

～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6月 第124号＞



撮影地：平塚市総合公園

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▶



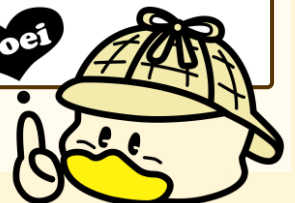
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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

梅雨の季節、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、4月・5月の2か月間、不動産の売却を検討されている方の売却査定を集中的に行ってまいりました。不動産売買においては、購入される方は新たな暮らしに夢を描いて購入活動する方が多い一方で、売却される方は何らかの事情や課題を解決するために売却活動される方が多いという事は十分承知しているところではありますが、改めて、相続や離婚、終活を理由に査定金額を把握される方が非常に多いことを実感いたしました。

そんな中、あるニュースが印象的でした。終活といえは60代～70代の方が取り組む活動だと認識しておりましたが、最近ではなんと70代の次に「20代」が次に多いという調査結果が出ているのです。その背景には、亡くなった後の手続きの煩雑さを若いうちから知り、面倒の無いように今のうちに整理しておこうという考えがあるようです。

また、こうした若年層の動きは、「所有すること」そのものへの価値観の変化とも重なっているように感じます。「所有すること」で生じる手間やリスクを避け、必要なときに必要な分だけ利用する「サブスクリプション型」の考え方が広がる中、車だけでなく、住宅や不動産も「所有しない」という選択をする人が増えていると感じています。

何か寂しい気持ちにもなりますが、こうした動きは、時代の流れとして無視できないものです。賃貸経営に携わる皆様にとっても、入居者ニーズや世代ごとの価値観を柔軟に捉えることが、今後の安定した運営において重要な視点となるのではないのでしょうか。



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**37%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～



設備の更新

約7年お住まいの方が退去になったお部屋の事例です。時代に合わせた設備として、玄関チャイムをTVモニター付きインターホンに交換。また、エアコンが既に設置済みではあったものの、2001年製のものが設置されていたため交換をいたしました。エアコンもただ付いていればよいということではなく、耐用年数（10年）より古ければ古いほど、交換することが望ましいです。このお部屋は近隣相場を考慮し、従来より賃料をアップして募集をしたところ無事ご契約となり、アパート全体としても再び満室となりました。

オーナー	種別	築年数	間取り
H様	アパート	37年	3DK
戸数	空室	入居率	対策
4戸	1戸	75%→100%	設備の更新

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、16年ほど入居されていたお部屋のリフォーム工事となります。

まずは、玄関に入ってすぐの廊下フローリング材の表面が経年劣化により剥がれていましたので、塗装をして補修しました。玄関周りはお部屋に入る際に最初に目に入るところです。ささくれによる怪我の防止だけではなく、内見時の第一印象をアップすることができる工事になりました。

また、カーペットのお部屋がありましたので、クッションフロアへ仕様を変更する工事をしました。カーペットのお部屋は掃除が行いにくく、シミなどの汚れが目立ってしまったり、ダニなどが発生しやすいというデメリットがあります。そのため、掃除がしやすく、ダニなども発生しにくいクッションフロアに変更する工事を行いました。

Before



After



スタッフ紹介



氏名	竹田 良美
出身地	神奈川県鎌倉市
勤務部署	戦略推進室
入社年月	2002年11月21日
休日の過ごし方	ねことのんびり
最近嬉しかったこと	一緒に暮らし始めたきょうだい猫が、1年目の「うちの子記念日」を迎えたこと
好きな言葉	日進月歩
ひとこと	出口戦略課のメンバーと日々頑張っています



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！ 国の補助金制度も理解しよう！

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など様々な要素がリフォーム費用に影響を与えております。特に、大手住宅設備メーカー各社が機器の価格改定をしており、リフォームを検討している場合は値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げが想定されるのか見てまいりましょう。

住宅建材・設備機器の値上げ

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、**トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げ**されています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

少しでも修繕費用を抑えるために

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

【子育て支援型共同住宅推進事業】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりませんが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

《申請期間》

令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）

※予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧ください。

《主な要件》

- ・建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- ・補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- ・新規入居者募集の際は、3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- ・住戸部分の床面積が40㎡以上
- ・建物が新耐震基準に適合している





弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

高齢者の賃貸入居促進へ 住宅セーフティネット法等改正について

昨今では、高齢者・障がい者・低所得者等の賃貸住宅入居を円滑に進めることが重要な課題となっています。これまでオーナー側のリスク（孤独死、家賃滞納、残置物問題など）が受け入れの障壁となっていました。これらの不安を解消し、賃貸供給促進を図るため、住宅セーフティネット法等の改正が行われ、2025年10月に施行予定です。

【改正内容】

1. 要配慮者（高齢者、障がい者、低所得者等）が円滑に入居できる市場環境の整備
 - ・ 終身建物賃貸借契約の活用促進
入居者死亡後も契約更新不要で円滑な継続利用が可能に。手続きの認可手続きも簡素化されます。
 - ・ 残置物処理の推進
入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人への委託により、死亡後の残置物処理がスムーズに実施できるよう制度が整備されます。
 - ・ 家賃債務保証業者の認定制度新設
要配慮者専用に利用できる認定保証業者の仕組みを導入し、保険制度などにより保証リスクを低減します。
2. 居住支援法人等による入居中サポートの強化
 - ・ 居住サポート住宅制度の創設
居住支援法人等が見守り支援、福祉サービスとの連携支援を行う「居住サポート住宅」制度を創設。
 - ・ 生活保護受給者の家賃支払いについては、オーナーへの直接支払い（代理納付）を原則とし、家賃滞納リスクを軽減。
 - ・ 家賃債務保証の原則利用
要配慮者が新規入居する際には、認定保証業者による保証契約の利用が原則化されます。
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域支援体制の強化
 - ・ 地域単位での居住支援協議会設置促進
市区町村による居住支援協議会の設置を推進。住宅と福祉関係者の連携による包括的支援体制を整備します。

