

～2025年11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

95.15%

2025年10月末 時点

HAPPY
HALLOWEEN

Halloween Party
@Ishikawacho
ハロウィンパーティ@石川町
主催：ひらがな商店街 / 石川町夜遊び会 / ひらがな商店街ウエストアベニュー



～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
サブリース問題について考える**

【税金相談コーナー】

親から資金を借りる場合



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

枯れ葉舞う季節へと景色は変わり、短い秋の訪れとすぐ近くに冬の訪れを感じます。さて、今年も残すところ2ヶ月を切り、弊社43期も最終月となりました。今期も社員一人一人の頑張りにより、良い結果を残すことが出来そうです。これもひとえに、お客様とのご縁があつてのことと深く感謝し心より御礼申し上げます。

首都圏の新築マンションの売れ行きは堅調のようです。購入者は、どんな方々が多いのか調べてみると・富裕層 ・国内外投資マネー ・節税 ・パワーカップル（年収1500万円以上）。都心マンションは坪単価1000万円以上、元町、山手町のマンション坪単価800万円以上、バブル崩壊から30年のデフレ感覚が身についたものとして、とても、衝撃的！！弱くなった日本がどのような政策を実施していくのか・・・により今の市況は、また大きく変化せざるを得ないでしょう。

昨日までの常識は非常識・・・な時代ではありますが、企業理念である「笑顔充滿」は、変わらない大切なことです。令和7年 11月吉日
応援のほど何卒宜しくお願い申し上げます。

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**95.15%**

(2025年10月末時点)

退去前にお申込み！！



解約申請後、すぐに賃貸条件を決め、募集を行ったところ退去前に未内見でお申込みいただき契約に至りました。

退去後は、ご希望の入居日迄に原状回復工事を行い、無事にご入居いただくことができました。

賃料設定も決して相場より安い賃料ではなく、設備のグレードや間取りの使いやすさ、立地を考慮しました。ここ数年賃料を下げることなく空室損失も最小に抑え決まっております。

空室対策についてお困りごとがございましたら、お気軽にご相談ください。現状を把握し、いろいろな空室対策をご提案させていただきます。

オーナー	N様	築年数	築18年	間取り	ワンルーム	世帯数	3
賃料	約75,000円	空室	0室	入居率	100%	対策	賃料適正化

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～

ル・グラン元町



JR根岸線「石川町駅」徒歩5分
みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩9分
所在地：横浜市中区山下町276番地5
専有面積：17.60㎡（壁芯）
バルコニー面積：2.65㎡
建物構造：鉄筋コンクリート造
地上10階建
築年：1984年11月
総戸数：105戸
間取り：1R
所在階：6階

管理費：7,280円/月
修繕積立金：8,130円/月
組合運営費：500円/月
管理会社：(株)相鉄リビングサポート
管理形態：全部委託（日勤）
駐輪場有：月額700～1,000円（空要確認）
バイク置場：月額1,500円（空要確認）
現況：空室
引渡：相談

<PRポイント>

- 駅近 横浜中華街、元町 徒歩圏内
- リノベーション物件（2022年7月施工）
- 洗濯機置場新規設置

販売価格 **1,280** 万円

ガーデン野毛山



京浜急行線「黄金町駅」徒歩3分
横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋駅」徒歩9分
所在地：横浜市中区初音町2-37-10
専有面積：19.80㎡（壁芯）
バルコニー面積：不明
建物構造：鉄筋コンクリート造
地上5階建
築年：1990年12月
総戸数：12戸

間取り：1R
所在階：3階
管理費：10,300円/月
修繕積立金：8,520円/月
管理会社：チームワン株式会社
管理形態：全部委託（巡回）
現況：賃貸中
引渡：相談

<PRポイント>

- 年間収入 **630,000円**
- 都内へのアクセス良好
- エレベーター有

販売価格 **980** 万円

想定利回り

6.42 %

売却・購入・土地活用等、お気軽にお問合せ下さい 担当：岸

今月のトピックス

ハロウィンパーティー大成功！

10月26日（日）、石川町駅元町口にてハロウィンパーティーが今年も開催されました。イベント恒例となっている「ジャック・オウ・ランタン作り」イベントには、今年も多くの方々にご参加いただき、にぎやかな一日となりました。

仮装した子どもたちは、自分よりも大きなかぼちゃを一生懸命持ち上げ、思い思いの表情をくり抜く姿がとても微笑ましく、会場全体が温かい雰囲気になっていました。また、会場には仮装姿のご家族出来て下さる方やワンちゃんの姿もあり、色とりどりでした。

