

～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7月 第125号>



撮影地：平塚市紅谷町

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



豊栄ハウジング

検索



お世話になります

酷暑の候、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。

例年6月といえば、雨に見舞われて定期清掃が上手く進まないというお話、そして7月といえば、勢いよく伸びる草に悩まされているというお話をさせていただいております。しかし、今年の6月は思ったほどの雨も降らず、定期清掃のスケジュールが大きく乱れることなく、順調に進行しております。また、除草作業についても、去年は作業方法や道具の選定に試行錯誤いたしました。この一年間じっくり改善を重ねてきたこともあり、完璧とは申し上げられないものの昨年と比べると前倒しで対応できていると実感しております。お預かりしている賃貸管理物件はもちろんのこと、売却のご依頼をいただいている不動産においても、積極的に除草作業を進めているところです。

一方で、昨年にも増して注意をしなければならないのは、熱中症対策です。今年6月1日から施行された改正労働安全衛生規則により、職場における熱中症対策の強化が求められております。実際、年々暑さが厳しくなっている状況で弊社の定期清掃チームには、クーラーボックスやネッククーラーを携行させておりますが、今年は「ファンベスト」の導入も検討しております。このファンベストを初めて目にしたのは4年も前の事になりますが、年々着用されている方を多く見かけるようになり、各社から続々と新商品が発売されています。現場での安全と快適性を高めるためにも、今年は導入に踏み切る予定です。

皆様におかれましても、くれぐれもご体調にご留意いただき、健やかに夏をお過ごしいただければと存じます。



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**33%UP**！

時代に合わせたお部屋のリフォーム

約16年お住まいの方が退去になったお部屋の事例です。

原状回復工事のほか、需要の減っているカーペットのお部屋をクッションフロアにリニューアル、TVモニター付きインターホンや温水洗浄便座といった時代に合った設備の導入を行いました。また、床フローリングや洗面化粧台にも劣化が見受けられましたが、床の全面貼替や洗面台の交換はコストがかかるため、部分補修で対応をいたしました。

～ 満室達成までの経緯 ～



| オーナー | 種別 | 築年数 | 間取り |
|------|------|----------|-------|
| T様 | アパート | 25年 | 2LDK |
| 戸数 | 空室 | 入居率 | 対策 |
| 4戸 | 1戸 | 75%→100% | リフォーム |

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、築36年になるアパートの原状回復工事になります。まず、目に入ったのはDK床フローリング材の黒ズミでした。排水管の詰りによって、排水が逆流して流し台下の目に見えない場所から水漏れが発生し、黒ズミを生んでしまっていました。そのため、排水管の高圧洗浄を実施し、傷んでしまった流し台と床を補修いたしました。排水管の詰りは水漏れなどで建物の寿命を縮めてしまう場合がございます。定期的に高圧洗浄を行うことが望ましいです。また、玄関のドアクローザーがオイル漏れを起こしていたため取替を行いました。ドアクローザーが正常に作動しないと勢いよく扉が閉まってしまい、指を挟んだ際に怪我をしてしまったり、大きい音が出てしまい、意図せずに騒音トラブルを招いてしまう場合がございます。このような事態を未然に防ぐために、退去されたこのタイミングでご提案させていただきました。

Before



After



スタッフ紹介



| | |
|-----------|---------------|
| 氏名 | 石井 昌昭 |
| 出身地 | 東京都新宿区 |
| 勤務部署 | 売買仲介室 |
| 入社年月 | 2011年7月1日 |
| 休日の過ごし方 | 海を眺めてから家族サービス |
| 最近嬉しかったこと | 弊社専任物件で決めれたこと |
| 好きな言葉 | 気づき |
| ひとこと | まだまだこれから |



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！ 専有部・共用部の照明、どうする？

賃貸物件を所有されているオーナーの皆様、蛍光灯の将来についてご存知でしょうか？2027年末をもって多くの蛍光灯の製造が禁止されることが決定しています。これは、皆様が保有している物件で使用されている照明器具に大きな影響を与えます。

蛍光灯の製造禁止は、SDGsへの意識の高まりや環境負荷低減の動き、そして省エネ性能の高いLED照明の普及に伴う自然な流れと言えるでしょう。そういった背景も踏まえ今回はLED化のメリットについてお伝えさせていただきます。

