

“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 8月号 ～

8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 賃貸住宅の管理業務等の
適正化に関する法律の成立
- P3-4 スタッフ通信
- P5-6 不動産リレーションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまメンテナンス
- P11 不動産・相続無料相談会



おりんの音

実家にあるお仏壇にお線香をあげるとき、ろうそくに火をともしお線香をあげてから、おりんを鳴らします。

「ちーん」という音がなりますが、音の響き方によって、今日はいい音が出た。と思う日もあれば、ん？もう一度…とやり直すときもあります。

ほぼ毎日「ちーん」と鳴らしているのですが、何度鳴らしても納得できるいい音を毎回出すことは難しいです。

逆にいい音がでると、自然と目をつぶりその響きを味わいます。これは本当にどうでもいいことなのですが笑、、、こんな単純なことでも納得できる音が出したいとおもう自分が少し面白いです。

そしてこれは仕事でも同じことが言えるかもしれないと考えています。

単純作業でそこに興味を持たない仕事でも、そこにほんの少しの味や面白さを見出すことができれば、仕事が楽しくなると思います。

プロになるには絶対的な時間・経験が必要かもしれませんが、仕事に面白さを見出すところは案外身近にあるかもしれません。



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。





賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の成立

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が成立しました。

私としては諸先輩方の約20年以上の努力が実ったことの喜びと今後の私達が果たす役割・責任の大きさに気持ちが引き締まる思いです。

サブリースが「特定賃貸借契約」として規定され、管理業者の登録・賃貸人への重要事項説明の実施・賃貸不動産経営管理士の設置などが義務化されました。

また管理戸数200戸以上の会社はすべて登録制になり、管理受託の際に重要事項説明が義務付けられます。

宅建業と管理業は別物であるという国土交通省の方針もだされました。

法律を一つ作るということは大変であることがよくわかりましたし、それを身近で見ることができたことが大きな財産にもなりました。

法律の成立を業界の新たな第一歩と捉え、引き続き賃貸住宅市場の整備・発展に努めて参りたいと思います。

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」の概要

(1) サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置

- 全てのサブリース業者に対し、
 - ・ 勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止
 - ・ サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明 等を義務づけ
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)についても、契約の適正化のための規制の対象とする

(2) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ
- 登録を受けた賃貸住宅管理業者について、
 - ・ 業務管理者の選任
 - ・ 管理受託契約締結前の重要事項の説明
 - ・ 財産の分別管理
 - ・ 委託者への定期報告 等を義務づけ





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

家賃滞納の解決モデル事例から考える

コロナショックの影響で家賃滞納の件数が増える可能性があります。賃貸管理会社や保証会社を活用しているケースが増えているとは思いますが過去の入居者さんで、保証会社を活用してなく、中長期に及ぶ家賃滞納が出てきてしまっているという話も聞きます。

今回は、その中長期に及ぶ家賃滞納が生じた場合に、建物明渡訴訟、強制執行など、法律的な観点での解決策・解決事例をご紹介します。

【モデルケース①】

建物明渡訴訟が相当の場合（滞納3か月～）の解決モデルケースですが、建物明渡訴訟を起こしつつ、訴訟以外や訴訟上にて和解の交渉を試みる手法があります。

これは、建物明渡訴訟がいわばベースラインを作り、交渉の場でベースラインを上回る条件を獲得していく方法になります。このモデルケースが最も多いです。

実際の事例をご紹介しますと、一つは建物明渡請求と、未払賃料の請求を行っている事案です。いわゆる居座りのようなケースですね。ここでは、裁判上では請求認容の判決を取得する手続を粛々と進め、他方で強制執行費用等が生じる前に、相手方に任意の明渡しを行うように交渉を持ち掛けています。その結果、無事、任意明渡しを先行させることができています。

最悪の場合に備えて、強制執行への手続を進めながら、裁判手続の長期化や居座りによる毎月の損失を新たな客付けによる収益化へと転換できた事例です。

【モデルケース②】

もう一つは強制執行手続の申立てを行い、断行日前を交渉期限として設定し、交渉を進めていった事案です。

こちらは、強制執行（断行）というベースラインを設定することで、判断基準の明確性（強制執行を上回る好条件が提示されるかどうか）をもちつつ、場合によっては、断行費用を支出することなく、好条件で事件をまとめることができるというものになります。こちらの事案では、強制執行を実際に行った場合よりもはるかに好条件での和解を行うことができます。

今回は2つのケースをご紹介させていただきました。家賃滞納が3ヶ月以上になり、入居者の支払いが更に滞る可能性がある場合は、まずは信頼のおける管理会社に相談することをオススメします。多くのケースでは、管理会社は顧問弁護士と相談して、上記のような流れで即実施されます。家賃滞納が半年、1年となつては、その後入居者も、各種対策を考慮して、交渉に時間が掛かってくる場合が多いです。一番の解決策は、1日でも早いスピード対応です。是非ご参考にしていただければ幸いです。弊社でもご相談は無料にて承っておりますのでお気軽にご相談くださいませ。

家賃滞納・賃貸管理に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：山本

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
上級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賃貸業への影響

