

総合不動産企業

CORPORATE PROFILE

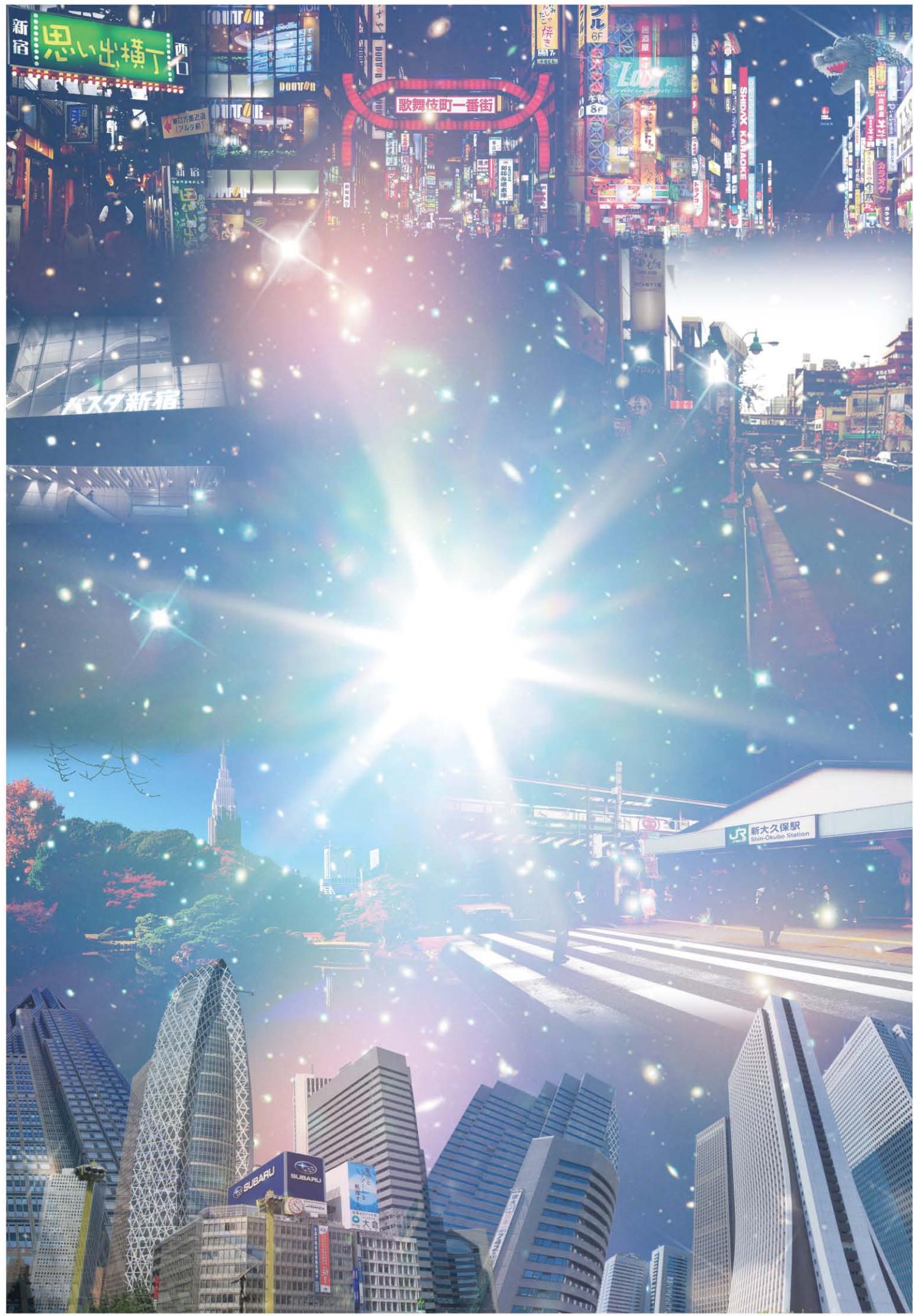
会社案内

<http://www.miraitoushi.co.jp>



あなたの現在、未来を応援します。

株式会社 **未来投資不動産**



私たちは、多文化共生を目指します。



日本の人口は、2016年7月1日現在1億2699万人とのことです。前年同月に比べると17万人も減少しているといいます。総務省統計局がまとめる国税調査等の集計によりますと、2010年から2015年までに94万7000人減少し、年平均18万9000人というスピードで人口が減っているとのことです。1920年の調査開始以来、初めての減少だといいます。日本はOECD諸国の中で最も少子高齢化進んでいて、世界のどの国も経験したことのない速度で人口減少と高齢化が進行しています。首都圏等は外国人等の増加に伴い人口は増加していますが、弊社のある新宿界隈では、多国籍文化が根付いていて、なんと110ヶ国の人たちが仲良く暮らしています。とくに大久保地区では5人に1人は外国人となります。新宿区は外国人と共生する豊かなまちづくり（多文化共生）を目指し、さまざまな取り組みをしています。多文化共生社会モデル地区ということですので、外国人に閉ざされている賃貸住宅市場の改善が進められています。当然、不動産業者の役割も増えて大忙しです。地域社会や大家さんの理解が得られれば、地方再生はたやすい問題だと感じます。人類は立ち止まっていません。すばらしい未来を開拓しようと実行しているのです。その努力している姿こそ、価値があると思います。私の会社では「あなたの現在、未来を応援します」をスローガンに、多国籍のお客様のために親切・丁寧な対応を心がけております。



