

”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 6月号 ～



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 不動産ソリューションコーナー
- P7 相続相談会
開催のお知らせ





株式会社矢島不動産管理 今月の一言

ベトナムマンション引き渡しレポート

2年前に購入したベトナムのマンションの引き渡しがありました。感想を列挙すると、

- ・クリーニングをしていない状態での引き渡し
- ・傷だらけの室内(業者が非常に雑。共用部分も傷だらけ。)
- ・設備の位置が設計図面と違った状態(トイレと化粧台の位置が逆)
- ・為替によって利益が減る(増える)

など日本を基準に考えると相当に開きがありました。しかし、物件の立地、眺望、2年前からの値上がり率(2000万円→2500万円)を考えると個人的にはとても満足しています。いろいろなリスクはあると思いますが、ベトナム、フィリピン、カンボジアなどへの投資は一つの選択肢であることを確信しました。

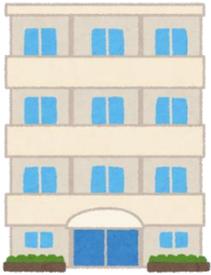
資産運用を考えると日本国内での運用がまだまだ主だと思いますが、アジアやアメリカなどの海外投資も考えていかなければならない時代が来ていると感じています。今年アメリカ、サンディエゴ不動産へ投資を行います。毎年のリターンはほとんどない投資なのですが、為替や出口での売却でどのように投資が変わるか楽しみにしております。



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



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！



4月は「**建築プロデュースセミナー**」を開催しました。

「マンション・アパート建築」で陥りやすいハウスメーカーの言いなり。今回のセミナーでは、言いなりになってしまうことの危険性をお話しさせて頂きました。本当にその場所で建てていいのか？その間取り・企画はそのエリアの需要に合っているか？利回り重視になりすぎて、長期間競争力のある物件を作れているか？サブリース契約で本当に大丈夫か？などなど

最近のお話しとして、女性専用シェアハウス「かぼちゃの馬車」を運営する株式会社スマートデイズがサブリース契約中の物件の家賃をオーナーに送金できなくなるという、融資をした金融機関をも巻き込んだとても大きな出来事がありました。ニーズの無い企画が悪い物件を商品にしてしまったことで、様々な人を不幸にしています。そんな人をこれ以上増やしたくない、という思いでセミナーをさせて頂きました。

建築にご興味ある方は、是非お問い合わせ頂けますと幸いです。

もちろん無料で診断させて頂きます！





♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

今回ヤジマガジンが特集するのは、豊玉北3丁目にある「唐澤博物館」です。弊社の管理物件のすぐ近くにあり、住宅地の中にある建物で、定期巡回等で通るたびに気になっていました。なかなか訪問できずにいたので、ヤジマガジンの特集で行ってみよう！という事になり、わくわくしながら連絡してみました。現在見学は予約者のみという事で、メールにて問い合わせし快諾して頂きました。

弊社近藤と「楽しみですね～♪」と話しながら唐澤博物館に到着。インターホンを鳴らし、扉が開くと、近藤と唐澤博物館代表の唐澤さんが「えー！！！！」と顔を合わせてびっくり。なんと犬のお散歩友達で顔見知りだったのです！お知り合いという事で話はずみとても楽しい取材になる予感。

唐澤博物館は教育史研究家・唐澤富太郎さんが全国各地から集めた教材や教具約七千点展示されており日本の明治～江戸の教育資料を見る事ができます。唐澤富太郎さんは代表の唐澤るり子さんのお父様です。

入館してまず目に飛び込んできたのは、木製の立派な手すりの階段と素敵なシャンデリア。階段は明治の小学校で実際使われていたもので、シャンデリアも実際に大学の講堂にあったものだそう。とても素敵な雰囲気です。

1階～3階までびっしりと展示物があり、見ごたえたっぷりです。1階は学校で実際使われていた机や教科書、成績表や、天皇陛下の写真である御真影が展示されておりました。学校初期では小学校はテストによる進級制で、そのテストがとても難しく自殺者がでてしまうぐらいだったようです。御真影は戦争が始まると、校長は生徒よりもまず先に避難させなければいけなかったとの事。話を聞けば聞くほど今の時代はとても平和だなと感じました。

