

“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

～ 2021年 7月号 ～

7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
相続無料相談会のご案内
- P2 不動産業界最新ニュース
- P3-4 スタッフ通信
- P5 賃貸管理コーナー
- P6 不動産ソリューションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーニングサービス
- P11 不動産投資応援セミナー



賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 (いわゆる管理業法)が始まります！

いよいよR3/6/15から賃貸住宅管理業法がスタートします。
この法律は、わたし自身も応援していた念願の法案で、成立の裏話まで知っているくらい身近なお話でした。この法制化にともなって、新しい賃貸不動産経営管理士という国家資格も誕生したり、業界にとっても大きな変化の年になったと感じます。

本法はサブリースの問題に焦点を充てるだけでなく、複雑化した賃貸経営に管理が必要だということを国が認めてくれたものと考えています。たいがい法律は後追いで、現場での問題が表面化しなければ法制化することはできません。無償で管理を行うことは、禁止されていませんが、行う側にも責任が発生するため、きちんと契約書を結ぶなど役割を厳格化する必要があります。

オーナーの皆様には、今後の賃貸経営をするうえで、管理をどうするかしっかり考えるきっかけになってもらえたらと思います。

わたしたち矢島不動産は、正直さ、誠実さ、勤勉さを大事にし、オーナーの皆様へ良い仕事を提供し続けるため、継続教育に励んで仕事をすることを約束しています。もしいま自主管理で頑張られていたオーナー様がいらっしゃれば、是非この機会に弊社への管理をご検討頂けたら幸いです。



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



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。





不動産業界最新ニュース(令和3年6月15日施行の新しい法律)

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和2年法律第60号)

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

- トラブルを未然に防止するため、全てのサブリース業者の勧誘時や契約締結時に一定の規制を導入
 - サブリース業者と組んで勧誘を行う者(勧誘者)も、勧誘の適正化のため規制の対象とする
 - 違反者に対しては、業務停止命令や罰金等の措置により、実効性を担保
- (1) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース業者・勧誘者による特定賃貸借契約(マスターリース契約)勧誘時に、家賃の減額リスクなど相手方の判断に影響を及ぼす事項について故意に事実を告げず、又は不実を告げる行為の禁止

(2) 誇大広告等の禁止

マスターリース契約の条件について広告するときは、家賃支払、契約変更に関する事項等について、著しく事実と相違する表示、実際のものよりも著しく優良・有利であると人を誤認させるような表示を禁止

(3) 特定賃貸借契約締結前の重要事項説明

マスターリース契約の締結前に、家賃、契約期間等を記載した書面を交付して説明

2. 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図るため、賃貸住宅管理業者の登録制度を創設

(1) 賃貸住宅管理業の登録

委託を受けて賃貸住宅管理業務(賃貸住宅の維持保全、金銭の管理)を行う事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付け

※管理戸数が200戸未満の者は任意登録

(2) 賃貸住宅管理業者の業務における義務付け

- ① 業務管理者の配置
事務所毎に、賃貸住宅管理の知識・経験等を有する者を配置
- ② 管理受託契約締結前の重要事項の説明
具体的な管理業務の内容・実施方法等について書面を交付して説明
- ③ 財産の分別管理
管理する家賃等について、自己の固有の財産等と分別して管理
- ④ 定期報告
業務の実施状況等について、管理受託契約の相手方に対して定期的に報告

2020年12月15日施行

2021年6月15日施行

施行の背景

賃貸住宅は、賃貸住宅志向の高まりや単身世帯、外国人居住者の増加等を背景に、国民生活の基盤としての重要性が一層増している一方、賃貸住宅の管理は、従前、自ら管理を行うオーナー様を中心でしたが、近年はオーナー様の高齢化や相続等に伴う兼業化の進展、管理内容の高度化等により、管理業者に管理を委託等するオーナー様が増加したことで、オーナー様、入居者間でのトラブルが多く発生しています。

さらに、賃貸経営を管理業者に一任できる“サブリース方式”が普及していますが、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し、社会問題化しています。