株式会社 未来投資不動産

〈代表取締役〉

川 嶋 謙 一



国際都市

新宿区

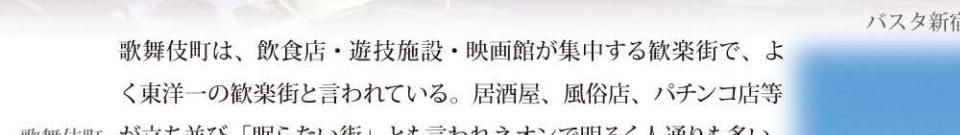
夏目漱石は、1867年に新宿区喜久町で生まれ、1916年に早稲田南町で亡くなりました。新宿区内には、数多くの漱石ゆかりの地があります。江戸時代が東京になった頃、漱石の父親が夏目家の家紋「井桁に菊」にちなんで名付けた町名が「喜久井町」です。自宅の前の坂は「夏目坂」と命名され、今でもその名が残っています。1907年に朝日新聞の社員となつた漱石は、本格的な執筆活動を開始し、「それから」の神楽坂、「彼岸過迄」の矢来町など、新宿の景色やゆかりの人物が頻繁に登場します。多くの名作を世に送り出したこの家は、「漱石山房」と呼ばれ、今でも人々の記憶に刻まれています。



東京都庁

早稲田大学は、明治15年、大隈重信により創立された東京専門学校を前身とする。創立者・大隈重信の別邸が東京府南豊島郡早稲田村にあり、また校舎が同郡戸塚村にあったことから「早稲田学校」「戸塚学校」とも呼ばれていた。最終的には「東京専門学校」と名付けられた。専門学校から大学への昇格を機に早稲田大学と改称し、政治経済学科、法学科、文学科を設置。大正9年の旧制大学を経て、昭和24年新制大学となる。同62年に人間科学部、平成15年スポーツ科学部を設置。同16年、国際教養学部を設置した。同19年に創立125周年を迎えた。学問の独立を標榜した伝統を現在に残している。

早稲田大学



歌舞伎町は、飲食店・遊技施設・映画館が集中する歓楽街で、よく東洋一の歓楽街と言われている。居酒屋、風俗店、パチンコ店等歌舞伎町が立ち並び、「眠らない街」とも言われネオンで明るく人通りも多い。





