

“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 12月号 ～

12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

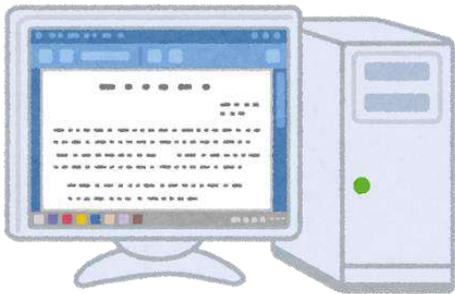


- P1 今月の一言
- P2 不動産・相続無料相談会
- P3-4 スタッフ通信
- P5-6 投資ページ
- P7 (株)矢島不動産管理
- P8 しろくまグループサービス
- P9 不動産ソリューションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー
- P11 オーナー感謝祭のご案内



量子コンピュータ

1万年かかる計算を3分でやってしまった！？先日、Googleが研究している量子コンピューターが、世界最速のスーパーコンピューターをつかって1万年かかる計算をわずか3分20秒で解いたというニュースが報じられました。私はこのニュースを聞いて、世の中で何かの革新的な出来事が起こった感じがしてわくわくしました。この変化が世の中をどう変えていくのか、わかりませんが、確実にテクノロジーの進化が進んでいて、わたしたちの生活は変化していきます。不動産の世界においても、世の中で日々起きている変化をしっかりと捉え、対応していける柔軟性が大切だと感じます。



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です。





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





～スタッフ通信～ 管理チーム編



宮脇 円



今年はラグビーワールドカップが日本で開催されました。私はどちらかというところサッカー観戦のほうが好きですが、夫が学生時代ラグビーをやっていたこともあって熱狂的に観戦していたので私もつい観ることになりました。



最初はルールも難しそうと苦手に思っていたのですが、教えてもらいながら観ていると少しずつわかってきて楽しく観戦できました。来年は東京でオリンピックが開催されます。自国開催そして自分が暮らしている都市で開催というのは、一生に一度あるかないかのことだと思いますので目いっぱい観戦したいと思います。



山本 卓嗣



ちょっと前になりますが保育園、小学生組の運動会がありました。

どちらも前日は天気が悪くて中止かと思いきや夏バリの快晴でかなりの猛暑になりました。暑さもあつたせいか保育園の親子競技は中止に…。



(ダンスを踊らされる予定だったので少しホッとしました)
まだまだ何事にも一生懸命に打ち込んでくれる年頃なので見ていて可愛いです(笑)
子供たちの行事はすべてビデオに収めているので大きくなった時に一緒に見るのが今から楽しみです。



関口 紗恵



大学を卒業した今でも仲の良い友人の結婚式に行ってきました。

当日は台風が来る予定で、ちゃんと電車が動くのか、結婚式は出来るのかソワソワしていましたが、心配をよそに結婚式中に雨はふらず、少し晴れ間も見えました。



幸せそうな友人のウエディングドレス姿を見ると、学生時代を思い出し、感慨深いものがありました。

ただ、いつも遊んでいたもので「ああ、本当に結婚してしまったんだな…。」と寂しい気持ちもあり、少し複雑です。

また3月にも他の友人の結婚式があるので、心の準備をして挑みたいと思います！





近藤 リエ



最近では1年中店頭で並んでいるリンゴ。益々美味しい旬を迎えるフルーツです。我が家では皆が大好きで沢山食べます！包丁で剥いていると間に合わないほどなので(^;)【リンゴの皮剥き機】なるものを買ってみました。

これがなかなかの便利グッズ！！ハンドルをクルクル回すだけでご覧の通り気持ち良いほどスリリ。この販売会社の回し者では決してありませんが(笑)、今後大活躍してくれそうです。

南 和則



先日小学校の参観日があったようです。自分は行けなかったのですが後でたくさんの写真と報告を頂きました。授業も積極的に手を上げて発言し、クラスのお友達とも仲良く過ごし、日々の小学校生活を楽しんでいるようで安心しました。

教室には作文が掲示されていて、字が綺麗に書けるようになっているなあと成長も感じさせてもらいました。11月には音楽発表会もあるそうです。鉄琴担当になった娘は毎日家で練習しているとのこと。自分も娘に負けないよう、日々の仕事を楽しみながら取り組まなければならないと思いました。



