

～2024年12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

## 95.42%

2024年11月末 時点



Merry  
Christmas



### ～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】

## 2024年度 人気の設備ランキング①

【税金相談コーナー】

### 資産関連の税務情報

～今年不動産の譲渡があった方～



## 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

今年も1年間、格別のお引き立てをいただき、誠に有難うございました。

いよいよ今年も残すところ半月となりました。秋口の寒暖差に体温調節が難しい日が続きましたが、皆様、体調崩されずにお元気にお過ごしでしょうか。インフルエンザ・コロナウイルスも気になるころではありますが、今後の経済がどの様になっていくのか？30年以上続いたデフレからインフレの世の中が、気になります。10月末ごろUSAに行き、メディアでも取り上げられているように日本との大きな違いを目の当りにしました。カップラーメン4ドル(日本円約600円)ハンバーガー170ドル(日本円約2500円)、現地の知人は、26才で年収1000万円以上。今の日本が近い将来このような生活環境になっていくのでしょうか、染みついたデフレ感覚の仕事&生活を時の変化についていけるよう改善が急務だと感じます。



今期42期は、賃貸仲介/前年対比98.8% 管理戸数/前年比106% 売買仲介/前年比162.6% 宿泊事業/前年比200% コンサル事業/前年比200% という結果で過去最大の増収増益となりました。築古アパマン、戸建などの空室の多いお部屋に空室対策のご提案を重ねることにより、入居率も95.0%となりました。チームとして一致団結した取り組みを行った成果です。これにより、お取引いただけるお客様へ還元すべく更なる業務改善に資金を投資し、時流適応できる原資として参ります。

私も来年1月で64才を迎えます。70才まで6年、この6年を有意義に皆様の『笑顔満ち』を目指し突き進んで参ります。また、2025年は巳年です。巳年は「努力を重ね物事を安定させていく縁起の良い年であり、これまでの努力や準備が結び始める時期とされております。時流適応の為の挑戦や変化を前向きに捉え実践して参ります。

今年も1年間、本当にありがとうございました。

来年も何卒よろしくお願い申し上げます。良い年をお迎えてください。

令和6年 11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**95.42%**

(2024年11月末時点)

**適正家賃に見直し後、13日間でお申込！！**



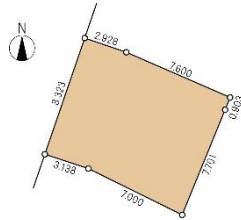
### 適正家賃見直し後13日で申込

もともと店舗だったお部屋をリノベーションし、住居に変更しました。当初の募集賃料は、平均相場より賃料を少し上げて募集を行っていましたが、お問合せはあるものの中々お申込には至りませんでした。空室が続いてしまうとその分、空室損失が多くなってしまいます。オーナー様と相談の上、適正家賃で募集を進めたことで、お問合せの件数も増え、お申込へ繋がりました。

オーナー	K様	築年数	築43年	間取り	1LDK	世帯数	1
賃料	平均 90,000円	空室	1室⇒0室	入居率	0%⇒ 100%	対策	リノベーション 適正家賃 飾付設置

# おすすめ物件情報

## ～当社厳選☆ おすすめ物件のご紹介～



京急本線「弘明寺」駅 徒歩27分  
京急本線「南太田」駅 バス16分 停歩1分

所在地：横浜市南区六ツ川2丁目

土地面積：86.00㎡（公簿）

土地権利：所有権

地目：山林

用途地域：第1種低層／2種住居

建蔽率：50%・60%

容積率：80%・200%

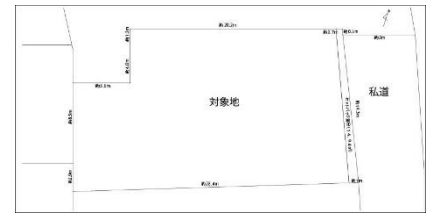
現況：更地

<PRポイント>

取引態様：媒介

- お好きなハウスメーカーで建築可能
- 近くに小学校、スーパーがあります
- 建物プランあります

販売価格 2,380 万円



私道部分

JR根岸線「石川町」駅歩11分  
JR根岸線「山手」駅歩13分

所在地：横浜市中区鷺山

土地面積：414.96㎡（公簿）

土地権利：所有権

地目：宅地

用途地域：第1種低層

建蔽率：60%

容積率：100%

現況：上物有 更地渡し

取引態様：媒介

※本物件は建築基準法上道路に定める道路に接道していないため原則建築増築・改築はできません。建築審査会の同意を得て建築基準法43条2項2号の許可を受けた場合には再建築等可能です。