このような情勢を受け、「管理業務の適正な運営」と「借主と貸主の利益保護」を図るため、法律が制定されました。

- 法律の対象となる取引形態 -

サブリース方式



- 法律の対象となる取引形態 -

受託管理方式



まとめ

昨今、一部の悪徳不良業者によってオーナー様や入居者とのトラブルが増加傾向にありましたが、法律の施行により、今後は不良業者が淘汰され、質の高い管理を行う管理業者のみがオーナー様や入居者に選ばれるようになります。

新法の目的は賃貸住宅管理業者の登録制度を創設し、賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図るとともに、不良業者を排除し、業界の健全な発展・育成を図ることです。ただし！業者の規制だから自分には関係ないと思っははいけません。

今回の新法以外でも時代は確実に変わっていて賃貸経営市場にも大きく影響しています。

昨年民法改正では**原状回復義務の範囲が明確化**され、設備トラブルに関しての賃料減額が、今までは**「家賃の減額を請求できる」**でしたが**「当然に減額」**されると改正され、**管理にも適正かつ迅速な対応が必要**になりました。

こ一年はコロナで在宅勤務が増えたことが原因の近隣トラブルも増え、管理の重要性が浮き彫りになっています。

今まで自主管理で頑張られてきたオーナー様には、今後の管理をどうしていくか今一度検討が必要です。

管理に関するご相談は 0120-07-2525 担当：山本・関口



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

事故物件のガイドライン案を国土交通省が初作成！

国土交通省は、今年5月20日に「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン(案)」を発表いたしました。

約1ヶ月間のパブリックコメント（意見公募）を行ったうえで、制定される方針です。

これからの高齢社会において、老衰や病死等は当然あり得ることでありますが、これまでの不動産取引では、その不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵について、適切な告知や取扱いに関する判断基準がありませんでした。そのため、不動産業界全体として取引や高齢者の方のご入居に様々な支障・影響がありました。

物件をお持ちのオーナーの皆様には是非抑えていただきたい動向ですので、現時点での内容をお知らせいたします。

ポイント1. 「自然死または日常生活の中での不慮の死」は告知しない。ただし、長時間にわたって放置され、特殊清掃等が行われた場合は告知するものとする。

(1) 他殺、自死、事故死、その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げるものとする。

(2) 自然死または日常生活の中での不慮の死が発生した場合

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割を占める一般的なものである。また、判例においても、自然死について、心理的瑕疵への該当を否定したものが存在する。この他、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死についても上記と同様の扱いとなる。

このような死が生じることは当然に予想されることであり、買主・借主の判断に重要な影響を及ぼす可能性は低いものと考えられることから、原則として、これを告げる必要はないものとする。ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合においては、買主・借主が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げるものとする。

ポイント2. 「他殺、自死、事故死、その他原因が明らかでない死亡」が発生した場合は、告知するものとする。賃貸借契約は事案発生から3年間を告知期間とする。

不動産取引の中でも賃貸借契約に比べて売買契約は取引金額やトラブルが生じた場合の損害が高額になり、買主が被る損害は借主に比し多大なものとなりやすい等、双方の契約に係る事情が異なります。また、過去の判例でも賃貸の場合、住み心地の良さへの影響は自死等の後に第三者である別の借入者が居住した事実によって希薄化すると考えられるとされている事例や公的賃貸住宅においても、事案発生後の最初の入居者が退去した後は、通常の住戸として募集する運用が長らく行われております。これらを踏まえ、上記(1)に掲げる事案および(2)の特殊清掃等が行われた事案については、発生から3年間は借主に対して、これを告げるものとされております。売買については上記を考慮して、年数の制約はなく、判明している範囲で買主に伝えるとされております。

ガイドライン案の内容は実際についてのご相談・お問合せは以下の窓口までご連絡いただければと思います。



空室対策・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

収益不動産購入による相続税対策について

現金を不動産に組み替えることで相続税の節税、納税資金の確保、資産の承継、収入増を可能にします。今後、相続・事業承継が増加していくことから、改めて仕組みについてお伝えいたします。物件選定が非常に重要ですので、ご検討されている方はお気軽にご相談くださいませ。



