

～2025年10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

95.30%

2025年9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】

**外国人投資家による
不動産売買・購入に対する問題点**

【税金相談コーナー】

**親が借地している底地を
子が地主から買い取ったとき**



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

9月に入ってから横浜、川崎でも1時間で100ミリを超える大雨による冠水被害、竜巻注意報発令など、過去には類を見ない状況に驚く今日この頃です。自然現象を防ぐことは、無理ですが事前に対策を検討しておく必要があると思います。保険見直し、建物補強、入居者への対応策検討etc…



不動産市況においても地価、路線価の上昇が継続しており、賃料高騰傾向にもあります。石川町エリアでマンション・アパートの新築が目立っており、建築費上昇の影響と思われますが、平均賃料設定がコロナ前より40%前後アップした額となっています。完成後の入居率も低いようで、苦戦しているのではないかと考えられます。

また石川町3丁目の更地になった土地に設置された建築看板には、67戸のマンションが建つようですが、入居者確保が本当に可能なのか？地域住民からはこの建築に反対する動きもあるようで他人事ながら心配になります。ゴーストマンションにならないければ良いのですが…

石川町エリアの居住用賃料は、新築の設定の影響により、貸主様は賃料の値上がりを期待される方も多くなると考えられますが、石川町ローカルエリアでは、時期尚早かと思います。

しかしながら、近い将来、給料水準が上がっていけばそれに伴い賃料への影響も不可能ではないと思います。そのために築年数の経過した建物は、再投資をし整えておく必要を感じます。

弊社では、数年先の賃貸経営アドバイスをさせていただいております。お気軽にお問合せ下さい。

今年も残すところ3か月を切りました。年末・年始に向け
全力でお客様の為に知恵を絞ります。どうぞよろしくお願いいたします。

令和7年 10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**95.30%**

(2025年9月末時点)

工事完了後 13日でお申込み

今回の物件は築44年の賃貸アパート。浴室やトイレ、キッチンも新築当時のままで居室は和室二間。壁は砂壁で現在ではあまり好まれない内装となっていました。そこで最近の入居者ニーズに合ったリノベーション工事をご提案させていただきました。内容は、追い焚き付のユニットバス、温水洗浄便座付のトイレ、二口ガスコンロ付のシステムキッチンの新規交換。新規で独立洗面台の設置を行い、和室を洋室に変更しDK（6帖）と和室（4.5帖）をLDK（10.5帖）の間取り変更致しました。工事完了後、13日でお申込みいただき空室損失も少なく家賃収入を得ることができました。また、今回、当社商品である「住マート倶楽部」で募集を進めることでさらに入居促進に結びついたと思います。おおよそ10年は、設備に関わる支出が少なく、また、「住マート倶楽部」で通常の原状回復費用もオーナー様の負担もないことを考え、今回の投資には、オーナー様にも喜んでいただくことができました。

内装費は、高額な費用ではありますが、しかし賃料を10,000円アップすることができ、約15%の利回りを維持しています。

リノベーション工事のご提案では、今後、どのくらい賃貸経営を続けていきたいのか、どのくらい建物を維持していきたいのかなどオーナー様のお考えを元にご提案させていただきます。是非お気軽にお問い合わせください。

< 施工前 >



< 施工後 >

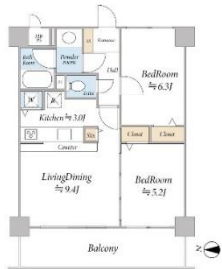


オーナー	M様	築年数	築44年	間取り	1LDK	世帯数	6
賃料	65,000円	空室	0室	入居率	100%	対策	住マート倶楽部 リノベ

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～

コスモスクエア大倉山



東急東横線「大倉山」徒歩2分

所在地：横浜市港北区大倉山1-18-14

土地面積：10354.02㎡
(共有持分) 5,280/1,014,746

専有面積：52.80㎡ (壁芯)

