

“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

～2024年3月号～



管理運営物件入居率

95.9%

2024年2月末現在

繁忙期は年間の物件の稼働率を上げるチャンスです
相続登記申請の義務化について

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 小林・宮田



不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上 慶一

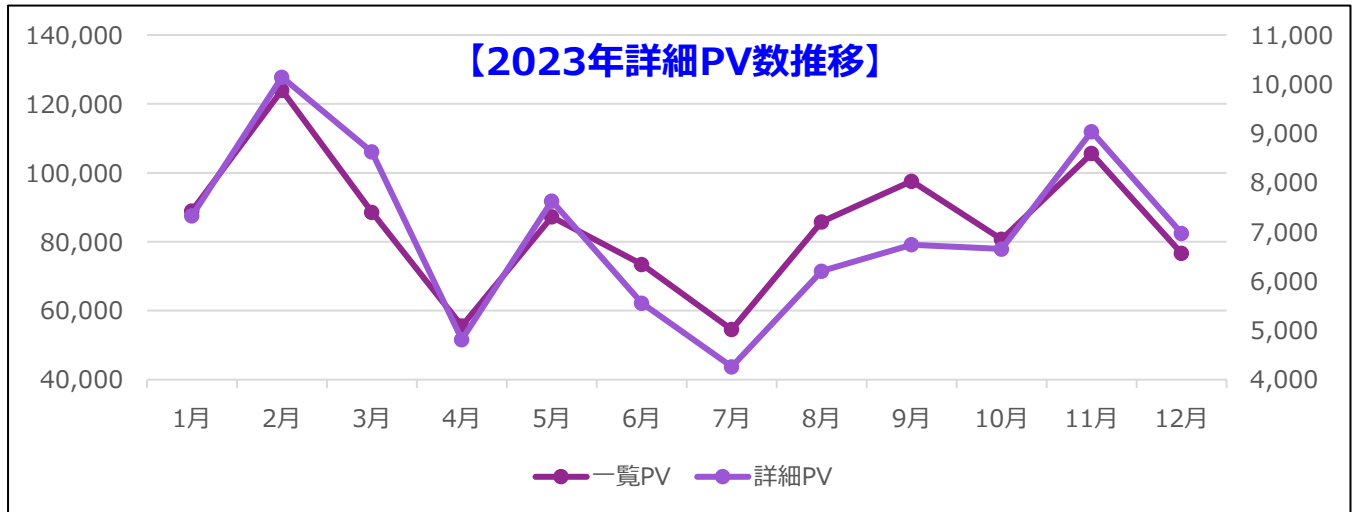
繁忙期は年間の物件の稼働率を 上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスのある時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるといえることです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまうリスクが増します。

【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**』に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件にすることです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。

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



不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上 慶一

相続登記申請の義務化について

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていないと、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることとなります。この改正は令和6年4月1日に施行される予定です。

【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和6年1月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含まれます）。
2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）とされます（3年間の猶予期間あり）。
3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）となります。

【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和6年4月1日施行予定）】

- 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。
- 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和6年1月資料参照）



【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- 「令和4年4月1日から、①評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和7年3月31日まで）。
- 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続のご案内」（登記手続ハンドブック）を法務省で作成して、令和4年12月から法務局ホームページで公開されています。
- 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【インボイスと相続】

インボイス制度で適格請求書発行事業者であった方オーナーがお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどをみていきます。

発行事業者がお亡くなりになったらどうするか

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

- ・死亡届出書の提出日の翌日
- ・死亡した日の翌日から4月を経過した日



発行事業者を引き継ぐことはできない

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となりますため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます。（すでに登録を受けていた場合は不要です）

発行事業者を引き継ぐことはできない

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなすこととされています。

- ・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
- ・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から4月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、さらに手続きが一つ増えることとなります。

