

“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1月号～

管理運営物件入居率

**98.5%**

2025年12月末現在



**迫る確定申告！物件毎の正しい収支を把握しましょう！**  
**大規模修繕工事を行うときの注意点～説明義務と騒音トラブルの裁判例から～**

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

## 迫る確定申告！ 物件毎の正しい収支を把握しましょう！

2025年も年末を迎え、年が明けると確定申告の季節となってまいります。原則、不動産所得（家賃収入などから必要経費を引いた金額）が年間20万円を超える場合は、確定申告が必要になります。今回は確定申告をきっかけに、物件の収支を正確に把握し、今後の賃貸経営の方向性についてどうすべきか考えてみましょう。

### 《Aハイツ》

家賃収入	600万円
管理料・修繕費	100万円
固定資産税	50万円
ローンの支払い利息	100万円
ローンの元金返済	360万円
減価償却	150万円

左記のような物件があるとして、実際に確定申告時の不動産所得と、実際の手残り金額の違いを見ていきましょう。

基本的には、どちらも営業利益を算出するまでの計算は同じです。経費（管理料・修繕費、固定資産税）も同様ですが、確定申告時には、減価償却費も経費として計上できます。しかし、借入返済のうち、元金については経費計上することができません。そのため確定申告時には**200万円の黒字**となっています。

しかし、実際に手元に残るお金の流れを見ていくと、営業利益から返済額（利息：100万円 元金：360万円）が引かれるため、**10万円の赤字**となっています。これは所謂、黒字倒産と言われる状態ですが、賃貸オーナー様の約20%はこのような状態になっており、それに気づかぬまま賃貸経営を続けている方もいらっしゃいます。このような状態に陥ってしまう原因は、家賃収入に対する返済額が高すぎることです。これは購入時、もしくは新築時の計画に問題があることがほとんどです。

### 確定申告の所得計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
▲減価償却費	150万円
不動産所得金額	200万円

### 手残り金額の計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
（元金返済）	360万円
手残り金額	▲10万円

手残り▲10万円（赤字）なのに、確定申告時には**200万円儲かっている**ことに・・・

今回の確定申告をきっかけに、正しい収支を把握し、経営状態が思わしくない場合は早急に対策が必要になります。ご自身の経営状態が気になる方は、是非これを機に一度ご相談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

## 大規模修繕工事を行うときの注意点 ～説明義務と騒音トラブルの裁判例から～

アパートも築10年から15年前後を過ぎると、外壁や防水の大規模修繕工事を検討する時期に入ります。大規模修繕では、足場の設置やネットがかかり、日中は騒音も生じるなど入居者の生活への影響が生じ、クレームが生じることも少なくありません。この点について、裁判例から押さえておきたい点をあげます。

### 「契約時の「説明義務」に関する裁判例」

借主が、賃貸借契約を結んだ直後に、約2か月強の大規模修繕が予定されていたことを知り、「契約時に説明がなかった」として家賃の一部や引越費用、慰謝料などを請求した事案です。裁判所は「工事期間や内容は、借りるかどうかの判断に影響する重要な情報だ」として、貸主の説明義務違反を認めました。もっとも、契約が無効という主張は否定され、貸主の責任は慰謝料等33万円が認められています。

(参照先RETIO. NO.118 2020 年夏号、東京地裁平成31年2月6日判決・ウエストロー・ジャパン)

### 「工事中の騒音・臭気をめぐる裁判例」

こちらでは、大規模修繕により、入居者家族が「受忍限度を超える騒音・臭気・ほこり・日照障害があり、健康被害も出た」と主張し、施工会社と転貸人に賠償を求めましたが、裁判所はいずれの請求も認めませんでした。

工事は建物維持のために必要な大規模修繕で、騒音や振動、ほりや日照権侵害についても受忍限度を超えているとは認められず、健康被害との因果関係も裏付けられないと判断されています。

(参照先、RETIO.No.136 2025年冬号、東京高裁令和5年11月1日判決ウエストロー)