<PRポイント>

- 閑静な住宅街
- 元町・中華街駅も利用可
- お好きなハウスメーカーで建築可能

販売価格 6,480万円

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！

## 今月のトピックス

### いわさき不動産 第43期経営計画発表会 開催

2024年11月26日（火）

有限会社いわさき不動産の第42期経営計画発表会を開催いたしました。

部署ごとに42期実績と43期の計画を発表したのち、スタッフ全員が各自のビジネスプランについてスピーチをしました。多くのゲストの方々にもご参加いただき、お話をお伺いしました。

ゲストのお話は業界の動向や物事の考え方、とらえ方等の話もあり、非常に興味深く勉強になりました。

12月1日より第43期を迎え、心機一転、それぞれの目標に向かい、また、お客様へ笑顔いっぱいのご提供できるよう、日々邁進してまいります。

有限会社いわさき不動産  
スタッフ一同





いわさき不動産  
賃貸管理営業課 村瀬

## 2024年度 人気の設備ランキング①

今年も賃貸住宅新聞にて、人気の設備ランキングが発表されました。このランキングは全国の賃貸仲介を行っている会社へアンケートを実施し、お部屋探しをされている方に接客対応をしている各社の営業マンの声が反映されており、今回は、『この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる』というアンケート結果について解説していきます。

《単身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	↑ (前回4位)	宅配ボックス
3	↓ (前回2位)	エントランスのオートロック
4	↓ (前回3位)	高速インターネット
5	→	浴室換気乾燥機
6	new	ペット用設備
7	↓ (前回6位)	独立洗面台
8	↑ (前回14位)	ガレージ
9	↓ (前回7位)	システムキッチン
15	↑ (前回15位)	追いだし機能

《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	→	インターネット無料
2	→	エントランスのオートロック
3	→	追いだし機能
4	↑ (前回5位)	宅配ボックス
5	↑ (前回6位)	高速インターネット
6	↓ (前回4位)	システムキッチン
7	↑ (前回10位)	ガレージ
7	new	ペット用設備
9	↓ (前回7位)	浴室乾燥機
10	↑ (前回12位)	エレベーター

出典：賃貸住宅新聞のデータを基に船井総合研究所にて作成

今年も、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに、『インターネット無料』が1位となりました。昨年から『高速インターネット』がランクインしてきましたが、今回も上位をキープしております。動画配信サービスやオンラインゲームの普及が進んでいることが大きな要因です。

今回初のランクインとなったのが、『ペット用設備』です。近年ペット可の物件の中でも、さらに設備が充実しているペット共生型の物件も増えております。具体的には、共用部にペットの足洗い場や、遊ばせることができる庭やドッグランを設けている等です。室内設備でも、猫が遊ぶためのキャットタワーや、ドアに小さい穴を作りペットの通り道を設けたり、買主が外出時にペットの状況がわかるペットカメラ等、様々な工夫がされております。

それ以外で着目すべき点は、単身者向け物件、ファミリー向け物件ともに『ガレージ』が大きくランクアップしている点です。車を持っている人は減っていると言われてはいますが、地方圏ではまだまだ1人1台所有していないと生活できないエリアもあります。『車が好きで、車をいじるスペースが欲しい』というニーズは一定層あるようです。

いかがでしたでしょうか。2025年の繁忙期に向けて、今回お伝えした内容で、所有物件で対策が可能なものや、オーナー様ご自身が興味がある内容がございましたら、是非一度弊社までご相談ください。



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## 賃貸マンション借主の迷惑行為による 貸主の賃貸借契約の解除

