

競合物件と比較し『一番化』を行う空室対策手法【条件編】

- 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

98.58%

(2024年2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. 4 NO. 55

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。

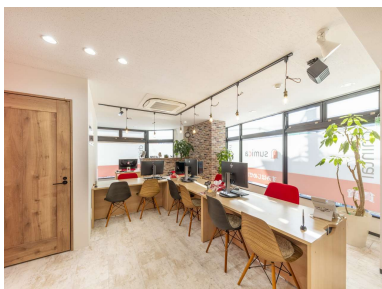
これからも、入居者ニーズにフォーカスした空室対策を徹底し、オーナー様・入居者・私たちのそれぞれがWin-Win-Winの関係を続けられるよう、社員一同尽力してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



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

競合物件と比較し『一番化』を行う 空室対策手法【条件編】

今年の繁忙期は、コロナ禍で契約が少なかった時期の反動もあり、退去が少ない傾向が見られるエリアが散見しております。物件の稼働率を上げ収益性を安定させることは、賃貸経営を行っていく上で最も重要です。そのため、退去が少ないことはオーナー様の皆様にとって良いことと言えるでしょう。

しかし、繁忙期が終わったからと言って、退去が全く発生しないわけではありません。今回は年中続く空室リスクへの対策をお伝えいたします。

【競合物件と条件面を比較し一番化を行う】

まずはご自身の所有している物件が、同一エリアの競合となる物件と比較して、どこが勝っていて、どこが劣っているかを知ることが大切です。以下は、競合物件との条件比較表です。

	物件名	場所	メ-カ-	築年数	m ²	家賃	共益費	P1	P2	礼金	敷金	初期費用
対象	**ハイツ A101	**	管理	4年	46	61,000	込み	3,000	込み	1	2	320,550
競合物件	〇〇ハイツ 202	**	D社	2年	45	53,000	2,000	込み	1,000	1	1	283,550
	□□タウン** 203	**	D社	2年	43	55,000	3,000	込み	込み	1	2	340,550
	△△ハイツ 205	**	T社	4年	45	58,000	2,000	3,150	3,150	1	2	323,150
	××ロワイヤル B102	**	T社	1年	40	54,000	2,000	込み	2,000	1	1	349,150
成約物件	●●ヴィレッジ 101	**	D社	1年	40	50,000	3,000	込み	3,000	0	1	269,900
	カーサ★★ 202	**	S社	0年	47	52,000	2,000	込み	3,000	1	1	290,100
	☆☆ウッド 102	**	管理	3年	45	50,000	2,000	込み	3,000	0	1	290,100

▼ **ハイツA101と同等の広さの競合物件の比較からわかること

- ・築浅の競合物件より家賃が高い
- ・敷金と礼金を無くすことで、差別化を図ることができる

昨今お部屋探しのお客様の大多数は、スマートフォンで大手ポータルサイトのアプリや、インターネット検索を活用します。検索画面には図のように「管理費・共益費込み」「礼金なし」「敷金・保証金なし」といったチェック項目があります。引っ越しの初期費用を抑えたいと考え、ここにチェックする方がほとんどです。敷金や礼金を付けて募集している方は、この機会に募集条件を再検討してみてください。敷金をなくすことに不安を覚える方は、代替案のひとつとして、退去時に最低限のハウスクリーニング費用を徴収することもできます。その他にも賃料を下げずに申込のハードルを下げることができますので、是非、一度弊社までご相談ください。

絞り込み条件

賃料
下限なし ~ 上限なし

管理費・共益費込み

礼金なし

敷金・保証金なし

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 田上 博也 氏

オーナーによる残置物撤去の 自力救済について

賃貸借契約を解約した後、入居者が残置物を撤去しない場合、オーナー様はどのように対処するべきでしょうか。本稿では、オーナー様による残置物撤去（自力救済）についての法的な基礎と注意点を説明します。

■ 自力救済の法的な基礎

自力救済とは、自分の権利を侵害されたときに、裁判所に頼らずに自分で救済することです。社会に存在する紛争のすべての解決を裁判所が引き受けることができない以上、一定の範囲での自力救済が認められますが、その範囲は極めて限定的です。

オーナー様の残置物撤去について言いますと、入居者の残置物に対して無断で処分したり、損壊したりすることは、入居者の所有権を侵害する不法行為となります。場合によっては器物損壊罪などの刑事罰に問われてしまう可能性もあります。

以下、オーナー様と入居者との間で入居者の所有物の搬出の合意を部分的に無効とした裁判例を紹介いたします。

■ 東京高裁平成3年1月29日判決

本件の賃貸借契約書には、「賃貸借終了後、借借人が本件建物内の所有物件を賃貸人の指定する期限内に搬出しないときは、賃貸人はこれを搬出保管または処分の処置をとることができる」旨の条項がありました。

そして、オーナー様が、入居者の賃料滞納を原因として契約を解除し、本件建物の入口扉に錠を取り付け、その後本件建物に存在した入居者所有の動産類を搬出処分したことから、入居者がオーナー様に対し、違法な自力救済であるとして損害賠償を請求した事案です。

