

” 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

12

2025

入居率

96.63

（東区・中区）

11月末現在



賃貸管理：2025年人気の設備ランキングについて

業界ニュース：外国籍・タトゥーによる入居拒否の裁判例

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数



2025年も皆様には大変お世話になりました。2025年も残すところあと少しと。この冊子がお手元に届くころには新しい年となっているかたもいらっしゃるかと存じます。振り返ると沢山の出来事がありました。トランプ大統領再選、関税問題、インフレ、米価格、クマ問題、大阪万博、ガザ地区、続くウクライナ問題、自公連立解消、高市首相誕生。皆様にとって2025年ほどの様な年でございましたか？

2025年、リードワン管理部は昨年よりも142件多い、過去最高956件の入居件数を獲得することが出来ました。2026年もこの結果に満足せず、更に多くの入居契約が締結できるように邁進してまいります。

いよいよ1月から賃貸の住み替えの繁忙期がやってきます。一般的には「この月は決まる月」というイメージが大きいですが、実はお部屋の解約退去も多い月でもあるのです。解約がなければ、今年の繁忙期で満室になっていたケースも毎年多くあります。決まる月というイメージに頼り過ぎず解約も入れた件数を決められる家賃などの募集条件設定を考えていかねばなりません。

2022年から毎週欠かさず行っている空室対策会議を来年も継続して参ります。昨今は借り手が賃貸の空き物件に留守膨大な情報を持っている今。借り手主体の部屋探しで、借り手がいいなと思ってももらえる価格設定にしなければいけないのです。営業マンの過度な物件プッシュは怪しい仲介会社としての「口コミ」になり、結果、客足が遠のき、プッシュするトークが出来ても逆に怪しいと思われるかもしれません。決まる部屋作りの基礎は賃料設定。築年数・付帯設備に対して高過ぎず安過ぎない魅力的な部屋を作る事。満室経営成功するためにはオーナー様の御協力なしには実現できない時代になっております。募集、修繕と色々とご相談させて頂くことがあるかと存じますが、何卒、ご理解・ご協力を頂けますようお願い申し上げます。

来年も、来年こそ、オーナー様の物件を満室にできるよう社員一丸となって頑張っております。来年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

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112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1月24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。

懇親会だけでもお気軽にご参加お待ちしております。

【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

2025年も賃貸仲介から入居管理、修繕、売買、その他土地活用まで  
全力でサポートをさせていただきます！よろしくお願いいたします！！



OGURI KAZUYO



YAMADA TOSHINORI



HATTORI HIDEO



HATTORI TOMIO



NAGAI MICHIHITO



TAKAYANAGI HIROTAKE



WATANABE KENZI



KEISHIN SHINODUKA



KAWAI KEISUKE



MIKI YOSHINORI



NOMURA ERINA



KIKUCHI TAKASHI



KAWASAKI YASUMASA



UENO SHOUTA



KEISUKE MUROYA



NODA HIROAKI



RYUUYA OHOSHIMA



ISODA HIROTAKE



YAMADA MASAYA



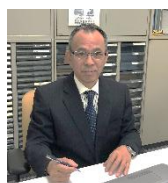
OKAJIMA DAISUKE



KOBAYASHI TAKU



SAITOH KOUJI



常務取締役 永井 道人



# 2025年人気の設備ランキングについて

今年も賃貸住宅新聞より人気の設備ランキングが発表されました。家主の皆様におかれましては、2026年の繁忙期に向けて、最新の入居者ニーズを把握し、1室でも多く空室を埋められるようにチェックしておきましょう。

## 1) この設備があれば周辺相場より家賃が高く決まる

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	↑ (前回4位)	高速インターネット	1	↑ (前回2位)	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	2	↑ (前回5位)	高速インターネット
2	↓ (前回1位)	インターネット無料	3	↓ (前回1位)	インターネット無料
4	↓ (前回2位)	宅配ボックス	4	→	宅配ボックス
5	↑ (前回7位)	独立洗面台	5	↓ (前回3位)	追いだき機能
6	↓ (前回5位)	浴室換気乾燥機	6	→	システムキッチン
7	↑ (前回8位)	ガレージ	7	↑ (前回8位)	ガレージ
8	new	24時間利用可能ごみ置き場	8	new	エアコン
9	new	都市ガス	9	new	都市ガス
10	new	エアコン	10	new	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングでは昨年まで5年以上1位だった『インターネット無料』がランクダウンしております。昨今、SNSやネットゲーム、動画配信サービスの普及により、通信速度にもこだわりを持つ人が増えております。そういった背景から高速インターネットの需要が大きく増加して

