



KAZUSAYA TIMES

2026年

オーナー様とネットワークを結ぶコミュニケーションペーパー

OWNER'S REPORT

Vol 3

巻頭特集

つくば市、茨城県内人口第1位へ



地域とともに、資産を未来へ。

◆今号のピックアップ◆ ～記事～

- ・不動産所得の税務調査で指摘されるポイントについて
- ・設備トラブルによる賃料減額について

目次

つくば市、茨城県内人口第1位へ	…2
不動産所得の税務調査で指摘される ポイントについて	…3
設備トラブルによる賃料減額について	…4
賃貸住宅修繕共済について	…5
今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件	…6

つくば市、茨城県内人口第1位へ

進むまちの成長と、広がる住まいの可能性

令和7年国勢調査の速報値において、つくば市の人口は**268,991人**となり、これまで県内最多だった水戸市の**265,773人**を上回りました。つくば市が茨城県内で人口第1位となるのは、今回が初めてです。

長年、茨城県の中心都市といえば県庁所在地である水戸市という印象が強くなりました。しかし近年は、つくばエクスプレス沿線の発展、研究学園都市としての集積、子育て世帯の流入などを背景に、つくば市の人口増加が続いています。

今回の国勢調査では、県内44市町村のうち人口が増加したのは4市町にとどまりました。その中でも、つくば市は前回調査から**27,335人増加**し、人口増加数・人口増加率ともに県内で最も大きい結果となっています。

これは、つくば市が単に「人口が増えている街」というだけでなく、茨城県内における住まい方・働き方・暮らし方の中心の一つへと変化していることを示していると言えます。

住宅建築の可能性が広がる区域指定も追加

人口増加のニュースとあわせて注目したいのが、つくば市葛城地区周辺における**区域指定の追加**です。

今回、つくば市では葛城地区、いわゆるTX沿線開発地区周辺について、新たに都市計画法第34条第11号に基づく区域指定が行われました。つくば市の公表資料では、葛城地区周辺おおむね1キロメートルの範囲内で、新たに指定を行う対象区域が示されています。

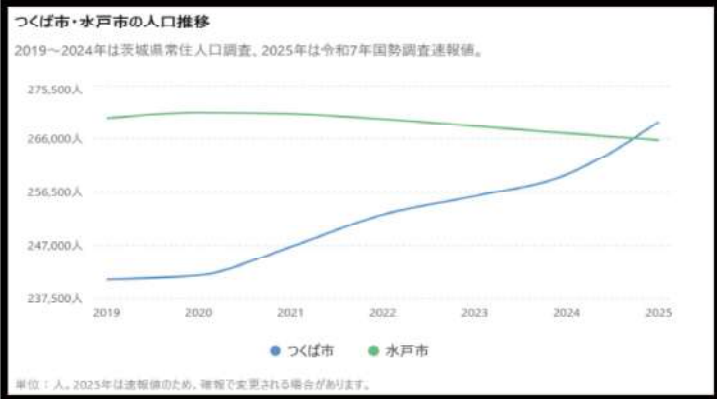
対象区域は、管理区分ごとに数えると**全11か所**とされており、要、遠東、酒丸、西平塚、東平塚、下平塚、小野崎、荻間・原、西大橋・西岡、山中・新井などが含まれます。

区域指定とは、簡単に言えば、**市街化調整区域内であっても、一定の条件を満たす土地について住宅建築などの許可を受けられる可能性がある制度**です。市の説明でも、区域指定された土地であれば、集落出身要件等を問わず、住宅建築を中心とした都市計画法の許可を受けることが可能となる制度とされています。なお、今回の内容は厳密には「市街化区域が拡大した」というより、**市街化調整区域内で住宅建築の可能性が広がる区域指定が追加された**というものです。

今回の2つの動きは、別々のニュースのようでありながら、実は大きく関係しています。つくば市では、研究学園・万博記念公園・みどりの・つくば駅周辺などを中心に、住宅需要が高い状態が続いています。一方で、人気エリアでは土地価格の上昇や物件不足も見られ、希望する条件で土地や住まいを探すことが難しくなっています。

