

“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 11月号 ～

11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



: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
不動産投資セミナーのご案内
(株)矢島不動産管理
- P2 スタッフ通信
- P3-4 投資ページ
- P5-6 オナー感謝祭のご案内
- P7 しろくま刈-ツ-ビス
- P8 不動産ソリューションコーナー
- P9 賃貸管理コーナー
- P10



時津風部屋 朝稽古

時津風部屋を応援している方がいてその方のご紹介で初めて相撲部屋の朝稽古を見学しました。

他の部屋の力士たちも出稽古に来ていて活気がありました。横綱鶴竜が何番も相撲をとっている姿はなかなか迫力があります。その中でもとても目を引いたのは、まだマゲもゆえない小柄で筋肉質な新人の時栄(ときさかえ)さん。兄弟子に比べれば力不足感はありますが、闘争心と真剣さがひととき強いのです。他の力士の中にはちょっと弱々しい現代っ子みたいなお弟子さんもいるなかで、とても目立っていました。

何事も真剣に打ち込む姿は、人に伝わると思えます。朝稽古を拝見してとてもよい気合を頂きました。稽古後は、豊ノ島関、正代関、豊山関とちゃんこを頂きました。



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



不動産投資セミナーを開催いたします

『プロが教える不動産投資ファイナンスの基礎講座』

11/23(土)に「不動産投資ファイナンスの基礎講座」と題しまして、不動産投資・資産形成のセミナーを行います！

令和元年となる2019年は「老後2,000万円問題」を始め、貯蓄と投資に関心が高まった1年でした。不動産投資に関するご相談も増加傾向にあります。

このような状況も踏まえ、9~10月に貯蓄と投資をテーマにセミナーを開催いたしました。大変有難いことに嬉しい反響のお声もいただき、この度内容をバージョンアップした内容にて全5回シリーズのセミナーを開催いたします。

弊社は普段、全国の中小~大手の不動産会社様向けに不動産投資・財務分析の講座を行っておりますが、今回は一般の方向けにわかりやすく不動産投資・ファイナンスのポイントを解説させていただきます。

皆様のご来場・お申込みを心よりお待ちしております。

2019年11月23日(土)18:00~20:00 ココネリ3階 研修室3

お申込みはセミナー事務局まで TEL:0120-07-2525



場所は練馬駅から徒歩1分のココネリです！
住所：東京都練馬区練馬1丁目17-1



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 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

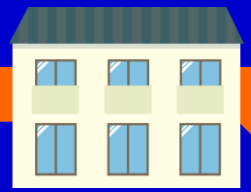


11月 特選投資物件のご紹介！

マンション クリスタル南阿佐ヶ谷パートII		交通 丸の内線 「南阿佐ヶ谷」駅6分		710万円 (税込)	
表面利回り	8.28%				<p>【本家に住みやすい街大賞2017年・1位/阿佐ヶ谷エリア】</p> <p>◆阿佐ヶ谷駅も利用可能・徒歩9分◆ ◆新宿や東京まで直通電車◆</p>
年間収入	58.8万円				
住所	東京都杉並区成田東5-15-25				
土地権利	所有権				
構造	RC造 地上4階建 3階部分				
専有面積	16.12㎡				
築年数	1985年4月 総戸数 29戸				
管理会社	株式会社サンハイツ21				
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	7,580円 修繕積立金 5,640円				
家賃	月額 49,000 円				
外壁	タイル貼リ オートロック なし				
エレベーター	なし 赤信号機を待機 確認中				
備考	<p>・バルコニー面積：㎡ ※可住法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</p>				