【入居者にとってのメリット】

1) 電気代の削減

LED照明は蛍光灯に比べて消費電力が大幅に少ないため、入居者の電気代負担を軽減できます。これは、生活費を抑えたい入居者にとって非常に魅力的なポイントです。

2) 長寿命で交換の手間いらず

LEDは蛍光灯の約3～5倍長持ちするため、頻繁な電球交換の手間が省けます。特に電球交換が難しい場所では、大きなメリットとなります。

3) 明るさの向上と快適な空間

LEDは瞬時に点灯し、フリッカー（ちらつき）が少ないため、より快適な居住空間を提供できます。

【オーナー様にとってのメリット】

1) 入居促進・差別化

省エネ性能や快適性をアピールすることで、他の物件との差別化を図り、入居促進に繋がります。

2) 物件価値の向上

最新の設備が導入されていることは、物件の資産価値を高める要因となります。

3) 長期的な目線でコストダウン

電球切れにの頻度が下がるため、長期的にコストカットになる可能性が高いです。

蛍光灯の製造禁止が進むにつれて、将来的に交換用の蛍光灯の入手が困難になる可能性もあります。入居者からの「電球が切れたけれど、どこにも売っていない」という問い合わせが増える前に、計画的なLED化を検討することをお勧めします。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

認知症が進むと不動産が売却できない？ ～成年後見と法改正～

高齢の親の名義になっている不動産を売却したいが、認知症が進行しており契約ができない——このような相談は少なからずあります。まず、認知症なって「意思能力」を失うと、不動産売却や贈与などの法律行為を行うことができなくなります。売却の方向で話が進んでいたのに、登記の段階になって司法書士の先生が意思確認すると、判断能力がないので売却手続きが進められず、ご相談いただくようなケースも少なからず見受けられます。この場合、家庭裁判所に申立てを行い「成年後見人」を選任してもらう必要があります。ただ、一度後見人が選任されると「不動産を売却したからといって、成年後見制度が終了するわけではない」という点には注意が必要です。たとえば、施設の入居費用を捻出するためアパートを売却しても、その後の預金管理・施設契約などのため、成年後見は継続されます。

この「一度始めると原則終身継続」という運用が、制度利用をためらわせる大きな理由の一つと言われています。現行制度では、本人が死亡するまで後見は原則として続き、途中でやめることは通常はできません。

| 主な検討テーマ | 現状及び課題 | 検討 |
|--|---|--|
| 法定後見制度における開始、終了等に関するルール の在り方 | 利用動機の課題（例えば、遺産分割）が解決しても、 判断能力が回復しない限り利用をやめることができない。 | 一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討 |
| 法定後見制度における取消権、代理権に関するルール の在り方 | 成年後見人には包括的な取消権、代理権があり、 本人の自己決定が必要以上に制限される場合がある。 | 本人の同意を要件とする仕組みや、本人にとって必要な範囲に限定して付与する仕組みを検討 |
| 法定後見制度における成年後見人等の交代に関するルール の在り方 | 本人の状況の変化に応じた成年後見人等の交代が実現せず、 本人がそのニーズに合った保護を受けることができない。 | 本人の状況に合わせて成年後見人等の交代を可能とするなど適切な保護を受けることができる仕組みを検討 |
| 任意後見制度における適切な時機の監督人選任を確保する方策 | 本人の判断能力が低下した後も 適切な時機に任意後見監督人の選任申立てがされず、任意後見契約の効力が生じない。 | 任意後見受任者に任意後見監督人選任の申立てを義務付ける仕組みや申立権者の範囲の見直しを検討 |

成年後見制度の法改正に向けた検討テーマ 【引用元】法務省：成年後見制度の見直しについて

この点については、法改正も含めて議論されており、2024年以降、柔軟な終了や段階的後見制度の導入に向けた法改正の検討が始まっています。一定の目的（例：不動産売却）が達成されたら後見を終了できるようにする案も検討されています。

「一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討」（成年後見制度の見直しに向けた検討令和6年11月法務省民事局資料）

成年後見制度は重要な制度ですが、その反面、「始めるとやめられない」「柔軟な意思決定が難しい」という現実もあります。将来の売却や相続の円滑な実行のためには、法制度の特性を理解し、認知症が進行する前に早期の準備を行うことが予防策となるでしょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

相続人が海外に居住している場合の相続税

最近、増えつつある相続人が海外居住で相続が発生するケースについて、どのようなことに注意したらよいか。取り扱いをみていきたいと思います。被相続人・相続人がどこで、どのくらい居住していたかで取り扱いが変わるため、判断に悩むこと事例も多いようです。

