

「これがないと入居が決まらない設備」 「入居希望者に敬遠される設備」 ランキングから見る入居対策



この設備がなければ入居が決まらない設備			
単身者向け		ファミリー向け	
順位	設備	順位	設備
1	インターネット無料	1	エアコン
2	宅配ボックス	2	TVモニター付きインターフォン
3	高速インターネット	3	宅配ボックス
4	エアコン	4	水回りのグレードアップ
5	TVモニター付きインターフォン	5	インターネット無料
6	防犯カメラ	6	高速インターネット
7	温水洗浄便座	7	防犯カメラ
8	オートロック	8	システムキッチン

賃貸査定システムの開発を手がけるスマサテによる、賃貸オーナーを対象とした調査によると、「この設備がなければ入居が決まらない」設備と、敬遠される人気の設備の順位は左の表の通りとなりました。

単身者はインターネット無料
単身者は在宅している時間はスマホやゲームなどをしてる時間が多いためインターネット無料が1位となりました。また、3位に高速インターネットがランクインしました。インターネット無料は単身者向け物件が6割を超える中で、次の差別化として高速インターネットが選択肢として



2台目エアコンで早期申込

ファミリータイプの場合、エアコンが第1位となりました。ファミリータイプの物件は2LDKの間取りでもLDKの部屋にしかエアコンがなく、他の部屋のエアコンは入居者が自分で取り付けなければならぬ物件が多い状況です。自分で取り付けようとしても、夏場の引越では入居日までにエアコンを用意できない

挙げられるでしょう。

入居希望者に敬遠される設備	
順位	設備
1	和式トイレ
2	3点ユニットバス
3	バランス釜
4	室外洗濯機置き場
5	エアコンなし
6	和室
7	古いエアコン
8	2ハンドル混合水栓



ことも多いです。弊社の事例でも、ファミリー物件の2台目以降のエアコンに対して差別化の効果が高いという結果となりました。

ある物件では退去が立て続けに入ったのですが、貸主にて2台目のエアコンを用意しました。これによりその後全ての部屋で早期に申込が入りました。

エアコンの新しいさも重要
不人気設備のランキングの中でもエアコンに関するものが2つ入りました。エアコン無しは論外ですが、「古いエアコン」は物件のイメージに影響します。古い物件で古いエアコンでは

借主は「この物件のオーナーは物件に対してあまりお金をかけようとしていない」と考えます。一方、物件が古くてもエアコンが最新式であれば「築年数は経過しているがこのオーナーは入居者の満足を考えられてくれている」と考えます。また、新しいエアコンは省エネ性能も向上しており、電気代を安くする効果があります。弊社管理物件でもエアコンを交換することで入居者からとても喜ばれたという事例があります。このような対応が入居者の満足度向上や退去抑止につながります。築古物件のオーナーはエアコンの状況をチェックしてみる価値があります。

3点ユニットバス問題
ほとんどの入居希望者はバストイレ別を希望します。この時点で3点ユニットバスは候補から外れます。選ばれるためには地理的な利便性や賃料や賃貸条件のメリットなど、それ以外の魅力が求められます。都会であれば利便性から3点ユニットバスでも妥協で

きますが、地方では3点ユニットバス物件は選ばれにくく、賃料や初期費用といった条件でアピールするしかないのが実情です。

室外洗濯機置き場
室外洗濯機置き場は、リノベーションで室内置きに変えることができますが、キッチンの冷蔵庫スペースがなくなる場合があり、冷蔵庫の置き場を居室にするしかなくなります。冷蔵庫は騒音が気になるというイメージがありますが、最近では家電の進化で非常に音は静かになっていますので、回収コストを考えながら取り組む価値はあるかもしれません。

満室の状態は喜ぶべきことですが、入居者の中には「良い物件があれば引越したい」という潜在的な退去層が存在することも忘れてはいけません。入居対策とは「空室を決める」対策だけでなく「退去させない」という既存入居者をグリップする対策であることも同時に考えていくことが大切です。

管理戸数ランキング関東エリア第4位に

水戸支店が昨年に続きアップ戸数ナンバーワン

全国賃貸住宅新聞から毎年恒例の管理戸数ランキングが発表されました。

当社は昨年対比6%増

当社は昨年の23226戸から1388戸(約6%)を増やし24614戸に増えました。当社の全国ランキングは59位、東京を除く関東エリアでは昨年から1つ順位を上げて第4位という結果でした。

