

～2025年4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

95.09%

2025年3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】

**不動産価格はどのくらい上昇
しているのか？賃貸市場への影響は？**

【税金相談コーナー】

**資産関連の税務情報
～令和7年度 税制改正大綱について～**



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



桜花爛漫の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。

3月の寒暖差は、今までに経験したことがない状況でした。
この状況は、長く続いたデフレ経済に馴染んでしまった日本から、
物価上昇していくインフレ経済への転換期、今の日本経済の状況に
似ていますね・・・今は以下の様な悪いインフレになっているので不安を覚えます。
原材料価格上昇⇒コスト上昇で値上げ⇒消費意欲減⇒企業売上・利益・賃金上が
らない弊社では、前期42期も、社員一人一人の努力により好業績とすることが出来ま
したので、1月から賃金を全体平均6%ほどUPすることを決定し実施することができま
した。この先も継続的に業績向上・賃金UPを目指すためには、単に値上げすることよりも、
商品（賃貸管理、賃貸物件、売買物件）の付加価値を上げ自社の競争力、提案
力を高める教育、社員一人一人が自己投資により、更に知識・能力を高め専門性を
強化することにより価値を提供することによる価格上昇を目指しています。

不動産の事で何かお困りのことがございましたら、いつでもご相談のご連絡をください。
この知識と知恵により、きっとお役に立てるはずです。
どうぞ今後ともよろしく願い申し上げます。

令和7年 3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**95.09%**
(2025年3月末時点)

住マート倶楽部に募集条件変更後、18日でお申込！！



原状回復工事完了後、約2ヶ月間、お問合せやご案内に結びつかない状況が続いておりました。
ご提案していた「住マート倶楽部」での募集に切り替えて、18日でお申込に繋がりました。契約者様は、遠方のお客様でした
ので、お問合せ後内見が出来ず、未内見でのお申込となりました。
お申込の決め手をお伺いすると、「初期費用が抑えられる「住マート倶楽部」に魅力を感じた」とのお話がありました。

オーナー	Y様	築年数	築33年	間取り	1R	世帯数	10
賃料	平均 48,000円	空室	1室⇒0室	入居率	90% ⇒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～



ブルーライン「阪東橋駅」徒歩5分
京浜急行線「黄金町駅」徒歩7分

所在地：横浜市中区伊勢佐木町5-129-6

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 築年：1987年12月築
地上10階建 7階部分 総戸数：93戸
専有面積：15.06㎡ 設備：エレベータ
管理費/4,550円/月 オートロック
修繕積立金/2,720円/月 間取り：1K

<PRポイント>

- 賃貸中！年間収入：744,000円
- 7階角部屋
- 1階にコインランドリー有

土地権利/所有権

想定利回り

販売価格 **920** 万円 **8.08** %



JR根岸線「石川町駅」徒歩5分
みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩13分

所在地：横浜市中区石川町1-59-5

建物構造：鉄筋コンクリート造 築年：1988年6月築
地上4階建て3階部分 総戸数：32戸
専有面積：16.2㎡ 設備：郵便ポスト
管理費/5,800円/月 ゴミ置き場
修繕積立金/11,480円/月 間取り：1R

<PRポイント>

- 賃貸中 年間収入：576,000円
- コンビニ、飲食店すぐの住環境に優れたリッチ
- 女性専用マンション
- レンタル自転車有

土地権利/所有権

想定利回り

販売価格 **850** 万円 **6.77** %

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

☆ 空室対策 ☆

今回弊社で実践している空室対策をご紹介します！

【室内飾り付けの実施】

空室となった物件につきましては、内見されるお客様に「住むイメージ」を具体的に持っていただけるよう、室内飾り付け（ホームステージング）を実施しております。家具や小物を配置することで、空間の魅力を最大限引き出し、物件の価値を高める効果が期待されています。

また、人は視覚的な情報に強く影響されるため、明るく清潔感のあるインテリアが整っていると印象が良くなります。この取り組みにより、多くのお客様から「実際の生活をイメージしやすい」とのお声をいただいております。



【SNSでの積極的な発信】

空室物件の魅力を広く発信するため、当社の公式Instagram・TikTokにて室内動画を公開しております。

動画をアップすることで写真では伝わりにくい室内の雰囲気により良く映り、多くの人に目が留まるようにコメントや撮影方法を工夫して発信しております。これらの方法を活用して、魅力的な物件作りと効果的な発信を行い、空室を減らしていく活動を行っております。





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

不動産価格はどのくらい上昇しているのか？ 賃貸市場への影響は？

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっておりましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

