

“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 8月号 ～

8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案内
- P2-4 スタッフ通信
- P5-6 新築物件の紹介
- P7 (株)矢島不動産管理
- P8 しろくまクリーニングサービス
- P9 不動産リレーションコーナー
- 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



年金2000万円問題と資産運用について

年金2000万円問題は、良くも悪くも将来的な備えについて考えさせられる機会になったと思います。それをうけてNISAの申込みも通常時よりも1.5倍くらいの反響があったようですし、その中でも若者からの申し込みが多いとのこと。将来を考えて行動することとはとても素晴らしいと思います。

資産運用という枠の中で考えるとビットコインなどの仮想通貨も激しい値動きをしていて、つい先日まで40万円だったものがこの数ヶ月でまた120万円を突破してきました。米中の貿易戦争が激化するほど仮想通貨の値段も上がり、動き的には金に近いと感じています。

投資を行う一歩というのは、なかなかハードルが高いです。しかし、行動しないリスクというものも今後は注目されてくるのではないのでしょうか。不動産投資も融資が付きづらい状況で一服感が出てきていますが、すでに賃貸物件を保有されているオーナーの皆様たちには融資付がやりやすくチャンスかもしれません。



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案内

～「不動産」・「相続」無料相談会～

矢島不動産管理が自信を持って提供させて頂く、他にはないサービスです。

相続でトラブルになる1番の理由は「不動産の共有」であり、相続税を圧縮させる1番の対策も「不動産の利用方法」です。「不動産」なくして「相続」は語れないのです。そこで、弊社スタッフの“上級相続支援コンサルタント”と“税理士”および“司法書士”が、「同時」に「無料」で皆様のご相談にお答えしていきます。

万が一の際、残されたご家族に「最大限の財産」と「最大限の幸せ」を相続して頂けるようなアドバイスを心がけ運営しておりますので「相続」について既に問題になっている方はもちろん、何か対策をしなければならないが何をどうしたら良いかわからないという方も、お気軽にご参加して頂けると幸いと存じます。



建替えを
ご検討中の皆様へ

新築アパート見学会のお知らせ

7月末に2件の新築アパートが竣工します！

alborozo ~アルボロソ~

~物件概要~

住所:豊玉北2丁目
 路線:新江古田駅7分
 桜台駅10分
 江古田駅13分
 構造:重量鉄骨造3階建
 賃料:77,000円~
 共益費:3,000円
 敷金:1ヶ月
 礼金:1ヶ月

新築
 ~アルボロソ~
alborozo
 =ペット飼育マンション=

ペット飼育可能
 小型犬・猫
(1kg以下)

※敷金1ヶ月追加、退去時返金

大江戸線「新江古田」駅 徒歩7分 / 西武池袋線「桜台」駅 徒歩10分 / 「江古田」駅 徒歩13分

「暮らしやすいポイントがいっぱい！」

- 防犯カメラの設置による防犯対策
- 駅近で利用しやすいバス停
- 犬猫の散歩がしやすい公園
- 専らペット専用スペースを設ける
- 専用エレベーターを完備
- 専用ゴミ捨て場
- 専用洗濯機置き場
- 専用収納庫
- 専用自転車置き場

301	26.09㎡ (76.1)	302	24.75㎡ (74.3)	303	28.98㎡ (86.1)	305	32.77㎡ (99.1)		
管理費	3,000円	89,000円	84,000円	97,000円	112,000円				
敷金 1ヶ月	22.59㎡ (68.1)	202	21.15㎡ (63.5)	203	24.75㎡ (74.3)	205	28.98㎡ (86.1)	206	32.77㎡ (99.1)
80,000円	77,000円	82,000円	95,000円	110,000円					
礼金 1ヶ月	101	32.30㎡ (97.9)	102	28.98㎡ (86.1)					
100,000円	107,000円								

※102・202・203・302は外典付
 ※201・205は退去時返金あり
 ※1Fのみ子供専用
 ※専らペット専用1Fのみ

※図面と現況に相違がある場合は現況を優先します。入居審査結果の確実については一切お答えできません。ご了承ください。

株式会社 矢島不動産管理 東京都知事(13)第26344号 TEL: 03-3953-3446
 会社 =Yajima Real Estate Management= 【本店】 〒176-0005 FAX: 03-3565-2103
 東京都練馬区旭丘1-75-12

