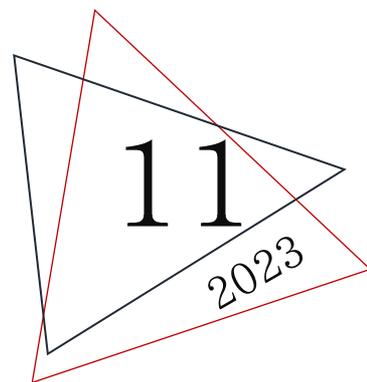


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信



入居率  
93.21  
(東区・中区)  
9月末現在

賃貸管理：コロナ以前と現在の家賃変動について

業界ニュース：空家等対策推進法の改正について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

# 賃貸仲介手数料無料の広がり と 業界の変化について



11月になり肌寒い日も多くなってきました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？

いよいよ来月には待ちに待った賃貸業界の繁忙期が到来します。問い合わせ状況もすっかりコロナ前の賑やかな状態に戻り、またDX化を進めリーディング状況は10月の時点でコロナ前の契約数に並ぶほどの好調な数字となっております。ただ、エリアと間取りによっては思ったように結果を出せていない物件もあり明暗が分かれています。

最近、賃貸仲介の動きでコロナ前と比較して変わってきていると実感するのは仲介業者に支払う広告手数料（以下AD）の金額が低すぎる場合に紹介してもらえないケースがあるということ。大手の不動産仲介業者の中でも今までは紹介をして貰っていたAD1カ月の物件は紹介しないというルールを設けているところも出てきているそうです。これは名古屋で急増した借主仲介手数料サービスによる影響が大きいのではないかと考えております。もともと、仲介業者が契約時に借主に販売していた賃貸の付帯商品（引越し、インターネット紹介、保険等）の販売が徐々に難しくなり、もともと仲介業者の契約単価が下がってきていることがありました。またDX化で空室情報がオープンになり小規模の業者でもにより簡単に情報入手できるようになったことで、新規参入が容易となり競争が激増、業界全体として売上減となる傾向が強くなっていること。そこに仲介手数料無料化による更なる売上減の要素が起り、仲介業者でも生き残りをかけてADに対する意識が高くなり、社内ルールを設けている会社が増えていると考えています。弊社でも現在、約6000戸の管理と募集している中でAD1カ月の物件の問い合わせが少く少ないこと、またその物件のADを1.5カ月にした途端に問い合わせが増えて成約となったことが経験上多数ございます。

仲介業界では昔から「1契約あたり10万の売り上げを目指せ！」と言われておりますので、賃料が低いお部屋の募集の際は更に広告手数料を支払わなければ動かないケースもあるでしょう。ただし、あくまでADというのは募集成約ごとに支払うお金であり、それ自体が物件の価値向上やお部屋のグレードアップを促すものではありませんから過度に多額の支払いをすればよいというものでも無いと考えております。ただ、業界の動向としては仲介業者に紹介して貰えるADの最低ラインが上がってきているというのも事実だと思います。「ニーズの高い部屋づくり」と「広告手数料」のバランスを取りながらより良い資産運用ができるよう賃繁忙期に向けて準備を進めていきたいと思います。

株式会社リードワン  
代表取締役

服部 英雄

## セミナー情報（第104回）

～リード塾のお知らせ～



平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
現在、偶数月のみの隔月開催とし、開催時間・場所等を変更し再開しております。  
次回は12月9日の開催予定です。事前登録制となりますので、ご参加希望のかたは下記セミナー事務局へご連絡下さいませ。

【お問合せ先】

リード塾セミナー事務局  
(担当：服部)

052-350-5750



# コインパーキング用地

## 探しています。

名古屋市 愛知県内 募集中！ 先ずはお気軽にご相談下さい

052-350-5750 担当/服部

## 事務所・店舗の空室でお困りのオーナー様へ

事務所や店舗物件のオーナー様にとって長期空室は頭の痛い話かと思えます。特に1階、2階部分はキャッシュフローや所有物件の体裁に関わる事なので、空室で悩んでいるオーナー様が多いのが現状ではないでしょうか。

リードワンでは、お困りのオーナー様に代わり、情報発信、リーシング、コンバージョン（用途変更）等、様々な対応をして参ります。 先ずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より

052-350-5750



賃貸  
管理

# コロナ前と現在の家賃変動について

常務取締役 永井 道人

新型コロナウイルスの感染拡大やロシア・ウクライナ戦争などの影響によって、2022年から円安・インフレが続き日本では歴史的な円安水準、またインフレを引き起こしていました。今現在もインフレは加速しておりますが、これは賃貸経営にも大きな影響も与えております。今回はその中でも、家賃の変動状況についてみていきましょう。

