

“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 4月号 ～

4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
 :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
相続無料相談会のご報告
- P2 スタッフ紹介
- 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 相続対策コーナー
- 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



アジアパシフィックMTG in沖縄

私が副会長を務めているIREMJAPANというアメリカの不動産管理協会の日本支部があります。このほど、日本、韓国、中国のメンバーが初めて集まって、交流会を行いました。

それぞれの市場の特徴や、協会活動を発表しあい、とても有意義な時間を過ごしましたが、その中で感じたことは、彼らのほぼ全員が英語をしっかりと話せることです。

若い一人に聞いてみたところ、カナダやフィリピンへ海外留学をしていたそうです。日本語も話せる人も多く、いかに自分が怠けてきたかを実感しました。

コミュニケーションが取れるとお互いに楽しい気持ちになります。英語が話せるだけで本当に世界が広がりますし、資産運用も海外不動産や海外生命保険を考えなければならない時代がすぐそこまで来ています。

カタコトでも継続してコミュニケーションをとれるように頑張り、海外不動産の情報もオーナーの皆様へお届けできるようにしていきたいと思えます。



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



相続無料相談会のご報告

今月行なった相続無料相談会のご報告です。
ランドマーク税理士法人と菊地司法書士事務所の先生に同席していただき、お客様のご相談を伺いました。

ご相談内容は、万が一の際に、ご家族のうちの1人に全ての財産を相続したい、またそれは法的に問題がないかというご相談内容でした。



法定相続人となるご遺族には、遺留分と言う権利が認められていて、相続財産を全く相続できないような遺言があったとしても、法定相続分の2分の1は守られるようになっています。その点を注意しなければ、相続の後に残されたご家族同士で争いになるので注意が必要です。

今回のご相談では、遺言書の書き方については司法書士にアドバイスを頂き、その遺言書の内容を決めるには相続税がいくらで、手残りの遺産はいくらになるか把握しなければならぬので、遺産総額と相続税の計算を税理士に依頼することとなりました。

お客様が何故そうしたいのかという背景を真剣に考え、通り一遍でなく、お客様にとって最大限の幸せを実現できるプランニングができればと思います。



スタッフ紹介①

新しい仲間が加わりました♪



氏名	福丸 友章 (ふくまる ともあき)
出身地	鹿児島県
部署	営業
入社年月	平成31年2月
休日の過ごし方	スポーツ観戦
最近嬉しかったこと	4月に子供が産まれる予定です 第一子なのでとても楽しみです
好きな食べ物	餃子・親子丼



ひとこと

今までは久米川で仕事をしていましたが、早く江古田の街に馴染めるようにしたいなと思います。わからないことばかりですが、みなさんの力になれるように頑張ります。



スタッフ紹介②

新しい仲間が加わりました♪



氏名	大山 竜 (おおやま りゅう)
出身地	宮城県
部署	しろくまクリーンサービス
入社年月	平成31年2月
休日の過ごし方	映画鑑賞・ボーリング・ダーツ
最近嬉しかったこと	会計金額がちょうど1,000円だったこと
好きな食べ物	カレー・ウィンナー



ひとこと

これから一生懸命頑張ります！



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

4月 特選投資物件



中古マンション

メゾン大塚

8階部分



山手線

大塚駅 徒歩約1分

販売価額:

3,280万円 (非課税)

都電荒川線 大塚駅前 徒歩1分 東京メトロ丸ノ内線 新大塚 徒歩10分



オーナーチェンジ

表利回り 9.44%



ライフインバージョン:

- アトレヴィ大塚 約100m
- 東横インホテル 約50m
- 菜鴨公園 約270m
- セブンイレブン大塚駅北口店 約50m

駅に近い
交通・通学にも
大変助かる

物件概要

所在地/東京都豊島区北大塚2-6-3
 専用面積/75.72㎡ (壁芯)
 バルコニー/8.10㎡
 バルコニー方位/西南
 権利/所有権
 用途地域/商業地域
 構造/SRC地上8階建て8階部分
 総戸数/22戸
 建築年月/1977年11月
 管理状態/自主管理
 管理費/28,770円/月
 修繕積立金/18,930円/月
 現状/賃貸中
 引渡し/相談
 利回り/9.44%

設備:

都市ガス・下水道・冷房・暖房・エアコン・給湯・シャワー・ユニットバス・室外洗濯機置場
 ・収納スペース・駐輪場・光ファイバー・シェアハウス可能 年間想定収入3,096,000円

売マンション エトワール原町田

交通 JR横浜線『町田』駅 徒歩8分

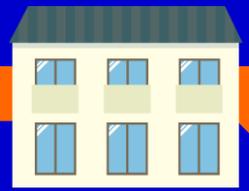
340万円 (税込)

