

“練馬区・豊島区・中野区・板橋区エリアの賃貸オーナー様を応援する定期情報誌”

ヤジマガジン

～ 2018年 12月号 ～

12月



株式会社 矢島不動産管理

本店 東京都練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1F
TEL:03-3953-3446
江古田北口店 東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F
TEL:03-3957-5515
東長崎店 東京都豊島区南長崎5-27-13
TEL:03-3950-8481
フリーダイヤル :0120-07-2525
<http://www.realestate.ne.jp>

矢島不動産管理

検索



今月の主な内容



- P1 今月の一言
地域のイベント紹介
- P2 新店舗開設のお知らせ
スタッフ紹介
- P3-4 矢島不動産管理
しろくまクリーンサービス(株)
- P5-6 特選物件の紹介
- P7-8 スタッフ通信
- P9 不動産ソリューションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー
- P11 オーナー感謝祭開催のお知らせ



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

「地域密着」不動産会社の意義

最近、都内地方含めて、セミナーの機会を多くいただきます。毎回素敵な出会いがあり、とても楽しいです。この仕事を始めたときは人の前でお話をするような機会を頂くことなどまったく想像をしていませんでしたが、いまでは100人くらいであれば緊張はしますが話ができるようになりました。今回も家主様5000人のネットワークを誇る公益社団法人東京共同住宅協会の谷崎会長からお声をかけて頂き、地域密着の不動産管理会社代表としてお話の機会を頂きました。

私は近隣オーナーの利益を守る存在として、地域密着の不動産会社の可能性を信じています。オーナーの利益を最優先する姿勢、倫理観がなければ大切な資産を守ることはできません。売却の相談をうけても、オーナー様の目的を考えたら売らない方がいいケースもあります。最新の不動産経営情報を収集して、現場の正しい状況をオーナーの皆様にお伝えし、提案していくこと。まだまだ出ていないことも多いかと思いますが、もっともっと皆様のお役立ちができるように頑張っていこうと思います。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(全米不動産経営管理士)
CCIM(全米不動産投資顧問)
不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
相続支援コンサルタント



EKO ON!!江古田音楽祭へ行ってきました！

今回ヤジマガジンが特集するのはEKO ON!!江古田音楽祭です。

EKO ON!!江古田音楽祭は『音楽と人と心が集まる江古田に！』をスローガンに年に一度催される音楽祭です。はじまりは2017年。江古田を素敵な音楽の町にいくために始まったEKO ON!!音楽祭ですが一日、土日だけの開催ではなく約一か月ほどの長いスケジュールで多くの公演を見ることが出来ます。

今年は10月13日(土)から始まり11月3日(土)まで行われました。もちろん同じ場所で毎日公演があるわけではありません。江古田駅南口広場や日本芸術大学芸術学部エントランス広場など様々です。こちらの会場では入場無料で野外コンサートを楽しむことが出来ました。ほかにも10月19日(金)には珈琲ぶな、ほろっほ・カフェ/さえずる酒場で公演が行われておりました。野外コンサートでだけではなくお酒を楽しみながら見ることが出来る公演もありました。

2017年から始まったEKO ON!!江古田音楽祭は地域の方から音楽が好きな方など多くの方に楽しんでもらうことが出来る素敵なイベントです。皆様はどのEKO ON!!に触れることが出来たでしょうか？今年見ることがなかつた方にも今回の記事で興味を持って頂けたら嬉しいです！矢島不動産管理では EKO ON!!江古田音楽祭のこれからも追っていきたいと思います！！

(取材 細越葉月)



「こみかるみっちゃん」の
野外ライブ♪



沢山の出演アーティスト



矢島不動産管理 東長崎店のご紹介！

西武池袋線東長崎駅に矢島不動産管理 新支店「東長崎店」がオープンしました♪

先月号でご報告させて頂きました、矢島不動産管理東長崎店のご紹介です！

東長崎で長年営業を続けられてきた「誠光物産」が「矢島不動産管理 東長崎店」に名前を変えてオープンしました！（誠光物産は昭和48年に設立の落合南長崎・東長崎・椎名町エリアを中心とした、地域密着の不動産会社です！）

