

“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8月号～



管理運営物件入居率

98.3%

2024年7月末現在

お部屋探しニーズにハマらない！選ばれない物件の特徴とは！？
不動産業者が受け取る仲介手数料値上げについて

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



不動産鑑定士
井上 慶一

お部屋探しニーズにハマらない！ 選ばれない物件の特徴とは！？

賃貸市場は閑散期となり、お部屋探しをしている方が少ない時期になっていますが、時期に関係なく選ばれない物件にはいくつかの共通点があります。今回は、そういった不人気物件の特徴についてまとめてみましたので、お伝えさせていただきます。



①不人気エリア（立地が悪い）

物件の購入時、建築時には需要が高かったエリアでも、時代の流れとともに需要が衰退してしまっているケースもあります。しかし、正直立地に関してはどうすることもできないというのが実情です。相場の成約賃料に合わせて家賃を下げて様子を見るか、もしくは物件を処分し、別の物件に資産を組み替えることも検討してみてください。

②競合物件が多い（供給過多）

ご自身の所有している物件の近隣にハウスメーカーがどんどん新築アパートを建て、供給過多になっているケースも散見されます。こういったケースの場合は、競合となる物件が多いため、市場の中で埋もれてしまいがちなので、競合物件と差別化を図るべく、『オンリーワン』の物件作りを目指してください。具体的には、『ペット共生ルーム』や『バリアフリー仕様』、『コンセプトルーム』等、ある一定の層にはニーズのある、尖ったお部屋作りがおススメです。



③メンテナンスが行き届いていない

メンテナンスに関しては、設備面の刷新もあれば、清掃・点検状況等まで幅広い分野で考えてもらえればと思います。物件の見栄えが悪いと、ポータルサイトで検索された際に、問い合わせ反響が獲得できないだけでなく、詳細ページまで見られないということもあり得ます。

対策としては、まずは**定期的に物件の清掃**を行うことから始めてください。どんなに内装を綺麗に仕上げても、清掃が行き届いていないと内見時に劣勢になってしまいます。その後、優先順位を考えて設備の刷新をしていきましょう。『エアコンが設置から10年以上経過している』ケースや『モニターのないドアホン』等、ニーズの高い設備から手を加えていくことをおススメします。

いかがでしたでしょうか。ご自身が所有している物件に一つでも当てはまる項目がある方は、空室を埋めることに苦戦する可能性が考えられます。長期的な空室になる前に、是非一度弊社までご相談ください。

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

不動産業者が受け取る 仲介手数料値上げについて

国土交通省は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行いました。

これによって、以下のとおり宅建業者が空き家等を取り扱う際の報酬の上限が見直されることになります。

【売買取引に係る報酬額】

売買取引に係る報酬額は、原則として、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額が依頼者の一方から受けることのできる報酬額とされています。

200万円以下の金額

取引物件価格×5%＋消費税

200万円を超え400万円以下の金額

取引物件価格×4%＋2万円＋消費税

400万円を超える金額

取引物件価格×3%＋6万円＋消費税

国交省の見直案では、物件価格が800万円以下の低廉な空き家等については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて、**30万円の1.1倍を上限**として報酬を受領できるとされています。

【賃貸借取引に係る報酬額】

賃貸借取引に係る報酬額は、原則として、1ヶ月分の賃料に1.1を乗じた金額が依頼者双方から受けることのできる報酬額の上限とされています。

一方で、国交省の見直案では、現に長期間使用されず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超え、**1ヶ月分の賃料の2.2倍を上限**として報酬を受領できることになります。

また、上記の報酬の上限については、媒介契約締結の際に、あらかじめ、報酬の上限の範囲内で報酬額について依頼者に対して説明し、合意をする必要があります。

これらの空き家等に係る媒介報酬規制の見直しは、令和6年7月1日から施行される予定です。

1) 国土交通省、「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf

(参照：令和6年6月24日)

2) 国土交通省、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 4 4 頁」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750344.pdf>

(参照：令和6年6月24日)





