

“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12月号～



管理運営物件入居率

96.4%

2019年11月末現在

2019年入居者に人気の設備ランキング！
賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A①

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

2019年入居者に人気の設備ランキング！

全国賃貸住宅新聞にて、2019年度「入居者に人気の設備ランキング」が発表になりました。恒例の設備ランキングですが、この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まるTOP10、この設備が無ければ入居が決まらないTOP10の2種類のランキングが発表になっていますのでご紹介いたします。

【この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる TOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 インターネット無料	1 インターネット無料
2 エントランスのオートロック	2 追い焚き機能
3 宅配BOX	3 エントランスのオートロック
4 浴室換気乾燥機	4 ホームセキュリティ
5 ホームセキュリティ	5 システムキッチン
6 独立洗面化粧台	6 宅配BOX
7 24時間利用可能ゴミ置き場	7 浴室換気乾燥機
8 ウォークインクローゼット	8 24時間利用可能ゴミ置き場
8 ガレージ	9 ガレージ
10 追い焚き機能	10 ウォークインクローゼット

今回、ランク外から、初めて「24時間利用可能ゴミ置き場」が、単身者向け・ファミリー向けともにトップ10入りしました。共働き世帯が増えてきたこと、また単身でも旅行や出張などで、決まった曜日にゴミ出し出来ない場合など、24時間利用できるゴミ置き場に、利便性を感じる入居者が多かったようです。今まで、室内での設備には、関心をもって進めてこられたオーナー様は

多かったと思いますが、改めて室外にも目を向けていった方が良いと感じます。

そして、「インターネット無料」は、単身・ファミリーともに1位でした。既に数年1位を取り続けている不動の設備と言えます。プライベートでも、仕事でも、自宅で当たり前、長時間に渡ってインターネットを利用する時代になっています。

インターネット無料物件は、家賃が2～3千円ほど高くて入居が決まるという傾向もあり、オーナー様にとっては初めからインターネット設備を整えて、空室対策、家賃アップ、さらには設備コストの経費計上など、最も賢い設備投資であると考えられます。

【この設備が無ければ入居が決まらない TOP10】

単身者向け	ファミリー向け
1 室内洗濯機置き場	1 室内洗濯機置き場
2 TVモニター付きインターホン	2 独立洗面台
3 インターネット無料	3 追い焚き機能
4 独立洗面台	4 TVモニター付きインターホン
5 洗浄機能付き便座	5 洗浄機能付き便座
6 備え付け照明	6 インターネット無料
7 エントランスのオートロック	7 システムキッチン
8 宅配BOX	8 ガスコンロ（2口/3口）
9 BS・CSアンテナ	9 エントランスのオートロック
9 暖房便座	10 エレベーター

これらの設備は、無いと入居者の希望物件候補にすら、上がってこないとも言えます。今回、「室内洗濯機置き場」が単身・ファミリーともに1位でした。家賃の安い物件では、ベランダに洗濯機置き場があったり、入口の外廊下に置いてあるケースも見かけます。もし、室内におけるスペースがあり、構造上可能であれば、ぜひとも新設して頂きたい設備になります。

その他、TVモニター付インターホン、洗浄機能付き便座、インターネット設備導入（無料では無い）などに関しては、数万円ほどで設置できますので、ぜひご相談頂ければ幸いです。今後、この無ければ決まらない設備については、私どものお付き合いのある物件に関しては、積極的にご提案もしています。

オーナー様にとっては、設備に関して、「より新しいもの、より機能性の高いもの」などを、取り付け、交換した方が良く、頭ではわかっていても、具体的に動いていなかったという場合もあったと思います。この機会に改めて設備について、積極的にお考えいただければ幸いです。

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

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A ①



不動産鑑定士
井上 慶一

入居者から賃貸管理会社、またはオーナー様に問い合わせがある内容で、最も多いと言われているのがゴミに関する問題です。実際に入居者のゴミ問題に悩まされているオーナー様も多いのではないのでしょうか？今回もご自身に当てはめて考えてみてください。



【Q】

有しているアパートの入居者がゴミの分別を怠るため、業者がそのゴミを回収してくれません。結果的にわたし自身がゴミを分別しなければならないので、かなり億劫です。分別作業を行っているのでゴミの中身から、対象者は特定できています。この場合、罰金を科したり、改善が見られない場合は退去してもらうことなど、法的には可能なのでしょうか？

また、先日引っ越していった入居者が、粗大ゴミシールを貼ることなく、ゴミ置き場にベッドを放置していきました。これはわたしが自腹で処分しなくてはならないのでしょうか…？もちろん、引っ越した入居者には連絡がつきません…