投資用	価格 45,300 万円	交通 都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅徒歩4分 西武池袋線「江古田」駅徒歩8分	所在 練馬区豊玉北一丁目 (住居表示:豊玉北1-26-7)
		<p>満室年収 約3,634万円 利回り 約8.02%</p> <p>地積200坪超 資産性大！！</p>	<p>権利形態: 所有権 積地: (公簿)684.28㎡ (約206.99坪) (実測)697.40㎡ (約210.06坪) 用途: 宅地 道路: (1)北側 幅員約6m公道 (2)西側 区有通路(建築基準法上の通路ではありません) 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 床面積: (公簿)1,591.05㎡ (約210.96坪)</p> <p>建物 築年数: 昭和49年8月 増改築: 事務所×1戸 倉庫×1戸 住戸×21戸</p> <p>制限 容積率: 60% 用途: 準工業地域 高度地区: 20m第二種 防火指定: 準防火 都市計画区域: 市街化地域 その他法令上の制限</p> <p>施設 水道: 公営 下水: 公共下水 ガス: 都市ガス 雑排水: 公共下水</p> <p>引渡 現況: 賃貸中 引渡し: 即時</p> <p>備考 稼働状況: 満室稼働中 住戸間取内訳: 1K・1R×5戸 2DK×16戸</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



11月 特選投資物件のご紹介！



区分マンション
渋谷区本町3丁目
西新宿5丁目駅 徒歩5分
専有面積：15.08㎡ (4.56坪)
1984年2月 (築35年)
SRC造14階
1,140万円
想定利回り7.29%



区分マンション
世田谷区松原5丁目
東松原駅 徒歩3分
専有面積：17.16㎡ (5.19坪)
1991年11月 (築28年)
RC造5階
990万円
想定利回り9.09%



区分マンション
練馬区豊玉北2丁目
新江古田駅 徒歩7分
専有面積：19.25㎡ (5.82坪)
1988年5月 (築31年)
RC造4階
895万円
想定利回り8.1%



区分マンション
練馬区豊玉北2丁目
新江古田駅 徒歩7分
専有面積：19.25㎡ (5.82坪)
1988年5月 (築31年)
RC造4階
1250万円
想定利回り7.2%



新築戸建
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩5分
土地：53.63㎡ (16.22坪)
建物：67.62㎡ (20.45坪)
2018年8月 (築1年)
木造2階建
4,690万円
想定利回り4.6%



区分マンション
練馬区豊玉北2丁目
新江古田駅 徒歩7分
専有面積：19.25㎡ (5.82坪)
1988年5月 (築31年)
RC造4階
1250万円
想定利回り7.2%



一棟マンション
戸田市上戸田4丁目
戸田駅 徒歩7分
建蔽率：60%容積率：200%
土地：329.55㎡ (99.68坪)
建物：498.17㎡ (150.69坪)
1994年9月 (築25年)
鉄骨造3階建
14,200万円
想定利回り8.0%



一棟空ビル
台東区西浅草2丁目
浅草駅 徒歩3分
建蔽率：80%容積率：500%
土地：91.46㎡ (27.66坪)
建物：203.85㎡ (61.66坪)
1988年4月 (築31年)
鉄骨造3階建
19,800万円

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

THANKSGIVING

オーナー 感謝祭

先着
30名様

事前
予約制



毎年恒例のオーナー感謝祭を
今年度も開催致します！

日時：12月4日(水)

場所：未定 (追ってご連絡します)



お問い合わせはこちらまで

0120-07-2525

(受付時間)10 :00 ~ 19 :00

お申込みは左記電話番号まで
ご連絡ください

(定員に達し次第締め切り)



株式会社

矢島不動産管理

〒176-0005 東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F

年末の大掃除前に！



秋のお掃除

キャンペーン！

今年の大掃除はプロに頼んでその分時間を活用しませんか？

「頼んでよかった」を活力にプロの技術で徹底的に清掃します！



エアコン

¥12,000～



キッチン

¥15,000～



換気扇

¥15,000～

11月末まで通常から10%OFF！！



洗面台

¥12,000～



浴室

¥30,000～



トイレ

¥20,000～

しろくまクリーンサービス(株)

