

“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10月号～



管理運営物件入居率

97.1%

2023年9月末現在

マンスリー市場の回復が堅調に！空室対策の新たな一手になるか
オーナーの希望により管理会社との契約変更の際に電話による重説が可能に

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

オーナー様限定情報です。
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 小林・宮田



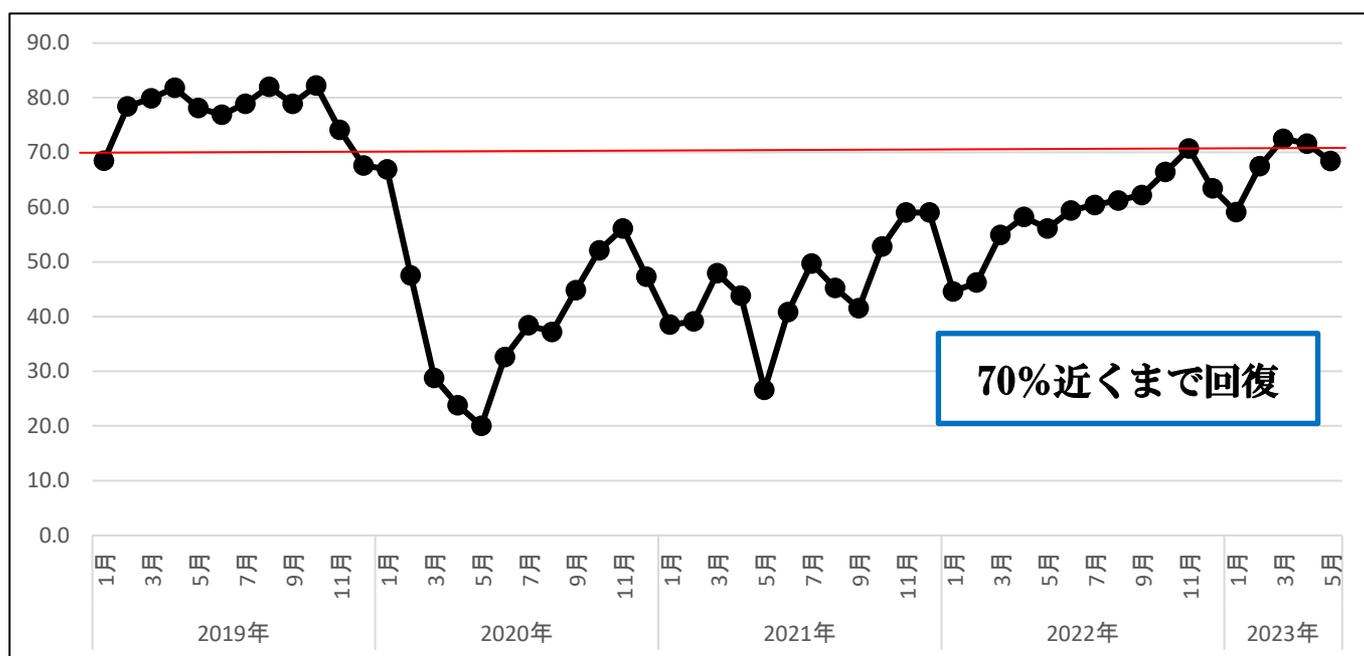
不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上 慶一

マンスリー市場の回復が堅調に 空室対策の新たな一手になるか

物件の貸し方の一つとして、通常賃貸とは別にマンスリー物件として貸し出す形があるかと思われます。マンスリー物件は短期間住むことを前提としたマンションやアパートのことを指し、短期間で貸し出す分通常賃貸より賃料を高く設定し貸し出します。借主としては法人をメインに貸し出したり、観光客が一時利用するケースもあります。その中でマンスリー市場は、コロナ以降で経済の動きが止まり法人需要が減ったことや、また観光需要も減ったことで市場の動きが大きく止まってしまった経緯がありましたが、コロナ禍における行動制限等がなくなってきた今、改めて市場の動きが活発になってきています。今回はマンスリー市場の直近の動向についてお伝えさせて頂ければと思います。

<ビジネスホテル稼働率推移>

出典：観光庁 宿泊
旅行統計調査



70%近くまで回復

マンスリーの市場の動向を知る上での重要なデータとして、ビジネスホテルの稼働率が挙げられます。というのも、マンスリーの利用者とホテルの利用者は重なることが多く、ホテルの稼働率があがることでマンスリー物件の利用者も増えることが想定されるためです。

コロナ以降、下降傾向であった、ビジネスホテル稼働率は、訪日外国人観光客の入国制限の緩和・全国旅行支援等の開始により回復傾向にあります。実際に稼働率70%近くまで回復してきており、マンスリー事業への好影響も期待できます。

<空室対策としてのマンスリー物件>

上記にて、マンスリー市場が回復してきていることをお伝えしましたが、実際に通常賃貸の空室対策としてマンスリーは活用できます。通常賃貸では埋まらないけど、短期貸出のマンスリーでは埋まるケースはよくありますので、これを機に一度マンスリー運用について考えてみてはいかがでしょうか？本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



不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上 慶一

オーナーの希望により管理会社との 契約変更の際に電話による重説が可能に

【基本の確認】

オーナーが賃貸住宅について管理会社と管理受託契約を結ぶ場合には、管理会社は、重要事項説明を行った上で、管理受託契約の書面を交付する必要があります。この重要事項説明は、オーナーと管理会社の担当が対面か、テレビ会議（IT重説）の方法により行う必要があります。