下の表は、コロナ以前の2019年8月と、2023年8月の全国の平均家賃を表しております。エリア毎の傾向を見ていきましょう。

## 【2018年8月と2023年8月の全国平均家賃】

都道府県	2018年8月：総平均賃料	2023年8月：総平均賃料	賃料差額
北海道	47,778	48,044	266
青森県	45,375	46,779	1,404
秋田県	44,083	44,476	393
岩手県	51,607	50,273	-1,334
山形県	47,921	44,754	-3,167
宮城県	52,466	54,068	1,602
福島県	48,454	48,427	-27
群馬県	46,047	46,041	-6
栃木県	46,692	46,506	-186
埼玉県	59,938	60,653	715
茨城県	48,202	47,051	-1,151
千葉県	56,386	58,711	2,325
東京都	72,186	71,765	-421
神奈川県	66,177	67,521	1,344
山梨県	49,824	51,509	1,685
長野県	49,842	50,399	557
新潟県	49,608	50,830	1,222
富山県	44,630	46,403	1,773
石川県	48,264	48,030	-234
福井県	50,639	50,095	-544
静岡県	54,885	55,243	358
愛知県	53,253	55,331	2,078
岐阜県	48,489	49,635	1,146
三重県	50,334	49,968	-366
滋賀県	52,664	53,921	1,257
奈良県	51,049	54,398	3,349
和歌山県	46,786	46,980	194
京都府	55,627	58,391	2,764
大阪府	59,164	60,503	1,339
兵庫県	57,844	57,182	-662
鳥取県	43,147	43,074	-73
岡山県	48,805	51,864	3,059
島根県	49,000	51,792	2,792
広島県	54,139	53,190	-949
山口県	45,367	48,084	2,717
徳島県	48,497	47,023	-1,474
香川県	46,002	46,893	891
愛媛県	45,673	45,507	-166
高知県	47,994	47,644	-350
福岡県	54,748	55,541	793
佐賀県	45,368	47,122	1,754
長崎県	54,787	56,979	2,192
大分県	46,793	45,312	-1,481
熊本県	49,336	48,901	-435
宮崎県	46,799	47,115	316
鹿児島県	51,178	53,869	2,691
沖縄県	51,895	54,083	2,188
全国	54,712	55,154	442

出典：全管協少額短期保険(株)契約実績より

こちらのデータを見ると、この5年間で全国平均で442円、家賃が上昇していることがわかります。都道府県別でみると、3,000円以上家賃が上昇しているのは奈良県：3,349円と岡山県：3,059円となっております。2,000円以上家賃が上昇しているのは、島根県、京都府、山口県、鹿児島県、千葉県、長崎県、沖縄県、愛知県ですが、地方都市でも家賃が上昇しているエリアがあることがわかります。ただし、地方の場合、居住ニーズの高い県庁所在地に新築が多かったり、特需（工場地帯など）のあるエリアに限定されるものと想定されます。

一方で家賃が下がっているエリアに目を向けると、山形県が-3,167円と大きく下がっていることがわかります。人口減少に起因している部分も少なからずあると予測されますので、人口減少傾向のあるエリアの皆様は今後家賃下落のリスクはあるものと思っておきましょう。

そして、東京都でも実は家賃は下落傾向です。土地や分譲マンションの価格は上がり続けているのですが、家賃と土地価格には、そこまでの相関関係がないことがわかります。

いずれにせよ、賃貸経営は今後空室が増え続けることによって、どんどん厳しくなっていくと言われています。どうしたら家賃を維持できるか気になる方は、是非弊社までご相談ください。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ  
TEL担当：菊地・渡辺



## 2023年12月施行 ～空家等対策推進法の改正について～

弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

皆様もご存知のとおり、空家の増加が社会問題となっており、この20年間でその数は約1.9倍となり今後さらに増加が見込まれています。この対策として、空家等対策推進法の改正法が施行され、本年12月から施行予定です。その内容を確認しておきましょう。

