

～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2月 第108号>



**今月の注目ポイント:マンション法が2024年改正へ  
令和6年は贈与税の制度が変わる年です**

撮影地：花菜ガーデン（平塚市寺田縄）

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 0463-34-6009

FAX 0463-33-2691

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

E-mail : [info@hoei-g.co.jp](mailto: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

年が明けて、早くも2か月目に突入致しましたが、皆様はいかがお過ごしですか。

コロナも落ち着いて、今年は良い年にするという思いで、日本国中が決意新たに新年を迎えたこととは思いますが、年初より、震災、交通災害とあまり良い年の始まりとは言えない気がしております。被災された方におかれましては、心よりお見舞い申し上げます。

さて、今月は駐車場に関する新サービスのご案内をさせて頂きたいと思っております。現在、管理受託契約をさせて頂いている駐車場は、2か月に1回のペースで巡回パトロールを行い、気付いた点を写真付きでご報告させて頂いております。報告内容は、雑草、轍、区画ロープ切れ、区画番号消え等々と問題がほぼ限定されておりますので、これらの問題をマルッと解決するサービスが、今回ご案内する新サービス「ホームズ君の駐車場保全サービス」となります。駐車場1区画あたり月300円×区画数（税別）のご負担で、前記の問題を弊社スタッフが確認次第、対処するというサービスになります。

早め早めに対応できることにより、費用負担を抑えたプランとなっておりますので、ぜひ管理受託契約のうえ、ご利用いただければと思っております。既に昨年末より一部ご案内をさせて頂き、早速ご注文を頂いております。詳しくは、同封のチラシをご確認のうえ、ご相談頂けますと幸いです。



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 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

こちら平塚市内の賃貸物件になりますが、関西の不動産店様からお客様をご紹介いただき、契約、満室となりました。弊社は業者間流通サイト「ITANDI BB」を活用し、賃貸物件の空室情報を全国の不動産店へリアルタイムに発信しております。今回の事例のように離れた地域からでもお客様をご紹介いただけるメリットの他、内見方法の案内やメッセージのやり取りもスムーズに行うことができます。お預かりしている管理物件を他社不動産店でも積極的にご紹介いただけるような環境づくりの一環が、実際に成果となった事例としてご紹介をさせて頂いております。

### ～満室達成までの経緯～



| オーナー  | 築年数 | 間取り      | 戸数       |
|-------|-----|----------|----------|
| Y様    | 24年 | 3DK      | 4戸       |
| 賃料    | 空室  | 入居率      | 対策       |
| 7.1万円 | 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、アクセントクロスの貼り替えとオススメ設備の導入をご提案させていただいたお部屋のリフォームです。

元々、アクセントクロスが貼られた面に経年劣化による汚れやカビ汚れが見受けられましたので、既存の内装に色調を馴染ませながらも、独特なデザインのアクセントクロスに貼り替えることで、前回とは変わった雰囲気の一部屋に仕上がりました。

また設備面では弊社でオススメしている設備3点の導入を行いました。1つ目は片手でも操作が簡単な台所シングルレバー混合水栓、2つ目は温度調節が可能な浴室サーモ付き混合水栓、3つ目は男女共に年々需要が高まっている温水洗浄便座の取付を行いました。どの設備も新築の賃貸物件には当たり前前の設備となっており、入居者様が賃貸物件を選ぶ上でも重要なポイントとなってきております。オススメ設備にご興味ある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 陽一            |
| 出身地       | 茅ヶ崎生まれ、平塚育ち      |
| 勤務部署      | 代表取締役            |
| 入社年月      | 1999年4月1日        |
| 休日の過ごし方   | 長風呂              |
| 最近嬉しかったこと | 大塚社員が“あれ”に受かったこと |
| 座右の銘      | 前へ               |
| ひとこと      | 新卒社員の4月入社が楽しみです。 |



豊栄ハウジング  
賃貸管理課 主任  
西山友尉

# まだ間に合う！繁忙期前に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期が始まります。繁忙期になると急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルも増える時期であるため、じっくり物件を選んでいる時間的余裕がなくなると言われており、少しでもマイナスポイントの少ない物件から優先的に申込が入っていく傾向となります。そのため、物件の良いところを伸ばすのも良い方法ではありますが、マイナスポイントを消しておくことがとても効果的になってまいります。

