

“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

～ 2019年 5月号 ～

5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



: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  
相続無料相談会のご案内
- P2 スタッフ紹介
- P3-4 スタッフ通信
- P5-6 特選物件の紹介
- P7 相続対策コーナー
- P8 賃貸管理コーナー
- P9-10 矢島不動産管理  
しろくまクリーンサービス(株)
- P11 不動産・相続無料相談会の  
お知らせ



## イチローと自反尽己

個人的に好きだった野球のイチロー選手が2019/3/21引退しました。引退会見で「彼が人より努力することなんてできなかった。あくまでも基準は自分だった。」と聞いたとき、少し前に読んだ本の中にあった「自反尽己(じはんじんご)」という新しい言葉を思い出しました。

自反とは、指を相手に向けてのではなく自分に向けて、すべて自分の責任と捉えること、尽己とは、自分の全力を尽くすことだそうです。自分を基準に据えることと、うまくいかないときでも自分の中に原因を求める姿勢が同じように聞こえたのです。

そして、それは人が生きていく上でとても大切な心構えなのだと感じました。

個人でも国家間でも最近は何んでも相手のせいにするのが多くなってきている中、自反尽己の精神はとても大切ではないかと思います。イチロー選手お疲れ様でした。



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



## 相続無料相談会のご案内

### ～「不動産」・「相続」無料相談会～

矢島不動産管理が自信を持って提供させて頂く、他にはないサービスです。

相続でトラブルになる1番の理由は「不動産の共有」であり、相続税を圧縮させる1番の対策も「不動産の利用方法」です。「不動産」なくして「相続」は語れないのです。そこで、弊社スタッフの“上級相続支援コンサルタント”と“税理士”および“司法書士”が、「同時」に「無料」で皆様のご相談にお答えしていきます。

万が一の際、残されたご家族に「最大限の財産」と「最大限の幸せ」を相続して頂けるようなアドバイスを心がけ運営しておりますので「相続」について既に問題になっている方はもちろん、何か対策をしなければならないが何をどうしたら良いかわからないという方も、お気軽にご参加して頂けると幸いです。





# 5月 特選投資物件

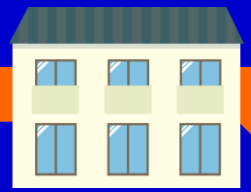


戸建	価格 <b>10,800</b> 万円	交通 西武池袋線 「江古田」駅 徒歩8分 西武有楽町線 「新桜台」駅 徒歩2分	<b>Nerima - Sakacho House</b> 練馬区栄町 戸建
		<p><b>バルコニー防水工事、屋根修繕、外壁塗装</b> ～平成27年工事済～</p>	
		<p>7LDK + S 旧パナホーム施工 住環境良好</p> <p>土地面積 150.40m<sup>2</sup>(約45.4坪) 建物面積 193.78m<sup>2</sup>(約58.6坪)</p>	
<p><b>Life Information</b></p> <p>LIFE(スーパー).....約160m ファミリーマート.....約180m ゆうゆうロード(商店街).....約110m 西京信用金庫.....約140m 開進第三小学校.....約350m 開進第三中学校.....約800m</p>			
<p>※このハウジングマップは概略紹介図です。図面と現況が異なる場合は現況優先となります。 取引態様: 媒介</p>			
<p>権利 ( 所有権 )</p> <p>地積 実面積 ( 150.40 m<sup>2</sup> ) ( 約 45.49 坪 )</p> <p>住居表示 ( 東京都練馬区栄町 )</p> <p>地目 ( 宅地 )</p> <p>地勢 ( 平垣 ) 一面積割合 約 - %</p> <p>接面道路 ( 公道 ) ( )</p> <p>接道方位・道路幅員 ( 南西側約5.2m公道 )</p> <p>道路面より ( 等高 ) 舗装 ( 完全 )</p>		<p>構造 ( 軽量鉄骨造 3階建 )</p> <p>種類 ( 居宅 ) 建築 ( 平成5年3月 )</p> <p>間取 ( 7SLDK )</p> <p>面積 ( 193.78 m<sup>2</sup> ) ( 約 58.61 坪 )</p> <p>1階:70.58m<sup>2</sup> 2階:86.99m<sup>2</sup> 3階:36.21m<sup>2</sup></p>	
<p>建ぺい率 ( 60 % ) 容積率 ( 200 % )</p> <p>( % ) 容積率 ( % )</p>		<p>用途地域 ( 第1種住居地域 )</p> <p>高度地区 ( 20m第2種 ) 防火地域 ( 準防火地域 )</p> <p>都市計画 ( 市街化区域 )</p> <p>土地区画整理事業 ( ) 計画道路 ( )</p> <p>その他の法令上の制限 ( )</p>	
<p>水道 ( 公営水道 ) ガス ( 都市G )</p> <p>汚水 ( 本下水 ) 雑排水 ( 本下水 )</p> <p>駐車スペース ( 有り ) その他 ( )</p>		<p>引渡 ( 空家 )</p> <p>引渡時期 ( 即可 ) 残代金清算後</p>	
<p>敷地面積の制定限度:75m<sup>2</sup> 日影規制:4h2.5h/4m 地区計画:江古田北部地区地区計画</p>			

