

～2025年7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

95.94%

2025年6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】

**蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！
専有部・共用部の照明、どうする？**

【税金相談コーナー】

**相続人が海外に居住している
場合の相続税**



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

日ごとに暑さが厳しくなってきましたが、大家様におかれましてはお変わりございませんでしょうか。

先日、総務省より最新の人口統計が発表されました。それによると、日本の総人口は14年連続で減少し、1億2,380万人に。日本人の減少数は約89.8万人、出生数は過去最低の68.6万人と、減少のペースは予想より10年も早く進んでいるとのことです。こうした人口動態の変化は、当然ながら私たちの業界にも大きな影響を与えます。石川町周辺では、現在も新築の賃貸マンションやアパートが建設されており、築1年未満の物件が約17棟にのぼります。しかしながら、首都圏に人口の3割が集中しているとはいえ、供給過多の影響で空室率は着実に上昇傾向にあります。このような背景を受け、当社では高齢者や外国人の方々の入居促進にも積極的に取り組み始めています。最近では、ミャンマー人の留学生向けの学生寮を開設しました。まだまだ日本での生活に不慣れな様子ですが、地域との接点を大切にしながら、安心して暮らせる環境づくりに努めております。

また、今後増えるであろう高齢者の入居に対応できるよう、受け入れ体制の整備にも注力しています。「地域で必要とされる物件とは何か？」を常に意識しながら、大家様の大切な資産を守り、地域に根ざした賃貸経営のお手伝いできればと考えております。

これからも「いわさき不動産に任せてよかった」と思ってもらえるよう、スタッフ一同、誠心誠意取り組んでまいります。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。



令和7年 7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**95.94%**

(2025年6月末時点)

住マート倶楽部で募集開始後、20日で申込！！

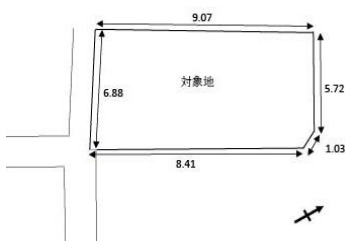


原状回復工事完了後、約30日間空室が埋まらず、募集に苦戦しておりました。オーナー様と募集条件についてお打合せを重ね、「住マート倶楽部」で募集を進めることになりました。「住マート倶楽部」での募集開始、お問合せも増え、募集開始から20日でお申込みに繋がりました。結果、賃料も下げることなくオーナー様の収益最大化で満室経営のサポートができました。

オーナー	N様	築年数	築30年	間取り	2DK	世帯数	8
賃料	85,000円 前後	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～



JR根岸線「石川町駅」 徒歩12分
横浜市営地下鉄ブルーライン
「伊勢佐木長者町」駅 徒歩14分

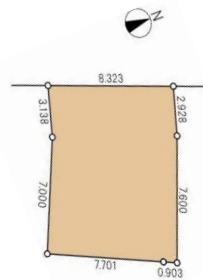
所在地：所在地/横浜市中区打越
土地面積：60.24㎡（公簿）
※セットバック要（約9.15m）

地目：宅地
用途地域：第1種住居
建蔽率：60% 容積率：200%
現況：古家有 ※更地渡し

<PRポイント>

- 石川町駅から徒歩圏内
- 古家有更地渡し

販売価格 **1,200** 万円



京浜急行本線「弘明寺」駅 徒歩27分
京浜急行本線「南太田」駅 バス16分 徒歩1分

所在地：横浜市南区六ツ川2丁目
土地面積：86.00㎡（公簿）
地目：山林
用途地域：第1種低層/2種住居
建蔽率：50%・60%
容積率：80%・200%
現況：更地

<PRポイント>

- 好きなハウスメーカーで建築可能
- 近くに小学校、スーパーがあります
- 建物プランあります

販売価格 **2,180** 万円

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！

今月のピックアップ

上期『入居率96%達成！』下期がスタートしました！

昨年11月、「地域密着最強チーム」を目指し、
今期第43期の各部門と個人の目標を掲げてから、早半年が経ちました。

6月2日に社内全体会議を開催し、上期の取り組みの結果を振り返るとともに、
下期に向けての課題や目標を各自発表しました。上期目標達成者には社長からの表彰があり、
さらなる励みとなりました。

下期も、社員一同が常に成長することを心がけ、
目標達成のために取り組みます。

お客様の満足度を向上し、いわさき不動産にかかわる
すべてのお客様ひとりひとりの笑顔のために、
全社員一丸となって邁進してまいります。
下期も引き続き、よろしくお願いいたします!!