そして、管理受託契約を結ぶ場合だけではなく、管理受託契約の一定の事項について変更が生じた場合も、重要事項説明が必要となります。たとえば、管理物件の対象となる賃貸住宅の対象が増減した場合や、管理報酬の支払額や支払の時期及び方法が変更となった場合など、契約の一部が変更となる場合にも重説が必要となります。

この管理受託契約の変更時の重要事項説明についても、基本的には、対面かテレビ会議の重説（電話は不可）による、というのがこれまでのルールでした。ですが都度、対面での説明やテレビ会議を行うというのは、オーナーにとっても負担も少なくありません。

そこで、一定の条件のもとで、電話での重要事項説明が可能となりました。なお、この電話での重説が可能なのは、あくまでも管理受託契約の内容を「変更」するときであって、新たに管理会社と管理受託契約を締結するような場合は、これまでどおり対面かIT重説を行う必要があります。

【令和5年3月31日施行・賃貸住宅管理業法の解釈・運用より】

次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。

- ・事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること
- ・賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること
- ・賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けられる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- ・賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること

今後は、希望すれば対面での重説やIT重説を省略して、電話で重説を受けることも、管理受託契約「変更」の場合には可能となります。こちらについても内容を押さえておきましょう。



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・登録事業者の最終確認事項】

10月からスタートするインボイス制度について、2023年8月末現在で弊社クライアントは登録する方、されない方とハッキリ分かれました。オーナー様それぞれの方針がございますが、最初の猶予期間が終わる3年後までに再度検討するというような方が多いように思います。今回は、適格請求書発行事業者となったオーナーの確認事項をみておきます。

■ 登録事業者であるオーナーに必要なインボイス記載事項

- ① オーナーの氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日（支払日など）
- ③ 賃貸借契約の内容（事業用店舗、駐車場など）
- ④ 税率ごとに区分し合計額と適用税率（10%のみとなると思います）
- ⑤ 税率ごとの消費税額（こちらも10%のみとなると思います）
- ⑥ 借主の氏名又は名称

これらの事項が請求書などに記載されていることが求められます。ただし、ほとんどの場合が賃貸借契約書の締結と口座振込入金（または現金）されているかと思えます。

■ 賃貸借契約書の確認と不足事項の整備

現在のテナント様とは契約が結ばれているかと思えますが、まず上記の6つの事項について記載事項の確認をしますと①の登録番号、④⑤の消費税に関する記載が不足している場合が多いです。対処としては原契約に補足するように上記を折り込んだ書面を作成し借主に通知することが必要となります。なお、これらは電子メール等でも良いとされております。

■ 賃貸借契約書の作り替えを

10月以降からの新規の契約となる場合は、上記事項を契約書に盛り込んでおくこととなりますので契約書の書式を作り替え、備えておきたいですね。

筆者周辺での不動産賃貸業界では、インボイス制度による大きな混乱は起きてませんが、当初の3年間の猶予期間が終わりに近づく頃から騒がしくなるように思います。

以上、参考にして頂けましたら幸いです。

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。

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：長

ご自身の所有物件のポータルサイト掲載状況を定期的にチェックしていますか？

賃貸オーナー様からのご相談で、最も問い合わせが多い内容は『空室』に関することです。今回はその中でも、お部屋探しの方からの反響で、最も入り口になるポータルサイトの掲載についてお伝えさせていただきます。

【SUUMOの物件掲載不動産会社一覧】

まずは写真の枚数をチェック！

右の図は、お部屋探し大手ポータルサイトのSUUMOで、同一物件を掲載している不動産会社情報ページになります。写真は20枚掲載できるのですが、12枚しか掲載していない会社もあるのが見てわかります。写真の掲載枚数が少ないと、基本的には検索した際に上位表示されにくくなります。上位表示されにくいということは、それだけ検索した時に見られない状態になっているということになります。

入居者募集を依頼している会社が、写真撮影をきちんと行っているか、見られる状態で掲載されているかを今一度確認してみてください。

イメージ	建物名	価格	専有面積	方位	入居時期	お問い合わせする(無料)	SUUMOで詳細を見る
 20枚の写真があります	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即		
 20枚の写真があります	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即		
 18枚の写真があります	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即		
 12枚の写真があります	1K	3.9万円	17.39平米	-	相談		
 12枚の写真があります	1K	3.9万円	17.39平米	-	相談		

※掲載の質が悪い会社は写真の枚数が少ない

更に上位表示されるためにはポータルサイトのオプションを利用

さらに検索時に表示されるようにするためには、ポータルサイト内でオプションを使う必要があります。オプションとは、不動産会社が課金して利用しているものですが、オーナーの皆様から『広告料』や『募集協力費』といった名目でいただいている費用の範囲内で利用しているケースがほとんどです。その中で代表的なものをいくつか紹介していきます。

①スマピク

スマホサイトと、スマホアプリの物件一覧画面に上位出しできるPR広告枠です。物件検索結果一覧画面のファーストビューに表示することで、カスタマーとの出会いの機会を増やします。

②物件動画

写真をスライドショーで掲載する「コマーシャライザー」や、独自に撮影された映像をそのまま掲載する「動画」によって、写真や間取り図だけでは分かりづらい物件の臨場感を伝えられます。

③物件パノラマ

手軽な操作で物件の全体感を能動的に把握できる商品です。実際の内見に近い物件情報を伝えることで、成約確度の高いカスタマーの反響・来店を促すことができます。



上位表示できる
PR広告枠のスマピク

いかがでしたでしょうか。ご自身の物件の掲載の状況や閲覧状況等、詳しく知りたいという方は、是非一度弊社までご相談いただければ幸いです。

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！



スタッフブログ始めました！ぜひご一読くださいませ

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



サツとくらせる♪
さくらす

☎ 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：吉木、宮原、日永田

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●

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