

2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

- P.1 代表挨拶
- P.1 入居者募集力強化の取り組み
- P.2 業界ニュース
- P.3 業界ニュース
- P.4 相続相談コーナー
- P.5 ソリューションコーナー
- P.6 入居者募集

管理物件入居率

98.3%

(2025年8月現在)



西武新宿線武蔵関駅を中心に、練馬区・武蔵野市・西東京市の
賃貸経営のお悩みをワンストップで解決！

賃貸経営サポート通信

2025. 9 NO. 72



東和開発株式会社 担当：佐藤(さとう)

TEL：03-3928-8881 FAX：03-6279-7455

免許番号：東京都知事(4)第87002号

代表挨拶

平素はご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。弊社は、創業以来54年間、東京都練馬区・西東京市・武蔵野市で不動産の賃貸業、管理業、売買及び賃貸の仲介業を通じ、「この地域に少しでも役に立ちたい」「恩返しをしたい」という思いで多くの不動産オーナー様方に寄り添い、サポートさせて頂いております。

お蔭様で今期は、前期比較で入居率が上昇し続けており、2025年3月現在で管理物件の年間稼働率は97%を記録しました。これは「一室あたりの1年間の空室期間が約11日」であるということです。お部屋を貸すことができない原状回復などの期間を踏まえますと、非常に高稼働であるということをご理解頂けるのではないのでしょうか。



東和開発株式会社
代表取締役 岩崎 聡子

さて、この度弊社では、自社物件で培ってきたリノベーションノウハウを是非お客様の物件にも役立てていただきたいと考え…
リノベーション事業部「Lino Rille」を立ち上げる運びとなりました。



「**Lino Rille**」はお部屋だけでなく、入居者の生活までもデザインする「ライフデザイン×リノベーション」をコンセプトに、入居者が本当に住みたいお部屋をつくりあげることで平均40.9%の賃料の引き上げや、入居者の定着を実現するサポートを行ってまいります。

長年大家として物件管理業務を行ってきた弊社だからこそ、設計から施工、入居者募集・ステージング、契約・更新・退去、アフターサービスに至るまでのトータルフォローが可能です。



ブランド名に込めた想い

「Lino」はハワイ語で“輝く”「Rille」は“月面”を意味します。今日がどんな日だったとしても、窓から見えるキラキラ輝く空を眺めて、大好きで囲まれた最幸の空間で明日を笑って迎えられるように…。
あなたが輝ける、あなたのためのお部屋をつくります。

<https://lino-rille.com/>

 Lino Rille リノリル

検索



HP

お問合せ・ご質問

TEL 03-3928-8881

担当：佐藤（さとう）



東和開発(株)
代表取締役
岩崎 聡子

2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

2025年の賃貸不動産市場は、多様な要因が絡み合い、変化の時流を迎えています。以前からお伝えし続けている内容もありますが、主なトレンドや変化についてあらためて解説していきたいと思います。

1. 家賃の上昇トレンドの継続

・**物件層による二極化:** ファミリー物件は供給が少なく、売買価格の高騰に引っ張られる形で家賃が上昇しやすい傾向にあります。一方、ワンルームマンションは供給過剰のエリアもあり、競争が激化し、家賃が下がるケースも見られます。

2. 入居者の行動パターンとの変化

・**「内見レス申込」の拡大とデジタル化:** 実際に物件を見学せずに契約に至るケースが急増しており、バーチャル内見などオンライン技術への抵抗感が全世代で軽減されています。不動産取引のデジタル化が不可逆的に進行しています。

・**都心回帰と通勤時間の意識変化:** コロナ禍で一時的に郊外人気が高まりましたが、2023年以降は都心回帰の傾向が強まっています。特に単身者は職場近くを選ぶ傾向が顕著です。ただし、多様な価値観が共存しており、ファミリー層は通勤利便性以外に重視する要素も存在します。

3. 人口動態の変化と需要の多様化

・**単身世帯の増加:** 生涯未婚率の上昇や、長寿化、離婚率の上昇により、単身世帯が増加しており、小規模物件や賃貸住宅の需要が増加すると考えられます。

・**高齢者向け賃貸住宅の需要増:** 高齢化社会の進展に伴い、高齢者向けの安心賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）の需要が高まっています。自宅か介護施設かという二者択一ではない新たな住まいの選択肢として注目されています。

・**地域差の拡大:** 都市部では人口増加や再開発による需要増加が見込まれる一方、地方では人口減少による空き家の増加が懸念されており、不動産価格の二極化が進むと予測されます。

