

～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11月 第129号>



管理物件入居率

96.77%

2025年11月1日 時点

今月の注目ポイント：2025年人気の設備ランキングについて

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▶



<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

Hoei



豊栄ハウジング

検索



お世話になります

晩秋の候、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。今年は酷暑の影響で10月初旬まで暑さが残り、やっと秋かと思えば、急に冬を思わせるような冷え込み。秋はどこへ行ってしまったのかと感じております。

秋といえば、趣味に没頭できる季節でもあります。皆様はどのような趣味をお持ちでしょうか。子どもの頃、時間の経つのを忘れるほど夢中になった経験が、今では少し懐かしく思い出されます。大人になると、常に時間に追われ、時計を気にしない時間を過ごすことが難しくなりましたが、それでも「没頭できる時間」を求めている自分がいます。

最近、休日を使って駐車場保全サービスの除草を試みました。仕事の延長のようであり、お客様との約束もなく、遊んでいるわけでもない。そんな中で、久しぶりに“無心になれる時間”の兆しを感じました。

不動産屋の芝刈りといえばゴルフですが、私の場合は一番ウッドがランドトリマー、寄せは大きな熊手、仕上げは小さな熊手でビニール袋へカップイン。カート代わりに作業車で次のホールへ向かいます。芝刈りならぬ草刈り。そんな秋の一日を楽しみながら、心身を整えてまた新しい週を迎えています。

皆様もぜひ、没頭できる時間を見つけ、実り多き晩秋をお過ごしください。ホームズ君と共に、これからも満室経営のお手伝いを続けてまいります。



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**12.5%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～



時代のニーズに合わせたリフォーム

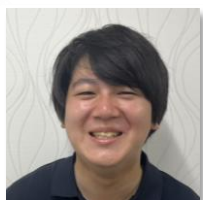
18年間お住まいだった入居者様が退去されたお部屋が成約となり再び満室となった事例になります。今回の成約にあたっては、内装リフォームに加え、時代のニーズに合わせた改修を行っております。具体的には、和室の需要が減少している現状を踏まえ、2部屋あった和室のうち1部屋を洋室へリフォームいたしました。

また、設備面では、各居室にエアコン用コンセントを新たに整備しました。築年数が経過している建物では、各居室にエアコン用コンセントが備わっていないケースも見られますが、近年の猛暑を考えると、各居室にエアコンを設置したいというニーズは非常に高まっております。そのため、こうした細かな設備の整備も非常に重要となっております。

オーナー	種別	築年数	間取り
U様	マンション	39年	3DK
戸数	空室	入居率	対策
9戸	1戸	88.8%→100%	ニーズに合わせた改修



今月のリフォーム物件



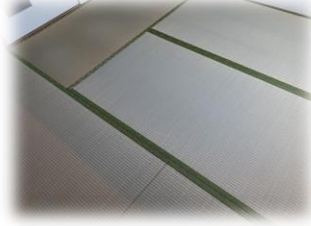
豊栄ハウジング
賃貸管理課
お部屋・駐車場
サポートスタッフ
笠井 琉稀

今回ご紹介する商品は、昭和58年に建築されたアパートのリフォーム工事です。まず最初に、玄関とDKの間に壁を新たに作る工事を行いました。リフォーム前の状態ですと、宅配便などの来客者に対応する際に遮るものが無く、プライバシーが損なわれてしまいます。新たに壁を作ることによって見られる範囲が玄関内に限定され、生活している空間を他人に見られることが無くなります。また、TVドアホンを新規に設置することによって、さらに防犯性能を高めることができ、単身の女性の方も安心して過ごせるお部屋になりました。

続いて、エアコンの取替も行いました。古いものですと稼働効率が悪く、電気の使用量が多くなってしまいます。新しいものに取り換えることによって、使用量を少なくでき、支払う電気代が抑えられる入居者に嬉しい工事となりました。

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
入社年月	令和元年5月
休日の過ごし方	気力回復
最近嬉しかったこと	夏が終わって最高の気候になったこと
好きな言葉	日日是好日
ひとこと	秋刀魚が美味しくてこの秋既に3回食べました



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

2025年人気の設備ランキングについて

今年も賃貸住宅新聞より人気の設備ランキングが発表されました。家主の皆様におかれましては、2026年の繁忙期に向けて、最新の入居者ニーズを把握し、1室でも多く空室を埋められるようにチェックしておきましょう。