安藤 薫



我が家の人気者、愛猫のレオが1才のお誕生日を迎えました。とてもいい子で、子供が乱暴にだっこしても怒ることなく、大人しく抱かれています(笑)猫を飼う事は初めてですが、とても癒しとなっております。

犬を飼っていたので、試しに猫もできるかなあと「お手」と「おかわり」を教えてみたところ、みごと攻略できました。猫も「すごいでしょ??」と言わんばかりに、何回もおねだりしてきます。猫の平均寿命は15.33歳だそうです。まだ1才の我が家の猫とは今後十数年のお付き合いになるようです。家族の一員として、家族全員で可愛がっていきたいと思います。





12月 特選投資物件のご紹介！

投資マンション

予想利回り **8.00%**
※中古マンションの平均は約7.5%

価格(税込) **900万円**

西武池袋線 石神井公園駅 徒歩 3分

西武池袋線「石神井公園」駅徒歩3分の好立地マンション



商店街に面した、生活利便性も高い住環境
オートロックあり、管理体制も良好です
表面利回り7.57%、今後も賃貸需要の見込まれるオーナーチェンジ



※図面と現況が異なる場合は現況を優先させていただきます。

※表面利回りは(年間賃料総額+購入価格)の単純利回りであり、登記費用・固定資産税・管理費等の必要経費は考慮されません。また、年間賃料総額はあくまでも見込みまたは予想のものであり、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

住所	東京都練馬区石神井町3丁目16-15		
名称	グロリア初徳石神井公園 306号室		
完成年月	1987年7月		
構造	鉄筋コンクリート (RC)		
所在階数	8階建 3階部分		
専有面積	19.57㎡		
バルコニー	1.19㎡		
専用庭	-㎡		
開口部向き	南東		
総戸数/販売戸数	96戸 / -		
権利	所有権		
借地権/期間/地代	該当なし/-/-円		
都市計画	市街化区域		
用途地域	商業地域		
管理形態	全部委託(自動)		
管理費/修繕積立金	5100 / 月 / 4690 / 月		
管理会社	東念コミュニティ株式会社		
施工会社			
駐車場	-円 なし		
エレベータ	あり		
給湯	ガス給湯	電気	東京電力
ガス	東京ガス	水道	公営水道
汚水	公共下水	雑排水	公共下水
現況	賃貸中	引渡し	相談
設備	エレベータ/オートロック		
特徴	オーナーチェンジ 月額賃料 60,000円 年間想定賃料 720,000円		
その他費用 その他 諸費	設備保証なし		
物件コード	SS02032		



【売買区分店舗】

FOR SALE

物件名 **ダイヤパレス新宿一丁目**

価格

5000万円

地下1階商店街部分 賃貸中

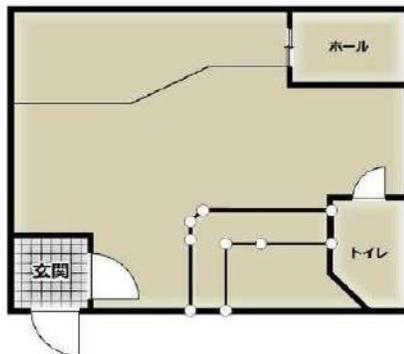
◆交通◆
東京メトロ丸ノ内線『新宿御苑前』駅 徒歩 3分
東京メトロ丸ノ内線『新宿三丁目』駅 徒歩 5分

- ◆所在◆
■住所: 東京都新宿区新宿1-31-3
- ◆土地◆
■土地権利: 所有権
- ◆建物◆
■構造: SRC造 地上11階建/地下1階 地階
1階商店街部分
■間取: 1R
■建築年月: 1985年9月
■総戸数: 150戸
■面積: 49.07㎡

現在 ライフハウス・スタジオ営業中
月額賃料28万円 表面利回り 6.7%

新耐震基準区分店舗

◆間取図◆ 飲食業使用可・事務所使用可



※現況と図面が異なる場合は、現況優先と致します

◆外観◆



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



12月 特選投資物件のご紹介！



区分マンション
杉並区高円寺南3丁目
新高円寺駅 徒歩5分
専有面積：20.00㎡ (6.05坪)
1987年7月 (築32年)
RC造3階
1,050万円
想定利回り8%



