

“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1月号～



管理運営物件入居率

97.7%

2024年12月末現在

2024年度人気の設備ランキング②  
不動産オーナーを悩ませる賃借人の迷惑行為

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



不動産鑑定士  
CPM(米国不動産  
経営管理士)  
井上 慶一

## 2024年度 人気の設備ランキング②

今回も先月に引き続き、人気の設備ランキングについてお伝えさせていただきます。先月は『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』というランキングについて解説しましたが、今回は『この設備がなければ決まらない』という必須設備のランキングについて見ていきましょう。

《单身者向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	→	エアコン
2	↑ (前回3位)	室内洗濯機置場
3	↓ (前回2位)	TVモニター付きインターホン
4	→	インターネット無料
5	→	温水洗浄便座
6	→	独立洗面台
7	↑ (前回8位)	エントランスのオートロック
8	↓ (前回7位)	宅配ボックス
9	→	備え付け照明
10	→	高速インターネット (1Gbps)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	→	エアコン
2	→	室内洗濯機置場
3	→	TVモニター付きインターホン
4	→	独立洗面台
5	↑ (前回6位)	温水洗浄便座
6	↓ (前回5位)	追いだき機能
7	→	インターネット無料
8	→	システムキッチン
9	→	エントランスのオートロック
10	↑ (前回11位)	宅配ボックス

出典：賃貸住宅新聞のデータを基に船井総合研究所にて作成

昨年に引き続き、单身者向け、ファミリー向けの物件ともに、『エアコン』が1位となっております。理由は明白で、ここ数年続く猛暑の影響です。今年に限って言えば4月28日には東京都千代田区の気象台で28.2℃を記録し、10月19日に30.1℃を記録しております。東京に限ったことではないですが、4月末～10月まで暑い日が続くため冷房が必要で、12月～2月までは寒くなるため暖房が必要になります。年間で約9か月もの間はエアコンを付けなければならない状況となっており、エアコンの設置がない部屋は大手ポータルサイト上でも検索の時点で弾かれてしまいます。

2位には『室内洗濯機置き場』がランクインしておりますが、2年前までは数年間1位となっていた設備です。室内に洗濯機置き場を増設できるのであれば、是非実行していただきたいですが、導線を考えるとどうしても難しいケースもあります。その場合は家賃を相場より低めに設定し、ターゲットとして高齢者や外国人、生活保護等も受け入れることも検討してください。それでも決まらない場合は、売却や建替えて資産を組み替えるのも良いでしょう。

その他の設備に関しても、单身とファミリーで大きな違いはありませんが、ここ数年で専有部だけでなく**共用部の設備**もランクインするようになってきました。

どこから対策すべきか、判断に迷うこともあるかと思っておりますので、お困りの際は是非一度弊社まで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

## 不動産オーナーを悩ませる 賃借人の迷惑行為

不動産オーナーを悩ませる賃借人の迷惑行為ですが、今回は、ハトへの餌やりで賃貸借契約の解除が認められた裁判例を紹介します。

入居者が、物件でハトに餌付けをした結果、多数のハトが飛来して、羽が散乱したり、通行人が歩道上にいるハトを怖がって車道を通り過ぎようになり、近隣の飲食店において衛生上の支障を生じて苦情が生じました。警察からの指導もありましたが、入居者は、ハトへの餌やりをやめなかった、というものです。（テナントの物件です。）



### 【裁判所の判決】

- ・ハトに餌を与える行為を反復継続し、実際にも本件ビルの周辺でハトによる被害が発生し、苦情が寄せられる
- ・警察署員からハトへの餌やりをやめるよう要請を受けたほか
- ・近隣の商店主や本件ビルの来訪者との間で、ハトをめぐる口論になった
- ・近隣に迷惑がかかり、共同生活を乱している状況を十分に認識していたにもかかわらず、本件解除の後もハトへの餌やりを反復継続などの理由により、解除を認めました。

（契約書上の、「近隣に迷惑及び共同生活を乱す行為や衛生上有害となる行為」に該当して、解除事由に該当すると判断されました。）

実務上、居住用物件であっても、ハトに限らず、野良猫や小鳥など動物への餌付けによるトラブルは散見されます。

### 【対策】

- ・契約書や物件の利用細則などで餌付け行為を禁止する
- ・周辺住民から苦情があった場合には速やかに注意喚起する  
（なぜ餌付けを禁止しているか、どのように他の人が困るのかなど）
- ・苦情や被害の程度が大きい場合には契約解除も検討する
- ・証拠（共用部の場合には防犯カメラなど）や記録（苦情や警察沙汰になった場合にはその日時等、入居者から聴取した場合にはその内容）を確保するなどが考えられます。