1) この設備があれば周辺相場より家賃が高く決まる

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	↑(前回4位)	高速インターネット	1	↑(前回2位)	エントランスのオートロック
2	↑(前回3位)	エントランスのオートロック	2	↑(前回5位)	高速インターネット
2	↓(前回1位)	インターネット無料	3	↓(前回1位)	インターネット無料
4	↓(前回2位)	宅配ボックス	4	→	宅配ボックス
5	↑(前回7位)	独立洗面台	5	↓(前回3位)	追いだし機能
6	↓(前回5位)	浴室換気乾燥機	6	→	システムキッチン
7	↑(前回8位)	ガレージ	7	↑(前回8位)	ガレージ
8	new	24時間利用可能ごみ置き場	8	new	エアコン
9	new	都市ガス	9	new	都市ガス
10	new	エアコン	10	new	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングでは昨年まで5年以上1位だった『インターネット無料』がランクダウンしております。昨今、SNSやネットゲーム、動画配信サービスの普及により、通信速度にもこだわりを持つ人が増えております。そういった背景から高速インターネットの需要が大きく増加しております。また24時間利用可能ごみ置き場が初のランクインとなっており、生活利便性を求める方が増えていきます。都市ガスに関しては、生活

コストを少しでも抑えるためにLPガス物件が敬遠される傾向が増しているとも言えるでしょう。

2) この設備がなければ決まらない

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	エアコン	1	→	エアコン
2	→	室内洗濯機置場	2	↑(前回3位)	TVモニター付きインターホン
3	→	TVモニター付きインターホン	3	↓(前回2位)	室内洗濯機置場
4	→	インターネット無料	4	→	独立洗面台
5	→	温水洗浄便座	5	→	温水洗浄便座
6	→	独立洗面台	6	→	追いだし機能
7	↑(前回8位)	宅配ボックス	7	→	インターネット無料
8	↓(前回7位)	エントランスのオートロック	8	↑(前回9位)	エントランスのオートロック
9	new	シングルレバー水栓	9	↓(前回8位)	システムキッチン
10	↓(前回9位)	備え付け照明	9	↑(前回10位)	宅配ボックス

昨年に引き続き、单身者向け、ファミリー向けともにエアコンが1位となっております。入居が決まったら取り付けするという考えの方もいらっしゃると思いますが、基本的には省エネ性の高い新しいエアコンを設置済みの状態で、内見を行う方がより入居は決まりやすくなります。また水栓もシングルレバーが当たり前となってきたおり、古めかしい二口水栓は敬遠されます。まずは見た目を良くして、そこにプラスアルファ

で生活利便性に関わる設備を導入していく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

外国籍・タトゥーを理由とする 契約拒否、入居拒否が争われた裁判例

多様な背景をもつ入居希望者が増える中で、入居者の国籍や外見を理由に契約を拒否する対応が法的に問題となるケースが見られます。今回は、外国籍を理由に契約を拒否した事案（京都地裁平成19年10月2日判決、RE T I O No.69掲載）と、タトゥーを理由に引渡しを拒否した事案（東京地裁令和4年10月12日判決、RE T I O No.135掲載）を紹介します。

■ 外国籍を理由に契約を拒否した事例（契約締結前の事案）

ある会社は、自社の外国籍従業員の入居を目的として、新築マンションの賃貸借契約を申し込みました。敷金・礼金・管理費など約47万円を支払い、契約書も提出済みでしたが、貸主は最終段階で「外国人だから」という理由で契約を拒否しました。

京都地裁は、契約自体は未成立としつつも、貸主の対応について「国籍を理由に契約を拒否することは合理性を欠き、社会通念上許されない」と判断しました。その結果、貸主の行為を信義則違反・不法行為と認定し、入居予定者に対し、慰謝料100万円と弁護士費用10万円の合計110万円の支払いを命じました。

■ 解説

契約が成立していない段階でも違法と評価されています。実務上も入居申込みに対して内諾した後、契約締結前に合理的な理由なく貸主側からキャンセルすることによるトラブルは、少なからず見かけます。

■ タトゥーを理由に引渡しを拒否した事例（契約締結後の事案）

借主は、住宅の賃貸契約を締結し、入居準備を進めていました。ところが、鍵の引渡し直前に貸主が「借主にタトゥーがある」と知り、物件の引渡しを拒否しました。

東京地裁は、契約はすでに成立していることを前提に、「タトゥーを理由に履行（引渡し）を拒むことに合理的根拠はない」と判断しました。

貸主の行為は契約上の履行遅滞に該当するとして、発注した家具配送料や仲介手数料等の約85万円の損害賠償と、受領した賃料や敷金等の約220万円の返還を命じました。

■ 解説

貸主は、「居住者にタトゥーが入っていると本件マンションの価値を減少させる」「悪評が広がる」「タトゥーがあることの告知義務がある」等を主張しましたが、裁判所はこれを認めませんでした。

■ 裁判例の位置づけ

これら二つの判決は、入居（希望）者の国籍や外見を理由に契約上の義務を履行しなかったことが問題とされた事案です。外国籍を理由にした拒否は契約締結前の段階、タトゥーを理由にした拒否は契約締結後の段階で起きたものですが、いずれも裁判所は、貸主の対応が合理的な理由を欠くとして賠償を命じました。