バルコニー面積：11.88㎡

建物構造：鉄筋コンクリート造

地上6階地下1階建

築年：平成3年1月

総戸数：65戸

<PRポイント>

- 人気の東横線「大倉山」駅
- リノベーション中
 - ・浴室/システムキッチン/洗面台/建具等新規交換
 - ・クロス張替え 床/新規フロアタイル貼
- 1階にはスーパー、周辺には商業施設も充実

販売価格 **4,300** 万円

間取り：2LDK

所在階：4階

管理費：11,220円/月

修繕積立金：7,520円/月

管理会社：大和ライフネクスト株式会社

現況：リフォーム中

引渡：2025年11月中旬以降 (予定)

桜木町スカイハイツ



横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町駅」徒歩3分

JR根岸線「桜木町駅」徒歩5分 京浜急行線「日ノ出町駅」徒歩7分

所在地：横浜市中区野毛町2-90

専有面積：45.80㎡ (壁芯)

バルコニー面積：3.24㎡

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

地上12階地下1階建

築年：昭和46年12月

総戸数：63戸

間取り：1LDK

所在階：10階

管理費：10,990円/月

修繕積立金：11,810円/月

その他負担金/組合費200円/月

管理会社/六華株式会社

現況/賃貸中

<PRポイント>

- 年間収入 **1,560,000円**
- 2021年リノベーション済
- 3路線3駅利用可

販売価格 **2,500** 万円

想定利回り

6.24 %

売却・購入・土地活用等、お気軽にお問い合わせください！

今月のピックアップ

入居者専用webサイト「賃貸物件マイページ」スタートしました！

いわさき不動産の管理物件にご入居いただいているお客様専用のWebサイトの運用が始まりました！2025年8月から順次登録のご案内をしています。

弊社のホームページに「入居者様Web」のアイコンが置かれており、ここからID・パスワードを入力して「賃貸物件マイページ」にアクセスできます。このページを利用して、チャットでメッセージのやりとり、更新・退去手続き、お部屋設備の故障などのご連絡などができるようになりました。「営業時間内に電話するのが難しい」「お部屋の状態を画像で伝えたい」等のご要望があるお客様にも、便利に使っていただけます。家主様にも入居者様にも、身近に感じていただける管理会社でいられるよう、新たな取り組みにも積極的にチャレンジしてまいります。今後ともどうぞよろしくお願い申し上げます。





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

外国人投資家による 不動産売買・購入に対する問題点

外国人投資家による不動産売買・購入の問題点には、価格高騰、空き家増加、そして文化・社会的な摩擦などが挙げられます。これらの問題は、日本国民の生活に大きな影響を与えています。

1) 経済的な問題点

【不動産価格の高騰】

外国人投資家は、日本国内の投資家よりも高い価格で不動産を購入する傾向があります。特に大都市圏や観光地では、この動きが顕著です。彼らの多くは、不動産を短期間で転売したり、民泊として運用したりすることで利益を最大化しようとしています。この結果、一般の日本人が住宅を購入することがますます困難になり、**不動産の価格が実需から乖離**する事態を引き起こしています。

【空き家・空き地の増加】

外国人投資家が購入した不動産は、必ずしも居住目的で使われるわけではありません。管理が行き届かずに放置されたり、高額な賃料設定により借り手がつかなくなったりするケースも少なくありません。これにより、地域によっては**空き家や空き地が増加**し、地域の活気や治安が損なわれる原因となっています。

2) 社会・文化的な問題

【地域コミュニティの希薄化】

外国人投資家による不動産購入は、地域コミュニティの希薄化にもつながります。不動産が投資目的で所有されると、近隣住民との交流が生まれにくくなります。また、民泊として利用される場合、人の出入りが激しくなり、**地域の治安が悪化**することがあります。