不動産価格指数10年比較（2010年を100とする）

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
全国	103.0	141.3	137.1%
北海道	104.8	149.9	143.0%
東北	113.1	133.0	117.7%
関東	102.7	147.7	143.8%
北陸	103.2	129.8	125.8%
中部	96.2	115.7	120.3%
近畿	102.4	142.3	139.0%
中国	103.7	127.5	123.0%
四国	95.9	107.9	112.5%
九州	113.8	141.2	124.1%

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
首都圏	102.7	152.8	148.8%
名古屋圏	98.0	120.0	122.5%
京阪神圏	103.2	148.2	143.6%
東京都	106.3	168.5	158.5%
愛知県	97.7	123.5	126.4%
大阪府	102.4	147.2	143.7%

出典：国土交通省 不動産価格指数を基に
株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものととなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

【不動産価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身世帯の方の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、どういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかつた方は、ぜひ一度弊社まで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

賃貸人の不十分な漏水対応について、 賃借人からの損害賠償を一部認めた事例

賃貸アパートでの漏水事故が生じた場合に、貸主は、修繕義務を負いますが、長期間にわたり修繕が行われなかったことを理由として、借主から貸主が損害賠償を受け、その請求の一部が認められた裁判例を紹介します。貸主が損害賠償を負った事例として押さえておきましょう。

【概要】

2015.3	借主が入居開始（犬1匹を飼育）
2015.7	借主の貸室で漏水発生。借主が貸主に連絡、貸主は上階借主と連絡取れず。
2016.7	漏水が継続し、借主が貸主に再度連絡。
2016.11	漏水が継続。貸主と管理会社が借主の貸室内を確認。
2017.1	貸主が上階借主と連絡したが、室内確認は行われず漏水継続。
2018.10	貸主が上階貸室を調査し、漏水原因が上階借主の洗濯機ホースの破損と判明。
2018.10.22	借主が退去。
2018.11	貸主が上階借主に対し建物明渡訴訟提起。
2018.12	上階借主が退去。

【訴訟】

借主が漏水による債務不履行を理由に、貸主に対し損害賠償（159万円余）、過払賃料・敷金の返還を求め訴訟提起。

損害項目	裁判所の認定
靴のクリーニング代	6万3072円
引越代	相当因果関係があるとはいえない
使用が妨げられたことによる損害	貸室の使用が概ね3割程度阻害されたことから、月額賃料×漏水期間39か月×3割=62万100円と認められる(共益費は含めない)
有給休暇の取得による損害	経済的な実損害が生じたことを認めるに足りる証拠はない
慰謝料	貸主の対応は必ずしも十分ではないが、対応が不誠実なものとはいえず、上記の財産的損害の填補を超えて、精神的損害の填補を要すると認めることはできない

水漏れの際の貸主への損害賠償は、実損（靴のクリーニング代、水漏れで使えなくなった物品代）などは認められることが多いです。「賃料の一部減額」については、このケースでは3割と認定しています。上階賃借人との連絡が取れず3年以上も漏水が継続した事例ですが、慰謝料は認めていません。クリーニング代や賃料の一部減額により財産的な損害が填補されていることや、対応が不誠実なものとはいえないことが理由です。貸主が不誠実な対応をしていれば、また異なる結論となる可能性もあったでしょう。



【参考文献】

- ・東京地判 令2・3・24 ウエストロー・ジャパン
- ・RETIO. NO.121 2021 年春号



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 ～令和7年度 税制改正大綱について～

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。

贈与税について

- 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置（従来）結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用（改正）令和9年3月末まで2年間延長されます。

登録免許税について

- 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置（従来）過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用（改正）令和9年3月末まで2年間延長されます。

不動産取得税について

- 宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置（従来）いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用（改正）令和9年3月末まで2年間延長されます。

所得税について

- 子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおり適用することができます。

住宅の区分	借入限度額
認定住宅	5,000 万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500 万円
省エネ基準適合住宅	4,000 万円

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。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頂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/>



不動産が売れる金額は 相続税評価額より高くなる！？

相続対策を進める中で、多くの賃貸オーナー様は税理士に依頼して、相続税のシミュレーションを行っているかと思います。その際に、所有している不動産資産に対して「**相続税評価額**」が算出されますが、その評価額は実際に不動産を売却する際の価格とは乖離があります。また、固定資産税の算出の際に用いる「**固定資産税評価額**」も同様となります。一般的には、固定資産税評価額は**時価の70%程度**の評価であり、相続税評価額は**時価の80%**の評価額であると言われています。あくまでも目安の指標にはなりますが、昨今の不動産価格や路線価の上昇に伴い、収益物件の資産価値も上がっております。

