

～2023年12月号～

# いわさき 通信

“石川町・山手・元町エリアの賃貸オーナー様のためのお役立ち情報誌”

管理運営物件入居率

**93.52%**

2023年11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】

**2023年度:人気の設備ランキング①**

【税金相談コーナー】

**不動産譲渡の税金はどうか？  
年内に少しずつご準備を**



## 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

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

心せわしい年の暮れ、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。  
今年も1年間、格別のお引き立てをいただき、ありがたく御礼申し上げます。

先月は11月とは思えない暖かな日があり、秋はどこへ？と思われた方も多いのではないのでしょうか。11月後半には、中部地方の紅葉の話題もニュースで報道されるようになりましたが、なんだか、夏から秋への移り変わりが急すぎて、今までの日本の四季が楽しめなくなるのでは？と不安になります。それと共にコロナ収束というよりも正にwithコロナの始まり？インフルエンザの流行も加え、免疫力UPは重要ですね。

地価の状況は三大都市を中心に上昇拡大と共に地方圏においても上昇に転じています。今年9月時点のマーケットデータ（国交省不動産・建設経済局）によると、新築住宅着工戸数は70,399戸で、前年同月比-9.4%と3か月連続の減少となっています。また、内閣府発表の経済報告では、景気は緩やかに回復しているとのこと。個人消費は持ち直していることから全体的に上向きと報告がありますが、一般市民の現実には、インフレの進行により購買力の低下、電気・ガス料金の高騰、ガソリンの値上げ、その他生活必需品の値上がり、異常気象による作物高騰などなど、家計を圧迫しているようです。

将来不安の対策として、不動産投資を希望されるお客様も増加傾向にあります。しかしながら、金融機関の審査状況は非常にシビアです。このような状況の中、2023年もあと残り半月あまりです。

来年は辰年です。聞くところによると辰年は厳しい年になるという方もいます。今後の対策を今年どこまで準備できたかにより状況は変わるそうです。私は、事前準備・対策は10年先、5年先、3年先をいつも想定し、地道に行動あるのみと考えております。想定外の事もあるでしょうが、最悪も最小限としていきたいものです。そのためには、お一人で考えず、いつでもご相談にお越し下さい。お待ちしております。

明るい未来に向け今後も精進して参ります。  
どうぞ良い年をお迎えください。

令和5年 12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**93.52%**  
(2023年11月末時点)

**工事完了後、23日で申込！！**



退去後、すぐに原状回復工事を行い、弊社商品の「住マート倶楽部」で募集を進め、23日でお申込みいただくことができました。世帯のほとんどが学生のため、入学直前の2-3月に動きが集中するため、しばらく空室が続いてしまうのでは（汗）ということが予測されましたが、この時期だからこそ、どんな空室対策が打てるか、オーナー様と一緒に考え、住マート倶楽部で募集を進めることになりました。この時期は人が動かないから、繁忙期まで待つ。のではなく、今だからできる対策が何か考え行動していくことが大事ではないでしょうか。

オーナー	O様	築年数	築37年	間取り	1R	世帯数	12
賃料	40,000円~ 45,000円	空室	2室→1室	入居率	83%→ 91%	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～



横浜市営地下鉄ブルーライン「弘明寺」駅  
徒歩14分

所在地：横浜市南区大岡 構造：木造スレート葺2階建

間取り：1R 築年：2016年4月  
(居住専有面積：13.34㎡～14.01㎡)

土地面積：/202.90㎡ 戸数：14戸  
(セットバック6.86㎡含) ライフライン：  
東京電力、プロパンガス、  
公営水道、公共水道

<PRポイント>

- 2016年築 一棟アパート
- 満室想定収入 8,964,000円/年
- ペットと暮らせるアパート  
(1住戸小型犬もしくは猫1匹迄)

表面利回り  
販売価格 **11,500** 万円 **7.79** %



JR根岸線石川町  
徒歩約3分

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
陸屋根11階建4階部分

所在地：横浜市中区山下町

間取り：1DK 築年：1970年6月

専有面積：20.69㎡ 戸数：1戸  
(公簿) 管理費：5,200円/月  
(水道料金込)