4. 不動産投資市場との関連

・**賃貸物件への投資意欲:** マンション価格の高騰が続く中、購入から賃貸へのシフトが見られ、賃貸物件への投資は引き続き堅調です。

・**投資戦略の変化:** 単純な表面利回りだけでなく、将来的な価値上昇が期待できる物件（駅前再開発地域、新交通インフラ整備予定エリアなど）を見極める目が必要とされています。築古物件のリノベーション投資も効果的な戦略として注目されています。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

害虫・害獣トラブルにどう備える？ 賃貸人の適切な対応が 損害賠償を防いだ裁判例

賃貸経営において、「ゴキブリが出た」「ネズミがいる」といった苦情は避けがたいものです。入居者からの申告があれば、すぐに賃料減額や損害賠償を求められるのではと不安を抱くオーナー様も多いのではないのでしょうか。しかし、近年の裁判例を見ると、賃貸人が一定の対応を講じていれば、損害賠償責任を否定する判断がなされることが少なくありません。

もちろん、判断はあくまで個別事案に基づくものであり、すべての請求が退けられるとは限りませんが、借主からの申告に対して誠実な対応を行っていたかどうかが重要な判断材料となるのは確かです。裁判例を確認しましょう。

①ゴキブリと清掃をめぐる請求（東京地裁 令和3年7月30日判決RETIO No.130）

築30年以上・家賃月6.2万円のアパートに入居した借主が、「清掃が不十分」「室内にゴキブリがいた」「IHコンロが使えなかった」として、退去時のハウスクリーニング費用、休業補償、設備不良の損害賠償、慰謝料など計60万円を請求した事案です。

賃貸人は、原状回復工事と清掃を実施済みで、入居後の申出にも対応して追加清掃・設備交換も行っていました。裁判所は「築年数や家賃水準を踏まえれば、居住に支障がある状態とはいえない」として、賃貸人に債務不履行は認められないと判断。借主の請求を棄却しました。

②ねずみ被害と防除対応（東京地裁 令和3年1月26日判決／RETIO No.127）

歯科医院として使用していたテナントにおいて、借主が「ねずみが天井裏を走っていた」「隣室がゴミ屋敷だった」などと主張して契約を解除し、営業損害等4,300万円超の損害賠償を請求した事案です。

賃貸人は、合計29回の防鼠作業を専門業者とともに実施し、隣室への調査協力も繰り返し要請していました。裁判所は「賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる」等として、借主の請求を棄却しました。

③虫の大量発生と健康被害の主張

（東京地裁 令和元年9月20日判決／RETIO No.119）

入居直後に虫（シバムシ）が大量に発生し、喘息持ちの借主が駆除作業の薬剤で体調を崩したと主張して、賃貸借に要した費用、退去費用、宿泊費、治療費や慰謝料等約365万円を請求した事案です。

賃貸人は、通報直後から応急対応・専門業者の手配・再調整を誠実に実施しており、「必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、賃貸人が虫の調査やその駆除を適時に行わず・・・義務を怠ったと認めることはできない」等として、請求を棄却しました。

■害虫トラブルは「対応」が鍵

上記の裁判例はいずれも、賃貸人が「発生後にどう対応したか」が重要な評価ポイントとなりました。トラブル自体を完全に防ぐことは難しくとも、賃貸人として、遅れることなく必要かつ可能な対応を行っていくことが実務上重要です。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

子が親の土地の上に家を建てたとき

親が代々土地を引き継いできたケースでその敷地内に子が建物を建てるのがよくあります。今回はその場合の課税関係について見ていきます。相続税までのことを考慮して建てていることはあまり多くないですが、どのような影響があるか見ていきましょう。

借地権の問題

一般的には、他人の土地の上に建物を建てる場合は、地主に権利金などを支払って借地権などを設定することが多いかと思います。しかし、親族間においてはほとんどそのような支払いは行われなれないと思われます。では、借地権の取り扱いはどうなるのでしょうか。何らかの課税が生じるのでしょうか。

土地の賃貸借が無償である場合

親の土地を借りて、地代を支払わない又は親の負担する土地の固定資産税相当額を地代として支払う場合は、使用貸借とされております。親の土地を借りているケースはこのような使用貸借による賃貸借がほとんどであると思われます。一般的に個人間において、借地権は生じないとされておりますが、所得税、贈与税、相続税の取扱いはどのようになるのでしょうか。

課税関係の取り扱い

まず所得税ですが、親が土地を貸しているという点で不動産所得が生じるように思いますが、使用貸借の場合は、生じません。次に、子が親から借地権相当額の権利として、贈与を受けており贈与税が課税されそうですが、この場合は借地権相当額がゼロとして取り扱われるため、贈与税の課税関係は生じません。そうしますと、親の土地（底地）は土地の上に家を建てている子に土地を使用する権利相当額を渡していないことになりますので、相続税の計算の際は、親の土地は借地権相当額を考慮しないで、親が自分で使用していた土地として、自用地の取り扱いとなります。

