

“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

～2025年2月号～



管理運営物件入居率

97.5%

2025年1月末現在

繁忙期に向けて入居ターゲット層を緩和していきましょう！  
大規模リフォームする際に影響あり～4号特例の縮小について～

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。

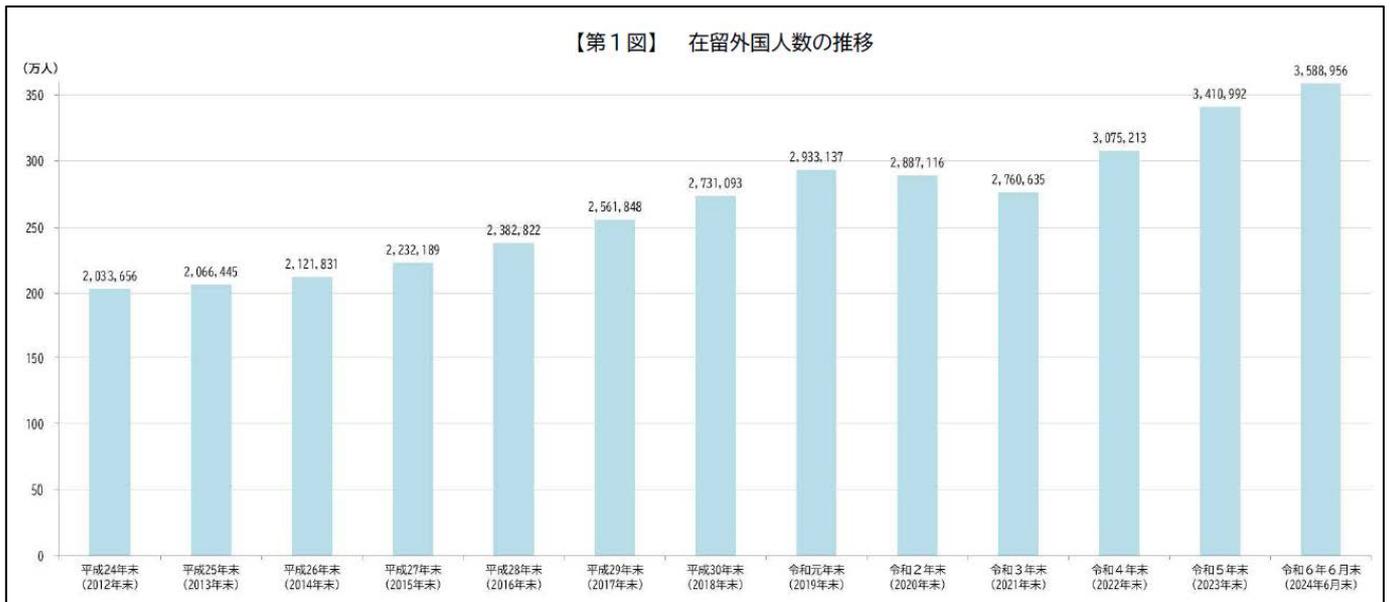
売却・購入のご相談・お問い合わせ TEL 092-737-8588  
担当：不動産ソリューション事業部 小林



不動産鑑定士  
CPM(米国不動産  
経営管理士)  
井上 慶一

## 繁忙期に向けて入居ターゲット層を 緩和していきましょう！

2025年の繁忙期も差し迫ってまいりました。今年は例年以上にお部屋探しの方の動きが早くなっているエリアもあります。基本的には繁忙期であろうと東京23区の良いエリアでない限りは、何かしらの手入れを行わないと物件は決まらないと言われておりますが、物件は現状のままでもお部屋探しの反響を獲得する方法があります。それは**入居ターゲット層を緩和**することです。



【出典】出入国在留管理庁 令和6年6月末における在留外国人数について

上記のグラフは国内における在留外国人の推移となっております。令和6年には350万人を超え、今後も増えていくことが予想されます。多くの賃貸オーナー様は、外国人を入居させることを敬遠されますが、トラブルの原因のほとんどは母国語で入居時の注意事項などを説明できていないことです。そのため外国人向けに母国語での契約内容や入居中の注意事項の説明を行っていただくサービスを提供している会社や、契約関連の業務を委託している会社が増えています。サービスの中では外国人の家賃保証も行っているため、**金銭面でのトラブルもなく入居してもらう**ことが可能となっております。また家財保険に関しては、外国人専門の保証会社のサービス内で付帯してるケースや、管理会社が保険会社と直接包括契約を結ぶ形も増えているため、無保険になる心配もありません。

