

“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3月号～



管理運営物件入居率

98.2%

2025年2月末現在

**2025年繁忙期！お部屋探し動向に関する考察
賃貸物件オーナーが知っておくべき賃料増額の知識**

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

2025年繁忙期！ お部屋探し動向に関する考察

2025年の繁忙期ですが、今年のお部屋探しの傾向が見えてきております。毎年この時期になると大手不動産会社やポータルサイトの運営会社が、お部屋探し顧客のニーズをキャッチアップするためにTVCMを積極的に実施しておりますが、若年層のTV離れが進んでいることもあり、数年前よりCMを目にする機会が減っています。その分SNS広告やネット広告等にシフトしていているという状況となっております。では、実際に今の時期にお部屋探しをしているお客様の動向はどうなっているか見ていきましょう。

①既存入居者の退去が少ない

これには理由は3つあり、1つ目は物価の上昇です。引っ越しするのにもお金はかかりますから、「もっといい部屋に住みたい」「広い部屋に引っ越したい」と考える人が減っていることが考えられます。物価上昇に賃金上昇が追いついていないことが影響しております。

2つ目は、社会人の人事異動の文化も少なくなってきたということです。理由としては人事異動きっかけの離職防止のためです。昨今は永久就職の時代ではないので、基本的に転職を重ねキャリアアップを考えている人がほとんどです。『異動になるなら転職する』という選択する人も珍しくありません。

最後に3つ目は、婚姻率の低下です。これは離婚件数が増えているということも影響はありますが、生涯独身率も年々増加しているため、『結婚をきっかけに引っ越す』というニーズが少なくなっているのは間違いありません。

②単身物件の入居が決まりにくい

これは元をたどると、数年前から続く建築費の高騰が大きく影響しております。下のグラフは貸家の新築戸数と床面積の推移のデータを基に、戸当たりの平米数を算出したものになります。床面積は壁や柱などで囲まれた部分の水平投影面積を指しますので、正確に1戸当たりの広さというわけ

ではありませんが、2013年以降、戸当たり平米数が狭くなっているのがわかります。先にお伝えしました建築費の高騰に伴い、利回りを確保するために、1棟あたりの戸数を増やす選択をする方が増えてまいります。結果的に単身物件が増えすぎて、供給過多によるモノ余り状態となっております。しかも入居者目線の商品

(物件)となっていないため、新築でもなかなか入居が決まらないケースも増えています。

お部屋探しをしている方も『焦って今決めなくても、思ったより物件があるよね…』『この前見た物件もまだ空いてるし…』といった感じで即決する方が減っているという状況です。

| 年度 | 貸家新設戸数 (戸) | 床面積の推移 (百万㎡) | 戸当たり平米数 (㎡) |
|------|---------------|-----------------|----------------|
| 2010 | 298,000 | 14.7 | 49.33 |
| 2011 | 297,000 | 14.7 | 49.49 |
| 2012 | 327,000 | 16.4 | 50.15 |
| 2013 | 375,000 | 18.9 | 50.36 |
| 2014 | 366,000 | 17.7 | 48.26 |
| 2015 | 389,000 | 18.4 | 47.42 |
| 2016 | 433,000 | 20.1 | 46.33 |
| 2017 | 416,000 | 19.0 | 45.78 |
| 2018 | 398,000 | 18.0 | 45.22 |
| 2019 | 341,000 | 15.9 | 46.63 |
| 2020 | 310,000 | 13.8 | 44.66 |
| 2021 | 336,000 | 15.5 | 46.13 |
| 2022 | 353,000 | 16.4 | 46.46 |

国土交通省：住宅経済関連データを基に(株)船井総合研究所にて加工

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

賃貸物件オーナーが知っておくべき 賃料増額の知識

近年の物価上昇を背景に、賃料増額に関する相談が増えています。本記事では、賃料増額の方法と押さえておくべき点について解説します。

1. 入居者との合意による増額

まず、賃料増額を求める際には、借主に事情を説明し、賃料増額に納得していただくことから始めます。近隣賃料の高騰や昨今の物価上昇による管理費の増加などを理由として増額を求めるケースが多く見られます。増額申入れのタイミングは、契約更新の際に行われることが多いです。借主が了承すれば、賃料増額する内容と増額時期を記載した覚書を締結します。このように借主の納得をえて賃料増額を行うのが本来ですが、借主にとって、賃料は低いの方がよいため、増額に応じてもらえないケースも少なくありません。

