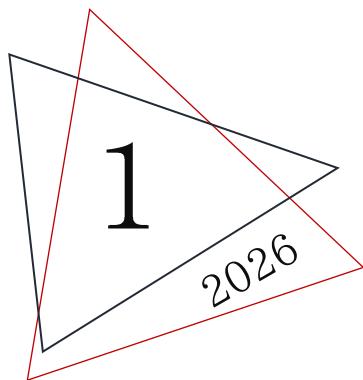


”名古屋・常滑エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

# リード通信



入居率  
**96.38**  
(東区・中区)  
12月末現在



賃貸管理：物件毎の正しい収支を把握しましょう！

業界ニュース：大規模修繕工事を行うときの注意点

相続相談・不動産ソリューションなど他にも情報多数



新年あけましておめでとうございます。

さて、今年は午年「丙午」丙は、十干の3番目で陽の「火」を表し、太陽のような明るさや情熱、強い意志を象徴します。「午」は十二支では馬を表し、これもまた陽の「火」に属し、行動力やスピード、エネルギーを意味します。「丙午」両方ともエネルギーッシュな勢いのある意味ですので大きな飛躍のチャンスの年となると言われております。

不動産売買のほうは昨年末に日銀の基準金利が上がり、それ自体はプラス要素にはなりませんが、円安やそもそもの不動産価格の割安感から海外から投資は暫くは変わらない可能性が高いかと思います。

賃貸のほうは住み替えが活況になってきつつあります。ファミリーは賃料上昇を感じつつもワンルームは少しまだ難しい状況になります。新築もまだ多く竣工してきており、設備面で劣る物件や、価格が強気すぎる物件は決まりが悪く注意が必要です。

これから賃貸の繁忙期になります。原状回復工事、入居条件の交渉や入居審査などオーナー様にはご相談の多くなる時期ですが、皆様の物件の満室運営のために頑張つて参ります。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

服部英樹

株式会社リードワン  
代表取締役

## 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。  
現在、年2回のペースで不動産セミナーを開催しております。  
次回は7月25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





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)

女性、ファミリー層で知名度上昇中のRefaのプレミアムシャワーヘッド。  
築浅1R、ファミリータイプで賃料アップ、入居期間短縮実績有。  
オーナー様のご自宅にも◎ ご希望の際は物件担当までご連絡ください。

# Congratulations

## SUPA第12回 全日本SUPレース選手権大会

レースボード(14ft以下)男子 6km オープンクラスで

エイブル常滑店店長

篠塚 慶津が

全日本5位に入賞しました



これからも賃貸仲介もSUPも全力で頑張ってまいります！！



常務取締役 永井 道人



# 迫る確定申告！ 物件毎の正しい収支を把握しましょう！

2025年も年末を迎え、年が明けると確定申告の季節となってまいります。原則、不動産所得（家賃収入などから必要経費を引いた金額）が年間20万円を超える場合は、確定申告が必要になります。今回は確定申告をきっかけに、物件の収支を正確に把握し、今後の賃貸経営の方向性についてどうするべきか考えてみましょう。

## «Aハイツ»

家賃収入	600万円
管理料・修繕費	100万円
固定資産税	50万円
ローンの支払い利息	100万円
ローンの元金返済	360万円
減価償却	150万円

左記のような物件があるとして、実際に確定申告時の不動産所得と、実際の手残り金額の違いを見ていきましょう。

基本的には、どちらも営業利益を算出するまでの計算は同じです。経費（管理料・修繕費、固定資産税）も同様ですが、確定申告時には、減価償却費も経費として計上できます。しかし、借入返済のうち、元金については経費計上することができません。そのため確定申告時には**200万円の黒字**となっています。

しかし、実際に手元に残るお金の流れを見ていくと、営業利益から返済額（利息：100万円 元金：360万円）が引かれるため、**10万円の赤字**となっています。これは所謂、黒字倒産と言われる状態ですが、賃貸オーナー様の約20%はこのような状態になっており、それに気づかぬまま賃貸経営を続けている方もいらっしゃいます。このような状態に陥ってしまう原因は、家賃収入に対する返済額が高すぎることです。これは購入時、もしくは新築時の計画に問題があることがほとんどです。

### 確定申告の所得計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
▲減価償却費	150万円
不動産所得金額	<b>200万円</b>

### 手残り金額の計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
（元金返済）	360万円
手残り金額	<b>▲10万円</b>

手残り▲10万円（赤字）なのに、確定申告時には**200万円**儲かっていることに…

今回の確定申告をきっかけに、正しい収支を把握し、経営状態が思わしくない場合は早急に対策が必要になります。ご自身の経営状態が気になる方は、是非これを機に一度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



## 大規模修繕工事を行うときの注意点 ～説明義務と騒音トラブルの裁判例から～

弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

アパートも築10年から15年前後を過ぎると、外壁や防水の大規模修繕工事を検討する時期に入ります。大規模修繕では、足場の設置やネットがかかり、日中は騒音も生じるなど入居者の生活への影響が生じ、クレームが生じることも少なくありません。この点について、裁判例から押さえておきたい点をあげます。