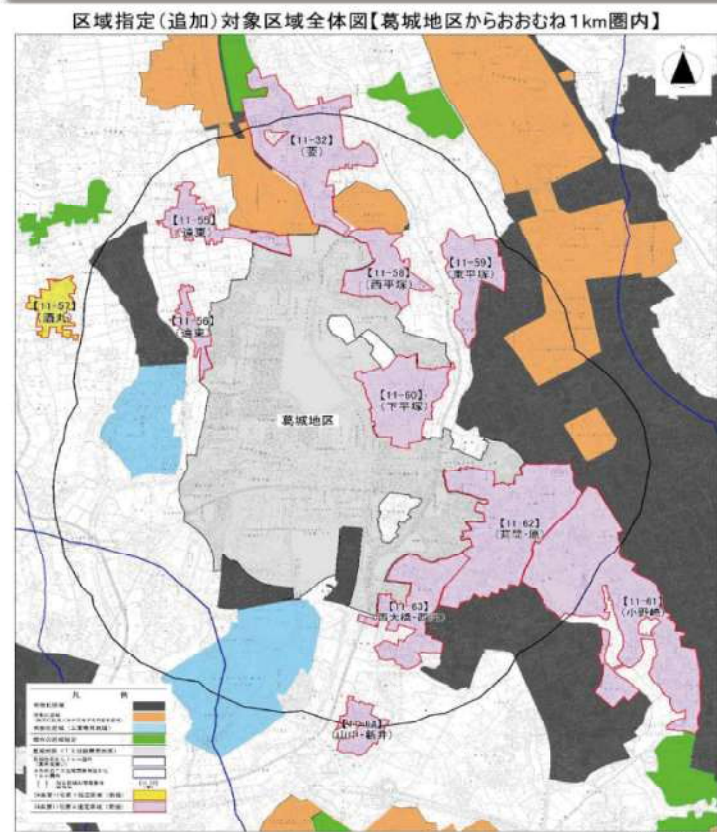
そのような中で、葛城地区周辺の区域指定が追加されたことにより、これまで住宅建築のハードルが高かった一部の土地についても、活用の可能性が広がることになります。土地を探している方にとっては、新たな選択肢が生まれる可能性があります。土地を所有している方にとっては、売却や土地活用を検討するきっかけになるかもしれません。

また、不動産会社にとっても、今後の売買・賃貸・管理提案において重要な確認ポイントになります。



年	つくば市	前年比	水戸市	前年比
2019	240,987	—	269,661	—
2020	241,656	+669	270,685	+1,024
2021	246,784	+5,128	270,450	-235
2022	252,481	+5,697	269,502	-948
2023	255,807	+3,326	268,231	-1,271
2024	259,618	+3,811	266,965	-1,266
2025	268,991	+9,373	265,773	-1,192

※2025年は国勢調査速報値のため、2026年9月予定の確報で変更される可能性があります。



不動産所得の税務調査で指摘されるポイントについて

不動産所得の税務調査チェックポイント

賃貸経営を行っているオーナー様にとって、毎年の確定申告は大切な手続きです。税務調査では、特別な取引だけでなく、日常的な家賃収入や修繕費、敷金精算などの処理について確認されることがあります。今回は、不動産所得に関する税務調査で指摘されやすいポイントを整理します。

1. 家賃収入・更新料などの計上漏れ

不動産所得の収入は、毎月の家賃だけではありません。

礼金、更新料、名義変更料、承諾料、返還しない敷金・保証金、共益費なども収入として扱われる場合があります。特に注意したいのは、管理会社からの送金額だけを見て申告しているケースです。管理手数料や修繕費などが差し引かれた後の金額だけを収入としてしまうと、本来の総収入とズレが生じる可能性があります。



