

練馬区・武蔵野市・西東京市の  
賃貸経営のお悩みを、東和開発がワンストップで解決します！！

# 賃貸経営サポート通信

～2023年10月 第49号～

弊社管理物件入居率  
**97.01%**  
(2023年9月現在)



## マンスリー市場の回復が堅調に 空室対策の新たな一手になるか

～今月の主な内容～

- P.1 代表挨拶
- P.1 弊社客付け力強化の取り組み
- P.2 業界ニュース
- P.3 業界ニュース
- P.4 相続相談コーナー
- P.5 ソリューションコーナー
- P.6 東和開発のサービス
- P.7 空室募集依頼方法

【東和開発の心得】

## かけがえのない不動産に確かな価値を創造

お問い合わせ先：東和開発株式会社 担当:辻田 (つじた)  
TEL.03-3928-8881 FAX.03-6279-7455

## 代表挨拶

平素はご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。弊社は、総合以来54年間、東京都練馬区・西東京市・武蔵野市で不動産の賃貸業、管理業、売買及び賃貸の仲介業を通じ、「この地域に少しでも役に立ちたい」「恩返しをしたい」という思いで多くの不動産オーナー様方に寄り添い、サポートさせて頂いております。

お蔭様で今期は、前期比較で入居率が上昇し続けており、2022年11月現在で管理物件の年間稼働率は95%を越えました。これは「一室あたりの1年間の空室期間が約18日」であるということです。お部屋を貸すことができない原状回復などの期間を踏まえますと、とても好調な数字であるということをご理解頂けるのではないのでしょうか。

これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



東和開発株式会社  
代表取締役 岩崎 聡子

## 弊社の客付け力強化の取り組み

### 練馬区初！初期費用0円の「すみはじめゼロ」とは？



弊社店舗

弊社の賃貸仲介部門では「sumica」という自社ブランドを立ち上げ、ご依頼いただいたオーナー様の空室を埋める、賃貸仲介業を行っております。

また練馬区では初の初期費用無料の「すみはじめゼロ」という物件でお部屋探しのお客様の集客をしています。お客様の初期費用無料を実現するため、弊社でも費用を一部負担をしております。

「家賃は下げたくない」「リフォーム・リノベーションなどの大きな出費はしたくない」「それでも早く決めたい」というオーナー様のためにご用意したプランです。

すみはじめゼロをするためには、弊社へ一度お問合せください。

当店だけの新入居プラン

# ZERO(ゼロ)賃貸

はじめました。

敷金・礼金  
保険料・保証料  
玄関鍵交換・消毒  
仲介手数料  
一切不要

敷金・礼金・保険料・保証料・  
玄関鍵交換・抗菌消毒料・仲介手数料  
当社が負担  
家賃だけで入居できます

～今までにない、新しい賃貸のカタチ～

通常の料金	ZERO賃貸 (月額65,000円のプラン)
借料	65,000円
敷金	0円
礼金	0円
火災保険料	0円
保証料	0円
鍵交換料	0円
消毒料	0円
仲介手数料	0円
その他	0円
合計	65,000円

