“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

～2023年1月号～

管理運営物件入居率

96.7%

2022年12月末現在

建設工事費と金利情勢から見る今後の新築収益物件の市場性
入居者の孤独死と基本的な対応について

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

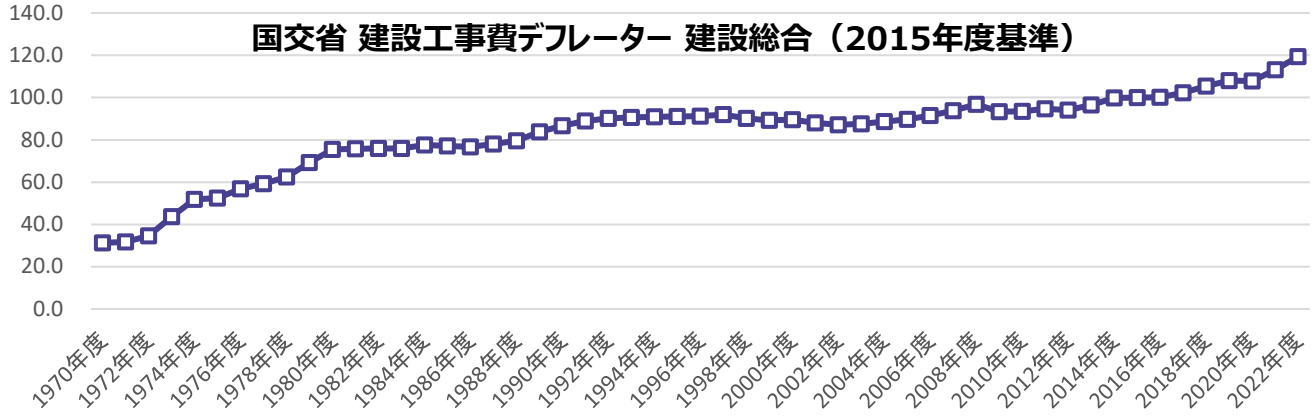
賃貸管理コーナー

不動産鑑定士
井上　慶一

建設工事費と金利情勢から見る今後の新築収益物件の市場性

2022年は3年目でも収まらない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、円安インフレなど様々な経済を震わす事象が起きた激動の一年でした。また、建設市場でもウッドショックの影響で建設費の高騰や利上げ不安なども相まって先行き不透明な情勢でした。今回は建設費と金利動向の今後を数値データを基に見ていきたいと思います。

まずウッドショックは以前の記事でもお伝えしましたが、材木・木製品・林産物の輸入価格指数は、2021年1月の92.3から約9か月間で179.2%上昇し、指数は165.4に達し2022年も高騰が続いていました。しかし一方で、過去50年間の建設費は下記グラフの通り高騰を続けており、今後も価格の上昇は続いていくと考えられます。



また金利情勢は、コロナ以降の日銀の対応を振り返ると、利上げを景気後退のトリガーと警戒し、一貫して金利上昇を容認しない姿勢でした。また、米国との金利差による利上げ同調圧力の中、直近1年で0.25%程度の利上げ幅に留まっています。

2020年4月	新型コロナウイルス感染症への対応として、「金融緩和の強化」を決定。「10年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず必要な金額の長期国債の買入れを行う。その際、金利は、経済・物価情勢等に応じて上下にある程度変動しうるものとする。」
2021年3月	2%の「物価安定の目標」を実現するため、持続的な形で、金融緩和を継続を表明。長期金利について、「10年物国債金利がゼロ%程度で推移するよう、上限を設けず必要な金額の長期国債の買入れを行う。」という操作方針のもとで、平素は柔軟なイールドカーブ・コントロールの運営を行うため、その変動幅は±0.25%程度であることを明確化。
2022年4月	4月27日、28日の金融政策決定会合で、0.25%での連続指し値オペを原則として毎営業日実施することを決めて、金利上昇を容認しない姿勢を鮮明にした。
2022年10月	2022年度の消費者物価（変動の大きい生鮮食品を除く）の上昇率の見通しを前年度比2・9%とし、7月の2・3%から上方修正。黒田東彦総裁は記者会見で「消費者物価は上がっているが、賃上げを伴う形での安定的な物価上昇ではない」と強調。「今すぐ金利引き上げや（金融緩和の）出口が来るとは考えていない」と話した。

金利情勢については、2023年4月で日銀の黒田総裁が任期満了となり、目が離せない状況です。ぜひ今後の建築を検討される上でご参考いただけますと幸いです。

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・蒲原・李

不動産鑑定士
井上　慶一

入居者の孤独死と基本的な対応について

今回は、入居者が孤独死した場合の対処法をまとめました。年末年始は特に発生リスクが上がるとも言われておりますので、確認しておきましょう。

1　入居者が亡くなった場合の賃貸借契約

入居者が亡くなっても賃貸借契約は終了することはなく、賃借人の地位は、その相続人に承継されます。独居の入居者の場合には、入居者の死亡で住む人がいなくなりますから、通常は、相続人と連絡を取り、賃貸借契約を合意により解除して、退去手続を進めていくことになります。

2　亡くなった後の賃料や原状回復の処理

入居者が亡くなった場合の原状回復費用については、相続人がその地位を承継していますので、たとえば、親が亡くなった場合には相続人である子どもに対して、原状回復費用や未払賃料などを請求します。

ですが、入居者と相続人との関係が希薄である場合などは、そもそも相続人が誰であるか、どこに住んでいるかわからない場合も少なくありません。また、契約解除して居室内の残置物を収去しなければ原状回復や次の入居者募集もできません。相続人に連絡を取り、合意解除をする必要がありますが、協力が得られない場合や、協力をえるために賃料等の請求は諦めざるをえない場合もあります。

