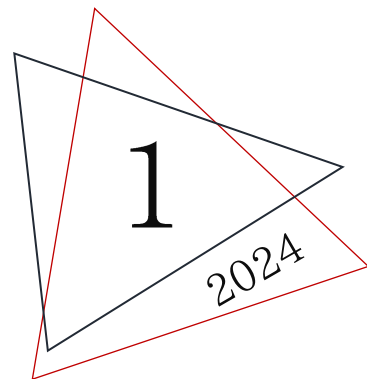


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

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：国籍理由の入居拒否で損害賠償？

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

2024年もよろしくお願いたします！



新年あけましておめでとうございます。
旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり誠にありがとうございました。本年も一層のサービス向上を目指し、社員一同誠心誠意努める覚悟でございます。なにとぞ本年も倍旧のご支援のほどお願い申し上げます。

2024年の干支は甲辰。「甲」は芽に覆い被る鎧のように硬い殻を指し、「辰」は竜のごとく春を迎えて芽が殻を破り伸びていく様を表します。激動の年になると言われることが多い辰年ですが、いよいよ金利上昇の話題があらこちで聞かれるようになりました。いよいよマイナス金利解除かというところでこれからは不動産売買市場でも警戒感が出てくるでしょう。セミナーでも話題となっておりますが、不動産売却の一つのポイントであると見ているかたも多い状況。いよいよ金利へのリスクヘッジを考えて見られてもよろしいかと存じます。

一方、賃貸市場は活況化しており、コロナで空いた部屋を埋めるには絶好好機です。新築供給と経年劣化1%の賃料下落がありますので油断は禁物ですが、5月には満室となるように社員一丸となり全力で頑張っていきたいと思えます。反応や内容に応じて条件変更やAD交渉など、全室決める為にぜひ前向きなご協力をして頂ければ幸いです。
辰年の大きな変動の中でも皆様と力強く成長ができるよう、またこの一年を頑張りたいと存じます。

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



Lead members

本年も賃貸仲介から入居管理、修繕、売買仲介、土地活用のご提案まで
全力でサポートをさせていただきます！お気軽にご相談下さいませ。



YAMADA TOSHINORI
山田 利徳



HATTORI HIDEO
服部 英雄



HATTORI TOMIO
服部 富雄



NAGAI MICHIHITO
永井 道人



TAKAYANAGI HIROTAKA
高柳 博孝



WATANABE KENZI
渡辺 健二



OGURI KAZUYO
小栗 百代



MIKI YOSHINORI
三木 吉徳



NOMURA ERINA
野村 絵里奈



KIKUCHI TAKASHI
菊地 隆至



KAWASAKI YASUMASA
河崎 恭正



NODA HIROAKI
野田 浩亨



ISODA HIROTAKA
磯田 博堂



WATANABE RYOUTA
渡邊 涼太



UENO SHOUTA
上野 翔大



常務取締役 永井 道人



2023年度 人気の設備ランキング②

いよいよ繁忙期も近づいてまいりましたが、物件の空室対策はお済でしょうか。空室対策は、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資を行わずにできるものから、設備や内装のグレードアップといったものまで多岐にわたります。

今月も先月に引き続き、全国賃貸住宅新聞より発表された人気の設備ランキング『この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる』についてお伝えさせていただきます。

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

《单身者向け》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	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
3	→	高速インターネット	3	↓ (前回2位)	追いだし機能
4	→	宅配ボックス	4	↑ (前回5位)	システムキッチン
5	→	浴室換気乾燥機	5	↑ (前回6位)	宅配ボックス
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	高速インターネット
7	→	システムキッチン	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑ (前回9位)	防犯カメラ	7	↑ (前回10位)	24時間利用可能ゴミ置き場
9	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	9	↑ (前回12位)	ウォークインクローゼット
10	→	追いだし機能	10	↓ (前回7位)	ガレージ