2. 敷金・原状回復費の処理

敷金は原則として預り金ですが、退去時に返還しない部分や、敷引き・償却の取り決めがある部分は、収入として扱われることがあります。

また、退去精算時に借主から原状回復費を受け取っている場合、修繕費だけを経費にして、借主負担分の収入計上が漏れていないかも確認が必要です。

3. 修繕費と資本的支出の区分

税務調査で指摘されやすい項目の一つが、修繕費の処理です。

壊れた部分を元に戻す工事や通常の原状回復であれば、修繕費として処理できる場合があります。一方で、建物の価値を高める工事や、使用可能期間を延ばす工事は、資本的支出として扱われ、すぐに全額経費にできない場合があります。

例えば、大規模リフォーム、間取り変更、設備のグレードアップ、高額な外壁工事などは注意が必要です。見積書・請求書・工事前後の写真を残しておく、後から説明しやすくなります。

4. 借入金・減価償却の確認

アパートローンなどの返済について、経費にできるのは原則として利息部分です。元金部分は経費になりません。毎月の返済額をそのまま経費にしていないか確認が必要です。

また、建物や設備は耐用年数に応じて減価償却します。土地は減価償却の対象ではないため、土地と建物の金額を正しく分けておくことが重要です。

5. 私的な支出を経費にしていないか

通信費、車両費、ガソリン代、交際費などは、賃貸経営に関係する部分であれば経費にできる場合があります。しかし、私的な利用分まで全額経費にしていると、税務調査で指摘される可能性があります。

自宅兼用の電話代や車両費などは、使用割合に応じて按分し、説明できる根拠を残しておくことが大切です。

6. 消費税区分にも注意

居住用の住宅家賃は原則として消費税非課税ですが、店舗・事務所・月極駐車場・看板使用料・自動販売機設置料などは課税対象となる場合があります。住宅と事業用物件を複数所有している場合は、区分を明確にしておく必要があります。

まとめ

税務調査では、家賃収入、更新料、敷金、修繕費、借入金、減価償却、経費の内容など、基本的な部分が確認されます。日頃から契約書、送金明細、通帳、敷金精算書、修繕工事の請求書、借入金返済予定表などを整理しておくことが、税務調査への備えになります。

なお、税務上の判断は個別事情によって異なります。申告内容に不安がある場合は、税理士などの専門家へ確認することをおすすめします。

設備トラブルによる賃料減額について

～オーナー様に知っておいていただきたいポイント～

賃貸経営において、エアコン・給湯器・水回り・電気設備などの設備トラブルは、入居者様の生活に大きく影響する重要な問題です。特に近年は、設備の故障により居住に支障が出た場合、内容によっては賃料減額の対象となる可能性があるため、オーナー様にも事前に知っておいていただきたいポイントがあります。

民法改正により「当然に減額される」考え方へ

民法では、借主様の責任ではない理由により、賃貸物件の一部が使用できなくなった場合、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料が減額されるとされています。以前は、借主様から「賃料を減額してほしい」と請求があって初めて問題になるという考え方が一般的でした。

しかし、現在は一定の条件を満たす場合、請求の有無にかかわらず、賃料が減額される可能性がある点に注意が必要です。

つまり、設備が故障した場合に「直すまで待ってもらえばよい」というだけではなく、故障の内容や期間によっては、賃料の一部減額を検討しなければならない場合があります。

どのような設備トラブルが対象になるのか

賃料減額の対象となり得るのは、単なる軽微な不具合ではなく、入居者様の通常の生活に支障が出るようなケースです。

たとえば、次のような設備トラブルが考えられます。

・給湯器が故障し、お湯が使えない・エアコンが故障し、冷暖房が使用できない・トイレが使用できない・浴室が使用できない・キッチンや水道が使用できない・電気設備の不具合により生活に支障がある・雨漏りにより一部の居室が使えない

ただし、すべての故障が自動的に減額対象になるわけではありません。故障の原因、使用できない範囲、生活への影響、修理までの日数、入居者様からの連絡時期などを総合的に見て判断することになります。

