

～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4月 第110号>



**今月の注目ポイント:オーナーによる残置物撤去の自力救済  
賃貸経営の経費計上について**

撮影地：平塚駅南口（平塚市八重咲町）

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 0800-8005568

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

早春の候、賃貸オーナーの皆様におかれましては、いかがお過ごしでしょうか。

弊社では先日の4月1日に、晴れて新入社員2名の入社式を執り行いました。新潟県出身中央学院大学卒の笠井 琉稀（かさいるき）社員と、長野県出身東海大学卒の飯島 駿樹（いいじま はやき）社員です。両名とも賃貸管理課に配属となりますので、皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。



代表取締役の  
真道です

さて、今年に入ってから3か月が経過しましたが、すでに3回、入居率を更新しております。昨年は年初の更新に6か月を要しましたが、今年は入居率が高いにもかかわらず、スムーズな空室対策が進んでいると感じております。その要因は、入居者が退去した後から次の入居者募集に必要な工事に着手するまでの期間を短縮しようとする意識が、社内で高まっているからではないでしょうか。弊社では「A率」「C率」という指標で計測していますが、今年に入って理想的な数値を維持出来ています。

更なる改善点は、工事期間を短縮し、退去後の部屋を入居可能な状態に仕上げるまでの日数を、理想的な日数に短縮することです。現在は、実現出来たり出来なかったりという状況ですが、意識を高めつつ、より良い結果を導けるように改善していきたいと考えております。

## 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**！

### ～満室達成までの経緯～

### リフォーム

長期入居者が退去した後、しっかりリフォームを行い再び満室となった事例になります。内装の経年劣化が見受けられたので、壁クロスや床クッションフロアの貼替などが施工内容の中心です。その他、和室から洋室への変更リフォームも行い、全部屋洋室の時代に合わせた間取りとなりました。

オーナー	築年数	間取り	戸数
Y様	29年	3DK	4戸
賃料	空室	入居率	対策
5.9万円	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  
建物サポートスタッフ  
大塚健弘

今回ご紹介する商品は、空室の原状回復とあわせて、設備のグレードアップをご提案させて頂いたお部屋のリフォームです。

今回の原状回復は壁紙や床CFの貼り替え、ドア枠や巾木の塗装補修など経年劣化による汚れが目立つ箇所をメインで行いました。

掃除で落としきれない建具や設備の黄ばみがある場合、建具や設備を新しく取り替えると高額な費用が掛かってしまいますが、貼り替える壁紙をあえて暗めのものやくすんだ色のもので選ぶことで汚れが目立ちにくくなり、建具や設備を取り替えなくても経年劣化を感じさせず、費用も抑えることができます。

さらに、その抑えた費用で人気設備である温水洗浄便座や独立洗面化粧台の導入などを行うことで築年数が古い物件であってもお部屋のグレードアップをすることができます。リフォームに興味のある方は、弊社までご相談ください！

## 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	サーフィン、観光
最近嬉しかったこと	ファンウェーブにめぐり会えた
座右の銘	七転び八起き
ひとこと	運よ来い



豊栄ハウジング  
賃貸管理課 主任  
西山友尉

## 競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。先月お伝えさせていただきましたように、物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要になります。そのため、退去が少ないことは賃貸オーナーの皆様にとって良いことと言えるでしょう。

ただ、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室の懸念に対して、こういった対策を行っていくべきか、お伝えさせていただきます。

### 【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まず、ご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大事になります。下記の表は、競合物件との条件面を比較する際に使用するものになります。

	物件名	場所	メ-カ	築年数	m <sup>2</sup>	家賃	共益費	P1	P2	礼金	敷金	初期費用
対象	**ハイツ A101	**	管理	4年	46	61,000	込み	3,000	込み	1	2	320,550
競合物件	〇〇ハイツ 202	**	D社	2年	45	53,000	2,000	込み	1,000	1	1	283,550
	□□タウン** 203	**	D社	2年	43	55,000	3,000	込み	込み	1	2	340,550
	△△ハイツ 205	**	T社	4年	45	58,000	2,000	3,150	3,150	1	2	323,150
	××ロワイヤル B102	**	T社	1年	40	54,000	2,000	込み	2,000	1	1	349,150
成約物件	●●ヴィレッジ 101	**	D社	1年	40	50,000	3,000	込み	3,000	0	1	269,900
	カーサ★★ 202	**	S社	0年	47	52,000	2,000	込み	3,000	1	1	290,100
	☆☆ウッド 102	**	管理	3年	45	50,000	2,000	込み	3,000	0	1	290,100

対象となる\*\*ハイツA101ですが、同じくらいの広さで築年数が新しい物件と比較してみると、家賃が高めだということがわかります。また、敷金・礼金を無くすことで、競合物件との差別化を図ることができるということもわかります。以前にもお伝えさせていただきました通り、昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索する際に、右下の画像のように、「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。近年は、引っ越し時に初期費用を抑えたいと考える傾向が顕著で、ここにチェックして検索する方がほとんどとなっております。敷金や礼金が有りの状態で募集している方は、この機会に見直してみてください。どうしても敷金を徴収しておきたいという場合には、代替案として退去時に最低限のハウスクリーニング費用をもらう方法もあります。是非、一度豊栄ハウジングまでご相談ください。

**絞り込み条件**

賃料  
 下限なし ▼ ~ 上限なし ▼

管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし

**【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 田上 博也 氏

# オーナーによる残置物撤去の 自力救済について

賃貸借契約を解約した後、入居者が残置物を撤去しない場合、賃貸オーナーはどのように対処すべきでしょうか。

本稿では、賃貸オーナーによる残置物撤去（自力救済）についての法的な基礎と注意点をご説明します。

### ■自力救済の法的な基礎

自力救済とは、自分の権利を侵害されたときに、裁判所に頼らずに自分で救済することです。自力救済は、社会に存在する紛争のすべての解決を裁判所が引き受けることができない以上は一定の範囲で認められますが、その範囲は極めて限定的です。

