

(株)湯浅不動産の管理オーナー様へ！

湯浅不動産の新入居プラン

湯浅不動産

ZERO賃

仲介手数料

敷金・敷金

更新料

全部  
ゼロ！

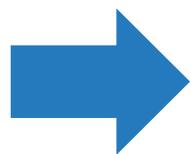
賃貸保証

火災保険料

新入居プランZERO賃ご案内BOOK！

# 1. 賃貸経営オーナー様のお悩み

■ こんなお悩み抱えていませんか？



**湯浅不動産の新入居プラン  
ZERO賃で解決しましょう！**

## 2. 湯浅不動産の新入居プラン！ZERO賃

■ZERO賃とは、入居者の**初期費用が0円で家賃のみで入居できる仕組み**です！

初回賃料	50,000
敷金	50,000
礼金	50,000
保証料	10,000
仲介料	50,000
合計	210,000



初回賃料	50,000
敷金	0
礼金	0
保証料	0
仲介料	0
合計	50,000

※保険料は別途料金が発生します。

[家賃50,000円の場合]

■オーナー様のお悩み、ZERO賃なら解決できます！



- ①長期間の空室（空室期間6ヶ月～1年間）
- ②止まらない家賃下落
- ③リフォームをする資金がない



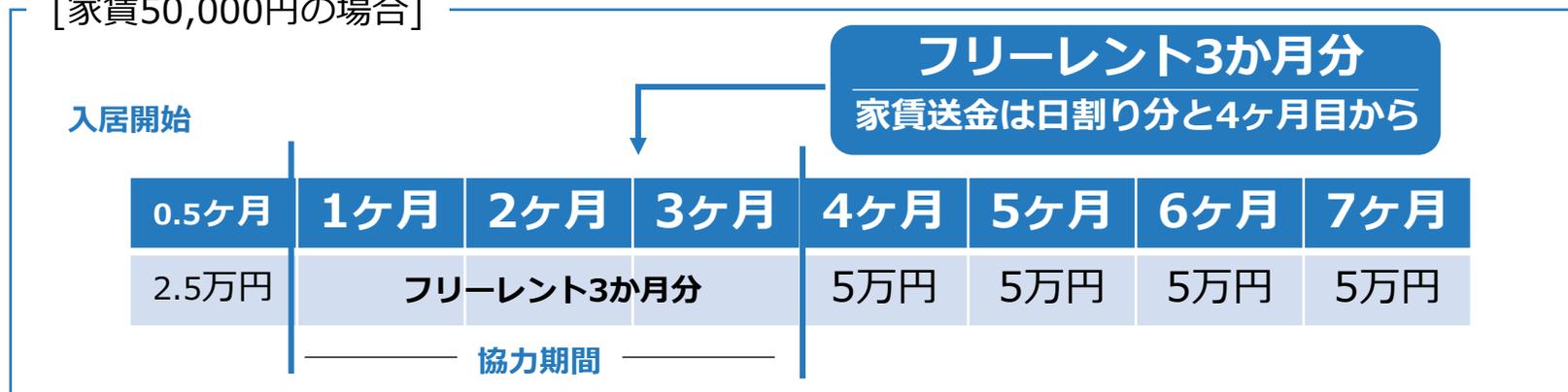
- ①ZERO賃なら**早期入居**を実現！  
⇒平均1～2カ月で成約します！
- ②ZERO賃なら必要以上の**家賃値下げは不要**！  
⇒物件の価値が下がりにません！
- ③**持ち出し金不要**で明日からすぐ開始！

### 3. ZERO賃導入に必要なこと

■ オーナー様にご負担していただくことは…

① 入居開始後、**広告料3か月**をZERO賃利用料としてご協力いただきます！（管理オーナー限定のため管理費5%）

[家賃50,000円の場合]



**ZERO賃**ができるのは湯浅不動産だけ！

**ZERO賃**は管理オーナー様だけの**限定プラン**！

**ZERO賃**物件は弊社仲介店舗、WEBサイトにて**優先的にご紹介**！

➔ **ZERO賃**で満室経営を！

## 4-1. よくある質問

### Q1 : ZERO賃をはじめるとあたりリスクはないの？

ZERO賃をはじめるとあたりリスクは基本的に有りません。初期費用が0円になったからといって入居審査が甘くなるわけでもなく、生活資金困難者が殺到するわけでもありません。当社のZERO賃については、入居者様、オーナー様、双方にとってメリットとなり、入居中・退去時にいたっても、通常の賃貸形式と同様です。オーナー様のご協力と弊社の企業努力により入居者様目線に立った「明朗会計の商品」がZERO賃なのです。