土地	価格 <b>14,300</b> 万円	都営大江戸線 「新江古田」駅 徒歩6分 西武池袋線 「江古田」駅 徒歩8分	(住所表示) 東京都練馬区豊玉北2丁目1-1
<p><b>Nerima-toyotamakita</b> 練馬区豊玉北2丁目売地</p>		<p>敷地面積 259.03m<sup>2</sup> (約78.35坪)</p> <p>パナソニックホームズによる アパートプラン有ります お気軽にお問い合わせください</p>	
		<p><b>Life Information</b></p> <p>北新井公園.....約95m 歯科・眼科.....約350m 武蔵大学.....約550m 日本大学芸術学部.....約800m 練馬旭丘郵便局.....約600m 三菱UFJ銀行.....約600m</p>	
		<p>権利 ( 所有権 )</p> <p>敷地面積 ( 現況面積 ) <b>259.03m<sup>2</sup></b> ( 約 78.35 坪 )</p> <p>地目 ( 宅地 )</p> <p>地勢 ( 平垣 ) 一面積割合 約 - %</p> <p>接面道路 ( 公道 ) ( )</p> <p>接道方位・道路幅員 ( 南側約5.9m公道 )</p> <p>道路面より ( 等高 ) 舗装 ( )</p>	
<p>建ぺい率 ( 60 % ) 容積率 ( 200 % )</p> <p>( % ) 容積率 ( % )</p>		<p>用途地域 ( 第一種中高層住居専用地域 )</p> <p>高度地区 ( 20m第2種 ) 防火地域 ( 準防火地域 )</p> <p>都市計画 ( 市街化区域 )</p> <p>土地区画整理事業 ( ) 計画道路 ( )</p> <p>その他の法令上の制限 ( )</p>	
<p>水道 ( 公営水道 ) ガス ( 都市ガス )</p> <p>汚水 ( 公共下水道 ) 雑排水 ( 公共下水道 )</p> <p>駐車スペース ( ) その他 ( )</p>		<p>引渡 ( 更地 )</p> <p>引渡時期 ( 即可 ) ※残代金精算後</p>	
<p>備考 ・東側区有道路 ・公簿面積:265.41m<sup>2</sup> ・地番:練馬区豊玉北2丁目1番2号、1番3号 日影規制:3h-2h/4m 更地渡し 建築条件無し</p>			
<p>その他 用途=住居・共同住宅等 東側道路は建築基準法上の道路ではありません。</p>			
<p>※このハウジングマップは概略紹介図です。図面と現況が異なる場合は現況優先となります。</p>			

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 メール info@realestate.ne.jp





# 5月 特選投資物件



**区分マンション**  
 練馬区石神井町7丁目  
 「石神井公園」駅 徒歩8分  
 壁芯：15.86㎡ (4.79坪)  
 昭和59年11月 (築35年)  
 RC造4階建  
**960万円**  
**想定利回り8.82%**



**区分マンション**  
 練馬区豊玉上2丁目  
 「桜台」駅 徒歩4分  
 壁芯：17.71㎡ (5.35坪)  
 昭和50年11月 (築44年)  
 RC造10階建  
**720万円**  
**想定利回り9.66%**



**区分マンション**  
 新宿区市谷砂土原町  
 「牛込神楽坂」駅 徒歩9分  
 壁芯：14.54㎡ (4.39坪)  
 昭和60年1月 (築34年)  
 RC造4階建  
**860万円**  
**想定利回り8.09%**



**区分マンション**  
 練馬区中村北4丁目  
 「中村橋」駅 徒歩3分  
 壁芯：22.11㎡ (6.68坪)  
 平成18年8月 (築13年)  
 RC造9階建  
**1,550万円**  
**想定利回り5.80%**



**一棟店舗**  
 目黒区鷹番2丁目  
 「学芸大学」駅 徒歩4分  
 土地：46.63㎡ (14.10坪)  
 建物：66.24㎡ (20.03坪)  
 昭和53年7月 (築41年)  
 木造2階建  
**9,000万円**  
**想定利回り6.04%**



