

～2024年6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

## 95.68%

2024年5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】

## インフレで『家賃を上げられる』 というのは本当なのか!?

【税金相談コーナー】

## 【住宅取得資金贈与の注意点】



## 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

短夜の候、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。  
 春の繁忙期が過ぎ、今年の繁忙期で今まで長期空室だったお部屋も入居者が決まりました。弊社ターゲットエリア全体の賃貸物件入居率は80%ですが、弊社管理物件は、95%を達成することができました。賃貸チームが一丸となり、徹底的に空室対策の施策を実行し続けた結果であると思います。オーナー様の最大のお望みは、満室経営であり、トラブルのない賃貸経営です。オーナー様の最大のご希望を叶えることが、我々の使命です。常に考え、常に提案、常に実行し続け入居率100%経営を目指します！！



今年に入り、相続・不動産に絡む税制改正が続いております。  
 令和5年4月相続土地国庫帰属制度 令和6年1月暦年課税、相続時精算課税、空き家3000万円控除 令和6年4月相続登記義務化 これらの改正はなぜ行われたのか？賃貸オーナー様の資産運用、将来必ず発生する相続のためには、この改正をよく理解しておく必要があります。弊社管理オーナー様には、5月収支報告書に『相続・贈与の税金』を同封させていただきましたので参考にいただけますと幸いです。

尚、『いわさき通信』送付先のオーナー様で、ご希望がございましたら『いわさき通信を読んだ』とご連絡いただけましたら、在庫が数冊ございますので、プレゼントさせていただきたいと存じます。

今後は、賃貸経営・相続対策セミナー等企画して参ります。

また不動産の事でお困り事が何かございましたら、お気軽に当社までご相談ください。

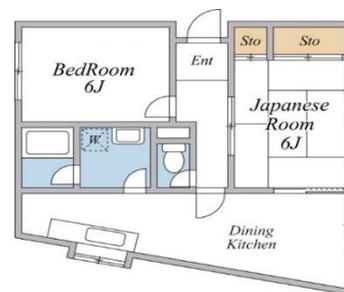
令和6年 5月吉日  
 有限会社いわさき不動産  
 代表取締役 岩寄恵一郎

## 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**95.68%**  
 (2024年5月末時点)

退去後10日で申込！！



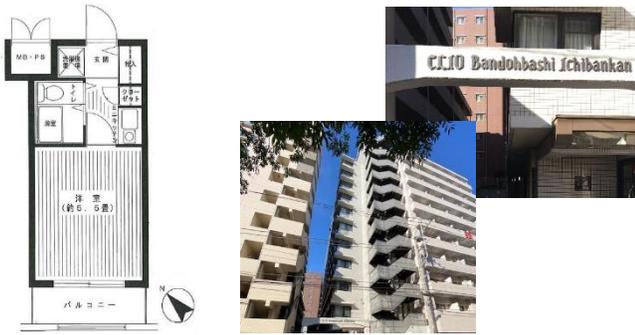
解約連絡後、「住マート倶楽部」で募集を進めていました。退去前からお客様よりお問合せがあり、退去後すぐにお部屋をご覧いただき、お申込みを頂くことができました。決め手は、間取りが振り分けタイプになっている点と「住マート倶楽部」で「初期費用が抑えられる」ことに魅力を感じ、ご成約となりました。

室内は、約7年前にリノベーション工事を行い、人気の設備投資を早い段階から着手していたので、退去した後もすぐにお問合せに繋がりと、空室損失も最小に抑えることで、収益最大化に繋がりました。

オーナー	K様	築年数	築42年	間取り	2LDK	世帯数	3
賃料	80,000円	空室	1室⇒0室	入居率	66%⇒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～



横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」徒歩7分  
京浜急行線「黄金町」駅徒歩12分

所在地：横浜市南区浦舟町1-16-3

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 築年：1992年2月  
地上11階建て  
管理会社：明和地所  
専有面積：16.09㎡ コミュニティ(株)  
バルコニー面積：2.9㎡  
管理費・修繕積立金  
土地権利：所有権 (管) 4,800円/月  
(修) 4,510円/月

### <PRポイント>

- バストイレ別、オートロック エレベータ、宅配ボックスあり
  - 現況利回り7.56%
  - 年間収入：696,000円
- 所在階：9階部分  
取引態様/媒介

表面利回り  
販売価格 **920** 万円 **7.56** %



横浜市営地下鉄ブルーライン「阪東橋」徒歩7分  
京浜急行線「黄金町」駅徒歩12分

所在地：横浜市南区浦舟町1-16-1

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 築年：1989年12月  
地上11階建て  
管理会社/ファシリティ  
専有面積：16.75㎡ パートナーズ(株)  
土地権利：所有権  
管理費・修繕積立金  
(管) 6,840円/月  
(修) 3,660円/月

