

“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 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

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
- P2 地域のイベント紹介
- P3-5 スタッフ通信
- P6 しろくまクリーンサービス(株)
- P7-8 特選物件の紹介
- 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



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

生きていくことは変化の連続であり、変化には人の思いが必要である

長い天皇制で何百年ぶり生前退位されたことは大きな話題となりました。

また当社では10年選手の柿沼が辞めることになりました。
いままでお世話になりましたオーナーの皆様、本当にありがとうございます。

古いメンバーが抜けるというのは、会社にとって大きな変化です。
いままで同じ時間を共有し、仕事を頑張ってくれたことに心から感謝するとともに、彼の人生がより良いものになることを願っています。

生きていくとは変化の連続だと思います。

変化に対応していくために、個人や組織は変わらなければなりません。

そして変化の際に大切なものは、思いではないかと感じます。
思いや理念理想なき変化は、方向性もなく、その場限りで続かないからです。
したがって人生や会社にとって大切なものは、やはり思いではないかと思うのです。

私は「不動産は人を幸せにするためのものだ」と信じています。
不動産は、人が幸せになるための助けになります。

私達は不動産業を通じて、オーナー様の人生を豊かにしたいです。
日々の仕事を頑張ることはもちろんのこと、
全国から様々な成功事例を集め、
空室対策や借地底地、相続コンサルティングなどを実践しています。
また自らも不動産を所有して同じ目線でお役立ちできるように努力を重ねて参ります。

こういった思い・理念のもと、今後も様々な環境
の変化に対応し、
皆様にとってお役立ちできる会社・メンバーの集まり
でありたいと考えております。
お気づきの点がありましたら是非遠慮なく教えて
頂けたら幸いです。
皆様からいただくお話が一番成長に繋がります。

令和元年、引き続き、
宜しくお願い申し上げます



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





♪地域のイベント紹介コーナー♪

平成最後の賑わい長崎銀座ワイワイ

毎週日曜日に催される『長崎銀座ワイワイ』！
(株)矢島不動産管理のスタッフも足を運んで参りました。

開始時間の13時になると、青空フードコートにぽつぽつと人の姿が見え始め、お店の前にイートインコーナーも並んでいきます。フリーマーケット参加者は長テーブルやブルーシートを使い古着やぬいぐるみ、手作りのトートバックなどを出品していました。私も出品されていたツマミ細工の髪飾りを購入しました。青をベースにした髪飾りとピンクと白をベースにした髪飾りの二種類です。どちらも手作りというのですから驚きです。

フリーマーケットはお宝探しで例えられることがありますがかんな素敵なお宝に巡り合えてとても幸運だと思いました。出品者の方にお話を伺うとツマミ細工が大好きで今は先生として学生さんと一緒にツマミ細工を作りながら文化祭などで出品されているそうです。いつも出品しているわけではないようですが、もし見かけることがあれば一度覗いてみてはいかがでしょうか？



かわいいツマミ細工



モツ煮込みと
フルーツジュース♪

さて、続いては出店の方も見ていきましょう！

《オリオン食堂》からはモツ煮込み。
《ひかるコーヒー》からはパンやコーヒー豆。
青果店では生絞りフルーツジュース、一口大にカットされたメロンなどが売られていました。
どれもお手頃の値段で販売されており子供たちにも大人気です。ゴールデンウィークの期間ということもあって商店街のカフェやラーメン店にも人が溢れていました。



15時より始まったお笑いライブはより一層の盛り上がりを見せしていました。出演はゴッホ向井ブルー、なかよしビクトリーズ、斉藤クルーズの三組、司会はお笑い芸人「磁石」の佐々木さんです。雑談、漫才、じゃんけんゲームなど多彩な演出で多くの笑いを誘っていました。