相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

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

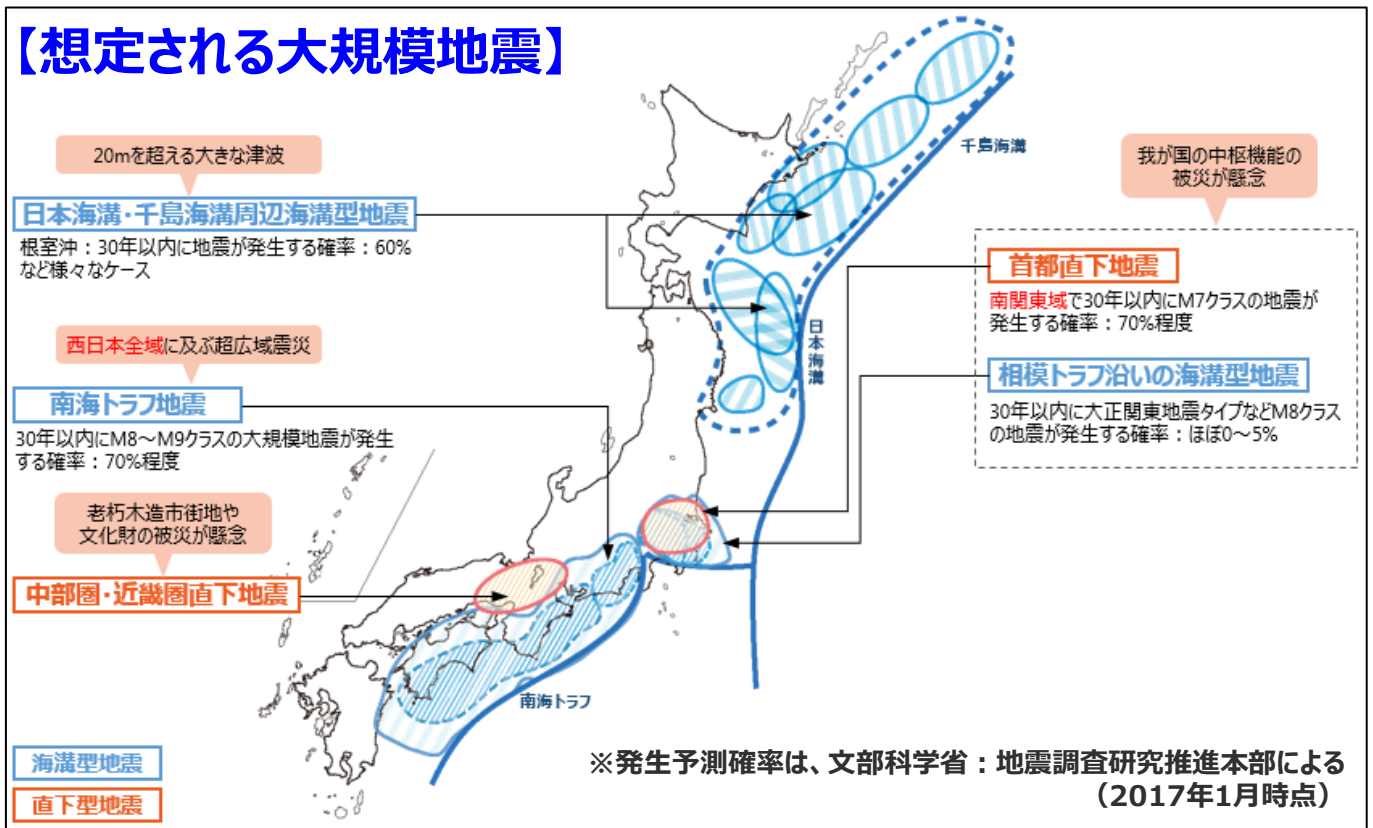
担当：長

賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度7の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が2017年1月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。

今回は、賃貸オーナーが災害に備えて行うべきことについてお伝えしたいと思います。

【想定される大規模地震】



【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていない大家さんも多くいます。

逆に、補償を受けられると思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて、保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

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：吉木、宮原、安藤

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