

～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2月 第120号>



撮影地：平塚市馬入

撮影：西山 友尉

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▶

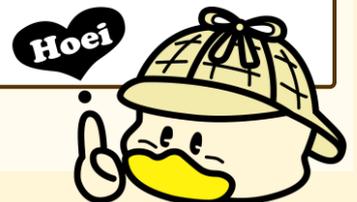


<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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



豊栄ハウジング

検索



お世話になります

余寒の候、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。

さて、近頃は『ホームズ君の定期清掃サービス』が大変ご好評いただいております、ご依頼がコンスタントに増えております。導入初月は料金サービスで実施しておりますが、掃除が十分に行われていない初回が、一番手間のかかる状況であることに間違いありません。先月は1棟10世帯以上のマンションにつきまして、定期清掃を開始しました。10人以上のスタッフでセットアップに伺いましたが、定期清掃チームを自前で結成して良かったと改めて感じました。サービス導入時は外部発注すべきか、自前でチームを作るべきかかなり悩みましたが、社の意向が全メンバーに伝わった上で作業が出来る状況に改めて安心感を得た次第です。

また、私自身も賃貸物件の維持管理を積極的に取り組むため、コロナ禍を機にスーツを脱ぎ捨て作業車に乗り、会社のユニホームを着て、毎日始業前の清掃から「本気度増し増し」で埃まみれで行っております。旧国道一号はイチョウ並木のため毎年1月は落ち葉清掃で大変でしたが、今ではマキタの集塵機3台で道路に掃除機をかける様に掃除をし、格段と作業効率と綺麗さが増しました。実は、現在マキタ製品にハマっており、剪定用の充電式トリマ4台、除草用の充電式ラウンドトリマ2台、木を切る充電式ハンディソー、枝を切る充電式剪定ハサミ、鉄を切るレシプロソー、穴を掘る充電式アースオーガ等々、作業効率を更に上げるために道具の充実を図り、賃貸物件の保全に力を入れております。



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9.09%UP！

～ 満室達成までの経緯 ～

積極的な募集

退去から3週間で再び満室となりました事例となります。

まだ前の入居者が入居中の段階から、間取りが類似した他のお部屋をご内覧いただきお申込み。退去後すぐに実際のお部屋を見ていただいた上で、正式にご契約。TVモニター付きインターホン、温水洗浄便座といった人気設備の設置、ハウスクリーニングを行い、ご入居。無事、満室となりました。



オーナー	種別	築年数	間取り
S様	アパート	21年	2DK
戸数	空室	入居率	対策
12戸	1戸	91.6%→100%	積極的な募集

今月のリフォーム物件



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
大塚健弘

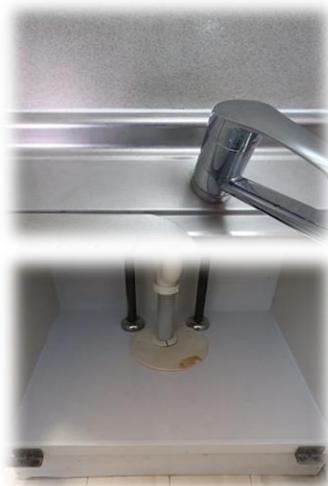
今回ご紹介する商品は、平成10年築のアパートの原状回復工事をさせていただいたお部屋です。

台所や洗面、浴室などの水廻りで隙間や目地を埋めるために使われているコーキングですが、一見キレイに見えるお部屋でもコーキング部分は黒ずんだり、赤っぽくカビてしまうとクリーニングだけでは落ちないため、内装を貼り替えたり、水廻り設備を取り替えても汚れが残ってしまう部分です。最近ではネット記事などで“賃貸物件の入居前にチェックするべきこと”を取り上げられていることもあり、入居時にコーキング部分のカビ汚れを気にされるご入居者様が増えているように感じます。そのため、弊社ではハウスクリーニングに合わせて、コーキング材の打ち替えをご提案させていただいております。入居者ニーズにあわせた工事提案は豊栄ハウジングにお任せください！

