

～2024年9月号～

いわさき 通信

～賃貸のお役立ち情報誌～

管理運営物件入居率

94.61%

2024年8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】

**お部屋探しの際に気になる
物件の防犯設備について**

【税金相談コーナー】

【家の購入と持分割合と贈与税】



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

仲秋の候、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賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。

年々、夏の訪れが早くなり、春と秋の季節感も薄れつつある日本ですが、皆様いかがお過ごしでしょうか。今年の夏も涼しい沖縄へ？・・今年は沖縄直撃の台風が少なく、海水の温度が上昇し珊瑚礁に異変が起きているようです。異変と言えば8月8日宮崎県沖で起きた地震で「巨大地震注意」の発表により、緊張感が高まり、予定していた旅行をキャンセルされた方も多いのではないのでしょうか。数年前のコロナ過の状況を思い出しました。

今後も日本の状況（自然災害、政治、経済等々）に不安を隠せない日々ではありますが、不安！不安！不安！と不満を述べることよりも、凡人の私には、日々できることをコツコツと行動していくことしかできません。

今期42期も残すところ3ヶ月となりました。今期を振り返るとともに、3年後5年後、会社はどうなっていたいのか？自分はどうなっていたいのか、明るく楽しい夢を語り、現実にしていけるよう努力を続け、地域密着企業として、地域に必要とされる事業展開を重要視して参ります。

まだまだ、暑い日が続きますが、皆様の体調管理を切に願います。
令和6年 9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**94.61%**
(2024年8月末時点)

住マート倶楽部で退去翌日にお申込み



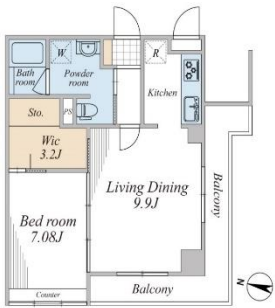
解約通知が提出され、住マート倶楽部での募集が決まり、既存のお客様へご紹介した結果、退去後すぐに内見をされ、お申込みいただきました。

退去から原状回復工事をふまえ、次の家賃発生まで19日間という空室損失を最小限に抑え入居に至りました。
更新のタイミングで引越を検討されていたお客様で、決め手は、お部屋の広さとペット飼育が可能、且つ、初期費用が抑えることができる住マート倶楽部に魅力を感じていただきました。

オーナー	I様	築年数	築42年	間取り	1~2LDK	世帯数	6
賃料	118,000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「石川町」駅歩10分
みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩20分
所在地：横浜市中区石川町5-220

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
地下1階地上10階建て6階部分 築年：1985年12月築
専有面積：49.70㎡（壁芯） 管理費：8,610円/月
土地権利：所有権 修繕積立金：9,460円/月

<PRポイント>

- 年間収入：1,620,000円
 - 富士山が望めるお部屋
 - ウォークインクローゼット有
- 設備：エレベータ
宅配BOX
オートロック
間取り：1LDK
総戸数：79戸
表面利回り

販売価格 2,380 万円 6.8 %



JR根岸線「石川町」駅歩8分
みなとみらい線「元町・中華街駅」徒歩19分
所在地：横浜市中区山手町271-1

建物構造：鉄筋コンクリート造 築年：1974年2月築
地上5階建て3階部分 管理費：14,000円/月
専有面積：57.33㎡（壁芯） 修繕積立金：10,900円/月
土地権利：所有権 組合費：1,100円/月

<PRポイント>

- 年間収入：1,380,000円
 - 横浜山手町の高級住宅地
 - ペット飼育可
(ペット飼育細則有)
- 設備：エレベータ
オートロック
間取り：1R
表面利回り

販売価格 3,140 万円 4.39 %

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

We Love home. 秋のフェア 9/1よりスタート！

秋のフェアの季節がやってきました！！

キャンペーン期間中にご来店されたお客様に、豪華賞品があたる抽選に応募できます。任天堂スイッチやアイロボット、電気圧力鍋など人気商品から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のギフトカードがあ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♪スタッフ一同ご来店お待ちしております。

2名様



Nintendo Switch Joy-Con(L)
ネオンブルー/(R) ネオンレッド

2名様



アイロボット
Roomba Combo Essential robot

2名様



パナソニック
電気圧力鍋

3名様



アラジン
グラファイトトースター

7名様



アイリスオーヤマ
サーキュレーターアイDC JET

10名様



BRUNO
コンパクトホットプレート



いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

お部屋探しの際に気にする 物件の防犯設備について

近年、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を皮切りに、テレワークの普及が進んでおります。在宅時間が増えることで、お部屋探しをする方の防犯意識も高まっております。今回は、お部屋探しの際に気にする防犯設備についてお伝えさせていただきます。

