

“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

～2026年4月号～



管理運営物件入居率

98.6%

2026年3月末現在

2026年繁忙期動向②変化するお部屋探しの手法
原状回復トラブルとガイドラインの考え方について

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・大藏



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

2026年繁忙期動向② 変化するお部屋探しの手法

今回も先月に続き、2026年の繁忙期動向についてお伝えさせていただきます。先月は市場の変化について、物価高や借主の属性等の観点でお伝えしましたが、今回は、『お部屋探しの手法』がどのように変化してきているかをまとめてますので、参考にいただけますと幸いです。

1. 『事前確定型』のお部屋探し！内見しない場合の問題は！？

ある大手ポータルサイトの調査データによりますと、お部屋探しの際に内見をしない人の割合が約40%となっているようです。物件の写真や間取り図などのオンライン情報のみを参考にしております。

背景としては、まずは物理的な問題が挙げられます。繁忙期は『**現在入居中で今後退去が確定している**』物件が多く市場に供給されるため、他の人が申し込みを入れる前に決めるには内見をせずに申し込みを入れるしかない状況もあります。

もう一つの要因として挙げられるのは、『**内見しなくてもお部屋の詳細情報を入手しやすくなった**』ことです。ポータルサイトや各不動産会社のHPでも物件の動画を載せており、またSNSで物件紹介動画を発信している会社が増えていることが主要因です。

2. SNSを活用したお部屋探し

不動産業者間の物件情報サイトを運営している会社の調査によると、SNS運用を行っている不動産会社の割合は約35%となっております。また、お部屋探しの際にSNSを活用したことがある人は約67%となっているというデータもあります。前述した通り、SNSで物件紹介動画を発信している会社も増えているのですが、多くの動画が『**どこよりも初期費用を安くできます**』『**この物件にたった〇万円で入居可能です**』といった形で、費用面に訴求をする投稿が目立ちます。特に若年層からの支持が厚く、今後も学生エリアや都市部では広まっていくことが予想されます。

3. 繁忙期で起きている問題点

1) 内見をせずに申し込みをすると・・・

お部屋探しのお客様が、本命以外の物件をキャンセル前提で、色々な不動産会社から複数の物件に申し込みを入れるということも発生しています。仲介業者主導で、『この時期はすぐに物件が埋まってしまうので、少しでもいいと思った物件にはとりあえず申し込みを入れておきましょう』というように誘導しているケースも散見されます。

2) 借主ファーストのSNS集客・・・

管理会社に初期費用を交渉することを前提で物件情報を投稿しているため、実際には外すことができないサービスもあります。後々トラブルに発生するケースもあります。そういった業者とはお付き合いしない姿勢を示すことが重要となります。

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

原状回復トラブルと ガイドラインの考え方について

入退去の多い時期ですが、賃貸借契約終了時の退去精算は、入居者との間でトラブルになりやすい場面の一つです。

近年は入居者側も、原状回復ガイドラインや裁判例を事前に調べたうえで交渉することもめずらしくありません。オーナー側も、基本的な考え方を理解しておく必要があります。

■ 原状回復ガイドラインとは

一般に「原状回復ガイドライン」と呼ばれるのは、国土交通省の『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』です。

法律そのものではありませんが、裁判実務でも参考にされることが多く、退去精算の基準として広く用いられています。

■ 大原則：「新品に戻す」ことではない

原状回復とは、部屋を新品の状態に戻すことではありません。通常の生活によって生じる汚れや古さ（通常損耗・経年変化）は、原則としてオーナー負担とされています。借主負担となるのは、例えば次のような場合です。**例）・壁に大きな穴を開けた ・著しい落書きがある ・タバコのヤニによる変色や臭い ・不適切な使用による設備の破損**

つまり、借主の使い方に問題がある場合に、入居者の負担になります。

■ 耐用年数の考え方

そして、借主に一定の原因がある場合でも、常に入居者に全額を請求できるわけではありません。ガイドラインでは、例えば、クロスなどについて耐用年数の目安（例：6年）を前提に経年劣化を考慮し、入居期間が長いほど内装の価値は減少するため、張替え費用を全額請求することは難しくなります。借主の使い方に問題があっても全額請求できない場合があることがポイントです。

■ 原状回復でトラブルになりやすい点

- ・契約書の特約の有効性に問題がある場合
（経年劣化を問わず借主の負担とする、といった特約）
- ・経過年数を考慮すべきものを考慮しないで請求
（使い方が悪いからといって、経年劣化を考慮せず全額請求）
- ・小さな損傷にもかかわらず広範囲の張替えを請求
- ・入居時の状態を示す資料（写真やチェックシート）がない場合
（誰がつけた傷なのかがはっきりしない）

特に、入居前の写真やチェックシートがないと、傷や汚れがいつ発生したもので対立しやすくなります。

■ 特約があるからといってすべて有効ではない

契約書に特約があっても、必ずしも有効になるとは限りません。個人入居者との契約には消費者契約法が適用され、不当に借主の負担を一方的に重くする条項は無効となる可能性があります。

