神奈川県知事免許（11）第12114号

～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3月　第109号＞

撮影地：平塚美術館（平塚市西八幡）　　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 0463-34-6009
FAX 0463-33-2691

https://www.hoei-g.co.jp/
E-mail：info@hoei-g.co.jp

-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

代表取締役の
真道です

早春の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、如何お過ごしですか？

さて、先月２月は２０２５年卒業予定の学生さんを対象に、３回目の会社説明会を行いました。また、定期清掃社員の４回目の募集を行い、新たに３名の方に『ホームズ君の定期清掃サービス』のスタッフとして加わって頂くことになりました。今年になって９棟の賃貸商品（物件）の清掃が始まりましたので、人数の増強に踏み切った次第です。商品（物件）数、社員数が増えてくると、シフトの作成等運営もひと仕事になりますが、お預かりしております商品（物件）が一棟でも多く綺麗になる事はとても嬉しい事だと思い、積極的に行っています。全体の入居率も、昨年７月末に９５%に達してから７か月間９５%以上をキープして、現在に至っております。

社員が増えてくると、細かなところに目が届かない状況が生じやすくなってきますが、管理会社として大事にしていきたいと考えているのは、『当たり前のことを、地味に、確実に行っていく』事です。慣れが生じると人は手を抜きがちになりますが、チェックとフィードバックを繰り返していかなければならないと考えております。数年かけて入居率を９５%以上に押し上げてきたのは、『当たり前の事を、地味に，確実に行ってきた』からだ、という自負があります。これからも『当たり前の事を、地味に、ちゃんと行う管理会社』の実現を目指して、会社経営に取り組んで参りたいと思います。

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9%UP！

～満室達成までの経緯～

スピーディーな募集と原状回復

退去から入居までの期間短く、空室をカバーした事例になります。前入居者様の1か月前解約連絡が入り次第、募集の広告を開始。実際にお部屋が空いたら、すぐに原状回復工事内容を試算。オーナー様へご説明の上、承諾をいただき施工。並行してお部屋探しをされているお客様へはお部屋をご案内の上、成約。このような流れで、1か月に満たない空室期間で再び満室に返り咲きました。

オーナー	築年数	間取り	戸数
Y様	32年	1K	12戸
賃料	空室	入居率	対策
3.3万円	1戸	91.6%→100%	スピーディーな募集と原状回復

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、戸建を賃貸として貸し出すためにご提案させて頂いたお部屋のリフォームです。

キッチンや洗面、浴室、トイレなどの水廻り設備は一通りお住まいになられている間に、リフォームをして頂いておりましたので、今回のご提案は経年劣化による汚れが目立つ天井や壁のクロス貼替に加えて、ＬＤＫや洋室の敷き込みカーペットをＣＦに貼り替える内装工事を行いました。

敷き込みカーペットのお部屋は、手入れのしにくさや衛生面から入居者様に敬遠されやすいため、ＣＦに貼り替えることで清潔感や利便性を高めお部屋の印象をアップさせることが出来ます。

戸建物件はアパート・マンション物件と比べて希少性が高く、入居者様からのお問い合わせも多いので、戸建リフォーム・戸建の賃貸募集に興味ある方は豊栄ハウジングにご相談ください！

Before

After

スタッフ紹介

氏名	北村 夕香子
出身地	茅ケ崎生まれ、平塚育ち
勤務部署	経理事務
入社年月	２００３年６月
休日の過ごし方	エクササイズ、ジョギングで汗を流し、 美味しいお酒を楽しむ
最近嬉しかったこと	昨年の12月にフルマラソンに初挑戦出来たこと
座右の銘	継続力也
ひとこと	2024年は筋トレ！

