

”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 10月号 ～

10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

スムーズな立ち退きのための賢い戦略

不動産において、物件の老朽化は避けられない現実です。その時期が来た際、オーナー様はどのような対応をすれば良いのでしょうか。相続の場面では、納税のために物件を売却する必要がある場合があります。その際、老朽化した物件を入居者付きの「アパート」として売るよりも、立ち退きをして更地の「土地」として売却した方が高く売れるケースが圧倒的に多いです。入居者に対する立ち退きのプロセスは非常にデリケートな問題となります。

ここで注目すべき手法として、将来の立ち退きに備えて「普通賃貸借から定期借家契約への変更」が考えられます。

この方法を採用することで、立ち退きを計画的かつスムーズに進めることが可能となるからです。

○定期借家契約とは？

定期借家契約は、契約期間の終了とともに賃貸契約が終了する特定の契約形態です。契約期間内の解約が原則不可となり、期間が終了すればテナントは物件から立ち退く必要があります。

この契約形態は、事前に建て替えやリフォームを予定しているオーナーにとって非常に有効です。

○定期借家契約への移行のメリット

明確な契約期間 : テナントとの関係をクリアにし、双方の期待を明確化します。

立ち退きのスムーズな進行: 契約期間終了時には立ち退きが必須となるため、

立ち退き交渉やトラブルを避けることができます。

再契約の際の柔軟性: オーナーの都合に合わせて、再契約や条件の変更が行いやすくなります。

しかし、なかなかいきなり既存の入居者に対して、更新時に次からは定期借家に変更しますと言っても承諾してくれるケースは少ないです。

それよりも、もっと早い段階で定期借家への移行を考えていくことをお勧めします。

当社では、ほぼすべての「管理物件」で「定期借家契約」を採用しています。

定期借家契約は、契約手続きが少し複雑ではありますが、賃貸オーナーにとってメリットの多い制度となっています。

所有している物件が、築25年以上経過している、

そろそろ相続を考えようかなと思い始めた方であれば、

相続のご相談とあわせて是非「定期借家契約」のご検討をおすすめいたします。

物件の老朽化や建て替えは、多くの不動産オーナーが直面する課題です。

しかし、適切に定期借家契約へ契約形態を変更していき、普段から入居者とのコミュニケーションを深めることで、この課題を機会に変え、将来的にもより安心な物件経営を目指すことができるでしょう。



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



特集「秋に有名なお祭りに行ってみたい！」

日本の伝統的な各地の「お祭り」。
有名なお祭りから地元の小さなお祭りまであちこちで
開催されています。

江古田駅周辺でも、9月には浅間神社の例大祭や、氷川神社の
例大祭が開催されており、となりの東長崎～椎名町では恒例の
長崎神社祭りが開催されていました。

新型コロナのこともあり、4年ぶりに露店・模擬店が復活したと
喜ぶ人の顔が垣間見えました。

昔に比べると地元のお祭りやイベントが減ったなと思う方も
少なくないようですが、そこは江古田の底力。
大学生をはじめ若い方々が新しく始めるイベントなども、少しずつ
増えているように思います。

「えこだパン散歩with桜台」、「江古田のまちの芸術祭」、
「江古田ナイトバザール」などなど・・・地域全体で応援していきたいですね！



10月に行ってみたい有名なお祭り「川越祭り」

10月に行われる有名なお祭りの中で、関東三大祭りとも言われて
いるのが「川越祭り」。300年以上続いているお祭りという事もあり、
ご存知の方も多いと思います。

川越祭り開催の2日間は川越市がすべてお祭りモードで、人通りも
さることながら露店の種類も多く、骨とう品や陶器を扱うお店なども
出店されます。また、小江戸川越の古い蔵造りの街並みを眺め、
ただ歩いているだけでも楽しめるのが海外の方にも人気ポイント。