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5

見積無料 TEL 03-3992-4690

作業中は電話に出られない場合があります。
留守番電話にメッセージを残して頂ければ折り返し致します。



担当:大山

不動産ソリューションコーナー

Q. 相続の生前対策の方法は？

相続対策には主に「分割対策」「節税対策」「納税対策」の3つの対策をする必要があります。相続財産は所有していた預貯金などの動産、土地・建物などの不動産に分けられますが、相続財産の多くは不動産ですから、不動産を主にした対策が鍵になります。不動産の対策は、相続発生時までにしておくことがポイントです。財産が多くなるほど、いくつかの対策を組み合わせることが必要で、時間がかかることもありますので、早めの準備が大事です。今回は5つの生前対策の方法をご紹介します。

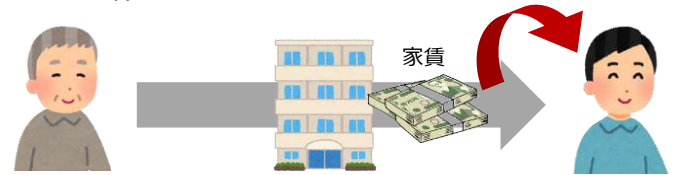
① 贈与

・自宅を配偶者に贈与 ※自宅：評価額2,110万円まで



婚姻20年以上の配偶者には、2,000万円（暦年贈与を合わせると2,110万円）まで無税で贈与できる。

・自宅を配偶者に贈与 ※賃貸マンション



家賃収入が被相続人の現金として残ることを回避できる。また、子供の納税資金にもなる。

② 購入

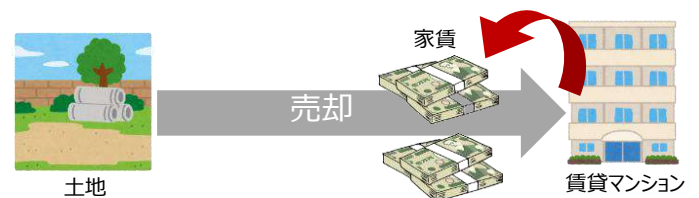
現金で不動産を購入する。



現金で持つより、不動産に換えたほうが評価が下がる。また、現金が減ることで財産が減るので対策になる。

③ 資産組替

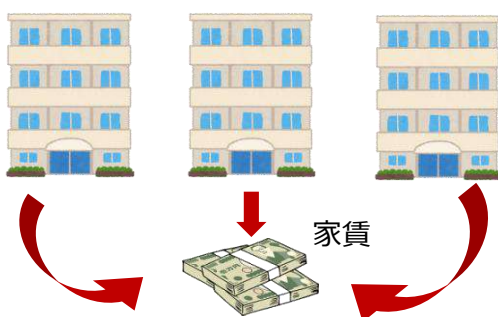
土地を売却、賃貸不動産に買い換える



利用価値の低い土地は売却し、収益の上がる賃貸不動産に組み替える。資産価値を高めつつ評価を下げる。

④ 活用

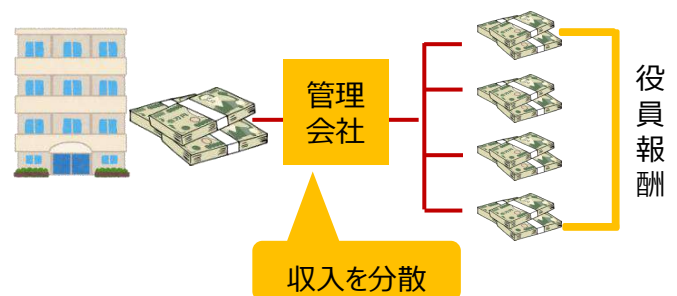
土地に賃貸不動産を建てる



現金で持つより、不動産に換えたほうが評価が下がる。また、現金が減ることで財産が減るので対策になる。

⑤ 法人

賃貸経営の会社をつくる



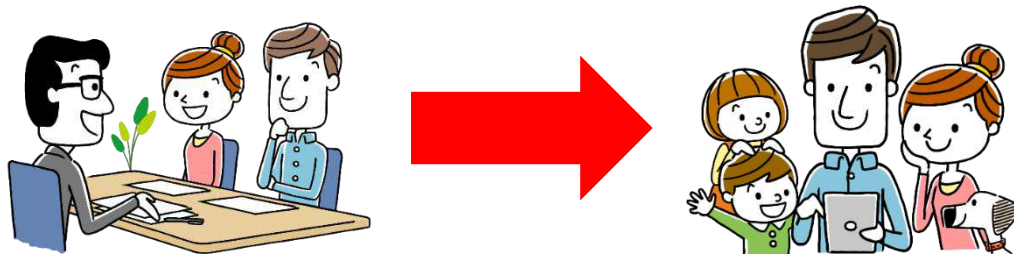
賃貸経営は個人より、法人のほうが税制上のメリットが多くある。また、配偶者や子供を役員にすることで、家賃収入による資産の増加が回避できる。

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

賃貸管理コーナー

お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる新たな賃貸の貸し方を考える！