Before



After



スタッフ紹介



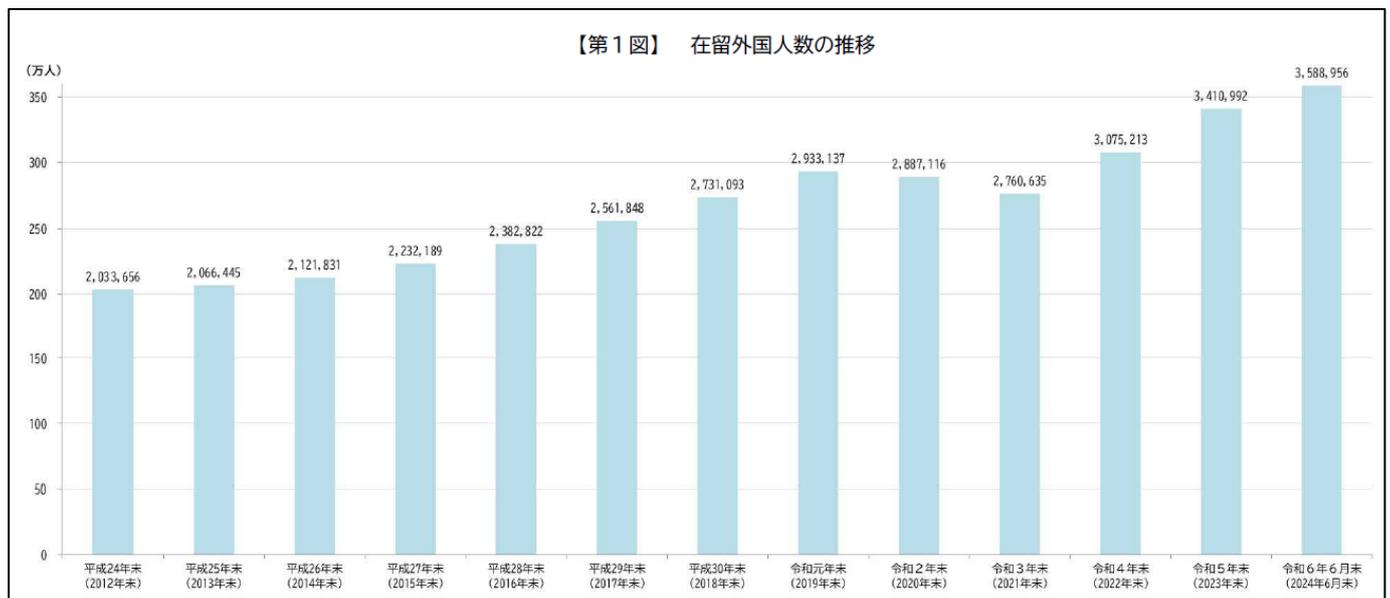
氏名	真道 陽一
出身地	茅ヶ崎生まれ、平塚育ち
勤務部署	代表取締役
入社年月	1999年4月1日
休日の過ごし方	温泉につかる
最近嬉しかったこと	高橋社員が宅建試験に合格したこと
好きな言葉	前へ
ひとこと	新入社員を迎える4月が楽しみです。



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

繁忙期に向けて入居ターゲット層を 緩和していきましょう！

2025年の繁忙期も差し迫ってまいりました。今年は例年以上にお部屋探しの方の動きが早くなっているエリアもあります。基本的には繁忙期であろうと東京23区の良いエリアでない限りは、何かしらの手入れを行わないと物件は決まらないと言われておりますが、物件は現状のままでもお部屋探しの反響を獲得する方法があります。それは**入居ターゲット層を緩和**することです。



【出典】 出入国在留管理庁 令和6年6月末における在留外国人数について

上記のグラフは、国内における在留外国人の推移となっております。令和6年には350万人を超え、今後も増えていくことが予想されます。多くの賃貸オーナー様は、外国人を入居させることを敬遠されますが、トラブルの原因のほとんどは母国語で入居時の注意事項などを説明できていないことです。そのため外国人向けに母国語での契約内容や入居中の注意事項の説明を行っていただくサービスを提供している会社に、契約関連の業務を委託している会社が増えています。サービスの中では外国人の家賃保証も行っているため、**金銭面でのトラブルもなく入居してもらう**ことが可能となっております。また家財保険に関しては、外国人専門の保証会社のサービス内で付帯しているケースや、管理会社が保険会社と直接包括契約を結ぶ形も増えているため、無保険になる心配もありません。

