

“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5月号～



管理運営物件入居率

98.4%

2026年4月末現在

繁忙期に満室を達成できなかった場合、閑散期に実践すべき空室対策
共益費って、そもそも何？共益費値上げのために知っておきたいこと

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

繁忙期に満室を達成できなかった場合、 閑散期に実践すべき空室対策

賃貸経営における最大の山場である1月～3月の繁忙期が終わりました。しかし、様々な理由から、残念ながら空室を抱えたまま繁忙期を終えてしまうケースも少なくありません。「4月以降は人の動きが鈍るから、次の繁忙期まで空室のままかもしれない…。」そんな不安を抱えているオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。

今回は、繁忙期に満室を達成できなかった物件が、閑散期に実践すべき具体的な空室対策について、いくつかの視点からご紹介します。

【なぜ繁忙期に満室にならなかったのか？原因を分析する】

閑散期の対策を考える前に、まずは「なぜ繁忙期に満室にできなかったのか」を冷静に分析することが重要です。最も入居者が見つかりやすい時期に成約に至らなかったのには、必ず理由があります。

1) 賃料が周辺の相場より高くないか？

築年数の経過とともに、物件の価値は下がります。周辺の類似物件と比較して、賃料が割高になっていないか確認しましょう。

2) 物件の設備や内装は古くなっていないか？

入居者は、無料インターネットや宅配ボックス、浴室乾燥機など、現代のニーズに合った設備を求めています。

3) 入居者のニーズの変化に対応できているか？

単身者向け、ファミリー向けなど、ターゲットとする入居者層のニーズを的確に捉えられていますか？

4) 募集広告（写真やキャッチコピー）は魅力的か？

インターネットでの物件探しが主流の今、写真の印象は非常に重要です。明るく、清潔感のある写真を用意しましょう。

管理会社に問い合わせ数や内見数、内見後の断りの理由などをヒアリングし、客観的なデータに基づいて原因を分析することが、効果的な対策への第一歩です。

【閑散期に実践すべき具体的な空室対策】

繁忙期に決まらなかった原因を分析した上で、閑散期ならではの強みを活かした対策を実践しましょう。

対策	具体的な内容
募集条件の見直し	フリーレント：家賃を下げずに「お得感」を演出 初期費用の軽減：敷金・礼金ゼロなど 入居者層の拡大：ペット可、外国人可、高齢者可など
物件の魅力を高める	低コストの設備投資：無料Wi-Fiの導入は、単身・ファミリー問わず人気の設備です 内装・外観のメンテナンス：集合ポスト周りの清掃や、共用部の整理整頓など
広告・宣伝の強化	写真・募集文の改善：プロ品質の写真を用意、物件の魅力を最大限に伝えるキャッチコピーに見直し 法人契約へのアプローチ：近隣の需要のある法人へ営業

繁忙期を逃したからといって、次の繁忙期まで手をこまねている必要はありません。閑散期は、物件の課題と向き合い、じっくりと対策を練る絶好の機会です。今回ご紹介した対策を参考に、ご自身の物件に合った方法を検討・実践し、安定した満室経営を目指しましょう。

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

共益費って、そもそも何？ 共益費値上げのために知っておきたいこと

電気代や清掃費、人件費の上昇を背景に、共益費の見直しを考えるオーナー様が増えています。「そもそも共益費とは何か」「家賃と同じように上げられるのか」今回はこの2点を整理します。

■ 共益費とは

国土交通省の賃貸住宅標準契約書（第5条）では、共益費は「階段・廊下などの共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料、清掃費などに充てる費用」と定められています。部屋を使うことへの対価である賃料とは性質が異なり、「共用部分を使える状態に保つための費用」という位置づけです。物件によっては「管理費」と呼ばれることもありますが、性格は同じです。

■ 共益費の増額は認められるか

法律には賃料の増減請求に関する規定（借地借家法32条）がありますが、共益費についての明文規定はありません。この点で参考になるのが、東京地裁平成元年11月10日判決です。裁判所は、共益費を定額で定めることは有効としたうえで、物価・公共料金・人件費などの変動により見直しが必要になる点は賃料と変わらないとして、共益費の増額を認めました。つまり、共益費についても見直しができる場合がある、ということです。

