

“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7月号～

管理運営物件入居率

96.1%

2023年6月末現在

空室対策が相続税へ与える影響とは
【2023年6月1日施行】改正消費者契約法について

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

空室対策が相続税へ与える影響とは

賃貸アパートやマンションの経営は相続対策に有効と言われています。その理由として、相続時に現金よりも不動産の方が評価額低くなるからです。建物は固定資産税評価で評価されるからです。固定資産税評価は建物の建築費の40%～70%程度（構造により異なる）と言われており、また土地は原則、路線価で評価され、路線価は時価の80%程度と言われています。

さらに、その不動産を賃貸すると、土地と建物の相続税評価額が下がります。その理由としては、建物は固定資産税評価額で評価されますが、賃貸することにより、貸家の評価になるからです。つまり、相続対策の観点では**現金<不動産**、不動産であれば賃貸が相続対策に有効となることが言えます。ただ、賃貸にすれば相続評価が変わるのではなく、物件の稼働状況によって評価額が変動します。そこで今回は空室対策が相続評価に与える影響についてお伝えできればと思います。

不動産(賃貸)の相続評価とは

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

借家権割合

↳ 全国一律で30%

借地権割合

↳ 地域ごとによって定められている

相続税評価で3,000万円の土地の上に2,500万円の建物を建てて賃貸した場合（借地権割合70%）、どのようになるでしょうか？

○ 建物の相続税評価額

2,500万円 × (1 - 30%) = 1,750万円

○ 土地の相続税評価額

3,000万円 × (1 - 70% × 30%) = 2,370万円

建物 + 土地の相続評価

1,750万円 + 2,370万円 = 4,120万円

土地 + 現金の相続評価

3,000万円 + 2,500万円 = 5,500万円

⇒ 約1,380万円の評価減

稼働率を考慮した相続評価とは

ただ、不動産(賃貸)の相続評価は上記で評価されることはなく、稼働率≒賃貸割合を考慮し評価されることが多いです。賃貸割合を考慮した相続評価は

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

賃貸割合は全部屋の床面積と稼働している部屋の床面積の割合で計算

つまり、稼働率によって、家屋の評価にかかる係数が変わるため、空室が多いと評価額があがってしまうケースがあります。では、実際にどのくらい期間空室であると評価時に空室となるか国税庁の例示を一部抜粋すると、「空室の期間が、課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること」と記載されているため1か月前後の空室であれば空室と見なされないようです(※その他条件あり)。いかがでしょうか。賃貸物件の所有によって、相続対策はできますが、その稼働状況によって、評価が変わってきます。一度オーナー様の物件も相続対策を踏まえた視点で、物件の稼働状況を見直してみてもいいかもしれません。

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

【2023年6月1日施行】 改正消費者契約法について

2023年6月1日、改正消費者契約法が施行されました。今回は、不動産オーナーとして知っておきたい消費者契約法と改正の内容を確認しましょう。

◆消費者契約法とは？

消費者契約法とは、簡単にいえば消費者を守る法律です。借地借家法が賃借人を守る法律であるように、消費者を守る法律が消費者契約法です。

◆なぜこのような法律があるのか？

消費者と事業者の間では、情報の質及び量、交渉力に格差があるからです。要するに、プロである事業者は、素人である消費者が不当に害されてしまうおそれがあるため、消費者契約法があります。

◆不動産オーナーに関係があるのか？

あります。不動産オーナーは、不動産業を営む事業者であり、賃貸住宅の一般の入居者は、消費者です。ですので、入居者は、消費者として、消費者契約法により守られます。不動産オーナーは、消費者契約法によって守られる入居者と賃貸借契約を結んでいることとなります。

◆実際に消費者契約法が問題となる場面は？

不動産オーナーには多くの場面で消費者契約法の影響があります。

たとえば、有名なのは敷引特約です。エリアによっては賃貸借契約時に保証金を差し入れて、契約終了時に保証金から一定額が差し引かれる、という敷引特約がある場合があります。このような敷引特約は高額に過ぎる場合には消費者契約法10条により無効となります。

また、原状回復については、原状回復ガイドラインがあることは皆さんご存知だと思います。このガイドラインの中で、自然損耗等による原状回復費用を原則として賃借人に負担させることができない、という考え方があります。この考え方も、自然損耗等についてその原状回復費用を入居者に負担させることは消費者契約法10条に反するとした裁判例の考え方をもとにしていると考えられます。

