

ピーエム倶楽部

Property

Management

発行/朝日綜合株式会社

本社/〒013-0064 秋田県横手市赤坂字館ノ下80-1 ベッチモントyokote 3階 TEL.0182-32-6263(代) ●発行責任者/熊谷邦夫
 [URL] http://www.asahisogo.com [E-mail] info@asahisogo.com ●編集責任者/澤正人
 ●発行年月日/令和7年3月

3

2025

Vol. 215

空室対策

賃貸物件における入居率向上 効率的な物件設備投資



賃貸物件において設備投資が必要な理由

賃貸物件において設備投資が必要な理由は、人気設備が設置されていないと入居者に選ばれず、空室が続き、収入を得られなくなるためです。

地域特性や入居者ニーズに合った設備投資をすれば、快適な居住空間となり、継続した賃料収入につながるでしょう。また、人気設備を導入すると物件検索サイトでユーザーの目にとまりやすく、入居の決め手となる可能性が高くなります。

賃貸物件の人気設備ランキング 【必須設備と付加価値設備】

① 単身向けの必須設備と付加価値設備

	必須設備	付加価値設備
第1位	エアコン	インターネット無料
第2位	室内洗濯機置き場	宅配ボックス
第3位	TVモニター付きインターフォン	エントランスオートロック
第4位	インターネット無料	高速インターネット
第5位	温水洗浄便座	浴室換気乾燥機

② ファミリー向けの必須設備と付加価値設備

	必須設備	付加価値設備
第1位	エアコン	インターネット無料
第2位	室内洗濯機置き場	エントランスオートロック
第3位	TVモニター付きインターフォン	追い炊き機能
第4位	独立洗面台	宅配ボックス
第5位	温水洗浄便座	高速インターネット

効率的な物件設備の選び方

効率的な物件設備の選び方のポイントは、入居者ニーズと投資コストのバランスです。導入コストや長期的な維持管理費用も含めた総合的な費用対効果で判断しましょう。

① 物件タイプに合わせた適切な設備投資

物件タイプに合わせた適切な設備投資は、入居率向上と賃料アップを両立し、長期的な収益性向上につながります。

物件タイプ	設備のニーズ	具体例
単身向け	コンパクト性や機能性の高さ	独立洗面台、Wi-Fi完備など
ファミリー向け	収納・防音・省エネの高さ	大容量クローゼット、二重サッシなど
高級マンション	付加価値の高さ	セキュリティシステム、高性能浴室など

② 設備の耐用年数と維持管理を考慮する

設備の耐用年数と維持管理を考慮した計画的な設備投資は、入居者満足度の向上と長期的なコスト削減につながります。

物件設備を長く使用するには、年1～2回の定期的なメンテナンスと計画的な維持管理や更新が大切です。

ペットの無断飼育への対応手順は？ 強制退去の条件や流れも解説



ペットの無断飼育への対応手順

現在、ペットの飼育率は約30%とも言われ、多くの世帯で犬や猫などが飼われています。ここでは、賃貸物件におけるペットの無断飼育に関するトラブルについてまとめます。

① 契約内容を確認し証拠を集める

初めに、ペットの飼育禁止に関する条文が契約書に記されているかを確認しましょう。条文が盛り込まれていなければ、ペットの飼育停止を要求できません。

契約書に条文が記載されていることを確認できたら、証拠を集めていきます。これは、防犯カメラやほかの入居者から寄せられた苦情などをもとに情報を収集するとよいでしょう。

② 飼育の有無を入居者へ確認する

次に、ペットを無断飼育している入居者に事実確認をおこないましょう。証拠があるにもかかわらず入居者がペットの飼育を認めない場合は、室内を確認することも視野に入れます。

③ ペットの飼育停止もしくは退去を求める

入居者がペットの無断飼育を認めたら、契約違反であることを伝えるとともに飼育の停止を求めましょう。このとき、口約束だけでなく後にトラブルに発展する恐れがあるため、詳細を記載した書面を残しておく安心です。

書面で残す際は「いつまでに飼育を停止するのか」といった期日を設けておきましょう。もし飼育停止に応じない場合は、退去を求めることとなります。

④ 原状回復費用を請求する

入居者が退去する際は、退去時に原状回復費用の精算もおこないます。室内でペットを飼っていた場合は、傷・しみ・動物の臭いなど損傷箇所が目につくかもしれません。契約違反によって室内が損傷した場合は入居者へ原状回復費用を請求できるため、退去の立会い時に傷や汚れを細かく確認することが重要です。

ペットの無断飼育を放置してはいけない理由

① 無断飼育を指摘しないと「黙示の承認」とみなされる恐れがある

事を荒立てたくないとして、しばらく様子を見ようとする方もいるかもしれませんが、しかし、把握していながら指摘しないと黙認しているとみなされ、いざ強制退去を求めた際に「オーナーと入居者との間の信頼関係は壊れていない」として契約解除が認められないケースがあります。ペットの無断飼育が発覚したら、すぐに飼育をやめるよう指摘することが重要です。

② ほかの入居者とのトラブルに発展する恐れがある

ペットの飼育を放置していると、ほかの入居者に迷惑がかかる可能性が高くなります。その結果、クレームだけでなく、住民間でトラブルやルールを守っている入居者が先に退去してしまうといった問題に発展するかもしれません。また、別の入居希望者が内見に来た際も、動物の鳴き声や獣臭さが漂ってくれば入居が見送られるケースも考えられます。

