

～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11月 第117号>

管理運営物件入居率

**96.78%**

2024年11月1日 時点



**今月の注目ポイント：**  
**工事価格高騰の原因とは！？今すぐオーナーができる対策方法**  
**引っ越しの理由を紐解き、空室対策をしていきましょう！**

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▶



HP : <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

紅葉の候、賃貸経営に熱心なオーナーの皆様、いかがお過ごしですか。本誌が皆様の手元に届いている頃には、MLBワールドチャンピオンチームも決まっていることとは思いますが、果たして大谷君の夢は実現しているのでしょうか。日本の多くの方が、彼を応援しているのではないかと思います。高校球児でエース番号を頂いていた私にとっても、彼はとても気になる存在であり、毎日励みにさせて頂いております。

さて、先月5日（土）は賃貸経営キャッシュフロー改善セミナー、6日（日）は2025年卒業内定者の内定式、20日（日）は宅地建物取引士の国家試験がありました。今月26日が合格発表日になっています。

5日の賃貸経営セミナーでは、ご参加いただきましたオーナー様よりキャッシュフロー分析のご依頼を頂きました。現在の経営が、適正であるか意見を求められた形になりますが、キャッシュフローという観点で分析させて頂いた上で、「適正であると思います。」と、数値に基づいてお答えさせて頂きました。新たに私どもで管理をさせて頂くという話でもないですが、ご自身の賃貸経営で気になる事があれば、お声掛け頂ければと思います。今年最後のセミナーを12月14日（土）に開催いたします。賃貸経営に気になる点がおありになる方は、是非、お気軽にご参加頂ければと思います。



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 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100%UP！

### ～満室達成までの経緯～

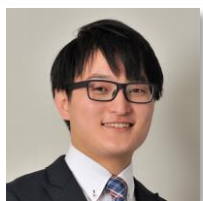


### リフォーム・ゼロ賃貸・定期清掃

一時、全8部屋の半分にあたる4部屋が空室となっていたアパートの事例になります。空室対策の内容は、弊社が積極的にご提案させて頂いている入居率UP施策、入居者ニーズに合った「リフォーム」、競合物件に条件面で差別化を図る「ゼロ賃貸」、常に共用部を綺麗な状態に保つ「定期清掃」の実施です。リフォームに関しては、同時に空室4部屋のリフォームを行うのは費用負担が大きいので、お部屋に優先順位をつけて、1部屋ずつリフォーム。1部屋契約になったら次のお部屋をリフォームといった形で、徐々にお部屋を埋めていき、無事満室となりました。

オーナー	築年数	間取り	戸数
S様	35年	3DK	8戸
賃料	空室	入居率	対策
5.3万円	4戸	50%→100%	リフォーム ゼロ賃貸・定期清掃

## 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7年築のアパートで目立ち始める経年劣化した箇所の部分リメイクをご提案させて頂いたお部屋です。

流し台の収納戸や洗面台の底板など水廻りの木部は腐食しやすく、見栄えも悪くなりやすい箇所ですが、設備本体を交換するとなると高額になってしまいます。また、収納内の壁や棚板なども木部にカビやシミの汚れがつきやすく、せっかくお部屋の内装を貼り替えても、その部屋の収納内が汚いとお部屋の印象が悪くなってしまいます。

そういったときにおすすめなのが、「部分リメイク」です。設備の使える箇所は残し、壊れたり、ひどく劣化したりした箇所のみをリフォームするだけでも清潔感を保ち、部屋の印象をアップさせることができます。

古くなったものでも、あえて活用することで趣のある雰囲気仕上げることができます。豊栄ハウジングでは、オーナー様のご予算にあわせた内容で入居率を高めるリフォーム工事をご提案致します。

### Before

### After



## スタッフ紹介



氏名	伊藤 凜
出身地	東京都
勤務部署	賃貸管理課／お部屋・駐車場サポートスタッフ
入社年月	2019年5月
休日の過ごし方	料理・PCゲーム
最近嬉しかったこと	近所のスーパーの野菜が安くなったこと
好きな言葉	日々是好日
ひとこと	最近のマイブームは唐揚げです。



豊栄ハウジング  
賃貸管理課 主任  
西山友尉

## 引っ越しの理由を紐解き、 空室対策をしていきましょう！

賃貸物件に居住している入居者やお部屋探しのお客様が求めるニーズは、時代の流れとともにものすごいスピードで変化しております。入居者が引っ越す理由は設備に起因するものだけではなく、生活スタイルの変化に起因するものも多くあります。2025年の繁忙期に向けて、ユーザーが引っ越しの際に求めているものは何か、今回は「引っ越し理由」について解説していきます。

