

～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3月 第121号>



管理物件入居率

97.48%

2025年3月1日 時点

今月の注目ポイント：
2025年繁忙期！お部屋探し動向に関する考察

撮影地：平塚市虹ヶ丘

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▶



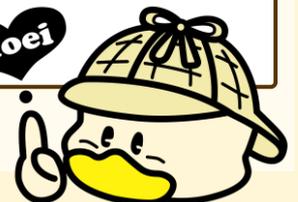
<https://www.hoei-g.co.jp/contact>



- 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

早春の候、皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、「地球上で最もお客様を大切にしている企業であること」はAmazonの、「1クリックで世界の情報にアクセス可能にする」はGoogleの掲げるビジョンです。会社のビジョンは従業員のモチベーション向上や、ステークホルダーとの信頼関係構築のために重要とされますが、弊社もしっかりこなかった旧ビジョンを見直し、昨年末に熟慮のうえ、新たなビジョンを策定いたしました。それが「豊かに栄える住まい、住まいる、まちづくり」です。

「豊かに栄える住まい」は、幸せを呼び込む住まいとも言い換えられ、風水的な観点からもイメージしやすい言葉です。明るく清潔で、安全・安心な空間に人が集まる——そんな住まいを想起させます。これは、私たちが日々取り組んでいる定期清掃や修理・修繕、空室対策などと深く結びついています。そして「豊かに栄える住まいづくり」は、文字通り「豊栄ハウジング」となります。またそれらを徹底する先には、関係する方々のスマイルがあり、多くの住まいづくりに携わっていくことが、やがて「豊かに栄えるまちづくり」へと繋がっていく、というものです。

我がまち平塚のために、「豊かに栄える住まいづくり」を通して、多くの方々の笑顔に貢献していきたいと考えております。



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**33%UP**！

～ 満室達成までの経緯 ～

反響情報の収集および共有

退去後3か月で再び満室となりましたアパートの事例です。退去から1か月ほどでリフォーム工事が完了し、即入居が出来る状態となりましたが、そこから2か月入居には至りませんでした。その入居に至らない間、条件を変更する案もありましたが、近隣相場や反響状況、繁忙期という時期も考慮し、条件変更は時期尚早と判断。その後無事入居が決まり、賃料を下げるといった条件変更などはせず、再び満室となりました。



オーナー	種別	築年数	間取り
H様	アパート	33年	2DK
戸数	空室	入居率	対策
4戸	1戸	75%→100%	反響状況の共有

今月のリフォーム物件



豊栄ハウジング
賃貸管理課 主任
大塚健弘

今回ご紹介する商品は、築36年になる平屋タイプの貸家で原状回復とあわせて入居者ニーズの高いリフォームをご提案させていただいたお部屋です。

まず、トイレの便座を温水洗浄便座に取り替えを致しました。温水洗浄便座の国内普及率は80%を超えているといわれていますので、賃貸住宅においても温水洗浄便座は入居者ニーズが高く「あって当たり前」の設備となっています。

また、キッチンの手元灯は築古の賃貸住宅ですと蛍光灯タイプの器具を今でも利用している物件が多い印象ですが、LEDの照明器具が普及している現代では機能性や清潔感の面からも取り替えることで印象アップにつながります。

内装面も水廻りによく使われているCFの柄や和室の繊維壁などは汚れていなくても古っぽい印象を与えてしまいますので、設備の取り替え同様に内装も貼り替えることでお部屋の若返りを図ることができます。

Before

After



スタッフ紹介



氏名	北村 夕香子
出身地	茅ヶ崎生まれ、平塚育ち
勤務部署	経理事務
入社年月	2003年6月
休日の過ごし方	心と体を整える
最近嬉しかったこと	三男が無事25歳を迎えたこと
好きな言葉	継続力也、努力は裏切らない
ひとこと	もうすぐ春ですね



