

“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

～ 2019年 1月号 ～

1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
東長崎店 東京都豊島区南長崎5-27-13
TEL:03-3950-8481
フリーダイヤル :0120-07-2525
<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
オーナー感謝祭ご報告
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3-4 矢島不動産管理
しろくまクリーンサービス(株)
- P5-6 特選物件の紹介
- P7-8 スタッフ通信
- P9 不動産ソリューションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー
- P11 不動産・相続無料相談会の
お知らせ



明るく生きる

不動産協会でご顧問をお願いしている大学の先生がいらっしゃるんです。普段から市場分析や統計など非常に学ぶべきところが多い方なのですが、何よりも明るい笑顔が素晴らしいのです。私はあんな笑顔がなぜ出せるのか、不思議に思っていました。先日会食の機会があり、背景を理解して驚きました。

笑顔の裏では非常に辛い壮絶な経験をされていたのです。まったくそんなそぶりを見せない姿に人としての強さを感じましたし、振り返って自分がそのようにできるのか僕には自信がありませんでした。悲しい出来事の大小はあるにしても、辛いときにどのような心持でいられるか、逆境が人を育てるのだと実感しました。

いつも笑顔でいられる人は素晴らしいと思うし、私も努力して明るく生きたいと思います。



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



オーナー感謝祭を開催致しました！

12月6日に、café Escape (カフェ エスケープ)さんにて「第2回矢島不動産管理オーナー感謝祭」を開催致しました！

今年は昨年よりもご参加人数が増え、大盛況でした！

昨年同じ席だったと、1年ぶりのご挨拶をされているオーナー様がいらっしゃったり、お隣の席のオーナー様同士で盛り上がり上がっていたり、とても有意義な時間となりました。

シャンパンで乾杯から始まり、4種類のワンプレートの前菜、3種類から選べるパスタ、アフタードリンク付きのデザートシフォンケーキ。貸切という事で、ゆっくりとランチを堪能できました。

途中、矢島不動産の紹介という事で、本店・江古田北口店・新しく加わった東長崎店としろくまクリーンサービスのお話をさせて頂きました。

どのテーブルも笑顔に溢れており、次回の企画を立てるのが今から楽しみです。今回残念ながらご参加いただけなかったオーナー様もぜひ来年こそは楽しい「矢島不動産管理オーナー感謝祭」にいらっやっってください♪

スタッフ一同皆様のご出席を心よりお待ちしております



沢山のオーナー様にご参加いただきました！



各拠点長からの矢島不動産の紹介



美味しいお料理の数々に大満足！



♪ 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江古田の新名所となっている、「worth café(ワースカフェ)」さんです。場所は江古田のバス通り沿い、ピンクの外観が目印です。先日のオーナー会でも、気になっているというオーナー様が多く、期待にお答えすべく特集させて頂きました！

取材を引き受けてくださったのは、ワースカフェの渡辺社長と鈴木店長です。実はこちらのカフェの会社は「渡辺硝子(株)」というガラス屋さんなんです。カフェの隣には渡辺硝子の事務所があります。

なぜガラス屋さんがカフェをオープンしたんですか？との疑問に、社長は「ガラス屋さんだと求人を出しても女の子が応募してこない。かわいいカフェだと女の子が応募してくれるから、そこからつなげられないかなぁと思ってオープンしたんです」との事。社長の発想には驚きです！



かわいい店員さん♡



ゴージャスなパウダールーム



きらきらかわいい店内



ワースフラッチェ☆

♪ 江古田の新名所! ♪

“worth café” (ワースカフェ)



〒176-0012 東京都練馬区豊玉北1丁目3-24
営業時間 11:00~16:00

カフェにはいたるところにガラス屋さんの商品のオシャレなガラスや鏡があり、カフェがモデルルームのようになっております。雑貨や家具は全て社長が選び抜いた一品で、台湾のカフェのイメージで作ったそうです。ソファやシャンデリアは女の子が大好きなピンクやきらきら。なんといってもトイレがゴージャスです！ご来店の際はぜひトイレを覗いてみてください。

