

～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1月 第107号>



今月の注目ポイント:外国人の入居を拒否して損害賠償?
賃貸経営の事業承継は早まっている!?

撮影地:平塚駅

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

新年 あけましておめでとうございます。
新たな年が始まりました。

例年12月というのは入居率の谷間になる月なのですが、
昨年は1年の内で一番高い入居率の月として締めることが
できました。そして、今年の入居率は96.04%からのスタート
となりました。4月より新卒で社員も2名増えますので、
今年は管理戸数を増やしていきたいと考えております。



代表取締役の
真道です

さて、昨年より取り組んでいることがあります。それは月
極駐車場看板の付け替え作業です。「お部屋探しはスマホから」
は、すっかり当たり前前の時代になりました。駐車場探しもスマホからの時代になりつ
つありますが、我が平塚では、チラシといった印象を受けています。昨年スマホから駐
車場契約のできるシステムの導入を行いました。導入の仕上げとして、QRコード記載
の看板への付け替えを行なっております。同時にデザインの刷新も行いました。通常看板
は人の目に留まる様に、目立つデザインにすべきかと思いますが、何か街の景観を損ねて
いる気がしたため、街の景観に溶け込む様にブラウン色の背景に弊社キャラクター「ホー
ムズ君」をシンプルに配置したデザインといたしました。駐車場看板だけではなく、建物
に掲げている看板も順次付け替えをしてまいりますので、皆様に可愛がって頂ければ幸い
です。最後になりますが、2024年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

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**33%UP**！

徹底的な宣伝活動

～満室達成までの経緯～

退去から1か月で入居となった事例になります。以前リフォームをしていたことと、入居期間が4年と長期入居では無かったことから、大きなリフォームには必要ないと想定して、退去の連絡が入り次第すぐに広告を開始。前入居者の退去前に申込が入りました。退去後、室内をご内見いただき、原状回復工事をした上で、無事入居となりました。宣伝活動には、自社HP、業者間流通サイト、ポータルサイトの他、他社不動産店への営業、現地看板の設置等、物件の情報を拡散し、お部屋探しをされているお客様への周知に努めています。

オーナー	築年数	間取り	戸数
T様	37年	2LDK	4戸
賃料	空室	入居率	対策
7.0万円	1戸	75%→100%	徹底的な宣伝活動

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、平成5年新築の今年で築30年を迎えるお部屋のリフォームです。壁紙や床材は経年劣化による汚れが全体的に見受けられましたので、各お部屋のクロスやCFの貼り替えを行いました。そのなかでも和室にはネイビーのクロスを一面に取り入れることで、殺風景になりがちな和室を和モダンでオシャレな雰囲気になりました。また、収納内にもクロスを貼ることで経年で染み付いた汚れが見えなくなることで清潔感がアップし、お部屋も明るい印象になります。洗面室の床は壁に使われているグリーン系のタイルにあわせて、グリーン系のCFを使用することで色調やデザインに統一感を持たせるよう仕上げました。弊社では、ただ単にクロスやCFを貼り替えて原状回復する訳ではなく、デザイン性にもこだわり、お部屋の資産価値を高めることを心掛けています。

リフォームをご検討の方はぜひ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	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	知人である依頼主がアパートの売却を、競合3社の中から弊社を指名してくださったこと
座右の銘	天は自ら助くる者を助く
ひとこと	南無阿弥陀仏



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
西山友尉

2023年度：人気の設備ランキング②

いよいよ繁忙期も近づいてまいりましたが、物件の空室対策はお済でしょうか。空室対策は、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資を行わずにできるものから、設備や内装のグレードアップといったものまで多岐にわたります。今月も、先月に引き続きまして全国賃貸住宅新聞より発表された人気の設備ランキング『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』についてお伝えさせていただきます。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《単身者向け》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる			《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	インターネット無料	1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック	2	↑ (前回3位)	エントランスのオートロック
3	→	高速インターネット	3	↓ (前回2位)	追いだき機能
4	→	宅配ボックス	4	↑ (前回5位)	システムキッチン
5	→	浴室換気乾燥機	5	↑ (前回6位)	宅配ボックス
6	→	独立洗面台	6	↓ (前回4位)	高速インターネット
7	→	システムキッチン	7	→	浴室換気乾燥機
8	↑ (前回9位)	防犯カメラ	7	↑ (前回10位)	24時間利用可能ゴミ置き場
9	↓ (前回8位)	24時間利用可能ゴミ置き場	9	↑ (前回12位)	ウォークインクローゼット
10	→	追いだき機能	10	↓ (前回7位)	ガレージ