会議の後、おいしいお弁当を頂きました♡





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！ 専有部・共用部の照明、どうする？

賃貸物件を所有されているオーナーの皆様、蛍光灯の将来についてご存知でしょうか？ 2027年末をもって多くの蛍光灯の製造が禁止されることが決定しています。これは、皆様が保有している物件で使用されている照明器具に大きな影響を与えます。

蛍光灯の製造禁止は、SDGsへの意識の高まりや環境負荷低減の動き、そして省エネ性能の高いLED照明の普及に伴う自然な流れと言えるでしょう。そういった背景も踏まえ今回はLED化のメリットについてお伝えさせていただきます。

【入居者にとってのメリット】

1) 電気代の削減

LED照明は蛍光灯に比べて消費電力が大幅に少ないため、入居者の電気代負担を軽減できます。これは、生活費を抑えたい入居者にとって非常に魅力的なポイントです。

2) 長寿命で交換の手間いらず

LEDは蛍光灯の約3～5倍長持ちするため、頻繁な電球交換の手間が省けます。特に電球交換が難しい場所では、大きなメリットとなります。

3) 明るさの向上と快適な空間

LEDは瞬時に点灯し、フリッカー（ちらつき）が少ないため、より快適な居住空間を提供できます。

【オーナー様にとってのメリット】

1) 入居促進・差別化

省エネ性能や快適性をアピールすることで、他の物件との差別化を図り、入居促進に繋がります。

2) 物件価値の向上

最新の設備が導入されていることは、物件の資産価値を高める要因となります。

3) 長期的な目線でコストダウン

電球切れにの頻度が下がるため、長期的にコストカットになる可能性が高いです。

蛍光灯の製造禁止が進むにつれて、将来的に交換用の蛍光灯の入手が困難になる可能性もあります。入居者からの「電球が切れたけれど、どこにも売っていない」という問い合わせが増える前に、計画的なLED化を検討することをお勧めします。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

認知症が進むと不動産が売却できない？ ～成年後見と法改正～

高齢の親の名義になっている不動産を売却したいが、認知症が進行しており契約ができない——このような相談は少なからずあります。まず、認知症になって「意思能力」を失うと、不動産売却や贈与などの法律行為を行うことができません。売却の方向で話が進んでいたのに、登記の段階になって

司法書士の先生が意思確認すると、判断能力がないので売却手続きが進められず、ご相談いただくようなケースも少なからず見られます。この場合、家庭裁判所に申立てを行い「成年後見人」を選任してもらう必要があります。

ただ、一度後見人が選任されると「不動産を売却したからといって、成年後見制度が終了するわけではない」という点には注意が必要です。たとえば、施設の入居費用を捻出するためアパートを売却しても、その後の預金管理・施設契約などのため、成年後見は継続されます。

この「一度始めると原則終身継続」という運用が、制度利用をためらわせる大きな理由の一つと言われています。現行制度では、本人が死亡するまで後見は原則として続き、途中でやめることは通常はできません。

成年後見制度の法改正に向けた検討テーマ 【引用元】法務省：成年後見制度の見直しについて

主な検討テーマ	現状及び課題	検討
法定後見制度における開始、終了等に関するルール の在り方	利用動機の課題（例えば、遺産分割）が解決しても、 判断能力が回復しない限り利用をやめることができない。	一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討
法定後見制度における取消権、代理権に関するルール の在り方	成年後見人には包括的な取消権、代理権があり、 本人の自己決定が必要以上に制限される場合がある。	本人の同意を要件とする仕組みや、本人にとって必要な範囲に限定して付与する仕組みを検討
法定後見制度における成年後見人等の交代に関するルール の在り方	本人の状況の変化に応じた成年後見人等の交代が実現せず、 本人がそのニーズに合った保護を受けることができない。	本人の状況に合わせて成年後見人等の交代を可能とするなど適切な保護を受けることができる仕組みを検討
任意後見制度における適切な時機の監督人選任を確保する方策	本人の判断能力が低下した後も 適切な時機に任意後見監督人の選任申立てがされず、任意後見契約の効力が生じない。	任意後見受任者に任意後見監督人選任の申立てを義務付ける仕組みや申立権者の範囲の見直しを検討

この点については、法改正も含めて議論されており、2024年以降、柔軟な終了や段階的後見制度の導入に向けた法改正の検討が始まっています。一定の目的（例：不動産売却）が達成されたら後見を終了できるようにする案も検討されています。「一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討」（成年後見制度の見直しに向けた検討令和6年11月法務省民事局資料）

成年後見制度は重要な制度ですが、その反面、「始めるとやめられない」「柔軟な意思決定が難しい」という現実もあります。将来の売却や相続の円滑な実行のためには、法制度の特性を理解し、認知症が進行する前に早期の準備を行うことが予防策となるでしょう。

税金相談コーナー



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

相続人が海外に居住している場合の相続税

最近、増えつつある相続人が海外居住で相続が発生するケースについて、どのようなことに注意したらよいか。取り扱いをみていきたいと思います。被相続人・相続人がどこで、どのくらい居住していたかで取り扱いが変わるため、判断に悩むこと事例も多いようです。

