

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！！

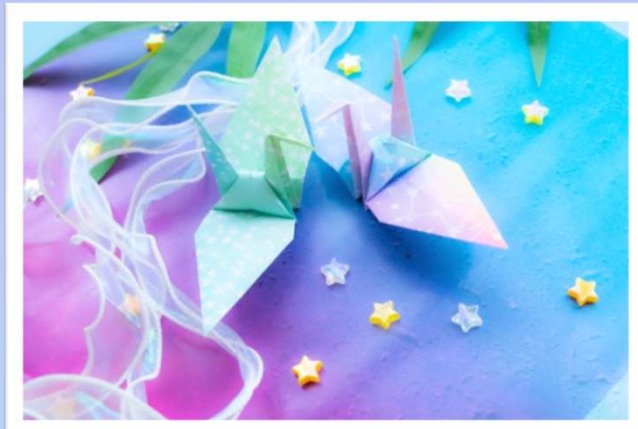
賃貸経営サポート通信

～2023年7月 第46号～

弊社管理物件入居率

97.08%

(2023年6月現在)



空室対策が相続税へ与える影響とは

～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。

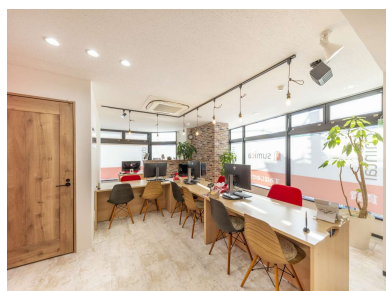
これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



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 (月料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
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

空室対策が相続税へ与える影響とは

よく賃貸アパートやマンションは相続税対策に有効と言われています。その理由は、不動産の相続税評価額は現金よりも低いからです。不動産の中でも建物と土地では相続税評価額の計算方法が異なります。建物は固定資産税評価額で計算され、建築費の40%～70%程度（構造により異なる）です。土地は原則、路線価で計算され、路線価は時価の80%程度です。さらに、これらの不動産を故人が利用していたか、賃貸しているかにより、相続税評価額の計算方法が変わります。後者の場合は、貸家扱いとなり相続税評価額がさらに下がります。

つまり、相続税対策の観点では現金よりも不動産が有効であり、賃貸すると、より効果的であるということです。

ただ、賃貸の場合でも物件の稼働状況によって相続税評価額が変動するので注意が必要です。そこで今回は空室対策が相続税評価額に与える影響についてお伝えします。

不動産(賃貸)の相続評価とは

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価額 × (1 - 借家権割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

借家権割合

↳ 全国一律で30%

借地権割合

↳ 地域ごとによって定められている

【例】3,000万円の土地の上に2,500万円の建物を建てて賃貸した場合（借地権割合70%）、相続税評価額はいくらになるでしょうか？

○ 建物の相続税評価額

2,500万円 × (1 - 30%) = 1,750万円

○ 土地の相続税評価額

3,000万円 × (1 - 70% × 30%) = 2,370万円

建物 + 土地の相続評価

1,750万円 + 2,370万円 = 4,120万円

土地 + 現金の相続評価

3,000万円 + 2,500万円 = 5,500万円

⇒ 約1,380万円の評価減

稼働率を考慮した相続評価とは

ただ、不動産(賃貸)の相続評価は上記で計算されることはなく、稼働率 ÷ 賃貸割合を加味して計算されることが多いです。賃貸割合を考慮した相続評価は

【家屋を賃貸している場合の家屋《貸家》の評価】

家屋の評価 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)

【家屋を賃貸している敷地《貸家建付地》の評価】

土地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)

賃貸割合は全部屋の床面積と稼働している部屋の床面積の割合で計算

つまり、稼働率によって、家屋の評価にかかる係数が変わるため、空室が多いと評価額が上がってしまうケースがあります。では、実際にどの程度の期間空室であると評価時に空室として計算するのでしょうか。国税庁の例示を一部抜粋すると、「空室の期間が、課税時期の前後の例えば1か月程度であるなど、一時的な期間であること」と記載されているため、1か月を超えて空室であると、評価時に空室として計算するようです(※その他条件あり)。賃貸物件の所有によって、相続対策はできますが、その稼働状況によって、評価が変わってきます。一度オーナー様の物件も相続税対策の観点から、稼働状況を見直してみたいかがでしょうか。

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

【2023年6月1日施行】 改正消費者契約法について

2023年6月1日、改正消費者契約法が施行されました。今回は、不動産オーナーとして知っておきたい消費者契約法と改正の内容を確認しましょう。

◆消費者契約法とは？

消費者契約法とは、簡単にいえば消費者を守る法律です。借地借家法が賃借人を守る法律であるように、消費者を守る法律が消費者契約法です。

◆なぜこのような法律があるのか？

消費者と事業者との間では、情報の質及び量、交渉力に格差があるからです。要するに、プロである事業者、素人である消費者が不当に害されてしまうおそれがあるため、消費者契約法があります。

◆不動産オーナーに関係があるのか？

あります。不動産オーナーは、不動産業を営む事業者であり、賃貸住宅の一般の入居者は、消費者です。ですので、入居者は、消費者として、消費者契約法により守られます。不動産オーナーは、消費者契約法によって守られる入居者と賃貸借契約を結んでいることとなります。

