

～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10月 第116号>



管理運営物件入居率

96.93%

2024年10月1日 時点

**今月の注目ポイント:中古で収益物件を売買する際の注意点②
立地以外は改善できる！敬遠されるお部屋の特徴とは！？**

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▶



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

「やっと暑さが和らいできたといった感じです。本当に今年の暑さは、しつこい暑さでした。皆様、いかがお過ごしですか。」は、1年前のご挨拶ですが、今年も正に同じ気持ちで10月を迎えております。

さて、先月9月は人事に多くの時間を割いた1か月となりました。ここ数ヶ月、定期清掃スタッフの人員不足を感じておりましたが、先月新たに3名の社員を迎えることができました。「ホームズ君の定期清掃サービス」をまだご利用いただいていないオーナー様におかれましては、是非この機会にご検討いただけますと幸いです。また、結婚・出産を機に退職した社員が、数年ぶりに復帰したことも、嬉しいニュースのひとつです。

更に、9月にはごみ処理に関しても改善を行いました。現在、社員数の充実に伴い、管理させていただいている物件から放置自転車や古タイヤ、粗大ごみ、不燃ごみ、刈った草など物件美化のために沢山のごみを回収しております。今までは一定量に達した時点で処分しておりましたが、処分時期の判断に客観的な基準もなく、ストック場も煩雑な状態が長引く状態でした。そこで基本に立ち返り、曜日を決めて仕分けを行い、全ての処理方法を整理し直し、常に綺麗な状態を維持できるようになりました。

ごみの滞留は幸福を招きません。これで、皆様の物件にも更なる幸福が舞い込むことと信じております。



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 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**55%UP!**

～満室達成までの経緯～

リフォーム・ゼロ賃貸・定期清掃

今年3月に新しく弊社管理となりましたアパートの事例になります。3月の時点では5戸の空室がございましたが、今年9月に無事、満室となりました。空室対策の内容は、弊社が積極的にご提案させていただいている入居率UP施策、入居者ニーズに合った「リフォーム」、競合物件に条件面で差別化を図る「ゼロ賃貸」、常に共用部を綺麗な状態に保つ「定期清掃」の実施。また、同時に5部屋のリフォームを行うのは費用負担が大きいことから、お部屋に優先順位をつけて、1部屋ずつリフォーム。1部屋契約になったら次のお部屋をリフォームといった形で着実に満室に近づけてまいりました。

オーナー	築年数	間取り	戸数
T様	36年	1K	14戸
賃料	空室	入居率	対策
3.8万円	5戸	64.2%→100%	リフォーム ゼロ賃貸・定期清掃

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、原状回復の工事にあわせて内装や設備のグレードアップをご提案させて頂いたお部屋です。

弊社では、退去後に照明器具の電球切れや火災警報器の耐用期限を超過している場合は、原状回復工事とあわせて弊社による施工をご提案させて頂いております。内見時や入居直後に電球が切れていたり、古い警報器などが取り付けられているとせっかくリフォームで綺麗になったお部屋の印象がダウンしてしまうので、細かなところではありますが取り替えを推奨しております。

また、居室の床が敷き込みカーペットとなっておりましたので、清掃がしやすく利便性の高いクッションフロアに変更させて頂きました。設備面では洗濯機用の水栓をワンタッチ式のタイプから地震などで外れてしまっても自動で水が止まる止水弁付きの水栓に取り替えをいたしました。築年数が古いお部屋でも内装や設備を新築相当のものに変更することで引けを取らないお部屋にリフォームが出来ますので、ぜひ弊社にご相談ください。

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／お客様サポートスタッフ
入社年月	2018年4月
休日の過ごし方	鉄道旅／ちい活
最近嬉しかったこと	エスコンフィールドに行けたこと
好きな言葉	明朗闊達
ひとこと	セミナーご参加お待ちしております！



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
西山友尉

立地以外は改善できる！ 敬遠されるお部屋の特徴とは！？

2024年も秋に差し掛かり、今年1年の物件の稼働状況の着地が見えてくる時期かと思えます。無事空室が埋まった方もいれば、今年も空室が続き苦しい状況の方もいらっしゃるでしょう。空室が決まらない物件には理由があります。そしてその理由に関しては、『立地』以外に関する事は改善可能です。今回は、選ばれる物件にするために、優先的に改善を進めべきポイントについてお伝えさせていただきます。

