

～平塚エリアの賃貸経営者のためのお役立ち情報誌～

ホームズ君からの手紙

＜2025年10月 第128号＞

管理物件入居率

96.64%

2025年10月1日 時点



今月の注目ポイント：
外国人投資家による不動産売買・購入に対する問題点

撮影地：平塚市入野

撮影：西山 友尉

Hoei Hoei Housing

有限会社 豊栄ハウジング

神奈川県平塚市平塚3丁目10番25号

TEL 0800-8005568

FAX 0463-33-2691

不動産に関するご相談は
NEW！ホームページから

QRからお問い合わせ
いただけます▶



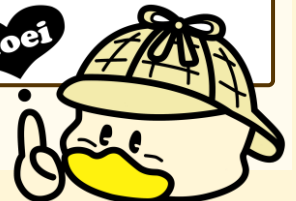
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 今月の主な内容 -

- P.1 お世話になります
- P.1 入居率地域1番を目指して
- P.2 今月のトピックス
- P.2 スタッフ紹介
- P.3 賃貸管理コーナー
- P.4 業界ニュース
- P.5 相続相談コーナー
- P.6 ソリューションコーナー

Hoei



豊栄ハウジング

検索



お世話になります

錦秋の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、いかがお過ごしですか。

朝夕の風に秋の深まりを感じる季節となりました。今年の夏は昨年以上に暑さが長引き、現場で作業をする社員にとっても厳しい日々が続きましたが、7月号でご紹介したファンベストを実際に導入したことで、現場スタッフからは「作業が格段に楽になった」「暑さに負けず動けた」と好評を得ることができました。安全かつ快適な職場づくりの大切さを改めて実感しております。

また最近では、業務の効率化や企画立案の幅を広げるために、話題のAI「チャットGPT」を積極的に活用しています。賃貸オーナー様への提案書や社内企画のアイデア出しに加え、実は今回のこの挨拶文も初めてチャットGPTと相談をしながら作成してみました。人の思いや経験を大切にしながら、AIが得意とする文章整理や情報収集を組み合わせることで、新しい視点が生まれることを強く感じております。

オーナーの皆様におかれましても、ご興味があればぜひ一度チャットGPTをお試しいただき、賃貸経営の分析や募集条件の検討などに活かしていただければ幸いです。実り多き秋、皆様の経営がさらに充実されますよう、ホームズ君と共に祈り申し上げます。



代表取締役の
真道です

管理物件入居率地域1番を目指して



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉



優先順位 1 自社管理物件

当社は、管理物件を最重要物件として、優先順位1位でご紹介しています！
入居者募集から退去までの管理は勿論、長期の安定経営のサポートを目指します。

おかげさまで満室達成！月額収入**36%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～

人気設備の設置

人気設備のエアコンを設置し賃料アップで入居が決まり満室となった事例です。エアコンは単身向け、ファミリー向けともに賃貸設備ランキング1位となっております。単身向け物件には当たり前に付いているイメージがありますが、近年はファミリー向け物件にも1台はついて当たり前というニーズに変わりつつあります。また、エアコンの耐用年数は10年程なので、既に設置されていたとしても、いつ設置したものなのかを確認し、古いエアコンについては交換を検討する必要があります。



オーナー	種別	築年数	間取り
S様	アパート	34年	3DK
戸数	空室	入居率	対策
4戸	1戸	75%→100%	人気設備の設置

今月のリフォーム物件



豊栄ハウジング
賃貸管理課
お部屋・駐車場
サポートスタッフ
笠井 琉稀

今回ご紹介する商品は、昭和62年に築造された建物のリフォーム工事です。
まず最初に、流し元灯が取り外されていたため、新たLED照明のものを設置いたしました。ほとんどのお部屋にて設置されている流し元灯ですが、大多数は器具の交換を行っていない限り、蛍光管が使用されています。その蛍光管が2027年末までに製造、輸出入禁止となります。移行期になってから器具交換を行おうとすると、器具本体の入荷が遅れてしまい、思うように進まないことが考えられるため、空室となっているタイミングで取替を行うことをオススメしています。
また、トイレではタンクと便座の間からの水漏れ、壁・床の内装材が劣化していました。水漏れの補修と共に温水洗浄便座の取付を提案し、入居促進を図りました。内装では、グレーの縦に線が入ったクロスを使うことで、水廻りを洗練された空間へ仕上げることができました。

Before



After



スタッフ紹介



氏名	西山 友尉
出身地	神奈川県茅ヶ崎市
勤務部署	賃貸管理課
入社年月	平成30年4月
休日の過ごし方	鉄道旅行
最近嬉しかったこと	暑い夏が終わったこと
好きな言葉	明朗闊達
ひとこと	賃貸経営セミナー定期開催中！



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

外国人投資家による 不動産売買・購入に対する問題点

外国人投資家による不動産売買・購入の問題点には、価格高騰、空き家増加、そして文化・社会的な摩擦などが挙げられます。これらの問題は、日本国民の生活に大きな影響を与えています。

