

“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11月号～



管理運営物件入居率

98.2%

2025年10月末現在

2025年サブリース問題について考える
浸水履歴の説明義務違反で売主・仲介業者に賠償命令

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年サブリース問題について考える

2015年の相続税法改正の時期に、相続税対策でアパートを建築し賃貸経営を始められた方が一定数いらっしゃいますが、その中の多くの方が建築した会社のグループ会社や紹介企業を経由しサブリース契約を締結していることでしょう。昨今、こういったサブリース契約に関する問題が再浮上しておりますので、解説していきます。

1) 送金賃料の減額交渉

【築10年のタイミングで送金賃料の減額交渉】

新築時から10年を経過したタイミングで、多くの会社では賃料の**減額交渉**を行う習わしがあります。これは、物件が古くなることで競争力が低下し、新築時と同様の賃料で貸し出すことが難しくなるとサブリース会社側が判断するからです。ただ、実際には既存入居者の家賃を下げていくわけではないので、サブリース契約と言えど物件の稼働状況や募集家賃等は把握しておきましょう。

【サブリース契約の規制強化による契約内容変更】

2020年12月に施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）」の経過措置が2025年に終了することで、2025年以降はより一層サブリース契約に関する規制が強化されます。こういった背景もあり、各サブリース会社が既存契約の見直しに動いております。その際に現行の賃料で契約を更新することが難しく、**送金賃料の減額**を打診されるオーナーが続出しております。

2) 築古物件のオーナーに対しての提案営業強化

【ローン完済前に建替えの提案】

昨今の建築費の高騰も相まって、アパート建築メーカー側からすると、新規開拓が難しくなっております。そのため、築25年以上の自社で建築したアパートを保有しているオーナーに対して建替えを提案しているという事案も発生しております。オーナー側からすると、**ローンの残債がある状態で売却を提案される**ということになりますが、提案を断ると一方的にサブリース契約の解除を突き付けられるケースもございます。

【外壁塗装or売却の提案】

また、築25年のタイミングはちょうど2回目の外壁塗装を迎える時期とも重なります。外壁塗装はオーナー側からすると、数百万円以上の出費となるため、『**もし費用が支出できないようならば、物件を弊社で買い取ります**』という提案をされたという方もいらっしゃいます。もちろん買取った物件は、修繕され高値で再販され、結果的にサブリース会社が儲かる仕組みになっています。

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

浸水履歴の説明義務違反で 売主・仲介業者に賠償命令

今年も各地で集中豪雨が発生し、浸水被害に関する相談が相次いでいます。オーナーにとって「過去に浸水したことをどこまで説明すべきか」という点は、契約実務に直結する重要な関心事です。参考になるのが、東京地裁平成29年2月7日判決（RETIQ No.111掲載）です。この判例では、売主・仲介業者の説明義務違反が認められ、574万円超という高額の損害賠償が命じられました。

■ 事件の概要

原告は、三鷹市内の地下1階付き2階建て住宅を1億700万円（うち建物700万円）で購入しました。物件には地下駐車場がありましたが、引渡し後、集中豪雨によって雨水が流入し、自動車が水没する被害を受けました。調査の結果、この地下駐車場では過去にも浸水事故が発生していたことが判明しました。しかし、売主である不動産会社や仲介業者は「浸水履歴はない」と説明していたのです。そこで原告は、「説明義務違反があった」として、総額1,663万3,540円の損害賠償を請求しました。

■ 裁判所の判断

裁判所は、売主・仲介業者が買主の懸念を十分理解していたにもかかわらず、正確な調査や説明を怠ったことを「説明義務違反」と認定しました。ただし、請求全額を認めたわけではなく、合理的な範囲に限定して損害を算定しました。

■ 原告が主張した損害

- 止水板設置工事費用：約526万円
- 浸水対策による評価損：約535万円
- 自動車修理費用：約36万円
- 測量費用：約3万円
- 慰謝料：500万円
- 弁護士費用：150万円
- 費用合計：1,663万3540円

■ 認定された損害額

- 簡易な止水板設置工事費用：212万6,000円
- 評価損に基づく価格差損害：274万円
- 自動車修理費用：35万9,560円
- 弁護士費用：52万円
- 合計：574万5,560円

裁判所は、売主と仲介業者に対して、上記の金額を連帯して支払うよう命じました。オーナーにとっては、「これほどの金額が実際に認められる」ことを示す実例です。

■ 裁判例のポイントとオーナーへの示唆

この判例のポイントは下記2点になります。

- ・「過去の浸水を調べれば把握できたのに、正しく説明しなかった」ことで責任が認められたこと
- ・その結果、574万円という高額の損害賠償が認められたこと

オーナーや不動産業者にとっては、買主の懸念に応じて過去の浸水履歴を正確に調査し、契約時に誠実に説明することが不可欠であることを示しています。

■ まとめ

集中豪雨が常態化する現在、浸水は決して例外的な出来事ではありません。今回の判例は、説明を怠れば数百万円規模の賠償責任が実際に認められることを示したものです。

特に地下駐車場や低地にある建物では、自動車など高額財産が被害に遭う可能性があります。こうした財産は単なる移動手段にとどまらず、所有者にとっては愛着が強かったり、生活の一部である場合も多く、その損害は物的損害以上に大きな精神的ショックを伴い、トラブルとなりやすい傾向があります。