中でも水戸支店は400戸以上を増やしました。水戸支店のスタッフから管理戸数増の理由についてヒアリングしました。

管理戸数の増加の理由としては主に3つ挙げられます。一つはオーナーチェンジに伴う管理移管により弊社に管理をお任せいただく



ケースです。収益物件購入の際に周辺相場を聞かれたり、管理会社を検討する際に他社と弊社の違いを説明する中でお客様との信頼関係を築き、賃貸物件の購入後に管理を弊社に変更していただいたケースです。もう一つは競合他社への不満から弊社に管理が移管するケースです。水戸市内に物件をお持ちのオーナー様で水戸市内の管理会社に対する不満から親身に対応する業者として弊社が選ばれました。弊社ではオーナー様に対するきめ細かい対応ができるよう、物件に専任の担当者をつけています。

最後の一つは管理担当社員がオーナー様のお役立ちを考え、信頼を得られたことです。オーナー様が複数の会社から管理会社を選定する際に、質問の回答のスピード感や的確さから弊社担当を選んでいただけたということがございました。

相続対策セミナー第4回「生命保険の活用」

人が亡くなった時にすぐにお金が受け取れるのは保険だけです。

生命保険の最大のメリットは相続発生後、すぐに現金化できるという点です。通常、相続が発生すると被相続人の口座は凍結され、預金を引き出すには「遺言書」や「相続人全員の同意書」が必要になります。これに対し生命保険は保険金受取人が単独で請求可能で請求後おおよそ1週間以内に指定の金融機関へ振込みされます。あとは受取人が自分の意思だけで自由に使うことができます。

生命保険金は受取人の固有の財産であり、遺産分割および遺留分の対象外です。



また、ご存知の方も多いかと思いますが生命保険には非課税枠があります。生命保険の非課税金額は500万円×法定相続人の数です。現金で全額持っているよりは保険に変えることで相続税が安くなるということになります。例えば不動産2億3千万円、現金3千万円を子ども4人で相続する場合、預金のみ持っていた場合は相続税が380万足りなくなり、現預金を2千万円生命保険に変えれば財産減らし効果が発揮され80万円の余裕が生まれます。

このようにメリットのある生命保険ですが、実際に被相続人で生命保険等を財産として残した方の割合は約3分の1にすぎません。

まずは現在の資産状況から相続税の予定納税額を試算してみよう。現在の分割案で分割した場合に、相続税は誰がいくら支払うことになりそうでしょうか？そこから有利な保険活用が見えてきます。

弊社代表・賃貸住宅フェア講演のお知らせ

事業承継から10年で管理1万2000戸増!

茨城県大手の会社成長実現策

2025年9月18日(木)

桂不動産 代表取締役 渡邊 宗明

先月号でもお知らせいたしました。開催が近づきましたので改めてご案内申し上げます。

今月開催される賃貸住宅フェアで弊社代表の渡邊が講師を務めるセミナーが行われます。

テーマは「茨城県大手の会社成長実現策」です。

弊社代表の渡邊は2015年に創業者から事業承継しました。オーナー様に寄りそった差別化戦略で10年で賃貸管理戸数を24000戸に倍増させました。社長自身が語る弊社の成長戦略にぜひご注目ください。

【日時】9月18日(木)10時30分~11時20分
【場所】東京ヒルズサイト南1-2ホール
【講演会場】会議棟102(Z-2)

注意! Amazon 詐欺

最近 Amazon に関する詐欺被害が報告されています。ギフトをもらえるというアンケートでアカウントを乗っ取られるという事例です。

Eメールに身近な大手企業からアンケートが届き、回答者全員に2000円のギフトを差し上げるといった内容です。アンケートを回答すると最後にアカウントの情報(ID、パスワード)を聞かれます。

これを入力することによってアカウントが乗っ取られてしまいます。誰もが知っている大手企業からのアンケートで報酬でギフトがもらえるという納得感もあり、つい油断してしまう方が多いようです。アカウントが乗っ取られるとログインが出来なくなり、過去の購入履歴や購入した電子書籍にアクセスできなくなるなど被害は甚大です。甘い言葉には気を付けましょう。

資産家（大家さん）の為の
財産計画

第298号（続362号）
2025年9月

No.362「各種賃貸資産評
価額の賃貸割割合について
④」

☆各種賃貸資産評価額の賃
賃額割合について（基礎編・
比較表について）

前回は賃貸資産評価額に
対する賃貸収入の割合を計
算する場合に、賃貸収入を
どのように表示するかにつ
いてでした。

賃貸収入には色々な種類
があります。①アパート収
入、②テナント収入、③土
地賃貸収入（借地権付き）、
④土地賃貸収入（借地権無
駐車場等）、の4つについ
てお話ししました。

今回は、賃貸資産評価額
に対する賃貸収入の割合
（地価力）の比較表につい
てお話しします。
比較表は複数の賃貸物件
を比較判断する場合に利用
します。若しくは、新規賃
貸物件の取得する場合の判
断に利用します。

