

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9月 第48号～

弊社管理物件入居率

97.48%

(2023年8月現在)



路線価2年連続上昇 全国で1.5ポイントの増加を記録

～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 | 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

路線価2年連続上昇 全国で1.5ポイントの増加を記録

国税庁は2023年7月1日、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価を発表しました。全国平均では1.5ポイント昨年より増加し、2年連続の上昇を記録しました。2021年に新型コロナウイルス感染拡大によって低迷していた経済情勢から、回復傾向が顕著になっています。

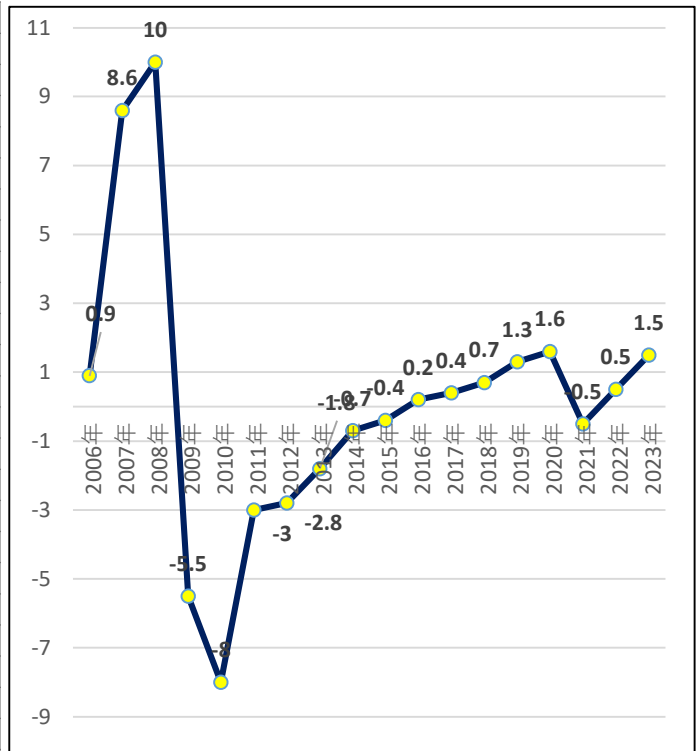
都道府県別では、25都道府県（前年20道県）で上昇。下落の都道府県の方は20県となり、前年の27都道府県よりも減少しました。

<全国の路線価変動率>

| | 2023年 | 2022年 | | 2023年 | 2022年 |
|------|-------|-------|------|-------|-------|
| 全国 | 1.5 | 0.5 | 三重県 | ▼0.4 | ▼0.9 |
| 北海道 | 6.8 | 4 | 滋賀県 | 0 | ▼0.8 |
| 青森県 | ▼0.3 | ▼0.4 | 京都府 | 1.3 | 0.2 |
| 岩手県 | 0.1 | ▼0.2 | 大阪府 | 1.4 | 0.1 |
| 宮城県 | 4.4 | 2.9 | 兵庫県 | 0.5 | ▼0.2 |
| 秋田県 | 0.2 | ▼0.6 | 奈良県 | ▼0.2 | ▼0.7 |
| 山形県 | 0.2 | ▼0.1 | 和歌山県 | ▼1.2 | ▼1.3 |
| 福島県 | 0.4 | 0.5 | 鳥取県 | ▼0.3 | ▼0.7 |
| 茨城県 | 0.4 | ▼0.6 | 島根県 | ▼0.2 | ▼0.4 |
| 栃木県 | ▼0.1 | ▼0.5 | 岡山県 | 1.3 | 0.3 |
| 群馬県 | ▼0.7 | ▼1.0 | 広島県 | 1.4 | 0.9 |
| 埼玉県 | 1.6 | 0.4 | 山口県 | 0.4 | 0.1 |
| 千葉県 | 2.4 | 0.8 | 徳島県 | ▼0.7 | ▼0.9 |
| 東京都 | 3.2 | 1.1 | 香川県 | ▼0.6 | ▼0.9 |
| 神奈川県 | 2 | 0.6 | 愛媛県 | ▼0.9 | ▼1.1 |
| 新潟県 | ▼0.6 | ▼0.7 | 高知県 | ▼0.3 | ▼0.4 |
| 富山県 | ▼0.1 | ▼0.4 | 福岡県 | 4.5 | 3.6 |
| 石川県 | 1.1 | 0.2 | 佐賀県 | 1.9 | 1.1 |
| 福井県 | ▼1.0 | ▼0.9 | 長崎県 | 0.6 | 0.5 |
| 山梨県 | ▼0.6 | ▼0.8 | 熊本県 | 2.3 | 0.6 |
| 長野県 | 0 | ▼0.4 | 大分県 | 0.7 | 0.1 |
| 岐阜県 | ▼0.5 | ▼0.9 | 宮崎県 | ▼0.2 | ▼0.4 |
| 静岡県 | ▼0.3 | ▼0.7 | 鹿児島県 | ▼0.2 | ▼0.6 |
| 愛知県 | 2.6 | 1.2 | 沖縄県 | 3.6 | 1.6 |