こちらのランキングはもう何年も連続で「インターネット無料」が1位となっております。携帯電話所有者のスマートフォン比率は96.3%となっており、インターネット環境は必須となってきております。また、近年はテレワークの普及やネットゲームユーザーの増加もあり、より通信速度の速い「高速インターネット」を求める入居者も増えております。数年前にネット無料を導入した方でも、既存の入居者から「インターネットが繋がらない」などの声が上がっている可能性もありますので、既存サービスの刷新も含め検討してみてください。

また近年は、共用部に関する設備ニーズが高まっております。セキュリティ面は気にする方は特に増えており、「エントランスのオートロック」「防犯カメラ」等のニーズが高まっています。学生や新社会人など、若年層をターゲットにしている単身物件に対しては、コストパフォーマンスの高い投資になると考えられます。

それ以外でも、インターネットショッピングを利用するのが当たり前の世の中なので、「宅配ボックス」の普及率も上がってきております。メーカーから発表されているデータでは、マンションで約60%、アパートで約40%設置されているというデータもあります。最近では玄関先に設置できる個別置き型の商品も増えてきておりますので、導入のハードルは以前より下がってきております。

「24時間利用可能ゴミ置き場」のニーズも高まっておりますが、こちらはアパートの場合は設置場所の関係でどうしても導入が難しくなってしまいます。そういった場合には、ゴミがカラス等に荒らされないように、中身が見えず、臭いも漏れないようなタイプのゴミステーションがおススメです。

今回お伝えした内容を参考に、繁忙期に向けて、費用対効果の高い投資を検討してみてください。

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



外国人であることを理由に入居を拒否して損害賠償？

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

【事例】

**入居希望者が日本国籍を持たないことがわかりました。
入居に向けて話が進んでいたのですが、賃貸借契約をやめたいと思います。
なにか問題はあるのでしょうか？**

ホテルや旅館などとは異なり、賃貸の場合には、基本的に、貸主は、借主と契約を締結するかどうかについての自由があると考えられています。「契約を結ぶかどうかをそれぞれの個人が自由に決めることができる」と考えられているからです。これは、「契約自由の原則」の内容の一つです。

ですので、誰に対して物件を貸すかどうか、についても基本的には貸主の自由、貸主の判断に委ねられているといえます。ですが、どのような場合も自由というわけではなく、「国籍」のみを理由として賃貸借契約を拒絶したり、「国籍」を理由とした差別的な扱いをした場合には、損害賠償等の問題が生じる可能性があります。

以下の2つの裁判例を紹介します。

1) 入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶して損害賠償責任を負った事例

借主会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出しました。ですが、貸主が、審査の最終段階において入居者に日本国籍がないことを理由として契約を拒否しました。

判決では、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものであるとして損害賠償責任の一部を認めました。(慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円)

※京都地方裁判所判決 平成19年10月2日、
RETIO.2008.2 No.69を参照)



2) 「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

こちらは賃貸借契約の締結を断ったところ、すでに賃貸借契約が成立している、という主張と、媒介業者の「A国人には仲介しない」という発言が差別的であるとして損害賠償請求を受けました。

判決では、賃貸借契約がすでに成立しているという主張は認められませんでした。が発言については客観的に見れば差別的なものと捉えられてもやむをえない、として人格権侵害を理由に損害賠償を認めました。(慰謝料10万円と弁護士費用の一部1万円)

※東京地方裁判所 令和元年10月9日判決 RETIO No.119参照)

1つ目の裁判例は、一定段階まで話が進んでいたのに、合理的な理由なく契約を拒絶したこと、2つ目の発言自体が差別的であることを理由としています。「国籍」を理由とした合理的な理由のない差別は、損害賠償を負う可能性があり、上記のような裁判例があるということは確認しておきましょう。

