

～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

<2024年8月 第114号>



今月の注目ポイント：
お部屋探しニーズにハマらない！選ばれない物件の特徴とは！？
ブロック塀の安全対策はできていますか？

撮影地：平塚八幡宮（平塚市浅間町）

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



HP : <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

豊栄ハウジング

検索



お世話になります

残暑の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。先月よりパリオリンピックが開催されております。今年の夏は、涼しいお部屋でのスポーツ観戦が最適な過ごし方かと存じます。皆様、日本応援による熱中症にはくれぐれもお気を付けください。



代表取締役の
真道です

さて、豊栄ハウジングは第45期をスタートさせました。第44期の最終日は、過去最高の入居率97.31%で終了いたしました。1年前の7月最終日の入居率は95.42%でしたので、1年間で1.89%の向上を達成することができました。社員一人ひとりが、1年前よりも数値に対して高い意識を持ち続けている点は、特筆すべき変化であると感じております。

そして、4月1日より始まった宅建部（宅地建物取引士受験のための勉強会）も、8月5日にひと段落を迎えました。週6日、午後5時から応接室に受験生と共に集まり、勉強会を続けてきました。当初は、5時から9時頃まで時間を要することもありました。大変なことを始めてしまい、やり続けられないのではと思ったこともありましたが、何とか最後までやり切ることができました。新入社員と毎日時間と空間を共有し、さらに、2025年4月入社予定の学生さんも加わり、意義ある時間であったと感じています。全員が合格できれば最高です。

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 主任
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**33%UP!**

ゼロ賃貸

豊栄ハウジングの募集オプション商品「ゼロ賃貸」をご採用いただき、引越しシーズンが終わった6月の退去から約1か月で再び満室となった事例です。ゼロ賃貸はお部屋を探しているお客様や、お部屋を決めてくれる他社仲介営業担当にサービスをすることで、他の競合するお部屋との差別化を図り入居を促進します。オプションの利用にオーナー様のご負担はございますが、賃貸物件が過剰供給の時代、空室のまま賃料を機会損失するならば、ゼロ賃貸で競合物件に差をつけてまず入居をとというコンセプトになっております。「ゼロ賃貸」の詳細については是非お問い合わせいただけますと幸いです。

～満室達成までの経緯～

オーナー	築年数	間取り	戸数
S様	33年	2DK	4戸
賃料	空室	入居率	対策
4.5万円	1戸	75%→100%	ゼロ賃貸

今月のリフォーム物件



豊栄ハウジング
建物サポートスタッフ
大塚健弘

今回ご紹介する商品は、設備のグレードアップに加えて、屋外洗濯機置場を室内へ移設工事など利便性の向上をテーマにご提案させて頂いたお部屋のリフォームです。

台所と浴室の水栓は、どちらも経年劣化による水漏れが発生しておりましたので設備の補修に合わせて、2ハンドルのタイプから利便性の高いシングルレバー水栓へ取り替えを行いました。また、キッチン天井に既設で取り付けられていた蛍光灯タイプの照明器具については、近年、デザイン性や機能性が高い照明器具が増え、入居者様が好きなものを取り付けられるよう引掛シーリングへ変更を行いました。

屋外に設けられていた洗濯機置場は衛生面やプライバシー面で不人気なため、室内への移設を行うことで利便性の向上を図りました。

経年劣化に伴い設備を取り替える際は、同じものに替えるよりもグレードアップをするなど、お部屋の価値を高めるリフォームは豊栄ハウジングにお任せください。

Before



After



スタッフ紹介



氏名	飯島 駿樹
出身地	長野県伊那市
勤務部署	賃貸管理課
入社年月	2024年4月1日
休日の過ごし方	お家でお昼寝
最近嬉しかったこと	先輩に平塚の美味しいごはん屋さんに毎日連れていってもらえることです
好きな言葉	ごはん大盛
ひとこと	精一杯頑張ります！



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
西山友尉

お部屋探しニーズにハマらない！ 選ばれない物件の特徴とは！？

賃貸市場は閑散期となり、お部屋探しをしている方が少ない時期になっていますが、時期に関係なく選ばれない物件にはいくつかの共通点があります。今回は、そういった不人気物件の特徴についてまとめましたので、お伝えさせていただきます。

