

～2024年3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

93.27%

2024年2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】

繁忙期は年間の物件の稼働率を上げるチャンスです

【税金相談コーナー】

【インボイスと相続】



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



春分の季節、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。
今期は、「原点回帰」をスローガンに掲げそれぞれの業務検証を進めています。
まず賃貸管理業者としての取り組みで大きく変わったこと・・・

昭和62年頃から賃貸管理を主軸にした取り組みが不動産業界に広がりを見せていきました。弊社もこの頃から賃貸管理に着目し、アパート・マンション・駐車場料金を家主様に代わり、集金管理を開始。この頃は、管理業の法制化もされておらず、貸室を退去する際には、借主の全額費用負担で内装を原状回復するのが当たり前でした。私も当時は、退去の際、それが当たり前と考えて賃貸を借りていました。結果、原状回復トラブルが多く発生！！そのため、東京ルール『原状回復ルール』ができあがり、これがのちに国交省の『原状回復ガイドライン』へと整備されました。

そして、令和3年6月15日全面的に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が施行され現在に至っております。法制化により、貸主・借主双方にとって、重要なことは、適正な管理業務に取組み、熱心に素直に学び経験している専門家としての管理会社が必要であることです。専門家とは常に知識+経験を積み、お客様に知恵を提案できることだと考えています。

もうすぐ桜が咲く春！！「笑顔充満」となれるご提案を強化して参ります。令和6年 3月吉日
今後ともよろしく願い申し上げます。

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**93.27%**
(2024年2月末時点)

住マート倶楽部で募集開始！！ 11日間でお申込！！



長期間入居されていたお部屋が解約になりました。リフォーム提案から完了まで99日 早期に入居者を決定するため「住マート倶楽部」で募集！！募集開始から11日でお申込に繋がりました。

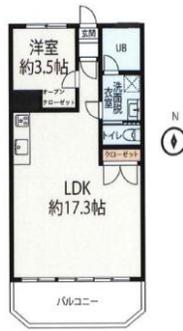
昨今のお客様ニーズを取り入れたリフォーム提案と貸主にも借主にも寄り添った『住マート倶楽部』で効果あり！！空室損失を如何に減らすかも長期的な目で見たとときに収益は上がってきます。

ご契約いただいたお客様から初期費用が抑えられたことと原状回復負担（故意過失除く）について喜んでいただけました。

オーナー	N様	築年数	築46年	間取り	1R	世帯数	4
賃料	48,000円	空室	2室→0室	入居率	50%→100%	対策	リノベ、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～



JR根岸線「根岸」駅 バス15分徒歩2分
所在地：横浜市中区錦町17-2 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
間取り：1LDK 地下1階12階建10階部分
土地面積：48.34㎡ (バルコニー面積含む) 築年：1975年2月
地代/3,567円/月 管理費/9,000円/月
修繕積立金/10,000/月
敷地の種類/借地権 (旧法借地権)

<PRポイント>

- 南向きの明るく開放的なリビング
- 駐車場・駐輪場有(空き要確認)

販売価格 **1,480** 万円



相模鉄道相鉄新横浜線「西谷」駅徒歩15分
所在地：横浜市保土ヶ谷区上菅田町
間取り：4LDK 構造：木造2階建
土地面積：153.08㎡ 築年：1978年4月
建物面積：109.92㎡ 容積率：80%
建ぺい率：50% 土地権利：所有権

<PRポイント>

- 風呂、キッチン2か所あり
- 未登記部分有 (B1部分約31.46㎡)
- 2世帯としても利用できます。
- 現状有姿のお引渡し

販売価格 **2,400** 万円

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！

今月のピックアップ

おかげさまで【宿家横濱本館】4周年

宿家横濱本館は、オープンから4年を迎えることができました！

昨年4月以降、国内外からの宿泊客が増加しており年末年始も満室と好評いただいております。開業時は、新型コロナウイルス感染症の流行により、昨年3月までが国内宿泊客が激減され大きな影響を受けていました。

訪日者数（インバウンド）は新型コロナウイルス感染症の流行によって2020年から激減しましたが、2024年現在では回復の傾向が見られ、皆様からご愛顧いただき嬉しい限りです。

