

“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6月号～



管理運営物件入居率

98.9%

2025年5月末現在

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！国の補助金制度も理解しよう！
高齢者の賃貸入居促進へ住宅セーフティネット法等改正について

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、不動産アドバイザリー事業）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年もリフォーム価格の値上げが続く！ 国の補助金制度も理解しよう！

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など、様々な要素がリフォーム費用に影響を与えております。特に、大手住宅設備メーカーが機器の価格改定を予定しており、2025年4月1日以降にリフォームを検討している場合は、値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げを想定されるのか見ていきましょう。

【住宅建材・設備機器の値上げ】

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、**トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げ**されています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

★少しでも修繕費用を抑えるために★

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

【子育て支援型共同住宅推進事業】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりませんが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

＜申請期間＞

令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）

※予算執行状況により応募期間を前倒して終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧ください。

＜主な要件＞

- ・建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- ・補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- ・新規入居者募集の際は3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- ・住戸部分の床面積が40㎡以上
- ・建物が新耐震基準に適合している



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

高齢者の賃貸入居促進へ 住宅セーフティネット法等改正について

昨今では、高齢者・障がい者・低所得者等の賃貸住宅入居を円滑に進めることが重要な課題となっています。これまでオーナー側のリスク（孤独死、家賃滞納、残置物問題など）が受け入れ障壁となっていましたが、これらの不安を解消し、賃貸供給促進を図るため、住宅セーフティネット法等の改正が行われ、2025年10月に施行予定です。

【改正内容】

1. 要配慮者（高齢者、障がい者、低所得者等）が円滑に入居できる市場環境の整備
・終身建物賃貸借契約の活用促進

入居者死亡後も契約更新不要で円滑な継続利用が可能に。手続きの認可手続きも簡素化されます。

- ・残置物処理の推進

入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人への委託により、死亡後の残置物処理がスムーズに実施できるよう制度が整備されます。

- ・家賃債務保証業者の認定制度新設

要配慮者専用利用できる認定保証業者の仕組みを導入し、保険制度などにより保証リスクを低減します。

2. 居住支援法人等による入居中サポートの強化

- ・居住サポート住宅制度の創設

居住支援法人等が見守り支援、福祉サービスとの連携支援を行う「居住サポート住宅」制度を創設。

- ・生活保護受給者の家賃支払いについては、オーナーへの直接支払い（代理納付）を原則とし、家賃滞納リスクを軽減。

- ・家賃債務保証の原則利用

要配慮者が新規入居する際には、認定保証業者による保証契約の利用が原則化されます。

3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域支援体制の強化

- ・地域単位での居住支援協議会設置促進

市区町村による居住支援協議会の設置を推進。住宅と福祉関係者の連携による包括的支援体制を整備します。

○オーナーが押さえておくべきポイント

これからは高齢者等を対象とした賃貸借契約について、法改正により制度が変わります。高齢者等との賃貸借契約の締結が社会課題とされており、今後、法改正により国が要配慮者の賃貸住宅の確保について供給を促進していく流れであることを押さえておきましょう。

【参考文献】

- ・国土交通省・厚生労働省「住宅セーフティネット法等改正資料（令和6年6月5日公表）」
- ・全国宅地建物取引業協会連合会「住宅セーフティネット法改正コラム」



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

生命保険と相続税について

被相続人の死亡によって取得した生命保険金（死亡保険金）が相続税の非課税となる場合と、課税される場合とがあり、その違いについてみていきます。

生命保険金（死亡保険金）の課税ルール

被相続人の死亡によって取得した生命保険金で、その保険料を被相続人が負担していたものは、相続人が相続等により取得したとみなされ、課税対象となります。

ただし、保険の契約者＝被相続人かつ、生命保険金の受取人が法定相続人の場合は、「生命保険金の非課税」という相続税の優遇措置が受けられます。

生命保険金（死亡保険金）の非課税とは

上記の非課税に該当する場合は、次の算式によって計算した限度額までとなります。

■ $500\text{万円} \times \text{法定相続人の数} = \text{非課税限度額}$

例えば、妻1人、子ども2人の場合は法定相続人が3人ですので、

「 $500\text{万円} \times 3\text{人} = 1500\text{万円}$ 」までが非課税対象となり、相続を放棄した人や相続権を失った人は含まれません。また、法定相続人以外の人取得した生命保険金には、非課税の適用はありません。

相続税が課税対象となる範囲

法定相続人の場合、各人に課税される金額は、次の算式によって計算した金額となります。
その相続人が受け取った生命保険金－非課税限度額×相続人の受取保険金/全ての相続人の受取保険金総額＝その相続人が課税される生命保険の金額

気を付ける点は？

生命保険金の相続税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容（契約者・被保険者・受取人）を非課税適用となるように整理しておきます。
- ・相続開始前に、専門家に相談して設計しておくことで、定期預金などを生命保険金に組み替えておくことが可能となります。
- ・相続開始後すぐに手続きが可能で、受取りまでも早いので手続きの確認をしておくといでしょう。

具体的な手続きは、事前に税理士・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

今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう②

前号より、賃貸経営を行っていく上で、オーナー様ご自身の手元に残る現金、所謂キャッシュフローを最大化することが、経営を安定させるポイントになるという内容をお伝えさせていただいております。今回は、長期的な目線でキャッシュフローを最大化するために必要な修繕の目安について解説していきます。

【対策前】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	461	456	452	447	443
実効総収入	288	285	282	280	277
運営費及び対策費	88	88	89	89	90
営業純利益	200	197	194	190	187
借入返済額	290	290	290	290	290
キャッシュフロー	-90	-93	-96	-100	-103
累計キャッシュフロー	-90	-183	-279	-379	-482
借入返済余裕率	0.69	0.68	0.67	0.66	0.65
損益分岐入居率	81.98	82.91	83.84	84.79	85.75

上の表は、前号でお伝えした物件が、仮に空室が増えた場合を想定しているものになります。3室蔓延的に空室がある状態の場合、2026年のキャッシュフローが**-90万円赤字**になっているのがわかります。この状態を解消するためには、空室を埋める必要がありますが、何もせずに部屋を埋めるのは難しいことが予測されます。お部屋を埋めるために、1室あたり50万円のリフォームを行い、総額150万円の投資を実施したケースを見ていきましょう。

【対策後】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	472	467	462	458	453
実効総収入	448	444	439	435	431
運営費及び対策費	238	90	93	95	98
営業純利益	210	353	346	340	333
借入返済額	283	283	283	283	283
キャッシュフロー	-73	70	63	56	50
累計キャッシュフロー	-73	-3	61	117	167
借入返済余裕率	0.74	1.25	1.22	1.20	1.18
損益分岐入居率	110.45	79.96	81.30	82.67	84.07

今回はリフォームを行い、各部屋3,000円賃料をアップさせ、稼働率も95%まで改善しました。リフォームを行った2026年は修繕費150万円が発生するため、満室になっても赤字ですが、翌年以降は黒字化していることがわかります。収入は160万円アップし、投資費用の改修は増収分の賃料1年で回収できます。リフォームせずに放っておくと毎年90万円以上の赤字経営となりますが、適切なタイミングで修繕することで赤字経営を事前に防ぐことも可能です。

今回お伝えした内容は一例ですが、皆様が所有している物件の中で、空室にお困りの物件がございましたら、まだ経営状態を改善する余地がある可能性も十分にありますので、この機会にぜひ一度弊社までご相談ください。

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！ぜひご覧下さいませ

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、北村、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●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 空室について | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ 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