こちらのランキングはもう何年も連続で「インターネット無料」が1位となっております。携帯電話所有者のスマートフォン比率は96.3%となっております。インターネット環境は必須となってきております。また、近年はテレワークの普及やネットゲームユーザーの増加もあり、より通信速度の速い「高速インターネット」を求める入居者も増えております。数年前にネット無料を導入した方でも、既存の入居者から「インターネットが繋がらない」などの声が上がっている可能性もありますので、既存サービスの刷新も含めご検討してみたいかがでしょうか。

また近年は、共用部に関する設備ニーズが高まっております。セキュリティ面は気にする方が特に増えており、「エントランスのオートロック」「防犯カメラ」等のニーズが高まっています。学生や新社会人など、若年層をターゲットにしている単身物件に対しては、コストパフォーマンスの高い投資になると考えられます。それ以外では、インターネットショッピングを利用するのが当たり前の世の中となり、「宅配ボックス」の普及率も上がってきております。メーカーから発表されているデータでは、マンションで約60%、アパートで約40%設置されているというデータもあります。最近では玄関先に設置できる個別置き型の商品も増えてきておりますので、導入のハードルは以前より下がってきております。「24時間利用可能ゴミ置き場」のニーズも高まっておりますが、こちらはアパートの場合は設置場所の関係でどうしても導入が難しくなってしまいます。そういった場合には、ゴミがカラス等に荒らされないように、中身が見えず、臭いも漏れないようなタイプのゴミステーションがお勧めです。

今回お伝えした内容を参考に、繁忙期に向けて、費用対効果の高い投資をご検討してみてください。

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

外国人であることを理由に 入居を拒否して損害賠償？

【事例】

入居希望者が日本国籍を持たないことがわかりました。入居に向けて話が進んでいたのですが、賃貸借契約をやめたいと思います。なにか問題はあるのでしょうか？

ホテルや旅館などとは異なり、賃貸の場合には、基本的に、貸主は、借主と契約を締結するかどうかについての自由があると考えられています。「契約を結ぶかどうかをそれぞれの個人が自由に決めることができる」と考えられているからです。これは、「契約自由の原則」の内容の一つです。

ですので、誰に対して物件を貸すかどうか、についても基本的には貸主の自由、貸主の判断に委ねられているということが出来ます。ですが、どのような場合も自由というわけではなく、「国籍」のみを理由として賃貸借契約を拒絶したり、「国籍」を理由とした差別的な扱いをした場合には、損害賠償等の問題が生じる可能性があります。

以下の2つの裁判例を紹介します。

1) 入居申込者の国籍を理由に賃貸借契約の締結を拒絶して損害賠償責任を負った事例

借主会社が、日本国籍のない従業員を入居予定者とする賃貸借契約書及び必要書類を提出しました。ですが、貸主が、審査の最終段階において入居者に日本国籍がないことを理由として契約を拒否しました。

判決では、合理的な理由がないにもかかわらず契約の締結を拒んだものとして損害賠償責任の一部を認めました。(慰謝料100万円と弁護士費用の一部10万円)

※京都地方裁判所判決 平成19年10月2日、
RETIO.2008.2 No.69を参照



2) 「A国人には仲介しない」との説明が差別的であるとして慰謝料が認められた事例

こちらは賃貸借契約の締結を断ったところ、すでに賃貸借契約が成立している、という主張と、媒介業者の「A国人には仲介しない」という発言が差別的であるとして損害賠償請求を受けました。

判決では、賃貸借契約がすでに成立しているという主張は認められませんでした。が、発言については客観的に見れば差別的なものと捉えられてもやむを得ない、として人格権侵害を理由に損害賠償を認めました。(慰謝料10万円と弁護士費用の一部1万円)

