

“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

～ 2018年 2月号 ～

2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

(オーナー ニコニコ)

<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
各セミナーのご報告
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3 スタッフ通信
- P4 //
- P5 相続相談コーナー
- P6 賃貸管理コーナー
- P7 賃貸経営応援セミナー
開催のお知らせ





株式会社矢島不動産管理 今月の一言

がんばれ、わたし！

商店街を歩いていると、前から自転車の前かごに乗った5歳くらいの小さい女の子が
「がんばれ、がんばれ、わ・た・し！」
と大きな声で歌っていました。
周りの人も笑顔にする、力強いポジティブな声でとても素晴らしい光景でした。
大人になるほどそんな言葉が大事なんだと気づかされます。
つらい時、たまには自分で自分を励ましてもいいなと思いました。「がんばれ、わたし。」とても素敵な言葉を小さなお子様から教えられました。



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



セミナーを開催致しました！

2016年7月より毎月

- ・賃貸経営応援セミナー
- ・不動産売買セミナー
- ・相続対策セミナー
- ・不動産投資セミナー

を行って参りました！



おかげさまで、毎回新規のお客様にも多数ご参加を頂き、質問コーナーやシェアタイムでは沢山のご質問やご意見があり活発な意見交換が出来る場となっております！

オーナー様からの率直なご意見やご質問は、より良いご提案が出来る様に常に勉強をさせて頂く為の貴重なものとなっております。

セミナーの内容や日程の詳細は随時ヤジマガジンを通してお知らせを致して参りますので、ご参加を心よりお待ちしております！

各種内容のテキストもご郵送出来ます！
ご質問等ございましたら是非、ご連絡頂けますと幸いです。





♪地域のイベント紹介コーナー♪

今回ヤジマガジンが特集するのは矢島不動産管理の並びで超ご近所の「焼肉ぜん」です。うちのスタッフもランチやディナーでよく利用させていただいてありますが、私と近藤は今回初入店。「ランチでも食べたいなあ」と、山本・近藤・安藤で取材前に一足先に潜入取材という名のランチに出かけました。ランチメニューがたくさんあって色々迷いましたが、牛上カルビ定食・冷麺と焼肉セット(ロース)・温麺と焼肉セット(ハラミ)そして牛タンシチューを注文！続々と届く料理の数々。ランチなのに、私たちのテーブルはパーティーのようになってしまいました(笑)注文した料理の中で、なんといっても上カルビの霜降り具合にびっくり！3人ともその柔らかさとお肉の味に感動でした。こんなお肉をランチで食べられるなんて幸せ～♪冷麺・温麺の初めて食感にも驚きでした。もちもちして美味し～い！帰りにくじ引きをしましたが、なんと安藤が1番いいと言われている黒毛和牛3種盛1000円割引券をゲットしました♪

さて、このお肉と麺の秘密を解明するべくお忙しい中お店の方々がお話しをしてくださいました。「焼肉ぜん」の会社はなんと、LEDを売っている会社なんだそうです。仙台オフィスと東京オフィスがあり、東京オフィスは豊玉にあります。会社のお客様を連れてくる店があまりないという事で「焼肉ぜん」をオープンさせたとか。冷麺の粉とスープは本場盛岡から取り寄せ。麺は機械でこね、その後手でもこねて、注文を受けてから製麺するというこだわり。市販の麺とは全然違う食感で、まるで生パスタのような。そんなイメージです。

♪黒毛和牛と自家製盛岡冷麺の店♪

“焼肉ぜん”



練馬区旭丘1-75-11

TEL: 03-5906-5877 定休日: 月曜定休



お忙しい中
ありがとうございました！



本格盛岡冷麺！



厚切り上タン板



上カルビ定食ランチ♪



お肉はA5ランクの黒毛和牛を仕入れているとの事。仕入は3か所からしており、ザブトンやサンカクと言われる希少部位も食べられます。おススメは厚切り上タンで、分厚いタンですが中まで火が通りやすいようにカットしています。食べごたえのある1品だそうです。もちろんランチで出している上カルビは絶対食べて頂きたいです。

お酒も格安で提供しており、なんとハイボール1杯290円です！飲み放題メニューもあり、60分980円・120分1780円です。ビールを飲みながら、とろけるお肉の焼肉を堪能すべく夜の部もお邪魔したいなと思います。