第三回目にして多くの人を引き付ける『長崎銀座ワイワイ』これからどんな催し物が行われていくのか楽しみです。



楽しい
お笑いライブ



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

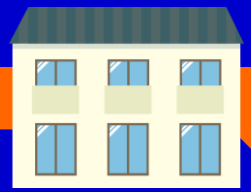
しろくま

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



6月 特選投資物件のご紹介！

<p>中古マンション</p>	<p>価格 (税込・非課税) 2,600 万円</p>	<p>交通 J R 山手線『目白』駅より徒歩3分</p>	<p>名称 グローイングコート目白壹番館 1階</p>
<p>インナーコート約9㎡+テラス付♪</p>   <p>現地案内図</p>  <ul style="list-style-type: none"> ◎定期借地権 (2051年3月まで) ◎土地に抵当権設定できる為 資産価値あり ◎ポーチ付 ◎床下収納 ◎洗面台付トイレ ◎オーナーチェンジ (表面利回り:12%) <p>LIFE INFORMATION *ファミリーマート目白駅西店:徒歩1分 *スーパーKINOKUNIYA目白駅店:徒歩3分 *スーパークイーンズ伊勢丹目白店:徒歩4分 *新宿下落合第三郵便局:徒歩4分</p> <p><small>※図面と現況が異なる場合は、現況優先と致します。</small></p>			<p>所在 (住居表示) 東京都豊島区目白3丁目12-27</p> <p>土地 所有権・地上権・借地権 面積 546.32 ㎡ (登記簿) 専有面積 92.49 ㎡ / 584.260 用途地域 (第1種低層住居専用地域)</p> <p>構造 鉄筋コンクリート 造 地下1階 地上2階建 1階部分 専有面積 (公簿・登記簿) 92.49 ㎡ (27.97 坪) テラス 約9 ㎡ (坪) 専用面積 ㎡ (坪) 間取り (2SLDK+インナーコート) 総戸数 (6 戸) 建築 (昭和・平成) 11年11月</p> <p>物件 分譲会社 (株式会社 細田工務店) 施工会社 (株式会社 細田工務店) 管理会社 (三井不動産レジデンシャルサービス株) 管理形態 (全部委託・一部委託・自主管理) 管理方法 (常駐・日勤・巡回・無) 管理費 (17,900 円/月) 修繕積立金 (8,324 円/月) 借地費 (38,770 円/月)</p> <p>設備 敷地内駐車場 (有・空無・無) (円/月) ガス (都市ガス・PG) 給湯 (ガス給湯器・電気温水器) 排水 (本下水・集中浄化槽・個別浄化槽) オートロック (有・無) エレベーター (有・無)</p> <p>引渡 現況 (所有者居住中・空室・賃貸中・未完成) 即可・相談・契約後 ヶ月・年 月 旬(以降)</p> <p>備考 ◆賃料245,000円/月・共益費15,000円/月 ◆契約期間:2018年6月29日～2020年6月28日 ※別途、保証金として1,600万円が必要です。 (お支払い後、土地に抵当権設定を予定) ※別途、解体積立一時金として28万円が必要です。 ※借地期間:2051年3月まで</p>