### 2024年上半期 問合せが増えた条件・設備 ～賃貸編～

順位	条件	割合
1	毎月の家賃を下げたい	35.3%
2	転勤のために引っ越したい	33.0%
3	通学先・通勤先の近くに引っ越したい	31.7%
4	ペット可物件に引っ越したい	23.2%
5	今より平米数を広くしたい	19.8%
6	今より部屋数を増やしたい	16.2%
7	進学のため引っ越したい	12.8%
8	仕事・作業用の部屋が欲しい	12.1%
9	防音性を上げたい	11.0%
10	設備のグレードアップをしたい	10.3%

出典：at home

左の表は、アットホーム社にて発表された2024年上半期の問い合わせが増えた条件、設備に関するランキングとなっております。こうやって見てみると、設備に関する不満での引っ越しの割合は、「防音性を上げたい」「設備のグレードアップをしたい」の2項目となっており、大きな引っ越しに理由になっていないことがわかります。

「住み替え」に焦点を当ててみると、**最も気にされているのは家賃**ということがわかります。毎月の家賃を下げたいという理由で住み替えを検討している方が全体の35.3%となっております。都市部エリアでは、相場家賃が上がっている傾向がありますが、以前にもお伝えしたように、新築の賃料が大きく上がっていることが起因しております。何も対策なしに家賃は上げられないので、まずはご自身の物件が相場と賃料がかけ離れていないか見直してみてください。

仕事や学校といった生活のメインとなる点での環境変化も引っ越しの大きな理由となっております。物件の立地は変えることはできないので、これに対してオーナーの皆様が対策できることは限られます。例えばですが、「**防音クロスや二重冊子等で部屋の防音性を高めることで、仕事や勉強に集中しやすい環境にする**」だとか、「**折り畳みのワークテーブルを設置する**」等が上げられます。

いかがでしたでしょうか。ユーザー目線になって物事を考えることは大事ですが、すべての望みをかなえるのは難しいのが現実です。まずは2025年の繁忙期に向けて、やれることから着手していきましょう。

**【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様管理ご相談窓口**  
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

# 家電リサイクル法の概要について

家電リサイクル法（特定家庭用機器再商品化法）は、対象の家電等の運搬・収集・再商品化等を円滑に実施することで、生活環境の保全や国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした法律です（第1条）。

家電の処分を無制限に行うことを認めると、不法投棄や不適正処理、不適正管理によって火災などが発生することもあります。

また、無料の処分を謳っておきながら、荷物を積み込んだ後に「すべてが無料ではない」として、高額な処分費用が請求される場合もあります。これらの事態を防ぐため、家電リサイクル法は、小売業者や製造業者等に、適正な運搬、引き取り、再商品化等を義務付けています。

家電リサイクル法の対象となる機械器具は以下の4品です。

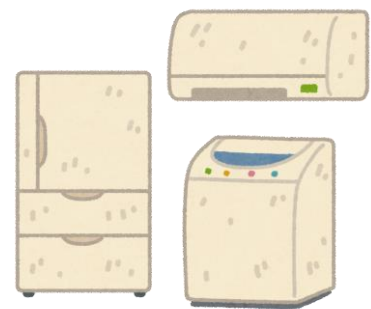
なお、家庭用に使用されるものに限りです。

- エアコン
- テレビ（ブラウン管、液晶・プラズマ）
- 冷蔵庫・冷凍庫
- 洗濯機・衣類乾燥機

消費者や事業者などの廃家電を排出する者は、対象の家電をなるべく長期間使用することや、家電を排出する際には、収集する業者等に適切に引き渡して、料金を支払うこと等が求められます。

そして、小売業者については、過去に販売した対象機器や買い替えの際に引き取りを求められた対象機器を消費者から引き取らなければなりません。さらに、指定の引取場所に運搬し、最終的には製造業者等が対象機器の再商品化等を行う義務を負います。

経済産業省から発表されたデータによると、令和4年度の製造業者等が指定取引場所で引き取った台数は1495万台であり、高い水準が維持されています。また、各品目の再商品化率はエアコンで93%、ブラウン管式テレビで72%、液晶式・プラズマ式テレビで86%、冷蔵庫・冷凍庫で80%、洗濯機・乾燥機で92%となっています。



【経済産業省】

①「家電4品目の「正しい処分」早わかり！」令和6年9月17日参照  
[https://www.meti.go.jp/policy/it\\_policy/kaden\\_recycle/fukyu\\_special/](https://www.meti.go.jp/policy/it_policy/kaden_recycle/fukyu_special/)

②「令和4年度における家電リサイクル法に基づくリサイクルの実施状況等について」令和6年9月17日参照  
<https://www.env.go.jp/content/000227095.pdf>



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 親族間での不動産の譲渡（贈与）その2

親の不動産を無償で子に譲渡するケースにおいて、タワーマンションの持分を贈与したいという相談もちらほら受けます。相続時精算課税制度を活用して、市況の上昇が続くタワーマンションの現状の評価を固定したいというような思惑もあるようです。しかし、分譲マンションについては、その評価方法が変わったとお聞き及びかと思えます。今回は、その評価について見てまいります。