豊栄ハウジング
賃貸管理課 リーダー
西山友尉

2025年繁忙期！ お部屋探し動向に関する考察

2025年の繁忙期ですが、今年のお部屋探しの傾向が見えてきております。毎年この時期になると大手不動産会社やポータルサイトの運営会社が、お部屋探し顧客のニーズをキャッチアップするためにTVCMを積極的に実施しておりますが、若年層のTV離れが進んでいることもあり、数年前よりCMを目にする機会が減っています。その分SNS広告やネット広告等にシフトしているという状況となっております時代の流れを感じます。では、実際に今の時期にお部屋探しをしているお客様の動向はどうなっているか見ていきましょう。

1. 既存入居者の退去が少ない

これには理由は3つあり、1つ目は物価の上昇です。引っ越しするのにもお金はかかりますから、「もっといい部屋に住みたい」「広い部屋に引っ越したい」と考える人が減っていることが考えられます。物価上昇に賃金上昇が追い付いていないことが影響しております。そして2つ目は、社会人の人事異動の文化も少なくなってきたということです。理由としては人事異動きっかけの離職防止のためです。昨今は永久就職の時代ではないので、基本的に転職を重ねキャリアアップを考えている人がほとんどです。『移動になるなら転職する』という選択する人も珍しくありません。

最後に3つ目は、婚姻率の低下です。これは離婚件数が増えているということも影響はありますが、未婚率も年々増加しているため、『結婚をきっかけに引っ越す』というニーズが少なくなっているのは間違いありません。

2. 単身物件の入居が決まりにくい

これは元をたどると、数年前から続く建築費の高騰が大きく影響しております。下のグラフは貸家の新築戸数と床面積の推移のデータを基に、戸当たりの平米数を算出したものになります。床面積は壁や柱などで囲まれた部分の水平投影面積を指しますので、正確に1戸当たりの広さというわけではありませんが、2013年以降、戸当たり平米数が狭くなっているのがわかります。先にお伝えしました建築費の高騰に伴い、利回りを確保するために、1棟あたりの戸数を増やす選択をする方が増えてしまっています。結果的に単身物件が増えすぎて、供給過多によるモノ余り状態となっております。しかも入居者目線の商品（物件）となっていないため、新築でもなかなか入居が決まらないケースも増えていきます。

お部屋探しをしている方も『焦って今決めなくても、思ったより物件があるよね…』『この前見た物件もまだ空いてるし…』といった感じで即決する方が減っているという状況です。

年度	貸家新設戸数 (戸)	床面積の推移 (百万㎡)	戸当たり平米数 (㎡)
2010	298,000	14.7	49.33
2011	297,000	14.7	49.49
2012	327,000	16.4	50.15
2013	375,000	18.9	50.36
2014	366,000	17.7	48.26
2015	389,000	18.4	47.42
2016	433,000	20.1	46.33
2017	416,000	19.0	45.78
2018	398,000	18.0	45.22
2019	341,000	15.9	46.63
2020	310,000	13.8	44.66
2021	336,000	15.5	46.13
2022	353,000	16.4	46.46

国土交通省：住宅経済関連データを基に(株)船井総合研究所にて加工



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋良二氏

賃貸物件オーナーが知っておくべき 賃料増額の知識

近年の物価上昇を背景に、賃料増額に関する相談が増えています。本記事では、賃料増額の方法と押さえておくべき点について解説します。

1. 入居者との合意による増額

まず、賃料増額を求める際には、借主に事情を説明し、賃料増額に納得していただくことから始めます。近隣賃料の高騰や昨今の物価上昇による管理費の増加などを理由として増額を求めるケースが多く見られます。増額申入れのタイミングは、契約更新の際に行われることが多いです。借主が了承すれば、賃料増額する内容と増額時期を記載した覚書を締結します。このように借主の納得をえて賃料増額を行うのが本来ですが、借主にとって、賃料は低いに方がよいため、増額に応じてもらえないケースも少なくありません。