### <PRポイント>

- オートロック、エレベータ 宅配ボックスあり
  - 現況利回り7.50%
  - 年間収入：660,000円
- 所在階：10階部分  
取引態様/媒介

表面利回り  
販売価格 **880** 万円 **7.50** %

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

### 石川町 裏フェス★参加

石川町駅を中心に、表通り・裏通りで開催されるイベント。

グルメだけでなく、アーティストのライブやフリーマーケット、大道芸などたくさんの方が楽しまれていました。当社でも「こども縁日」を出店し、多くのお子様とご家族の笑顔を見ることができました！

午後からはポツポツと雨も降りましたが、雨にも負けない熱気と活気で素晴らしいイベントとなりました。当社では裏フェスやお祭り等、街の活性化、地域貢献にお役に立てれるよう、イベントに参加させて頂いています。

石川町を知って、もっともっと好きになっていただけるよう、

石川町にある素敵なお店も物件と共にご紹介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

## インフレで『家賃を上げられる』 というのは本当なのか！？

4月25日現在、1ドル155円を超える状況となっており、ますます円安が進んでおります。少なくとも11月に行われるアメリカ大統領選までは、この状況が続くと予測されておりますが、円安とともにインフレも加速していくことでしょう。物資をはじめとする値上げラッシュも続いている中で、「家賃が上がっている」という報道もされております。今回は、『本当に家賃は上げられるのか？』という議題でお伝えさせていただきます。

### <平均募集家賃 前年同月上昇率トップ3> ※カッコ内は2024年3月の平均家賃

#### ◆ マンション

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡ (ファミリー向き)			70㎡超 (大型ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+6.0% (61,375円)	1位	東京23区	+7.6% (148,273円)	1位	福岡市	+15.0% (108,955円)	1位	京都市	+18.2% (191,946円)
2位	東京23区	+3.8% (92,937円)	2位	千葉県	+5.7% (87,209円)	2位	大阪市	+11.3% (145,270円)	2位	東京都下	+8.8% (185,367円)
3位	仙台市	+3.6% (52,026円)	3位	埼玉県	+4.3% (83,522円)	3位	東京都下	+8.7% (123,596円)	3位	福岡市	+8.2% (171,242円)

#### ◆ アパート ※70㎡超は募集物件数が少ないため調査対象外

30㎡以下 (シングル向き)			30~50㎡ (カップル向き)			50~70㎡以下 (ファミリー向き)		
1位	埼玉県	+4.2% (52,982円)	1位	仙台市	+4.9% (63,025円)	1位	大阪市	+7.5% (121,265円)
2位	大阪市	+3.7% (58,859円)	2位	埼玉県	+4.1% (69,716円)	2位	福岡市	+7.3% (83,986円)
3位	福岡市	+3.4% (42,186円)	3位	福岡市	+3.7% (65,177円)	3位	名古屋市	+6.4% (82,092円)

#### 【アットホーム：賃貸マンション・アパート】募集家賃動向】

上記のデータは、アットホームより発表されている、2024年3月度の平均募集家賃の上昇率TOP3のデータとなります。見ていただくとわかるように、政令指定都市規模以上の都市が軒並み上位を独占しております。このデータだけを見ると、人が集まる都市部は家賃が上がっていると感じることでしょう。ただし、都市部は居住ニーズがあるため、新築が多く供給されているエリアであるということも加味してください。昨今、新築物件は、建築費の高騰もあり、相場家賃以上の家賃設定がされているケースがほとんどです。つまり、どんな物件でも家賃を上げられるわけではなく、新築が相場家賃を引き上げている可能性が高いとも考えられます。

また、アパートタイプよりマンションタイプの方が上昇率が高いこともポイントです。都市部のマンションタイプの物件であれば、築古でもリノベーションによって家賃を上げることはできますが、地方部のアパートの物件は、そう簡単に家賃は上げられません。地方部の築古物件は、最低限家賃を維持することに注力してください。

どうすれば家賃を上昇または維持できるか知りたいという方は、是非一度弊社までご相談ください。過去の成功事例を踏まえお伝えさせていただきます。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 田上 博也 氏

## 不動産取引と消費者契約法について

不動産を貸したり、売買する際には、消費者契約法が適用されることがあります。消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間で締結される契約に適用されます。これは、事業者と消費者との間には、契約内容につき情報の量や質、交渉力に大きな差があることがあり、消費者を保護する必要があるためです。

