

“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11月号～



管理運営物件入居率

**96.3%**

2023年10月末現在

コロナ以前と現在の家賃変動について  
2023年12月施行～空家等対策推進法の改正について～

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・宮田



不動産鑑定士  
CPM(米国不動産経営管理士)  
井上 慶一

## コロナ以前と現在の家賃変動について

新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、2022年から円安・インフレが続き日本では歴史的な円安水準、またインフレを引き起こしていました。今現在もインフレは加速しておりますが、これは賃貸経営にも大きな影響も与えております。今回はその中でも、家賃の変動状況についてみていきましょう。

下の表は、コロナ以前の2019年8月と、2023年8月の全国の平均家賃を表しております。エリア毎の傾向を見ていきましょう。

### 【2018年8月と2023年8月の全国平均家賃】

都道府県	2018年8月：総平均賃料	2023年8月：総平均賃料	賃料差額
北海道	47,778	48,044	266
青森県	45,375	46,779	1,404
秋田県	44,083	44,476	393
岩手県	51,607	50,273	-1,334
山形県	47,921	44,754	-3,167
宮城県	52,466	54,068	1,602
福島県	48,454	48,427	-27
群馬県	46,047	46,041	-6
栃木県	46,692	46,506	-186
埼玉県	59,938	60,653	715
茨城県	48,202	47,051	-1,151
千葉県	56,386	58,711	2,325
東京都	72,186	71,765	-421
神奈川県	66,177	67,521	1,344
山梨県	49,824	51,509	1,685
長野県	49,842	50,399	557
新潟県	49,608	50,830	1,222
富山県	44,630	46,403	1,773
石川県	48,264	48,030	-234
福井県	50,639	50,095	-544
静岡県	54,885	55,243	358
愛知県	53,253	55,331	2,078
岐阜県	48,489	49,635	1,146
三重県	50,334	49,968	-366
滋賀県	52,664	53,921	1,257
奈良県	51,049	54,398	3,349
和歌山県	46,786	46,980	194
京都府	55,627	58,391	2,764
大阪府	59,164	60,503	1,339
兵庫県	57,844	57,182	-662
鳥取県	43,147	43,074	-73
岡山県	48,805	51,864	3,059
島根県	49,000	51,792	2,792
広島県	54,139	53,190	-949
山口県	45,367	48,084	2,717
徳島県	48,497	47,023	-1,474
香川県	46,002	46,893	891
愛媛県	45,673	45,507	-166
高知県	47,994	47,644	-350
福岡県	54,748	55,541	793
佐賀県	45,368	47,122	1,754
長崎県	54,787	56,979	2,192
大分県	46,793	45,312	-1,481
熊本県	49,336	48,901	-435
宮崎県	46,799	47,115	316
鹿児島県	51,178	53,869	2,691
沖縄県	51,895	54,083	2,188
全国	54,712	55,154	442

出典：全管協少額短期保険(株)契約実績より

こちらのデータを見ると、この5年間で全国平均で442円、家賃が上昇していることがわかります。都道府県別でみると、3,000円以上家賃が上昇しているのは奈良県：3,349円と岡山県：3,059円となっております。2,000円以上家賃が上昇しているのは、島根県、京都府、山口県、鹿児島県、千葉県、長崎県、沖縄県、愛知県ですが、地方都市でも家賃が上昇しているエリアがあることがわかります。ただし、地方部の場合、居住ニーズの高い県庁所在地や、特需（工場地帯など）のあるエリアに限定されるものだと想定されます。

一方で家賃が下がっているエリアに目を向けると、山形県が-3,167円と大きく下がっていることがわかります。人口減少に起因している部分も少なからずあると予測されますので、人口減少傾向のあるエリアの皆様は今後家賃下落のリスクはあるものと思っておきましょう。

