“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3月号～

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、不動産アドバイザリー事業）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。

㈱さくらリアルティ
代表取締役　井上 慶一

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

賃貸管理コーナー

代表取締役
井上　慶一

繁忙期中にまだ間に合う対策はコレだ！
～2022年繁忙期空室対策セレクション②～

賃貸仲介市場のピークとなる繁忙期がすでに始まっています。新型コロナウイルス「オミクロン株」の流行もこれまでのピークとなっていますが、1月の4週目から一気に賃貸市場の動きも活性化されています。是非この機会を逃さぬよう見直しを進めてみて下さい。

★　繁忙期中でもすぐにできる注目対策のコーナー　★

【持ち出し0でできる対策例】

1. フリーレントキャンペーン
2. 広告料増額
3. 敷金・礼金ゼロ物件作り（初期費用完全0円物件）

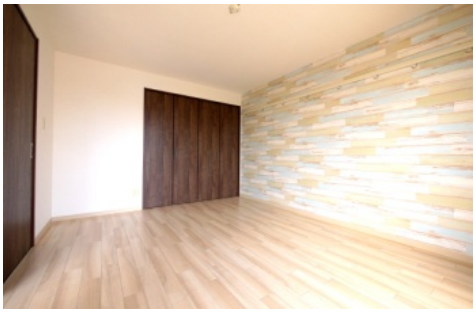
学生さん向けには、入居時期を先でも契約できる
フリーレントキャンペーンがおススメです。
また反響が増える繁忙期では、広告料増額は効果アリです。
不況期には、初期費用軽減物件は効果的で、
家賃を下げず条件変更をすることも可能です。

【10万円以下でできる対策例】

1. Wi-Fi設置
2. 飾付部屋作り
3.

Wi-Fi設置は、人気物件の必須設備となってきています。
サラーリマン向け、学生向け、ファミリー向けには是非導入を！
また、アクセントクロス、室内照明、飾り付けなどは、現在の
物件の印象を数段高く上げる上に、費用対効果も高い
対策なので是非検討してみてください！

例)アクセントクロスの張替え



例)室内照明の設置

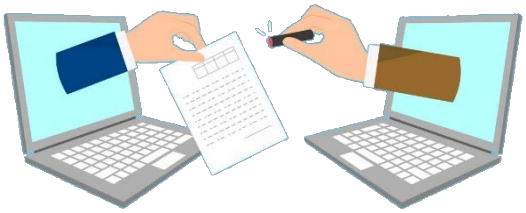
例)室内物干しの設置

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

ついに電子契約が主流に？
2022年宅建業法改正の3つのポイント①

2022年5月よりデジタル改革関連法に基づく改正宅建業法が施行される予定です。この改正により、これまで必ず「書面」でなければならなかった規制が改正され、電磁的方法（オンラインによる方法）により行うことが可能となります。



不動産に関わる皆様にとっては、大きく宅建業法の改正と借地借家法の改正が関係しますが、まず今回は宅建業法の改正について確認しましょう。

①媒介契約について

媒介契約書について、宅地または建物の売買について媒介契約を締結したときには、遅滞なく媒介契約書を依頼者に交付することが必要です。（宅建業法34条の2）

この書面の交付について、今回の改正により、電磁的方法による提供を行うことができるようになります。

なお、以下「電磁的方法による提供」というのは、オンラインでの提供する方法を指します。「書面」の場合は「交付」といい、「電磁的記録」の場合には「提供」という言葉が使われます。

※書面　→　交付　　電磁的記録　→　提供

②重要事項説明書について

重要事項説明書についても、書面の交付に代えて、電磁的方法による提供が可能となります。ただし、「相手方の承諾」が必要となりますので、電磁的方法による提供ができるのは、売買契約であれば買主の承諾、賃貸借契約であれば、賃借人の承諾がある場合に限られます。

③契約締結時交付書面（37条書面）

契約締結時　　書面についても同様です。契約時締結時書面というのは、売買契約書や賃貸借契約書などを指します。こちらについても「相手方の承諾」が得られるのであれば、書面の交付に代えて電磁的方法による提供が可能となります。

賃貸借契約の媒介については、「当該契約の各当事者」すなわち、貸主・借主が電磁的方法によることを承諾する必要がありますので、入居者との賃貸借契約を媒介・代理で不動産会社に依頼する場合には、貸主・借主双方が承諾していれば賃貸借契約書を電子契約で結んで提供していくことが可能となります。

上記のとおり、相手方の承諾がある場合には限られるなど、今回の改正によりすべての書面が電子化されるというわけではありませんが、今回の改正を契機として大幅に電子化が進んでいくことが予想されます。

相続相談コーナー

税理士法人タックスウェイズ
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⑩

相続税の基本の10回目です。今回は、相続税の軽減制度を解説します。税額軽減は、配偶者の税額軽減という仕組みがあり、相続税を計算する上では納税額に最も影響を与える制度となっております。

«配偶者は税額がゼロ!?»