今後の課題はさらに質の向上に取り組むことが重要と考えております。

これからの一年は、宿家横濱本館にとって大きく飛躍する年になる事は間違いなく感じております。

引き続きご愛顧くださいますよう、お願い申し上げます。

宿家事業部 森山

★予約OTAサイト 「airbnb」「vacationstay」から



■VacationStay



■airbnb





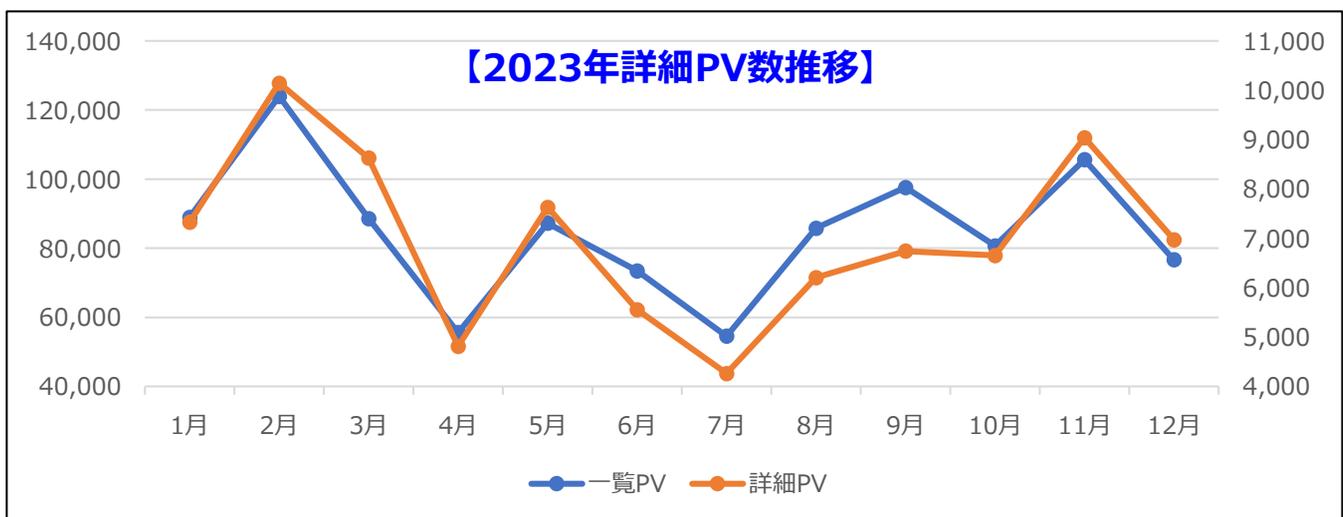
いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

繁忙期は年間の物件の稼働率を 上げるチャンスです

賃貸経営を行っていく上で最も重要なことは、収益を安定させることです。皆様もご存じの通り、毎年2月～3月は進学、就職、異動が多い時期で繁忙期と言われております。この時期は、1年間の中で、物件を満室にする最もチャンスの時期であり、年間の家賃収入を増やすチャンスとも言えます。

【繁忙期と通常期の需要の差】

まず、繁忙期と言われる時期の需要が、通常期と比べてどのくらい差があるか見ていきましょう。下記のグラフは、とある会社でのSUUMO掲載物件のPV数の推移となっております。一覧PV数はSUUMO上の検索で表示された数、詳細PVは物件の詳細情報をクリックされた数となっておりますが、どちらも2月が最もPV数が多くなっていることがわかります。



これはどういうことかと言いますと、お部屋探しをしている人の数が、6～7月の夏場と比べると繁忙期には倍近くになるということです。つまりこの時期にお部屋が埋まらないと1年間空室になってしまうリスクが増します。

【繁忙期に物件を決めるポイントとは！？】

この時期に物件を埋めるために最も効果的なことは、お部屋探しの顧客が『**お得な物件**』に感じるようにすることです。ご自身が所有されている物件は、初期費用や家賃の面で競合物件と比べて高くなっていませんか？世の中はインフレでも、家賃が上がっているエリアは、都市部の中でもほんの一部です。まずは条件面の見直しを考えてください。

そして、同様に費用をかけることなくできる対策として効果的なことは、ペット可物件にすることです。エリアのペット可物件との比較は必要になりますが、うまくいけば家賃を下げずに決めることも可能になります。

是非この機会に物件の稼働率を上げ、安定した賃貸経営を目指していきましょう。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