※東京地方裁判所 令和元年10月9日判決 RETIO No.119参照

1つ目の裁判例は、一定段階まで話が進んでいたのに、合理的な理由なく契約を拒絶したこと、2つ目の発言自体が差別的であることを理由としています。「国籍」を理由とした合理的な理由のない差別は、損害賠償を負う可能性があり、上記のような裁判例があるということは確認しておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度スタート！ 不動産賃貸業は、今後どうする？

2023年10月から消費税インボイス制度がスタートしました。約2か月経過したところですが、大きなトラブルはないものの、事務作業が煩雑になったことで想定した以上に処理に時間を要している感じます。

駐車場オーナーの対応は想定通り

借手からの目線で見ますと、駐車場オーナー（貸主）の対応はインボイス登録について、明確にやらないと意思表示がある・無反応くらいで、割合としては、【無反応】がほとんどで、明確にやらないと意思表示があった方が1割程度でした。2026年までの3年間の経過措置の間は様子を見るという予想は大方合っていたように思います。

借手は今後どのように動いていこうか

筆者の拙い数のヒアリングベースでの対応を聞くと、契約期間が残っているうちは貸主に特段の行動は起こさないという方が多いように思います。ただ、心情的には良く感じていない方が多く、次回更新時に賃料の変更や移転などの対処を検討している方が大半です。

借手の心理

ある飲食店が借りている店舗の貸主は将来的にもインボイス対応をしないようで、現状の月額賃料50万円（税込）の金額変更も検討していないとのこと。これを飲食店側の消費税負担を試算してみると下記の通りになります。

2023年10月から2026年9月 消費税負担額 109,090円/年

2026年10月から2029年9月 消費税負担額 272,727円/年

このような負担を借主に生じるため、どうしても次回更新前にその後の契約への対応（移転、消費税分減額、消費税分増額）を検討することになってしまいます。

貸主の心理

貸主側としては、消費税負担というよりも申告作業、経理処理などの事務負担を避けたがっている部分が大いみえですので、これは国税庁が簡便な申告納税方式などを導入するなどの制度的な支援を望みたいところです。一方で当初の3年間の経過措置の間に賃料減額などの検討をしているオーナーも少なくないです。

誰が負担するのかという綱引きの様相を呈していますが、基本となるのは適正な賃料設定ときちんとした契約書の整備かと思えます。先の6年間を見据えて早めの対応が望まれます。以上、参考にして頂けたら幸いです。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。**

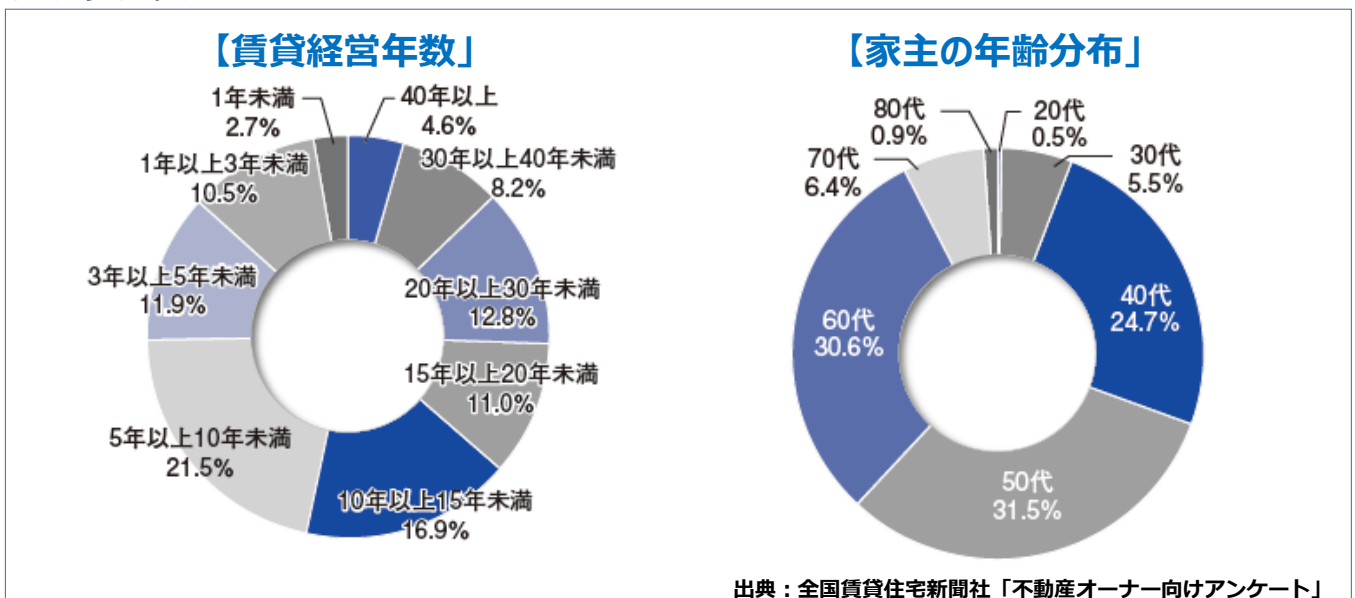
**【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続ご相談窓口
TEL：0463-34-6009 担当：真道（しんどう）**

