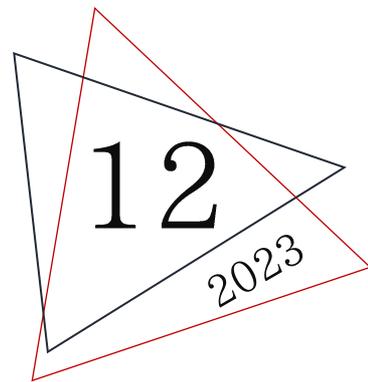


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信



入居率  
94.82  
(東区・中区)  
11月末現在

賃貸管理：人気の設備ランキング

業界ニュース：省エネ性能表示制度について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

2023年を振り返って・・・



12月となり今年も残すところあと僅かとなりました。一段と冷え込みが強くなり、街中は年の瀬に向けての慌ただしさを感じるようになりました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？今年を振り返れば、コロナからの脱却、それと入れ替わるように始まったウクライナ情勢の影響、世界的な利上げ、円安・・・昨年とは一転して非常に変化の大きい一年であったと感じております。脱コロナで貸貸需要が好転する一方でFRBの利上げと円安に引きずられて国内の長期金利も徐々に上昇基調へと路線変更する雰囲気が出はじめています。収益物件のオーナーさまも銀行からお借入れをされて資産運用をされているかたが大多数であります。今後の金利動向は非常に高い話題でしょう。大手不動産デベロッパーでも買い取り再販の在庫が以前より薄目になっているのを見ると業界としても一定の警戒感が出ているように感じます。今後の金融政策決定会合での一挙手一投足で来年の不動産売買の市況が変わってくるでしょう。引き続き注意深く見守っていききたいと思えます。

いよいよ1月からは賃貸の需要期に突入します。異動や新生活のため例年解約が非常に多くなるこの季節。空いたお部屋をいかに早く決めるかが賃貸運営の鍵となります。この一年間は空室を埋めるために全営業担当でそれぞれの長期空室について毎週対策会議をしてきました。仲介店の問い合わせ状況をみながら、条件変更や広告手数料の増額、商品券キャンペーン、ニーズの高い設備の導入など・・・様々な施策を実行して参りました。その効果がより強く出るのもこの時期です。空いている部屋を1部屋でも多く決めオーナー様に貢献できるように、社員一丸となり頑張っていきたいと存じます。

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105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。  
隔月の偶数月に不動産セミナーを開催しております。  
次回は2月10日（土）です。  
事前登録制で開催場所は都度変更となりますので、  
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



常務取締役 永井 道人



# 2023年度 人気の設備ランキング①

今年も、全国賃貸住宅新聞より、人気の設備ランキングが発表されました。近年は入居者のニーズも大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層に関しては、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。

気候の変化に関してですが、近年では東京都で年間140日以上が夏日になっております。そうなるとう遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることも想定されますので、そういった視点で、本年度のランキングを見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《単身者向け》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン
3	↓ (前回1位)	室内洗濯機置場
4	↓ (前回3位)	インターネット無料
5	↓ (前回4位)	温水洗浄便座
6	↓ (前回5位)	独立洗面台
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス
8	↓ (前回6位)	エントランスのオートロック
9	↓ (前回7位)	備え付け照明
10	↓ (前回9位)	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	新設	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1位)	追い炊き機能
6	↓ (前回5位)	温水洗浄便座
7	↓ (前回6位)	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	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8位)	ガスコンロ (二口/三口)

上記のランキングは、全国の賃貸営業マンが、『この設備がなければ決まらない』と判断した設備ランキングとなっております。今年初めてエアコンが1位となっておりますが、これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前となっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしていますが、設置率は年々上がってきております。チャイムの物件はすぐに交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースも多いのが現実です。そういった場合は、空室を埋めるのが年々難しくなっていきますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%となっていることから、生活していく上でWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。そういった背景もあり、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、通信速度の速い高速インターネットを求める入居者も増えていきますので、導入を希望する際にはそういった点にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

いかがでしたでしょうか。ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、是非一度、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



