

～2025年8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

95.77%

2025年7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 おすすめ売買物件情報
- 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10月～住宅セーフティネット法の
改正が賃貸経営にもたらす影響**

【税金相談コーナー】

相続税がかからない財産



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

残夏の候、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。

今年は、梅雨明け前6月から猛暑日が続き、異常気象に地球のうめき声が聞こえてくるような毎日です。体調を崩さないようこの夏を乗り切りたいものです。

さて、今年は、7月2日、3日に弊社が加盟しているLIXIL不動産ショップERA主催、全国大会が愛媛の松山で開催されました。松山といえば重要文化財に指定されている築130年の道後温泉本館の保存修理工事が昨年完了し約5年半ぶりの再開で新たな休憩所の設置や入浴券のデザイン変更が行われたそうです。道後温泉は日本最古の温泉の一つとして知られています。また平成21年には『ミシュラン・グリーンガイド・ジャポン』で道後温泉本館は最高位の三ツ星の評価を受け、国内海外から高く評価されています。この道後温泉本館を中心として、地域の課題を解決すべく2014年から10か年計画で取り組まれたそうです。再開発により街の魅力が整備され、現地には観光客が沢山訪れていました。インバウンド（韓国、台湾、中国）の方々も温泉を満喫されていました。とても魅力的な街でした。大会には松山市長が参加され魅力ある松山のご紹介がありました。松山市長は元南海放送のアナウンサー出身で心地よい声でのお話が印象的でとても好感が持てる方でした。

最近、この石川町1丁目2丁目にも街づくりのお話が浮上しています。

日本が大きく変わる時だと感じています。

その中で、この街の将来を見据え地域密着不動産会社の我々としても、

いろいろなご提案ができるといいなあ・・・と考えています。

まだまだ残暑厳しい日が続きます。

くれぐれも熱中症にご注意いただきご自愛のほどお祈りいたします。



令和7年 8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**95.77%**

(2025年7月末時点)

退去後、13日でお申込み！！



賃貸の動きも少し収まっているこの時期に急遽、退去届けが申請され、1週間後に退去となりました。

オーナー様へ住マート倶楽部での募集をご提案をし、すぐに募集を進めました。

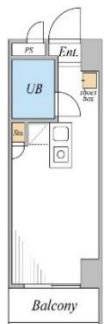
その結果、退去後、13日でお申込みを頂きました。

決め手は、通勤に便利な立地、近隣相場と比較して設備が充実している（RC造、独立洗面台等）初期費用（住マート倶楽部）が抑えられる。と言う点を魅力に感じていただくことができました。

オーナー	O様	築年数	築18年	間取り	1R	世帯数	1
賃料	65,000円	空室	0室	入居率	100%	対策	住マート倶楽部

おすすめ物件情報

～当社厳選☆ おすすめ物件のご紹介～



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

専有面積：15.86㎡（壁芯）間取り：1R

建物構造：鉄筋コンクリート 管理費：6,000円/月

造地上6階建て4階部分

築年：1986年5月築

総戸数：39戸

修繕積立金：7,000円/月

設備：ゴミ集積場

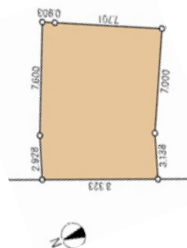
エレベーター

<PRポイント>

現況：空室

- 駅から平坦、日当たり、通風良好
- 現在、賃料52,000円/月にて賃貸募集中
- 想定表面利回 約10.75%

販売価格 580 万円



京急本線太田町駅バス約16分 徒歩1分

京急本線弘明寺駅徒歩27分

所在地：横浜市南区六ツ川2丁目

土地面積：86.00㎡ 26.01坪（公簿）

地目：山林

建蔽率：50%・60%

用途地域：第1種低層

容積率：80%・200%

2種住居

現況：更地

都市計画：市街化区域

接道状況：西側約7.4m
公道接面8.3m

<PRポイント>

地勢：ひな壇

- お好きなハウスメーカーで建築可
- 六ツ川西小学校、神奈川県立こども医療センター、相鉄ローゼン、ファミリーマートが近隣にあります。

販売価格 2,180 万円

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

2025年ERA全国大会に参加しました！！

2025年 ERA中国・四国全国大会に参加してきました！

全国複数のトップ営業マンとの交流で情報交換や他社の取り組みなど、とても勉強になる2日間でした。

今回、弊社からは

Top Realtor Achieversに3名、20年連続Good Service Storeで表彰されました♪

来年の全国大会は東京で開催予定です。今回の大会で得た学びを活かして、

来年も多くの賞を獲得できるよう日々頑張っています！





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

2025年10月～住宅セーフティネット法の改正が賃貸経営にもたらす影響

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸オーナーの皆様の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいらっしゃるかと思います。