Panasonic Homes

新築*ペット飼育
alborozo ~アルボロソ~
 間取り図一覧

101号室 32.30㎡
 102号室 37.64㎡
 201号室 22.59㎡
 202号室 21.15㎡
 203号室 24.75㎡
 205号室 28.98㎡
 206号室 32.77㎡
 301号室 26.09㎡
 302号室 24.75㎡
 303号室 28.98㎡

Panasonic Homes 施工
 ペット飼育可能 (犬・猫)

東京都知事(13)第26344号
 株式会社 矢島不動産管理 会社 =Yajima Real Estate Management=
 〒176-0005東京都練馬区旭丘1-75-12
 TEL: 03-3953-3446/FAX: 03-3565-2103

図面と現況に相違がある場合は現況を優先します。

1R~1LDKマンション

- ・オートロック
- ・宅配ボックス
- ・ペット飼育可
- ・インターネット無料
- ・システムキッチン
- ・追焚機能つきバス
- ・浴室乾燥機
- ・ウォシュレット
- ・ネット無料
- etc...



オーナー様の声

築40余年の戸建が建っていました。息子の結婚をきっかけに同居家族が減ることになり、建替えを決意。土地の有効活用として賃貸併用マンションを建てることにしました。



担当:高見澤
 0120-07-2525

見学希望の方は0120-07-2525までお電話下さい!



完全予約制

コート新江古田



～物件概要～

住所:豊玉北1丁目
 路線:新江古田駅5分
 江古田駅12分
 構造:軽量鉄骨造3階建
 賃料:112,500円～
 共益費:5,000円
 敷金:1ヶ月
 礼金:1ヶ月



賃貸マンション

コート新江古田



大江戸線「新江古田」駅徒歩5分
 西武池袋線「江古田」駅徒歩12分

Property Overview ～物件概要～

- 住 所: 豊玉北1丁目
- 線 路: 軽量鉄骨造3階建て
- 築 年: 2019年7月下旬予定
- 入 居: 2019年10月上旬予定
- 契約期間: 定期借家契約 364日
 ※借家契約により長期入居可能
- 付随設備: 新築料0.5ヶ月分
- 条 件: 保証会社あり
 (日本セーフティー: 特約料の50%～)
 登録保証人
 火災保険(2年) 18,000円～
 ペット飼育可 敷金1ヶ月分追加(退去時償却)
 小型犬・猫 合計2匹まで可限

■駐 輪 場: 有 (各住戸1台)

Property Equipment ～設備～

■オートロック	■独立洗面台	■ウォシュレット
■防犯カメラ	■室内洗濯機置き場	■ALSOX(Attraction)
■共用ゴミ置室	■システムキッチン	■バルコニー(付)
■玄関収納	■エアコン	■クローゼット
■宅配ボックス	■BSアンテナ	■給排水

ペット(小型犬・猫)2匹まで相談可

ホームセキュリティ「ALSOX」導入済
 インターネット無料の大和ハウス施工物件
※付随アップは別途見積

スーパー徒歩5分(約400m)
 コンビニ徒歩2分(約150m)
 ドラッグストア徒歩4分(約350m)

株式会社 **矢島不動産管理**
 会社 = Yajima Real Estate Management

東京都知事 (13) 第26344号
 【本店】〒176-0005
 東京都練馬区祖丘1-75-12

TEL: 03-3953-3446
 FAX: 03-3565-2103

専任
 専任 100%
 専任 100%

コート新江古田

A type	B type	C type	D type												
<p>Free Internet</p> <p>Kitchen</p> <p>Pet 敷金1ヶ月追加(退去時償却)</p> <p>Bathroom</p> <p>Lavatory</p>															
<p>■共益費/5,000円</p> <p>■敷金/1ヶ月分</p> <p>■礼金/1ヶ月分</p> <table border="1"> <tr> <td>301 46.12㎡ (B type) 138,500円</td> <td>302 42.56㎡ (B type) 128,500円</td> <td>303 42.56㎡ (B type) 132,500円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>201 46.12㎡ (D type) 135,500円</td> <td>202 42.56㎡ (A type) 125,500円</td> <td>203 42.56㎡ (B type) 125,500円</td> <td>205 46.12㎡ (C type) 132,500円</td> </tr> <tr> <td>101 37.78㎡ (A type) 112,500円</td> <td>102 42.56㎡ (B type) 120,500円</td> <td>103 42.56㎡ (B type) 120,500円</td> <td>105 46.12㎡ (C type) 127,500円</td> </tr> </table>	301 46.12㎡ (B type) 138,500円	302 42.56㎡ (B type) 128,500円	303 42.56㎡ (B type) 132,500円		201 46.12㎡ (D type) 135,500円	202 42.56㎡ (A type) 125,500円	203 42.56㎡ (B type) 125,500円	205 46.12㎡ (C type) 132,500円	101 37.78㎡ (A type) 112,500円	102 42.56㎡ (B type) 120,500円	103 42.56㎡ (B type) 120,500円	105 46.12㎡ (C type) 127,500円			
301 46.12㎡ (B type) 138,500円	302 42.56㎡ (B type) 128,500円	303 42.56㎡ (B type) 132,500円													
201 46.12㎡ (D type) 135,500円	202 42.56㎡ (A type) 125,500円	203 42.56㎡ (B type) 125,500円	205 46.12㎡ (C type) 132,500円												
101 37.78㎡ (A type) 112,500円	102 42.56㎡ (B type) 120,500円	103 42.56㎡ (B type) 120,500円	105 46.12㎡ (C type) 127,500円												