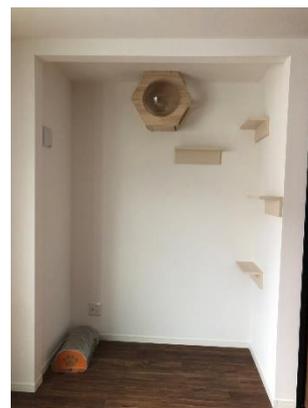


①不人気エリア（立地が悪い）

物件の購入時、建築時には需要が高かったエリアでも、時代の流れとともに需要が衰退してしまっているケースもあります。しかし、正直立地に関してはどうすることもできないというのが実情です。相場の成約賃料に合わせて家賃を下げて様子を見るか、もしくは物件を処分し、**別の物件に資産を組み替える**ことも検討してみてください。

②競合物件が多い（供給過多）

ご自身の所有している物件の近隣にハウスメーカーがどんどん新築アパートを建て、供給過多になっているケースも散見されます。こういったケースの場合は、競合となる物件が多いため、市場の中で埋もれてしまいがちなので、競合物件と差別化を図るべく、『**オンリーワン**』の物件作りを目指してください。具体的には、『**ペット共生ルーム**』や『**バリアフリー仕様**』、『**コンセプトルーム**』等、ある一定の層にはニーズのある、尖ったお部屋作りがおススメです。



③メンテナンスが行き届いていない

メンテナンスに関しては、設備面の刷新もあれば、清掃・点検状況等まで幅広い分野で考えてもらえればと思います。物件の見栄えが悪いと、ポータルサイトで検索された際に、問い合わせ反響が獲得できないだけでなく、詳細ページまで見られないということもあり得ます。

対策としては、まずは**定期的に物件の清掃**を行うことから始めてください。どんなに内装を綺麗に仕上げても、清掃が行き届いていないと内見時に劣勢になってしまいます。その後、優先順位を考えて設備の刷新をしていきましょう。『**エアコンが設置から10年以上経過している**』ケースや『**モニターのないドアホン**』等、ニーズの高い設備から手を加えていくことをおススメします。

いかがでしたでしょうか。ご自身が所有している物件に一つでも当てはまる項目がある方は、空室を埋めることに苦戦する可能性が考えられます。長期的な空室になる前に、是非一度豊栄ハウジングまでご相談ください。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

不動産業者が受け取る 仲介手数料値上げについて

国土交通省は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行いました。これによって、以下のとおり宅建業者が空き家等を取り扱う際の報酬の上限が見直されることとなります。

【売買取引に係る報酬額】

売買取引に係る報酬額は、原則として、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額が依頼者の一方から受けることのできる報酬額とされています。

- 200万円以下の金額
- 200万円を超え400万円以下の金額
- 400万円を超える金額

国交省の見直案では、物件価格が800万円以下の低廉な空き家等については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて、**30万円の1.1倍を上限**として報酬を受領できるとされています。

【賃貸借取引に係る報酬額】

賃貸借取引に係る報酬額は、原則として、1ヶ月分の賃料に1.1を乗じた金額が依頼者双方から受けることのできる報酬額の上限とされています。

一方で、国交省の見直案では、現に長期間使用されず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超え、**1ヶ月分の賃料の2.2倍を上限**として報酬を受領できることとなります。

また、上記の報酬の上限については、媒介契約締結の際に、あらかじめ、報酬の上限の範囲内で報酬額について依頼者に対して説明し、合意をする必要があります。



これらの空き家等に係る媒介報酬規制の見直しは、令和6年7月1日から施行される予定です。

1) 国土交通省、「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し（参照：令和6年6月24日）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf

2) 国土交通省、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方44頁（参照：令和6年6月24日）
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750344.pdf>



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

生命保険と贈与税について

生命保険契約は、様々な契約形態があります。今回は、生命保険の契約により贈与税が課税される場合についてみていきましょう。

生命保険に税金が課税されるケースとは？！

生命保険は、一般的には死亡保険金などが遺族に支払われる生命保険契約が多く見られます。この場合は、お亡くなりになった方が保険料を支払ってきた契約ですので死亡保険金の受取人には相続税の課税が発生します。また、ご自身の契約で保険料を事故で支払い、契約が満期を迎えた時などは、所得税が課税されます。そして、贈与税課税のケースは、契約者と被保険者、受取人が異なってくるケースです。次の表をご確認ください。

※相続税では生命保険金について一定の非課税枠が設けられております。

契約パターンによる課税関係

課税は次のような関係で発生します。

パターン	契約者	被保険者	受取人	課税
契約者 = 被保険者	A (死亡)	A (死亡)	B	Bに相続税
契約者 = 受取人	B	A (死亡)	B	Bに所得税
すべて異なる	B	A (死亡)	C	Cに贈与税
契約者 ≠ 受取人	祖母	孫	孫	孫に贈与税

