

” 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

5

2025



入居率

96.84

(東区・中区)

4月末現在

賃貸管理：繁忙期後にできる最良の空室対策！

業界ニュース：問題物件での次の入居希望者への説明義務

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数



5月になり暖かい日も随分と増えて参りました。皆様はいかがお過ごしでしょうか？  
 住み替え需要の最盛期の最終盤戦、今年のもに活況でした。新社会人のかたの入居も多く、大事な新卒初入社での生活基盤として弊社の管理物件を選んで頂いたことに嬉しさを感じております。新社会人はいずれ30歳、40歳、50歳と年を取っていくことを考えますと、彼らに選ばれる部屋づくりをしていくことが、周りのライバル物件に打ち勝ち、長く満室経営を続けていく為のヒントになるのではないかと考えています。その新社会人が何を重視してお部屋探しをしているかについて3月にてデータをご紹介したいと思います。その中では、お部屋探しの際に重視した設備は上位からバス・トイレ別が61%、独立洗面台が43%、モニターホンが39%。反対に妥協した設備は、追炊き29%、ロフト28%、エレベーター25%。住み替え前の今のお部屋の付属設備上位はモニターホン79%、独立洗面台71%、温水洗浄便座62%、宅配ボックス58%となっております。既に付帯設備の多くついた家で暮らしている若年層が大半の中で、22㎡以下の設備の少ない築古ワンルームは、積極的に外国人を受け入れ、価格面での勝負を仕掛けざる得ない状況が続くでしょう。逆に築古でも専有部の面積が広ければ、設備を置くスペースが確保できますからプチリノベーションでの勝機もまだまだあるかと思えます。

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入居期間短縮実績有。オーナー様ご自身での使用も可能です。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。ま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



賃貸  
管理

## 繁忙期後にできる最良の空室対策！ 入居者ニーズの変化に対応は必須！

常務取締役 永井 道人

2025年の繁忙期が終わりました。今年は例年に比べ、全国的に退去が少なく、お部屋探しのお客様も少ない傾向にありました。物価高の影響による引っ越し費用の上昇、家賃の上昇が大きく起因し、高い費用をかけて住環境を変えるという選択をする人が減ったということでしょう。

これから夏にかけて閑散期となるわけですが、この時期でも空室を埋めるのは不可能ではありません。しっかりと今の時代に合った入居者ニーズを抑えているかどうかポイントになります。今回はそういった観点で、**安価にできる対策**についてお伝えさせていただきます。

### 【照明器具の設置】



照明が設置されていない物件はお部屋の印象が悪くなってしまいます。ただし、シーリングタイプではなく、左記の画像のようなレールダウンライトタイプのものが人気です。シーリングライトからダウンライトタイプに変更する場合、施工が必須になります。

### 【調理スペースの確保】



おしゃれなテイストのキッチンに施工しても、調理スペースが確保できていないと、『自炊したい』という方からは敬遠される傾向があります。先にお伝えしたように、物価高の影響で外食費用も高騰しています。そのため自炊する方が増えているので、広めの調理スペースが確保できるキッチンにすることで、競合物件と差別化することができます。

### 【共用部の景観維持】



ポータルサイト上で外観の見栄えが悪いと反響の獲得は難しくなります。また、何とか反響を獲得でき物件のご案内に繋がったとしても、暗かったり、清掃状況が悪く物件が汚かったり、雑草が生い茂っていると、お部屋の内覧時に逆に悪印象を与えてしまいます。

外壁塗装には莫大な費用が掛かりますが、照明をLED常時点灯にしたり、薬剤清掃や植栽を伐採したり新しく植えることに関しては、比較的安価で対応できます。

今後、賃貸市場はますます厳しくなっていくことが予測されます。選ばれる物件づくりをすることで、満室経営を実現し勝ち残ることができます。今回掲載した内容以外にも安価にできる空室対策はありますので、ぜひこの機会に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



# 下階の問題入居者が原因で 退去者が発生！ 次の入居希望者に説明義務はある？

弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 【事例】

あるオーナーの所有する賃貸アパートで、1階の入居者が2階の入居者の生活音に対して騒音を理由に帰宅時に怒鳴りつけ、些細な生活音で強く壁を叩く等を繰り返して、2階の入居者が退去しました。

