

“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12月号～

管理運営物件入居率

98.1%

2024年11月末現在



2024年度人気の設備ランキング①
賃貸マンション借主の迷惑行為による貸主の賃貸借契約の解除

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
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

2024年度 人気の設備ランキング①

今年も賃貸住宅新聞にて、人気の設備ランキングが発表されました。このランキングは全国の賃貸仲介を行っている会社へアンケートを実施し、お部屋探しをされている方に接客対応をしている各社の営業マンの声が反映されております。今回は、『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』というアンケート結果について解説していきます。

《単身者向け物件》 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
1	→	インターネット無料
2	↑ (前回4位)	宅配ボックス
3	↓ (前回2位)	エントランスのオートロック
4	↓ (前回3位)	高速インターネット
5	→	浴室換気乾燥機
6	new	ペット用設備
7	↓ (前回6位)	独立洗面台
8	↑ (前回14位)	ガレージ
9	↓ (前回7位)	システムキッチン
15	↑ (前回15位)	追いだし機能

《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
1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック
3	→	追いだし機能
4	↑ (前回5位)	宅配ボックス
5	↑ (前回6位)	高速インターネット
6	↓ (前回4位)	システムキッチン
7	↑ (前回10位)	ガレージ
7	new	ペット用設備
9	↓ (前回7位)	浴室乾燥機
10	↑ (前回12位)	エレベーター

出典：賃貸住宅新聞のデータを基に船井総合研究所にて作成

今年も、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに、『インターネット無料』が1位となりました。昨年から『高速インターネット』がランクインしてきましたが、今回も上位をキープしております。動画配信サービスやオンラインゲームの普及が進んでいることが大きな要因です。

今回初のランクインとなったのが、『ペット用設備』です。近年ペット可の物件の中でも、さらに設備が充実しているペット共生型の物件も増えております。具体的には、共用部にペットの足洗い場や、遊ばせることができる庭やドッグランを設けている等です。室内設備でも、猫が遊ぶためのキャットタワーや、ドアに小さい穴を作りペットの通り道を設けたり、買主が外出時にペットの状況がわかるペットカメラ等、様々な工夫がされております。

それ以外で着目すべき点は、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに『ガレージ』が大きくランクアップしている点です。車を持っている人は減っていると言われてはいますが、地方圏ではまだまだ1人1台所有していないと生活できないエリアもあります。『車が好きで、車をいじるスペースが欲しい』というニーズは一定層あるようです。

いかがでしたでしょうか。2025年の繁忙期に向けて、今回お伝えした内容で、所有物件で対策が可能なものや、オーナー様ご自身が興味がある内容がございましたら、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

賃貸マンション借主の迷惑行為による 貸主の賃貸借契約の解除

賃貸マンションの入居者の迷惑行為に頭を悩ませているオーナーからのご相談は頻繁にあります。今回は、オーナーから借主へ迷惑行為で損害賠償請求が認められた裁判例をご紹介します。

【事案】

賃貸マンションの入居直後から複数人が頻繁に出入りし、深夜にも騒音を立てる迷惑行為があった。オーナーが口頭で注意するも騒音が続いたため、契約違反の通知書を渡した。同居人がいることが発覚したので、同居人とともに騒音に注意する同意書を取り交わした。

それでも騒音が継続したために話合いの場を設け、敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、同居人から「（借主）をこんな目にさせたのは、あんたのせいだ。敷物はしかねえよ」、「（借主）を救いたいんだよ。誰のせいだろうなって思ってるんだよ」などと怒鳴り、オーナーに転居費用などを要求した。「（借主）は仕事だって行ってないですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。オーナーは、契約者に連絡しない、違反した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書に書かされた。騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は退去したが、新たに入居者を募集することはできなかった。

オーナーが入居者の騒音を注意したところ、理不尽な反論にあった、という事案です。オーナーは契約解除して約600万円の損害賠償請求を行い、約420万円が認められました。注意をしても騒音を続けたことや、オーナーが支払義務を負わない内容について高額な請求をしたことが理由です。退去しなかったことによる損害金、契約に基づく使用料相当の損害金や、下の階を賃貸できなかった損害、防犯カメラの設置費用や、弁護士費用の一部なども認められています。

迷惑行為に加えてオーナーへの理不尽な要求行為にまで及んだ場合には、毅然とした対応を行うべき、という一例です。裁判の結果でも、騒音で下の階に入居させられないという逸失利益の損害や、防犯カメラ費用、弁護士費用の一部まで認めていること、慰謝料は認められていないことなどが参考になります。



【参考文献】

東京地方裁判所令和4年4月28日判決
（ウエストロー・ジャパン）を参考とした事案です。
RETIO. NO.130 2023 年夏号





税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 ～今年不動産の譲渡があった方～

まだ時期的には早いと思いつつも、あつという間に3月となり確定申告の時期になります。今回は年内に不動産を売却して利益が出た場合をみて参ります。

今年不動産の譲渡があった方

不動産を売却し、年内に引き渡し完了し、その売却で利益が発生する場合は、今年所得となり、来年3月に確定申告をしなければなりません。

納税額の試算について

不動産譲渡の所得の計算は、大まかに申しあげますと下記の算式で計算します。

- 売れた金額 - (買ったときの金額 - 減価償却) = 売る際に係った費用 (※譲渡益)
- ※ 譲渡益 × 所得税率 = 所得税及び復興特別所得税
- ※ 譲渡益 × 住民税率 = 住民税

