

“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8月号～



管理運営物件入居率

98.8%

2026年7月末現在

「住宅省エネ2026キャンペーン」を活用して、
賢く物件の競争力を高めませんか？

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

「住宅省エネ2026キャンペーン」を活用して、賢く物件の競争力を高めませんか？

昨今、物価高や電気代・ガス代の高騰が続く中、お部屋探しをする入居者様は「家賃」だけでなく、「毎月の光熱費」や「快適さ（断熱性）」をこれまで以上に重視するようになっていきます。

こうした入居者ニーズの変化に対応し、物件の競争力を高める絶好のチャンスとなるのが、国が実施する「住宅省エネ2026キャンペーン」です。本日は、賃貸オーナー様にとって非常にメリットの大きいこの補助金制度の賢い活用法についてお伝えします。

★ 賃貸経営に直結する2つの「狙い目」補助金

今回のキャンペーンは4つの事業から構成されていますが、既存の賃貸物件の価値向上に直結するのは、主に以下の2つです。

1. 賃貸アパートの給湯器を一斉交換！「賃貸集合給湯省エネ2026事業」

賃貸アパートやマンションのオーナー様向けに特化した制度です。従来型の給湯器から、省エネ性能の高いエコジョーズ等へ交換する費用が補助されます。

給湯器の故障は、冬場などに入居者様の大きなクレームに直結しやすい設備です。補助金が出るこのタイミングで、設置から10年近く経過している物件の給湯器を計画的に交換しておくことは、将来のトラブル予防として非常に有効です。

2. お部屋の断熱性アップで退去を防ぐ！「先進的窓リノベ2026事業」

窓ガラスの交換や内窓（二重窓）の設置に対する大型補助金です。

「冬は寒く、夏は暑い」「結露がひどい」といった不満は、実は退去理由の上位にランクインします。内窓を設置するだけでエアコンの効きが劇的に改善し、防音効果も高まるため、長期入居（退去防止）に直結する非常にコストパフォーマンスの高いリフォームです。

ご注意ください：補助金は「早い者勝ち」です

この制度を活用する上で、絶対に知っておいていただきたい注意点が「予算上限に達し次第、受付終了となる」という点です。過去の類似キャンペーンでも、人気の補助金は秋口を待たずに予算消化で早期終了してしまいました。申請はすでに3月31日から順次スタートしており、全国の事業者から申請が殺到していることが予想されます。

制度の利用に関して、弊社にてサポートさせていただきます

物件の築年数や現在の設備状況、今後の募集計画をトータルで診断し、オーナー様の手出し費用を最小限に抑えながら、家賃下落を防ぐ最適なリフォームプランをご提案させていただきます。面倒な補助金の申請手続き等も、登録事業者と連携してしっかりサポートいたします。物件の資産価値を守り、安定した賃貸経営を続けるために、ぜひこの国の制度と一緒に使い倒しましょう。皆様からのご連絡、お待ちしております。

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

家賃保証会社の「追い出し条項」は無効 最高裁判決とオーナー様が確認すべきこと

いまや家賃保証会社（以下「保証会社」）の利用は一般的になり、新規の賃貸借契約の多くで使われています。その契約にある「追い出し条項」について、最高裁が無効と判断しました（最高裁第一小法廷令和4年12月12日判決）。オーナー様にも関係する内容ですので、ポイントを確認しておきましょう。

■ 事案の概要

保証会社は、入居者が家賃を滞納した際にオーナー様へ立替払いをし、その分を後から入居者に請求する仕組みです。今回問題となったのは、ある保証会社の契約にあった次の2つの条項です。適格消費者団体（消費者の利益を守るために国が認めた団体）が、これらは入居者を一方的に追い出すものとして、使用の差止めを求めました。

①**無催告解除条項**…賃料等の滞納額が賃料3か月分以上に達した場合、保証会社が催告（支払いの督促）をせずに賃貸借契約を解除できる。

②**明渡しみなし条項**…賃料等を2か月以上滞納し、賃借人と連絡が取れず、水道光熱の使用状況や郵便物などから建物が長期間使われておらず、再び使用しない意思が客観的に明らかとなき場合は、入居者が異議を述べない限り、明渡しがあったものとみなすことができる。

■ 何が争点となったか

これらの条項が、消費者を一方的に不利にする不当な条項を無効とする消費者契約法10条に反しないかが争われました。特に、賃貸借契約の当事者ではない保証会社が、その判断だけで契約を解除し、又は明渡しがあったものとみなせる点が問題となりました。

■ 裁判所の判断

最高裁は、①②のいずれも消費者契約法10条に反し、無効と判断しました。①については、当事者でない保証会社がその一存で、何の限定もなく無催告で契約を解除できる点が、入居者に重大な不利益を与えるとされました。②については、契約が終了していなくても保証会社の判断だけで明渡しがあったとみなされ、入居者が、法的手続きによらずに部屋を明け渡させられたのと同じ状態に置かれる点が問題とされました。

■ オーナー様が押さえるべきポイント

第一に、保証会社を利用しても、滞納入居者の明渡しは、契約解除と明渡し訴訟・強制執行という法的手続きによるのが原則です。条項を理由に鍵を交換したり荷物を運び出したりする「実力行使」は認められません。

第二に、利用する保証会社の契約に、同じような条項が残っていないかを確認しておくで安心です。

第三に、個人の居住用賃借人は「消費者」として消費者契約法に守られます。個人の居住用賃借人に一方的に不利な特約は、契約書に書いてあっても無効となる可能性があります。

