

～2024年8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

95.04%

2024年7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】

**お部屋探しニーズにハマらない！
選ばれない物件の特徴とは！？**

【税金相談コーナー】

【生命保険と贈与税について】



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

残炎の候、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いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、今年も、弊社が加盟しているLIXIL不動産ショップERA主催、
全国大会が名古屋国際会議場で開催されました。毎年7月に開催
される大会に全国で頑張っている良きライバルである仲間たちが集い、
互いに、この一年間の成果をたたえ合う機会です。



梅雨明けと同時に名古屋入りし、昨年にも増して、記録的な猛暑と湿度そして、
参加した営業マンの熱気でメラメラと熱く燃える名古屋大会でした。新たな期の幕開け
として、ライバルたちと来年の全国大会で互いに成長した姿での再開を約束しました。

名古屋の収益不動産売却の相談を受け、名古屋の市況について、生の声を営業マ
ンに聞いたところ、名古屋在住の購入層は薄く、地元の投資家はあまり手をださず、関
東圏の投資家が多いそうです。賃料アップが見込めず高値水準での価格設定では、売
れ行きが鈍く、リニア中央新幹線2027年度中の開業延期による経済波及効果が懸
念されるようです。

まだまだ残暑厳しい日が続きますので、くれぐれも熱中症にご注意
いただき、ご自愛のほどお祈りいたします。

令和6年 8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**95.04%**
(2024年7月末時点)

退去してから工事期間中にお申込！



工事期間 34日間 退去してからお申込まで25日間

解約通知が出てすぐさま「住マート倶楽部」で募集を進めていきました。

閑散期と言われるシーズンでもお問合せを多くいただきお申込も複数名からいただきました。

退去後の原状回復工事の内容は、ドア枠損傷によりオーダーメイドで作成等が入り、日数がかかってしまいましたが、工
事期間中に契約に至り、空室損失も最小に抑えることができました。

オーナー	S様	築年数	築50年	間取り	2DK	世帯数	8
賃料	83,000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～



みなとみらい線「元町・中華街」駅歩1分

所在地：横浜市中区山下町61-1

建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート造

地下3階付10階建7階部分

専有面積：53.53㎡（壁芯）

土地権利：旧法地上権
（～2029年7月29日迄）

築年：昭和45年9月築

管理費：11,000円/月
修繕積立金/22,000円/月
地代/6,933円/月

設備：エレベータ

取引態様/媒介

<PRポイント>

- 年間収入：1,260,000円
- 近隣商業施設充実
- 1階に24Hスーパーあり

表面利回り
販売価格 2,800 万円 4.5 %



京急本線「日ノ出町」駅歩4分

所在地：横浜市中区宮川町3-68

建物構造：鉄筋コンクリート造

7階建5階部分

専有面積：18.86㎡（壁芯）

土地権利：所有権

築年：昭和63年9月築

管理費：6,410円/月
修繕積立金/6,950円/月

総戸数：29戸

設備：エレベータ

<PRポイント>

- 年間収入：588,000円（サブリース）
- 利便性の良い立地（桜木町からも徒歩約8分）
- 駅まで平坦

表面利回り
販売価格 790 万円 7.44 %

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

2024年ERA東海全国大会に参加しました！！

2024年ERA東海全国大会に参加してきました！

全国複数のトップ営業マンとの交流で他社の取り組みなど情報交換をし、とても有意義な2日間でした。

大会では1年間の優秀者の成績発表があり、今回、当社からは

Top Realtor Achieversに5名、20年連続Good Service Store、Grand Masterで表彰されました♪

来年の全国大会は愛媛で開催予定です。今回の大会で得た学びを活かして、来年も多くの賞を獲得できるよう日々頑張っております！





いわさき不動産
賃貸管理営業課 村瀬

お部屋探しニーズにハマらない！ 選ばれない物件の特徴とは！？

賃貸市場は閑散期となり、お部屋探しをしている方が少ない時期になっていますが、時期に関係なく選ばれない物件にはいくつかの共通点があります。今回は、そういった不人気物件の特徴についてまとめてみましたので、お伝えさせていただきます。