もちろん有形文化財にもなっている山車もたくさんの種類があり
今年の山車は18本出るとか。迫力満点で一見の価値あります。

池袋から東武東上線急行で30分、西武新宿から特急で44分と、
意外と行きやすいので、ぜひ行かれてみてはいかがでしょうか？

詳しくは公式サイトへ→ kawagoematsuri.jp





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

老朽化物件のリスクについて

現在築20年以上の賃貸物件が50%を超えており、今後築30年、40年の物件が当たり前にある時代になっていくと思われます。まさに建物の長寿命化は今後の不動産業界の課題です。今回は「老朽化物件のリスク」について、纏めたのでお伝えしたいと思います。賃貸経営を行っていくうえで所有者が知っておかなければならない内容です。

民法717条に「工作物責任」という内容があります。これは、土地の工作物の設置または保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた時、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うというものです。まず、占有者（入居者）に責任が生じますが、必要な注意をした時は、所有者（オーナー）が責任を負います。普通に入居者の方が暮らしている分にはオーナーが責任を負う可能性が高いと考えられます。

過去に上記に関連してオーナーが責任を負った裁判例があります。阪神淡路大震災で3階建賃貸マンションが倒壊し、1階入居者4名が死亡し、遺族がオーナーに対して損害賠償請求を行ったものです。損害賠償請求額は約3.03億円、損害賠償支払い命令は約1.28億円という結果でした。要約すると甚大な被害をもたらした大地震ですので、半分は不可抗力、半分はオーナー責任という判決です。

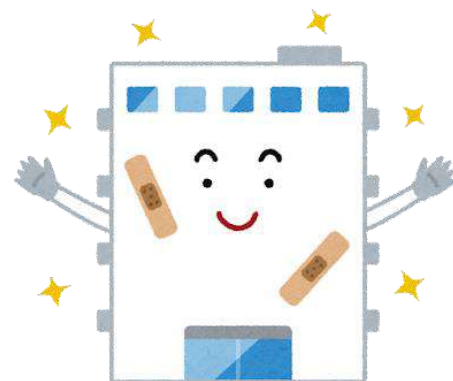
争点となったのは、①周辺建物の被害状況、②耐震診断・耐震補強の有無です。倒壊した建物の被害が周辺建物と比べて顕著であったこと、耐震診断・耐震補強を行っていなかったことが挙げられ、このような結果となっております。

第三者へ被害が生じた際、危険な箇所の修繕と注意喚起、結果の予見義務、結果の回避義務が求められます。例えば、「駐車場で起きた事故については一切の責任は負いません」というよく見かける看板ですが、事故を防ぐための必要な対策が行われてなければ責任が発生します。

賃貸物件を所有することは責任を伴うということです。法律上も必要な修繕はオーナーの義務であり、入居者が居住できる対価として賃料を受領しています。未修繕により事故リスクを負わない賃貸借契約の特約は消費者契約法の観点からNGとなります。

インスペクションや耐震診断、大規模修繕工事や耐震補強工事等、修繕が必要な物件は必要な対策を検討しなければなりません。

オーナー様と管理会社が連携して、修繕とリスク管理を実施していくことがより良い賃貸業界に、何より収益最大化・価値の最大化に繋がっていくことと思います。



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

**Q. アパートを相続したばかりです。
全国的に大手の不動産会社でサブリース
しているのですが、どんな点に気を付ければ
良いでしょうか？**

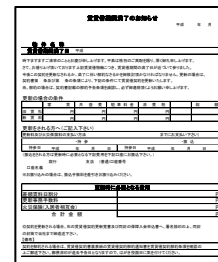
**A. まずは契約内容や過去の書類をしっかりと
確認しましょう。**

契約内容を把握し今後の経営に備えていくことが重要です！

昨今、サブリースに対してのマイナスな報道が多くありますが、不必要に怖がらず、まずは現状の賃貸経営をきちんと把握することから始めましょう。

ポイント① まず、契約当時の書類、その後の更新した書類などを確認する。

はじめに大事になるのが、引き継いだ契約がどんな内容だったかをきちんと把握しておくことです。そのうえで契約当時の書類や、その後の契約変更などの書類を確認できる状態にしておくことをお勧めします。



