

“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11月号～



管理運営物件入居率

97.8%

2024年9月末現在

引っ越しの理由を紐解き、空室対策をしていきましょう！
家電リサイクル法の概要について

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
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

引っ越しの理由を紐解き、 空室対策をしていきましょう！

賃貸物件に居住している入居者やお部屋探しのお客様が求めるニーズは、時代の流れとともにものすごいスピードで変化しております。入居者が引っ越し理由は設備に起因するものだけではなく、生活スタイルの変化に起因するものも多くあります。2025年の繁忙期に向けて、ユーザーが引っ越しの際に求めているものは何か、今回は「引っ越し理由」について解説していきます。

「2024年上半期 問合せが増えた条件・設備～賃貸編～」

順位	条件	割合
1	毎月の家賃を下げたい	35.3%
2	転勤のために引っ越したい	33.0%
3	通学先・通勤先の近くに引っ越したい	31.7%
4	ペット可物件に引っ越したい	23.2%
5	今より平米数を広げたい	19.8%
6	今より部屋数を増やしたい	16.2%
7	進学のため引っ越したい	12.8%
8	仕事・作業用の部屋が欲しい	12.1%
9	防音性を上げたい	11.0%
10	設備のグレードアップをしたい	10.3%

左の表は、アットホーム社にて発表された2024年上半期の問い合わせが増えた条件・設備に関するランキングとなっております。こうやって見てみると、設備に関する不満での引っ越しの割合は、「防音性を上げたい」「設備のグレードアップをしたい」の2項目となっており、大きな引っ越しに理由になっていないことがわかります。

出典：at home

「住み替え」に焦点を当ててみると、**最も気にされているのは家賃**ということがわかります。毎月の家賃を下げたいという理由で住み替えを検討している方が全体の35.3%となっております。都市部エリアでは、相場家賃が上がっている傾向がありますが、以前にもお伝えしたように、新築の賃料が大きく上がっていることが起因しております。何も対策なしに家賃は上げられないので、まずはご自身の物件が相場と賃料がかけ離れていないか見直してみてください。

仕事や学校といった生活のメインとなる点での環境変化も引っ越しの大きな理由となっております。物件の立地は変えることはできないので、これに対してオーナーの皆様が対策できることは限られます。例えばですが、「**防音クロスや二重冊子等で部屋の防音性を高めることで、仕事や勉強に集中しやすい環境にする**」だとか、「**折り畳みのワークテーブルを設置する**」等が上げられます。

いかがでしたでしょうか。ユーザー目線になって物事を考えることが大事ですが、すべての望みをかなえるのは難しいのが現実です。まずは2025年の繁忙期に向けてやれることから着手していきましょう。

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

家電リサイクル法の概要について

家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）は、対象の家電等の運搬・収集・再商品化等を円滑に実施することで、生活環境の保全や国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律です（第1条）。

家電の処分を無制限に行うことを認めると、不法投棄や不適正処理、不適正管理によって火災などが発生することもあります。

また、無料の処分を謳っておきながら、荷物を積み込んだ後に「すべてが無料ではない」として、高額な処分費用が請求される場合もあります。

これらの事態を防ぐため、家電リサイクル法は、小売業者や製造業者等に、適正な運搬、引き取り、再商品化等を義務付けています。

家電リサイクル法の対象となる機械器具は以下の4品です。

なお、家庭用に使用されるものに限りです。

- エアコン
- テレビ（ブラウン管、液晶・プラズマ）
- 冷蔵庫・冷凍庫
- 洗濯機・衣類乾燥機

消費者や事業者などの廃家電を排出する者は、対象の家電をなるべく長期間使用することや、家電を排出する際には、収集する業者等に適切に引き渡して、料金を支払うこと等が求められます。

そして、小売業者については、過去に販売した対象機器や買い替えの際に引き取りを求められた対象機器を消費者から引き取らなければなりません。さらに、指定の引取場所に運搬し、最終的には製造業者等が対象機器の再商品化等を行う義務を負います。

経済産業省から発表されたデータによると、令和4年度の製造業者等が指定取引場所で引き取った台数は1495万台であり、高い水準が維持されています。また、各品目の再商品化率はエアコンで93%、ブラウン管式テレビで72%、液晶式・プラズマ式テレビで86%、冷蔵庫・冷凍庫で80%、洗濯機・乾燥機で92%となっています。

【経済産業省】

①「家電4品目の「正しい処分」早わかり！」

https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/kaden_recycle/fukyu_special/、令和6年9月17日参照

