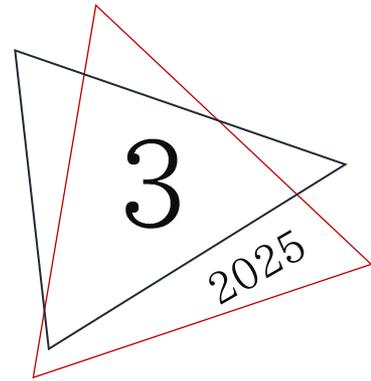


”名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

# リード通信



入居率

96.85

(東区・中区)

2月末現在

賃貸管理：2025年！お部屋探し動向に関する考察

業界ニュース：オーナーが知っておくべき賃料増額の知識

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数

住まいの借り換え需要期もあと少し・・・



少しづつ寒さが和らぎ春を感じさせる日も出て参りました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？

春の住み替え需要期の真っ只中、賃貸の申込件数は昨年より増加。今年の2月末時点で265件、令和6年は254件、令和5年は207件でしたから、多かった昨年よりも更にアップしており好調に推移しております。この春は空室対策のため、新しい試みも始めております。お部屋ごとに有料(5000円)となる予定ですが、360度パノラマVRサービスを準備しております。コロナでデジタルシフトした客層や仲介業者をターゲットとし、よりお客様に物件を見て頂けるよう、只今試験運用をしております。

360度VRサービスについて気になるオーナー様は担当までお声がけ下さいませ。

この借り換えの需要期も4月までと残りもあと少し。入居が多い物件は需要期も閑散期も顔ぶれは変わりませんが空き家にしておくと収入もなくお部屋が傷みやすくなりますので、まだ空室の多いオーナー様は再度条件設定の変更をご検討頂き満室化にお力添えくださいませと幸いです。

1室でも多く入居できるように全社一丸となって頑張ってお参りたいと思っております。

株式会社リードワン

代表取締役

服部英植

## 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。

1月より年2回のペースで不動産セミナーを開催致します。

次回は7月の予定です。

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



# 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



# 2025年繁忙期！ お部屋探し動向に関する考察

2025年の繁忙期ですが、今年のお部屋探しの傾向が見えてきております。毎年この時期になると大手不動産会社やポータルサイトの運営会社が、お部屋探し顧客のニーズをキャッチアップするためにTVCMを積極的に実施しておりますが、若年層のTV離れが進んでいることもあり、数年前よりCMを目にする機会が減っています。その分SNS広告やネット広告等にシフトしていているという状況となっております時代の流れを感じます。では、実際に今の時期にお部屋探しをしているお客様の動向はどうなっているか見ていきましょう。

## ①既存入居者の退去が少ない

これには理由は3つあり、1つ目は物価の上昇です。引っ越しするのにもお金はかかりますから、「もっといい部屋に住みたい」「広い部屋に引っ越したい」と考える人が減っていることが考えられます。物価上昇に賃金上昇が追いついていないことが影響しております。

2つ目は、社会人の人事異動の文化も少なくなってきたということです。理由としては人事異動きっかけの離職防止のためです。昨今は永久就職の時代ではないので、基本的に転職を重ねキャリアアップを考えている人がほとんどです。『移動になるなら転職する』という選択する人も珍しくありません。

最後に3つ目は、婚姻率の低下です。これは離婚件数が増えているということも影響はありますが、生涯独身率も年々増加しているため、『結婚をきっかけに引っ越す』というニーズが少なくなっているのは間違いありません。

## ②单身物件の入居が決まりにくい

これは元をたどると、数年前から続く建築費の高騰が大きく影響しております。下のグラフは貸家の新築戸数と床面積の推移のデータを基に、戸当たりの平米数を算出したものになります。床面積は壁や柱などで囲まれた部分の水平投影面積を指しますので、正確に1戸当たりの広さというわけ

ではありませんが、2013年以降、戸当たり平米数が狭くなっているのがわかります。先にお伝えしました建築費の高騰に伴い、利回りを確保するために、1棟あたりの戸数を増やす選択をする方が増えてまいります。結果的に单身物件が増えすぎて、供給過多によるモノ余り状態となっております。しかも入居者目線の商品

(物件)となっていないため、新築でもなかなか入居が決まらないケースも増えています。

お部屋探しをしている方も『焦って今決めなくても、思ったより物件があるよね…』『この前見た物件もまだ空いてるし…』といった感じで即決する方が減っているという状況です。