そして、東京都でも実は家賃は下落傾向です。土地や分譲マンションの価格は上がり続けているのですが、家賃と土地価格には、そこまでの相関関係がないことがわかります。

いずれにせよ、賃貸経営は今後空室が増え続けることによって、どんどん厳しくなっていくと言われております。どうしたら家賃を維持できるか気になる方は、是非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

## 2023年12月施行 ～空家等対策推進法の改正について～

皆様もご存知のとおり、空家の増加が社会問題となっており、この20年間でその数は約1.9倍となり今後さらに増加することが見込まれています。この対策として、空家等対策推進法の改正法が施行され、本年12月から施行予定です。その内容を確認しておきましょう。

方向性としては、空家の「①活用拡大」「②管理の確保」「③除却（取り壊し）等」の3本柱での対応が強化されます。

### ①活用拡大

#### (1) 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域が創設され、用途変更や建替え等が促進されます。

・接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定

・用途規制の合理化（建築基準法）

※各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可

・市街化調整区域内の空家の用途変更

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

#### (2) 所有者不在の空家の処分

#### (3) 自治体や所有者等へのサポート体制

### ②管理の確保

(1) 特定空家化の未然防止 ※周囲に著しい悪影響を与える空家

(2) 管理不全建物管理制度の活用

(3) 所有者把握の円滑化

### ③特定空き家の除却

(1) 代執行の円滑化

1.緊急代執行制度（創設）

2.代執行費用の徴収円滑化

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(3) 状態の把握

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」  
(国土交通省住宅局資料より作成)

内容としては、①空家を活用しやすくするために、接道規制や用途規制が合理化されます。これまで接道義務を満たさないために建替えができなかったケースでも特例により建替えができる可能性があります。

また、②管理の確保の制度が整います。放置すれば特定空き家となるような空家について、勧告された場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税の負担が大きくなるなどの可能性があります。

さらには、③特定空き家の除却といて、取り壊しのルールが改正されます。崩落しかけた建物などで緊急時にはより代執行（取り壊し）が行いやすくなり、また、その代執行費用の徴収についても円滑化されます。

今回の改正により、空家活用の可能性が広がるとともに、空家を放置したことでの負担も大きくなります。空き家対策として法律が改正されている点を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

## 年内の贈与を検討するなら、そろそろご準備を

年末まで残り3か月を切りました。この時期からご相談が多くなるのが、親族間で贈与するか否かについてです。年末までに向けてどのようにしていったらいいのか、贈与と贈与税度についてみていきましょう。

### 贈与について

贈与は、贈与者が財産を受贈者に無償で与えることをいい、民法上では当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる契約であるとされています（民法第549条）。

### 税法上の贈与について

税法上の贈与は、何かを無償で与えることのほかに、贈与の額が時価より著しく安いような場合のその差額や、親が子の住宅ローンを立て替えてしまった場合の金額などは、贈与税の課税対象とされております。そのため、日常の金銭のやりとりで思わぬ贈与税が発生することもよくあり、税務署から指摘を受けることも多いです。

### 暦年贈与について

贈与税は、1人が1月1日から12月31日までの間にもらった財産などの金額を対象として、基礎控除額110万円を差し引いて残額がある場合は、翌年の3月15日までに申告と納税が必要となります。これはよく話題に出る暦年贈与と呼ばれるものです。もらう側（受贈者）が1年間の贈与で110万円まで非課税となりますが、渡す側（贈与者）一人当たり110万円ではありませんのでご注意ください。

### 暦年贈与について

上記で記載した通り、贈与につきましては、贈与する方が「あげるよ」と意思表示し、もらう方は「いただきます」と意思表示をする受諾が必要です。口頭契約も成立しますが、撤回することもできますので、書面で結んでおくことが大切です。贈与契約書を作成し、自署押印をしておけば万全だと思われそうですが、最も確実な手続きは、公証人役場で作成してもらい、確定日付をもらっておくことです。贈与契約をせずに、贈与税の申告をして、少しでも納税すれば、税務署からお咎めなしといった都市伝説もあるようですが、これは法律的にも成立しませんので十分お気を付けください。