賃貸マンションの入居者の迷惑行為に頭を悩ませているオーナーからのご相談は頻繁にあります。今回は、裁判でオーナーから借主への損害賠償請求が認められた裁判例をご紹介します。

### 【事案】

賃貸マンションの入居直後から複数人が頻繁に出入りし、深夜にも騒音を立てる迷惑行為があった。オーナーが口頭で注意するも騒音が続いたため、契約違反の通知書を渡した。同居人がいることが発覚したので、同居人とともに騒音に注意する同意書を取り交わした。

それでも騒音が継続したために話し合いの場を設け、敷物を敷くなど部屋の使用方法の改善を求めたところ、「（契約者）をこんな目にさせたのは、あんたのせいだ。敷物はしかねえよ」、「（契約者）を救いたいんだよ。誰のせいでこうなってると思ってるんだよ」などと怒鳴り、オーナーに転居費用などを要求した。「（契約者）は仕事だって行ってないんですよ。人の心を壊してしまった自覚はあるんですか、ないんですか」と詰問し、休業補償、慰謝料等を要求した。オーナーは、契約者に連絡しない、違反した場合には賃料6ヶ月分を支払うとする誓約書に書かされた。騒音は、その後も継続し、本物件階下の居住者は退去したが、新たに入居者を募集することはできなかった。

このような事案です。オーナーは契約解除をして約600万円の損害賠償請求を行い、420万円が認められました。注意をしても騒音を続けたことや、オーナーが支払義務を負わない内容について高額な請求をしたことが理由です。契約に基づく使用料相当の損害金や、下の階を賃貸できなかった損害、防犯カメラの設置費用や、弁護士費用の一部なども認められています。

この事案は、オーナーにとっての一種のカスタマーハラスメント案件と言えるでしょうが、迷惑行為に加えてオーナーへの理不尽な加害行為にまで及んだ場合には、毅然たる対応を行うべきという一例です。下の階に入居させられないという逸失利益の損害や、防犯カメラ費用、弁護士費用の一部まで認めていることなどが参考になります。



【参考】  
東京地判 令 4・4・28 ウエストロー・ジャパン  
RETIO. NO.130 2023 年夏号





税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 資産関連の税務情報 ～今年不動産の譲渡があった方～

まだ時期的には早いと思いつつも、あっという間に3月となり確定申告の時期になります。今回は年内に不動産を売却して利益が出た場合をみて参ります。

### 今年不動産の譲渡があった方

不動産を売却し、年内に引き渡し完了し、その売却で利益が発生する場合は、今年所得となり、来年3月に確定申告をしなければなりません。

### 納税額の試算について

不動産譲渡の所得の計算は、大まかに申しあげますと下記の算式で計算します。

- 売れた金額 - (買ったときの金額 - 減価償却 - 売る際に係った費用) → 譲渡益 ※
- ※ 譲渡益 × 所得税率 → 所得税及び復興特別所得税
- ※ 譲渡益 × 住民税率 ← 住民税

### 具体的な計算

20年前に購入した不動産を2024年12月に2億円で売却しました。購入した時の金額は土地と建物で1億円でした(建物減価償却は2,000万円)。売却にあたり係った経費は、測量費と仲介手数料で合わせて500万円でした。

#### (1) 所得の計算

2億円 - (1億円 - 2,000万円) - 500万円 = 1億1,500万円

#### (2) 税額の計算

- ① 所得税 1億1,500万円 × 15.315% = 17,612,250円
- ② 住民税 1億1,500万円 × 5% = 5,750,000円

### 年内に整理しておくこと

まずは、上記のように試算して大まかな税額を把握されるのが良いかと思います。その際に、購入時の金額が書類などから判明しない場合もあります。その場合は、様々な手法により購入時の金額を推定する方法がありますので、探しきれない場合は、お近くの税務署又は税理士へお尋ねください。わからない場合に、概算取得費(売った金額の5%)という制度も使えますが、税負担が多額になる場合もありますので、ご注意ください。また、税額を減らすことができる特例制度がないかどうかを調べてみる必要がありますので、ご確認いただけますと幸いです。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/>