◆では、今回の改正の内容は？

① 契約の取消権を追加（第4条第3項）

- ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
- ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
- ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

② 解約料の説明の努力義務・消費者に対し算定根拠の概要（第9条第2項）

- ・ 適格消費者団体に対し算定根拠（第12条の4）

③ 免責の範囲が不明確な条項の無効（第8条第3項）

④ 事業者の努力義務の拡充

などが挙げられます。（消費者庁・消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正概要より引用）

不動産オーナーも消費者契約法に守られた入居者に対して適切に対応していかなければならないことを押さえておきましょう。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【令和5年度税制改正 資産税関連③】

今回は、先月につづき、資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにて解説していきます。今回は、使い勝手が大幅に変わる相続時精算課税制度についてです。

■ 相続時精算課税制度

(1) 概要

この制度は、親または祖父母などから子または孫などに対して財産を贈与する場合に、暦年贈与制度を選択しない場合に選択できる制度です。そして、親または祖父母に相続が発生した場合は、相続財産にこの制度を利用して贈与された財産の金額を加算して、相続税の計算をおこないます。

(2) 適用条件

- ・贈与する親などは60歳以上であること
- ・贈与を受ける子などは18歳以上で将来的に相続人になる人または孫であること

(3) 申告手続

- ・贈与税の申告と相続時精算課税選択届出書の提出が必要であること

(4) 特徴

贈与された財産額が2,500万円の特別控除額を超えた場合に20%の贈与税が課税される仕組みです。また、この制度は、暦年課税制度との併用はできず、特別控除額は残額がある場合は翌年に繰越すことができます。なお、相続税の負担額より、この制度を利用して納付した贈与税額が大きい場合は、相続税申告により還付が行われます。

■ 改正点

- ・暦年贈与制度と同じように毎年の基礎控除110万円が設けられました。

つまり、2,500万円までの枠を使い切っても、それ以降毎年110万円までの贈与の継続が可能となり、年間110万円までは相続財産に加算されないこととなります。

※2024年1月1日以後に贈与により取得する場合に適用されます。

非常に使い勝手が良くなりますので生前贈与も進んでいくと思われます。

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。

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

入居促進に欠かせない共用部のチェックポイント

お部屋探しのお客様は、インターネットで見た内装写真と実際の物件の印象を最も気にされますが、実際に物件を見に行った際に『物件の外見』の印象が悪いと、決まりにくくなってしまいます。では『印象』とはどのような部分に出るのでしょうか。今回は共用部分のチェックポイントについて、お伝えさせていただきます。

① 外壁塗装



おおよそ12年に1回のペースで外壁塗装は必要になります。塗装が剥げていたり、日焼けで色あせているケースは要注意です。

② 雨樋



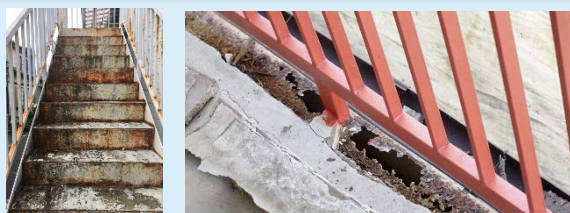
破損に関する修理が必要なのは当然ですが、雨樋の詰まりによって雨水があふれ出してしまうケースもあります。

③ ゴミ置き場



ネットのみだとカラスに荒らされてしまいますので、右のようなゴミステーションタイプがおススメです。

④ 階段・鉄部



階段や鉄部の老朽化が原因で悲惨な事故も起きております。破損がある場合は早急に修繕が必要です。

⑤ 雑草



雑草を放置すると虫が発生しやすくなります。また、手入れができていないと、犯罪に利用されやすくなりますので注意が必要です。

⑥ 駐車場



駐車場のラインや区画番号が消えている場合はライン引き。アスファルトのヒビやヘコミで水たまりができる箇所は整地が必要です。

今回ご紹介したポイント以外にも、物件の見た目で気を付けるポイントはいくつもあります。空室対策という、どうしても、お部屋の内装に目が向きがちになりますが、外観の見た目も意識してもらえますと幸いです。物件の状況が気になる方は、是非弊社まで一度ご相談ください。

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、吉木

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