※国税庁ホームページより

<過去16年間の変動率推移（全国）>



※国税庁ホームページより

各都道府県別に見た際、最も上昇率が高かったのは北海道6.8%でした。北海道新幹線の延伸の期待感や札幌市の中心部駅前再開発などが続いていることが要因として考えられます。一方、和歌山県、福井県は変動率ワースト3でいずれも1%以上の下落幅でした。

上のグラフの過去16年間の変動率推移で見ると、2023年はコロナ前の2019年程度の水準まで回復しました。リーマンショック後、上昇に転じるまで7年の月日を要していましたが、今回は2年連続上昇する結果となりました。

また、過去17年で見たと、前年比で1.0%以上上昇したのは今年を含めて3回だけであり、今後の路線価上昇にも期待が持てます。

いかがでしょうか。今回は2023年度の路線価についてご紹介いたしました。本記事がオーナーの皆様における今後の賃貸経営の一助となりますと幸いです。

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

令和5年3月版参考資料が追加 「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」

国交省から令和5年3月版「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に関する参考資料が発表されました。皆さまご存知のとおり、賃貸借契約終了時の原状回復は大変トラブルが多いものです。上記の参考資料によると、消費生活センターに毎年寄せられる3～4万件程度の相談のうち、「敷金ならびに原状回復トラブル」はその3～4割程度を占めている、と言われております。

つまり、敷金や原状回復についてのトラブルは、年間1万件程度生じていると考えられます。敷金や原状回復については、以前から「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（再改訂版）により実務上処理が行われていますが、今般、新たにガイドラインに関する参考資料が発表されました。

参考資料の概要は以下のとおりです。（同参考資料、「本書の内容」より引用）

- 第1章：ガイドラインの原状回復義務の考え方
- 第2章：退去時のトラブルを防止するための留意点
アンケート調査結果やヒアリング調査結果をもとに、契約時、入居中、退去時の時系列でご紹介。
- 第3章：原状回復の事例とガイドラインの考え方に従ったケーススタディ
実際の原状回復のイメージが掴めるよう、写真を交えてご紹介。
- 第4章：退去時にトラブルが発生した場合の解決手法の概要等
- 参考資料
国土交通省で作成・公表している民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する資料等

詳細は国土交通省ホームページでご確認いただけます。
是非、ご一読いただくことをおすすめします。

国土交通省ホームページ→



我々がオーナー様や管理会社から相談を受けた中でも、オーナー様が、原状回復ガイドラインの内容から大きく離れた請求をした(希望した)ことで、入居者側が消費者センターなどに駆け込んでトラブルとなる事案も散見されます。

ガイドラインには、長期間借りた部屋の場合は、入居者の故意過失により部屋を汚していたとしても、入居者の負担額はあまり大きくはならない、という内容があります。この点に、オーナー様が納得できないという想いも理解できる場所ではあります。とはいえ、ガイドラインから大きく離れた主張をしてもトラブルになるだけ、という側面も否定できません。

今は入居者も原状回復のガイドラインを含む様々な情報を自分で調べることが当たり前になっています。オーナー様もガイドラインの考え方について理解を進め、合理的な賃貸経営を目指しましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【夏は路線価発表と土地評価替えの時期です】

夏といえば路線価発表ということで、不動産所有の方としては土地の評価替えのタイミングでもあります。今回は、相続税・贈与税における土地評価について路線価のおさらいをしていきます。

■ 路線価と土地の評価

令和5年分の路線価は、7月3日に国税庁のホームページに公開されました。なお、今年の最高路線価は、東京都中央区銀座5丁目で1㎡当たり4,272万円でした。前年増加率では+1.1%です。全国29の都道府県で増加傾向にありました（1から9%）。