オーナーが押さえておくべきポイント

これからは高齢者等を対象とした賃貸借契約について、法改正により制度がかわります。高齢者等との賃貸借契約の締結が社会課題とされており、今後、法改正により国が要配慮者の賃貸住宅の確保について供給を促進していく流れであることを押さえておきましょう。

【参考文献】

- ・ 国土交通省・厚生労働省「住宅セーフティネット法等改正資料（令和6年6月5日公表）」
- ・ 全国宅地建物取引業協会連合会「住宅セーフティネット法改正コラム」

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

生命保険と相続税について

被相続人の死亡によって取得した生命保険金（死亡保険金）が相続税の非課税となる場合と、課税される場合とがあり、その違いについてみてまいります。

生命保険金の課税ルール

被相続人の死亡によって取得した生命保険金で、その保険料を被相続人が負担していたものは、相続人が相続等により取得したとみなされ、課税対象となります。ただし、保険の契約者＝被相続人かつ、死亡保険金の受取人が法定相続人の場合は、「死亡保険金の非課税」という相続税の優遇措置が受けられます。

死亡保険金の非課税とは

上記の非課税に該当する場合は、次の算式によって計算した限度額までとなります。

$$\blacksquare 500 \text{ 万円} \times \text{法定相続人の数} = \text{非課税限度額}$$

例えば、妻1人、子ども2人の場合は法定相続人が3人ですので、

「500万円×3人＝1,500万円」までが非課税対象となり、相続を放棄した人や相続権を失った人は含まれません。また、法定相続人以外の人取得した死亡保険金には、非課税の適用はありません。

相続税が課税対象となる範囲

法定相続人の場合、各人に課税される金額は、次の算式によって計算した金額となります。

$$\blacksquare \text{その相続人が受け取った生命保険金} - \text{非課税限度額} \times \text{相続人の受取保険金} / \text{全ての相続人の受取保険金総額} = \text{その相続人が課税される生命保険の金額}$$

気を付ける点は？

生命保険の死亡保険金の相続税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・ 契約内容（契約者・被保険者・受取人）を非課税適用となるように整理しておきます。
- ・ 相続開始前に、専門家に相談して設計しておくことで、定期預金などを生命保険金に組み替えておくことが可能となります。
- ・ 相続開始後すぐに手続きが可能で、受取りまでが早いので、手続きの確認をしておくといでしょう。

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。

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）

今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう②

前号より、賃貸経営を行っていくうえで、オーナー様ご自身の手元に残る現金、所謂キャッシュフローを最大化することが、経営を安定させるポイントになるという内容をお伝えさせていただいております。今回は、長期的な目線でキャッシュフローを最大化するために必要な修繕の目安について解説してまいります。

【対策前】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	461	456	452	447	443
実効総収入	288	285	282	280	277
運営費及び対策費	88	88	89	89	90
営業純利益	200	197	194	190	187
借入返済額	290	290	290	290	290
キャッシュフロー	-90	-93	-96	-100	-103
累計キャッシュフロー	-90	-183	-279	-379	-482
借入返済余裕率	0.69	0.68	0.67	0.66	0.65
損益分岐入居率	81.98	82.91	83.84	84.79	85.75

上の表は前号でお伝えした物件が、仮に空室が増えた場合を想定しているものになります。3室蔓延的に空室がある状態の場合、2026年のキャッシュフローが**90万円**赤字になっているのがわかります。この状態を解消するためには、空室を埋める必要がありますが、何もせずに空室を埋めるのは難しいことが予測されます。空室を埋めるために、1室あたり50万円のリフォームを行い、総額150万円の投資を実施したケースを見ていきましょう。

【対策後】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	472	467	462	458	453
実効総収入	448	444	439	435	431
運営費及び対策費	238	90	93	95	98
営業純利益	210	353	346	340	333
借入返済額	283	283	283	283	283
キャッシュフロー	-73	70	63	56	50
累計キャッシュフロー	-73	-3	61	117	167
借入返済余裕率	0.74	1.25	1.22	1.20	1.18
損益分岐入居率	110.45	79.96	81.30	82.67	84.07

今回はリフォームを行い、各部屋賃料を3,000円アップさせ稼働率も95%まで改善しました。リフォームを行った2026年は修繕費150万円が発生するため、満室になっても赤字ですが、翌年以降は黒字化していることがわかります。収入は160万円アップし、投資費用の改修は増収分の賃料1年で回収できます。リフォームせずに放っておくと毎年90万円以上の赤字経営となりますが、適切なタイミングで修繕することで赤字経営を事前に防ぐことが可能です。

今回お伝えした内容は一例ですが、皆様が所有している物件の中で、空室にお困りの物件がございましたら、まだ経営状態を改善する余地がある可能性も十分にありますので、この機会にぜひ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！



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