

“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2月号～



管理運営物件入居率

**95.4%**

2023年1月末現在

円安によって加速する海外投資家国内不動産投資需要  
裁判によらない明渡しも認められる？

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



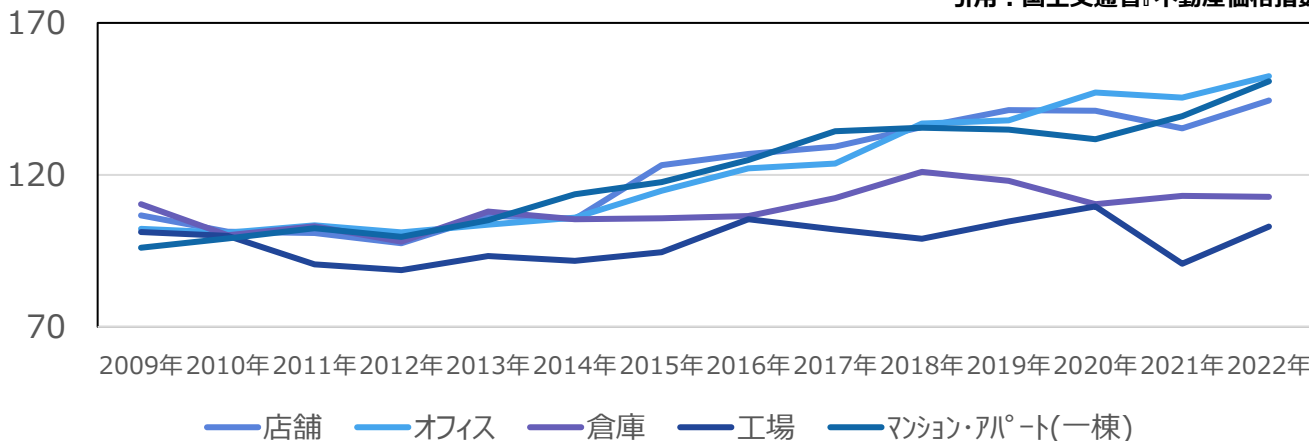
不動産鑑定士  
井上 慶一

## 円安によって加速する 海外投資家国内不動産投資需要

2022年は未だに終息に至っていない新型コロナウイルス感染拡大の影響や、ロシア・ウクライナ戦争による原油価格高騰、さらにはインフレ・円安によって円安ドル高が記録的なスピードで進みました。今回はインフレ・円安によって相対的に割安となる日本不動産の状況を見ていきたいと思います。