賃貸管理コーナー

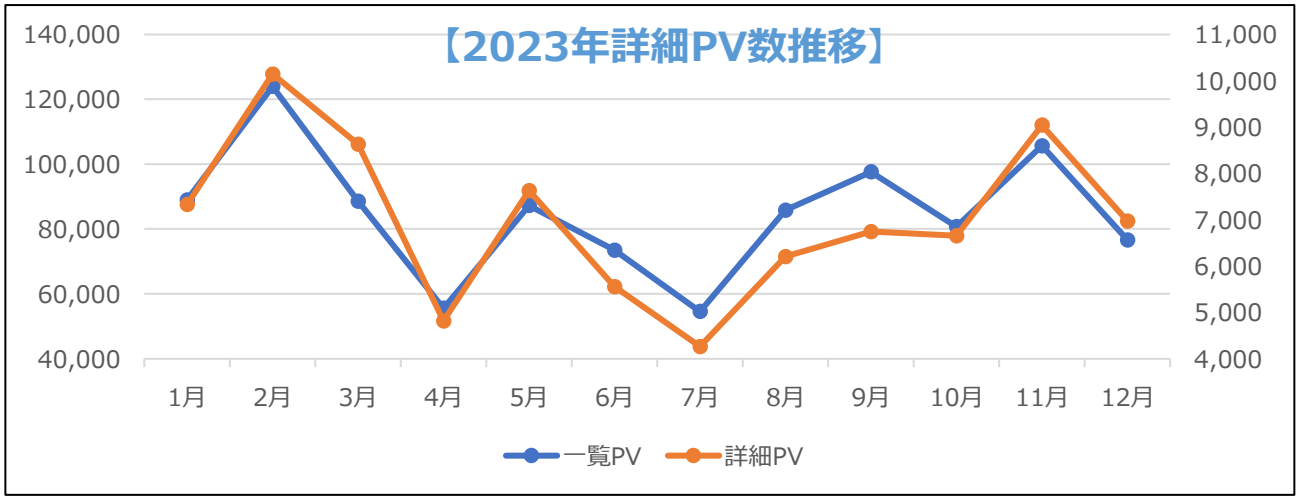
豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
西山友尉

繁忙期は年間の物件の稼働率を上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年２月～３月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、１年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。今回は、収益確保に向けて物件の稼働率を上げるために必要な考え方とポイントについてお伝えさせていただきます。

【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのＳＵＵＭＯ掲載物件のＰＶ数の推移となっております。一覧ＰＶ数はＳＵＵＭＯ上の検索で表示された数、詳細ＰＶは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも２月が最もＰＶ数が多くなっているのがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、６～７月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるということです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと１年間空室になってしまうリスクが増します。

【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が**『お得な物件』**に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なのは、ペット可物件にすることです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：管理ご相談窓口
℡　0463-34-6009　　担当：真道・北村・臼井・西山

業界ニュース

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　田上 博也　氏

相続登記申請の義務化について

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていなければ、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることになります。この改正は令和６年４月１日に施行される予定です。

【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から３年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和６年１月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含みます）。

2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和６年１月資料引用）とされます（３年間の猶予期間あり）。

3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、１０万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和６年１月資料引用）となります。

【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和６年４月１日施行予定）】

- 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。

- 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和６年１月資料参照）

【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- 「令和４年４月１日から、①評価額が１００万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和７年３月３１日まで）。

- 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続のご案内」（登記手続ハンドブック）を法務省で作成して、令和４年１２月から法務局ホームページで公開されています。

- 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）

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

【インボイスと相続】

インボイス制度で適格請求書発行事業者であった賃貸オーナー様がお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどをみていきます。

【発行事業者が死亡したらどうするか】

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

・死亡届出書の提出日の翌日
・死亡した日の翌日から４月を経過した日

【発行事業者を引き継ぐことはできない】

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となるため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます（既に登録を受けていた場合は不要です）。

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなすこととされてます。

・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から４月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、更に手続きが一つ増えることとなります。相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