#### 今までの評価方法では安かった？

区分所有財産、いわゆる分譲マンションの贈与については、相続税法に規定する財産評価の金額を贈与税の課税対象としなくてはなりません。以前は、建物部分は固定資産税評価額、土地については、全体の土地を路線価等により評価して敷地権割合等で按分して、それらを合計しておりましたが、タワーマンション価格の高騰によりその評価額が時価よりも大幅に安くなるケースもあり、乖離率が大きくなったために評価方法が見直されました。

#### 導入された評価方法はどのようなもの？

今までの評価方法を基本として、該当する建物の築年数、階数（高さ）、所在する階数、広さを考慮して、一定の計算式から補正率を算出し、建物部分、土地部分の評価額に乘じることで計算します。築年数が浅く、総階数が高く、居住階が高く、専有面積が小さいほど、補正率が高くなり評価額が上がりやすくなります。詳しい計算例は、タックスアンサーがわかりやすいので、ご参考頂けると幸いです。

#### 気を付ける点は？金額の見分け方は？

この評価方法がすべての分譲マンションに適用されるわけではありません。上記の通り、築浅のタワーマンションである場合に該当しており、低層住宅、一棟の賃貸マンション、区分登記されていないもの、事業用のものは対象から除かれております。

マンションの価格は、現在の査定価格（時価）、購入時の金額、贈与のために評価した金額、相続税の試算として評価する金額、様々な金額を目にします。そして高騰している中だと譲渡益についての税金も気になる場所ですので意識して把握しておきたいところです。

今回はタワーマンションの贈与する際の評価方法が変更されていることをお伝えしました。対象になりそうな方は、事前に税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂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）**

## 工事価格高騰の原因とは！？ 今すぐオーナーができる対策方法

近年、物件の修繕時にかかる工事費用が高騰しております。以前もお伝えしたように、歴史的な円安やウッドショックの影響もあり各種部材の仕入れ価格が上がり、賃貸オーナーの皆様は手元にお金が残りにくくなっております。それ以外にも、職人の人手不足により労務単価が上昇していることも要因に上げられます。国土交通省が発表している公共工事設計労務単価は2013年は1万5,175円でしたが、2023年には2万2,227円まで上昇し、上昇率は46.5%となっております。

そういった背景もあり、賃貸オーナーの皆様が健全な賃貸経営を行っていくために、長期修繕計画の作成をお勧めしております。下記の表は物件新築時に作成する修繕計画の一例となっております。内装に関しては、入居状況に左右されるため計画を考えにくい部分はありますが、共用部分に関しては修繕の目安となる年数が箇所によって決まっております。国土交通省が発表している計画修繕ガイドブックを参考にしてみてください。

### 長期修繕計画の概要

単位：万円

			修繕周期(目安)	1~10年目	11~15年目	16~20年目	21~25年目	26~30年目	31~35年目	36~40年目
建物本体	屋根・屋上	防水塗装	10年	0	35	0	35	0	35	0
	外壁	塗装・シーリング打替	10年	0	173	0	207	0	207	0
	鉄部・非鉄部塗装	塗装	10年	0	14	0	14	0	14	0
	足場仮設	-	-	0	92	0	92	0	92	0
	その他	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	日常修繕	日常修理・消防点検	毎年	104	52	52	52	52	52	52
経費・消費税		-	-	0	56	0	56	0	56	0
小計(建物全体)				104	422	52	457	52	457	52
室内設備	給湯・風呂釜	修理・交換	10年	50	2	48	2	48	2	0
	エアコン	修理・交換	10年	44	2	42	2	42	2	0
	浴室設備	修理・交換	15年	1	24	0	1	24	0	1
	厨房設備	修理・交換	15年	5	90	0	5	90	0	5
	洗面化粧台	修理・交換	15年	2	42	0	2	42	0	2
	トイレ	修理・交換	15年	3	60	0	3	60	0	3
	日常修繕	日常修理	毎年	34	17	17	17	17	17	17
小計(建物全体)				139	237	107	32	323	21	28
合計(建物全体)				243	659	159	489	375	478	80

出典：【国土交通省】民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブック

### 【修繕目安一覧】

5~10年目	【塗装】 ベランダ・階段・廊下 【修理】 室内設備 【高圧洗浄等】 排水管
11~15年目	【塗装】 屋根・外壁 【塗装・防水】 ベランダ・階段・廊下 【修理・交換】 給湯器等 【高圧洗浄等】 排水管
16~20年目	【塗装】 ベランダ・階段・廊下 【修理】 室内設備 【高圧洗浄等・交換】 給排水管 【修繕】 外構等
21~25年目	【塗装・葺替】 屋根・外壁 【塗装・防水】 ベランダ・階段・廊下 【修理・交換】 浴室設備等 【高圧洗浄等】 排水管

# 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！



## 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	9名
・賃貸不動産 経営管理士	4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	1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

**Hoesi 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