

～2024年7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

94.88%

2024年6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】

**円安で需要が拡大する
不動産活用とは!?**

【税金相談コーナー】

【夫婦間の居住用不動産の贈与について】



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

暑さ厳しき折から、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てをいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、今年の今頃は、株価がバブル崩壊後の最高値をつけた2021年9月の水準を更新して、32,000円台となりましたが、今年3月には最高値41,000円台、現在は39,000円台で推移している様子。今後、株価は、まだまだ上昇し来年には、50,000円台になると予想する方もいます。デフレ脱却で、世の中は今以上に様変わりしていくのでしょうか。この様成わりは、株の在り方だけではなく、人・物・金の様成わりです。特に人の考え方、関わり方、物の価値です。

人の考え方、関わり方の変化は顕著です。2019年から2023年までのコロナウイルスのおかげでDX化が進み、画面越しに人と会話するようになったことにより、便利だが人と人の温度感が機械的になった。なんでも・・ハラスメントという言葉を使い無口になった。

私個人の定義では、人と人が前で話し関わる事で、相手のしぐさ、口調、目線で相手との距離感を感じながら相手に気遣いながら会話することにより信頼関係構築ができる。叱咤激励により人は強く成長できる。あきらめずに成功するまでやり遂げようとする行動、考えが周囲の応援を得ることができる。

「生きる」という課題は、そんな自分の定義があったからだという考えは不変ですが、環境の変化に柔軟に、今後どう生きるかを考える時が来たように思います。

これだけは、無くしてはならぬことは、『感謝』ということではないでしょうか。
全ての事に『感謝』できる会社経営を貫いて参ります。



令和6年 7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**94.88%**

(2024年6月末時点)

退去後、18日でお申込！！



退去連絡が入り、すぐに「住マート倶楽部」で募集を進めておりました。退去前ですがお問合せも多く、退去後、すぐに内見していただいた方に、お申込みをいただきました。設備も充実しており、初期費用が抑えられる「住マート倶楽部」が決め手となりました。退去後の内装も「住マート倶楽部」適用のお部屋なので、すぐに汚れ、傷がある部分の壁紙貼替を実施。本来、原状回復費用は、貸主と借主の負担割合で決めていきますが「住マート倶楽部」適用のお部屋は、次の決め手に影響がある場合は、弊社負担ですぐに工事を進めます。退去から次の入居までの期間も短く済むので実質、空室損失も少なくすることが可能となります。

オーナー	F様	築年数	築4年	間取り	1R	世帯数	8
賃料	70,000円	空室	1室⇒0室	入居率	87.5%⇒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6分
横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅徒歩7分

所在地：横浜市中区石川町5

建物構造：鉄筋コンクリート造
地上7階建て

専有面積：16.12㎡(壁芯)
バルコニー面積：3.41㎡

土地権利：所有権

<PRポイント>

- 東向き6階部分
 - オートロック、エレベーターあり
 - 現況利回り7.82%
- 年間収入：720,000円

築年：1992年4月
管理会社：日本ハウズ
イング株式会社
管理費・修繕積立金
(管) 6,370円/月
(修) 4,900円/月

総戸数：54戸
所在階：6階部分
取引態様/媒介

表面利回り
販売価格 **920** 万円 **7.82** %



京浜急行「日ノ出町」駅徒歩5分
横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅徒歩7分
JR根岸線「関内」駅徒歩8分

所在地：横浜市中区長者町8-136-7

建物構造：鉄筋コンクリート造
地上11階建て

専有面積：21.77㎡

土地権利：所有権

<PRポイント>

- サブリース継承
(サブリース賃料：71,790円/月)
- オートロック、エレベーターあり
TVモニター付インターフォン
- 現況利回り3.91%年間収入：861480円

