“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11月号～

2022年進む円安・インフレが賃貸経営に及ぼす影響
相続土地国庫帰属の負担金額の算定方法を定めた施行令が公布

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、700億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。

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

賃貸管理コーナー

不動産鑑定士
井上　慶一

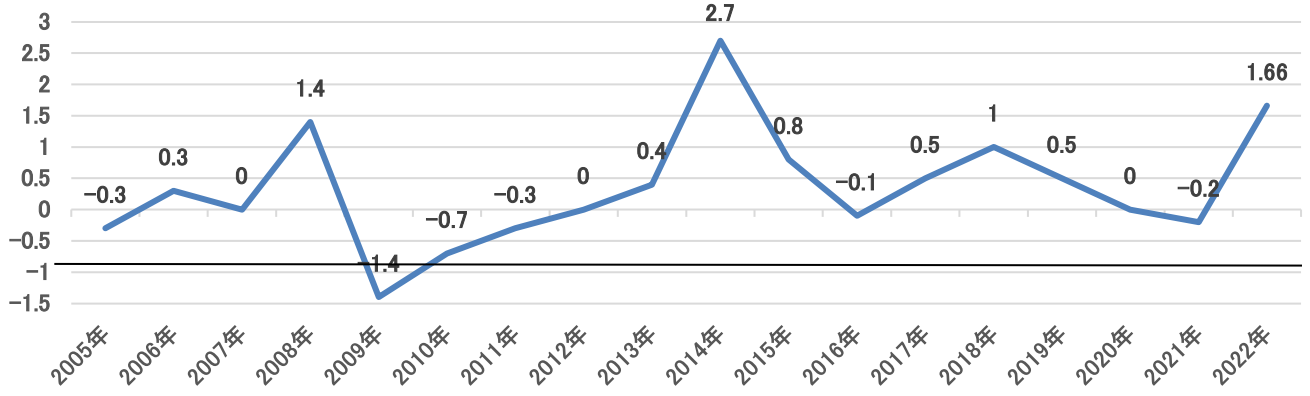
2022年進む円安・インフレが賃貸経営に及ぼす影響

新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、現在日本では歴史的な円安水準、またインフレーションを引き起こしています。円安の水準は1ドル140円を突破し、日銀金融政策の方針を鑑みても解消には以前見通しが立っていません。

また、インフレも下記「消費者物価指数伸び率の推移」を見ても分かるように、2022年に大幅な物価指数の高騰が続いています。

＜消費者物価の伸び率の推移＞

※総務省：消費者物価数より引用



では、具体的にインフレ・円安は賃貸経営にどのような影響を及ぼすでしょうか。

①不動産価格の上昇

まず単純に、消費者物価指数の約1/4を家賃が占めるため、物価上昇≒家賃上昇の関係が成り立ちます。そのため家賃上昇は不動産価格に正の影響を与えますが、一方で現在の日本市場では賃金の上昇は起きていないため、滞納や低価格帯への引っ越しなどには気を付ける必要があります。また対外要因としては、円安は相対的に海外投資家からの日本国内不動産の購入を後押しするため、日本国内の不動産価格上昇が見込まれます。

②借り入れ金額の減少

多くの方が借入を伴った賃貸経営を行っていると思います。インフレになると貨幣の価値が下がるため、借金の実質的な価値も下がります。

③建築資材の高騰

円安は輸入資材の高騰を引き起こすため、新築の物件購入は利回りの圧迫を招きます。既にアメリカの不動産購入需要をきっかけとした、ウッドショックの影響で、建築資材の高騰は起きています。一方で、2022年下半期からFRBの利上げによって購入需要は落ち着きを見せているため、資材価格減少の可能性もあります。

