

～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12月 第130号>



管理物件入居率

96.02%

2025年12月1日 時点

**今月の注目ポイント：
迫る確定申告！物件毎の正しい収支を把握しましょう！**

撮影地：平塚市龍城ヶ丘

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▶



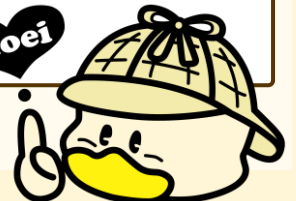
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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

師走の候、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。

早いもので、もう2025年最後の月を迎えました。振り返れば、1月1日の97.12%からスタートした入居率、ここまで6回の最高値更新をすることが出来ました。中でも8月1日に記録した97.93%、98%にあと1部屋というところでしたが、98%は2026年のお楽しみにしたいと思います。

また、お預かりさせて頂いておりますお部屋の数も11カ月で40戸増加し、より多くの資産を託していただける会社へと成長できた一年でもありました。付け加えて、駐車場の保全サービスも、まるでゴルフのコースを回るような感覚で、取り組めるコツをつかんだのも2025年の成果であります。

一方で、反省材料もあります。新卒採用者が早期退職となってしまったこと、また本年は宅地建物取引士の合格者が出なかったことです。改善点は、社内の意識改革であると考えますが、非常に難しく、時間のかかる事ですありますから、しっかり腰を据えて取り組んで参りたいと思います。

さて、私自身は来年、いよいよ還暦、社長就任20年目を迎えます。一区切りの歳とはなりますが、気持ちはまだまだ現役、心機一転、さらにアクセルを踏んでまいります。

結びになりますが、本年も一年間お付き合いいただきまして、誠にありがとうございました。来る年が、賃貸オーナーの皆様にとって穏やかで実り多い一年となりますことを心よりお祈り申し上げます。



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
西山友祐



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**13.3%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～

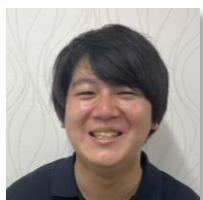


間取り変更リフォーム

DKと隣り合わせの部屋をつなげてLDKに間取り変更するリフォームを行い、再び満室となったアパートの事例になります。間取りはネットで物件探しをする際の第一印象にもなるので、少々コストはかかりますが取り組んでいきたい項目です。ちなみに、このお部屋はDKと隣の部屋を仕切る引き違い戸の建付けが悪く、改善するためには大掛かりな修理が必要という状況でもありました。そこで、お金をかけて引き違い戸を補修するのではなく、引き戸を無くしてしまっ人気のLDKへのリニューアルを選択。時には補修や交換だけではなく、無くすといったアイデアも必要かもしれません。

オーナー	種別	築年数	間取り
N様	アパート	32年	3DK→2LDK
戸数	空室	入居率	対策
4戸	1戸	75%→100%	間取り変更

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51年に建築されたアパートのリフォーム工事です。まず初めに、玄関～廊下の天井や床を改修しました。あとから設置された電気系統の配線が露出してしまっていたり、天井・床材の経年劣化によって、入室した際の第一印象が損なわれてしまう状態でした。そこで、床材をカーペットからフロアタイルへ、天井材を新しい化粧板へ取替を行いました。また、天井材を取り替える際に、天井裏へ露出していた配線を通すことによって、配線を隠蔽する工事も行いました。内見の際に室内で一番最初に見られる場所は玄関と廊下がほとんどです。お部屋に入った際の第一印象をアップする工事となりました。また、台所水栓を単水栓と瞬間湯沸かし器だったものをシングルレバー水栓へと取替え、吊戸棚の塗装補修を行いました。どちらも水廻りをスマートに見せる工事となりました。

Before

After



スタッフ紹介



氏名	高橋 智也
出身地	あったかひらつか
勤務部署	賃貸管理課
入社年月	2022年1月1日
休日の過ごし方	キューピー3分クッキングを真剣に観てます
最近嬉しかったこと	真道会長と食べたアジフライがおいしかった
好きな言葉	定時退社
ひとこと	働いて働いて働いて働いて働いて働いてまいります