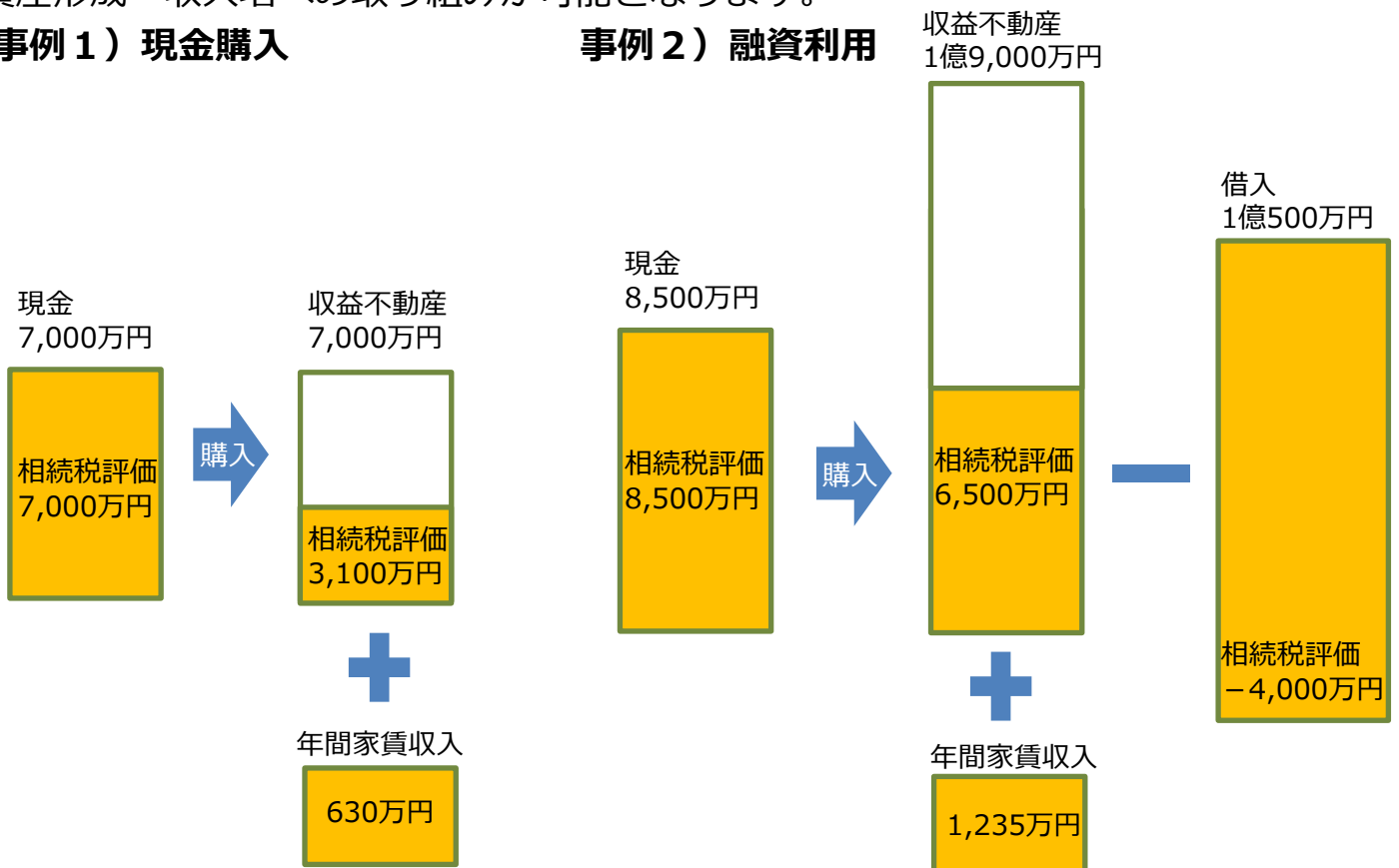
収益不動産の売買で相続（節税）対策、将来の資産形成・収入増対策について、事例でお伝えします。事例1は現金7,000万円で一棟アパートを購入した事例です。収益不動産7,000万円を現金で購入した場合、このケースでは相続税評価額が3,100万円に圧縮されました。購入した収益不動産の年間家賃収入は表面利回り9%で630万円となります。現金購入の場合、利回りが高く安定的なキャッシュフローを得ることができる物件を選ぶことがポイントです。

