

“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9月号～

管理運営物件入居率

95.7%

2022年8月末現在



路線価2年ぶりに上昇！全国で0.5ポイントの増加を記録
相続登記の義務化は2024年4月1日から

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。



(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・宮田



不動産鑑定士
井上 慶一

路線価2年ぶりに上昇！ 全国で0.5ポイントの増加を記録

国税庁は7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年分の路線価を発表しました。全国平均では0.5ポイント昨年より増加し、2年ぶりの上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、改善傾向が見られます。

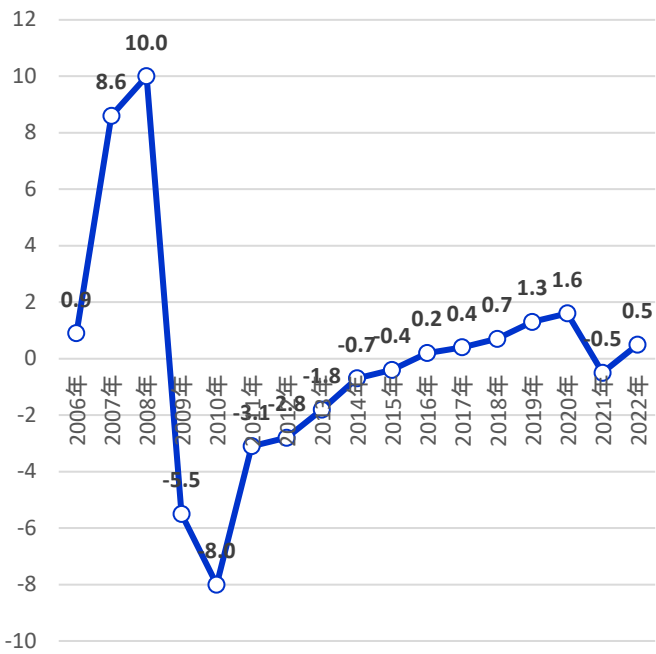
都道府県別では、20都道府県（前年7道県）で上昇。下落の都道府県の方が多く、27県でしたが、前年の39都道府県よりも回復しました。

<全国の路線価変動率>

	2022年	2021年		2022年	2021年
北海道	4.0	1.0	滋賀県	▼ 0.8	▼ 1.2
青森県	▼ 0.4	▼ 0.9	京都府	0.2	▼ 0.6
岩手県	▼ 0.2	▼ 0.4	大阪府	0.2	▼ 0.9
宮城県	2.9	1.4	兵庫県	▼ 0.2	▼ 0.8
秋田県	▼ 0.6	▼ 0.9	奈良県	▼ 0.7	▼ 1.1
山形県	▼ 0.1	0.0	和歌山県	▼ 1.3	▼ 1.2
福島県	0.5	▼ 0.1	鳥取県	▼ 0.7	▼ 1.3
茨城県	▼ 0.6	▼ 0.7	島根県	▼ 0.4	▼ 1.0
栃木県	▼ 0.5	▼ 1.1	岡山県	0.3	▼ 0.4
群馬県	▼ 1.0	▼ 1.0	広島県	0.9	▼ 0.3
埼玉県	0.4	▼ 0.6	山口県	0.1	▼ 0.1
千葉県	0.8	0.2	徳島県	▼ 0.9	▼ 1.3
東京都	1.1	▼ 1.1	香川県	▼ 0.9	▼ 1.1
神奈川県	0.6	▼ 0.4	愛媛県	▼ 1.1	▼ 1.4
新潟県	▼ 0.7	▼ 0.9	高知県	▼ 0.4	▼ 0.9
富山県	▼ 0.4	▼ 0.8	福岡県	3.6	1.8
石川県	0.2	▼ 1.3	佐賀県	1.1	0.4
福井県	▼ 0.9	▼ 0.8	長崎県	0.5	▼ 0.8
山梨県	▼ 0.8	▼ 1.1	熊本県	0.6	0.1
長野県	▼ 0.4	▼ 0.5	大分県	0.1	▼ 0.1
岐阜県	▼ 0.9	▼ 1.4	宮崎県	▼ 0.4	▼ 0.6
静岡県	▼ 0.7	▼ 1.6	鹿児島県	▼ 0.6	▼ 1.1
愛知県	1.2	▼ 1.1	沖縄県	1.6	1.6
三重県	▼ 0.9	▼ 1.2	全国	0.5	▼ 0.5

