

“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4月号～

管理運営物件入居率

**98.6%**

2025年3月末現在

不動産価格はどのくらい上昇しているのか？賃貸市場への影響は？  
賃貸人の不十分な漏水対応について賃借人からの損害賠償を一部認めた事例

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



不動産鑑定士  
CPM(米国不動産  
経営管理士)  
井上 慶一

## 不動産価格はどのくらい上昇しているのか？ 賃貸市場への影響は？

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっておりましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

### 不動産価格指数10年比較（2010年を100とする）

| エリア | 2014年11月 | 2024年11月 | 上昇率    | エリア  | 2014年11月 | 2024年11月 | 上昇率    |
|-----|----------|----------|--------|------|----------|----------|--------|
| 全国  | 103.0    | 141.3    | 137.1% | 首都圏  | 102.7    | 152.8    | 148.8% |
| 北海道 | 104.8    | 149.9    | 143.0% | 名古屋圏 | 98.0     | 120.0    | 122.5% |
| 東北  | 113.1    | 133.0    | 117.7% | 京阪神圏 | 103.2    | 148.2    | 143.6% |
| 関東  | 102.7    | 147.7    | 143.8% | 東京都  | 106.3    | 168.5    | 158.5% |
| 北陸  | 103.2    | 129.8    | 125.8% | 愛知県  | 97.7     | 123.5    | 126.4% |
| 中部  | 96.2     | 115.7    | 120.3% | 大阪府  | 102.4    | 147.2    | 143.7% |
| 近畿  | 102.4    | 142.3    | 139.0% |      |          |          |        |
| 中国  | 103.7    | 127.5    | 123.0% |      |          |          |        |
| 四国  | 95.9     | 107.9    | 112.5% |      |          |          |        |
| 九州  | 113.8    | 141.2    | 124.1% |      |          |          |        |

出典：国土交通省 不動産価格指数を基に  
株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものとなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。その中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

### 【不動産価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身者の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、どういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかった方は、ぜひ一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

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

## 賃貸人の不十分な漏水対応について、 賃借人からの損害賠償を一部認めた事例

賃貸アパートでの漏水事故が生じた場合に、貸主は、修繕義務を負いますが、長期間にわたり修繕が行われなかったことを理由として、借主から貸主が損害賠償を受け、その請求の一部が認められた裁判例を紹介します。貸主が損害賠償を負った事例として押さえておきましょう。

### 【概要】

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 2015.3     | 借主が入居開始（犬1匹を飼育）                     |
| 2015.7     | 借主の貸室で漏水発生。借主が貸主に連絡、貸主は上階借主と連絡取れず。  |
| 2016.7     | 漏水が継続し、借主が貸主に再度連絡。                  |
| 2016.11    | 漏水が継続。貸主と管理会社が借主の貸室内を確認。            |
| 2017.1     | 貸主が上階借主と連絡したが、室内確認は行われず漏水継続。        |
| 2018.10    | 貸主が上階貸室を調査し、漏水原因が上階借主の洗濯機ホースの破損と判明。 |
| 2018.10.22 | 借主が退去。                              |
| 2018.11    | 貸主が上階借主に対し建物明渡訴訟提起。                 |
| 2018.12    | 上階借主が退去。                            |

### 【訴訟】

借主が漏水による債務不履行を理由に、貸主に対し損害賠償（159万円余）、過払賃料・敷金の返還を求め訴訟提起。

| 損害項目            | 裁判所の認定   |
|-----------------|--|
| 靴のクリーニング代       | 6万3072円  |
| 引越代             | 相当因果関係があるとはいえない  |
| 使用が妨げられたことによる損害 | 貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万100円と認められる(共益費は含めない)           |
| 有給休暇の取得による損害    | 経済的な実損害が生じたことを認めるに足りる証拠はない   |
| 慰謝料             | 貸主の対応は必ずしも十分ではないが、対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない |

水漏れの際の貸主への損害賠償は、実損（靴のクリーニング代、水漏れで使えなくなった物品代）などは認められることが多いです。「賃料の一部減額」については、このケースでは3割と認定しています。上階賃借人との連絡が取れず3年以上も漏水が継続した事例ですが、慰謝料は認めていません。クリーニング代や賃料の一部減額により財産的損害が填補されていることや、対応が不誠実なものとはいえないことが理由です。貸主が不誠実な対応をしていれば、また異なる結論となる可能性もあったでしょう。



### 【参考文献】

- ・東京地判 令2・3・24 ウエストロー・ジャパン
- ・RETIO. NO.121 2021 年春号



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 ～令和7年度 税制改正大綱について～

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。

### 贈与税について

- 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

(従来) 結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用  
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 登録免許税について

- 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置

(従来) 過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用  
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 不動産取得税について

- 宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置

(従来) いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用  
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

### 所得税について

- 子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおり適用することができます。

| 住宅の区分      | 借入限度額   |
|------------|---------|
| 認定住宅       | 5,000万円 |
| ZEH水準省エネ住宅 | 4,500万円 |
| 省エネ基準適合住宅  | 4,000万円 |

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。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



不動産鑑定士  
CPM(米国不動産  
経営管理士)  
井上 慶一

## 不動産が売れる金額は 相続税評価額より高くなる！？

相続対策を進める中で、多くの賃貸オーナー様は税理士に依頼して、相続税のシミュレーションを行っているかと思います。その際に、所有している不動産資産に対して「**相続税評価額**」が算出されますが、その評価額は実際に不動産を売却する際の価格とは乖離があります。

また、固定資産税の算出の際に用いる「**固定資産税評価額**」も同様となります。一般的には、固定資産税評価額は**時価の70%程度**の評価であり、相続税評価額は**時価の80%**の評価額であると言われています。あくまでも目安の指標にはなりますが、昨今の不動産価格や路線価の上昇に伴い、収益物件の資産価値も上がっております。

また、収益物件の売却想定価格を査定する際には、「**収益還元法**」が用いられます。これは、不動産から将来的に生み出される収益を、現在の価値に割り引いて不動産価格を計算する方法です。

では、実際に売却価格と相続税評価額でどのくらい乖離があるのかを見ていきましょう。

### 《保有不動産資産情報》

- ①〇〇ハイツ 約100坪 総戸数12戸 平均家賃6万 軽量鉄骨造2階建 築18年
- ②◇◇ハウス 約80坪 総戸数8戸 平均家賃5.5万円 木造2階建 築15年
- ③△△パーク 約100坪 月極駐車場 総駐車台数20台 平均賃料5千円
- ④ご自宅 約60坪 木造2階建 築20年
- ⑤空き地 約50坪

### 《相続税評価額》 地積（面積）×路線価をベースに算出

- ①〇〇ハイツ 85,800,000円
- ②◇◇ハウス 68,640,000円
- ③△△パーク 20,800,000円
- ④ご自宅 12,500,000円
- ⑤空き地 10,500,000円



### 《売却査定額》 収益還元法や近隣取引事例をもとに算出

- ①〇〇ハイツ 108,000,000円（利回り8%）
- ②◇◇ハウス 66,000,000円（利回り8%）
- ③△△パーク 26,000,000円（坪単価約26万円）
- ④ご自宅 20,000,000円（立地、物件状況を加味）
- ⑤空き地 13,000,000円（坪単価約26万円）



いかがでしたでしょうか？実際にこのオーナー様は、相続人の意向もあり、〇〇ハイツを108,000,000円で売却される決断をされました。また空き地に関しては、収益性を高めるための有効活用法を模索中です。

不動産の資産価値は現在も上昇傾向にありますので、一度ご自身の保有している物件の価値を査定してみることをお勧めいたします。

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>



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