<p>中古マンション ステージグランデ江古田</p>	<p>◎西武池袋線『江古田』駅 徒歩4分 ◎地下鉄大江戸線『新江古田』駅 徒歩7分</p>																																																					
	 <p>表面利回り 5.49% <small>※賃貸人資料で計算しております。</small></p> <p>VAIWA REAL ESTATE</p> <p>Thanks!</p>	<p>価格 (非課税) 1,900 万円</p> <p>【物件概要】</p> <table border="1"> <tr> <td>所在地</td> <td colspan="3">東京都練馬区旭丘1-64-2</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td colspan="3">鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上8階建 2階部分</td> </tr> <tr> <td>完成</td> <td colspan="3">2007年(平成19年)12月</td> </tr> <tr> <td>敷地権利</td> <td>所有権</td> <td>総戸数</td> <td>61戸</td> </tr> <tr> <td>専有面積</td> <td>26.10㎡</td> <td>バルコニー</td> <td>3.92㎡</td> </tr> <tr> <td>管理会社</td> <td colspan="3">株式会社快適空間</td> </tr> <tr> <td>管理形態</td> <td colspan="3">巡回(月~木・土7:00~11:00)</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>月額:9,000円</td> <td>修繕積立金</td> <td>月額:4,800円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="3">なし</td> </tr> <tr> <td>施工</td> <td colspan="3">株式会社合田工務店 東京支店</td> </tr> <tr> <td>設計</td> <td colspan="3">株式会社手島建築設計事務所</td> </tr> <tr> <td>現況</td> <td colspan="3">賃貸中(月額賃料78,300円)※サブリース</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td colspan="3">借地人賃料87,000円 内訳(賃料82,000円、共益費5,000円)</td> </tr> </table> <p>【設備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆TVモニター付オートロック ◆冷暖房 ◆以和ワチ(2口ガス)カウチ ◆ガストイレ別 ◆浴室換気乾燥機 ◆シャワー付 ◆洗濯機置場 ◆加圧給水 ◆人感センサー付玄関照明 ◆カードキー ◆耐震設計 ◆防犯カメラ ◆駐輪場 ◆バイク置場 ◆駐車場 ◆宅配BOX ◆防犯カメラ ◆1人1キー ◆地デジ対応 ◆CATV ◆BS110°CS対応 <p><small>※エアコン及び加入料・使用料別途</small></p>	所在地	東京都練馬区旭丘1-64-2			構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上8階建 2階部分			完成	2007年(平成19年)12月			敷地権利	所有権	総戸数	61戸	専有面積	26.10㎡	バルコニー	3.92㎡	管理会社	株式会社快適空間			管理形態	巡回(月~木・土7:00~11:00)			管理費	月額:9,000円	修繕積立金	月額:4,800円	その他	なし			施工	株式会社合田工務店 東京支店			設計	株式会社手島建築設計事務所			現況	賃貸中(月額賃料78,300円)※サブリース			備考	借地人賃料87,000円 内訳(賃料82,000円、共益費5,000円)		
所在地	東京都練馬区旭丘1-64-2																																																					
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上8階建 2階部分																																																					
完成	2007年(平成19年)12月																																																					
敷地権利	所有権	総戸数	61戸																																																			
専有面積	26.10㎡	バルコニー	3.92㎡																																																			
管理会社	株式会社快適空間																																																					
管理形態	巡回(月~木・土7:00~11:00)																																																					
管理費	月額:9,000円	修繕積立金	月額:4,800円																																																			
その他	なし																																																					
施工	株式会社合田工務店 東京支店																																																					
設計	株式会社手島建築設計事務所																																																					
現況	賃貸中(月額賃料78,300円)※サブリース																																																					
備考	借地人賃料87,000円 内訳(賃料82,000円、共益費5,000円)																																																					
<p>ROOM PLAN Etype</p>  <p><small>※図面と現況が異なる場合は、現況を優先いたします。</small></p>																																																						

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



6月 特選投資物件のご紹介！



店舗
 練馬区豊玉北1丁目
 新江古田駅徒歩5分
 専有面積：11.86㎡ (3.5坪)
 昭和54年4月 (築40年)
 RC造陸屋根4階建
650万円
想定利回り12.36%



マンション
 中央区銀座7丁目
 東銀座駅徒歩3分
 専有面積：15.76㎡ (4.7坪)
 昭和54年8月 (築40年)
 RC造陸屋根10階建
1,680万円
想定利回り5.35%



店舗
 所沢市松葉町23
 新所沢駅徒歩3分
 土地：71.52㎡ (21.63坪)
 建物：105.84㎡ (32.01坪)
 昭和56年2月 (築38年)
 木造2階建
2,900万円
想定利回り9.1%



マンション
 中野区沼袋1丁目
 沼袋駅徒歩3分
 専有面積：64.26㎡ (19.43坪)
 平成3年4月 (築28年)
 RC造陸屋根6階
2,800万円
想定利回り6.21%



マンション
 新宿区下落合1丁目
 高田馬場駅徒歩2分
 専有面積：23.0㎡ (6.95坪)
 昭和49年3月 (築45年)
 RC造陸屋根14階
1,420万円
想定利回り6.16%



マンション
 台東区下谷1丁目
 上野駅徒歩7分
 専有面積：36.53㎡ (11.05坪)
 平成18年2月 (築13年)
 RC造陸屋根14階建
2,680万円
想定利回り4.65%



マンション
 文京区本駒込1丁目
 本駒込駅徒歩4分
 建物：48.58㎡ (14.69坪)
 平成11年2月 (築20年)
 RC造陸屋根14階建
2,880万円
想定利回り6.58%



一棟
 杉並区高円寺南1丁目
 東高円寺駅徒歩6分
 中野駅徒歩11分
 近隣商業地域
 建ぺい率：80%容積率：300%
 土地：104.52㎡ (31.61坪)
 建物：217.29㎡ (65.73坪)
12,800万円
想定利回り6.47%

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

相続対策コーナー

「相続に備えてご所有物件の見直しをしましょう！」



子供のために少しでも資産を残してあげたい！そんなオーナー様の気持ちが伝わっていないケースも多いのではないのでしょうか？ 二代目オーナーは「いない、煩わしい、よくわからない」後ろ向きにとらえているケースもあります。次の代に上手に承継するために、「上手な資産引継ぎのポイント」をお伝えします。

