

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8月 第47号～

弊社管理物件入居率
97.57%
(2023年7月現在)



↓Instagramでの宣伝も好調↓

すみはじめゼロ

1R/北向き
 初期・退去費用基本0円
 共用部コインランドリー
 外観大規模修繕済み

今はお金がちょっと...そんな方も大丈夫！
お引越し費用節約
 初期費用と退去費用が基本0円になる方法

東武東上線 **志木駅**

外国人インバウンドの回復が進む 今後外国人入居は空室対策に必須か!?

～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
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

外国人インバウンドの回復が進む 今後外国人入居は空室対策に必須か!?

2023年5月に新型コロナが5類に変更され、徐々にコロナ禍 ⇒ アフターコロナに進む中で、外国人インバウンドの回復が顕著に進んでいます。

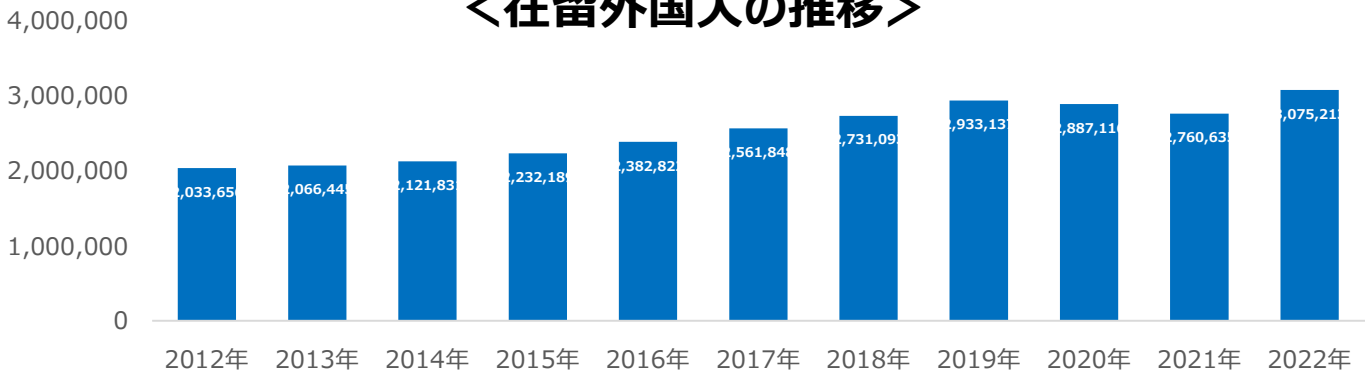
国内では将来的に人口・世帯数減や空き家増加といった問題が懸念される中、外国人インバウンドの回復に伴う、外国人の入居は国内の空室問題を解決する一手となるか、今回は外国人インバウンド最新の状況を解説できればと思います。

<訪日外国人旅行者数の推移>

	2022年	2023年	伸率(%)		2019年	2023年	伸率(%)
1月	17,766	1,497,472	8428.86%	1月	2,689,339	1,497,472	-44.32%
2月	16,719	1,475,455	8825.02%	2月	2,604,322	1,475,455	-43.35%
3月	66,121	1,817,616	2748.92%	3月	2,760,136	1,817,616	-34.15%
4月	139,548	1,949,100	1396.72%	4月	2,926,685	1,949,100	-33.40%
5月	147,046	1,898,900	1291.36%	5月	2,773,091	1,898,900	-31.52%
平均	77,440	1,727,709	4538.01%	平均	2,750,715	1,727,709	-37.35%

まずは、訪日外国人旅行者数の推移を確認したところ、2022年⇒2023年では1月～5月で平均伸び率4,538.01%と昨年比で大幅に回復してきていることが分かります。また2019年⇒2023年比較でも、コロナ前の訪日数には戻っていないものの、2023年1月⇒5月で伸び率が徐々に減少してきていることが分かります。つまり、インバウンド自体が回復傾向にあることがデータから分かります。

<在留外国人の推移>



また在留外国人数は令和4年末時点で307万5,213人(前年末比31万4,578人、11.4%増加)と過去最高を更新し、初めて300万人を超える結果となりました。以上の結果を踏まえるとインバウンドの回復は好調であり、今後もこの状態が続けば、国内で起きている人口・世帯減による空室問題は外国人の入居によって解決するかもしれません。いかがでしょうか。今回は最新のインバウンド状況をまとめさせていただきました。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

老朽化建物の倒壊による入居者の 死傷とオーナーの責任について

（ご相談）私は賃貸アパートを所有しています。築45年と古いアパートなのですが、入居者からあまり賃料も取れないため、十分な補修も行えていません。最近では地震も多いのですが、万が一、大地震などで建物が倒壊して入居者が怪我をしたような場合に、私が責任を負うようなことはあるのでしょうか？

（回答）ときどきいただくご相談ですが、結論としては、建物があるべき性能を有していなかった場合や、必要な補修を行っていない場合には、責任を負う可能性があります。民法には、工作物責任といって、建物の設置又は保存に瑕疵があり、それによって生じた損害を賠償する責任を負う、という規定があります。

◆民法717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
（以下略）

この規定に基づき、責任を負った裁判例があります。神戸地裁の平成11年9月20日判決です。

この裁判例は、阪神・淡路大震災により賃貸マンションの一階部分が倒壊して賃借人4名が死亡したために、賃借人の遺族が賃貸人・所有者に対して上記の工作物責任に基づく損害賠償をしたものです。遺族からの損害賠償請求額は総額3億円を超えました。