ポイント② 今後の経営がどうなるか、整理する。

今後の賃貸経営で重要なことは、収入がどれだけ残るかを推測し、対策を打っていくことです。そうは言っても先のことはなかなかわかりませんから、どんな契約内容かで判断することが重要です。主に見ておきたいのは以下の3つです。

- ①賃料減額がどのタイミングで起こるか（起こりそうか）
 - ②空室時の賃料の免責
 - ③修繕契約内容（対象の工事とそうでない工事内容、費用の目安など）
- 将来に渡って安心できる・収入が確保できる内容かどうかを判断しましょう。

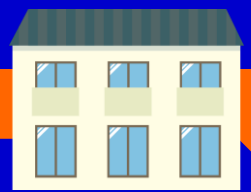
ポイント③ 専門家に相談する

そうはいっても、「ご自身の経営を今後どうしていけばいいか」、「今の収入で大丈夫なのか」、「契約内容が細かくてそうはいってもどこがポイントになるかいまいちわかりづらい」など気になるところあると思います。

気になる方は弊社の無料相談をお気軽にご利用ください。



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



10月 特選投資物件のご紹介！

価格 9,900 万円	交通 南武線「西国立」駅 徒歩8分 多摩モノレール線「柴崎体育館」駅 徒歩17分	所在 アパート1棟 東京都立川市羽衣町3丁目
立川市羽衣町3丁目 アパート1棟  ○ 令和4年10月築の木造3階建一棟アパート ○ 間取:1K×8戸 ○ 浴室・トイレ別 ○ 宅配ボックス設置 満室稼働中 想定賃料(年間) 6,672,000円(満室想定) 想定利回り 6.7% 賃貸状況 総戸数8戸・稼働戸数8戸 現行賃料(年間) 6,672,000円・現行利回り 6.7% (2023年8月25日時点) ※想定利回りは、販売価格に対する年間の予定賃料収入の割合で、当該物件の価格変動を反映するため、必要となる賃料の増減を考慮したものです。また、想定年間の賃料は、賃料相場を参考に算出しております。 ※現行利回りは、販売価格に対する年間の現行賃料収入の割合で、当該物件の価格変動を反映するため、必要となる賃料の増減を考慮したものです。 ※賃料年間の賃料は、販売価格をもとに算出したものです。なお、賃料収入は将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。(試算値:2023年8月25日時点)		
～ オーナチェンジ物件 ～ 		
権利 : 所有権 借地料 : - 借地期間 : - 土地面積 : [公簿] 145.64㎡ (約44.05坪) セトバック : - その他 : - 用途 : 住宅 接道道路1 : 北側4.0m・公道 接道開口1 : 約13.3m 接道道路2 : - 構造 : 木造 地上3階建 1F : 65.46㎡ 2F : 75.22㎡ 3F : 45.63㎡ その他 : - 合計 : 186.31㎡ (約56.35坪) 建物 (内車庫面積) : - (内地下室面積) : - 各住戸の専有面積 : 18.12㎡～27.07㎡ 建築年月 : 2022年10月 増改築 : - 間取り : 1K 住戸数 : 8戸 築年率 : 60% + 40% 容積率 : 200% + 80% 用途地域 : 第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域 地域・地区 : - 都市計画区域 : 市街化区域 都市計画道路 : 無 土地区画整理 : 無 その他法令上の制限 : - 施設 水道 : 公営 ガス : 都市ガス 汚水 : 本下水 雑排水 : 本下水 駐車スペース : - 引渡 : 建物賃貸中(賃貸借契約引継ぎ要) 引渡 : 相談 備考 【Life Information】 ○西国立駅 徒歩8分 ○セブンイレブン立川羽衣町3丁目店 徒歩9分 ○サンロード立川 徒歩10分 ○サンロード立川 徒歩10分 ○立川駅 徒歩10分 ○立川駅 徒歩10分 ○立川駅 徒歩10分 ○立川駅 徒歩10分		