当日はあいにくの秋雨で肌寒い天候でしたが、多くのお客様にお越しいただき、地域の皆さまとの交流を深める貴重な機会となりました。

今後もこのようなイベントを通じて、

地域とのつながりを大切にしながら活動を続けてまいります。





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

2025年サブリース問題について考える

2015年の相続税法改正の時期に、相続税対策でアパートを建築し賃貸経営を始められた方が一定数いらっしゃいますが、その中の多くの方が建築した会社のグループ会社や紹介企業を経由しサブリース契約を締結していることでしょう。昨今、こういったサブリース契約に関する問題が再浮上しておりますので、解説していきます。

1) 送金賃料の減額交渉

【築10年のタイミングで送金賃料の減額交渉】

新築時から10年を経過したタイミングで、多くの会社では賃料の**減額交渉**を行う習わしがあります。これは、物件が古くなることで競争力が低下し、新築時と同様の賃料で貸し出すことが難しくなるとサブリース会社側が判断するからです。ただ、実際には既存入居者の家賃を下げているわけではないので、サブリース契約と言えど物件の稼働状況や募集家賃等は把握しておきましょう。

【サブリース契約の規制強化による契約内容変更】

2020年12月に施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）」の経過措置が2025年に終了することで、2025年以降はより一層サブリース契約に関する規制が強化されます。こういった背景もあり、各サブリース会社が既存契約の見直しに動いております。その際に現行の賃料で契約を更新することが難しく、**送金賃料の減額**を打診されるオーナーが続出しております。

2) 築古物件のオーナーに対しての提案営業強化

【ローン完済前に建替えの提案】

昨今の建築費の高騰も相まって、アパート建築メーカー側からすると、新規開拓が難しくなっております。そのため、築25年以上の自社で建築したアパートを保有しているオーナーに対して建替えを提案しているという事案も発生しております。オーナー側からすると、**ローンの残債がある状態で売却を提案される**ということになりますが、提案を断ると一方的にサブリース契約の解除を突き付けられるケースもございます。

【外壁塗装or売却の提案】

また、築25年のタイミングはちょうど2回目の外壁塗装を迎える時期とも重なります。外壁塗装はオーナー側からすると、数百万円以上の出費となるため、『**もし費用が支出できないようならば、物件を弊社で買い取ります**』という提案をされたという方もいらっしゃいます。もちろん買取った物件は、修繕され高値で再販され、結果的にサブリース会社が儲かる仕組みになっています。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

浸水履歴の説明義務違反で 売主・仲介業者に賠償命令

今年も各地で集中豪雨が発生し、浸水被害に関する相談が相次いでいます。オーナーにとって「過去に浸水したことをどこまで説明すべきか」という点は、契約実務に直結する重要な関心事です。参考になるのが、東京地裁平成29年2月7日判決（RETIO No.111掲載）です。この判例では、売主・仲介業者の説明義務違反が認められ、574万円超という高額の損害賠償が命じられました。

■ 事件の概要

原告は、三鷹市内の地下1階付き2階建て住宅を1億700万円（うち建物700万円）で購入しました。物件には地下駐車場がありましたが、引渡し後、集中豪雨によって雨水が流入し、自動車が水没する被害を受けました。調査の結果、この地下駐車場では過去にも浸水事故が発生していたことが判明しました。しかし、売主である不動産会社や仲介業者は「浸水履歴はない」と説明していたのです。そこで原告は、「説明義務違反があった」として、総額1,663万3,540円の損害賠償を請求しました。

■ 裁判所の判断

裁判所は、売主・仲介業者が買主の懸念を十分理解していたにもかかわらず、正確な調査や説明を怠ったことを「説明義務違反」と認定しました。ただし、請求全額を認めたわけではなく、合理的な範囲に限定して損害を算定しました。

■ 原告が主張した損害

- 止水板設置工事費用：約526万円
- 浸水対策による評価損：約535万円
- 自動車修理費用：約36万円
- 測量費用：約3万円
- 慰謝料：500万円
- 弁護士費用：150万円
- 費用合計：1,663万3540円

■ 認定された損害額

- 簡易な止水板設置工事費用：212万6,000円
- 評価損に基づく価格差損害：274万円
- 自動車修理費用：35万9,560円
- 弁護士費用：52万円
- 合計：574万5,560円

裁判所は、売主と仲介業者に対して、上記の金額を連帯して支払うよう命じました。オーナーにとっては、「これほどの金額が実際に認められる」ことを示す実例です。

■ 裁判例のポイントとオーナーへの示唆

この判例のポイントは下記2点になります。

- ・「過去の浸水を調べれば把握できたのに、正しく説明しなかった」ことで責任が認められたこと
- ・その結果、574万円という高額の損害賠償が認められたこと

オーナーや不動産業者にとっては、買主の懸念に応じて過去の浸水履歴を正確に調査し、契約時に誠実に説明することが不可欠であることを示しています。

■ まとめ

集中豪雨が常態化する現在、浸水は決して例外的な出来事ではありません。今回の判例は、説明を怠れば数百万円規模の賠償責任が実際に認められることを示したものです。

特に地下駐車場や低地にある建物では、自動車など高額財産が被害に遭う可能性があります。こうした財産は単なる移動手段にとどまらず、所有者にとっては愛着が強かったり、生活の一部である場合も多く、その損害は物的損害以上に大きな精神的ショックを伴い、トラブルとなりやすい傾向があります。