オーナーとしては、浸水履歴や排水設備の状況を正確に把握し、相手に誠実に説明することが、信頼を守り、将来の紛争を防ぐ最大の防御策となります。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

親から資金を借りる場合

子が家を買う時などで、資金が不足する場合に親から借りるケースがあります。このような場合は、どのようなリスクがあり、何らかの課税が生じるのかを見ていきたいと思います。

親と金銭の借入をする場合

お子さんが自分の家を持ちたい時などにまとまった資金がないと、ご両親などから借り入れるケースがあります。借入のご相談の際に、よく聞かれることとして、「返さなくても大丈夫ですよ？」、「利息とかけなくてもバレませんよね」といったお話を耳にすることがあります。これは、親子間で現金でやりとりがあったり、小さい金額を通帳でやりとりするならば税務署から指摘は受けないかもしれないということを感じておられるのかもしれませんが、しかし、ご相続が発生したり、税務署からのお尋ね文書が届いたりしますとそうはいきません。その時になって、「一時的に借りていました」「返すつもりでした」というのはなかなか取り合ってくれないので、贈与税の課税リスクが高くなります。それを回避するためには、きちんとした手続きを踏んでおくことが大切です。

親から借入する場合の手続き

きちんとした手続きを踏むには次の4つをクリアすることです。

1. 金銭消費貸借契約書の作成と締結する
2. 金利の設定と返済予定表の作成をする
3. 銀行口座振込などでの返済履歴を残す
4. 貸主のご両親の雑所得の申告を忘れない



手続きについての解説

金銭消費貸借契約書は、借用書などという名目でも結構ですが、必要事項を網羅したものを作成し、印紙を貼って消印した状態にしておく必要があります。金利の設定は、何%がいいのですかと聞かれますが、最近の銀行借り入れの利息を目安にしますと1～2%程度です。これ以上であれば問題はないと思います。仮に利息を0%とする場合は、金利相当額を贈与されたとして扱われますのでご注意ください。返済は返済予定表に沿って、毎月口座へ振り込みましょう。あるとき払いなどの変則的な返済額ですと贈与として扱われる可能性もあります。また、貸主の金利収入（雑所得）の申告が漏れないようにしましょう。

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いただ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

不動産資産の相続で後悔しないために！ 知っておきたい生前対策のキホン①

「実家をどうしようか・・・」「アパートを引き継ぐのは誰か・・・」不動産は、現金や預金と違って分割しにくいので、相続時にトラブルの元になることが少なくありません。特に、大切なご家族に円滑に財産を引き継ぐためには、ご自身がお元気なうちにできる「生前対策」が非常に重要です。今回は、不動産資産の相続において、ぜひ知っておきたい有効な手法をいくつかご紹介します。

1. 遺言書で意思を明確に

最も基本的かつ重要な対策が**遺言書の作成**です。「誰にどの不動産を相続させるか」を具体的に記しておくことで、相続人同士での話し合い（遺産分割協議）の手間を減らし、争いを未然に防ぐことができます。ポイントは、不動産は分割が難しいため、「長男に実家を、長女に別荘を」といった形で、相続人の希望に沿った形で、誰がどの財産を承継するかを明確にしておくことが、トラブル回避の鍵となります。

2. 生前贈与で相続財産を減らす

生前に不動産を贈与することで、将来の相続財産を減らし、相続税を抑える効果が期待できます。贈与には贈与税がかかりますが、以下のような特例を上手に活用することで、税負担を軽減できます。

① 暦年贈与

毎年110万円までの非課税枠を利用して、コツコツと贈与する方法です。2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間は「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されたため注意が必要です。

② 相続時精算課税制度

贈与時には税を納めず、相続時に他の財産と合わせて相続税を計算する制度です。2,500万円まで非課税で贈与できます。

③ 非課税の特例

配偶者への居住用不動産の贈与や、住宅取得等資金の贈与には、それぞれ非課税になる特例があります。贈与税と相続税のどちらが有利かは個別のケースで異なりますので、専門家への相談をおすすめします。

相続対策は、「何から始めればいいのかわからない」と感じる方が多いかもしれません。しかし、ご家族の将来のためにも、一歩踏み出して専門家に相談してみることをおすすめします。

我々不動産会社もそうですが、税理士や弁護士といった専門家と連携して、ご自身の資産状況に合った最適な対策を講じることが、後悔のない相続への一番の近道となります。

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！ぜひご覧下さいませ

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●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 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