

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6月 第45号～

弊社管理物件入居率

97.73%

(2023年5月現在)



2023年度：賃貸市場繁忙期動向

～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

東和開発 練馬区

検索

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。

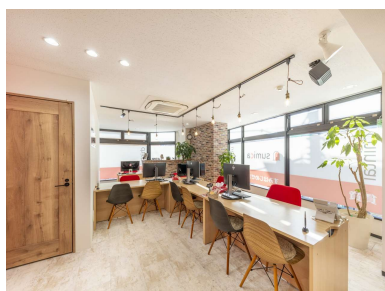
これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



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	55,000円
敷金	0円
礼金	0円
火災保険料	0円
保証料	0円
玄関鍵交換料	0円
抗菌消毒料	0円
仲介料	0円
合計	55,000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

2023年度：賃貸市場繁忙期動向

新型コロナウイルスの発生から3年余りが経ちました。政府は、新型コロナウイルスの感染法上の分類を、5月8日から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げました。

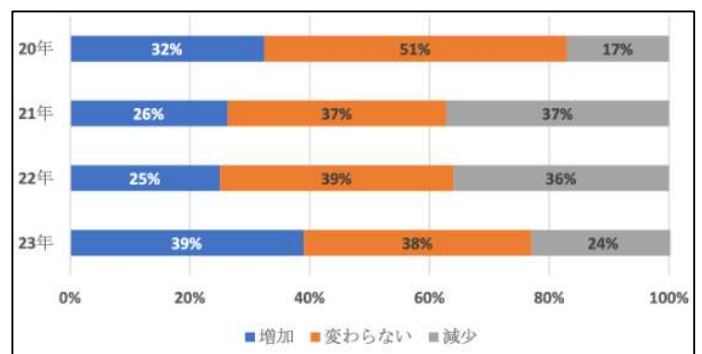
世の中では、いよいよコロナも終息ムードとなり、経済も回復傾向の動きが見られます。そんな中で、2023年の賃貸市場繁忙期が終わりました。コロナ禍と

言われた2020年～2022年までの傾向と比較して、何が変わったのか見ていきましょう。

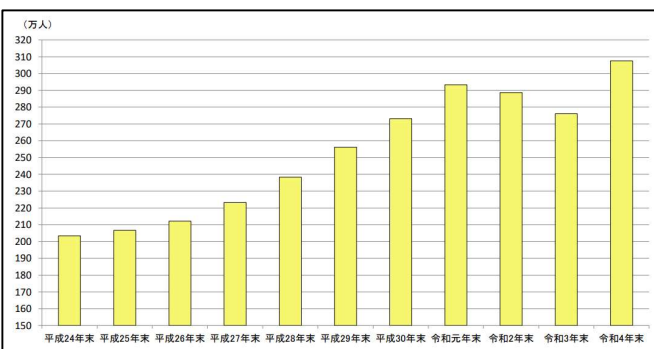
■ 賃貸市場顧客動向について

右の表は、全国の仲介会社を対象とした、繁忙期の賃貸仲介件数のアンケート結果です。2021年からコロナの影響が顕著に出始めましたが、2023年にはコロナ以前の状況に戻ってきていることが見て取れます。要因としては、大学での対面授業再開による学生需要の増加、円安で輸出系の企業が好景気になっていることによる法人需要の増加、等が考えられます。