これらの問題に対処するためには、不動産取引の透明性を高めたり、特定の地域における不動産取得に規制を設けたりするなど、多様な対策が求められます。実際に、東京都千代田区では、『**投機目的でのマンション取引等に関する要請**』を一般社団法人不動産協会に対して行いました。この要請の中では『**原則5年間は物件を転売できないように特約を付すこと**』、『**同一建物において同一名義の者による複数物件の購入を禁止すること**』を明記されております。

今後、大都市圏中心に各自治体がこのような対策を進めることが想定され、結果的に現在の高騰しすぎている不動産価格が落ち着いていくことが予想されております。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

コインランドリー出店増加で 賃貸オーナーが知っておきたい裁判例

近年、空きテナントを活用した無人型コインランドリーの出店が増加しています。布団やスニーカーなどを手軽に洗える利便性や、共働き世帯の家事負担軽減ニーズを背景に、貸室の新たな活用先として注目されています。しかしその一方で、騒音・排気などにまつわるトラブルも少なくありません。

今回は、そうした背景のなかで争われた裁判例（東京地裁令和4年3月31日判決／RETIO No.129）をご紹介します。

■ 事案の概要

オーナーXは、自身が所有する2階建て建物の1階部分を、コインランドリー営業目的で借主Yに賃貸しました。契約では「賃借人が現状を変更しようとする時は、その内容、方法につき書面をあらかじめ賃貸人に提出し、書面による承諾を得る」とされていました。

ところが、借主と機器の設置及び運営を委託された業者Bは、貸主に無断でレイアウトを替えて外壁に排気口を開けて工事を実施。営業開始後、2階に住む住人からは、「機器の振動や排気口からの熱気、綿ゴミで生活に支障が出ている」との苦情が頻発しました。

貸主Xや住人Cから繰り返し改善要請があったものの、Y側の対応は限定的でした。機器の回転数を下げる、深夜営業をやめる、排気口付近を清掃する、といった措置にとどまり、根本的な改善は見送られたままでした。

■ 裁判所の判断

裁判所は、以下の点を踏まえて、貸主による契約解除および違約金請求（賃料6ヶ月相当）を認容しました。

- ・排気口の設置工事について、事前承諾を得ておらず、契約条項に違反していた
- ・近隣住人からの騒音・振動・排気などの苦情が継続していたにもかかわらず、十分な対応がなされなかった
- ・7か月以上にわたって実効的な改善が見られず、信頼関係はすでに破壊されていた

■ 契約時の注意点と実務上の教訓

コインランドリーなど、設備騒音や排気を伴う業種に貸す場合には、契約時の段階で以下のような点を明確にしておくことが重要です。

- ・その営業に伴い隣接住民などへ騒音等の被害を生ずることがないように十分に検討
- ・改装工事や設備設置に関しては、必ず書面による事前承諾を得る旨を契約書で明記すること
- ・騒音や振動など近隣トラブルが発生した場合の対応義務を契約上に定めておくこと
- ・借主が機器の運営を外部業者に委託する場合でも、最終的な責任は借主にあることを明確にしておくこと（当然のことではありますが、条項で明示する。）
- ・契約締結時の図面や現況は記録として残しておくこと

■ まとめ

コインランドリーのように出店ニーズが高い業種でも、その業態特有のリスクには十分に備える必要があります。無断工事や苦情対応の放置が続けば、賃料の滞納がなくても「信頼関係の破壊」により契約解除が認められるケースがあることを、オーナーとして認識しておくべきです。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

親が借地している底地を 子が地主から買い取ったとき

親が借地している部分の底地を地主から購入して欲しいといった話はたまに耳にします。親が高齢だったりするケースは、資金などの問題から子はその底地を地主から買い取ったらどうかというような相談になることもあります。このような場合はどのような課税が生じるのか見ていきましょう。