小泉八雲記念公園

小泉八雲記念公園は、八雲の終焉の地である大久保に開園した記念公園。園内には小泉八雲の生涯を紹介する碑や胸像が設置されています。古き良き時代の日本の風俗を広く世界に紹介した八雲は、『知られざる日本の面影』から始まる『骨董』『怪談』、そして、日本研究の集大成ともいえる『日本～一つの解釈～』まで多くの著書として発表されました。また、教育者としても多くの人々に影響を与え、後に文芸界で活躍する多くの人々がその教えを受けています。この新宿の地で晩年を過ごした八雲は、近代日本に多大な影響を与え、多くの人々に愛されています。



学習院女子大学・学習院大学

多国籍タウン (コリアンタウン)

大 久 保



イケメン通り

韓流ドラマやポップ音楽で韓国を知った若い世代が賑わうイケメン通り。エスニック料理が好きな人が訪れる調味料や食材のお店だけで、近年新大久保の新たな名所として認識されつつあるイスラム横丁。

イスラム横丁



日本最大のコリアンタウン。現在は、韓国のみならず、中華人民共和国やタイ、ミャンマー、ネパール、ベトナム、モンゴル、インドのアジア諸国、イスラム系の国々も増え、料理店・雑貨店等が立ち並んでいる。近年は日本の名門大学を目指す中国人留学生向けの予備校が相次いで進出して



海城高等学校・中学校

暮らしに安全・安心・快適を。
オーナー様と入居者様に未来を。



一番のお部屋をご提供するために ベテランスタッフが対応致します。

～常にお客様の視点で考え方行動します。～



未来投資不動産は不動産ビジネスの新たな価値を創造するのに

6つの事業 フィールドで不動産ビジネスの可能性を広げます。

1

不動産流通事業

～生活提案総合プランナーとして的確なアドバイス～

マンション・土地・一戸建てなどの情報を、「売りたい人から買いたい人へ。」「貸したい方から借りたい方へ。」スムーズでスピーディな仲介業務を実現します。当社専任スタッフが、市場動向、税務問題、金融情勢といった最新情報や専門知識を十分に把握しておりますので生活提案総合プランナーとして的確なアドバイスを致します。



2

賃貸管理・マンション管理事業

～お客様の賃貸経営をトータルにサポート～

お客様の大切な資産をより確実、安定的に運用することが私たちの一番の使命です。長期にわたる賃貸経営計画のご提案から、入居者の募集・家賃の集金管理、建物のメンテナンスまで責任を持ってお手伝い致します。

※当社におまかせ頂ければ賃貸経営は初めてという方も安心してスタートすることができます。



3

リフォーム・リノベーション事業

～一戸建やマンションも安心しておまかせください～

長年暮らすうちに家族構成やライフスタイルが変わったり、住宅を購入した際に必要となるのがリフォームです。未来投資不動産では、専任のスタッフがお客様と綿密な打合せを行って、細かいご要望をしっかりチェック。間取り、内装、設備機器などについてトータルにご提案します。一戸建やマンションも安心しておまかせください。



社員全員が想像力を発揮し、お客様の不動産または不動産サービスの新たな価値を創造してまいります。

4

保険事業

～お住まいに最適な保険をご提案～

長期にわたる大切な住まいには、火災や地震といった災害への備えが必要です。未来投資不動産では、建物や家財を対象とした損害保険を取り扱っています。お住まいに最適な保険のご提案を通じてお客様の大切な財産をお守りします。また、万一の際の保険金請求などについても親身にアドバイスしますので、お気軽にご相談下さい。



5

コンサルティング事業

～多様な戦略のパートナーとしてトータルにサポート～

個人や事業法人、金融機関、法律事務所等が抱える不動産に関する様々なソリューションを実現するためにバックアップします。資産の有効活用から民事再生、債権回収などによる不動産の売却、相続や事業承継等のサポートをスピーディーかつ確実に業務遂行のお手伝いをいたします。また、不動産鑑定やデューデリジェンスなど多様な戦略のパートナーとしてトータルにサポートします。



