

～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

<2026年1月 第131号>

管理物件入居率

**96.47%**

2026年1月1日 時点

今月の注目ポイント：  
入居者募集に大きく影響する物件の景観維持について

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▶



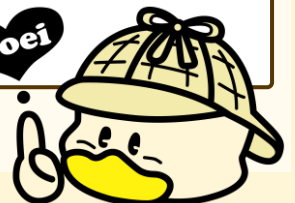
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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

新年あけましておめでとうございます

賃貸オーナーの皆様におかれましては、穏やかな新年を迎えられたこととお慶び申し上げます。本年もどうぞよろしくお願いいたします。

さて、2026年は、昨年末高橋社員が晴れてパパになるという嬉しいニュースでの幕開けとなります。昨年の年明けも、高橋社員が宅地建物取引士試験に合格したという嬉しい話題から始まりましたが、2年続けて高橋社員の嬉しいニュースでの幕開けです。そして、昨年12月7日には、湘南国際マラソンが行われましたが、北村取締役がフルマラソン二度目のチャレンジで完走を果たしました。執念と確かな一歩一歩が、完走という大きな成果をもたらしたものと感じております。

今年は午年、午は颯爽と走るイメージがありますが、昨年やり残した入居率98%の達成と、お客様サービスのさらなる向上を目指し、社員一人ひとりが日々やるべきことを確実に実行するための「ToDo管理」と「スケジュール管理」を徹底する確かな歩みを進める一年にしたいと考えております。確かな一歩一歩が、皆様に「豊かに栄える一年」をご提供できるものと信じて2026年をスタートして参りますので、今年も変わらぬお付き合いの程、よろしくお願い申し上げます。



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**200%UP**！

### ～ 満室達成までの経緯 ～



### 募集状況の共有

空室対策セミナーにご参加いただいたことがきっかけで弊社にて募集および管理をさせていただき、満室となった事例になります。当時、お部屋はリフォームが既にされていましたが、中々入居が決まらないといった状況でした。募集をさせていただく中で定期的に募集状況をオーナー様へご共有。Web閲覧数や現地内覧数のデータなどもご参照いただき条件を調整。無事、2部屋とも入居が決まり満室となりました。

オーナー	種別	築年数	間取り
I様	マンション	27年	1K
戸数	空室	入居率	対策
3戸	2戸	33.3%→100%	募集状況の共有

## 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、20年近くお住まい頂いたお部屋のリフォーム工事です。このお部屋はロフト付きとなっており、とても開放感のある空間でしたが白いクロスが全体に使用されていることによって冷たい印象となっておりました。そこで天井に木目のクロスを使用することによって温かみのある空間となりました。長年お住まいいただいたこともあり、浴室のコーキング部分には黒カビが発生しており、ガラスや浴槽などには水垢が固着しておりました。本工事では黒カビが発生してしまった部分のコーキングを新たに打ち替え、水垢については通常よりもより時間をかけてクリーニングをいたしました。施工前に内見をしていただいたお客様より浴室は綺麗になるのかというお問い合わせをいただきました。水廻りの清潔感は内見時の印象を大幅に左右するため、積極的に施工をしたい項目となります。

### 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・買い物・作り置き
最近嬉しかったこと	息子がサッカーの試合でシュートを決めたこと
好きな言葉	為せば成る
ひとこと	メルカリ取引件数3,000件突破



豊栄ハウジング  
賃貸管理課 リーダー  
西山友尉

# 入居者募集に大きく影響する 物件の景観維持について

不動産経営において、**物件の見た目（景観）**は入居率や資産価値を左右する極めて重要な要素です。第一印象が悪い物件は、どんなに内装が綺麗でも検討リストから外されてしまいます。オーナーとして実行すべき、具体的かつ効果的な景観維持対策を3つの視点でまとめました。

## 1. 「第一印象」を決定づける共用部のクリーンアップ

### ① 定期清掃の質の確保

週に数回の掃き掃除だけでなく、月に一度のポリッシャー洗浄や、クモの巣除去、照明器具の拭き掃除など、細部まで手入れをすることが重要です。

### ② 私物放置の徹底排除

共用廊下に置かれたベビーカー、自転車、ゴミ袋などは生活感を出し、景観を著しく損ないます。掲示板での注意喚起だけでなく、定期的な巡回と個別指導で「置いてはいけない雰囲気」を作りましょう。