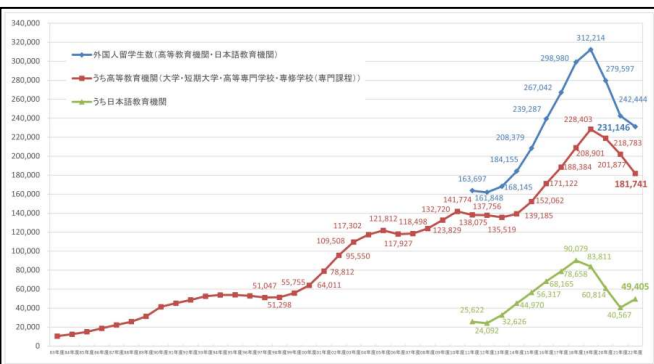
繁忙期賃貸仲介件数に関するアンケート
【出典】全国賃貸住宅新聞



在留外国人数の推移 【出典】出入国管理庁HPより



外国人留学生数の推移 【出典】文部科学省HPより



また、4月29日に入国制限などの水際措置を前倒しで終了しましたが、それ以前の令和4年から在留外国人数は増加傾向に戻っていることが、左の表を見ると分かります。前述した輸出系の企業では、外国人労働者を多く雇う工場もありますし、学生需要に関しては、一時帰国していた外国人留学生の多くも、日本に戻って復学されています。外国人留学生数の推移を遡ってみると、2011年から2019年の期間で約2倍に増えています。このことから、今後も外国人留学生数は増えていくことが想定されます。

賃貸オーナーの皆様は、外国人入居者を敬遠する傾向はありますが、今後は受け入れていかなるを得ない状況になっていくでしょう。

エリアによって、今回お伝えした需要に恵まれないということはありませんが、大局的に見ると市場は回復傾向に向かっていると断言できるでしょう。

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

認知症になってからではもう遅い！ 早めの対策が必要な 不動産オーナーの認知症対策

今回は、以前もご紹介した、認知症対策のお話を、より詳しくご説明していきます。

- ① 認知症が進んで不動産オーナーの意思能力がなくなると、契約締結（売買やリフォーム等）ができなくなってしまう。
- ② 認知症が進んだ場合には、成年後見制度の利用が考えられるが、誰が選任されるか、融通がきかない場合があること、弁護士等の専門家が選任された場合には報酬がかかるなど、気を付けなければならない点もある。

という説明をしました。ひとことで言えば、認知症が進んでからでは対策に限られる、ということです。では、不動産オーナーの認知症が進む前には、どのような対策が考えられるでしょうか。

① 生前贈与

あらかじめ子どもなどの相続する予定の方などに生前贈与する方法が考えられます。これにより、アパートは贈与を受けた方の所有となります。贈与税の問題や、贈与した後にご親族の態度が変わるトラブル（忘恩行為などと言います。）もあり、慎重に検討する必要があります。

② 任意後見契約

こちらは認知症に備えて、自らが選んだ人（任意後見人）に、代わりにしてもらいたいことを任意後見契約で決めておく制度です。成年後見制度を利用する場合と異なり、誰に財産管理をしてもらうのか、どの範囲で財産管理をしてもらうのか、を自ら選ぶことができる、というメリットがあります。ただ、この制度も専門職が監督（任意後見監督人）したり、その専門職への報酬がかかるといった点は成年後見と同様です。

③ 民事信託（家族信託）

最近、耳にする機会も増えた民事信託という方法も考えられます。こちらは、財産の管理や処分を、特定の方（親族等）に任せる方法です。財産を委託する人を選択し、また、財産から生じた収益はいままでどおりに取得する等の柔軟な設計ができます。一方で、新しい制度で必ずしも対応できる専門家が少なくない、といった問題もあります。

上記のように典型的な生前の相続対策3類型をご説明しましたが、いずれの方法を採るにしても、認知症が進んでからでは遅い、というのがポイントです。いつかは対策を、ではなく思い立ったら早めの対策を打つことが重要です。

※ 実際に相続対策を進める場合には、弁護士等へご相談の上ご対応ください。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【令和5年度税制改正 資産税関連②】

今回は、前月ご紹介しました資産税の税制改正項目についてその改正点の詳細をシリーズにてご説明していきます。今回は、大改正となった暦年贈与についてです。

■ 暦年贈与課税制度の改正（相続財産の加算が7年に延長される）

現行の相続税の計算では、暦年贈与課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与についてのみ相続財産に加算されます。