築年：2019年11月
管理会社/ライフ
ポート西洋
管理費・修繕積立金
(管) + (修)
7,600円/月

総戸数：72戸
所在階：4階部分
取引態様/媒介

表面利回り
販売価格 **2,200** 万円 **3.91** %

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

上半期終了 全体会議を開催しました

弊社第42期がスタートしてから5月末で半年が経過し、下期のスタートにあたり全体会議を開催いたしました。各自上期を振り返り、達成したことと下期への意気込みを発表しました。個人で達成すべき目標もありますが、チームいわさき不動産としてみな同じ方向に向かって進んでいます。

目標達成者は社長から表彰があり、全体会議の後は美味しい懐石料理とお酒で英気を養いました。

今期が終わったときに、全員がやり切ったという充実感を得る事ができ、お客様の笑顔があふれる、『いわさき不動産』になれるよう、下期も邁進してまいります！





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

円安で需要が拡大する 不動産活用とは！？

先月もお伝えした通り、世の中はインフレで円安が進んでいる状況ですが、建築部材・人件費の高騰も相まって、アパート・マンションを新築することに対するハードルが上がってきております。有効活用したい土地があっても、なかなか踏み出せない方も多く、既存の物件の賃料も下落する一方ではないでしょうか。今回は、円安でもできる不動産活用や、収益性を高める手法についてお伝えさせていただきます。

【工場・倉庫建築】

まずは、アパートやマンションに比べると安価で建築ができる倉庫についてお伝えします。円安になると輸出品の海外での価格が下がるため、よく売れるようになります。輸出品が売れると国内で大量生産する動きが強まり、新たな工場や商品在庫を補完するための倉庫の需要が高まります。

副効果として、2023年には、熊本県菊陽町や北海道千歳市に半導体の大型工場が建設されたことで、

周辺においてアパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅需要が増加し、地価が大きく上昇した事例もあります。

円安が続けば、広い土地を確保できる地方へ大規模な工場や倉庫を新設する企業は増えると考えられます。今まで賃貸住宅需要が見込めなかった土地でも、円安による工場建設を起点として、周辺地域に新たな経済の流れが生まれ、賃貸需要の発生が期待できます。



【外国人需要・マンスリー・民泊】

円安になると、日本に来るための資金面でのハードルが下がり、外国人観光客や労働者が増えるというメリットもあります。外国人観光客が増えると、ホテルや旅館、民泊・マンスリーなどの宿泊需要が高まるため、宿泊施設の土地活用を行いやすくなるでしょう。

特に、民泊の特区内に土地をお持ちの方は、民泊での土地活用がおすすめです。民泊業には、国が定める国家戦略特別区に限り運営が認められる「特区民泊」という特例があります。通常の民泊業では180日の営業日数制限が設けられていますが、特区民泊なら365日営業可能です。また、特区以外の方でもマンスリー運用を上手に活用することで、法に触れることなく180日以上の宿泊需要の受け入れが可能になります。





弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

液化石油ガス法の改正について

令和6年4月2日、経済産業省が、LPガスの商慣行是正に向け、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令を公布しました。改正内容は大きく下記の3点になります。

1 過大な営業行為の禁止

2 三部料金制の徹底

3 LPガス料金等の情報提供

1及び3は令和6年7月2日に施行され、2は令和7年4月2日に施行されます。

三部料金制の徹底により、電気エアコンやWi-Fi等のLPガス消費と関係のない設備費用のLPガス料金への計上が禁止され、これらの費用は家賃に加算するか、オーナーで負担することが必要になります（改正省令第16条第15号の8）。

また、LPガス料金の情報提供についてはオーナーにも一定の努力義務が課されることがあります。

賃貸集合住宅の場合、入居後は事実上LPガス事業者を変更できないといった実態を踏まえ、入居前にLPガス料金等の情報を入手できるよう、事業者に対し、下記の措置を講じることとされています（改正省令第16条第15号の2）。

- ・入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）
- ・入居希望者からLPガス事業者に対して直接情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付け