2代目オーナーの声

- ▶ 借入金の返済が返しきれぬのか心配・・・
- ▶ 空室が増えてきて、将来もうまく経営できるのか、対策もわからない
- ▶ 引き継いでから、突然の修繕工事で費用が必要になって困った
- ▶ 建物が古くなっていく中で、賃貸経営の将来が見えない
- ▶ 入居者の問い合わせやクレームなど、自分自身が仕事をしているので対応ができない



資産を円満に引き継ぐための具体策・見直しをしましょう！

募集

賃料が適正か、新築時と相場が変わっていないか？
空室期間が以前と比べて長くなっていないか？

建物

大規模修繕計画はできているか？ そのための費用は用意できているか？
日ごろのメンテナンスで出費を抑えることも可能。

設備

入居者のライフスタイルに合ったリフォームになっているか？
建築時から1度も変えていない設備は一通りチェックしましょう。

管理

2代目との面識・信頼関係があるか？ 橋渡しができているか？
引き継いでいくためのサポート体制をつくりましょう。

保険

建築当時の契約内容よりも保険商品が“進化”しているケースもあります。
契約内容やほかの保険をチェック！

ご所有不動産の把握、改善ポイントのほかに、建物の老朽化が進んでいる場合、建て替えや売却、賃貸経営が煩わしい場合は売却や管理会社のサポート体制を強化するなどの対策を行う必要があります。次世代に引き継ぐ前に、上手な対策のサポートでお困りの場合はぜひ弊社までお問い合わせください。

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

民法大改正・2020年4月施行 賃貸借契約にかかわる4つのポイント

現在の民法は、1896年（明治29年）に制定されたものですが、債権関係の規定について、およそ120年ぶりの大改正となる民法改正法が公布され、約200項目の見直しがありますが、いよいよ施行（2020年4月）まで1年をきりました。今回はその準備として、賃貸借契約にかかわる4つのポイントを整理したいと思います。

民法改正による賃貸借契約への影響として考えられるポイントは以下の4つです。

①敷金および原状回復のルール

賃貸借の終了時に家主は敷金から未払い賃料などを差し引いた額を返金しなければならないと明記されます。借主は原状回復の義務を負うが、通常の生活で生じた傷や経年劣化については修繕費を負担する義務はないとしています。例えば、冷蔵庫裏面のクロスがやけるなどの普通に使用して汚れるようないわゆる通常損耗については、経年劣化で貸主負担です。しかし、冷蔵庫下の水漏れ放置による床の損傷等は借主負担です。

②連帯保証人の保護に関するルール

「連帯保証人が個人である場合に「極度額」を書面で合意しないと連帯保証契約は無効になる」ということになっています。現在の賃貸借契約では、ほとんどの契約が極度額を決めていませんので、連帯保証契約は無効になってしまう恐れがあります。民法改正の時期はまだ確定していませんが、今後は賃貸借契約に連帯保証人の極度額を記載する形が増えていくのは間違いありません。ただ、極度額を明示すると、連帯保証人を嫌がる方も増えることが予想され、保証会社の利用が増える可能性があります。

③建物の修繕に関するルール

賃借している物件の修繕について、今までの民法では賃貸人に修繕義務があることが明示されているだけでした。改正後の民法では、借借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、または賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないときや急迫の事情があるときには、修繕をする権利があることが明文化されました。これは借主に有利な変更ですので、逆に貸主側が注意したい変更です。

④賃借物の一部滅失、その他の使用収益の不能による賃料の減額に関するルール

現行では、専有部が一部使えない場合に賃料減額請求ができるという定めでしたが、改正民法では、「当然減額される」という内容に変更になります。例えば、「地震でエレベーターが壊れてしまい、1週間使えない。しかし、お部屋は15階にあるため、とても階段では上り下りができない」となると、その分の賃料を減額することが当然に認めることになります。また、先ほどのエレベーターの事例のように滅失とまではいかなくとも、専有部が使えない（使用収益ができない）事例も、減額の対象になります。猛暑でエアコンが壊れたが、エアコン修理業者の手配が混んでいて、修繕するまでに時間がかかった場合なども対象になるといわれており、影響は大きくなるのが予想されます。

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

