

“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2月号～

管理運営物件入居率

95.1%

2022年1月末現在



まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！
～2022年繁忙期空室対策セレクション～

Presented by


SAKURA CONSULTING FIRM

株式会社さくらリアルティ
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

オーナー様限定公開情報です。
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



代表取締役
井上 慶一

まだ間に合う繁忙期対策はコレだ！ ～2022年繁忙期空室対策セレクション

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がこれから始まります。1月中旬～4月初旬にかけて、賃貸の反響・来店・契約が通常の2倍近くまで市場が盛り上がります。是非この機会を逃さぬよう準備と見直しを進めてみて下さい。

【持ち出し0円のできる対策例】

- ①敷金・礼金ゼロ、②広告料増額、③仲介業者訪問（カラー図面持参）、④更新料なし
- ⑤家賃減額、⑥フリーレント、⑦ペット飼育可、⑧外国籍入居・高齢者入居促進、⑨契約期間変更、⑩原状回復スピードアップ（目安2週間）、⑪入居者イベント、⑫自販機設置、⑬のぼり設置、⑭現地看板設置、⑮ネット掲載（写真の変更）、⑯物件名称変更、⑰24時間コールセンター、⑱初期費用完全0円

【10万円以下のできる対策例】

- ①共用清掃・高圧洗浄・空気入替、②防犯カメラ設置、③外灯設置、④室内照明設置、⑤室内プレート交換、⑥クリーニングサービス、⑦洋室変更、⑧アクセントクロス、⑨TVドアホン・ウォシュレット・ホスクリーン設置、⑩消防点検、⑪排水管洗浄、⑫Wi-Fi設置、⑬床材変更、⑭飾付部屋作り

【10万円以上のできる対策例】

- ①大規模工事（外壁塗装）、②リノベーション、③水廻りの変更、④追い焚き設置（給湯器交換）、⑤宅配ボックス設置、⑥ゴミ庫設置、⑦郵便ポストの変更、⑧バイク置場設置、⑨自転車置き場設置、⑩植栽の設置と定期メンテナンス

上記は対策例を簡単にまとめたものになります。繁忙期前・繁忙期中・繁忙期後と取り入れた方がよい時期がそれぞれ異なりますので、対策については是非ご検討・ご相談下さい。

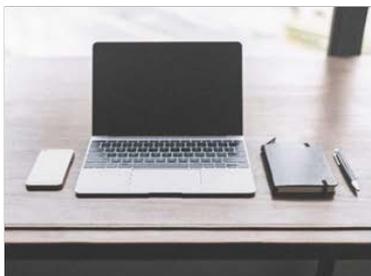
★ 注目対策のコーナー <この設備がないと決まらない対策ランキング1位> ★

※全国賃貸新聞社調べ



インターネット無料

リモートワーク、在宅授業などで需要増加！問い合わせ殺到しています



✓ **低コスト**で導入可能！

物件の規模に合わせた導入が可能
共用部分の工事のみ

✓ **工事は1日で完了！**

工事は外壁機器取付のみで早期開通
※工事都合により複数日にまたがる場合もございます。

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・相川・横大路

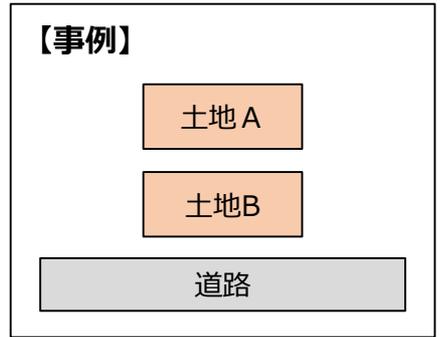


不動産鑑定士
井上 慶一

～民法改正～ライフラインの設置のための他人の 土地利用・設備利用に関するルールが明確に

【事例】Aさんの土地は、Bさんの土地を経由しなければ道路から給水管を引き込むことができません。このような場合にBさんの承諾を得て工事をしたいのですが、Bさんの承諾が得られなかった場合、給水管を設置するにはどうしたらよいでしょうか？

これまでの民法では、各種ライフラインの引き込みについて条文で明確に規定されておらず、どのようなルール（条件や代償金の支払い）で他人の土地を利用できるのか、はっきりしていませんでした。ですが、今回の民法改正で、ライフライン引き込み時の土地利用や設備利用のルールが明らかとなりました。



① 他人の土地に設備を設置しなければライフラインを引き込めない場合に、他の土地に設備を設置することができる（新民法213の2Ⅰ）

② 他人の設備を利用しなければライフラインを引き込めない場合に、他人の所有する設備を使用することができる（新民法213の2Ⅰ）

→ なお、ここでいうライフラインとは、電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（電話・インターネット設備）などが想定されています。

もちろん、他人の土地を使うわけですので、場所や方法は「損害が最も少ない」場所や方法にしなければなりません。（新民法213の2Ⅱ）

また、いきなり勝手に他人の土地を利用してライフラインを設置する、というわけにもいきませんので、あらかじめ他の土地・設備の所有者に通知（新民法213の2Ⅲ）する必要があります。

そして、無償で利用するというわけにもいきませんので、基本的には、他の土地を使用する場合には、償金（実損外に相当する設備設置部分の使用料相当額）の支払をしなければなりません。（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）（新民法213の2Ⅴ）