賃貸オーナーの残置物撤去についていいますと、入居者の残置物に対して無断で処分したり、損壊したりすることは、入居者の所有権を侵害する不法行為となります。場合によっては器物損壊罪などの刑事罰に問われてしまう可能性もあります。

以下の裁判例においても、賃貸オーナーと入居者との間で入居者の所有物の搬出の合意を部分的に無効としたものがあります。

### ■東京高裁平成3年1月29日判決

本件の賃貸借契約書には、「賃貸借終了後、借借人が本件建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の条項がありました。

そして、賃貸オーナーが、入居者の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取付け、その後本件建物に存在した入居者所有の動産類を搬出処分したことから、入居者が賃貸オーナーに対し、違法な自力救済であるとして損害賠償を請求した事案になります。

裁判所は、契約書中の上記規定内容は、本件建物について借借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、借借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解すべきであるとして、入居者がまだ居住しているにも関わらず、残置物を撤去してしまうことは認められないことと判断されました。

したがって、賃貸オーナーは入居者の残置物を撤去する際には、まずは入居者に対して、退去後の残置物の撤去を求めるべきでしょう。

あるいは賃貸オーナーの費用負担で残置物撤去を行うとの通知書を送付し、残置物の所有権を放棄して撤去されることにつき異議がないことについて入居者と合意書を取り交わし、客観的に残置物撤去の許可を得たことの書面を残しておくことが望ましいといえます。

【参考】残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等

<https://www.mlit.go.jp/common/001486429.pdf>



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 【いわゆる空き家控除】

現在、首都圏ではマンションだけでなく土地の高騰も続いております（2024年2月現在）。不動産系ユーチューバーのお話を聞くと、もう頭打ちとも聞きますし、クライアントからは建売り住宅の販売期間が延びてきたとも。

今回は、相続後に土地を売却するケースで多く相談のある、空き家控除について、制度としなくてはならない手続き等をみていきます。

#### 【どのような制度か？】

いわゆる空き家控除は、正式には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」と法律に規定されております。その制度は、お亡くなりになった親などから相続した自宅が空き家になっていた場合に、3年以内に取り壊しなどを行って売却すると最大で3,000万円の控除が受けられる税制優遇の施策です。

#### 【条件は？】

空き家控除の条件は、かなり複雑ですので詳細は税務署、税理士にご確認ください。大まかな条件だけ示しますと、以下のとおりです。

- ・相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または土地を売却すること
- ・売却は相続開始日から3年を経過する12月末まで、売却代金は1億円以下であること
- ・耐震基準を満たす家屋への補修又は取り壊しなどを行うこと
- ・所在地の区市町村から空き家であったことの証明書を発行してもらうこと

#### 【何をしないといけない？】

空き家控除は、適用できるまでに長期にわたり実行すべきことがあります。適用できる条件に合うように、時期、売却金額、家屋の取り壊し、ガス電気の閉栓確認、自治体への証明書発行申請の手続きなどを進めていく必要があります。最終は譲渡の翌年3月15日までに譲渡所得の確定申告をすることになります。

#### 【不動産屋さんでご案内する場合の注意事項】

空き家控除は、以上のように取り扱いが複雑です。適用できる可能性のあるお客様には、税務署又は税理士の確認を必ずしておき、素人判断で進めないことです。また、売却までアテンドする際は、顧問の税理士に最初の相談のところからフォローして頂くようにすることが安全策です。

※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 : 0800-8005568**

**担当 : 真道 (しんどう)**

# 賃貸経営の経費計上について

賃貸経営では経費を適切に計上することが重要です。今回は賃貸経営を行っていく上で、計上できる経費の種別と、経費計上の判断基準についてお伝えさせていただきます。

### 【経費計上の判断基準について】

賃貸経営の経費として計上できるものは、原則「賃貸経営に直接関係している費用」のみです。無差別に経費として認められ、計上できるわけではありません。

仮にオーナー様ご自身が、賃貸経営に少なからず関係していると思っても、税理士の判断で、会計上その支払いが賃貸経営に直接関係する費用とは見てもらえない場合があります。例を挙げると、日々の交通費や通信費等は計上が難しいものとなっております。

賃貸経営において経費を適切に計上することは「確定申告」に深く関係します。もし経費として認められない費用を計上してしまった場合、正しく確定申告したとは認められません。細かい金額でも積み重なると、修正申告が求められ、悪質だと判断されれば追徴課税を課せられるケースもあります。

### 【経費計上できるものを見ていきましょう】

#### ①減価償却費

備品や建物など、時間の経過や使用で価値が変わっていく固定資産に対して行う会計処理で、アパートの取得額を法定耐用年数で分割して毎年少しずつ費用として計上するもの。

#### ②アパート経営で発生する税金

固定資産税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、事業税、都市計画税など。  
※一部の税金はアパート経営には無関係な部分も含まれている可能性があります

#### ③管理委託費用

経営する物件を管理してもらうために管理会社に支払った「管理費」や「管理委託費」。

#### ④修繕費用

経営するアパートの修繕にかかった「修繕費」（原状回復工事費用含む）。

#### ⑤賃貸経営に関わる保険料

経営する物件に関わる火災保険や地震保険など（自宅等の分は計上不可）。

#### ⑥借入利息

物件取得のために借り入れた「借入金の返済の利息部分」（元金が計上不可）。

その他にも、賃貸経営の運営上、経費として認められるものもありますので、現状正しく経費計上できているかどうか気になるという方は、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	9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
・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

## 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:0800-8005568

FAX:0463-33-2691