

“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4月号～



管理運営物件入居率

97.0%

2023年3月末現在

長期金利の利上げによって賃貸経営に及ぶ影響とは？
令和5年4月1日施行の民法等一部改正法について

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

**オーナー様限定情報です。
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



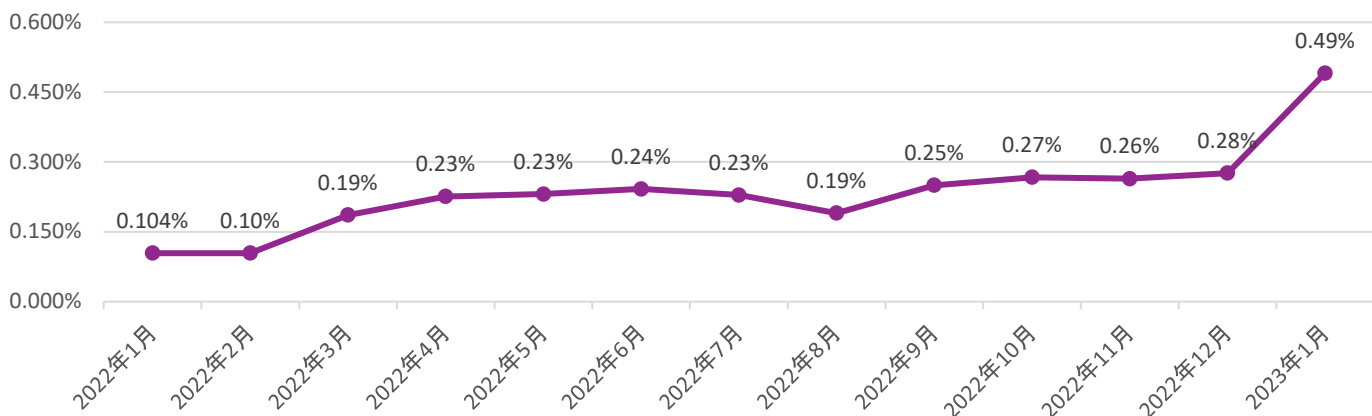
不動産鑑定士
井上 慶一

長期金利の利上げによって 賃貸経営に及ぶ影響とは？

昨年はインフレや物件上昇など、経済情勢に大きな影響が出た1年でしたが、その中でも年末に日本銀行が発表したこれまでの金融政策の変更＝実質の利上げは、賃貸経営のオーナー様の中でも印象に残っているのではないのでしょうか。今回の記事では、直近の金利の動向と賃貸経営に及ぶ影響についてお伝えさせていただきます。

<10年国債の表面利率の推移>

引用：財務省 国債金利情報



財務省公表しております直近の金利動向を見ると、10年国債金利＝長期金利の「変動幅」が、従来±0.25%とされていたものが、今回±0.50%へあがり、実質的な利上げが起きています。

<金利引き上げによる賃貸経営への影響①>

長期金利が利上げされる形になっていますが、住宅金融支援機構によると、住宅ローンでは長期金利固定型ではなく、短期金利変動型を選択している割合が7割程度になることが発表されています。これらはアパートローン・不動産融資でも同程度であることが考えられます。そうすると、今回の利上げは「短期変動型」を選択している方へは影響しないと思われます。

一方で不動産で融資審査をする際に、審査金利というものがああります。これは借入人の返済余力を融資審査でストレスチェックを行う時の金利です。この審査金利が今回長期金利の利上げによって、アパートローンやマンション投資などの長期の貸付期間の融資の審査を行う際、実際の貸出金利が短期金利変動型でも、長期金利上昇に合わせて審査金利を上げる可能性があります。万が一利上げが起こると、利払いが増え、元金返済能力が低下し、融資可能金額が減少します。

これが今回の利上げによって起こりうる不動産投資・賃貸経営の影響の一つと言えるでしょう。

<金利引き上げによる賃貸経営への影響②>

先ほど利上げによる融資への影響をお伝えしましたが、これは住宅ローンでも起こりうる可能性があります。実際に金利上昇が起きた際のシミュレーションをしてみると、借入額4,000万円、35年元利均等・ボーナス返済なし・金利1.68%の場合、月々の返済額は毎月12.6万円ですが、仮に金利が0.50ポイント上昇し、2.18%上がると毎月の返済額は13.6万円と1万円ほどあがり、35年総額では420万円ほど増加する計算になります。

住宅・土地統計調査によると、日本の持家と賃貸住宅の比率は2018年時点で持家61.2%、賃貸住宅が35.6%と持家比率が高いことが分かっています。しかし、今後先ほどシミュレーションしたような利上げが住宅ローンで起きると、住宅購入をやめ、賃貸住宅へ移行する層も出てくる可能性があります。

いかがでしたでしょうか。金利上昇に関しては確実に起こるとは言えず、今後の金融情勢の動向を見ながらにはなりますが、仮に金利上昇が起きた場合の賃貸経営に起こる影響は今回お伝えしたことが考えられます。賃貸オーナー様においても今後の金融情勢に注目をお願いいたします。

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

令和5年4月1日施行の 民法等一部改正法について

令和5年4月1日より、土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）の法律が施行されます。これまでのその一部を本ニュース内でも解説してきたところですが、今回は施行日が迫っていることもあり、あらためてその概要について見直しましょう。

