

“福岡市の賃貸経営者のお役立ち情報誌”

さくら通信

～2020年1月号～



管理運営物件入居率

96.4%

2019年12月末現在

高齢者に対する賃貸住宅の入居対策
賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A②

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、不動産証券化事業、不動産アドバイザリー事業）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。

株式会社さくらリアルティ
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

賃貸管理コーナー



高齢者に対する賃貸住宅の入居対策

総人口に占める65歳以上の高齢者人口の割合は、27.7%となりました。75歳以上でも13.8%で、年々増える傾向です。特に単身にて、民営借家に住む高齢者は、年々増えています。今後の新たな入居対策として、オーナー様にとって安心して進められる、高齢者のための賃貸住宅について、考えてみたいと思います。

不動産鑑定士
井上 慶一

【オーナー様が高齢者の賃貸入居を拒んでしまう理由】

①継続的に、家賃を支払えるだけの収入があるか心配

特に入居者が、終の棲家（ついのすみか）として、賃貸住宅で生涯を終えたいと考えていた場合、高齢者の場合、ほとんどの場合が年金生活になると思われます。その為、今後確実に、毎月家賃をもらえるのかが、オーナー様にとって心配になるでしょう。

②何かあった際に、家族など頼れる親類がいるかどうか心配

家族で同居するのであれば良いが、高齢の夫婦や、特にひとりで入居する場合、その方が病気や介護の必要な状態になったら、通常の生活も難しくなります。このような状態になったら、その方を引き取ってくれる身内の方はいるのか、ということが心配になります。

③突然亡くなられた場合の対応

こちらも、特に高齢者の単身での入居を断る理由のひとつになっています。入居者が部屋で何らかの理由で突然に亡くなつたとしても、そのことに気づかず、何日もたつてから確認することになってしまった場合に、その後の対応に困ってしまう事でしょう。

【オーナー様が安心して、高齢者の方々も快適に住んでもらうための対策】

①外部機関で安否確認サービス

電話、メールなどを活用して、安否確認を行い、連絡がつかない場合には、指定された方に連絡するサービスがあります。

②死亡事故に対する原状回復と家賃保証

万が一、死亡事故があった際の、原状回復費や、空室期間の家賃保証をする会社があります。

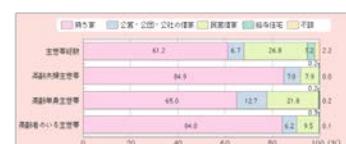
③生活支援のコールサービス

介護タクシー手配、お弁当の手配、その他お困りごとにオペレーターが対応するサービスがあります。

④家賃保証サービス

上記サービスを月々有料で行う会社が出てきましたが、といったサービスがついている入居者には、家賃保証会社も家賃保証の審査を通すようになりました。

高齢者の住宅の所有関係の推移 (厚生労働省)



◀平成15年度



◀平成25年度

【民営借家に住む高齢者】
平成15年 26.8%
平成25年 29.0%

高齢者需要増加に伴い、高齢者向け住宅の需要過多が予測される

オーナー様にとっては、今まで入居する事に戸惑いがあった高齢者層に対しても、各種新しいサービスを活用する事で、より積極的な空室対策も可能になりました。改めて、人口減の現在でも、入居者数が増えている高齢者層の入居対策について、考慮されてはいかがでしょうか。

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 麗一

賃貸物件のゴミ問題に関するQ & A ②

今回も前号に続き、賃貸物件のゴミ問題に関するトラブルについて、お伝えいたします。近年社会問題になりつつあるゴミ屋敷問題について、あるオーナーさんから相談をいただきました。



【Q】

入居者のAさんから「窓を開けると異臭がする。」と連絡があつたため、実際に現地に行って調べてみると、原因は隣の部屋であることがわかりました。いわゆるゴミ屋敷化していました。その後対象の部屋の住民に対して、再三注意してきましたが、改善は見られず、結局そのAさんは、そのことが原因で退去されてしまいました。

このような場合は、ゴミ屋敷の入居者から損害金を徴収する、または強制退去などの対応は法的に認められますでしょうか？



【A】

いずれも認められる場合があります。

隣人の転居に伴う、賃料収益の補填という意味での損害金の徴収は困難が伴うかと思われますが、建物明渡請求については一定程度の見込みがあるものと思われます。

いずれの請求においても、重要なポイントはゴミ屋敷状態（悪臭）に関する立証です。これは問題となっている居室の賃借人が、一般的な受忍限度を超えた用法で物件を利用していることを、裁判官に納得させなければならないというものです。

次に、賃料収益の補填の場面では、前入居者がゴミ屋敷状態（悪臭）を原因に転居した（それ以外の理由ではない）ということと、転居したことによって得られるはずだった賃料収益の金額に関する立証が求められます。転居された方は本件に関わりたくない（巻き込まれたくない）と感じるのが多いため、この辺りの立証に困難が生じることが予測されます。もっとも原状回復費用として別途金銭請求を行える余地があります。

他方で、強制退去（建物明渡請求）については、賃貸借契約上の用法違反を起点に、信頼関係が破壊されたといえるかどうかという問題として処理されます。再三の注意があつたことなので、賃借人側に改善の見込み無しとして、債務不履行解除が認められる可能性が考えられるところです。