以上のように、物件購入や一部の滞納・空室リスクを除いて、一般的に賃貸経営はインフレ・円安に強いと考えられます。今後も為替相場、物価指数は注意深く見てきましょう。

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・蒲原・李

業界ニュース

不動産鑑定士
井上　慶一

令和4年9月29日～相続土地国庫帰属の負担金額の算定方法を定めた施行令が公布

相続土地国庫帰属制度がスタートします。こちらの制度は、相続した土地について、利用する予定がなく、管理を行うにも負担が大きいといった理由で土地を手放したい、という場合に、土地を国庫に帰属させる制度です。令和5年4月27日から相続土地国庫帰属制度を利用して、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国庫（国）に土地を帰属させることができるようになります。そして、国に引き取ってもらうためには、要件を満たし国に土地を引き取ってもらうことに加え、負担金（10年分の土地管理費相当額）の納付が必要です。その負担金の算定方法が施行令により明らかとなりました。たとえば、市街化区域の200平方メートルの宅地ですと、約80万円ほどです。

①宅地	面積にかかわらず、20万円 ただし、都市計画法の市街化区域（※1）又は用途地域（※2）が指定されている地域内の宅地については、面積に応じ下記表のとおり算定

面積区分	負担金額
50㎡以下	国庫帰属地の面積に4,070（円/㎡）を乗じ、208,000円を加えた額
50㎡超100㎡以下	国庫帰属地の面積に2,720（円/㎡）を乗じ、276,000円を加えた額
100㎡超200㎡以下	国庫帰属地の面積に2,450（円/㎡）を乗じ、303,000円を加えた額
200㎡超400㎡以下	国庫帰属地の面積に2,250（円/㎡）を乗じ、343,000円を加えた額
400㎡超800㎡以下	国庫帰属地の面積に2,110（円/㎡）を乗じ、399,000円を加えた額
800㎡超	国庫帰属地の面積に2,010（円/㎡）を乗じ、479,000円を加えた額

②田、畑	面積にかかわらず、20万円 ただし、以下の田、畑については面積に応じ下記表のとおり算定 ア　都市計画法の市街化区域、又は用途地域が指定されている地域内の農地 イ　農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域（※3）内の農地 ウ　土地改良事業等 （土地改良事業、又はこれに準ずる事業であって、農地法施行規則第四十条第一号及び第二号イ若しくはロに規定する事業）の施工区域内の農地

面積区分	負担金額
250㎡以下	国庫帰属地の面積に1,210（円/㎡）を乗じ、208,000円を加えた額
250㎡超500㎡以下	国庫帰属地の面積に850（円/㎡）を乗じ、298,000円を加えた額
500㎡超1,000㎡以下	国庫帰属地の面積に810（円/㎡）を乗じ、318,000円を加えた額
1,000㎡超2,000㎡以下	国庫帰属地の面積に740（円/㎡）を乗じ、388,000円を加えた額
2,000㎡超4,000㎡以下	国庫帰属地の面積に650（円/㎡）を乗じ、568,000円を加えた額
4,000㎡超	国庫帰属地の面積に640（円/㎡）を乗じ、608,000円を加えた額

③森林	面積に応じ下記表のとおり算定

面積区分	負担金額
750㎡以下	国庫帰属地の面積に59（円/㎡）を乗じ、210,000円を加えた額
750㎡超1,500㎡以下	国庫帰属地の面積に24（円/㎡）を乗じ、237,000円を加えた額
1,500㎡超3,000㎡以下	国庫帰属地の面積に17（円/㎡）を乗じ、248,000円を加えた額
3,000㎡超6,000㎡以下	国庫帰属地の面積に12（円/㎡）を乗じ、263,000円を加えた額
6,000㎡超12,000㎡以下	国庫帰属地の面積に8（円/㎡）を乗じ、287,000円を加えた額
12,000㎡超	国庫帰属地の面積に6（円/㎡）を乗じ、311,000円を加えた額

④その他（雑種地、原野等）	面積にかかわらず、20万円

（※1）すでに市街地を形成している区域、又はおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
（※2）都市計画法における地域地区の一つであり、住居・商業・工業など市街地の大枠としての土地利用が定められている地域
（※3）自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域として指定された区域

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

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⑥～

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6回目は、「インボイス制度のざっくりとしたイメージ」についてです。

前回までは、消費税の概要、計算などの仕組みについて説明いたしました。今回は、いよいよインボイス制度に入って参ります。言葉が独り歩きしており制度自体をご理解いただいていない方もまだまだ多くいらっしゃいますので、まずはイメージからつかんでいきたいと思います。

