

“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8月号～

管理運営物件入居率

96.4%

2022年7月末現在

都心部への人口流入。弱まる不動産価格の高騰が原因か  
令和4年6月 所有者不明私道ガイドライン(第2版)

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。



(株)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。

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



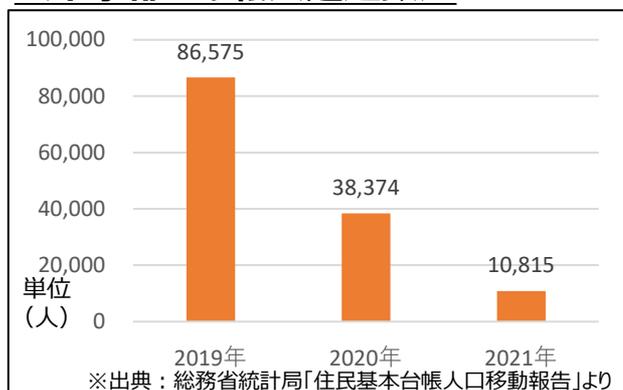
不動産鑑定士  
井上 慶一

## 都心部への人口流入弱まる 不動産価格の高騰が原因か

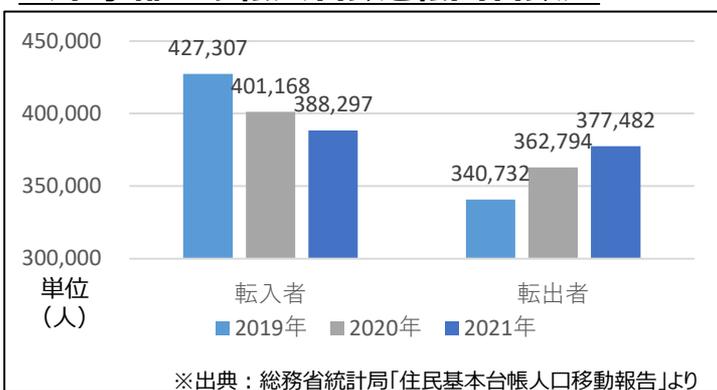
コロナ以前では見られなかった東京都からの人口流出が、ここ数年話題になっていますが、最新の国内移動者状況はどうなっているのかお伝えさせていただきます。今後、みなさまが収益物件を購入される上でどのような戦略を取っていくべきか最新情報と照らし合わせてご覧いただければと思います。

まずは東京都への転入者状況です。東京都一極集中は近年の傾向ですが、コロナ以後も転入は続いています。しかし、転入の勢いは弱まっており、2021年には2019年の12.49%の水準まで下落しています。転入者も2年連続で下落、転出者は2年連続で上昇と東京都への転入超過下落の傾向はどちらからも読み取れます。