### ③ 照明プランの見直し

夜間の景観も重要です。切れた電球の放置は厳禁。LEDへの交換はもちろん、エントランスに暖色系の間接照明を取り入れるだけで、物件の高級感は格段に上がります。

## 2. ゴミ置き場と駐輪場の「秩序」を保つ

### ① ゴミ置き場の物理的対策

カラスネットだけでは不十分な場合、鍵付きのクリーンボックスを設置するのが効果的です。また、不法投棄を防ぐためのダミーではない「防犯カメラ」の設置は、抑止力として非常に強力です。

### ② 駐輪場のステッカー管理

放置自転車は景観を損なうだけでなく、防犯上のリスクにもなります。年1回の駐輪ステッカー更新を行い、未登録車両を撤去するサイクルを確立してください。

## 3. ゴミ置き場と駐輪場の「秩序」を保つ

### ① 植栽のメンテナンス

伸び放題の枝や枯れた植物は、物件全体に「寂れた印象」を与えます。専門の造園業者と年間契約を結び、剪定・除草のスケジュールを固定化しましょう。

### ② 小まめな「修繕塗装」

大規模修繕を待たずに、鉄部のサビや外壁の目立つ汚れ、エントランスドアの傷などは早めに補修します。特に「サビ」は建物の老朽化を強く印象づけてしまうため、見つけ次第対応するのが鉄則です。

綺麗な景観を維持していると、不思議と入居者も「汚さないようにしよう」という意識を持ち始めます。景観維持は、単なる掃除ではなく、「良い入居者に長く住んでもらうための投資」という考えを持つことが必要です。上記の内容を含め、ご自身で管理されることに限界を感じている方はぜひ弊社までご相談ください。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋良二氏

### 3か月滞納でも「自力救済」は許されない ～入居者を締め出して損害賠償を受けた例～

本判決は、賃料等を3か月滞納していた賃借人に対し、賃貸人が鍵穴カバーで締め出し、さらに家財一式を撤去・処分した事案で、賃貸人の不法行為責任を認めました。加えて、明渡し合意書が交わされていたにもかかわらず、それを根拠に違法性は消えないとし、損害賠償（慰謝料含む）を認容するとともに、賃貸人の賃料請求も一定期間認めませんでした。

#### 《事案の概要》

- ・賃借人は月額9万円（賃料等）で居住していたが、平成25年5月分～7月分（3か月）の賃料等を滞納。
- ・賃貸人は、賃借人ら外出中の8月1日に玄関の鍵穴を金属カバーで覆い、入室不能にした（締め出し）。
- ・8月26日、賃貸人側が「合意書に署名押印すれば入れるようにする」旨を述べて契約解除、明渡し合意書締結を迫り、署名後にカバーを取り外した。
- ・その後、合意した期限後、9月12日には家財一式が撤去・処分されていた。

#### 《実務上参考となる3つのポイント》

##### ①「3か月滞納」滞納があるからといって自力救済は許されない

本件は、賃料滞納が3か月に及んでいたため、賃貸人が鍵穴カバーで入室をできなくしたのですが、裁判所は、この行為および家財撤去・処分行為を、いずれも賃借人らに対する不法行為であることは明らかと判断しています。滞納が続いているから鍵を変える等で閉め出すことは許されません。

##### ②合意書を締結していても盾にならない

本件では、8月26日に「契約解除・明渡し合意書」が作成され、そこには（一定時点以降の）残置動産を処分できる旨の定めがありました。裁判所は、合意書があっても、そもそも賃貸人が締め出し（不法行為）を行った当事者であり、「署名押印すればカバーを外す」と述べて署名押印させた、という経緯から、合意書によって撤去・処分の違法性が阻却されるものではないと述べています。よく滞納入居者から合意書を取得しようとする方がいますが、このように有効とは限りません。

##### ③慰謝料を含む損害賠償が認められ、賃料請求も一定期間遮断

###### ——裁判所の「自力救済」への厳しい態度

裁判所は損害として、各原告につき

- ・慰謝料50万円
- ・財産的損害30万円（民訴法248条による認定）
- ・弁護士費用8万円

合計88万円（2人で176万円）を認めました。さらに反訴（賃貸人の未払賃料等請求）について、締め出しや侵入・撤去への恐怖により居住できない状態であり、賃貸人は「使用収益させる義務」を履行していないとして、賃料等の支払義務を一部否定しました。損害賠償が認められるだけでなく、賃貸人が回収したいはずの賃料請求まで一部は認められませんでした。裁判所の自力救済を許さないとする態度が表れているといえるでしょう。

このほかにも、貸主が借主を締め出したり、残置物を処分したことが不動産侵奪罪や器物損壊罪などの刑法上の処罰対象になる場合もあります。自力救済の禁止については改めて確認しましょう。