6

空き家対策事業

～空き家対策特別措置法によるご要望をしっかりチェック～

現在、空き家は全国に約 820 万戸を超えるまでに拡大し深刻な社会問題となりました。地方自治体では、地震や台風など災害による倒壊や景観および衛生上、地域住民のための生活環境の保全を図るために 2015 年 2 月 26 日に施行されたのが空き家対策特別措置法です。未来投資不動産では専任のスタッフがお客様と綿密な打合せを行って、空き家対策特別措置法による指定回避の方法や対策を練り、賃貸、リフォーム、売却、解体、管理等の有効活用をトータルにご提案致します。





人口の減少により、空き家の戸数は
増加の一途を辿っています。

～空き家対策特別措置法が施行！～



「空き家対策特別措置法」が施行。指定をクリアにし節税対策。空き家・空き地でお悩みのご相談に応じます。

空き家は、様々なご事情で定期的に管理をされておらず、相続や子供の独立等により増加傾向にあります。ゴミの不法投棄や雑草の繁茂等による家屋環境の悪化は放火や不法侵入等の犯罪の誘発に繋がるおそれがあり、こうした問題解決の一助となるようお客様の大切な資産をお守りするため、弊社では空き家をお持ちのオーナー様に代わって、留守宅や空き家を管理するサービスを開始しております。「急な転勤で自宅を空けることになった。」「相続による取得で使い道がまだ決まっていない。」等、何らかの理由により長期間居住していない、または居住する予定のない一戸建・マンション等をご所有者様に代わって定期巡回するサービスです。

巡回スタッフが、庭木・雑草の確認、建物の通気・

換気、通水・水漏れチェックなどを行い、現在の状況を写真付きで毎月報告致します。

空き家管理に関するお悩みや不安の解消に繋がるほか、建物の劣化抑止や防犯・防災などの効果も期待できます。（掃除・伐採・修理・撤去・廃棄・解体等々、全てをトータルにサポート致します。また、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立し、「特定空き家」に認定された場合は、これまで6分の1に軽減されていた固定資産税が従来の税率になり、現在の6倍の額になります。専任のスタッフがお客様と綿密な打合せを行って、空き家認定の回避から賃貸、リフォーム、売却、解体等々…、有効活用についてトータルにご提案致します。



賃貸
売買
管理

空き地・空き家のご相談おまかせください。

戸建て

マンション

深刻な社会問題化しつつある
「空き家問題」を解決致します。

長期間空けていると…

- 家の傷み・劣化の進行。
- 湿気によるカビの発生。
- 給排水管の錆びつき。
- 雨漏り・雑草の繁茂。
- ゴミの不法投棄。
- 不法侵入・放火・盗難・
いたずら。
- 周辺環境の変化・
ご近所迷惑等…。

家の倒壊や周囲に悪影響を及ぼす原因
となります。

- ◆ 空き家に関することは何でもお気軽にご相談下さい。
- ◆ 経験豊富なスタッフがお客様の相談に親切丁寧に対応致します。

空き家対策措置法のポイント

○倒壊の危険がある空き家への処置

- ・市町村に撤去や修繕に関する指導、勧告、命令の権限
- ・従わない場合は強制撤去も可能に

○空家の情報収集

- ・市町村に立ち入り調査を認める
- ・所有者の把握のため、固定資産税情報を活用

■ 空き家巡回サービス ■ スタンダードプラン

空き家対策特別措置法の指定をクリアし、節税対策!!



