

～2025年2月号～

# いわさき 通信

～賃貸のお役立ち情報誌～

管理運営物件入居率

## 94.75%

2025年1月末 時点



### ～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 おすすめ収益物件情報
- P,2 今月のトピックス
- P,3 賃貸管理コーナー
- P,4 業界ニュース
- P,5 税金相談コーナー
- P,6 ソリューションコーナー



### ～今月の注目ポイント～

【賃貸管理コーナー】

## 繁忙期に向けて入居ターゲット層を 緩和していきましょう!

【税金相談コーナー】

## 資産関連の税務情報 ～贈与税の申告について～



## LIXIL不動産ショップ

ERA加盟店はすべて独立自営の会社です  
有限会社いわさき不動産は全米リアルター協会の国際会員です



### 有限会社いわさき不動産

〒231-0868 横浜市中区石川町2-66

TEL : 045-252-4480

FAX : 045-252-4475



# お世話になります

向春の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。  
日頃は大変お世話になっております。

今年、1月中旬の日向灘地震 マグネチュード6.9により南海トラフ地震が発生する確率が高まっており防災の大切さを感じています。

人間というものは、その瞬間は、急激に意識が高まり、即行動に移しますが、時間の経過とともに意識が薄れていくものです。

しかしながら、どの様な状況になるのかは、誰にもわからないことですので、いざという時の為に、日々の準備・段取りが重要ですね。

私共は、地域密着企業として、48年間石川町を中心に活動させていただいております。基本的に、地域密着企業としてのミッションは、地域の活性化であり、不動産の「安心」「安全」「快適」が必要不可欠です。それと共に重要なのは、住む地域の「安心」「安全」「快適」であると考えております。安全・安心・快適な街であるためには、防犯・防災・コミュニティーの場・人間関係構築が必須です。企業としての社会的責任を果たすとともに、地域の方々に貢献して参ります。

そして、今年も繁忙期に突入しました。大家様！！  
この繁忙期に満室経営とするために我々と共に  
施策実施して参りましょう！！まだ間に合います。



令和7年 2月吉日  
有限会社いわさき不動産  
代表取締役 岩寄恵一郎

## 管理物件入居率地域1番を目指して

**優先順位 1 自社管理物件**

管理物件  
入居率**94.75%**  
(2025年1月末時点)

**住マート倶楽部で退去前にお申込！！**



解約申請が出てすぐに貸主様へ「住マート倶楽部」を活用した賃料アップのご提案をし、募集を始めました。  
駅までの距離は、徒歩15分以上、物件は坂道があり、と決して好立地な場所ではありませんが、借主様は初期費用も抑えることができ、お申込いただきました。競合物件が多い、駅まで離れているなどと、なかなか決まりにくい立地でも「住マート倶楽部」を利用して初期費用が抑えられるという点で費用対効果に魅力を感じていただくことができます。

オーナー	I様	築年数	築39年	間取り	1K	世帯数	6
賃料	40,000円	空室	0室	入居率	100%	対策	住マート倶楽部

# おすすめ収益物件情報

## ～当社厳選☆ おすすめ収益物件のご紹介～



みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩1分

所在地：横浜市中区山下町61-1

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 築年：1970年9月  
地下3階地上10階建て7階部分

専有面積：53.53㎡ 総戸数：57戸

管理費/11,000円/月 設備：エレベータ

修繕積立金/22,000円/月 間取り：2LDK

地代/6,933円/月 土地権利/旧法地上権  
(～2029年7月29日迄)