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則

第16条第15号の2

液化石油ガスの販売契約を締結しようとする一般消費者等と消費設備が設置された又は設置される施設又は建築物の所有者とが異なる場合において、当該一般消費者等と当該施設又は建築物の所有者等との間で賃貸借契約が締結される前に、当該一般消費者等に対し、直接液化石油ガスの供給に係る料金表等を提示し、又は当該施設又は建築物の所有者等を通じて当該料金表等を提示するよう努めること

1) 経済産業省「液化石油ガス法「改正省令」の概要」

<https://www.meti.go.jp/press/2024/04/20240402001/20240402001-2r.pdf>

令和6年4月2日公布

2) LIFULLHOME'S「LPガスの制度改正は2025年から！影響について詳しく解説」

<https://biz.homes.jp/column/topics-00109#663d9ec337c56d3dedbb592d-1715315411044>

令和6年5月28日参照



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【夫婦間の居住用不動産の贈与について】

不動産を贈与すると聞くと、すぐに贈与税がかかると想定してしまいます。贈与税の扱いは一般の方々からしますと分かりづらく、税務署からそのうち課税する通知がくるのではないかなど不安を持つ方も多いようです。特に不動産の課税関係は複雑で心配もあるでしょう。今回は、夫婦間の自宅の贈与についてみていきましょう。

結婚されて20年以上になると優遇される？！

贈与税では、居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与を配偶者に行う場合は、配偶者控除という優遇税制があります。これは、「おしどり贈与」とも呼ばれており、婚姻期間が20年以上のご夫婦間での贈与についてのみ適用があります。

条件？

適用を受けるための条件は次の5つです。

1. 民法上の婚姻をされて20年を経過した後にした贈与であること。
2. 居住用の不動産または居住用の不動産を取得するための資金の贈与であること。
3. その贈与された配偶者が取得した不動産に贈与年の翌年3月15日までに居住して、その後も引き続き住むこと。
4. 以前にこの制度の適用を受けていないこと。
5. 贈与年の翌年3月15日までに、一定の書類を添付して贈与税の確定申告を行うこと。

気を付ける点は？

この制度で気を付ける点は、次の通りです。

- ・土地建物の評価は、相続税法の評価（路線価など）にて行うこと。
- ・配偶者の住宅ローンの返済を行うことは対象外であること。
- ・贈与税の申告を忘れないこと。
- ・贈与の手続きについて、法律通り（契約書・登記など）に行うこと。
- ・一連の手続きに事務コスト及び税金（登記、申告）が発生すること。