年度	貸家新設戸数 (戸)	床面積の推移 (百万㎡)	戸当たり平米数 (㎡)
2010	298,000	14.7	49.33
2011	297,000	14.7	49.49
2012	327,000	16.4	50.15
2013	375,000	18.9	50.36
2014	366,000	17.7	48.26
2015	389,000	18.4	47.42
2016	433,000	20.1	46.33
2017	416,000	19.0	45.78
2018	398,000	18.0	45.22
2019	341,000	15.9	46.63
2020	310,000	13.8	44.66
2021	336,000	15.5	46.13
2022	353,000	16.4	46.46

国土交通省：住宅経済関連データを基に(株)船井総合研究所にて加工

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



# 賃貸物件オーナーが知っておくべき 賃料増額の知識

弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

近年の物価上昇を背景に、賃料増額に関する相談が増えています。本記事では、賃料増額の方法と押さえておくべき点について解説します。

## 1. 入居者との合意による増額

まず、賃料増額を求める際には、借主に事情を説明し、賃料増額に納得していただくことから始めます。近隣賃料の高騰や昨今の物価上昇による管理費の増加などを理由として増額を求めるケースが多く見られます。増額申入れのタイミングは、契約更新の際に行われることが多いです。借主が了承すれば、賃料増額する内容と増額時期を記載した覚書を締結します。このように借主の納得をえて賃料増額を行うのが本来ですが、借主にとって、賃料は低い方がよいため、増額に応じてもらえないケースも少なくありません。

## 2. 裁判手続による増額

借主との合意が得られない場合、裁判により賃料増額請求をしたい、というご相談もあります。借地借家法第32条では、経済事情の変動や近隣類似物件との比較により、賃料が不相当となった場合に、賃料の増減を請求できると規定されています。

ただ、実際にこの請求を行っても、借主が応じない場合は、裁判所を利用した手続きが必要です。裁判所で調停や訴訟を起こすには、本人訴訟では容易ではありませんし、かといって弁護士に依頼する場合には弁護士費用や適正な賃料を算定するための不動産鑑定士による鑑定費用が必要となり、合計で数十万円の費用がかかることも珍しくありません。また、適正賃料との差が数パーセント程度の場合、裁判所が増額を認めないこともあります。数十万円掛けて増額が認められても、月に数千円程度の賃料増額では費用倒れになりかねません。

そのため、1棟全体の賃料改定や賃料が高額なテナント物件など、条件が整わない限り、法的手続を選択することは費用対効果があわないことが多いです。

## 3. 増額に応じない場合の対応

「賃料増額に応じない場合、退去してもらうことはできるか？」と考えるオーナーもいるかもしれませんが、一般の賃貸借契約では、賃料増額に応じないことを理由に更新を拒否することは「正当な理由」（借地借家法第28条）とはならず、退去を求めることは難しいです。

賃料増額に応じない場合に、貸主が退去を求めることが可能なのは、契約期間満了時に契約が終了する定期借家契約の場合に限られます。

## 4. 不動産オーナーが知っておくべきこと

賃貸借契約を一度締結すると、賃料増額は容易ではありません。裁判などの法的手続きもコストや時間を考えると現実的でないことが多いです。そうすると、当初の契約時の賃料設定が重要であることと、増額を求める際には近隣相場の上昇や物価上昇による管理コストの上昇などを根拠として、借主が納得して応じられるような増額を求めて説明を行うこと、裁判などで賃料増額を行うことは費用対効果がよくない場合が多いという点を抑えておくことが重要です。

