

# NPS東京堂通信



令和7年 11月

株式会社エヌ・ピー・システム 東京堂  
本店 東京都清瀬市松山2-5-48  
URL <https://nps-tokyodo.co.jp>

朝晩の冷え込みが増してきましたが、皆さまお元気にお過ごしでしょうか。今年も残すところあと2か月。仕事や私生活においてもやり残した事が無いよう頑張ってまいりたいと気合を入れ直しております。

さて、今回はここ最近の出来事についてお話をさせていただきたいと思います。まず政界に目を向けると、自民党が26年間にわたる公明党との連立関係を解消し、日本維新の会との連立政権を樹立しました。そして令和7年10月21日には高市早苗氏が第104代内閣総理大臣に就任し、初の女性首相が誕生しました。今後の成り行きを見守っていかないとわかりませんが、高市氏が訴えている「責任ある積極財政」で、これまで行き詰まっていた与野党協議が進展する可能性で、物価高対策や財政悪化が進まないことなど、「責任ある」施策を講じてくれることに期待をしております。

それから、10月19日に「宅地建物取引士」の資格試験がありました。私も恥ずかしながら何度も受験した苦い思い出がありますが、今回は試験監督員として当日の試験会場でお手伝いをいたしました。その時に感じたのですが、以前と比べて外国籍（アジア圏）の受験者が多いということです。肌感にはなりますが、私のクラスでは外国籍の受験者が1～2割いたように感じました。この理由はいくつか考えられると思いますが、その一つに不動産業界への外国人参入の拡大があります。近年、日本の不動産市場に外国人投資家が増加しており、不動産仲介・管理・投資サポートなどに外国人が関わるケースが増えています。特に、中国・台湾・韓国・ベトナムといったアジア圏の出身者が自国語+日本語のバイリンガル人材として、外国人顧客対応に強みを持っていると注目されているからです。もう一つに外国人向け不動産需要の高まりがあります。インバウンドの回復や留学生・労働者の増加により、外国人が借りやすい・買いやすい不動産のニーズが増加しています。こうした顧客層に対応できる外国人宅建士の存在が求められているからだと感じています。益々の難しさを感じる宅地建物取引士試験ですが、当社でも数名が受験していますので良い知らせが届くことを心より願っています。

最後に、当社では10月7日に社員旅行を開催いたしました。コロナ禍の影響もあって6年振りの開催でしたが、今回は日帰り旅行を企画いたしました。清瀬駅から貸し切り観光バスで有明のスモールワールズ TOKYO→豊洲の千客万来→お台場の屋形船→清瀬駅帰着という行程でした。久しぶりに社員一同が集うこの旅行では、思い出に残る素敵な時間を共有できたのではないでしょうか。これからも社員同士のコミュニケーション活性化やリフレッシュに効果的な社内行事を企画してまいりたいと考えております。その際にはまた改めてご報告させていただきます。



## 賃料相場の上昇と賃料増額請求の実態について②

東京堂通信7月号に掲載しました「賃料相場の上昇と賃料増額請求の実態」の続きを今回は掲載いたします。前回は貸主にとっては正当な収益確保の手段である一方、実際には多くの法的・実務的なハードルが存在し、容易ではないことについてご説明いたしましたが実際にどのようなハードルがあるのかについてご説明いたします。

まず第一に、「法的な正当性の証明」が必要です。借地借家法第32条では、経済事情の変化などにより「賃料が不相当」となった場合に限って、賃料の増額請求が認められています。しかし、「周辺相場との乖離」、「建物の価値や維持管理費の上昇」、「物価・地価の上昇」などの具体的証拠を貸主が用意しなければならず、主觀的な理由では増額できません。説明責任は貸主側にあるため、数字や資料に基づいた客観的根拠が不可欠です。

第二に、「借主の同意」が必要です。値上げには借主の合意が必要であり、一方的に通知するだけでは賃料は変更されません。実際には、借主が拒否するケースもあり、交渉が長期化しやすい傾向にあります。



第三に、「裁判になってしまって結果が不確実」。交渉が決裂した場合、調停や訴訟を経て最終的に裁判所が判断することになりますが、裁判所は「社会的相当性」「バランスの取れた妥当な金額」を重視するため、大幅な増額は認められにくく、結果として貸主の希望額より大きく下回ることが多いです。

また、訴訟には時間とコストがかかるため、現実的な解決手段とは言いにくい面があります。

第四に、「契約条項による制限」があります。元の契約に「定期借家契約」や「賃料改定条項」がない場合、契約期間中の増額はさらに難しくなります。特に普通借家契約では、契約期間中の値上げは例外的対応となるため、契約満了時を狙って交渉することが一般的です。

最後に、「借主との関係悪化のリスク」があります。賃料増額交渉は、借主の不満や反発を招きやすく、更新拒否、解約、クレーム対応の増加など、貸主と借主の信頼関係の破綻を引き起こすリスクもあります。特に商業用物件ではテナント離脱により空室リスクが高まる可能性もあります。賃料値上げは、表面的には「当然の権利」に見えますが、現実には「証明・交渉・同意」という高いハードルを越える必要があります。法的手続きの整備や慎重な対応に加え、借主との信頼関係を維持しながら合意形成を図ることが、成功の鍵となります。なお、裁判となった場合に裁判所の判断傾向は、「一方的な貸主有利」となる賃料増額には非常に慎重であり、以下の傾向があるようです。

- ・ 明確な客観的根拠が必要（相場・コスト上昇の証明）
- ・ 増額幅は限定的（大幅な値上げは否定されやすい）
- ・ 借主の事情にも配慮される
- ・ 訴訟よりも和解を重視

