

～2025年6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

95.50%

2025年5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年もリフォーム価格の値上げが続く！
国の補助金制度も理解しよう！**

【税金相談コーナー】

生命保険と相続税について



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

梅雨の候、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、春の繁忙期も、昨年と同様、お陰様で、沢山のお客様にご来店
いただくことができました。大変ありがたいことで感謝しかありません。

この春、記憶に新しいことでは、不動産オーナー様からのご相談

（空室、滞納、依頼している管理会社への不安、相続相談、売却相談等）です。

その中でも、管理業法施行から4年経過した今でも、専門家でありながら、経験知識のない
管理会社がある事に、驚きを隠せないことがありました。

借主と賃貸借契約書の作成をせずに集金業務をしていたり、管理委託契約を締結している
にもかかわらず、報告もないまま、事故が発生し訴訟に発展していたり、受領した家賃を期日
までに送金していなかったり、極めつけは、借主の住所・連絡先の情報開示を所有者が求めて
も開示しないなど意味不明なことが多々あり監督処分対象になってもおかしくない会社でした。
当然、このような会社との管理契約は解除したうえで、今後、適正な運営と資産管理ができ
るようお手伝いさせていただくことになりました。「人のふり見てわがふり直せ」ではありませんが、
弊社も改善していかなければならぬこともあります。

管理業法に則り適正な管理、運営（満室経営）、
資産管理の会社として、良く学び！経験し！知恵を出し！
皆様のお役に立てることを願い使命を果たして参ります。



令和7年6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**95.50%**

(2025年5月末時点)

退去後、8日間でお申込み！！



退去後、工事完了→申込→審査を得て、契約まで1ヶ月かかることなく、空室損失を短く抑えることができました。

リノベーション工事は、約5年前に行い、リフォームの投資費用もすでに回収できております。

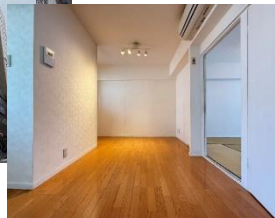
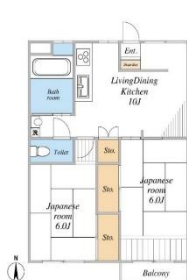
また今回、退去時の原状回復工事は、ハウスクリーニングと窓ガラスのひび割れがあったのでガラス交換のみ。ガラス交換は保
険申請を行い、オーナー様の負担を軽減することができました。ご入居されたお客様は、周辺環境とお部屋が広々とした空間
になっていることが決め手となりました。

オーナー	S様	築年数	築36年	間取り	1R～2DK	世帯数	20
賃料	82,000円～ 113,000円	空室	0室	入居率	100%	対策	リノベーション 工事

おすすめ物件情報

～当社厳選☆ おすすめ物件のご紹介～

横浜・山下町分譲共同ビル



みなとみらい線「元町・中華街」駅歩1分

所在地：横浜市中区山下町61-1

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート

造地下3階地上10階建7階部分 築年：1970年9月築

専有面積：53.53㎡（壁芯） 総戸数：57戸

管理費：11,000円/月

修繕積立金：22,000円/月

地代：6,933円/月

<PRポイント>

- 近隣商業施設充実
- 1階に24Hスーパーあり

設備：エレベータ

間取り：2LDK

現況：空室

土地権利：旧法借地権
（～2029年7月29日迄）

販売価格 **2,300** 万円 取引態様：媒介

横浜山手センチュリーマンション



JR根岸線「石川町」駅歩8分

みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩19分

所在地：横浜市中区山手町271-1

建物構造：鉄筋コンクリート造
地上5階建て3階部分

専有面積：57.33㎡（壁芯）

管理費：14,000円/月

修繕積立金：10,900円/月

組合費：1,100円/月

<PRポイント>

- 横浜山手町の高級住宅地
- 投資用でも自己使用でも可

築年：1974年2月築

総戸数：50戸

設備：エレベータ
オートロック

間取り：1R+WIC

現況：空室

土地権利/所有権

販売価格 **2,800** 万円 取引態様：媒介

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

石川町 裏フェスへの参加★

裏フェスは石川町駅を中心として、表通り・裏通りで開催されるイベント。

2014年に始まり今回で12回目の開催となりました。天候も良く、暑すぎず丁度良い気温での開催でした！

弊社では石川町駅前「こども縁日」、店舗の前で「不動産に関する無料相談会」、「ポップコーンの無料配布（お子様限定）」を行いました。たくさんのご家族やお子様達の笑顔を見ることができ、大変幸せな気持ちになりました。

