

～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12月 第118号>



管理運営物件入居率

96.75%

2024年12月1日 時点

今月の注目ポイント：2024年度 人気の設備ランキング①

撮影地：平塚市黒部丘

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

今年も、残り1ヶ月となりましたが、皆様いかがお過ごしですか。

さて、今年取り組みをお話させていただきますと、お預かりしている物件の入居率は96.05%から始まり、最高値を9回更新。8月31日には97.46%を記録いたしました。12月1日時点の入居率は、96.75%ですので、1年を通して96%台を維持してきたということになります。今後98%を超えるには、いかに空室期間を短くするかが鍵となります。退室後の迅速な募集提案やリフォーム提案、工事期間の管理、営業力など複数要因の強化で更なるスピードアップと、社員間のみならずオーナー様との連携が求められるフェーズに入ってきていると感じております。

一方、管理をさせて頂いているお部屋は11ヶ月で58戸増加し、幸せなことに新たなオーナー様とのお付き合いも多く始めさせて頂いた1年となりました。

12月は例年通り、年内の業務の追い込みやお取引先のお客様へのご挨拶など、新年を迎えるための準備に追われる時期ですが、それ以外に今一度、社員の『社会人としてのビジネスマナー』を整理、明文化し、2025年初めからの基礎固めに取り組む準備を進めたいと考えております。私自身、なんとなく「昭和の常識」みたいなもので会社を運営して参りましたが、平成、令和と時代は流れています。守るべきものは、守り、変えるべきものは、変える必要があるかとは思いますが、曖昧さが存在しております。その曖昧さを解消し、更なるサービス向上に向けて整理を行い、2024年を締めくくりたいと考えております。

最後になりますが、2025年が皆様にとって更なる飛躍の年になることを祈念いたしまして、本年最後のご挨拶とさせていただきます。一年間誠にありがとうございました。



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38%UP！

～満室達成までの経緯～

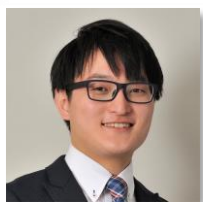


2K→1DKへの間取り変更リフォーム

2Kの間取りを1DKにリフォームし満室となった事例になります。リフォーム前は手前のお部屋を通らないと奥のお部屋に行けない間取りとなっていたのですが、キッチンと洋室を一体にし、ゆったりした单身向けの1DKに生まれ変わりました。リフォームの効果もあって、築40年以上、また、駐車場無しという厳しい条件の中、以前の賃料から5,000円UPして、入居が決まりました。

オーナー	種別	築年数	間取り
H様	アパート	42年	2K→1DK
戸数	空室	入居率	対策
4戸	1戸	75%→100%	間取り変更リフォーム

今月のリフォーム物件



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
大塚健弘

今回ご紹介する商品は、築39年のアパートで長期間空室の状態が続き、水廻り設備や建具、内装のリフォームをご提案させていただきました。

お部屋全体的に経年劣化による損傷や汚れが見受けられましたが、特に流し台は老朽化で底板や背面など木部が腐食により劣化しており、部分的な補修が困難な状態でした。また、流し台の劣化による漏水で流し台まわりの壁や床も傷んでおり、これを放置すると建物全体の強度も低下してしまいます。そのため、水廻り設備の劣化は設備そのものの見た目や機能面の低下だけでなく、あらゆるリスクが高まるので、不具合を発見した際は早めの対策が必要です。

長期空室のお部屋でお困りのオーナー様、水廻り設備のリフォームに興味のあるオーナー様はぜひ豊栄ハウジングにお任せください。

Before



After



スタッフ紹介



氏名	長田 菜々
出身地	平塚市
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	2024年10月
休日の過ごし方	掃除・買い出し・作り置き
最近嬉しかったこと	子供が逆上がり出来るようになったこと
好きな言葉	なんとかなる
ひとこと	メルカリの取引件数3000件達成



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

2024年度 人気の設備ランキング①

今年も賃貸住宅新聞にて、人気の設備ランキングが発表されました。このランキングは全国の賃貸仲介を行っている会社へアンケートを実施し、お部屋探しをされている方に接客対応をしている各社の営業マンの声が反映されております。今回は、『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』というアンケート結果について解説していきます。

《単身者向け物件》 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
1	→	インターネット無料
2	↑ (前回4位)	宅配ボックス
3	↓ (前回2位)	エントランスのオートロック
4	↓ (前回3位)	高速インターネット
5	→	浴室換気乾燥機
6	new	ペット用設備
7	↓ (前回6位)	独立洗面台
8	↑ (前回14位)	ガレージ
9	↓ (前回7位)	システムキッチン
15	↑ (前回15位)	追いだき機能

《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
1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック
3	→	追いだき機能
4	↑ (前回5位)	宅配ボックス
5	↑ (前回6位)	高速インターネット
6	↓ (前回4位)	システムキッチン
7	↑ (前回10位)	ガレージ
7	new	ペット用設備
9	↓ (前回7位)	浴室乾燥機
10	↑ (前回12位)	エレベーター

