

“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

～2024年1月号～



管理運営物件入居率

96.5%

2023年12月末現在

2023年度:人気の設備ランキング②
インボイス制度スタート! 不動産賃貸業は、今後どうする?

Presented by



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

2023年度：人気の設備ランキング②

いよいよ繁忙期も近づいてまいりましたが、物件の空室対策はお済でしょうか。空室対策は、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資を行わずにできるものから、設備や内装のグレードアップといったものまで多岐にわたります。

今月も先月に引き続き、全国賃貸住宅新聞より発表された人気の設備ランキング『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』についてお伝えさせていただきます。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《单身者向け》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
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	↑（前回3位）	エントランスのオートロック
3	→	高速インターネット	3	↓（前回2位）	追いだし機能
4	→	宅配ボックス	4	↑（前回5位）	システムキッチン
5	→	浴室換気乾燥機	5	↑（前回6位）	宅配ボックス
6	→	独立洗面台	6	↓（前回4位）	高速インターネット
7	→	システムキッチン	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑（前回9位）	防犯カメラ	7	↑（前回10位）	24時間利用可能ゴミ置き場
9	↓（前回8位）	24時間利用可能ゴミ置き場	9	↑（前回12位）	ウォークインクローゼット
10	→	追いだし機能	10	↓（前回7位）	ガレージ

こちらのランキングはもう何年も連続で「インターネット無料」が1位となっております。携帯電話所有者のスマートフォン比率は96.3%となっており、インターネット環境は必須となってきております。また、近年はテレワークの普及やネットゲームユーザーの増加もあり、より通信速度の速い「高速インターネット」を求める入居者も増えております。数年前にネット無料を導入した方でも、既存の入居者から「インターネットが繋がらない」などの声が上がっている可能性もありますので、既存サービスの刷新も含め検討してみてください。

また近年は、共用部に関する設備ニーズが高まっております。セキュリティ面は気にする方は特に増えており、「エントランスのオートロック」「防犯カメラ」等のニーズが高まっています。学生や新社会人など、若年層をターゲットにしている单身物件に対しては、コストパフォーマンスの高い投資になると考えられます。

それ以外でも、インターネットショッピングを利用するのが当たり前の世の中なので、「宅配ボックス」の普及率も上がってきております。メーカーから発表されているデータでは、マンションで約60%、アパートで約40%設置されているというデータもあります。最近では玄関先に設置できる個別置き型の商品も増えてきておりますので、導入のハードルは以前より下がってきております。

「24時間利用可能ゴミ置き場」のニーズも高まっておりますが、こちらはアパートの場合は設置場所の関係でどうしても導入が難しくなってしまいます。そういった場合には、ゴミがカラス等に荒らされないように、中身が見えず、臭いも漏れないようなタイプのゴミステーションがおススメです。

今回お伝えした内容を参考に、繁忙期に向けて、費用対効果の高い投資を検討してみてください。

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

外国人であることを理由に 入居を拒否して損害賠償？

【事例】

入居希望者が日本国籍を持たないことがわかりました。
入居に向けて話が進んでいたのですが、賃貸借契約をやめたいと思います。
なにか問題はあるでしょうか？

ホテルや旅館などとは異なり、賃貸の場合には、基本的に、貸主は、借主と契約を締結するかどうかについての自由があると考えられています。「契約を結ぶかどうかをそれぞれの個人が自由に決めることができる」と考えられているからです。これは、「契約自由の原則」の内容の一つです。

ですので、誰に対して物件を貸すかどうか、についても基本的には貸主の自由、貸主の判断に委ねられているということができます。ですが、どのような場合も自由というわけではなく、「国籍」のみを理由として賃貸借契約を拒絶したり、「国籍」を理由とした差別的な扱いをした場合には、損害賠償等の問題が生じる可能性があります。

以下の2つの裁判例を紹介します。

1) 入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶して損害賠償責任を負った事例

借主会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出しました。ですが、貸主が、審査の最終段階において入居者に日本国籍がないことを理由として契約を拒否しました。

判決では、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものであるとして損害賠償責任の一部を認めました。(慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円)

※京都地方裁判所判決 平成19年10月2日、
RETIO.2008.2 No.69を参照)



2) 「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

こちらは賃貸借契約の締結を断ったところ、すでに賃貸借契約が成立している、という主張と、媒介業者の「A国人には仲介しない」という発言が差別的であるとして損害賠償請求を受けました。

判決では、賃貸借契約がすでに成立しているという主張は認められませんでした。が発言については客観的に見れば差別的なものと捉えられてもやむをえない、として人格権侵害を理由に損害賠償を認めました。(慰謝料10万円と弁護士費用の一部1万円)

※東京地方裁判所 令和元年10月9日判決 RETIO No.119参照)

1つ目の裁判例は、一定段階まで話が進んでいたのに、合理的な理由なく契約を拒絶したこと、2つ目の発言自体が差別的であることを理由としています。「国籍」を理由とした合理的な理由のない差別は、損害賠償を負う可能性があり、上記のような裁判例があるということは確認しておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度スタート！ 不動産賃貸業は、今後どうする？

2023年10月から消費税インボイス制度がスタートしました。約1か月経過したところですが、大きなトラブルはないものの、事務作業が煩雑になったことで想定した以上に処理に時間を要している感じです。

駐車場オーナーの対応は想定通り

借手からの目線で見ますと、駐車場オーナー（貸主）の対応は、インボイス登録について、明確にやらないと意思表示がある・無反応くらいで、割合としては、【無反応】がほとんどで、明確にやらないと意思表示があった方が1割程度でした。2026年までの3年間の経過措置の間は様子を見るという予想は大方合っていたように思います。