①エアコンの年式が古い

まずご確認くださいのが、エアコンの年式です。交換の目安は10年程度と言われておりますが、右の写真のように、黒ずみやくすみが目立つようになっている場合は交換をお勧めします。見た目が悪いと『エアコンから出る風が臭う』『電気代が高くなりそう』等の印象を与えてしまいます。



②シャワーの水圧が弱い

『そんな細かいこと気にするの?』と思われる方もいらっしゃるかと思いますが、内見時には確認しなくても、その後毎日の入浴時にストレスを感じ、早期退去に繋がってしまう可能性もあります。水圧が弱い原因のひとつに給湯器の容量不足があります。**給湯器の容量が小さい場合は、より大きなものに交換するとよいでしょう。**給湯器の能力の強さを示すのが「号数」です。これは水温25℃の水を1分間にらせる量を表しています。20号の給湯器の場合、1分間に25℃の水を16リットル出せます。また、夏と冬では水圧の強さに差が出てくることが多いです。水温の低い冬になると水を温めるのに時間がかかり、作り出せる25℃の水の量が号数よりも低くなるからです。

③ポストの防犯性が低い

鍵もなく、誰でも開けることが可能なタイプのポストは、**郵便物の盗難のリスクがあるため、交換をお勧めします。**昨今フリマアプリの利用者が増えており、個人間で商品をやり取りする際に、郵送費用を抑えるために宅配便ではなく郵便を使うケースもあります。それ以外にも公共料金の請求書を盗まれ、個人情報漏洩するという事件も起きておりますので、写真のようなタイプのポストは交換を推奨します。



いかがでしたでしょうか。『そんなこと気にする人いないでしょう…』と思うようなことでも、お部屋探しをしている方は、細かい点まで指摘される方が多いです。改善できる項目は、繁忙期前にテコ入れすることをお勧めいたします。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

リースバックのメリット・デメリット

リースバックとは、不動産の所有者がその不動産を売却し、購入者である買主からその不動産を借りる形で引き続き入居を続けるという仕組みです。本稿では、リースバックのメリットとデメリットについて解説したいと思います。

■メリット

リースバックによって、売主側は、同じ不動産に住み続けたまま、まとまった老後資金を手に入れることができます。したがって、買主としては、入居者が住み慣れた不動産に長く住み続けることが見込めるため、初期の空室のリスクもなく、安定した賃料収入を期待することができます。

将来的には物件を売却することで収益を得ることも可能ですし、リフォームなどを行うことでより高額で売却することも見込めます。売買契約の内容によっては、将来的に売主に買い戻す特約が設けられることもあります。

■デメリット

一方で、不動産を所有することにより、その不動産の維持費を負担する必要性が生じます。具体的には、固定資産税や火災保険料、管理費、マンションの場合には修繕積立金などを負担することになります。

また、原則として建物の所有者が建物を使用収益するために必要な修繕を行う義務を負いますが（民法第606条第1項）、リースバックの場合には修繕を借主側で行うよう特約が設けられることもあります。

上記のとおり、リースバックには様々なメリット、デメリットが存在します。リースバックを含め不動産に関してトラブルになった際には、不動産に注力する専門家にご相談されることをお勧めします。



リースバックの
基礎知識



投資対象として考える
リースバック物件の
メリット・デメリット



リースバックを利用する
際に知っておきたい「事
業者側からみたリース
バック物件の魅力」



税理士法人タックススイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

親族間での不動産の譲渡（贈与）

親の不動産を子が買い取る（譲渡）ケース、親の不動産を無償で子に譲渡する（贈与）ケースにおいては、その取引金額について問題となることが多くあります。例えば、親名義の自宅建物を子に贈与するような場合ですが、昭和の時代に建てた古屋なので価値もないからと安易に名義変更をしてしまうようなことをよく耳にします。