※国税庁ホームページより

<過去16年間の変動率推移（全国）>



※国税庁ホームページより

1都三県ではすべての都県で上昇。最も上昇率が高かったのは北海道で、札幌市の中心部駅前の再開発などが続いていることが要因として考えられます。

一方、和歌山県、愛媛県、群馬県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2022年は2017年程度の水準まで前年から回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は1年間での回復が見られます。

また、リーマンショック時の下落と比較すると2021年の下落幅は比較的小さく、翌年には回復していることから、同じ推移を辿るとは一概に言えません。

2023年以降どのような推移を辿るか目が離せませんね。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助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・横大路・蒲原



不動産鑑定士
井上 慶一

相続登記の義務化は2024年4月1日から

不動産登記簿に正しい所有者が記載されていないと土地の利活用の妨げになることから、法改正が行われ、その改正内容の一つとして、相続登記が義務化されます。

そこで、今回、法改正が行われ、相続登記が義務化されました。ポイントは、3点です。

- 1) 相続や遺言等で不動産を取得した日から3年以内に相続登記をしないと10万円以下の過料に処せられる
- 2) 遺産分割が長期に渡っているなど、相続登記ができない場合には、相続登記できなくても、相続人であることを申告すればOK
- 3) すでに発生している相続（法改正前に亡くなった方の相続）については、改正法の施行日から3年以内に相続登記が必要

特に、3点目は注意が必要で、過去に亡くなった方の相続登記が放置されている場合には、法改正後さらに放置すれば過料の制裁を受ける可能性があります。

このような法改正の背景について補足します。相続登記というのは、親が亡くなり遺産分割などの相続に伴い、土地や建物が自分のものであることを法務局に申請して記録することです。たとえば、いままで父親名義であった不動産を、父親が亡くなった後に息子名義にするなど、です。このように登記が行われることにより、だれでも法務局で登記記録を確認すれば、その土地や建物の概要やだれが所有しているか、といった権利関係を適切に知ることができます。

【法務局へ行けばだれの不動産かわかるはず】

■ 相続登記が義務ではないので、登記されていないと誰の土地がわからない
→ 今回の法改正で相続登記が義務化。相続登記がなされることで、法務局へ行けば誰の不動産かわかる可能性が高くなる！

ところが、これまで相続登記は義務ではなく、登記が行われないケースもありました。そうなるとう、土地建物の名義は被相続人（亡くなった方）の名義のままなので、法務局へ行って登記記録を確認しても、誰が所有しているかを知ることができません。

このような不動産が、世の中に増えていた結果、法務局へ行けば誰の不動産かがわからないため、土地の利活用が妨げられていたため、今回の法改正で改善が図られた、ということになります。



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④～

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4回目は、「納付税額の計算方法」です。

1. 原則的な消費税の計算（消費税と地方消費税 標準税率10%の場合）

消費税の計算は、次の通り、納付税額を算出します。

① 売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税売上の消費税額

② 仕入の消費税額 計算期間の仕入合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税仕入の消費税額

納付税額は、①－② にて計算した金額となります。

2. 簡易的な消費税の計算（消費税と地方消費税 標準税率10%の場合）

1では、原則的な計算方法をみてきましたが、ある一定の規模（※1）の事業者は、簡易的な計算方法を選択することができます。その際の計算方法は、

③ 売上の消費税額 計算期間の売上合計金額の税込金額 $\times 10/110$
→ 課税売上の消費税額

④ 仕入の消費税額 ③ $\times$ 事業区分に応じたみなし仕入率（※2）
納付税額は、③－④ にて計算した金額となります。

※1 基準期間の課税売上高が5,000万円以下である等の場合

※2 6つの区分があり、不動産業は第6種でみなし仕入率が40%とされてます。

小規模な事業者が課税事業となった場合は、消費税を計算するときに2の簡易的な計算方法を選択する方が有利であるとされてます。インボイス制度導入の際は、年間5,000万円以下の賃料（事業用・事業者向け）である不動産賃貸事業者は、この制度の利用が増加するでしょう。次回は、この簡易課税制度についてみてまいります。