方向性としては、空家の「①活用拡大」「②管理の確保」「③除却（取り壊し）等」の3本柱での対応が強化されます。

### ①活用拡大

#### (1) 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域が創設され、用途変更や建替え等が促進されます。

・接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定

・用途規制の合理化（建築基準法）

※各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可

・市街化調整区域内の空家の用途変更

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

#### (2) 所有者不在の空家の処分

#### (3) 自治体や所有者等へのサポート体制

### ②管理の確保

(1) 特定空家化の未然防止 ※周囲に著しい悪影響を与える空家

(2) 管理不全建物管理制度の活用

(3) 所有者把握の円滑化

### ③特定空き家の除却

#### (1) 代執行の円滑化

1. 緊急代執行制度（創設）

2. 代執行費用の徴収円滑化

(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(3) 状態の把握

**「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」  
（国土交通省住宅局資料より作成）**

内容としては、①空家を活用しやすくするために、接道規制や用途規制が合理化されます。これまで接道義務を満たさないために建替えができなかったケースでも特例により建替えができる可能性があります。

また、②管理の確保の制度が整います。放置すれば特定空き家となるような空家について、勧告された場合には、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税の負担が大きくなるなどの可能性があります。

さらには、③特定空き家の除却といって、取り壊しのルールが改正されます。崩落しかけた建物などで緊急時にはより代執行（取り壊し）が行いやすくなり、また、その代執行費用の徴収についても円滑化されます。

今回の改正により、空家活用の可能性が広がるとともに、空家を放置したことでの負担も大きくなります。空き家対策として法律が改正されている点を確認しておきましょう。

# 不動産ソリューションコーナー

## 空室を埋めるために必要な知識と具体策



賃貸経営で最も大事なことは、物件の収益性を維持することです。そのために一番大事なことは各部屋の稼働率を維持することになります。空室が増えると収益性が下がりますので、こういった視点で空室対策を行うべきかポイントと具体策を整理しておきましょう。

### エリアの賃貸需要を知りましょう

賃貸物件に住んでいる方は、平均で4～5年に1回引っ越すとされています。平成30年に総務省にて実施された『住宅土地統計調査』によると、日本全国で民営借家に住んでいる世帯数は、19,064,700世帯となっております。この方々が4～5年に1回引っ越すと考えると、

**19,064,700世帯 ÷ 4.5年 = 4,236,600世帯/年** の需要が見込めます。

更に月間の需要を考えると、**19,064,700世帯 ÷ 4.5年 ÷ 14か月 = 302,614世帯/月** となります。**※繁忙期の2～3月は倍の需要があるため1年間を14か月と換算する。**

ご自身の所有物件所在地の民営借家世帯数は下記サイトよりご確認ください。



【総務省統計局：住宅土地統計調査】

<https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0003355563>

この302,614世帯の方々は、賃貸物件への引っ越しだけを選択されるわけではなく、家を購入する方も一定数おりますが、要はこの方々に選ばれる物件づくりが、賃貸オーナーの皆様にも求められます。空室対策の基本となりますので、是非押さえておいてください。

### 所有物件の競合となる物件を把握しましょう

所有物件の近隣のエリアで、同じくらいの築年数、間取り、広さの物件をピックアップし、比較してみましょう。具体的には、**家賃、初期費用、外観、室内設備**、あたりになりますが、お部屋探しをしている方の目線を見て、競合より選ばれやすいよう商品化がされているかがポイントです。

料	下等なし	～	上等なし
	<input type="checkbox"/> 管理費・共益費込み	<input type="checkbox"/> 駐車場代込み	<input type="checkbox"/> 礼金なし
	<input type="checkbox"/> 初期費用カード決済可	<input type="checkbox"/> 専業主婦可	<input type="checkbox"/> 敷金・保証金なし
築年数	<input checked="" type="radio"/> 1年以内	<input type="radio"/> 5年以内	<input type="radio"/> 7年以内
	<input type="radio"/> 15年以内	<input type="radio"/> 20年以内	<input checked="" type="radio"/> 指定しない
間取りタイプ	<input type="checkbox"/> ワンルーム	<input type="checkbox"/> 1K	<input type="checkbox"/> 1DK
	<input type="checkbox"/> 2K	<input type="checkbox"/> 2DK	<input type="checkbox"/> 2LDK
	<input type="checkbox"/> 3DK	<input type="checkbox"/> 3LDK	<input type="checkbox"/> 4K
	<input type="checkbox"/> 4LDK	<input type="checkbox"/> 5K以上	<input type="checkbox"/> 4DK
建物種別	<input type="checkbox"/> マンション	<input type="checkbox"/> アパート	<input type="checkbox"/> 一戸建て・その他
築年数	<input checked="" type="radio"/> 新築	<input type="radio"/> 1年以内	<input type="radio"/> 3年以内
	<input type="radio"/> 7年以内	<input type="radio"/> 10年以内	<input type="radio"/> 15年以内
	<input type="radio"/> 25年以内	<input type="radio"/> 30年以内	<input checked="" type="radio"/> 指定しない
専有面積	下等なし	～	上等なし
人気のこだわり条件	<input type="checkbox"/> バス・トイレ別	<input type="checkbox"/> 2階以上	<input type="checkbox"/> 駐車場あり
	<input type="checkbox"/> エアコン付き	<input type="checkbox"/> ペット可	<input type="checkbox"/> オートロック
		<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場	<input type="checkbox"/> 洗面所独立