### <東京都への転入超過数>

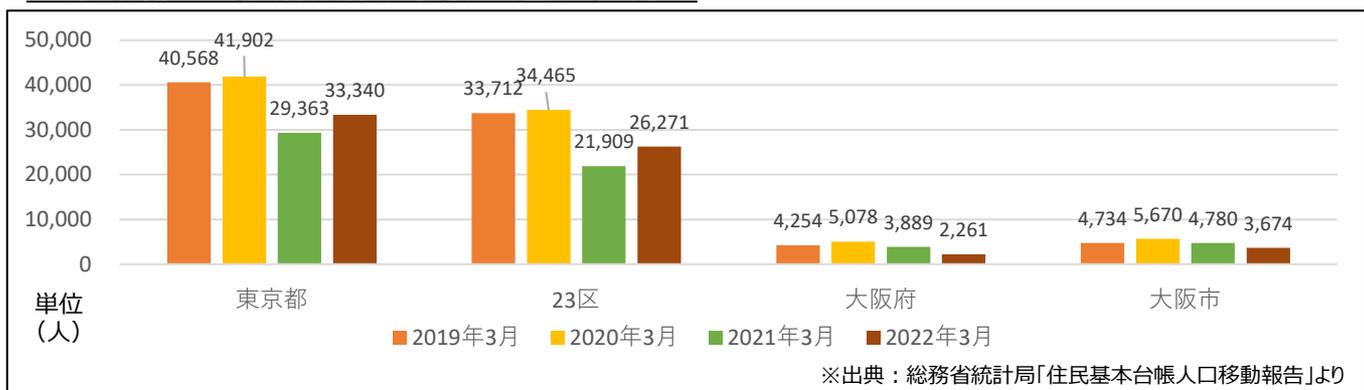


### <東京都への転入者数と転出者数>



一方で下記グラフでは、2019年～2022年の移動者数が多い各年3月における転入超過状況の比較です。2021年から2022年にかけて転入超過数の増加が見られますが、2019年、2022年水準と比較するとまだ回復しているとは言えない状況です。

### <東京都・大阪府における転入超過状況>



転入超過の下落傾向は、一つの要因として、円安の影響による外国人投資家の不動産物件購入が考えられます。

東京都中心部の物件価格は高騰していますが、諸外国都心部における物件価格よりも割安なことは多く、円安の影響も相まって外国人投資家による都心部のマンション物件の購入などが高騰の後押しとなっているでしょう。

移動者の影響は賃貸経営に大きく影響するため、今後も目が離せません。本記事がオーナーの皆様における今後の経営戦略を積極的に考えるきっかけとなりますと幸いです。

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

## 令和4年6月 所有者不明私道ガイドライン（第2版）

本年6月に「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」より、所有者不明私道への対応がガイドライン第2版が発表されました。こちらのガイドラインは、令和3年の民法改正に対応して改定されたものとなります。戸建ての賃貸やアパート・マンションの賃貸をする上で、共有私道に関わる方は押さえておきたいガイドラインの改定ですので確認しておきましょう。

共有地（共有私道）は改正前の民法では以下のとおりに整理されていました。

- ① 共有者の一人ができるもの(保存行為)…破損している共有私道補修等
- ② 共有者の持分の過半数でできるもの(管理行為)  
…共有私道に公共下水管を新設する等
- ③ 共有者の全員の同意でできるもの(変更行為)…砂利道をアスファルトに舗装する等  
(ここが全員の同意が必要なので、だれか一人でも同意が取れないと話が進まない！)

に分かれていました。

このうち、これまで変更行為については、全員の同意がなければできなかったために、相続等で所有者が不明で同意が取れないことがありました。また、法律上、どこまでが過半数の合意でできる管理行為なのか、どこまでが全員の合意が必要な変更行為なのかが明らかになっていませんでした。そのことから、事実上、（安全のために）全員の合意を取る運用が取られていたため、共有者全員の合意が取れずに、共有私道の利用が円滑に進まないという問題がありました。

そこで、今回の法改正に伴い、変更行為を軽微なものと軽微以外のものの2つに分け、軽微な変更行為については過半数で決することができるとした上で、今回のガイドラインで軽微な変更の具体例が挙げられました。

### 【これまで】

変更行為は共有者全員の合意

（令和5年4月1日施行後）

変更行為は、軽微なものは過半数で、軽微以外はいままでどおり全員の同意で。

具体的に、これまでは全員の合意が必要だったものの、改正法施行後は「軽微な変更」として共有者の過半数（言い換えれば一部の賛成が得られない場合でも）対応できるとガイドラインに記載されているものとして、たとえば、以下の2事例が挙げられます。

- ・舗装の新設（事例5）…砂利道の共有私道をアスファルト舗装する
- ・樹木の伐採（事例34）…共有私道の樹木をすべて伐採する



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本③～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第3回目は、「消費税の納税義務者」です。