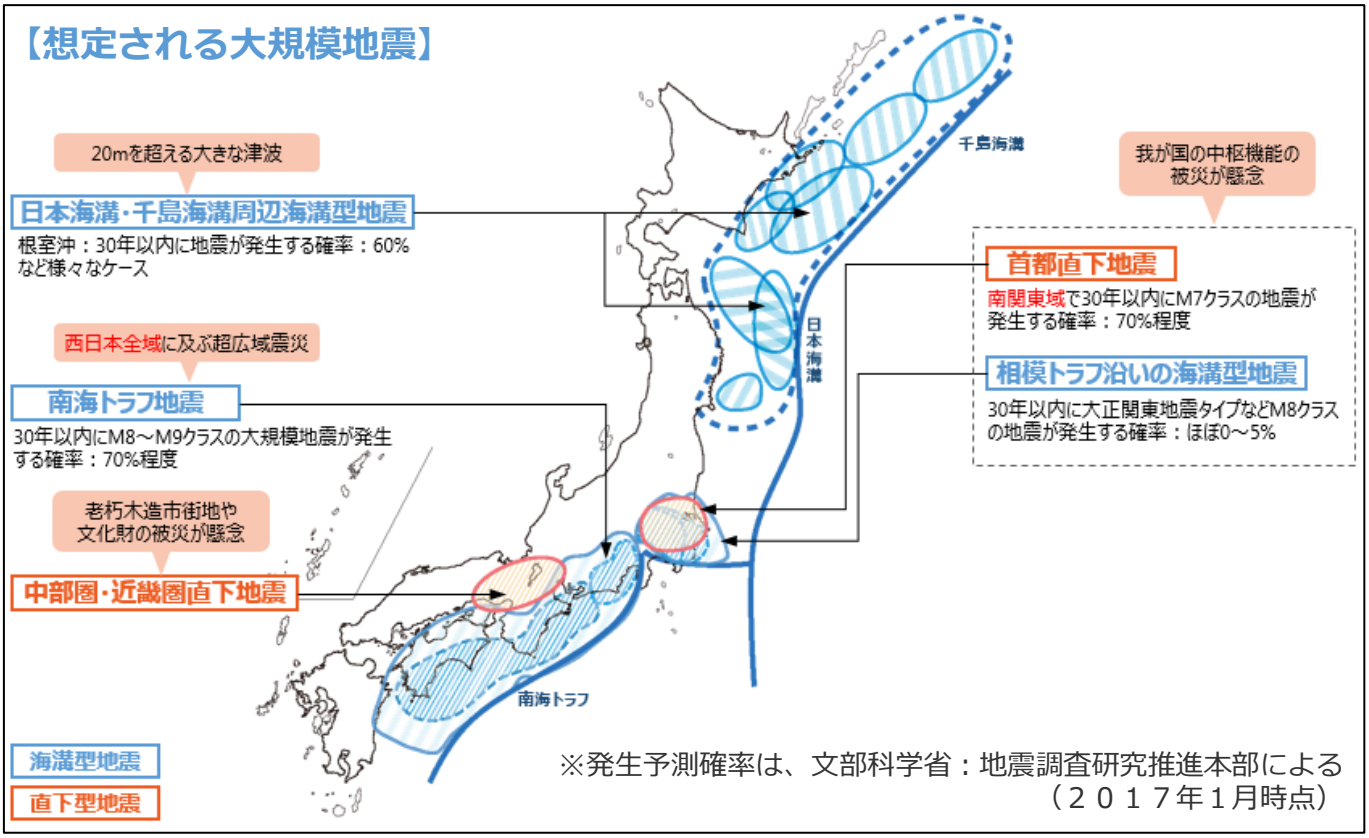
※具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

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：0463-34-6009　　担当：真道（しんどう）

ソリューションコーナー

賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度７の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が２０１７年１月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震大国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。今回は、賃貸オーナー様が災害に備えて行うべきことについてお伝えしたいと思います。



【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート、賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていないオーナー様も多くいます。

逆に、補償を受けられると思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に加入していれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が２０万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

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！

上段左より
伊藤凜 ・ 髙橋智也 ・ 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

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	8名
・賃貸不動産経営管理士	6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	2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

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
□リフォームについて
□家賃滞納について
□賃貸管理について
□購入について
□売却について
□土地活用について
□相続対策について
□保険について
□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:0463-34-6009　FAX:0463-33-2691

発行：有限会社 豊栄ハウジング