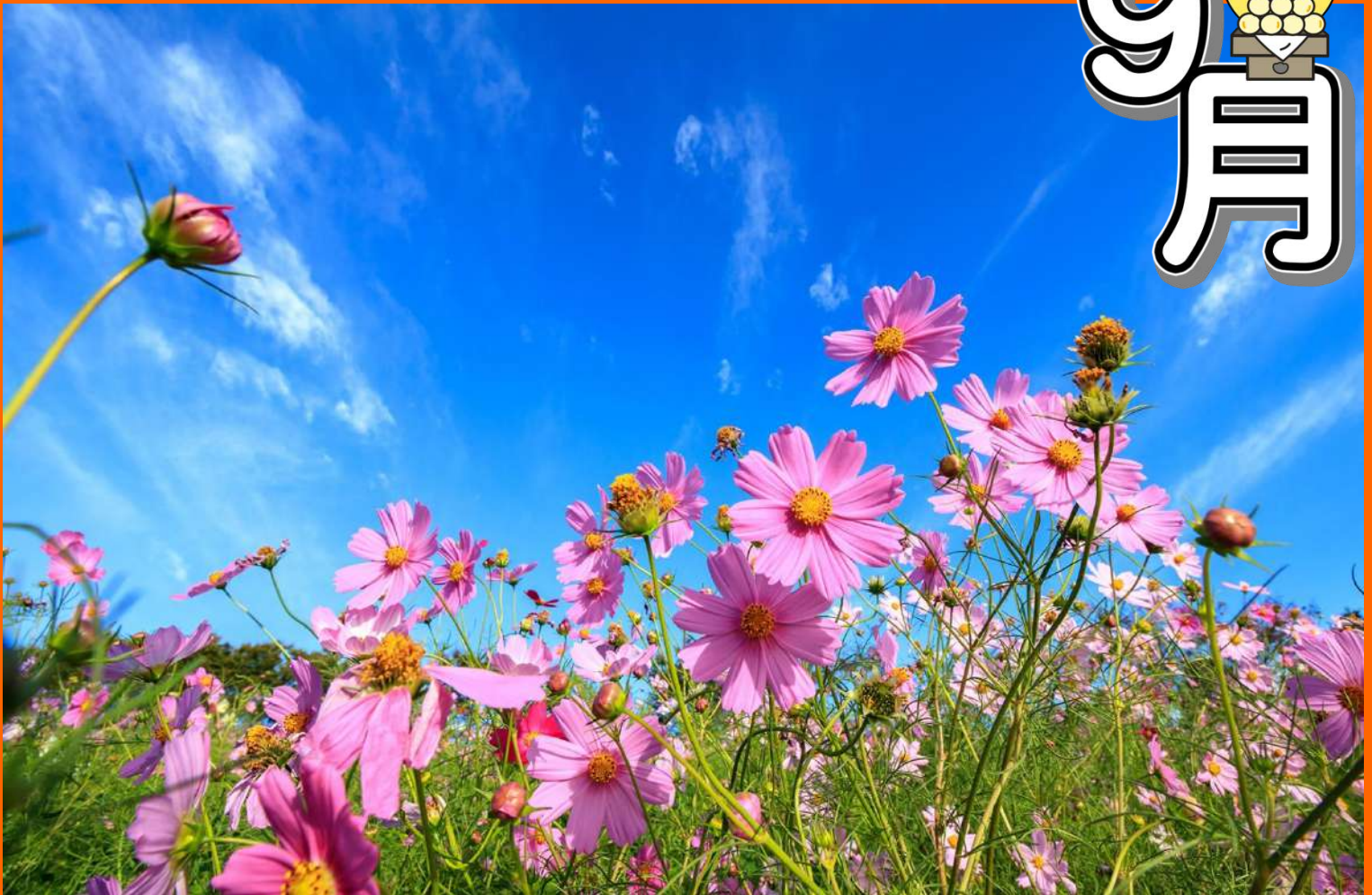


”練馬区・豊島区・中野区・板橋区エリアの賃貸オーナー様を応援する定期情報誌”

ヤジマガジン

～ 2023年 9月号 ～

9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

<https://www.realestate.ne.jp>

矢島不動産管理



今月の主な内容



- P1 今月の一言
- P2 特集ページ
- 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 投資物件情報ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産投資セミナー

「運の良さ」について

先日雑談ではありましたが、「運の良さ」について話し合う機会がありました。私自身の過去を振り返ると、ありがたいことが数多くあります。人との出逢いや意思決定のその後にあれが活きたということも多いので「結果的に」ラッキーなのかもしれません。

振り返ると、「結果的に」ラッキーだったというのがポイントでして、その後の努力や行動によってもたらされたものでもある事も多いのです。そう考えると、ラッキーとは日頃の行動や努力の延長線上にあるように感じます。

