

～2025年3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

94.92%

2025年2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】

2025年繁忙期！

お部屋探し動向に関する考察

【税金相談コーナー】

資産関連の税務情報

～所得税の確定申告について～



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

春色のなごやかな季節、ますます御健勝のことと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。

賃貸市況も繁忙期に突入し、ネット反響30%・来店10%ほど前年比増加しています。来店の90%以上がネット広告によるものです。今後も大切なことは、築年数が古いお部屋だとしても、少しの工夫で使いやすいお部屋にすること、将来を見据え室内のリノベーションをすること、これを如何にインターネットを活用し、世界中に・・・(笑) ご紹介することが出来るか。

そして一気に通貫入居までを如何にスムーズにできるか。の仕組みが加速していきます。

事業承継から28年経過しました。この28年間で世の中の変化をあらためて感じます。人口が減少していく日本で、文化も大切にしつつ、新たな挑戦を継続して参ります。

追伸：弊社では、昨年より収支報告書の郵送を廃止し『家主WEB』を導入しました。これにより、書類の紛失がなくなり、確定申告の際、ご依頼されている税理士にID・PWをお知らせすれば手間いらずとなります。過去の履歴が残り将来相続されても状況把握ができるとても便利なツールです。

我々は、常に知識+経験を積み、お客様に知恵をご提供し皆様が「笑顔充満」となれるよう願っております。

今後とも引き続きよろしくお願い申し上げます。



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**94.92%**
(2025年2月末時点)

住マート倶楽部で退去前に申込！！



2月から3月の繁忙期は、入居希望の方も多ければ退去する方も多き時期となります。その中で解約の申請がでてからすぐに募集をかけていくことが重要です。今回の物件は、解約申請が出て、すぐに「住マート倶楽部」での募集を行っていました。初期費用を抑えることができることに魅力を感じていただき、お申込みに繋がりました。その結果、空室損失を最小限に抑えることができました。

オーナー	F様	築年数	築5年	間取り	1R	世帯数	10
賃料	70,000円	空室	2室⇒1室	入居率	80%⇒90%	対策	住マート倶楽部

おすすめ収益物件情報

～当社厳選☆ おすすめ物件のご紹介～



相模鉄道本線「星川駅」徒歩6分

所在地：横浜市保土ヶ谷区川辺町15-5

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
地上11階建て7階部分

専有面積：48.86㎡(壁芯)
バルコニー面積：8㎡

管理費/12,870円/月
修繕積立金/11,470円/月

築年：1974年2月築

総戸数：61戸

設備：エレベータ

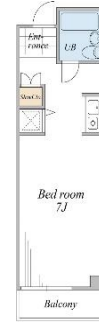
間取り：2LDK

土地権利/所有権

<PRポイント>

- 南東向きの明るいお部屋
- 現在フルリフォーム中(3月中旬完成予定)
 - ・システムキッチン交換・浴室交換
 - ・洗面化粧台交換・トイレ交換等

販売価格 **1,880** 万円



JR根岸線「石川町」駅徒歩5分

みなとみらい線「元町・中華街」徒歩8分

所在地：横浜市中区山下町161-1

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
地上10階建て4階部分

専有面積：24.18㎡(壁芯)
バルコニー面積：2.7㎡

管理費/6,500円/月
修繕積立金/5,430円/月

築年：1986年3月築

総戸数：81戸

設備：エレベータ

間取り：1R

土地権利/所有権

<PRポイント>

- 現在賃貸中 年間収入：696,000円
- 元町や横浜中華街も徒歩圏内

販売価格 **980** 万円

想定利回り

7.10 %

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

【宿家横濱本館】5周年

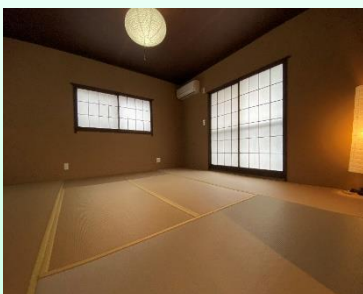
宿家横濱本館は、おかげさまで5周年を迎えることができました。これも、皆様のご愛顧の賜物と心より感謝申し上げます。

開業当時、新型コロナウイルス感染症が世界的に流行した事により、日本でも外出制限がかかったことで先の見えないスタートとなりました。今では、国内はもとよりインバウンドのゲスト様にも多くご宿泊いただいております。今年、宿家横濱本館は一部改修工事を予定しており、夏頃には新たなスタート(第二幕)をさせます。

是非、ご期待ください！

これからも、変わらぬご愛顧のほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

宿家横濱本館スタッフ一同





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

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ったという状況となっております。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ついていないことが影響しております。

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、生涯独身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

賃貸物件オーナー様を知っておくべき 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方法です。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。契約更新のタイミングで行われることが多いです。借主が了承すれば、覚書を締結します。

このように借主の納得を得て賃料増額を行うのが本来ですが、借主にとって、賃料は低い方が望ましいため、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、裁判手続による増額請求をしたい、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が必要となります。裁判所で調停や訴訟を起こすには、本人訴訟で手続を進めるの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、そして、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あります。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。

そのため、1棟全体の賃料改定や高額なテナント物件などで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、退去してもらうことはできるか？」と考えるオーナー様もいるかもしれませんが、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. 不動産オーナー様を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。そうすると、そもそも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、そして納得が得られなければ賃料増額は難しい場合が多いという点を抑えておくことが重要です。



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 ～所得税の確定申告について～

年が明け、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です→

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
 6. QR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いきますと、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ると思います。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活用されてみてください。

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/>



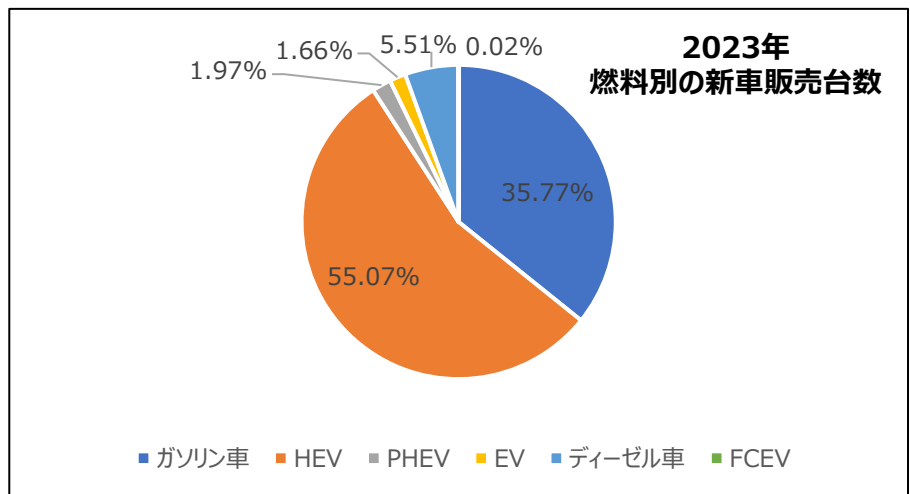
不動産ソリューションコーナー

賃貸物件にEV車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車、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。



一般社団法人日本自動車販売協会連合会：新車統計データを基に(株)船井総合研究所にて加工

以上のことから、今後、EV車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車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車の所有者に選ばれやすくなる。

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

担当: **村瀬**

お気軽に
お問合せください