海外に居住する相続人の納税義務

海外居住で日本に住所がない相続人は、相続により財産を取得した場合、日本国籍の有無と10年以内に日本国内に住所があったかどうかで課税財産の範囲を判断します。相続人が日本国籍で10年以内に日本国内に住所があった場合は、被相続人の居住地、国籍に関わらず全世界の財産が課税対象となります。ゆえに相続税の納税義務があり、課税対象財産についての判別が必要となります。

被相続人が日本国内に住所がある場合がほとんどですが・・・

お子さんが何らかの理由（移住、留学、駐在など）で海外に出られていて、親が国内在住でご相続が発生するというケースがご相談として多くありますが、この場合は、全世界の財産の財産が対象となりますので、被相続人が海外に拠点をお持ちだったような場合は、財産の申告漏れがないように注意が必要です。ハワイにコンドミニアムがあれば、管理用の銀行口座などもしっかり確認しておくということです。

気を付ける点は？

相続人が海外居住である場合は、日本の相続で通常必要な印鑑登録証明書などの書類が用意できず、居住国の日本総領事館で発行される書類を取得する必要があり、手続きに時間を要することとなります。また、遺産分割協議となりますと、押印の手順や必要書類の準備もあり、相続税の申告期限の10か月までに間に合わせるために急いで進めていくこととなります。税金の申告については、納税管理人の届出を行い、所得税や相続税の申告の際に代理をして頂く準備も必要となります。

海外居住の方が相続人にいらっしゃる場合の相続は、財産の把握・書類の整備について、相当早い時期に確認しておき、銀行口座などの解約手続きに必要な書類や相続人の自署部分の把握などを網羅的に進めておくの良いでしょう。

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頂けるようお願いいたします。

【ご参考】

国税庁タックスアンサー No.4138 相続人が外国に居住しているとき



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(セルフフィン)」！！

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、ローンシュミ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、口コミ、推定売却価格、ローンシュミ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/>



競合物件との差別化になる 高利回りガレージ付き賃貸物件

昨今の建築費の増加に伴い、木造の物件でも新築時の利回り確保が難しくなってきました。エリアにもよりますが、ランドセット（土地と建物をセットで取得すること）の場合利回りは5%を切ることも珍しくはありません。

大手のアパートメーカーは、供給過多になりつつある单身タイプのアパート建築を減らし、1LDK以上の規模の提案を増やしております。また、その際に利回りという視点ではなく、社会性を追求する方針を掲げ、環境配慮型のZEH賃貸住宅の普及に舵を切っています。

そういった市況や時代背景も相まって、昨今注目されているのが、『**ガレージ付き賃貸物件**』です。理由は大きく2つあります。1つ目は、一般的なアパート、戸建てと比較すると**施工費が安く済む**からです。1Fがガレージのため、基本的には、水道設備以外の住宅設備は不要となっているためです。2つ目は、相場の同一間取りの物件より**高く貸し出せる可能性が高い**ことです。ガレージ付きの物件は希少性が高く、前提として車やバイクを保有している方がターゲットのため、多少駅から離れていても気にしない方が多いです。そのことから、普通であればデメリットになる可能性のある立地でも需要が期待できます。

下記は、実際にガレージ付き賃貸を新築した際に、戸建て、アパートと比較した場合の事例になります。3つのプランでガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果になりました。今後土地活用をご検討されている方は、是非参考にしてみてくださいますと幸いです。

戸建て	戸建て	戸建て
3LDK 10万円 P:3千円	3LDK 10万円 P:3千円	3LDK 10万円 P:3千円

1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円
1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円

ガレージ アパート	ガレージ アパート	ガレージ アパート
1LDK+G 12万円	1LDK+G 12万円	1LDK+G 12万円

【戸建て3棟】

建築費：1,750万円×3戸＝5,250万円
総潜在収入：370.8万円
満室想定利回り：6.86%
賃貸需要：ファミリー層向けに需要は高いが、賃料によっては集合住宅地競合する

【アパート6戸】

建築費：6,500万円
総潜在収入：489.6万円
満室想定利回り：7.53%
賃貸需要：競合する物件が多く、特徴がない物件は新築でも入居者募集が難しくなっている。

【ガレージアパート：3戸】

建築費：5,000万円
総潜在収入：432万円
満室想定利回り：8.64%
賃貸需要：車好き、バイク好きの单身層がターゲット。競合物件は少なく差別化できる可能性が高い。

ガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果に

※上記はあくまでも成功事例であり、建築費、利回りを保証するものではありません。

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!!**

ゼロ

口

賃

ZERO

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

お気軽に
お問合せください

担当: **村瀬**