事例2は現金8,500万円と融資を利用し、銀行から1億500万を借り入れし、一棟マンションを購入した事例です。土地建物の相続税評価額は約6500万。年間家賃収入は表面利回り6.5%で1,235万円となりました。借入を行った場合、相続税評価額から借入を引いて、4,000万円の相続税評価減となります。

収益不動産購入により、相続資産を圧縮させ納税額を抑え、節税対策と将来、更に資産形成・収入増への取り組みが可能となります。

事例1) 現金購入

事例2) 融資利用



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



7月 特選投資物件のご紹介！

売地			
御代田町(栄町)			
販売価格			
600万円			
所在地	北佐久郡御代田町大字御代田字喜喜		
交通	しなの鉄道「御代田駅」より0.53km		
地積	365.78 m ²	地目/現況	宅地 / 更地
	(110.65 坪)	権利関係	所有権
坪単価	/坪	私道負担	無
接道状況	北側11.5m公道に9.2m接道		
構造	1階面積		
	(0.00 坪)		
延床面積	2階面積		
	()		
法令制限	都市計画	非線引地域	建ぺい率 60 %
	用途地域	第一種住居	容積率 200 %
その他			
設備	水道	佐久水道	電気
	下水道	御代田町	ガス プロパン
その他			
備考			



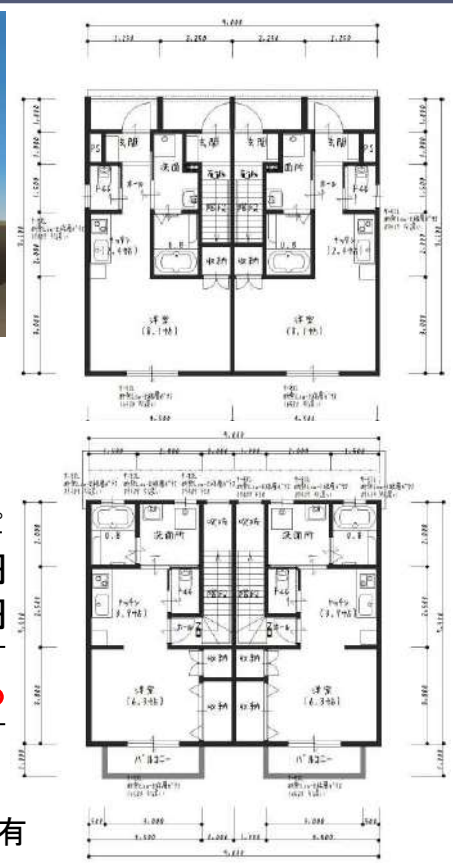
イメージ

建築費約28,000,000円
 土地代金6,000,000円
 合計約34,000,000円
 ※取得経費は含めておりません。

想定月額賃料220,000円
 想定年間賃料2,640,000円

想定利回り7.76%

「御代田駅」まで徒歩7分
 軽井沢駅まで3駅の好立地
 軽井沢駅近辺の勤務者需要有



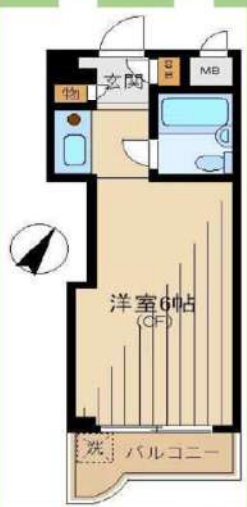
ジョイフル中野坂上 オーナーチェンジ

【交通】
 東京メトロ丸ノ内線「中野坂上」駅徒歩4分
 JR中央線「東中野」駅徒歩11分

販売価格 **720万円**

所在	中野区中央一丁目28-8		
土地	権利	所有権	面積 426.31 m ²
	共有持分	100万分の	
建物	構造	鉄筋コンクリート造4階建	
	専有面積	14.01 m ²	総戸数 46 戸
	バルコニー	2.88 m ²	バルコニー方向 南
	築年数	昭和59年9月	所在階 1階
	間取り	ワンルーム	
維持費	管理費	7,540 円/月	修繕積立金 9,400 円/月
	その他	- 円/月	合計 16,940 円/月
	管理形態	管理組合：有	全部委託
都市計画	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60 %	容積率 200 %
設備	その他制限	準防火地域、第2種高度地区	
	駐車場	無	エレベーター 無し
引渡	現況	賃貸中	時期 相談
備考	*図面と現況が異なる場合は現況優先とします。 *賃貸収入や利回りについては概算時点での算出のため将来にわたって保証するものではありません。 *オーナーチェンジにつき売買後賃借契約を引継ぐものとします。 *利回りは現況での単純利回りです。		

