

～2024年2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

94.18%

2024年1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】

まだ間に合う！
繁忙期前に見直す物件のマイナスポイント

【税金相談コーナー】

令和6年は贈与税の制度が変わる年です



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



余寒の候、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立てをいただき、ありがたく御礼申し上げます。

まずは、能登半島地震により被災された皆様、そしてご家族の皆様にお見舞い申し上げます。一日も早く、心穏やかな日常を取り戻せるよう、従業員一同祈念しております。
東日本大震災から12年経過し日常の防災について、気持ちが薄れてきておりましたが、あらためて、防災の意識が高まる年明けでした。次いで2日のJAL航空機の炎上と続き、いつどこで何が起こるか分からないことを不安に思います。

しかしながら、ただ不安になり、怯えていても仕方ないので、備えあれば患いなし・・・という思いで、会社として、地域として、個人として、出来ることを準備していくことを決意しました。また、昨年、以下の各法改正に対応し、体制を整えることができましたが、さらに世の中の大変革に向かい、大きな渦に巻き込まれていくような感覚をより覚えるようになって参りました。縷々法律の改正も行われていくので注目していきたいところです。

- ・民法（2023年4月1日施行）・・・土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- ・不動産登記法（2023年4月1日施行）・・・相続登記の義務化、義務違反に対する過料etc
- ・相続土地国庫帰属法（2023年4月27日施行）・・・相続土地棟要件を満たせば国庫に帰属
- ・個人情報保護法（2023年4月1日施行）・・・全国的な共通ルール制定
- ・消費者契約法（2023年6月1日施行）・・・契約の取消事由追加、不明確な免責範囲無効、事業者の努力義務拡充
- ・消費税法（2023年10月1日施行）・・・インボイス（適格請求書）制度導入

今後の法改正等敏感にキャッチし不動産経営に役立つ情報を発信して参ります。

令和6年 2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**94.18%**
(2024年1月末時点)

**最寄り駅まで徒歩15分（坂道有）でも
工事完了20日で申込！！**

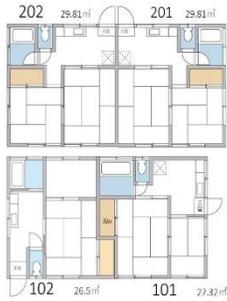


退去後、原状回復工事を3日で完了させ工事完了後、20日で申込いただくことができました。
最寄りの駅まで徒歩15分と急な坂道もありますが、バストイレ別で洋室も6帖ある南向きの明るいお部屋です。
競合物件が多いエリアでリフォームに投資しても賃料アップも厳しいことから、賃料を下げずに「住マート倶楽部」で募集開始したところ、狙い通りお問合せも順調に増え、退去してから30日以内で次のご入居様を決めることができました。

オーナー	I様	築年数	築37年	間取り	1K	世帯数	6
賃料	40,000円	空室	1室→0室	入居率	83%→100%	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～



JR根岸線「山手」駅 徒歩17分
所在地：横浜市中区本郷町2 構造：木造瓦葺2階建
 間取り：2K×4 築年：1972年6月
 土地面積：76.62㎡ 建ぺい率：80%
 (他私道113.29㎡※持分1/17) 容積率：300%
 建物面積：114.27㎡
 土地権利/旧法借地権 地代：17,400円/月

<PRポイント>

- 本郷町商店街、スーパー至近
 - 表面利回13.05%
 - 満室稼働中
- 表面利回り
販売価格 1,940 万円 13.05 %



京浜急行線「黄金町」駅 徒歩5分
JR根岸線「関内」駅 徒歩11分
所在地：横浜市中区若葉町3丁目
 間取り：1R 構造：SRC造
 専有面積：30.22㎡ 地上10階建3階部分
 バルコニー面積：2.60㎡ 築年：1981年3月
 管理費/8,050円/月 修繕積立金/7,410円/月

<PRポイント>

- エレベータ有
 - 3線利用可
 - 賃貸中 年間収入 876,000円
- 表面利回り
販売価格 1,150 万円 7.61 %

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. 春のフェア開催中!!

地域NO1の頼れる会社を目指している弊社は、LIXIL不動産ショップの加盟店です。

今年もLIXIL不動産ショップの春のフェア開催中。
 フェア期間中にご来店いただいたお客様に抽選でプレゼントが当たります。
 今年も人気商品が揃っています！

- 『任天堂』Nintendo Switch ●『アイロボット』ロボット掃除機ルンバi2、
- 『ティファール』クックフォモホワイト3L ●『ブラウン』マルチクイック7 ハンドブレンダー、
- 『アラジン』グラファイトトースター

の中から1つお選びいただき、ご応募ください。

さらに、ご応募いただいた方の中から、
 Amazonのギフトカードが当たるダブルチャンスも!!

