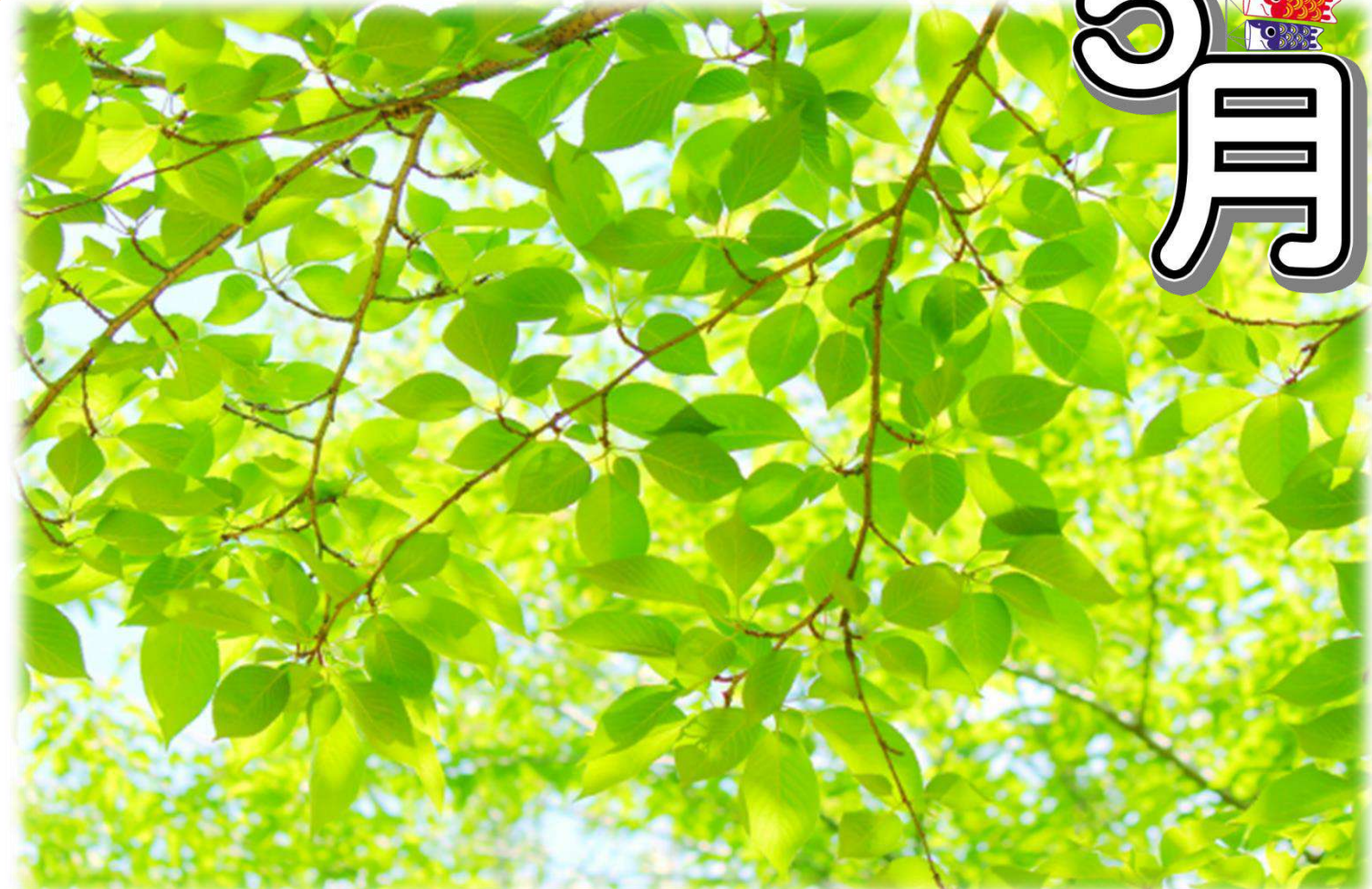


“練馬区・豊島区・中野区・板橋区エリアの賃貸オーナー様を応援する定期情報誌”