減額の考え方は「影響の大きさ」と「期間」

賃料減額を検討する際は、主に次の2点が重要になります。

1つ目は、生活への影響の大きさです。たとえば、トイレや給湯器のように生活に直結する設備は、使用できないことによる影響が大きくなります。一方で、設備の一部に不具合があっても、代替手段があり生活への影響が限定的であれば、減額の対象にならない、または減額幅が小さくなることもあります。2つ目は、使用できなかった期間です。故障が発生しても、すぐに修理や交換が完了した場合と、部品の欠品や業者手配の都合で長期間使用できなかった場合では、入居者様の不便さが大きく異なります。そのため、設備トラブルが発生した際は、早期対応が非常に重要です。

オーナー様にお願いしたいこと

設備トラブルによる賃料減額リスクを抑えるためには、故障が発生してから対応だけでなく、日頃からの備えが大切です。特に、設置から年数が経過しているエアコン・給湯器・換気扇・水栓・温水洗浄便座などは、突然故障する可能性があります。

不具合の内容	減額割合の目安	免責日数の目安
電気が使えない	40%	2日
水が使えない	30%	2日
ガスが使えない	10%	3日
トイレが使えない	20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
エアコンが作動しない	10%	3日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
雨漏り等による利用制限	5～50%	7日

出典：日管協ガイドライン

「まだ使えるから大丈夫」と思っている、故障時に部品がなく修理できない、交換品の納期がかかるといったケースもあります。

その結果、修理完了までの期間が長くなり、入居者様から賃料減額や苦情につながる可能性があります。

退去後の原状回復やリフォームのタイミングで、古い設備の交換を検討しておくことは、入居者満足度の向上だけでなく、将来的なトラブル防止にもつながります。

まとめ

設備トラブルは、賃貸経営において避けて通れない問題です。しかし、日頃から設備の状態を確認し、古い設備は計画的に交換することで、入居者様とのトラブルや賃料減額のリスクを抑えることができます。当社では、設備トラブル発生時の状況確認、修理業者の手配、入居者様への対応を行い、オーナー様と相談しながら適切な対応を進めてまいります。大切な資産を長く安定して運用していくためにも、設備の不具合が発生した際は、早期対応へのご協力をお願いいたします。

「エアコン交換や設備交換」については

「上総屋不動産 管理部」までお気軽にご連絡ください！ TEL：029-821-0226



賃貸住宅修繕共済について

賃貸住宅修繕共済（全管協共済）とは

賃貸住宅オーナーが建物の経年劣化や通常使用による修繕費に備えるための共済制度です。火災・台風などの事故に備える火災保険とは異なり、屋根・外壁・給排水管・共用部分などの計画的な修繕を主な対象としています。全管協会員の管理物件を対象とし毎月の掛金で修繕費負担を平準化できる点が特徴です。**突発的な修繕によるオーナーの資金負担を抑え、安定した賃貸経営を支える補完的な制度として活用されています。**

国土交通省
認可事業

大規模修繕
積立金を

全額経費

にできる
新しい仕組み

賃貸住宅修繕共済



「修繕積立金」のように、毎年、修繕工事の請求限度額が増えていきます。金額は契約内容により変わります。また、共済金が支払われれば、請求限度額は減額します。

- 例
- 1回あたり掛金：5万円（月払）
 - 契約期間：10年間（木造アパート 10戸）



契約者	個人事業主・法人いずれも可	共済掛金	月払:2万円～/年払:10万円～	契約期間	10年以上50年以下
対象部位	構造耐力上主要な部分	基礎、土台及び床組（木造・鉄骨造の場合）、外壁および軒裏、バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る床、柱、内壁および天井			
	雨水の浸入を防止する部分	外壁（開口部を含む）、軒裏、屋根、バルコニー、共用廊下並びに共用部分に係る内壁及び天井			
	その他共用部分	設備機器、配管、外構、付属設備			

- 加入できる物件は賃貸に供している建物で、住宅部分の延床面積に占める割合が50%以上あることが条件です。
- ご契約にあたっては、出資金（1口1,000円）を支払って当組合の組合員になる必要があります。

改定!! 解体費用も補償対象になりました!