日頃の行動や努力は一言で言うと「積極的に生きる」ということに尽きます。積極的な思考、行動、そして言葉を大切にすること。世の中は「自」とそれ以外の「他」で成り立っていますから、驕らずに「自」も「他」も大切に生きることで結果的に運が良くなるのかもしれません。

またアンラッキーだったときにはどうするのかも大切です(そもそもアンラッキーと考えることが消極的だという話もありますが)。なんでこんなに大変なことが続くのかと消極的になってしまうことも時にはあるでしょう。

そんなときには、何かしら自分自身に原因があるはずだと考え、自分ができることに集中しようと努力します。そう考えると改善できればさらに自分自身の成長につながるので「雨もまたよし」という気持ちになれるのです。

目の前のことから逃げずに「気づき」を得て次に活かすという姿勢が習慣化されると、自分自身も成長していて、結果的に「ラッキー」も幸せも増えていく、、、そんなことを考えさせられる雑談の機会に感謝です。



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。





特集「推薦入試を前に早めに対策！」

江古田駅を中心に、周辺には様々な大学が存在しています。武蔵大学、武蔵野音楽大学、日芸こと日本大学芸術学部、少し池袋寄りには立教大学もあります。

先月の日曜、オープンキャンパスが開催され、江古田駅近辺は一日中かなりの人数の若者であふれていました。

早いもので、来月10月の半ばには総合選抜入試が控えています。毎年そうですが、その日には地方から多くの受験生と親御さんがいらっしゃいます。

遠くからいらっしゃる親御さんは、「もし受かったらこの近くで住まいを探さなければ」という考えが頭にあるため、しょっちゅう来られない事もあり、せっかく来たんだからと、不動産会社に寄られる方も少なくありません。

相場感を知りたい、周辺はどんな環境なのか、どんなお部屋があるのかなどたくさん聞かれます。また、合格した時に良い物件を見つけたらすぐ決められるよう、まだ先はわからなくてもその時に内見できるお部屋をご案内する事もあります。



図面だけではわからない、広さのイメージや設備の確認、また大学からの距離やスーパーなどの周辺環境などをご紹介します。

弊社管理物件では基本ありませんが、ご紹介する時に外観が残念な感じだったり、共用部が荒れていたりして、とてももったいない物件を目にする事もあります。どんなにお部屋の中がきれいでも、たとえ築年が経っている建物だとしても、やはり日頃のメンテナンスがされている物件とそうでない物件では、お客様の中での印象がかなり違います。

矢島不動産管理では「しろくまクリーンサービス」というチームを持っています。定期清掃や大規模清掃など、もしご興味のあるオーナー様がいらっしゃいましたらお見積りは無料ですのでぜひご連絡ください。



「学生さんは4年したら出ていってしまうでしょう？」と敬遠されるオーナー様も中にはいらっしゃいますが、いえいえ、住みやすいと思ったらそこから通えるところに就職され10年以上お住まいの方も少なくありません。長く住んでいただけるには、日々のメンテナンスや管理がとても大事になってきます。管理についてもぜひご相談ください！

空室にお悩みのオーナー様は 0120-07-2525 担当：山本

賃貸管理コーナー



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

賃貸経営に家賃滞納のリスクは付き物です。
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、過去の入居者さんにて、保証会社を活用しておらず、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よく聞きます。
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、強制執行費用など、法律的な観点での解決策を、家賃滞納の専門弁護士さんに確認した内容にて、モデルとなる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ています。

いかがでしたでしょうか？ いずれにせよ、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、まずは、お近くの信頼のおける賃貸管理会社に相談することをお奨めします。

多くのケースでは、賃貸管理会社さん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、交渉に時間がか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。ぜひご参考にしてください。

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

賃貸経営を次世代に引き継ぐポイント

将来の賃貸経営の見通しはオーナー様によって違いますが、先を見通すことで経営も安定し、より良い賃貸経営になることは言うまでもありません。それは、これから経営を引き継ぐかもしれないご家族も一緒です。いざ、引き継ごうというときに必要な判断材料がなければ、感覚で経営をしなければいけなくなってしまいます。今回は賃貸経営を次世代に引き継ぐポイントについて解説していきます。

賃貸経営を引き継ぐポイント

もう何年も、賃貸経営をしている、というオーナー様にとって、賃貸経営の感覚は、体に染みついています。今まで良い面もあれば悪い面も経験していることでしょう。だからこそ、「これはやったほうが良い」、「これはやらないほうが良い」、と今までの技術を伝えたいことも多くなるかと思います。そういったいろいろな対策を伝えることも大事ですが、その前に共有しておきたいのは「賃貸経営を将来的にどうするのか」、ということです。良い、悪い、引き継ぎたい、引き継ぎたくない、の話をする前に、まず、下記の3つのポイントを共有できているか、確認しましょう。

