

“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

～2020年3月号～

管理運営物件入居率

**95.3%**

2020年2月末現在

物件を早く決めるには、競合物件に勝る事！  
～インターネットで物件を比較する～

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・長



不動産鑑定士  
井上 慶一

## 物件を早く決めるには、競合物件に勝る事！ ～インターネットで物件を比較する～

2020年繁忙期も中盤に差し掛かりました。今日は、賃貸住宅を所有するオーナー様に、最も効果的な、空室対策である、インターネットで競合物件とご自身の物件を比較して対策を打つ方法論について、ご紹介したいと思います。

### ①お部屋探しの方法

お部屋探しをする方々の90%以上が、インターネットで情報収集していると言われています。大手ポータルサイトにて、各地域ごとに検索して、物件を絞り込むという方法を取っています。ポータルサイトを検索して頂ければわかりますが、検索画面で以降の内容を検索します。「物件エリア」「家賃」「敷金礼金など初期費用」「間取り（1R、2LDKなど）」「物件種別（アパート、マンション、戸建など）」「駅までの徒歩分数」「専有面積」「築年数」「各種こだわり条件」、ほぼこの順番で調べていきます。その過程で、条件を入れれば入れるほど、対象物件が減っていきます。つまり、検索過程で減りすぎた場合は、条件を和らげ対象物件を増やし、自分の条件にあった物件を選定するまで、この作業をしていきます。最終的に、気に入った物件があると、掲載不動産会社へ問い合わせるという流れで進めています。

### ②物件で選ばれる方法

上記のお部屋探しの方法の中で、オーナー様の物件が、検索される中で、残っている事が重要です。つまりポータルサイトで検索して、ヒットするような物件でなければいけないという事です。その為、ポータルサイトにある検索ボタンに合わせて、地域の競合物件の中で、選ばれる条件になっているかがポイントになります。特に、上記で上げた検索ボタンの順番も重要です。家賃→初期費用→間取り→種別→駅徒歩数、、、ほとんどのポータルサイトや、大手不動産チェーンのサイトも、このような順番で検索されます。

### ③競合物件と比較してください

下記の競合物件との条件比較例の表をご覧ください。もし、あなたがAハイツのオーナー様でしたら、どんな対策を打たれるでしょうか？A：TVドアフォンをつける、B：初期費用を下げる、C家賃を5万円台にする。積極的なオーナー様に質問をしたら、A：TVドアフォンと答える方が多くいらっしゃいました。こちらは実際にあった物件のため、その時の実例でお答えします。最終的な答えはCでした。TVドアフォンをつけて、その他そのままの条件で募集しても、この時は決まりませんでした。そして次に初期費用を礼金1、敷金1にしても反応はありましたが、やはり決まりませんで、最終的に家賃を下げる事になりました。そこには検索の仕方にポイントがあったわけです。家賃の検索が、他の物件が、5万円以上6万円未満の検索内容に掛かっていたのにもかかわらず、この物件だけが6万円を1,000円ですが上回ったために、選ばれることが無かったのです。安易に家賃を下げる事は反対ですが、競合に勝る為には必要な手段でした。

【競合物件との各種条件比較例】

	物件名	号室	築年数	面積	家賃	共益費	駐車場	月額計	礼金	敷金	初期費用	エアコン	CA TV	TV ドアホン	ウインドレット	追炊機能	浴室乾燥	ガスコンロ	カウンターキッチン	カーポート
対象	Aハイツ	A101	14	46	61,000	込	3,000	64,000	1	2	290,880	○	○		○	○	○	○	○	
競合	Bハイツ	202	12	45	53,000	2,000	込	55,000	1	1	200,380	○	○	○	○	○				
	リビングタウンC	203	12	43	55,000	3,000	込	58,000	1	2	263,880	○	○	○	○					○
	Dハイツ	205	14	45	58,000	2,000	3,150	63,150	1	2	280,605	○	○	○	○		○	○	○	
	Eロイヤル	B102	11	40	54,000	2,000	込	56,000	1	1	203,880	○	○	○	○			○	○	