### Q2 : もともと、(敷金・礼金)ゼロゼロでやっているの、それで十分なんじゃ・・・

敷金礼金ゼロ、といっても、仲介手数料や保証料、その他、15万円～20万円程度の初期費用がかかっているケースがほとんどです。会社によっては敷金礼金がゼロになった分、入居者への物品販売をし、結果的に敷金礼金ゼロにしていけないのと同じ費用をいただいているケースもあるようです。

これではオーナー様にとっては本末転倒です。

さらに、ゼロゼロの場合、エリアでも多くのオーナー様が導入しているため、差別化しづらいという現状があります。実質初期費用で15万円～20万円かかる代わりに、値下げを要求されるケースも出てきます。

競争が厳しくなる賃貸市場の中では下手に敷金礼金ゼロにするなら、ZERO賃で値下げされない仕組みを作ることが結果的にオーナー様にとって利益となっていきます。

### Q3 : 初期費用ゼロだと。入居者トラブルが多くなりそうなんだけど・・・

実際に店頭にいっしょに入居者でトラブルが多い入居者の多くは、月々の費用をできるだけ抑えるために、賃料の極端な値下げを求めてくる方が多くいらっしゃいます。

ZERO賃の場合、初期費用がない代わりに、賃料値下げはできるだけ行いません。月々の費用はある程度払える(でも貯金を崩したくない)比較的優良な世帯がターゲットとなっています。

## 4-2. よくある質問

**Q4 : オーナー負担が多くて、どんどん大変になる気がするけれど・・・**

A4: ZERO賃では、オーナー様のリスクを最大限減らす仕組みを作っています。1つ目は“長期間空室になるリスク”、2つ目は“家賃値下げのリスク”です。周辺エリアでの平均的な空室期間は4ヶ月超、ZERO賃の場合の空室期間は2ヶ月程度となっています。(家賃が相場の場合)また、空室が長期化(6ヶ月超)している場合、平均的に約10%程度の値引きとなるケースが一般的になっています。そんな中で、リスクをなくし、オーナー様に確実に収益を残すための仕組みがZERO賃であり、長期的に多くの収益を出すことを目的としておススメしています。

**Q5 : 契約締結後に支払う広告料(賃料3ヶ月)については、どうやって支払うの？**

A5: “他の部屋の家賃送金分から差し引いて送金させていただくか”、“3ヶ月目までの賃料より差し引かせていただくか”、“別途入居契約締結時にお支払いいただくか”、お選びいただくことが可能です。

**Q6 : 興味はあるけど、すぐに始めるのはちょっと不安なんだけど・・・**

A6: ZERO賃は、オーナー様への持ち出し費用が一切ない形式での募集プランとなっております。ですから、まずは3ヶ月間、お試しではじめて効果を見る、といったことも可能です。まずは気軽にお問い合わせください。

**Q7 : 入居者が早期退去した場合、別途負担が発生するんじゃないか・・・**

A7: ZERO賃をご利用いただいた入居者様が早期退去(2年以内に退去)される場合、違約金をいただきますので、オーナー様には別途費用はかかりません。(違約金は弊社受領します。保証料・火災保険等の費用に充当します)

## 4-3. よくある質問

**Q8: ZERO賃って本当にオーナーにとって得なの？**

**A8:** はいお得です。火災保険料、賃貸保証料は本来入居者様よりもらうお金ですが、オーナー様より3ヶ月の広告料と月額5%の管理料、他でまかさないです。又、仲介手数料は実質当社負担で入居者様に0円でご提供しています。ZERO賃は管理オーナー限定の商品です。

**Q9: フリーレント分には、入居者からの送金分全てが含まれるの？**

**A9:** いいえ。共益費等については、入居後次月分より送金させていただきます。フリーレント3ヶ月分の対象となるのは家賃分のみの入金分となります。

**Q10: どんな物件にも、ZERO賃って必要なの？**

**A10:** いいえ、必要ありません。初期費用を払っても入居者の入る物件は無理にZERO賃にする必要が有りません。入居付けの難しい物件、長期の空き物件でZERO賃が必要になってきます。

**Q11: 初期費用が0円だとまたすぐに退去しないか心配ですが？**

**A11:** いいえ。大丈夫です。初期費用が0円だと入居はしやすいのですが、次に入居する物件は必ずしも0賃貸ではありません。一度0賃貸で入居すると次の入居の際に「初期費用」がもったいなくなります。ですから、0賃貸は入居しやすく、退去しにくい物件です。



株式会社 湯浅不動産  
〒578-0974  
東大阪市鴻池元町10番40号  
**06-6748-3010**