

“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12月号～



管理運営物件入居率

98.1%

2025年11月末現在

2025年人気の設備ランキングについて
外国籍・タトゥーを理由とする契約拒否、入居拒否が争われた裁判例

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年人気の設備ランキングについて

今年も賃貸住宅新聞より人気の設備ランキングが発表されました。家主の皆様におかれましては、2026年の繁忙期に向けて、最新の入居者ニーズを把握し、1室でも多く空室を埋められるようにチェックしておきましょう。

1) この設備があれば周辺相場より家賃が高く決まる

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	↑ (前回4位)	高速インターネット	1	↑ (前回2位)	エントランスのオートロック
2	↑ (前回3位)	エントランスのオートロック	2	↑ (前回5位)	高速インターネット
2	↓ (前回1位)	インターネット無料	3	↓ (前回1位)	インターネット無料
4	↓ (前回2位)	宅配ボックス	4	→	宅配ボックス
5	↑ (前回7位)	独立洗面台	5	↓ (前回3位)	追いだし機能
6	↓ (前回5位)	浴室換気乾燥機	6	→	システムキッチン
7	↑ (前回8位)	ガレージ	7	↑ (前回8位)	ガレージ
8	new	24時間利用可能ごみ置き場	8	new	エアコン
9	new	都市ガス	9	new	都市ガス
10	new	エアコン	10	new	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングでは昨年まで5年以上1位だった『インターネット無料』がランクダウンしております。昨今、SNSやネットゲーム、動画配信サービスの普及により、通信速度にもこだわりを持つ人が増えております。そういった背景から高速インターネットの需要が大きく増加して

おります。また24時間利用可能ごみ置き場が初のランクインとなっており、生活利便性を求める方が増えています。都市ガスに関しては、生活コストを少しでも抑えるためにLPガス物件が敬遠される傾向が増しているとも言えるでしょう。

2) この設備がなければ決まらない

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	エアコン	1	→	エアコン
2	→	室内洗濯機置場	2	↑ (前回3位)	TVモニター付きインターホン
3	→	TVモニター付きインターホン	3	↓ (前回2位)	室内洗濯機置場
4	→	インターネット無料	4	→	独立洗面台
5	→	温水洗浄便座	5	→	温水洗浄便座
6	→	独立洗面台	6	→	追いだし機能
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス	7	→	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	エントランスのオートロック	8	↑ (前回9位)	エントランスのオートロック
9	new	シングルレバー水栓	9	↓ (前回8位)	システムキッチン
10	↓ (前回9位)	備え付け照明	9	↑ (前回10位)	宅配ボックス

昨年に引き続き、单身者向け、ファミリー向けともにエアコンが1位となっております。入居が決まったら取り付けするという考えの方もいらっしゃると思いますが、基本的には省エネ性の高い新しいエアコンを設置済みの状態で、内見を行う方がより

入居は決まりやすくなります。また水栓もシングルレバーが当たり前となってきており、古めかしい二口水栓は敬遠されます。まずは見た目を良くして、そこにプラスアルファで生活利便性に関わる設備を導入していくことをお勧めします。

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

外国籍・タトゥーを理由とする 契約拒否、入居拒否が争われた裁判例

多様な背景をもつ入居希望者が増える中で、入居者の国籍や外見を理由に契約を拒否する対応が法的に問題となるケースが見られます。

今回は、外国籍を理由に契約を拒否した事案（京都地裁平成19年10月2日判決、RETIO No.69掲載）と、タトゥーを理由に引渡しを拒否した事案（東京地裁令和4年10月12日判決、RETIO No.135掲載）を紹介します。

■ 外国籍を理由に契約を拒否した事例（契約締結前の事案）

ある会社は、自社の外国籍従業員の入居を目的として、新築マンションの賃貸借契約を申し込みました。敷金・礼金・管理費など約47万円を支払い、契約書も提出済みでしたが、貸主は最終段階で「外国人だから」という理由で契約を拒否しました。

京都地裁は、契約自体は未成立としつつも、貸主の対応について「国籍を理由に契約を拒否することは合理性を欠き、社会通念上許されない」と判断しました。

その結果、貸主の行為を信義則違反・不法行為と認定し、入居予定者に対し、慰謝料100万円と弁護士費用10万円の合計110万円の支払いを命じました。

■ 解説

契約が成立していない段階でも違法と評価されています。実務上も入居申込みに対して内諾した後、契約締結前に合理的な理由なく貸主側からキャンセルすることによるトラブルは、少なからず見かけます。

■ タトゥーを理由に引渡しを拒否した事例（契約締結後の事案）

借主は、住宅の賃貸契約を締結し、入居準備を進めていました。ところが、鍵の引渡し直前に貸主が「借主にタトゥーがある」と知り、物件の引渡しを拒否しました。

東京地裁は、契約はすでに成立していることを前提に、「タトゥーを理由に履行（引渡し）を拒むことに合理的根拠はない」と判断しました。

貸主の行為は契約上の履行遅滞に該当するとして、発注した家具配送料や仲介手数料等の約85万円の損害賠償と、受領した賃料や敷金等の約220万円の返還を命じました。

■ 解説

貸主は、「居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させる」「悪評が広がる」「タトゥーがあることの告知義務がある」等を主張しましたが、裁判所はこれを認めませんでした。