■ まとめ

原状回復とは、部屋を入居時の状態に戻すことではなく、責任の範囲を整理する作業です。耐用年数を踏まえた計算と、写真や明細などの資料を準備することで、不要な紛争を防ぐことができます。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 ～令和8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8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。

【相続税・贈与税について】

■ 貸付用不動産の評価方法の見直し

相続税評価額と市場価格の乖離を避けるため取得または新築から5年以内に相続等が発生した貸付用不動産は、原則として通常の取引価額で評価されることになりました。

■ 不動産小口化商品等の評価

不動産特定共同事業等に基づく権利に係る貸付用不動産は、取得時期に関わらず通常の取引価額で評価されます。

上記は、令和9年以降の相続等により取得する場合から適用されます。

【登録免許税について】

■ 土地の売買に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の税額軽減措置
3年間延長されます。

【消費税について】

■ 非居住者向けサービスの消費税課税

非居住者が国内不動産に係る仲介手数料等については、従来の輸出免税の適用はなくなり、消費税の課税対象となります。令和8年10月以降から適用される予定です。

【固定資産税・不動産取得税について】

■ 免除点の引き上げ

固定資産税の家屋については現行20万円から30万円に、償却資産については現行150万円から180万円、不動産取得税の土地については現行10万円から16万円に引き上げられます。固定資産税については、令和9年以後から適用される予定です。

【所得税について】

■ 住宅ローン控除

適用期限が令和12年末まで延長され、一部床面積要件の緩和などが講じられます。

これらの情報は、現状では国会において法案が可決されておりませんため、ご参考まででお願いいたします。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

外国人が取得している！？ 日本の不動産所有者の変化の実態

近年、日本の不動産市場で静かな、しかし確実な地殻変動が起きています。円安と不安定な国際情勢を背景に、外国人による日本の不動産購入が新たな局面を迎えているのです。かつての主役であった中国マネーに代わり、今、市場の注目を集めているのは台湾からの投資家たちです。この変化は、日本の不動産市場の未来、そして私たちの生活にどのような影響を及ぼすのでしょうか。

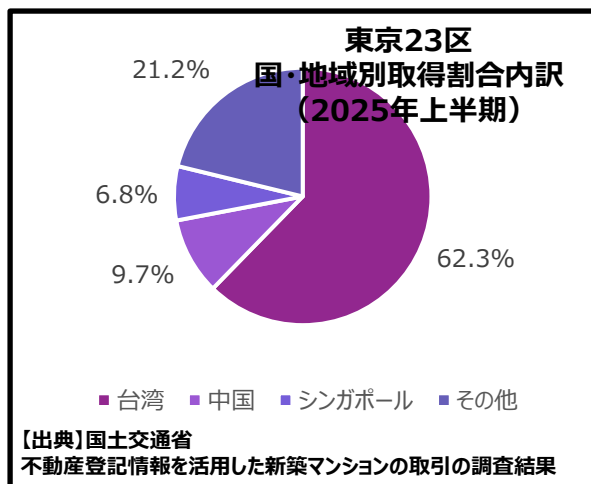
1. 変化する投資家たち：なぜ今、日本の不動産が選ばれるのか

最新のデータは、日本の不動産市場における投資家の構成が劇的に変化していることを示しています。特に東京23区では、これまで圧倒的な存在感を示してきた中国を上回り、台湾からの取得件数が急増しているのです。この背景には、主に3つの要因が挙げられます。

第一に、台湾が直面する地政学リスクです。高まる緊張を背景に、資産を国外へ分散させる動きが加速しており、地理的に近く、法制度が安定している日本が有力な避難先として選ばれています。

第二に、経済的な合理性です。台湾国内の住宅価格は高騰を続けていますが、記録的な円安により、日本の不動産は相対的に「割安」に映ります。

そして第三に、取引の容易さです。台湾の投資家は現金決済が多く、ローン審査などの煩雑な手続きを必要としないことも、市場への参入を後押ししています。



2. 日本の「買いやすさ」が招く未来のリスク

外国人投資家にとって、日本の不動産市場は極めて魅力的です。その理由は、円安だけではなく、諸外国と比較して、土地所有に関する規制が緩やかであること、そして所有者情報の把握が難しいという制度的な「買いやすさ」が、海外からの資金流入を加速させています。しかし、この「買いやすさ」は、将来のリスクと表裏一体です。まず、短期的な利益を狙った投機的な売買を誘発し、市場を不安定化させる恐れがあります。実際、都心部では短期売買の比率が上昇傾向にあり、居住を目的としない取得が増えることで、価格形成が実需から乖離していく可能性が指摘されています。

さらに深刻なのは、安全保障上の問題です。水源地や自衛隊基地周辺、国境離島といった戦略的に重要な土地が、把握が難しい形で外国資本の手に渡るケースが懸念されています。「重要土地等調査法」が施行されたものの、その実効性や調査範囲には依然として課題が残ります。

そして、私たちの生活に最も直接的な影響として、不動産価格の高騰が挙げられます。海外からの旺盛な需要は、都心部のマンション価格を押し上げ、国内の一般層にとっては「高嶺の花」となりつつあります。このままでは、日本人が自国の土地を所有しにくくなる「不動産格差」が、さらに深刻化するかもしれません。

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、古

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