

“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6月号～



管理運営物件入居率

96.1%

2019年5月末現在

**在留外国人の増加は低入居率時代の救世主となりうるか？
2020年4月民法大改正！賃貸借契約にかかわる4つのポイント**

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～

ご挨拶

今月の特選物件

賃貸管理コーナー

業界ニュース

相続相談コーナー

ソリューションコーナー

[サッとくらせる♪さくらす]

会社紹介

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、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

物件名 : 仮) 大橋1丁目マンション

住 所 : 福岡市南区大橋1丁目17-

土 地 : 186.78㎡ (56.50坪)

建 物 : 鉄筋コンクリート造11階建

2020年3月完成予定

間取り : 1LDK (34.85㎡) × 20戸

1階店舗 × 1戸

駐車場 : 2台

売却価格 : 400,800,000円

利回り : 5.13%

コメント : 2020年3月完成予定です！

西鉄「大橋駅」徒歩3分！目の前です！



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

平成30年 住宅土地統計調査 5年ぶり発表 空き家率13.6%（前回から0.1%増）

総務省は4月26日、5年ぶりに、「平成30年住宅・土地統計調査」の住宅数概数集計結果を発表しました。「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。今回はアパートオーナーの皆様に関係する部分の事実をお伝えしてまいります。

日本の総人口が止まっている現在でも、総住宅数は、昭和38年から増え続けており、平成30年は6242万戸と、平成25年と比べて、179万戸（3.0%）の増加をたどっています。

平成25年からの総住宅数の増加数を都道府県別にみると、東京都が31万戸と最も多く、次いで神奈川県が15万戸、千葉県が14万戸、埼玉県が12万戸となっており、この1都3県で全国の前増数の4割を占める結果となっています。

図1 総住宅数及び増加率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）

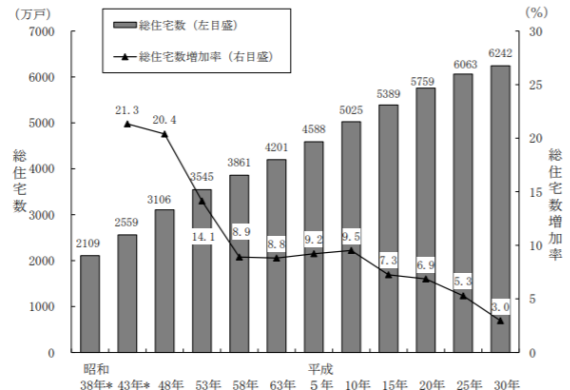
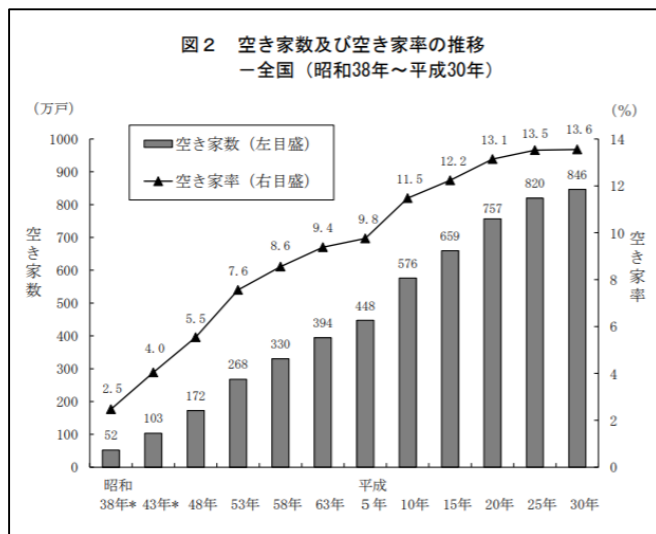