実際に上記のような形をとっている会社も増えているため、オーナーの皆様にご迷惑をおかけすることないよう我々も徹底しております。今後は在留外国人だけでなく、短期的な滞在ニーズや留学生も増えると言われております。一方で日本人の若年層は年々減少してまいります。そのため、今のうちから外国人層の受け入れを積極的に行っていくことで、稼働率を改善しキャッシュフローを最大化していきましょう。

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・小林

## 大規模リフォームする際に影響あり ～4号特例の縮小について～

今回は、オーナー様にも関係する建築基準法4号特例の縮小について、その改正内容の一部について解説します。

2025年4月より、改正された建築基準法が施行され、木造戸建ての大規模なリフォームを行う場合には、これまで以上に建築確認手続が必要となる可能性があります。

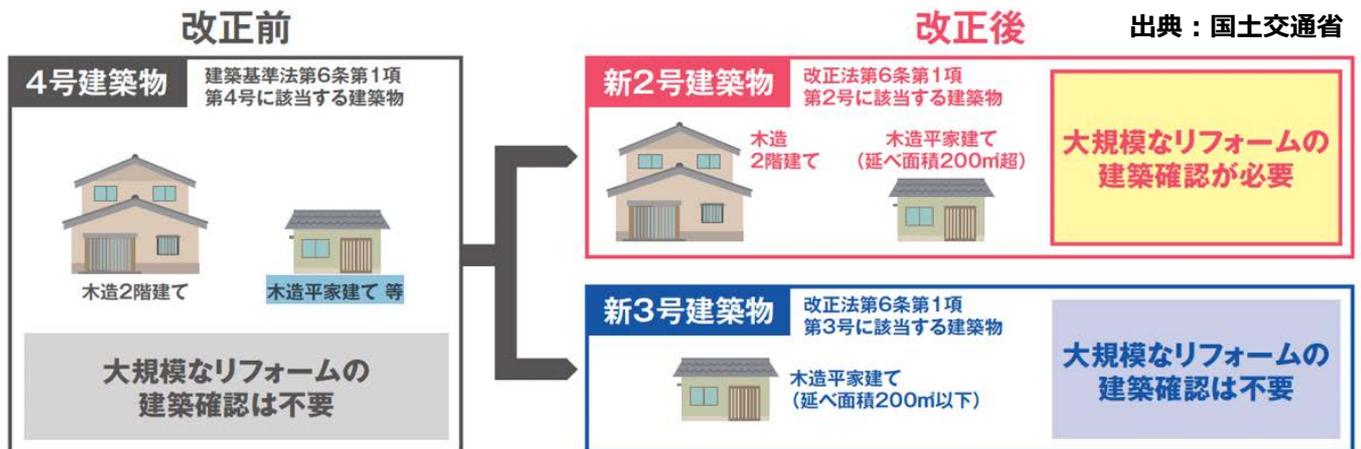
これまで、建築基準法の4号特例といって、比較的規模の小さな建物（4号建築物）については、新築や増改築を伴うような一定の場合を除き、建築確認申請が必要ないことが一般的でした。

この特例の対象となる4号建築物というのは、木造2階建て、木造平家建てなどが該当し、比較的小規模な建物であるために、法令上、手続が簡略化されていたものです。（なお、アパートなどの共同住宅は200㎡を越えると特殊建築物（1号建築物）に該当しますので、そもそも4号建築物には該当しません。）

この4号特例が「縮小」されます。改正法が施行されると、2階建ての木造戸建等であっても、大規模なリフォーム工事が行われる場合には、事前に建築確認手続が必要となります。

法改正が施行される2025年4月以降に工事に着手するもので、同月以降は、これまでよりも大規模リフォームの際に手間や費用がかかるようになります。

具体的に、対象となる大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。



一般に、大規模リフォームといわれるものでも、すべてのリフォーム工事が該当するわけではありません。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当すると考えられていますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事も同様に手続不要です。戸建ての賃貸や該当するアパートをお持ちの方は影響がありますので確認しておきましょう。