1) 経済的な問題点

【不動産価格の高騰】

外国人投資家は、日本国内の投資家よりも高い価格で不動産を購入する傾向があります。特に大都市圏や観光地では、この動きが顕著です。彼らの多くは、不動産を短期間で転売したり、民泊として運用したりすることで利益を最大化しようとします。この結果、一般の日本人が住宅を購入することがますます困難になり、**不動産の価格が実需から乖離**する事態を引き起こしています。

【空き家・空き地の増加】

外国人投資家が購入した不動産は、必ずしも居住目的で使われるわけではありません。管理が行き届かず放置されたり、高額な賃料設定により借り手がつかなくなったりするケースも少なくありません。これにより、地域によっては**空き家や空き地が増加**し、地域の活気や治安が損なわれる原因となっています。

2) 社会・文化的な問題

【地域コミュニティの希薄化】

外国人投資家による不動産購入は、地域コミュニティの希薄化にもつながります。不動産が投資目的で所有されると、近隣住民との交流が生まれにくくなります。また、民泊として利用される場合、人の出入りが激しくなり、**地域の治安が悪化**することがあります。

これらの問題に対処するためには、不動産取引の透明性を高めたり、特定の地域における不動産取得に規制を設けたりするなど、多様な対策が求められます。実際に、東京都千代田区では、『**投機目的でのマンション取引等に関する要請**』を一般社団法人不動産協会に対して行いました。この要請の中では『**原則5年間は物件を転売できないように特約を付すこと**』、『**同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること**』を明記されております。

今後、大都市圏中心に各自治体がこのような対策を進めることが想定され、結果的に現在の高騰しすぎている不動産価格が落ち着いていくことが予想されております。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

コインランドリー出店増加で 賃貸オーナーが知っておきたい裁判例

近年、空きテナントを活用した無人型コインランドリーの出店が増加しています。布団やスニーカーなどを手軽に洗える利便性や、共働き世帯の家事負担軽減ニーズを背景に、貸室の新たな活用先として注目されています。しかしその一方で、騒音・排気などにまつわるトラブルも少なくありません。

今回は、そうした背景のなかで争われた裁判例（東京地裁令和4年3月31日判決／RE TIO No.129）をご紹介します。

■ 事案の概要

オーナーXは、自身が所有する2階建て建物の1階部分を、コインランドリー営業目的で借主Yに賃貸しました。契約では「賃借人が現状を変更しようとする時は、その内容、方法につき書面をあらかじめ賃貸人に提出し、書面による承諾を得る」とされていました。

ところが、借主と機器の設置及び運営を委託された業者Bは、貸主に無断でレイアウトを替えて外壁に排気口を開けて工事を実施。営業開始後、2階に住む住人からは、「機器の振動や排気口からの熱気、綿ゴミで生活に支障が出ている」との苦情が頻発しました。貸主Xや住人Cから繰り返し改善要請があったものの、Y側の対応は限定的でした。機器の回転数を下げる、深夜営業をやめる、排気口付近を清掃する、といった措置にとどまり、根本的な改善は見送られたままでした。

■ 裁判所の判断

裁判所は、以下の点を踏まえて、貸主による契約解除および違約金請求（賃料6か月相当）を認容しました。

- ・排気口の設置工事について、事前承諾を得ておらず、契約条項に違反していた
- ・近隣住人からの騒音・振動・排気などの苦情が継続していたにもかかわらず、十分な対応がなされなかった
- ・7か月以上にわたって実効的な改善が見られず、信頼関係はすでに破壊されていた

■ 契約時の注意点と実務上の教訓

コインランドリーなど、設備騒音や排気を伴う業種に貸す場合には、契約時の段階で以下のような点を明確にしておくことが重要です。

- ・その営業に伴い隣接住民などへ騒音等の被害を生ずることがないように十分に検討
- ・改装工事や設備設置に関しては、必ず書面による事前承諾を得る旨を契約書で明記すること
- ・騒音や振動など近隣トラブルが発生した場合の対応義務を契約上に定めておくこと
- ・借主が機器の運営を外部業者に委託する場合でも、最終的な責任は借主にあることを明確にしておくこと（当然のことではありますが、条項で明示する。）
- ・契約締結時の図面や現況は記録として残しておくこと

■ まとめ

コインランドリーのように出店ニーズが高い業種でも、その業態特有のリスクには十分に備える必要があります。無断工事や苦情対応の放置が続けば、賃料の滞納がなくても、「信頼関係の破壊」により契約解除が認められるケースがあることを、オーナーとして認識しておくべきです。

相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

親が借地している底地を 子が地主から買い取ったとき

親が借地している部分の底地を地主から購入して欲しいといった話はたまに耳にします。親が高齢だったりするケースは、資金などの問題から子はその底地を地主から買い取ったらどうかというような相談になることもあります。このような場合はどのような課税が生じるのか見てまいりましょう。

地主との賃貸借関係

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し、土地の賃貸借契約を締結し、地代を支払っているかと思います。仮に地主が子に変わったとしても、賃貸借契約を同様に締結し地代を支払っていけば権利関係が維持されるかと思いますが、子に地代を支払うというようなことはあまりしていないことも多いです。支払いが継続される場合と、そうでない場合ではどのようなことが起きるでしょうか。

