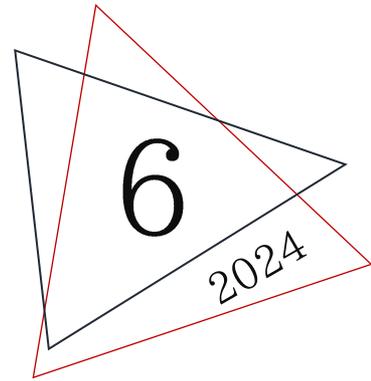


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

# リード通信



入居率  
95.83  
(東区・中区)  
5月末現在

賃貸管理：インフレで家賃を上げられるのか

業界ニュース：不動産取引と消費者契約法について

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

# 新しい名古屋を夢見て・・・



6月になり梅雨の季節となりました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？蒸し暑い日が続いていますがそんな暑さにも負けず街中には人が溢れ、賑わいが続いております。

建て替え工事を終え4月23日に新中日ビルがオープン致しました。3階までは物販・飲食店、4階からは観光事務所や医療モール、ホテルと多彩な内容で連日沢山の人がつめかけております。2020年にリニューアルしたレイヤード久屋大通パーク、2026年開業予定のコンラッドと合わせて名古屋に更なる元気を与えてくれるでしょう。

再開発といえば「名古屋三の丸地区再整備」に向けて関連費用が名古屋市の予算として1500万円ほど組まれるとの見込みが報道されました。三の丸の官庁街を整備しながら企業誘致し、栄エリアから名古屋城エリアの観光を点から線へしようというもの。愛知県庁舎がホテルとして、市庁舎が博物館として活用される案や新庁舎の建設など夢のある整備案があるようです。久屋大通公園も昔は木々が茂り薄暗く、小川も循環式のため水が淀んで臭気があり閑散とした状態でした。それが今や、平日でも広場であつる人が増え、国内外の老若男女が集う明るい憩いの場となっています。

先日、「愛知県の地価が高い住宅地」ランキングが発表されましたが、一位から伏見・久屋大通・矢場町・上前津と続き栄を中心としたエリアが依然として強い状況となっております。中でも東区泉1丁目、上前津2丁目は上昇率が16.2%と大きく上昇。少なからず栄エリアの再開発の影響を受けたものでしょう。人口減少時代に入った今、魅力の乏しい街ほど早く衰退の道を歩んでいくのだと思います。多大な費用がかかるもの、こうした再開発が名古屋、そして東海圏の未来を繋ぎ、日本を豊かにするものであるよう期待をして見守っ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108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8月10日（土）、次々回10月12日（土）の予定です。  
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



# 「保険の点検」始めました

所有不動産の保険で心配事はございませんか？

言われるままに加入した保険があるけど  
過剰だったり不足していたりしないかな？

地震の時でも、補償ってされるんだっけ？

何かあった時にちゃんと保険で補償されるの？  
ほとんどオプションは付けてないけど大丈夫かしら？？



そんなお悩みから...

「不動産のプロ」と「創業88年 保険のプロ」が  
お客様をお守りします！

お問合せ先：オーナー様担当または渡辺・菊地まで ☎052-350-5655



常務取締役 永井 道人



# インフレで『家賃を上げられる』 というのは本当なのか！？

4月25日現在、1ドル155円を超える状況となっており、ますます円安が進んでおります。少なくとも11月に行われるアメリカ大統領選までは、この状況が続くと予測されておりますが、円安とともにインフレも加速していくことでしょう。

物資をはじめとする値上げラッシュも続いている中で、「家賃が上がっている」という報道もされております。今回は、『本当に家賃は上げられるのか？』という議題でお伝えさせていただきます。

## <平均募集家賃 前年同月上昇率トップ3> ※カッコ内は2024年3月の平均家賃

### ◆ マンション

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡ (ファミリー向き)			70㎡超 (大型ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+6.0% (61,375円)	1位	東京23区	+7.6% (148,273円)	1位	福岡市	+15.0% (108,955円)	1位	京都市	+18.2% (191,946円)
2位	東京23区	+3.8% (92,937円)	2位	千葉県	+5.7% (87,209円)	2位	大阪市	+11.3% (145,270円)	2位	東京都下	+8.8% (185,367円)
3位	仙台市	+3.6% (52,026円)	3位	埼玉県	+4.3% (83,522円)	3位	東京都下	+8.7% (123,596円)	3位	福岡市	+8.2% (171,242円)

### ◆ アパート ※70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡以下 (ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+4.2% (52,982円)	1位	仙台市	+4.9% (63,025円)	1位	大阪市	+7.5% (121,265円)
2位	大阪市	+3.7% (58,859円)	2位	埼玉県	+4.1% (69,716円)	2位	福岡市	+7.3% (83,986円)
3位	福岡市	+3.4% (42,186円)	3位	福岡市	+3.7% (65,177円)	3位	名古屋市	+6.4% (82,092円)