出典：賃貸住宅新聞のデータを基に船井総合研究所にて作成

今年も、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに『インターネット無料』が1位となりました。昨年から『高速インターネット』がランクインしてきましたが、今回も上位をキープしております。動画配信サービスやオンラインゲームの普及が進んでいることが大きな要因です。

今回初のランクインとなったのが、『ペット用設備』です。近年ペット可の物件の中でも、さらに設備が充実しているペット共生型の物件も増えております。具体的には、共用部にペットの足洗い場や、遊ばせることができる庭やドッグランを設けている等です。室内設備でも、猫が遊ぶためのキャットタワーや、ドアに小さい穴を作りペットの通り道を設けたり、買主が外出時にペットの状況がわかるペットカメラ等、様々な工夫がされております。

それ以外で着目すべき点は、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに『ガレージ』が大きくランクアップしている点です。車を持っている人は減っていると言われていますが、地方商圏ではまだまだ1人1台所有していないと生活できないエリアもあります。『車が好きで、車をいじるスペースが欲しい』というニーズは一定層あるようです。

いかがでしたでしょうか。2025年の繁忙期に向けて、今回お伝えした内容で、所有物件で対策が可能なものや、オーナー様ご自身が興味がある内容がございましたら、是非一度弊社までご相談ください。

【ご相談・お問い合わせ】 オーナー様管理ご相談窓口
TEL : 0800-8005568 担当 : 真道・北村・臼井・西山



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

賃貸物件借主の迷惑行為による 貸主の賃貸借契約の解除

賃貸物件入居者の迷惑行為に頭を悩ませているオーナー様からのご相談は頻繁にあります。今回は貸主が、借主の迷惑行為で損害賠償請求が認められた裁判例をご紹介します。

【事案】

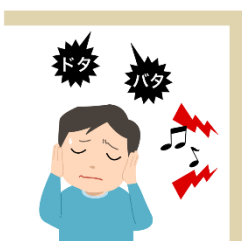
賃貸マンションの入居直後から複数人が頻繁に出入りし、深夜にも騒音を立てる迷惑行為があった。貸主が口頭で注意するも騒音が続いたため、契約違反の通知書を渡した。同居人がいることが発覚したので、同居人とともに騒音に注意する同意書を取り交わした。

それでも騒音が継続したために話し合いの場を設け、敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、同居人から「（借主）をこんな目にさせたのはあなたのせいだ。敷物は敷かねえよ」「（借主）を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってるんだよ」などと怒鳴り、貸主に転居費用などを要求した。「（借主）は仕事だって行ってないんですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。貸主は、借主に連絡をしない、違反した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書を書かされた。

騒音はその後にも継続し、当該物件階下の居住者は退去したが、新たに入居者を募集することはできなかった。

貸主が入居者の騒音を注意したところ、理不尽な反論にあった、という事案です。貸主は契約解除して約600万円の損害賠償請求を行い、約420万円が認められました。注意をしても騒音が続いたことや、貸主が支払義務を負わない内容について高額な請求をしたことが理由です。退去しなかったことによる損害金、契約に基づく使用料相当の損害金や、下の階を賃貸できなかった損害、防犯カメラの設置費用や、弁護士費用の一部なども認められています。

迷惑行為に加えて貸主への理不尽な要求行為にまで及んだ場合には、毅然とした対応を行うべき、という一例です。裁判の結果でも、騒音で下の階に入居させられないという逸失利益の損害や、防犯カメラ費用、弁護士費用の一部まで認められていること、慰謝料は認められていないことなどが参考になります。



【参考文献】

東京地方裁判所令和4年4月28日判決
（ウエストロー・ジャパン）を参考とした事案です。
RETIO. NO.130 2023 年夏号





税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 ～今年不動産の譲渡があった方～

まだ時期的には早いと思いつつも、あっという間に3月となり確定申告の時期になります。今回は年内に不動産を売却して利益が出た場合をみてまいりましょう。

今年不動産の譲渡があった方

不動産を売却し、年内に引き渡し完了し、その売却で利益が発生する場合は、今年の所得となり、来年3月に確定申告をしなければなりません。

納税額の試算について

不動産譲渡の所得の計算は、大まかに申しあげますと下記の算式で計算します。

売れた金額 - (買ったときの金額 - 減価償却 - 売る際に係った費用) → 譲渡益 ※
※ 譲渡益 × 所得税率 → 所得税及び復興特別所得税
※ 譲渡益 × 住民税率 ← 住民税

具体的な計算

20年前に購入した不動産を2024年12月に2億円で売却しました。購入した時の金額は土地と建物で1億円でした(建物減価償却は2,000万円)。売却にあたり係った経費は、測量費と仲介手数料で合わせて500万円でした。