<PRポイント>

- 賃貸中！年間収入：1,260,000円
- 定期借家契約 ～2026年1月31日 保証会社加入
- 中華街東門迄70m 1Fに24時間営業スーパーあり

表面利回り

販売価格 2,800 万円 4.5 %



みなとみらい線「日本大通り駅」徒歩3分

JR根岸線「石川町」「関内」駅各徒歩7分

所在地：横浜市中区山下町44-2

建物構造：鉄筋コンクリート造 築年：2003年12月築  
地上11階建て8階部分

専有面積：22.91㎡ 総戸数：64戸

管理費/8,600円 設備：エレベータ

修繕積立金/1,600円/月 間取り：1K

土地権利/所有権

<PRポイント>

- 賃貸中 年間収入：936,000円
- 山下公園、大桟橋にもほど近い場所

表面利回り

販売価格 2,100 万円 4.45 %

その他の非公開物件も多数ご用意。お気軽にお問い合わせください！

## 今月のトピックス

### We home.フェア 開催中!!

◇◆◇1月6日(月)～3月31日(月)◆◆◇

いわさき不動産にご来店いただいた方を対象に春のキャンペーンを開催しております!!

6つの商品からお好きなものを選んでご応募できます。

前回のキャンペーンでも弊社からご応募された方から当選されました!

是非この機会に、いわさき不動産にご来店ください!

お待ちしております!!

- ◆Nintendo Switch Joy-Con(L)ネオンブルー/(R) ネオンレッド
- ◆パナソニック ヘアードライヤーナノケア ディープネイビー
- ◆バルミューダ リバイクトースター ReBaker ブラック
- ◆アイロボット Roomba Combo Essential robot
- ◆BRUNO マルチスティックブレンダー アイボリー
- ◆アイリスオーヤマ ドリップケトル (0.6L) ホワイト



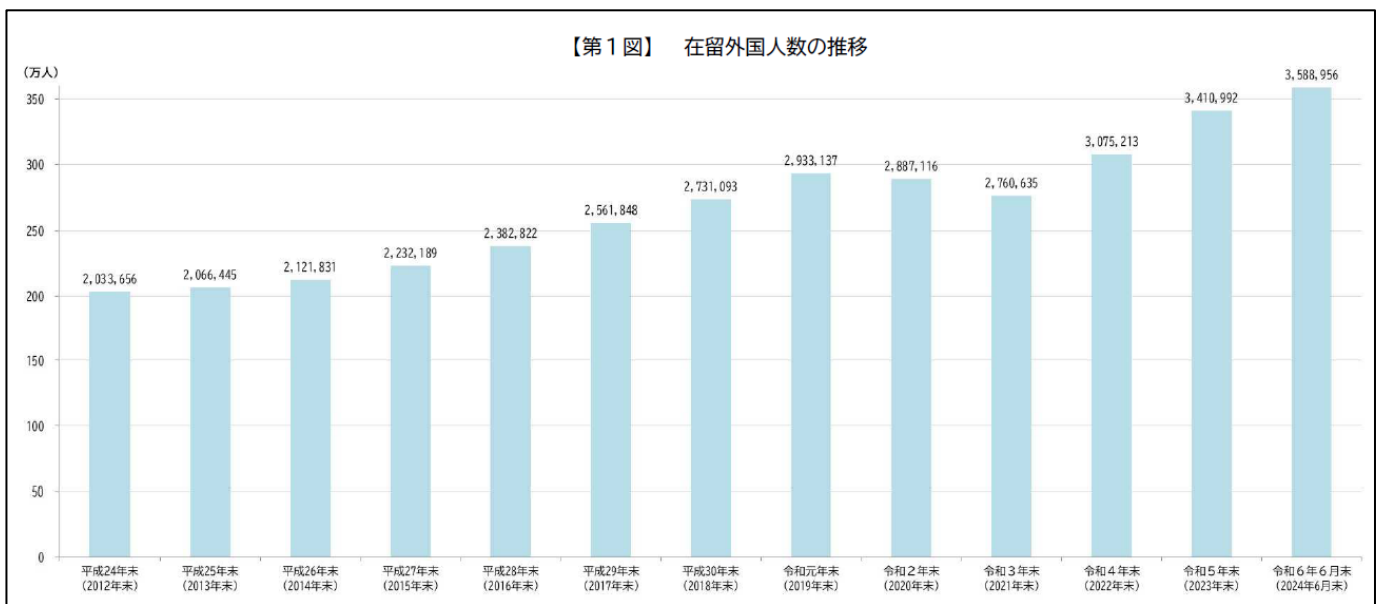


いわさき不動産  
賃貸管理営業課 村瀬

## 繁忙期に向けて入居ターゲット層を 緩和していきましょう！

2025年の繁忙期も差し迫ってまいりました。今年は例年以上にお部屋探しの方の動きが早くなっているエリアもあります。基本的には繁忙期であろうと東京23区の良いエリアでない限りは、何かしらの手入れを行わないと物件は決まらないと言われておりますが、物件は現状のままでもお部屋探しの反響を獲得する方法があります。それは**入居ターゲット層を緩和**することです。