2. 裁判手続による増額

借主との合意が得られない場合、裁判により賃料増額請求をしたい、というご相談もあります。借地借家法第32条では、経済事情の変動や近隣類似物件との比較により、賃料が不相当となった場合に、賃料の増減を請求できると規定されています。

ただ、実際にこの請求を行っても、借主が応じない場合は、裁判所を利用した手続きが必要です。裁判所で調停や訴訟を起こすには、本人訴訟では容易ではありませんし、かといって弁護士に依頼する場合には弁護士費用や適正な賃料を算定するための不動産鑑定士による鑑定費用が必要となり、合計で数十万円の費用がかかることも珍しくありません。また、適正賃料との差が数パーセント程度の場合、裁判所が増額を認めないこともあります。数十万円掛けて増額が認められても、月に数千円程度の賃料増額では費用倒れになりかねません。

そのため、1棟全体の賃料改定や賃料が高額なテナント物件など、条件が整わない限り、法的手続を選択することは費用対効果があわないことが多いです。

3. 増額に応じない場合の対応

「賃料増額に応じない場合、退去してもらおうことはできるか？」と考えるオーナーもいるかもしれませんが、しかし、一般の賃貸借契約では、賃料増額に応じないことを理由に更新を拒否することは「正当な理由」（借地借家法第28条）とはならず、退去を求めることは難しいです。

賃料増額に応じない場合に、貸主が退去を求めることが可能なのは、契約期間満了時に契約が終了する定期借家契約の場合に限られます。

4. 不動産オーナーが知っておくべきこと

賃貸借契約を一度締結すると、賃料増額は容易ではありません。裁判などの法的手続きもコストや時間を考えると現実的でない場合が多いです。そうなると、当初の契約時の賃料設定が重要であることと、増額を求める際には近隣相場の上昇や物価上昇による管理コストの上昇などを根拠として、借主が納得して応じられるような増額を求めて説明を行うこと、裁判などで賃料増額を行うことは費用対効果がよくない場合が多いという点を抑えておくことが重要です。

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

資産関連の税務情報 ～所得税の確定申告について～

いよいよ確定申告の季節ですね。今回は、贈与税の申告についてご案内いたしました。今回は、所得税の申告納税のトレンドについてです。

申告の方法

今年からは、スマホ申告がさらに進化しております。マイナポータルとの連携で源泉徴収票、各種控除証明書、住宅ローン関係データ、ふるさと納税証明書など、紙無しでほぼ完了できてしまいます。もちろんマイナンバーカードの活用は必須となります。

具体的なスマホ申告の手順

1. スマホ、マイナンバーカード（そのパスワード）を準備します。
2. 国税庁の作成コーナーのQRコードを読み、サイトへアクセスします。
3. 作成コーナーから作成開始、マイナンバーカードを読み取る。
4. 所得、控除を入力する（または連携する）。
5. 各種情報の入力し、申告内容を確認したら、送信する。
6. 申告書控えをスマホのファイルフォルダへデータで保管する。



国税庁の公式スマホ申告ご利用ガイドはこちら ⇒

納税の方法

納税についても、進化しております。現状（2025年1月末現在）では、下記の納付方法があります。

- ①振替納税 ②ダイレクト納付 ③ペイジー ④クレジットカード納付
⑤スマートアプリ納付 ⑥QRコードによるコンビニ納付

納付用紙を持参して金融機関に納付に行きますと、当日では受け付けてくれないことも耳にするようになりました。キャッシュレス納付が非常に便利になりましたので、これらを利用してポイ活なども検討される方もいらっしゃいます。特に〇〇ペイで納税したい方は、⑤のスマホアプリ納付を活用されているようです。

確定申告も外に出ないで完結できる時代に入りました。資料の整理、取得から納税まで、スマホで完了できますので是非ご活用ください。

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)