おります。また24時間利用可能ごみ置き場が初のランクインとなっており、生活利便性を求める方が増えています。都市ガスに関しては、生活コストを少しでも抑えるためにLPガス物件が敬遠される傾向が増しているとも言えるでしょう。

## 2) この設備がなければ決まらない

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	エアコン	1	→	エアコン
2	→	室内洗濯機置場	2	↑ (前回3位)	TVモニター付きインターホン
3	→	TVモニター付きインターホン	3	↓ (前回2位)	室内洗濯機置場
4	→	インターネット無料	4	→	独立洗面台
5	→	温水洗浄便座	5	→	温水洗浄便座
6	→	独立洗面台	6	→	追いだき機能
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス	7	→	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	エントランスのオートロック	8	↑ (前回9位)	エントランスのオートロック
9	new	シングルレバー水栓	9	↓ (前回8位)	システムキッチン
10	↓ (前回9位)	備え付け照明	9	↑ (前回10位)	宅配ボックス

昨年に引き続き、单身者向け、ファミリー向けともにエアコンが1位となっております。入居が決まったら取り付けするという考えの方もいらっしゃると思いますが、基本的には省エネ性の高い新しいエアコンを設置済みの状態で、内見を行う方がより

入居は決まりやすくなります。また水栓もシングルレバーが当たり前となってきており、古めかしい二口水栓は敬遠されます。まずは見た目を良くして、そこにプラスアルファで生活利便性に関わる設備を導入していくことをお勧めします。

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 大橋 良二 氏



## 外国籍・タトゥーを理由とする 契約拒否、入居拒否が争われた裁判例

多様な背景をもつ入居希望者が増える中で、入居者の国籍や外見を理由に契約を拒否する対応が法的に問題となるケースが見られます。

今回は、外国籍を理由に契約を拒否した事案（京都地裁平成19年10月2日判決、RETIO No.69掲載）と、タトゥーを理由に引渡しを拒否した事案（東京地裁令和4年10月12日判決、RETIO No.135掲載）を紹介します。

### ■ 外国籍を理由に契約を拒否した事例（契約締結前の事案）

ある会社は、自社の外国籍従業員の入居を目的として、新築マンションの賃貸借契約を申し込みました。敷金・礼金・管理費など約47万円を支払い、契約書も提出済みでしたが、貸主は最終段階で「外国人だから」という理由で契約を拒否しました。

京都地裁は、契約自体は未成立としつつも、貸主の対応について「国籍を理由に契約を拒否することは合理性を欠き、社会通念上許されない」と判断しました。

その結果、貸主の行為を信義則違反・不法行為と認定し、入居予定者に対し、慰謝料100万円と弁護士費用10万円の合計110万円の支払いを命じました。

### ■ 解説

契約が成立していない段階でも違法と評価されています。実務上も入居申込みに対して内諾した後、契約締結前に合理的な理由なく貸主側からキャンセルすることによるトラブルは、少なからず見かけます。

### ■ タトゥーを理由に引渡しを拒否した事例（契約締結後の事案）

借主は、住宅の賃貸契約を締結し、入居準備を進めていました。ところが、鍵の引渡し直前に貸主が「借主にタトゥーがある」と知り、物件の引渡しを拒否しました。

東京地裁は、契約はすでに成立していることを前提に、「タトゥーを理由に履行（引渡し）を拒むことに合理的根拠はない」と判断しました。

貸主の行為は契約上の履行遅滞に該当するとして、発注した家具配送料や仲介手数料等の約85万円の損害賠償と、受領した賃料や敷金等の約220万円の返還を命じました。

### ■ 解説

貸主は、「居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させる」「悪評が広がる」「タトゥーがあることの告知義務がある」等を主張しましたが、裁判所はこれを認めませんでした。

### ■ 裁判例の位置づけ

これら二つの判決は、入居（希望）者の国籍や外見を理由に契約上の義務を履行しなかったことが問題とされた事案です。外国籍を理由にした拒否は契約締結前の段階、タトゥーを理由にした拒否は契約締結後の段階で起きたものですが、いずれも裁判所は、貸主の対応が合理的な理由を欠くとして賠償を命じました。

### ■ まとめ

近年、入居希望者の多様化が進む中で、国籍や外見などを理由とする入居拒否や引渡し拒否がトラブルとなり、裁判で争われることもあるという点は、オーナーとして知っておくべき重要な事例です。



## 2026年繁忙期に向けて 入居者の最新ニーズを的確に捉えよう！

先の記事でも紹介しました『2025年人気の設備ランキング』と併せて、『**入居希望者に敬遠される設備**』と『**今後需要が高まると考えられる設備**』が公表されました。こちらも物件のグレードアップの参考にしていきましょう。

