

“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9月号～

管理運営物件入居率

98.0%

2026年8月末現在



日銀利上げに備える！オーナー様の大切な「手残り」を守る4つの防衛術
保証人がいても安心とは限らない？

Presented by


SAKURA CONSULTING FIRM

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・大藏



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

日銀利上げに備える！オーナー様の大切な「手残り」を守る4つの防衛術

最近、ニュースで「日銀の政策金利引き上げ」の話題を耳にすることが増えました。「うちのローンの返済額も上がるのだろうか」「賃貸経営への影響はどのようなのか」と、ご不安に感じていらっしゃるオーナー様も多いのではないのでしょうか。

結論から申し上げますと、金利上昇は確かに賃貸経営における「経費増」に直結します。しかし、決して慌てて繰り上げ返済や物件売却に走る必要はありません。金利上昇時代を乗り切るために最も重要なのは、現状を正しく把握し、戦略的に「手残り」を守る対策を打つことです。今回は、私たち管理会社と共に実践していきたい「キャッシュフロー改善のための4つのアプローチ」をお伝えします。

1. まずは「ストレステスト」で現状把握とローンの見直しを

第一歩は、金利が上がった場合に収支がどう変化するかを試算する「ストレステスト」です。現在の返済予定表をもとに、金利が0.25%、0.5%、1.0%上がった際の手残り額をシミュレーションします。その上で、現在の金融機関との金利交渉、他行への借り換え、あるいは手数料等の諸費用を考慮した上での繰り上げ返済など、最適なローン戦略を検討しましょう。

2. 「家賃収入と稼働率」の最大化（攻めの対策）

手残りが減る分は、収入アップでカバーするのが王道です。とはいえ、相場を無視した家賃の値上げは空室を招き、逆効果になりかねません。弊社では、最新の周辺相場を徹底調査し、インターネット無料化や宅配ボックス設置など「費用対効果の高い設備投資」をご提案することで、適正な家賃アップと長期入居（退去防止）を実現し、オーナー様の年間収入の最大化を図ります。

3. 「運営コスト」の適正化（守りの対策）

定期清掃、エレベーター保守、共用部の電気代などの固定費を見直します。ただし、点検や清掃など、物件の資産価値や入居者様の満足度（＝退去防止）に関わる重要な経費をむやみに削るのは危険です。弊社がプロの目線で相見積もりを取得し、品質を落とさずにコストダウンできる項目がないか、厳しくチェックいたします。

4. 税金・資金管理と「将来への備え」

節税を意識しすぎるあまり、不要な支出をして現金（キャッシュ）を減らしてしまっては本末転倒です。帳簿上の利益が出ているのに手元に現金がない「デッドクロス」や、将来必ずやってくる「大規模修繕」に備え、計画的に資金をストックしていく戦略がこれまで以上に重要になります。

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

保証人がいても安心とは限らない？

賃貸住宅で家賃の滞納に備えるため、借主に連帯保証人をつけてもらうことはよくあります。しかし、「保証人がいるから未払い賃料は必ず回収できる」と考えるのは危険です。保証人をつけていても、未払い賃料が回収できない場合があります。

■保証人の死亡の場合(民法465条の4第1項3号)

民法465条の4第1項3号は、個人根保証契約における、保証の対象となる元本が確定する一定の事由として、保証人の死亡を定めています。

元本の確定とは、一定の事由が発生した際に、保証人の責任は、その時点で発生している主たる債務の範囲で確定し、それ以上は責任を負わないというものです。

賃貸借契約の契約期間中に連帯保証人が亡くなった場合、連帯保証人の死亡時点で連帯保証人の責任は確定します。つまり、連帯保証人の死亡以前に発生していた未払い賃料等については連帯保証人の相続人は責任を負う可能性がありますが、連帯保証人が亡くなって以降に借主が家賃を滞納しても、連帯保証人の相続人に保証責任を追及することはできないということです。

貸主が保証人の死亡に気づかないまま滞納が続くと、後から「保証人がいるから安心と考えていたが、保証人が亡くなってしまったため回収できない」という事態になりかねません。

■対応策

対応策としては、まずは家賃保証会社の利用を検討することが有効です。個人の連帯保証人を立てる場合でも、契約書に「保証人が死亡・連絡不能になった場合は、借主が速やかに新たな保証人を立てる、または保証会社に参加する」といった内容の条項を入れておくことが考えられます。なお、新たに個人の連帯保証人を立てる場合、民法上、保証人が責任を負う上限額である「極度額」を契約書に明記する必要があります。さらに、オーナー側も一度保証人をつけてもらったから安心と考えるのではなく、定期的に保証人の連絡先・生存確認を行い、滞納が発生したら早めに保証人にも連絡するといった、放置しない運用が大切です。

