

～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4月 第122号>



管理物件入居率

96.83%

2025年4月1日 時点

今月の注目ポイント：
不動産が売れる金額は相続税評価額より高くなる！？

撮影地：湘南平

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▶



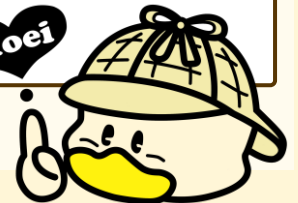
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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

陽春の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、先月20日には、大塚社員の結婚式および披露宴に参列いたしました。私たちは小規模な会社ですので、社員一同でお祝いしようということになり、当日は臨時休業とし、ほぼ全社員が出席いたしました。大塚社員は弊社の新卒採用第一号でもあり、若い社員が増えてくると、このような機会も自然と増えるものだと思えて実感した次第です。

また、新卒採用といえば、4月1日には晴れて一名の新入社員の入社式を執り行いました。神奈川県真鶴町出身、神奈川大学卒の青木太志（ひろし）社員です。彼は、賃貸オーナー様の賃貸経営における出口戦略に関わる部署として、新たに今年3月に新設した「出口戦略課」へ配属となります。何卒よろしくお願い申し上げます。

青木社員は、昨年10月1日の内定式を経て、この半年間、西山リーダーのもとで内定者研修に励んでまいりました。研修では、賃貸オーナー様向けのセミナーを題材とし、先月17日には確認テストとしてセミナー講師役を演じさせ、「合格」という評価を致しました。近い将来、皆様の前でお話しさせていただく機会もあるかと存じますが、一日も早く皆様のお役に立てる社員として育てていきたいと考えております。



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**27%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～



室内リフォームとゼロ賃貸

退去後1か月で再び満室となりましたアパートの事例です。弊社が推進をしている室内リフォームとゼロ賃貸を実施いただいております。リフォームに関してはTVモニター付きインターホンや温水洗浄便座、追い炊き機能といった人気設備は既に導入済みでしたので、工事内容は原状回復程度。近隣に商業施設が新たにオープンしたといった動向を考慮し、賃料をアップした上で無事ご契約となりました。



オーナー	種別	築年数	間取り
S様	アパート	33年	3DK
戸数	空室	入居率	対策
5戸	1戸	80%→100%	リフォームとゼロ賃貸

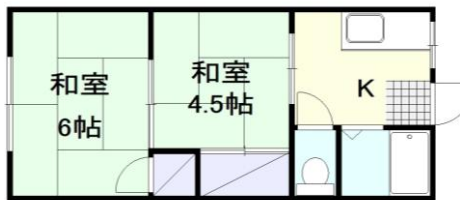
今月のリフォーム物件



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、昭和57年築のアパートのリフォームです。
 昨今、何かと物騒な世の中な為、建築当時の防犯基準では入居される方も不安に思われます。こちらの物件は洗濯機置き場が屋外、呼び鈴がドアチャイムでしたので、洗濯機置き場は室内へ移設、ドアチャイムはTVモニター付きインターホンへの取替をご提案させていただきました。防犯性の高い設備を導入することにより、単身者の方も安心して生活ができるお部屋になりました。
 また、和室が2部屋かつ中央の和室を経由しなければ奥の和室に行けない構造だったため、中央の和室をキッチンとつなげてDKにすることにより、利便性が高まり、広々とした開放感のある空間になりました。
 築古だからといってあきらめる必要はございません。入居者のニーズに合ったリフォーム工事をご提案いたします。

Before



After



スタッフ紹介



氏名	真道 豊
出身地	神奈川県平塚市
勤務部署	会長
入社年月	1981年2月9日
休日の過ごし方	ゴルフ
最近嬉しかったこと	7回目のホールインワンを ロータリー仲間から祝福された
好きな言葉	天は自ら助くる者を助く
ひとこと	健康は最大の財産



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

不動産価格はどのくらい上昇しているのか？ 賃貸市場への影響は？

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっておりましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

不動産価格指数10年比較（2010年を100とする）

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率	エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
全国	103.0	141.3	137.1%	首都圏	102.7	152.8	148.8%
北海道	104.8	149.9	143.0%	名古屋圏	98.0	120.0	122.5%
東北	113.1	133.0	117.7%	京阪神圏	103.2	148.2	143.6%
関東	102.7	147.7	143.8%	東京都	106.3	168.5	158.5%
北陸	103.2	129.8	125.8%	愛知県	97.7	123.5	126.4%
中部	96.2	115.7	120.3%	大阪府	102.4	147.2	143.7%
近畿	102.4	142.3	139.0%				
中国	103.7	127.5	123.0%				
四国	95.9	107.9	112.5%				
九州	113.8	141.2	124.1%				

出典：国土交通省
不動産価格指数を基に株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものととなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。その中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

【不動産価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身者の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、こういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかつた方は、ぜひ一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

【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・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