交通	小田急線『町田』駅 徒歩10分		
表面利回り	14.10%		
年間収入	48万円		
住所	東京都町田市原町田2-13-11		
土地権利	所有権		
構造	RC造 地上4階建 2階部分		
専有面積	16.20㎡		
築年数	1986年11月	総戸数	26戸
管理会社	株式会社トーンコミュニティ		
管理形態	全部委託	管理人	巡回
現況	賃貸中	引渡し	相談
管理費	5,000円	修繕積立金	9,200円
家賃	月額 40,000円		
外壁	タイル貼り	オートロック	あり
エレベーター	なし	洗濯機置き場	確認中
備考	・バルコニー面積: 2.83㎡ ※司法書士は当社指定となります ※図面と現況が異なる場合、 現況を優先となります		



- ◆町田駅周辺は商業施設が充実しているため住環境は良好です
- ◆駐車場・駐輪場あり
- ◆オートロック◆外壁タイル貼り

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 メール info@realestate.ne.jp



4月 特選投資物件



売店舗 (一棟)
 江東区面前中町1丁目
 門前仲町駅徒歩1分
 土地: 55.42㎡ (16.76坪)
 建物: 82.84㎡ (25.05坪)
 平成30年12月 (築1年)
 木造2階建
9,220万円
想定利回り6.0%



マンション (一棟)
 新宿区西落合1丁目
 落合長崎駅徒歩5分
 土地: 132.24㎡ (40.00坪)
 建物: 225.69㎡ (68.27坪)
 平成17年4月 (築14年)
 鉄骨造3階建
16,800万円
想定利回り5.02%



マンション (一棟)
 中野区本庁3丁目
 中野坂上駅徒歩6分
 新中野駅徒歩8分
 平成25年7月 (築6年)
 RC造4階建
186,000万円
想定利回り5.20%



マンション (区分)
 杉並区荻窪4丁目
 荻窪駅徒歩6分
 壁芯: 83.56㎡ (25.27坪)
 昭和56年6月 (築38年)
 RC造4階建
3,490万円
想定利回り7.04%



マンション (一棟)
 新宿区戸山1丁目
 早稲田駅徒歩6分
 土地: 82.64㎡ (24.99坪)
 建物: 136.08㎡ (41.16坪)
 昭和54年6月 (築40年)
 RC3階建
8,200万円
想定利回り5.60%



売戸建
 港区西麻布2丁目
 乃木坂駅徒歩9分
 土地: 74.64㎡ (22.58坪)
 建物: 84.5㎡ (25.56坪)
 昭和63年10月 (築31年)
 木造瓦葺2階建
9,980万円
想定利回り5.5%



マンション (区分)
 中野区江原1丁目
 新江古田駅徒歩4分
 江古田駅徒歩11分
 壁芯: 66.30㎡ (20.05坪)
 平成27年8月 (築4年)
 RC造11階建
4,800万円
想定利回り5.00%



マンション (区分)
 世田谷区駒沢3丁目
 駒沢大学駅徒歩6分
 桜新町徒歩15分
 壁芯: 16.96㎡ (5.13坪)
 昭和60年6月 (築34年)
 RC造5階建
1,120万円
想定利回り6.96%

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 メール info@realestate.ne.jp

相続対策コーナー

Q. 自分が高齢になり、亡くなった後のことを考え出しています。公正証書遺言の作成を検討したいのですが、どれくらい費用がかかりますか？

A. 遺言を作成されるのであれば、安全性と確率性から公正証書遺言を活用するのは良い方法ですね。主にかかる費用の目安をご回答します。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

公正証書遺言を作成する費用は、大きく3つです。

- ①公正証書作成手数料
- ②証人2人の日当
- ③公正証人の出張費用、交通費



①公正証書作成手数料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
100万円まで	5,000円
200万円まで	7,000円
500万円まで	11,000円
1,000万円まで	17,000円
3,000万円まで	23,000円
5,000万円まで	29,000円
1億円まで	43,000円

※手数料は財産を譲り受ける人ごとに計算し、合計します。

※財産の総額が1億円未満の場合は、11,000円加算されます。

②証人の日当

1人につき5,000円から15,000円が目安です。証人には遺言内容を伝える必要がありますので、場合により専門家に依頼します。その場合、費用は専門化が別途規定しているケースもあります。