今回の法改正の目的は、所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直しするというものです。主には、

- ①登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）
- ②土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）
- ③土地を手放すための制度の創設（発生予防）

に分けられますが、そのうち②「土地・建物等の利用に関する民法の見直し」に関する法改正が令和5年4月1日から施行されます。そして、その内容は主に以下の4点です。

① 財産管理制度の見直し

所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。

② 共有制度の見直し

共有者不明の共有物の利用の円滑化

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。

③ 相隣関係規定の見直し

ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ・ ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

④ 相続制度の見直し

長期間経過後の遺産分割の見直し

- ・ 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

どの法律も所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化を通じて、不動産をより活用できる仕組みを実現するための法改正です。どれも今後の活用が期待される重要な法改正であるため、今後、改めて解説する予定ですが、まずは概要を押さえておきましょう。

※民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 法務省民事局令和4年10月より作成



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⑪～

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11回目は、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱い」を考慮した消費税の具体的な試算をしていきます。

免税事業者である方がインボイス制度導入に際し登録事業者になる場合を想定します。なお、現段階（2023年2月時点）で、法制化されておりませんので、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. 改正を考慮した不動産業の具体的な消費税計算

消費税の基本的な計算方法については今までご紹介してきました通りですが、ここでは免税事業者だった方が登録事業者となり税制改正で創設されるいわゆる「2割特例」※という制度を選択するとどのくらい軽減されるかをみていきます。※「2割特例」は、第9回をご参照ください。

【設例】事業用ビルを保有している免税事業者が年間賃料収入900万円（税込）あり、登録事業者となった場合で、通常の簡易課税と「2割特例」で試算します。

【計算】

1) 通常の簡易課税

$900\text{万円} \times 10/110 = 818,000\text{円}$ 不動産業・第6種事業・みなし仕入率40%
 $818,000\text{円} - 818,000\text{円} \times 40\% = 490,800\text{円}$

2) 2割特例適用

$900\text{万円} \times 10/110 = 818,000\text{円}$ 2割特例・みなし仕入率80%
 $818,000\text{円} - 818,000\text{円} \times 80\% = 163,600\text{円}$

※端数処理等は法令通りではありません。

計算結果の通り、2割特例適用は納税額が約3分の1に軽減されておりますので、新たに消費税の課税事業者となるハードルが下がります。なお、この特例はインボイス制度開始より3年間限定ですので、その後は通常の計算となります。

実務相談を受けていると、設例のように賃料設定がなんとなく税込となっていたり、消費税設定がなかったりということもありますので、賃料についても再度確認が必要だと感じます。テナントさんとのトラブルがないように、免税事業者のまま行くのか、登録事業者を選択するのか立ち位置をはっきりさせて契約関係もこれをきっかけに整理できると良いでしょう。

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。

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

変わる土地活用のトレンド！ 選択肢を知ろう！

現在、活用に使っている遊休地はありませんか？ 土地をそのまま所有しているだけでは固定資産税等の維持費がかかったり、不法投棄などのトラブルにもつながります。土地活用の代表例として、賃貸住宅経営や駐車場経営がありますが、先の見えづらい時代、様々な経営の形を抑えておくことで、最善の選択肢を選ぶ助けになります。今回はその他の土地活用のトレンドについてご紹介します。

土地活用のトレンド事例

戸建て賃貸

一般的な賃貸アパートではなく、ファミリー向けの戸建て型住宅です。周辺に競争するような物件が少なく、『生涯賃貸ニーズ』も高まる中で若いファミリーの選択肢として注目を浴びています。狭い土地でもできる高めの賃料を設定しやすい土地活用として人気があります。



トランクルーム

近隣に住宅や事務所などがある場合、荷物や資材を補完する需要が見込めます。トランクルーム経営の場合、アパート・マンション経営と比べ初期の費用負担を抑えられるため取り組みやすいという特徴があります。



貸農園・シェア畑

貸農園は狭い土地でも活用可能です。かつ広い土地であれば区分けして複数の利用者に貸し出すこともできます。最近では、郊外だけでなく、都市部でも貸農園が増えていて『レジャー』として人気が出てきています。



トレーラーハウス

トレーラーハウスは東日本大震災の際には、仮設住宅として活躍し注目を集めました。住居から店舗までは幅広く活用ができるほか、建築確認が不要なため、手間をかけずに設置することができます。



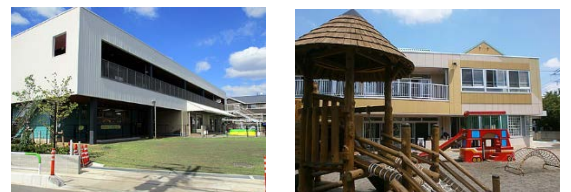
高齢者施設

超高齢社会の現代において、老人ホームやデイサービス、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者施設利用の需要が高まっています。自治体ごとの総量規制など新規開設数に制限があります。



保育施設

共働き世帯の増加により、安心してお子様を預けられる施設の需要が高まっています。保育施設の場合、補助金制度や地域によっては固定資産税・都市計画税の免税対象になるケースもあります。



土地活用は所有される土地の形状や、将来どう引き継いでいきたいか、といったご家族の方向性など、様々な要因で答えも変わってきます。活用方法にお悩みの方は、ぜひ気軽にご相談ください。

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>



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