オーナー様の声

以前は借地だったのですが、もっと有効な土地活用方法はないかと考え、新築物件を建てることにしました。

※満室の場合居室の見学ができなくなる場合がございます。ご了承ください。



担当:福丸
0120-07-2525



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

オーナー様
募集中

☎ 0120-07-2525

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
株式会社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。



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

お見積り・ご相談

無料



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

資産税を0から再点検しよう！

前回から引続き固定資産税についてご説明させていただきます。今回は前回ご説明させていただいた固定資産税通知書と共に同封されてくる課税明細書についてです。

(1) 課税証明書の見方

課税明細書は資産の所在地・面積・評価額・税額等、文字通り課税資産毎の明細が記載されております。

① 土地

所在地	所有する土地の所在地です。こちらは 住居表示ではなく地番 での記載されているため、一見分かりにくいことが多いです。
地積	その土地の面積です。 登記簿と比較すると 良いでしょう。
課税地目	田、畑、宅地等の記載があります。 登記簿と異なっている場合 もあります。
評価額	その年の評価額です。 概ね公示地価の70% とされています。 和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりますが、元号が 令和になっても3の倍数の年 のようです。
課税標準額	評価額から住宅用地などの軽減がされた後の金額です。 特例の適用を受けている場合はその特例が記載 されます。
前年度課税標準額	前年の課税標準額です。
負担水準	前年課税標準額とその年度の価格の比率です。土地の場合、 急激な価格変動 などにより税負担が大きくなるよう 緩和措置 が設けられており、その判断の指標となるのがこれらの数値です。
税額	その資産の 固定資産税額・都市計画税額 の年税額です

《住宅用地の特例の適用を受けた場合の課税標準額》

区分	内容	固定資産税	都市計画税
(イ)小規模住宅用地	200㎡まで/1戸	価格×1/6	価格×1/3
(ロ)一般住宅用地	(イ)以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

② 家屋

所在地	所有する家屋の所在地です。
家屋番号	登記簿に記載されている家屋番号です。
床面積	家屋の床面積です。こちらも 登記簿と比較すると 良いでしょう。
用途	居宅、共同住宅等です。こちらも 登記簿と異なっている場合 もあります。
構造	木造、鉄骨造等です。
評価額	その年の評価額です。家屋は上記の用途・構造等を基にした 再建築価格方式 により評価されます。 時価との比率 も構造等によって 30~80% とかなり幅があります。
課税標準額	家屋の場合は一般的には評価額と同じ金額です。
税額	その資産の 固定資産税額・都市計画税額 の年税額です。 新築住宅 の場合等は 一定期間減額 されることがあります。

