

“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

～2023年3月号～

管理運営物件入居率

95.1%

2023年2月末現在

増える高齢者人口と高齢者の孤独死。高齢者向け賃貸は今後必須か？
保険金詐欺に関わらない～“孤独死”を装う保険金詐欺

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

オーナー様限定公開情報です。
何卒ご了承ください。

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 山田・宮田

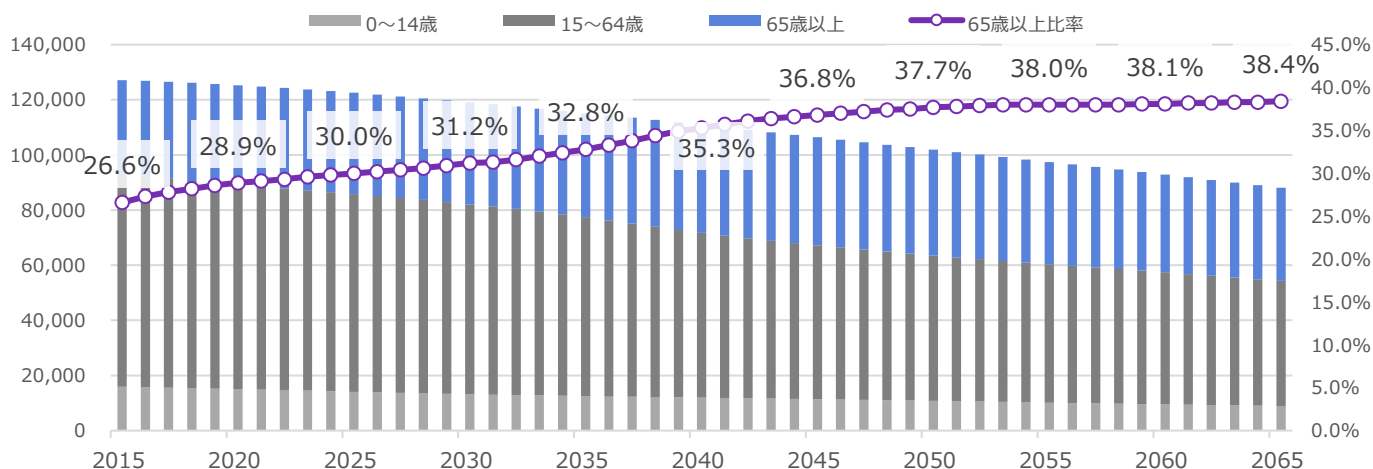


不動産鑑定士
井上 慶一

増える高齢者人口と高齢者の孤独死 高齢者向け賃貸は今後必須か？

国内では少子高齢化に対して政府が重要対策事項として挙げるなど、少子高齢化問題は大きな課題となっています。賃貸業界でも高齢者の人口増加に伴い、高齢者向けの賃貸やサービスは今後必要となってくるかと思われます。そこで今回は高齢者に対するデータから賃貸業界における高齢者対策の必要性をお伝えさせていただきます。