その他の法改正のポイント

より良い次世代への、資産引き継ぎの第一歩となるポイントを3つあげました。賃貸経営は立地や築年数、土地・建物の価値等によっても大きく変わります。これからの経営がどうなっていく可能性があるか、ということをご家族で共有することが第一歩です。

①いくらで売れるのか？

- ・もし、今売却すると、どれくらいの価値があるのか？

②いくら残るのか？

- ・賃料収入から、借入・所得税を差し引く前の状態で、手元にいくらお金が残るのか？
※借入、所得税を差し引いて赤字の場合、あと何年赤字の状態が続くのか？

③将来何ができるのか？

- ・あと何年貸せそうか？ 将来、建て替え等をした際に同じように賃貸で貸せるのか？
土地として売却できるのか？・・・など

経営の前提、3つの数字

①いくらで売れるのか？

②いくら残るのか？

③将来何ができるのか？

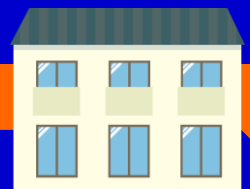
実は事業引き継ぎの相談の多くは、『子供が引き継ぎたくないと言っている』、『最近賃貸経営に興味を持ってきたが、うちの子にできるか心配』などのケースが多くなっています。まずはご家族と、3つのポイントを確認していただき、共有できているか、チェックをお願いいたします。ご家族での経営の見通しが見えてくるはずですよ。

資産引継、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

9月 特選投資物件のご紹介！



物件概要書			
物件名称	ラホーヤ野方		
所在地	登記簿 東京都中野区野方四丁目585番地8 他2筆		
住居表示	東京都中野区野方4丁目41-2		
交通	西武新宿線「野方」駅 徒歩9分 西武新宿線「沼袋」駅 徒歩10分		
価格	118,000,000 円(税込)		
土地	面積	【公簿】 167.88 m ² (50.78 坪)	
		【実測】 - m ² (- 坪)	
	地目	宅地 権利 所有権	
建物	接面道路	南 側 幅員 約3.0 m 私道	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 地上2階建	
	延床面積	200.96 m ² (約 60.79 坪)	
設備	築年月	2006年7月	
	検査済証	有	
	電気	東京電力	
公法上の制限	ガス	都市ガス	
	用途地域	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 150%	
	防火指定	都市計画 市街化区域 高度制限	
賃貸状況	年間収入	【満室想定】 7,704,000 円	
	預り敷金	【現行】 レントロール参照	
	表面利回り	【現行(税込)】 6.52 %	
引渡し	間取り・戸数	1K・1K+ロフト(16.80㎡~23.06㎡)×10戸	
	入居状況	1部屋 募集中	
	相談	・詳細は「レントロール」をご参照下さい。	
備考		・検査済証あり	
		・他私道持分14.68㎡×1/2あり	



【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.6%/期間30年

※上記の融資条件目安に基づき借入返済を計算（弊社提携金融機関）。融資条件を保証するものではありません。

★キャッシュフローツリー

家賃収入	770.4 万円
－ 空室損	38.5 万円
= 実効収入	731.9 万円
－ 運営費	115.5 万円
= 営業純利益	616.4 万円
－ 借入返済	445.9 万円
= 税引前CF	170.5 万円

【投資分析コメント】

野方駅徒歩9分の物件です。
長屋タイプですが、デザイン性のある建物で
運営費が抑えられることがメリットです。
利回りも約6.5%出ており、好条件の融資
が見込まれ、安定した不動産投資が期待で
きます。減価償却も比較的短期のため節税
効果も見込まれます。

融資条件はお客様によって変わりますので最適な金融機関を斡旋させていただきます。
お気軽にご相談くださいませ。行き違いで売却済みの際はご容赦願います。

掲載の物件情報は、原稿作成・印刷・発送の関係で時間差があり、お問合せいただいた段階で
成約済となっている場合がございます。弊社では物件情報をメールでもお届けしておりますので
メールアドレスをお知らせいただければ、配信させていただきます。お気軽にご相談ください。

その他の収益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



9月 特選投資物件のご紹介！



角地に150坪を超える敷地
積算価格87,333,511円
総戸数12戸！

一棟マンション
千葉県流山市南流山
南流山駅 徒歩11分
土地：524.00㎡ (158.5坪)
建物：1012.96㎡ (306.4坪)
1991年11月 (築32年)
鉄骨造陸屋根 4階建て
17,800万円 (税込)
想定利回り8.16%



1DK×19戸+1K×1戸
単身者向け30㎡超中心
満室稼働中！

一棟マンション
千葉県千葉市中央区新宿
千葉中央駅 徒歩8分
土地：361.44㎡ (109.53坪)
建物：653.58㎡ (198.05坪)
2012年3月 (築11年)
鉄骨造 4階建て
25,000万円 (税込)
想定利回り6.96%