【A】

ゴミ分別については金銭請求の余地はありますが費用倒れのリスクがあります。明渡しの見込みは不可能ではなくとも低いと思われます。

入居者が私生活の住居として使用している、もしくは使用していた場合、そこから搬出されるゴミは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」といいます。）に従えば、「一般廃棄物」として分類されます。そして、常識的ではありますが、廃棄物処理法は、今回の入居者のような建物の占有者に対してゴミの分別をする義務を課しています（同法第6条の2第4項など。）。

本来入居者がすべきゴミの分別や処分について入居者がこれを怠り、賃貸人のような無関係の人物が行った場合の法律関係ですが、法的には事務管理が成立し、支出した費用を本人に請求できる見込みがあります。ただ、これは理屈上の話でして、実際に請求する場合の裁判コスト等を加味すると多くの場合は割に合わないでしょう。このような場合に備えるためには、最近は見かけなくなりましたが、敷金を利用したり、毎月の家賃や共益費にある程度の金額を織り込んでおいたり、あらかじめ契約に違約金条項を設ける方法などが考えられます。

次に、分別を怠ったことで明渡しを求めることができるかどうかですが、明渡しを求めるためには、解除手続等により賃貸借契約が終了していなければならない、判例上は信頼関係に破壊があったかどうかという判断基準により判断されます。多くの賃貸借契約書中にはゴミの分別に関する義務の条項は記載がないか、又は中心的な条項ではないでしょう。賃貸借契約の中心的な権利義務は、賃料の支払と物件の使用収益ですから、ゴミの分別違反を理由に、信頼関係の破壊を基礎づけるためには、ゴミの分別を怠った回数や程度、態様から周辺環境への影響の度合い、注意の有無等を、総合的に検討していく必要があるものと見込まれます。

相続相談コーナー



不動産鑑定士
井上 慶一

資産税を0から再点検しよう！ ～不動産取得税の軽減制度適用について～

前回から続きまして**不動産取得税**についてですが、今回は、取り扱いが複雑な軽減制度の適用についてお伝えします。

今回は、不動産取得税の概要と計算方法についてご紹介させて頂きました。自分で不動産取得時の計算をしてみますと多額の税金が出ることになったのに、実際はゼロだったという経験はないでしょうか。では、何か施策が仕込まれているのでしょうか。その正体である軽減などの制度について、今回は**家屋取得の軽減制度**を確認していきます。

住宅取得の軽減制度

(1) 新築住宅の場合（増改築も含む）

→ **新築住宅は要件を満たせば1,200万円の控除がある（家屋でも住宅であることが大きな要件）。**

要件は、貸家の一戸建住宅ならば現況の床面積が50平米以上、貸家の一戸建て以外の住宅ならば独立した区画の現況の床面積が40平米以上※1と満たせば、下記の計算式によって納税額を算出します。

※1 上限は一戸建それ以外ともに240平米以下。

貸家以外のケースは下限50平米、上限240平米以下となります。

【計算式】

$$(\text{住宅の価格} \times 2 - 1,200\text{万円} \times 3) \times \text{税率} 3\%$$

※2 価格は、固定資産税評価額です。

※3 認定長期優良住宅を新築した場合は控除額1,300万円（令和2年3月末取得まで）

(2) 中古住宅の場合

→ **中古住宅は、要件を満たせば軽減できるが新築年月日に応じて控除額が変わる。**

次の3つの要件を満たせば、下記の計算式で納税額を算出します。

- ① 自己の居住用に取得した住宅であること（居住要件）
- ② 現況の床面積が、50平米以上240平米以上であること（床面積要件）
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたものなど（耐震基準要件）

【計算式】

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額} \times 4) \times \text{税率} 3\%$$

※4 取得中古住宅の新築日により控除額が決まります。

- ・平成9年4月1日以後～現在の新築日 1,200万円
 - ・平成元年4月1日～平成9年3月31日 1,000万円
 - ・昭和60年7月1日～平成元年3月31日 450万円
 - ・昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 420万円
- （以降省略）

その他、耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合についても一定の要件を満たした上で、税額の減額が受けられる制度もあります。

(3) 計算例

居住用の賃貸マンション（6戸・床面積45平米）を建築費8,000万円で新築した場合

$$[8,000\text{万円} \times 60\% \times 5 - 1,200\text{万円} \times 6\text{戸}] \times 3\% = 0\text{円}$$

※5 新築の場合は、建築費を概算60%くらいで評価します。賃貸オーナーさんには、この計算はイメージしやすいかと思います。要件にはまれば、取得税はかからないことが多いです