なんと  
258,000円  
お得！

初期費用圧倒的  
低額プランです！！



すみはじめゼロのお問合せ・ご質問は下記まで！  
TEL 03-3928-8881 担当：辻田（つじた）



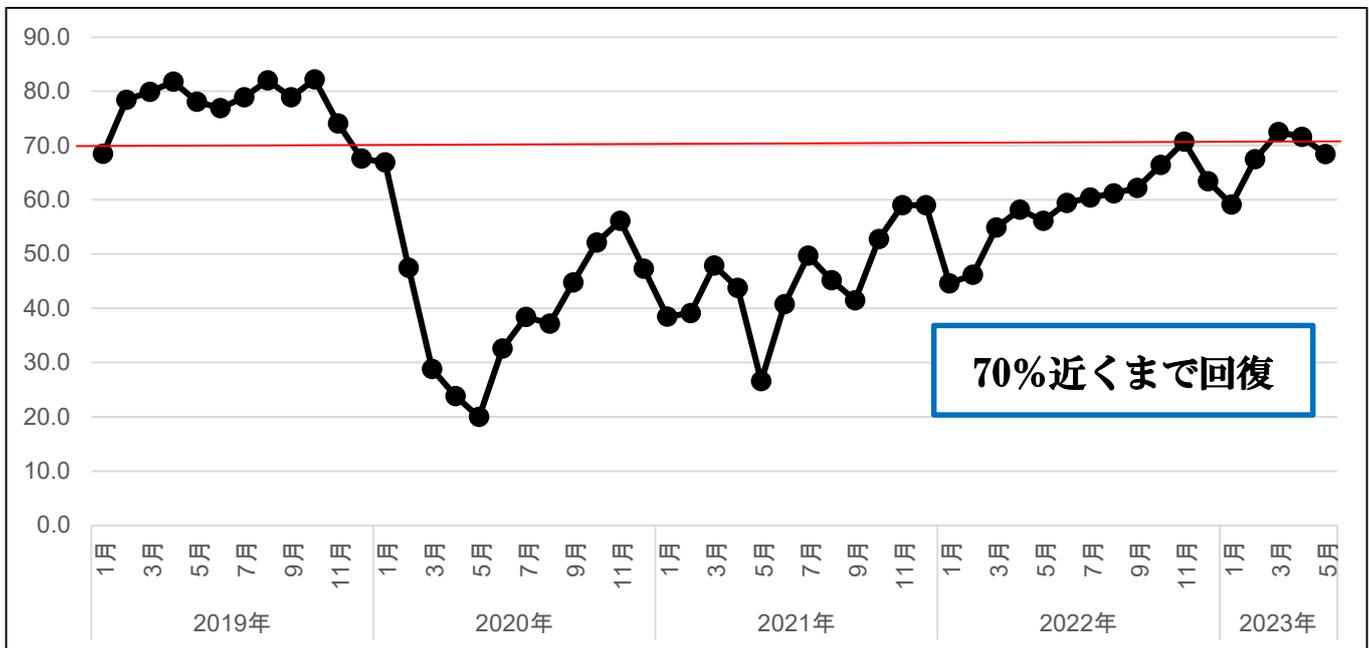
東和開発(株)  
代表取締役  
岩崎 聡子

## マンスリー市場の回復が堅調に 空室対策の新たな一手になるか

物件の貸し方の一つとして、短期貸出のマンスリー賃貸があります。短期間で貸し出す分、通常賃貸より賃料を高く設定します。借主のメインターゲットは法人や観光客です。マンスリー市場は、コロナ以降で経済の動きが止まり、法人需要および、観光需要が減ったことで停滞していた経緯がありましたが、コロナ禍における行動制限等がなくなってきた今、回復してきています。今回はマンスリー市場の直近の動向についてお伝えいたします。

### <ビジネスホテル稼働率推移>

出典：観光庁 宿泊  
旅行統計調査



マンスリー市場の動向を知る重要なデータとして、ビジネスホテルの稼働率が挙げられます。というのも、マンスリー賃貸の利用者とホテルの利用者は重なることが多く、ビジネスホテルの稼働率が上がることでマンスリー賃貸の利用者も増えることが想定されるためです。コロナ以降、下降傾向であったビジネスホテル稼働率は、訪日外国人観光客の入国制限の緩和・全国旅行支援等の開始により回復傾向にあります。実際に今年の3月以降の稼働率は70%近くまで回復してきており、マンスリー事業への好影響も期待できます。

### <空室対策としてのマンスリー物件>

市場が回復傾向にある今、マンスリー賃貸は空室対策の手段としても活用できます。通常賃貸では空室が長期化していたお部屋でも、短期貸出のマンスリーでは成約するケースもよくありますので、これを機に一度マンスリー賃貸について考えてみてはいかがでしょうか？本記事がオーナー様の賃貸経営の一助となれば幸いです。

空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ  
TEL 03-3928-8881 担当：辻田（つじた）



弁護士法人  
一新総合法律事務所  
弁護士 大橋 良二 氏

## オーナーが希望した場合は 管理受託契約変更の重説が電話でも可能に

### 【基本の確認】

オーナー様が賃貸住宅について管理会社と管理受託契約を結ぶ場合には、管理会社は、重要事項説明を行った上で、管理受託契約の書面を交付する必要があります。この重要事項説明は、オーナー様と管理会社の担当が対面か、テレビ会議（IT重説）の方法により行う必要があります。

