

“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

～2023年12月号～

管理運営物件入居率

96.3%

2023年11月末現在



2023年度:人気の設備ランキング①
2024年4月～建築物の省エネ性能表示制度が開始されます

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・宮田



2023年度：人気の設備ランキング①

今年も、全国賃貸住宅新聞より、人気の設備ランキングが発表されました。近年は入居者のニーズも大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層に関しては、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。気候の変化に関してですが、近年では東京都で年間140日以上が夏日となっております。そうすると遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることも想定されますので、そういった視点で、本年度のランキングを見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

不動産鑑定士
CPM(米国不動産経営管理士)
井上 慶一

《单身者向け》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン
3	↓ (前回1位)	室内洗濯機置場
4	↓ (前回3位)	インターネット無料
5	↓ (前回4位)	温水洗浄便座
6	↓ (前回5位)	独立洗面台
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス
8	↓ (前回6位)	エントランスのオートロック
9	↓ (前回7位)	備え付け照明
10	↓ (前回9位)	高速インターネット (1Gdps)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	室内洗濯機置場
3	→	TVモニター付きインターホン
4	→	独立洗面台
5	↓ (前回1位)	追い炊き機能
6	↓ (前回5位)	温水洗浄便座
7	↓ (前回6位)	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	システムキッチン
9	→	エントランスのオートロック
10	↓ (前回8位)	ガスコンロ (二口/三口)

上記のランキングは、全国の賃貸営業マンが、『この設備がなければ決まらない』と判断した設備ランキングとなっております。今年初めてエアコンが1位となっておりますが、これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前となっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしていますが、設置率は年々上がってきております。チャイムの物件はすぐに交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースも多いのが現実です。そういった場合は、空室を埋めるのが年々難しくなっていきますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%となっていることから、生活していく上でWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。そういった背景もあり、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、通信速度の速い高速インターネットを求める入居者も増えていきますので、導入を希望する際にはそういった点にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

いかがでしたでしょうか。ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、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

2024年4月～建築物の 省エネ性能表示制度が開始されます

2024年4月より「建築物の省エネ性能表示制度」が開始されます。不動産オーナーにも影響があるところですので、概要を確認しておきましょう。

「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・ 賃貸時の省エネ性能表示制度」とは？

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。

（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

以上、国土交通省ホームページより一部引用

こちらの制度ですが、消費者等が建築物を購入や賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにするもので、たとえば、広告時に所定のラベルを用いた省エネ表示をする必要があります。

対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物で、対象になった物件の再販時や再賃貸時にも対応が必要となります。つまり、今後の新築物件を賃貸する場合には広告において表示が必要となります。ポイントは以下のとおりです。

- ・対象となるのは2024年4月以降に建築確認申請を行った物件
→ 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件は、表示は任意
- ・再販売（買取再販を含む）・再賃貸の場合にも表示が必要
- ・販売・賃貸事業者（売主、貸主、サブリース事業者含む）が努力義務を負う。
- ・省エネ性能ラベル、エネルギー消費性能の評価書をセットで発行する。



来年からは新築物件で省エネ表示情報が掲載されているものを目にすることが増えていくと思われます。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝氏

不動産譲渡の税金はどうなる？ 年内に少しずつご準備を

年末まで残り2か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得についてみていきましょう。

年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

税率について

短期譲渡所得は、所得税と復興特別所得税を合わせて30.63%の税率です。また長期譲渡所得は、15.315%であり、住民税の税率は、短期が9%、長期は5%とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。毎年多くの譲渡申告者から、こんな税金あるなんて聞いてないよとお問い合わせを受けますね(笑)。もちろん確定申告時にお伝えしております。

年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。

- ・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
- ・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
- ・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

以上、参考にして頂けたら幸いです。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

部材の価格高騰は続くが 貸家の新設着工数は増加傾向！

近年インフレやウッドショックなどの影響で、木材を含む建築部材が高騰しております。それに比例し、建築価格も高騰しておりますが、その一方で貸家の新設着工戸数は増改傾向が続いております。建築価格が高騰しているのに、なぜ貸家の建築戸数が増えているのか、その背景についてお伝えさせていただきます。

《2022～2023年4月 新設住宅着工戸数》

		持ち家		貸家		分譲住宅	
		戸数	前年同月比	戸数	前年同月比	戸数	前年同月比
2022年	1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9
	2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3
	3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0
	4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1
	5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5
	6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1
	7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0
	8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2
	9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2
	10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8
	11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8
	12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4
2023年	1月	16,627	-8.3	24,041	4.2	22,698	25.0
	2月	18,368	-4.6	24,692	4.7	21,062	-1.8
	3月	17,484	-13.6	32,585	0.9	23,053	-0.4
	4月	18,597	-11.6	28,685	-2.8	19,701	-21.8

国土交通省「新設住宅着工件数」より船井総研にて加工

上記のグラフは2022年1月～2023年8月までの住宅の着工戸数の推移を表したものです。ご覧いただくとわかるように、持ち家の着工数は前年比で下落傾向にありますが、貸家の着工数は増加傾向にあることがわかります。この要因として考えられるのは、2022年にあった『**生産緑地の指定解除**』です。生産緑地の指定を受けてから30年が経過すると、期限の到来を迎え、生産緑地を継続するという選択をしなければ、生産緑地の指定は解除されます。この「期限の到来」を生産緑地を所有する大半の方が迎えるのが2022年だったのですが、一斉に生産緑地の解除が行なわれることで、土地価格の暴落が懸念され、生産緑地の指定を解除した後、土地活用を行っている方が増えたのでしょう。

【結局、今新築を建てるのはどうなのか!?!】

建築部材の価格が上がっているという話を前述しましたが、実は木材に関してはここ50年間、毎年価格が上がっています。それよりも、エリアによっては土地値が上がっているため、結果的に不動産価格が上昇しているケースの方が目立ちます。結局のところ、**建築価格が今後下がるということは考えられないので、建てるなら早いうちが良いでしょう。**土地を購入し物件を建てたい方は、土地値の変動状況を気にする必要はありますが、都市部では大幅に下落することは考えにくい状況です。

もし、物件の建て替えや土地活用にお悩みの方がいらっしゃいましたら、収支のシミュレーションを弊社にて行うことも可能ですので、是非ご相談ください。

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、日永田
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