この制度は、配偶者が遺産分割などで取得した遺産額が下記の多い方の金額までしたら、税額をすべて軽減するというものです。

1億6千万円　または　配偶者の法定相続分の遺産額

つまり遺産総額が1億6千万円であればすべて相続しても相続税はゼロとなり、遺産総額が100億円で、配偶者（法定相続分2分の1ならば）が50億円分相続してもゼロになるという仕組みです。

«ブリヂストンとパナソニック»

この制度の利用の有無で有名な相続税のお話は、この2社のオーナー一族のご相続です。ブリヂストンの石橋家は子供のみの相続のため史上最高額の相続税（遺産総額約1,646億円・相続税1,035億円）と呼ばれ、パナソニックの松下家は配偶者と子供の相続のため遺産総額が史上最高額であったものの石橋家の相続税よりも少なかったそうです。
※遺産総額約2,450億円・相続税845億円・配偶者0円［出典：Wikipediaなど］

«制度の利用で注意すべき点»

この制度で留意すべき点は、相続税の申告期限までに遺産が分割されていないと対象にならない点です。もし分割できなかった場合は別途手続き後、3年以内に分割ができれば適用されます。また、よく聞く「二次相続」という考え方もあります。軽減を最大で適用したけれども、その後発生する相続時の相続税負担も考慮すべきだったというようなケースです。世代間での相続財産の構成をみて不動産と現預金のバランスが悪くなるようなときは、一次相続時に配偶者の取得割合を変えて相続税を先に負担しておくことも検討の余地があるので注意したいところです。

相続税額に最大の影響を与える制度です。しっかりと理解しておきたいですね。

No.4158　配偶者の税額の軽減（国税庁タックスアンサー）
https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4158.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

令和4年税制大綱で変わる相続・贈与税のポイント

昨年12月、例年通りの日程で令和4年度税制改正大綱が決定し発表されました。注目されていた『相続税と贈与税の一本化』については、具体的な改正は来年度以降に持ち越し、住宅取得等資金贈与の非課税措置は2年延長となりました。それぞれの内容を確認しておきましょう。

相続税と贈与税の一体化は来年度以降に持ち越し

「今後、諸外国の制度も参考にしつつ、相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、現行の相続時精算課税制度と暦年課税制度のあり方を見直すなど、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて、本格的な検討を始める」（令和4年度税制改正大綱より）

「相続税と贈与税の一体化」は、相続税を節税するために生前贈与を活用するのが難しくなるのではとの見方もありましたが、今回の税制改正大綱では具体的な改正は見送りとなりました。そうは言っても「相続税と贈与税の一本化」についてどんな内容になっていくかなど、今後の課題が残ります。そもそも年間110万円までなら非課税枠（基礎控除額）がある『暦年課税』制度はご存知の方も多いかと思います。この非課税枠を活用すれば、次の世代へ贈与税の負担なく資産を渡すことができます。この暦年課税制度を活用しての節税対策のやりすぎが好ましくない、という考え方から、相続税と贈与税を一体として税金を計算する仕組みへの移行が検討されているようです。

現行の暦年課税制度では、相続発生前の3年以内に行われた贈与財産は相続財産に含められ、相続税の課税対象となります。来年度以降の税制改正においては、この3年という機関を10年とするドイツ、15年とするフランスといった諸外国の制度を参考に見直されることも十分に考えられます。

また、相続時精算課税制度では、2,500万円まで贈与税がかからない非課税枠がありますが、相続の際にはこの制度を使っての贈与財産は、何年前かに関わらずすべて相続税の課税対象となります。このように贈与財産にも相続税を課税できる相続時精算課税制度を、贈与税の原則的な計算方法とする可能性もあるようです。

住宅取得等資金の贈与の非課税措置は2年延長

今回の税制改正大綱では資産税に関わる項目として、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が2年延長となり、令和5年12月31日まで適用可能となります。非課税限度額は省エネ等住宅で1,000万円、それ以外の住宅は500万円とそれぞれ500万円引き下げられ、内容についても若干の見直しがなされています。

今後の改正の可能性も踏まえ、相続の準備は早めに進めておく必要があります。

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

「サッ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

サッとくらせる♪
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/

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●

□空室について
□リフォームについて
□家賃滞納について
□賃貸管理について
□購入について
□売却について
□土地活用について
□相続対策について
□保険について
□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