緊急事態宣言から数ヶ月が経ち、新型コロナウイルスに関しては、第2波の心配をしながらではありますが、日常に戻りつつあります。ただし、賃貸経営においては、市場回復が少し遅れてくると言われています。今後の動向に合わせて、賃貸オーナー様に影響を及ぼしそうな内容を整理いたしました。



【テナント賃貸】

密を伴う業態は、ご存知のとおり、**家賃減額、家賃滞納、家賃延納が発生**しております。公的資金の活用を促すことや、家賃減額・延納については話し合いを十分に行ったうえで覚書を交わすことが重要です。

【空室本格化】

退去・引っ越しが増加しております。逆に新規申し込みの需要も出てきますが、元々空室の多いエリアでは、新規申込より退去が増え、新築物件の供給にも押され、**必然的に空室が増える傾向**になっています。これらは**遅れてやってくるため（7月～12月頃）、それに対する準備が必要です**。重要なポイントは、今までより**“強い空室対策”**（今までやっていない条件策、契約パターン、避けられたターゲットなど）を考える必要があります。特に業績悪化している法人の入居者さんは、実家に引き上げる、より家賃の安い物件に住み替えるなどの傾向が出ております。

【クレーム増加】

緊急事態宣言が解除されても、**STAY HOMEが続く**傾向のため、入居者さんからの**クレームがより増えて**います。（コールセンターの電話本数は最大昨年対比150%以上）入居者のテナントリテンション（入居維持）の意味も含め、**設備強化提案は進める**べきです。（ネット無料、宅配BOX、LED、エアコン設置、ゴミBOXなど）

【収益物件売却増加】

今回の有事では、資産的に厳しい状況（借入あり収入減少の場合）になるオーナー様も出てきて、**売却になるケースが増えています**。空室は売却に大きく影響しますので、**空室があるオーナー様はキャッシュフローツリーを作成して、物件価値の把握が必要です**。作成方法はお気軽にご相談いただければと思います。

【外国人需要】

外国人に関しては、**出入国許可が出たら、戻る可能性が高い**と言われております。ビジネス客→留学生→観光客の順になります。**学校関係が再開すれば、留学生が一気に入ってくる可能性も高い**です。既に日本に滞在する外国人も、経済事情によりますが、より安価な賃貸へ住み替える方向が見受けられ始めています。外国人が増えればインバウンド需要も回復すると思われるので、外国人をターゲットにしている不動産ビジネスをされている方は、今は耐える時期と思います。中には民泊・マンションをテレワークスペースや会議室に変更して、運用している方もいらっしゃいます。用途変更も選択肢の一つです。

【新たな需要】

家に居ながらのリモートワークをする大企業・IT企業などは都市部の高額賃貸から、郊外の戸建賃貸等に引っ越す傾向も出てきています。**テレワークに必須となる仕事部屋の確保が出来る広めの間取りや戸建等**は郊外エリアでも今後数年のトレンドとなる可能性があります。

緊急事態宣言は解除されたものの自粛モードは継続しております。Withコロナの時代、どう賃貸経営を進めて行くべきか？今一度、オーナー様におかれましては、ご自身の物件、資産状況などを把握されることをお勧めします。弊社でも、オーナー様の資産をお預かりする管理会社として、先を読み、新しい提案を進めて行けるように努めております。何かお困りごと等がありましたら、お気軽にご連絡いただけますと幸いです。

収益向上に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤

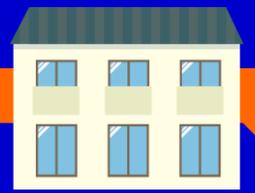


8月 特選投資物件のご紹介!

価格 4,580 万円	交通 西武池袋線 「東長崎」駅 徒歩2分 都営大江戸線 「落合南長崎」駅 徒歩9分	Urban Hills Higashinagasaki 101-201 アーバンヒルズ東長崎101・201号室
徒歩10分圏内に2路線・2駅 外壁防水改修工事済(2013年)		満室時表面利回り 8.66% 賃料月額:1階200,727円(税抜) 賃料月額:2階130,000円(想定) <small>上記表面利回りは、売出価格に対する年間の満室時賃料収入の割合で、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除後のものです。年額賃料は賃料料と事務賃料をもとに算出したものです。</small>
		所在 (住居表示) 豊島区南長崎5-27-12
		敷地 権利形態 (地上権) 面積 456.48 m ² 共有持分: 12273 / 113692 用途地域 (商業地域)
Life Information セブンイレブン.....約130m 西友.....約100m としま昭和病院.....約100m 南長崎はらっぱ公園..約300m	長崎銀座通り沿い 1階店舗	建物 専有面積(壁芯) 住宅 59.64 m ² (約 18.04 坪) 店舗 63.09 m ² (約 19.08 坪) 間取りタイプ (店舗・1LDK) 1棟の総戸数 (22 戸) 構造 (鉄筋コンクリート 造 6 階建) 建築 (1990 年 8 月)
		分譲会社 (ニューハイム建設株式会社・扶桑興業株式会社) 施工会社 (小郷建設株式会社) 管理会社 (スタック株式会社) 管理形態 (全部委託) 管理方式 (巡回) 管理費 (50,560円) 地上権地代 (20,500円) 修繕積立金 (21,480円) 合計 (92,540円)
引渡 現況 (1階:賃貸中・2階:居住中) 時期 (相談)	備考 1階店舗 賃貸借期間:2018年12月22日~2021年12月21日 1・2階は水道メーター共有の為、1階より水道代1,500円/月を基金 地上権:2048年12月6日まで 現任担保免責	施設 敷地内駐車場 (無) 駐輪場 (要確認 使用料無) 給湯 (有) ガス (東京ガス) エレベータ (有)
<small>※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。</small>	店舗:63.09m²・住宅:59.64m²	<small>取引態様:専任</small>