【第1図】 在留外国人数の推移



【出典】出入国在留管理庁 令和6年6月末における在留外国人数について

上記のグラフは国内における在留外国人の推移となっております。令和6年には350万人を超え、今後も増えていくことが予想されます。多くの賃貸オーナー様は、外国人を入居させることを敬遠されますが、トラブルの原因のほとんどは母国語で入居時の注意事項などを説明できていないことです。そのため外国人向けに母国語での契約内容や入居中の注意事項の説明を行っていただくサービスを提供している会社に、契約関連の業務を委託している会社が増えています。サービスの中では外国人の家賃保証も行っているため、**金銭面でのトラブルもなく入居してもらう**ことが可能となっております。また家財保険に関しては、外国人専門の保証会社のサービス内で付帯してるケースや、管理会社が保険会社と直接包括契約を結ぶ形も増えているため、無保険になる心配もありません。

実際に上記のような形をとっている会社も増えているため、オーナーの皆様にご迷惑をおかけすることないよう我々も徹底しております。今後は在留外国人だけでなく、短期的な滞在ニーズや留学生も増えると言われております。一方で日本人の若年層は年々減少していきます。そのため、今のうちから外国人層の受け入れを積極的に行っていくことで、稼働率を改善しキャッシュフローを最大化していきましょう。





弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 大規模リフォームする際に影響あり ～4号特例の縮小について～

今回は、オーナー様にも関係する建築基準法4号特例の縮小について、その改正内容の一部について解説します。

2025年4月より、改正された建築基準法が施行され、木造戸建ての大規模なリフォームを行う場合には、これまで以上に建築確認手続きが必要となる可能性があります。

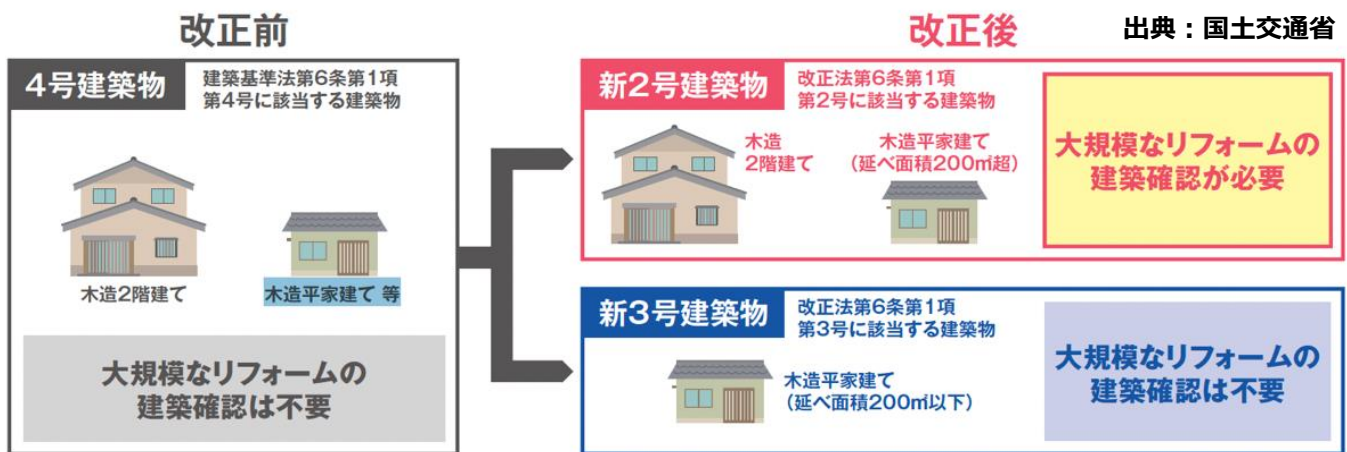
これまで、建築基準法の4号特例といって、比較的規模の小さな建物（4号建築物）については、新築や増改築を伴うような一定の場合を除き、建築確認申請が必要ないことが一般的でした。

