

“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

～2019年11月号～

管理運営物件入居率

96.6%

2019年10月末現在

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！
増える外国人賃貸需要に適応するための法律Q&A

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、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、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、一級建築士、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。

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のため、
非公開とさせていただきます。
ご了承くださいませ。

売却・購入のご相談・お問い合わせ
TEL 092-737-8588 担当：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

最新テクノロジー“IoT賃貸”導入が進む！

賃貸住宅に、IoTを導入する動きが、目立つようになってきました。安心で、安全な、生活をより豊かにする技術革新であり、特に若年層の支持が高く、単身マンションなどでの導入が進んで来ました。新たな入居率向上の対策として注目されています。

【導入が進むIoT賃貸】

IoTは、身の回りにある様々なものがインターネットに繋がる事を意味します。住まいのドア、窓、家電などは、すべて独立した物であり、操作するには手動または、コントロールするリモコンを使用するしかありませんでした。住宅にIoTが導入されれば、インターネットを通じて、それらの物を簡単に操作できるようになる為、暮らしの快適性や利便性が大幅に高まります。数年前までは、実用はまだまだ先になると思われていましたが、家電、照明、カギなどをインターネットに繋げる技術は、すでに実用化されるようになりました。

【若年層に人気】

賃貸住宅でもっとも注目されているのはスマートロックです。専用アプリが入ったスマートフォンを近づけるだけで開錠でき、閉め忘れを確認したり、出先から施錠・開錠したりすることも可能です。遠隔にて、インターネット上で、スマートロックの情報を変えたり、開錠したい顧客とやり取りできるのもスマートロックの特徴です。オーナー様や管理会社にとっては、退居時のカギの交換や、入居希望者を案内する際のカギの受け渡しが容易になることが、とても大きなメリットです。また、照明やエアコンを、外出先からコントロールすることも可能になり、IoTを導入すれば、暮らしが快適かつ便利になり、セキュリティ性能も高まります。インターネットが生活に染み付いている、若年層に対してとても人気が高い技術になっています。

【費用を抑えて導入】

導入するシステムにもよりますが、安価で導入できるものも少なくありません。特に、急速に普及しているスマートスピーカーは導入がもっとも簡単なIoT技術です。スマートスピーカーも、スマートロックも、1万円前後の物が出てきました。人気のあるIoTとして、「スマートロック」「スマートスピーカー」「スマートライト」「室内温度コントロール」などをセットにして、20万円前後で導入する、新築賃貸住宅も出てきました。IoTを導入している賃貸物件は、まだ多くはありませんので、競合物件との差別化を図れると、オーナー様にも注目され始めています。



今まで、IoTのような新しい技術は、富裕層から普及するのが一般的でありましたが、IoTを希望する人はスマートフォンに慣れた若年層が多い為、むしろ今後は、若者向けの賃貸住宅から、より進んでいく事と思われます。

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：宮崎・村田



不動産鑑定士
井上 慶一

増える外国人賃貸需要に適応するための法律Q&A

近年、日本でも外国人の流入が増え続けております。賃貸管理会社では、外国人のお部屋探しを強化している会社も出てきました。

しかし、外国人の入居者を受け入れるには、オーナーの皆様から許可をいただかなければなりません。今回は、実際に、外国人入居者の受け入れを行う上での注意点などを、オーナー様よりいただいたご質問に回答する形でまとめております。

【Q1】

わたしはワンルームの賃貸アパートを所有しておりますが、部屋に2段ベッドを設置して、海外からの留学生を1部屋に複数人入居させています。通常貸し出すより収入は増えますが、法的に問題はないのでしょうか？

【A1】

入居者が外国人か否かではなく、事業形態が賃貸事業か宿泊事業かという点に法的な問題があります。近年旅館業法の改正により、1室よりホテル・旅館として宿泊事業を運営できるようになりました。この宿泊事業ですが、「旅館業における衛生等管理要領」によれば、「宿泊」とは、宿泊時間の長短にかかわらず、寝具を使用して前各項（ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業及び下宿営業）の施設を利用することをいう。と定義され、「寝具」については「寝台（木等による枠組構造のものをいう。）」との記載が見られます。そのため、当該ワンルームの運営態様が、旅館業法上の宿泊事業と解釈された場合には、旅館業法の許可が必要となり、現状では無許可営業を行っている可能性が生じています。

なお、「旅館業法に関するQ & A」においては、旅館業と賃貸業との違いを、①施設の管理・経営形態を総合的にみて、宿泊者のいる部屋を含め、施設の衛生上の維持管理責任が、営業者にあると社会通念上認められるかどうか、②施設を利用する宿泊者が、その宿泊する部屋に生活の本拠を有するかどうかにより判断すると回答されており、上記寝具の貸出しがあるからといって直ちに宿泊事業と認定されるわけでもないようです。