1．インボイス制度

これまでは納税額計算に証明書類として請求書や領収書などで実務的な処理がされてきました。仮に取引先が消費税の免税事業者である場合であってもそのような書類があれば納税額の申告ができましたが、今回制度が変わりますと、事業者間の納税不均衡を是正するために、売り手も買い手も消費税の課税事業者及び登録事業者であること、また登録事業者番号を付したインボイス※を発行することなどを整備して消費税の申告に厳格な手続きを取ることとなりました。

つまり、取引先が制度に対応した事業者（課税事業者、登録事業者、法的に適正な書類の提示などができる事業者）でないと、税金で不利益を被る可能性があると思ってもらっても過言ではありません。

※インボイスとは、適格請求書のことをいいますが、税率や税額が適正に表示され、消費税額を証明できる書類の総称とイメージしていただくと良いです。

2．経理業務にどのような影響が出るか

現在、課税事業者である事業者は、インボイスを発行できる環境を整備する必要があります。それはインボイス発行事業者の登録申請、請求書などの書式が条件にあっているかの確認などを行うことです。また、現在、免税事業者である場合は課税事業者を選択するかどうかの検討が必要です。課税事業者になれば消費税の申告・納税が義務となり経理負担は増えます。

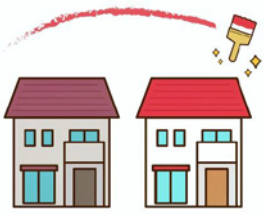
大きくイメージだけでもつかんで頂けますと幸いです。次回から、手続きの方法やスケジュールなどをみていきます。

（参考）免税事業者向けの制度説明パンフレット
https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022001-174.pdf

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

ソリューションコーナー

物件を良好に保つ大規模修繕。上手に進めるポイントは？



不動産を所有されているオーナー様にとって、物件の長年の使用による劣化は頭を悩ませる課題です。特にこの季節は台風などの被害もあり、物件の痛みを実感しやすい時期かと思います。また、見た目は入居募集にも大きく影響してきます。今回は長く物件を保っていくうえで避けては通れない大規模修繕について考えましょう。

今、改めて大規模修繕を考えた方がいい理由！
秋は大規模修繕の駆け込み時期！

実は秋から冬の初めにかけては、全国的にも外壁塗装や屋根の補修といった大規模修繕をされるオーナー様が増える時期です。実は様々な要因が絡みやすく、オーナー様にとっても、タイミングの良い機会だといえるでしょう。

【そもそも、大規模修繕が必要になりやすい】

大規模修繕をやらざるをえない、そんなトラブルが出やすいのがこの時期です。台風で屋根・外壁が壊れた、というようなケースが多く出てきます。また、そもそも物件の見た目が悪くなかなか入居に繋がりにくい長期空室の物件は、募集本番の来年春の繁忙期に向けてしっかり改善していく必要があります。

【確定申告に向け節税対策！繁忙期に向けて物件の見栄えを良くする！】

大規模修繕の経営的なメリットは、節税効果があることです。しかも、1年間の収支がある程度わかってくる時期ですから、よりオーナー様の経営状況に合わせてコントロールがしやすい時期、ということになってきます。また、春先の入居シーズンに足場がかかっているようでは、お部屋探しにとってあまりいいイメージになりませんので、今の時期に塗装することをお勧めします。

大規模修繕を計画的に行うために実践したいこと

長い賃貸経営の中で、大規模修繕というのはそうそうあることではありません。せいぜい10年～20年に1回程度のことでしょう。ですが、上記のようなタイミングや常日頃から意識しておくことで、より有利に進めることもできます。そのためには、

①定期的に物件状態をみて、痛みの度合いを見ておく

②ある程度気になるポイントがあれば修繕の見積をとって費用を把握しておく

といった取り組みが重要です。費用がかかるものですから、長く物件を保たせたい場合は、無理のない資金計画も重要です。昨今の市場背景の中では工事価格が高騰する前に工事をしておく、という選択肢も出てきています。

また、台風等の自然災害での破損等は火災保険の対象となるものもありますので、保険の範囲で工事をすることもできる可能性があります。ぜひ、ご自身の物件を定期的に見ながら、ベストなタイミングで大規模修繕を実施していきましょう。

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、北村
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