

“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4月号～

管理運営物件入居率

97.8%

2024年2月末現在

競合物件と比較し「一番化」を行う空室対策手法【条件編】
賃貸経営の経費計上について

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・宮田



不動産鑑定士
井上 慶一

競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。先月お伝えさせていただきましたように、物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要になります。そのため、退去が少ないことはオーナーの皆様にとって良いことと言えるでしょう。

ただ、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室の懸念に対して、こういった対策を行っていくべきか、お伝えさせていただきます。

【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まず、ご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大事になります。下記の表は、競合物件との条件面を比較する際に使用するものになります。

	物件名	場所	メーカ	築年数	m	家賃	共益費	P1	P2	礼金	敷金	初期費用
対象	**ハイツ A101	**	管理	4年	46	61,000	込み	3,000	込み	1	2	320,550
競合物件	〇〇ハイツ 202	**	D社	2年	45	53,000	2,000	込み	1,000	1	1	283,550
	□□タウン** 203	**	D社	2年	43	55,000	3,000	込み	込み	1	2	340,550
	△△ハイツ 205	**	T社	4年	45	58,000	2,000	3,150	3,150	1	2	323,150
	××ロワイヤル B102	**	T社	1年	40	54,000	2,000	込み	2,000	1	1	349,150
成約物件	●●ヴィレッジ 101	**	D社	1年	40	50,000	3,000	込み	3,000	0	1	269,900
	カーサ★★ 202	**	S社	0年	47	52,000	2,000	込み	3,000	1	1	290,100
	☆☆ウッド 102	**	管理	3年	45	50,000	2,000	込み	3,000	0	1	290,100

対象となる**ハイツA101ですが、同じくらいの広さで築年数が新しい物件と比較してみると、家賃が高めだということがわかります。また、敷金・礼金を無くすことで、競合物件との差別化を図ることができるということもわかります。以前にもお伝えさせていただきました通り、昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索する際に、右下の画像のように、「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。近年は、引っ越し時に初期費用を抑えたいと考える傾向が顕著で、ここにチェックして検索する方がほとんどとなっております。敷金や礼金が有りの状態で募集している方は、この機会に見直してみてください。どうしても敷金を徴収しておきたいという場合には、代替案として退去時に最低限のハウスクリーニング費用をもらう方法もあります。是非、一度弊社までご相談ください。

絞り込み条件

賃料

下限なし ▼ ~ 上限なし ▼

管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし

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

オーナーによる残置物撤去の 自力救済について

賃貸借契約を解約した後、入居者が残置物を撤去しない場合、オーナーはどのように対処するべきでしょうか。本稿では、オーナーによる残置物撤去（自力救済）についての法的な基礎と注意点を説明します。

■ 自力救済の法的な基礎

自力救済とは、自分の権利を侵害されたときに、裁判所に頼らずに自分で救済することです。自力救済は、社会に存在する紛争のすべての解決を裁判所が引き受けることができない以上は一定の範囲で認められますが、その範囲は極めて限定的です。

オーナーの残置物撤去についていいますと、入居者の残置物に対して無断で処分したり、損壊したりすることは、入居者の所有権を侵害する不法行為となります。場合によっては器物損壊罪などの刑事罰に問われてしまう可能性もあります。

以下の裁判例においても、オーナーと入居者との間で入居者の所有物の搬出の合意を部分的に無効としたものがあります。

■ 東京高裁平成3年1月29日判決

本件の賃貸借契約書には、「賃貸借終了後、借借人が本件建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の条項がありました。

そして、オーナーが、入居者の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取付け、その後本件建物に存在した入居者所有の動産類を搬出処分したことから、入居者がオーナーに対し、違法な自力救済であるとして損害賠償を請求した事案になります。

裁判所は、契約書中の上記規定内容は、本件建物について借借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、借借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解すべきであるとして、入居者がまだ居住しているにも関わらず、残置物を撤去してしまうことは認められないことと判断されました。

