

“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9月号～



管理運営物件入居率

**98.4%**

2025年8月末現在

2025年の賃貸不動産市場は“変化”が時流  
害虫・害獣トラブルに備える！賃貸人の適切な対応が損害賠償を防いだ裁判例

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

## 2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

2025年の賃貸不動産市場は、多様な要因が絡み合い、変化の時流を迎えています。以前からお伝えし続けている内容もありますが、主なトレンドや変化についてあらためて解説していきたいと思えます。

### 1. 家賃の上昇トレンドの継続

●**物件層による二極化:** ファミリー物件は供給が少なく、売買価格の高騰に引っ張られる形で家賃が上昇しやすい傾向にあります。一方、ワンルームマンションは供給過剰のエリアもあり、競争が激化し、家賃が下がるケースも見られます。

### 2. 入居者の行動パターンとの変化

●**「内見レス申込」の拡大とデジタル化:** 実際に物件を見学せずに契約に至るケースが急増しており、バーチャル内見などオンライン技術への抵抗感が全世代で軽減されています。不動産取引のデジタル化が不可逆的に進行しています。

●**都心回帰と通勤時間の意識変化:** コロナ禍で一時的に郊外人気が高まりましたが、2023年以降は都心回帰の傾向が強まっています。特に単身者は職場近くを選ぶ傾向が顕著です。ただし、多様な価値観が共存しており、ファミリー層は通勤利便性以外に重視する要素も存在します。

### 3. 人口動態の変化と需要の多様化

●**単身世帯の増加:** 生涯未婚率の上昇や、長寿化、離婚率の上昇により、単身世帯が増加しており、小規模物件や賃貸住宅の需要が増加すると考えられます。

●**高齢者向け賃貸住宅の需要増:** 高齢化社会の進展に伴い、高齢者向けの安心賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）の需要が高まっています。自宅か介護施設かという二者択一ではない新たな住まいの選択肢として注目されています。

●**地域差の拡大:** 都市部では人口増加や再開発による需要増加が見込まれる一方、地方では人口減少による空き家の増加が懸念されており、不動産価格の二極化が進むと予測されます。

### 4. 不動産投資市場との関連

●**賃貸物件への投資意欲:** マンション価格の高騰が続く中、購入から賃貸へのシフトが見られ、賃貸物件への投資は引き続き堅調です。

●**投資戦略の変化:** 単純な表面利回りだけでなく、将来的な価値上昇が期待できる物件（駅前再開発地域、新交通インフラ整備予定エリアなど）を見極める目が必要とされています。築古物件のリノベーション投資も効果的な戦略として注目されています。

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

## 害虫・害獣トラブルにどう備える？ 賃貸人の適切な対応が損害賠償を防いだ裁判例

賃貸経営において、「ゴキブリが出た」「ネズミがいる」といった苦情は避けがたいものです。入居者からの申告があれば、すぐに賃料減額や損害賠償を求められるのではと不安を抱くオーナー様も多いのではないのでしょうか。しかし、近年の裁判例を見ると、賃貸人が一定の対応を講じていれば、損害賠償責任を否定する判断がなされることが少なくありません。

もちろん、判断はあくまで個別事案に基づくものであり、すべての請求が退けられるとは限りませんが、借主からの申告に対して誠実な対応を行っていたかどうか重要な判断材料となるのは確かです。裁判例を確認しましょう。

### ①ゴキブリと清掃をめぐる請求（東京地裁 令和3年7月30日判決RETIO No.130）

築30年以上・家賃月6.2万円のアパートに入居した借主が、「清掃が不十分」「室内にゴキブリがいた」「IHコンロが使えなかった」として、退去時のハウスクリーニング費用、休業補償、設備不良の損害賠償、慰謝料など計60万円を請求した事案です。

賃貸人は、原状回復工事と清掃を実施済みで、入居後の申出にも対応して追加清掃・設備交換も行っていました。裁判所は「築年数や家賃水準を踏まえれば、居住に支障がある状態とはいえない」として、賃貸人に債務不履行は認められないと判断。借主の請求を棄却しました。

### ②ねずみ被害と防除対応（東京地裁 令和3年1月26日判決／RETIO No.127）

歯科医院として使用していたテナントにおいて、借主が「ねずみが天井裏を走っていた」「隣室がゴミ屋敷だった」などと主張して契約を解除し、営業損害等4,300万円超の損害賠償を請求した事案です。

賃貸人は、合計29回の防鼠作業を専門業者とともに実施し、隣室への調査協力も繰り返し要請していました。裁判所は「賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる」等として、借主の請求を棄却しました。

### ③虫の大量発生と健康被害の主張 （東京地裁 令和元年9月20日判決／RETIO No.119）

入居直後に虫（シバムシ）が大量に発生し、喘息持ちの借主が駆除作業の薬剤で体調を崩したと主張して、賃貸借に要した費用、退去費用、宿泊費、治療費や慰謝料等約365万円を請求した事案です。

賃貸人は、通報直後から応急対応・専門業者の手配・再調整を誠実に実施しており、「必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、賃貸人が虫の調査やその駆除を適時に行わず・・・義務を怠ったと認めることはできない」等として、請求を棄却しました。

#### ■害虫トラブルは「対応」が鍵

上記の裁判例はいずれも、賃貸人が「発生後にどう対応したか」が重要な評価ポイントとなりました。トラブル自体を完全に防ぐことは難しくとも、賃貸人として、遅れることなく必要かつ可能な対応を行っていくことが実務上重要です。