室内の異変等
雨漏りチェック

屋内の雨漏りの有無等を
チェックします。①

通気・換気

室内のこもった空気を
入れ替えます。②

清掃

玄関前、運動場、庭等
床、サッシ、建具等を
適宜除塵、乾拭き、
集塵します。③
2,980円(税別)

通水・水漏れチェック
排水溝からの臭い防止

排水口に注入し、水漏れをチェックします。
排水溝から上がってくる臭い封鎖 ①

郵便物・近隣情報の確認

郵便物や巡回時に取得した情報をチェックします。

巡回確認

建物全体・植物園

屋外を巡回し、目線で
異常をチェックします。

巡回報告

毎月一回、写真付きの
巡回報告書を郵送致します。

庭木・雑草の確認

剪定・消毒・雑草取りの
要否をチェックします。



①) 鍵をお預かり出来る場合となります。

②) 清掃道具のご用意をお願いします。

■ オプションプラン (料金は別途見積り致します。)

(大型)郵便物送付サービス
宅配便使用の場合
1,000円 / 回(税抜)

庭木剪定
雑草取り

害虫駆除
薬剤散布

消臭剤
除湿剤設置

不要物の撤去
ゴミ処理

特別清掃

巡回時以外の立会サービス
マンションの室内配管清掃、消防設備点検等の立会い時
4,000円 / 回(税抜)

耐震診断

リフォーム
改修工事

建築解体
建築プラン提案

賃料相談
賃料査定

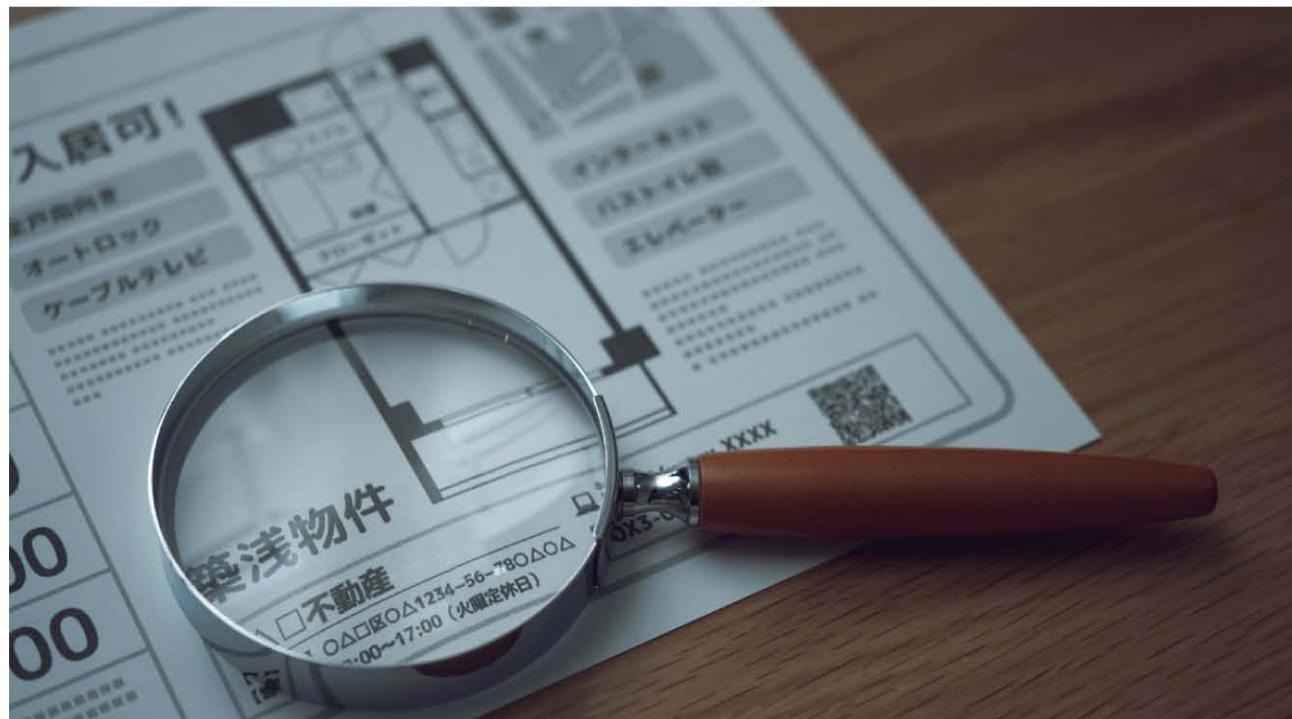
売却相談
価格査定

③) 銀行等に提出の不動産評価書が必要な場合は有料となります。

料金 / 巡回頻度	月1回	月2回	月3回	スポット
戸建て(土地)	9,800円(税別)	16,800円(税別)	25,800円(税別)	15,000円(税別)
マンション	6,800円(税別)	14,800円(税別)	23,800円(税別)	13,000円(税別)