②「令和4年度における家電リサイクル法に基づくリサイクルの実施状況等について」

<https://www.env.go.jp/content/000227095.pdf>、令和6年9月17日参照



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

タワーマンションの評価について（贈与）

【親族間での不動産の譲渡（贈与）その2】

親の不動産を無償で子に譲渡するケースにおいて、タワーマンションの持分を贈与したいという相談もちらほら受けます。相続時精算課税制度を活用して、市況の上昇が続くタワーマンションの現状の評価額を固定したいというような思惑もあるようです。しかし、分譲マンションについては、その評価方法が変わったとお聞き及びかと思えます。今回は、その評価について見ていきます。

今までの評価方法では安かった？

区分所有財産、いわゆる分譲マンションの贈与については、相続税法に規定する財産評価の金額を贈与税の課税対象としなくてはなりません。以前は、建物部分は固定資産税評価額、土地については、全体の土地を路線価等により評価して敷地権割合等で按分して、それらを合計しておりましたが、タワーマンション価格の高騰によりその評価額が時価よりも大幅に安くなるケースもあり、乖離率が大きくなったために評価方法が見直されました。

導入された評価方法はどのようなもの？

今までの評価方法を基本として、該当する建物の築年数、階数（高さ）、所在する階数、広さを考慮して、一定の計算式から補正率を算出し、建物部分、土地部分の評価額に乗じることで計算します。築年数が浅く、総階数が高く、居住階が高く、専有面積が小さいほど、補正率が高くなり評価額が上がりやすくなります。詳しい計算例は、右記のタックスアンサーがわかりやすいので、ご参考頂ければ幸いです。



気を付ける点は？ 金額の見分け方は？

この評価方法がすべての分譲マンションに適用されるわけではありません。上記の通り、築浅のタワーマンションである場合に該当しており、低層住宅、一棟の賃貸マンション、区分登記されていないもの、事業用のものは対象から除かれております。マンションの価格は、現在の査定価格（時価）、購入時の金額、贈与のために評価した金額、相続税の試算として評価する金額、様々な金額を目にします。そして高騰している中ですと譲渡益についての税金も気になる場所ですので意識して把握しておきたいところです。

今回はタワーマンションの贈与する際の評価方法が変更されていることをお伝えしました。対象になりそうな方は、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



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

計画修繕を実施するために 今すぐオーナーができる対策とは！？

近年、物件の修繕時にかかる工事費用が高騰しております。以前もお伝えしたように、歴史的な円安やウッドショックの影響もあり各種部材の仕入れ価格が上がり、賃貸オーナーの皆様は手元にお金が残りにくくなっております。

それ以外にも、職人の人手不足により労務単価が上昇していることも要因に上げられます。国土交通省が発表している公共工事設計労務単価は2013年は1万5,175円でしたが、2023年には2万2,227円まで上昇し、上昇率は46.5%となっております。

そういった背景もあり、賃貸オーナーの皆様が健全な賃貸経営を行っていくために、長期修繕計画の作成をお勧めしております。下記の表は物件新築時に作成する修繕計画の一例となっております。内装に関しては、入居状況に左右されるため計画を考えにくい部分はありますが、共用部分に関しては修繕の目安となる年数が箇所によって決まっております。国土交通省が発表している計画修繕ガイドブックを参考にしてみてください。

長期修繕計画の概要

単位：万円

			修繕周期(目安)	1～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
建物 本体	屋根・屋上	防水塗装	10年	0	35	0	35	0	35	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	173	0	207	0	207	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	14	0	14	0	14	0
	足場仮設	—	—	0	92	0	92	0	92	0
	その他	—	—	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕 経費・消費税	日常修理・消防点検 —	毎年 —	104 0	52 56	52 0	52 56	52 0	52 56	52 0
小計(建物全体)				104	422	52	457	52	457	52
室内 設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	24	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	34	17	17	17	17	17	17
	小計(建物全体)				139	237	107	32	323	21
合計(建物全体)				243	659	159	489	375	478	80

出典：【国土交通省】民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

【修繕目安一覧】

5～10年目	ベランダ・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 排水管（高圧洗浄等）
11～15年目	屋根・外壁（塗装） ベランダ・階段・廊下（塗装・防水） 給湯器等（修理・交換） 排水管（高圧洗浄等）
16～20年目	ベランダ・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄等・交換） 外構等（修繕）
21～25年目	屋根・外壁（塗装・葺替） ベランダ・階段・廊下（塗装・防水） 浴室設備等（修理・交換） 排水管（高圧洗浄）
26～30年目	ベランダ・階段・廊下（塗装） 室内設備（修理） 給排水管（高圧洗浄等・交換） 外構等（修繕）

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