2階は子供の江戸の寺子屋の教室を再現した展示や、江戸から昭和までの子供のおもちゃ、そして全国各地の学問の神様の天神様のコレクションがありました。3階は日本人の暮らしの展示スペースとして、野良仕事の際に赤ちゃんを寝かせていた今の時代のベビーベッドのような藁のかごや、漆器の食器などの展示物がありました。

こんなにたくさんの展示物をどうやって収集したのかとお伺いした所、唐澤富太郎さんが全国で講演を行った際に、その土地の教育に関するモノを大量に収集して帰ってきていたそうです。当時のご自宅はコレクションで溢れ返っていて、食卓の半分は物で埋め尽くされており、その片隅で食事をしていたんですよと笑っていらっしゃいました。

ぜひお子様やお孫さんと一緒に数々のコレクションを見に行ってみてください。私も子供を連れて行ってみたいと思います。時間を忘れて、たくさんの展示物をじっくり見て、タイムスリップしてみましょ！

(取材) 近藤リエ 安藤薫

昔へタイムスリップ “唐澤博物館”



東京都練馬区豊玉北3-5-5
TEL:03-3991-3065



寺子屋再現の展示



明治の小学校の階段



明治時代の子どものノート



近藤と唐澤代表



～スタッフ通信～



柿沼 光一



たまにはのんびり
普段、休日となると遠くへ
出かける事が多い自分です
が、先日はのんびり近所の
映画館へ行ってきました。

平日の昼間という事も有り、館内は空いて
いてゆっくり映画を見る事が出来ました！
ボス・ベイビーというコミカルな映画です
が、何も考えずに笑えてお勧めです！



宮脇 円



先日夕暮れ時に近くの石
神井公園を散歩していたら、
池の向こうにお月様がぽっ
かりと浮かんでいて、
それを見ていたら不思議と
懐かしい気持ちになり、暫く
公園のベンチで何も考えずに見つめて
いました。忙しい日常ですが、美しい景色
に心を留める余裕を持っていきたいと思
える風景でした。



近藤 リエ



剣道をやっている長女が
4月から高校に上がりました。
先日高校初めて大会へ、応
援に行きました。

まあ！中学の時と断然速さが違い驚きまし
た。『突き』技や、上段の構えの選手も多く
見応え十分でした。

出た試合は全て2本勝ち！成長を感じ、更
に精進して欲しいと思いました。



渡邊 功志



通勤時間短縮のため、約
12年ぶりに引越することに
しました。入居前に一通り大
掃除をしましたがなかなか
の大仕事となりました。

普段はご紹介するところまでですが、
お引越するお客様はこんなに大変なん
だと再認識しましたので、今後の仕事に
も活かせる経験となりました。



内藤 心太



横浜で育ったにもかかわらず、私、横須賀に行ったことが無かったのですが、ついに行き参りました。

横須賀中央駅からフェリーで10分、「猿島」という無人島があり、かつて東京湾を守る“要塞の島”だったそうです。兵舎、砲台跡地、長いトンネルなど、当時の面影を十分に感じる事ができ、とても楽しかったです。島のビーチではBBQも出来るので会社の皆で来たら楽しいだろうなと思いながら島を後にしました。



山本 卓嗣



先日我が家御用達の光が丘にある1000円カットに行きました。最初は長男だけの予定だったのに便乗して切りたいという騒ぎに、

たまたま空いて良かったですが貸し切り状態に、切ってる最中に混み始めたので申し訳ない気分になりました(笑)



関口 紗恵



先日、父親が還暦を迎え、赤いちゃんちゃんこを着て写真を撮りました！

バリバリ現役で働いてますが、健康に気を付けて、いつまでも元気でいて欲しいと思います。



安藤 薫



先日、新宿ワシントンホテル内にある釣りができる居酒屋「ざうお」に行ってきました。

店内に釣堀があり、釣った魚をその場で調理してくれるシステムです。鯛や平目、鱈に車エビ等色々な種類の魚が釣れます。ただ釣った魚はリリースできないので、高級魚が釣れるとそのままお会計に換算されてしまいます。親はどきどきです(笑)それぞれ鯛・平目をゲットし大満足！とても楽しいお店でした！



