

～平塚エリアの賃貸経営者のためのお役立ち情報誌～

報誌～

# ホームズ君からの手紙

<2024年7月 第113号>



今月の注目ポイント：滞納賃料の回収と立ち退き  
テナントの賃料猶予に対応するポイント

撮影地：平塚市広川

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

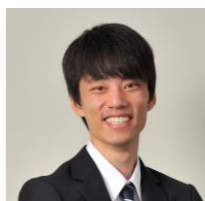
猛暑の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、いかがお過ごしですか。昨年に引き続き、長く暑い夏となりそのような気配です。くれぐれもお身体にはお気をつけいただければと思います。

さて、先月弊社では、おめでたい出来事がありました。入社7年目にして、昨年宅地建物取引士に合格した大塚社員に、無事第一子が誕生しました。新卒採用を始めて7年、採用した社員にお子さんができるのは初めての経験です。私自身も子供ができた時は、身体の内からみなぎるやる気が湧いてきた記憶がありますが、大塚も「新しい大塚を見せられるよう、一層頑張ります」と新たな気持ちを語っておりましたので、これからの彼の活躍が楽しみです。

お祝いついでに、もう一つおめでたいお話をさせていただきます。先月6月20日、皆様よりお預かりしております賃貸物件の入居率が、初めて97%を超えることができました。こちらも新卒採用を開始した頃より、積極的に空室対策を継続して行ってきた結果であり、とても喜ばしい出来事です。こちらについては社員一同、より一層努力してまいりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。



代表取締役の  
真道です



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20%UP！

### ～満室達成までの経緯～



### 住環境UPリフォーム

22年お住まいいただいた方が退去されたお部屋をリフォームし、再び満室となった事例です。内容は壁クロスの貼替や、TVドアホン、温水洗浄便座といった時代に合った設備の設置。そのほか、LDK引き戸のガラスがガタガタと揺れてしまい、建物が木造ということもあって音が下階に響いていたことから、音の響かない引き戸へ交換をいたしました。木造アパート等、建物によっては音が響きやすく思われ騒音問題の原因となる場合もあるので、過去には上階のフローリングを柔らかい素材のクッションフロアに変更したり、扉が風で勢いよく閉まらないよう戸当たりを設置したりといった騒音対策を施したケースもあります。

オーナー	築年数	間取り	戸数
S様	35年	3DK	6戸
賃料	空室	入居率	対策
7.5万円	1戸	83%→100%	リフォーム

## 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、3DKから2LDKへの間取り変更や設備のグレードアップをご提案させて頂いたお部屋のリフォームです。

DKと隣接する洋間を間仕切る引き戸を枠ごと解体し、ひとつの空間にすることで広々とした開放感のあるLDKに変わりました。広いリビングはライフスタイルの変化にも対応しやすく、家族構成や食事スタイルの変化に合わせて最適なリビングをつくることのできるため、単身者からファミリーまで幅広い世代に選ばれるお部屋となります。また、設備面では洗濯機用水栓をワンタッチで取り付けられるタイプから地震や不意にホースから外れてしまった際でも自動で水が止まる止水弁付きタイプへの取り替えを行いました。特に洗濯機置場に防水パンが無いお部屋や2階のお部屋には下の階への水漏れ対策にもなるのでオススメの設備です。原状回復にひと手間加えたリフォームにご興味がありましたら、ぜひ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	大塚 健弘
出身地	横浜市戸塚区
勤務部署	社長アシスタント
入社年月	平成29年4月
休日の過ごし方	ミルクの飲みっぷりが良いので ミルクをあげるのが楽しみです。
最近嬉しかったこと	6月18日に元気な男の子が生まれました！
座右の銘	成功よりも成長
ひとこと	「子どもは親の鏡」というように、 子どもの良い手本になるよう 一緒に成長していきたいと思っています。



豊栄ハウジング  
賃貸管理課 主任  
西山友尉

### 円安で需要が拡大する不動産活用とは!?

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せず、既存の物件の賃料も下落する一方。お悩みの方も多いのではないのでしょうか。