ご結婚から20年を過ぎたところで配偶者への感謝の気持ちを表して、ご自宅を贈与される方もいらっしゃるようです。うまく活用したいですね。

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！

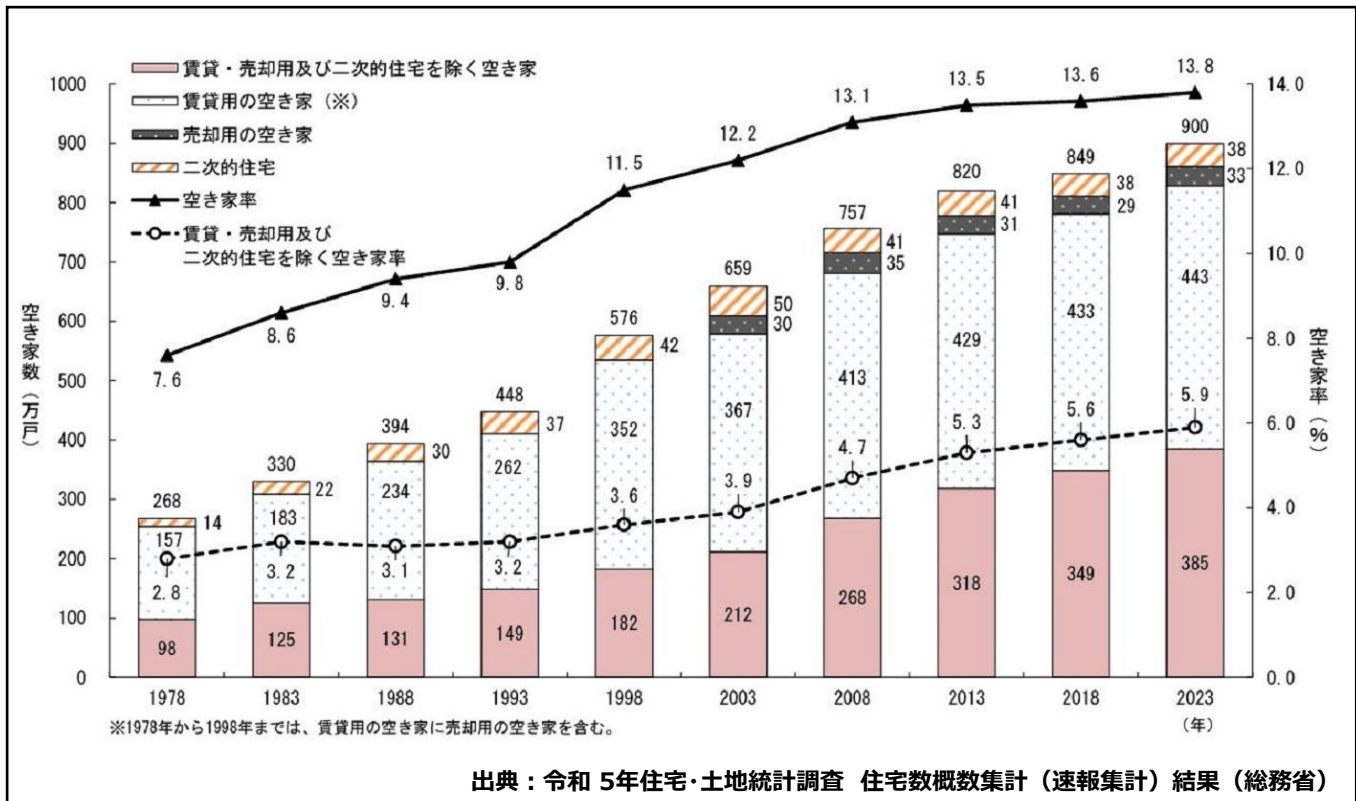
<https://www.re-agent.info/selfin-lp/era0055/lp/>



空き地・空き家の有効活用について

2024年4月30日に、総務省統計局より「令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計(速報集計)」を公表されました。こちらのデータによると、2023年に、国内の空き家が900万戸を超えたとなっており、国も対策に本腰を入れ、空き家の管理・活用・除却を円滑化するための法整備が進んでいます。

2014年に、空き家は放置されると、衛生・治安面で地域に悪影響を及ぼすことから、倒壊の恐れなどがある空き家への対応のため、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)が制定されました。



2023年には、特定空家の除却促進に加え、早期の空き家の管理や活用を推進するため、特措法が改正されました。放置すれば特定空家になる恐れがある空き家を「管理不全空家」と定義し、市区町村は管理不全空家に対して指導・勧告を行う義務があります。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税評価額が6分の1になる住宅用地の特例を解除され、固定資産税は3～4倍ほどになってしまいます。

そういったことから、空き家に対する処置や対策は必須で行うべきといえるでしょう。具体的には、「売る」、「貸す」、「解体する」等の方針を決める必要があります。空き家の主な原因は、相続発生後に放置されているものです。ご両親等、被相続人が元気なうちによく話し合い、方針を決めておくことが重要です。親が住まなくなった後の家をどうしたいのか、親の考えや思いを伝えないまま、子どもが実家を相続すると、空き家になった実家をどうするか方針がなかなか決まらず、そのまま放置されてしまうケースが珍しくありません。

所有の空き家や空き地の利用方針が定まらず、お困りの方がいらっしゃいましたら、是非、一度弊社までご相談ください。所有者様の思い等も考慮しつつ、最適な運用方法を一緒に考えさせていただきます。

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 担当: **村瀬**

お気軽に
お問合せください