# 2024年4月～建築物の省エネ性能表示制度が開始されます

2024年4月より「建築物の省エネ性能表示制度」が開始されます。不動産オーナーにも影響があるところですので、概要を確認しておきましょう。

## 「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」とは？

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。

（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

以上、国土交通省ホームページより一部引用

こちらの制度ですが、消費者等が建築物を購入や賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにするもので、たとえば、広告時に所定のラベルを用いた省エネ表示をする必要があります。

対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物で、対象になった物件の再販時や再賃貸時にも対応が必要となります。つまり、今後の新築物件を賃貸する場合には広告において表示が必要となります。ポイントは以下のとおりです。

- ・対象となるのは2024年4月以降に建築確認申請を行った物件
  - 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件は、表示は任意
- ・再販売（買取再販を含む）・再賃貸の場合にも表示が必要
- ・販売・賃貸事業者（売主、貸主、サブリース事業者含む）が努力義務を負う。
- ・省エネ性能ラベル、エネルギー消費性能の評価書をセットで発行する。



参考：国土交通省「省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」より引用

来年からは新築物件で省エネ表示情報が掲載されているものを目にすることが増えていくと思われます。

## 部材の価格高騰は続くが 貸家の新設着工数は増加傾向！



近年インフレやウッドショックなどの影響で、木材を含む建築部材が高騰しております。それに比例し、建築価格も高騰しておりますが、その一方で貸家の新設着工戸数は増改傾向が続いております。建築価格が高騰しているのに、なぜ貸家の建築戸数が増えているのか、その背景についてお伝えさせていただきます。

### 《2022～2023年4月 新設住宅着工戸数》

		持ち家		貸家		分譲住宅	
		戸数	前年同月比	戸数	前年同月比	戸数	前年同月比
2022年	1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9
	2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3
	3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0
	4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1
	5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5
	6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1
	7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0
	8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2
	9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2
	10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8
	11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8
	12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4
2023年	1月	16,627	-8.3	24,041	4.2	22,698	25.0
	2月	18,368	-4.6	24,692	4.7	21,062	-1.8
	3月	17,484	-13.6	32,585	0.9	23,053	-0.4
	4月	18,597	-11.6	28,685	-2.8	19,701	-21.8

国土交通省「新設住宅着工件数」より船井総研にて加工

上記のグラフは2022年1月～2023年8月までの住宅の着工戸数の推移を表したものです。ご覧いただくとわかるように、持ち家の着工数は前年比で下落傾向にありますが、貸家の着工数は増加傾向にあることがわかります。この要因として考えられるのは、2022年にあった『**生産緑地の指定解除**』です。生産緑地の指定を受けてから30年が経過すると、期限の到来を迎え、生産緑地を継続するという選択をしなければ、生産緑地の指定は解除されます。この「期限の到来」を生産緑地を所有する大半の方が迎えるのが2022年だったのですが、一斉に生産緑地の解除が行なわれることで、土地価格の暴落が懸念され、生産緑地の指定を解除した後、土地活用を行っている方が増えたのでしょう。

### 【結局、今新築を建てるのはどうなのか!?!】

建築部材の価格が上がっているという話を前述しましたが、実は木材に関してはここ50年間、毎年価格が上がっています。それよりも、エリアによっては土地値が上がっているため、結果的に不動産価格が上昇しているケースの方が目立ちます。結局のところ、**建築価格が今後下がるということは考えられないので、建てるなら早いうちが良いでしょう。**土地を購入し物件を建てたい方は、土地値の変動状況を気にする必要があるですが、都市部では大幅に下落することは考えにくい状況です。

もし、物件の建て替えや土地活用にお悩みの方がいらっしゃいましたら、収支のシミュレーションを弊社にて行うことも可能ですので、是非ご相談ください。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 不動産譲渡の税金はどうなる？ 年内に少しずつご準備を

年末まで残り1か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得についてみていきましょう。

### 年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

### 課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

### 税率について

短期譲渡所得は、所得税と復興特別所得税を合わせて15.315%の税率です。また長期譲渡所得は、30.63%であり、住民税の税率は、短期が9%、長期は5%とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。毎年多くの譲渡申告者から、こんな税金あるなんて聞いてないよとお問い合わせを受けますね(笑)。もちろん確定申告時にお伝えしております。

### 年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。

- ・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
- ・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
- ・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

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



**ファインレジジ**  
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

