

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2022年1月号～

管理運営物件入居率

95.9%

2021年12月末現在

コロナにより変化した社会動向と市場動向
～賃貸市場にも到来するデジタルシフト～

Presented by



さくらリアルティ

福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索

～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、600億円を超える不動産取引、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券化事業、不動産アドバイザー事業）の実績を積み重ねてまいりました。スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客



(株)さくらリアルティ
代表取締役 井上 慶一

様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。

今月の特選物件

オーナー様にて公開しております。
何卒ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ TEL 092-737-8588
担当：不動産ソリューション事業部 山田・相川

コロナにより変化した社会動向と市場動向 ～賃貸市場にも到来するデジタルシフト～

新型コロナウイルス感染症拡大により、社会が変容する中、多様な分野でデジタル化への動きが加速しております。以前も記事に取り上げさせていただきましたが、賃貸業界では2021年5月12日に「デジタル改革関連法」が国会で成立しています。これは賃貸借契約上での押印撤廃・書面の電子化がいよいよ現実化していくということです。

また、リクルート社によるオンライン賃貸契約の動向調査では、2020年の引っ越しを行った賃貸契約者の約20%がオンラインによる物件内見を活用されたという報告がされています。日本国内全体では、まだまだ世界に比べるとデジタル化への課題が多く散見されますが、今後の賃貸市場においてもデジタル化に向けた準備が必要になってきています。

【デジタル改革関連法により変わる電子契約実現へ】

今回の、デジタル改革関連法が成立したことにより、今後は宅地建物取引業法を含む48の法律を対象に、「押印撤廃・書面の電子化」の法改正が施行されます。不動産業においては、賃貸・売買契約における重要事項説明の非対面化および、書類（34条、35条、37条書面）手続きの電子化が可能になり、いよいよ賃貸借契約においても完全電子化が実現します。

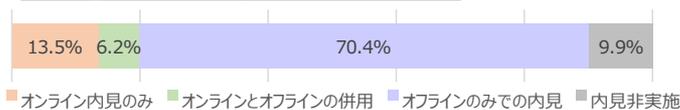
なお、これまで押印・書面交付の義務が無かった、駐車場契約や更新契約に関しては、既に契約電子化を実現している企業もあり、法改正をきっかけに電子化が急速に進んでいくことが期待されます。

		申込		契約			
		申込者	重要事項説明	35条書面	賃貸借契約	37条書面	
従来	契約書類は紙での交付が必須 対面が主流	オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	オンラインOK	紙での交付が必要 (宅建士による押印必須)	
施行後	すべての工程が オンライン	オンラインOK	オンラインOK (IT重説)	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	オンラインOK	オンライン交付OK (宅建士による押印不要)	

【オンライン内見増加による賃貸物件の接客の変化】

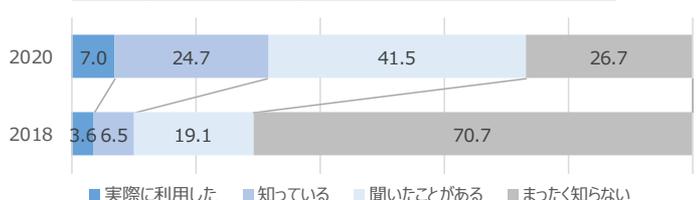
株式会社リクルートの住まいに関する調査・研究機関『SUUMOリサーチセンター』は「2020年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」を実施しました。2020年度(2020年4月～2021年3月入居者)の結果では、2020年度に引っ越しをした方のうち、オンライン内見のみの実施が13.5%、オンライン併用では約20%が利用したという調査結果が出ています。また、オンライン上で完結する賃貸契約の認知状況は2018年度の29.3%でしたが、2020年度には73.3%まで上昇しています。

■ 出典①：オンライン内見の実施者の割合について



出典①②：株式会社リクルート2020年度 賃貸契約者動向調査

■ 出典②：賃貸契約の電子化の認知度について (単位:%)



空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：長・横大路



不動産鑑定士
井上 慶一

～民法改正～越境した竹木の枝の 切取りのルールが変わります！

民法を勉強したことのある方なら聞いたことがある「越境した竹木の枝の切取り」（民法233条）の規定が改正されます。

これまでの民法では、隣の土地の竹木が自分の土地に越境してきた場合には、「根っこは自分で切れる、枝は勝手に切れない」がルールでした。

つまり、隣地の竹木の根がこちらの土地に越境してきた場合には、自分で切ることができるが、枝が越境してきた場合は自分で切ることはできず、隣の人に枝を切除させなければならない、というルールです。根より枝の方が通常価値が高く、枝は隣地に入らなければ切りにくいから、という理由と言われています。

しかし、このルールが変更され、一定の条件で、隣地から越境してきた枝を切除することができるようになりました。なぜ、このようにルールが変わったか、というと「隣の人に枝を切除させる」というのが大変だからです。隣地所有者に「切ってくださいね」といって素直に切除してくれれば良いのですが、してくれない場合には、どうするか。強要することはできないので、この場合は、裁判を起して強制執行する必要があります。ですが、枝を切るためにわざわざ裁判までしなければならないのか？という話になりますので、今回、特定の条件を満たす場合に自分で切除できるよう法改正なされたというわけです。

【問題の所在】

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。

1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重

（以下略）※1

では、どのような場合に、自ら切ることができるかというと、以下の①②③のとおりです。いつでも勝手に越境した枝を切ってよいというわけではなく、ルールがあることは確認しておきましょう。