また、仮に賃貸事業に該当する場合は、1部屋に複数人入居させられるかどうかは、専ら賃貸借契約書の定め委ねられていますが、他の部屋に居住する居住者がいる場合、生活騒音等に配慮しなければ法的なトラブルに発展する可能性があります。

【Q2】

外国人の方から契約の申し込みがあり、わたしの所有物件に入居させることになりました。仲介してくれた会社の社員から「外国人の方も増えている世の中なので…」と言われ了承しましたが、追々確認すると、保証人がいないので、滞納が発生した時点で強制退去してもらおう契約内容になっていました。そのような契約形態は認められるのでしょうか？

【A2】

ほとんどの場合、契約書に記載があるからといって、直ちに強制退去を求めることは困難です。国籍に関わらず、日本の民法が準拠法として適用されること（日本の法律が適用されること）を前提とすれば、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除及びそれに伴う目的物（物件）の明渡請求の可否は、裁判実務上、信頼関係が破壊されたか否かにより決するという法理が確立しています。また、この法理は、賃料滞納の場面においては、概ね3か月分の滞納により信頼関係が破壊されたと認定される傾向にあります。そのため、滞納が発生した時点で、直ちに強制退去を求めることができる余地はかなり低いと言わざるを得ません。なお、契約書の記載があるからといって、裁判手続によらず直ちに強制退去を求める場合、関係刑法規定又は自力救済禁止違反に該当し、更なるトラブルを招く恐れがありますので、十分注意する必要があります。

なお、質問の背景は外国人であるか否かに関わらず、保証人がいない賃借人の滞納リスクにどのように備えるべきかと言い換えることができます。この場合、一般的には保証会社を利用することが考えられます。また、当該外国人の属性によっては、滞納リスクをヘッジする手法も少なからず存在します。そのような手法の検討に当たっては専門家への相談をお勧めいたします。

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の基本～

今回は不動産取得税の基本のおさらいをしたいと思います！

不動産取得税は、物件の購入時に課税される税金ですが、一般の方にはそう頻繁に出会うものではありません。また、取得が多いオーナー様でもその計算方法が複雑すぎて計算内容について把握できなかったこともあったと思います。今回は、その複雑な不動産取得税の課税の基本について確認していきます。

不動産取得税

【定義】

不動産取得税は、土地や家屋を有償や無償、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）等により取得した場合に課税されます。

※なお、相続による取得などの場合には課税されないこととされています。

【税額】

計算方法は下記の通りです。

取得した不動産価格×税率

(注) 令和3年3月31日までに宅地等を取得した場合は、価格を2分の1とします。

(注) 価格は、新築などの場合を除き、固定資産課税台帳の登録価格（いわゆる固定資産税価格）をいいます。

【税率】

土地・住宅については**3%**、住宅用以外の家屋については**4%**とされています。

(注) 令和3年3月31日までに取得した場合

【免税点】

以下の金額未満である場合は課税がありません。

土地10万円、家屋（新築・改築等）23万円、家屋（売買・贈与等）12万円

【申告・納税方法】

不動産取得税は、申告し課税される方式ではなく、都道府県が登記資料をもとに課税通知を行う賦課課税方式をとっているため、通常は申告書の提出は行いません。

ただし、税額の軽減などを受けるために、取得した日から一定の期間内に県税事務所などへ申告して軽減手続きを行う場合のみ申告書の提出、作成が必要となることがあるので、対象物件の取得が頻繁な方は注意が必要です。

なお、納付につきましては、登記完了が一定期間経過後、納税通知書が送付されて来ますので、そちらを納期限までに行うことで完了します。

【まとめ】

不動産取得税の課税は、物件の取得に際し、登記した事実により、自動的に行われます。手続きは簡易であるものの税額の計算の流れは、わかりにくい部分もあるため、課税通知があった場合には、その計算根拠を簡単に確認しておくことが重要です。不当に高いケースも稀にあるので、自分の目できちんと確認しておくべきですね。

