

“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

～ 2020年 4月号 ～

4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



: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
新人スタッフ紹介
- P2 民法改正のお知らせ
- P3-4 スタッフ通信
- P5 不動産川1-ションコーナー
- P6 賃貸管理コーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリエイティブ
- P11 不動産・相続無料相談会



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

前回のヤジマガジンでも少し触れましたが、残念ながらコロナウィルスによる経済危機が目に見えてきました。金融システムが悪いわけではないのでコロナに対する特效薬ができればすぐに経済は戻すだろうという人もいますが、僕はもう少し根深いように感じます。金融システム崩壊＝経済崩壊という過去から判断するのではなく、ゼロベースで判断していくことが大切でしょう。北海道では、観光、飲食店の経営が本当に厳しいとのこと。銀行もそういった方々からの緊急融資に対応していて、不動産融資どころではないとのことでした。私の友人は、すすきのでラーメン店をやっていますが、一日営業していて売れたのが1杯と嘆いていました。

私達のお客様である賃貸オーナーの方々には高齢の方も多くいらっしゃいます。私達は年齢が若いから大丈夫ということではなく、全員で衛生意識を高くして乗り越えたいと思います。またこれも少し感じるのですが、コロナウィルスや地球温暖化など、これからは地球規模で困難に立ち向かう時代に入ってきたのかもしれない。いま流行っている自国主義のゆれもどして、地球的視点をもった指導者たちが増え意思決定と実行ができる世界になってほしいとも願います。

※賃貸業界でも4/1からの民法改正で大きな変化があります。そちらも是非ご確認ください。



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



スタッフ紹介

新しい仲間が加わりました♪



氏名	朴 愛里(ぼく えり)
出身地	高知県
部署	仲介
入社年月	2020年2月
休日の過ごし方	友人と会ったり、たまに神社仏閣巡り
最近嬉しかったこと	健康診断で、前回よりコレステロール値が良くなっていて嬉しかったです！笑
好きな食べ物	海鮮料理(特にエビが好きです！)



ひとこと

入社して間もなく不慣れなこともあると思いますが、上司の方々を目標に早く一人前になれるよう日々精進して参りますので、何卒宜しくお願い致します！



「賃貸経営」法改正のお知らせ(4/1より)



賃貸借契約の基本となる法律である民法(債権関係)が2020年4月1日より一部改正されます。民法のうち債権関係の規定は、明治29年に民法が制定された後、約120年間ほとんど改正がされていませんでした。今回の改正は社会・経済の変化への対応を図るとともに、実務で通用している基本的なルールを明文化する目的があります。

(法務省HP～民法の一部を改正する法律(債権法改正)について～より一部抜粋)

賃貸借契約に大きく関わる変更ポイントは4つ

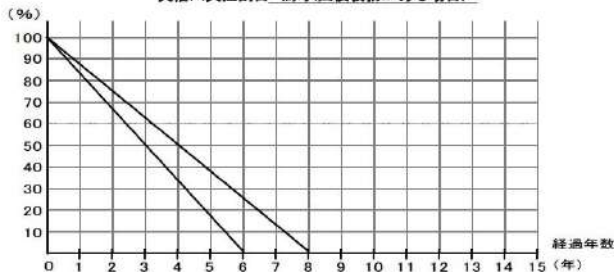
① 連帯保証人の極度額の設定

連帯保証人を個人が引き受ける場合、保証の極度額を定めなくてはいけなくなりました。極度額とは契約した連帯保証について債務を負う上限額のこと、この定めがないと契約に合意しても無効となります。弊社では賃料の12～24ヶ月分を極度額として定めることに致しました。

② 原状回復と敷金の明文化

原状回復に関しては借主が「入居後に生じた損傷について原状回復の義務を負うこと」、「通常損耗や経年変化については原状回復義務を負わないこと」が明文化され、退去時は「賃借人負担割合グラフ」を元に借主負担額を計算することとなりました。(左下図参照)

