夢をかなえるほっとステーション

神奈川県知事免許（11）第12569号
賃貸住宅管理業 国土交通大臣（０２）第000104号

～2025年5月号～

いわさき 通信

～賃貸のお役立ち情報誌～

～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】

繁忙期後にできる最良の空室対策！
入居者ニーズの変化に対応は必須！

【税金相談コーナー】

資産関連の税務情報
～令和7年度
結婚・子育て資金贈与について～

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

薫風の候、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。

今年も3月の寒暖差が激しく、桜の開花がいつになるのか心配でしたが、3月末の暖かい日に、一気につぼみが開花したものの寒の戻り（花冷え）で、お花見も寒空の中で大変だったかと思われますが、美しく咲乱れた桜は、ぽかぽか天気の4月5日、６日が見ごろで、森林公園は、お花見客で混みあっておりました。笑顔が沢山ありホッと和める幸せな時空だったことでしょう。

その幸せな時空とは別に・・・トランプ関税が、今後の日本にどのような影響を及ぼすのか・・・不安・・・日本の工業物輸出を受け付けなくなる。 アメリカは工業の自給自足の再成を目指す？日本の食糧自給率は37%前後　輸出したお金が無ければ食糧の輸入はできない？農業製品の値上がり、食糧不足の日本になる？土地開発の規制が厳しくなる500㎡以上から500㎡以下も対象となりコストアップ安全性・確かに必要かもしれないが　・・能登地震の影響によるものか・・不安材料は増加の一方ではありますが、凡人である私は、今期掲げた6年計画を愚直に実行し、世の変化に柔軟に対応するしかありませんな(´艸｀)

さて、今年の繁忙期賃貸では、来店数が前年対比97%、インターネット反響数前年対比98%集客はほぼ横ばいに推移しました。売買では、相続開始、相続対策・資産組替などによる売却相談が増加、購入のご相談も増加、相続に関係する売買相談が顕著です。相続登記義務化が始まり1年経過し認知され相続登記のご相談も多くなってきました。この義務化に加え令和8年4月1日から不動産の所有者は、住所や氏名・名称の変更日から2年以内に変更登記をすることを義務付けされます。登記情報を見る限り未だ相続登記未了のものが多く散見されます。引き続き、いろいろな法改正も施行されていくことでしょう。お困り事等ございましたら、いつでもご相談下さい。その問題を解決できる知恵と工夫があります。

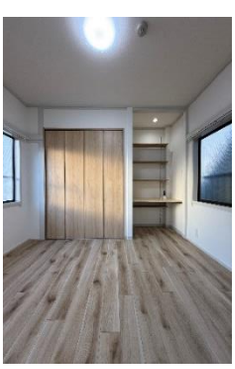
令和7年　4月吉日
有限会社いわさき不動産
代表取締役　岩崎恵一郎

管理物件入居率地域1番を目指して

管理物件
入居率95.69%
（2025年4月末時点）

☑ 優先順位１　自社管理物件

リノベーションで賃料アップ（+30,000円）に成功



工事期間　約80日　　工事完了後　30日でお申込

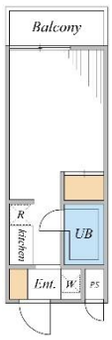
前入居者様は、長くお住まいになられていました。入居中設備等、入替はずっとされてなく、次に貸し出すにも設備の入替を行うことが必要でした。今回オーナー様は、キッチン、トイレ、洗面等グレードの高い設備を選ばれ、間取りも今のニーズに合わせた仕様に変更致しました。もともとの賃料から+30,000円アップで空室期間も短くすることができました。

今回、選ばれたお客様は、室内リノベーションと初期費用を抑えることができる点に魅力を感じていただきご成約に至りました。

オーナー	W様	築年数	不詳	間取り	1LDK	世帯数	1
賃料	平均 130,000円	空室	1室⇒0室	入居率	100%	対策	リノベーション 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～