図2 空き家数及び空き家率の推移
—全国（昭和38年～平成30年）



空き家率が最も低いのは、埼玉県、及び沖縄県の10.2%、次いで東京都が10.6%となっています。

今後ますます、空き家率が上がっていくと予測され、30%を超える時代もくると言われています。

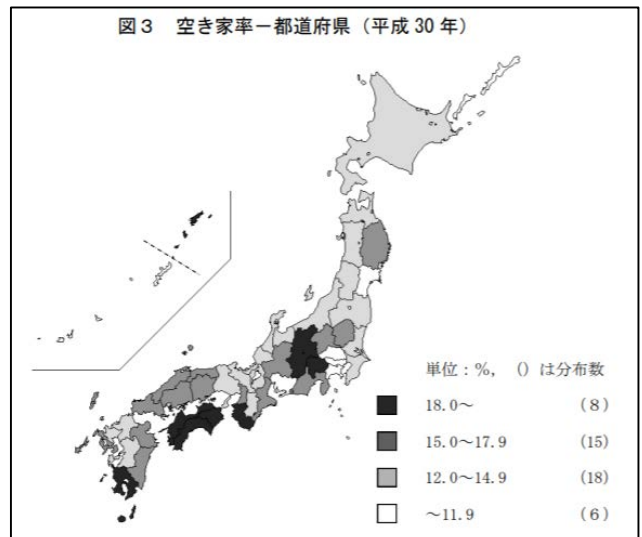
居住世帯のある住宅は5366万戸となっており、この内訳を建て方別にみると、一戸建が2876万（53.6%）長屋建が141万戸（2.6%）、共同住宅が2334万戸（43.5%）となっています。共同住宅の住宅数の推移をみると、昭和63年から平成30年までの30年間で2倍以上の増加がありました。

地域差はありますが、人口・世帯数が増えていかないうちで、新築着工が進み、そのバランスから空き家率が上がっていると考えられます。今回、現実的な数値が出たことで、益々空き家・空室対策が必要になってくると考えられます。

空き家数は平成30年は846万戸と、平成25年と比べて26万戸（3.2%）増加しています。空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇しています。これは過去最高の数値になっています。

空き家数の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が431万戸と、平成25年と比べて、2万戸増加し、「売却用の住宅」が29万戸と1万戸の減少し、別荘などの「二次的住宅」が38万戸と3万戸の減少し、「その他の住宅」が347万戸と29万戸の増加をたどっています。空き家率を都道府県別にみると、最も高いのは、山梨県の21.3%、次いで和歌山県が20.3%となっています。

図3 空き家率—都道府県（平成30年）



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

同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンション）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれているか点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用しての管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

	一般賃貸	マンション事業	旅館/民泊事業
契約区分	賃貸借契約書（一般）	定期建物賃貸借契約	宿泊約款/利用規則
主な適用法令	民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他		旅館業法/住宅宿泊事業法
行政関係	基本的にはなし * 宅建士関連につき国交省 * サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度		許可制 （厚労省管轄）
その他	原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる		原則 宿泊拒めない

監修：弁護士法人一新総合法律事務所

資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

1.固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

(1)納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方
※自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

(2)計算方法

課税標準額×税率

- ①課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。
そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。
※同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**
- ②税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%
※都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

2.固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。
今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

(1)固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

納税義務者名	通常は登記簿上の所有者が記載されております。
納税通知書番号	通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせる際に使用します。
課税標準額	固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。
年税額	課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。
期別税額・納期限	4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。

各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。
また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。

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

「修繕費と資本的支出の違いを知って、 上手に経費を使いましょう」



将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには、費用がかかるケースもあります。ここで、修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税につながりやすくなります。この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

修繕費と資本的支出の違い

修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



A : 支出金額×30%または前期未取得価格×10%のうち少ない金額
B : 支出金額 - A

アパートなどの固定資産を修理した場合には場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これをフローチャートでまとめたのが、左の図です。

アパートの工事については、判断が付きづらいケースも多くありますので、このフローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。不明な点はぜひ弊社にご相談ください。

また、ご自身で直接リフォーム工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらうことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。



サツとくらせる♪

さくらす

マンスリー事業を立ち上げました！

管理・サービスはお任せください！

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！



マンスリーに関する
お問い合わせは

WEBサイトからも
お問合せが可能です



サツとくらせる♪

さくらす

TEL 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

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

092-717-1088

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