設備等の経過年数と賃借人負担割合(耐用年数6年及び8年・定額法の場合)
賃借人負担割合(原状回復義務がある場合)



主にクロスやクッションフロアは貼り替えてから6年経つと賃借人負担割合は0%となり、故意過失があったとしても費用請求ができません。

例えばクロスを貼り替えて3年経った部屋に入居した場合は、賃借人負担割合が50%からスタートする為、注意が必要です。賃借人の故意過失で室内が汚れたとしても全ての費用を負担させることが難しくなりました。

③ 一部減損による賃料減額

物件設備等の一部減損によって借主の使用収益が妨げられ、減損原因が借主の責任ではない場合、賃料を減額しなくてはいけなくなりました。自然災害による減損だけでなく、設備の故障も賃料減額の対象となるので注意が必要です。(例：給湯器が故障してお湯が出なくなった、雨漏りで部屋が使えなくなった等)

減損が生じてすぐに賃料減額をするわけではなく、免責日数を定めたうえで対応にあたります。同封の全国賃貸住宅新聞の「貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」が免責日数を定めるひとつの目安となりますが、弊社としては現在検討中です。

④ 賃借人による修繕権

貸主が修繕の必要性をしているにも関わらず、修繕をしない場合や緊急時の修繕等は借主自ら部屋の修繕をすることができるようになりました。この場合、借主に修繕をしたことに対する責任を追及することができず、修繕に要した費用を請求されます。

今回の改正で借主の権利がより強くなりました。

修繕や賃料減額等、オーナー様にも関係があります為上記内容についてご理解頂きますようお願い致します。同封の全国賃貸住宅新聞も一読下さいませ。ご不明点ございましたら、弊社担当へお問い合わせ下さい。

不動産ソリューションコーナー



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

資産の棚卸で資産形成をチェックする！

ご自身の資産は増えていますか？それとも横ばい、あるいは減っていますか？資産の良し・悪しは、オーナー様ご家族の将来設計や、ご親族への承継がスムーズにできるか（継ぎたい物件か、そうでないか）等にも関わります。今回は不動産を上手に活用することで魅力的な資産を作る方法をお伝えします。

資産ごとに、不動産の色分けをしてみましょう。バランスシートで見たときに、当然すべての資産が良い資産（増えている資産）ではないこともあります。それでも将来残していきたい資産、というものもあります。ですから、まずは資産の方向性を色分けして試みるのが重要です。

ご自身の資産を、下記のようにAランク、Bランク、Cランクに色分けしてみましょう。

Aランク：残すべき不動産

不動産の価値に関わらず、残す必要がある資産

Bランク：活用すべき不動産

対策（投資）次第で収益増加が見込める資産

Cランク：整理すべき不動産

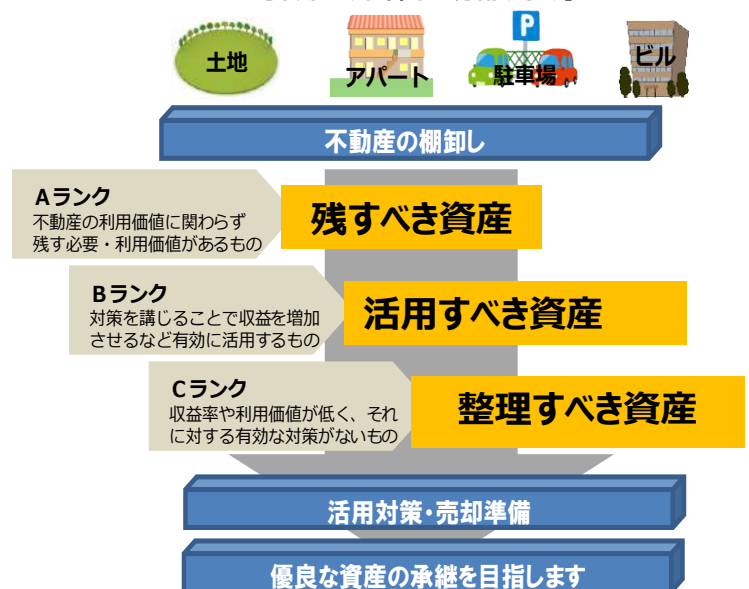
収益率や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産。

