

～2024年4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

**94.41%**

2024年3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】

**競合物件と比較し『一番化』を行う  
空室対策手法【条件編】**

【税金相談コーナー】

**【いわゆる空き家控除】**



**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

陽春の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。  
毎度格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

今年春の繁忙期も落ち着き始めました。春の賃貸お部屋探しは、反響・来店ともに昨年対比20%増。売買は、昨年末からご所有不動産（自宅・相続財産・賃貸アパート、戸建・賃貸マンション）のご売却相談が前年度より10%増加しました。

売買は特にここ数年の不動産価格高騰の影響もあり、高値売却の期待感が強く感じられます。新築賃貸マンション家賃設定は、~20㎡前後は㎡あたり3,800円前後、35㎡~㎡2,600円、20年以上経過している賃貸物件は、今後の対策をしっかりと練る必要があります。

- 築古アパート 建替？改修？ ・・室内リフォーム、大規模改修、家賃の値下げ
- 建築費は高騰が続いている・・この2年間で建築コストは3割上昇⇒将来を見据えた計画
- 家賃を下げる効果は？ ・・値下げだけでは、資産価値減少。次世代に引き継げる有益な財産にしておくためには？

今！！の検討と決断が重要なときであると強く感じます。  
何かお困りのことがございましたら、いつでもご相談のご連絡をください。  
きっとお役に立てるはずです。どうぞ今後ともよろしく願い申し上げます。

令和6年 3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**94.41%**  
(2024年3月末時点)

**住マート倶楽部募集が決まり  
原状回復工事完了後23日でお申込み！！**



このエリアは、類似のアパートが多く、設備や広さも似ていることから、退去後、競合物件にどのように差別化を持たせ、決まる物件にしていくかが勝負となります。

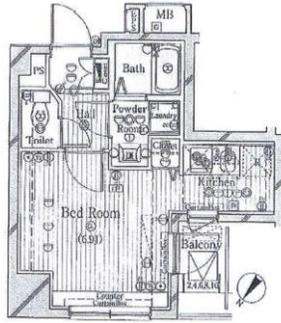
解約が出てから「住マート倶楽部」で募集をはじめ、初期費用を抑えることで競合物件に勝つことができました。今回、原状回復工事もすぐに着手し、この繁忙期を逃さず満室にすることができました。

設備投資も必要ですが、エリアの競合物件を把握した上で、戦略をもった空室対策が必要となります。

オーナー	H様	築年数	築12年	間取り	1K	世帯数	6
賃料	53,000円前後	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「石川町」駅 徒歩2分

所在地：横浜市中区吉浜町 構造：鉄筋コンクリート造  
間取り：1K 11階建 6階部分

専有面積：23.23㎡ 築年：2008年6月  
敷地の種類：所有権 管理費：10,100円/月  
現況：賃貸中 修繕積立金：15,100/月  
備考：サブリース契約中 賃料：78,000円/月  
936,000円/年間

<PRポイント>

- オーナーチェンジ物件
- 表面利回り6.00%

表面利回り  
販売価格 1,550 万円 6.00 %



横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」駅徒歩4分

所在地：横浜市南区末吉町3丁目

間取り：1R 構造：鉄筋コンクリート造  
陸屋根8階建 8階部分

専有面積：18.37㎡ 築年：1988年11月  
敷地の種類/所有権 管理費：7,770/月  
現況：空室 修繕積立金：3,330/月

<PRポイント>

- 空室物件の為、自己使用、投資用物件としてもご検討いただけます。
- 最上階角部屋

販売価格 750 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

### 空室対策 ～空室の強みのアピール～

賃貸チームでは、週に2回、毎週火曜日と金曜日に、管理物件の満室、早期入居を目指し、現在募集中の管理物件へ足を運んでおります！お部屋で、各自アピールポイントや懸念点、改善点を書き出し、その後チームで共有し、よりお部屋への理解を深め、一人ではなかなか気づけなかったアピールポイント、懸念点を確認していくようにしております。

もちろん、ただ情報を共有するだけでなく、アピールポイントをより強く出すにはどのようにしたら良いか、懸念点についても、どのように入居希望者へ伝えることで良い感覚を受け取ってもらえるかなど、非常に熱い議論が行われています！その議論の中で決まったことは、実行に移し、簡易的な家具を設置し、案内時に生活のイメージを持ってもらう事や、入居希望者からの意見等も参考に、設備を新たに設置した方が良いなど、家主様へご提案をさせて頂いております。