【改正法】土地所有者による枝切り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法233Ⅲ）。※2

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき
- ③ 急迫の事情があるとき

※1 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（法務省民事局）より引用。

※2 この法律は、公布（2021年4月）から2年以内に施行予定です。

『資産に関わる税務の基本』 もう誰にも聞けない相続税の基本⑧

相続税の基本の8回目です。今回は、相続税が発生しそうな場合で遺言がなく、遺産分割協議も申告期限までにまとまらないときの取扱いについて解説します。

《遺言作成がなく遺産分割協議がまとまらないケース》

相続税の申告を完了させるためには、相続人の確定、財産の洗い出しなど多岐に渡りますが、遺産分割協議は相続人間での合意が求められ時間を要したりするなどの理由で申告期限の10か月以内で確定しないこともあります。この場合は、未分割申告という形で相続税の申告を行うことになります。

《未分割申告とは？》

相続人の確定や財産の洗い出し及び相続税評価にて、被相続人の遺産をすべて把握するところまでは、通常の申告作業と全く同じです。遺産分割協議が申告期限までに確定しないというところだけが異なります。未分割申告ではどのように相続税を計算するのでしょうか。

《財産の取得者が決まらない場合の計算》

前回の相続税の計算の流れでみてきましたが、税額の計算は、合計した財産評価額を民法で規定する相続分にて按分し税率を乗じ相続税の総額を算出しました。未分割申告の場合は、この段階での計算状態の税額で申告をすることとなります。

《未分割申告のデメリット》

遺産分割協議の内容が決まらないということは、相続人のそれぞれの取得する財産が決まらず、税制優遇を受けられる相続人を特定することができないため、小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例計算や配偶者の税額の軽減特例などが適用できなくなります。なお、これらの特例を受けていた場合の税の減少効果はかなりのインパクトがありますので未分割申告では一時的に大きな税額を納めなければならないことが多いです。

《未分割申告後の是正はできるのか》

申告期限内に未分割申告と納税を完了していれば、その後に確定した遺産分割協議書の内容で再計算を修正した手続きを行うことができます。多く納税していた場合は還付が受けられるということです。また、上記で使えなかった特例は、申告期限から3年以内に遺産分割協議が確定し、修正の手続きを行えば適用することができます。



No.4208 相続財産が分割されていないときの申告（国税庁タックスアンサー）

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4208_qa.htm

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 092-737-8588

担当：山田・相川・長

『家族信託』について、改めて確認しましょう



家族と結ぶ信託契約である「家族信託」は、成年後見制度に代わる新たな認知症対策や財産管理の手法、相続関係の対策法として注目されています。

年末年始はご家族が集まる機会です。家族の将来について話すことも多いかと思います。ぜひ事前に『家族信託』のメリット、デメリットを今一度確認しておきましょう！

家族信託とは

家族信託とは、文字通り家族を信じて託すという意味で、財産を託された家族が柔軟に財産の管理が行えるように創られた制度です。家族信託を設定することで、合法的に円滑な財産管理、継承を行うことができます。

家族信託を利用するメリット

★判断能力が低下しても財産が凍結せず、家族で財産管理を継続できる

判断能力が低下すると、自分で預貯金や不動産の管理、処分を行うことが難しくなります。元気なうちに家族信託を始めておけば、財産の凍結を防ぐことができます。また、裁判所や専門化（弁護士・司法書士など）ではなく、家族が財産管理を行うことができます。

★成年後見制度に比べて、柔軟な財産管理・活用ができる

成年後見制度では実際に自分の判断能力が低下した状態になるまでは財産管理の委任をスタートさせることができません。その点において、家族信託を利用すればいつでも財産管理を任せる状況をスタートさせることができ、財産の管理処分については信託契約であらかじめ定めておくことができますので、柔軟な資産運用にも対応することが可能となります。

★遺言よりも柔軟な財産承継ができる

遺言により自分の財産を誰に相続させるかを定めることができますが、遺言では「ひとつ先」の承継先までしか定めることはできません。しかし、家族信託では、「先の先」の承継先まで定めることができます。

家族信託の、注意すべきポイントは！

一方で、注意すべきポイントもあります。家族信託は、財産を預ける人（委託者）と財産を管理する人（受託者）との間で信頼関係が構築されていることが欠かせません。また、家族信託制度の趣旨は財産管理にあります。そのため、たとえ家族信託を利用しているといっても、受託者の立場から、介護施設の契約や介護サービスの利用、病院手続等の生活環境を整えること、また、役所へお届け出や申請行為、身上監護の分野をカバーできるわけではありません。

今回は、家族信託の仕組みについてお伝えしました。何よりも、制度を理解し、ご家族の将来設計の選択肢を増やし、よりよい将来像を描いていくことが大切です。円滑な財産管理を行う為に、改めて内容を確認してみたいでしょうか。

サツとくらせる♪ さくらす
福岡の
ウィークリー・マンスリーマンション

ビジネスから観光、仮住まいまで。
お得で便利な、さくらすのウィークリー・マンスリーマンション。
ぜひご利用ください。

すべて！ さくらリアルティにお任せください！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

TOPICS : スタッフブログ
<https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html>



サツとくらせる♪
さくらす

☎ 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：小林・梶原

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



あなたの資産をより価値あるものに



さくらリアルティ

【代表】 井上 慶一

【住所】 福岡市大名2丁目4番22号 新日本ビル5F

【TEL】 092-737-8588

【FAX】 092-737-8522

定休日 土日祝日

営業時間 9:00~17:00

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局
管理部: TEL:092-737-8588