### 【アットホーム：賃貸マンション・アパート】募集家賃動向】

上記のデータは、アットホームより発表されている、2024年3月度の平均募集家賃の上昇率TOP3のデータとなります。見ていただくとわかるように、政令指定都市規模以上の都市が軒並み上位を独占しております。このデータだけを見ると、人が集まる都市部は家賃が上がっていると感じることでしょう。ただし、都市部は居住ニーズがあるため、新築が多く供給されているエリアであるということも加味してください。昨今、新築物件は、建築費の高騰もあり、高額な広告宣伝費とともに相場家賃以上の家賃設定がされているケースがほとんどです。つまり、どんな物件でも家賃を上げられるわけではなく、新築が相場家賃を引き上げている可能性が高いとも考えられます。

また、アパートタイプよりマンションタイプの方が上昇率が高いこともポイントです。都市部のマンションタイプの物件であれば、築古でもリノベーションによって家賃を上げることはできますが、地方部のアパートの物件は、そう簡単に家賃は上げられません。地方部の築古物件は、最低限家賃を維持することに注力してください。

どうすれば家賃を上昇または維持できるか知りたいという方は、是非一度弊社までご相談ください。過去の成功事例を踏まえお伝えさせていただきます。

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



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 田上 博也 氏

## 不動産取引と消費者契約法について

不動産を貸したり、売買する際には、消費者契約法が適用されることがあります。消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間で締結される契約に適用されます。これは、事業者と消費者との間には、契約内容につき情報の量や質、交渉力に大きな差があることがあり、消費者を保護する必要があります。

そして、不動産のオーナーは一般的に事業者該当するとされます。不動産取引において消費者契約法が問題となった裁判例として、例えば以下のものがあります。

### 1. 原状回復特約（最高裁平成17年12月16日判決）

原状回復費用を賃借人が負担する範囲は、原則として通常損耗分を超える部分のみに限られますが、通常損耗分を超える場合を負担される特約が有効であるためには、少なくとも以下のとおり特約が明確に合意されていることが必要とされました。

- ア 賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか
- イ 仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる

### 2 敷引特約（最高裁平成23年3月24日判決）

最高裁では、敷引特約の有効性について以下の基準が示されました。

「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。」

判例では、補修費用として通常想定される額を大きく超えるものではないなどの事情から、敷引特約は有効と判断されています。

1. 消費者庁「知っていますか？消費者契約法」令和5年6月

[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/consumer\\_contract\\_act/public\\_relations/assets/consumer\\_system\\_cms101\\_231107\\_01.pdf](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/public_relations/assets/consumer_system_cms101_231107_01.pdf)

2. 裁判所「最高裁判所平成23年3月24日判決」

[https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei\\_jp/180/081180\\_hanrei.pdf](https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/180/081180_hanrei.pdf)

他にも、中途解約時の違約金の定めについて、賃料1ヶ月分を超える部分が無効と判断された例などもあります（東京簡裁平成21年8月7日判決）。

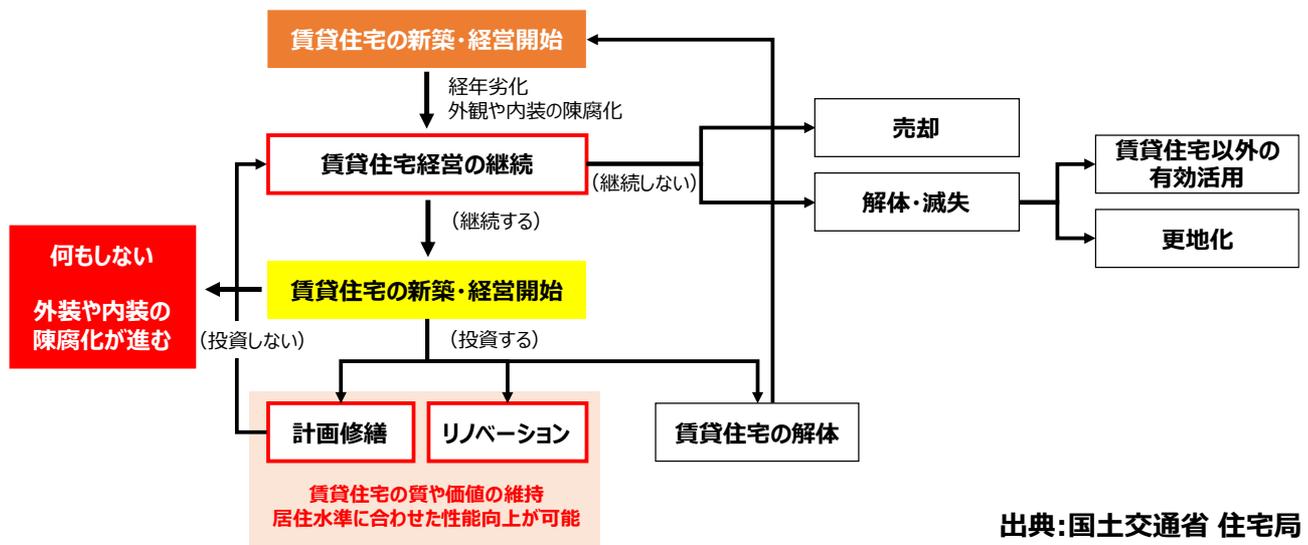
本稿では、不動産取引で消費者契約法が適用される事例を紹介しました。不動産取引の特約は契約書の内容や周囲の賃料相場よりも低く賃料を設定し、敷引特約を設定することなどにより有効となる場合や無効となる場合があります。特約の有効性が問題となった場合には不動産に特化した弁護士へご相談されることをお勧めいたします。