区分マンション
渋谷区笹塚1丁目
笹塚駅 徒歩5分
専有面積：18.9㎡ (5.71坪)
1987年3月 (築32年)
RC造10階
1,100万円
想定利回り7.81%



区分マンション
杉並区今川3丁目
西荻窪駅 徒歩13分
専有面積：18.93㎡ (5.73坪)
1988年2月 (築31年)
RC造4階
650万円
想定利回り10.15%



区分マンション
新宿区中落合1丁目
中井駅 徒歩7分
専有面積：14.73㎡ (4.45坪)
1987年6月 (築32年)
RC造5階
790万円
想定利回り9.11%



一棟ビル
葛飾区亀有5丁目
亀有駅 徒歩4分
建蔽率：80%容積率：400%
土地：173.83㎡ (52.58坪)
建物：290.09㎡ (87.75坪)
1989年11月 (築30年)
鉄骨造3階建
9,890万円
想定利回り6.79%



区分マンション
練馬区桜台4丁目
練馬駅 徒歩5分
専有面積：17.96㎡ (5.43坪)
1986年9月 (築33年)
RC造6階
990万円
想定利回り7.75%



一棟アパート
練馬区富士見台3丁目
富士見台駅 徒歩9分
建蔽率：50%容積率：100%
土地：137.82㎡ (41.69坪)
建物：119.56㎡ (36.16坪)
1989年7月 (築30年)
木造2階建
6,580万円
想定利回り8.39%



一棟ビル
八王子市横山町
八王子駅 徒歩7分
建蔽率：80%容積率：600%
土地：54.99㎡ (16.63坪)
建物：255.06㎡ (77.15坪)
鉄骨造地上5階建地下1階
9,500万円
想定利回り8.9%

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



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

定期清掃 お任せ下さい！

大規模清掃
初回限定
10% OFF

「頼んで良かった」を活力に大切な物件の清潔感を維持します！

大規模
清掃

25,000円～

定期
清掃

5,000円～

物件の規模により価格は変動します。簡易清掃他、各種プランご予算に合わせてご提案致します。

プラン例① (2階建 アパート)

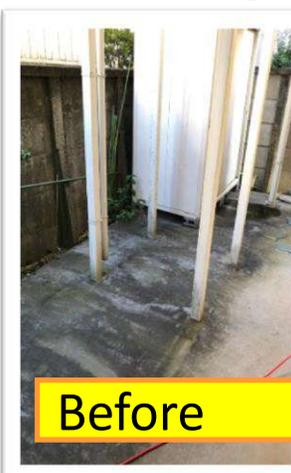
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

プラン例② (3階建 マンション)

定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

見積りに伺いますのでお気軽にお問合せ下さい！

【施工写真①】



Before



After

【施工写真②】



Before



After

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返し致します。



担当:大山



株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
相続支援コンサルタント

Q. 収益物件の売却のタイミングと検討理由は？

昨今、人口減少、空室率上昇、供給過多等、不動産業界と取り巻く環境に大きな変化が訪れております。また、オーナー様による資産整理のご相談も増加しております。賃貸経営（不動産投資）には必ず目的があります。目的を達成した不動産を次の時代に引継ぐ（相続、売買等）準備も必要です。

一方で不動産市場においては「収益物件」の需要が高まり、「収益物件」の価格が高騰しています。また、融資情勢が厳しい中でも収益物件を欲しがる人が増えており、「収益物件」が不足しています。売却のチャンスを逃さないためにも今回は収益物件の売却のタイミングと検討理由を整理いたしました。

タイミング	検討理由
譲渡税の税率区分の変わるタイミング	個人の方は、不動産売却時に生じた売却益に対して譲渡税（所得税・住民税）がかかります。この譲渡税の税率は、所有期間が5年以下か5年超かで異なります。 5年以下：39.63% 5年超：20.315% 売却益が生じている場合は5年超所有してから売却した方が税負担が軽くなります。
大規模修繕のタイミング	建物は築年数の経過により劣化をしていきます。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際は 多額の支出を伴う ため売却を検討するタイミングの一つになります。
ローン金利の減少するタイミング	ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では 年数が経過するほど金利の額が減少 するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加します。
減価償却期間の終了	不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加します。さらに 物件によってはローンが借りにくくなるというデメリット もあります。