◆実際に消費者契約法が問題となる場面は？

不動産オーナーには多くの場面で消費者契約法の影響があります。

【例① 敷引特約】

エリアによっては賃貸借契約時に保証金を差し入れて、契約終了時に保証金から一定額が差し引かれる、という敷引特約があります。差し引き額が高額過ぎる場合には消費者契約法10条により無効となります。

【例② 原状回復ガイドライン】

このガイドラインの中で、自然損耗等による原状回復費用は原則として賃借人に負担させることができない、という考え方があります。これも、自然損耗箇所の原状回復費用を入居者に負担させることは、消費者契約法10条に反するとした裁判例をもとにしていると考えられます。

◆では、今回の改正の内容は？

① 契約の取消権を追加（第4条第3項）

- ・ 勧誘することを告げずに退去困難な場所へ同行し勧誘
- ・ 威迫する言動を交え、相談の連絡を妨害
- ・ 契約前に目的物の現状を変更し、原状回復を著しく困難に

② 解約料の説明の努力義務・消費者に対し算定根拠の概要（第9条第2項）

- ・ 適格消費者団体に対し算定根拠（第12条の4）

③ 免責の範囲が不明確な条項の無効（第8条第3項）

④ 事業者の努力義務の拡充

などが挙げられます。（消費者庁・消費者契約法・消費者裁判手続特例法の改正概要より引用）
不動産オーナーも消費者契約法に守られた入居者に対して適切に対応していかなければならないこと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

【令和5年度税制改正 資産税関連③】

今回は、先月に続き、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解説していきます。今月は、使い勝手が大幅に変わる相続時精算課税制度についてです。

■ 相続時精算課税制度

(1) 概要

この制度は、親または祖父母などから子または孫などに対して財産を贈与する場合且つ、暦年贈与課税制度を利用しない場合に選択できます。贈与時には、軽減された贈与税を支払い、相続時には、この制度を利用した贈与財産と相続財産の合計額から相続税を計算します。そして過去に支払った贈与税の精算を行います。

(2) 適用条件

- ・贈与者：満60歳以上の父母または祖父母
- ・受贈者：満18歳以上の子または孫など(直系卑属)

(3) 申告手続

- ・贈与税の申告と相続時精算課税選択届出書の提出

(4) 特徴

- ・暦年贈与課税制度との併用不可
- ・特別控除：複数年にわたる2,500万円までの贈与は非課税
- ・**基礎控除：年間110万円までの贈与は非課税且つ、特別控除に含めない ←新設**
- ・特別控除の2,500万円を超えた分の贈与は一律20%の贈与税が発生
- ・相続税額よりも贈与税額が大きい場合は相続税申告により還付

↓ 新設される箇所を詳しく ↓

- ※2024年1月1日以後に贈与により取得する場合に適用。
- ・暦年贈与課税制度と同じように毎年の基礎控除110万円が設けられます。

贈与税：複数年にわたる2,500万円と、年間110万円まではかからない

相続税：制度適用後の全ての贈与は課税、ただし年間110万円までの贈与は非課税

非常に使い勝手が良くなりますので生前贈与も進んでいくと思われます。

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)

入居促進に欠かせない共用部のチェックポイント

お部屋探しのお客様は、インターネットで見た内装写真と実際の物件の印象を最も気にされますが、実際に物件を見に行った際に『物件の外観の印象』が悪いと、決まりにくくなってしまいます。では『印象』とはこういった部分に出るのでしょうか。今回は外観のチェックポイントをご紹介します。

① 外壁塗装



外壁塗装はおおよそ12年に1回のペースで必要になります。塗装が剥げていたり、日焼けで色あせているケースは要注意です。

② 雨樋



破損に関する修理が必要なのは当然ですが、雨樋の詰まりによって雨水があふれ出てしまうケースもあります。

③ ゴミ置き場



ネットのみだとカラスに荒らされてしまいますので、右のようなゴミステーションタイプがおすすめです。

④ 階段・鉄部



階段や鉄部の老朽化が原因で悲惨な事故も起きています。破損がある場合は早急に修繕が必要です。

⑤ 雑草



雑草を放置すると虫が発生しやすくなります。また、手入れができていないと犯罪が起こりやすくなりますので注意が必要です。

⑥ 駐車場



駐車場のラインや区画番号が消えている場合は、放置せずにラインを引きましょう。アスファルトのヒビやヘコミで水たまりができる箇所は整地が必要です。

今回ご紹介したポイント以外にも、外観の印象で気を付けるポイントはいくつもあります。空室対策という、どうしても、お部屋の内装に目が向きがちになりますが、外観の印象も注意する必要があります。物件の状況が気になる方は、是非弊社まで一度ご相談ください。

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

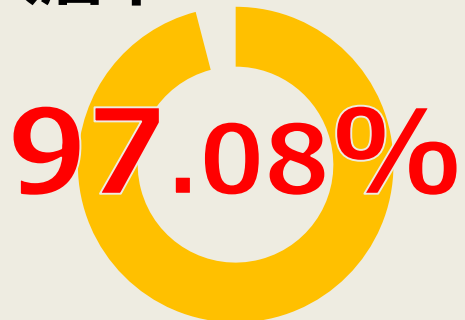
初期費用0円

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97.1%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
96.9%(令和5年6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