宅地建物取引業　広島県知事（9）　第6576号

LIFUKU通信

vol.03



2023
11

管理運営物件入居率
92.00%
2023年4月末　現在

アパート・マンションオーナー向け
満室経営お手伝いお役立ち情報誌

pickup
01 【住戸内のペット飼育】について

頑張るあなたと、暮らしをより良く。
LIFUKU
中国バス不動産

TEL:084-940-3601 / FAX:084-940-3602

福山店　広島県福山市南蔵王町5-10-12　福山南店　広島県福山市東川口町2丁目1-18　福山北店　広島県福山市御幸町上岩城856-1

01

pickup

【住戸内のペット飼育】について



皆様こんにちは
今月の担当をさせていただきます賃貸管理課の山下です。
物件管理をさせていただく中で管理業務上で起こりうる事象のうちの一つについてお話させていただきます。

今回取り上げるのは【住戸内のペット飼育】についてです。

1. ペット飼育を許容するメリット

まずは所有の物件で居住者に対してペットを飼育するメリットをお伝えいたします。
一番大きく上げられるのは賃貸新規入居者募集における他の物件との差別化です。
現在福山市の賃貸物件で大手ポータルサイトSUUMOで掲載されている件数は約5万室となっております。重複物件も含まれておりますので実際の部屋数は約半数近くになります。【ペット相談】の条件を含めて検索をした場合約6000室にまで絞られます。掲載件数の12%にまで絞られます。人気の設備としてあげられる【インターネット無料】の条件で絞った場合でも約17000室で掲載件数の34%となっており、ペット相談の希少性がご理解いただけると思います。ペット飼育を条件にすることで、お客様に選ばれる物件になる可能性があがります。

2. ペット飼育が少ない要因

前述のように、なぜペット飼育可能な物件が少ないのか。一番の要因はトラブルになるケースが散見されるためです。居住中であれば物件内の他の入居者への鳴き声等による騒音、退去時であれば原状回復におけるペット起因による傷や臭いの費用負担がトラブルの要因となります。

3. トラブルを防止するために

ペット飼育可能にして、入居が決まっても、既存入居者が不快な思いをされたり、原状回復でトラブルを抱えるのは是が非でも避けたいことです。そこでペット飼育を許容する場合は賃貸人側がペットの飼育規則を定め、借主との賃貸借契約において飼育規則の遵守を規定し、飼育規制に定めている基本的事項および、他の居住者等に配慮する事項を賃借人に遵守させることが重要です。飼育規則に定める内容として参考にいくつかご紹介いたします。

(1)自己の居室または管理組合等により指定された場所(糞尿処理施設や足洗い場などの共用施設)以外で、動物にえさや水を与えたり排泄をさせないこと。
(2)動物の異常な鳴き声や、糞尿等から発する悪臭によって、近隣に迷惑をかけないこと。
(3)犬や猫には必要なしつけをすること。
(4)動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合は、飼主がその責任を負うとともに、誠意を持って解決を図ること。
(5)自己の居室または指定された場所以外で、動物の毛や羽の手入れ、ケージの清掃等を行わないこと。
(6)犬や猫等が自己の居室または指定された場所以外で、万が一排泄した場合は、糞便を必ず持ち帰るとともに、衛生的な後始末を行うこと。
(7)廊下、エレベーター等では、動物は抱きかかえ、またはケージ等に入れ、移動すること。

――終わりに

今回は【住戸内のペット飼育】についてお伝えさせていただきました。ペット飼育を許容することによって他の物件との差別化を図ることが可能です。ただし、ペットの飼育規則を定めて借主へしっかり遵守させることが必要となってきます。その点を考慮して、ご判断を頂ければと思います。弊社の管理をさせていただいております物件につきましてはペット飼育希望の借主様へペット飼育特約を賃貸借契約書とは別に取り交わしトラブルの防止に努めております。ご相談ございましたらお気軽にお問い合わせください。

※注意
ペット不可にしていた物件をペット飼育可にする場合、一度既存入居者へその旨を通知していただくのが望ましいです。ペットアレルギーをお持ちの方でペット不可だから入居されている方もいらっしゃいます。事前にアンケートのような形でお伺いをたてるのがお勧めです。