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



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

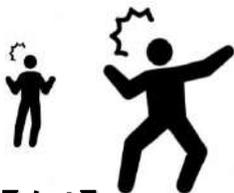
空室でお困りのオーナー様！！（繁忙期編）

早く入居者さんを確保して安心しませんか！？
しかし！近年はただお客さんを待っているだけでは決まりません！
昔は1月～4月が不動産繁忙期と言われておりましたが近年は2月
末までが部屋探し期間で、3月以降は引っ越し期間と年々早まっている
のが現実です。**注意：近年の繁忙期は4月までありません。**

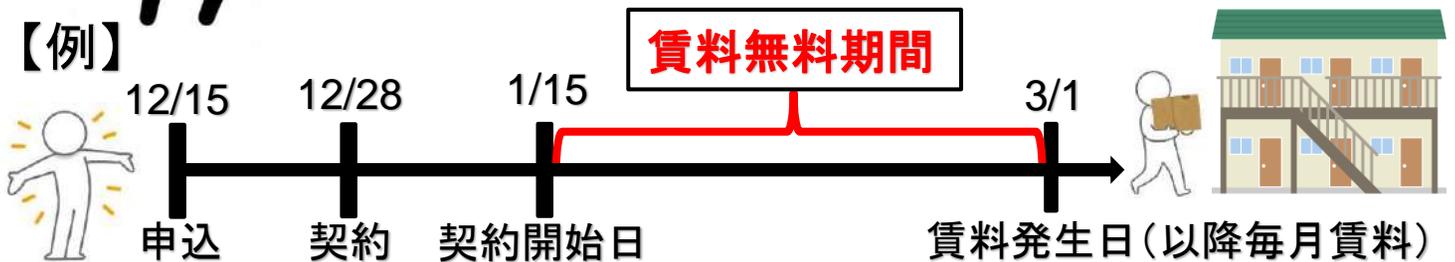
特に学生さんなんかを見ていると早くに物件を決めたいけど入居が先
だからと申込が受け付けてもらえず、せっかく不動産屋に行ったのに
物件を決めれないまま帰ってしまうなんてことも・・・。

このままでは繁忙期中に決まらない可能性も・・・

そうならない為に繁忙期中に有効な「フリーレント」をご案内します。



【例】



Free Rent

契約は先行開始、家賃支払いは3月から開始の契約。
※更新期日は契約開始日より起算となります。



【デメリット】

- ① すぐ出られてしまったら損する。
- ② 家賃が入らない。

※デメリットは解消（軽減）出来る！

↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓↓

【メリット】

- ① 早めに入居が確約される。
- ② 出資者の親御さんにもアプローチ。
- ③ 他物件と比較した際、選ばれ易い。
- ④ およそ4年間入居が見込める



家賃が入らないのは空室のままでも一緒！
短期退去リスクは短期解約違約金の設定で回避出来る！



相続対策での新築建築が増加し需要と供給のバランスが崩れ、供給過多になり**賃借人が物件を選ぶ時代**となりました。その結果、挨拶代わりに交渉（賃料減額、入居日 etc...）は当たり前。昔は2週間以内の入居が一般的だったのが、今や1ヶ月後入居が当たり前で・・・。安定した賃貸経営を行うには**時代を受け入れる柔軟性も必要**となってきました。特に繁忙期には入居日を3月・4月に出来ないかという交渉は非常に多いです。契約は申込から最短で行いますが空室期間が長引く事を考えたら少し先でも入居を確約するのも対策の一つです。矢島不動産所有物件では実践もしているのでご質問等ございましたらお気軽にご連絡下さい！決断次第で変わります！

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 オーナー感謝祭

2019 12.4 (wed)

場所：トヨタマヴィラ (環七添いコジマ×ビックカメラ横)
東京都練馬区豊玉中2-28-6

参加費【おひとり様¥500】

・前菜3種類・本日のパスタ・本日のピッツア・ドリンク・デザート
※変更の可能性あり

先着
30名様

事前
予約制

Thanks!



時間

12:00~14:00

(受付開始 11:45)

矢島不動産管理
本店前より
無料送迎あり!



トヨタマ ヴィラ

TOYOTAMA VILLA



株式会社 矢島不動産管理

営業時間：10:00-19:00 /定休日：水曜日
〒176-0005 東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F

受付：TEL 0120-07-2525