### <直近14年の国内不動産種別の価格指数推移>

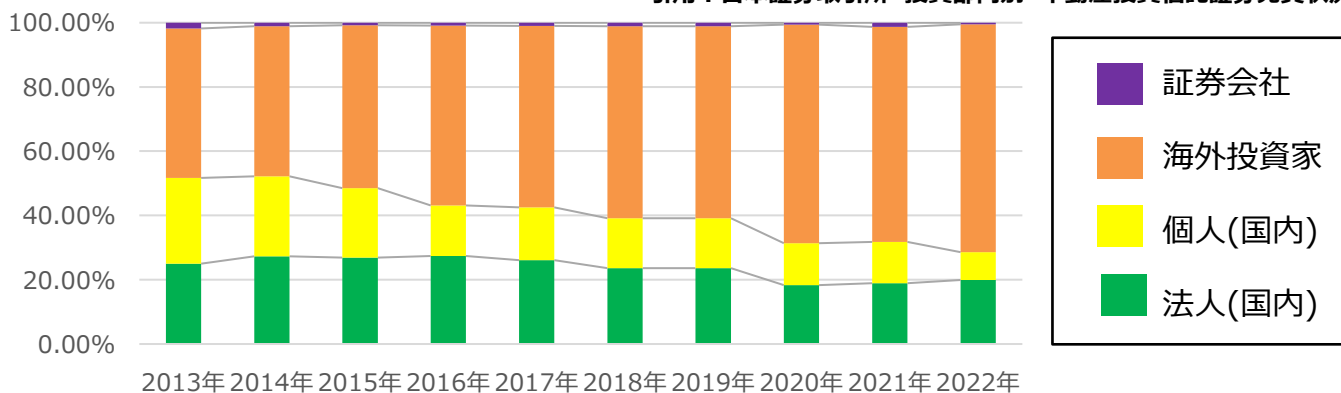
引用：国土交通省『不動産価格指数』



日本国内における不動産価格指数は上がり続け、特に投資用不動産であるマンション・アパートは直近14年で価格が大きく上昇しています。さらに2022年12月17日現在で1ドル/136円(昨年同月1ドル/113円)であることから、海外投資家にとって、日本国内の不動産は価格÷価値が上がりつつも円安によって割安に購入できる、お得な状態が続いていると考えられます。

### <国内不動産投資信託証券 取引件数割合>

引用：日本証券取引所 投資部門別 不動産投資信託証券売買状況



上記は、日本取引研究公表の不動産投資信託証券取引件数の集計結果です。不動産投資信託証券の取引件数における海外投資家の割合は、直近10年で増加し続けており、2022年は前年比で105.93%増加しています。

一方で海外投資家の需要は都心部に集中しているため、バブル期の不動産情勢とは異なります。「家賃収入が国外へ出ていくことによる国益の損失」といったデメリットや「都心物件高騰で物件購入が出来ない層の郊外需要」などといったメリットも考えられます。日銀の金融緩和縮小などもあり今後も目が離せない国内不動産動向です。

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

## 裁判によらない明渡しも認められる？ ～家賃保証会社の自力救済条項は違法～ 最高裁令和4年12月12日判決について

今回は話題の最高裁令和4年12月12日判決を確認しましょう。

### 【賃料滞納の借主を追い出せるのか？】

賃貸物件の借主が賃料を長期に渡り滞納しているのであれば、賃貸借契約を解除して、退去を求めることができます。では、退去を求めても入居者が出ていかない場合に、たとえば、貸主が鍵を交換して部屋に入れなくなしたり、部屋に入って物を外に出したりすることはできるでしょうか。結論としては、これは認められません。

このように、自己の権利が侵害された場合であっても、実力行使で権利を実現してはならない、というルールを自力救済禁止の原則といいます。上記の場合では、裁判手続を使う必要があります。

### 【裁判は時間も費用もかかる】

ですが、実際に裁判手続を利用すると、相当程度の時間と費用がかかります。そのことから、できるだけ裁判手続を利用せずに明渡しを実現したい、というのも理解できる話です。多く明渡し案件を取り扱う賃料保証会社であれば尚更です。そこで、裁判で問題となった保証会社では、契約により以下のような条件の場合に限定して、裁判手続によらない明渡しを実現しようとしていました。

- ① 賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠っていること
- ② 合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況であること
- ③ 電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められること
- ④ 本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存すること

今回裁判となった保証会社では、このような条件（4要件）が満たされる場合には、明渡しがあったとみなして、裁判手続を経ないでも室内の物品の撤去などをしてもよい、と取り扱うことにしました。このような契約条項の有効性を巡って争われたのが今回の裁判となります。

一審の大阪地裁の判決では無効、原審の大阪高裁の判決では適法と判断しました。ですが、今回の最高裁判決では、当該条項を違法・無効と判断しました。

最高裁判決の概要としては、上記の4要件による明渡しは、賃貸借契約が終了している場合に限定されていないことを前提（※）として、

- ・賃借人は、…原契約の当事者でもない保証会社の一存でその使用収益権が制限されること
- ・賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡し請求権を有し、これが法律に定める手続によることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当

といった理由によるものです。（なお、この判決には他に無催告解除の是非の論点もあります。）

こちらの判例は、上記（※）の前提がポイントであり、今後の様々な法的議論を生むところと思われますが、まずはこの判決と自力救済が禁止されている、という点は押さえておきましょう。



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⑨～

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、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱いその1」についてです。

前回までは、インボイス制度の手続きから免税事業者の申請の取り扱いなどについてみて参りました。今回は、先日発表された「令和5年度税制改正大綱」にインボイス制度についても改正項目として取り上げられましたのでその内容について速報ベースの情報でみていきます。なお、現段階（2023年1月時点）で、法制化されておきませんので、取り扱いが変わる可能性がありますのでご注意ください。