賃貸住宅修繕共済については「上総屋不動産 管理部」

までお気軽にご連絡ください!

TEL: 029-821-0226

今号の法律相談

【Q：お寺の鐘の音に関する入居者クレーム】

物件において、入居後間もない入居者より「毎朝6時にお寺の鐘が鳴り、睡眠に支障がある。事前説明が不足していたのではないか」との申出があり、早期退去および引越費用の負担を求められている。本件物件は築30年のアパートであり、近隣のお寺までは約200メートル離れている。また、これまで同様のクレーム履歴は確認されておらず、お寺の鐘についても、地域に古くから存在する生活環境・文化的背景の一部と認識していたため、契約時に個別の説明は行っていないかった。

【A：弁護士の見解】

お寺の鐘の音については、昭和45年10月1日の高岡簡裁決定において、朝6時・夕方6時の梵鐘について、音量や時間、回数からみて異常な騒音とは認められず、一般人として受忍すべき範囲内であると判断された事例があります。

本件でも、アパートからお寺まで約200メートル離れており、過去に同様のクレームがなかったことを踏まえると、毎朝6時の鐘の音は地域に受け入れられている生活音・文化的な音と考えられます。そのため、貸主や管理会社・仲介会社に事前説明義務違反があるとは言い難く、借主から求められている引越費用を負担する義務はないものと考えられます。

一方で、近年は地域住民とお寺との関係が希薄になり、鐘の音を騒音と感じる方も増えているため、今後、鐘の音について苦情が複数出ていく、または地域で問題化しているといった情報を管理会社が把握している場合には、契約前に告知しておくことが望ましいといえます。

SNSや口コミサイトで一方的な不満が拡散されやすい時代であることから、管理会社としては、地域特有の音や近隣環境に関する情報を日頃から収集し、重要と判断される情報は社内で共有したうえで、必要に応じて事前説明を行うことがトラブル防止につながります。



スタッフ紹介

管理部 入居チーム

入居チームのお仕事

入居者様から設備不具合や修繕のご要望があった際は、当社にて受付・内容確認を行い、状況に応じてオーナー様へご報告いたします。修繕が必要な場合は、オーナー様のご判断を確認のうえ、業者への手配や日程調整まで対応いたします。



暑さの早まりに伴い、エアコン使用時期も早まっています。必要な時に安心して使えるよう、早めの点検・交換提案を心掛けてまいります。

いしげ まき
石毛 真紀



迅速に対応することをモットーに業務を行っております。

いちげ あい
市毛 愛



丁寧かつ迅速に対応し、入居者様が長く快適にお住まい頂けるように頑張ります。

かとう ゆか
花等 由佳



お客様の声を大切に受け止め、家主様への適切な修繕等ご提案ができるよう努めさせていただきます。

うちだ ひろゆき
内田 博之

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



収益物件

土浦市桜町 8,000万円
満室想定利回り約13.12%
土浦駅まで徒歩圏内！



- 交通/JR常磐線「土浦駅」約605m
- 間取/1SLDK～3DK×16世帯
- 構造/鉄筋コンクリート造 6階建
- 築年月/1980年7月
- 土地面積/352.15㎡ (106.52坪)
- 建物面積/1043.38㎡ (315.62坪)
- 取引形態/媒介



収益物件 2棟

桜川市真壁町

4,500万円

満室想定利回り約12.53%

ロードサイドの収益物件！

- 交通/JR水戸線「岩瀬駅」約10,000m
- 間取 事業用×4戸
- 構造 鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺1階建
- 築年月/1992年6月
- 土地面積/855.19㎡ (258.69坪)
- 建物面積/390.34㎡ (118.07坪)
- 取引形態/媒介