管理会社による注意も効果はなく、ついに2階の入居者は退去。その後、空室となった2階に新たな入居希望者が現れました。

このような場合、オーナーとして、前の入居者が下階の問題行動で退去したことを、新しい入居希望者に伝える義務があるのでしょうか？

## 【回答】

この点について、次の入居者にも同様の被害が及ぶ可能性がある判断される場合などでは、本件建物を借りるかどうかの判断のために、信義則に基づく説明義務が生じる可能性があります。説明せずに契約し、実際にトラブルが再発した場合には、告知義務違反として、損害賠償を請求される可能性もあります。

### ○貸主の告知義務を認めた裁判例

本件建物を賃借するか否かを判断する上で重要な考慮要素については、その当時本件建物について賃貸借契約締結の申込の意思表示をする者に対し、右認識内容を告げるべき信義則上の義務を負う、とした裁判例があります。（東京地裁平成8年12月19日判決、事案としては有名な宗教団体のアジトと目されていることの告知をしなかったもの）

具体的に告知義務が発生するかどうか、本件建物を賃借するか否かを判断する上で重要な考慮要素というほどの迷惑行為があるかどうかは、明確な線引きがあるわけではなく、具体的な迷惑行為の内容によって判断せざるをえません。

### ○告知義務違反の損害賠償義務

では、そのような告知義務があったにもかかわらず、告知しないまま賃貸借契約を締結した場合には、どのような責任が生じるのでしょうか。

上記の裁判例では、「右告知義務違反がなければ当該建物賃貸借契約が締結されなかったであろうと認められるときは、賃貸人は、賃借人に対し、当該建物賃貸借契約締結のために賃借人が出捐した費用相当額を賠償すべき義務」があるとして、一定額の損害賠償を認めています。

たとえば、別の物件へ引っ越すための引っ越し代や初期費用（礼金等）などの支払義務が生じることが考えられます。

他にも、入居者の生活が害された程度によっては慰謝料が認められるようなケースも考えられるでしょう。

このように入居者に告知をする義務があるとなれば、募集は容易ではありません。となると、問題ある入居者の問題行動をやめさせるか、あるいは、問題行動が続くのであればその入居者を退去させることを考える必要があります。



## 今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう①

賃貸経営を行っていく上で、オーナー様ご自身の手元に残る現金を最大化することが、経営を安定させるポイントになります。そのためには物件毎の経営状況を把握しておく必要がありますが、そのために必要な知識が『**キャッシュフロー**』となります。キャッシュフローとは、経営における現金の流れ（キャッシュの動き）を指します。資金の流入（キャッシュ・インフロー）と流出（キャッシュ・アウトフロー）を合計したもので、賃貸経営においては収支の計算を行う際に用いられます。まずはどのようにキャッシュフローを計算するのか、オーナー様ご自身が理解していきましょう。

物件名： ○○ハイツ	2020年	2025年	2030年						
<b>1.概要 &lt;月平均&gt;</b>									
① 総居室数	8	8	8	<b>キャッシュフロー- 総潜在家賃収入(GPI)</b>	<b>2025年</b>	<b>構成比</b>	<b>目安の数値</b>	<b>指標判断</b>	
② 入居数	8	7	7		461万	<b>100%</b>	GPIの10%以下	×	
③ 平均家賃他収入	5.0万	4.8万	4.6万		▲58万	<b>12.5%</b>	GPIの90%以上	×	
<b>2.収入 &lt;年間&gt;</b>									
④ 潜在家賃収入(①×③×12ヶ月)	480万	461万	442万	実質家賃収入(EGI)	403万	<b>87.5%</b>			
⑤ 実質家賃収入(②×③×12ヶ月)	480万	403万	386万	▲運営費用(OPEX)	▲94万	<b>20.4%</b>	GPIの20%以下	×	
⑥ 空室ロス(⑤-④)	0万	▲58万	▲55万	営業純利益(NOI)	309万	<b>67.1%</b>	GPIの70%以上	×	
<b>3.支出(運営コスト) &lt;年間&gt;</b>									
a. 固定資産税	29万	29万	29万	▲年間返済額(ADS)	▲290万	<b>62.9%</b>	GPIの55%以下	×	
b. 管理料	24万	20万	19万	税引前キャッシュフロー(BTCF)	19万	<b>4.1%</b>	GPIの15%以上	×	
c. 修繕費	30万	40万	50万	<b>資金繰り指標</b>		<b>結果</b>	<b>目安の数値</b>	<b>判断</b>	
d. その他費用(保険料など)	5万	5万	5万	返済倍率(DCR)	NOI÷ADS	<b>0.98</b>	1.3以上	×	
⑦ 運営コスト計(a+b+c+d)	<b>88万</b>	<b>94万</b>	<b>103万</b>	損益分岐点(BEP)	PEX+ADS)÷GPI	<b>89.1%</b>	75%以下	×	
<b>4.営業純利益(⑤-⑦) &lt;年間&gt;</b>	392万	309万	283万						
<b>5.借入返済額 &lt;年間計&gt;</b>	290万	290万	290万						
<b>6.キャッシュフロー税引前(4-5) &lt;年間&gt;</b>	102万	19万	▲7万						