まず、オーナー様ご自身は、所有している物件の現場に足を運んでいらっしゃいますでしょうか。管理会社や仲介会社に任せっきりになっていないでしょうか。空室がある場合には、ご自身でも問題点を探しに現地に足を運ぶことも大事です。その際には、管理会社の担当者に同行してもらえると、よりマイナスポイントを見つけやすくなります。安定的に物件から収益を得るためには、現場の感覚が重要であり、募集条件や写真などの机上のリーシング活動を除くと、問題点は現場に答えがあることが多いです。

入居希望者は、物件をネット上で選定の上、仲介担当に紹介をされて現地に行くこととなります。現地に到着し、仲介担当者にドアを開けてもらい車を降りたその瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、見た目の第一印象はやはり重要です。第一印象が悪いと、室内を見せても感度は低いままとなってしまう可能性が高いです。

では、建物の共用部で特に注意すべきマイナスポイントを見ていきましょう。

### 1) 共用部の清掃状況

共用部と言っても範囲は広いですが、パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか、入居者の私物はないか等すぐにできることから行っていくのが大事です。

### 2) 駐車場・駐輪場の状況

多くの物件で、最初に目につくのは外観と同じく、駐車場と駐輪場です。残置物や放置自転車がないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

### 3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者の印象を著しく悪くします。秋から冬にかけて植栽のメンテナンスをすると、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行するのはコスパが良いので、早めに着手をすることをおすすめします。

この時期から大掛かりな工事をして繁忙期中に完成が間に合わない可能性も出てきますので、まずは簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。物件の現場確認の同行をご希望の方は、下記ご相談窓口までお気軽にご連絡ください。

**【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

## 建物も入居者も老朽化 マンション法が2024年改正へ

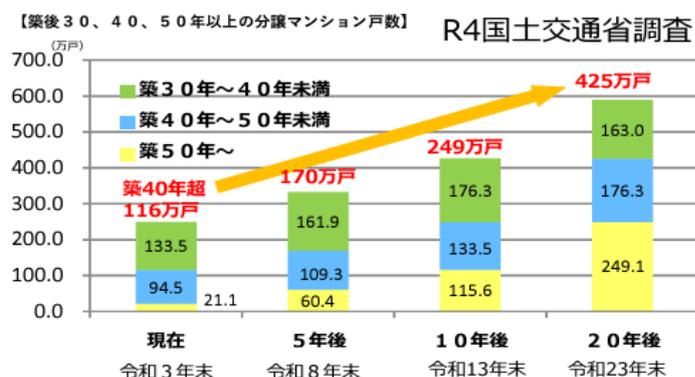
マンション法・区分所有法と呼ばれる「建物の区分所有等に関する法律」が2024年に改正される予定です。主に分譲マンションに関するものですが、不動産分野での主要な法改正の一つですので、現時点で予定されている内容を確認しましょう。

### 【背景事情】

法改正の背景としては、以下の2点が挙げられます。（令和4年10月法務省民事局資料より作成。）

#### 1) 今後、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込み

国土交通省の調査によると令和3年現在、築40年超のマンションは、116万戸であるところ20年後には425万戸へ増加すると予想されています。老朽化マンションへの対策は喫緊の課題といえます。



#### 2) 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

建物が老朽化するだけでなく、入居者も高齢化や、相続により所有者が不明になったり、所有者が物件に住んでいない、といったことが多くなると想定されます。

### 所有者不明の場合にはなぜ困るのか？

区分マンションの所有者が不明の場合は、決議に必要な賛成を得ることが難しくなってしまう、という問題があります。例えば、マンションを建替える場合に必要な場合には、議決権の5分の4の賛成による議決が必要なのですが、所有者が不明の場合には、この議決が難しくなってしまいます。所有者が不明の場合には賛成票を投じられないためです。

改正法では、建物に客観的な問題がある場合（例えば、耐震性や耐火性に問題がある等）は、建替え決議の要件を緩和する等の方向で検討されています。

- ・所在等不明者を決議の母数から除く
  - ・マンション建替え決議 「5分の4」の賛成 ⇒ 「4分の3」の賛成等
- ➡行方不明者を除き、決議要件を緩和することで決議しやすくする。