当社では、裏フェス以外にもお祭りやハロウィンイベントなどにも参加させていただいています。

地域に密着し、街の活性化、地域貢献にお役に立てるよう今後も努めてまいります。





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！ 国の補助金制度も理解しよう！

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など、様々な要素がリフォーム費用に影響を与えております。特に、大手住宅設備メーカーが機器の価格改定を予定しており、2025年4月1日以降にリフォームを検討している場合は、値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げを想定されるのか見ていきましょう。

【住宅建材・設備機器の値上げ】

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、**トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げ**されています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

★少しでも修繕費用を抑えるために★

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

【子育て支援型共同住宅推進事業】

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりますが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

＜申請期間＞

令和7年4月1日（火）～令和8年2月27日（金）

※予算執行状況により応募期間を前倒して終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧ください。

＜主な要件＞

- ・建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- ・補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- ・新規入居者募集の際は3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- ・住戸部分の床面積が40㎡以上
- ・建物が新耐震基準に適合している





弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

高齢者の賃貸入居促進へ 住宅セーフティネット法等改正について

昨今では、高齢者・障がい者・低所得者等の賃貸住宅入居を円滑に進めることが重要な課題となっています。これまでオーナー側のリスク（孤独死、家賃滞納、残置物問題など）が受け入れ障壁となっていましたが、これらの不安を解消し、賃貸供給促進を図るため、住宅セーフティネット法等の改正が行われ、2025年10月に施行予定です。

【改正内容】

1. 要配慮者（高齢者、障がい者、低所得者等）が円滑に入居できる市場環境の整備
 - ・終身建物賃貸借契約の活用促進
入居者死亡後も契約更新不要で円滑な継続利用が可能に。手続きの認可手続きも簡素化されます。
 - ・残置物処理の推進
入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人への委託により、死亡後の残置物処理がスムーズに実施できるよう制度が整備されます。
 - ・家賃債務保証業者の認定制度新設
要配慮者専用利用できる認定保証業者の仕組みを導入し、保険制度などにより保証リスクを低減します。
2. 居住支援法人等による入居中サポートの強化
 - ・居住サポート住宅制度の創設
居住支援法人等が見守り支援、福祉サービスとの連携支援を行う「居住サポート住宅」制度を創設。
 - ・生活保護受給者の家賃支払いについては、オーナーへの直接支払い（代理納付）を原則とし、家賃滞納リスクを軽減。
 - ・家賃債務保証の原則利用
要配慮者が新規入居する際には、認定保証業者による保証契約の利用が原則化されます。
3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域支援体制の強化
 - ・地域単位での居住支援協議会設置促進
市区町村による居住支援協議会の設置を推進。住宅と福祉関係者の連携による包括的支援体制を整備します。

○オーナーが押さえておくべきポイント

これからは高齢者等を対象とした賃貸借契約について、法改正により制度が変わります。高齢者等との賃貸借契約の締結が社会課題とされており、今後、法改正により国が要配慮者の賃貸住宅の確保について供給を促進していく流れであることを押さえておきましょう。