■まとめ

連帯保証人をつけることは、借主の家賃滞納に備える有効な手段ですが、つけたら終わりではありません。保証人が死亡した場合には、その後に発生する未払い賃料について、保証人の相続人に責任を追及することは難しくなります。オーナー側としては、保証会社の利用、保証人の連絡先確認、滞納発生時の早期対応など、継続的な管理を行うことが重要です。



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 災害により被害を受けた場合の税金について

災害を受けた場合の取り扱いについて、災害によって住宅などに損害を受けたときは、災害減免法の所得税軽減免除と所得税の雑損控除のどちらかの適用が受けられます。今回は、所得税についての災害減免法の詳細をご案内いたします。

【制度の概要】

災害によって住宅などに損害を受けたときは、災害減免法の所得税軽減免除の適用があります。災害とは、震災や風水害などの天災と火災等の人為的災害のことをいい、それらから受けた損害について、災害の年の所得金額が1,000万円以下の方で、震災等により受けた損害額が、住宅又は家財の価額の2分の1以上で、かつ雑損控除の適用を受けない場合には、所得税の減免が受けられます。

【制度の詳細】

軽減額は、次の通りです。

その年分の所得金額が、下記の場合は下記の軽減とされております。

- 500万円以下の場合、所得税等は全額免除
- 500万円超で750万円以下の場合、2分の1の軽減
- 750万円超で1,000万円以下の場合、4分の1の軽減

対象となる条件は、次の通りです。

対象となる住宅又は家財は、自己又は生計を一にする配偶者その他の親族が所有し、常に居住する住宅、日常生活に通常必要な家具などの生活用の動産のことをいいます。また、所有していた者のその年分の総所得金額等が58万円以下※であることとされております。

【制度を受けるための手続き】

これらの減免を受けるためには、災害を受けた年分の確定申告が必要となります。また、給与所得者が減免を受ける場合は、年末調整での精算が行われませんため、同様に確定申告が必要となります。なお、災害等の理由により申告・納付が期限までに困難な場合は、その期限が延長されることがあります。

国税庁では、災害関連情報を特設ページで詳細を掲載しておりますのでご参考にして頂けますと幸いです。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頂けるようお願いいたします。



国税庁HP
災害関連情報

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

賃貸物件の相続発生！ 契約書が見当たらない場合に起こりうるトラブル

親族から賃貸アパートやマンションを相続した際、いざ書類を確認しようとしたら「入居者との賃貸借契約書」や「管理会社との管理委託契約書」が見当たらない…。実は、このような「契約書紛失」は相続の現場で頻繁に発生するトラブルの一つです。口頭での約束であっても契約自体は有効とされますが、書面による客観的な証拠がない状態は、後々大きなトラブルに発展する火種となります。本コラムでは、契約書がない場合に起こりうる具体的なトラブルと、その対策について解説します。

1. 入居者との「賃貸借契約書」がない場合のトラブル

①賃料や敷金・礼金の条件がわからない

毎月の家賃や共益費がいくらなのか、正確な金額が把握できません。特に深刻なのが「敷金」です。敷金は退去時に借主に返還する義務があり、相続人はこの返還義務も引き継ぎます。敷金をいくら預かっているかが不明なまま退去が発生すると、「30万円預けたはずだ」「いや、聞いていない」といった言った言わないの水掛け論になりかねません。

②退去時の「原状回復」で揉める

退去時における修繕費用の負担割合（特約の有無など）が確認できないため、原状回復の清算でトラブルになります。一般的なガイドラインに基づく清算しかできず、本来であれば借主負担となるはずのハウスクリーニング代などが請求できなくなる可能性があります。

③更新や解約の条件が不明確

契約期間がいつまでなのか、更新料はいくらなのか分かりません。また、普通借家契約なのか定期借家契約なのかの判断もつかず、立ち退き交渉が必要になった際などに非常に不利な立場に立たされることがあります。

2. 管理会社との「管理委託契約書」がない場合のトラブル

①管理手数料と業務範囲の不明確さ

毎月支払っている管理手数料（委託料）が妥当な金額なのか、またその金額で「どこまでの業務（集金代行、クレーム対応、清掃など）」をやっているのかが分かりません。相続人が「これもやってくれるはず」と思い込んでいても、管理会社から「それは業務外です」と断られるなどの行き違いが発生します。

②修繕工事などの発注権限が曖昧

設備の故障など緊急時の修繕において、いくらまでなら貸主の事前承諾なしに管理会社が手配できるのか（少額修繕の権限）といった取り決めが不明です。結果として、事後報告で高額な修繕費用を請求されるなどのトラブルに発展する恐れがあります。

相続発生時における契約書の紛失は、賃貸経営の根幹を揺るがす事態です。契約書という「証拠」がない状態での経営は、常に爆弾を抱えているようなものです。万が一見当たらない場合は、先送りすることなく、早急に管理会社や専門家（弁護士や賃貸管理のプロ）に相談し、権利関係を明確にしておくことが大切です。

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>



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