左の図は、大手ポータルサイトのSUUMOでお部屋探しをする際の条件を指定する画面です。これは一部だけですが、この中で、ご自身の物件の賃料や間取り、設備といった条件にチェックしていくことで、競合物件が検索され表示されます。

家賃や初期費用が適正か、不足している設備はないか等、競合となる物件と比較し劣っている箇所を少しでも減らしていきましょう。中には金銭面的な問題や、物理的な問題で不可能な対策もあるかと思いますが、できることから始めていくことが大切です。

2024年の繁忙期に向けて、そろそろ物件づくりの準備を始めていかなければならない時期になってきました。今回お伝えした内容は、空室対策の基本となる考え方の部分ですが、こういったデータを把握できていないオーナー様が多いと感じております。ご自身で判断できないことや、ご相談事などございましたら、是非一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

広告料が多ければオプションや掲載情報が充実しやすい傾向にあります。ご自身の物件の掲載の状況や閲覧状況等、詳しく知りたいという方は、是非一度弊社までご相談いただければ幸いです。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 年内の贈与を検討するなら、そろそろご準備を

年末まで残り3か月を切りました。この時期からご相談が多くなるのが、親族間で贈与するか否かについてです。年末までに向けてどのようにしていったらいいのか、贈与と贈与税度についてみていきましょう。

### 贈与について

贈与は、贈与者が財産を受贈者に無償で与えることをいい、民法上では当事者の一方がある財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾をすることによって、その効力を生ずる契約であるとされています（民法第549条）。

### 税法上の贈与について

税法上の贈与は、何かを無償で与えることのほかに、贈与の額が時価より著しく安いような場合のその差額や、親が子の住宅ローンを立て替えてしまった場合の金額などは、贈与税の課税対象とされております。そのため、日常の金銭のやりとりで思わぬ贈与税が発生することもよくあり、税務署から指摘を受けることも多いです。

### 暦年贈与について

贈与税は、1人が1月1日から12月31日までの間にもらった財産などの金額を対象として、基礎控除額110万円を差し引いて残額がある場合は、翌年の3月15日までに申告と納税が必要となります。これはよく話題に出る暦年贈与と呼ばれるものです。もらう側（受贈者）が1年間の贈与で110万円まで非課税となりますが、渡す側（贈与者）一人当たり110万円ではありませんのでご注意ください。

### 暦年贈与について

上記で記載した通り、贈与につきましては、贈与する方が「あげるよ」と意思表示し、もらう方は「いただきます」と意思表示をする受諾が必要です。口頭契約も成立しますが、撤回することもできますので、書面で結んでおくことが大切です。贈与契約書を作成し、自署押印しておけば万全だと思われそうですが、最も確実な手続きは、公証人役場で作成してもらい、確定日付をもらっておくことです。贈与契約をせずに、贈与税の申告をして、少しでも納税すれば、税務署からお咎めなしといった都市伝説もあるようですが、これは法律的にも成立しませんので十分お気を付けください。

以上、参考にして頂けたら幸いです。

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頂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：相続ご相談窓口  
TEL 052-253-8181 担当：渡辺・菊地



# おかげさまで 43周年！

## 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

**リードグループ本社**  
リードワン  
不動産管理・売買仲介



**エイブルNW上前津店**  
賃貸仲介



**エイブルNW常滑店**  
賃貸仲介



**エイブルNW中国上海店**  
賃貸仲介



**エイブルNWマニラ店**  
賃貸仲介・売買仲介



**リードワン保証**  
家賃保証



**メモリアルホール**  
尾張旭の里  
ペットの霊園



**リードワン東京**  
売買仲介



**ファインプレッジ**  
緑花台  
サービス付高齢者向け住宅



**リハビリデイステーション**  
元気村緑花台  
デイサービス



不動産  
のことなら

## リードグループにご相談下さい！

リードグループは専門スタッフの力を結集し  
お客様の資産運用をトータルサポートいたします！

● 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：リード通信事務局 担当：服部  
TEL:052-350-5065

リードグループ

検索