<PRポイント> 修繕積立金：管理費に含む

- 賃料 52,000円/月 (管理費込)
- 年間収入 624,000円
- 元町や中華街にも近く好立地の物件です

表面利回り  
販売価格 **630** 万円 **9.90** %

**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

### いわさき不動産 第41期を終えて

第41期のいわさき不動産は、HPリニューアル、新入社員入社、組織体制など、色々な変化のある1年ではありましたが、常に賃貸経営をされているオーナー様の建物、お部屋の維持保全業務や満室経営にするにはどうしたらいいか、など日々試行錯誤しながら行動しておりました。一人一人が行動した努力が、必ずお客様に喜ばれるお仕事へ繋がると感じております。そのような行動がERA全国大会接客コンテストの特別審査員賞やTop Realtor Achievers、20年連続Good Service Storeにも選ばれたと思います。これに満足せず、これからもお客様に寄り添ったサポートができるよう、日々努力を継続していきます。

いわさき不動産は2023年12月1日第42期を迎え、ますます精力的に活動していきます。次号では第42期経営計画発表会の様子をトピックスでご報告をさせていただきます。





いわさき不動産  
賃貸管理営業課 村瀬

## 2023年度：人気の設備ランキング①

今年も、全国賃貸住宅新聞より、人気の設備ランキングが発表されました。近年は入居者のニーズも大きく変化しておりますが、その主な要因として考えられるのは、入居者層の変化と、気候の変化です。

入居者層に関しては、外国人や高齢者が増加傾向となっており、今後は文化の違いやバリアフリー等に対応していくことが求められる可能性が非常に高いです。

気候の変化に関してですが、近年では東京都で年間140日以上が夏日になっております。そうすると遮熱性の高い住宅や、高機能なエアコン等が求められることも想定されますので、そういった視点で、本年度のランキングを見ていきましょう。

出典：全国賃貸住宅新聞掲載データを基に船井総研にて加工

《单身者向け》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	TVモニター付きインターホン
3	↓ (前回1位)	室内洗濯機置場
4	↓ (前回3位)	インターネット無料
5	↓ (前回4位)	温水洗浄便座
6	↓ (前回5位)	独立洗面台
7	↑ (前回8位)	宅配ボックス
8	↓ (前回6位)	エントランスのオートロック
9	↓ (前回7位)	備え付け照明
10	↓ (前回9位)	高速インターネット (1Gdps)

《ファミリー向け物件》 この設備がなければ決まらない		
順位	変動	設備
1	新設	エアコン
2	→	室内洗濯機置場
3	→	TVモニター付きインターホン
4	→	独立洗面台
5	↓ (前回1位)	追い炊き機能
6	↓ (前回5位)	温水洗浄便座
7	↓ (前回6位)	インターネット無料
8	↓ (前回7位)	システムキッチン
9	→	エントランスのオートロック
10	↓ (前回8位)	ガスコンロ (二口/三口)

上記のランキングは、全国の賃貸営業マンが、『この設備がなければ決まらない』と判断した設備ランキングとなっております。今年初めてエアコンが1位となっておりますが、これは間違いなく温暖化の影響でしょう。ファミリー物件の場合は、室外機置場の確保やダクトの設置が可能であれば、全部屋に設置を希望される方が当たり前となっております。これだけ暑い日が多くなると、エアコンのない部屋で過ごすのは無理があるからでしょう。

TVモニター付きインターホンや室内洗濯機置場は、例年通り上位にランクインしていますが、設置率は年々上がってきております。チャイムの物件はすぐに交換をお勧めしますが、室内洗濯機置場の設置に関しては、物理的に工事が難しいケースも多いのが現実です。そういった場合は、空室を埋めるのが年々難しくなっていますので、物件の建替えも視野に入れておく必要があります。

