

～2025年9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

95.10%

2025年8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】

**2025年の賃貸不動産市場は
“変化”が時流**

【税金相談コーナー】

子が親の土地の上に家を建てたとき



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

初秋の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。日頃は格別のお引きを賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。

年を追うごとに、暑さが増し今年はさらに灼熱の夏と言っても過言ではない日々でした。群馬県伊勢原市では41.8°兵庫県丹波市で41.2°山形で40°さらに驚くことに避暑地のはずの北海道で39°と年々記録を更新！！いったいどうなってしまうのか！！とつぶやいてしまう日々でした。

日本の不動産価格も2013年頃より上昇し始めました。全体的に今だ上昇傾向にあります。特にマンション価格の上昇が顕著で、過去10年間で2倍近くに上昇しているエリアもあります。土地価格も上昇しており、住宅地、商業地ともに上昇幅が拡大しています。この傾向は、2025年も継続すると見られています。

金融緩和政策による住宅ローン金利の低下、円安による海外からの投資の増加、再開発による地価の高騰による影響が大きな要因と考えられます。この金融緩和によりお金の量が市場に供給され価値が下がり、物価が上昇しインフレとなって資産を守る手段として不動産投資される方が増え、価格が上昇してきました。日本の投資家も利回りではなくキャピタル狙いの方が増えているようです。昨年8月の金利引き上げ、今年に入りさらに金利引き上げがあり、今後の金利情勢に敏感にならざるを得ません。

気候変動、経済変動、人口減、インバウンド増等、バブル崩壊30年後の日本は大きな潮目を迎えています。変化を五感で感じつつ水の如く、柔軟にも堅固にもなりながら、今後も引き続き関わる全ての皆様のお役に立てる地域密着企業であり続けます。

まだまだ、暑い日が続きますが、皆様、体調管理を切に願います。

令和7年 9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**95.10%**

(2025年8月末時点)

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

退去後、2日で申込！！



解約届を受領後、「住マート倶楽部」で募集を開始しました。退去前にはお問合せが入り、退去後、すぐご内見されお申込をいただきました。もともと広さと立地の良さ（地下鉄ブルーライン線「伊勢佐木長者町」駅徒歩7分、京浜東北根岸線「石川町」駅徒歩10分）はあるものの、決め手は、初期費用が抑えることができる「住マート倶楽部」でした。申込者は、お子様も大きくなり今、住んでいるところでは手狭になってしまいお部屋探しを始めたところ、お部屋の広さと初期費用が安いことに魅力を感じていただきお問合せいただきました。「住マート倶楽部」は、「引越したいけど初期費用が高いから、、、」、「初期費用を抑えることができた分、好きな家具や雑貨を買いたい。」、「賃貸物件に引越したいけど将来購入を考えて貯蓄したい」などと引越し理由の一つにある課題に寄り添った商品です。

オーナー	S様	築年数	築51年	間取り	2DK	世帯数	8
賃料	83,000円	空室	1室	入居率	88%	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～

TOP横浜吉野町



横浜市営地下鉄ブルーライン「蒔田駅」徒歩8分

京急本線 / 「南太田駅」 徒歩11分

所在地：横浜市南区東蒔田町13-8

土地面積：252.14㎡
(共有持分) 246/10,000

専有面積：14.96㎡ (壁芯)

バルコニー面積：2.5㎡

建物構造：鉄筋コンクリート造 5階建

築年：昭和61年4月

総戸数：35戸

間取り：1R

所在階：4階

管理費：5,200円/月

修繕積立金：4,000円/月

管理会社：自主管理

現況：賃貸中

駐輪場：有 ※無償

<PRポイント>

●年間収入 540,000円

●室内洗濯機置き場あり

●駅から平坦

表面利回り

販売価格 550 万円

9.81 %

フェニックス横濱関内BAY MARKS



横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」徒歩5分

JR根岸線「関内駅」徒歩6分・「石川町駅」徒歩11分

所在地：横浜市中区不老町3-14-4

専有面積：23.22㎡ (壁芯)

バルコニー面積：3.22㎡

建物構造：鉄筋コンクリート造

地上11階地下1階建

築年：平成21年5月

総戸数：134戸

間取り：1K

所在階：9階

管理費：4,550円/月

修繕積立金：4,200円/月

管理会社/全部委託 (巡回)

駐車場●駐輪場●バイク置場/有

※月額費用有

現況/賃貸中

<PRポイント>

●年間収入 960,000円

●ペット飼育可 (細則有)

●2路線3駅利用可

表面利回り

販売価格 2,200 万円

4.36 %

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

We Love home. 秋のフェア 9/1よりスタート！

秋のフェアの季節がやってきました！！

ご来店されたお客様がキャンペーン期間中に、豪華賞品抽選に無料で応募できます。

今回は、売買と賃貸と別々の商品に応募できます！！

4Kチューナー内蔵4K対応液晶TVや加湿空気清浄機が当たるチャンスです！

ぜひこの機会にお立ち寄りください♪スタッフ一同ご来店お待ちしております。

売買 ご来店



賃貸 ご来店





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

2025年の賃貸不動産市場は、多様な要因が絡み合い、変化の時流を迎えています。以前からお伝えし続けている内容もありますが、主なトレンドや変化についてあらためて解説していきたいと思います。