借手は今後どのように動いていこうか

筆者の拙い数のヒアリングベースでの対応を聞くと、契約期間が残っているうちは貸主に特段の行動は起こさないという方が多いように思います。ただ、心情的には良く感じていない方が多く、次回更新時に賃料の変更や移転などの対処を検討している方が大半です。

借手の心理

ある飲食店が借りている店舗の貸主は将来的にもインボイス対応をしないようで、現状の月額賃料50万円（税込）の金額変更も検討していないとのこと。これを飲食店側の消費税負担を試算してみると下記の通りになります。

2023年10月から2026年9月 消費税負担額 109,090円/年

2026年10月から2029年9月 消費税負担額 272,727円/年

このような負担を借主に生じるため、どうしても次回更新前にその後の契約への対応（移転、消費税分減額、消費税分増額）を検討することになってしまいます。

貸主の心理

貸主側としては、消費税負担というよりも申告作業、経理処理などの事務負担を避けたがっている部分が大いとおみえますので、これは国税庁が簡便な申告納税方式などを導入するなどの制度的な支援を望みたいところです。一方で当初の3年間の経過措置の間に賃料減額などの検討をしているオーナーも少なくないです。

誰が負担するのかという綱引きの様相を呈していますが、基本となるのは適正な賃料設定ときちんとした契約書の整備かと思います。先の6年間を見据えて早めの対応が望まれます。以上、参考にして頂けたら幸いです。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

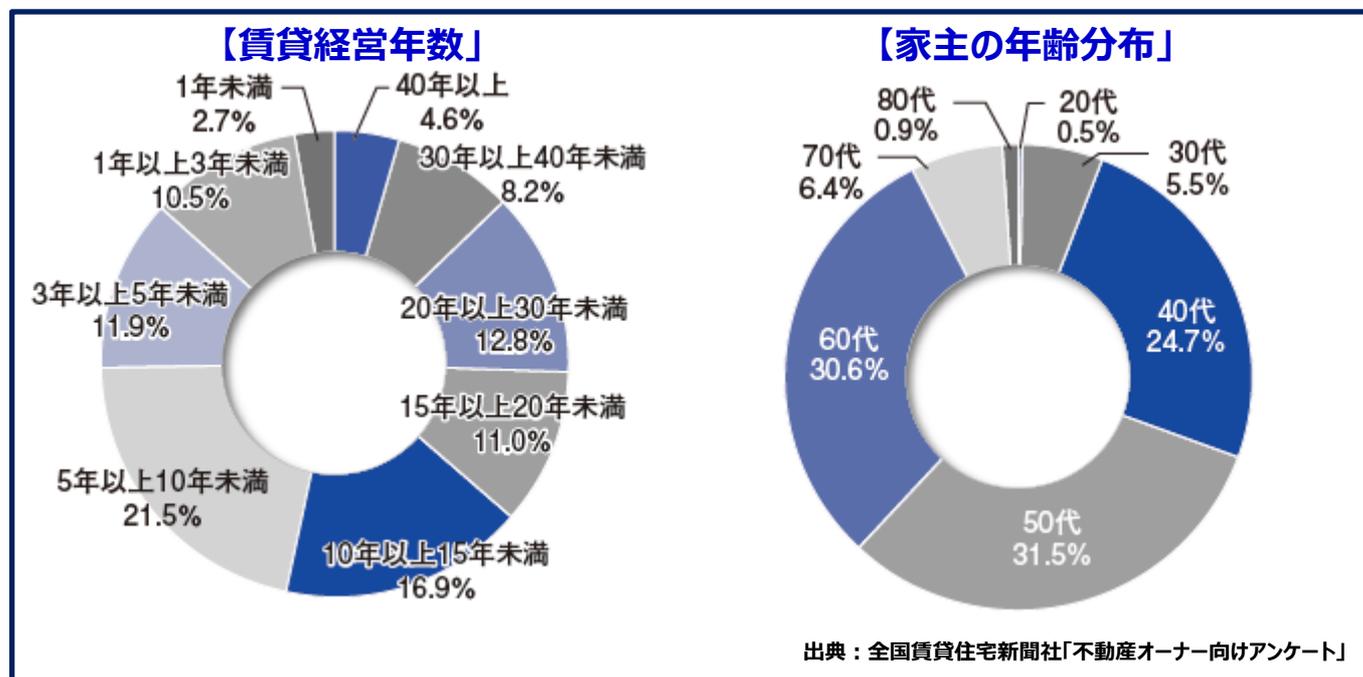
担当：長

賃貸経営の事業承継は早まっている！？

相続・事業承継は賃貸経営に付きまとう大きな問題です。どのタイミングで承継するのが良いか、お悩みの方も多いかと思しますので、解説させていただきます。

1) 賃貸オーナーの経営年数と年齢層

まずは、下記の2つのグラフを見ていきましょう。左側のグラフは『賃貸経営年数』についてのアンケート結果になりますが、経験が10年未満という方の割合が46.6%となっており半数に迫る勢いです。世の中では2016年ころから不動産投資ブームが起きたと言われており、その際に賃貸経営を開始した方が一定層いることも要因の一つですが、相続件数が増えていることも関係しているとも考えられます。右側のグラフは『家主の年齢分布』となっておりますが、こちらを見ていただくとわかるように、50代以下の方が62.2%となっており、若年層の賃貸オーナーが増えていることがわかります。



2) 相続税の申告件数の推移

下記のデータは相続税の申告件数の推移になりますが、2015年に相続税の基礎控除が引き下げられて以降、大きく増加傾向にあることがわかります。賃貸経営の事業承継が増えていることが安易に予測できますね。



賃貸経営の事業承継は年々早まってきていると言われております。遺言や家族信託など、対策は多岐にわたりますので、お悩みの方は是非一度ご相談ください。

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>



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、安藤
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