2023年には携帯電話所有者のスマートフォン比率が96.3%となっていることから、生活していく上でWi-Fiのない環境はありえないと考える方が大多数となっております。そういった背景もあり、インターネット無料のニーズも高まっています。近年では、通信速度の速い高速インターネットを求める入居者も増えていますので、導入を希望する際にはそういった点にも注意が必要です。

温水洗浄便座や独立洗面台等、水回り設備のニーズも相変わらず上位を維持しております。ファミリー層にはシステムキッチンのニーズが高く、水回り設備が新しい部屋は好印象を与えることができます。

いかがでしたでしょうか。ご自身で費用対効果の高い設備導入を判断するのが難しい場合は、是非一度、弊社までご相談ください。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 2024年4月～建築物の 省エネ性能表示制度が開始されます

2024年4月より「建築物の省エネ性能表示制度」が開始されます。不動産オーナーにも影響があるところですので、概要を確認しておきましょう。

### 「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・ 賃貸時の省エネ性能表示制度」とは？

販売・賃貸事業者が建築物の省エネ性能を広告等に表示することで、消費者等が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする制度です。2024年4月以降、事業者は新築建築物の販売・賃貸の広告等（※1）において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが必要となります（※2）。

（※1）新聞・雑誌広告、チラシ、パンフレット、インターネット広告などが対象となります。

（※2）国土交通大臣が表示方法等を告示で定め、従わなかった場合は勧告等を行うことができます。新築以外の既存建築物についても表示は推奨されますが、表示しない場合の勧告等の対象とはなりません。

以上、国土交通省ホームページより一部引用

こちらの制度ですが、消費者等が建築物を購入や賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにするもので、たとえば、広告時に所定のラベルを用いた省エネ表示をする必要があります。

対象となるのは、2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築の建築物で、対象になった物件の再販時や再賃貸時にも対応が必要となります。つまり、今後の新築物件を賃貸する場合には広告において表示が必要となります。ポイントは以下のとおりです。

- ・対象となるのは2024年4月以降に建築確認申請を行った物件  
→ 2024年3月以前に建築確認申請を行った物件は、表示は任意
- ・再販売（買取再販を含む）・再賃貸の場合にも表示が必要
- ・販売・賃貸事業者（売主、貸主、サブリース事業者含む）が努力義務を負う。
- ・省エネ性能ラベル、エネルギー消費性能の評価書をセットで発行する。



参考：国土交通省「省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」より引用

来年からは新築物件で省エネ表示情報が掲載されているものを目にすることが増えていくと思われます。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 不動産譲渡の税金はどうなる？ 年内に少しずつご準備を

年末まで残り2か月を切りました。この時期は、不動産譲渡があった方からのご相談が増えていきます。確定申告へ向けての最終確認といった意味合いが大きいですね。今回は譲渡所得についてみていきましょう。

### 年内の不動産譲渡について

譲渡所得の申告は、今年（1月から12月）のうちに引渡日（又は契約日も選択できる）があり譲渡益が発生する場合には、今年の所得として認識し、翌年の3月15日までに確定申告・納税をすることとなります。

### 課税方式について

不動産の譲渡所得計算は、給与所得などの総合課税方式ではなく、分離課税方式という計算を行います。分離課税方式の不動産譲渡においては、短期譲渡と長期譲渡があり、それぞれ税率が異なってきます。短期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもので、長期譲渡所得は譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものをいいます。つまり、取得してから6回お正月を迎えた年に、短期から長期へ扱いが変わります。長期に該当しそうなケースは、引渡日について買主と交渉してみると良いかもしれません。

### 税率について

短期譲渡所得は、所得税と復興特別所得税を合わせて30.63%の税率です。また長期譲渡所得は、15.315%であり、住民税の税率は、短期が9%、長期は5%とされております。所得税は、確定申告時に納付を行いますが、住民税は、5月ごろに通知が到着するため、納税資金を確保しておかないと、納付に慌てることとなります。毎年多くの譲渡申告者から、こんな税金あるなんて聞いてないよとお問い合わせを受けますね(笑)。もちろん確定申告時にお伝えしております。