路線価公開サイトでは、その年の1月1日の評価として1年間の地価変動などを考慮し地価公示価格等の価格の8割程度で定めています。また、固定資産税評価額を基にする倍率方式についても評価倍率表を公開しております。

土地の評価については、路線価評価の地域では、面積に路線価を乗じて算出し、それ以外の地域では固定資産税評価額に倍率を乗じて算出するのが基本となります。ただし、路線価地域の場合は、土地の形や大きさ、長さなどの要因で調整することも考慮されます。

■ 夏は土地の評価替え

相続税の試算を行ったことのある方、今年に土地の贈与などを検討されている方は、この路線価の発表後、土地の評価替えを行い試算の改訂を行います。近年は、地域によって路線価と固定資産税評価額が上昇している傾向がありますので、過去に試算した相続税・贈与税も増える傾向にあります。また、土地を多くお持ちの方で将来の相続税の負担に備えて売却する土地を決めている場合は、その「納税地」の価格についても確認しておくといよいでしょう。税理士による評価明細書を作成されているようでしたら、新しい路線価をサイトから確認し、評価明細書の路線価と入れ替えて再計算すると令和5年分の新しい評価額が算出できます。

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。

【参考サイト】

① 国税庁路線価サイト <https://www.rosenka.nta.go.jp>

② 全国地価マップ <https://www.chikamap.jp>



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）

賃貸経営の成功の秘訣はパートナー選び

賃貸経営を取り巻く環境は時代とともに変化し続けています。新しい物件は市場にどんどん供給され、入居者のニーズも大きく変化しています。ご自身が所有されている物件が時代に取り残されないように、情報収集は必要不可欠です。情報収集の際は、知人の賃貸オーナーや税理士の先生を頼る方もいらっしゃるかと思いますが、最新の情報を一番持っているのはその地域の賃貸管理会社です。今回は管理会社選びのポイントをご紹介します。

【管理会社を選ぶ際の5つのポイント】

1) 入居者募集に強い

入居者募集に強い管理会社に管理を委託すれば、空室期間を短く抑えることが期待できます。

▼判断基準

①不動産ポータルサイトの掲載数・掲載の質 ②管理物件の入居率

2) 管理コストが適正

管理委託費が高い場合は、毎月の支出が増えて不動産経営が不安定になる可能性があります。

管理委託費が家賃収入を圧迫していないかを確認すること（目安として5%）、**管理委託費に見合った業務**を行っているかを確認することが大切です。

3) 担当者の対応が丁寧

何でも気軽に相談しやすいことも重要ですが、連絡に対する返答が早いことも重要なポイントです。対応の遅れが原因で、入居者の不満が募り、不動産経営に支障が生じる可能性があります。担当者が返答にどの程度の時間を要しているのか、**報告や連絡はどのくらいの頻度**なのかを確認しておいた方がよいでしょう。

4) 会社全体で物件の情報を共有している

社内で全ての物件情報がデータベースで管理されている管理会社は安心です。担当者が不在の場合でも他の従業員が代替案を提案してくれたり、担当者が異動になっても情報共有ができていますので、スムーズに次の担当者へ引き継ぐことが可能です。

5) 業務内容の幅が広い

同じ管理委託費でも業務内容の幅が異なる可能性があります。契約してから「クレーム対応が含まれていない」「日常清掃が含まれていない」と気付いても手遅れです。

管理委託契約に基本的な業務内容が含まれているかを確認しておきましょう。また、**賃貸管理以外の不動産分野**にも相談に乗ってもらえる**総合不動産会社**の方が、**相続や売却・購入、資産活用**など幅広い分野での対応が可能です。

オーナー様をご自身で物件を管理することは、今後どんどん難しくなっていくと言われています。管理会社に委託を考えている方は是非ご参考にさせていただけますと幸いです。

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

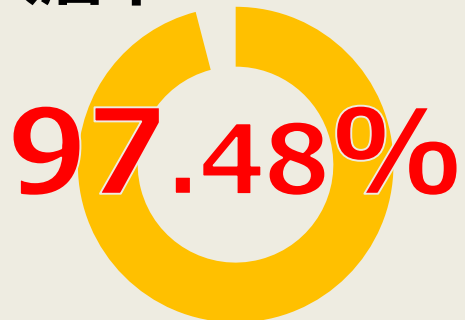
初期費用0円

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97.5%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