【まとめ】

住宅用の家屋の取得は、軽減制度が新築・中古住宅で異なっており、それぞれの要件も異なっています。賃貸オーナー様におかれましては、新築時に、この特例を受けられるように、建築会社に確認を取っておきたいところですね。次回は、土地取得の際の軽減についてご紹介いたします。

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：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③」



今回は、オーナー様ご自身でバランスシートを簡単に作成する方法をお伝えします。不動産の時価評価については難しい考え方などありますが、今回は、簡単に、『いくらで売れるか？（売れそうか？）』で資産の価値を考えてみましょう。

バランスシートを作ってみよう ～初級編～

今回はご自身のバランスシートを作ってみよう～初級編～です。実際に今の資産について、簡易バランスシートを作成してみましょう。

【簡易バランスシート】 ※入力用

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 万円	⑥借入残高 万円
②有価証券 万円	⑦純資産 万円
③賃貸物件 万円	※（①～⑤の合計）－⑥
④空地等不動産 万円	
⑤自宅等不動産 万円	
①～⑤の合計 万円	⑥＋⑦の合計 万円

※参考例

資産の部	負債及び資本の部
①現預金 2,000万円	⑥借入残高 5,000万円
②有価証券 500万円	⑦純資産 1,500万円
③賃貸物件 6,000万円	⑦純資産 0万円
④空地等不動産 3,000万円	⑦純資産 0万円
⑤自宅等不動産 2,500万円	⑦純資産 0万円
①～⑤の合計 15,500万円	⑥＋⑦の合計 15,500万円

- ・①から⑦の順に記入してみましょう。
- ・不動産資産については、売却想定額を入力しましょう。
- ・資産の全体像を見るためのものですのでまずは項目を全部埋めてみましょう。

左上に一般のオーナー様を想定した簡易版のバランスシートを用意しました。①～⑦まで、順番に入力していくことで、現状の資産の状況を一目で見ることができ、ご自身の資産の内容がより分かりやすくなります。今回は中長期的に資産が増えていくかどうか、というところに着目してみたいと思いますので、資産の部の③～⑤は実際に売却した場合、いくらくらいになるかの想定値を入力してみてください。

もし、不動産資産の売却額がわからなければ、想定としていくらくらいで売却できそうか、などの簡易的な想定はお出しできますので、ご不明なオーナー様は気軽にお問い合わせください。ひとまず、こちらが入力できればオーナー様の現在の資産状況がわかります。一般的な見方として、左側の資産の部では①、②、右側の資本の部では⑦の割合が多い方が資産構成は良いといわれていますので確認してみてください。

そして、ここからさらに将来のバランスシートを作成していくことで1）純資産、2）現預金、3）総資産が増えていくかどうかを想定することができます。次回中級編で詳しくお伝えします。

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！！

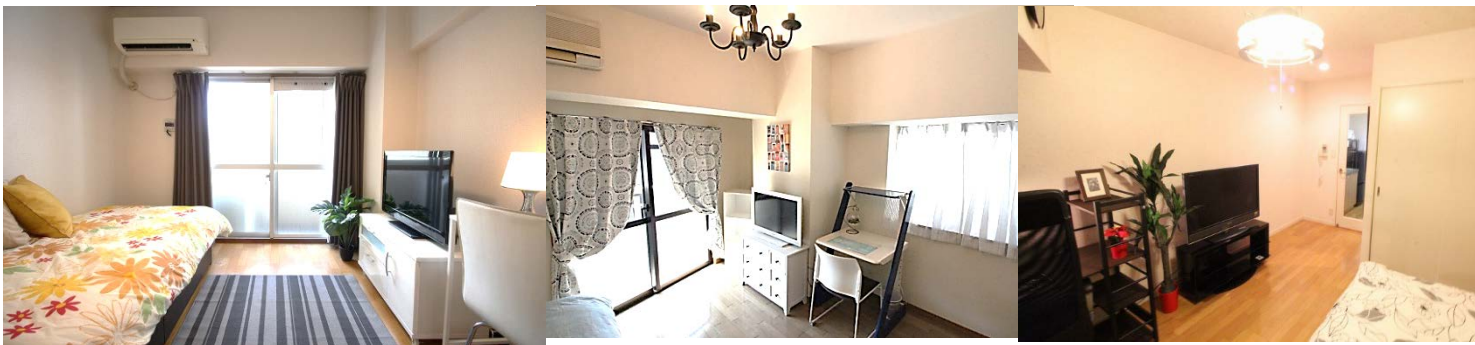
家具・家電
生活備品の
購入・設置

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！



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