税理士法人Kollectスターズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 子が親の土地の上に家を建てたとき

親が代々土地を引き継いできたケースでその敷地内に子が建物を建てるのがよくあります。今回はその場合の課税関係について見ていきます。相続税までのことを考慮して建てていることはあまりないことが多くありますが、どのような影響があるか見ていきましょう。

### 借地権の問題

一般的には、他人の土地の上に建物を建てる場合は、地主に権利金などを支払って借地権などを設定することが多いかと思えます。しかし、親族間においてはほとんどそのような支払いは行われなれないと思われれます。では、借地権の取り扱いはどのようになるのでしょうか。何らかの課税が生じるのでしょうか。

### 土地の賃貸借が無償である場合

親の土地を借りて、地代を支払わない又は親の負担する土地の固定資産税相当額を地代として支払う場合は、使用貸借とされております。親の土地を借りているケースはこのような使用貸借による賃貸借がほとんどであると思われれます。一般的に個人間において、借地権は生じないとされておりますが、所得税、贈与税、相続税の取り扱いはどのようになるのでしょうか。

### 課税関係の取り扱い

まず所得税ですが、親が土地を貸しているという点で不動産所得が生じるように思いますが、使用貸借の場合は、生じません。次に、子が親から借地権相当額の権利として、贈与を受けており贈与税が課税されそうですが、この場合は借地権相当額がゼロとして取り扱われるため、贈与税の課税関係は生じません。そうしますと、親の土地（底地）は土地の上に家を建てている子に土地を使用する権利相当額を渡していないこととなりますので、相続税の計算の際は、親の土地は借地権相当額を考慮しないで、親が自分で使用していた土地として、自用地の取り扱いとなります。

### 注意する点は？

子が建物を建てる際に、借地権などの設定を行うかどうかで相続税等の取り扱いは変わってきますので、相続税のことを見越して使用貸借でいいのかどうかを検討しておくことが大切です。また、使用貸借の際も契約書の整備や固定資産税相当額の支払いの証拠などもきちんと残しておくことと上記の課税関係で整理できますので、贈与税などの課税関係が生じないようにしておきたいところです。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いただければ幸いです。

**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

## 相続発生時に 引き継ぐべき資産と処分すべき資産①

相続発生時において、不動産資産を引き継ぐべきか、あるいは処分すべきかを判断することは、相続人にとって非常に重要な意思決定となります。その判断基準は多岐にわたり、個々の状況に応じて慎重に検討する必要があります。

今回は、引き継ぐべき不動産資産と処分すべき不動産資産の主な判断基準についてお伝えします。

### 【引き継ぐべき不動産資産の判断基準】

引き継ぐべき不動産は、主に「使用価値」「収益価値」「将来性」「相続人の意向」の観点から判断します。

#### (1) 使用価値・居住の必要性

##### 《相続人や親族が居住する予定があるか》

相続人がその不動産に住むことを希望している場合、または親族が利用する予定がある場合は、引き継ぐことが優先されます。住居としての価値は、金銭的な価値以上に大きい場合があります。

##### 《セカンドハウスとしての利用価値》

将来的に別荘やワーケーション施設として利用する可能性がある場合も、引き継ぐ価値があります。

#### (2) 収益性・資産価値

##### 《賃貸物件として安定した収益が見込めるか》

すでに賃貸物件として稼働しており、安定した家賃収入が見込める場合、または今後賃貸経営を始める予定がある場合は、引き継ぐことで継続的な収益を得られます。

##### 《利回りが高いか》

周辺の賃貸物件と比較して、高い利回り（家賃収入÷物件価格）が見込める場合は、収益性の高い優良資産と判断できます。

##### 《金融機関からの融資評価が高いか》

不動産を担保に融資を受ける際に、金融機関からの評価が高い物件は、資産価値が高いと判断できます。

#### (3) 相続税対策・節税効果

##### 《小規模宅地等の特例の適用可否》

被相続人の居住用宅地や事業用宅地など、特定の条件を満たす場合に、土地の評価額を最大80%減額できる特例です。適用できれば相続税の負担を大幅に軽減できます。

##### 《賃貸物件の場合の評価減》

賃貸物件（貸家建付地、貸家）は、自用不動産よりも相続税評価額が低くなるため、相続税対策として有効です。

##### 《物納の可能性》

相続税を現金で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば不動産で納税できる「物納」の選択肢を考慮に入れることもあります。ただし、物納できる不動産は限定されます。

#### (4) 相続人の管理能力・意向

##### 《相続人が不動産の管理・運営に意欲的か》

不動産を所有するということは、固定資産税や維持管理費の支払い、修繕、賃貸物件であれば入居者対応など、手間とコストがかかります。相続人がこれらを負担できるか、あるいは専門家（不動産管理会社など）に委託する資金があるか。

##### 《家族間での合意形成》

複数の相続人がいる場合、その不動産を誰が引き継ぐか、あるいは共同で所有するかについて、全員の合意が得られているか。

#### (5) 思い入れ・精神的価値

##### 《先祖代々受け継がれてきた土地・建物など、精神的な価値が高いか》

金銭的な価値では測れない、家族の歴史や思い出が詰まった不動産は、相続人の心情を尊重し、引き継ぐことを選択する場合があります。

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、住  
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