### ④地域内での設備の設置割合を調べてください

設備などの設置状態は、地域によって、時期によって、かなり変わってきます。以下は、ある都市で、ある大手ポータルサイトに掲載されている、総物件数のうち、その設備などがあるパーセンテージを表したものです。新築ではなく、中古物件の場合は、変える事が難しいものと、可能な場合があります。ただ、この割合に合わせて、ご自分の物件を変えていく事は、物件の差別化をして、決めていく重要な要素になります。どんな設備をつけた方が良いかは、インターネットの検索に比較結果にあります。もちろん、上記でご説明しましたように、家賃、初期費用などとの関係がありますので、一概に設備をつけただけでは勝てない場合もありますのでご了承ください。

【ポータルサイトでの募集物件中の設備などの設置割合例】

	ネット無料	バス・トイレ別	追い炊き風呂	温水洗浄便座	洗濯機	洗面所独立
物件数	1,503	7,801	1,474	3,864	5,811	4,271
割合	17%	90%	17%	44%	67%	48%

※洗濯機は、室内に洗濯機置き場があるという意味です。

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・長

## 無断転貸に関するQ & A ②



不動産鑑定士  
井上 慶一

今回の記事は前回に引き続き、無断転貸に関する内容になります。実際に、他者に無断転貸することで、借主が利益を譲受していた場合にどのような対応になるか説明してまいります。



**【Q】**  
無断転貸によって、契約者が賃料などの収益を得ていたことが立証された場合に、こちらにその収益を支払え、といえるでしょうか？

**【A】**  
結論としては、あらかじめ契約書で一工夫を加えておくことが必要です。

賃借人が勝手に無断転貸して収益を上げている場合に、こちらにその収益を支払ってほしい、という気持ちはよくわかります。ちょっと前は、物件が無断民泊に使用されているので、その収益を賃貸人に支払って欲しい、という相談もありました。

ですが、そのような収益の回収のためには、あらかじめ賃貸借契約書での一工夫が必要となることが通常です。

無断転貸が行われた場合、契約者自身が利用した場合に比べて原状回復に費用がかかるなど具体的な損害が立証できれば別として、単に無断転貸したことだけをもって、損害賠償や収益を自己に支払うことを請求することは通常困難です。

オーナーとしては自身の物件を無断転借人が利用しているため、同人に対して不法行為（民法第709条）を理由とする損害賠償を請求できますが、この請求にいう「損害」は賃貸借契約における賃料相当額と捉えられることが通常で（最二小判昭和41年10月21日参照、なお、土地賃借権の譲受の事案）、賃貸人が賃借人から収受している賃料を超えた収益までを請求することは容易にはできないと考えられます。

対策としては、賃貸借契約書に、居住用物件を事業として転貸をしていた等、用法違反がある場合に収益相当額の違約金を支払うとか、一定額の違約金（賃料を倍額支払う等）を支払うという内容の契約条項を入れることです。

そうしておくことで、この契約条項に基づき無断転貸している賃借人に対し、収益相当額や違約金の支払を求めることができる可能性があります。



不動産鑑定士  
井上 慶一

## 資産税を0から再点検しよう！ ～速報！令和2年度税制改正大綱のポイント～

今回は、昨年12月に公表された令和2年度税制改正大綱について、不動産・相続の税務のポイントをお伝えします。今回の大綱は、全体的に小粒というコメントも見られますが、不動産・相続の観点で見ますと、いわゆる節税対策スキームを塞ぐ大きなものと時代に即した制度の整備が少しといった印象です。今月は所得税と固定資産税についてお伝えしていきます。

### 所得税

#### (1) 低未利用土地等の譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除の創設

都市計画区域内にある未利用土地等につき市区町村長が確認したもので長期譲渡所得に該当するものは、一定の場合を除いて100万円を控除することができることとなります。

※「土地基本法等の一部を改正する法律（仮称）」の施行の日又は令和2年7月1日のいずれか遅い日から令和4年12月31日までの譲渡に適用されます。

#### (2) 配偶者居住権等に係る譲渡所得の取り扱い

配偶者居住権等の消滅に関する対価について譲渡所得課税の取り扱いが定められました。

※民法改正により定められた配偶者居住権が施行される令和2年4月1日以後から適用されると推測されます。

#### (3) 住宅ローン控除と居住用譲渡所得の特例併用の制限

新規住宅に居住した日の属する年から3年目に新規住宅等以外の居住不動産の譲渡をした場合に、居住用財産の特別控除などの特例を受ける時は、住宅ローン控除を受けることができないこととなります。※令和2年4月1日以後の譲渡から適用されます。