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

迫る確定申告！ 物件毎の正しい収支を把握しましょう！

2025年も年末を迎え、年が明けると確定申告の季節となってまいります。原則、不動産所得（家賃収入などから必要経費を引いた金額）が年間20万円を超える場合は、確定申告が必要になります。今回は確定申告をきっかけに、物件の収支を正確に把握し、今後の賃貸経営の方向性についてどうすべきか考えてみましょう。

家賃収入	600万円
管理料・修繕費	100万円
固定資産税	50万円
ローンの支払い利息	100万円
ローンの元金返済	360万円
減価償却	150万円

左記のような物件があるとして、実際に確定申告時の不動産所得と、実際の手残り金額の違いを見ていきましょう。

基本的には、どちらも営業利益を算出するまでの計算は同じです。経費（管理料・修繕費、固定資産税）も同様ですが、確定申告時には、減価償却費も経費として計上できます。しかし、借入返済のうち、元金については経費計上することができません。そのため確定申告時には**200万円の黒字**となっています。

しかし、実際に手元に残るお金の流れを見ていくと、営業利益から返済額（利息：100万円、元金：360万円）が引かれるため、**10万円の赤字**となっています。これは所謂、黒字倒産と言われる状態ですが、賃貸オーナー様の約20%はこのような状態になっており、それに気づかぬまま賃貸経営を続けている方もいらっしゃいます。このような状態に陥ってしまう原因は、家賃収入に対する返済額が高すぎることです。これは購入時、もしくは新築時の計画に問題があることがほとんどです。

確定申告の所得計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
▲減価償却費	150万円
不動産所得金額	200万円

手残り金額の計算

家賃収入	600万円
▲空室損	0円
▲経費	150万円
営業純利益	450万円
▲返済額（利息返済）	100万円
（元金返済）	360万円
手残り金額	▲10万円

手残り▲10万円（赤字）なのに、確定申告時には**200万円儲かっていること**に・・・

今回の確定申告をきっかけに、正しい収支を把握し、経営状態が思わしくない場合は早急に対策が必要になります。ご自身の経営状態が気になる方は、是非これを機に一度ご相談いただけますと幸いです。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

大規模修繕工事を行うときの注意点 ～説明義務と騒音トラブルの裁判例から～

アパートも築10年から15年前後を過ぎると、外壁や防水の大規模修繕工事を検討する時期に入ります。大規模修繕では、足場の設置やネットがかかり、日中は騒音も生じるなど入居者の生活への影響が生じ、クレームが生じることも少なくありません。この点について、裁判例から押さえておきたい点をあげます。

《 契約時の「説明義務」に関する裁判例 》

借主が、賃貸借契約を結んだ直後に、約2か月強の大規模修繕が予定されていたことを知り、「契約時に説明がなかった」として家賃の一部や引越費用、慰謝料などを請求した事案です。裁判所は「工事期間や内容は、借りるかどうかの判断に影響する重要な情報だ」として、貸主の説明義務違反を認めました。

もっとも、契約が無効という主張は否定され、貸主の責任は慰謝料等33万円が認められています。

(参照先RETIO. NO.118 2020年夏号、東京地裁平成31年2月6日判決・ウエストロー・ジャパン)

《 工事中の騒音・臭気をめぐる裁判例 》

こちらでは、大規模修繕により、入居者家族が「受忍限度を超える騒音・臭気・ほこり・日照障害があり、健康被害も出た」と主張し、施工会社と転貸人に賠償を求めましたが、裁判所はいずれの請求も認めませんでした。

工事は建物維持のために必要な大規模修繕で、騒音や振動、ほりや日照権侵害についても受忍限度を超えているとは認められず、健康被害との因果関係も裏付けられないと判断されています。

(参照先、RETIO.No.136 2025年冬号、東京高裁令和5年11月1日判決ウエストロー)

これらの裁判例から見ると、①**契約前に具体的な大規模修繕の予定が決まっている場合には、期間、内容及び想定される影響をきちんと説明しておくこと**、②**適切な工事を行い必要な対処をすれば大規模修繕を行うからといって賠償責任を負うわけではないこと**、などが重要なポイントといえます。