③公正役場以外で作成する場合の出張料

遺言書に書く財産の合計額	手数料
公正証書作成手数料	①の1.5倍
公証人の日当	1日20,000円 4時間以内は 10,000円
交通費	実費

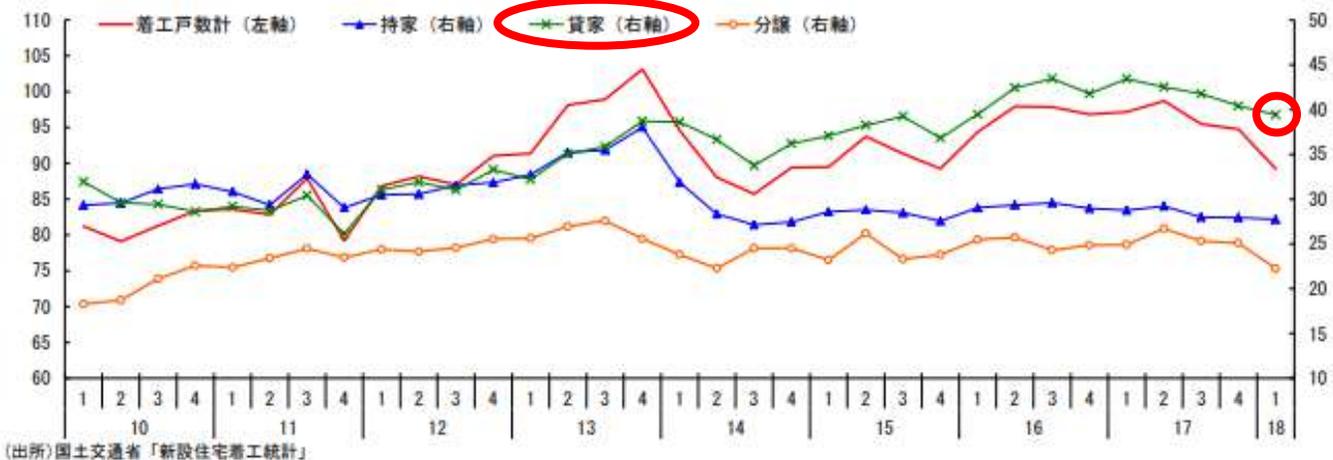
証人を誰にするか、などにもよりますが、比較的費用が高い信託銀行などのケースは総額で40万円ほどかかるケースもあるようです。

ご自身のケースに合わせ、専門家を選ぶことをおすすめします。

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

賃貸市場の動向から今後の賃貸経営を考える

昨年は賃貸経営に関する様々なニュースがありました。今年になっても某大手アパートメーカーの施工不良についてのニュースが連日報道される等、年々業界の諸問題を目にする機会が多くなりました。このような諸問題が住宅着工戸数にも影響を与えているという記事がありました(Economic Trends)。



上の表は住宅着工戸数の推移ですが、2016年にかけて増加傾向だったのが、2017年、2018年と減少傾向にあり、2019年は更に減少すると予測されております。その背景として「貸家失速」が挙げられておりましたが、以下の3点です。

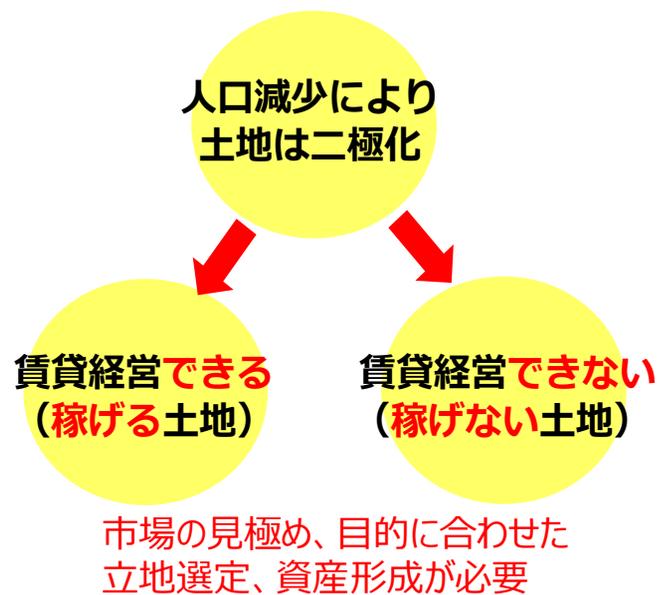
- ①金融庁によるアパートローン監視強化
- ②空室率の高まりやサブリース問題によるマインドの悪化
- ③貸家採算性の低下

①は冒頭に記載のとおり、昨今の不動産トラブルにより、不動産投資に係る融資は厳しく、自己資金のある方、担保余力のある方、法人・資産家層等、かなりの制約があります。中にはサブリース付の物件には融資をしない方針の金融機関もあるようです。このような市場環境もあり、②のように賃貸経営・不動産投資をする方の意欲が下がり、新たな購入・資産形成にブレーキがかかっている印象です。また、実際問題、貸家自体の採算性が下がっていることもあります。都市部を中心に不動産の値上がりが続いており、物件を現金で購入するような海外の富裕層も購入を控えているようです。

厳しい市場環境と見る方も多いですが、賃貸経営・不動産投資を行う方が限られてきている状況ですので今こそ「資産形成」のあり方について見直す時期とも言えます。以前より、売りに出ている物件も増えてきましたが、ぱっと見の利回りで判断するのではなく、物件自体の収益性、ターゲットとなる客層、市場性、将来性などトータルで判断していく必要があります。

特にこれまでの「人口は減り、物件は増える」から「人口は減り、物件も減る」、いよいよ最終ステージに入りますので、そもそもその場所は、その物件は賃貸経営に適しているのか、テナントや駐車場等、別の選択肢はないか総合的な判断が求められます。

我々も地域密着の不動産のパートナーとして空室を埋めることを前提に、オーナー様の収益最大化に貢献できるよう努めて参ります。



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〕お気づ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 ニュニコ

☎ 0120-07-2525