譲渡には価値がつきまとう

不動産の譲渡については、何らかの価値（時価、路線価、固定資産税評価等）がつきまといます。上記の贈与のケースで言えば、贈与税の対象となり相続税法に規定する財産評価の金額を贈与税の課税対象としなくてはなりません。自宅建物（家屋）の場合であれば、贈与の年の固定資産税評価額と定められていますので、固定資産税評価証明を確認して、贈与税の申告及び納税の有無を確認しておきたいところです。また、親子間で売買する場合はその価値は時価と定められております。その時価は、身内の時価（少し安くしておく）でいいのではないかと思いがちですが、そうではありません。

親子間の売買時価とは

では、売買での時価とはどのような価値を言うのでしょうか。この場合の時価とは、市場価格のことを言うため、一般的には「他人に売れる金額」ということになるかと思えます。そうしますと、時価の約80%と言われている路線価では低くなり、その近辺で売りに出されている土地情報の売値では高くなるように思われます。また、時価より安く売買した場合は、その差額を贈与したものとみなされて、差額に贈与税が課税されるリスクもあります。ではどの金額を使えばいいのか。結論としては、路線価を超え市場価格までの金額で売買をしないと税務署からの指摘がありうるということになります。

気を付ける点は？

このように親族間売買の値付けは、簡単ではありません。路線価でやってみて何も指摘がなかったという方もいらっしゃるでしょう。しかしそれは偶然です。近年では時価が路線価の2～3倍になっていることもあります。まずは、売買する地域の不動産会社の査定金額を取ってみて、親族間時価が定まらないようでしたら、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼して備えておくことが必要です。確定申告時に鑑定書を添付しておけば指摘があることは少ないでしょう。素人判断の時価で税務リスクをとるよりも不動産鑑定士の評価金額で申告を行う方が、精神的なコストも含めて高くつかないと思えます。

具体的な手続きは、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）

中古で収益物件を売買する際の注意点②

全国的に賃貸物件の空室率が高まっていることもあり、昔に比べると賃貸経営の収益性が下がっていると言われております。オーナーの皆様も昔に比べると手元に現金が残りにくくなっていると感じている方もいらっしゃるのではないでしょうか。今回は前号に引き続き、収益物件を売買する際の注意点についてお伝えさせていただきます。

【物件を売却する際の注意点】

1) レントロールや修繕履歴をまとめておく

収益物件を売却する際は、買主のことを考えて、**レントロール**や**修繕履歴**をまとめておくといよいでしょう。レントロールとは主に、不動産の賃貸条件を一覧表にしたもののことを言います。部屋・賃貸スペース別に、家賃・敷金等、契約日・契約期間等の契約条件が記されている他、借入人の属性が記載されていることもあります。

また、修繕履歴に関しては、まとめておくことで、買主に対して管理が行き届いた優良な物件と印象付けることができます。

2) 購入検討者からの質問には誠実に回答する

物件の売却時、売主には**契約不適合責任**と呼ばれる売主責任が課されます。契約不適合責任は、契約内容と異なるものを売ったときの責任であるため、物件に不具合があっても、その内容を契約書に記載してしまえば、負わなくてよい責任となります。よって、不具合等は正直に告知して、買主の了解の元、契約書に記載すれば契約不適合責任を免責できるのです。ただし、売主が知っているにもかかわらず、買主に告げなかった不具合に関しては、契約不適合責任を免責できないことになっています。

そのため、購入検討者から問われた質問に関しては正直に回答し、最終的には契約書にしっかり書くことが必要です。

3) 賃貸人の地位承継通知を行う

オーナーチェンジ物件の売却では、引渡後に賃貸人の**地位承継通知**を行います。地位承継通知とは、売主と買主の連名で貸主が変わったことを借主に通知することです。売主は売却するために借主の了解を取る必要はないことになっていますが、事後通知は必要になります。

いかがでしたでしょうか。昨今都市部の収益物件専門の売買仲介業者が、全国の賃貸オーナー様に対して、『物件の売却』を誘導する営業を強化しているということも散見されます。本当に売却を検討する場合は、物件の稼働率や経営状況に応じて、適正な相場等をお調べする必要がありますので、是非一度弊社までご相談いただけますと幸いです。オーナー様のご希望に添えるよう最善を尽くさせていただきます。

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