他人の設備を使用する場合も、同様に使用開始時に償金の支払いや、設備の修繕維持費等の費用負担（新民法213の2Ⅶ）も必要となります。

このように、今回の民法改正では土地の利用のルールがかわり、ライフラインのために他人の土地や設備を利用するためのルールが明らかとなった点は確認しておきましょう。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

『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⑨

相続税の基本の9回目です。今回は、相続税の計算の中心と言っても過言ではない、土地の評価について解説します。土地の評価は、その評価方法により評価金額が変わるため相続税額に直結する非常に重要な計算です。

《土地の評価は簡単! ?》

土地の評価は、相続税評価という評価方法で計算しますが、国税庁のタックスアンサーなどをみますと、路線価×補正率×面積というような簡潔な式で表現されています。土地がキレイな形（整形地）であれば、計算式に当てはめて簡単に計算ができることもあります。しかし、土地の形も色々あり、キレイでない形（不整形地）であったり、また土地の用途などにより、減額要素を考慮したりするケースもあるため、簡単に評価金額を算出できるとは言えないことが多いです。

《路線価方式と固定資産税評価による倍率方式》

評価方法は、路線価方式と倍率方式の2つがあります。路線価方式は、路線価が定められている土地に適用され、その土地の計上に応じた奥行価格補正率などの係数、面積を乗じて算出します。倍率方式は、路線価の定められていない土地に適用され、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて算出します。路線価は国税庁が定める土地の価格で例年7月に公表されます。固定資産税評価は、各市町村が固定資産税の算出のために定める価格で例年4月に公表されます。

《相続税評価額と固定資産税評価と公示価格》

土地の金額を考える上で、評価の指標が出てきますが、路線価での相続税評価、固定資産税の固定資産税評価、国土交通省が公示する標準地の価格の3つが代表的です。その金額の基準は路線価が時価の約8割、固定資産税評価が約7割くらいと言われています。ここに実際の取引価格である実勢価格も含めると土地評価は様々な基準や評価方法を持つことが分かりその用途に応じて使い分けが必要です。

不動産所有の場合の相続税を算出する上で土地の評価は、必ず必要な考え方です。相続税の増減にダイレクトに響く財産ですのでしっかりと評価の仕方を理解しておきたいですね。



No.4602 土地の評価（国税庁タックスアンサー）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4602.htm>

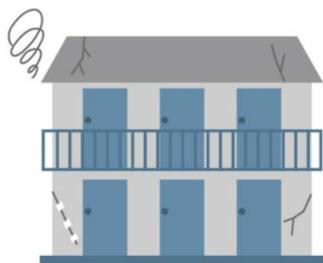
各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【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

建て替えのメリット・デメリット。資産の有効活用法



築年数が古くなってきた……。家賃が下がって収益が下がってきた……。入居まで時間がかかるようになってきた……。築年数が古くなると、様々な課題が出てきます。課題を解決するのに、建替えは有効な手段の一つですが、将来、ご自身の資産をどうしていくのか、方向性を固めて上手な資産運用をしていく必要があります。

建て替えを検討する前に……目的別メリット、デメリットの確認を

建て替えをすることで、どんなメリット、デメリットがあるでしょうか？実は建て替えはメリットばかりではありません。建て替えによるメリット、デメリットを比較してみましょう。

建替えのメリット

- ・月々の家賃収入が増える
- ・相続後、相続人が築年数が浅い物件を引き継げる（もともとの土地をさらに活かせる）
- ・相続対策効果が大きくなる
- ・老朽化による大規模修繕や設備のリスクが減る

建替えのデメリット

- ・借入や自己資金等大きな費用負担がかかる
- ・もともとの立地要件リスクがある。
- ・取り壊しや退去等の費用がかかる
- ・資産が目減りする

建て替えのメリットはいくつかありますが、何と言っても、一番はもともと所有している不動産（土地）の稼働状態を維持しながら所有、引き継ぐことができることでしょう。引き継ぐ場合は、引き継ぐ側にとっても優良な資産を引き継ぐこととなります。

一方で、建替えのデメリットであまり知られていませんが、注意しなければいけないポイントは、「建て替えで資産が目減りする」というケースが起こりやすいという点です。

建て替えは目的を明確にして進めましょう。

資産が目減りする、というのは少しわかりづらいかもしれませんが、建て替えをするということは、

- ① **今、ある程度の金額で売れるかもしれない建物を壊す**
(壊す費用が掛かる。壊したらもともとの建物の価値はなくなる)

- ② **新しい建物を建てるのに費用・借入れがかかる。**

ということです。もし売却する場合、①、②で費用が掛かっているため、もともとの取り壊し前よりも、明らかに売却利益が減る、ということになります。これが、資産が目減りする、ということです。もし相続を考えず、自分の代の生活を考えているオーナーであれば、建替えする理由は半減するでしょう。

建て替えは、オーナーの資産を改善したり、長く引き継ぐための有効な方法の一つですが、目的によっては別の物件を購入したり、資産を組み替えたり、といった対策の方が有利に進められるケースもあります。ご自身・ご家族の目的に合った資産の対策として、メリット・デメリットを理解し、目的に合わせた対策を検討してみてください。

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