東長崎店が加わったことによって、矢島不動産管理もますますパワーアップです！本店・江古田北口店・東長崎店3店舗体制で地域を盛り上げていきます。今後ともどうぞ宜しくお願い致します。



【東長崎店】

〒171-0052 東京都豊島区南長崎5-27-13
株式会社矢島不動産管理 東長崎店
TEL:03-3950-8481 FAX:03-3565-0325



スタッフ紹介

新しい仲間が加わりました♪



氏名	田中 祥子(たなか しょうこ)
出身地	岐阜県各務原市か大阪府富田林市
部署	東長崎店
入社年月	平成30年8月
休日の過ごし方	ごろごろしながら映画鑑賞
最近嬉しかったこと	92歳の祖母から久しぶりに手紙が届いた事
好きな言葉	捨てる神あれば拾う神あり



ひとこと

いままでいろいろな業種・職種で積んできた経験をお客様の為に活かせたら幸せです。



株式
会社

矢島不動産管理



一般社団法人全国相続コンサルティングネットワーク ねりまとしま相続相談センター

「不動産」・「相続」無料相談会

専門家
対応

相談
無料

秘密
厳守

税理士、司法書士、不動産・相続コンサルタントが
“同時”に“その場”で皆様のお悩みを解決します!

“各種メディア出演多数”相続問題のプロフェッショナル
「ランドマーク税理士法人」の税理士も相談員として参加します!!



【相談例】

- Q : 既に納税した相続税を還付できるって本当?
A : 5年以内のものであれば見直し後に還付できることがあります。
- Q : 相続税はいくらくらいかかるのか?
A : 税理士がその場で概算を計算できます。
- Q : 所有不動産を売却した方がいい? 残しておいた方がいい?
A : 税金面でのアドバイスはもちろん、「争族」にならない方法などをお伝えします。

日時

毎月1回開催 完全予約制

会場

【運営事務局】株式会社矢島不動産管理
練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1階

「不動産」・「相続」に関する事でしたら
どのようなご相談でもお気軽にお問い合わせください!

〔個人情報について〕おあずかりした個人情報につきましては、弊社にて厳重に取り扱います。お問い合わせの回答、また弊社からご連絡させていただく場合以外の目的で利用いたしません。

お問い合わせは運営事務局の(株)矢島不動産管理まで

オーナー ニコニコ

☎ 0120-07-2525



どんな物件でも

どんなお部屋でも

どんなお庭でも

まずはご相談ください

clean

しろくま クリーンサービス(株)



しろくまクリーンサービス(株)は
(株)矢島不動産管理の清掃会社です。
経験豊富なスタッフがお伺いします。



お見積り・ご相談

無料

ルームクリーニング

定期清掃

スポット清掃

物件の除草

エアコンクリーニング



TEL

しろくま

03-3992-4690

しろくま クリーンサービス

住所

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-4



12月 特選投資物件のご紹介！

1 棟マンション (未公開物件)

杉並エリア(内覧可)

販売価格：**113,000,000円**

表面利回り約**5.16%**！！

最寄駅より徒歩7分

新耐震
鉄筋コンクリート造
検査済証あり

中庭があり
デザイン性の高い物件です

約45坪の土地！！

土地値近くで取得可



改修後完成予想パース

売ビル 西新宿ウェールビル

「西新宿五丁目」駅より
徒歩**1**分

平成2年築！
屋上防水済！
外壁修繕済！

販売価格：**2億9,000万円**

表面利回り約**5.58%**！！



価格下がりました！

満室稼働
方南通り沿い

その他の売却物件に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525



12月 特選投資物件のご紹介！

1 棟アパート 港区白金

「白金台」駅より
徒歩 **5** 分



敷地面積 328.62m²
(約99.40坪)

販売価格：**2億8,000万円**

土地値坪単価 **281万円！！**



1 棟マンション 新宿区市谷長延寺町

「市ヶ谷」駅より
徒歩 **3** 分

現況満室稼動中！！

1～3階：事務所、4階：住居
+
駐車場1台(月額50,000円)