また、空室対策の一環としてホームページやブログ、SNSでも物件の情報や周辺環境などの発信を行っております。





いわさき不動産  
賃貸管理営業課 村瀬

## 競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。先月お伝えさせていただきましたように、物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要になります。そのため、退去が少ないことはオーナー様の皆様にとって良いことと言えるでしょう。

ただ、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室の懸念に対して、どういった対策を行っていくべきか、お伝えさせていただきます。

### 【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まず、ご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大事になります。下記の表は、競合物件との条件面を比較する際に使用するものになります。

物件名		場所	メ-カ-	築年数	m <sup>2</sup>	家賃	共益費	P1	P2	礼金	敷金	初期費用
対象	**ハイツ A101	**	管理	4年	46	61,000	込み	3,000	込み	1	2	320,550
競合物件	〇〇ハイツ 202	**	D社	2年	45	53,000	2,000	込み	1,000	1	1	283,550
	□□タウン** 203	**	D社	2年	43	55,000	3,000	込み	込み	1	2	340,550
	△△ハイツ 205	**	T社	4年	45	58,000	2,000	3,150	3,150	1	2	323,150
	××ロワイヤル B102	**	T社	1年	40	54,000	2,000	込み	2,000	1	1	349,150
成約物件	●●ヴィレッジ 101	**	D社	1年	40	50,000	3,000	込み	3,000	0	1	269,900
	カーサ★★ 202	**	S社	0年	47	52,000	2,000	込み	3,000	1	1	290,100
	☆☆ウッド 102	**	管理	3年	45	50,000	2,000	込み	3,000	0	1	290,100

対象となる\*\*ハイツA101ですが、同じくらいの広さで築年数が新しい物件と比較してみると、家賃が高めだということがわかります。また、敷金・礼金を無くすことで、競合物件との差別化を図ることができるということもわかります。以前にもお伝えさせていただきました通り、昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索する際に、右下の画像のように、「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。近年は、引越し時に初期費用を抑えたいと考える傾向が顕著で、ここにチェックして検索する方がほとんどとなっております。敷金や礼金が有りの状態で募集している方は、この機会に見直してみてください。どうしても敷金を徴収しておきたいという場合には、代替案として退去時に最低限のハウスクリーニング費用をもらう方法もあります。是非、一度弊社までご相談ください。

**絞り込み条件**

賃料  
 下限なし ▼ ~ 上限なし ▼

管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 田上 博也 氏

## オーナーによる残置物撤去の 自力救済について

賃貸借契約を解約した後、入居者が残置物を撤去しない場合、オーナー様はどのように対処するべきでしょうか。本稿では、オーナー様による残置物撤去（自力救済）についての法的な基礎と注意点を説明します。

### ■ 自力救済の法的な基礎

自力救済とは、自分の権利を侵害されたときに、裁判所に頼らずに自分で救済することです。自力救済は、社会に存在する紛争のすべての解決を裁判所が引き受けることができない以上は一定の範囲で認められますが、その範囲は極めて限定的です。

オーナー様の残置物撤去について言いますと、入居者の残置物に対して無断で処分したり、損壊したりすることは、入居者の所有権を侵害する不法行為となります。場合によっては器物損壊罪などの刑事罰に問われてしまう可能性もあります。

以下の裁判例においても、オーナー様と入居者との間で入居者の所有物の搬出の合意を部分的に無効としたものがあります。

### ■ 東京高裁平成3年1月29日判決

本件の賃貸借契約書には、「賃貸借終了後、賃借人が本件建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の条項がありました。

そして、オーナー様が、入居者の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取り付け、その後本件建物に存在した入居者所有の動産類を搬出処分したことから、入居者がオーナー様に対し、違法な自力救済であるとして損害賠償を請求した事案になります。

裁判所は、契約書中の上記規定内容は、本件建物について賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、賃借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解すべきであるとして、入居者がまだ居住しているにも関わらず、残置物を撤去してしまうことは認められないことと判断されました。