相続登記申請の義務化について

相続人が不動産を相続した場合、登記を行っていないければ、その不動産の所有者を探すのは時間と費用がかかります。

そのような背景の下、不動産登記法で相続登記の申請が義務化されることとなります。この改正は令和6年4月1日に施行される予定です。

【制度の概要】

1. 「不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすること」（法務省民事局令和6年1月資料引用）が義務付けられます（遺産分割で不動産を取得した場合も含まれます）。
2. 「施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）とされます（3年間の猶予期間あり）。
3. 「正当な理由」がないのに申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象」（法務省民事局令和6年1月資料引用）となります。

【申請義務の簡易な履行手段も新設（令和6年4月1日施行予定）】

- 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることを申請義務の履行手段の一つとされます。単独で申告が可能となり、添付書面も簡略化し、非課税となります。
- 登記官は、申告者の氏名及び住所等を職権で登記することになります。

（以上、法務省民事局令和6年1月資料参照）



【相続登記の申請義務化に向けた環境整備とは】

- 「令和4年4月1日から、①評価額が100万円以下の土地に係る相続登記の申請や、②相続により土地を取得した者が相続登記をせずに死亡した場合の当該相続登記の申請については、その登録免許税の免税措置」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）が講じられています（令和7年3月31日まで）。
- 相続登記の申請のために必要な準備や申請書の記載方法等を利用者目線で分かりやすくまとめた「登記申請手続きのご案内」（登記手続きハンドブック）を法務省で作成して、令和4年12月から法務局ホームページで公開されています。
- 「全国の法務局・地方法務局で、電話・ウェブ会議・対面の各方式を用いた相続登記の手続き案内を効果的に実施する」（相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン引用）とされています。

（以上、相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン参照）

【インボイスと相続】



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

インボイス制度で適格請求書発行事業者であったオーナーがお亡くなりになり、子供世代が相続すると不動産賃貸業のインボイスの取り扱いはどうなるのでしょうか。しなくてはならない手続きなどを見ていきます。

発行事業者がお亡くなりになったらどうするか

発行事業者に相続が発生した場合は、下記のいずれか早い日にその効力がなくなります。また、相続人は適格請求書発行事業者の死亡届出書を提出する必要があります。

- ・死亡届出書の提出日の翌日
- ・死亡した日の翌日から4月を経過した日



発行事業者を引き継ぐことはできない

お亡くなりになった方の発行事業者の効力は、相続により引き継ぐことはできません。また、相続人が適格請求書発行事業者でない場合は、登録申請書の提出が必要となりますため、新たに申請をする相続人は早めの手続きが必要になってきます。（すでに登録を受けていた場合は不要です）

発行事業者を引き継ぐことはできない

相続により適格請求書発行事業者の事業を引き継いだ相続人の、相続のあった日の翌日から、下記のいずれか早い日までの期間は、相続人を適格請求書発行事業者とみなすこととされており、被相続人の登録番号を相続人の登録番号とみなすこととされています。