【トップ鶴ヶ峰第三】
相鉄本線「鶴ヶ峰駅」徒歩13分

所在地：横浜市旭区鶴ヶ峰本町1-47-1

建物構造：鉄筋コンクリート造
地上4階建　1階部分

専有面積：16.45㎡（壁芯）
主要採光面：西

管理費：6,500円/月
修繕積立金：5,000円/月

築年：1988年4月築

総戸数：70戸

設備：宅配BOX
駐輪場

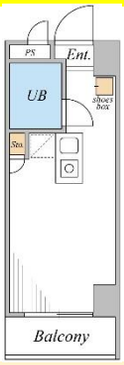
間取り：1R

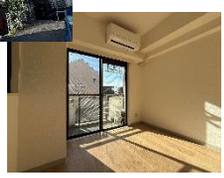
土地権利/所有権

<PRポイント>
●賃貸中！年間収入：384,000円

想定利回り
9.84 %

販売価格　390 万円





【スカイコート星川】
相鉄本線線「和田町駅」徒歩3分

所在地：横浜市保土ヶ谷区星川3-12-11

建物構造：鉄筋コンクリート造
地上6階建て4階部分

専有面積：15.86㎡（壁芯）
主要採光面：東

管理費：6,000円/月
修繕積立金：7,000円/月

築年：1987年5月築

総戸数：39戸

設備：ゴミ集積場
エレベータ

間取り：1R

土地権利/所有権

<PRポイント>
●現在空室　自己使用できます
●駅から平坦

販売価格　640 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！

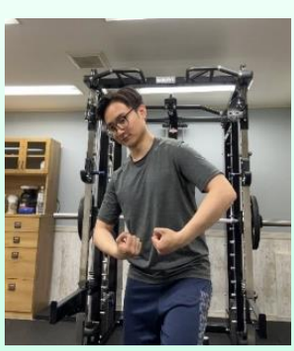
今月のトピックス

ニューフェイスをご紹介します！

賃貸営業に新しい仲間が加わりました！ベトナム出身のファム ロン ニャット(PHAM LONG NHAT)です。「ニャット」と呼んでください＾＾来日して６年、語学学校と専門学校で５年間学んだ後、ホテルで接客業を経験し、昨年末から弊社で賃貸営業として働き始めました。入社してまだ5カ月弱ですが、明るい性格と人懐っこい笑顔で社内の愛されキャラとなっています。プライベートでは、休みの日に食べ歩き生活をしていたら体が重くなってきてしまったので、最近は会社帰りにジムでトレーニングを頑張っているそうです。
日本語もまだまだ勉強中ですので、見かけたら是非お声がけください！

★　ニャットよりご挨拶　★

こんにちは！ニャットです＾＾
毎日新しいことにチャレンジしながら、楽しく頑張っています！
これからよろしくお願い致します！



賃貸管理コーナー

いわさき不動産
賃貸管理営業課　村瀬

繁忙期後にできる最良の空室対策！
入居者ニーズの変化に対応は必須！

2025年の繁忙期が終わりました。今年は例年に比べ、全国的に退去が少なく、お部屋探しのお客様も少ない傾向にありました。物価高の影響による引っ越し費用の上昇、家賃の上昇が大きく起因し、高い費用をかけて住環境を変えるという選択をする人が減ったということでしょう。

これから夏にかけて閑散期となるわけですが、この時期でも空室を埋めるのは不可能ではありません。しっかりと今の時代に合った入居者ニーズを抑えているかどうかがポイントになります。今回はそういった観点で、**安価にできる対策**についてお伝えさせていただきます。

【照明器具の設置】

照明が設置されていない物件はお部屋の印象が悪くなってしまいます。ただし、シーリングタイプではなく、左記の画像のようなレールダウンライトタイプのものが人気です。シーリングライトからダウンライトタイプに変更する場合、施工が必須になります。

【調理スペースの確保】

おしゃれなテイストのキッチンに施工しても、調理スペースが確保できていないと、『自炊したい』という方からは敬遠される傾向があります。先にお伝えしたように、物価高の影響で外食費用も高騰しています。そのため自炊する方が増えているので、広めの調理スペースが確保できるキッチンにすることで、競合物件と差別化することが　できます。

【共用部の景観維持】

ポータルサイト上で外観の見栄えが悪いと反響の獲得は難しくなります。また、何とか反響を獲得でき物件のご案内に繋がったとしても、清掃状況が悪く物件が汚かったり、雑草が生い茂っていると悪印象を与えてしまいます。

外壁塗装には莫大な費用が掛かりますが、清掃や植栽を植えることに関しては、比較的安価で対応できます。

今後、賃貸市場はますます厳しくなっていくことが予測されます。選ばれる物件づくりをすることで、満室経営を実現し勝ち残ることができます。今回掲載した内容以外にも安価にできる空室対策はありますので、ぜひこの機会に弊社までご相談ください。

業界ニュース

弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士　大橋　良二　氏

下階の問題入居者が原因で退去者が発生！次の入居希望者に説明義務はある？

【事例】

あるオーナーの所有する賃貸アパートで、1階の入居者が２階の入居者の生活音に対して騒音を理由に帰宅時に怒鳴りつけ、些細な生活音で強く壁を叩く等を繰り返し、2階の入居者が退去しました。