3　連帯保証人へは何を請求できる？

連帯保証人に対しては未払賃料や原状回復費用を請求することはできますが、基本的には連帯保証人に賃貸借契約を解除する権限はありませんので、契約解除は相続人と行う必要があります。残置物の処理については、生前に入居者から第三者に委託してもらう方法もあります。

4　孤独死と告知義務について

国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」によれば、漏水、持病による病死などの自然死や、階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事中の誤嚥などの日常生活の中での不慮の死については、原則として告知義務はないとされています。

ですが、このような自然死や日常生活の中での不慮の死であっても、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等（以下「特殊清掃等」という。）が行われた場合には、入居者に対し３年程度は告知義務を負うとされます。

ですので、孤独死については長期間経過する前に発見できるような工夫（見守りサービスなど）を検討する必要もあります。

5　賃料保証や保険などの利用

上記のとおり、独居入居者の対応には様々問題が生じますが、保険により遺品整理費用や原状回復費用がカバーされる場合があったり、賃料保証に孤独死に対するサービスがあるものがあります。今後の超高齢化社会では独居の入居者は避けられないと思いますので、必要な対策を検討していきましょう。

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⑧～

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。今回は、「インボイス制度のスケジュール」についてです。

前回までは、ざっくりとしたインボイス制度の手続きについて説明いたしました。今回は、そのスケジュールをみていきます。いつ、どのようなことをすればよいのか。免税事業者である場合はどうするのかなどを確認します。

1．登録申請のスケジュール

インボイス制度の手続きについては、令和5年10月1日から登録を受けようとする場合は、令和5年3月31日までに税務署へ登録申請書を提出します。提出はe-Tax利用による電子申請で行うか各国税局のインボイス登録センターへ郵送します。

2．免税事業者の場合

免税事業者が登録を受ける場合は、課税売上金額などによらず課税事業者となる必要があるため、通常の手続きでは、自ら消費税の事業者を選択しますという届出（消費税課税事業者選択届出書）を提出してから登録申請を行うことになります。しかし、上記の登録申請書を提出し、適格請求書発行事業者登録簿への登録日が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間にある場合は、消費税課税事業者選択届出書の提出は不要とされることとされました。また、その際に免税事業者から課税事業者となるのはその登録日からとなります。

3．具体的なケース

駐車場や事業用ビルなどの収入（課税売上）がある免税事業者が適格請求書発行事業者の登録を受ける場合は、令和5年3月31日までに登録申請書を提出し、同年10月1日から課税事業者となります。そして、10月1日からの課税期間については消費税の申告・納税が必要となってきます。また、その際に簡易課税制度を選択する場合は、登録日の属する課税期間中に消費税簡易課税制度選択届出書を提出することにより、その課税期間から適用されることとなります。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

（参考）インボイス制度特集　動画チャンネル

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

リニューアル工事の投資検証！現状よりアップした賃料がカギ

繁忙期が近づき退去の連絡も増えてくる時期です。築年数が古くなってきた物件をお持ちのオーナー様にとっては、費用をかけて工事をするかどうか、悩ましいところです。今回は、オーナー様の収支の観点から、リニューアル工事の判断方法についてお伝えしたいと思います。

あるオーナー様の背景

築25年、8戸のアパート『A』。現在3室が空室で半年から1年以上も空いており新たな入居者が決まる気配もありません。**現在４万円で募集**していますが、**本当に決めようと思ったら3万円がやっと**、と仲介会社から言われてしまいました。しかもこのまま貸し続けるなら今は何とか3万円で貸せるが、設備が古く今後はさらに下がるか、借り手がつかなくなる可能性も高い、とのこと。そこで**入居者に支持されるリニューアル工事をするとなると、かかる費用は1室平均80万円**との見積もりが出ました。この**リニューアル工事をすれば1室4.5万円**で貸せるとのこと。これをどう収支分析すればいいのでしょうか？

リニューアル企画の収支判断

リニューアル企画の場合には、現状の賃料よりアップした分をリニューアル工事に対する効果と考えます。今回、現状で決まる金額が3万円とのことですので、3万円に対しアップする分、**『4.5万円－3万円＝1.5万円』**がリニューアル工事に対する効果になります。投資利回りという観点で空室損や運営コストを20%分控除して考えると**『1.5万円×3戸×80%×12か月＝43.2万円』**の年間収入の増加に対して**『80万円×3戸＝240万円』**の投資ということになりますから、利回りは**『43.2万円÷240万円＝18%』**ということになります。単純に、新築のアパート投資やそのほかの投資でも、10%を超える投資、というものがほとんどなく、あったとしてもリスクが高い中で、今の賃貸経営の延長で考えれば非常に効果が高い投資と考えることができます。もし仮に、この240万円を借入期間15年、金利2%で借入して工事をすると、**年間返済額は約18.5万円となり、増収分の43.2万円から差し引いても、24.7万円残る**ことになります。

数字で投資効果を見極めましょう！

さて、ざっと投資効果を計算してみましたが、皆さんはどう判断されるでしょうか？もし、このアパートについて、**あなたが10年以上経営を継続されたいと思われるなら、利回り18%の投資、というのは非常に魅力的**だと思います。また、**数年で売却する可能性がある場合も、かけた費用よりは高く売却できる可能性が高く有利**です。一方で、**6年以内に建て替える、等の想定がある場合は慎重に費用対効果を考える必要がありそう**です。ぜひ、それぞれの背景に合わせて、数字での経営判断をはじめてみてはいかがでしょうか？

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