この特例の対象となる4号建築物というのは、木造2階建て、木造平家建てなどが該当し、比較的小規模な建物であるために、法令上、手続きが簡略化されていたものです。（なお、アパートなどの共同住宅は200㎡を越えると特殊建築物（1号建築物）に該当しますので、そもそも4号建築物には該当しません。）

この4号特例が「縮小」されます。改正法が施行されると、2階建ての木造戸建等であっても、大規模なリフォーム工事が行われる場合には、事前に建築確認手続きが必要となります。

法改正が施行される2025年4月以降に工事に着手するもので、同月以降は、これまでよりも大規模リフォームの際に手間や費用がかかるようになります。

具体的に、対象となる大規模なリフォームとは、建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもので、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）の一種以上について行う過半の改修等を指します。



一般に、大規模リフォームといわれるものでも、すべてのリフォーム工事が該当するわけではありません。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当すると考えられていますが、屋根や壁の仕上げ材のみの改修等は該当しません。キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームや、バリアフリー化のための手摺やスロープの設置工事も同様に手続不要です。戸建ての賃貸や該当するアパートをお持ちの方は影響がありますので確認しておきましょう。

参考：国土省「2025年4月（予定）から4号特例が変わります」

国土省「2025年4月から木造戸建ての大規模なリフォームが建築確認手続きの対象になります。」



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 ～贈与税の申告について～

年末も過ぎると確定申告の足音が聞こえてきます。年内で行われた贈与については、3月15日までの申告が必要となりますので、今回は贈与税の申告納税についてご案内いたします。令和6年の贈与から相続時精算課税制度に基礎控除という考え方が導入されましたので、制度の利用も増え、それに伴い届出の失念が多くありますためご注意ください。

### 申告する必要がある方

財産を贈与された方が、贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに申告する必要があります。ただし、下記の贈与税の課税方法により、申告の不要なケース、別途申請が必要な書類があるケースとありますので、ご注意ください。

### 暦年課税のケース

暦年課税においては、1月1日から12月31日の間に財産を贈与された方が、相続時精算課税を適用していない場合で1年間に贈与された金額が110万円以下ならば、贈与税の基礎控除があるため申告は原則として不要です。

### 相続時精算課税のケース

相続時精算課税においては、初めて贈与された年の翌年2月1日から3月15日までに納税地の税務署長に対して相続時精算課税選択届出書を贈与された方の戸籍の謄本などとともに提出する必要があります。なお、令和6年分の贈与から基礎控除110万円が創設されましたので、初年度で贈与金額が基礎控除以下であれば、上記の届出書のみを提出し、申告書の提出は不要となります。翌年以降に、基礎控除を超える贈与があった場合は、申告書の提出は必要です。

### 注意点

- ・暦年課税制度を適用する場合は、届出は不要です。
  - ・相続時精算課税制度を適用する場合は、必ず届出をしなければなりません。
  - ・贈与契約書などを作成し、当事者間で相続時精算課税制度を利用すると取り決めただけで、制度が適用されると誤解されているケースが多くあります。
  - ・相続時精算課税制度は、一度選択しますとその贈与する方との制度変更はできません。
- ※相続時精算課税の制度とは、60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の子または孫に贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