販売価格：**2億8,800万円**

表面利回り約 **4.96%！！**

検査済証有

- 外堀通りまで約200m
都心へのアクセス良好
- 4路線利用可能
- 平成2年3月築・RC造4階建

その他の売却物件に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525



～スタッフ通信～



宮脇 円



10月に遅い夏休みをいただき、母と姉で京都旅行に行きました。旅行といっても比較的実家から近いので日帰り旅となりましたが、久しぶりの京都を満喫しました。

祇園にできた新しい美術館に行ったり、嵐電に乗って嵐山に行き、そこから人力車で嵯峨野のほうを散策したりともものすごく定番のコースですが充分楽しめました。学生時代の4年間は京都に住んでいましたが、観光地になっているところには全く行く機会がなかったのですごく新鮮でした。久しぶりに離れて暮らす家族とも会えて良い休日となりました。



内藤 心太



突然、飛行機が見たい！となってしまう、平和島公園というところに行きました。公園までの道中、間近に迫るものすごい量のコンテナを見るだけでもなかなかの感動を覚えます。

いざ公園に着くと今度は間近に迫る大きな飛行機がどんどん飛んできます。海沿いの公園なので東京にいるということを忘れてしまうような感覚になりました。海と飛行機とコンテナを見にまた来たいと思います。



関口 紗恵



先日、日光に旅行してきました♪修学旅行以来だったのでベタに日光東照宮に行き、しっかり観光してきました。

東照宮や三猿、五重塔等、少し前まで改修工事をしていましたが、行ったときにはほぼ終わっていて、色鮮やかになっていました！学生の時と、少し大人になってから行く日光とでは感じ方が違うので、非常に楽しい旅行でした！



柿沼 光一



夏は終わりましたが、埼玉県には秋に開催される花火大会があります！年に一回開催していますが、まだまだ認知されていないからか比較的空いている

のでおすすめです。場所は浦和美園駅と言う場所からすぐ近くです。





山本 卓嗣



小学校と保育園の運動会がありました！長男は小学校最後の運動会でしたが雨で午前中のみとなってしまったのに翌週の保育園の運動会は快晴でした(笑)

末っ子も運動会だったのに喘息で運動会前日に入院に…
バタバタでしたが何とか乗り切れました！



細越 葉月



寒さが肌を撫でるような季節になって参りました。ふと温かい飲み物が飲みたいくなり前から気になっていたロクアーチェのホットミルクを飲みに行きました。

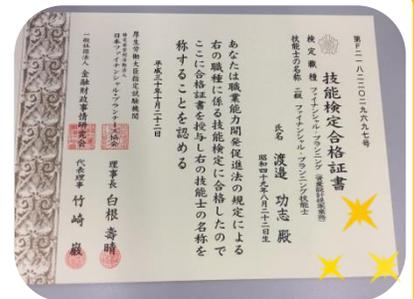


マシュマロとクリームがトッピングされとても可愛らしいです。カップの赤さも相俟って一足早いクリスマス気分を味わうことが出来ました。何種類か味が楽しめるようでしたのでまたふらっと寄りたと思います。

渡邊 功志



お蔭様で9月に受検したFP2級に合格致しました。家計だけではなく相続や保険、税制についても学べる良い機会となりました。実務に活かしていけるよう精進して参ります。



安藤 薫



先日、息子の野球チームが練馬区の代表として、東京都知事杯マクドナルド・ジュニアチャンピオンシップという大会に出場してきました。4年生に混ざり、3年生ながらスタメンで出場させてもらいました。残念な試合結果となりましたが、大きな大会に出る機会を与えて頂きよい経験となったと思います。マイペースな息子ですが、もっと上手になりたい！と思ってくれればいいなと思います。



近藤 リエ



花屋さんで見かけた水耕栽培セットで、ヒヤシンスを育て始めました！球根から伸びる根がポットの下に着くまでは、暗い場所に置くのがコツだと教えて頂きました。綺麗なお花が見られるよう、頑張りたいと思います♪