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**

## 空室を埋めるために必要な知識と具体策

賃貸経営で最も大事なことは、物件の収益性を維持することです。そのために一番大事なことは各部屋の稼働率を維持することになります。空室が増えると収益性が下がりますので、こういった視点で空室対策を行うべきポイントと具体策を整理しておきましょう。

### エリアの賃貸需要を知りましょう

賃貸物件に住んでいる方は、平均で4～5年に1回引っ越すと言われています。平成30年に総務省にて実施された『住宅土地統計調査』によると、日本全国で民営借家に住んでいる世帯数は、19,064,700世帯となっております。この方々が4～5年に1回引っ越すと考えると、

**19,064,700世帯 ÷ 4.5年 = 4,236,600世帯/年** の需要が見込めます。

更に月間の需要を考えると、**19,064,700世帯 ÷ 4.5年 ÷ 14か月 = 302,614世帯/月** となります。**※繁忙期の2～3月は倍の需要があるため1年間を14か月と換算する。**

ご自身の所有物件所在地の民営借家世帯数は下記サイトよりご確認くださいませ。



【総務省統計局：住宅土地統計調査】

<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003355563>

この302,614世帯の方々は、賃貸物件への引っ越しだけを選択されるわけではなく、家を購入する方も一定数おりますが、要はこの方々に選ばれる物件づくりが、賃貸オーナーの皆様にも求められます。空室対策の基本となりますので、是非押さえておいてください。

### 所有物件の競合となる物件を把握しましょう

所有物件の近隣のエリアで、同じくらいの築年数、間取り、広さの物件をピックアップし、比較してみましょう。具体的には、**家賃、初期費用、外観、室内設備**、あたりになりますが、お部屋探しをしている方の目線を見て、競合より選ばれやすいよう商品化がされているかがポイントです。

資料	任意なし	任意なし	任意なし	任意なし
築年数	<input type="checkbox"/> 15年以内	<input type="checkbox"/> 10年以内	<input type="checkbox"/> 5年以内	<input type="checkbox"/> 築年不明
間取りタイプ	<input type="checkbox"/> 1K	<input type="checkbox"/> 1DK	<input type="checkbox"/> 2DK	<input type="checkbox"/> 2LDK
建物種別	<input type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> アパート	<input type="checkbox"/> 戸建て・その他	
築後年数	<input type="checkbox"/> 新築	<input type="checkbox"/> 15年以内	<input type="checkbox"/> 10年以内	<input type="checkbox"/> 5年以内
所在地	任意なし	任意なし	任意なし	任意なし
人目のこだわり条件	<input type="checkbox"/> フロア・トイレ別	<input type="checkbox"/> 2階以上	<input type="checkbox"/> 駐車場あり	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場
	<input type="checkbox"/> エアコン付き	<input type="checkbox"/> ペット可	<input type="checkbox"/> オートロック	<input type="checkbox"/> 洗面乾燥機

左の図は、大手ポータルサイトのSUUMOでお部屋探しをする際の条件を指定する画面です。これは一部だけですが、この中で、ご自身の物件の賃料や間取り、設備といった条件にチェックしていくことで、競合物件が検索され表示されます。

家賃や初期費用が適正か、不足している設備はないか等、競合となる物件と比較し劣っている箇所を少しでも減らしていきましょう。中には金銭面的な問題や、物理的な問題で不可能な対策もあるかと思いますが、できることから始めていくことが大切です。

2024年の繁忙期に向けて、そろそろ物件づくりの準備を始めていかなければならない時期になってきました。今回お伝えした内容は、空室対策の基本となる考え方の部分ですが、こういったデータを把握できていないオーナー様が多いと感じております。ご自身で判断できないことや、ご相談事などございましたら、是非一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

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>



サツとくらせる♪  
さくらす

☎ 0120-750-888

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