参考：国土交通省「2025年4月（予定）から4号特例が変わります」

国土交通省「2025年4月から木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続の対象になります。」



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 資産関連の税務情報 ～贈与税の申告について～

年末も過ぎると確定申告の足音が聞こえてきます。年内で行われた贈与については、3月15日までの申告が必要となりますので、今回は贈与税の申告納税についてご案内いたします。令和6年の贈与から相続時精算課税制度に基礎控除という考え方が導入されましたので、制度の利用も増え、それに伴い届出の失念が多くありますためご注意ください。

### 申告する必要がある方

財産を贈与された方が、贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに申告する必要があります。ただし、下記の贈与税の課税方法により、申告の不要なケース、別途申請が必要な書類があるケースとありますので、ご注意ください。

### 暦年課税のケース

暦年課税においては、1月1日から12月31日の間に財産を贈与された方が、相続時精算課税を適用していない場合で1年間に贈与された金額が110万円以下ならば、贈与税の基礎控除があるため申告は原則として不要です。

### 相続時精算課税のケース

相続時精算課税においては、初めて贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに納税地の税務署長に対して相続時精算課税選択届出書を贈与された方の戸籍の謄本などとともに提出する必要があります。なお、令和6年分の贈与から基礎控除110万円が創設されましたので、初年度で贈与金額が基礎控除以下であれば、上記の届出書のみを提出し、申告書の提出は不要となります。翌年以降に、基礎控除を超える贈与があった場合は、申告書の提出は必要です。

### 注意点

- ・暦年課税制度を適用する場合は、届出は不要です。
  - ・相続時精算課税制度を適用する場合は、必ず届出をしなければなりません。
  - ・贈与契約書などを作成し、当事者間で相続時精算課税制度を利用すると取り決めただけで、制度が適用されると誤解されているケースが多くあります。
  - ・相続時精算課税制度は、一度選択しますとその贈与する方との制度変更はできません。
- ※相続時精算課税の制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の子または孫に贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

具体的な手続は、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

## 路線価の上昇から財産を守る相続対策

路線価の上昇率が+2.3%となった2024年、首都圏や都市部を中心に不動産の価格は上昇傾向となっております。懸念されるのは相続税への影響です。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる事例も増えてきております。今回は、路線価の上昇から財産を守るために、何をすべきか解説していきます。

### 【路線価が上昇し続けると相続税はどうなるのか？】

少し遡って話をすると、バブルが崩壊し、地価は1991年をピークに2016年まで下落し続けました（2008年を除く）。この間の下落率は-66%で、地価はピーク時の3分の1にまで下落しています。地価に連動している路線価も1年遅れの1992年をピークに下がり続けていました。しかし、2017年に地価は上昇に転じました。その後もコロナ禍の2020年を除いて、地価は上昇を続けております。路線価が上昇する時期では、当然、前年と比較し相続税が高くなるケースがほとんどです。特に東京都のように路線価が高い地域は影響が大きくなります。

### 【事例】

- ・被相続人：Aさん 東京都内在住
- ・相続人：子供 Bさん（同居） Cさん（別居）
- ・遺産（路線価は2023年のものと仮定）
  - 土地（自宅）：路線価50万円/㎡×330㎡ = 1億6,500万円  
相続税評価額 = 3,300万円（小規模宅地評価減特定適用後）
  - 建物（自宅）：相続税評価額 = 700万円
  - 土地（駐車場）：路線価50万円/㎡×200㎡ = 相続税評価額1億円
  - 現預金：2,000万円
- ・課税価格の合計額 1億6,000万円

上記のケースでは、2023年にAさんが亡くなった場合、相続税の総額は約1,960万円です。もしAさんが2024年に亡くなった場合、相続税額はどう変わるでしょうか。

2024年の東京都の路線価の平均上昇率は全国平均より大幅に高い5.3%でした。もしAさんが2024年に亡くなり、路線価に東京都の平均上昇率をあてはめると、相続税額は約2,171万円となり、前年よりも約211万円も増えてしまいます。

さらに、3年前の2021年と比べると東京都の路線価の平均は約9.9%上昇しています。2021年に相続があったと仮定すると、相続税額は約1,794万円でした。つまり、3年間で相続税が約377万円増えてしまった・・・ということになります。

### 【信託や贈与など早めの対策を】

今後も路線価は上昇トレンドと予測されております。だからといって、早く相続をすれば良いかという、一概にそうとは言えません。大事なことは**早めの生前対策を行っておくこと**です。贈与に関しては、2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間を「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されました。資産の棚卸を含め、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。

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