

“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7月号～



管理運営物件入居率

98.2%

2024年6月末現在

円安で需要が拡大する不動産活用とは！？
液化石油ガス法の改正について

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



不動産鑑定士
井上 慶一

円安で需要が拡大する 不動産活用とは！？

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せず、既存の物件の賃料も下落する一方でお悩みではないでしょうか。今回は、そのような背景も踏まえて、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として、2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、

周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

円安が続けば、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。



【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設型の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上宿泊需要の受け入れが可能になります。



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

液化石油ガス法の改正について

令和6年4月2日、経済産業省が、LPガスの商慣行是正に向け、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を公布しました。改正内容は大きく下記の3点になります。

1 過大な営業行為の禁止

2 三部料金制の徹底

3 LPガス料金等の情報提供

1及び3は令和6年7月2日に施行され、2は令和7年4月2日に施行されます。

三部料金制の徹底により、電気エアコンやWiFi等のLPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上が禁止され、これらの費用は家賃に加算するか、オーナーで負担することが必要になります（改正省令第16条第15号の8）。

また、LPガス料金の情報提供についてはオーナーにも一定の努力義務が課されることがあります。

賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上LPガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にLPガス料金等の情報を入手できるよう、事業者に対し、下記の措置を講じることとされています（改正省令第16条第15号の2）。

・入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）

・入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付け

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則

第16条第15号の2

液化石油ガスの販売契約を締結しようとする一般消費者等と消費設備が設置された又は設置される施設又は建築物の所有者とが異なる場合において、当該一般消費者等と当該施設又は建築物の所有者等との間で賃貸借契約が締結される前に、当該一般消費者等に対し、直接液化石油ガスの供給に係る料金表等を提示し、又は当該施設又は建築物の所有者等を通じて当該料金表等を提示するよう努めること

1) 経済産業省「液化石油ガス法「改正省令」の概要」

<https://www.meti.go.jp/press/2024/04/20240402001/20240402001-2r.pdf>

令和6年4月2日公布

2) LIFULLHOME'S「LPガスの制度改正は2025年から！ 影響について詳しく解説」

<https://biz.homes.jp/column/topics-00109#663d9ec337c56d3dedbb592d-1715315411044>

令和6年5月28日参照



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【夫婦間の居住用不動産の贈与について】

不動産を贈与すると聞くと、すぐに贈与税がかかると想定してしまいます。贈与税の扱いは一般の方々からしますと分かりづらく、税務署からそのうち課税する通知がくるのではないかなど不安を持つ方も多いようです。特に不動産の課税関係は複雑で心配もあるでしょう。今回は、夫婦間の自宅の贈与についてみていきましょう。

結婚されて20年以上になると優遇される？！

贈与税では、居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与を配偶者に行う場合は、配偶者控除という優遇税制があります。これは、「おしどり贈与」とも呼ばれており、婚姻期間が20年以上のご夫婦間での贈与についてのみ適用があります。

条件？

適用を受けるための条件は次の5つです。

1. 民法上の婚姻をされて20年を経過した後にした贈与であること。
2. 居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること。
3. その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住して、その後も引き続き住むこと。
4. 以前にこの制度の適用を受けていないこと。
5. 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと。

気を付ける点は？

この制度で気を付ける点は、次の通りです。

- ・土地建物の評価は、相続税法の評価（路線価など）にて行うこと。
- ・配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること。
- ・贈与税の申告を忘れないこと。
- ・贈与の手続きについて、法律通り（契約書・登記など）に行うこと。
- ・一連の手続きに事務コスト及び税金（登記、申告）が発生すること。