③ 原状回復にかかる費用負担が増加する

ペットの無断飼育を放置するほど、室内の損傷が広がる恐れがあります。原状回復費用は、必ずしも全額請求できるわけではありません。オーナー様にとって退去時の負担増につながるケースが考えられます。

契約違反があった場合はできるだけ放置せず、トラブルを避けるために早急な対応を心がけましょう。



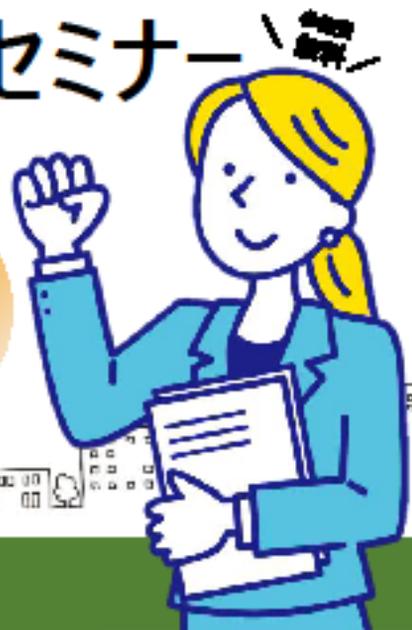
安定経営を考えているオーナー様を応援！

賃貸住宅修繕共済

オーナー様限定 Webセミナー

「賃貸住宅修繕共済」とは、賃貸物件における大規模修繕積立金の経費算入制度で、共用部全体の修繕工事を補償します。契約者は毎年の掛金全額を経費計上できるため、修繕費に備えながら、財務改善が期待できます。また、相続や事業承継にも対応しているため、世代を超えたご活用も可能です！

国土交通大臣
認可取得



日時

2 / 27 (木)・3 / 25 (火)
4 / 25 (金)・5 / 15 (木)



※いずれも11:00~11:45

説明内容

- 「賃貸住宅修繕共済」とは
- 共済掛金の全額経費化について
- メリットと留意点まとめ
- 相続・事業承継との関係

2021年3月	大規模修繕積立金経費化プロジェクト会議設置
9月	東京国税局より「共済掛金の損金算入」を認める旨回答
10月	国土交通大臣より制度認可取得
11月	「全国賃貸住宅修繕共済協同組合」設立
2022年4月	制度取扱開始
2023年10月	国土交通大臣より「補償対象の拡大」の認可取得
2024年11月	販売代理店 501社・保有契約高 60億円突破

所在地 東京都千代田区丸の内1-8-3

設立 2021年11月

監督官庁 国土交通省

根拠法 中小企業等協同組合法

代表理事 高橋 誠一 (全国賃貸管理ビジネス協会 名誉会長)

●マンガでわかる賃貸住宅修繕共済



全国賃貸住宅修繕共済協同組合
shuzen_kyosai@pbn.jp 03-6275-6707

賃貸物件を活用した相続対策のポイント

賃貸物件は相続を意識して
取得・所有することが重要

はじめに、相続税の基礎知識を確認してみましょう。

相続税は、不動産や金融資産などの相続資産から非課税分（または控除分）を差し引いた金額をもとに計算されます。一方、資産を不動産で所有すると、相続税の評価額が下がるため、節税対策になるというのが基本的な仕組みです。加えて、所有している土地をアパートやマンションなどの賃貸物件で活用すると、「貸家建付地の評価」が適用され、さらに評価額が下がります。

以上が相続対策として賃貸経営を行うメリットですが、不動産を配属者や子供などに遺すことで相続トラブルに発展するケースも少なくありません。

円満な相続を実現するためには、次のポイントを押さえておく必要があります。

【ポイント1】 相続で有利な不動産に組み換える

先述のように、相続対策においては相続税評価額を下げるのが重要です。

そこで着目したいのは評価額と収益性・実勢価格が必ずしも一致しない点です。例えば、相続対策で不利なのは、空室率が高く収益性が低いにもかかわらず、時価が高いなどの理由で評価額が高い物件です。

このような物件を所有している方は早めに売却して相続に有利な物件に組み換えることをおすすめします。

対極的に、相続で有利なのは、土地や建物の評価額が低く、稼働率や実勢価格が高い物件です。

【ポイント2】 法人化では被相続人の持分比率を 低くする

オーナー様やご家族が、株主となる法人を設立し、その法人に賃貸物件の所有権を移すことで節税対策が可能です。賃貸物件を法人が所有している場合、相続が発生しても物件の移転が不要な為です。

これにより、相続時の手続きが簡略化され、相続税の負担を軽減できます。

法人を設立する際には、将来の被相続人の持分を低く設定することが重要です。例えば、父と母の持分を合わせて4%にし、3人の子供の持分をそれぞれ32%に設定しておくと、相続税を大幅に抑えることが可能です。



お問い合わせはもちろんお得な情報届けます！

友だち募集中!

LINE公式
アカウント
はじめました



TEL.0182-32-6263 <https://asahisogo.com>
秋田県横手市赤坂館ノ下 80-1 ベッチモント yokote 3 階



アパマンショップ問い合わせ先 お気軽にお問い合わせください

■横手エリア/横手店 TEL.0182-32-6262 ■由利本荘エリア/本荘店 TEL.0184-27-2929 ■大曲エリア/大曲店 TEL.0187-62-5677
■能代エリア/能代店 TEL.0185-89-5400 ■秋田エリア/秋田泉店 TEL.018-883-0622・山王店 TEL.018-896-1511
■多賀城エリア/朝日・ライフ株式会社 アパマンショップ 多賀城店 TEL.022-364-8808