オーナーチェンジ物件！
 表面利回り 8.83%
 月額賃料53,000円 (共益費含む)
 年間賃料636,000円



Good Place!
 ◇南向きバルコニー



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 担当：内藤・山本



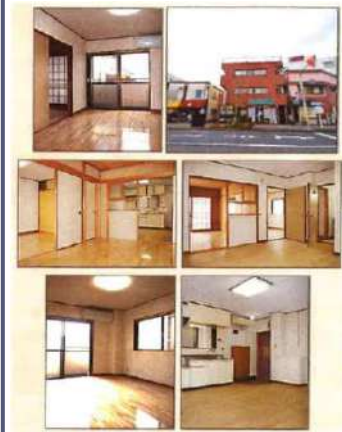
7月 特選投資物件のご紹介！



戸建
練馬区向山3丁目
豊島園駅 徒歩11分
 土地：59.70㎡ (18.06坪)
 建物：61.47㎡ (18.59坪)
 平成5年3月 (築28年)
 木造2階建
2,990万円
想定利回り6.4%



戸建
豊島区東池袋2丁目
大塚駅 徒歩7分
 土地：43.90㎡ (13.27坪)
 建物：80.70㎡ (24.41坪)
 平成18年4月 (築15年)
 木造2階建
3,490万円
想定利回り6.36%



マンション
青梅市河辺町5丁目
河辺駅 徒歩1分
 専有面積：44.47㎡ (13.45坪)
 昭和58年10月 (築37年)
 鉄骨造4階建
550万円
想定利回り10.9%



マンション
世田谷区玉堤1丁目
尾山台駅 徒歩14分
 専有面積：56.16㎡ (16.98坪)
 平成7年11月 (築25年)
 RC造3階建
3,180万円
想定利回り5.2%



一棟 (借地権)
豊島区南池袋1丁目
池袋駅 徒歩6分
商業地域
 建ぺい率：80%容積率：240%
 土地：73.58㎡ (22.25坪)
 建物：102.00㎡ (30.85坪)
 不明 (建築後72年以上経過)
4,500万円
想定利回り8.54%



一棟
豊島区北大塚2丁目
大塚駅 徒歩5分
第一種住居地域
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：74.6㎡ (22.56坪)
 建物：97.2㎡ (29.40坪)
 昭和47年4月 (築48年)
8,580万円
想定利回り10.06%



一棟
中央区村田町
浜野駅 徒歩9分
第一種住居地域
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：1017.5㎡ (307.79坪)
 建物：283.61㎡ (85.79坪)
 平成16年8月 (築16年)
9,390万円
想定利回り8%



一棟
所沢市西所沢1丁目
西所沢駅 徒歩3分
商業地域
 建ぺい率：80%容積率：400%
 土地：185.13㎡ (56.00坪)
 建物：457.71㎡ (138.45坪)
 平成9年4月 (築24年)
10,880万円
想定利回り6.7%

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 担当：内藤・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

オーナー様
募集中



0120-07-2525



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：10：00～18：00（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)

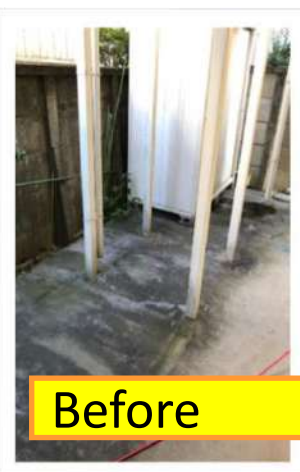
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

プラン例② (3階建 マンション)