裁判所は、契約書中の上記規定内容は、本件建物について借借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、借借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解すべきであるとして、入居者がまだ居住しているにも関わらず、残置物を撤去してしまうことは認められないと判断しました。

したがって、オーナー様は、入居者の残置物を撤去する際には、まずは入居者に対して、退去後の残置物の撤去を求めるべきでしょう。

あるいは、オーナー様の費用負担で残置物撤去を行うとの通知書を送付し、残置物の所有権を放棄して撤去されることに異議がないことについて、入居者と合意書を取り交わし、客観的に残置物撤去の許可を得たことの書面を残しておくことが望ましいと言えます。

【参考】残置物の処理等に関するモデル契約条項の解説等
<https://www.mlit.go.jp/common/001486429.pdf>



税理士法人タックスウェイズ
税理士 後藤 勇輝 氏

【いわゆる空き家控除】

首都圏ではマンションだけでなく土地の高騰も続いております（2024年2月現在）。不動産系ユーチューバーのお話では、もう頭打ちとも聞きますし、クライアントからは建売り住宅の販売期間が延びてきたとも。今回は、相続後に土地を売却するケースで多く相談のある、空き家控除の制度と、必要な手続きなどを見ていきます。

どのような制度か？

いわゆる空き家控除は、正式には「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」と法律に規定されております。死亡した親などから相続した自宅が空き家になっていた場合に、3年以内に取り壊しなどを行って売却すると最大で3,000万円の控除が受けられる税制優遇の制度です。

条件は？

条件がかなり複雑ですので詳細は税務署、税理士にご確認ください。大まかな条件だけ示しますと、以下の通りです。

- ・相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋または土地を売却すること
- ・売却は相続開始日から3年を経過する12月末まで、売却代金は1億円以下であること
- ・耐震基準を満たす家屋への補修又は取り壊しなどを行うこと
- ・所在地の区市町村から空き家であったことの証明書を発行してもらうこと

何をしないといけない？

空き家控除は、適用できるまでに長期にわたり実行すべきことがあります。適用できる条件に合うように、時期、売却金額、家屋の取り壊し、ガス電気の閉栓確認、自治体への証明書発行申請の手続きなどを進めていく必要があります、最終は譲渡の翌年3月15日までに譲渡所得の確定申告をすることになります。

不動産屋さんでご案内する場合の注意事項

空き家控除は、以上のように取り扱いが複雑です。適用できる可能性のあるお客様には、税務署又は税理士の確認を必ずしておき、素人判断で進めないことです。また、売却までアテンドする際は、顧問の税理士に最初の相談段階からフォローしていただくようにすることが安全策です。

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）

賃貸経営の経費計上について

賃貸経営では経費を適切に計上することが重要です。今回は賃貸経営を行っていく上で、計上できる経費の種別と、経費計上の判断基準についてお伝えいたします。

【経費計上の判断基準について】

賃貸経営の経費として計上できるものは、原則「賃貸経営に直接関係している費用」のみです。無差別に経費として認められ、計上できるわけではありません。

仮にオーナー様ご自身が、少なからず賃貸経営に関係していると思っても、税理士は会計上賃貸経営に直接関係しない費用と判断する場合があります。

(例)日々の交通費、通信費等。

賃貸経営において経費を適切に計上することは「確定申告」に深く関係します。もし経費として認められない費用を計上してしまった場合、正しく確定申告したとは認められません。細かい金額でも積み重なると、修正申告が求められ、悪質だと判断されれば追徴課税させられるケースもあります。



【経費計上できるもの】

①減価償却費

備品や建物など、時間の経過や使用で価値が変わっていく固定資産に対して行う会計処理で、アパートの取得額を法定耐用年数で分割して毎年少しずつ費用として計上するもの。

②賃貸経営で発生する税金

固定資産税、不動産取得税、登録免許税、印紙税、事業税、都市計画税など。

※一部の税金は賃貸経営には無関係な部分も含まれている可能性あり。

③管理委託費用

経営する物件を管理してもらうために管理会社に支払った「管理費」や「管理委託費」。

④修繕費用

経営する物件の修繕にかかった「修繕費」（原状回復工事費用含む）。

⑤賃貸経営に関わる保険料

経営する物件に関わる火災保険や地震保険など（自宅等の分は計上不可）。

⑥借入利息

物件取得のために借り入れた「借入金の返済の利息部分」（元金が計上不可）。

その他にも、賃貸経営の運営上、経費として認められるものもありますので、現状正しく経費計上できているかどうか気になるという方は、是非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

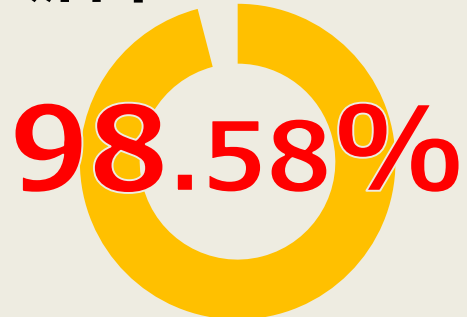
初期費用0円

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98.6%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**98.6%**
(令和6年3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