実際に上記のような形をとっている会社も増えているため、オーナーの皆様にご迷惑をおかけすることのないよう弊社も徹底しております。今後は在留外国人だけでなく、短期的な滞在ニーズや留学生も増えると言われております。一方で日本人の若年層は年々減少してまいります。そのため、今のうちから外国人層の受け入れを積極的に行っていくことで、稼働率を改善しキャッシュフローを最大化していきましょう。

【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様管理ご相談窓口

TEL : 0800-8005568

担当 : 真道・北村・白井・西山



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

大規模リフォームする際に影響あり ～4号特例の縮小について～

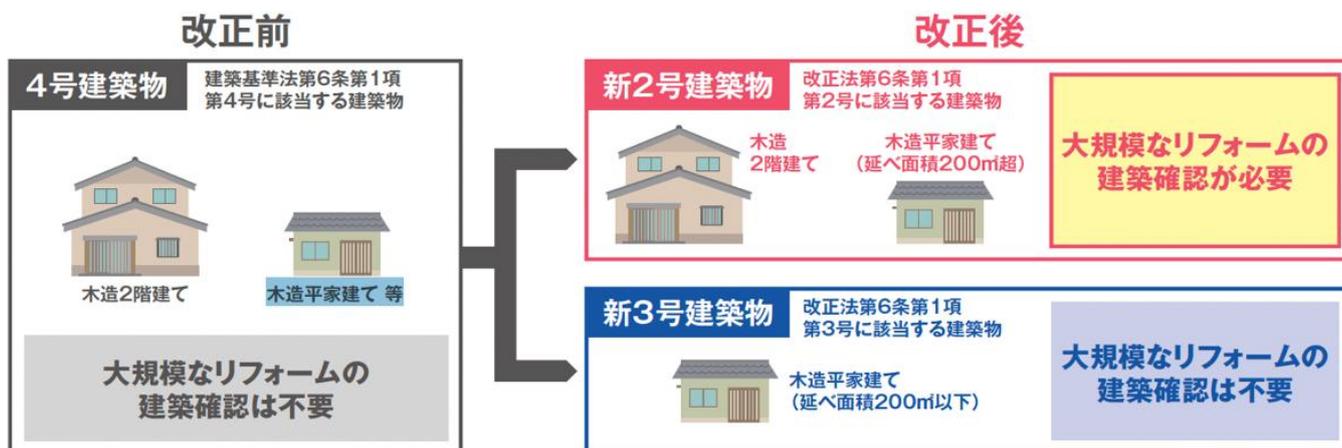
今回はオーナー様にも関係する建築基準法4号特例の縮小について、その改正内容の一部について解説します。2025年4月より、改正された建築基準法が施行され、木造戸建ての大規模なリフォームを行う場合には、これまで以上に建築確認手続が必要となる可能性があります。

これまで、建築基準法の4号特例といって、比較的規模の小さな建物（4号建築物）については、新築や増改築を伴うような一定の場合を除き、建築確認申請が必要ないことが一般的でした。

この特例の対象となる4号建築物というのは、木造2階建て、木造平家建てなどが該当し、比較的小規模な建物であるために、法令上、手続が簡略化されていたものです。（なお、アパートなどの共同住宅は200㎡を越えると特殊建築物（1号建築物）に該当しますので、そもそも4号建築物には該当しません。）

この4号特例が「縮小」されます。改正法が施行されると、2階建ての木造戸建等であっても、大規模なリフォーム工事が行われる場合には、事前に建築確認手続が必要となります。

法改正が施行される2025年4月以降に工事に着手するもので、同月以降は、これまでよりも大規模なリフォームの際に手間や費用がかかるようになります。具体的に、対象となる大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。



一般に、大規模なリフォームといわれるものでも、すべてのリフォーム工事が該当するわけではありません。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当すると考えられていますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事も同様に手続不要です。

戸建ての賃貸や該当するアパートをお持ちの方は影響を受ける場合がありますので確認しておきましょう。

参考：国交省「2025年4月（予定）から4号特例が変わります」

国交省「2025年4月から木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続の対象になります。」



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 ～贈与税の申告について～

年末も過ぎると確定申告の足音が聞こえてきます。年内で行われた贈与については、3月15日までの申告が必要となりますので、今回は贈与税の申告納税についてご案内いたします。令和6年の贈与から相続時精算課税制度に基礎控除という考え方が導入されましたので、制度の利用も増え、それに伴い届出の失念が多くありますためご注意ください。