今回は、そのような背景も踏まえて、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

#### 【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

円安が続けば、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。



#### 【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設型の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では、

180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上宿泊需要の受け入れが可能となります。



【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・臼井・西山



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋良二氏

# 液化石油ガス法の改正について

令和6年4月2日、経済産業省が、L Pガスの商慣行是正に向け、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を公布しました。改正内容は大きく下記の3点になります。

1. 過大な営業行為の禁止
2. 三部料金制の徹底
3. L Pガス料金等の情報提供

※ 1及び3は令和6年7月2日に施行され、2は令和7年4月2日に施行されます。

三部料金制の徹底により、電気エアコンやWi-Fi等のL Pガス消費と関係のない設備費用のL Pガス料金への計上が禁止され、これらの費用は家賃に加算するか、オーナーで負担することが必要になります。

(改正省令第16条第15号の8)

また、L Pガス料金の情報提供についてはオーナーにも一定の努力義務が課されることがあります。

賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上L Pガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にL Pガス料金等の情報を入手できるよう、事業者に対し、下記の措置を講じることとされています。(改正省令第16条第15号の2)

- ・ 入居希望者へのL Pガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）
- ・ 入居希望者からL Pガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付け

### 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則 第16条第15号の2

液化石油ガスの販売契約を締結しようとする一般消費者等と消費設備が設置された又は設置される施設又は建築物の所有者とが異なる場合において、当該一般消費者等と当該施設又は建築物の所有者等との間で賃貸借契約が締結される前に、当該一般消費者等に対し、直接液化石油ガスの供給に係る料金表等を提示し、又は当該施設又は建築物の所有者等を通じて当該料金表等を提示するよう努めること

1) 経済産業省「液化石油ガス法「改正省令」の概要」 令和6年4月2日公布  
<https://www.meti.go.jp/press/2024/04/20240402001/20240402001-2r.pdf>

2) LIFULLHOME'S「LPガスの制度改正は2025年から！ 影響について詳しく解説」令和6年5月28日参照  
<https://biz.homes.jp/column/topics-00109#663d9ec337c56d3dedbb592d-1715315411044>



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 夫婦間の居住用不動産の贈与について

「不動産を贈与する」と聞くと、すぐに贈与税がかかると想定してしまいがち。贈与税の扱いは一般の方々からしますと分かりづらく、税務署からそのうち課税する通知がくるのではないかなど不安を持つ方も多いようです。特に不動産の課税関係は複雑で心配もあるでしょう。今回は、夫婦間の自宅の贈与についてみていきましょう。

### 結婚されて20年以上になると優遇される？！

贈与税では、居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与を配偶者に行う場合は、配偶者控除という優遇税制があります。これは、「おしどり贈与」とも呼ばれており、婚姻期間が20年以上のご夫婦間での贈与についてのみ適用があります。

### 適用を受けるための条件

適用を受けるための条件は次の5つです。

1. 民法上の婚姻をされて20年を経過した後にした贈与であること。
2. 居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること。
3. その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住して、その後も引き続き住むこと。
4. 以前にこの制度の適用を受けていないこと。
5. 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと。

### 気を付ける点は？

この制度で気を付ける点は、下記のとおりです。

- ・ 土地建物の評価は、相続税法の評価（路線価など）にて行うこと。
- ・ 配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること。
- ・ 贈与税の申告を忘れないこと。
- ・ 贈与の手続きについて、法律通り（契約書・登記など）に行うこと。
- ・ 一連の手続きに事務コスト及び税金（登記、申告）が発生すること。