といった具合です。

次に、個々の資産についての対策を検討します。特に、不動産資産については、大きく分けると対策は右の6項目に分かれます。ご自身の資産の色分けに合わせて資産の6つの方向性を決め、具体的な対策を決めて実践していくことで、より良い資産・次世代に承継できる資産づくりにつながります。

是非、この機会に資産の将来対策を検討いただくと幸いです。良き資産形成が出来ますよう弊社でもサポートして参ります！

【不動産の棚卸し・分割の手順】



Point

01 何もしない

特に相続税が支払えるレベルで資産が増えれば現状維持も選択としてある。

Point

02 既存資産の改善賃料アップ・コスト減・建替え

保有し続ける方針であればリフォーム、リノベーション、外壁塗装工事などによる収入アップ、経費・借入れの見直しによるキャッシュフロー改善。

Point

03 買換え 売却→購入

現状で資産効率が良くない資産は買換えで資産改善を検討する。将来性が低い立地→将来性が高い立地など。売却+購入。

Point

04 優良物件の買い増し

現金を多く保有している場合、相続税はかかりやすく資産が減るリスクが高い。また、預貯金ではほぼ資産が増えない。優良不動産の購入で資産の増加や所得税節税、相続税の圧縮効果を得られる。

Point

05 未活用地の活用

未活用資産があり収益性が低い場合、資産を増やしながら相続対策で資産を減らさない対策も有効。アパート建築等、新たな活用。

Point

06 売却（賃貸経営終了…？）

相続税が払えない、そもそも活用可能性が低く今後所有するメリットも低い、賃貸経営をやめたい場合、など売却による現金化も検討する

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
賃貸不動産経営管理士

「家賃保証会社を活用する！トラブル対策編」

入居者の高齢化や外国人世帯の増加、単身世帯の晩婚化、法人の契約形態の多様化など、入居者の属性はここ数年目まぐるしく変わっています。そんな中で賃貸経営のトラブルの一つで多いのが家賃の滞納問題。弊社に管理委託いただいているオーナー様は対応していますので問題ありませんが、ご自身で管理されているケースでは大きなトラブルにも繋がっている場合もありますのでご注意ください。今回は家賃保証会社についてお伝えします。

滞納トラブルを回避する、家賃保証会社活用法

所有する物件が満室でも、家賃滞納者がいるとその部屋が空室であるのと同じ状況です。ただうっかり忘れていたなどのケースは改善の余地がありますが、入居者自身がトラブルを抱えていたり、悪質なケースの場合、オーナー様の精神的なストレスや揉め事に繋がるケースもあります。経営のストレスに繋がる悪質滞納に対して、一般的な解決方法を踏まえて、対策を考えてみましょう。



【一般的な悪質滞納対策の流れ】

①内容証明郵便を送って「賃貸借契約を解除する」

・賃貸契約の解除をするためには、一定の期限を決めて督促を行い、支払いが実行されなければ賃貸契約を解除するという通知をしなければならないというのが、法律で定められています。

②裁判等に必要な書類を揃える

・賃貸借契約書、固定資産評価証明書、弁護士への委任状、発送した内容証明郵便の控え、内容証明郵便の配達記録証明書、等

③退去期日を決め、退去を促す（文書送付）

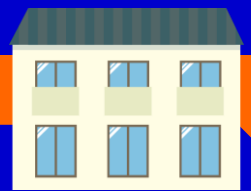
・退去を優先し退去後分割回収するなどの工夫をすることで被害を最小限に抑える対策をする