ヤジマガジン

～ 2020年 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



: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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 新型コロナウイルス対策について
- P3-4 スタッフ通信
- P5 不動産リレーションコーナー
- 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

「意識」が問われる時代に

このたびの新型コロナウイルスに罹患された皆様と、感染拡大により生活に影響を受けている地域の皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

日に日に感染者が増えています。近隣の病院でクラスターが発生したというニュースもありました。当社では2月の時点でマスク着用、アルコール消毒など会社としての対応はかなり早いほうだと思っておりますが、ここまでくるとお部屋の案内はテレビ電話などで行ったり、契約、更新をなるべく郵送で行うような必要があります。すでに様々な業務システム導入は進めておりましたので、通常時の1/2の人数で業務対応できていますが、いまは1/3の人数で対応できないか考えています。しかし設備の故障や仕事がなくなり家賃が払えないという人の相談対応などで完全に自宅勤務にかえることはできず、日常の生活に密着している仕事が不動産管理なのだということも実感しております。



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

コロナによって「意識」が問われる時代に世の中が変化したのではないかと考えています。TVでは連日、外出、三密を控えてください、マスクをしてください、手洗いをしてくださいと放映されています。すべて意識をしていけば、できることです。自分は関係ないから、自分だけ良ければいい、という考え方が増えるほど全体としてマイナスに働きます。グローバル化が進み世界は小さくなりました。「意識」を上げていかなければ世界はあっという間にバランスを失うことが、コロナによってわかりました。

こういったことから会社を選ぶ基準としても、そういった企業としての「意識」が問われる時代になったと感じるのです。私個人としても会社としても、コロナ対策の衛生意識だけでなく、企業倫理としてもより高い「意識」をもっていかなければならないという想いを強くしています。

コロナの影響は現実的に1年以上続く可能性があると考えて対応していく心構えが必要でしょう。衛生管理をすることが当たり前と考え、変化をチャンスと捉えて自分たちの仕事を変化させるつもりです。皆様にもご不便をおかけするかもしれませんが、何卒ご理解を頂けたら幸いです。



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ぬ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と存じます。



新型コロナウイルス感染症予防の取り組みについて

平素より矢島不動産管理をご利用いただき誠にありがとうございます。新型コロナウイルス感染症予防の取り組みとして、以下の対策を取らせていただいております。ご不便をお掛け致しますが、ご理解ご協力の程宜しくお願い致します。

◆営業店舗、営業時間の変更について◆

本店:10:00～18:00(水曜日定休日) 北口店、新桜台店:一時的に営業自粛

- ・本店営業時間を10:00から18:00に変更させていただきます。定休日の変更はございません。
- ・北口店、新桜台店は当面の間、営業自粛させていただきます。

◆感染予防、感染拡大防止について◆

- 店舗ドアの常時開放、店舗・事務所の換気
- お客様へのマスクの着用をお願い
- ご来店後のテーブル、椅子をアルコール消毒
- 飲み物を紙コップでご提供
- 社用車での案内中の車内の換気、アルコール消毒
- トイレの除菌清掃

◆従業員の対応について◆

- 全従業員マスクの着用
- 交代制の出勤、車通勤の実施
- 出勤時の検温実施・告知、37度以上熱がでた場合、4日間出勤停止して経過観察
- 入社時、帰社時、接客毎の手洗い、うがいの実施

◆ご来店及びご案内等の対応について◆

- お部屋探し・購入・売却・コンサルティング相談等、ご来店は原則予約制とさせていただきます
- 現地集合でのご内覧対応。先に室内にはいり換気をおこなったうえで、鍵を開けておき、従業員は外で待機させていただきます
- スマートフォンの動画機能を利用したご案内の実施

◆ご契約・契約更新・解約・退去立会について◆

- ご契約金は、お振込みでお願い致します
- 契約更新手続きについては、原則郵送での対応とさせていただきます
- 賃料・更新料の支払いについては、原則、お振込みにてお願い致します
- 解約は、①弊社ホームページ ②FAX ③メール にて受付させていただいております
- 退去立会は、非接触型を推奨とさせていただきます
- ・状況により現地で対面の立ち合いをする場合がございますが、原則対面での立ち合いは現地で行いません。
- ・鍵を当社まで郵送でお送りいただき、後日当社スタッフが検室後にご連絡の上、精算業務を行います。