このため、賃料増額を希望する場合は、裁判所に訴える前に調停・交渉で合意を図ることが現実的のようです。





時代は変わって参ります。

## ☆住吉町新築アパート2026年1月完成予定☆

9月に新しくiPhone17シリーズが発売されました。私はiPhone11を使用しているのですが、周りの人達がiPhone17に機種変更をしてから私のカメラ画素数や性能などを茶化されて悲しい思いをしています。携帯は年毎にニーズに応えるようデザインが良くなったり、バッテリー・カメラが良くなったりしているので、まだまだ使える携帯であってもやはり最先端のものには敵いません。これは物件も同じで年毎ニーズに合わせた建物が建てられています。今は少なくなってきた3点UB（浴室・トイレ・洗面が一体型）は1963年、東京オリンピックの前年に誕生し、建築ラッシュだったホテル業界で広まったとされています。バブル期当時は風呂無しアパートも多く、高い快適性や環境性能を実現する為の3点UBが人気を集め、今は考えにくいかもしれません。当時は高級物件扱いでした。但し、そんな3点UBもバブル期が終わる頃には珍しい設備ではなくなり、次第に湿気が籠る・お湯をためにくく等のネガティブな声も増え、賃貸物件ではバストイレ別のお部屋が増えにくことになりました。そして現在に至ると、使いやすさの観点から独立洗面台やエアコンがついたお部屋、ネット社会に合わせたインターネット無料・宅配ボックスの設置、防犯面からオートロックだけではなくTVモニター付きインターホンなど試行錯誤を経て様々な設備が誕生しています。やはり新しいものは時代に合わせた使いやすさがあつて良いものなんです。



そんな中、東京堂からのビックニュースです！！弊社企画の2026年1月竣工予定の賃貸アパートが西東京市住吉町にて入居者募集が始まっています。洗面台は浴室やトイレとは別に欲しいというお声に応えた完全セパレートな水周り設備、収納が足りないとは言わせない単身者向けでは珍しい2つの大きいクローゼット、ソファ一置きたいけど部屋が狭いなあと諦めることはありません。余裕がある広々とした居住空間、そして人気が根強いカウンターキッチン・インターネット無料・宅配ボックスまで、こういったお部屋に住んでみたいって声を全部詰め込んでいました。お部屋探しの方だけではなく、土地活用や建替えをご検討の方も是非一度内覧いかがでしょうか。きっと立派な居室に驚かれることでしょう。お問合せドシドシお待ちしております。



-理想の住まいがここにある-

2026年1月竣工予定。西東京市住吉町の新築アパート。

**SUMAJI**

西東京市住吉町3丁目アパート

賃料: 8.9万円 (税込) / 面積: 31.46m<sup>2</sup>

内装例: リビング・ダイニング・キッチン・洗面室・トイレ・浴室

TEL: 042-421-2258



知ってお得・・・

## 申請で補助金が出たりするものがあります。



今年もあと2か月です。今年やり残しはございませんか、意外なもので、国や都・市区町村への申請で補助金が出たりするものがあります。そこで売買部から住まいに関する補助金、減税項目を記載してみましたので当てはまるもあるかご確認下さい。

- ①住宅購入に関する住宅ローン減税：住宅ローンを利用して住宅を購入した場合、年末のローン残高に応じて所得税・住民税が控除され、最大13年間、年最大40万円（条件により異なる）。床面積が50m<sup>2</sup>以上（一定条件で40m<sup>2</sup>以上も可）合計所得金額が2,000万円以下（条件により異なる）
  - ②住宅取得資金贈与の非課税制度：父母や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合、一定額まで贈与税が非課税枠：最大1,000万円（住宅性能や契約時期によって異なる）
  - ③リフォーム・省エネ改修に関する制度、住宅省エネ2024キャンペーン：断熱改修高効率給湯器、窓の断熱などに対する補助額：最大200万円程度（工事内容による）
  - ④賃貸・不動産投資に関する制度、固定資産税の軽減措置：新築住宅や一定の耐震・省エネ改修を行った住宅に対して、固定資産税が新築住宅は3年間、固定資産税が1/2に軽減。登録免許税・不動産取得税の軽減。住宅取得時の登記にかかる税金や取得税が軽減。条件：床面積や取得目的などにより異なる。
  - ⑤その他の優遇制度。長期優良住宅制度：認定を受けた住宅は税制優遇や補助金対象になる。ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）補助金：省エネ性能の高い住宅に対する補助。
  - ⑥自治体独自の補助金：空き家対策、移住促進などで補助金を出している自治体も多数。
  - ⑦居住用財産の3,000万円特別控除。マイホーム売却時に利用できる税制優遇制度で、売却による譲渡所得から3,000万円を控除できる特例。税負担を大きく軽減。
- 【適用条件】現に自分が住んでいる家屋 売った家屋や敷地等について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていない事。売った年、その前年及び前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていない事です。いかがでしょうか、当てはまる項目がありましたらインターネットでお調べ頂くか、弊社でも皆様のサポートできますので是非ご相談下さい。



編集後記 今年の秋は各地で熊の出没が報道され

被害も出ています。東京近郊でも出没があり都がインターネット上で「ツキノワグマ目撃等情報マップ」を公開し注意を呼びかけています。このマップによると、八王子、青梅、あきる野、奥多摩など各市町村で目撃や痕跡などの情報があるようです。秋の紅葉シーズンお出かけの際はこのマップを参考にしてお出かけください。