④上記がスムーズに進まない場合、裁判で強制執行

・退去期限日までに退去にならない場合、裁判などの具体的な解決策をとることが有効です。

しかしながら、実際にこれらの対策をオーナー様自身で実施しようとすると、それ自体が大きなストレスになります。重要なのは、こういったトラブルがそもそも起きないように、対策を打つことです。そのために一番有効なのは、家賃保証会社を活用し、そもそも滞納が起こらない対策を打つことです。家賃保証会社とは、「連帯保証人」の代わりとなる保証会社を活用し、保証会社が直接入居者と賃貸保証契約をすることで、「保証会社が入居者の滞納時の立て替えをしてくれる」サービスです。こういったサービスは管理会社単位で導入している内容が違うので、ご興味があればぜひお問い合わせください。今後、4月以降の民法改正などの影響もあり、オーナーの滞納トラブル対策がさらに重要になっていきます。ぜひ、今一度ご自身の滞納トラブル対策を見直してみたいはいかがでしょうか？

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



4月 特選投資物件のご紹介！


売マンション 寿ビル		交通 東京メトロ日比谷線 「築地」駅 徒歩1分		2,980万円 (税込)	
表面利回り	8.19%				
年間収入	244.2万円				
住所	東京都中央区築地2-10-5				
土地権利	所有権				
構造	RC造 地上9階建 3階部分				
専有面積	45.51㎡				
築年数	1984年4月	総戸数	17戸		
管理会社	亨栄興業株式会社				
管理形態	全部委託	管理人	巡回		
現況	賃貸中	引渡し	相談		
管理費	19,879円	修繕積立金	9,789円		
家賃	月額 203,500円				
外壁	タイル貼り	オートロック	なし		
エレベーター	あり	先着優先	確認中		
備考	・バルコニー面積：確認中 ※司法書士は当社指定となります ※図面と現況が異なる場合、 現況を優先となります				



バルコニー

現況が図面と異なる場合は現況を優先とします





【築地駅 徒歩1分】
事務所で使用

◆有楽町線 新富町駅 徒歩2分
◆エレベーター◆高利回り

ライオンズプラザ町屋 B103 価格 2,380万円 (消費税込)		11.09% 想定表面利回り		東京メトロ千代田線・京成本線 「町屋」駅 徒歩5分	
想定月額賃料 220,000円 (税込) 想定年間収入 2,640,000円 (税込)		ショッピングモール内 地下1階店舗事務所・オーナーチェンジ			
所在地 荒川区町屋3-2-1				<ul style="list-style-type: none"> 尾竹橋通り沿いに立地 重飲食可能 内装スケルトン シャッター付 	
物件概要 【土地】 ■積 積：公積9113、45㎡(約6554.833575) ■土地権利：所有権 ■地 目：宅地 ■接 面 道 路：公道 東側幅員約15.0m(接道6m以上) 南側幅員約4.0m(接道6m以上) 北側幅員約4.0m(接道6m以上) 【建物】 ■築 年 月：平成2年(1990年)2月 ■種 別：鉄骨鉄筋コンクリート造地上地下 ■構造：地下1階(99坪) 地上1階部分 ■延 床 積：180坪 ■専 有 面 積：55.54㎡(約19.02坪) ■分 譲 会 社：興業興業 ■建 立 会 社：興業興業 ■管 理 会 社：日本ハウスメイキング社 東京北支店 ■管 理 形 態：全部委託管理 (日勤) ■管 理 費：月額 26,300円 ■修繕積立金：月額 4,500円 ■店舗賃料：月額 9,440円 ■駐車場：あり (月額15,000円~20,000円) ■駐 輪 場：あり (月額2,900円~3,000円) ■バイク駐場：あり (月額1,900円) ■ペット飼育：不可 【法令規制】 ■居住用途：市街化区域 ■住 居 地 域：商業地域、準工業地域 【設備等】 ■ライフライン：東京電力、都市ガス、水道、下水道、ガス、水 ■設 備：エレベーター、夜間オートロック (19時~8時) ■現 況：賃貸中 ■引 渡 期：相談 ■2019年度同業種年額：125,287円		 <p>専有面積 65.54㎡</p> <p>* 図面と現況が相違する場合は現況を優先とします。</p>		ライオンズプラザ町屋 ショッピングモール 1 階 幼児教室、診療所、洋品店、雑貨屋、美容室、接骨院、生花店 他 地下1階 もんじゃ焼き、焼肉、定食屋、ベンガル料理店、居酒屋、レンタルオフィス、トランクルーム、バレエ教室 他	
		現況賃貸中 賃貸条件 現 況：賃貸中 (普通借借3年) 業 種：レンタルオフィス 期 間：2019年11月15日 ~2022年11月14日 賃 料：月額220,000円 保証金：600,000円			