申告する必要がある方

財産を贈与された方が、贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに申告する必要があります。ただし、下記の贈与税の課税方法により、申告の不要なケース、別途申請が必要な書類があるケースとありますので、ご注意ください。

暦年課税のケース

暦年課税においては、1月1日から12月31日の間に財産を贈与された方が、相続時精算課税を適用していない場合で1年間に贈与された金額が110万円以下ならば、贈与税の基礎控除があるため申告は原則として不要です。

相続時精算課税のケース

相続時精算課税においては、初めて贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに納税地の税務署長に対して相続時精算課税選択届出書を贈与された方の戸籍の謄本などとともに提出する必要があります。なお、令和6年分の贈与から基礎控除110万円が創設されましたので、初年度で贈与金額が基礎控除以下であれば、上記の届出書のみを提出し、申告書の提出は不要となります。翌年以降に、基礎控除を超える贈与があった場合は、申告書の提出は必要です。

注意点

- ・暦年課税制度を適用する場合は、届出は不要です。
 - ・相続時精算課税制度を適用する場合は、必ず届出をしなければなりません。
 - ・贈与契約書などを作成し、当事者間で相続時精算課税制度を利用すると取り決めただけで、制度が適用されると誤解されているケースが多くあります。
 - ・相続時精算課税制度は一度選択しますとその贈与する方との制度変更はできません。
- ※相続時精算課税の制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の子または孫に贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

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。

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)

路線価の上昇から財産を守る相続対策

路線価の上昇率が+2.3%となった2024年、首都圏や都市部を中心に不動産の価格は上昇傾向となっております。懸念されるのは相続税への影響です。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる事例も増えてきております。今回は、路線価の上昇から財産を守るために、何をすべきか解説していきます。

【路線価が上昇し続けると相続税はどうなるのか？】

少し遡って話をすると、バブルが崩壊し、地価は1991年をピークに2016年まで下落続けました（2008年を除く）。この間の下落率は-66%で、地価はピーク時の3分の1まで下落しています。地価に連動している路線価も1年遅れの1992年をピークに下がり続けていました。しかし、2017年に地価は上昇に転じました。その後もコロナ禍の2020年を除いて、地価は上昇を続けております。路線価が上昇する時期では、当然、前年と比較し相続税が高くなるケースがほとんどです。特に東京都のように路線価が高い地域は影響が大きくなります。

【事例】

被相続人：Aさん 東京都内在住
相続人：子供Bさん（同居）、子供Cさん（別居）

遺産（路線価は2023年のものと仮定）

- ・土地（自宅）…路線価50万円/㎡×330㎡=1億6,500万円
相続税評価額=3,300万円（小規模宅地評価減特定適用後）
- ・建物（自宅）…相続税評価額=700万円
- ・土地（駐車場）…路線価50万円/㎡×200㎡=相続税評価額1億円
- ・現預金 …2,000万円

課税価格の合計額 1億6,000万円

上記のケースでは2023年にAさんが亡くなった場合、相続税の総額は約1,960万円です。もしAさんが2024年に亡くなった場合、相続税額はどう変わるのでしょうか。2024年の東京都の路線価の平均上昇率は全国平均より大幅に高い5.3%でした。もしAさんが2024年に亡くなり、路線価に東京都の平均上昇率をあてはめると、相続税額は約2,171万円となり、前年よりも約211万円も増えてしまいます。

さらに、3年前の2021年と比べると東京都の路線価の平均は約9.9%上昇しています。2021年に相続があったと仮定すると、相続税額は約1,794万円でした。つまり、3年間で相続税が約377万円増えてしまった…ということになります。

【信託や贈与など早めの対策を】

今後も路線価は上昇トレンドと予測されております。だからといって、早く相続をすれば良いかというと、一概にそうとは言えません。大事なことは**早めの生前対策を行っておくこと**です。贈与に関しては、2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間を「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されました。資産の棚卸を含め、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非一度弊社までご相談ください。

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	11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
・インテリア コーディネーター	1名

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

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