※上記価格は東京23区内の価格です。23区外及び近県は別途料金となりますので、その際はお問い合わせ下さい。

家賃滞納によるオーナーの損失は「保証会社」の利用で防げるか？



■入居希望者の属性を審査する保証会社

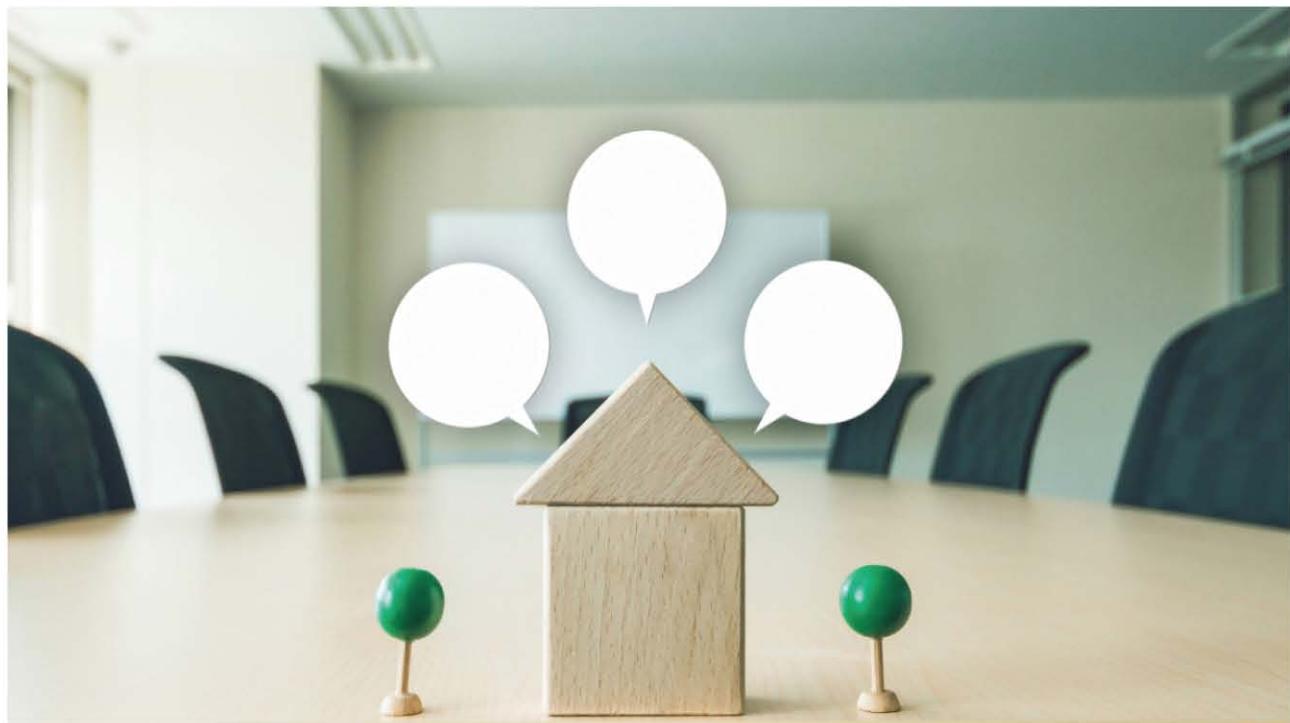
部屋を借りる際には連帯保証人が必要です。昔は親や兄弟などの身内を保証人としていました。現在は保証会社なるものが台頭てきて、「保証人より保証会社に入ってください」という不動産屋が増えています。12～13年前までは、不動産屋の大切な仕事として「入居者の審査」がありました。申込書の内容や接客したときの受け答えで、その人の人間性や性格を見極め、職業や収入面などを考慮して保証人の内容と照らし、入居の可否を決めていたのです。不動産屋歴50年などのベテランは、一瞬にしてその人の性格や家賃を滞納するか否かまでわかつてしまうそうです。しかしその神業も、現在はほとんど必要なくなっていました。不動産屋は、お客様から申し込みが入るとすぐに、取引のある保証会社に申込書と身分証明書をFAXします。保証会社は、個人情報などの情報バンクや独自の情報網で調査するわけです。審査基準は詳しく教えてくれませんが、過去の金融事故や、保証会社同士のネットワークから、その人がブラックかどうかを見ていると思われます。もちろん、勤めている会社の内容や、最近では学歴なども見ているようです。外国人であれば、母国の両親の情報や連絡先を聞いて、確認の電話までの保証会社もあるといいます。今は、入居可否は