2. 裁判手続による増額

借主との合意が得られない場合、裁判により賃料増額請求をしたい、というご相談もあります。借地借家法第32条では、経済事情の変動や近隣類似物件との比較により、賃料が不相当となった場合に、賃料の増減を請求できると規定されています。

ただ、実際にこの請求を行っても、借主が応じない場合は、裁判所を利用した手続きが必要です。裁判所で調停や訴訟を起こすには、本人訴訟では容易ではありませんし、かといって弁護士に依頼する場合には弁護士費用や適正な賃料を算定するための不動産鑑定士による鑑定費用が必要となり、合計で数十万円の費用がかかることも珍しくありません。また、適正賃料との差が数パーセント程度の場合、裁判所が増額を認めないこともあります。数十万円掛けて増額が認められても、月に数千円程度の賃料増額では費用倒れになりかねません。

そのため、1棟全体の賃料改定や賃料が高額なテナント物件など、条件が整わない限り、法的手続を選択することは費用対効果があわないことが多いです。

3. 増額に応じない場合の対応

「賃料増額に応じない場合、退去してもらうことはできるか？」と考えるオーナーもいるかもしれませんが、一般の賃貸借契約では、賃料増額に応じないことを理由に更新を拒否することは「正当な理由」（借地借家法第28条）とはならず、退去を求めることは難しいです。

賃料増額に応じない場合に、貸主が退去を求めることが可能なのは、契約期間満了時に契約が終了する定期借家契約の場合に限られます。

4. 不動産オーナーが知っておくべきこと

賃貸借契約を一度締結すると、賃料増額は容易ではありません。裁判などの法的手続きもコストや時間を考えると現実的でない場合が多いです。そうすると、当初の契約時の賃料設定が重要であることと、増額を求める際には近隣相場の上昇や物価上昇による管理コストの上昇などを根拠として、借主が納得して応じられるような増額を求めて説明を行うこと、裁判などで賃料増額を行うことは費用対効果がよくない場合が多いという点を抑えておくことが重要です。



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 ～所得税の確定申告について～

年が明け、いよいよ確定申告の季節ですね。
今回は、贈与税の申告についてご案内いたしました。今回は、所得税の申告納税のトレンドについてです。

申告の方法

今年からは、スマホ申告がさらに進化しております。マイナポータルとの連携で源泉徴収票、各種控除証明書、住宅ローン関係データ、ふるさと納税証明書など、紙無しでほぼ完了できてしまいます。もちろんマイナンバーカードの活用は必須となります。

具体的なスマホ申告の手順

1. スマホ、マイナンバーカード（そのパスワード）を準備します。
2. 国税庁の作成コーナーのQRコードを読み、サイトへアクセスします。
3. 作成コーナーから作成開始、マイナンバーカードを読み取る。
4. 所得、控除を入力する（または連携する）。
5. 各種情報の入力し、申告内容を確認したら、送信する。
6. 申告書控えをスマホのファイルフォルダへデータで保管する。



国税庁の公式スマホ申告ご利用ガイドです→

納税の方法

納税についても、進化しております。現状（2025年1月末現在）では、下記の納付方法があります。

1. 振替納税
2. ダイレクト納付
3. ペイジー
4. クレジットカード納付
5. スマートアプリ納付
6. QRコードによるコンビニ納付

納付用紙を持参して金融機関に納付にいきますと、当日では受け付けてくれないことも耳にするようになりました。キャッシュレス納付が非常に便利になりましたので、これらを利用してポイ活なども検討される方もいらっしゃると思います。特に〇〇ペイで納税したい方は、5のスマホアプリ納付を活用されているようです。