不動産ソリューションコーナー

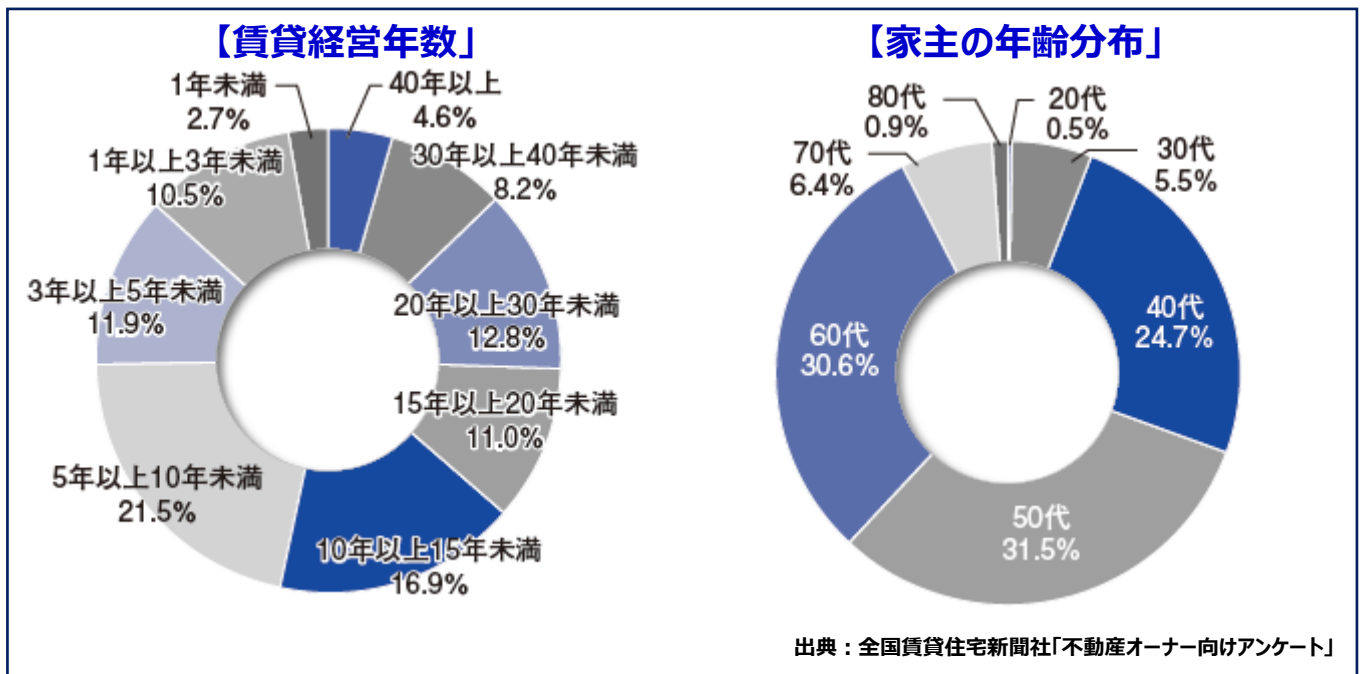
賃貸経営の事業承継は早まっている！？



相続・事業承継は賃貸経営に付きまとう大きな問題です。どのタイミングで承継するのが良いか、お悩みの方も多いかと思しますので、解説させていただきます。

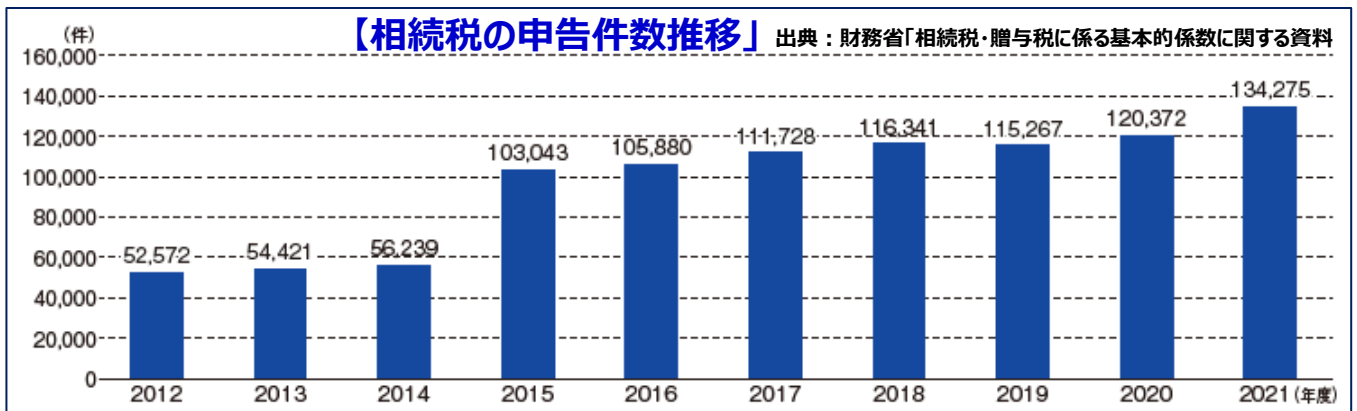
1) 賃貸オーナーの経営年数と年齢層

まずは、下記の2つのグラフを見ていきましょう。左側のグラフは『**賃貸経営年数**』についてのアンケート結果になりますが、経験が10年未満という方の割合が46.6%となっており半数に迫る勢いです。世の中では2016年ころから不動産投資ブームが起きたと言われており、その際に賃貸経営を開始した方が一定層いることも要因の一つですが、相続件数が増えていることも関係しているとも考えられます。右側のグラフは『**家主の年齢分布**』となっておりますが、こちらを見ていただくとわかるように、50代以下の方が62.2%となっており、若年層の賃貸オーナーが増えていることがわかります。



2) 相続税の申告件数の推移

下記のデータは相続税の申告件数の推移になりますが、2015年に相続税の基礎控除が引き下げられて以降、大きく増加傾向にあることがわかります。賃貸経営の事業承継が増えていることが安易に予測できますね。



賃貸経営の事業承継は年々早まってきていると言われております。遺言や家族信託など、対策は多岐にわたりますので、お悩みの方は是非一度ご相談ください。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度スタート！ 不動産賃貸業は、今後どうする？

2023年10月から消費税インボイス制度がスタートしました。約1か月経過したところですが、大きなトラブルはないものの、事務作業が煩雑になったことで想定した以上に処理に時間を要している感じです。