不動産屋ではなく保証会社が審査するのです。

■「保証会社の利用」にも様々なリスクはあるが…
賃貸契約の際、「保証会社への加入+連帯保証人」が必要な場合があります。「なぜ保証会社に入るのに、その他に連帯保証人が必要なんだ！」と怒り出す人もいます。しかし、保証会社も潰れる時代ですし、悪質な客等は6ヶ月以上代位弁済しなければならず、また裁判所もなかなか退居命令は出してくれません。保証会社も必死で、保守的になり、不条理な条件になってしまふということです。ところが、今や大家さんも意識が変わってきて、ヘタな連帯保証人よりも保証会社のほうがよいという認識です。そもそも出稼ぎの外国人が身内の保証人を用意できるでしょうか。また近年は保証人もお金で買える時代ですが、家賃滞納で身内の連帯保証人に連絡して家賃の請求をしても、「本人に払ってもらえ」「俺も余裕がないし払えない」「知らないよ」との返事。「連帯保証なので直接保証人さんに請求してもいいのですよ」「払ってもらえないと裁判になりますよ」と言っても、開き直って「勝手にやってくれ」と電話を切ってしまう人も少なからずいます。こんなこともよくある話なので、やはりリスクはあっても保証会社が使われているのです。

幻冬舎 GOLD ONLINEより抜粋

抜き、たんぼ…知って得する!? 不動産業界の略語・隠語。



■ 業者に入る仲介業者は「あんこ」

それぞれ業界ならではの専門用語や隠語というものがありますが、不動産業界にも多くの隠語があります。その一部をご紹介しましょう。

・**スケルトン**：内装前のコンクリート剥き出しをスケルトンといい、主にテナントに使う

・**あんこ**：売主と買主の間に3社以上不動産屋が入っていること。

・**抜き**：元付け業者や客付け業者の不動産屋を抜いて、直接売主や買主と交渉すること

・**分かれ**：仲介手数料の配分の仕方。客付け業者は「客を付ければ仲介手数料を全部取ってください」という意味で元付け業者は売主からもらいますとのこと。

・**オーナーチェンジ**：賃貸で入居者のいる物件を売買すること

・**きめ物（きめぶつ）・けし物（けしぶつ）・あて物（あてぶつ）**：申し込みさせようとしている物件（きめ物）が引き立って見えるように悪い物件を見せる方法で、その物件のことをあて物またはけし物という。

・**おとり物件**：すでに終わっている条件のよい物件や架空の物件をインターネット上に出して客を引く悪徳不動産屋の物件

・**たんぼ**：担当者ボーナス

・**先物**：貸主や売主から直接依頼された物件ではなくて、別の不動産屋が紹介する物件のこと（自社の先に不動産屋がいるという意味で他の不動産屋には紹介できない物件のこと）