◆お客様へのお願い◆

- 事前にご自宅等で体調の確認をお願いします。
- 風邪の症状や37.5度以上の発熱など、体調の優れない場合はご来店をお控え下さい。
- 来店時にマスクの着用をお願いします。
- 海外からの帰国後や、ご家族で帰国者がいる場合は来店前にお問い合わせ下さい。
- 来店時は、隣のお客様との間隔をあけて、飛沫防止に向けマスクの着用や咳エチケットにご協力をお願いいたします。

◆弊社ではこのような対策を取らせて頂いております。
ご理解ご協力の程宜しくお願い申し上げます。



株式会社矢島不動産管理





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

新型コロナウイルスによる不動産市場への影響

2020年1月中旬より、新型コロナウイルスの感染拡大が中国から始まりました。日本では2月中旬にクルーズ船からの感染を中心に全国に広がる事態が発生いたしました。その後、感染者は日に日に増加し続けており、世界中が今までにない危機に直面しております。国内でも日々の生活や仕事でも多くの問題が生じておりますが、不動産市場への影響について考えたいと思います。

【不動産市場に関わる影響】

①ホテル・民泊・マンスリー物件への打撃

1月末からの中国からの団体ツアーの停止により、ホテル・民泊への影響が始まりました。現在は更なる入国規制に加えて、日本人自体が旅行・出張を自粛しており、宿泊施設の稼働率はますます低下しております。近年では、賃貸物件の空室を民泊、マンスリー物件として転用提供することで空室を解消できる新たなビジネスモデルが確立しました。更に東京オリンピックを控え、インバウンド需要が加速し、高収益ビジネスモデルとして注目が高まっておりました。月単位での契約が可能なマンスリーは大手企業が社宅や研修用に好んで使い、例年の春には纏まった戸数を確保しておりましたが、今年は研修自体を見送る企業が増加しております。特定の宿泊客を対象とした物件の需要が急激に落ち込む事態となりました。

②テナントの退去・支払い遅延や減額

今回のコロナウイルスの影響で、飲食店をはじめとする事業者が急激な来店減少に伴い、賃料の支払いが困難な事案が発生しております。国土交通省からは賃料の支払いの猶予に応じる等、柔軟な対応をお願いしたい旨の方針が出されましたが、特に借入返済がある物件については支払いの猶予に応じることは簡単なことではありません。オーナー、テナントも金融機関の対応を明らかにしたうえで対応策を講じる必要があります。

③物件売却活動への影響

居住用物件を中心に、申込キャンセルが発生しております。「非常時に物件を買いたくない」、「そもそも内見に行きたくない」、「時期をずらした方が安くなるのではないかな」等の理由からです。現時点で収益物件への影響は比較的少ないと思われませんが状況を注視していく必要があります。

④住宅設備製品の納期遅延

住宅設備製品には多くの輸入商品があります。大手住宅設備メーカー等で中国生産品を中心とした納期遅延が発生しております。これに伴い、原状回復工事や新築物件の完工遅れが生じております。

【今後の対策】

早い段階での終息、解決を望んでいますが、この状態は長期化が予想されております。誰しもが同じ状況ですので、事実を受け入れ、オーナー様にとって最善の対策を実行して行くことが重要です。

①確実な入居促進

厳しい状況が続くとは言え、住宅の需要がゼロになることはありません。空室の問い合わせが減っていてもターゲットに合わせた物件づくり、稼働率低下、空室となった民泊・テナント物件は住宅へのコンバージョン(用途変更)を検討する等、強い対策が必要に思われます。改めて、物件価値を高める取り組みを行っていきましょう。