記入する数値は、賃貸資
産評価額に対する賃貸収入
の割合です。比較表は以下
の分類で作成します。全て

の分類が必要ではありません。
ご自分の必要と思われる
分類で作成して下さい。



①アパート別、②テナ
ント別、③アパート・テナ
ント別、④土地区域別（市街
化とそれ以外）、⑤生活圏
（若しくは事業圏）との距
離別、⑥交通の便（駅等又
は道路網）、⑦賃貸物件の
広さ（間取りや坪）、⑧単
価（㎡や坪）の8つの分類
になります。必要な場合は、
別の分類や上記の合わせた
区分で作成して下さい。地
価力の指標は、賃貸資産評
価額が年間収入額の何倍に
あたるかを示しています。

指標の数値が低ければ、賃
貸効率が高い事になりま
す。今回は、ご自分の賃貸
物件についての指標の作成
についてのお話でしたが、
他の資料と比べて経営の参
考にして下さい。

今回は、【中間決算につ
いて（中間決算で今年の状
況判断）】です。

桂不動産株式会社提携
（株）つくばファイナンシャル
プランニング
一級ファイナンシャル技能士C
FP®・日本FP協員、Life
Planning Meister®鶴田一郎
※本情報の無断複写複製及び使用は、
特定の場合を除き当社・桂不動産の
権利侵害になります。

【新卒求人】

2027年卒オープンカン
パニー実施中！

弊社では2027年卒の
新卒学生さん対象にオープ
ンカンパニーを実施予定で
す。

【実施日】9月12日（金）
時間・16時～18時

【場所】弊社つくば本社
マイナビ2027サイト
よりご予約下さい。



2026年卒の学生さん
も継続募集中です。お問い
合せお待ちしております。



Qクイズコーナー

今月号の記事内で、ファ
ミリー物件の入居対策とし
て数を増やすと効果的と書
かれていた設備は何でしょ
う。

1. 防犯カメラ

2. エアコン

3. コンセント

クイズの答えとプレゼン
ト返送用の住所氏名をご記
入の上、ハガキまたはEメ
ールでご応募をお願いします。

★郵送 〒305-0817 つくば市研究学
園7-49-4 桂不動産(株)宮川あて
★Eメール
miyagawa@kasurehome.co.jp

毎月若干名様にクオオカ
ード千円分をプレゼントしま
す。当選者は次月号にて発
表いたします。

締切9月30日弊社必着

■8月号当選者
江東区 山田様
牛久市 佐藤様

■8月号答え
1. 相続財産となる

編集後記

新聞には毎日のよう
に詐欺被害の報道がさ
れています。40代、50
代の比較的若い方も数
千万円の被害に遭って
います。

私も20年ほど前にヤ
フオクで詐欺に遭った
ことがあります。中古
のビデオカメラを9万
円ほどで入札していた
のですが、別の方が私
より高い値段で落札し
ました。ほどなくして
出品者から「落札者が
キャンセルしたので私
に購入の権利が回って
きた」と個別取引を持
ちかけてきました。私
は喜んで振込みしまし
たが商品が届くことは
ありませんでした。次
点落札者を狙う次点詐
欺という手口でした。
今はその手口はできな
くなっています。その
口座は犯罪利用のため
に警察によって押さえ
られ、残金から被害者
に均等配分され、2万
円ほど戻ってきました。

 つくば本店 つくば市研究学園7-49-4 ☎029-854-4110	 つくば竹園支店 つくば市竹園2-17-1 ☎029-858-1910	 筑波大学前支店 つくば市天久保2-15-7 ☎029-886-8511	 みどりの支店 つくば市みどりの2-19-2 ☎029-896-3011	 みらい平支店 つくばみらい市陽光台1-15-5 ☎0297-57-8100	 守谷支店 守谷市本町249-6 ☎0297-21-1910	 流山おおたかの森支店 流山市おおたかの森西1-14-9 ☎04-7168-0181	 水戸支店 水戸市笠原町1523-3 ☎029-353-6202
 赤塚支店 水戸市見和2-546-1 ☎029-291-8860	 土浦支店 土浦市真鍋2-2-23 ☎029-886-3350	 荒川沖支店 土浦市荒川沖5-46 ☎029-841-0311	 阿見荒川沖支店 阿見町住吉2-19-8 ☎029-834-3110	 ひたち野うしく支店 牛久市ひたち野西3-27-11 ☎029-878-5100	 牛久支店 牛久市栄町5-51 ☎029-830-7500	 竜ヶ崎支店 龍ヶ崎市久保台1-8-1 ☎0297-60-2850	 柏支店 柏市末広町4-1 神崎ビル4階 ☎04-7138-6540



理想をカタチに、総合提案

桂不動産株式会社