■ 裁判例の位置づけ

これら二つの判決は、入居（希望）者の国籍や外見を理由に契約上の義務を履行しなかったことが問題とされた事案です。外国籍を理由にした拒否は契約締結前の段階、タトゥーを理由にした拒否は契約締結後の段階で起きたものですが、いずれも裁判所は、貸主の対応が合理的な理由を欠くとして賠償を命じました。

■ まとめ

近年、入居希望者の多様化が進む中で、国籍や外見などを理由とする入居拒否や引渡し拒否がトラブルとなり、裁判で争われることもあるという点は、オーナーとして知っておくべき重要な事例です。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

離婚して財産をもらったときに 贈与税がかかるか

婚姻関係の清算として、離婚した場合に配偶者へ財産の分与をすることがあります。その場合に、税金がかかるかどうかの質問を多く受けます。どれくらいの金額までか、どのような財産ならばよいかなど、ご不安があるようです。今回は、財産分与の税金について見ていきます。

【財産分与の税金の考え方】

離婚した時の財産分与についての課税の考え方は、原則として税金を課さないとされています。これは、贈与ではなく夫婦の財産に関する清算、生活費の保障といった面があるため、所得税や贈与税が課されることはないというのが理屈となっております。

【どのくらいの金額？】

財産分与についての金額の具体的な算定は、弁護士さんのお仕事の範囲であるため、金額の大小は分かりかねますが、その夫婦の資産状況により、金額によっては贈与税が課税される場合もあるため注意が必要です。仮に、夫婦で築いた財産が1,000万円あったような場合に、すべて一方に分与するような場合は、その事情と算定の考え方は確認しておいた方が良いでしょう。弁護士さんが算定を行って金額を決定する際に、贈与税が課されないように慎重に進めていきます。

贈与税には基礎控除額という課税されない目安はありますが、財産分与がいくらならば課税されるといった規定はありません。あくまでも、もらい過ぎたら贈与税を課される可能性があるという個別事情による判断となるため、金額の算定名目の整理と金額の大小の確認は慎重に検討が必要となります。

【不動産を財産分与した場合】

住んでいた自宅などを分与する場合は、上記とは異なる取り扱いとなります。不動産を無償で譲渡する場合は、譲渡したときに譲渡所得の対象とされますため、財産分与する場合も、譲渡した側が確定申告を行う必要があります。この場合、譲渡したとされる金額は時価とされており、路線価による土地の評価金額とは異なりますため、不動産鑑定士などの専門家による金額の査定を行った方が良いでしょう。

【まとめ】

- ・離婚の際のお金の清算については、名目などを考慮して慎重に決める必要があります。
- ・夫婦の財産とのバランスで、一方がもらいすぎると贈与税を課される可能性があります。
- ・不動産を財産分与する場合は、時価で譲渡所得課税となり確定申告が必要となります。

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。

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

2026年繁忙期に向けて 入居者の最新ニーズを的確に捉えよう！

先の記事でも紹介しました『2025年人気の設備ランキング』と併せて、『**入居希望者に敬遠される設備**』と『**今後需要が高まると考えられる設備**』が公表されました。こちらも物件のグレードアップの参考にしていきましょう。

入居希望者に敬遠される設備		
順位	設備	件数
1	和式トイレ	410
2	3点ユニットバス (バス・トイレが一緒)	355
3	バランス釜	347
4	室外洗濯機置き場	312
5	古いエアコン (年式10年以上)	177
6	畳	172
7	電気コンロ	114
8	LPガス	102
9	2ハンドル混合水栓	71
10	1口コンロ	47

今後需要が高まると考えられる設備		
順位	設備	件数
1	宅配ボックス (各戸にひとつ、冷蔵機能付きを含む)	47
2	インターネット環境	43
3	エアコン (複数台設置、全室設置を含む)	30
4	防犯設備 (防犯カメラを含む)	28
5	IoT設備 (スマートホームハブを含む)	25
6	見守りサービス (高齢者など、見守りセンサーを含む)	24
7	スマートロック	23
8	ホームセキュリティ	17
9	EV充電器	16
10	ペット用設備 (ペット可物件を含む)	13

【入居希望者に敬遠される設備】

一言でいうと、現在の若年層にとって馴染みのない設備が並んでいます。和式トイレやバランス釜、電気コンロといったものは育った環境で触れてこなかった設備と言えるでしょう。和室を含め和テイストなものは若年層には受け入れられないということをまずは理解しましょう。その上で、物件の大幅なグレードアップが難しい場合は、ターゲットを高齢者層や、古い設備に対して抵抗のない外国人等に見据えていくとよいでしょう。

【今後需要が高まると考えられる設備】

こちらは簡単に言うと、今の時代にはまだ当たり前ではないですが、あると生活の幅が広がる設備となっています。賃貸物件でIoT設備やホームセキュリティはまだそこまで普及しておりませんが、10年後にはあるのが当たり前になっているかもしれません。しかし、今の時点で導入できていれば競合物件と差別化ができるものがほとんどです。また、導入することによって賃料の値上げにも期待できます。投資資金に余裕のある方はお勧めできるものが多いと言えるでしょう。

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