自然災害時における、賃貸オーナー様の責任とは？

今年、台風、地震など、自然災害が数多く発生し、全国各地で賃貸物件や、入居者の方々には、大きな被害がでています。今回は、改めて賃貸オーナーの皆様へ、自然災害時の、所有者としての責任について、考えて頂く機会をつくりたいと思います。オーナー様と、入居者様との間で、取り交わす賃貸借契約書の中には、地震・火災等の自然災害による被害について貸主の責任を負わないと記載されています。

当然オーナー様は、責任を負う必要はないのではと、お考えになるかもしれませんが、しかし実際、過去の判例などを見ますと、こうした自然災害において、貸主の責任を負わないと記載された賃貸借契約書を取り交わしているにも係らず、賠償命令を受けているケースが存在しています。中には、入居者の方が、亡くなった例などを見ますと、1億円以上の賠償を行っている事もありました。自然災害の場合において、どのような場合に、賠償命令が下っているかについて説明します。



1995年に、発生した阪神淡路大震災での事例では、建物に何らかの瑕疵が存在し、これを放置したことにより発生した被害は所有者である賃貸オーナーが責任を負う、という判例がありました。いわゆる、民法717条にある「土地の工作物害に瑕疵（欠陥）があることによって生じた被害は、所有者が損害を賠償しなければならない」（工作物責任）という条文が根拠になっています。法律上は、賃貸物件のオーナーに対して、所有者の管理に故意や過失がなくとも責任を負うべしという厳しい責任（無過失責任）を課していました。

ここでいう、「建物の瑕疵（欠陥）」とは、何を意味するかが問題です。まだ専門家の間でも、完全な答えは出ていませんが、多数派側の意見では「建物が建築された時点での耐震基準をクリアしているか、否かによると言われます。

建築基準法は、過去の地震の被害状況を受けて、その耐震性の基準を何度も変更してきていますが、対象となる建物が建築された際に定められていた耐震性があれば、「建物に瑕疵はない」との主張ができます。この考え方に立てば、新築当時に、法的な建築確認を受け、完了検査に合格していれば、地震で建物が倒壊して死傷者が出て、所有者はその責任を負わないこととなります。また、例えば建築確認を取得していなかったり、完了検査に合格していなくとも、倒壊した建物が、新築当時の基準をクリアしていることが立証できれば、その責めを逃れることが出来るはずですが。

ただし、少数派の意見にたてば、「日本では、現実に震度7以上の地震が発生することが、予見出来ている前提では、新築当時の耐震基準ではなく、過去の大型地震と同等の地震に耐えられなければ瑕疵に当たるとする見解もあります。もちろん、この予測できる観点での基準をクリアするためには、かなりの費用負担をして、耐震工事をする事になります。

また災害による建物の損傷から家賃が減額される点についても考えなければならないポイントです。

現在の民法では、借主の過失によらないで、賃貸物件の一部が滅失した場合には、借主はその部分の割合に応じて、家賃の減額を請求することができる（民法第611条第1項）とあります。ここでいう「家賃の減額を請求できる」という言葉は、借主が貸主に申し出をしない限り、借主は家賃の全額を支払うことになるという点が問題になります。

それが、今度の民法改正では、借主の責めに帰すことができない（責任ではない）理由によって賃貸物件の一部が使用できなかった場合には、その部分の割合に応じて減額されるという文言に変わりました。つまり、借主が請求するまでもなく、当然に家賃は減額されるということになったという意味です。借主の責任でなく、賃貸物件の一部が使用できなくなれば、貸主にはその部分の修繕義務が生じると同時に、借主の申し出がなくとも、貸主には家賃を減額する義務が発生することになります。



自然災害の多い日本で、改めて、ご自身の物件に対する責任については考える機会にして頂ければ幸いです。昨今、地域行政が、耐震基準診断を無償で行ったり、耐震工事に補助金を出すという市区町村も出てきました。ご自身の建物の強度に不安がある方は、公の制度を利用して、ぜひ耐震補強工事を行う事もお勧めします。