税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【生命保険と贈与税について】

生命保険契約は、様々な契約形態があります。今回は、生命保険の契約により贈与税が課税される場合についてみていきましょう。

生命保険に税金が課税されるケースとは？！

生命保険は、一般的には死亡保険金などが遺族に支払われる生命保険契約が多く見られます。この場合は、お亡くなりになった方が保険料を支払ってきた契約ですので死亡保険金の受取人には相続税の課税が発生します。また、ご自身の契約で保険料を事故で支払い、契約が満期を迎えた時などは、所得税が課税されます。そして、贈与税課税のケースは、契約者と被保険者、受取人が異なってくるケースです。次の表をご確認ください。

※相続税では生命保険金について一定の非課税枠が設けられています。

契約パターンによる課税関係

課税は次のような関係で発生します。

パターン	契約者	被保険者	受取人	課税
契約者 = 被保険者	A (死亡)	A (死亡)	B	Bに相続税
契約者 = 受取人	B	A (死亡)	B	Bに所得税
すべて異なる	B	A (死亡)	C	Cに贈与税
契約者 ≠ 受取人	祖母	孫	孫	孫に贈与税

贈与税は、3つ目4つ目のパターンですね。お孫さんを受取人にしているような契約は確認が必要です。

気を付ける点は？

保険関係の贈与税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容を把握しておらず、誰に課税が起きるか検討していない。
- ・保険料を支払っているつもりが、お金を贈与しているだけだった。
- ・相続時に特別受益の主張をされる可能性も否めない。

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いただければ幸いです。

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

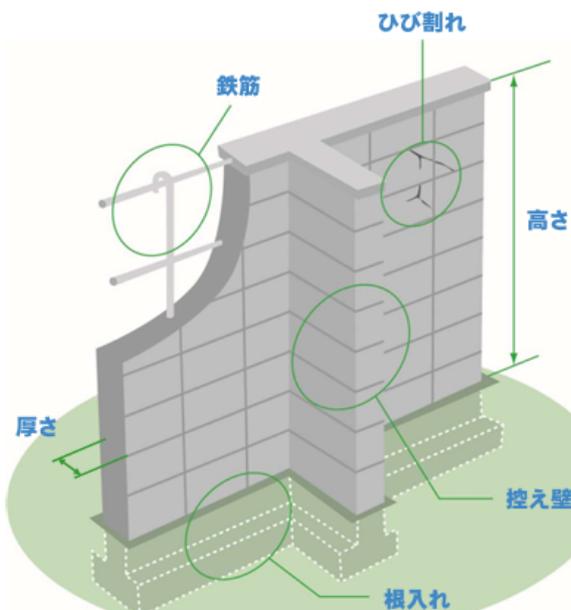
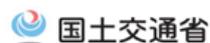
担当：長

ブロック塀の安全対策はできていますか？

総務省統計局の建築着工に関する統計データによると、日本国内の賃貸物件のうち約7割が築20年以上となっております。今後も新築は一定数供給されますが、それと同等以上に築古物件も増えてきます。

それに伴って、物件の本体だけではなく、敷地内の駐車場や駐輪場、隣地との境界になるブロック塀等もメンテナンスが必要になります。近年、ブロック塀が倒壊し、歩行者に被害が出る事故が増えております。所有する物件のブロック塀が倒壊して被害が発生した場合、オーナーが責任を問われることもあり得ます。東京都練馬区で行った調査によると、練馬区内で『安全性を確認できなかったブロック塀』が約18,000件にものぼり、そのうち傾きやぐらつきなど特に危険性が高いブロック塀は約1,600件もあるそうです。自治体で調査を行っていないケースはまだ多いので、オーナー様ご自身でご確認いただく必要があるかと思えます。下記に、ブロック塀の安全性に関するチェックポイントをまとめましたので、ご確認ください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
 - ・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
 - ・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合には15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
 - ・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
 - ・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
 - ・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
 - ・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
 - ・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013.1 をもとに
国土交通省において一部変更

出典：国土交通省ブロック塀等の安全対策について

いかがでしたでしょうか。ブロック塀の補修や修繕は、どうしても躯体部分や内装に比べると、後回しにしがちかと思いますが、自治体によっては、倒壊の危険のあるブロック塀を除去する際に補助金が出るケースもあります。詳しくお知りになりたいという方は、一度弊社にて現場チェックも含め実施させていただきますので、ご相談いただけますと幸いです。

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>



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