駅徒歩5分！2方道路の角地
1LDKを中心とした全9戸

一棟アパート
大田区池上6丁目
池上駅 徒歩5分
土地：198.34㎡ (60.00坪)
建物：297.12㎡ (89.88坪)
2014年6月 (築9年)
木造 3階建て
19,500万円
想定利回り6.11%



築浅一棟アパート！
1K×8戸、満室稼働中！

一棟アパート
立川市羽衣町3丁目
西国立駅 徒歩9分
土地：145.64㎡ (44.05坪)
建物：186.31㎡ (56.35坪)
2022年10月 (築1年)
木造 3階建て
10,200万円
想定利回り6.5%



2路線2駅が10分圏内
バストイレ別の南向き全8戸

一棟アパート
葛飾区鎌倉4丁目
新柴又駅 徒歩7分
土地：170.00㎡ (51.43坪)
建物：174.68㎡ (52.84坪)
2004年4月 (築19年)
木造 2階建て
8,280万円 (税込)
想定利回り6.94%



築浅一棟アパ
デザイナーズ全8戸

一棟アパート
足立区中川2丁目
亀有駅 徒歩9分
土地：118.22㎡ (35.76坪)
建物：185.90㎡ (56.23坪)
2022年2月 (築1年)
木造合金メッキ鋼板葺3階建て
11,800万円 (税込)
想定利回り6.35%



中野区江原町の駅近好立地！
全12戸レオパレス
近商地域・容積率300%！

一棟マンション
中野区江原町3丁目
新江古田駅 徒歩6分
土地：185.78㎡ (56.19坪)
建物：243.45㎡ (73.64坪)
2004年8月 (築19年)
鉄骨造 3階建て
18,000万円 (税込)
想定利回り4.79%



2方角地！
1階店舗+3住戸
近隣の好収益物件！

一棟マンション
中野区江古田1丁目
落合南長崎駅 徒歩11分
土地：47.29㎡ (14.30坪)
建物：63.97㎡ (19.35坪)
1997年10月 (築26年)
木造スレート葺 2階建て
5,180万円 (税込)
想定利回り6.13%

掲載の物件情報は、原稿作成・印刷・発送の関係で時間差があり、お問合せいただいた段階で成約済となっている場合がございます。弊社では物件情報をメールでもお届けしておりますのでメールアドレスをお知らせいただければ、配信させていただきます。お気軽にご相談ください。



その他の収益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

～地域のお客様の一番近い不動産会社でありたい～



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
空室が続く困っている
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

物件の購入
物件の売却
の相談

不動産投資
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。

☎ 0120-07-2525

相談無料

**オーナー様
大募集！**



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」を活力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

不動産投資セミナー

税引後不動産投資シミュレーションが完成！
年収2000万円以上の方必見！

5年間で2000万円の現金を作る！ 中古一棟物件による所得税対策

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！



税引後、最適な不動産投資となる物件を常時3,000件以上から検索・マッチングいただける不動産投資専門サイト『REITAS（レイタス）』を活用したセミナーを行います！

「節税 レイタス」で
是非検索ください！

講演内容

- ① 高額納税者ほど効果の高い節税方法を紹介！減価償却と税還付の仕組み
- ② REITAS(レイタス)を活用した節税効果の得られる物件の選び方を公開！
- ③ 金利1%台、フルローン、35年等、お客様にベストな投資ローン紹介について
- ④ これからの不動産投資は「税引後」で考える時代、独自シミュレーション紹介！
- ⑤ 国際規格の投資基準に基づく不動産投資、投資分析手法を徹底解説！

日程

2023年9月30日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

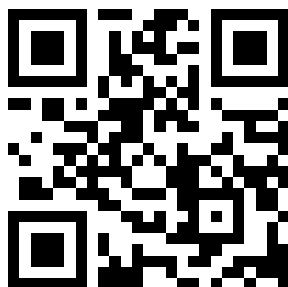
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

講師は不動産業界に精通したスペシャリスト！
1時間半で不動産業界の市場と時流がわかる！

「江古田駅」北口から徒歩1分！

矢島不動産管理

検索



予約受付中

QRコードまたは以下の電話番号、
メールにてお待ちしております。



地域オーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営層等の資産コンサルティング実績のある講師が、最新の不動産市場と物件分析手法についてわかりやすく解説！！
人気の無料セミナーです♪



セミナー終了後、
個別相談会を開催します！

相談無料

具体的な相談はもちろん、不動産や税金にまつわる様々なお悩みや疑問に、専門スタッフが懇切丁寧にお応えいたします。お気軽にご相談ください。



株式会社矢島不動産管理
東京都知事(14)第26344号



東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階
TEL: 0120-07-2525 / FAX: 03-3565-2103
Mail: invest@realestate.ne.jp