(1) 所得の計算

2億円 - (1億円 - 2,000万円) - 500万円 = 1億1,500万円

(2) 税額の計算

① 所得税 1億1,500万円 × 15.315% = 17,612,250円

② 住民税 1億1,500万円 × 5% = 5,750,000円

年内に整理しておくこと

まずは、上記のように試算して大まかな税額を把握されるのが良いかと思えます。その際に、購入時の金額が書類などから判明しない場合もあります。その場合は、様々な手法により購入時の金額を推定する方法がありますので、探しきれない場合は、お近くの税務署又は税理士へお尋ねください。わからない場合に、概算取得費(売った金額の5%)という制度も使えますが、税負担が多額になる場合もありますので、ご注意ください。また、税額を減らすことができる特例制度がないかどうかを調べてみる必要がありますので、ご確認いただけますと幸いです。

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いただ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)**

令和5年度住宅土地統計調査から読み解く 全国の最新入居率動向

5年に一度の住宅土地統計調査が令和5年に行われ、今年の10月に調査結果が発表されました。今回はこの調査を基に、各都道府県の貸家の入居率を算出しましたので下記表を一緒に見てまいりましょう。

貸家入居率（5年比較）							
都道府県名	平成30年	令和5年	差異	都道府県名	平成30年	令和5年	差異
全国	81.50%	81.44%	-0.06%	三重県	81.11%	77.84%	-3.27%
北海道	83.00%	78.80%	-4.20%	滋賀県	81.12%	85.75%	4.63%
青森県	78.28%	75.95%	-2.33%	京都府	83.97%	83.71%	-0.26%
岩手県	78.19%	76.23%	-1.96%	大阪府	78.19%	79.75%	1.56%
宮城県	83.53%	81.67%	-1.86%	兵庫県	80.96%	80.81%	-0.15%
秋田県	80.90%	76.59%	-4.31%	奈良県	78.37%	76.62%	-1.75%
山形県	80.87%	79.96%	-0.91%	和歌山県	73.75%	71.32%	-2.42%
福島県	79.35%	76.67%	-2.68%	鳥取県	80.77%	81.12%	0.35%
茨城県	73.45%	77.48%	4.03%	島根県	85.24%	82.52%	-2.73%
栃木県	72.14%	73.69%	1.54%	岡山県	79.62%	79.08%	-0.54%
群馬県	73.00%	74.54%	1.53%	広島県	82.91%	80.55%	-2.36%
埼玉県	82.45%	85.51%	3.06%	山口県	78.15%	76.54%	-1.61%
千葉県	80.76%	81.50%	0.75%	徳島県	73.67%	72.00%	-1.67%
東京都	85.24%	84.91%	-0.33%	香川県	75.74%	73.85%	-1.89%
神奈川県	83.44%	84.80%	1.36%	愛媛県	78.62%	78.96%	0.33%
新潟県	77.81%	78.32%	0.51%	高知県	82.54%	79.78%	-2.75%
富山県	77.24%	77.56%	0.32%	福岡県	84.65%	84.50%	-0.15%
石川県	78.16%	76.05%	-2.11%	佐賀県	81.64%	80.16%	-1.48%
福井県	77.31%	76.52%	-0.78%	長崎県	83.35%	80.87%	-2.48%
山梨県	71.24%	74.17%	2.92%	熊本県	85.32%	81.80%	-3.52%
長野県	77.87%	78.59%	0.72%	大分県	79.54%	76.99%	-2.55%
岐阜県	73.08%	74.13%	1.05%	宮崎県	83.06%	82.14%	-0.92%
静岡県	75.07%	74.92%	-0.15%	鹿児島県	81.73%	81.82%	0.09%
愛知県	83.36%	82.19%	-1.17%	沖縄県	88.71%	90.88%	2.17%

出典：総務省統計局『住宅土地統計調査』を基に船井総合研究所にて作成

5年間で入居率が下落している都道府県がほとんどです。最も入居率が上がったのは**滋賀県で+4.63%**となっていますが、これは大阪、京都のベッドタウンとしての需要が増加し若年層世代が増えているのが要因です。最も入居率が下がったのは、**秋田県で-4.31%**。人口減少率と高齢者割合が全国ワーストとなっている影響も考えられます。

全国で最も入居率が悪かったのは、**71.32%の和歌山県**で、賃貸物件を含むすべての住宅で空き家率が全国でワーストとなっております。一方で最も入居率が高かったのは、平成30年の調査時に続いて**沖縄県で90.88%**となりました。平均家賃もここ10年で約3.5万円上がっており（LIFULL HOME'S調べ）、需要が増加し続けていることが伺えます。

今後、人口減少は益々進むため、入居率は全国的にもどんどん悪化していくと言われております。ご自身の所有物件のある市区町村の入居率が知りたいという方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご連絡いただけますと幸いです。

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 ティンクマスター	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

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