

まだ間に合う！繁忙期に見直す物件のマイナスポイント

- P.1 代表挨拶
- P.1 入居者募集力強化の取り組み
- 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

管理物件入居率

98.87%

(2024年1月現在)



西武新宿線武蔵関駅を中心に、練馬区・武蔵野市・西東京市の賃貸経営のお悩みをワンストップで解決！

賃貸経営サポート通信

2024. 2 NO. 53

東和開発株式会社 担当：辻田(つじた)

TEL：03-3928-8881 FAX：03-6279-7455

免許番号：東京都知事(4)第87002号



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。

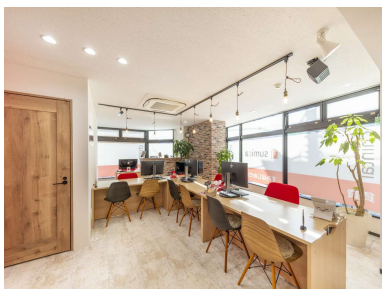
これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



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
玄関鍵交換料	0円
抗菌消毒料	0円
仲介料	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

まだ間に合う！ 繁忙期に見直す 物件のマイナスポイント

いよいよ2024年も繁忙期に入りました。急激にお部屋探しの需要が増えますが、入居希望者目線で考えると、ライバルが増える時期でもあります。物件をじっくり選ぶ時間の余裕がなくなるため、少しでもマイナスポイントの少ない物件に優先的に申込み傾向が強まります。繁忙期中に選ばれるためには、物件のマイナスポイントを消しておくことがとても効果的です。

入居希望者は、物件をネット上で選定し、仲介担当に紹介をされて現地に行くこととなります。現地に到着した瞬間、物件の第一印象が決まります。物件も人と同じで、やはり見た目の第一印象は重要です。第一印象が悪いと、室内を見ても感度は低いままとなってしまう可能性が高いです。

第一印象を良くするためには現地を確認しに行くことが大事です。募集条件や写真などの机上のリーシング活動の他に、現地で物件選びの際のマイナスポイントがないかを確認し、繁忙期を逃さず空室を埋めて、安定的な収益を得ましょう。

管理会社の担当者同行のもとご自身で現地確認をするのが最も確実な方法ですが、難しい方は担当者に相談してみてください。

それでは具体的に物件の共用部で特に注意すべきポイントを見ていきましょう。

1) 共用部の清掃状況

パッと見た印象で汚く見えないことが大事です。私物が置かれていないか、ポストは綺麗か、蜘蛛の巣や虫の死骸がないか、等すぐにできることから行っていくことが大切です。

2) 駐車場・駐輪場の状況

残置物や放置自転車がいないか、アスファルトのひび割れ、ラインが消えていないかなど注意が必要です。

3) 植栽のメンテナンス状況

メンテナンスされていない植栽は、入居希望者の心象を著しく悪くします。秋～冬にかけて植栽のメンテナンスをすれば、春まではある程度放置しても大丈夫です。この時期に実行すると費用対効果が高いので、早めに着手をすることをおすすめします。

この時期から大掛かりな工事をして繁忙期中に完成が間に合わない可能性が高いので、簡単にできるマイナスポイントを無くすことを徹底していきましょう。すぐに物件の状態を確認したい方は、お気軽に弊社までご相談ください。

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

建物も入居者も老朽化 マンション法が2024年改正へ

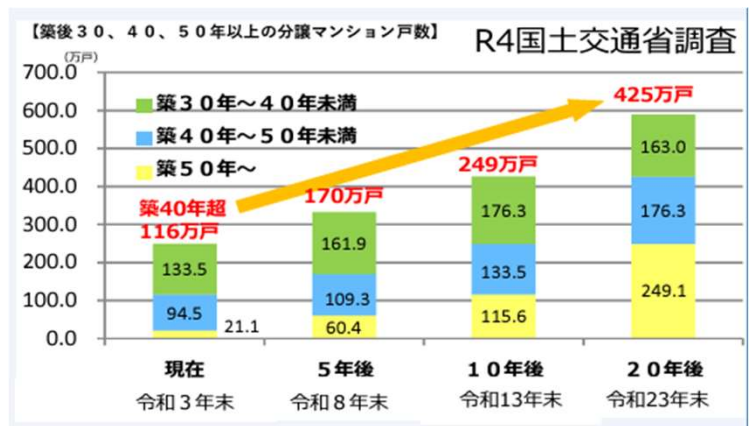
マンション法・区分所有法と呼ばれる「建物の区分所有等に関する法律」が2024年に改正される予定です。主に分譲マンションに関するものですが、不動産分野での主要な法改正の一つですので、現時点で予定されている内容を確認しましょう。

【背景事情】

法改正の背景としては、以下の2点が挙げられます。（令和4年10月法務省民事局資料より作成。）

1) 今後、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込み

国土交通省の調査によると、令和3年現在、築40年超のマンションは、116万戸であるところ、20年後には、425万戸へ増加すると予想されています。老朽化マンションへの対策は喫緊の課題と言えます。



2) 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

建物が老朽化するだけでなく、入居者の高齢化や、相続により所有者が不明になったり、所有者が物件に住んでいない、といったことが多くなると想定されます。

所有者不明の場合にはなぜ困るのか？

区分マンションの所有者が不明の場合は、決議に必要な賛成を得ることが難しくなってしまうという問題があります。たとえば、マンションを建替える際には、議決権の5分の4の賛成が必要なのですが、所有者が不明の場合は、賛成票が投じられないため、建替えを行えなくなってしまう。

