

“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8月号～



管理運営物件入居率

98.4%

2025年7月末現在

住宅セーフティネット法の改正が賃貸経営にもたらす影響
エアコン不具合と賃料減額改訂ガイドラインと裁判例に見る賃貸リスク

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10月～住宅セーフティネット法の 改正が賃貸経営にもたらす影響

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸オーナーの皆様の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいらっしゃるかと思います。

令和6年の通常国会において、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正されました。改正法の施行は令和7年10月1日ですが、ポイントは下記図の3点になります。

【出典】国土交通省HPより

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律
【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、 要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- 終身建物賃貸借(※)の利用促進
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、
死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借
 - ・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化
(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)
- 居住支援法人による残置物処理の推進
 - ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、
居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく
残置物処理を追加
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設
 - ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)
を国土交通大臣が認定
 - ⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による
要配慮者への保証リスクの低減
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2.参照)

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う 賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設
※ 法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
 - ・ 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、
安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅
(居住サポート住宅)の供給を促進
(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)
 - ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、
住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化
※ 生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、
特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
 - ⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証
を原則引受け

＜居住サポート住宅のイメージ＞

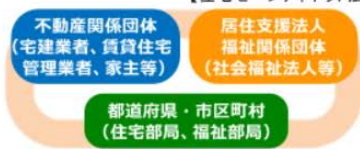


3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



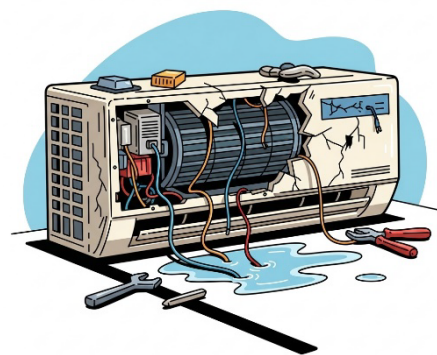
改正法では、上記の3点を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。とくに居住支援法人による残置物の処理が言及されたことは大きな進展と言えるでしょう。管理会社と協力しトラブルのないように住宅確保要配慮者の受け入れも前向きに検討していただけますと幸いです。

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

エアコン不具合と賃料減額 改訂ガイドラインと裁判例に見る賃貸リスク

夏季におけるエアコンの故障は、借主との間で賃料減額や損害賠償を巡るトラブルに発展するケースが少なくありません。物件の通常使用ができない状態であれば賃料の減額が、場合によっては債務不履行に基づく損害賠償が問題となる可能性があります。

では、具体的にエアコン故障ではどのように賃料が減額されるのでしょうか。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は2024年10月、「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を改訂し、エアコン故障時の扱いが見直されていますので、これを確認しておきましょう。



【ガイドライン改訂のポイント】

従来、エアコンの作動不良時における賃料減額の目安は「月額5,000円」とされていました。しかし、2024年10月の改訂により、賃料の「10%」を基本とし、「※発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。」という柔軟な方式へと変更されました。ガイドラインは法的拘束力を持ちませんが、賃料減額交渉の現場で、実務上重要な判断基準とされており、オーナー様としても内容を把握しておくことが求められます。

このように、ガイドライン上は10%が基準ですが、実際の裁判ではどのように判断された例があるのでしょうか。

【裁判例：東京地裁平成26年8月5日判決】

実務における参考例として重要なのが、東京地裁平成26年8月5日判決です。この事案では、カイロプラクティック施術所として使用されていた賃貸物件において、真夏の8月6日から24日までエアコンが使用不能となり、室温が33度を超える状況が続きました。裁判所は、該当期間について「建物の通常使用ができず、契約目的が達成できない状態にあった」と認定し、19日間分の賃料については支払義務がないと判断しました。

当時は日管協のガイドラインはありませんでしたが、ガイドラインのように賃料の10%程度ではなく、当該裁判例では当該期間について賃料を100%免除しています。確かに真夏でカイロプラクティックのエアコンが故障していれば、物件がまったく利用できず使用収益できなかったと判断されることも理解できるところです。

このように、エアコンが使用できない期間が生じた場合、一定の条件下で賃料減額が認められる可能性があり、場合によっては、賃料を請求できなくなるような可能性もあります。エアコンのような生活インフラ設備の不具合は、賃貸経営における重要なリスク要因の一つとして、早急な対応があらかじめ認識しておくことが大切です。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