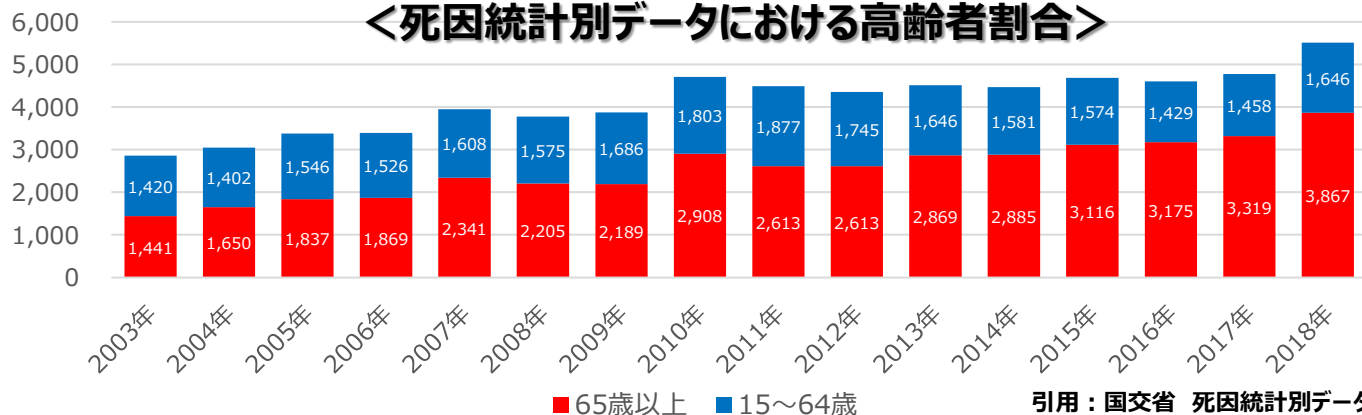
<人口推計による日本国内の人口予測と高齢者人口>



引用：国立社会保障・人口問題研究所

国立社会保障・人口問題研究所の人口推計によると、日本国内の人口は2015年から2065年50年にかけて、30ポイント減少しており、さらに高齢者の割合は約11.8ポイント上昇の見込みとなっています。

<死因統計別データにおける高齢者割合>



引用：国交省 死因統計別データ

高齢者の人口増加に伴う賃貸物件の懸念点は孤独死などが挙げられます。国土交通省が集計した「死因別統計データ」によると東京都区部内において、2003年時点では1,441人だった65歳以上の高齢者による孤独死数が、2018年には3,867人となり、15年の間におよそ2.6倍増加するなど高齢者の孤独死は増加傾向にあることが分かります。

国は2021年に、事故物件告知義務ガイドラインに加え、入居者の死後に契約解除や残置物処分ができる事務委任のモデル契約条項を策定しました。いずれも高齢者の賃貸住宅への受け入れを推進するための施策です。また、高齢者向け賃貸物件のポータルサイトを運営するR65では見守りサービス「あんしんみまもりパック」の提供件数が開始から1年で2倍になっていることが分かりました。これらのことから高齢者向けサービスの需要が加速していることが分かります。

いかがでしたでしょうか。今回のデータからオーナー様自身の物件においても、高齢者を受け入れる物件作りが今後必要になってくるかもしれません。今回の記事がオーナー様の賃貸経営の一助となれば幸いです。

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：長・蒲原・李



不動産鑑定士
井上 慶一

保険金詐欺に関わらない～ “孤独死”を装う保険金詐欺

2023年1月、賃貸住宅の入居者が孤独死したように装い、保険会社から部屋の清掃費用などを騙し取ったとして、保険代理店、葬儀会社、住宅管理会社の3名が逮捕された、という事件がありました。この事件は大きく報道されたのでご存知の方も少なくないと思われます。

この事件ですが、「路上で亡くなっていた方について、室内で死亡していたと嘘をついて、保険会社を騙し、部屋の清掃費用などを受け取った」というもので、詐欺に該当する事案と思われます。このような事実と反する内容を告げて、本当のことを言えば保険会社が支払わないであろう保険金を受け取る、というのは詐欺に該当します。

刑法246条

- 1.人を欺いて財物を交付させた者は、10年以下の懲役に処する。
- 2.前項の方法により、財産上不法の利益を得、又は他人にこれを得させた者も、同項と同様とする。

このような詐欺に不動産オーナーが関わってしまう、あるいは、「このくらいは大丈夫だろう」と安易に考えて、詐欺行為を行ってしまっているケースがあります。典型例を2つ紹介します。

一つは、経年劣化部分を保険対象の事故により損傷したと嘘をついて保険金請求する事例です。台風被害などで賃貸アパートが損傷した場合に、もともと（経年劣化等で）壊れていた部分も台風で壊れたかのように装い、保険で修理することにした、というようなケースです。保険適用にならない経年劣化部分を、保険適用となる台風被害と嘘をついて修理し、保険料を受け取れば、これは詐欺です。「修理業者の方がそのくらいみんなやっているよ、と言っていた」など言い訳しても通じません。

※参考：一般社団法人日本損害保険協会「住宅の修理などに関するトラブルにご注意」

もう一つは、実際に工事を行っていないのに保険金請求する事例です。

たとえば、台風でアパートが破損して修理見積もりが50万円でした。この場合に、見積りの中から一部修理をせず、10万円分だけ工事を行い、残りの40万円の保険金は工事せずに「ふところ」に入れた、といったケースです。

2022年10月の火災保険規約改定により、保険会社によっては、建物の保険金支払い条件については、原則「建物を事故直前の状態に復旧したこと」が必要となり、修繕が完了したときに保険金が支払われることになりました。ですので、実際には工事をしていないのに、工事を行ったかのように事実と異なる説明や資料を提出して保険金を受け取った場合には、詐欺に該当する可能性があります。