**一棟マンション**  
 目黒区目黒本町5丁目  
 「武蔵小山」駅 徒歩8分  
 土地：165.28㎡ (49.99坪)  
 建物：262.72㎡ (79.47坪)  
 昭和59年3月 (築35年)  
 RC造3階建  
**14,500万円**  
**想定利回り6.58%**



**一棟マンション**  
 豊島区西池袋4丁目  
 「椎名町」駅 徒歩5分  
 土地：199.0㎡ (60.19坪)  
 建物：293.5㎡ (88.78坪)  
 昭和62年 (築32年)  
 鉄骨造3階建  
**19,000万円**  
**想定利回り5.77%**



**一棟マンション**  
 世田谷区三宿1丁目  
 「三軒茶屋」駅 徒歩12分  
 土地：197.94㎡ (59.87坪)  
 建物：459.94㎡ (138.96坪)  
 昭和58年3月 (築36年)  
 RC造4階建  
**25,700万円**  
**想定利回り6.01%**

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 メール info@realestate.ne.jp

# 相続対策コーナー



株式会社矢島不動産管理 内藤心太  
宅地建物取引士  
不動産コンサルティングマスター  
相続支援コンサルタント

**Q. アパートを相続したばかりです。全国的に大手のメーカーでサブリースしているのですが、どんなポイントに気を付ければよいでしょうか？**

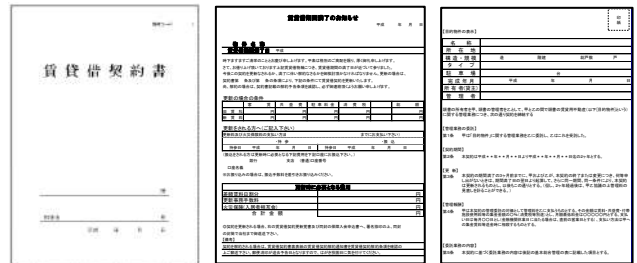
**A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと確認しましょう。**

## 契約内容を把握し今後の経営に備えていくことが重要です

昨今、サブリースに対してのマイナスな報道が多くありますが、不必要に怖がらず、まずは現状の経営をきちんと把握することから始めましょう。

### ポイント① まず、契約当時の書類、その後の更新した書類などを確認する。

はじめに大事になるのが、引き継いだ契約がどんな内容だったかをきちんと把握しておくことです。そのうえで契約当時の書類や、その後の契約変更などの書類を確認できる状態にしておくことをお勧めします。



### ポイント② 今後の経営がどうなるか、整理する。

今後の経営で最も大事なことは、収入がどれだけ残るかを推測し、対策を打っていくことです。そうはいつでも先のことはなかなかわかりませんから、どんな契約内容かで判断することが大事です。主に見ておきたいのは以下の3つです。

- ① 賃料減額がどのタイミングで起こるか（起こりそうか）
  - ② 空室時の賃料の免責
  - ③ 修繕契約内容（対象の工事とそうでない工事内容、費用の目安など）
- 将来に渡って安心できる・収入が確保できる内容かどうかを判断しましょう。

### ポイント③ 専門家に相談する

そうはいつでも、「ご自身の経営を今後どうしていけばいいか」、「今の収入で大丈夫なのか」、「契約内容が細かくてどこがポイントになるか、いまいわかりづらい」など気になるところもあると思います。**気になる方は無料でご対応しますので気軽にお問い合わせください。**



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

## 特定技能導入による在留外国人の増加！ 低入居率時代の救世主となりうるか？

2019年4月より、在留資格「特定技能」が導入されました。新しい在留資格で、深刻な人手不足と認められた14の業種に、外国人の就労が解禁されました。制度が始まったばかりで、まだ整備しなければいけない問題は多くありますが、賃貸住宅のオーナー様にとっては、低入居率時代の救世主になりうる存在として、現実的に考えて頂ければと思います。