毎年送られてきて払うだけのものではなく、確認すべき点が多くあります。届きましたら必ず金額を精査しておくの良いですね。ご参考にして頂けましたら幸いです。

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

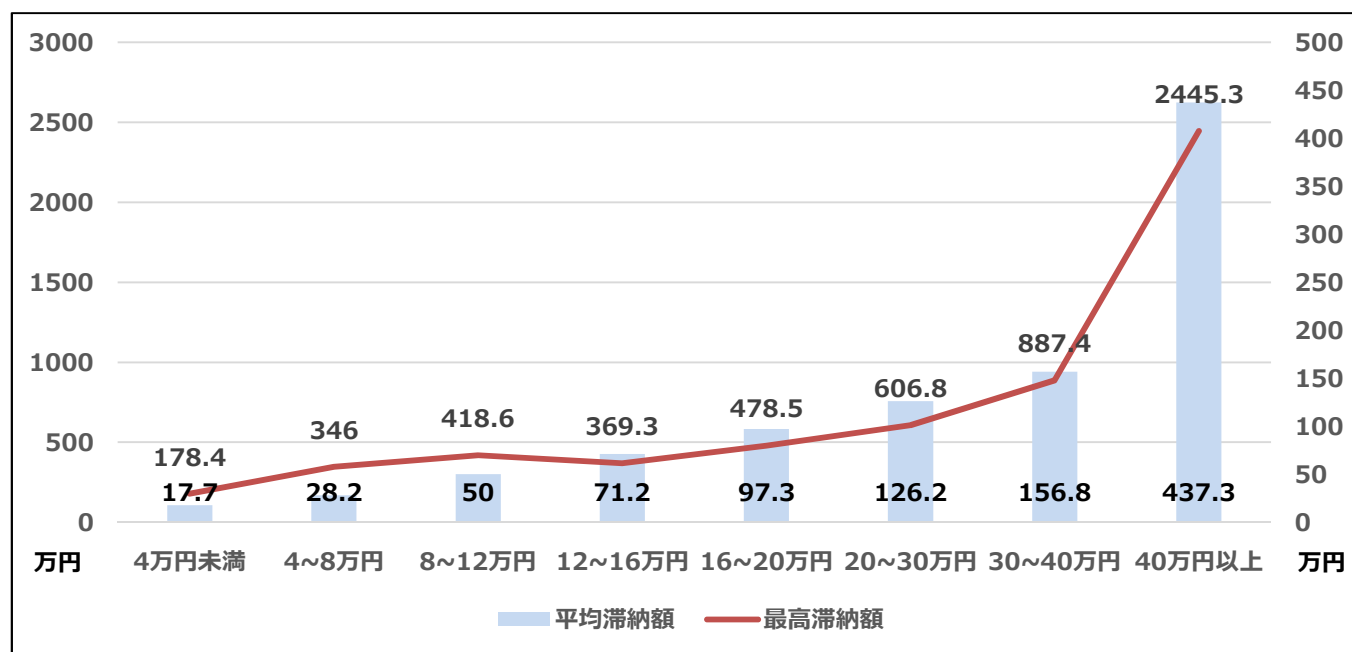
国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの

既にご存知の方も多いかと思いますが、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課より、平成30年3月30日付け「極度額に関する参考資料」という資料が公表されています。これは、来年（令和2年4月1日）に施工される改正民法に関連して、個人の保証契約の改正が行われることに伴う調査結果の報告になります。

こちらの参考資料は、掲題のとおり、個人の保証契約における極度額の設定に関する数値について参考とすべき情報が示されているわけですが、他の見方も可能かと思われます。この参考資料は過去のデータから家賃滞りを4万円未満から40万円以上までの8つの区分に区分けし、それぞれの家賃滞りにおいてどの程度の損害賠償額が生じるのかデータを集計した結果を表しています。例えば、都内のワンルームでは賃料8万円から12万円の価格帯がボリュームゾーンかと思われますが、この場合の損害額の中央値は35.6万円、平均は50万円と表示されており、オーナー様に置かれては、損害額の見込みや代替策を検討する上で非常に参考になる数値が挙げられているといえます。

【物件の損害額】

	4万円未満	4~8万円	8~12万円	12~16万円	16~20万円	20~30万円	30~40万円	40万円以上
平均滞納額	17.7万円	28.2万円	50万円	71.2万円	97.3万円	126.2万円	156.8万円	437.3万円
最高滞納額	178.4万円	346万円	418.6万円	369.3万円	478.5万円	606.8万円	887.4万円	2445.3万円



また、この参考資料には「家賃滞り発生に係る調査結果」という項目も設けられており、家賃滞りが1000件発生したと仮定した場合の回収状況や裁判完了までの平均的な期間、未払賃料の回収状況等に関するデータを表しています。データによりますと、1000件の滞りについて、初動対応で対処できるのは、942.9件で94%近くの家賃滞りは初動対応にて解決が図れるという点です。他方で、初動対応から漏れた57.1件（約5%）については、民法上又は民事訴訟法上の和解や訴訟の提起、強制執行手続まで検討する必要があるということになり、家賃滞りが発生した場合の初動対応をいかにスムーズに行うかということと、初動対応で反応がない場合の法的手続選択の重要性が窺われます。

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 ニュニョ
☎ 0120-07-2525