具体的な計算

20年前に購入した不動産を2024年12月に2億円で売却しました。購入した時の金額は土地と建物で1億円でした(建物減価償却は2,000万円)。売却にあたり係った経費は、測量費と仲介手数料で合わせて500万円でした。

(1) 所得の計算

$$2\text{億円} - (1\text{億円} - 2,000\text{万円}) - 500\text{万円} = 1\text{億}1,500\text{万円}$$

(2) 税額の計算

① 所得税 $1\text{億}1,500\text{万円} \times 15.315\% = 17,612,250\text{円}$

② 住民税 $1\text{億}1,500\text{万円} \times 5\% = 5,750,000\text{円}$

年内に整理しておくこと

まずは、上記のように試算して大まかな税額を把握されるのが良いかと思えます。その際に、購入時の金額が書類などから判明しない場合もあります。その場合は、様々な手法により購入時の金額を推定する方法がありますので、探しきれない場合は、お近くの税務署又は税理士へお尋ねください。わからない場合に、概算取得費(売った金額の5%)という制度も使えますが、税負担が多額になる場合もありますので、ご注意ください。また、税額を減らすことができる特例制度がないかどうかを調べてみる必要がありますので、ご確認いただけますと幸いです。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いただ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

令和5年度住宅土地統計調査から読み解く 全国の最新入居率同行

5年に一度の住宅土地統計調査が令和5年に行われ、今年の10月に調査結果が発表されました。今回はこの調査を基に、各都道府県の貸家の入居率を算出したので下記表を一緒に見ていきましょう。

貸家入居率（5年比較）							
都道府県名	平成30年	令和5年	差異	都道府県名	平成30年	令和5年	差異
全国	81.50%	81.44%	-0.06%	三重県	81.11%	77.84%	-3.27%
北海道	83.00%	78.80%	-4.20%	滋賀県	81.12%	85.75%	4.63%
青森県	78.28%	75.95%	-2.33%	京都府	83.97%	83.71%	-0.26%
岩手県	78.19%	76.23%	-1.96%	大阪府	78.19%	79.75%	1.56%
宮城県	83.53%	81.67%	-1.86%	兵庫県	80.96%	80.81%	-0.15%
秋田県	80.90%	76.59%	-4.31%	奈良県	78.37%	76.62%	-1.75%
山形県	80.87%	79.96%	-0.91%	和歌山県	73.75%	71.32%	-2.42%
福島県	79.35%	76.67%	-2.68%	鳥取県	80.77%	81.12%	0.35%
茨城県	73.45%	77.48%	4.03%	島根県	85.24%	82.52%	-2.73%
栃木県	72.14%	73.69%	1.54%	岡山県	79.62%	79.08%	-0.54%
群馬県	73.00%	74.54%	1.53%	広島県	82.91%	80.55%	-2.36%
埼玉県	82.45%	85.51%	3.06%	山口県	78.15%	76.54%	-1.61%
千葉県	80.76%	81.50%	0.75%	徳島県	73.67%	72.00%	-1.67%
東京都	85.24%	84.91%	-0.33%	香川県	75.74%	73.85%	-1.89%
神奈川県	83.44%	84.80%	1.36%	愛媛県	78.62%	78.96%	0.33%
新潟県	77.81%	78.32%	0.51%	高知県	82.54%	79.78%	-2.75%
富山県	77.24%	77.56%	0.32%	福岡県	84.65%	84.50%	-0.15%
石川県	78.16%	76.05%	-2.11%	佐賀県	81.64%	80.16%	-1.48%
福井県	77.31%	76.52%	-0.78%	長崎県	83.35%	80.87%	-2.48%
山梨県	71.24%	74.17%	2.92%	熊本県	85.32%	81.80%	-3.52%
長野県	77.87%	78.59%	0.72%	大分県	79.54%	76.99%	-2.55%
岐阜県	73.08%	74.13%	1.05%	宮崎県	83.06%	82.14%	-0.92%
静岡県	75.07%	74.92%	-0.15%	鹿児島県	81.73%	81.82%	0.09%
愛知県	83.36%	82.19%	-1.17%	沖縄県	88.71%	90.88%	2.17%

出典：総務省統計局『住宅土地統計調査』を基に船井総合研究所にて作成

5年間で入居率が下落している都道府県がほとんどです。最も入居率が上がった**滋賀県**で**+4.63%**となっていますが、これは大阪、京都のベッドタウンとしての需要が増加し若年層世代が増えているのが要因です。最も入居率が下がったのは**秋田県**で**-4.31%**で、人口減少率と高齢者割合が全国ワーストとなっている影響も考えられます。

全国で最も入居率が悪かったのは、**71.32%の和歌山県**で、賃貸物件を含むすべての住宅で空き家率が全国でワーストとなっております。一方で最も入居率が高かったのは、平成30年の調査時に続いて沖縄県で90.88%となりました。平均家賃もここ10年で約3.5万円上がっており（LIFULL HOME'S調べ）、需要が増加し続けていることが伺えます。

今後、人口減少は益々進むため、入居率は全国的にもどんどん悪化していくと言われております。ご自身の所有物件のある市区町村の入居率が知りたいという方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご連絡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