相続税がかからない財産

遺産のなかには、相続税の対象とならない非課税財産があります。今回は、非課税財産にどのような種類があるのかを見ていきます。

非課税財産の種類

非課税財産は、主に以下のものが上げられます。

- 1 祭祀財産にあたるもの（墓地や墓石、仏壇、仏具、神を祭る道具など）
- 2 公益事業にかかる財産（宗教、慈善、学術等の事業にかかる財産）
- 3 心身障害者扶養共済の年金
- 4 死亡保険金のうち、500万円に法定相続人の数を掛けた金額までの部分
- 5 死亡退職手当金等のうち、500万円に法定相続人の数を掛けた金額までの部分
- 6 個人経営の幼稚園の事業用資産
- 7 国や公益を目的とした特定の法人に寄付した財産

非課税の要件を満たしているか？見落としがちな点

上記1,4,5については、よく知られているところです。注意点としては、上記1は投機目的での所有や商品として扱っているものには相続税の課税対象となるため注意が必要です。また、4の死亡保険金は保険の契約者、受取人について定期的に確認されたほうが良いでしょう。例えば、被保険者は夫で、保険料の負担者は妻、保険金の受取人が妻になっている場合は、相続税ではなく所得税がかかることになります。そうなりますと、相続税の非課税枠が使えなくなってしまうため、注意が必要です。同じく、相続税ではなく所得税が課税されるケースとして、5の死亡退職金はいつ受け取るかにより変わります。死亡後3年以内に遺族が受け取る年金には相続税が課税されますが、死亡後3年経過後に受け取ると所得税が課税されます。

気を付ける点は？

近年では、おひとりさまのご相続が増えつつあるようです。遺産を上記7に該当する慈善団体などに寄付されることを検討されている方も多いと聞きます。遺言の作成、遺言での寄付などの検討は非課税対象の有無の判定もありますので専門家へのご相談をお勧めいたします。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れば幸いです。

【ご参考】

国税庁タックスアンサー No.4108 相続税がかからない財産



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

既存賃貸物件の建替え時の注意点

総務省統計局によって、令和5年度に行われた『住宅土地統計調査』によると、築年数が20年を超える貸家の割合は全国で64.6%となっております。築25年以上でも54.2%となっており、築古物件の割合は増加傾向となっております。

木造物件の場合、一般的に30年を超えると建替えを検討するケースが出てくるかと思いますが、本来であればローンの返済が終わってからが賃貸経営の収益性が高まる時期です。そのため、建築時、もしくは購入時の借入期間は、賃貸経営において重要な指標の一つと言えるでしょう。

【築年別貸家戸数】

【出典】令和5年住宅土地統計調査

1950年 以前	1951～ 1970年	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2005年	2006～ 2010年	2011～ 2015年	2016～ 2018年	2019年～
116,500	687,800	2,029,700	3,357,000	3,968,200	1,956,700	1,828,900	1,704,400	1,240,500	1,856,700

今回は、今後資産の組み換えとして、既存物件の建替えを検討する際の注意点についてお伝えしていきます。

1. 既存入居者との立ち退き交渉

【正当事由の厳格な判断】

アパートの建替えは、必ずしも解約の正当な理由とならない場合があります。特に老朽化の危険性だけでなく、オーナー様と入居者双方の事情を比較し、入居者保護の観点から厳しく判断されることが多いです。

【交渉の進め方】

裁判になる可能性もあるため、書面での申し入れや証拠を残すことが重要です。丁寧な説明と、転居先の紹介や立ち退き料の支払いなど、適切な転居サポートを行うことがスムーズな交渉につながります。

【退去までの期間】

最低でも半年以上の退去猶予期間を確保することが望ましいです。定期賃貸借契約であれば、契約期間満了で退去してもらえるため、立ち退き交渉の手間を省ける場合があります。

2. 資金計画

【高額な費用】

解体費用、新築費用、立ち退き料など、建替えには高額な費用がかかります。自己資金で賄うのが難しい場合は、ローンを組むことになりますが、利息返済額が増えるリスクも考慮が必要です。

【家賃収入の中断】

建替え期間中は家賃収入が途絶えるため、その間の生活費やローンの返済に充てる預貯金が必要になります。

3. 収益性を見極め

【築年数と空室状況】

築年数、空室状況、外観や間取りの状態を総合的に判断し、建替えが本当に必要なのか、リフォームやリノベーションで対応できないかを検討します。築年数が20年未満であれば、リフォームで入居が見込める場合もあります。

【賃料の増加と空室率の低減】

建替えにより新築にすることで、賃料の引き上げや空室率の改善が期待できます。

【修繕費の抑制】

新築後は当面の間、大規模な修繕費を抑えることができます。

いかがでしたでしょうか。すでにアパート建築のメーカーからご提案を受けているオーナー様もいらっしゃると思いますが、上記の注意点を踏まえて、本当にご自身にとってメリットのある計画なのかどうかを今一度ご判断いただければと思います。弊社でもシミュレーションすることは可能ですので、もし判断にお困りの際はいつでもお声がけください。

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>



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