不動産売買・相続に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣

急増する外国人賃貸市場への課題と対応策！

ご存知の通り、日本の人口は既に減少しはじめ、世帯数においても、とうとう来年2019年に5307万世帯をピークにして、2035年には4956世帯にまで減少すると予測されています。あくまで住んでいる世帯数です。平成25年の住宅・土地統計調査では、すでに賃貸住宅の空室が20%以上を占め、今後さらに空室が増加していく事は、誰もが周知予測できる事になりました。国策でも、訪日外国人旅行者、外国人留学生、外国人労働者の受け入れを、急拡大していく動きが本格化してきました。今回は、新たな借り手として、改めて外国人賃貸について考えてみましょう。

【外国人受入拡大の方針】

総務省統計局の外国人登録者数で見ると、2017年末時点で外国人登録者は256万人超。ここ10年間で約40万人以上増えています。単に登録しているだけでなく、日本で働いている外国人も急増しています。厚生労働省の外国人雇用状況の届出状況でみると2017年末時点で約128万人にて、ここ10年間で2倍以上まで膨れ上がっています。国の施策では、訪日外国人旅行者（2017年2,869万人→2020年4,000万人）、外国人留学生（2010年14万人→2020年30万人）、外国人労働者（+50万人）と、大きく増加させる計画です。欧米諸国に合わせた、外国人受け入れを積極的に行う方針です。

【外国人賃貸の課題】

①言語。入居後のコミュニケーションが取りにくく、不動産管理業者も対応できないため、トラブルを起こしやすいのではないかと。②金銭。収入が不安定で、家賃回収ができなかった場合あるいは支払いが遅れた場合に対策が打ちにくいのではないかと。③生活習慣・ルール違い。騒音や臭い、ゴミ出し、また家賃・原状回復の精算がないままに突然帰国してしまうのではないかと。さらに複数の同居人を置く、転貸するなど契約違反をするのではないかと。④保証人を取りにくいのではないかと。

参照：厚生労働省HPより



【外国人賃貸のメリット】

①築年数の古い物件に抵抗がなく決まりやすくなる。リノベーション費用が抑えられる。現状で貸せる場合もある。②土地勘、街に関する偏見がない、駅から離れている、日本人が好まない街でも借りる場合もある。立地的に不利な物件を対象にできる。③学校、企業など滞在理由や期間が明確でリーシング計画を立てやすい。④同郷での友人知人後輩への紹介が圧倒的に多くなる。⑤夏季採用の学校、企業があるため、9月1日に新学期、新年度が始まり、7～8月に住まい探しをする場合もある。

外国人労働者の受け入れ数

分野	期間	人数
介護	毎年	1万人程度
農業	2023年まで	最大10.3万人
建設	2025年まで	30万人以上
造船	2025年まで	2.1万人
宿泊	2030年まで	8.5万人

※政府試算

【これからの外国人賃貸対応策】

- ①在留カード（在留期間、在留資格、住所）の確認。不法滞在、資格外活動等による就労行為を防ぐ。
- ②外国人専用の保証会社の活用。現地での保証人確保、属性確認、滞納督促など。
- ③外国語コールセンター活用。外国語翻訳サービス。
- ④生活習慣・ルールブックによる説明。
- ⑤クレジットカード前払い。
- ⑥新たな貸し方提案（シェアハウス、ゲストハウス、マンスリー）
- ⑦上記対応策によるオーナー様の理解と実行。

空室募集・空室対策・収益向上に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：山本

先着
30名様
事前
予約制



日頃の感謝を込めて



株式会社矢島不動産管理 オーナー感謝祭

2018 12.5 (wed)

心こもったメニューで、おもてなし！
ゆったりとした時間を過ごしませんか。

場所
カフェ エスケープ
東京都練馬区栄町2-12
ステラ I 2F

時間
12:00～14:00
(受付開始 11:30～)

参加費 ¥1,000



西武池袋線江古田駅南口より徒歩2分
ブックオフ江古田店の2F

お申込みは下記電話番号までご連絡ください

(定員に達し次第締め切り)

株式会社
矢島不動産管理 TEL:0120-07-2525

〒176-0005 東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F



Main text area containing event details