今回は、不動産取得税の軽減についてご紹介いたします。

最後までお読みいただきありがとうございました。

監修：税理士法人タックスウェイズ

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：宮崎・村田

ソリューションコーナー

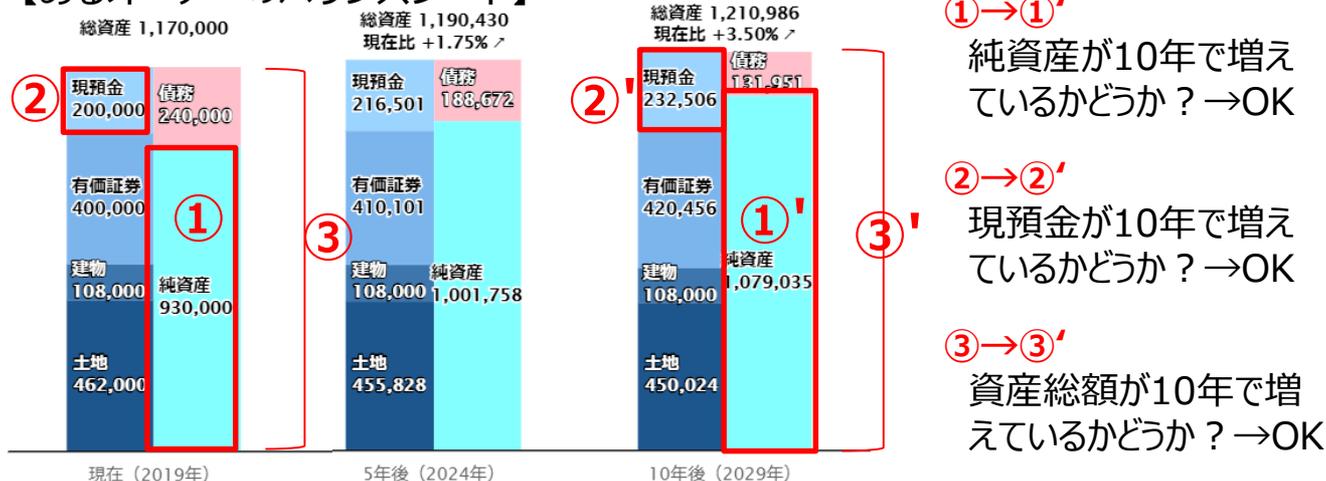
「バランスシート経営で資産活用できているかチェックしよう②」



前回ご紹介したバランスシートですが、将来を想定して作成することで、実際にご自身の資産が増えていくのか・減っていくのか、判断するうえで大事な3つのポイントを知ることができます。実際の事例を見て、どんなことがわかるのか、見てみましょう。

資産についてチェックすべきバランスシート3つのポイント

【あるオーナーのバランスシート】



上記はあるオーナー様のバランスシートです。大きく3つのポイントで、ご自身の資産のバランスシートが良いかどうかを判断しましょう。

①純資産が増えているか？

まず大事なのは、『純資産』（資産全体で『他社の借り入れなどが無い、純粹に自分のもの』である資産）が増えているかどうかです。一般的には賃貸物件の場合、借り入れなどをしていても返済が進むごとに純資産は増えていきますが（借り入れを返済して自分の所有割合が増えていくため）、物件の価値が下がっていく場合、この純資産は減っていくこととなります。純資産が減っていく場合は危険信号です。

②現預金が増えているか？

経営を続けていくうえで、今の資産だけで将来を見ると、儲かっていくかどうか、資産が増えていくかどうか、の指標の一つはシンプルに『現預金が増えているか？』どうかです。現金が増えていく経営であれば問題ありませんが、例えば生活費を圧迫し、将来的に安心できる現金を残せない、物件の改修に費用をかけられない、となると早期に対策を打っていく必要が出てきます。

③資産総額が増えているか？

最後に、資産総額が増えているかどうかです。ご家族・ご親族に資産を引き継ぐ場合、最終的にご家族の将来を考えると、資産全体が長期にわたって増えていくことが一番望ましい経営となります。なかなか何もせずに資産総額が増え続ける、ということは少ないですが、将来を見越してどう資産を形成していくか、ということが最後のステップになります。

サツとらせる♪ 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。

2019年10月 マンスリーWEB
リニューアルオープンいたしました！



オーナー様

借り手がない間の
空室運用ができます！

空室期間を
うまく
活用したい

繁忙期以降
借り手が
いない

リフォーム
しても決まる
か不安だ

物件の
維持管理が
大変

入居者
トラブルが
大変

転貸契約

ウィークリー・マンスリー



サツとらせる♪
さくらす

定期借家契約

入居者様

すぐに生活できる利便性

長期出張や
研修に

短期雇用
社員寮
として

滞在型
長期旅行の
拠点として

ご自宅の
建て替えの
仮住まいに

病院近くで
介護の
付き添いに

「サツとらせるさくらす」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！



サツとらせる♪

さくらす

☎ 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22新日本ビル5F
株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：河野・小林・梶原

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



会社紹介



株式会社さくらリアルティ

【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

営業時間 9:30~18:00

定休日 土日祝日



アパマンショップ 大濠公園駅前店

【住所】

福岡市中央区荒戸1丁目1-8

【TEL】

0120-969-007

092-717-1108

営業時間 10:00~19:00

定休日 水曜日

●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