・**AD**：物件を早く決めたいときに出す特別広告費のこと（advertisement）、ほぼ業者間で使用

・**居抜き**：店舗等で設備や厨房器具等を付けたまま売り渡したり、貸したりすること

■ 会社名の「エアビーアンドビー」は民泊自体の意味にも

・**エアビーアンドビー**：インターネットなどで個人の住宅などを宿泊施設として紹介するサイト（会社）ことで、不動産業界では民泊とかゲストハウスのことを指す言葉

・**リノベーション**：内外装の大規模な改造、コンバージョンなどすべてを新しくすること

・**ゼロ契（ケイ）**：手付金なしで契約すること。

・**セットバック**：建築基準法に基づいた4m幅の道路がない場合、道路の中心から2m下がって建物を建てなければいけないこと

・**インバウンド**：日本に観光などで来ている外国人のこと。転じて中国人の「爆買い」の意味でも使う

会社概要&Information

Company Profile

会社概要

会社名
代表者
本社

大久保駅前店

営業時間
定休日
設立日
資本金
従業員
免許番号

顧問

所属団体名

取扱い事業

沿革

平成24年11月
平成28年2月
平成28年4月
平成28年10月

株式会社 未来投資不動産
川嶋 謙一
〒169-0072
東京都新宿区大久保 1-6-12
川越屋ビル 1階
TEL.03-3232-5051/ 賃貸・売買専用
TEL.03-3232-5052/ 管理・リフォーム専用
FAX.03-3232-5053
〒169-0073
東京都新宿区百人町 2-27-3

第2橋本ビル 2階
TEL.03-6908-8585
FAX.03-6908-8566
9:30 ~ 18:30
本店: 日曜日定休 / 大久保駅前店: 定休なし
平成24年11月9日
3,000万円
13名(平成29年1月現在)
<宅地建物取引業>
東京都知事免許 (1) 第94957号
<賃貸住宅管理業>

国土交通大臣 (1) 第034125号
顧問弁護士 法律事務所オーセンス
元榮 太一郎・森田 雅也
顧問税理士 宮寺克和税理士事務所
宮寺 克和・竹添 義之
顧問社労士 村田社会保険労務士事務所
村田 吉典

(公社) 東京都宅地建物取引業協会会員
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
不動産販売 / 賃貸事業 / マンション管理業 /
リフォーム・リノベーション事業 / 保険事業 /
コンサルティング事業 / 空き家対策事業 /
任意売却・競売事業

株式会社未来投資不動産設立(資本金600万円)
資本金3,000万円に増資
大久保駅前店出店
幻冬舎より
「誰も知らない不動産屋のウラ話」出版
2016年10月21日 第一刷発行
2016年12月13日 第二刷発行



本店



大久保駅前店



■案内図



■営業時間 /9:30 ~ 18:30 ■定休日 / 本店 : 毎週日曜日 大久保駅前店 : なし

■交 通 / 【本 店】JR 山手線 新大久保駅 / 徒歩7分 東京メトロ副都心線、都営地下鉄大江戸線 東新宿駅 / 徒歩3分
【大久保駅前店】JR総武中央線 大久保駅 / 徒歩1分

大久保駅前店

〒169-0073
東京都新宿区百人町 2-27-3 橋本ビル 2F

TEL. 03-6908-8585
FAX. 03-6908-8566

【受付時間】 AM9:30 ~ PM6:30

【定休日】 なし



本 店

〒169-0072
東京都新宿区大久保 1-6-12 川越屋ビル 1F

TEL. 03-3232-5051
FAX. 03-3232-5053

【受付時間】 AM9:30 ~ PM6:30

【定休日】 毎週日曜日

☆ホームページはこちら → <http://www.miraitoushi.co.jp>

☆メールアドレスはこちら → info@miraitoushi.co.jp

MEMO

名 刺



あなたの現在、未来を応援します。

株式会社 未来投資不動産