お店に入って、このお店煙たくないなあと感じたのですが、無煙ロースターを取り入れてるとの事。焼肉屋さんって煙たくて、服に臭いがついていやだなあという事がないのです。そして、ランチ時にはおひとり様のご来店が多いのも感じました。一人焼肉は入りづらいと思いがちですが、おひとり様でも堪能できるお店です。

学生さんやカップル、週末にはご家族連れが多いとの事で、土日にはお子様連れにはお菓子の嬉しいサービス付き♪ぜひ皆様A5ランクの黒毛和牛と自家製盛岡冷麺を食べに「焼肉ぜん」へ行ってみたいはいかがでしょうか。

「ヤジマガジンを見た！」の
合言葉で

・ディナードリンク1杯サービス
(飲み放題メニューからお選び
ください)



～スタッフ通信～



節分



柿沼 光一



新年の恒例行事ですが、初詣に参拝してきました。昨年から埼玉県 of 川口市にある神社に行っていますが、気持ち引き締まる思いです。昨年は縁が有り結婚も致しましたが、家族、身内を第一に今年も頑張ろうと思います。



斎藤 彩



父親の病状が悪化し、年末に帰省した際に話し合いをして、看病するため矢島不動産を退職する事になりました。数年ぶりに冬に帰ったので

雪の多さにもびっくりしました。短い期間でしたが、とても素敵な先輩方と仕事ができ楽しかったです。有り難うございました。



山本 卓嗣



元旦の朝から公園へ連れてってとせがまれ初詣ではなく公園に行きました。そのあと実家に行き子供達とミニ海鮮丼を作って食べてのんびり過ごしました。年末年始休暇でリフレッシュ出来たので今年もエンジン全開で頑張ります！今年もよろしくお願いします。



宮脇 円



今年のお正月も東京で過ごしました。実家に帰ったときほど、お正月を実感できなかったですが、ささやかながら元旦には簡単なおせち料理とお雑煮を食べ、お正月らしく過ごすことができました。

本年もどうぞよろしくお願いいたします!!



安藤 薫



今年の年末年始は久しぶりに岐阜の実家に帰省しました。人口8000人の小さな田舎町で、小学生の時は45分歩いて通っていました。しかしその間1度も信号機がありません(笑)自然豊かでとてもいい所です。子供達にも田舎のよさを感じてもらえたらなと思います。





～スタッフ通信～



関口 紗恵 初詣

今年の初詣は根津神社(文京区)に行きました。毎年、様々な場所へ行きますが、どこに行っても人で

ごった返していて敷地内に入るのもやっとです...