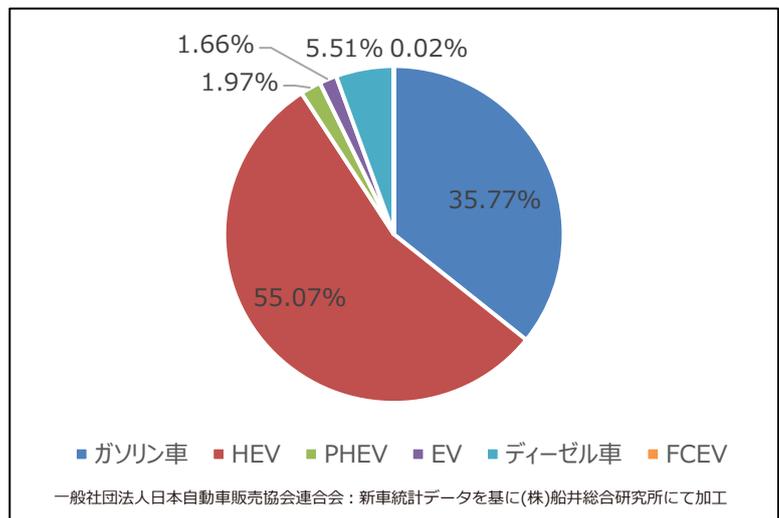
賃貸物件にEVの充電設備は必要なのか？

地球温暖化対策の推進に向けてさまざまな業界や分野で取り組みが進んでいます。なかでも大きな役割を担うと期待されているのが「EV（電気自動車）」です。国土交通省の「運輸部門における二酸化炭素排出量（2020年度統計）」によると、自動車・鉄道・船舶・航空機などに関わる運輸部門の温室効果ガス排出量は、1億8,500万トンと日本全体における排出量の約17.7%を占めています。その内訳として、約9割が自家用乗用車や貨物車など内燃機関を搭載する自動車から排出されています。

これらに代わりEVは、二酸化炭素を排出せず、電気のエネルギーだけで走行します。今後、内燃機関を搭載する自動車をすべてEVに置き換えることができれば、地球温暖化の抑制やピークオイルの問題も解決することが可能となるでしょう。また、EVが充電する電力を、温室効果ガスを排出しない太陽光や風力、水力などの再生可能エネルギーで得ることができれば、効果は非常に大きいと期待されています。

右のグラフは2023年の燃料別の新車販売台数の割合となっております。すでにガソリン車よりハイブリッド車の販売割合が多く、充電スポットでの充電が可能なEV、PHEV（プラグインハイブリッド）車の販売割合合計が3.63%となっております。2020年と比較すると普及率は約3倍になっており、今後ますます普及が進んでいくことが予測されます。

以上のことから、今後、EVの普及は進んでいくことが考えられますが、賃貸物件へのEV用の充電設備の導入の必要性について解説していきます。



【先行して東京都では新築の集合住宅に設置を義務化】

東京都では2025年4月から、一定程度を超える規模の駐車場を持つ都内新築建物について、充電器の整備を義務化します。また、2030年までに既存住宅を含め都内集合住宅に6万基の充電器を設置するという目標を掲げ、補助事業やセミナー等、様々な支援策で充電器の普及を後押ししています。全国的にも今後行政が対応を進めていくことが予測されます。

【賃貸物件にEV充電器を導入するメリットとは？】

1. 資産価値の向上
希少性があるため資産価値が上がる。入居者から別途充電設置利用料を徴収することも可能。
2. 空室対策になる
EV充電設備を導入している賃貸住宅はまだ少ないため、競合物件との差別化になる。
3. 入居者に選ばれやすくなる
充電に時間がかかるため外部ではなく自宅で充電できることで、EVの所有者に選ばれやすくなる。

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	11名
・賃貸不動産経営管理士	4名
・不動産コンサル ティングマスター	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

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

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