取材中も若い女の子のグループがお茶しに来ていました。持ち帰りもOKなので、サラリーマンがコーヒーを購入してピンクのカップ片手に出勤する光景も♪

ワースフラッチェをごちそうになりましたが、ピンクのかわいいカップにハートのストローがついていて、「かわいい〜♡」と言わずにはられません。

私もそうでしたが、こんなおばさんが、こんなかわいいお店に行っても大丈夫なのかしら…と心配でしたが、老若男女問わずどんな世代でもウェルカムだそうです！扉を開けるのに勇気がいりましたが(笑)誰でも気軽に来て欲しいとの事。1度入れれば何度も行きたくなるお店。色々な味のパンケーキバーガーもおすすめてです。

ぜひお友達と！ご夫婦で！ワースカフェでお茶してみてください。江古田の新名所として話題のお店になる事間違いなしですね！



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
空室が続き困っている
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

物件の売買
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。

相談無料

☎ 0120-07-2525

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
東長崎店：東京都豊島区南長崎5-27-13



営業時間：10：00～19：00（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

どんな物件でも

どんなお部屋でも

どんなお庭でも

まずはご相談ください

clean

しろくまクリーンサービス(株)



しろくまクリーンサービス(株)は
(株)矢島不動産管理の清掃会社です。
経験豊富なスタッフがお伺いします。



お見積り・ご相談

無料

ルームクリーニング

定期清掃

スポット清掃

物件の除草

エアコンクリーニング



TEL

しろくま

03-3992-4690

しろくまクリーンサービス

住所

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5

不動産ソリューションコーナー

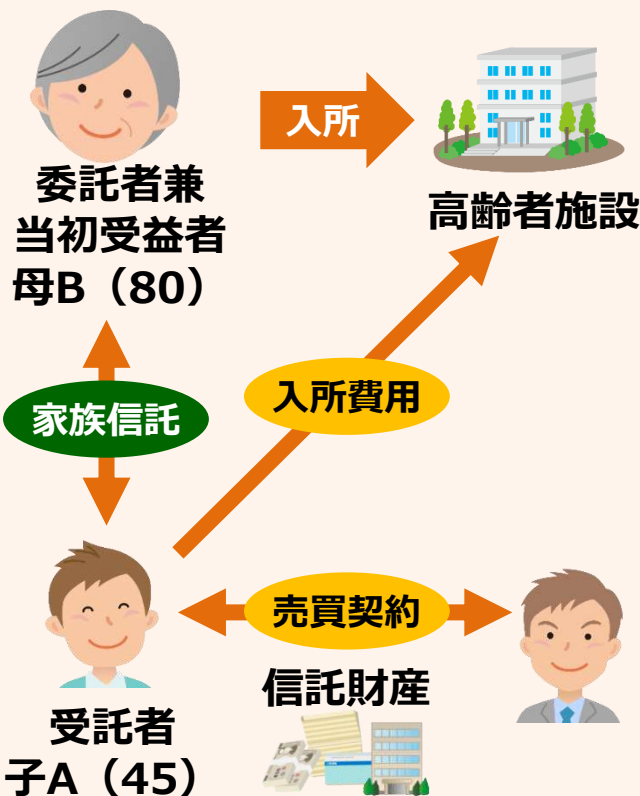
Q. 実家で暮らす高齢の母（80歳）の施設入所費用を実家の売却で捻出できないでしょうか？資金の余裕がなく、母が認知症になる前になんとかしたいのですが。

A. 民事信託を活用した実家売却信託、という方法があります。

家族間での民事信託を利用することで税制面でも有利に進められる可能性があります。民事信託を利用した場合、有利になる点を踏まえてみましょう。

民事信託を利用した場合（実家売却信託）

お母さんを委託者兼当初受益者、息子さんを受託者とし、信託財産を自宅不動産と若干の金銭とする家族信託契約を締結すると・・・



- ① 家族信託設定時の課税は登録免許税（通常移転の約1/5）のみで、不動産取得税および譲渡所得税は一切発生しない
- ② お母さんが認知症になっても、息子さんが受託者の権限で自宅不動産を売却し、金銭信託に変換することが可能
- ③ 信託財産の売却はお母さんに対する課税となるので、居住用不動産の売却として、3,000万円特別控除の特例を使うことができる
- ④ 相続が発生した場合、お母さんの相続として相続税が計算されるので、小規模宅地等の特例が使える
- ⑤ 相続の際、遺言執行や遺産分割協議等が一切不要で、即時に二次受益者に受益権が移動する