上の表は、ある物件のキャッシュフローツリーになります。基本的な設計として、④潜在家賃収入から⑥空室ロスを引くと、⑤実質家賃収入が算出されます。⑤実質家賃収入から、3.支出項目を引いてあげると、物件の4.営業純利益が算出されます。そこから5.借入返済額を引いてあげると6.キャッシュフロー税引前が算出されます。

当該物件は、2020年には6.キャッシュフロー税引前が102万円残っていますが、2025年になると平均家賃が2,000円下がり、慢性的な空室が1部屋出てしまっている状況になってしまい、その結果6.キャッシュフロー税引前が19万円となってしまっております。5年間で家賃が2,000円下がっていることを考えると、2030年にはさらに2,000円下がることが想定され、そうなると6.キャッシュフロー税引前がマイナス7万円となり赤字経営に転落します。

### 【物件の経営状況を改善するために】

#### 1) 空室を埋める

現状で満室経営となった場合、4.8万円×12か月の収入が増えるため、年間で57.6万円程、6.キャッシュフロー税引前を増やすことができます。空室を決めるために掛ける対策費用は、増える収入×2~3年分が目安となります。この場合、約115万円~約172万円くらいとなります。

#### 2) 返済比率が高すぎる

右側の表を見てもらうとわかるのですが、総潜在家賃収入461万円に対して返済額が290万円となっており、返済比率が目安の数値（総潜在家賃収入の55%以下）を上回り**62.9%**となっております。建築当初の計画に無理があった可能性が高いですが、この場合売却して、違う物件で再度経営を行うことも選択肢に入れるとよいでしょう。

## 資産関連の税務情報

### ～令和7年度 結婚・子育て資金贈与について～



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

令和7年度の税制改正大綱でも延長が決定した直系尊属から結婚・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について、その詳細をご紹介します。

#### ■ 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

##### 1. 制度

18歳以上50歳未満の受贈者が、結婚・子育て資金に充てるため、金融機関等と契約をし、受贈者の直系尊属（父母、祖父母など）からの贈与のため結婚・子育て資金口座の開設等を行い、上記資金について贈与された場合は、1,000万円までの金額に相当する部分は、受贈者が金融機関等に結婚・子育て資金非課税申告書の提出により、贈与税が非課税とされる制度です。

##### 2. 手順

- ① 受贈者が金融機関と契約、結婚・子育て資金口座の開設
- ② 贈与者が①の口座へ資金を入金する（贈与する）
- ③ 受贈者が結婚・子育て資金に充当した領収書などを金融機関に提出する
- ④ 受贈者が金融機関より資金の払い出しを受ける
- ⑤ 受贈者が50歳に達するまでに口座資金に残額がなくなれば贈与税は非課税となります。

##### 3. 具体的な資金用途

- ① 結婚資金  
挙式費用、婚礼費用、新居資金、転居費用など
- ② 妊娠、出産及び育児資金  
不妊治療・妊婦健診に関する費用、分娩費用・産後ケアに関する費用、子の医療費、幼稚園、保育園の保育料、ベビーシッター代など

子育て世代の支援を行うべく、この贈与税非課税制度は適用期間が令和9年3月31日まで実施できるように延長されました。

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いただ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