あれだけの被害が生じた阪神淡路大震災ですから、「やむをえない」「責任はない」と考える方もいらっしゃるかもしれません。

ですが、この裁判例では、結論として、オーナーの責任を一部認めました。（仲介した不動産会社への請求は認めませんでした。）

当該物件は旧耐震基準の建物だったのですが、その当時の基準に考えても建物が通常有すべき安全性を有していなかった、として賃貸人の工作物責任を認めたのです。そして、賠償額については、大規模な地震が原因となっていることを考慮して賠償額を5割減額して、1億3,000万円の賠償責任を認めました。

当該物件オーナーは、築16年目の本物件を取得して、賃貸物件としていたところ、築31年目で阪神・淡路大震災が起こり、建築当時の欠陥により1億3,000万円もの賠償責任を負うことになったのです。

このように、建物が通常有すべき安全性を有しない、と判断される場合には、所有者・賃貸人は、物件が地震で倒壊する等の事故が起こった場合にその責任を負う可能性があります。予想もできない大地震であったというだけでは免責されず、貸主は、入居者に対して重い責任を負うことを知っておきましょう。



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④】

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、前回のご案内の相続時精算課税制度のメリット・デメリットについてです。

■ 相続時精算課税制度のメリット

- 1) 想定する相続財産額が相続税の基礎控除を超えない場合は生前贈与で2,500万円まで特別控除を利用すると贈与税も相続税も課税されないことになります。
- 2) 贈与時の時価で金額を固定されるため、将来値上がりしそうな財産を早いうちから贈与すると相続税の対策ができます。
- 3) 不動産収入など所得を生み出す財産を贈与してしまうことで、将来の相続人に前もって収益をも移転させることができます。

■ 相続時精算課税制度のデメリット

- 1) 選択すると暦年贈与課税制度を使うことができなくなります。
- 2) 相続税の計算で税額計算への効果が大きい小規模宅地等の評価減の特例が使えなくなります。
- 3) 不動産を生前贈与する場合は、移転コスト（契約書作成費用、税金、登記費用）と税務申告などのコストと手間が増えることとなり、効果が限定的となることがあります。

相続時精算課税は、生前に大きな金額の財産を贈与できる制度ではありますが、早まって選択してしまって相続税が当初試算より増えてしまったり、また相続税申告時に他の相続人にこの制度の適用があることが露呈し、もらった、もらわないで相続人間のもめ事になったりすることもあります。

令和5年度の改正で使い勝手が変わりますが、より慎重な検討が必要になってくると思います。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）

自主管理のコストパフォーマンスを考えよう！

物件を新築・購入した際に、物件を自分自身で管理する「自主管理」という選択肢があります。アパート経営は、必ずしも管理会社の手を借りる必要はないのは事実ですし、時間的余裕とノウハウを持っている方であれば、問題なく自主管理ができることでしょう。

しかし、オーナー様ご自身が管理業務を行う際の問題点としてあげられるのは、「入居者からのクレーム対応」や「滞納督促に関する問題」、「入居者募集」等と多岐にわたります。今回は、実際に自主管理で業務を行う場合と、管理会社に仕事を任せる場合の比較をしていきたいと思います。



【自主管理の場合】

【管理委託の場合】

入居者 クレーム対応	24時間、入居者から電話がかかってくるリスクが生じる。場合によっては物件に行き現場対応を行う事案も発生。	24時間受付のコールセンターが一次対応をし、必要に応じて業者を手配する。管理会社が直接対応しなければならぬ案件との差配をしてくれる。
滞納督促	オーナー様ご自身で入居者宅を訪問し、滞納賃料の取り立てを行う。知らないうちに引っ越しをされてしまうと、滞納賃料が損失になるリスクもある。裁判をするにも手続きや弁護士の手配はご自身で行う。	入居者は家賃保証会社への加入が必須のため、入居時の審査で滞納のリスクを軽減できる。仮に滞納が発生した場合でもオーナー様に賃料は必ず振り込まれる。滞納の督促業務も保証会社が代行で行う。
入居者募集	オーナー様の知人や近親者のネットワークを活用し、入居希望者を探す必要がある。仮に仲介業者に入居者募集を依頼しても、管理料を払っていないため、紹介の優先度は下がる。	大手ポータルサイトを活用し、入居希望者を集客する。紹介の優先順位は、 ①自社で管理している物件 ②広告料が高額な物件 ③新築や人気エリアの良質な物件 となっている。
工事・ リフォーム	必要に応じてオーナー様ご自身で工事業者を手配。修繕が必要な箇所の見極めや、入居者に人気の設備動向等が把握できず、中途半端な仕上がりになることが多い。また工期が長引く傾向があるため、空室損失期間が長期化しやすい。入居者に請求するかどうかの見極めが難しい。	お抱えの工事業者を複数社押さえているため、見積取得～工事完了までスピーディーな対応が可能。最新の入居者動向を把握しており、入居が決まりやすいお部屋に仕上げることができる。有資格者が在籍しているため入居者が負担する範囲の判断も適切に実施できる。

上記のように、オーナー様ご自身で物件を管理することにはメリットよりもデメリットの方が多いというのが実情です。管理を任せるということは、オーナー様ご自身の負担を軽減することにも繋がります。特に遠隔地に物件を所有されている方の場合、物件の状況をすぐに把握するのが困難になります。

今一度、管理を任せるとご自身の負担を天秤にかけてみてください。何かお困り事がある場合は、是非弊社までご相談ください。

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

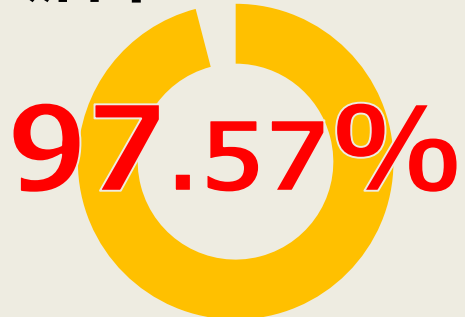
初期費用0円

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97.6%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