したがって、オーナーは、入居者の残置物を撤去する際には、まずは入居者に対して、退去後の残置物の撤去を求めるべきでしょう。

あるいはオーナーの費用負担で残置物撤去を行うとの通知書を送付し、残置物の所有権を放棄して撤去されることにつき異議がないことについて入居者と合意書を取り交わし、客観的に残置物撤去の許可を得たことの書面を残しておくことが望ましいといえます。

【参考】残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等
<https://www.mlit.go.jp/common/001486429.pdf>



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【いわゆる空き家控除】

首都圏ではマンションだけでなく土地の高騰も続いております（2024年2月現在）。不動産系ユーチューバーのお話を聞くと、もう頭打ちとも聞きますし、クライアントからは建売り住宅の販売期間が延びてきたとも。今回は、相続後に土地を売却するケースで多く相談のある、空き家控除について、制度としなくてはならない手続きなどをみていきます。

どのような制度か？

いわゆる空き家控除は、正式には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」と法律に規定されております。その制度は、お亡くなりになった親などから相続した自宅が空き家になっていた場合に、3年以内に取り壊しなどを行って売却すると最大で3,000万円の控除が受けられる税制優遇の施策です。

条件は？

空き家控除の条件は、かなり複雑ですので詳細は税務署、税理士にご確認ください。大まかな条件だけ示しますと、以下のとおりです。

- ・相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または土地を売却すること
- ・売却は相続開始日から3年を経過する12月末まで、売却代金は1億円以下であること
- ・耐震基準を満たす家屋への補修又は取り壊しなどを行うこと
- ・所在地の区市町村から空き家であったことの証明書を発行してもらうこと

何をしないといけない？

空き家控除は、適用できるまでに長期にわたり実行すべきことがあります。適用できる条件に合うように、時期、売却金額、家屋の取り壊し、ガス電気の閉栓確認、自治体への証明書発行申請の手続きなどを進めていく必要があり、最終は譲渡の翌年3月15日までに譲渡所得の確定申告をすることになります。

不動産屋さんでご案内する場合の注意事項

空き家控除は、以上のように取り扱いが複雑です。適用できる可能性のあるお客様には、税務署又は税理士の確認を必ずしておき、素人判断で進めないことです。また、売却までアテンドする際は、顧問の税理士に最初の相談のところからフォローして頂くようにすることが安全策です。

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

賃貸経営の経費計上について

賃貸経営では経費を適切に計上することが重要です。今回は賃貸経営を行っていく上で、計上できる経費の種別と、経費計上の判断基準についてお伝えさせていただきます。

【経費計上の判断基準について】

賃貸経営の経費として計上できるものは、原則「賃貸経営に直接関係している費用」のみです。無差別に経費として認められ、計上できるわけではありません。

仮にオーナー様ご自身が、賃貸経営に少なからず関係していると思っても、税理士の判断で、会計上その支払いが賃貸経営に直接関係する費用とは見てもらえない場合があります。例を挙げると、日々の交通費や通信費等は計上が難しいものとなっております。

賃貸経営において経費を適切に計上することは「確定申告」に深く関係します。もし経費として認められない費用を計上してしまった場合、正しく確定申告したとは認められません。細かい金額でも積み重なると、修正申告が求められ、悪質だと判断されれば追徴課税を課せられるケースもあります。



【経費計上できるものを見ていきましょう】

①減価償却費

備品や建物など、時間の経過や使用で価値が変わっていく固定資産に対して行う会計処理で、アパートの取得額を法定耐用年数で分割して毎年少しずつ費用として計上するもの。

②アパート経営で発生する税金

固定資産税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、事業税、都市計画税など。

※一部の税金はアパート経営には無関係な部分も含まれている可能性があります

③管理委託費用

経営する物件を管理してもらうために管理会社に支払った「管理費」や「管理委託費」。

④修繕費用

経営するアパートの修繕にかかった「修繕費」（原状回復工事費用含む）。

⑤賃貸経営に関わる保険料

経営する物件に関わる火災保険や地震保険など（自宅等の分は計上不可）

⑥借入利息

物件取得のために借り入れた「借入金の返済の利息部分」（元金が計上不可）

その他にも、賃貸経営の運営上、経費として認められるものもありますので、現状正しく経費計上できているかどうか気になるという方は、是非一度ご相談ください。

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、宮原、安藤

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