## 令和5年度住宅土地統計調査から読み解く 全国の最新入居率同行

5年に一度の住宅土地統計調査が令和5年に行われ、今年の10月に調査結果が発表されました。今回はこの調査を基に、各都道府県の貸家の入居率を算出しましたので下記表を一緒に見ていきましょう。

貸家入居率（5年比較）							
都道府県名	平成30年	令和5年	差異	都道府県名	平成30年	令和5年	差異
全国	81.50%	81.44%	-0.06%	三重県	81.11%	77.84%	-3.27%
北海道	83.00%	78.80%	-4.20%	滋賀県	81.12%	85.75%	4.63%
青森県	78.28%	75.95%	-2.33%	京都府	83.97%	83.71%	-0.26%
岩手県	78.19%	76.23%	-1.96%	大阪府	78.19%	79.75%	1.56%
宮城県	83.53%	81.67%	-1.86%	兵庫県	80.96%	80.81%	-0.15%
秋田県	80.90%	76.59%	-4.31%	奈良県	78.37%	76.62%	-1.75%
山形県	80.87%	79.96%	-0.91%	和歌山県	73.75%	71.32%	-2.42%
福島県	79.35%	76.67%	-2.68%	鳥取県	80.77%	81.12%	0.35%
茨城県	73.45%	77.48%	4.03%	島根県	85.24%	82.52%	-2.73%
栃木県	72.14%	73.69%	1.54%	岡山県	79.62%	79.08%	-0.54%
群馬県	73.00%	74.54%	1.53%	広島県	82.91%	80.55%	-2.36%
埼玉県	82.45%	85.51%	3.06%	山口県	78.15%	76.54%	-1.61%
千葉県	80.76%	81.50%	0.75%	徳島県	73.67%	72.00%	-1.67%
東京都	85.24%	84.91%	-0.33%	香川県	75.74%	73.85%	-1.89%
神奈川県	83.44%	84.80%	1.36%	愛媛県	78.62%	78.96%	0.33%
新潟県	77.81%	78.32%	0.51%	高知県	82.54%	79.78%	-2.75%
富山県	77.24%	77.56%	0.32%	福岡県	84.65%	84.50%	-0.15%
石川県	78.16%	76.05%	-2.11%	佐賀県	81.64%	80.16%	-1.48%
福井県	77.31%	76.52%	-0.78%	長崎県	83.35%	80.87%	-2.48%
山梨県	71.24%	74.17%	2.92%	熊本県	85.32%	81.80%	-3.52%
長野県	77.87%	78.59%	0.72%	大分県	79.54%	76.99%	-2.55%
岐阜県	73.08%	74.13%	1.05%	宮崎県	83.06%	82.14%	-0.92%
静岡県	75.07%	74.92%	-0.15%	鹿児島県	81.73%	81.82%	0.09%
愛知県	83.36%	82.19%	-1.17%	沖縄県	88.71%	90.88%	2.17%

出典：総務省統計局『住宅土地統計調査』を基に船井総合研究所にて作成

5年間で入居率が下落している都道府県がほとんどです。最も入居率が上がった**滋賀県**で**+4.63%**となっていますが、これは大阪、京都のベッドタウンとしての需要が増加し若年層世代が増えているのが要因です。最も入居率が下がったのは**秋田県**で**-4.31%**で、人口減少率と高齢者割合が全国ワーストとなっている影響も考えられます。

全国で最も入居率が悪かったのは、**71.32%の和歌山県**で、賃貸物件を含むすべての住宅で空き家率が全国でワーストとなっております。一方で最も入居率が高かったのは、平成30年の調査時に続いて沖縄県で90.88%となりました。平均家賃もここ10年で約3.5万円上がっており（LIFULL HOME'S調べ）、需要が増加し続けていることが伺えます。

今後、人口減少は益々進むため、入居率は全国的にもどんどん悪化していくと言われております。ご自身の所有物件のある市区町村の入居率が知りたいという方がいらっしゃいましたら、是非弊社までご連絡いただけますと幸いです。

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](mailto:info@iwasaki-realestate.com)

担当: **村瀬**

お気軽に  
お問合せください