贈与税は、3つ目4つ目のパターンですね。お孫さんを受取人にしているような契約は確認が必要です。

気を付ける点は？

保険関係の贈与税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・ 契約内容を把握しておらず、誰に課税が起きるか検討していない。
- ・ 保険料を支払っているつもりが、お金を贈与しているだけだった。
- ・ 相続時に特別受益の主張をされる可能性も否認ない。

具体的なお手続きは、事前に税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂きますようお願いいたします。

**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)

ブロック塀の安全対策はできていますか？

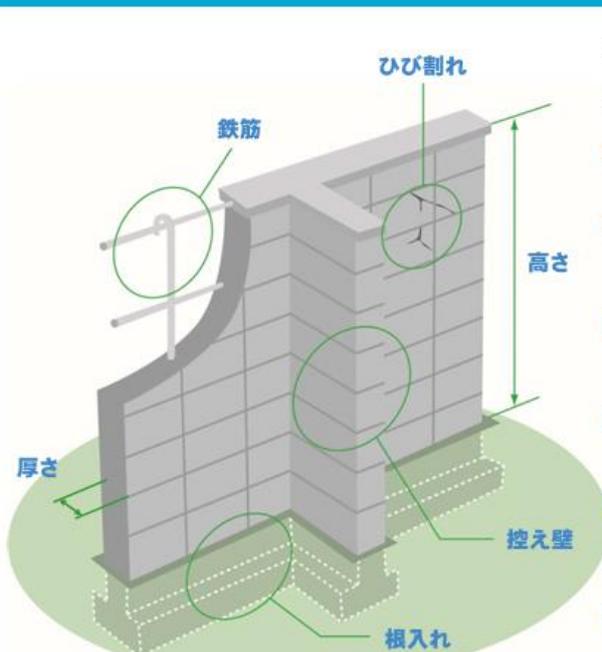
総務省統計局の建築着工に関する統計データによると、日本国内の賃貸物件のうち約7割が築20年以上となっております。今後も新築は一定数供給されますが、それと同等以上に築古物件も増えてきます。

それに伴って、物件の本体だけではなく、敷地内の駐車場や駐輪場、隣地との境界になるブロック塀等もメンテナンスが必要になります。近年、ブロック塀が倒壊し、歩行者に被害が出る事故が増えています。所有する物件のブロック塀が倒壊して被害が発生した場合、オーナーが責任を問われることもあり得ます。東京都練馬区で行った調査によると、練馬区内で『安全性を確認できなかったブロック塀』が約18,000件にもものぼり、そのうち傾きやぐらつきなど特に危険性が高いブロック塀は約1,600件もあるそうです。自治体で調査を行っていないケースはまだ多いので、オーナー様ご自身でご確認いただく必要があるかと思えます。

下記に、ブロック塀の安全性に関するチェックポイントをまとめましたので、ご確認ください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント

国土交通省



※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013.1 をもとに
国土交通省において一部変更

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合には15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。

- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。

- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：国土交通省ブロック塀等の安全対策について

いかがでしたでしょうか。ブロック塀の補修や修繕は、どうしても躯体部分や内装に比べると、後回しにしがちかと思いますが、自治体によっては、倒壊の危険のあるブロック塀を除去する際に補助金が出るケースもあります。詳しくお知りになりたいという方は、一度弊社にて現場チェックも含め実施させていただきますので、ご相談いただけますと幸いです。

店舗紹介

おかげさまで45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！



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	9名
・ 賃貸不動産 経営管理士	4名
・ 不動産コンサル ティングマスター	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
・ 1級施工管理技士	1名
・ インテリア コーディネーター	1名

上段左より

伊藤凜 ・ 高橋智也 ・ 小川誠 ・ 丸川剛男 ・ 丸川和秀 ・ 臼井英哲 ・ 大塚健弘 ・ 郷勇蔵
神野尚子 ・ 名嘉眞佳子 ・ 川田真理 ・ 関根祐子 ・ 角田みどり ・ 椎野彩華
小川武美 ・ 石井昌昭 ・ 北村夕香子 ・ 真道陽一 ・ 真道豊 ・ 竹田良美 ・ 小杉佳子 ・ 西山友尉

Hoesi 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 ●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> 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