参考：東京地判 平成30年3月22日REITO・ウェストロー

## 相続相談コーナー



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

### 配偶者の所得と配偶者控除について

年末調整も終わり、確定申告が近づいてきますと、所得と所得控除について話題になってくることが多く、税理士への質問も多くなっています。今回は、配偶者の所得がいくらまでなら配偶者控除が受けられるかについてお伝えします。

#### 【配偶者控除が受けられる条件】

配偶者控除が受けられるかどうかは、配偶者に所得がなければ無条件に適用されますが、配偶者に所得がある場合は、令和7年以降については、配偶者の年間合計所得金額が58万円以下であれば、受けることができます。控除の金額は、納税者本人の所得などに応じて13万円から48万円とされております。

なお、納税者本人の合計所得金額が1,000万円を超える場合においては、配偶者控除及び下記の配偶者特別控除を受けることができません。

#### 【配偶者特別控除が受けられる条件】

配偶者特別控除は、令和7年以降については、配偶者の合計所得金額が58万円を超え133万円以下である場合に、納税者本人の合計所得金額（1,000万円以下）に応じた一定の控除額が控除することができます。

#### 【具体例】

配偶者の収入が、給与のみである場合は、合計所得金額が58万円以下であれば配偶者控除が受けられるため、給与所得控除の下限である65万円を合計所得金額に加算しますと123万円となりますので、収入がそれ以下であればよいということになります。

なお、配偶者特別控除は給与収入が123万円から201万5,999円までならば受けられるとされております。

#### 【注意すべき点】

合計所得金額には、特定口座の源泉徴収選択口座内の株式譲渡等の所得で確定申告をすることを選択した場合の所得も含まれますので、合計所得金額が58万円を超えてしまい、配偶者控除が適用されなくなりますので、確定申告の際に注意が必要です。

#### 【まとめ】

配偶者を扶養に入れる、控除を受けたいなど社会保険と税金の話は複雑になっております。

昨今の改正により、配偶者の収入が増えても社会保険の扶養、税金の控除も受けられるように整備されておりますが、具体的な手続きは、事前に税理士・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）

# 修繕インフレ時代を賢く生き抜くために 今すぐ実践できること

賃貸オーナー様にとって、近年の「修繕コストの高騰」は賃貸経営の収支を圧迫する最大の懸念事項といっても過言ではありません。建築資材の値上げに加え、深刻な人手不足による人件費の上昇が重なり、数年前の相場感では太刀打ちできなくなっています。この「修繕費インフレ」時代を賢く生き抜くための戦略をまとめました。

## 賃貸オーナーを悩ませる「修繕費高騰」3つの処方箋

### 1. 「事後修繕」から「予防保全」へのシフト

壊れてから直す「事後修繕」は、実は最もコストが高くなります。例えば、屋上の防水層の劣化を放置して雨漏りが発生した場合、内装の張り替え費用まで上乗せされ、被害額は数倍に膨れ上がります。

#### 【定期点検の徹底】

5年、10年単位でのマイナーメンテナンスを計画に組み込みましょう。

#### 【早めのパッチワーク】

全面交換（リプレイス）ではなく、部分補修（リペア）で寿命を延ばす判断が、キャッシュフローを守ります。

### 2. 仕様の「標準化」と「耐久性」の重視

退去時の原状回復費用を抑えるには、材料選びの段階から戦略を立てる必要があります。

#### 【汎用性の高い品番を選ぶ】

特注品や廃盤になりやすいデザイン性の高い壁紙・建材は避け、どこでも安価に手に入る「定番品」を標準仕様にします。

#### 【高耐久素材への投資】

例えば、クッションフロアよりも耐久性の高いフロアタイルを採用することで、長期的には張り替え頻度を減らし、トータルコストを削減できます。

### 3. 「相見積もり」を辞め、賃貸経営のプロに任せる

単に「安い業者を探す」だけの相見積もりは、手抜き工事のリスクを伴います。

#### 【今の相場を理解する】

物価高・人工の高騰の影響でここ数年で修繕コストは大きく上がっています。各メーカーからも値上げの発表がありますので、まずは今の相場を理解しましょう。

#### 【工事の優先順位を相談する】

「予算はここまでだが、どこを優先すべきか」とプロの視点で優先順位を付けてもらうことが有効です。

修繕費の高騰は今後も続く可能性が高いでしょう。これからのオーナー様に求められるのは、「中長期的な修繕計画（キャッシュフロー表）」を改めて見直し、突発的な支出に備える「修繕積立金」の意識を強く持つことです。「安く済ませる」だけでなく、「長く持たせる」「価値を高める」という多角的な視点を持つことが、安定経営への近道となります。

## 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