海外に居住する相続人の納税義務

海外居住で日本に住所がない相続人は、相続により財産を取得した場合、日本国籍の有無と10年以内に日本国内に住所があったかどうかで課税財産の範囲を判断します。相続人が日本国籍で10年以内に日本国内に住所があった場合は、被相続人の居住地、国籍に関わらず全世界の財産が課税対象となります。ゆえに相続税の納税義務があり、課税対象財産についての判別が必要となります。

被相続人が日本国内に住所がある場合がほとんどですが・・・

お子さんが何らかの理由（移住、留学、駐在など）で海外に出られていて、親が国内在住でご相続が発生するというケースがご相談として多くありますが、この場合は、全世界の財産の財産が対象となりますので、被相続人が海外に拠点をお持ちだったような場合は、財産の申告漏れがないように注意が必要です。ハワイにコンドミニアムがあれば、管理用の銀行口座などもしっかり確認しておくということです。

気を付ける点は？

相続人が海外居住である場合は、日本の相続で通常必要な印鑑登録証明書などの書類が用意できず、居住国の日本総領事館で発行される書類を取得する必要があります。手続きに時間を要することとなります。また、遺産分割協議となりますと、押印の手順や必要書類の準備もあり、相続税の申告期限の10か月までに間に合わせるために急いで進めていくこととなります。税金の申告については、納税管理人の届出を行い、所得税や相続税の申告の際に代理をして頂く準備も必要となります。

海外居住の方が相続人にいらっしゃる場合の相続は、財産の把握・書類の整備について、相当早い時期に確認しておき、銀行口座などの解約手続きに必要な書類や相続人の自署部分の把握などを網羅的に進めておくといいでしょう。

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いただきますようお願いいたします。



【ご参考】 国税庁タックスアンサー No.4138 相続人が外国に居住しているとき

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)

競合物件との差別化になる 高利回りガレージ付き賃貸物件

昨今の建築費の増加に伴い、木造の物件でも新築時の利回り確保が難しくなってきました。エリアにもよりますが、ランドセット（土地と建物をセットで取得すること）の場合利回りは5%を切ることも珍しくはありません。

大手のアパートメーカーは、供給過多になりつつある单身タイプのアパート建築を減らし、1LDK以上の規模の提案を増やしております。また、その際に利回りという視点ではなく、社会性を追求する方針を掲げ、環境配慮型のZEH賃貸住宅の普及に舵を切っています。

そういった市況や時代背景も相まって、昨今注目されているのが、『ガレージ付き賃貸物件』です。理由は大きく2つあります。1つ目は、一般的なアパート、戸建てと比較すると**施工費が安く済む**からです。1Fがガレージのため、基本的には、水道設備以外の住宅設備は不要となっているためです。2つ目は、相場の同一間取りの物件より**高く貸し出せる可能性が高い**ことです。ガレージ付きの物件は希少性が高く、前提として車やバイクを保有している方がターゲットのため、多少駅から離れていても気にしない方が多いです。そのことから、普通であればデメリットになる可能性のある立地でも需要が期待できます。

下記は、実際にガレージ付き賃貸を新築した際に、戸建て、アパートと比較した場合の事例になります。3つのプランでガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果になりました。今後土地活用をご検討されている方は、是非参考にさせていただけますと幸いです。

| | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 戸建て | 戸建て | 戸建て |
| 3LDK 10万円 P:3千円 | 3LDK 10万円 P:3千円 | 3LDK 10万円 P:3千円 |

【戸建て3棟】

建築費：1,750万円×3戸=5,250万円
 総潜在収入：370.8万円
 満室想定利回り：6.86%
 賃貸需要：ファミリー層向けに需要は高いが、賃料によっては集合住宅地競合する。

| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 | 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 | 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 |
| 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 | 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 | 1Kアパート 6.5万円 P:3千円 |

【アパート6戸】

建築費：6,500万円
 総潜在収入：489.6万円
 満室想定利回り：7.53%
 賃貸需要：競合する物件が多く、特徴がない物件は新築でも入居者募集が難しくなっている。

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| ガレージ アパート | ガレージ アパート | ガレージ アパート |
| 1LDK+G 12万円 | 1LDK+G 12万円 | 1LDK+G 12万円 |

【ガレージアパート3戸】

建築費：5,000万円
 総潜在収入：432万円
 満室想定利回り：8.64%
 賃貸需要：車好き、バイク好きの单身層がターゲット。競合物件は少なく差別化できる可能性が高い。

ガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果に。

※上記はあくまでも成功事例であり、建築費、利回りを保証するものではありません。

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 |

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