■ まとめ

この最高裁判決は、こうした条項で法的手続きによらず明渡しを実現したのと同じ状態に置くことは、消費者契約法10条との関係で許されないという考え方を示しました。滞納への対応は、正規の手続きで進めることが結局は確実です。保証委託契約の内容や滞納時の対応フローは保証会社によって異なるため、オーナー様としては、利用している保証会社がどのような手順で対応するのかをあらかじめ確認しておきましょう。



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 相続財産を寄付した場合

相続財産を寄付した場合の課税関係について、生前に、遺言に寄付を記載する場合と相続人が相続した財産を寄付する場合について、詳細をご案内いたします。

【遺言で寄付する場合について】

お亡くなりになった方（被相続人）が、公正証書遺言等で自分の財産を国などに寄付することがあります。この場合は、遺言の効力が発生したときに被相続人が寄付したことで、相続財産は国等の団体が取得することとなります。この場合の相続税の課税関係は、原則として相続税の課税対象とはされず、対象財産に含み益があった場合について、被相続人にみなし譲渡課税※があったこととされます。その際は、被相続人の準確定申告において清算することとなり、寄附金控除を適用できることがあります。

【相続人が相続財産を寄付する場合について】

相続又は遺贈により財産を取得した相続人が、その取得した財産を国などに寄付するケースもあり、この場合は財産を取得した方が寄付をするため、一度財産を相続することから相続税の課税対象とされます。しかし、相続税の申告期限までに、国等の団体に寄付した場合は、その寄付した相続財産は相続税の非課税となるとされており、その際は、相続人の確定申告の際に寄附金控除を適用できることがあります。なお、相続した財産を換金等おこなってから金銭で寄付した場合は、相続税の課税対象となることとされており、

【寄付する財産が現物（不動産など）である場合】

相続した財産が不動産等の金銭以外であった場合は、現物を寄付することもできます。ただし、現物を寄付した場合に財産に含み益があった場合は、みなし譲渡所得課税の対象となります。その寄付が公益法人等にされた場合は、所得税が非課税になる可能性もあります。

※みなし譲渡課税とは、無償などで含み益のあるものを譲渡した場合に時価で譲渡したとみなして所得税を課税する考え方です。

おひとり様の相続も増えてくる中で、財産をどのようにしていくかなどの終活も盛んになってきているようです。そして、非営利団体などへの寄付を検討している方も増えてきました。自分の財産は使い道を自分で決めておきたいと考える方が多く、様々な団体において遺贈寄付の取り扱いも多くなってきているようです。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

進む賃貸オーナーの世代交代！ 生前に行っておくべき対策とは！？

毎日のように多くのオーナー様とお話しさせていただく中で、最近特に増えてきたご相談があります。それは「**アパートの将来**」や「**事業の引き継ぎ**」、つまり「**賃貸経営の事業承継**」に関するお悩みです。「まだ元気だから大丈夫」「そのうち子供と話し合うよ」とお考えのオーナー様も多いかもしれません。しかし、賃貸経営における世代交代は、ある日突然やってくることも少なくありません。今回は、管理会社の視点から「生前に行っておくべき事業承継対策」についてお話しさせていただきます。

1. なぜ「生前」の対策が必要なのか？

賃貸経営は、単なる「不動産の所有」ではなく「事業」です。毎月の家賃管理、空室対策、修繕手配、入居者様との契約更新など、継続的な判断と手続きが求められます。もし、オーナー様が急なご病気で倒れられたり、認知症などで「意思能力がない」と判断されたりしてしまうと、預金口座が凍結されるだけでなく、不動産の修繕や売却、新たな賃貸借契約を結ぶことすらできなくなるリスク（資産凍結リスク）があります。だからこそ、オーナー様が元気な「生前」のうちに、ご家族へスムーズにバトンタッチする準備が必要なのです。

2. 生前に行っておくべき3つの事業承継対策

①現状の「見える化」と情報の共有

- ・**資産と負債の確認**：物件の価値だけでなく、ローンの残債がどれくらいあるか。
- ・**経営状況の整理**：毎月の収支、過去の修繕履歴、今後の大規模修繕の予定など。
- ・**関係者の共有**：税理士、司法書士、そして私たち管理会社の担当者など、誰に相談すればよいかを伝えておくこと。

②「家族信託」の活用による認知症・資産凍結対策

これは、オーナー様（親）がお元気なうちに、アパートの管理や処分の権限を信頼できるご家族（子）に託す仕組みです。名義を子に移して管理を任せつつ、家賃収入（利益）は引き続き親が受け取ることができます。最大のメリットは、万が一オーナー様が認知症になっても資産凍結を防ぎ、子が滞りなく賃貸経営（契約や修繕など）を継続できる点にあります。

③「生前贈与」による計画的な資産移転

将来の相続税負担を減らすため、または経営のノウハウを早くから継承させるために、生きているうちに物件をご家族に譲るのが「生前贈与」です。「相続時精算課税制度」を活用すれば、一定額（2,500万円）までの贈与税が非課税となるなど、税制面での優遇措置もあります。贈与後も親御様がアドバイザーとして経営をサポートできるため、後継者育成の観点でも有効です。

賃貸経営の事業承継には、税務や法務の専門的な知識が不可欠ですが、その第一歩は「**オーナー様の想いをご家族に伝えること**」です。このアパートをどうしていきたいのか、誰に任せたいのか、ぜひご家族で一度お話ししてみてください。

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・古賀

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