大規模修繕は、建物価値を守り物件の競争力を高めるうえで避けて通れない一方、入居者の不満が噴き出しやすいタイミングでもあります。契約前の説明と、適切な工事を依頼するよう意識しておくことが、不要なトラブルを防ぐことにつながるといえるでしょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

不動産の交換について

親族間、隣人の間で土地の異動をしたいと検討する際に「交換」という考え方があります。不動産登記上は、登記手続きが必要となりますが、税務はどのように取り扱うのでしょうか。今回は、不動産の交換の税金について見てまいります。

【税金の考え方】

不動産（土地、建物）を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡とは扱わないで課税しないという特別ルールがあります。所得税法では、固定資産の交換の特例と呼ばれております。

【どのような条件がある？】

下記の6つの条件を満たすと適用されます。

- (1) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも固定資産であること。
- (2) 交換により譲渡する資産および取得する資産は、いずれも土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。
- (3) 交換により譲渡する資産は、1年以上所有していたものであること。
- (4) 交換により取得する資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、かつ交換のために取得したものでないこと。
- (5) 交換により取得する資産を譲渡する資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。
- (6) 交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内であること。

※タックスアンサーNo.3502土地建物の交換をしたときの特例より
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3502.htm>

【注意すべき点】

- ・ 交換した年の翌年3月15日までに確定申告する必要があります。
- ・ 登記費用、不動産取得税が発生します。
- ・ 交換した際に時価での清算は行われず、売却するまで譲渡益課税が繰り延べられます。

【まとめ／財産分与で税金において注意すべき点】

先祖代々、親族で近隣に持ち続けてきたような土地で、相続で世代が変わり利用形態も変わってきたような場合は、それぞれの有効利用を考えて土地を交換しようというようなご相談も多くありますのでご活用をご検討ください。

※具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をさせ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）

相場から見る適正家賃についての 考え方を理解しましょう！

2026年の繁忙期に向けて、次回募集時に家賃を上げたいと考えているオーナー様も多いことでしょう。ご自身が物件を保有しているエリアで実際に値上げが可能なのか、それとも値上げが難しいのか、判断材料にしていただければと思います。

【エリアの相場家賃についての考え方】

まずは同一条件で、人口が減少していない県庁所在地である市と、県内人口2番の市で賃料相場にどのくらい差があるか比較してみましょう。

《検索条件》

最寄り駅から徒歩10分以内、新築で1K、25㎡以上

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	10.6万円 (9.6万円+1万円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	7.8万円 (7.5万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	9.3万円 (8.3万円+1万円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	5.6万円 (5.3万円+3千円)

県庁所在地と県内人口2番の市では、**最高値で2.8万円、最安値で3.7万円**の賃料差があります。これは、需要によって家賃帯に差が出ることを表します。

では次に築20年の場合はどうなるか見ていきましょう。

《検索条件》

最寄り駅から徒歩10分以内、築20年で1K、25㎡以上

県庁所在地		県内人口2番の市	
最高値 (家賃+管理費・共益費)	7.1万円 (6.8万円+3千円)	最高値 (家賃+管理費・共益費)	6.5万円 (6.2万円+3千円)
最安値 (家賃+管理費・共益費)	6.6万円 (6.3万円+3千円)	最安値 (家賃+管理費・共益費)	5.3万円 (5.1万円+2千円)

県庁所在地では新築時との**賃料差異は最高値で4.5万円、最安値でも2.7万円**となっておりますが、県内人口2番の市では**最高値で1.3万円、最安値で3千円**という結果となりました。通常であれば、**県内人口2番の市＝ニーズが低い**となりますので、築年数の経過による家賃下落幅が大きいと考えられますが、実際はそうではありません。これは、県庁所在地の物件では、**新築時の家賃設定が異常に高い**ということが考えられます。家賃が上がっているという情報を耳にする方も多いと思いますが、単純に新築物件の賃料設定が高くなっているというのが結論です。なぜこのようなことが起きるかという、建築コストの増加が主な原因です。建築を受注する際に、見た目の利回りを良くするためには、設定家賃を上げざるを得ないのです。

以上のことから、一概に家賃を上げられるというわけではないので、適正家賃を設定する際には、**①同一商圏内であること ②同一築年数であること ③設備等の比較**の視点でお考えいただけますと幸いです。

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 ●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <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