オーナーとしては、浸水履歴や排水設備の状況を正確に把握し、相手に誠実に説明することが、信頼を守り、将来の紛争を防ぐ最大の防御策となります。

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

親から資金を借りる場合

子が家を買う時などで、資金が不足する場合に親から借りるケースがあります。このような場合は、どのようなリスクがあり、何らか課税が生じるのかを見ていきたいと思います。

親と金銭の借入をする場合

お子さんが自分の家を持ちたい時などにまとまった資金がないと、ご両親などから借り入れるケースがあります。借入のご相談の際に、よく聞かれることとして、「返さなくても大丈夫ですよ？」、「利息とかつけなくてもバレませんよね」といったお話を耳にすることがあります。これは、親子間で現金でやりとりがあったり、小さい金額を通帳でやりとりするならば税務署から指摘は受けないかもしれないということを感じておられるのかもしれません。しかし、ご相続が発生したり、税務署からのお尋ね文書が届いたりしますとそうはいきません。その時になって、「一時的に借りていました」「返すつもりでした」というのはなかなか取り合ってくれないので、贈与税の課税リスクが高くなります。それを回避するためには、きちんとした手続きを踏んでおくことが大切です。

親から借入する場合の手続き

きちんとした手続きを踏むには次の4つをクリアすることです。

1. 金銭消費貸借契約書の作成と締結する
2. 金利の設定と返済予定表の作成をする
3. 銀行口座振込などでの返済履歴を残す
4. 貸主のご両親の雑所得の申告を忘れない



手続きについての解説

金銭消費貸借契約書は、借用書などという名目でも結構ですが、必要事項を網羅したものを作成し、印紙を貼って消印した状態にしなくてはなりません。金利の設定は、何%がいいのですかと聞かれますが、最近の銀行借り入れの利息を目安にしますと1～2%程度です。これ以上であれば問題はないと思います。仮に利息を0%とする場合は、金利相当額を贈与されたとして扱われますのでご注意ください。返済は返済予定表に沿って、毎月口座へ振り込みましょう。あるとき払いなどの変則的な返済額ですと贈与として扱われる可能性もあります。また、貸主の金利収入（雑所得）の申告が漏れないようにしましょう。

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。

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/>



不動産資産の相続で後悔しないために！ 知っておきたい生前対策のキホン①

「実家をどうしようか・・・」「アパートを引き継ぐのは誰か・・・」不動産は、現金や預金と違って分割しにくいいため、相続時にトラブルの元になることが少なくありません。特に、大切なご家族に円滑に財産を引き継ぐためには、ご自身がお元気なうちにできる「生前対策」が非常に重要です。今回は、不動産資産の相続において、ぜひ知っておきたい有効な手法をいくつかご紹介します。

1. 遺言書で意思を明確に

最も基本的かつ重要な対策が**遺言書の作成**です。「誰にどの不動産を相続させるか」を具体的に記しておくことで、相続人同士での話し合い（遺産分割協議）の手間を減らし、争いを未然に防ぐことができます。ポイントは、不動産は分割が難しいため、「長男に実家を、長女に別荘を」といった形で、相続人の希望に沿った形で、誰がどの財産を承継するかを明確にしておくことが、トラブル回避の鍵となります。

2. 生前贈与で相続財産を減らす

生前に不動産を贈与することで、将来の相続財産を減らし、相続税を抑える効果が期待できます。贈与には贈与税がかかりますが、以下のような特例を上手に活用することで、税負担を軽減できます。

① 暦年贈与

毎年110万円までの非課税枠を利用して、コツコツと贈与する方法です。2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間は「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されたため注意が必要です。

② 相続時精算課税制度

贈与時には税を納めず、相続時に他の財産と合わせて相続税を計算する制度です。2,500万円まで非課税で贈与できます。

③ 非課税の特例

配偶者への居住用不動産の贈与や、住宅取得等資金の贈与には、それぞれ非課税になる特例があります。贈与税と相続税のどちらが有利かは個別のケースで異なりますので、専門家への相談をおすすめします。

相続対策は、「何から始めればいいのかわからない」と感じる方が多いかもしれません。しかし、ご家族の将来のためにも、一歩踏み出して専門家に相談してみることをおすすめします。

我々不動産会社もそうですが、税理士や弁護士といった専門家と連携して、ご自身の資産状況に合った最適な対策を講じることが、後悔のない相続への一番の近道となります。

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

お気軽に
お問合せください

担当: **村瀬**