改正法は、建物に客観的な問題がある場合（耐震性や耐火性に問題がある等）には、建替え決議の要件を緩和する等の方向で検討されています。

- ・所在等不明者を議決の母数から除く
- ・マンション建替え決議「5分の4」の賛成 → 「4分の3」の賛成等
→ 行方不明者を除き、決議要件を緩和することで決議しやすくする。

このようにして、老朽化物件や入居者の高齢化問題への対策として、マンションに関する法改正が行われることは確認しておきましょう。



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

令和6年は贈与税の制度が変わる年です

令和5年度の改正で大きく変わる暦年課税の生前贈与の加算対象期間の見直しについて、確認していきます。

相続財産の加算が7年に延長される

従来の贈与税の暦年課税制度は基礎控除が110万円まであり、相続開始前3年以内の贈与額のみ、相続財産に加算して相続税を課税していました。

しかし、令和6年1月からは生前贈与の加算期間が7年に延長され、延長された4年間の贈与額の合計から総額100万円までは相続財産に加算しません。影響が出るのは、令和9年以降の相続開始ですが、加算期間が7年となるのは、令和13年以降の相続開始で、段階的に加算期間が増えていきます。加算の期間は次の通りです。

贈与者の相続開始日	加算対象となる贈与
令和6年～令和8年	相続開始前3年間
令和9年～令和12年	令和6年～相続開始日
令和13年～	相続開始前7年間

具体例 次の場合、どのように相続税の計算をするでしょうか？

【相続開始日】

令和10年10月1日

【生前贈与】

令和5年01月01日：200万円

令和6年01月01日：200万円

令和7年04月01日：100万円

令和7年12月01日：100万円

令和8年04月01日：200万円

加算対象期間
且つ
延長された4年

令和10年相続開始の場合の
相続財産に加算対象となる贈与は…
令和6年分～相続開始日

1) 相続開始前3年以内の贈与以外の贈与

200万円 (R6年) + 100万円 (R7年4月) - 100万円 = 200万円

※延長された4年に係る部分から総額100万円を控除できます。

※令和5年分の贈与までは加算対象となりません。

2) 相続開始前3年以内の贈与

100万円 (R7年12月) + 200万円 (R8年) = 300万円

= 加算合計500万円

数年間は年度によって加算額も変わってきますので、上記の取り扱いに慣れておくといでしょう。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)

未来の賃貸経営が変わる！？ 3Dプリンター住宅が日本国内で販売開始

皆様は『3Dプリンター住宅』をご存知でしょうか。3Dプリンターは2009年頃から一般家庭用の物が流通し始めておりますが、2022年にアメリカで、世界初の建設用3Dプリンターを用いた住宅が建築されました。日本国内では、2023年に3Dプリンター住宅が発売されましたが、50㎡の1LDKの戸建てが550万円で建築可能だそうです。

価格も一般的な戸建てに比べるとかなり安いことがわかりますが、それよりも驚くことは、施工期間の短さです。50㎡の1LDK規模の戸建てが、内装や設備工事を除く外観部分だけで約2日間で完成するようです。また、工事に携わる人員も大幅に削減できることから、人件費を抑えられるため、今後の建築業界が大きく変わっていくことが予測されます。



完成した3Dプリンター住宅：セレンディクス社提供

3Dプリンターでアパート建築は可能なのか！？

まだ、国内での建築事例はないですが、建設用3Dプリンターを用いてのアパートやマンションの建築も充分可能だと言われております。国内の大手ハウスメーカーや工務店の中には、コスト削減などの観点から、建設用3Dプリンターに期待を寄せるところも多いと言われております。実際、アメリカや中国などでは、2010年頃から3Dプリンター技術の開発が進み、アパートの建築や1,000㎡以上の住宅の建築などが行われております。日本国内では、現状の法律面と適合させにくいなど、ルールや業界体制上の壁が大きく、普及が進むのはまだまだ先になりそうです。

建築コストを抑えられれば、新築でも高利回りが実現可能に

一般的に、新築は利回りが出にくいと言われておりますが、3Dプリンターによってその難点を解消できることが期待されます。都市部で新築アパートを建築した場合、建築部材や人件費の高騰の影響で、満室時の想定利回りは5%未満になってきています。将来的に3Dプリンターでのアパート建築が可能になれば、建築費や人件費が抑えられ、新築でも10%を超える利回りの確保が可能になります。実現するのはまだ先の話にはなりますが、賃貸経営の未来は明るいと考えられるでしょう。

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

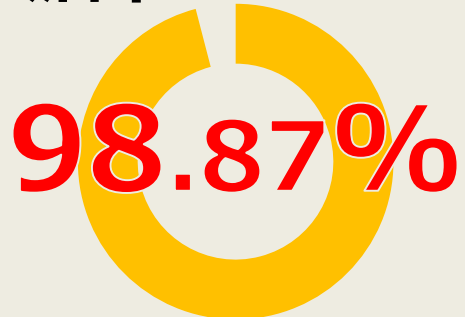
初期費用0円

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98.9%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**98.9%**
(令和6年1月時点)の弊社では、高入居率で嬉しい反面、入居者募集
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

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