トア岩本町 マンション 302号室				売マンション JR山手線 「秋葉原」駅徒歩10分
【壁芯面積/バルコニー面積】 35.89m² / 1.98m²	【その他交通】 ・JR総武本線 / 『馬喰町』駅徒歩3分 ・都営新宿線 / 『馬喰横山』駅徒歩7分 ・都営浅草線 / 『東日本橋』駅徒歩10分 ・JR総武線 / 『浅草橋』駅徒歩10分	【想定家賃収入】 155,000 円/月 想定年間合計 1,860,000 円/年 想定利回り 7.59%	●間取り 1LDK	
価格 2,450 万円 東京メトロ日比谷線	交通『小伝馬町』駅徒歩4分	【リフォーム内容】 ■カメラ付きモニター ■バス ■トイレ ■温水洗浄便座 ■クロス ■フローリング ■キッチン ■ダウンライト ■エアコン ■コスモスイッチ ■戸棚 ■シューズボックス ■クローゼット ※フルリノベーションの為、全て新規交換になります。 4月末に完成予定となります。		内見、資料請求は担当迄ご連絡下さい。 <small>※図面と現況が異なる場合は現況優先となります ※司法書士当社指定となります。</small>
●物件概要 ●所在地 東京都千代田区岩本町11-12-11 ●構造 RC造地上7階建て ●総戸数 59戸数 ●築年数 1981年1月 ●土地権利 所有権 ●施工会社 株式会社 浅沼組 ●管理費 17,400円 ●修繕積立金 14,650円 ●管理会社 株式会社 青山メイン企画 ●管理形態 巡回 ●駐車場 無 ●駐輪場 有 ●備考 外壁タイル張り、エレベーター、事務所利用可能 バス・トイレ別、室内洗濯機置場				

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



8月 特選投資物件のご紹介！



区分マンション
足立区大谷田2丁目
亀有駅 徒歩23分
専有面積：68.04㎡ (20.58坪)
1977年9月 (築42年)
RC造14階建
1,270万円
想定利回り8.03%



区分マンション
文京区本駒込2丁目
本駒込駅 徒歩7分
専有面積：56.53㎡ (17.1坪)
1983年9月 (築36年)
SRC造12階建
2,420万円
想定利回り8.18%



一棟売り
大田区東馬込2丁目
馬込駅 徒歩7分
土地：162.23㎡ (49.07坪)
建物：158.78㎡ (48.03坪)
2019年10月 (新築)
木造2階建
9,800万円
想定利回り7.24%



一棟売り
横浜市港南区最戸2丁目
上大岡駅 徒歩9分
土地：249.94㎡ (75.60坪)
建物：99.36㎡ (30.05坪)
2017年6月 (築3年)
木造2階建
5,460万円
想定利回り8.0%



一棟売り
横浜市鶴見区寛政町
安善駅 徒歩5分
土地：139.50㎡ (42.19坪)
建物：186.75㎡ (56.49坪)
2013年8月 (築6年)
木造3階建
6,850万円
想定利回り9.0%



一棟売り
江東区深川2丁目
門前仲町駅 徒歩7分
土地：56.39㎡ (17.05坪)
建物：104.49㎡ (31.6坪)
1979年4月 (築41年)
鉄骨造3階建
6,500万円
想定利回り8.3%



一棟売り
川崎市多摩区三田1丁目
生田駅 徒歩6分
土地：140.00㎡ (42.35坪)
建物：162.08㎡ (49.02坪)
2008年10月 (築11年)
木造2階建
7,450万円
想定利回り8.02%



一棟売り
名古屋市中川区野田1丁目
八田駅 徒歩10分
土地：128.44㎡ (38.85坪)
建物：246.24㎡ (74.48坪)
1989年10月 (築30年)
RC造4階建
5,550万円
想定利回り9.23%

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)

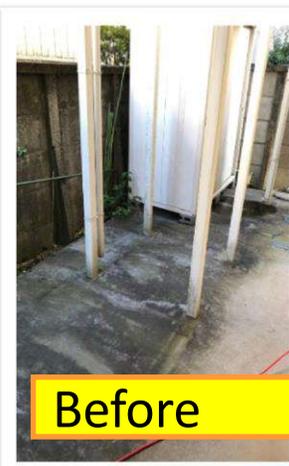
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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