入居希望者に敬遠される設備		
順位	設備	件数
1	和式トイレ	410
2	3点ユニットバス (バス・トイレが一緒)	355
3	バランス釜	347
4	室外洗濯機置き場	312
5	古いエアコン (年式10年以上)	177
6	畳	172
7	電気コンロ	114
8	LPガス	102
9	2ハンドル混合水栓	71
10	1口コンロ	47

今後需要が高まると考えられる設備		
順位	設備	件数
1	宅配ボックス (各戸にひとつ、冷蔵機能付きを含む)	47
2	インターネット環境	43
3	エアコン (複数台設置、全室設置を含む)	30
4	防犯設備 (防犯カメラを含む)	28
5	IoT設備 (スマートホームハブを含む)	25
6	見守りサービス (高齢者など、見守りセンサーを含む)	24
7	スマートロック	23
8	ホームセキュリティ	17
9	EV充電器	16
10	ペット用設備 (ペット可物件を含む)	13

### 【入居希望者に敬遠される設備】

一言でいうと、現在の若年層にとって馴染みのない設備が並んでいます。和式トイレやバランス釜、電気コンロといったものは育った環境で触れてこなかった設備と言えるでしょう。和室を含め和テイストなものは若年層には受け入れられないということをまずは理解しましょう。その上で、物件の大幅なグレードアップが難しい場合は、ターゲットを高齢者層や、古い設備に対して抵抗のない外国人等に見据えていくとよいでしょう。

### 【今後需要が高まると考えられる設備】

こちらは簡単に言うと、今の時代にはまだ当たり前ではないですが、あると生活の幅が広がる設備となっています。賃貸物件でIoT設備やホームセキュリティはまだそこまで普及していませんが、10年後にはあるのが当たり前になっているかもしれません。しかし、今の時点で導入できていれば競合物件と差別化ができるものがほとんどです。また、導入することによって賃料の値上げにも期待できます。投資資金に余裕のある方はお勧めできるものが多いと言えるでしょう。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 離婚して財産をもらったときに 贈与税がかかるか

婚姻関係の清算として、離婚した場合に配偶者へ財産の分与をすることがあります。その場合に、税金がかかるかどうかの質問を多く受けます。どれくらいの金額までか、どのような財産ならばよいかなど、ご不安があるようです。今回は、財産分与の税金について見ていきます。

### 【財産分与の税金の考え方】

離婚した時の財産分与についての課税の考え方は、原則として税金を課さないとされています。これは、贈与ではなく夫婦の財産に関する清算、生活費の保障といった面があるため、所得税や贈与税が課されることはないというのが理屈となっております。

### 【どのくらいの金額？】

財産分与についての金額の具体的な算定は、弁護士さんのお仕事の範囲であるため、金額の大小は分かりかねますが、その夫婦の資産状況により、金額によっては贈与税が課税される場合もあるため注意が必要です。仮に、夫婦で築いた財産が1,000万円あったような場合に、すべて一方に分与するような場合は、その事情と算定の考え方は確認しておいた方がよいでしょう。弁護士さんが算定を行って金額を決定する際に、贈与税が課されないように慎重に進めていきます。

贈与税には基礎控除額という課税されない目安はありますが、財産分与がいくらならば課税されるといった規定はありません。あくまでも、もらい過ぎたら贈与税を課される可能性があるという個別事情による判断となるため、金額の算定名目の整理と金額の大小の確認は慎重に検討が必要となります。

### 【不動産を財産分与した場合】

住んでいた自宅などを分与する場合は、上記とは異なる取り扱いとなります。不動産を無償で譲渡する場合は、譲渡したときに譲渡所得の対象とされますため、財産分与する場合も、譲渡した側が確定申告を行う必要があります。この場合、譲渡したとされる金額は時価とされており、路線価による土地の評価金額とは異なりますため、不動産鑑定士などの専門家による金額の査定を行った方がよいでしょう。

### 【まとめ】

- ・離婚の際のお金の清算については、名目などを考慮して慎重に決める必要があります。
- ・夫婦の財産とのバランスで、一方がもらいすぎると贈与税を課される可能性があります。
- ・不動産を財産分与する場合は、時価で譲渡所得課税となり確定申告が必要となります。

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!**

私たちは“**住まい**”を通じて**地域社会**に貢献していきます

**リードワン保証**  
家賃保証



**エイブルNW常滑店**  
賃貸仲介・不動産管理



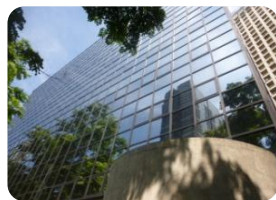
**リードワン本社**  
不動産管理・売買仲介



**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



**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

