

“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2月号～



まだ間に合う！繁忙期前に見直す物件のマイナスポイント
建物も入居者も老朽化マンション法が2024年改正へ

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
CPM（米国不動産経営管理士）
井上 慶一

まだ間に合う！繁忙期前に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期が始まります。繁忙期になると急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルも増える時期であるため、じっくり物件を選んでいる時間的余裕がなくなると言われており、少しでもマイナスポイントの少ない物件から優先的に申込が入っていく傾向となります。そのため、物件の良いところを伸ばすのも良い方法であるが、ネガティブなマイナスポイントを消しておくことが、とても効果的になってきます。

まず、オーナー様ご自身は、所有している物件の現場に足を運んでいますでしょうか。管理会社や仲介会社に任せっきりになっていないでしょうか。空室がある場合には、ご自身でも問題点を探しに現地に足を運ぶことも大事です。その際には、管理会社の担当者に同行してもらおうと、よりマイナスポイントを見つけやすいでしょう。安定的に物件から収益を得るためには、現場の感覚が重要であり、募集条件や写真などの机上のリーシング活動を除くと、問題点は現場に答えがあることが多いです。

入居希望者は、物件をネット上で選定の上、仲介担当に紹介をされて現地に行くことになります。現地に到着し、仲介担当者にドアを開けてもらい車を降りたその瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、やはり見た目の第一印象は重要です。第一印象が悪いと、室内を見せても感度は低いままとなってしまう可能性が高いです。建物の共用部で特に注意すべきポイントを見ていきましょう。

1) 共用部の清掃状況

共用部と言っても範囲は広いですが、パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。私物が残っていないか、ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか、等すぐにできることから行っていくのが大事です。

2) 駐車場・駐輪場の状況

多くの物件で、最初に目につくのは外観と同じくして駐車場と駐輪場です。残置物や放置自転車がないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者の心象を著しく悪くします。秋～冬にかけて植栽のメンテナンスをすると、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行するのはコストが良いので、早めに着手をすることをおすすめする。

この時期から大掛かりな工事をして繁忙期中に完成が間に合わない可能性も出てきますので、簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。物件を一緒に見てもらいたい方は、弊社までご連絡ください。

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

建物も入居者も老朽化 マンション法が2024年改正へ

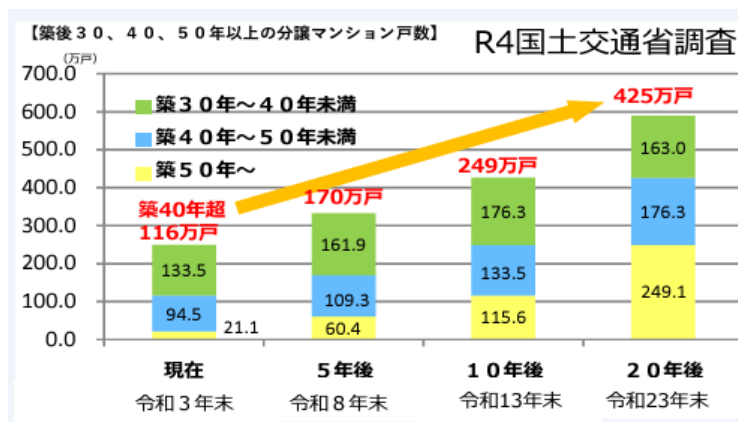
マンション法・区分所有法と呼ばれる「建物の区分所有等に関する法律」が2024年に改正される予定です。主に分譲マンションに関するものですが、不動産分野での主要な法改正の一つですので、現時点で予定されている内容を確認しましょう。

【背景事情】

法改正の背景としては、以下の2点が挙げられます。(令和4年10月法務省民事局資料より作成。)

1) 今後、老朽化したマンション(区分所有建物)が急増していく見込み

国土交通省の調査によると、令和3年現在、築40年超のマンションは、116万戸であるところ、20年後には、425万戸へ増加すると予想されています。老朽化マンションへの対策は喫緊の課題といえます。



2) 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

建物が老朽化するだけでなく、入居者も高齢化や、相続により所有者が不明になったり、所有者が物件に住んでいない、といったことが多くなると想定されます。

所有者不明の場合にはなぜ困るのか？

区分マンションの所有者が不明の場合には、決議に必要な賛成を得ることが難しくなってしまう、という問題があります。たとえば、マンションを建替える場合に必要の場合には、議決権の5分の4の賛成による議決が必要なのですが、所有者が不明の場合には、この議決が難しくなってしまいます。所有者が不明の場合には賛成票を投じられないためです。

