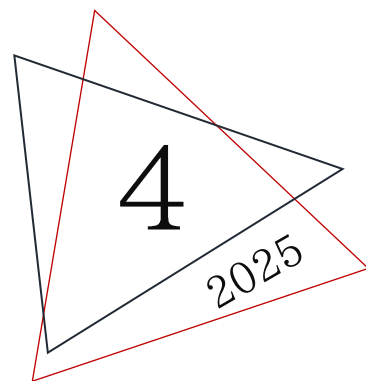


” 名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌 ”

リード通信



入居率
97.20
(東区・中区)
3月末現在

賃貸管理：不動産価格の上昇と賃貸市場への影響

業界ニュース：賃貸人の不十分な漏水対応で損害賠償を認めた事例

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数



4月になり春らしい日も増えてまいりました。今年の桜は開花から満開までのスピードが例年よりも早いということでしたが、街には開花を待った人たちの姿があらこちらで見られました。春の賃貸住替えの最盛期も山場を越え終わりまで数えるほどになって参りました。今年の春は課題が残るものの、全体としては良い結果を取ることができたところが多いのではと感じています。6月になると引越需要はかなり厳しい状況となりますが、引き続きオーナー様と二人三脚で1部屋でも多く決められるよう、もがいていきたいと思ひます。

一方で、売買市場のほうは活況に動いておりますが、条件の悪い物件については少し動きが鈍くなっているように感じます。昨年からの金利上昇の話題は続いており、今年も2回程度利上げがあるのではないかと言われておりますので、そういった金利コスト上昇を警戒した動きのかたが増えていいると考えております。売買価格については、一旦、山場を越えて下り坂の入口にいる感覚を受けております。金利上昇や経年によって収益の悪くなった物件の売却タイミングとしては悪くないのではないかと思ひます。逆に良い売却物件については今後少しづつ増えてくるでしょうから、購入資力のあるかたについては追い風となるでしょう。金利上昇によって明確な潮目があるのか、どことなるのかはまだわかりませんが、厳しい状況を想定しておくのは悪い結果にならないと思ひます。

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。

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





ReFa

ReFa FINE BUBBLE U

定価30,000円(税込)

→管理オーナー様価格

28,600円(税込)

知名度上昇中の高級シャワーヘッドを他社に先駆けて導入始めました。
中区、北区大曽根の築浅1R、ファミリータイプで実績あり。
ご興味のかたは物件担当までご相談ください。

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います。
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。 まずはお気軽にご連絡下さい。

テナント事業部 河崎より





賃貸
管理

不動産価格はどのくらい上昇しているのか？ 賃貸市場への影響は？

常務取締役 永井 道人

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産売買価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっていましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

不動産価格指数10年比較（2010年を100とする）

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
全国	103.0	141.3	137.1%
北海道	104.8	149.9	143.0%
東北	113.1	133.0	117.7%
関東	102.7	147.7	143.8%
北陸	103.2	129.8	125.8%
中部	96.2	115.7	120.3%
近畿	102.4	142.3	139.0%
中国	103.7	127.5	123.0%
四国	95.9	107.9	112.5%
九州	113.8	141.2	124.1%

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
首都圏	102.7	152.8	148.8%
名古屋圏	98.0	120.0	122.5%
京阪神圏	103.2	148.2	143.6%
東京都	106.3	168.5	158.5%
愛知県	97.7	123.5	126.4%
大阪府	102.4	147.2	143.7%

出典：国土交通省 不動産価格指数を基に
株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産売買価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものととなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。その中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

【不動産売買価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産売買価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身者の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、どういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかった方は、ぜひ一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

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 大橋 良二 氏



賃貸人の不十分な漏水対応について、 賃借人からの損害賠償を一部認めた事例

賃貸アパートでの漏水事故が生じた場合に、貸主は、修繕義務を負いますが、長期間にわたり修繕が行われなかったことを理由として、借主から貸主が損害賠償を受け、その請求の一部が認められた裁判例を紹介します。貸主が損害賠償を負った事例として押さえておきましょう。

【概要】

2015.3	借主が入居開始（犬1匹を飼育）
2015.7	借主の貸室で漏水発生。借主が貸主に連絡、貸主は上階借主と連絡取れず。
2016.7	漏水が継続し、借主が貸主に再度連絡。
2016.11	漏水が継続。貸主と管理会社が借主の貸室内を確認。
2017.1	貸主が上階借主と連絡したが、室内確認は行われず漏水継続。
2018.10	貸主が上階貸室を調査し、漏水原因が上階借主の洗濯機ホースの破損と判明。
2018.10.22	借主が退去。
2018.11	貸主が上階借主に対し建物明渡訴訟提起。
2018.12	上階借主が退去。