そして、不動産のオーナーは一般的に事業者に該当するとされます。不動産取引において消費者契約法が問題となった裁判例として、例えば以下のものがあります。

### 1. 原状回復特約（最高裁平成17年12月16日判決）

原状回復費用を借借人が負担する範囲は、原則として通常損耗分を超える部分のみに限られますが、通常損耗分を超える場合を負担される特約が有効であるためには、少なくとも以下のとおり特約が明確に合意されていることが必要とされました。

ア 借借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか

イ 仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、借借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められる

### 2 敷引特約（最高裁平成23年3月24日判決）

最高裁では、敷引特約の有効性について以下の基準が示されました。

「消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付された敷引特約は、当該建物に生ずる通常損耗等の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無及びその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものである場合には、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、信義則に反して消費者である借借人の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により無効となると解するのが相当である。」

判例では、補修費用として通常想定される額を大きく超えるものではないなどの事情から、敷引特約は有効と判断されています。

1. 消費者庁「知っていますか？消費者契約法」令和5年6月

[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_system/consumer\\_contract\\_act/public\\_relations/assets/consumer\\_system/cms101\\_231107\\_01.pdf](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/public_relations/assets/consumer_system/cms101_231107_01.pdf)

2. 裁判所「最高裁判所平成23年3月24日判決」

[https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei\\_jp/180/081180\\_hanrei.pdf](https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/180/081180_hanrei.pdf)

他にも、中途解約時の違約金の定めについて、賃料1ヶ月分を超える部分が無効と判断された例などもあります（東京簡裁平成21年8月7日判決）。

本稿では、不動産取引で消費者契約法が適用される事例を紹介しました。不動産取引の特約は契約書の内容や周囲の賃料相場よりも低く賃料を設定し、敷引特約を設定することなどにより有効となる場合や無効となる場合があります。特約の有効性が問題となった場合には不動産に特化した弁護士へご相談されることをお勧めいたします。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【住宅取得資金贈与の注意点】

縮小傾向にありました直系尊属（父母、祖父母）から住宅を取得する際の資金の贈与を受ける場合の優遇税制の注意点について見ていきます。

### 条件に気を付けないと多額の贈与税が発生する？

この制度は、父母などからの贈与により住宅を買う資金をもらうため、特例の条件をきちんとクリアしないと、通常の暦年贈与として課税がされてしまいます。仮に省エネ等住宅の場合は手続きとおりに行えば1,000万円までは課税されない制度なので、もし条件を満たしていないと、177万円の贈与税が発生してしまいます。

### 気を付けるべき点は？

住宅取得資金贈与の非課税の条件は複雑ですので適用する際は、必ず税務署、税理士にご確認ください。特に注意すべき条件を示しますと、以下のとおりです。

- ・贈与にあたり贈与契約書を作成し口座振り込みにて贈与する。  
→ 親子間での資金の流れを明確にすることで税務リスクがカバーされ相続などのときにも対応ができます。
- ・振り込んだ通帳の資金は、全額を必ずこの制度の対象となる物件に費消すること。  
→ 振り込まれた金額を家具の購入やリフォームなどに充ててしまうケースもあり、その場合は、後に辻褄を合わせたとしても贈与資金がこの制度に充てられていないと判断されることもありますので注意が必要です。
- ・贈与を受けた年の所得に注意すること。  
→ 贈与の年に、合計所得金額（退職金、譲渡所得の各種控除前なども加算）が2,000万円以下（新築等の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下）でないと、この制度は適用できませんので、確定申告前では間に合わず、贈与すると決めたときに所得金額を予測していませんとこの条件に引っかかる恐れがあります。
- ・夫婦の共有持分にする場合に資金の調達とは異なる持分割合にすること。  
→ 贈与や自己の手持ち資金があった場合に、配偶者の持ち分を調整し少し多くしておくというようなことをされるケースもありますが、その多くなった部分を配偶者への贈与として扱われますので、持分割合は慎重に計算した方がよいです。

住宅資金贈与は取り扱いの難易度があり、贈与時から登記時までの管理が必要です。特に、確定申告時になって適用できないとなることのないようにスケジューリングをしておくことです。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！