（参考）

No.6351 納付税額の計算のしかた

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shohi/6351.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・長

円満相続を考える～親世代の相続対策～



読者の皆さんは、家族で不動産資産の出口について話す機会がありますでしょうか？特に出口として避けられないのが、“相続”です。相続の話題はデリケートな部分もありますが、親世代から切り出すのと子の世代から切り出すのと、どちらが良いでしょう？

実際に私たちが経験した多くの事例から、相続を考えるヒントになれば幸いです。

相続の話題を切り出すうえで起きやすいケースとは

相続の話題は、とても繊細です。特に子供世代からすると触れづらいことも多くあります。「親子関係が険悪になるかもしれない」「親の老後を気遣っているつもりでも財産を欲しがっているとされるのではないか？」と心配されるケースも多くあります。しかも、こういった心配は、ちょっとした言い方次第で、実際に起きてしまうようです。

「言い出せないまま、親が認知症になってしまった。」「分け方が決まっていなかったため、兄弟、家族ぐるみで険悪な関係になってしまった。」というケースは良くあります。特に準備が整っていないまま相続を迎える場合、親が元気なうちは「今、元気な状態の親に話しても嫌な思いをするだろう」と考えてしまいます。また、親の体力の衰えが見えてくると「こんな状態ではとても話せない」と親を気遣いながら時期を見失った状態で、相続を迎えているケースが多くあります。

親世代にしても子供から相続の話を振られると、少なからずショックを受ける方も多いようです。準備が必要と分かっているのに「自分が死ぬのを待たれているよう。」「なんとなく子供から言われるのは気分がよくない。」と感ずることが多いようです。このように子世代から相続の話を切り出すと、お互いに気持ちよく相続の準備を始めるのはなかなか難しいといえるでしょう。

親世代が準備し、子世代に寄り添う

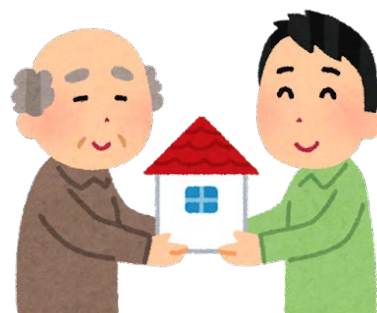
円満相続を迎えているご家族は、親世代が相続の方針を決めて対策をしています。さらに子世代と共有することで、相続後の思いがけないトラブルもないように準備をしています。

円満相続に向けて、まずは財産の洗い出しから取り掛かりましょう。次に、ご自身が亡くなった後の心配事が何かを洗い出します。残される家族の今後の生活に不安はないか、遺産の分け方で揉め事が起きないか、必要な方は相続税の負担や承継する事業等についても考えてみましょう。その上で、とるべき対策を講じていきます。

そしてぜひ、思いを実現する遺言書を作成しておきましょう。もし、対策が必要だったり、家族で話し出すきっかけがつかみづらい場合は、専門家の手を借りることも考えてみてください。

何が最適な対策か判断ができない場合には、書籍等で十分な知識を得ても解けない、専門家の知識と経験が必要なことが多いです。また、相続、というよりはまずは身近な空室の相談や、資産のメンテナンスの話から話をするのもいいかもしれません。

私どもにもご相談いただければ、ご家族の懸け橋となるサポートもさせていただくことができると思います。ぜひ相続について、共に考えてみましょう。



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！ぜひご覧下さいませ

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、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●

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