### «契約時の「説明義務」に関する裁判例»

借主が、賃貸借契約を結んだ直後に、約2か月強の大規模修繕が予定されていたことを知り、「契約時に説明がなかった」として家賃の一部や引越し費用、慰謝料などを請求した事案です。裁判所は「工事期間や内容は、借りるかどうかの判断に影響する重要な情報だ」として、貸主の説明義務違反を認めました。もっとも、契約が無効という主張は否定され、貸主の責任は慰謝料等33万円が認められています。

(参照先RETIO. NO.118 2020年夏号、東京地裁平成31年2月6日判決・ウエストロー・ジャパン)

### «工事中の騒音・臭気をめぐる裁判例»

こちらでは、大規模修繕により、入居者家族が「受忍限度を超える騒音・臭気・ほこり・日照阻害があり、健康被害も出た」と主張し、施工会社と転貸人に賠償を求めましたが、裁判所はいずれの請求も認めませんでした。

工事は建物維持のために必要な大規模修繕で、騒音や振動、ほりや日照権侵害についても受忍限度を超えていたとは認められず、健康被害との因果関係も裏付けられないと判断されています。

(参照先、RETIO.No.136 2025年冬号、東京高裁令和5年11月1日判決ウェストロー)

これらの裁判例から見ると、①契約前に具体的な大規模修繕の予定が決まっている場合には、期間、内容及び想定される影響をきちんと説明しておくこと、②適切な工事を行い必要な対処をすれば大規模修繕を行うからといって賠償責任を負うわけではないこと、などが重要なポイントといえます。

大規模修繕は、建物価値を守り物件の競争力を高めるうえで避けて通れない一方、入居者の不満が噴き出しやすいタイミングでもあります。契約前の説明と、適切な工事を依頼するよう意識しておくことが、不要なトラブルを防ぐことにつながるといえるでしょう。



## 相場から見る適正家賃についての考え方を理解しましょう！

2026年の繁忙期に向けて、次回募集時に家賃を上げたいと考えているオーナー様も多いことでしょう。ご自身が物件を保有しているエリアで実際に値上げが可能なのか、それとも値上げが難しいのか、判断材料にしていただければと思います。

### 【エリアの相場家賃についての考え方】

まずは同一条件で、人口が減少していない県庁所在地である市と、県内人口2番の市で賃料相場にどのくらい差があるか比較してみましょう。

#### «検索条件»

**最寄り駅から徒歩10分以内、新築で1K25m<sup>2</sup>以上**

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>10.6万円</b> (9.6万円+1万円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>7.8万円</b> (7.5万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>9.3万円</b> (8.3万円+1万円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>5.6万円</b> (5.3万円+3千円)

県庁所在地と県内人口2番の市では、**最高値で2.8万円、最安値で3.7万円**の賃料差があります。これは、需要によって家賃帯に差が出ることを表します。

では次に築20年の場合はどうなるか見ていきましょう。

#### «検索条件»

**最寄り駅から徒歩10分以内、築20年で1K25m<sup>2</sup>以上**

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>7.1万円</b> (6.8万円+3千円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	<b>6.5万円</b> (6.2万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>6.6万円</b> (6.3万円+3千円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	<b>5.3万円</b> (5.1万円+2千円)

県庁所在地では新築時の**賃料差異は最高値で4.5万円、最安値でも2.7万円**となっておりましたが、県内人口2番の市では**最高値で1.3万円、最安値で3千円**という結果となりました。通常であれば、**県内人口2番の市=ニーズが低い**となりますので、築年数の経過による家賃下落幅が大きいと考えられますが、実際はそうではありません。これは、県庁所在地の物件では、**新築時の家賃設定が異常に高い**ということが考えられます。家賃が上がっているという情報を耳にする方も多いと思いますが、単純に新築物件の賃料設定が高くなっているというのが結論です。なぜこのようなことが起きるかというと、建築コストの増加が主な原因です。建築を受注する際に、見た目の利回りを良くするために、設定家賃を上げざるを得ないのです。

以上のことから、一概に家賃を上げられるというわけではないので、適正家賃を設定する際には、①同一商圈内であること ②同一築年数であること ③設備等の比較 の視点でお考えいただけますと幸いです。

# 相 続 相 談 コ ー ナ ー

## 不動産の交換について



親族間、隣人の間で土地の異動をしたいと検討する際に「交換」という考え方があります。不動産登記上は、登記手続きが必要となります、税務はどう取り扱うでしょうか。今回は、不動産の交換の税金について見ていきます。

### 【税金の考え方】

不動産（土地、建物）を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡とは扱わないで課税しないという特別ルールがあります。所得税法では、固定資産の交換の特例と呼ばれております。

### 【どのような条件がある？】

下記の6つの条件を満たすと適用されます。

- (1) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも固定資産であること。
- (2) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- (6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20パーセント以内であること。

※タックスアンサーNo.3502土地建物の交換をしたときの特例より

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3502.htm>



### 【注意すべき点】

- ・交換した年の翌年3月15日までに確定申告する必要があります。
- ・登記費用、不動産取得税が発生します。
- ・交換した際に時価での清算は行われず、売却するまで譲渡益課税が繰り延べられます。

### 【（まとめ）財産分与で税金において注意すべき点】

先祖代々、親族で近隣に持ち続けてきたような土地で、相続で世代が変わり利用形態も変わってきたような場合は、それぞれの有効利用を考えて土地を交換しようというよう相談も多くありますのでご活用をご検討ください。

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



ファインピレッジ  
緑花台  
サービス付高齢者向け住宅



リハビリディステーション  
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