右のグラフは、at home社が実施した【住まい探しと防犯意識の実態調査】の中で、住まいに求める防犯設備のデータとなっております。多くの方に指示されている防犯設備を上位から見ていくと、

- ①モニター付きインターホン
- ②防犯カメラ
- ③オートロック
- ④宅配ボックス
- ⑤防音性

となっております。これらの設備は、毎年賃貸住宅新聞社より発表される『人気の設備ランキング』でも毎年のようにランクインしているものとなっております。

配達員を装った犯罪も増えており、インターホンで来訪者の顔が見えないのは不安という声も高まっております。そのため、古いタイプのインターホンはモニター付きのものに変更することを推奨しております。

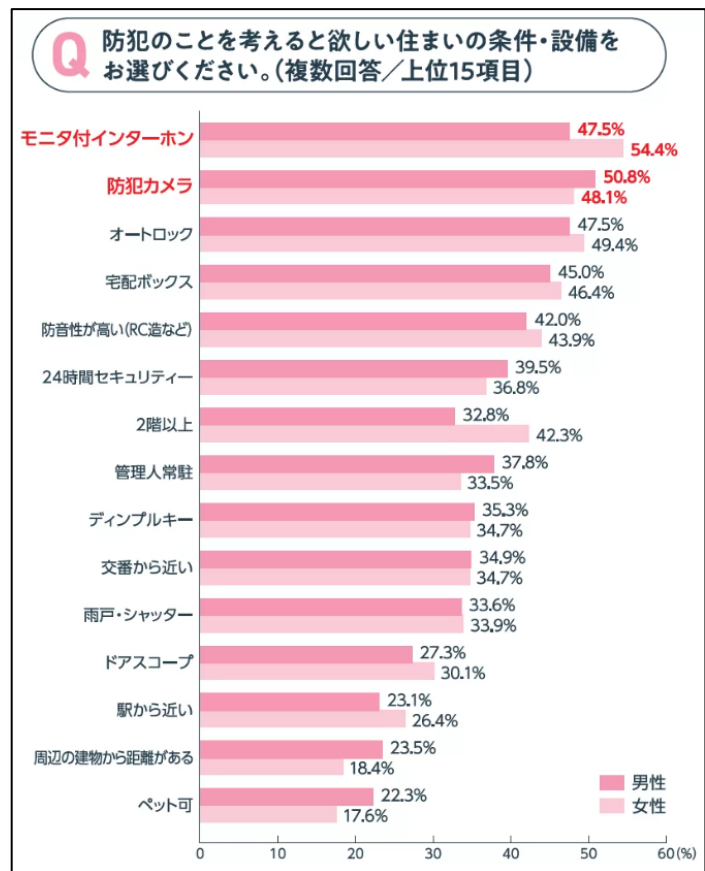
また、そもそも不審者の侵入を防ぐために

防犯カメラの設置や、オートロックのある物件が選ばれやすくなっております。オートロックに関しては、物件によって設置が難しいケースもあるかと思っておりますので、その場合は防犯カメラは必須で設置いただくとよいでしょう。

宅配ボックスに関しては、インターネットショッピングの利用頻度が高まっていること以外に、置き配を推奨する宅配業者も増えており、盗難被害を懸念する声も上がっております。そのため小型なものでも宅配ボックスを設置することで差別化ができ、選ばれやすくなります。

防音性に関してですが、壁側に関してはどうにもなりません。窓側の対策として後付け可能な二重サッシをお勧めします。

全国的に防犯意識が高まっておりますので、これを機にご自身の所有している物件に、防犯対策を施してみたいかでしょうか。



出典：at home 【住まい探しと防犯意識の実態調査】



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 田上 博也 氏

事故物件の告知義務について

警察庁のまとめによると、年約6.8万人の方が一人暮らしの家で孤独死をしたとされています。

入居者が家で亡くなった場合には、宅建業者は、次入居者に対して入居者が亡くなったことにつき告知義務が課される場合があります。

国土交通省からは「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が策定されており、これに従って宅建業者には告知義務が課されることとなります。

1. 宅建業者が告げなくてもよい場合について

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が居住用不動産について発生することは当然に予想されるものであるとされ、この場合には宅建業者には告知義務はないとされています。

このほかに、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の溺死や転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、賃貸借取引及び売買取引いずれの場合も、自然死と同様に、原則としてこれを告げなくてもよいとされています。

2. 告知義務が課される場合について

賃貸借取引において、上記の1以外の死が発生したり、特殊清掃が必要となった場合には、概ね死が発覚してから3年間は告知義務が課されるとされています。

したがって、1の場合でも、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、いわゆる特殊清掃や大規模リフォーム等が必要になり、取引の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる場合には告知義務が課されることもあります。

ただし、事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案の場合には3年を経過しても告知義務が必要とされる場合もあります。