#### (4) 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算の特例

国外にある一定の中古建物から生じる不動産所得の損失の金額があるときは、その建物の減価償却費に相当する金額は生じなかったものとみなされることとなります。

※令和3年度以後の所得税の不動産所得計算から適用されます。

### 固定資産税

#### (5) 所有者不明土地等に係る課税上の対応

①所有者不明土地等に係る固定資産税の課税について、登記上の所有者が死亡している場合は、現所有者に申告させることができ、罰則を設けました。②所有者が不明の場合は現使用者に課税できることとされました。

※①は令和2年4月以後、②は令和3年度以降から適用されます。

今回の大綱の最大の目玉である、建物に係る消費税改正については次月にお伝えします。

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・長

## 「家賃保証会社を上手に活用しよう！トラブル対策編」

入居者の高齢化や外国人世帯の増加、単身世帯の晩婚化、法人の契約形態の多様化など、入居者の属性はここ数年目まぐるしく変わっています。そんな中で賃貸経営のトラブルの一つで多いのが家賃の滞納問題。弊社に管理委託いただいているオーナー様は対応していますので問題ありませんが、ご自身で管理されているケースでは大きなトラブルにも繋がっている場合もありますのでご注意ください。

### 滞納トラブルを回避する、家賃保証会社活用法

所有する物件が満室でも、家賃滞納者がいるとその部屋が空室であるのと同じ状況です。ただうっかり忘れていたなどのケースは改善の余地がありますが、入居者自身がトラブルを抱えていたり、悪質なケースの場合、オーナー様の精神的なストレスや揉め事に繋がるケースもあります。経営のストレスに繋がる悪質滞納に対して、一般的な解決方法を踏まえて、対策を考えてみましょう。

#### 【一般的な悪質滞納対策の流れ】

##### ①内容証明郵便を送って「賃貸借契約を解除する」

- ・賃貸契約の解除をするためには、一定の期限を決めて督促を行い、支払いが実行されなければ賃貸契約を解除するという通知をしなければならないというのが、法律で定められています。

##### ②裁判等に必要な書類を揃える

- ・賃貸借契約書、固定資産評価証明書、弁護士への委任状、発送した内容証明郵便の控え、内容証明郵便の配達記録証明書、等

##### ③退去期日を決め、退去を促す（文書送付）

- ・退去を優先し退去後分割回収するなどの工夫をすることで被害を最小限に抑える対策をする

##### ④上記がスムーズに進まない場合、裁判で強制執行

- ・退去期限日までに退去にならない場合、裁判などの具体的な解決策をとることが有効です。



しかしながら、実際にこれらの対策をオーナー様自身で実施しようとすると、それ自体が大きなストレスになります。重要なのは、こういったトラブルがそもそも起きないように、対策を打つことです。そのために一番有効なのは、家賃保証会社を活用し、そもそも滞納が起らない対策を打つことです。家賃保証会社とは、「連帯保証人」の代わりとなる保証会社を活用し、保証人が直接入居者と賃貸保証契約をすることで、「保証会社が入居者の滞納時の立て替えをしてくれる」サービスです。こういったサービスは管理会社単位で導入している内容が違うので、ご興味があればぜひお問い合わせください。今後、4月以降の民法改正などの影響もあり、オーナーの滞納トラブル対策がさらに重要になっていきます。ぜひ、今一度ご自身の滞納トラブル対策を見直してみたいはいかがでしょうか？

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。

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！



自社サイトも好評運営中です！



サツとらせる♪  
さくらす



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：小林・梶原

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



0120-750-888

# 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】

092-717-1108

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●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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