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！ ～土地取得時の軽減制度について～

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、土地を取得したときの軽減制度の適用について確認しましょう！

前回は、家屋取得の軽減制度についてご紹介させて頂きました。家屋は新築・中古住宅で軽減制度の適用に差異がありました。では、土地についてはどうでしょうか。居住するための自宅を購入した時などは、土地については課税されなかったりすることがあります。どのような計算で軽減がおこなわれているのでしょうか。今回は**土地取得の軽減制度**を確認していきます

土地取得の軽減制度

(1) 新築住宅用土地の取得の場合

→ 下記の要件を満たす場合は、一定額の税額軽減があります。

- ① 土地を先行取得した場合→原則として取得後3年以内に住宅を新築していることなど
- ② 住宅を先行新築した場合→住宅新築した方が1年以内に土地を取得していることなど

(2) 自己が居住する中古住宅用土地の取得の場合

→ 下記の要件を満たす場合は、一定額の税額軽減があります。

- ① 土地を先行取得した場合→1年以内にその土地の上の住宅を取得していることなど
- ② 住宅を先行取得した場合→住宅取得した方が1年以内に土地を取得していることなど

(3) 軽減される額

→ 次の①又は②のいずれか高い金額

- ① 45,000円（45,000円未満の場合はその金額）
- ② 課税標準額土地1m²当たりの価格×1×住宅床面積の2倍×2×住宅の持分割合×3%
※ 1 価格を1/2した後の金額（2021年3月31日土地取得分まで）
※ 2 1戸当たり200m²が限度

(4) 計算例

新築の戸建て住宅を下記の条件にて購入した場合の不動産取得税の計算は次の通りとなります。

（条件）土地（100m²）と建物（延べ床面積100m²）は、同時取得しており、評価額は、土地8,000万円、建物2,000万円である。

（土地）

価格8,000万円×1/2 → 課税標準 4,000万円 → 1m²当たり40万円

税額は、4,000万円×3% = 120万円 となり軽減額は、40万円×200m²×3% = 240万円 (> 4.5万円) と計算される。土地の納税額は、120万円 - 240万円ですので、0円です。

（建物）

価格2,000万円 新築住宅の軽減が1,200万円であるため税額は、(2,000 - 1,200万円) × 3% = 24万円 となり、土地建物の不動産取得税の納税額は合わせて、24万円です。

【まとめ】

土地についての不動産取得税は、現在の取り扱いでは、課税対象金額を半分にしたところに税率をかける上に、半分にしなかった場合の評価額に税率をかけた分を控除するため（面積制限はありますが）、ほとんど発生しないこととされています。敷地面積が大きいような場合は気を付けておくとよいでしょう。

次回は、軽減を受けるための手続き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。

【ご注意】上記の説明等は地方税法及び東京都条例に基づいております。各都道府県により取り扱いが異なることもありますのでご注意ください。

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④」



前回は、バランスシートの作り方をお伝えしました。今回は、バランスシートがどのように変化していくのか、ご自身の資産が増えていくかどうか、想定する方法についてお伝えします。実際にご自身の資産がどうなるのか、一緒に想定してみましょう。

バランスシートを作つてみよう～中級編～

今回は、簡易バランスシートをもとに、将来資産が増える形になっているのかどうかを簡易的に推測する方法をお伝えします。大きく、見ていただくとよい部分は3つです。

【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 1' 金融資産 万円	⑥借入残高 3' 負債 万円 万円 万円 万円
②有価証券 2' 不動産資産 万円	⑦純資産 ※ (①～⑤の合計) - ⑥ 万円
③賃貸物件 万円	
④空地等不動産 2' 不動産資産 万円	
⑤自宅等不動産 万円	
①～⑤の合計 万円	①～⑤の合計 万円

①'金融資産

現預金、有価証券などの資産です。現預金については毎年の経営のキャッシュフローがどれだけ残るかを想定します。黒字の経営が続けばよいのですが、当然赤字の経営が続けば減っていきます。有価証券も同様です。

②'不動産資産

将来、どれくらいの価値になるかを予測します。ここは判断が難しいポイントですが、賃貸用不動産については少しづつ家賃が減少すると想定し、毎年1%程度賃料が下がる（同様に価値も1%程度下がる）ものとしてみてください。また、築年数・構造によって、地域で売却相場というのも推測できます。これから逆算した相場での価値を想定します。

③'負債

将来、借入の残高がどれくらいになるかを想定しましょう。これは金融機関から送付される残高証明や償還表などで確認してみてください。

将来の価値を想定するのはなかなか難しい部分もありますが、①'は過去の経営の傾向と現状のキャッシュフローから、②'については不動産会社に問い合わせればある程度分かる内容です。こうして将来のバランスシートを想定してみたときに、将来の純資産（資本の部⑦）がわかります。前回作成した簡易バランスシートの数字（現在の数字）から、将来の純資産が増えていれば、ひとまず良い傾向といえそうです。逆に減っている状態だったり、ご自身が思うほど増えていない、という状態だと何か対策を打つ必要があります。将来の事業承継にも影響が出てきます。次回は、上級編、資産の対策についてお伝えしていきます。

サッとくらせる♪ 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

「サッ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、オーナー様にもご安心いただけます！



サッとくらせる♪
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



さくらリアルティ
大濠公園駅前支店

【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