賃貸人の不十分な漏水対応について 借主人からの損害賠償を一部認めた事例

賃貸アパートでの漏水事故が生じた場合に、貸主は、修繕義務を負いますが、長期間にわたり修繕が行われなかったことを理由として、借主から貸主が損害賠償を受け、その請求の一部が認められた裁判例を紹介いたします。貸主が損害賠償を負った事例として押さえておきましょう。

【概要】

- 2015.03 借主が入居開始（犬1匹を飼育）
- 2015.07 借主の貸室で漏水発生。
借主が貸主に連絡、貸主は上階借主と連絡取れず。
- 2016.07 漏水が継続し、借主が貸主に再度連絡。
- 2016.11 漏水が継続。貸主と管理会社が借主の貸室内を確認。
- 2017.01 貸主が上階借主と連絡したが、室内確認は行われず漏水継続。
- 2018.10 貸主が上階貸室を調査し、漏水原因が上階借主の洗濯機ホースの破損と判明。
- 2018.10 借主が退去。
- 2018.11 貸主が上階借主に対し建物明渡訴訟提起。
- 2018.12 上階借主が退去。



【訴訟】

借主が漏水による債務不履行を理由に、貸主に対し損害賠償（159万円余）、過払賃料・敷金の返還を求め訴訟提起。

損害項目	裁判所の認定
靴のクリーニング代	6万3072円
引越代	相当因果関係があるとはいえない
使用が妨げられたことによる損害	貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万100円と認められる(共益費は含めない)
有給休暇の取得による損害	経済的な実損害が生じたことを認めるに足る証拠はない
慰謝料	貸主の対応は必ずしも十分ではないが、対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない

水漏れの際の貸主への損害賠償は、実損（靴のクリーニング代、水漏れで使えなくなった物品代）などは認められることが多いです。「賃料の一部減額」については、このケースでは3割と認定しています。上階借主人との連絡が取れず3年以上も漏水が継続した事例ですが、慰謝料は認めていません。クリーニング代や賃料の一部減額により財産的な損害が填補されていることや、対応が不誠実なものとはいえないことが理由です。貸主が不誠実な対応をしていれば、また異なる結論となる可能性もあったでしょう。

【参考文献】

・東京地判 令2・3・24 ウエストロー・ジャパン ・RETIO. NO.121 2021年春号



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 ～令和7年度 税制改正大綱について～

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。

贈与税について

- 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
(従来) 結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

登録免許税について

- 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置
(従来) 過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

不動産取得税について

- 宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置
(従来) いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

所得税について

- 子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおり適用することができます。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅	5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。

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)

不動産が売れる金額は 相続税評価額より高くなる！？

相続対策を進める中で、多くの賃貸オーナー様は税理士に依頼して、相続税のシミュレーションを行っているかと思います。その際に所有している不動産資産に対して「**相続税評価額**」が算出されますが、その評価額は実際に不動産を売却する際の価格とは乖離があります。また、固定資産税の算出の際に用いる「**固定資産税評価額**」も同様となります。一般的には、固定資産税評価額は**時価の70%程度**の評価であり、相続税評価額は時価の**80%**の評価額であると言われています。あくまでも目安の指標にはなりますが、昨今の不動産価格や路線価の上昇に伴い、収益物件の資産価値も上がっております。また、収益物件の売却想定価格を査定する際には、「**収益還元法**」が用いられます。これは、不動産から将来的に生み出される収益を、現在の価値に割り引いて不動産価格を計算する方法です。

では、実際に売却価格と相続税評価額でどのくらい乖離があるのかを見ていきましょう。

《保有不動産資産情報》

①〇〇ハイツ	約100坪	総戸数12戸	平均家賃6万	軽量鉄骨造2階建	築18年
②◇◇ハウス	約80坪	総戸数8戸	平均家賃5.5万円	木造2階建	築15年
③△△パーク	約100坪	月極駐車場	総駐車台数20台	平均賃料5千円	
④ご自宅	約60坪	木造2階建	築20年		
⑤空き地	約50坪				

《相続税評価額》 地積（面積）×路線価をベースに算出

①〇〇ハイツ	85,800,000円
②◇◇ハウス	68,640,000円
③△△パーク	20,800,000円
④ご自宅	12,500,000円
⑤空き地	10,500,000円



《売却査定額》 収益還元法や近隣取引事例をもとに算出

①〇〇ハイツ	108,000,000円（利回り8%）
②◇◇ハウス	66,000,000円（利回り8%）
③△△パーク	26,000,000円（坪単価約26万円）
④ご自宅	20,000,000円（立地、物件状況を加味）
⑤空き地	13,000,000円（坪単価約26万円）



いかがでしたでしょうか？実際にこのオーナー様は、相続人の意向もあり、〇〇ハイツを108,000,000円で売却される決断をされました。また空き地に関しては、収益性を高めるための有効活用法を模索中です。

不動産の資産価値は現在も上昇傾向にありますので、一度ご自身の保有している物件の価値を査定してみることをお勧めいたします。

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！



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

Hoiei 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