ぜひこの機会にお立ち寄りください♪

期間：2024年3月31日（日）まで



■iRobot



■ティファール



■BRAUN



■Aladdin



■Nintendo Switch

We Love home. フェア
 キャンペーン期間 1/5 ~ 3/31
 キャンペーン応募方法
 step 01 step 02 step 03
 amazon gift card
 Amazonギフトカード 1000円分
 100名様にプレゼント！
 抽選で100万円が当たる！
 Amazonギフトカード 5万円分
 20名様にプレゼント！
 LIXIL不動産ショップ
 TEL.045-252-4480
 ぴわきま不動産



いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

まだ間に合う！繁忙期前に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期が始まります。繁忙期になると急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルも増える時期であるため、じっくり物件を選んでいる時間的余裕がなくなると言われており、少しでもマイナスポイントの少ない物件から優先的に申込が入っていく傾向となります。そのため、物件の良いところを伸ばすのも良い方法ですが、ネガティブなマイナスポイントを消しておくことが、とても効果的になってきます。

まず、オーナー様ご自身は、所有している物件の現場に足を運んでいらっしゃいますでしょうか。管理会社や仲介会社に任せっきりになっていないでしょうか。空室がある場合には、ご自身でも問題点を探しに現地に足を運ぶことも大事です。その際には、管理会社の担当者同行してもらえると、よりマイナスポイントを見つけやすいでしょう。安定的に物件から収益を得るためには、現場の感覚が重要であり、募集条件や写真などの机上のリーシング活動を除くと、問題点は現場に答えがあることが多いです。

入居希望者は、物件をネット上で選定の上、仲介担当に紹介をされて現地に赴くことになります。現地に到着し、仲介担当者にドアを開けてもらい車を降りたその瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、やはり見た目の第一印象は重要です。第一印象が悪いと、室内を見せても感度は低いままとってしまう可能性が高いです。建物の共用部で特に注意すべきポイントを見ていきましょう。

1) 共用部の清掃状況

共用部と言っても範囲は広いですが、パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。私物がないか、ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか、等すぐにできることから行っていくのが大事です。

2) 駐車場・駐輪場の状況

多くの物件で、最初に目につくのは外観と同じくして駐車場と駐輪場です。残置物や放置自転車がないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者の心象を著しく悪くします。秋～冬にかけて植栽のメンテナンスをすると、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行するのはコスパが良いので、早めに着手をすることをおすすめします。

この時期から大掛かりな工事をして繁忙期中に完成が間に合わない可能性も出てきますので、簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。物件を一緒に見てもらいたい方は、弊社までご連絡ください。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

建物も入居者も老朽化 マンション法が2024年改正へ

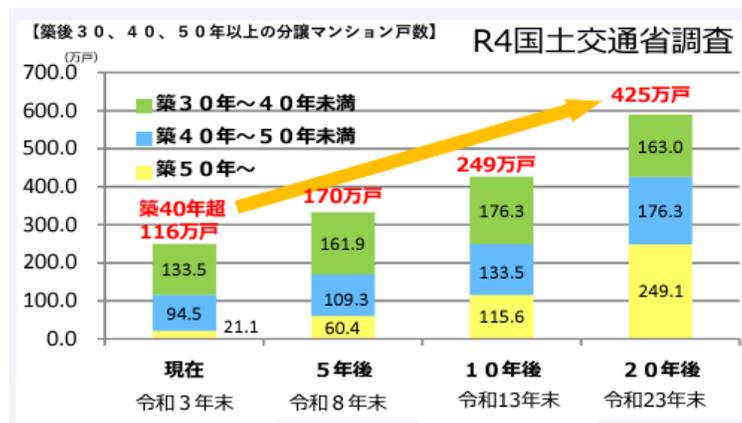
マンション法・区分所有法と呼ばれる「建物の区分所有等に関する法律」が2024年に改正される予定です。主に分譲マンションに関するものですが、不動産分野での主要な法改正の一つですので、現時点で予定されている内容を確認しましょう。

【背景事情】

法改正の背景としては、以下の2点が挙げられます。（令和4年10月法務省民事局資料より作成。）

1) 今後、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込み

国土交通省の調査によると、令和3年現在、築40年超のマンションは、116万戸であるところ、20年後には、425万戸へ増加すると予想されています。老朽化マンションへの対策は喫緊の課題といえます。



2) 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

建物が老朽化するだけでなく、入居者も高齢化や、相続により所有者が不明になったり、所有者が物件に住んでいない、といったことが多くなると想定されます。

所有者不明の場合にはなぜ困るのか？

区分マンションの所有者が不明の場合には、決議に必要な賛成を得ることが難しくなってしまう、という問題があります。たとえば、マンションを建替える場合に必要な場合には、議決権の5分の4の賛成による議決が必要なのですが、所有者が不明の場合には、この議決が難しくなってしまいます。所有者が不明の場合には賛成票を投じられないためです。