地主との賃貸借関係

一般的には、他人の土地の上に建物を建てる場合は、地主に権利金などを支払って借地権などを設定し、土地の賃貸借契約を締結し、地代を支払っているかと思います。仮に地主が子に変わったとしても、賃貸借契約を同様に締結し地代を支払っていけば権利関係が維持されるかと思いますが、子に地代を支払うというようなことはあまりしていないことも多いです。支払いが継続される場合と、そうでない場合ではどのようなことが起きるでしょうか。

土地の賃貸借を継続し有償とする場合

地代の授受が継続するようでしたら、そのまま親が借地権者となります。

土地の賃貸借を無償とする場合

地代の授受が行われないことになるようでしたら、親の借地権は子が地主から買い取ったときに、子へ贈与されたものとして取り扱われます。つまり、贈与税の課税が生じます。

贈与されたものとして取り扱わない場合

子が底地を買い取った場合に、借地権者が変わらない旨の届出を税務署に提出した場合は、地代の授受が行われなくなっても、贈与と取り扱わないこととされております。なお、この届出があった場合は、借地権者は親のままであるので、親の相続時において、この借地権は相続財産として扱われ、相続税の課税対象となります。

どのような手続きが必要か？

子が地主から底地を買い取ったときに、すみやかに「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を親と子が連署して、子が自分の住所の所轄税務署に提出することとなっております。提出期限が、土地を取得後すみやかに提出とありますので、私見ですが、土地の引き渡し日後、登記が完了するくらいまでには提出するのが望ましいでしょう。

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いただけるようお願いいたします。

※借地権者の地位に変更がない旨の申出手続（借地権者の地位に変更がない旨の申出書）



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、口コミ、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/>



相続発生時に 引き継ぐべき資産と処分すべき資産②

相続発生時において、不動産資産を処分すべきか判断する際の基準は、その不動産が相続人にとって「**負の資産**」となる可能性がないかを評価することです。負の資産とは、所有しているだけで経済的・精神的な負担が増える物件を指します。

今回は、そういった負の資産である、処分すべき不動産資産の主な判断基準についてお伝えします。

【処分を検討すべき不動産の判断基準】

相続した不動産が以下の基準に当てはまる場合、売却を検討する価値があります。

1) 活用予定がない

相続人がその不動産を自分で住む、事業に使う、または賃貸するなど、具体的な活用計画がない場合、維持費だけがかさむ可能性があります。

2) 物理的な老朽化が著しい

建物の状態が極めて悪く、大規模な修繕や建て替えに多額の費用がかかる場合です。特に旧耐震基準の建物は、耐震補強費用も考慮に入れる必要があります。

3) 多額の維持管理費や税金がかかる

固定資産税や都市計画税、さらには火災保険料、修繕費など、毎年かかる費用が収益を上回る場合、キャッシュフローが悪化します。特に遠方の不動産は、現地への移動費や管理会社への委託費用もかさみます。

4) 売却に時間がかかりそう

不動産市場の需要が低いエリアの物件や、接道義務を満たしていない（再建築不可）などの特殊な物件は、売却に時間がかかるため、早期処分を検討すべきです。

5) 共有名義で相続するケース

相続人が複数いる場合、共有名義にすると売却や賃貸に出す際に全員の同意が必要となり、後々のトラブルの原因になりがちです。

【処分を検討すべき物件種別】

相続した不動産が以下の基準に当てはまる場合、売却を検討する価値があります。

1) 地方の空き家

過疎化が進む地域の空き家は、活用方法が限られ、買い手も見つかりにくい傾向にあります。

2) 築年数の古いアパート・マンション

築年数が経つと、大規模修繕費用が発生したり、入居率が低下したりするリスクがあります。

3) 再建築不可の物件

建築基準法上の道路に面していないなど、建物を一度壊すと新たに建てることのできない土地上の物件です。このような物件は、市場価値が低く、売却が困難なケースが多いです。

4) 極端に広い土地や特殊な形状の土地

広すぎる土地は買い手が限られ、変形地や傾斜地などの扱いにくい土地も市場価値が低くなりがちです。

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）

～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**