■ オーナー様が押さえておきたいこと

増額を検討する際は、「周辺相場が上がったから」という説明では借主の理解は得にくいでしょう。共益費はあくまで共用部分の維持管理費ですから、電気代や清掃委託費がどの程度上がったかなど、費目ごとの具体的な根拠を示すことが大切です。公益財団法人不動産流通推進センターの解説でも、少なくとも各費目の値上がり率など、借主が納得できる合理的な根拠を示すべきとされています。

共益費の見直しを検討する際は、「賃料を上げたいから一緒に上げる」という発想ではなく、「共用部の維持管理費が実際に上がっているから見直したい」という整理で進めるのが、借主への説明としても説得的でしょう。

水道料金や電気代の高騰が続くなか、実際に共益費の増額に踏み切るオーナー様も出てきています。共益費はあくまで共用部分の維持管理費である以上、増額の際には「何の費用がどれだけ上がったのか」を具体的に示すことが出発点です。賃料の値上げとは異なる論理で説明できるかどうか、借主の納得を得られるかどうかの分かれ目になるでしょう。

【参考法令・資料】

借地借家法32条

国土交通省「賃貸住宅標準契約書」および解説コメント

公益財団法人不動産流通推進センター「賃貸借契約における賃貸人の共益費値上げ要求の適否。」 東京地裁平成元年11月10日判決（判時1361号85頁）



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の 貸付け不動産の詳細

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、今回は貸付け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、原則として通常取引価額で評価されることになりました。

今回は、具体的な取り扱いについて下記の通り整理しました。

1. 令和9年1月1日以後の相続、贈与で取得する貸付け不動産に適用される。
2. 通常取引価格とは、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することになります。
3. この改正を通告に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているもの）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む。）には適用しないこととされており、つまり、長期保有の土地の場合に新築する場合は、家屋だけ時価評価が適用されるケースも出てくることとなります。

【まとめ】

● 取得から5年経過後の相続等	→ 従来と同様の扱い
● 家屋だけ新築から5年以内	→ 土地は従来と同様の扱い
● 土地家屋双方が取得から5年以内	→ 通常取引価額(取得価額の80%)

■コメント

この改正により、余命が短い場合の駆け込みの対策はかなりのリスクを背負うこととなりました。また、貸家建付け地などの取り扱いの件、具体的な評価方法、通告に定める日はいつなのかなど、情報が不足していることもあり、当局の発信する内容を正確に把握しておくことが必要です。

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

2026年公示地価 二極化進む、上昇と下落の要因を探る①

2026年3月に発表された公示地価は、全国平均で5年連続の上昇となり、バブル期以来とも言われる活況を呈しています。

しかし、その内訳を見ると、一部のエリアが力強く全体を牽引する一方で、依然として下落に悩む地域も存在し、地価の「二極化」がより鮮明になっています。今回は、2026年の公示地価の動向を「上昇エリア」「下落エリア」に分け、それぞれの背景にある要因を掘り下げて解説します。今回は上昇傾向にあるエリアの特徴と要因についてお伝えします。

1. 全国的に上昇傾向のあるエリア

2026年の地価上昇は、主に大都市圏と一部の地方中核都市、そしてインバウンド需要に沸くりゾート地が牽引しています。

上昇エリアの種類	主な地域
三大都市圏	東京都心部（港区、文京区など）、大阪圏、名古屋圏
リゾート地	長野県白馬村、北海道富良野市、長野県野沢温泉村
産業集積地	大手半導体メーカーの工場が進出した地域

2. 上昇の要因

地価上昇の背景には、複数の要因が複雑に絡み合っています。

1) 旺盛な住宅・商業需要

都心部では、マンション需要が依然として堅調なほか、経済活動の正常化に伴い、店舗やオフィス、ホテルなどの商業需要が回復・拡大しています。

2) インバウンド需要の拡大

円安を背景に、外国人観光客が急増。特にスキーリゾートとして世界的に人気のあるエリアでは、外国人富裕層による別荘やコンドミニアムへの投資が活発化し、地価を強かに押し上げています。

3) 海外からの投資マネー流入

割安感のある日本の不動産は、海外の投資家にとって魅力的な投資対象となっており、特に都心部の商業地やリゾート地に資金が流入しています。

4) 再開発事業の進展

大都市や地方都市での再開発により、生活の利便性が向上し、地域の魅力が高まっていることも、地価を押し上げる一因となっています。

5) 低金利環境

政策金利に変動はあるものの、依然として実質金利が低い水準にあるため、相対的に収益性の高い不動産へ資金が向かいやすくなっています。

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、古藤
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