改正法では、建物に客観的な問題がある場合(たとえば、耐震性や耐火性に問題がある等)には、建替え決議の要件を緩和する等の方向で検討されています。

- ・所在等不明者を決議の母数から除く
- ・マンション建替え決議「5分の4」の賛成 → 「4分の3」の賛成等
→ 行方不明者を除き、決議要件を緩和することで決議しやすくする。

このようにして、老朽化建物の入居者高齢化による建替え等の問題について、より建替えがしやすい方向で法改正が行われます。このように、老朽化物件や入居者の高齢化への対策として、マンションに関する法改正が行われることは確認しておきましょう。



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

令和6年は贈与税の制度が変わる年です

令和5年度の改正で大きく変わる暦年課税の生前贈与の加算対象期間の見直しについて、確認していきます。

相続財産の加算が7年に延長される

従来の贈与税の暦年課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていました。しかし、令和6年1月からは生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間が7年となるのは、令和13年以降の相続開始で、段階的に加算期間が増えていきます。加算の期間は次の通りです。

- ・令和6年から令和8年までの相続開始の場合は、相続開始前3年間を加算
- ・令和9年から令和12年までの相続開始の場合は、令和6年分～相続開始日まで加算
- ・令和13年以降の相続開始の場合は、相続開始前7年間を加算

具体例からどのような計算をするのか

令和10年10月1日に相続が開始した場合で、相続人が次の通り生前贈与を受けていた場合、どのように相続税の計算として加算されるでしょうか。

【生前贈与】 5年1月1日に200万円、6年1月1日に200万円、7年4月1日に100万円、7年12月1日に100万円、8年4月1日に200万円

令和10年相続開始のため、加算対象は令和6年分からとなり、次のように計算されます。

1) 相続開始前3年以内の贈与以外の贈与

200万円 (R6年) + 100万円 (R7年4月) - 100万円 → 200万円

※延長された4年に係る部分から総額100万円を控除できます。

※令和5年分の贈与までは加算対象となりません。

2) 相続開始前3年以内の贈与

100万円 (R7年12月) + 200万円 (R8年) → 300万円 ∴加算合計500万円

数年間は年度によって加算額も変わってきますので、上記の取り扱いに慣れておくとういでしょう。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

未来の賃貸経営が変わる！？ 3Dプリンター住宅が日本国内で販売開始

皆様は『3Dプリンター住宅』を御存じでしょうか。3Dプリンターは2009年頃から一般家庭用の物が流通し始めておりますが、2022年にアメリカで、建設用3Dプリンターを用いて、世界初の3Dプリンター住宅が建設されました。日本国内では、2023年に3Dプリンター住宅が発売開始されましたが、50㎡の1LDKの戸建てが550万円で建築可能だそうです。

価格も一般的な戸建てに比べるとかなり安いことがわかりますが、それよりも驚くことは、施工期間の短さです。50㎡の1LDK規模の戸建てが、内装や設備工事を除く外観部分だけで約2日間と完成となるようです。また、その際に工事に携わる人員も大幅に削減できることから、人件費を抑えられるため、今後の建築業界が大きく変わっていくことが予測されます。



完成した3Dプリンター住宅：セレンディクス社提供

3Dプリンターでアパート建築は可能なのか！？

まだ、国内での建築事例はないですが、建設用3Dプリンター住宅を用いてのアパートやマンションの建築も充分可能だと言われています。国内の大手ハウスメーカーや工務店の中には、コスト削減などの観点から、建設用3Dプリンターに期待を寄せるところも多いと言われています。実際、アメリカや中国などでは、2010年頃から3Dプリンター技術の開発が進み、アパートの建築や1,000平米以上の住宅の建築などが行われています。日本国内で普及が進むのは、現状の法律面と適合させにくいなど、ルールや業界体制上の壁が大きくまだまだ先にはなりそうです。

建築コストを抑えられれば、新築でも高利回りが実現可能に

一般的に、新築は利回りが出にくいと言われていますが、将来的に、3Dプリンターを用いたアパート建築が可能になれば、建築費やそれに関わる人件費を大きく抑えられることとなります。都市部で新築アパートを建築した場合、建築部材や人件費の高騰の影響で、満室時の想定利回りで5%未満になってきていると言われてしています。3Dプリンターでのアパート建築が可能になれば、新築でも10%を超える利回りの確保が可能になってくるでしょう。まだ実現するのは先の話にはなりますが、賃貸経営の未来は明るいと考えられるでしょう。

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