現在、不動産業界では新しい賃貸の貸し方が話題を呼んでいます。賃貸住宅の契約に関して、店舗に行かず、物件の内見から、契約まで行っているケースが出てきています。重要事項説明もなく、電子契約、クレジットカード決済、まさに家に居ながらにして全て済ませてしまう方法です。将来を見据えて、その実態について考えてみたいと思います。



賃貸住宅では、不動産会社に来店して、入居者と賃貸仲介会社（管理会社）が相対して契約する事が基本です。その行為が中心となり、合わせて物件内見や、初期費用の支払い、カギ渡しなどがされるというのが通常です。

しかし、最近は、WEB上で全てを完結してしまおうという動きが活発になっております。これは、サブリースの形式をとって、入居者様に対しての貸し方を簡潔にしている方法です。サブリースでは、アパートオーナー様から不動産会社が物件を借り上げて、その借り上げた物件を不動産会社が他の人へ転貸する形態で行います。ここでは不動産会社＝貸主としての立ち位置になりますので、宅地建物取引業法において、貸主は宅建免許は必要なく、宅地建物取引主任者による重要事項説明も必要ないという事になります。

賃貸契約の場合には、一般消費者と取引するにあたり、後々にトラブルになる事も懸念されるので、サブリースで重説不要となっている場合であっても、念のためという意味で重説を行っている不動産会社も多いと思います。重説を行ってはいけないというルールはありませんので、その方が親切になるかもしれません。

入居者様の中には、既にネット上で数多くの物件を検索し、中には動画や複数の写真などから、ほぼ指定の物件に申し込み、出来れば契約まで行いたいと考えるケースは、増えてきていると言えます。ただし、いざ申込となると、アパートオーナー様と、不動産会社が、一般媒介や、管理委託契約を結んでいる場合が殆どで、不動産会社に出向き、申込行為、契約、その他手続きを、時間をかけて行うというのが定説になっていました。

そんな中、異業種からの参入や、短期貸し（マンスリー物件）を行う会社などが、アパートオーナー様とサブリース契約を結び、一時使用契約や、定期借家契約などは行いますが、あくまで貸主としての入居者様と契約するために、ネット上での簡潔な契約方法を進めるやり方が出てきました。合わせて、来店型の契約から簡潔に部屋探しを求める入居者の方々の利便性を考えて、ネット上での物件探し、バーチャルでのネット上案内、電子での契約、クレジットカードでの決済、そしてスマートキーなどを活用した鍵管理により、完全にネット上で契約できる状態も作られてきました。

急速にIT化の波が来ておりますが、まだ、全ての状況を揃えて進めるには、幾つかの課題もあると思います。入居者様がより快適に、便利で、ストレスなく、お部屋探しから契約までを進めていただける準備は勿論ですが、簡潔な方法の裏にリスクはないのか、契約に関わる全員が安心できるような形は何か、今一度再考したうえで検討を進めて行きたいと思います。



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