これらの裁判例から見ると、①契約前に具体的な大規模修繕の予定が決まっている場合には、期間、内容及び想定される影響をきちんと説明しておくこと、②適切な工事を行い必要な対処をすれば大規模修繕を行うからといって賠償責任を負うわけではないこと、などが重要なポイントといえます。

大規模修繕は、建物価値を守り物件の競争力を高めるうえで避けて通れない一方、入居者の不満が噴き出しやすいタイミングでもあります。契約前の説明と、適切な工事を依頼するよう意識しておくことが、不要なトラブルを防ぐことにつながるというでしょう。



税理士法人Kollectスターズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 不動産の交換について

親族間、隣人の間で土地の異動をしたいと検討する際に「交換」という考え方があります。不動産登記上は、登記手続きが必要となりますが、税務はどのように取り扱うのでしょうか。今回は、不動産の交換の税金について見ていきます。

### 【税金の考え方】

不動産（土地、建物）を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡とは扱わないで課税しないという特別ルールがあります。所得税法では、固定資産の交換の特例と呼ばれております。

### 【どのような条件がある？】

下記の6つの条件を満たすと適用されます。

- (1) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも固定資産であること。
- (2) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- (6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20パーセント以内であること。

※タックスアンサーNo.3502土地建物の交換をしたときの特例より  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3502.htm>



### 【注意すべき点】

- ・交換した年の翌年3月15日までに確定申告する必要があります。
- ・登記費用、不動産取得税が発生します。
- ・交換した際に時価での清算は行われず、売却するまで譲渡益課税が繰り延べられます。

### 【（まとめ）財産分与で税金において注意すべき点】

先祖代々、親族で近隣に持ち続けてきたような土地で、相続で世代が変わり利用形態も変わってきたような場合は、それぞれの有効利用を考えて土地を交換しようというようなご相談も多くありますのでご活用をご検討ください。

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

## 相場から見る適正家賃についての 考え方を理解しましょう！

2026年の繁忙期に向けて、次回募集時に家賃を上げたいと考えているオーナー様も多いことでしょう。ご自身が物件を保有しているエリアで実際に値上げが可能なのか、それとも値上げが難しいのか、判断材料にしていいただければと思います。

### 【エリアの相場家賃についての考え方】

まずは同一条件で、人口が減少していない県庁所在地である市と、県内人口2番の市で賃料相場にどのくらい差があるか比較してみましょう。

#### ＜＜検索条件＞＞

最寄り駅から徒歩10分以内、新築で1K25㎡以上

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>10.6万円</b> (9.6万円+1万円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>7.8万円</b> (7.5万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>9.3万円</b> (8.3万円+1万円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>5.6万円</b> (5.3万円+3千円)

県庁所在地と県内人口2番の市では、**最高値で2.8万円、最安値で3.7万円**の賃料差があります。これは、需要によって家賃帯に差が出ることを表します。

では次に築20年の場合はどうなるか見ていきましょう。

#### ＜＜検索条件＞＞

最寄り駅から徒歩10分以内、築20年で1K25㎡以上

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>7.1万円</b> (6.8万円+3千円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>6.5万円</b> (6.2万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>6.6万円</b> (6.3万円+3千円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>5.3万円</b> (5.1万円+2千円)

県庁所在地では新築時との**賃料差異は最高値で4.5万円、最安値でも2.7万円**となっておりますが、県内人口2番の市では**最高値で1.3万円、最安値で3千円**という結果となりました。通常であれば、**県内人口2番の市＝ニーズが低い**となりますので、築年数の経過による家賃下落幅が大きいと考えられますが、実際はそうではありません。これは、県庁所在地の物件では、**新築時の家賃設定が異常に高い**ということが考えられます。家賃が上がっているという情報を耳にする方も多いと思いますが、単純に新築物件の賃料設定が高くなっているというのが結論です。なぜこのようなことが起きるかという、建築コストの増加が主な原因です。建築を受注する際に、見た目の利回りを良くするためには、設定家賃を上げざるを得ないのです。

以上のことから、一概に家賃を上げられるというわけではないので、適正家賃を設定する際には、**①同一商圈内であること ②同一築年数であること ③設備等の比較** の視点でお考えいただけますと幸いです。

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、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●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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