また、収益物件の売却想定価格を査定する際には、「**収益還元法**」が用いられます。これは、不動産から将来的に生み出される収益を、現在の価値に割り引いて不動産価格を計算する方法です。

では、実際に売却価格と相続税評価額でどのくらい乖離があるのかを見ていきましょう。

《保有不動産資産情報》

- ①〇〇ハイツ 約100坪 総戸数12戸 平均家賃6万 軽量鉄骨造2階建 築18年
- ②◇◇ハウス 約80坪 総戸数8戸 平均家賃5.5万円 木造2階建 築15年
- ③△△パーク 約100坪 月極駐車場 総駐車台数20台 平均賃料5千円
- ④ご自宅 約60坪 木造2階建 築20年
- ⑤空き地 約50坪

《相続税評価額》 地積（面積）×路線価をベースに算出

- ①〇〇ハイツ 85,800,000円
- ②◇◇ハウス 68,640,000円
- ③△△パーク 20,800,000円
- ④ご自宅 12,500,000円
- ⑤空き地 10,500,000円



《売却査定額》 収益還元法や近隣取引事例をもとに算出

- ①〇〇ハイツ 108,000,000円（利回り8%）
- ②◇◇ハウス 66,000,000円（利回り8%）
- ③△△パーク 26,000,000円（坪単価約26万円）
- ④ご自宅 20,000,000円（立地、物件状況を加味）
- ⑤空き地 13,000,000円（坪単価約26万円）



いかがでしたでしょうか？実際にこのオーナー様は、相続人の意向もあり、〇〇ハイツを108,000,000円で売却される決断をされました。また空き地に関しては、収益性を高めるための有効活用法を模索中です。

不動産の資産価値は現在も上昇傾向にありますので、一度ご自身の保有している物件の価値を査定してみることをお勧めいたします。

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）



必要です！ 詰まる前に高圧洗浄!!



before



after

排水管は、汚れたまま放置すると排水管のつまり・漏水を引き起こすだけでなく排水管そのものを交換する必要があるため、定期的な清掃が必要になってきます。

排水管
カメラ確認

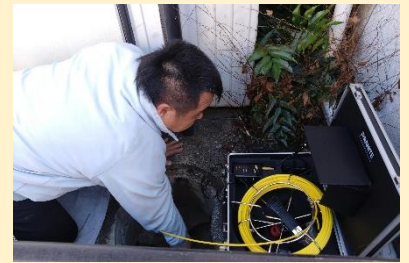
通常価格

10,000円

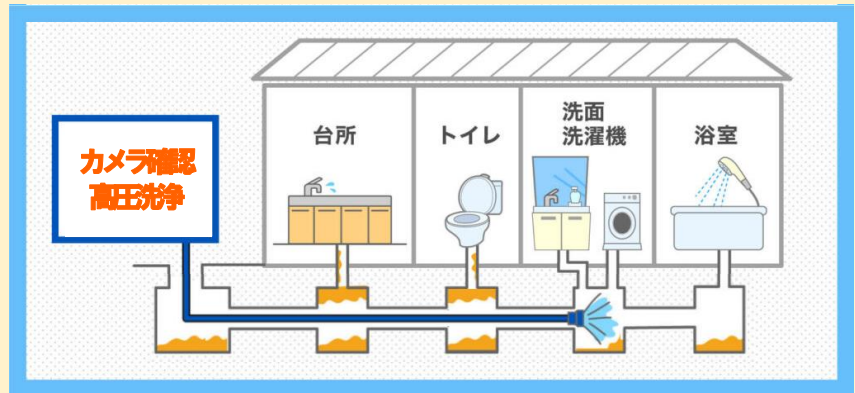
※管理物件オーナー様限定

＼今なら!!／

→5,000円(税別)



排水管の汚れ 放っておくと 大変です!!



メンテナンスは大切です！何もしないと・・・

台所・お風呂・トイレなどの排水管の汚れは虫の発生や悪臭、つまりの原因となります。
定期的な清掃を怠ると、
大きな出費となる工事が必要となってしまいます！



排水マス
4か所

+

敷地内
屋外排水管

30,000円から

※戸建・アパートマンション(5か所以上)の場合は別途お見積りいたします。

ご不明な点がございましたら、お気軽にご連絡ください

いわさき不動産

045-252-4480

担当：森山 大