確定申告も外に出ないで完結できる時代に入りました。資料の整理、取得から納税まで、スマホで完了できますので是非活用されてみてください。

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

賃貸物件にEV車の充電設備は必要なのか？

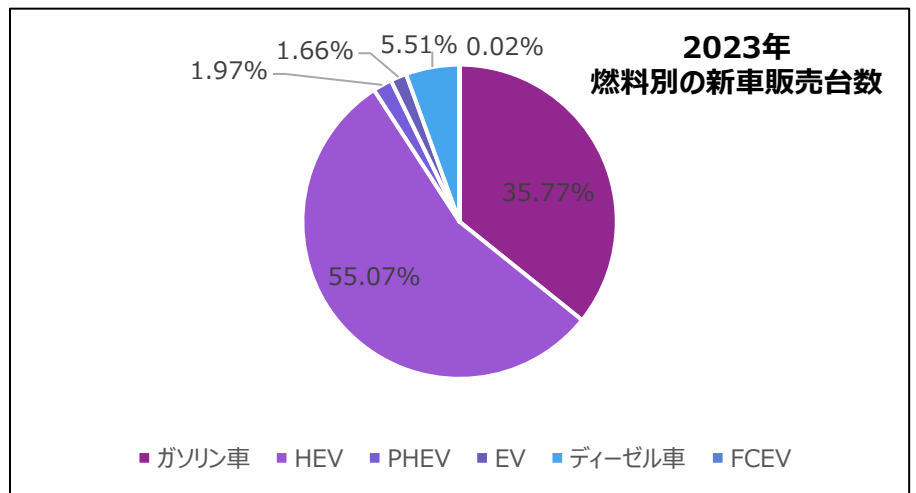


不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

地球温暖化対策の推進に向けてさまざまな業界や分野で取り組みが進んでいます。なかでも大きな役割を担うと期待されているのが「EV（電気自動車）」です。国土交通省の「運輸部門における二酸化炭素排出量（2020年度統計）」によると、自動車・鉄道・船舶・航空機などに関わる運輸部門の温室効果ガス排出量は、1億8,500万トンと日本全体における排出量の約17.7%を占めています。その内訳として、約9割が自家用乗用車や貨物車など内燃機関を搭載する自動車から排出されています。

これらに代わり、EVは、二酸化炭素を排出せず、電気のエネルギーだけで走行します。今後、内燃機関を搭載する自動車をすべてEVに置き換えることができれば、地球温暖化の抑制やピークオイルの問題も解決することが可能となるでしょう。また、EVが充電する電力を、温室効果ガスを排出しない太陽光や風力、水力などの再生可能エネルギーで得ることができれば、効果は非常に大きいと期待されています。

右のグラフは2023年の燃料別の新車販売台数の割合となっております。すでにガソリン車よりハイブリッド車の販売割合が多く、充電スポットでの充電が可能なEV車、PHEV（プラグインハイブリッド）車の販売割合合計が3.63%となっております。2020年と比較すると普及率は約3倍になっており、今後、ますます普及が進んでいくことが予測されます。



一般社団法人日本自動車販売協会連合会：新車統計データを基に(株)船井総合研究所にて加工

以上のことから、今後、EV車の普及は進んでいくことが考えられますが、賃貸物件へのEV車用の充電設備の導入の必要性について解説していきます。

【先行して東京都では新築の集合住宅に設置を義務化】

東京都では2025年4月から、一定程度を超える規模の駐車場を持つ都内新築建物について、充電器の整備を義務化します。また、2030年までに既存住宅を含め都内集合住宅に6万基の充電器を設置するという目標を掲げ、補助事業やセミナー等、様々な支援策で充電器の普及を後押ししています。全国的にも今後行政が対応を進めていくことが予測されます。

【賃貸物件にEV充電器を導入するメリットとは？】

1. 資産価値の向上

希少性があるため資産価値が上がる。入居者から別途充電設置利用料を徴収することも可能。

2. 空室対策になる

EV充電設備を導入している賃貸住宅はまだ少ないため、競合物件との差別化になる。

3. 入居者に選ばれやすくなる

充電に時間がかかるため外部ではなく自宅で充電できることで、EV車の所有者に選ばれやすくなる。

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