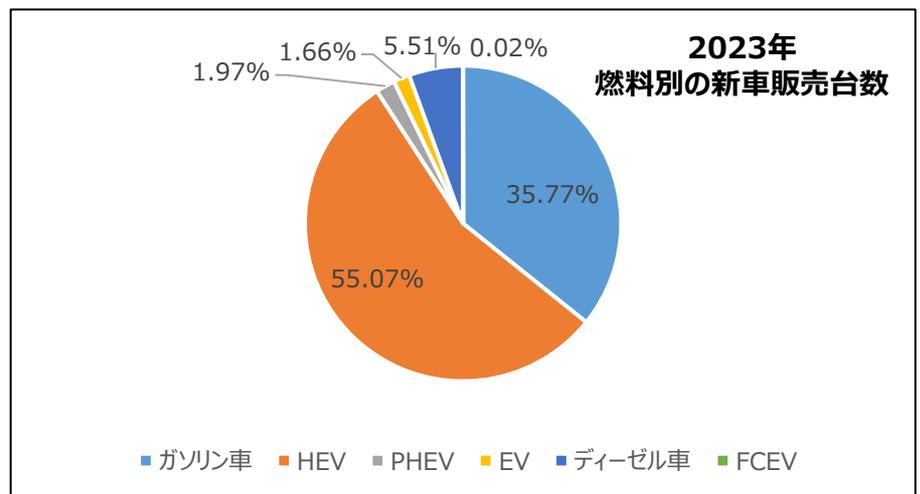


## 賃貸物件にEV車の充電設備は必要なのか？

地球温暖化対策の推進に向けてさまざまな業界や分野で取り組みが進んでいます。なかでも大きな役割を担うと期待されているのが「EV（電気自動車）」です。国土交通省の「運輸部門における二酸化炭素排出量（2020年度統計）」によると、自動車・鉄道・船舶・航空機などに関わる運輸部門の温室効果ガス排出量は、1億8,500万トンと日本全体における排出量の約17.7%を占めています。その内訳として、約9割が自家用乗用車や貨物車など内燃機関を搭載する自動車から排出されています。

これらに代わり、EVは、二酸化炭素を排出せず、電気のエネルギーだけで走行します。今後、内燃機関を搭載する自動車をすべてEVに置き換えることができれば、地球温暖化の抑制やピークオイルの問題も解決することが可能となるでしょう。また、EVが充電する電力を、温室効果ガスを排出しない太陽光や風力、水力などの再生可能エネルギーで得ることができれば、効果は非常に大きいと期待されています。

右のグラフは2023年の燃料別の新車販売台数の割合となっております。すでにガソリン車よりハイブリッド車の販売割合が多く、充電スポットでの充電が可能なEV車、PHEV（プラグインハイブリッド）車の販売割合合計が3.63%となっております。2020年と比較すると普及率は約3倍になっており、近年急激に伸びています。



一般社団法人日本自動車販売協会連合会：新車統計データを基に(株)船井総合研究所にて加工

近年の日本におけるEV需要の推移を解説させて頂きましたが、ここからは賃貸物件へのEV車の充電設備の導入のメリットについて解説していきます。

### 【先行して東京都では新築の集合住宅に設置を義務化】

東京都では2025年4月から、一定程度を超える規模の駐車場を持つ都内新築建物について、充電器の整備を義務化します。また、2030年までに既存住宅を含め都内集合住宅に6万基の充電器を設置するという目標を掲げ、補助事業やセミナー等、様々な支援策で充電器の普及を後押ししています。全国的にも今後行政が対応を進めていくことが予測されます。

### 【賃貸物件にEV充電器を導入するメリットとは？】

#### 1. 資産価値の向上

希少性があるため資産価値が上がる。利用者から別途充電設置利用料を徴収することが可能。

#### 2. 空室対策になる

EV充電設備を導入している賃貸住宅はまだ少ないため、競合物件との差別化になる。

#### 3. 入居者に選ばれやすくなる

充電に時間がかかるため外部ではなく自宅で充電できることで、EV車の所有者に選ばれやすくなる。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 資産関連の税務情報 ～所得税の確定申告について～

年が明け、いよいよ確定申告の季節ですね。  
今回は、贈与税の申告についてご案内いたしました。今回は、所得税の申告納税のトレンドについてです。

### 申告の方法

今年からは、スマホ申告がさらに進化しております。マイナポータルとの連携で源泉徴収票、各種控除証明書、住宅ローン関係データ、ふるさと納税証明書など、紙無しでほぼ完了できてしまいます。もちろんマイナンバーカードの活用は必須となります。

### 具体的なスマホ申告の手順

1. スマホ、マイナンバーカード（そのパスワード）を準備します。
2. 国税庁の作成コーナーのQRコードを読み、サイトへアクセスします。
3. 作成コーナーから作成開始、マイナンバーカードを読み取る。
4. 所得、控除を入力する（または連携する）。
5. 各種情報の入力し、申告内容を確認したら、送信する。
6. 申告書控えをスマホのファイルフォルダへデータで保管する。



**国税庁の公式スマホ申告ご利用ガイドです→**

### 納税の方法

納税についても、進化しております。現状（2025年1月末現在）では、下記の納付方法があります。

1. 振替納税
2. ダイレクト納付
3. ペイジー
4. クレジットカード納付
5. スマートアプリ納付
6. QRコードによるコンビニ納付

納付用紙を持参して金融機関に納付にいきますと、当日では受け付けてくれないことも耳にするようになりました。キャッシュレス納付が非常に便利になりましたので、これらを利用してポイ活なども検討される方もいらっしゃると思います。特に〇〇ペイで納税したい方は、5のスマホアプリ納付を活用されているようです。

確定申告も外に出ないで完結できる時代に入りました。資料の整理、取得から納税まで、スマホで完了できますので是非活用されてみてください。

具体的な手続は、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