ただ根津神社は、多少は並びはするもののスムーズに参拝もでき、無事に『千本鳥居』の中も歩けました！今は、この写真を携帯の待ち受けにして、パワーをもらっています。

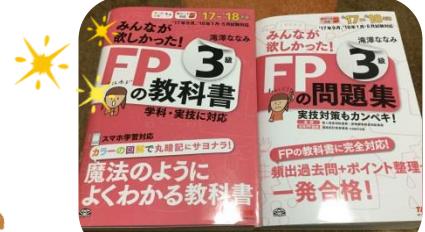


渡邊 功志



明けましておめでとうございます。本年も宜しくお願い致します。FP3級の試験を受けるべく、11月から勉強を開始しました。

こちらの冊子が皆様のお手元に届く頃にはちょうど試験が終了している時期となります。結果はどうなるか分かりませんが、知識を増やす良い機会となりました。



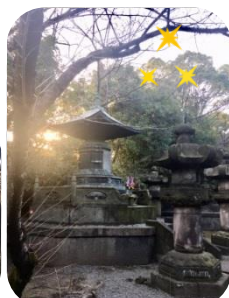
近藤 リエ



先日、港区・増上寺境内の徳川将軍家墓所と宝物殿に行きました。墓所には徳川将軍6名のほか、将軍家正室・子女等計38名が祀られており、

東京タワーをすぐ後ろに仰ぐ立地でありながらとても厳かな雰囲気。

都会の真ん中である事をしばし忘れさせられる空間でした。宝物殿の常設展示も素晴らしく、今年は様々な東京の名所旧跡へ行って見るのも良いなと思いました。

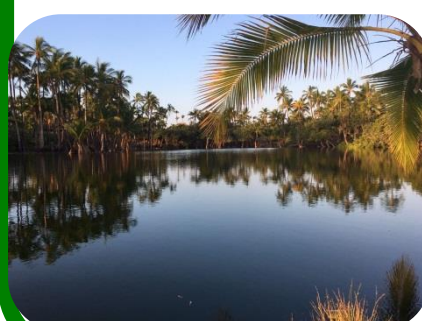


内藤 心太



年末にハワイ島に行ってきました。人生初ハワイで世界三大パワースポットと言われる マウナ ラニリゾートに泊まりました。

ホテルの敷地内にパワースポットがあり、写真は溶岩が流れた跡が固まってできた洞窟で、写真を撮るとその人のオーラが見えるらしいのですが、残念ながら私にはオーラがないようです、、今年には自然にオーラが出るように仕事に精を出そうと思います！



相続相談コーナー

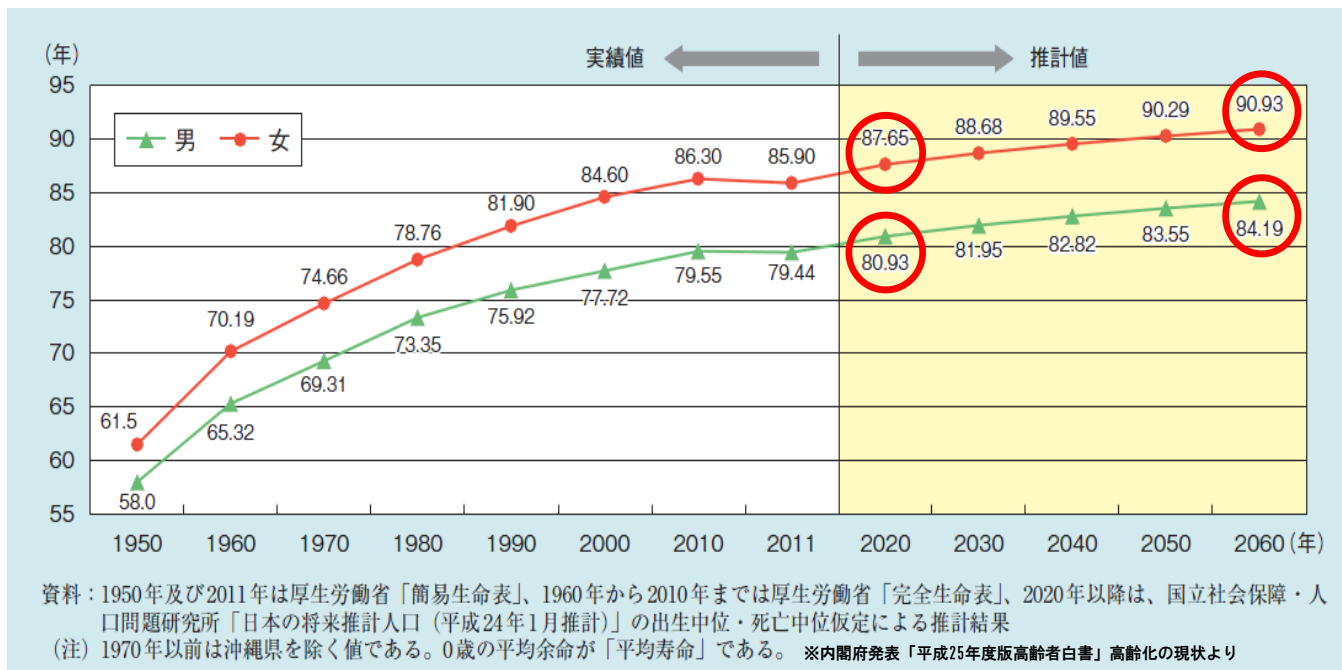


株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
相続支援コンサルタント

Q.相続対策は早い方がいい、と言われますが、どのタイミングではじめるのが良いですか？

もし、あなたやあなたのご家族が、相続を意識し始めたら、**すぐにでもはじめる必要があります**。これは、円満な相続を行うために、何か対策を打とうとした場合、「相続する人」が元気である（正常な判断ができる）必要があるからです。