## 賃貸経営における 正しい投資判断のタイミング

昨今、賃貸経営において、『**修繕を行う適切なタイミングがわからない**』というオーナー様の声が増加しております。日本全国の賃貸物件のうち、築20年以上の物件割合は約60%となっている状況で、いかに『**建物の長寿命化**』を図るかが重要なポイントになってきます。オーナー様によって、将来の出口戦略は人それぞれですが、修繕を行う場合が適切なタイミングで投資を行っていく必要があります。下記は、賃貸経営において投資を求められるタイミングの基本フローです。見ていただくとわかるように、賃貸経営を継続する場合、あらゆるタイミングで投資が必要になってきます。そのため、賃貸経営で得た収益は、無駄遣いせず投資費用として貯めておくことをおすすめします。

### 【賃貸経営の投資判断フロー】



### 【賃貸経営における計画修繕工事の目安時期】

下記に修繕工事の目安時期についてまとめました。物件の状態やオーナー様の出口戦略によって対策は変わりますが、費用対効果を考え、実施判断していただければと思います。状況によっては、売却や建替え、更地にして別の運用方法も検討してみてもはいかがでしょうか。

【建築項目】	【周期】
大規模修繕工事	▶ 15～20年に1回
鉄部塗装工事	▶ 5～10年に1回

【設備項目】	【周期】
給水ポンプ交換	▶ 15～20年に1回
給水ポンプ整備	▶ 5～10年に1回
エレベータ更新	▶ 30年に1回
給排水管更新	▶ 30～40年に1回

【室内グレードアップ】	【周期】
設備交換	▶ 10～15年に1回
リノベーション	▶ 15～20年に1回

## 【住宅取得資金贈与の注意点】



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

縮小傾向にありました直系尊属（父母、祖父母）から住宅を取得する際の資金の贈与を受ける場合の優遇税制の注意点についてみていきます。

### 条件に気を付けないと多額の贈与税が発生する？

この制度は、父母などからの贈与により住宅を買う資金をもらうため、特例の条件をきちんとクリアしないと、通常の暦年贈与として課税がされてしまいます。仮に省エネ等住宅の場合は手続き通りに行えば1,000万円までは課税されない制度なので、もし条件を満たしていないと、177万円の贈与税が発生してしまいます。

### 気を付けるべき点は？

住宅取得資金贈与の非課税の条件は複雑ですので適用する際は、必ず税務署、税理士にご確認ください。特に注意すべき条件を示しますと、以下のとおりです。

- ・贈与にあたり贈与契約書を作成し口座振り込みにて贈与する。  
→ 親子間での資金の流れを明確にすることで税務リスクがカバーされ相続などのときにも対応ができます。
- ・振り込んだ通帳の資金は、全額を必ずこの制度の対象となる物件に費消すること。  
→ 振り込まれた金額を家具の購入やリフォームなどに充ててしまうケースもあり、その場合は、後に辻褄を合わせたとしても贈与資金がこの制度に充てられていないと判断されることもありますので注意が必要です。
- ・贈与を受けた年の所得に注意すること。  
→ 贈与の年に、合計所得金額（退職金、譲渡所得の各種控除前なども加算）が2,000万円以下（新築等の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下）でないと、この制度は適用できませんので、確定申告前では間に合わず、贈与すると決めた時に所得金額を予測していませんとこの条件に引っかかる恐れがあります。
- ・夫婦の共有持分にする場合に資金の調達とは異なる持分割合にすること。  
→ 贈与や自己の手持ち資金があった場合に、配偶者の持ち分を調整し少し多くしておくというようなことをされるケースもありますが、その多くなった部分を配偶者への贈与として扱われますので、持分割合は慎重に計算した方がよいです。

住宅資金贈与は取り扱いの難易度があり、贈与時から登記時までの管理が必要です。特に、確定申告時になって適用できないとなることのないようにスケジュールリングをしておくことです。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 45周年！

## 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します

**リードワン本社**  
リードワン保証  
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**  
リードワン常滑支店  
賃貸仲介・不動産管理



**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



**メモリアルホール**  
**尾張旭の里**  
ペット専門の葬儀・供養



**リードワン東京**  
売買仲介



**ファインビレッジ**  
**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



**ランズビー梅森台**  
**ランズビー貴船**  
障がい者グループホーム



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