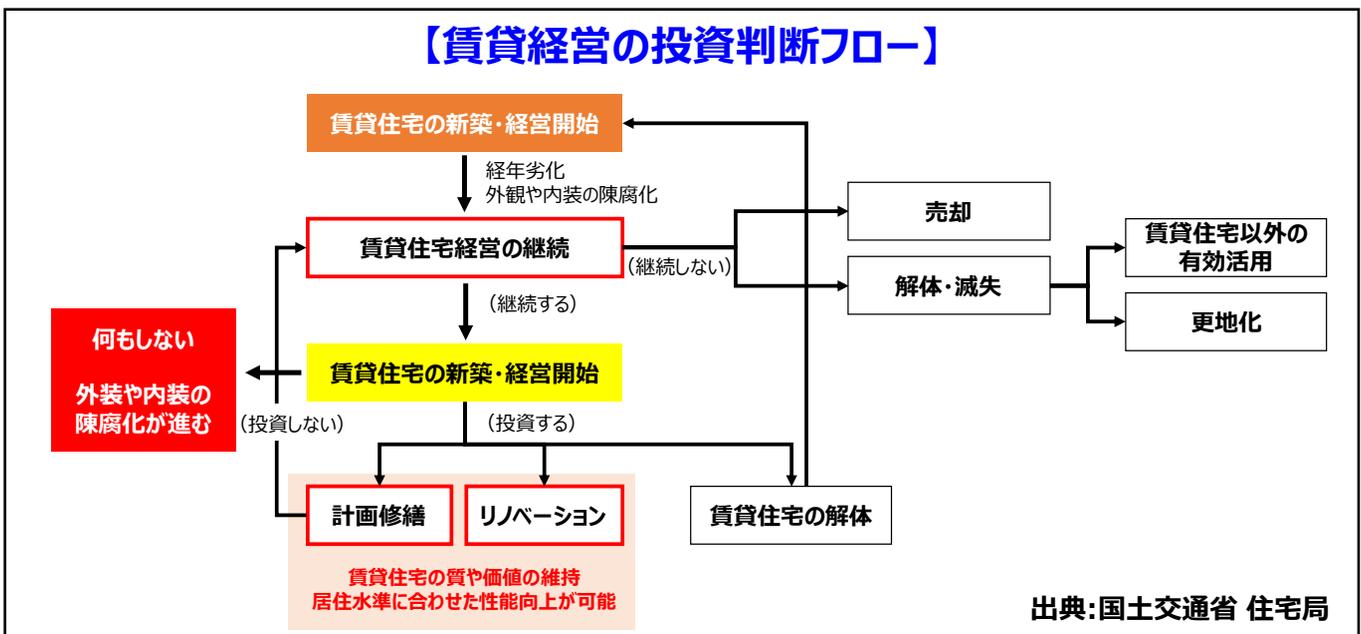
これまでの価格の妥当性、流動性、耐震性、住宅ローン減税、管理状況、ローンシミュレーションなどを毎日お届けするAIによる情報に加え、マンション偏差値、過去の販売履歴、販売相場、過去の賃貸履歴、賃貸相場、ロコミ、推定売却価格、ローンシミュレーションを瞬時判断するデータベース機能が加わりました！

<https://www.re-agent.info/selfin-lp/era0055/lp/>



## 賃貸経営における 正しい投資判断のタイミング

昨今、賃貸経営において、『**修繕を行う適切なタイミングがわからない**』というオーナー様の声が増加しております。日本全国の賃貸物件のうち、築20年以上の物件割合は約60%となっている状況で、いかに『**建物の長寿命化**』を図るかが重要なポイントになってきます。オーナー様によって、将来の出口戦略は人それぞれですが、修繕を行う場合が適切なタイミングで投資を行っていく必要があります。下記は、賃貸経営において投資を求められるタイミングの基本フローです。見ていただくとわかるように、賃貸経営を継続する場合、あらゆるタイミングで投資が必要になってきます。そのため、賃貸経営で得た収益は、無駄遣いせずに投資費用として貯めておくことをおすすめします。



### 【賃貸経営における計画修繕工事の目安時期】

下記に修繕工事の目安時期についてまとめました。物件の状態やオーナー様の出口戦略によって対策は変わりますが、費用対効果を考え、実施判断していただければと思います。状況によっては、売却や建替え、更地にして別の運用方法も検討してみてもはいかがでしょうか。

【建築項目】	【周期】
大規模修繕工事	▶ 15～20年に1回
鉄部塗装工事	▶ 5～10年に1回

【設備項目】	【周期】
給水ポンプ交換	▶ 15～20年に1回
給水ポンプ整備	▶ 5～10年に1回
エレベータ更新	▶ 30年に1回
給排水管更新	▶ 30～40年に1回

【室内グレードアップ】	【周期】
設備交換	▶ 10～15年に1回
リノベーション	▶ 15～20年に1回

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!!**



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

お気軽に  
お問合せください