具体的な手続は、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。

## AIで資産価値を即座に判断！セルフインスペクションアプリ

「全ての物件情報」が「AI評価」付きで「24時間以内」に届く画期的サービス



横浜では弊社が一番乗りです！！その名も「SelfFin(セルフイン)」！！

AIが物件データをもとに判断！！操作はカンタン！もちろん無料！



これまでの価格の妥当性、流動性、耐震性、住宅ローン減税、管理状況、ローンシミュレーションなどを毎日お届けするAIによる情報に加え、マンション偏差値、過去の販売履歴、販売相場、過去の賃貸履歴、賃貸相場、ロコミ、推定売却価格、ローンシミュレーションを瞬時判断するデータベース機能が加わりました！

<https://www.re-agent.info/selfin-lp/era0055/lp/>



## 路線価の上昇から財産を守る相続対策

路線価の上昇率が+2.3%となった2024年、首都圏や都市部を中心に不動産の価格は上昇傾向となっております。懸念されるのは相続税への影響です。財産構成によっては納税資金が不足し、不動産を手放すことになる事例も増えてきております。今回は、路線価の上昇から財産を守るために、何をすべきか解説していきます。

### 【路線価が上昇し続けると相続税はどうなるのか？】

少し遡って話をすると、バブルが崩壊し、地価は1991年をピークに2016年まで下落し続けました（2008年を除く）。この間の下落率は-66%で、地価はピーク時の3分の1にまで下落しています。地価に連動している路線価も1年遅れの1992年をピークに下がり続けていました。しかし、2017年に地価は上昇に転じました。その後もコロナ禍の2020年を除いて、地価は上昇を続けております。路線価が上昇する時期では、当然、前年と比較し相続税が高くなるケースがほとんどです。特に東京都のように路線価が高い地域は影響が大きくなります。

### 【事例】

- ・被相続人：Aさん 東京都内在住
- ・相続人：子供 Bさん（同居） Cさん（別居）
- ・遺産（路線価は2023年のものと仮定）
  - 土地（自宅）：路線価50万円/㎡×330㎡ = 1億6,500万円  
相続税評価額 = 3,300万円（小規模宅地評価減特定適用後）
  - 建物（自宅）：相続税評価額 = 700万円
  - 土地（駐車場）：路線価50万円/㎡×200㎡ = 相続税評価額1億円
  - 現預金：2,000万円
- ・課税価格の合計額 1億6,000万円

上記のケースでは、2023年にAさんが亡くなった場合、相続税の総額は約1,960万円です。もしAさんが2024年に亡くなった場合、相続税額はどう変わるでしょうか。

2024年の東京都の路線価の平均上昇率は全国平均より大幅に高い5.3%でした。もしAさんが2024年に亡くなり、路線価に東京都の平均上昇率をあてはめると、相続税額は約2,171万円となり、前年よりも約211万円も増えてしまいます。

さらに、3年前の2021年と比べると東京都の路線価の平均は約9.9%上昇しています。2021年に相続があったと仮定すると、相続税額は約1,794万円でした。つまり、3年間で相続税が約377万円増えてしまった・・・ということになります。

### 【信託や贈与など早めの対策を】

今後も路線価は上昇トレンドと予測されております。だからといって、早く相続をすれば良いかという、一概にそうとは言えません。大事なことは**早めの生前対策を行っておくこと**です。贈与に関しては、2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間を「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されました。資産の棚卸を含め、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非一度弊社までご相談ください。

空室対策、収益向上、資金繰り改善、リフォーム工事のご相談・お問い合わせは  
TEL 045-252-4480 担当：村瀬（むらせ）



～スマートクラブ～

# 住マート倶楽部

家賃を下げたくない!  
リフォーム費用を出したくない!  
オーナー様**必見!!**



## 住マート倶楽部のメリット

- 1 早期に満室を実現できる
- 2 自己負担なしで始められる
- 3 家賃を下げなくても決まりやすい
- 4 原状回復費用がかからない
- 5 滞納リスクがない

◆空室対策商品◆  
お部屋探しの  
新しいカタチ



イメージキャラクター  
タダか!君

詳しくは...

## いわさき不動産

TEL **045-252-4480**

FAX 045-252-4475

Email [info@iwasaki-realestate.com](mailto:info@iwasaki-realestate.com)

担当: **村瀬**

お気軽に  
お問合せください