3. まとめ

国交省のガイドラインは、現時点で妥当と考えられる一般的な基準を示したものに過ぎません。今後、裁判例又は不動産取引の実務が蓄積していけば新たな基準が策定されることとなります。

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001426603.pdf>
「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」国土交通省



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【家の購入と持分割合と贈与税】

「夫婦で資金を出して家を買ったとき」

家を買うときの資金については、そのご家族の資産形成により様々な拠出形態があります。中でも夫婦が共有にて自宅購入するときなどは、持分の登記の状況から贈与税が課税される恐れがあります。今回は、そのケースについて見ていきましょう。

夫婦で家を買うときの持ち分に注意

家を買うときは、頭金と住宅ローンの組み合わせで購入することが多いと思います。例えば、8,000万円の家を夫が1,000万円、妻が100万円の頭金を出して、残りは夫が住宅ローンで購入する場合に、自宅の持分を1,100/8,000を妻、残りを夫と登記してしまうようなケースを考えます。この場合、妻は専業主婦で所得がなく夫の収入で生活しているものとして、ご主人が妻に多く持分を持たせておくのが将来的にいいかなという優しい気持ちなどから、資金拠出割合と異なった持分で登記してしまったケースですね。

税務署が登記情報をチェックしてお尋ね文書を送ってくる

上記のケースで持分登記をしますと、税務署から妻宛に「お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね」というような文書が送られてくる可能性が高くなります。そこにはどのような資産を、いくらで買い、資金の調達はどうしたかといった記載項目があり、その記入をして返送してくださいといったお願いの文書です。回答しなくても罰則はありませんが、調査へ移行するケースも少なくありませんので回答しておくことが望ましいです。

気を付ける点は？

このケースの焦点は、妻の所得背景から1,000万円を資金提供することが難しそうなので、税務署がどのような資金繰りをしたのか？という着眼をして聞いてきているところです。上記の事実が、贈与であれば、贈与税の課税が行われ、妻が借用書を書いて、夫が妻の口座に1,000万円を振り込んでから決済しているようでしたら、夫から妻への貸付金とされ、課税は生じませんが、金利や返済原資、返済期間などの事実を証明する必要があります、それが認められずに贈与税の課税対象と判断されることもあります。

このような事態を避けるためには、持分を資金の拠出した金額と同じ割合にして登記すること、または貸付であればきちんと整理しておくことです。家購入の際の持分登記は慎重に対応されてください。

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/>



中古で収益物件を 売買する際の注意点①

昨今、家賃が上がっているという情報の影響もあり、収益物件の購入ニーズが高まっております。賃貸オーナーの皆様においては、購入だけでなく売却を検討する方も増えておりますが、収益物件の売買を行う際には気をつけなければならない点が複数あります。

【物件を購入する際の注意点】

1) 実質利回りで検討する

収益物件を購入する際は、実質利回りで検討することがポイントです。物件の広告やチラシでは、表面利回りが記載されていることが多いです。表面利回りとは、総潜在収入を投資額（物件価格）で割ったものです。

実質利回りを計算する際に必要な情報は、現在の『稼働状況』です。実際に稼働している部屋の賃料の12か月分で、『**実質収入**』が算出できます。

また、現在の空室がすぐに埋められるような状態に仕上がっているのかを確認することも必要です。空室損失を最短に抑えられることが、よい物件と判断できる一つの指標です。

2) 入居者トラブルの状況を確認する

入居者トラブルとしては、例えば「騒音問題」「ゴミ出しマナー問題」「家賃滞納問題」「禁止されているペットを飼っている」等があります。トラブルを抱えている入居者がいる物件を購入してしまうと、その借主が**今後も同様のトラブルを引き起こす可能性が高い**ため注意が必要です。

3) 過去の修繕履歴を確認する

賃貸物件は、築年数が経過するほど修繕費も増えていく傾向があります。中古物件は築年数が古い物件ほど購入後すぐに修繕が発生する可能性が高いです。例えば、**所有者が短期間に何度も変わっているような物件**は、間の所有者がほとんど修繕をしないまま売り逃げていることも多いため、購入する際に確認しておきましょう。

4) 敷金の精算を行う

買主は家賃を受け取る権利を引き継ぎますが、同時に借主が退去する際に**敷金の返還する義務も引き継ぎます**。ただし、買主は今の入居者から直接敷金を預かっているわけではないため、返還する敷金を実際に持っているわけではありません。そこで、収益物件では売買金額を調整することで、形式的に預り敷金を売主から買主へ承継することを行います。

いかがでしたでしょうか。収益物件の売買を専門で行っている会社の中では、単純に表面利回りだけで、『年間〇〇万円も儲かります』という謳い文句で営業を行っている会社もありますので、今回お伝えさせていただきました内容に注意し、取引を行っていただくと幸いです。

次回は売却する際の注意点についてお伝えさせていただきます。

～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