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.9%/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。

★キャッシュフロー目安

家賃収入	667.2 万円
- 空室損	33.3 万円
= 実効収入	633.9 万円
- 運営費	100.1 万円
= 営業純利益	533.8 万円
- 借入返済	389.8 万円
= 税引前CF	144.0 万円

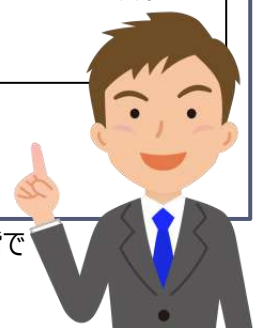
【投資分析コメント】

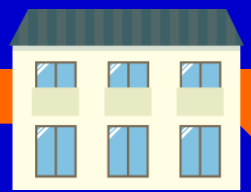
西国立駅徒歩8分の物件です。
長屋タイプですが、デザイン性のある建物で運営費が抑えられることがメリットです。
利回りも約6.7%出ており、好条件の融資が見込まれ、安定した不動産投資が期待できます。
築1年の物件であり、長期の資産形成に適しております。

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。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





10月 特選投資物件のご紹介！



1K×8戸！
バストイレ別の築浅！

一棟アパート
立川市羽衣町3丁目
西国立駅 徒歩8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
9,900万円
想定利回り6.7%



駅近2分！
1R×4戸、1DK×1戸
満室稼働中！

一棟アパート
船橋市東中山2丁目
東中山駅 徒歩2分
土地：132.24㎡ (40.00坪)
建物：158.78㎡ (48.03坪)
2021年1月 (築2年)
木造2階建
7,200万円(税込)
想定利回り6.41%



1K×9戸全室ロフト付
バストイレ別
太陽光発電設備あり！

一棟アパート
千葉市中央区今井1丁目
蘇我駅 徒歩10分
土地：193.43㎡ (58.51坪)
建物：196.51㎡ (59.44坪)
2012年2月 (築11年)
木造2階建
9,000万円(税込)
想定利回り7.02%



池袋まで15分
1K×10戸
イオン板橋SCまで5分！

一棟アパート
板橋区徳丸3丁目
東武練馬駅 徒歩8分
土地：187.01㎡ (56.57坪)
建物：219.80㎡ (66.49坪)
2014年9月 (築9年)
木造2階建
13,200万円(税込)
想定利回り6.12%



2路線3駅利用可能
全6戸+駐車場2台分有り

一棟アパート
小平市学園西町3丁目
新小平駅 徒歩10分
土地：115.93㎡ (35.06坪)
建物：96.38㎡ (29.15坪)
1991年8月 (築32年)
木造2階建
3,980万円(税込)
想定利回り7.29%



人気の横浜市エリア！
2路線2駅が徒歩圏内
全5戸全て角部屋

一棟アパート
神奈川県横浜市南区
弘明寺駅 徒歩6分
土地：115.99㎡ (35.08坪)
建物：119.74㎡ (36.22坪)
2008年9月 (築15年)
木造3階建
5,280万円(税込)
想定利回り7.27%



1K×3戸、3LDK×1戸
南東・北東の角地！
満室稼働中！！

一棟アパート
神奈川県横須賀市公郷町
衣笠駅 徒歩9分
土地：146.72㎡ (44.38坪)
建物：113.36㎡ (34.29坪)
2014年12月 (築9年)
木造2階建
4,125万円
想定利回り8.0%



1階テナント×1
居住用×全3戸
複数路線利用可！

一棟アパート
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2階建
5,180万円(税込)
想定利回り6.13%

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
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：10：00～18：00（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節税を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10月28日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

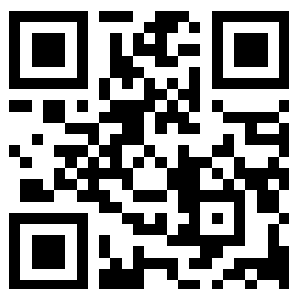
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

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