そして、管理受託契約を結ぶ場合だけではなく、管理受託契約の一定の事項について変更が生じた場合も、重要事項説明が必要となります。たとえば、管理物件の対象となる賃貸住宅の対象が増減した場合や、管理報酬の支払額や支払の時期及び方法が変更となった場合など、契約の一部が変更となる場合にも重説が必要となります。

この管理受託契約の変更時の重要事項説明についても、基本的には、対面かテレビ会議の重説（電話は不可）による、というのがこれまでのルールでした。ですが都度、対面での説明やテレビ会議を行うというのは、オーナー様にとっても負担も少なくありません。

そこで、一定の条件のもとで、電話での重要事項説明が可能となりました。なお、この電話での重説が可能なのは、あくまでも管理受託契約の内容を「変更」するときであって、新たに管理会社と管理受託契約を締結するような場合は、これまでどおり対面かIT重説を行う必要があります。

### 【令和5年3月31日施行・賃貸住宅管理業法の解釈・運用より】

次に掲げるすべての事項を満たしている場合に限り、電話による説明をもって対面による説明と同様に取扱うものとする。

- ・事前に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を送付し、その送付から一定期間後に説明を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに十分な時間をとること
- ・賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、電話により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの依頼があること
- ・賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を確認しながら説明を受けられる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を開始する前に確認していること
- ・賃貸人が、電話による説明をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を行った後に確認していること

今後は、管理受託契約「変更」の場合に限り、希望すれば対面での重説やIT重説を省略して、電話で重説を受けることも可能となります。内容を押さえておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ  
税理士 後藤 勇輝 氏

## 【インボイス制度・登録事業者の最終確認事項】

10月からスタートするインボイス制度について、2023年8月末現在で弊社クライアントは登録する方、しない方とハッキリ分かれました。オーナー様それぞれの方針がございますが、最初の猶予期間が終わる3年後までに再度検討するというような方が多いように思います。今回は、適格請求書発行事業者となったオーナー様の確認事項をみておきます。

### ■ 登録事業者であるオーナーに必要なインボイス記載事項

- ① オーナーの氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日（支払日など）
- ③ 賃貸借契約の内容（事業用店舗、駐車場など）
- ④ 税率ごとに区分し合計額と適用税率（10%のみとなります）
- ⑤ 税率ごとの消費税額（10%のみとなります）
- ⑥ 借主の氏名又は名称

これらの事項が請求書などに記載されていることが求められます。ただし、ほとんどの場合が賃貸借契約書の締結と口座振込入金（または現金）されているかと思えます。

### ■ 賃貸借契約書の確認と不足事項の整備

現在のテナント様とは契約が結ばれているかと思えますが、まず上記の6つの事項について記載事項の確認をしますと①の登録番号、④⑤の消費税に関する記載が不足している場合が多いです。対処としては原契約に補足するように上記を折り込んだ書面を作成し借主に通知することが必要となります。なお、これらは電子メール等でも良いとされております。

### ■ 賃貸借契約書の作り替えを

10月以降からの新規の契約となる場合は、上記事項を契約書に盛り込んでおくこととなりますので契約書の書式を作り替え、備えておきたいですね。

筆者周辺での不動産賃貸業界では、インボイス制度による大きな混乱は起きていませんが、当初の3年間の猶予期間が終わりに近づく頃から騒がしくなることが予想されます。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細をご確認の上、進めていただくようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口  
Tel 03-3928-8881 担当：岩崎（いわさき）

## ご自身の所有物件のポータルサイト掲載状況を定期的にチェックしていますか？

賃貸オーナー様からのご相談で、最も問い合わせが多い内容は『空室』に関することです。今回はその中でも、お部屋探しの方からの反響で、最も入り口になるポータルサイトの掲載についてお伝えさせていただきます。

### まずは写真の枚数をチェック！

右の図は、大手お部屋探しポータルサイトのSUUMOで、同一物件を掲載している不動産会社情報ページです。掲載できる写真は上限20枚ですが、それを満たしていない会社もあるのが見て取れます。写真が少ないと、お部屋を検索した際に上位表示されにくくなります。上位表示されにくいということは、それだけお部屋探しのお客様の目に入りづらい状態になっているということです。