駐車場オーナーの対応は想定通り

借手からの目線で見ますと、駐車場オーナー（貸主）の対応は、インボイス登録について、明確にやらないと意思表示がある・無反応くらいで、割合としては、【無反応】がほとんどで、明確にやらないと意思表示があった方が1割程度でした。2026年までの3年間の経過措置の間は様子を見るという予想は大方合っていたように思います。

借手は今後どのように動いていこうか

筆者の拙い数のヒアリングベースでの対応を聞くと、契約期間が残っているうちは貸主に特段の行動は起こさないという方が多いように思います。ただ、心情的には良く感じていない方が多く、次回更新時に賃料の変更や移転などの対処を検討している方が大半です。

借手の心理

ある飲食店が借りている店舗の貸主は将来的にもインボイス対応をしないようで、現状の月額賃料50万円（税込）の金額変更も検討していないとのこと。これを飲食店側の消費税負担を試算してみると下記の通りになります。

2023年10月から2026年9月 消費税負担額 109,090円/年

2026年10月から2029年9月 消費税負担額 272,727円/年

このような負担を借主に生じるため、どうしても次回更新前にその後の契約への対応（移転、消費税分減額、消費税分増額）を検討することになってしまいます。

貸主の心理

貸主側としては、消費税負担というよりも申告作業、経理処理などの事務負担を避けたがっている部分が多いとみえますので、これは国税庁が簡便な申告納税方式などを導入するなどの制度的な支援を望みたいところです。一方で当初の3年間の経過措置の間に賃料減額などの検討をしているオーナーも少なくないです。

誰が負担するのかという綱引きの様相を呈していますが、基本となるのは適正な賃料設定ときちんとした契約書の整備かだと思います。先の6年間を見据えて早めの対応が望まれます。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