賃貸経営の事業承継は早まっている！？

相続・事業承継は賃貸経営に付きまとう大きな問題です。どのタイミングで承継するのが良いか、お悩みの方も多いかと思しますので、解説させていただきます。

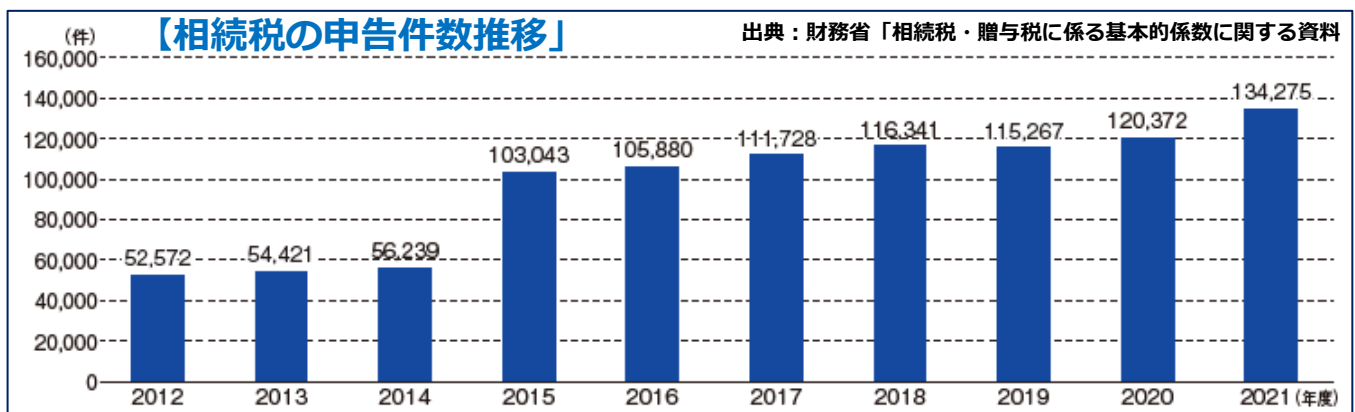
1) 賃貸オーナーの経営年数と年齢層

まずは、下記の2つのグラフを見ていきましょう。左側のグラフは『賃貸経営年数』についてのアンケート結果になりますが、経験が10年未満という方の割合が46.6%となっており半数に迫る勢いです。世の中では2016年ころから不動産投資ブームが起きたと言われており、その際に賃貸経営を開始した方が一定層いることも要因の一つですが、相続件数が増えていることも関係しているとも考えられます。右側のグラフは『家主の年齢分布』となっておりますが、こちらを見ていただくとわかるように、50代以下の方が62.2%となっており、若年層の賃貸オーナーが増えていることがわかります。



2) 相続税の申告件数の推移

下記のデータは相続税の申告件数の推移になりますが、2015年に相続税の基礎控除が引き下げられて以降、大きく増加傾向にあることがわかります。賃貸経営の事業承継が増えていることが安易に予測できますね。



賃貸経営の事業承継は年々早まってきていると言われております。遺言や家族信託など、対策は多岐にわたりますので、お悩みの方は是非一度ご相談ください。

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	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

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

Hoey 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:0463-34-6009

FAX:0463-33-2691