### 年内に行うこと

確定申告に向けて、年内に行うべきことは次の通りです。

- ・売買関係の書類整理と代金精算などのまとめ
- ・特例適用の再確認、納税額予測、確定申告後の資金繰りの検討
- ・空き家控除を活用される方は、市区町村長から交付を受ける「被相続人居住用家屋等確認書」の有無と交付時期の確認

以上、参考にして頂けたら幸いです。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(セルフイン)」！！

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、ロコミ、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/>



## 部材の価格高騰は続くが 貸家の新設着工数は増加傾向！

近年インフレやウッドショックなどの影響で、木材を含む建築部材が高騰しております。それに比例し、建築価格も高騰しておりますが、その一方で貸家の新設着工戸数は増改傾向が続いております。建築価格が高騰しているのに、なぜ貸家の建築戸数が増えているのか、その背景についてお伝えさせていただきます。

### ◀2022～2023年4月 新設住宅着工戸数▶

		持ち家		貸家		分譲住宅	
		戸数	前年同月比	戸数	前年同月比	戸数	前年同月比
2022年	1月	18,130	-5.6	23,083	16.6	18,154	-4.9
	2月	19,258	-5.6	23,583	4.6	21,453	23.3
	3月	20,246	-9.4	32,305	18.6	23,144	6.0
	4月	21,040	-8.0	29,526	2.4	25,207	12.1
	5月	21,314	-6.9	25,963	3.5	19,597	-8.5
	6月	23,196	-11.3	30,294	1.7	20,692	4.1
	7月	22,430	-14.0	29,686	1.6	20,613	-4.0
	8月	22,302	-11.1	31,303	8.9	23,172	16.2
	9月	22,258	-13.3	30,623	8.4	20,772	10.2
	10月	21,834	-18.7	31,996	7.3	21,841	4.8
	11月	21,511	-15.1	29,873	11.4	20,642	-0.8
	12月	19,768	-13.0	26,845	6.4	20,200	1.4
2023年	1月	16,627	-8.3	24,041	4.2	22,698	25.0
	2月	18,368	-4.6	24,692	4.7	21,062	-1.8
	3月	17,484	-13.6	32,585	0.9	23,053	-0.4
	4月	18,597	-11.6	28,685	-2.8	19,701	-21.8

国土交通省「新設住宅着工件数」より船井総研にて加工

上記のグラフは2022年1月～2023年8月までの住宅の着工戸数の推移を表したものです。ご覧いただくとわかるように、持ち家の着工数は前年比で下落傾向にありますが、貸家の着工数は増加傾向にあることがわかります。この要因として考えられるのは、2022年にあった『**生産緑地の指定解除**』です。生産緑地の指定を受けてから30年が経過すると、期限の到来を迎え、生産緑地を継続するという選択をしなければ、生産緑地の指定は解除されます。この「期限の到来」を生産緑地を所有する大半の方が迎えるのが2022年だったのですが、一斉に生産緑地の解除が行なわれることで、土地価格の暴落が懸念され、生産緑地の指定を解除した後、土地活用を行っている方が増えたのでしょう。

### 【結局、今新築を建てるのはどうなのか!?!】

建築部材の価格が上がっているという話を前述しましたが、実は木材に関してはここ50年間、毎年価格が上がっています。それよりも、エリアによっては土地値が上がっているため、結果的に不動産価格が上昇しているケースの方が目立ちます。結局のところ、**建築価格が今後下がるということは考えられないので、建てるなら早いうちが良いでしょう。**土地を購入し物件を建てたい方は、土地値の変動状況を気にする必要はありますが、都市部では大幅に下落することは考えにくい状況です。

もし、物件の建て替えや土地活用にお悩みの方がいらっしゃいましたら、収支のシミュレーションを弊社にて行うことも可能ですので、是非ご相談ください。

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）

# 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!!**



## 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1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](mailto:info@iwasaki-realestate.com) 担当: **村瀬**

お気軽に  
お問合せください