14業種とは①建設業、②造船・船用工業、③自動車整備業、④航空業、⑤宿泊業、⑥介護、⑦ビルクリーニング、⑧農業、⑨漁業、⑩飲食料品製造業、⑪外食業、⑫素形材産業、⑬産業機械製造業、⑭電気電子情報関連産業になります。これらの業界での仕事は単純労働を含んでいるため、これまでは外国人が行うことはできませんでした。が、昨今の少子高齢化の影響が深刻で、このままでは業界そのものが立ち行かなくなることから、外国人労働者を受け入れることとなりました。2017年末の外国人労働者数は全国で128万人でしたが、現在政府主導で、これら特定技能外国人などを含め2025年には+50万人増計画があります。2018年末の在留外国人の総人口は約250万人、昨年対比増加率は7.5%まで上がってきています。確実に人口増が予測されるため、賃貸住宅への入居は増えていくと考えられています。

### 【外国人賃貸の実情は？】

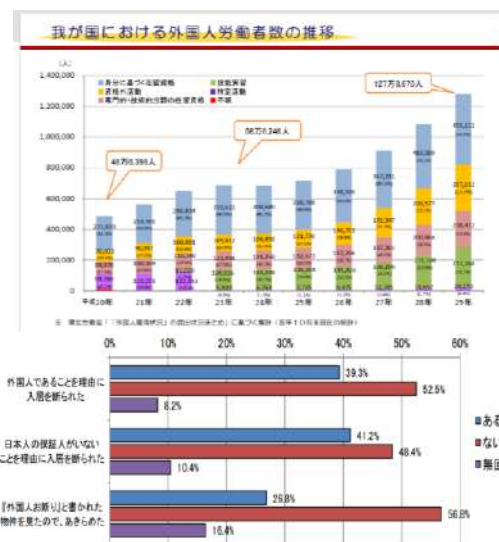
では在留外国人の部屋探し事情はどうでしょうか。多くの在留外国人は民間の賃貸住宅を求め、住まい探しを始めますが、そこには大きな壁があります。

法務省が2017年に公表した「外国人住民調査報告書」によると、日本で住まいを探したことがある外国人約2000人のうち、約4割にあたる39.3%が「外国人であることを理由に入居を断られた経験がある」と答えています。「外国人お断りと書かれた物件資料を見たのであきらめた」という回答が26.8%、「日本人の保証人がいないことを理由に入居を断られた」が41.2%でした。これが在留外国人の部屋探し実情のようです。

### 【外国人賃貸を受け入れ入居率を上げるためには？】

外国人賃貸を進めるにあたっては、事前に対応策を考えておくことは重要です。現在、不動産管理会社では、積極的に外国人専用の保証会社を活用しています。母国での保証人確保、属性確認を代行してくれます。さらに早期解約違約金、原状回復費用、更新料、家賃に至るまでの滞納保証プランもあります。また外国語のコールセンターも複数できてきました。言葉の壁は大きいですが、必要なコミュニケーションを代行したり、翻訳したりするサービスが整ってきています。翻訳サービスのついたアプリやソフトを活用する場面も多くなってきました。オーナー様が最も気にされているのは、生活習慣やルールを知らなくてトラブルになるのではと感じている点ではないでしょうか？正直、これは文化の違いからくるものですから、入居時に最低限のルールブックなどによる説明と理解が必要です。日本人も海外に行けば全く違う文化から戸惑うことと同じです。相手を理解する事が重要です。

日本では久しぶりに経験する、人口増（急増する在留外国人）ですので、空室が増える賃貸業界にとっては、絶好の機会ととらえ、準備と心構えをもって推進していきましょう。



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



賃貸

売買

管理

リフォーム

相続コンサル

新築プロデュース

# 株式会社 矢島不動産管理

滞納で困っている  
空室が続き困っている  
相続税がいくらか心配

・賃貸アパート・マンションの  
オーナー様へ

## 不動産のことなら

## なんでもご相談ください！

賃貸管理  
の相談

物件の売買  
の相談

相続  
コンサル  
の相談



矢島不動産管理はお客様の資産運用のために  
専門スタッフを集結してトータルサポートいたします！



不動産のことなら  
矢島不動産管理まで  
お気軽にご相談ください。

相談無料

☎ 0120-07-2525

オーナー様  
募集中

本店：東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F  
江古田北口店：東京都練馬区旭丘2-45-5 島田ビル1F  
東長崎店：東京都豊島区南長崎5-27-13



営業時間：10：00～19：00（水曜定休）

その他の賃貸・空室募集に関するご相談・お問い合わせは  
TEL 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1-3-5





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〕お気づ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 ニュニコ

☎ 0120-07-2525