令和6年の通常国会において、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が改正されました。改正法の施行は令和7年10月1日ですが、ポイントは下記図の3点になります。

【出典】国土交通省HPより

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律 【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- 終身建物賃貸借（※）の利用促進
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する（相続人に相続されない）賃貸借
 - ・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化（住宅ごとの認可から事業者の認可へ）
- 居住支援法人による残置物処理の推進
 - ・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設
 - ・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者（認定保証業者）を国土交通大臣が認定
 - ⇒（独）住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減（2. 参照）

2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅（※）の認定制度の創設
※ 法律上は「居住安定援助賃貸住宅」
 - ・ 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅（居住サポート住宅）の供給を促進（市区町村長（福祉事務所設置）等が認定）
 - ⇒ 生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費（家賃）について代理納付（※）を原則化
※ 生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う
 - ⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者（1. 参照）が家賃債務保証を原則引受け

<居住サポート住宅のイメージ>

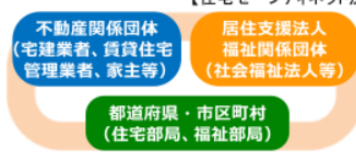


3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会（※）設置を促進（努力義務化）し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進

※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



改正法では、上記の3点を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。とくに居住支援法人による残置物の処理が言及されたことは大きな進展と言えるでしょう。管理会社と協力しトラブルのないように住宅確保要配慮者の受け入れも前向きに検討していただけますと幸いです。

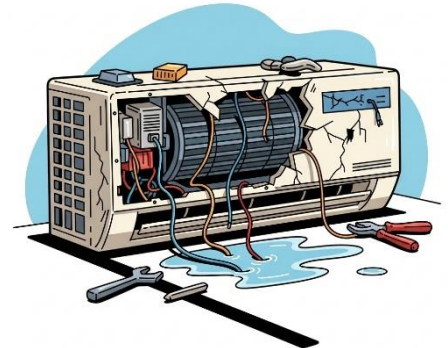


弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

エアコン不具合と賃料減額 改訂ガイドラインと裁判例に見る賃貸リスク

夏季におけるエアコンの故障は、借主との間で賃料減額や損害賠償を巡るトラブルに発展するケースが少なくありません。物件の通常使用ができない状態であれば賃料の減額が、場合によっては債務不履行に基づく損害賠償が問題となる可能性もあります。

では、具体的にエアコン故障ではどのように賃料が減額されるのでしょうか。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は2024年10月、「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を改訂し、エアコン故障時の扱いが見直されていますので、これを確認しておきましょう。



【ガイドライン改訂のポイント】

従来、エアコンの作動不良時における賃料減額の目安は「月額5,000円」とされていました。しかし、2024年10月の改訂により、賃料の「10%」を基本とし、「※発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。」という柔軟な方式へと変更されました。ガイドラインは法的拘束力を持ちませんが、賃料減額交渉の現場で、実務上重要な判断基準とされており、オーナー様としても内容を把握しておくことが求められます。

このように、ガイドライン上は10%が基準ですが、実際の裁判ではどのように判断された例があるのでしょうか。

【裁判例：東京地裁平成26年8月5日判決】

実務における参考例として重要なのが、東京地裁平成26年8月5日判決です。この事案では、カイロプラクティック施術所として使用されていた賃貸物件において、真夏の8月6日から24日までエアコンが使用不能となり、室温が33度を超える状況が続きました。裁判所は、該当期間について「建物の通常使用ができず、契約目的が達成できない状態にあった」と認定し、19日間分の賃料については支払義務がないと判断しました。

当時は日管協のガイドラインはありませんでしたが、ガイドラインのように賃料の10%程度ではなく、当該裁判例では当該期間について賃料を100%免除しています。確かに真夏でカイロプラクティックのエアコンが故障していれば、物件がまったく利用できず使用収益できなかったと判断されることも理解できるところです。

このように、エアコンが使用できない期間が生じた場合、一定の条件下で賃料減額が認められる可能性があり、場合によっては、賃料を請求できなくなるような可能性もあります。エアコンのような生活インフラ設備の不具合は、賃貸経営における重要なリスク要因の一つとして、早急な対応があらかじめ認識しておくことが大切です。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

相続税がかからない財産

遺産のなかには、相続税の対象とならない非課税財産があります。今回は、非課税財産にどのような種類があるのかを見ていきます。

非課税財産の種類

非課税財産は、主に以下のものが上げられます。

- 1 祭祀財産にあたるもの（墓地や墓石、仏壇、仏具、神を祭る道具など）
- 2 公益事業にかかる財産（宗教、慈善、学術等の事業にかかる財産）
- 3 心身障害者扶養共済の年金
- 4 死亡保険金のうち、500万円に法定相続人の数を掛けた金額までの部分
- 5 死亡退職手当金等のうち、500万円に法定相続人の数を掛けた金額までの部分
- 6 個人経営の幼稚園の事業用資産
- 7 国や公益を目的とした特定の法人に寄付した財産