■ まとめ

近年、入居希望者の多様化が進む中で、国籍や外見などを理由とする入居拒否や引渡し拒否がトラブルとなり、裁判で争われることもあるという点は、オーナーとして知っておくべき重要な事例です。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

離婚して財産をもらったときに 贈与税がかかるか

婚姻関係の清算として、離婚した場合に配偶者へ財産の分与をすることがあります。その場合に、税金がかかるかどうかの質問を多く受けます。どれくらいの金額までか、どのような財産ならばよいかなど、ご不安があるようです。今回は、財産分与の税金について見てまいります。

財産分与の税金の考え方

離婚した時の財産分与についての課税の考え方は、原則として税金を課しないとされております。これは、贈与ではなく夫婦の財産に関する清算、生活費の保障といった面があるため、所得税や贈与税が課されることはないというのが理屈となっております。

どのくらいの金額？

財産分与についての金額の具体的な算定は、弁護士さんのお仕事の範囲であるため、金額の大小は分かりかねますが、その夫婦の資産状況により、金額によっては贈与税が課税される場合もあるため注意が必要です。仮に、夫婦で築いた財産が1,000万円あったような場合に、すべて一方に分与するような場合は、その事情と算定の考え方は確認しておいた方が良いでしょう。弁護士さんが算定を行って金額を決定する際に、贈与税が課されないように慎重に進めていきます。

贈与税には基礎控除額という課税されない目安はありますが、財産分与がいくらならば課税されるといった規定はありません。あくまでも、もらい過ぎたら贈与税を課される可能性があるという個別事情による判断となるため、金額の算定名目の整理と金額の大小の確認は慎重に検討が必要となります。

不動産を財産分与した場合

住んでいた自宅などを分与する場合は、上記とは異なる取り扱いとなります。不動産を無償で譲渡する場合は、譲渡したときに譲渡所得の対象とされますため、財産分与する場合も、譲渡した側が確定申告を行う必要があります。この場合、譲渡したとされる金額は時価とされており、路線価による土地の評価金額とは異なりますため、不動産鑑定士などの専門家による金額の査定を行った方が良いでしょう。

まとめ

- ・離婚の際のお金の清算については、名目などを考慮して慎重に決める必要があります。
- ・夫婦の財産とのバランスで、一方がもらいすぎると贈与税を課される可能性があります。
- ・不動産を財産分与する場合は、時価で譲渡所得課税となり確定申告が必要となります。

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）

2026年繁忙期に向けて 入居者の最新ニーズを的確に捉えましょう！

先の記事でも紹介しました『2025年人気の設備ランキング』と併せて、『**入居希望者に敬遠される設備**』と『**今後需要が高まると考えられる設備**』が公表されました。こちらも物件のグレードアップの参考にしていきましょう。

入居希望者に敬遠される設備

順位	設備	件数
1	和式トイレ	410
2	3点ユニットバス (バス・トイレが一緒)	355
3	バランス釜	347
4	室外洗濯機置き場	312
5	古いエアコン (年式10年以上)	177
6	畳	172
7	電気コンロ	114
8	LPガス	102
9	2ハンドル混合水栓	71
10	1口コンロ	47

今後需要が高まると考えられる設備

順位	設備	件数
1	宅配ボックス (各戸にひとつ、冷蔵機能付きを含む)	47
2	インターネット環境	43
3	エアコン (複数台設置、全室設置を含む)	30
4	防犯設備 (防犯カメラを含む)	28
5	IoT設備 (スマートホームハブを含む)	25
6	見守りサービス (高齢者など、見守りセンサーを含む)	24
7	スマートロック	23
8	ホームセキュリティ	17
9	EV充電器	16
10	ペット用設備 (ペット可物件を含む)	13

【入居希望者に敬遠される設備】

一言でいうと、現在の若年層にとって馴染みのない設備が並んでいます。和式トイレやバランス釜、電気コンロといったものは育った環境で触れてこなかった設備と言えるでしょう。和室を含め和テイストなものは若年層には受け入れられないということをまずは理解しましょう。その上で、物件の大幅なグレードアップが難しい場合は、ターゲットを高齢者層や、古い設備に対して抵抗のない外国人等に見据えていくとよいでしょう。

【今後需要が高まると考えられる設備】

こちらは簡単に言うと、今の時代にはまだ当たり前ではないですが、あると生活の幅が広がる設備となっています。賃貸物件でIoT設備やホームセキュリティはまだそこまで普及していませんが、10年後にはあるのが当たり前になっているかもしれません。しかし、今の時点で導入できていれば競合物件と差別化ができるものがほとんどです。また、導入することによって賃料の値上げにも期待できます。投資資金に余裕のある方はお勧めできるものが多いと言えるでしょう。

店舗紹介

おかげさまで46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 ●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 空室について | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ 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