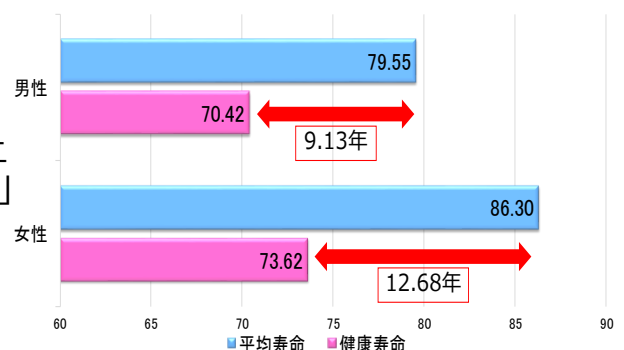
<長寿時代の到来で平均寿命は伸びていく>



「平均寿命」と「健康寿命」の差は、10年超！！

特に、今の日本の社会では、高齢化が進み、寿命が伸びたことで「長生き」がとても身近になっています。ただし、一方で長生きはしても晩年は病院や高齢者施設で過ごす、といったケースも同様に増えています。なんと、女性では10年以上も「心身ともに健康で自立した生活が”できない”」時間があるのです。

もし、そんな状況になってから相続対策をしようとしても、当人に判断能力がない状態では、事前に資産を売却したり、たとえば空室対策に費用をかける、ということも難しくなります。



平均寿命（平成22年）：厚生労働省「平成22年完全生命表」
健康寿命（平成22年）：厚生労働科学研究費補助金「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用効果に関する研究」

より良い相続対策の準備には、いつ健康でなくなっても良いように、できるだけ早めに対策をすすめることをお勧めします。もし「何から始めればいいのかわからない」「できるだけ人に知られず相談したい」という場合は是非下記よりご相談ください。

不動産売買・相続に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣



これからの賃貸仲介・管理業 2018年時流予測

今号は全国の先進的な賃貸管理会社が集う(株)船井総合研究所 賃貸管理ビジネス研究会年次総会での、2018年時流予測からの取るべき戦略講座からの抜粋です。ぜひオーナー様の2018年の目指すべき戦略のご参考にして頂ければと思います。

(1) 部屋探しの期間短縮化・非来店型契約の増加

- リクルート住まいカンパニーが『2016年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）』を発表。部屋探しから契約までの期間が、平均**18.7日**と過去9年間で最短。「一人暮らし・学生」に限定すると平均8.4日間とさらに短くなる。
- 全世帯で、1～30日未満に部屋を契約したという回答を合わせると、全体の8割を占める。過去の調査結果を見ると2015年22.1日、2014年が22.8日で、益々短縮化が進んでいる。
- 部屋探しする際に訪問する仲介店舗の数は平均**1.6店舗**。2店舗以下だと72.9%を占める。また9.9%が訪問しないという回答だった。
- 内見した物件数は平均**3.1物件**で、**8.8%**が内見していない。店舗や物件に足を運ばずに入居する部屋を決めている人が**1割弱**いる。世帯別に比較すると、来店と内見をしない割合が高いのは「学生」で、どちらも15%を超えていた。一都三県の賃貸住宅に住む18歳以上を対象。

(2) 貸家着工数の減少・融資基準の厳格化

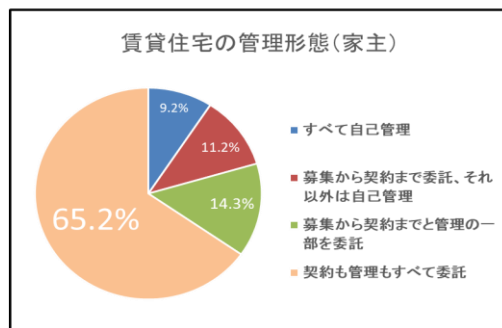
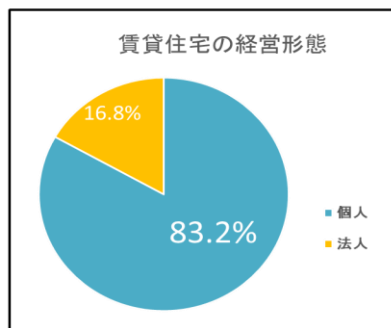
- 国土交通省・貸家着工件数が2カ月連続（2017年6、7月）で減少。金融機関の貸付条件が厳しくなっていることが背景にある。土地を保有している場合でも賃貸住宅の事業環境を加味しエリアによっては賃貸住宅建設の融資をしないケースも出てきている。A Iを活用した不動産情報システムを導入するなど、銀行の融資姿勢に変化が出てきている。
- 2017年7月の新設住宅着工件数、貸家が6月前年同月比で**3万6365戸**と、**3.7%**の減少。うち、民間資金による貸家は**4.5%減の3万2959戸**。5月までは前年同月比で7カ月連続の増だったのが、減少に転じている。銀行の融資姿勢の変化が要因の一つと言えそう。
- 土地を持たないサラリーマン投資家（年収500～700万円前後）によるフルローン、オーバーローン層の融資は厳しくなっている。手持ち資金なしの投資家に融資がつかなくなっている。自己資金を10～15%程度入れるのが普通になっている。