したがって、オーナー様は、入居者の残置物を撤去する際には、まずは入居者に対して、退去後の残置物の撤去を求めるべきでしょう。

あるいはオーナー様の費用負担で残置物撤去を行うとの通知書を送付し、残置物の所有権を放棄して撤去されることにつき異議がないことについて入居者と合意書を取り交わし、客観的に残置物撤去の許可を得たことの書面を残しておくことが望ましいと言えます。

【参考】残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等

<https://www.mlit.go.jp/common/001486429.pdf>



税理士法人タックスウエイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【いわゆる空き家控除】

首都圏ではマンションだけでなく土地の高騰も続いております（2024年2月現在）。不動産系ユーチューバーのお話を聞くと、もう頭打ちとも聞きますし、クライアントからは建売り住宅の販売期間が延びてきたとも。今回は、相続後に土地を売却するケースで多く相談のある、空き家控除について、制度としなくてはならない手続きなどを見ていきます。

### どのような制度か？

いわゆる空き家控除は、正式には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」と法律に規定されております。その制度は、お亡くなりになった親などから相続した自宅が空き家になっていた場合に、3年以内に取り壊しなどを行って売却すると最大で3,000万円の控除が受けられる税制優遇の施策です。

### 条件は？

空き家控除の条件は、かなり複雑ですので詳細は税務署、税理士にご確認ください。大まかな条件だけ示しますと、以下の通りです。

- ・相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または土地を売却すること
- ・売却は相続開始日から3年を経過する12月末まで、売却代金は1億円以下であること
- ・耐震基準を満たす家屋への補修又は取り壊しなどを行うこと
- ・所在地の区市町村から空き家であったことの証明書を発行してもらうこと

### 何をしないといけない？

空き家控除は、適用できるまでに長期にわたり実行すべきことがあります。適用できる条件に合うように、時期、売却金額、家屋の取り壊し、ガス電気の閉栓確認、自治体への証明書発行申請の手続きなどを進めていく必要があります。最終は譲渡の翌年3月15日までに譲渡所得の確定申告をすることになります。

### 不動産屋さんでご案内する場合の注意事項

空き家控除は、以上のように取り扱いが複雑です。適用できる可能性のあるお客様には、税務署又は税理士の確認を必ずしておき、素人判断で進めないことです。また、売却までアテンドする際は、顧問の税理士に最初の相談のところからフォローしていただくようにすることが安全策です。

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/>



### 賃貸経営の経費計上について

賃貸経営では経費を適切に計上することが重要です。今回は賃貸経営を行っていく上で、計上できる経費の種別と、経費計上の判断基準についてお伝えさせていただきます。

#### 【経費計上の判断基準について】

賃貸経営の経費として計上できるものは、原則「賃貸経営に直接関係している費用」のみです。無差別に経費として認められ、計上できるわけではありません。

仮にオーナー様ご自身が、賃貸経営に少なからず関係していると思っても、税理士の判断で、会計上その支払いが賃貸経営に直接関係する費用とは見てもらえない場合があります。例を挙げると、日々の交通費や通信費等は計上が難しいものとなっております。

賃貸経営において経費を適切に計上することは「確定申告」に深く関係します。もし経費として認められない費用を計上してしまった場合、正しく確定申告したとは認められません。細かい金額でも積み重なると、修正申告が求められ、悪質だと判断されれば追徴課税を課せられるケースもあります。



#### 【経費計上できるものを見ていきましょう】

##### ①減価償却費

備品や建物など、時間の経過や使用で価値が変わっていく固定資産に対して行う会計処理で、アパートの取得額を法定耐用年数で分割して毎年少しずつ費用として計上するもの。

##### ②アパート経営で発生する税金

固定資産税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、事業税、都市計画税など。

※一部の税金はアパート経営には無関係な部分も含まれている可能性があります

##### ③管理委託費用

経営する物件を管理してもらうために管理会社に支払った「管理費」や「管理委託費」。

##### ④修繕費用

経営するアパートの修繕にかかった「修繕費」（原状回復工事費用含む）。

##### ⑤賃貸経営に関わる保険料

経営する物件に関わる火災保険や地震保険など（自宅等の分は計上不可）。

##### ⑥借入利息

物件取得のために借り入れた「借入金の返済の利息部分」（元金が計上不可）。

その他にも、賃貸経営の運営上、経費として認められるものもありますので、現状正しく経費計上できているかどうか気になるという方は、是非一度ご相談ください。

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