非課税の要件を満たしているか？見落としがちな点

上記1,4,5については、よく知られているところです。注意点としては、上記1は投機目的での所有や商品として扱っているものには相続税の課税対象となるため注意が必要です。また、4の死亡保険金は保険の契約者、受取人について定期的に確認されたほうが良いでしょう。例えば、被保険者は夫で、保険料の負担者は妻、保険金の受取人が妻になっている場合は、相続税ではなく所得税がかかることとなります。そうなりますと、相続税の非課税枠が使えなくなってしまうため、注意が必要です。同じく、相続税ではなく所得税が課税されるケースとして、5の死亡退職金はいつ受け取るかにより変わります。死亡後3年以内に遺族が受け取る年金には相続税が課税されますが、死亡後3年経過後に受け取ると所得税が課税されます。

気を付ける点は？

近年では、おひとりさまのご相続が増えつつあるようです。遺産を上記7に該当する慈善団体などに寄付されることを検討されている方も多いと聞きます。遺言の作成、遺言での寄付などの検討は非課税対象の有無の判定もありますので専門家へのご相談をお勧めいたします。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れば幸いです。



【ご参考】

国税庁タックスアンサー No.4108 相続税がかからない財産

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/>



不動産ソリューションコーナー

既存賃貸物件の建替え時の注意点

総務省統計局によって、令和5年度に行われた『住宅土地統計調査』によると、築年数が20年を超える貸家の割合は全国で64.6%となっております。築25年以上でも54.2%となっており、築古物件の割合は増加傾向となっております。

木造物件の場合、一般的に30年を超えると建替えを検討するケースが出てくるかと思いますが、本来であればローンの返済が終わってからが賃貸経営の収益性が高まる時期です。そのため、建築時、もしくは購入時の借入期間は、賃貸経営において重要な指標の一つと言えるでしょう。

【築年別貸家戸数】

【出典】令和5年住宅土地統計調査

1950年 以前	1951～ 1970年	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2005年	2006～ 2010年	2011～ 2015年	2016～ 2018年	2019年～
116,500	687,800	2,029,700	3,357,000	3,968,200	1,956,700	1,828,900	1,704,400	1,240,500	1,856,700

今回は、今後資産の組み換えとして、既存物件の建替えを検討する際の注意点についてお伝えしていきます。

1. 既存入居者との立ち退き交渉

【正当事由の厳格な判断】

アパートの建替えは、必ずしも解約の正当な理由とならない場合があります。特に老朽化の危険性だけでなく、オーナー様と入居者双方の事情を比較し、入居者保護の観点から厳しく判断されることが多いです。

【交渉の進め方】

裁判になる可能性もあるため、書面での申し入れや証拠を残すことが重要です。丁寧な説明と、転居先の紹介や立ち退き料の支払いなど、適切な転居サポートを行うことがスムーズな交渉につながります。

【退去までの期間】

最低でも半年以上の退去猶予期間を確保することが望ましいです。定期賃貸借契約であれば、契約期間満了で退去してもらえるため、立ち退き交渉の手間を省ける場合があります。

2. 資金計画

【高額な費用】

解体費用、新築費用、立ち退き料など、建替えには高額な費用がかかります。自己資金で賄うのが難しい場合は、ローンを組むことになりますが、利息返済額が増えるリスクも考慮が必要です。

【家賃収入の中断】

建替え期間中は家賃収入が途絶えるため、その間の生活費やローンの返済に充てる預貯金が必要になります。

3. 収益性の見極め

【築年数と空室状況】

築年数、空室状況、外観や間取りの状態を総合的に判断し、建替えが本当に必要なのか、リフォームやリノベーションで対応できないかを検討します。築年数が20年未満であれば、リフォームで入居が見込める場合もあります。

【賃料の増加と空室率の低減】

建替えにより新築にすることで、賃料の引き上げや空室率の改善が期待できます。

【修繕費の抑制】

新築後は当面の間、大規模な修繕費を抑えることができます。

いかがでしたでしょうか。すでにアパート建築のメーカーからご提案を受けているオーナー様もいらっしゃると思いますが、上記の注意点を踏まえて、本当にご自身にとってメリットのある計画なのかどうかを今一度ご判断いただければと思います。弊社でもシミュレーションすることは可能ですので、もし判断にお困りの際はいつでもお声がけください。

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**