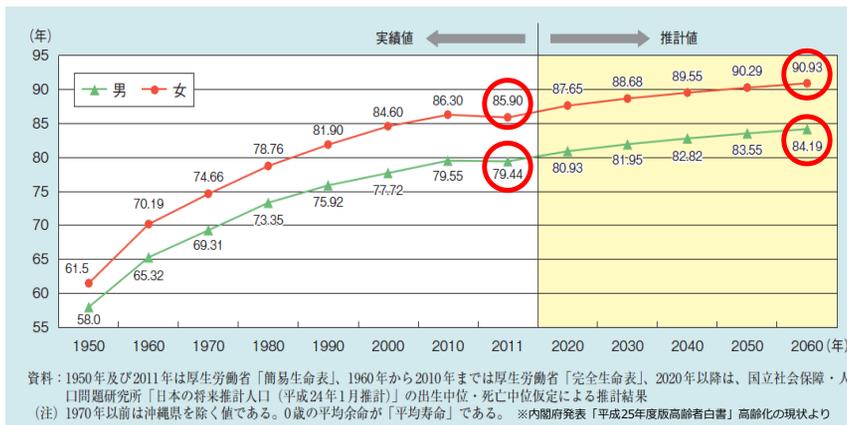
相続相談コーナー



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. 父が80歳になりました。高齢で将来の相続が心配です。今は元気であり先のことには考えていないようですが、いつ頃から具体的な対策を考えるべきでしょうか？

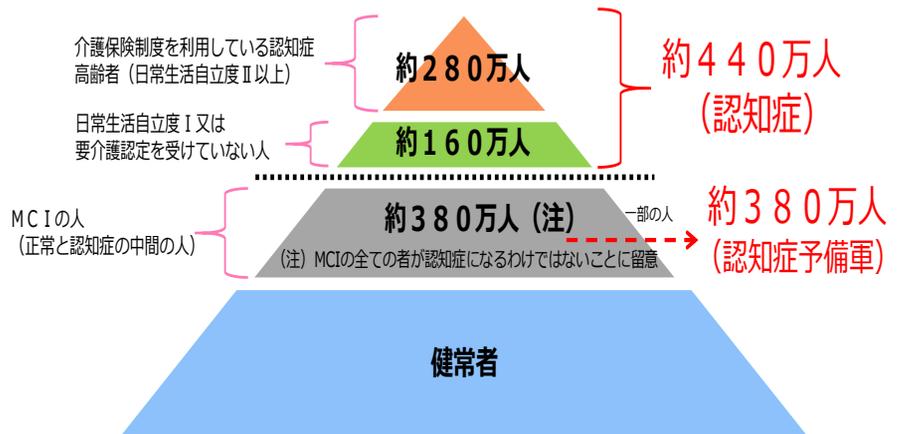
A. 今すぐ検討を始めましょう。統計的に「高齢者の健康ではない時期」の長期化が問題になっています。



左の表は、内閣府が発表している「高齢者白書」というデータです。こちらによると女性の平均寿命は85.9歳、男性は79.44歳となっています。

将来推計では今後も平均年齢は上がり続け、2060年には、女性は90歳強、男性も84歳にまで到達するとされています。

一方でその間に健康でいられるのかというと、実は65歳以上の方の約4人に1人が、認知症有病者、もしくは認知症の予備軍、と言われています。いつまでも心身ともに健康でいよう、という気持ちはとても大切ですが、正常な判断ができない、となると法的な決断判断が難しく、契約行為などが大きく制限されることとなります。



【認知症で出来なくなる法律行為】

- ・不動産の建設・売却・賃貸契約
- ・預金口座の解約、引出し
- ・生命保険加入
- ・子供、孫などへの生前贈与
- ・遺言書の作成
- ・養子縁組
- ・遺産分割協議への参加
- ・株主の場合、議決権の行使

今注目を集めている家族信託でも、健康な状態でないと始めることができません。また、認知症と診断された後も、選択する事ができる後見制度は、物件の大規模なリフォームや、資産の売却などが、大幅に制限されます。よって将来の相続対策への妨げになるケースもあります。将来を見据えた相続対策は、何かが起きる前、健康な時期から、始めて頂く事をお勧めいたします。