※参考：一般社団法人日本住宅保全協会「10月から火災保険規約改定に伴って住宅事業者が知っておくべき大切なこと」

保険金請求を巡っては様々なトラブルがありますが、安易に考えて詐欺行為を行ってしまわないよう、改めて注意が必要です。

※ なお、具体的な内容により結論や解釈が異なる場合がありますので、具体的な内容は弁護士等の専門家にご相談ください。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度の基本 ～もう誰にも聞けない消費税の基本⑩～

巷で話題のインボイス制度と不動産業との関連について、テーマに沿ってご案内して参ります。第10回目は、「令和5年度税制改正大綱のインボイス制度の扱い その2」についてです。

今回は、先日発表された「令和5年度税制改正大綱」にインボイス制度についての改正項目をみていきました。今回はその続きです。なお、現段階（2023年2月時点）で、法制化されておられませんので、取り扱いが変わる可能性がありますのでご注意ください。

1. 中小事業者などに対する事務負担軽減措置について

基準期間における課税売上高が1億円である事業者等については、令和5年10月1日から6年間に於いて、支払対価が1万円未満の課税仕入れについては、インボイス保存がなくとも帳簿の記載のみで認められます。

2. 少額な返金や値引きのインボイス交付義務について

売上に係る返品や値引きなどの対価の返還について税込金額1万円未満である場合はインボイスの交付は不要となります。

3. 登録手続きの見直しについて

インボイス登録において申請書の提出期限は、令和5年3月31日までとされていますが、4月以降であっても申請について困難な事情がある場合は、その事情を申請書に記載すれば10月1日に登録されることとなっていました。困難な事情についての記載はなくとも登録申請が可能となりました。

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。



【参考】令和5年度税制改正の大綱
(令和4年12月23日閣議決定)

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：山田・長

繁忙期真ただ中！愛される物件をつくりましょう

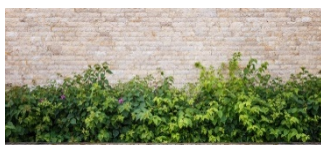


入退去が多くなる今の時期、とすると入居者募集に目を奪われがちですが、入居者に長く住み続けていただくことも大変大事なポイントです。要は、どれだけ住み心地がよい物件を意識するかどうか、です。住み心地の良い物件とは、室内にとどまらず、建物の美観や共用部の使い勝手の良さなども影響してきます。今回の記事では、外観やエクステリアなどの改めて見直しておきたい部分について紹介していきます。

愛され物件のために見直したいポイント

植栽

植栽は見た目自体もそうですが、安らぎや癒しを生む効果もあります。植える場所によっては外からの目隠しになったり日差しを遮るため、住み心地にも大きく影響してきます。



照明の設置

玄関や門扉の周りに照明を設置することで温かみのある雰囲気演出することができます。また夜間の安心感も増すため、老若男女問わず、防犯面での安心感も生まれます。



駐輪場の整備

駐輪場を設置することで利便性が向上します。さらに屋根を設置することで雨や雪の影響を防ぎ利用者の安心感や結果として自転車の長持ちにもつながります。



エントランスの整備

敷地形状に合わせたデザイン性と機能性、安全性を考慮した作りを意識しオートロックなどの導入で安全性も飛躍的に高まります。段差をなくす、などバリアフリー対策もおすすです。



郵便ポストの改修

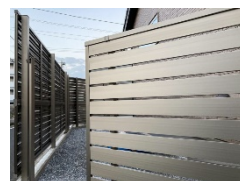
入居者や宅配業者など、多くの方が利用する郵便ポストは、経年劣化により、扉・カギが締まりにくくなっていたり、傷や汚れがあると使い勝手だけでなく見た目の印象も悪くなります。



フェンス・塀の整備

特に外からの視線が気になる物件においては、目隠しのためのフェンスや塀を設置することもおすすです。

特に女性に喜ばれるプライバシーの保護や防犯対策が見込めます。日当たりや風通しの悪化には注意が必要です。



住み心地がよい物件は、結果的に優良な入居者を集めることにつながります。賃貸経営のお客様である入居者に喜んでもらい、長く家賃が発生し続ければ結果的にオーナー様も気持ちよく賃貸経営を続けていけることとなります。あるオーナー様の話では、『自分の子や孫に住ませたいか？』を基準にすると入居者目線で考えやすい、ということもあるようです。ぜひ、今一度『住み心地』も見直してみたい部分はありますか？

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！ぜひご覧下さいませ

TOPICS : スタッフブログ
<https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html>



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：小林、北村

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●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 空室について | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ 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