社員紹介



売買部

妹尾　賢治（せのお けんじ）

所属店舗	LIFUKU福山売買センター
入社年月	2017年9月1日
出身地	岡山県
趣味	旅行、スポーツ観戦
経験のあるスポーツ	野球、サッカー、登山
最近興味あること	バイク
休日の過ごし方	子供と遊ぶ
始めたいこと	適度な運動と筋トレ

中国バス不動産株式会社、売買1課の妹尾と申します。賃貸・売買・管理の経験を活かして、お客様にとってベストな提案を心がけております。お客様と一緒にお客様のお悩み事や課題を解決し、ご満足いただけるように精一杯頑張りますので今後ともよろしくお願いいたします。

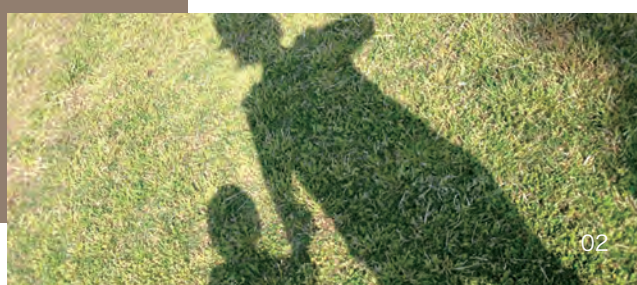
今月のトピックス

休日の過ごし方と私の癒し

休日には、私はいつも子供と一緒に楽しい時間を過ごすのが大好きです。特に、福山市内にあるエフピコアリーナの公園が子供とって特にお気に入りの場所のようです。そこで遊んでいると、子供たちの笑顔がとても素敵で、私も心から癒されます。また先日の休日は、福山市立動物園にも行きました。動物園は子供たちが自然界のさまざまな生き物と触れ合うことができ楽しんでいました。動物に夢中になり、新しいことを学び、楽しい時間を過ごしました。私たち大人も一緒に楽しむことができ、楽しい一日を過ごしました。福山市内には楽しい場所がたくさんあり、子供たちと一緒に過ごす休日は本当に特別なものです。彼らの成長を見守りながら、一緒に素敵な思い出を作ることができることに感謝しています。







賃貸管理
ニュース

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】

出典：全管協少額短期保険(株)契約実績より

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

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
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

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います。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 / 設備交換 / 工事 / 売却・購入のご相談・お問い合わせ ▶ TEL：084-940-3601　担当：山本

業界ニュース

2023年12月施行
空家等対策推進法の改正について



弁護士法人 一新総合法律事務所
弁護士　大橋 良二 氏

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特定空家の除却といって、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。

税務相談
コーナー

年内の贈与を検討するなら、そろそろご準備を！



税理士法人タックスウェイズ
税理士　後藤 勇輝 氏

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ますが、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、少しだけ納税すれば、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、参考にして頂けましたら幸いです。
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。
オーナー様：相談&不動産ご相談窓口　▶ 担当：妹尾 賢治　坂本 芳郎

空室を埋めるために必要な知識と具体策

check point

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、どういった視点で空室対策を行うべきかポイントと具体策を整理しておきましょう。

01

エリアの家賃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いただけます。
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。

【総務省統計局：住宅土地統計調査】
https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003355563

02

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で見て、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。
下の図は、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。



◀ SUUMOでお部屋探し条件を指定する画面

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。

中国バス不動産が
買取ります

1棟アパート
1棟マンション
分譲マンション
一戸建て



¥0 査定無料

迅速対応

秘密厳守

- 大規模修繕が必要
- 築年数が古い
- 空室が埋まらない
- まとまった現金が必要
- クレーム対応が大変
- 資産の分類を考えたい

下記必要事項をご記入の上、
FAXにてお申し込みください。

FAX 084-940-3602

フリガナ お名前		ご連絡先	TEL　　（　　） FAX　　（　　） MAIL　　@
ご住所	〒		
物件情報	□ アパート　□ マンション　□ 一戸建て　□ 土地　□ その他		
所在地		広さ	1.建物所有面積　　㎡ 2.土地面積　　㎡ 3.間取り　　LDK

頑張るあなたと、暮らしをより良く。
LIFUKU

中国バス不動産株式会社
LIFUKU福山店 / LIFUKU福山北店 / LIFUKU福山南店
〒721-0973　広島県福山市南蔵王町5丁目10-12

お電話での
お問い合わせはこちら
084-940-3601