こちらのケースでは、裁判で契約解除が認められましたが、裁判まで対応するのは時間も手間もかかります。裁判は最後の手段として、早めの注意喚起などで対応を進める必要があります。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 資産関連の税務情報 ～今年不動産の譲渡があった方～パート②

まだ時期的には早いと思いつつも、あつという間に3月となり確定申告の時期になります。今回は第2弾として、年内に自宅不動産を売却して利益が出た場合を見て参ります。

### 自宅不動産の譲渡があった方

自宅不動産を売却した場合は、譲渡所得についての特例があります。納税額が大きく変わるお得な制度ですので活用したいところです。

### 譲渡益が出た場合について

自宅不動産を売却した際に発生する譲渡益は、所有期間に関係なく最高3,000万円まで控除できる特例があります。

### 適用できる条件

- ・売却した自宅が現に自分が住んでいる家屋などであること
- ・売却の年及びその前の年にこの特例又はマイホームの譲渡損失特例を受けていないこと
- ・売却の年、その前の年及びその前々年にマイホームの買換えや交換の特例を受けていないこと
- ・売却した自宅に収用等の特別控除などの特例を受けていないこと
- ・売却先が親子などの親族等でないこと

### 注意点

- ・この特例は、確定申告をしないと適用されません。
- ・夫婦で共有の場合は、二人ともそれぞれ申告が必要です。
- ・住民票だけを置いていて居住の実態のない場合の不動産の売却は適用ができません。
- ・居住の実態は、水道光熱費の支出などで判断できます。
- ・適用するための条件が多岐にわたり複雑ですので、下記のチェックシートを利用されることが望ましいです。

右記のQRコードのリンク先は「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例適用チェック表」こちらは令和5年分（名古屋国税局）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

## 賃貸経営における収益を最大化するために！ 3つのポイントを解説

賃貸経営で収益を最大化するには、様々な要素を総合的に考えて戦略を立てる必要があります。大きく分けて、**3つのポイント**がありますので解説していきます。

### 1. 入居率向上

空室があると、その分の家賃収入が得られません。入居率を上げるためには、以下の施策が有効です。

- ・魅力的な物件にする：見た目が綺麗（リノベ、設備の刷新、清掃状況など）
- ・効果的な宣伝：大手ポータルサイトへの掲載、広告料やフリーレントの設定など
- ・適切な家賃設定：需要を考えた相場との比較やターゲット設定など
- ・入居者満足度向上：リクエスト対応品質、共用部の環境改善など

### 2. 家賃収入増加

家賃収入を増やすには、以下の手法が有効です。

- ・家賃改定：相場の適正家賃より低い場合のみ  
※既存の入居者の同意を得る必要があるため再募集時に実施する見直すケースが多い
- ・付加価値サービス：ペット可、ネット無料、家具家電付などで競合物件との差別化

### 3. コスト削減

賃貸経営を行う上で発生する経費を削減することで、収益を増やすことができます。

- ・管理会社の見直し：大前提として管理料相当の仕事をしっかりとってもらう会社へ仕事を依頼しましょう。サブリースの場合、毎月の送金賃料ではなく、現在の募集賃料を確認し、相場より低い場合には再査定を行い管理会社変更も視野に入れましょう。

※サブリースの場合解約違約金など発生するケースもありますが、中長期的に見て違約金を支払ったとしても管理変更することで収益を最大化できるケースもあります。

- ・節税対策：修繕等で経費を使うことで物件力を向上（収益性を上げる）させることができる上に、確定申告時の収入を下げ、節税に繋げることも可能です。

※税理士によって経費計上の見解が違うケースもございます。税理士の先生でも賃貸経営に詳しい方もいればそうでない方もいらっしゃいます。

また、家賃収入が900万円を超える方の場合、法人化をすることで支払う税が法人税になるため税率を下げることも可能です。

賃貸経営は基本的には中長期的な視点で収益確定していく投資手法です。短期的な利益にとらわれず、安定的な収益を目指しましょう。また、不動産に関する法改正も適宜行われますので、その都度ご自身の賃貸経営において、役立つことかどうか判断し、対策を実行していきましょう。

物件や市場性によって、適切な戦略立案をすることは大変難しいことですので、お困りの際は、是非一度弊社までご相談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、宮原  
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