ご結婚から20年を過ぎたところで配偶者への感謝の気持ちを表して、ご自宅を贈与される方もいらっしゃるようです。うまく活用したいですね。

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**

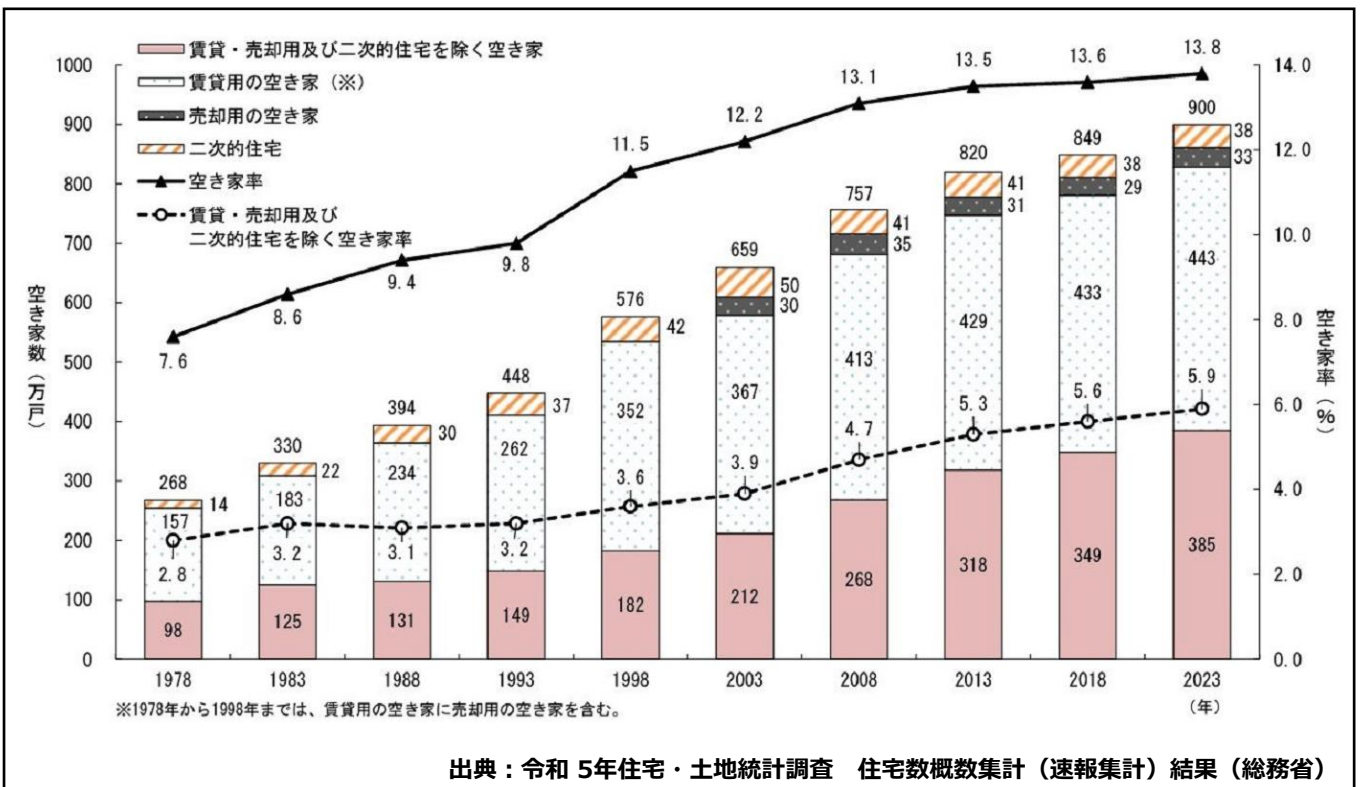
**TEL：0800-8005568**

**担当：真道（しんどう）**

## 空き地・空き家の有効活用について

2024年4月30日に、総務省統計局より「令和5年住宅・土地統計調査住宅数概数集計（速報集計）」が公表されました。こちらのデータによると2023年に、国内の空き家が900万戸を超えたとされており、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化するための法整備が進んでいます。

2014年に空き家は、放置されると衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼすことから、倒壊の恐れなどがある空き家への対応のため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、特措法）が制定されました。



2023年には特定空家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進するため、特措法が改正されました。放置すれば特定空家になる恐れがある空き家を「管理不全空家」と定義し、市区町村は管理不全空家に対して指導・勧告を行う義務があります。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3~4倍ほどになってしまいます。

そういったことから、空き家に対する処置や対策は必須で行うべきといえるでしょう。具体的には、「売る」、「貸す」、「解体する」等の方針を決める必要があります。空き家の主な原因は、相続発生後に放置されているものです。ご両親等、被相続人が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、こどもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

所有の空き家や空き地の利用方針が定まらず、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。所有者様の思い等も考慮しつつ、最適な運用方法を一緒に考えさせていただきます。

# 店舗紹介

**おかげさまで44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 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
・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 ・ 名嘉真佳子 ・ 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

**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●

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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**