②早い段階での設備交換依頼

住宅設備製品の納期遅延は、当面続くと思われれます。4月からの民法改正も踏まえ、修理や交換に必要な設備は、速やかな工事依頼が必要です。今後設備価格の上昇も予測されますので今のうちに進めていくことをお勧めします。物件価値を高める意味でも、より新しい設備に変えていくことは良い結果に導きます。

③物件の取得

今回のコロナウイルスの影響で物件の早期売却を望む方も出ております。ここ数年国内の不動産は高騰しておりましたが、今後利回りの高い物件が出てくる機会が増えて行くと思われれます。新たに物件を取得し、キャッシュフローを増やして行くことも資産防衛の選択肢の一つだと思われれます。

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
賃貸不動産経営管理士

民法改正がオーナー様に与える3つのポイント

2017年5月に成立した「民法の一部を改正する法律」が4月1日より、施行されました。この改正では契約に関するルールを中心に民法の債権関係の分野において全般的な見直しが行われ、不動産の賃貸借契約および売買契約に大きな影響があります。現在の民法は1896年に制定されたものです。制定当時と現在では、社会や経済、人々の暮らし、ビジネスも大きく変化しており、現代社会に合わない不十分な点が出ておりました。2009年から審議を重ね、満を持しての施行です。民法は契約に関する基本的なルールですので、頻りに改正されるものではありません。不動産を所有されている方には大きな改正となりますのでしっかり対策することが重要です。今回は3つの改正ポイントをお伝えいたします。

1. 賃貸借契約の保証人が支払う上限（極度額）について

個人の連帯保証人と保証契約をする場合、書面で極度額を定めなければならない。
極度額を具体的に定めなかった場合は、保証契約が無効とされる可能性があります。
滞納発生から平均6ヶ月で裁判を経て強制執行まで実現することを考えると
最低家賃6ヶ月程度の極度額の設定が必要です。裁判で許容された連帯保証人の負担額は
平均で家賃12～13ヶ月分最大で家賃33ヶ月分ですので、家賃2年分を目安に設定することをオススメします。

2. 賃貸物件が一部使用できなくなった場合の家賃について

旧法では賃借人からの請求がなければ減額されなかったが、新法では使用できなくなった場合の家賃は当然に減額される。

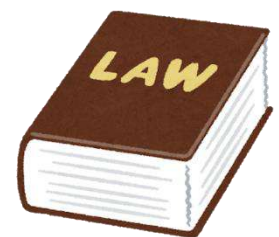
状況	賃料減額割合（月額）	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが動かない	5,000円	3日
雨漏りによる利用制限	5～50%	7日

出典：貸室設備等の不具合による賃料減額ガイドライン（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会）

例1) 家賃15万円の物件でトイレが7日間使えなかった場合
家賃15万円×減額割合30%×日割((7日-免責日数1日)÷30日)=9,000円

例2) エアコンが6日間使えなかった場合
減額割合5,000円×日割((6日-免責日数3日)÷30日)=500円

※賃料減額割合は月額表記です。実際に減額するのは修理完了までに掛かった日数分の家賃です。
※免責日数は、故障等の連絡から修理完了まで通常必要な日数です。この分は「修理完了までに掛かった日数」から差し引きます。借主の帰責によって修理等が遅れた時は当然その日数分も差し引くことになります。



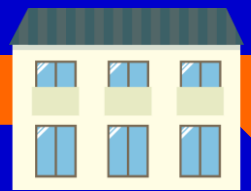
上記はあくまでガイドライン（目安）になりますので、案件ごとに協議のうえ決定されることをオススメします。

3. 賃貸借契約終了後の原状回復義務について

民法改正により、賃借人は通常の使用で生じた損傷や時間が経つことで生じる劣化について原状回復義務を負わない。通常の使用で生じた損傷や劣化については原状回復義務を負わないと明文化されました。ただし、敷金を100%償却とする等、賃借人に負担させる合意も有効です。あるいは、通常損耗を負担させる契約が有効と言えるために、賃貸借契約書等で負担すべき通常損耗の範囲が明示されており、そのことを賃借人が明確に認識する必要があります。トラブル防止のため契約時に丁寧に説明することが重要です。