ご結婚から20年を過ぎたところで配偶者への感謝の気持ちを表して、ご自宅を贈与される方もいらっしゃるようです。うまく活用したいですね。

具体的な手続きは、事前に税理士・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

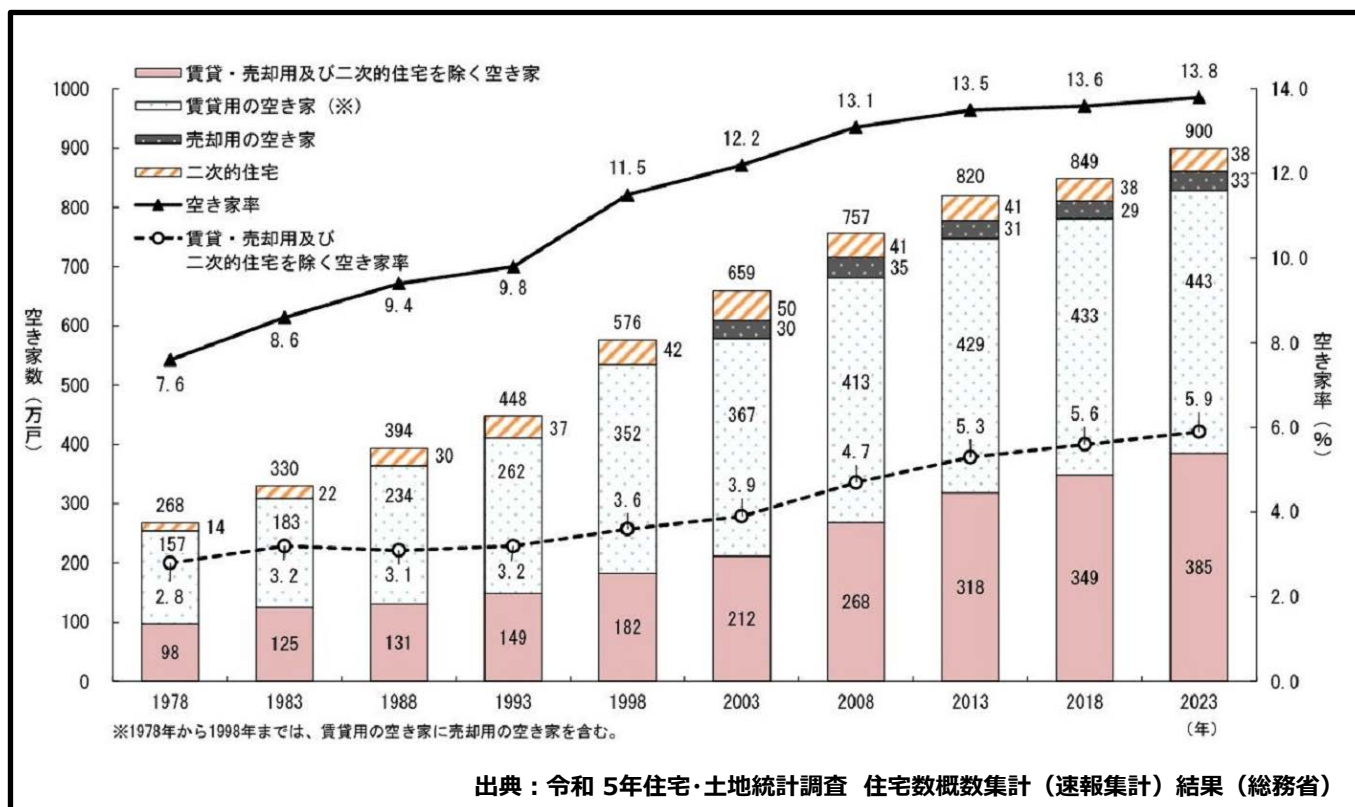
TEL 092-737-8588

担当：長

空き地・空き家の有効活用について

2024年4月30日に、総務省統計局より「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」を公表されました。こちらのデータによると、2023年に、国内の空き家が900万戸を超えたとなっており、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化するための法整備が進んでいます。

2014年に、空き家は放置されると、衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼすことから、倒壊の恐れなどがある空き家への対応のため、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)が制定されました。



2023年には、特定空家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進するため、特措法が改正されました。放置すれば特定空家になる恐れがある空き家を「管理不全空家」と定義し、市区町村は管理不全空家に対して指導・勧告を行う義務があります。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3~4倍ほどになってしまいます。

そういったことから、空き家に対する処置や対策は必須で行うべきといえるでしょう。具体的には、「売る」、「貸す」、「解体する」等の方針を決める必要があります。空き家の主な原因は、相続発生後に放置されているものです。ご両親等、被相続人が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

所有の空き家や空き地の利用方針が定まらず、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非、一度弊社までご相談ください。所有者様の思い等も考慮しつつ、最適な運用方法を一緒に考えさせていただきます。

サツとくらす♪ 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

「サツとくらすさくらす」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、北村、安藤、宮原
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