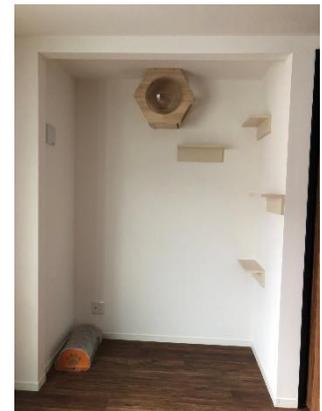


①不人気エリア（立地が悪い）

物件の購入時、建築時には需要が高かったエリアでも、時代の流れとともに需要が衰退してしまっているケースもあります。しかし、正直立地に関してはどうすることもできないというのが実情です。相場の成約賃料に合わせて家賃を下げて様子を見るか、もしくは物件を処分し、**別の物件に資産を組み替える**ことも検討してみてください。

②競合物件が多い（供給過多）

ご自身の所有している物件の近隣にハウスメーカーがどんどん新築アパートを建て、供給過多になっているケースも散見されます。こういったケースの場合は、競合となる物件が多いため、市場の中で埋もれてしまいがちなので、競合物件と差別化を図るべく、『**オンリーワン**』の物件作りを目指してください。具体的には、『**ペット共生ルーム**』や『**バリアフリー仕様**』、『**コンセプトルーム**』等、ある一定の層にはニーズのある、尖ったお部屋作りがおススメです。



③メンテナンスが行き届いていない

メンテナンスに関しては、設備面の刷新もあれば、清掃・点検状況等まで幅広い分野で考えてもらえればと思います。物件の見栄えが悪いと、ポータルサイトで検索された際に、問い合わせ反響が獲得できないだけでなく、詳細ページまで見られないということもあり得ます。

対策としては、まずは**定期的に物件の清掃**を行うことから始めてください。どんなに内装を綺麗に仕上げても、清掃が行き届いていないと内見時に劣勢になってしまいます。その後、優先順位を考えて設備の刷新をしていきましょう。『**エアコンが設置から10年以上経過している**』ケースや『**モニターのないドアホン**』等、ニーズの高い設備から手を加えていくことをおススメします。

いかがでしたでしょうか。ご自身が所有している物件に一つでも当てはまる項目がある方は、空室を埋めることに苦戦する可能性が考えられます。長期的な空室になる前に、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 田上 博也 氏

不動産業者が受け取る 仲介手数料値上げについて

国土交通省は、「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として、空き家等に係る媒介報酬規制の見直しを行いました。
これによって、以下のとおり宅建業者が空き家等を取り扱う際の報酬の上限が見直されることになります。

【売買取引に係る報酬額】

売買取引に係る報酬額は、原則として、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額が依頼者の一方から受けることのできる報酬額とされています。

200万円以下の金額

取引物件価格×5%＋消費税

200万円を超え400万円以下の金額

取引物件価格×4%＋2万円＋消費税

400万円を超える金額

取引物件価格×3%＋6万円＋消費税

国交省の見直案では、物件価格が800万円以下の低廉な空き家等については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて、**30万円の1.1倍を上限**として報酬を受領できるとされています。

【賃貸借取引に係る報酬額】

賃貸借取引に係る報酬額は、原則として、1ヶ月分の賃料に1.1を乗じた金額が依頼者双方から受けることのできる報酬額の上限とされています。

一方で、国交省の見直案では、現に長期間使用されず、又は将来にわたり使用の見込みがない宅地建物については、当該媒介に要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超え、**1ヶ月分の賃料の2.2倍を上限**として報酬を受領できることになります。

また、上記の報酬の上限については、媒介契約締結の際に、あらかじめ、報酬の上限の範囲内で報酬額について依頼者に対して説明し、合意をする必要があります。

これらの空き家等に係る媒介報酬規制の見直しは、令和6年7月1日から施行される予定です。

1) 国土交通省、「空き家等に係る媒介報酬規制の見直し」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749923.pdf

(参照：令和6年6月24日)

2) 国土交通省、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 4 4 頁」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750344.pdf>

(参照：令和6年6月24日)