1. 家賃の上昇トレンドの継続

・**物件層による二極化:** ファミリー物件は供給が少なく、売買価格の高騰に引っ張られる形で家賃が上昇しやすい傾向にあります。一方、ワンルームマンションは供給過剰のエリアもあり、競争が激化し、家賃が下がるケースも見られます。

2. 入居者の行動パターンとの変化

・**「内見レス申込」の拡大とデジタル化:** 実際に物件を見学せずに契約に至るケースが急増しており、バーチャル内見などオンライン技術への抵抗感が全世代で軽減されています。不動産取引のデジタル化が不可逆的に進行しています。

・**都心回帰と通勤時間の意識変化:** コロナ禍で一時的に郊外人気が高まりましたが、2023年以降は都心回帰の傾向が強まっています。特に単身者は職場近くを選ぶ傾向が顕著です。ただし、多様な価値観が共存しており、ファミリー層は通勤利便性以外に重視する要素も存在します。

3. 人口動態の変化と需要の多様化

・**単身世帯の増加:** 生涯未婚率の上昇や、長寿化、離婚率の上昇により、単身世帯が増加しており、小規模物件や賃貸住宅の需要が増加すると考えられます。

・**高齢者向け賃貸住宅の需要増:** 高齢化社会の進展に伴い、高齢者向けの安心賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）の需要が高まっています。自宅か介護施設かという二者択一ではない新たな住まいの選択肢として注目されています。

・**地域差の拡大:** 都市部では人口増加や再開発による需要増加が見込まれる一方、地方では人口減少による空き家の増加が懸念されており、不動産価格の二極化が進むと予測されます。

4. 不動産投資市場との関連

・**賃貸物件への投資意欲:** マンション価格の高騰が続く中、購入から賃貸へのシフトが見られ、賃貸物件への投資は引き続き堅調です。

・**投資戦略の変化:** 単純な表面利回りだけでなく、将来的な価値上昇が期待できる物件（駅前再開発地域、新交通インフラ整備予定エリアなど）を見極める目が必要とされています。築古物件のリノベーション投資も効果的な戦略として注目されています。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

害虫・害獣トラブルにどう備える？ 賃貸人の適切な対応が損害賠償を防いだ裁判例

賃貸経営において、「ゴキブリが出た」「ネズミがいる」といった苦情は避けがたいものです。入居者からの申告があれば、すぐに賃料減額や損害賠償を求められるのではと不安を抱くオーナー様も多いのではないのでしょうか。しかし、近年の裁判例を見ると、賃貸人が一定の対応を講じていれば、損害賠償責任を否定する判断がなされることが少なくありません。

もちろん、判断はあくまで個別事案に基づくものであり、すべての請求が退けられるとは限りませんが、借主からの申告に対して誠実な対応を行っていたかどうか重要な判断材料となるのは確かです。裁判例を確認しましょう。

①ゴキブリと清掃をめぐる請求（東京地裁 令和3年7月30日判決RETIO No.130）

築30年以上・家賃月6.2万円のアパートに入居した借主が、「清掃が不十分」「室内にゴキブリがいた」「IHコンロが使えなかった」として、退去時のハウスクリーニング費用、休業補償、設備不良の損害賠償、慰謝料など計60万円を請求した事案です。

賃貸人は、原状回復工事と清掃を実施済みで、入居後の申出にも対応して追加清掃・設備交換も行っていました。裁判所は「築年数や家賃水準を踏まえれば、居住に支障がある状態とはいえない」として、賃貸人に債務不履行は認められないと判断。借主の請求を棄却しました。

②ねずみ被害と防除対応（東京地裁 令和3年1月26日判決／RETIO No.127）

歯科医院として使用していたテナントにおいて、借主が「ねずみが天井裏を走っていた」「隣室がゴミ屋敷だった」などと主張して契約を解除し、営業損害等4,300万円超の損害賠償を請求した事案です。

賃貸人は、合計29回の防鼠作業を専門業者とともに実施し、隣室への調査協力も繰り返し要請していました。裁判所は「賃貸人としての立場で可能な限度において、同業者の当該調査に協力していたと評価することができる」等として、借主の請求を棄却しました。

③虫の大量発生と健康被害の主張 （東京地裁 令和元年9月20日判決／RETIO No.119）

入居直後に虫（シバムシ）が大量に発生し、喘息持ちの借主が駆除作業の薬剤で体調を崩したと主張して、賃貸借に要した費用、退去費用、宿泊費、治療費や慰謝料等約365万円を請求した事案です。

賃貸人は、通報直後から応急対応・専門業者の手配・再調整を誠実に実施しており、「必要な対応を行っていたと認めるのが相当で、賃貸人が虫の調査やその駆除を適時に行わず・・・義務を怠ったと認めることはできない」等として、請求を棄却しました。

■害虫トラブルは「対応」が鍵

上記の裁判例はいずれも、賃貸人が「発生後にどう対応したか」が重要な評価ポイントとなりました。トラブル自体を完全に防ぐことは難しくとも、賃貸人として、遅れることなく必要かつ可能な対応を行っていくことが実務上重要です。