このように、建物の老朽化や所有者の高齢化等の問題について、より建て替えがしやすい方向でマンションに関する法改正が行われることを、ひとつご確認いただけますと幸いです。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 令和6年は贈与税の制度が変わる年です

令和5年度の改正で大きく変わる暦年課税の生前贈与の加算対象期間の見直しについて、確認していきます。

### 相続財産の加算が7年に延長される

従来の贈与税の暦年課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていました。しかし、令和6年1月からは生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間が7年となるのは、令和13年以降の相続開始で、段階的に加算期間が増えていきます。

加算の期間は次の通りです。

- ・令和6年から令和8年までの相続開始の場合は、相続開始前3年間を加算
- ・令和9年から令和12年までの相続開始の場合は、令和6年分～相続開始日まで加算
- ・令和13年以降の相続開始の場合は、相続開始前7年間を加算

### 具体例からどのような計算をするのか

令和10年10月1日に相続が開始した場合で、相続人が次の通り生前贈与を受けていた場合、どのように相続税の計算として加算されるでしょうか。

#### 【生前贈与】

令和5年1月1日に200万円、令和6年1月1日に200万円、令和7年4月1日に100万円、同年12月1日に100万円、令和8年4月1日に200万円

令和10年相続開始のため、加算対象は令和6年分からとなり、次のように計算されます。

#### 1) 相続開始前3年以内の贈与以外の贈与

200万円(令和6年) + 100万円(令和7年4月) - 100万円 ⇒ 200万円

※延長された4年に係る部分から総額100万円を控除できます。

※令和5年分の贈与までは加算対象となりません。

#### 2) 相続開始前3年以内の贈与

100万円(令和7年12月) + 200万円(令和8年) ⇒ 300万円

∴加算合計500万円

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)

# 未来の賃貸経営が変わる！？ 3Dプリンター住宅が日本国内で販売開始

皆様は『3Dプリンター住宅』を御存じでしょうか。3Dプリンターは2009年頃から一般家庭用の物が流通し始めておりますが、2022年にアメリカで、建設用3Dプリンターを用いて、世界初の3Dプリンター住宅が建設されました。日本国内では、2023年に3Dプリンター住宅が発売開始されましたが、50㎡の1LDKの戸建てが550万円で建築可能だそうです。

価格も一般的な戸建てに比べるとかなり安いことがわかりますが、それよりも驚くことは、施工期間の短さです。50㎡の1LDK規模の戸建てが、内装や設備工事を除く外観部分だけで約2日間と完成となるようです。また、その際に工事に携わる人員も大幅に削減できることから、人件費を抑えられるため、今後の建築業界が大きく変わっていくことが予測されます。



完成した3Dプリンター住宅：セレンディクス社提供

## 3Dプリンターでアパート建築は可能なのか！？

まだ、国内での建築事例はないですが、建設用3Dプリンター住宅を用いたのアパートやマンションの建築も充分可能だと言われております。国内の大手ハウスメーカーや工務店の中には、コスト削減などの観点から、建設用3Dプリンターに期待を寄せるところも多いと言われております。実際、アメリカや中国などでは、2010年頃から3Dプリンター技術の開発が進み、アパートの建築や1,000平米以上の住宅の建築などが行われております。日本国内で普及が進むのは、現状の法律面と適合させにくいなど、ルールや業界体制上の壁が大きくまだまだ先にはなりそうです。

## 建築コストを抑えられれば、新築でも高利回りが実現可能に

一般的に、新築は利回りが出にくいと言われておりますが、将来的に、3Dプリンターを用いたアパート建築が可能になれば、建築費やそれに関わる人件費を大きく抑えられることとなります。都市部で新築アパートを建築した場合、建築部材や人件費の高騰の影響で、満室時の想定利回りで5%未満になってきていると言われております。3Dプリンターでのアパート建築が可能になれば、新築でも10%を超える利回りの確保が可能になってくるでしょう。まだ実現するのは先の話にはなりますが、賃貸経営の未来は明るいと考えられるでしょう。

# 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！



## 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<br>経営管理士          | 6名 |
| ・不動産コンサル<br>ティングマスター     | 1名 |
| ・相続支援<br>コンサルタント         | 1名 |
| ・2級ファイナンシャル<br>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<br>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:0463-34-6009 FAX:0463-33-2691