- ・相続人が適格請求書発行事業者登録を受けた日の前日
- ・その相続の適格請求書発行事業者が死亡した日の翌日から4月を経過する日

所得税、消費税についても相続の場合の手続きがありました。インボイス登録をしていますと、さらに手続きが一つ増えることとなります。

相続の際は、慌てずに手続きを顧問の税理士と確認して進めて参りましょう。

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/>

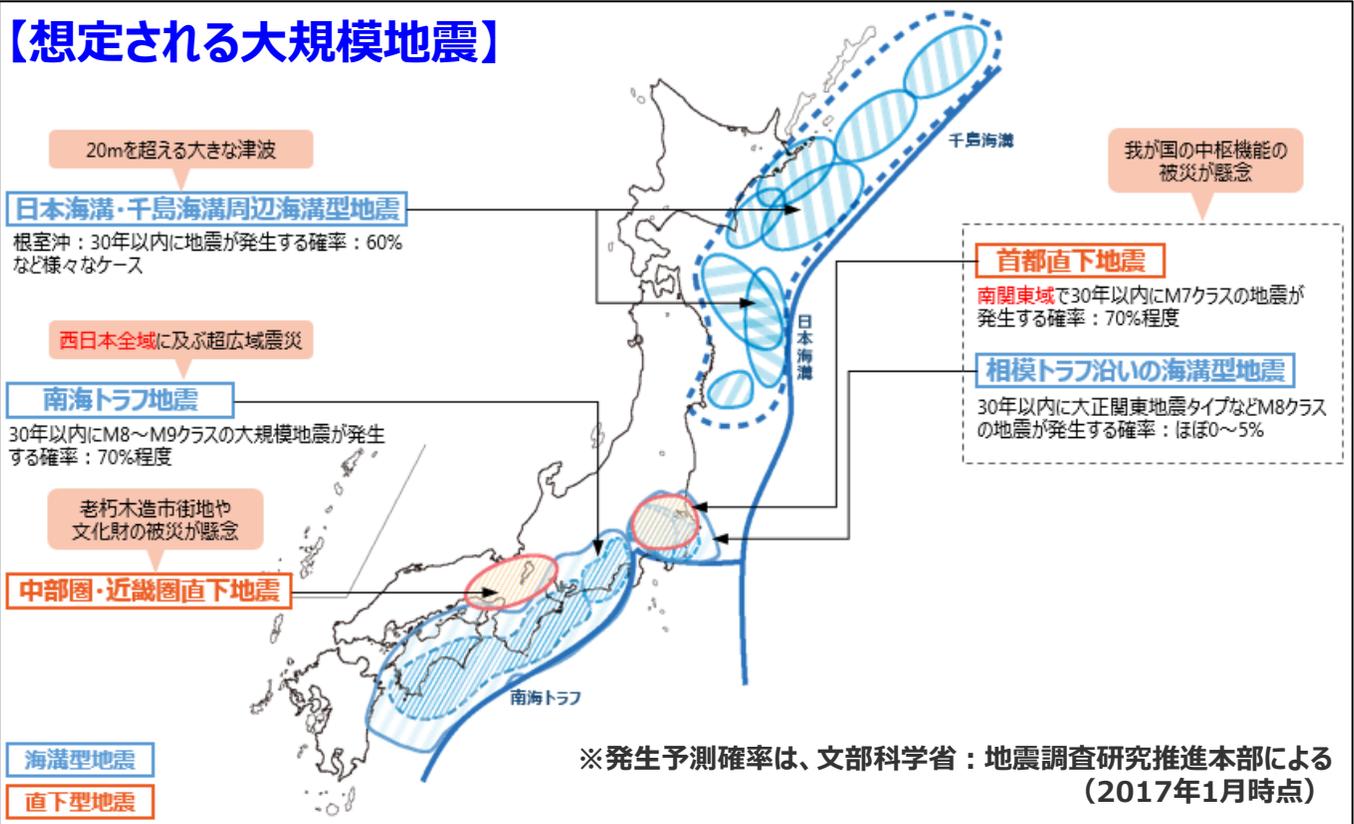


賃貸オーナーの災害時に備える事前対策

新年早々に、能登半島沖を震源とする最大震度7の大地震が発生しました。文部科学省の特別機関である地震調査研究推進本部が2017年1月に発表した資料によると、能登半島沖地震のリスクは低かったことがわかります。このことから、地震国と言われている日本では、どのエリアでいつ地震のリスクがあるかは予測不可能と言えるでしょう。

今回は、賃貸オーナーが災害に備えて行うべきことについてお伝えしたいと思います。

【想定される大規模地震】



【賃貸住宅を所有する大家さんこそ加入すべき「地震保険」】

自然災害への備えといえば損害保険が第一に挙げられます。ローンを借りてアパート・賃貸マンションを建てているなら、火災保険への加入は義務付けられているため、未加入のケースは少ないでしょう。

しかし、その補償内容まできちんと把握していないケースが少なくありません。火災保険では、火災だけでなく風水害、物体の落下・衝突、突発的な事故による破損・汚損、盗難なども契約プランによって補償対象になります。しかし、実際に被害を受けたのに、補償があると知らず保険金の請求をしていない大家さんも多くいます。

逆に、補償を受けられると思っていたら、対象外だったというケースもあります。典型的なのは、地震による火災です。これは地震保険に加入していないと補償されません。地震保険に入っていれば、地震による建物の損壊・倒壊に加えて、液状化による沈下、津波による流失なども補償対象になります。地震保険は任意ですが、火災保険とセットで加入することが条件です。

火災保険については、風災、雹災（ひょうさい）、雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約や、自分の物件にはあまり必要でないオプションを付けている可能性もあります。改めて、保険の種類や補償内容を把握し、必要な保証が受けられるか確認しましょう。

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