上記のように信託制度を上手に活用することで将来の相続まで考えた対策が可能になります。ぜひご検討されてはいかがでしょうか？

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

国土交通省・消費者庁・金融庁の連名で サブリース契約の注意喚起発表！

10月26日に、国土交通省・消費者庁・金融庁と連携しアパート等のサブリース契約に関連して、賃料減額などのトラブルが多発していることを受け、オーナーや入居者向けに、契約内容への注意喚起や、相談窓口設置などが公表されました。今回の注意喚起は、昨今問題になっていた投資用不動産向け融資での顧客保護の観点も含まれていまして、あらためてサブリース契約の在り方を問う問題提起にもなっています。

不動産業者、金融業者の不正、虚偽の行為が発端にはなっていますが、賃貸住宅を所有する、また建築を予定しているオーナーさん向けに、何を注意すべきなのかのポイントを解説したいと思います。



【オーナー様の注意点】

①賃料が変更になる場合があります

ほとんどのサブリース契約では、定期的に賃料を見直すことになっています。「家賃保証」とうたわれていても、入居状況の悪化や近隣の家賃相場の下落により賃料が減額する可能性があります。また「空室保証」とうたわれていても、入居者の募集時に賃料支払の免責期間が設けられている場合があります。借入返済との関係がありますので返済額と入金額の実態を常に確認することをお勧めします。

②契約期間中でも解約されることがあります

「30年一括借り上げ」とうたわれていても、契約書でサブリース業者から解約することができる旨の規定がある場合は、契約期間中であっても解約される可能性があります。

③契約後の出費もあります

サブリース業者が賃貸住宅を使用する為に必要な修繕費用を求められる場合があります。最も大きいのが老朽化等による、建物や設備の修繕費用です。また賃貸住宅に対する固定資産税は所有者であるオーナーの負担となります。出費の項目を抑えていく必要があります。

④基準となる契約書と自身の契約書を比較確認してください

国土交通省推奨の「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」があります。詳細項目にわたり、自身の契約書と比較をして、イレギュラーな部分がないか確認をお勧めします。サブリース業者からは、必ず重要事項の説明を受ける事もお勧めします。

【業者さんの“提案キーワード”にご注意ください】

①今のまま何もしないと、大変なことになりますよ！

確かに何もしていない方も見受けられます。大事なものは物件への空室対策・家賃UP対策や、利益増加策の具体的な方法論を実行する事です。サブリースをする事が解決策ではありません。

②賃貸経営に関して〇年のキャリアを持っています。建築から管理までトータル運営します！

証拠になる実態があるかが重要です。扱っている物件入居率がどのくらいで、具体策、成功実例があるかがポイントになります。

③家賃保証、空室保証をつけますから安心ください！

保証内容は後々変わってくる可能性が高いです。やはり保証する事が安心ではなく、成功実例があり、具体的な方法論の実行が重要になります。空室対策、家賃UP対策、利益増加策の成功事例や、実績のある不動産管理会社はあります。パートナー企業として見極め、あくまでご自身が当事者になって賃貸経営を進めていかれる事を願います。

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



株式
会社

矢島不動産管理



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

「不動産」・「相続」無料相談会

専門家
対応

相談
無料

秘密
厳守

税理士、司法書士、不動産・相続コンサルタントが
“同時”に“その場”で皆様のお悩みを解決します!

“各種メディア出演多数”相続問題のプロフェッショナル
「ランドマーク税理士法人」の税理士も相談員として参加します!!



【相談例】

- Q : 既に納税した相続税を還付できるって本当?
 A : 5年以内のものであれば見直し後に還付できることがあります。
- Q : 相続税はいくらくらいかかるのか?
 A : 税理士がその場で概算を計算できます。
- Q : 所有不動産を売却した方がいい? 残しておいた方がいい?
 A : 税金面でのアドバイスはもちろん、「争族」にならない方法などをお伝えします。

日時

毎月1回開催 完全予約制

会場

【運営事務局】株式会社矢島不動産管理
練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1階

「不動産」・「相続」に関する事でしたら
どのようなご相談でもお気軽にお問い合わせください!

〔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。

お問い合わせは運営事務局の(株)矢島不動産管理まで

オーナー ニコニコ

☎ 0120-07-2525