### 1. 適格請求書発行事業者となる小規模事業者に係る税額控除に関する経過措置

#### ①概要

適格請求書発行事業者の令和5年10月1日から令和8年9月30日までの各課税期間において、免税事業者が適格請求書発行事業者となったこと又は課税事業者選択届出書を提出したことによって事業者免税点制度の適用を受けられない場合は、納付する税額を売上等に対する消費税額の2割とすることができる。

#### ②手続き

適格請求書発行事業者がこの制度の適用を受ける場合には、確定申告書にその旨を付記する。

#### ③簡易課税制度の届出

この制度の適用を受けた適格請求書発行事業者が、適用を受けた課税期間の翌課税期間中に簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を提出したときは、その提出した日の属する課税期間から簡易課税制度の適用を認めることとする。

※この取り扱いは、課税期間の特例の適用を受ける課税期間及び令和5年10月1日前から課税事業者選択届出書の提出により引き続き事業者免税点制度の適用を受けられない課税期間については適用できないなどの注意点がございます。

ざっくり言えば、免税事業者が適格請求書発行事業者となるような場合は、消費税納付の負担を3年間は軽くしますよという制度です。このような施策によりインボイス制度の登録が増加するのではないのでしょうか。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】令和5年度税制改正の大綱  
(令和4年12月23日閣議決定)

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

## うちの家賃は上げられる？ 賃料アップのポイントとは



全国の60%以上の物件が築20年超といわれる中、『**家賃が下がる**』ことは当たり前と捉えて、半ば諦めて経営を続けるオーナー様も多いのではないのでしょうか？ そんな中で、実は地域ごとに賃料が上がっている、回復してきているエリアも出てきています。物件も古くなれば単純に劣化は進むので賃料が下がるのは当然ですが、『**価値を高めることで賃料が上がる可能性がある**』ということは知っておいていただくべき経営の工夫です。

### 商品の“価格設定”の王道とは！

なぜ、賃料が下がるのでしょうか？ それは右の天秤のようなもので、『**価格に対して価値が見合っている**』というバランスが釣り合っているか、もしくは消費者目線で『**価値が価格を上回り、お得感がある**』かどうか、という相関関係が成り立っています。物件が古くなれば絶対的に価値が下がるので、結果として賃料も下げざるを得なくなる、ということです。



ここで、どんな物件でも古くなったものを新しくすればよくなるか、というと実は一概にそうとも言えません。『**価値**』にはいろんな種類があり、特に賃料アップについては『**希少価値（相対価値）**』が重要になってきています。

### 希少価値をとらえて賃料を上げる相対価値経営法

さて、『**希少価値**』という話をさせていただきましたが、皆さんもイメージが付きやすい例えで言うと、ダイヤモンドや金などのように、**絶対数が少ないものは価値が高くなりやすい**です。これが『**希少価値**』の考え方です。賃貸経営で言えば、『**新築**』や『**戸建て賃貸**』などがわかりやすい例で、実際に相場よりも高い賃料設定でも決まるケースが多くなっています。



こういった希少価値を意図して経営に取り入れるために大事なのが、**ご自身の物件の『近くのエリア』、『同じような間取』、『前後5年程度の築年数』の物件で、希少価値のある条件を絞り込むこと**です。これはインターネットのお部屋探しのお客様向けサイトで見ることができます。営業担当にお願いして絞り込んでもらうのもいいでしょう。希少価値が高い傾向にある設備で多い傾向にあるものとしては『**宅配ボックス**』『**オートロック**』『**ペット可**』などがありますが、地域によっても変わってきます。**見ていただければ、同一物件で希少価値が高い設備・条件の物件は賃料が他の物件と高くなっているはず**です。

### 希少価値を見極め、費用対効果が高い選択を！

前回に引き続き、物件の価値・投資についての観点でお伝えしました。とにかくにも物件の価値を維持するために、先行投資（借入れを含め）は不可欠です。オーナー様にとっては費用がかかる大事な選択ですから、ぜひ物件の価値を見極め、もっとも皆様の物件の実情に合った、効果が高い選択をしていただく一助になれば幸いです。

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●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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