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



4月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
葛飾区新小岩1丁目
新小岩駅 徒歩7分
土地：173.07㎡ (52.35坪)
建物：190.94㎡ (57.75坪)
1987年11月 (築32年)
木造2階建
4,300万円
想定利回り10.96%



一棟アパート
中野区野方2丁目
野方駅 徒歩8分
土地：98.20㎡ (29.7坪)
建物：100.3㎡ (30.34坪)
1987年4月 (築32年)
木造2階建
5,780万円
想定利回り8.22%



一棟アパート
大田区南馬込5丁目
西馬込駅 徒歩2分
土地：154.45㎡ (46.72坪)
建物：153.12㎡ (46.31坪)
1993年8月 (築27年)
木造2階建
6,500万円
想定利回り7.1%



一棟アパート
練馬区富士見台3丁目
富士見台駅 徒歩9分
土地：137.82㎡ (41.69坪)
建物：119.56㎡ (36.16坪)
1989年7月 (築31年)
木造2階建
6,580万円
想定利回り8.39%



一棟ビル
練馬区下石神井6丁目
石神井公園駅 徒歩11分
土地：100.15㎡ (30.29坪)
建物：204.08㎡ (61.84坪)
1991年6月 (築34年)
鉄骨造3階建
7,860万円
想定利回り10.04%



一棟ビル
杉並区西荻北3丁目
西荻窪駅 徒歩4分
土地：62.44㎡ (18.88坪)
建物：112.42㎡ (34.00坪)
1999年6月 (築20年)
鉄骨造3階建
7,990万円
想定利回り5.87%



一棟ビル
国分寺市日吉町2丁目
国立駅 徒歩10分
土地：132.44㎡ (40.06坪)
建物：225.69㎡ (68.27坪)
1986年3月 (築43年)
鉄骨造3階建
8,000万円
想定利回り7.38%



売ビル
中野区江古田1丁目
落合南長崎駅 徒歩10分
土地：76.79㎡ (23.22坪)
建物：261.69㎡ (79.16坪)
1990年8月 (築29年)
RC造5階建
10,800万円
想定利回り6.6%

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



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 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

定期清掃 お任せ下さい!

大規模清掃
初回限定
10% OFF

「頼んで良かった」を活かに大切な物件の清潔感を維持します!

大規模
清掃

25,000円~

定期
清掃

5,000円~

物件の規模により価格は変動します。簡易清掃他、各種プランご予算に合わせてご提案致します。

プラン例① (2階建 アパート)

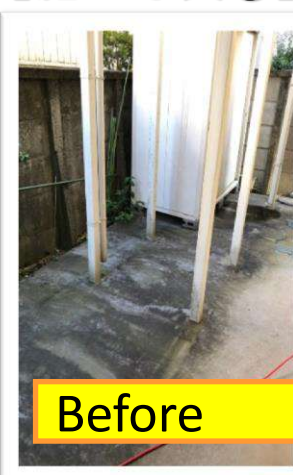
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

プラン例② (3階建 マンション)

定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

見積りに伺いますのでお気軽にお問合せ下さい!

【施工写真①】



Before



After

【施工写真②】



Before



After

しろくまクリーンサービス(株)

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5

見積無料

TEL 03-3992-4690

作業中は電話に出られない場合があります。留守番電話にメッセージを残して頂ければ折返し致します。



担当:大山



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 ニュニコ

☎ 0120-07-2525