【訴訟】

借主が漏水による債務不履行を理由に、貸主に対し損害賠償（159万円余）、過払賃料・敷金の返還を求め訴訟提起。

損害項目	裁判所の認定
靴のクリーニング代	6万3072円
引越代	相当因果関係があるとはいえない
使用が妨げられたことによる損害	貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割＝62万100円と認められる（共益費は含めない）
有給休暇の取得による損害	経済的な実損害が生じたことを認めるに足りる証拠はない
慰謝料	貸主の対応は必ずしも十分ではないが、対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない

水漏れの際の貸主への損害賠償は、実損（靴のクリーニング代、水漏れで使えなくなった物品代）などは認められることが多いです。「賃料の一部減額」については、このケースでは3割と認定しています。上階賃借人との連絡が取れず3年以上も漏水が継続した事例ですが、慰謝料は認めていません。クリーニング代や賃料の一部減額により財産的な損害が填補されていることや、対応が不誠実なものとはいえないことが理由です。貸主が不誠実な対応をしていれば、また異なる結論となる可能性もあったでしょう。



【参考文献】

- ・東京地判 令2・3・24 ウエストロー・ジャパン
- ・RETIO. NO.121 2021 年春号



不動産が売れる金額は 相続税評価額より高くなる！？

相続対策を進める中で、多くの賃貸オーナー様は税理士に依頼して、相続税のシミュレーションを行っているかと思います。その際に、所有している不動産資産に対して「**相続税評価額**」が算出されますが、その評価額は実際に不動産を売却する際の価格とは乖離があります。また、固定資産税の算出の際に用いる「**固定資産税評価額**」も同様となります。一般的には、固定資産税評価額は**時価の70%程度**の評価であり、相続税評価額は**時価の80%**の評価額であると言われています。あくまでも目安の指標にはなりますが、昨今の不動産価格や路線価の上昇に伴い、収益物件の資産価値も上がっております。

また、収益物件の売却想定価格を査定する際には、「**収益還元法**」が用いられます。これは、不動産から将来的に生み出される収益を、現在の価値に割り引いて不動産価格を計算する方法です。

では、実際に売却価格と相続税評価額でどのくらい乖離があるのかを見ていきましょう。

《保有不動産資産情報》

- ①〇〇ハイツ 約100坪 総戸数12戸 平均家賃6万 軽量鉄骨造2階建 築18年
- ②◇◇ハウス 約80坪 総戸数8戸 平均家賃5.5万円 木造2階建 築15年
- ③△△パーク 約100坪 月極駐車場 総駐車台数20台 平均賃料5千円
- ④ご自宅 約60坪 木造2階建 築20年
- ⑤空き地 約50坪

《相続税評価額》 地積（面積）×路線価をベースに算出

- ①〇〇ハイツ 85,800,000円
- ②◇◇ハウス 68,640,000円
- ③△△パーク 20,800,000円
- ④ご自宅 12,500,000円
- ⑤空き地 10,500,000円



《売却査定額》 収益還元法や近隣取引事例をもとに算出

- ①〇〇ハイツ 108,000,000円（利回り8%）
- ②◇◇ハウス 66,000,000円（利回り8%）
- ③△△パーク 26,000,000円（坪単価約26万円）
- ④ご自宅 20,000,000円（立地、物件状況を加味）
- ⑤空き地 13,000,000円（坪単価約26万円）



いかがでしたでしょうか？実際にこのオーナー様は、相続人の意向もあり、〇〇ハイツを108,000,000円で売却される決断をされました。また空き地に関しては、収益性を高めるための有効活用法を模索中です。

不動産の資産価値は現在も上昇傾向にありますので、一度ご自身の保有している物件の価値を査定してみることをお勧めいたします。



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 ～令和7年度 税制改正大綱について～

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。

贈与税について

- 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

(従来) 結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

登録免許税について

- 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置

(従来) 過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

不動産取得税について

- 宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置

(従来) いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

所得税について

- 子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおり適用することができます。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅	5,000 万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500 万円
省エネ基準適合住宅	4,000 万円

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。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 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 ●

- ☐ 空室について
- ☐ リフォームについて
- ☐ 家賃滞納について
- ☐ 賃貸管理について
- ☐ 購入について

- ☐ 売却について
- ☐ 土地活用について
- ☐ 相続対策について
- ☐ 保険について
- ☐ 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