管理会社による注意も効果はなく、ついに2階の入居者は退去。その後、空室となった2階に新たな入居希望者が現れました。

このような場合、オーナーとして、前の入居者が下階の問題行動で退去したことを、新しい入居希望者に伝える義務があるのでしょうか？

【回答】

この点について、次の入居者にも同様の被害が及ぶ可能性があると判断される場合などでは、本件建物を借りるかどうかの判断のために、信義則に基づく説明義務が生じる可能性があります。説明せずに契約し、実際にトラブルが再発した場合には、告知義務違反として、損害賠償を請求される可能性もあります。

○貸主の告知義務を認めた裁判例

本件建物を賃借するか否かを判断する上で重要な考慮要素については、その当時本件建物について賃貸借契約締結の申込の意思表示をする者に対し、右認識内容を告げるべき信義則上の義務を負う、とした裁判例があります。（東京地裁平成8年12月19日判決、事案としては有名な宗教団体のアジトと目されていることの告知をしなかったもの）

具体的に告知義務が発生するかどうか、本件建物を賃借するか否かを判断する上で重要な考慮要素というほどの迷惑行為があるかどうかは、明確な線引きがあるわけではなく、具体的な迷惑行為の内容によって判断せざるをえません。

○告知義務違反の損害賠償義務

では、そのような告知義務があったにもかかわらず、告知しないまま賃貸借契約を締結した場合には、どのような責任が生じうるでしょうか。

上記の裁判例では、「右告知義務違反がなければ当該建物賃貸借契約が締結されなかったであろうと認められるときは、賃貸人は、賃借人に対し、当該建物賃貸借契約締結のために賃借人が出捐した費用相当額を賠償すべき義務」があるとして、一定額の損害賠償を認めています。

たとえば、別の物件へ引っ越すための引っ越し代や初期費用（礼金等）などの支払義務が生じることが考えられます。

他にも、入居者の生活が害された程度によっては慰謝料が認められるようなケースも考えられるでしょう。

このように入居者に告知をする義務があるとなれば、募集は容易ではありません。となると、問題ある入居者の問題行動をやめさせるか、あるいは、問題行動が続くのであればその入居者を退去させることを考える必要があります。

税金相談コーナー

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　結婚・子育て資金贈与について～

令和7年度の税制改正大綱でも延長が決定した直系尊属から結婚・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について、その詳細をご紹介いたします。

■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

１．制度

18歳以上50歳未満の受贈者が、結婚・子育て資金に充てるため、金融機関等と契約をし、受贈者の直系尊属（父母、祖父母など）からの贈与のため結婚・子育て資金口座の開設等を行い、上記資金について贈与された場合は、1,000万円までの金額に相当する部分は、受贈者が金融機関等に結婚・子育て資金非課税申告書の提出により、贈与税が非課税とされる制度です。

２．手順

①受贈者が金融機関と契約、結婚・子育て資金口座の開設
②贈与者が①の口座へ資金を入金する（贈与する）
③受贈者が結婚・子育て資金に充当した領収書などを金融機関に提出する
④受贈者が金融機関より資金の払い出しを受ける
⑤受贈者が50歳に達するまでに口座資金に残額がなくなれば贈与税は非課税となります。

３．具体的な資金用途

①結婚資金
　挙式費用、婚礼費用、新居資金、転居費用など
②妊娠、出産及び育児資金
　不妊治療・妊婦健診に関する費用、分娩費用・産後ケアに関する費用、子の医療費、幼稚園、保育園の保育料、ベビーシッター代など

子育て世代の支援を行うべく、この贈与税非課税制度は適用期間が令和9年3月31日まで実施できるように延長されました。

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「SelFin(セルフィン)」！！
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！

SelFin

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/

不動産ソリューションコーナー

今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう①

賃貸経営を行っていく上で、オーナー様ご自身の手元に残る現金を最大化することが、経営を安定させるポイントになります。そのためには物件毎の経営状況を把握しておく必要がありますが、そのために必要な知識が『**キャッシュフロー**』となります。キャッシュフローとは、経営における現金の流れ（キャッシュの動き）を指します。資金の流入（キャッシュ・インフロー）と流出（キャッシュ・アウトフロー）を合計したもので、賃貸経営においては収支の計算を行う際に用いられます。まずはどのようにキャッシュフローを計算するのか、オーナー様ご自身が理解していきましょう。