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

5月 特選投資物件のご紹介！



売区分マンション 居室 税込 980 万円	東京外口有楽町線 徒歩 6 分 バス 分	江戸川橋駅 バス停徒歩 分	他交通	名称 パレ・ドール目白台
---------------------------------	--------------------------------	------------------	-----	---------------------

パレ・ドール目白台

**オーナーチェンジ
物件！**

**年間予定収入
871,200円**

**東京都 文京区
駅徒歩10分圏内！**

住所 東京都文京区関口2-7-3

土地
所有権 借地料 月額 0円
面積 330.57㎡
共有持分 2.091 / 50.549
用途地域 第1種低層住居専用地域

専有部分 壁芯 21.17㎡
バルコニー 0㎡

間取り 1R 方位:北西

総戸数 21戸

構造 鉄筋コンクリート造
地下 階付 3階建 地上 1階部分
築年 1985年10月

分譲会社 日帝産産機
施工会社 不明
管理会社 株式会社エヌティコーポレーション
管理形態 全部委託 管理員 巡回
管理費 月額 9,410円
修繕積立金 月額 6,300円

電気 東京電力 ガス 都市ガス
水道 公営水道 汚水 公共下水
給湯 ガス給湯器 敷地内駐車場 空無

備
エレベーター オートロック タイル貼
洗濯機置場

引渡 現況 賃貸中
引渡日 相談

家賃 月額 72,600円(込) 想定: 円

特色 ★連帯保証人有 ★法人契約 ★貸借借期間:2019年11月5日~2021年11月4日 **備考** 表面利回り8.8%

一棟売収益マンション 池袋三丁目

「池袋」駅徒歩 8分

■物件概要
所在地/東京都豊島区池袋3丁目52番13号(住居表示)
東京都豊島区池袋3丁目961番68(地番)
土地権利/所有権 地目/宅地
土地面積/104.96㎡(登記簿)
※尖細面積 95.73㎡(内3.98㎡は道路負担部分)
建物構造/鉄筋コンクリート5階建
建物面積/1階75.40㎡・2階70.56㎡・3階65.59㎡(登記簿)
築年月/昭和61年3月31日 総戸数/5戸
用途地域/商業地域 法令制限/防火地域
建ぺい率/80% 容積率/100%
接近状況/北東側約4M道路(セットバック完了後)
設 備/都市ガス・公共水道・本下水
現 況/賃貸中 引渡し/即日可

■現地要図

池袋駅徒歩圏にありながら落ち着いた感じられる街 — 豊島区池袋三丁目
賃貸物件『住みたい街ランキング』で常に上位に選ばれる

人気の「池袋」駅徒歩8分の好立地！

1階

2階

3階

■地形図

種別	101号室	102号室	201号室	202号室	301号室
間取りタイプ	1DK	1DK	2DK	1DK	3DK
面積	27.0㎡	27.0㎡	39.0㎡	27.0㎡	67.86㎡
賃料	¥68,000	¥62,000	¥102,000	¥70,000	¥125,000
管理費等	¥0	¥0	¥0	¥0	¥0

月額合計賃料 **427,000円**
 年間賃料収入 **5,124,000円**
 利回り **5.22%**

満室賃貸中!!

販売価格 **9,800** (税込) 万円

上記は本図面を基に、公図と照合の上、図面と異なる場合は公図を優先して記載しております。また、図面記載の面積は概算であり、実際の面積は登記簿記載の面積を準拠とさせていただきます。

本図面に記載の図取図・案内図・地形図・方位等、この販売図面と現況が相違する場合は、現況を優先させていただきます。

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)

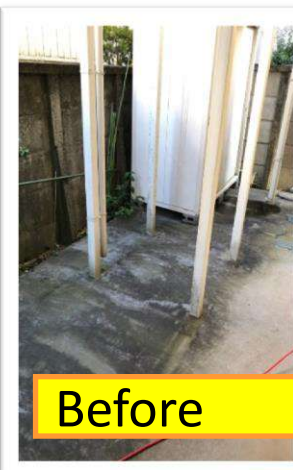
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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〕おあざ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