【参考文献】

- ・国土交通省・厚生労働省「住宅セーフティネット法等改正資料（令和6年6月5日公表）」
- ・全国宅地建物取引業協会連合会「住宅セーフティネット法改正コラム」



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

生命保険と相続税について

被相続人の死亡によって取得した生命保険金（死亡保険金）が相続税の非課税となる場合と、課税される場合とがあり、その違いについてみていきます。

生命保険金の課税ルール

被相続人の死亡によって取得した生命保険金で、その保険料を被相続人が負担していたものは、相続人が相続等により取得したとみなされ、課税対象となります。

ただし、保険の契約者＝被相続人かつ、死亡保険金の受取人が法定相続人の場合は、「死亡保険金の非課税」という相続税の優遇措置が受けられます。

死亡保険金の非課税とは

上記の非課税に該当する場合は、次の算式によって計算した限度額までとなります。

■ $500\text{万円} \times \text{法定相続人の数} = \text{非課税限度額}$

例えば、妻1人、子ども2人の場合は法定相続人が3人ですので、

「 $500\text{万円} \times 3\text{人} = 1500\text{万円}$ 」までが非課税対象となり、相続を放棄した人や相続権を失った人は含まれません。また、法定相続人以外の人取得した死亡保険金には、非課税の適用はありません。

相続税が課税対象となる範囲

法定相続人の場合、各人に課税される金額は、次の算式によって計算した金額となります。
その相続人が受け取った生命保険金－非課税限度額×相続人の受取保険金/全ての相続人の受取保険金総額＝その相続人が課税される生命保険の金額

気を付ける点は？

生命保険の死亡保険金の相続税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容（契約者・被保険者・受取人）を非課税適用となるように整理しておきます。
- ・相続開始前に、専門家に相談して設計しておくことで、定期預金などを生命保険金に組み替えておくことが可能となります。
- ・相続開始後すぐに手続きが可能で、受取りまでも早いので手続きの確認をしておくといでしょう。

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。

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/>



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②

前号より、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、所謂キャッシュフローを最大化することが、経営を安定させるポイントになるという内容をお伝えさせていただいております。今回は、長期的な目線でキャッシュフローを最大化するために必要な修繕の目安について解説していきます。

【対策前】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	461	456	452	447	443
実効総収入	288	285	282	280	277
運営費及び対策費	88	88	89	89	90
営業純利益	200	197	194	190	187
借入返済額	290	290	290	290	290
キャッシュフロー	-90	-93	-96	-100	-103
累計キャッシュフロー	-90	-183	-279	-379	-482
借入返済余裕率	0.69	0.68	0.67	0.66	0.65
損益分岐入居率	81.98	82.91	83.84	84.79	85.75

上の表は、前号でお伝えした物件が、仮に空室が増えた場合を想定しているものになります。3室蔓延的に空室がある状態の場合、2026年のキャッシュフローが**-90万円赤字**になっているのがわかります。この状態を解消するためには、空室を埋める必要がありますが、何もせずに部屋を埋めるのは難しいことが予測されます。お部屋を埋めるために、1室あたり50万円のリフォームを行い、総額150万円の投資を実施したケースを見ていきましょう。

【対策後】	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	472	467	462	458	453
実効総収入	448	444	439	435	431
運営費及び対策費	238	90	93	95	98
営業純利益	210	353	346	340	333
借入返済額	283	283	283	283	283
キャッシュフロー	-73	70	63	56	50
累計キャッシュフロー	-73	-3	61	117	167
借入返済余裕率	0.74	1.25	1.22	1.20	1.18
損益分岐入居率	110.45	79.96	81.30	82.67	84.07

今回はリフォームを行い、各部屋3,000円賃料をアップさせ、稼働率も95%まで改善しました。リフォームを行った2026年は修繕費150万円が発生するため、満室になっても赤字ですが、翌年以降は黒字化していることがわかります。収入は160万円アップし、投資費用の改修は増収分の賃料1年で回収できます。リフォームせずに放っておくと毎年90万円以上の赤字経営となりますが、適切なタイミングで修繕することで赤字経営を事前に防ぐことも可能です。

今回お伝えした内容は一例ですが、皆様が所有している物件の中で、空室にお困りの物件がございましたら、まだ経営状態を改善する余地がある可能性も十分にありますので、この機会にぜひ一度弊社までご相談ください。

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**