物件名：　○○ハイツ	2020年	2025年	2030年
1.概要　<月平均>			
①　総居室数	8	8	8
②　入居数	8	7	7
③　平均家賃他収入	5.0万	4.8万	4.6万
2.収入　<年間>			
④　潜在家賃収入（①×③×12ヶ月）	480万	461万	442万
⑤　実質家賃収入（②×③×12ヶ月）	480万	403万	386万
⑥　空室ロス(⑤－④)	0万	▲ 58万	▲ 55万
3.支出（運営コスト）　<年間>			
a. 固定資産税	29万	29万	29万
b. 管理料	24万	20万	19万
c. 修繕費	30万	40万	50万
d. その他費用（保険料など）	5万	5万	5万
⑦　**運営コスト計(a+b+c+d)**	**88万**	**94万**	**103万**
4.営業純利益（⑤－⑦）　<年間>	392万	309万	283万
5.借入返済額　<年間計>	290万	290万	290万
6.ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ税引前（4－5）<年間>	102万	19万	▲ 7万

ｷｬｯｼｭﾌﾛｰﾂﾘｰ	2025年	構成比	目安の数値	指標判断
総潜在家賃収入(GPI)	461万	**100%**	GPI	
▲空室ロス	▲ 58万	**12.5%**	GPIの10%以下	×
実質家賃収入(EGI)	403万	**87.5%**	GPIの90%以上	×
▲運営費用(OPEX)	▲ 94万	**20.4%**	GPIの20%以下	×
営業純利益(NOI)	309万	**67.1%**	GPIの70%以上	×
▲年間返済額(ADS)	▲ 290万	**62.9%**	GPIの55%以下	×
税引前ｷｬｯｼｭﾌﾛｰ(BTCF)	19万	**4.1%**	GPIの15%以上	×

資金繰り指標		**結果**	**目安の数値**	**判断**
返済倍率(DCR)	NOI÷ADS	**0.98**	1.3以上	×
損益分岐点(BEP)	PEX+ADS)÷GPI	**89.1%**	75%以下	×

上の表は、ある物件のキャッシュフローツリーになります。基本的な設計として、**④潜在家賃収入**から**⑥空室ロス**を引くと、**⑤実質家賃収入**が算出されます。**⑤実質家賃収入**から、**3.支出項目**を引いてあげると、物件の**4.営業純利益**が算出されます。そこから**5.借入返済額**を引いてあげると**6.キャッシュフロー税引前**が算出されます。

当該物件は、2020年には**6.キャッシュフロー税引前**が102万円残っていますが、2025年になると平均家賃が2,000円下がり、慢性的な空室が1部屋出てしまっている状況になってしまい、その結果**6.キャッシュフロー税引前**が19万円となってしまっております。5年間で家賃が2,000円下がっていることを考えると、2030年にはさらに2,000円下がることが想定され、そうなると**6.キャッシュフロー税引前**がマイナス7万円となり赤字経営に転落します。

【物件の経営状況を改善するために】

１）空室を埋める

現状で満室経営となった場合、4.8万円×12か月の収入が増えるため、年間で57.6万円程、**6.キャッシュフロー税引前**を増やすことができます。空室を決めるために掛ける対策費用は、増える収入×2～3年分が目安となります。この場合、約115万円～約172万円くらいとなります。

２）返済比率が高すぎる

右側の表を見てもらうとわかるのですが、総潜在家賃収入461万円に対して**返済額が290万円**となっており、**返済比率**が目安の数値（総潜在家賃収入の55%以下）を上回り**62.9%**となっております。建築当初の計画に無理があった可能性が高いですが、この場合売却して、違う物件で再度経営を行うことも選択肢に入れるとよいでしょう。

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）

大規模修繕で人気物件に
空室対策にこの一手！
収益性アップご提案します

大規模修繕とは経年劣化や故障を補修する工事です。

一つでも当てはまる方はご相談ください。

- ✅大規模修繕のやり方が分からない。
- ✅築15年を過ぎているが、まだ大規模修繕は行わなくていいと感じている。
- ✅いずれは収益物件を相続させようと考えている。
- ✅大規模修繕で資産価値を上げたいと思っている。
- ✅修繕をやりたいけど業者をどこに頼んだらいいかわからない。
- ✅大規模修繕のコストをできるだけ抑えたい。

外壁・鉄部塗装工事

屋根葺き替え塗装工事

雨樋塗装及び交換工事

屋上防水工事

給排水管改修工事

外構（エクステリア）工事

シーリング工事

ご不明な点がございましたら、お気軽にご連絡ください

現場を下見させていただき、正式なお見積もりをさせて頂きます。下見、見積はもちろん無料です。

いわさき不動産

231-0868　神奈川県横浜市中区石川町2-66

TEL:045-252-4480

FAX:045-252-4475

担当　森山 大