(3) 経営難物件の増加

- タスの賃貸住宅市場レポートにて、住宅・土地統計調査から、全賃貸住宅ストック（在庫）に占める「経営難等物件」の割合を推定。首都圏の**19～30%**の賃貸住宅が「経営難等物件データ」となっている可能性があることがわかった。
- 「経営難等物件データ」とは、資金難などにより管理会社に管理を委託できず、仲介手数料さえ払えない経営状態の家主の賃貸住宅のことを指す。そうすると、不動産会社の顧客ではなくなるので、レインズなどのデータから抜け落ちることとなる。
- 2025年以降は首都圏における世帯数の減少が始まるため、さらに「経営難等物件データ」は増加すると考えられ、いかに長期入居してもらうかが賃貸の安定経営の鍵となるとみている。
- 住宅・土地統計調査から空室率を算出すると、全国平均でも20%超、厳しいエリアでは30%を超える地域もあるため、『経営難等物件』については、今後全国で増加の一途をたどると考えられる。



<賃貸住宅の管理・経営形態>



(国土交通省「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」)



賃貸経営を成功させ続けたい大家さん向けセミナー

練馬・中野・豊島の賃貸経営者のための 賃貸経営応援セミナー

要予約

※練馬・中野・豊島・板橋に物件を所有されている大家様、これから不動産投資を始めたい方ならどなたでもご参加いただけます。

賃貸経営応援セミナーとは・・・

練馬・中野・豊島の大家さんに賃貸経営を成功して頂くために、最新経営手法や対策をお伝えするセミナーです。

今回のテーマは繁忙期対策！『繁忙期なのに中々入居者が決まらない』『繁忙期の終わりに退去になってしまう』などのお悩みを解決すべく、練馬・中野・豊島で地域密着No.1を目指す弊社の最新顧客動向から対策をお届けします！

2/14(水)
10:30 ~ 12:30

●2018年 最新賃貸市場レポート＆
まだ間に合う！繁忙期対策とは？



講師

(株)矢島不動産管理
内藤 心太

講師紹介……相続相談や、売買から賃貸管理までをワンストップで行うなど幅広く対応。優良テナントの誘致や成約価格を上げるなど、自分たちの力と努力で地価も上がると信じ日々活動しています。不動産コンサルティングマスター、相続支援コンサルタント、宅地建物取引士、二級ファイナンシャル・プランニング技能士。



講師

(株)矢島不動産管理
山本 卓嗣

講師紹介……飲食店店長として3店舗まで拡大するも、より深いサービス業への追及を志し不動産業界へ転身する。現在、賃貸仲介件数の実績は江古田No.1！日々接する入居者ニーズと賃貸市場についての詳しくさが強み。日々空室診断と改善提案を行っている、2男2女のビッグダディ。

「空室」のお悩みにお応えします！是非この機会にご参加ください！

日時

2月14日(水)10:30~12:30

受付

10:00~

会場

旭丘地域集会所(西武池袋線「江古田駅」徒歩5分)
練馬区旭丘1-58-10

■申込み電話

⇒ 03-3953-3446

■申込みMail Address

⇒ info@realestate.ne.jp



先着
20名様

事前予約制
参加費無料



〔個人情報について〕おあず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。

株式会社矢島不動産管理

東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階

ご予約は
セミナー開催
事務局まで

TEL03-3953-3446