土地の賃貸借を継続し有償とする場合

地代の授受が継続するようでしたら、そのまま親が借地権者となります。

土地の賃貸借を無償とする場合

地代の授受が行われないことになるようでしたら、親の借地権は子が地主から買い取ったときに、子へ贈与されたものとして取り扱われます。つまり贈与税の課税が生じます。

贈与されたものとして取り扱わない場合

子が底地を買い取った場合に、借地権者が変わらない旨の届出を税務署に提出した場合は、地代の授受が行われなくなっても、贈与と取り扱わないこととされております。なお、この届出があった場合は、借地権者は親のままですので、親の相続時において、この借地権は相続財産として扱われ、相続税の課税対象となります。

どのような手続きが必要か？

子が地主から底地を買い取ったときに、すみやかに「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を親と子が連署して、子が自分の住所の所轄税務署に提出することとなっております。提出期限が、土地を取得後すみやかに提出とありますので、私見ですが、土地の引き渡し日後、登記が完了するくらいまでには提出するのが望ましいでしょう。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただきますようお願いいたします。



※借地権者の地位に変更がない旨の申出手続（借地権者の地位に変更がない旨の申出書）▶

相続財産の評価方法や特例適用については一定の条件があります。
相続に関するお悩みもお気軽にご相談ください！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：0800-8005568 担当：真道（しんどう）

相続発生時に 引き継ぐべき資産と処分すべき資産②

相続発生時において、不動産資産を処分すべきか判断する際の基準は、その不動産が相続人にとって「**負の資産**」となる可能性がないかを評価することです。負の資産とは、所有しているだけで経済的・精神的な負担が増える物件を指します。

今回は、そういった負の資産である、処分すべき不動産資産の主な判断基準についてお伝えします。

【処分を検討すべき不動産の判断基準】

相続した不動産が以下の基準に当てはまる場合、売却を検討する価値があります。

1) 活用予定がない

相続人がその不動産を自分で住む、事業に使う、または賃貸するなど、具体的な活用計画がない場合、維持費だけがかさむ可能性があります。

2) 物理的な老朽化が著しい

建物の状態が極めて悪く、大規模な修繕や建て替えに多額の費用がかかる場合です。特に旧耐震基準の建物は、耐震補強費用も考慮に入れる必要があります。

3) 多額の維持管理費や税金がかかる

固定資産税や都市計画税、さらには火災保険料、修繕費など、毎年かかる費用が収益を上回る場合、キャッシュフローが悪化します。特に遠方の不動産は、現地への移動費や管理会社への委託費用もかかります。

4) 売却に時間がかかりそう

不動産市場の需要が低いエリアの物件や、接道義務を満たしていない（再建築不可）などの特殊な物件は、売却に時間がかかるため、早期処分を検討すべきです。

5) 共有名義で相続するケース

相続人が複数いる場合、共有名義にすると売却や賃貸に出す際に全員の同意が必要となり、後々のトラブルの原因になりがちです。

【処分を検討すべき物件種別】

相続した不動産が以下の基準に当てはまる場合、売却を検討する価値があります。

1) 地方の空き家

過疎化が進む地域の空き家は、活用方法が限られ、買い手も見つかりにくい傾向にあります。

2) 築年数の古いアパート・マンション

築年数が経つと、大規模修繕費用が発生したり、入居率が低下したりするリスクがあります。

3) 再建築不可の物件

建築基準法上の道路に面していないなど、建物を一度壊すと新たに建てることができない土地上の物件です。このような物件は、市場価値が低く、売却が困難なケースが多いです。

4) 極端に広い土地や特殊な形状の土地

広すぎる土地は買い手が限られ、変形地や傾斜地などの扱いにくい土地も市場価値が低くなりがちです。

店舗紹介

おかげさまで46期目！

平塚・大磯の不動産を中心とする資産管理は
豊栄ハウジングにおまかせください！



上段左より

伊藤 凜・郷 勇蔵・臼井 英哲・長田 菜々・丸川 剛男・丸川 和秀・笠井 琉稀・大塚 健弘
椎野 彩華・大澤 静・塩田 尚美・椎名 薫・名嘉真 佳子・戸塚 有紀・田淵 奈津子・角田 みどり
高橋 智也・小川 武美・北村 夕香子・真道 陽一・真道 豊・竹田 良美・石井 昌昭・西山 友尉



営業のご案内

営業時間
9:00~18:00
定休日
毎週水曜日

有資格者数

・宅地建物取引士	11名
・賃貸不動産経営管理士	4名
・不動産コンサル ディングマスター	1名
・相続支援 コンサルタント	1名
・2級ファイナンシャル プランニング技能士	1名
・2級建築士	1名
・インテリア コーディネーター	1名

Hoei Housing



不動産のことなら豊栄ハウジングにご相談下さい！

豊栄ハウジングはお客様の資産運用のために
専門スタッフの力を結集して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 | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：ホームズ君からの手紙事務局 担当：竹田

TEL：0800-8005568

FAX：0463-33-2691