【生命保険と贈与税について】



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

生命保険契約は、様々な契約形態があります。今回は、生命保険の契約により贈与税が課税される場合についてみていきましょう。

生命保険に税金が課税されるケースとは？！

生命保険は、一般的には死亡保険金などが遺族に支払われる生命保険契約が多く見られます。この場合は、お亡くなりになった方が保険料を支払ってきた契約ですので死亡保険金の受取人には相続税の課税が発生します。また、ご自身の契約で保険料を事故で支払い、契約が満期を迎えた時などは、所得税が課税されます。そして、贈与税課税のケースは、契約者と被保険者、受取人が異なってくるケースです。次の表をご確認ください。

※相続税では生命保険金について一定の非課税枠が設けられております。

契約パターンによる課税関係

課税は次のような関係で発生します。

パターン	契約者	被保険者	受取人	課税
契約者 = 被保険者	A (死亡)	A (死亡)	B	Bに相続税
契約者 = 受取人	B	A (死亡)	B	Bに所得税
すべて異なる	B	A (死亡)	C	Cに贈与税
契約者 ≠ 受取人	祖母	孫	孫	孫に贈与税

贈与税は、3つ目4つ目のパターンですね。お孫さんを受取人にしているような契約は確認が必要です。

気を付ける点は？

保険関係の贈与税について気を付ける点は、次の通りです。

- ・契約内容を把握しておらず、誰に課税が起きるか検討していない。
- ・保険料を支払っているつもりが、お金を贈与しているだけだった。
- ・相続時に特別受益の主張をされる可能性も否めない。

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、ローンシュミ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、ローンシュミ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/>



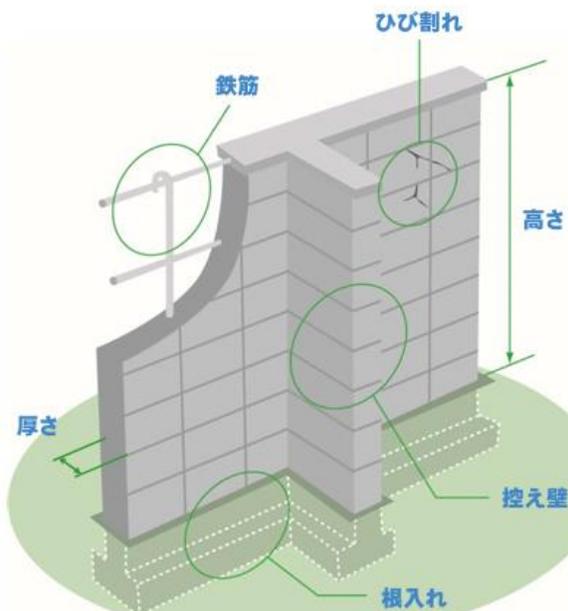
ブロック塀の安全対策はできていますか？

総務省統計局の建築着工に関する統計データによると、日本国内の賃貸物件のうち約7割が築20年以上となっております。今後も新築は一定数供給されますが、それと同等以上に築古物件も増えてきます。

それに伴って、物件の本体だけではなく、敷地内の駐車場や駐輪場、隣地との境界になるブロック塀等もメンテナンスが必要になります。近年、ブロック塀が倒壊し、歩行者に被害が出る事故が増えております。所有する物件のブロック塀が倒壊して被害が発生した場合、オーナーが責任を問われることもあり得ます。東京都練馬区で行った調査によると、練馬区内で『安全性を確認できなかったブロック塀』が約18,000件にものぼり、そのうち傾きやぐらつきなど特に危険性が高いブロック塀は約1,600件もあるそうです。自治体で調査を行っていないケースはまだ多いので、オーナー様ご自身でご確認いただく必要があるかと思えます。下記に、ブロック塀の安全性に関するチェックポイントをまとめましたので、ご確認ください。

ブロック塀等の点検のチェックポイント

国土交通省



※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013.1 をもとに
国土交通省において一部変更

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。

まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合には15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。

- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：国土交通省ブロック塀等の安全対策について

いかがでしたでしょうか。ブロック塀の補修や修繕は、どうしても躯体部分や内装に比べると、後回しにしがちかと思いますが、自治体によっては、倒壊の危険のあるブロック塀を除去する際に補助金が出るケースもあります。詳しくお知りになりたいという方は、一度弊社にて現場チェックも含め実施させていただきますので、ご相談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

担当: **村瀬**

お気軽に
お問合せください