### 1. 納税義務者

消費税の納税義務者は、事業者と外国貨物を保税地域から引き取る者とされております。

**事業者とは → 国内取引を行う個人で事業を行う者及び法人※1**

※1法人は、株式会社などの営利法人などが課税資産の譲渡等を行っている場合です。

**外国貨物を保税地域から引き取る者 → 輸入取引の納税義務者※2**

※2 事業に関係なく、輸入取引を行う者は納税義務が発生します。

### 2. 国内取引の納税義務者

国内取引における納税義務者は、国税で事業として資産の譲渡や役務の提供を行った事業者をいいます。不動産においても駐車場の貸付けや仲介手数料などは課税対象の取引とされております。

また、納税義務者には免税点が設定されており、基準期間※3における課税対象の取引（課税売上）が1,000万円以下の事業者は納税義務が免除されます。※4

※3 事業を行う年の前々年度の期間のことをいいます。

※4 その他の要因で免税点の判断が変わる場合があります。

免税点で納税義務者にならない事業者でも、事業者の選択によって課税事業者になることも可能です。現在、免税事業者で今後課税事業者になるためには、所定の期日までに届出を出すことが必要となります。

インボイス制度の導入では、選択による課税事業者が増えるのではないかと推測されております。駐車場賃貸業でも課税事業者になる必要があるのか？免税事業者のままでは問題があるのかなど、様々な疑問が出てくるかと思えます。

課税事業者、免税事業者の考え方は重要ですのできちんと理解をされて頂ければ幸いです。

(参考)

No.6105 課税の対象

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6105.htm>

No.6117 課税の対象となる取引

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6117.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

## 駐車場経営 VS アパート経営 将来を考えよう

相続前から駐車場だったし……。今さらアパート経営をしてもなあ……。とりあえず固定資産税が払えればいい……。オーナーにとって、駐車場経営とアパート経営は、感覚的に大きな違いが



あることでしょう。手軽な駐車場か、手がかかりそうな賃貸経営か。今一度、資産の観点から、ご自身の不動産資産の活用を考えてみましょう。

### 駐車場とアパート、それぞれのメリット、向き不向きを考えよう

	駐車場経営	アパート経営
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手軽に活用できる</li> <li>・低予算で経営できる</li> <li>・転用、売却が比較的簡単にできる</li> <li>・大きな返済等のリスクがない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大きな収入が見込める。</li> <li>・長期にわたって安定収入、節税効果が得られる</li> <li>・固都税が軽減される</li> <li>・相続税節税対策効果が高い</li> <li>・次世代に収益を残せる</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益が少なく資産が増えづらい</li> <li>・節税効果がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入返済等の大きな支出</li> <li>・稼働が悪いと赤字になるリスクがある</li> <li>・分割、転用、売却に時間がかかる</li> </ul>
向いている資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・繁華街や商業施設の近く</li> <li>・周辺のコインパーキング、月極駐車場の稼働が高い</li> <li>・道路面に対し車の出入りがしやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅や商業施設に近いなど利便性が高い</li> <li>・相続税評価が高く節税が必要</li> <li>・周辺に新築が少ない、埋まっているアパートが多い</li> </ul>
向いていない資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税額が高い</li> <li>・周辺駐車場に空きが多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺のアパートに空きが多い</li> <li>・賃料相場が低く収支が低い</li> </ul>

基本的な内容をまとめましたが、一昔前と比べて、若者の車離れやリモートワーク化が進み、地方都市でも車社会からの転換が進んでいるケースが増えてきています。もともとあまり活用する意思がなく、とりあえず駐車場にしている場合、稼働が悪くなり固定資産税を払うとマイナスになるようなケースもあります。一方でアパート経営についても新築時は競合も少なく埋まっていた物件が、なかなか埋まらなくなってきたり、借入返済が難しくなるケースも出てきています。時代は移り変わっていきませんが、資産の考え方も変わってきています。今のまま次の時代に継承するのか？ 多少のリスクをとって将来に資産の形を変えて受け継ぐのか？ 今一度、資産の活用方法を見直す時期ではないかと思います。定期的にご自身の資産を見直し、時代背景をうまく見据えて、よりベターな手を打っていただければと思います。

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>



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、北村

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