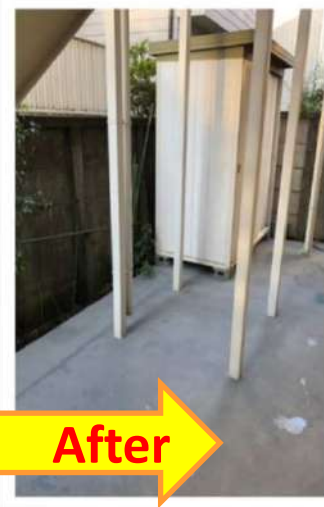
定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

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

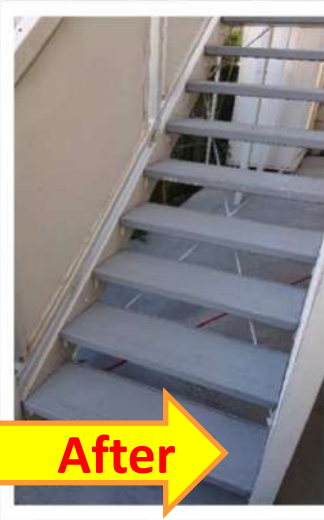


After

【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

全国の不動産会社が学ぶ不動産投資スキルを江古田で学びませんか？

不動産投資応援セミナー



賃貸経営・不動産投資をされている方、これから資産形成をお考えの方はどなたでもご参加いただけます。

講演
テーマ

コロナ禍を乗り越える、今こそ不動産投資を考える。
2021年、買うべき物件と売るべき物件を徹底解説！

- 講演内容
- ①現役世代必見！老後2000万円問題から読み解く資産形成の必要性と本質
 - ②江古田限定公開！投資家が知るべき「3つの利回り」と「IHON」分析
 - ③現役銀行員も警鐘！買ってはいけない物件について、買うとどうなる！？
 - ④コロナショックと不動産市場の見通しについて、物件と金融機関の選び方
 - ⑤最新の投資物件事例を基に今買うべき物件・売るべき物件がわかる等々…

ソーシャル
ディスタンス

セミナー当日は席の間隔確保、消毒液設置、ドアノブ・机の消毒、定期換気を徹底いたします。お客様におかれましては体調を十分考慮いただいたうえでご参加をご判断くださいませ。また、マスクを着用する等、感染拡大防止のご協力をいただきますようお願いいたします。感染拡大状況によってはセミナーを中止・延期いたしますので予めご承知をお願いします。

【日時・開催場所】

2021/7/31 土

講師陣は不動産業界に精通したスペシャリスト！
不動産投資に特化したゲスト講座あり。たったの
1時間半で不動産業界の市場と時流がわかる！

時間：18:00~19:30
会場：矢島不動産管理 北口店
住所：東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F
主催：株式会社 矢島不動産管理



地域のオーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営者様等の資産形成コンサルティング実績のある講師が、最新の不動産市場・不動産投資についてわかりやすく解説！！



お客様名	ご属性	ご年収	自己資金	ご希望条件
1	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
2	不動産賃貸業	5,000万円	30,000万円	RC物件、地方エリア、利回り10%~
3	事業主/マスコミ	4,000万円	2,000万円	利回り8%~、首都圏
4	会社員/マスコミ	2,000万円	10,000万円	高利回り、首都圏
5	不動産賃貸業	20,000万円	30,000万円	利回り7%~、都内
6	会社員/商社	1,200万円	3,000万円	利回り8%~、積算重視
7	不動産賃貸業	10,000万円	100,000万円	高利回り、都内
8	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
9	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
10	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
11	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
12	会社員/商社	900万円	4,000万円	利回り7%~、都内
13	会社員/金融	1,600万円	4,000万円	利回り6%~、都内
14	会社員/サービス業	2,000万円	10,000万円	積算重視 (価格の7割超)
15	公務員	1,400万円	2,500万円	10,000万円以内、積算重視

売りアパート・売りマンション絶賛募集中！！
購入希望者様多数！！売却をご検討の
お客様は是非弊社にご一報くださいませ。

矢島不動産管理 投資
 <http://ekoda-buy.jp/>

投資専門サイトOPEN！！最新取引事例等、
お得情報満載。セミナーと併せて要チェック！！



予約受付中

株式会社 矢島不動産管理
許可番号：東京都知事(13)第26344号
東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階

QRコードまたは以下のフリーダイヤル、メールにてお待ちしております。
☎0120-07-2525
✉invest@realestate.ne.jp