しかし、今回の改正で生前贈与の加算期間が7年に延長されることになり、令和6年1月1日以後の贈与から適用されます。なお、延長された4年間の贈与した金額のうち総額100万円までは相続財産に加算されません。

この改正の影響が出てくるのは、令和9年以降の相続開始となりますが、加算期間がフルの4年となるのは、令和13年以降で、段階的に加算期間が増えていきます。

■ 留意点

- 1) 対象者は変更がなく相続又は遺贈により財産を取得した者となります（孫は対象外）。
- 2) 7年間のうち開始4年間で贈与総額が100万円であれば、改正以前と扱いは変わりません。
- 3) 期間が延長されたものの、早い時期からの暦年贈与課税制度はいまだに相続財産からの切り離しは可能ですので、長期的な検討を視野に入れましょう。
- 4) この改正に合わせて相続時精算課税制度も改正されており使い勝手が変わっています。

次回は、相続時精算課税制度について、制度と改正点についてご紹介します。

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）

相続土地国庫帰属制度が4月27日よりスタートしました

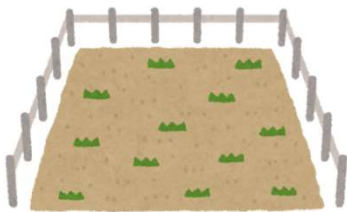
相続した土地を
国が引き取る制度が
スタートします！

○令和5年4月27日から○



所有者不明土地問題の解消のために創設された「相続土地国庫帰属制度」が4月27日から施行されました。一定の要件を満たした上で審査を通過すれば、相続により（売買等は対象外）取得した土地の所有権と管理責任を国に引き取ってもらうことができるようになります。

制度を理解して有効に活用しましょう



今回は国の『所有者不明の土地をなくす』という方向性の中で遺産分割協議の期限が10年になる、とご紹介しましたが、今回も大きな意味ではそういった一連の流れに関係しています。相続した土地について、「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど、負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。

このような土地が管理できないまま放置されることで、将来、「所有者不明土地」の発生を予防することを目的として、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする「相続土地国庫帰属制度」が創設されました。

対象物件がある場合、事前相談で確認しましょう

実は、施行に先立ち、今年の2月22日から事前相談の受付が始まりました。制度利用を検討されている方は、まずは法務局へ事前相談の予約をしてみましょう。法務局の窓口での対面、または電話での個別相談が可能です。窓口での対面の方が持参した資料を見ながら相談できるのでよりの確な回答をもらえるでしょう。基本的には、相談できる法務局は手放そうとしている土地を管轄する法務局（本局）ですが、遠方へ出向くのが難しい場合にはお近くの法務局（本局）へも相談が可能です。手放したい土地の所有者本人だけでなく、ご家族・ご親族でも相談できます。

法務局手続き
予約サービス



相続土地国庫
帰属制度概要



相談に必要な資料の例

- ・登記事項証明書又は登記簿謄本
- ・法務局で取得した地図または公図
- ・法務局で取得した地積測量図
- ・土地の現況・全体がわかる画像、写真等

事前相談での注意点

事前相談では、持参された資料や写真の範囲の情報をもとに、あくまで法務局担当者の個人的な見解を示してくれるまでです。また、申請にあたってかかる費用などもあるため、様々な角度で検討をしたいものです。もし所有し続ける場合はどんな活用の方法があるか、等は弊社でもご相談いただけます。ぜひご活用ください。

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

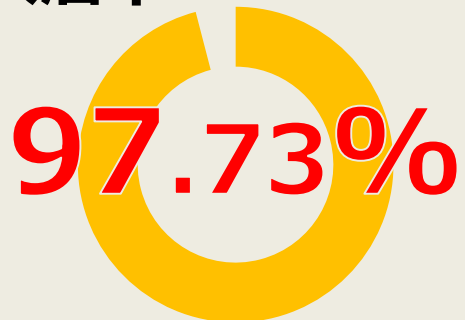
初期費用0円

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97.7%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
97.7%(令和5年5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、ぜひご紹介させてください！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

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