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

2018年3月15日「民泊新法」登録開始！ ～ 民泊、マンスリー、旅館業 ～



2018年3月15日に、住宅宿泊事業法（民泊新法）の届け出が開始しました。今回は、改めて賃貸経営をされるオーナー様にとって、必要な最新知識として、民泊についてお知らせさせていただきます。

我々、賃貸管理を専門で行う会社の中では、登録を進めている会社は、まだ少ないです。ただし「民泊領域は今後どうか？」とか、「オーナーにとって何かできることはあるか？」というご質問が、2018年に入り急増しています。ご質問には、まず最初に「将来的に貸し方が変化する」そして「先行者メリットを享受できる」ということはお伝えしています。人口減少、空室余りの時代に突入している中で、これまでの「2年」という貸し方の慣習に捉われることなく、1カ月、3カ月、6カ月、1年、または2日、3日、1週間と様々な期間に対応することで、これまで対象としてこなかった短期滞在顧客や研修・出張使いの法人顧客、外国人などの客層を取り込むことができます。

そういった客層を取り込んでいくことで、運用効率を上げて賃料収益を上げることができます。逆に言うと、他の方法で賃料を1.5倍、2倍に上げることは実質的に難しいです。「**短期顧客を取り込み、賃料収益を上げることができる**」ことが最大にメリットだと言えるでしょう。

そしてどのようにこの領域に参入するべきか？ですが、大きく2つの方法があります。1つが民泊新法（住宅宿泊事業法）に則って運用すること、もう1つの方法が、「旅館業許可」を取得して運用する方法です。簡易宿所でももちろん良いですが、旅館業改正により、要件が緩和されるため、今回はあえて「旅館業」として記載します。



この2つの大きな違いは、運用できる「上限日数」が挙げられます。民泊新法は「上限180日」が国で定められており、自治体によっては更に短い期間の上限が設けられている場合もあります。つまり、実質的にはマンスリー（短期の賃貸借契約）との併用モデルになることが予測されます。

一方旅館業許可を取得した場合は、当たり前ですが365日運用できます。ただし、運用するためには立地の問題、消防設備・建物構造の問題をクリアする必要があります。それぞれ国が定めた規定（主に建物と管理方法）がありますので、規定をクリアして運用する必要があります。

上記3つの運用方法（民泊、マンスリー、旅館業）どれも運用は可能性があります。どれか1つに固執してしまった場合、立地上の問題？ 建物上の問題？ そして短い期間（1週間未満など）での運用問題？など運用の出口を狭めてしまう事も考えられます。

物件の立地や建物構造などによって、運用方法を使い分けられる形を作っておくことが、最も運用効率を上げていける方法です。もちろん通常賃貸、もしくは家具家電付賃貸で貸し出すこともOKです。ただ単にこれまでの賃貸の貸し方に固執するのではなく、「多様な貸し方」を武器として持つという考え方も是非参考にしてみてください。

空室募集・空室対策・収益向上に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：山本

一般社団法人全国相続コンサルティングネットワーク

ねりまとしま相続相談センター 相続無料相談会

残された家族の幸せを考えを実現するために

相続問題で裁判となる方々の約75%は、遺産総額5,000万円以下です(平成25年度司法統計)「うちの家族には関係ない」と思っているご家族ほど相続後に争いとなることが多いようです。生前にしっかりと相続について考え、対策を取ることで「最大限の資産」を残し、「最大限の幸せ」を実現することができます。

【主な相続対策】

分割対策

遺産を平等に分けようとする「争族」の原因になりやすいので、分け方を考慮することが必要

納税対策

10ヶ月以内に現金一括納付が原則なので、生前からの準備が大切(保険の活用、生前贈与等)

節税対策

平成29年から相続税の実質的な増税。様々なテクニックを駆使して資産を守る

相続問題に詳しい「**税理士**」、「**司法書士**」が皆様のご相談に**無料**でお答えします。



日時

6月23日(土) 1部14:00～ 2部15:30～

(無料相談時間:1時間)

受付

1部13:30～ 2部15:00～

会場

練馬区役所 本庁舎19階 1905会議室
練馬区豊玉北6丁目12番1号

限定8組様

事前予約制

参加費無料

■ 申込み電話 ⇒ 03-3953-3446

■ 申込みMail Adress ⇒ info@realestate.ne.jp

【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
相談会運営
事務局まで

☎03-3953-3446