注意する点は？

子が建物を建てる際に、借地権などの設定を行うかどうかで相続税等の取扱いは変わってきますので、相続税のことを見越して使用貸借でいいのかどうかを検討しておくことが大切です。また、使用貸借の際も契約書の整備や固定資産税相当額の支払いの証拠などもきちんと残しておくことと上記の課税関係が整理できますので、贈与税などの課税関係が生じないようにしておきたいところです。具体的な手続きは、事前に税理士・税務署にて詳細をご確認の上進めていただく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&不動産ご相談窓口

TEL 03-3928-8881

担当：岩崎（いわさき）

相続発生時に 引き継ぐべき資産と処分すべき資産①

相続発生時において、不動産資産を引き継ぐべきか、あるいは処分すべきかを判断することは、相続人にとって非常に重要な意思決定となります。その判断基準は多岐にわたり、個々の状況に応じて慎重に検討する必要があります。

【引き継ぐべき不動産資産の判断基準】

引き継ぐべき不動産は、主に「使用価値」「収益価値」「将来性」「相続人の意向」の観点から判断します。

(1) 使用価値・居住の必要性

《相続人や親族が居住する予定があるか》

相続人がその不動産に住むことを希望している場合、または親族が利用する予定がある場合は、引き継ぐことが優先されます。住居としての価値は、金銭的な価値以上に大きい場合があります。

(2) 収益性・資産価値

《賃貸物件として安定した収益が見込めるか》

すでに賃貸物件として稼働しており、安定した家賃収入が見込める場合、または今後賃貸経営を始める予定がある場合は、引き継ぐことで継続的な収益を得られます。

《利回りが高いか》

周辺の賃貸物件と比較して、高い利回り（家賃収入÷物件価格）が見込める場合は、収益性の高い優良資産と判断できます。

《金融機関からの融資評価が高いか》

不動産を担保に融資を受ける際に、金融機関からの評価が高い物件は、資産価値が高いと判断できます。

(3) 相続税対策・節税効果

《小規模宅地等の特例の適用可否》

被相続人の居住用宅地や事業用宅地など、特定の条件を満たす場合に、土地の評価額を最大80%減額できる特例です。適用できれば相続税の負担を大幅に軽減できます。

《賃貸物件の場合の評価減》

賃貸物件（貸家建付地、貸家）は、自用不動産よりも相続税評価額が低くなるため、相続税対策として有効です。

《物納の可能性》

相続税を現金で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば不動産で納税できる「物納」の選択肢を考慮に入れることもあります。ただし、物納できる不動産は限定されます。

(4) 相続人の管理能力・意向

《相続人が不動産の管理・運営に意欲的か》

不動産を所有するということは、固定資産税や維持管理費の支払い、修繕、賃貸物件であれば入居者対応など、手間とコストがかかります。相続人がこれらを負担できるか、あるいは専門家（不動産管理会社など）に委託する資金があるか。

《家族間での合意形成》

複数の相続人がいる場合、その不動産を誰が引き継ぐか、あるいは共同で所有するかについて、全員の合意が得られているか。

入居者募集

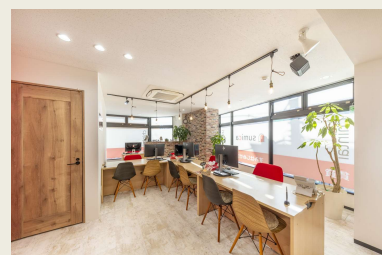
入居者募集はお任せを！ 無料で広告掲載

創業55年以上の実績！
地域密着の賃貸管理会社です。



お部屋探しのお店 sumica 武蔵関店

ネット広告だけでなく、直接ご来店いただいたお客様にもご紹介、物件案内いたします！
武蔵関駅徒歩2分、地域密着型店舗です。
じっくりお部屋探ししたい方のために落ち着いた雰囲気作りを大事にしています。
初めての方でもラフに相談ができるとご好評いただいております。



王道のネット広告 ポータルサイト

suumo
スーモ PRODUCED BY RECRUIT

at home

LIFULL HOME'S

一般の方向けには、最も認知度の高い不動産情報サイト3社に掲載！
さらに、他の仲介業者さんに向けても広く情報拡散いたします。

潜在的な需要へ訴求 SNS活用



物件紹介動画
字幕付きでお部屋の特徴を
余すことなくアピールします！

動画を中心とした視覚的効果の高い広告を実施しています。ポータルサイトを利用しない方や、お引越しを急いでいない方にもお部屋の良さをしっかり届けます。

入居者募集依頼はこちらまで！



オーナー様専用
LINE公式アカウント

＼メールアドレス変更しました！／

✉ kaihatsu@towa-k.net
TEL 03-3928-8881



東和開発株式会社