改正法では、建物に客観的な問題がある場合（たとえば、耐震性や耐火性に問題がある等）には、建替え決議の要件を緩和する等の方向で検討されています。

- ・所在等不明者を決議の母数から除く
- ・マンション建替え決議「5分の4」の賛成 → 「4分の3」の賛成等
→ 行方不明者を除き、決議要件を緩和することで決議しやすくする

このようにして、老朽化建物の入居者高齢化による建替え等の問題について、より建替えがしやすい方向で法改正が行われます。このように、老朽化物件や入居者の高齢化への対策として、マンションに関する法改正が行われることは確認しておきましょう。



令和6年は贈与税の制度が変わる年です

令和5年度の改正で大きく変わる暦年課税の生前贈与の加算対象期間の見直しについて、確認していきます。

相続財産の加算が7年に延長される

従来の贈与税の暦年課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続税の計算上相続財産に加算することとされていました。

しかし、令和6年1月からは生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算しないこととされています。影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間が7年となるのは、令和13年以降の相続開始で、段階的に加算期間が増えていきます。

加算の期間は次の通りです。

- ・令和6年から令和8年までの相続開始の場合は、相続開始前3年間を加算
- ・令和9年から令和12年までの相続開始の場合は、令和6年分～相続開始日まで加算
- ・令和13年以降の相続開始の場合は、相続開始前7年間を加算

具体例からどのような計算をするのか

令和10年10月1日に相続が開始した場合で、相続人が次の通り生前贈与を受けていた場合、どのように相続税の計算として加算されるでしょうか。

【生前贈与】 5年1月1日に200万円、6年1月1日に200万円、7年4月1日に100万円、7年12月1日に100万円、8年4月1日に200万円

令和10年相続開始のため、加算対象は令和6年分からとなり、次のように計算されます。

1) 相続開始前3年以内の贈与以外の贈与

200万円 (R6年) + 100万円 (R7年4月) - 100万円 → 200万円

※延長された4年に係る部分から総額100万円を控除できます。

※令和5年分の贈与までは加算対象となりません。

2) 相続開始前3年以内の贈与

100万円 (R7年12月) + 200万円 (R8年) → 300万円 ∴加算合計500万円

数年間は年度によって加算額も変わってきますので、上記の取り扱いに慣れておくとよいでしょう。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/>



未来の賃貸経営が変わる！？ 3Dプリンター住宅が日本国内で販売開始

皆様は『3Dプリンター住宅』を御存じでしょうか。3Dプリンターは2009年頃から一般家庭用の物が流通し始めておりますが、2022年にアメリカで、建設用3Dプリンターを用いて、世界初の3Dプリンター住宅が建設されました。日本国内では、2023年に3Dプリンター住宅が発売開始されましたが、50㎡の1LDKの戸建てが550万円で建築可能だそうです。

価格も一般的な戸建てに比べるとかなり安いことがわかりますが、それよりも驚くことは、施工期間の短さです。50㎡の1LDK規模の戸建てが、内装や設備工事を除く外観部分だけで約2日間で完成となるようです。また、その際に工事に携わる人員も大幅に削減できることから、人件費を抑えられるため、今後の建築業界が大きく変わっていくことが予測されます。



完成した3Dプリンター住宅：セレンディクス社提供

3Dプリンターでアパート建築は可能なのか！？

まだ、国内での建築事例はないですが、建設用3Dプリンター住宅を用いてのアパートやマンションの建築も充分可能だと言われております。国内の大手ハウスメーカーや工務店の中には、コスト削減などの観点から、建設用3Dプリンターに期待を寄せるところも多いと言われております。実際、アメリカや中国などでは、2010年頃から3Dプリンター技術の開発が進み、アパートの建築や1,000平米以上の住宅の建築などが行われています。日本国内で普及が進むのは、現状の法律面と適合させにくいなど、ルールや業界体制上の壁が大きくまだまだ先にはなりそうです。

建築コストを抑えられれば、新築でも高利回りが実現可能に

一般的に、新築は利回りが出にくいと言われておりますが、将来的に、3Dプリンターを用いたアパート建築が可能になれば、建築費やそれに関わる人件費を大きく抑えられることとなります。都市部で新築アパートを建築した場合、建築部材や人件費の高騰の影響で、満室時の想定利回りで5%未満になってきていると言われております。3Dプリンターでのアパート建築が可能になれば、新築でも10%を超える利回りの確保が可能になってくるでしょう。まだ実現するのは先の話にはなりますが、賃貸経営の未来は明るいと考えられるでしょう。

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!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