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

子が親の土地の上に家を建てたとき

親が代々土地を引き継いできたケースでその敷地内に子が建物を建てるのがよくあります。今回はその場合の課税関係について見ていきます。相続税までのことを考慮して建てていることはあまりないことが多くありますが、どのような影響があるか見ていきましょう。

借地権の問題

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することが多いかと思います。しかし、親族間においてはほとんどそのような支払いは行われなないと思われます。では、借地権の取り扱いはどうなるのでしょうか。何らかの課税が生じるのでしょうか。

土地の賃貸借が無償である場合

親の土地を借りて、地代を支払わない又は親の負担する土地の固定資産税相当額を地代として支払う場合は、使用貸借とされております。親の土地を借りているケースはこのような使用貸借による賃貸借がほとんどであると思われます。一般的に個人間において、借地権は生じないとされておりますが、所得税、贈与税、相続税の取り扱いはどうなるのでしょうか。

課税関係の取り扱い

まず所得税ですが、親が土地を貸しているという点で不動産所得が生じるように思いますが、使用貸借の場合は、生じません。次に、子が親から借地権相当額の権利として、贈与を受けており贈与税が課税されそうですが、この場合は借地権相当額がゼロとして取り扱われるため、贈与税の課税関係は生じません。そうしますと、親の土地（底地）は土地の上に家を建てている子に土地を使用する権利相当額を渡していないことになりますので、相続税の計算の際は、親の土地は借地権相当額を考慮しないで、親が自分で使用していた土地として、自用地の取り扱いとなります。

注意する点は？

子が建物を建てる際に、借地権などの設定を行うかどうかで相続税等の取り扱いは変わってきますので、相続税のことを見越して使用貸借でいいのかどうかを検討しておくことが大切です。また、使用貸借の際も契約書の整備や固定資産税相当額の支払いの証拠などもきちんと残しておくことと上記の課税関係で整理できますので、贈与税などの課税関係が生じないようにしておきたいところです。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。

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/>



相続発生時に 引き継ぐべき資産と処分すべき資産①

相続発生時において、不動産資産を引き継ぐべきか、あるいは処分すべきかを判断することは、相続人にとって非常に重要な意思決定となります。その判断基準は多岐にわたり、個々の状況に応じて慎重に検討する必要があります。

今回は、引き継ぐべき不動産資産と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。

【引き継ぐべき不動産資産の判断基準】

引き継ぐべき不動産は、主に「**使用価値**」「**収益価値**」「**将来性**」「**相続人の意向**」の観点から判断します。

(1) 使用価値・居住の必要性

《相続人や親族が居住する予定があるか》

相続人がその不動産に住むことを希望している場合、または親族が利用する予定がある場合は、引き継ぐことが優先されます。住居としての価値は、金銭的な価値以上に大きい場合があります。

《セカンドハウスとしての利用価値》

将来的に別荘やワーケーション施設として利用する可能性がある場合も、引き継ぐ価値があります。

(2) 収益性・資産価値

《賃貸物件として安定した収益が見込めるか》

すでに賃貸物件として稼働しており、安定した家賃収入が見込める場合、または今後賃貸経営を始める予定がある場合は、引き継ぐことで継続的な収益を得られます。

《利回りが高いか》

周辺の賃貸物件と比較して、高い利回り（家賃収入÷物件価格）が見込める場合は、収益性の高い優良資産と判断できます。

《金融機関からの融資評価が高いか》

不動産を担保に融資を受ける際に、金融機関からの評価が高い物件は、資産価値が高いと判断できます。

(3) 相続税対策・節税効果

《小規模宅地等の特例の適用可否》

被相続人の居住用宅地や事業用宅地など、特定の条件を満たす場合に、土地の評価額を最大80%減額できる特例です。適用できれば相続税の負担を大幅に軽減できます。

《賃貸物件の場合の評価減》

賃貸物件（貸家建付地、貸家）は、自用不動産よりも相続税評価額が低くなるため、相続税対策として有効です。

《物納の可能性》

相続税を現金で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば不動産で納税できる「物納」の選択肢を考慮に入れることもあります。ただし、物納できる不動産は限定されます。

(4) 相続人の管理能力・意向

《相続人が不動産の管理・運営に意欲的か》

不動産を所有するということは、固定資産税や維持管理費の支払い、修繕、賃貸物件であれば入居者対応など、手間とコストがかかります。相続人がこれらを負担できるか、あるいは専門家（不動産管理会社など）に委託する資金があるか。

《家族間での合意形成》

複数の相続人がいる場合、その不動産を誰が引き継ぐか、あるいは共同で所有するかについて、全員の合意が得られているか。

(5) 思い入れ・精神的価値

《先祖代々受け継がれてきた土地・建物など、精神的な価値が高いか》

金銭的な価値では測れない、家族の歴史や思い出が詰まった不動産は、相続人の心情を尊重し、引き継ぐことを選択する場合があります。

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 担当: **村瀬**

お気軽に
お問合せください