入居者募集を依頼している会社が、お部屋情報を目に入りやすい状態で掲載しているかを今一度確認してみてください。

【SUUMOの物件掲載不動産会社一覧】

イメージ	間取り	価格	専有面積	方位	入居時期	操作
	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即	お問い合わせする(無料) SUUMOで詳細を見る
	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即	お問い合わせする(無料) SUUMOで詳細を見る
	ワンルーム	3.9万円	17.39平米	南東	即	お問い合わせする(無料) SUUMOで詳細を見る
	1K	3.9万円	17.39平米	-	相談	お問い合わせする(無料) SUUMOで詳細を見る
	1K	3.9万円	17.39平米	-	相談	お問い合わせする(無料) SUUMOで詳細を見る

※掲載の質が悪い会社は写真の枚数が少ない

### 更に上位表示させるためにはオプション機能を利用

さらに上位表示させるためには、ポータルサイト内でオプション機能を使う必要があります。オプション機能とは、不動産会社が課金して利用できるものですが、オーナーの皆様から『広告料』や『募集協力費』といった名目でいただいている費用の範囲内で利用しているケースがほとんどです。その中で代表的なものをいくつか紹介していきます。

#### ①スマピク

スマホサイトと、スマホアプリの物件一覧画面に上位出しできるPR広告枠です。物件検索結果一覧画面のファーストビューに表示することで、カスタマーとの出会いの機会を増やします。

#### ②物件動画

写真をスライドショーで掲載する「コマースライザー」や、独自に撮影された映像をそのまま掲載する「動画」によって、写真や間取り図だけでは分かりづらい物件の臨場感を伝えられます。

#### ③物件パノラマ

360度写真が掲載できる機能です。実際の内見に近い物件情報を伝えることで、成約確度の高いカスタマーの反響・来店を促すことができます。



上位表示できるPR広告枠のスマピク

ご自身の物件掲載状況や閲覧状況等を詳しく知りたいという方は、弊社までお問合せください。

# 東和開発のサービス



創業50年以上の実績  
地域密着の賃貸管理会社です

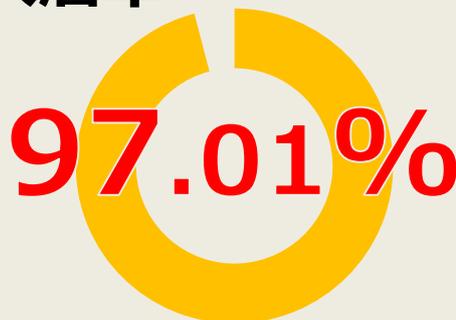
## 初期費用0円

で入居促進

初回家賃を除き、初期費用0円で住める  
「すみはじめゼロ」なら平均1~2か月で成約！  
導入のための持ち出し金不要ですぐに始められます。



## 高入居率



練馬区の平均入居率が86.4%という状況下で、  
ポータルサイト対策やSNSへの物件掲載、  
すみはじめゼロの導入など、他社には真似できないノウハウで入居率97%という稼働状況となっています。

## 満室を実現する 賃貸リフォーム

入居者が好む設備やデザインを熟知した  
リフォームで、半年以上空室だった物件も工事  
期間中に成約！収益を重視した物件づくりをサ  
ポートいたします。



## 空室レスキュー

無料でポータルサイトへ掲載！

私たち東和開発(株)は、現在ネット掲載を強化  
中！高入居率で嬉しい反面、客付けできる部屋  
が少なく困っております。空室の物件がござい  
ましたら、ぜひご紹介させてください！



賃貸経営についてのお問い合わせはこちらまで！

TEL 03-3928-8881

# 空室募集依頼方法

ポータルサイトへの物件掲載が今なら**無料**！

私たち東和開発(株)は、現在ネット掲載を強化中！入居率**97%**  
(令和5年9月時点)の弊社では、高入居率で嬉しい反面、客付けできる部屋ができなく困っております。空室の物件がございましたら、ぜひご紹介させていただきます！下記よりお申込みいただけます！



下記番号にお電話ください  
**TEL ☎ : 03-3928-8881**

**at home**

**LIFULL HOME'S**



メールでのお問い合わせはこちら

[kaihatsu@towa-k.co.jp](mailto:kaihatsu@towa-k.co.jp)

FAXお申込みはこちらから↓

**FAX:03-6279-7455**

お名前			
TEL			
物件名			
物件住所			
総戸数		空室数	

東和開発株式会社  
賃貸管理 レスキュー隊

〒177-0051  
東京都練馬区関町北4-4-17-2F