

”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

～ 2020年 6月号 ～

6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



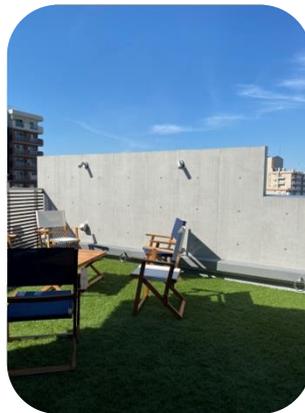
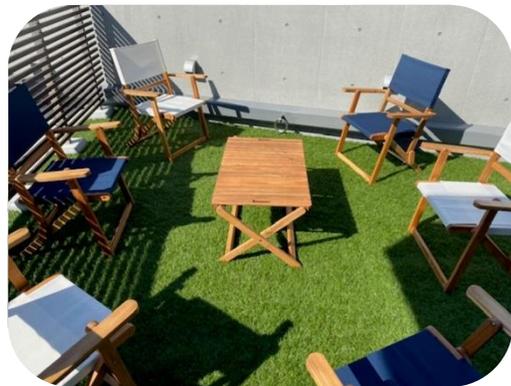
- P1 今月の一言
相続無料相談会のお知らせ
- P2 新型コロナウイルス対策について
- P3-4 スタッフ通信
- P5 不動産ソリューションコーナー
- P6 賃貸管理コーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリエイティブ
- P11 不動産・相続無料相談会



子どもたちの遊び場

ステイホームといわれてから1ヶ月近くが経ちました。ずっと家の中にいると、外にでたい気持ちになるのは当然ですが、公園などでは遊具も閉鎖されていて子供たちが遊べる場所は限られます。また県をまたいで移動することができないということになると、案外、気軽に家族で遊べる空間が家の近くには少ないということに気がきます。私にはこれが大きな問題だと考えられ、きっと自然と体が動き出すような子どもたちにとっては私達大人が考えているよりも大きなストレスを受けているように思うのです。

この問題を解決したいと思い、ビルの屋上に小さいながらも家族用のバーベキュー場を作ろうと考えまして現在作成中です。実際には、施設の消毒のやり方、安全性の確保、臭気、騒音問題などクリアしないといけないなど問題も多いと思いますが、地域の子供たちのために少しでも楽しい場を作れたらと考えている次第です。行動することでご批判もあるかもしれませんがトライしてみないとわからないことも多く、手探りで新しい価値を提案していこうと思います。



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ぬ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。



新型コロナウイルス感染症予防の取り組みについて

平素より矢島不動産管理をご利用いただき誠にありがとうございます。新型コロナウイルス感染症予防の取り組みとして、以下の対策を取らせていただいております。ご不便をお掛け致しますが、ご理解ご協力の程宜しくお願い致します。

◆営業店舗、営業時間の変更について◆

本店・北口店:10:00～18:00(水曜日定休日)

・営業時間を10:00から18:00に変更させていただきます。

定休日の変更はございません。

◆感染予防、感染拡大防止について◆

○店舗ドアの常時開放、店舗・事務所の換気

○お客様へのマスクの着用をお願い

○ご来店後のテーブル、椅子をアルコール消毒

○社用車での案内中の車内の換気、アルコール消毒

○トイレの除菌清掃

○飲食物提供の自粛

◆従業員の対応について◆

○全従業員マスクの着用

○交代制の出勤、車通勤の実施

○出勤時の検温実施・告知、37度以上熱がでた場合、4日間出勤停止して経過観察

○入社時、帰社時、接客毎の手洗い、うがいの実施

◆ご来店及びご案内等の対応について◆

○お部屋探し・購入・売却・コンサルティング相談等、ご来店は原則予約制とさせていただきます

○現地集合でのご内覧対応。先に室内にはいり換気をおこなったうえで、鍵を開けておき、従業員は外で待機させていただきます

○スマートフォンの動画機能を利用したご案内の実施

◆ご契約・契約更新・解約・退去立会について◆

○ご契約金は、お振込みでお願い致します

○契約更新手続きについては、原則郵送での対応とさせていただきます

○賃料・更新料の支払いについては、原則、お振込みにてお願い致します

○解約は、①弊社ホームページ ②FAX ③メール にて受付させていただいております

○退去立会は、非接触型を推奨とさせていただきます

・状況により現地で対面の立ち合いをする場合がございますが、原則対面での立ち合いは現地で行いません。

・鍵を当社まで郵送でお送りいただき、後日当社スタッフが検室後にご連絡の上、精算業務を行います。

◆お客様へのお願い◆

○事前にご自宅等で体調の確認をお願いします。

風邪の症状や37.5度以上の発熱など、体調の優れない場合はご来店をお控え下さい。

○来店時にマスクの着用をお願いします。

○海外からの帰国後や、ご家族で帰国者がいる場合は来店前にお問い合わせ下さい。

○来店時は、隣のお客様との間隔をあけて、飛沫防止に向けマスクの着用や咳エチケットにご協力をお願いいたします。

◆弊社ではこのような対策を取らせて頂いております。
ご理解ご協力の程宜しくお願い申し上げます。



株式会社矢島不動産管理



不動産ソリューションコーナー



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

相続対策としての不動産投資について

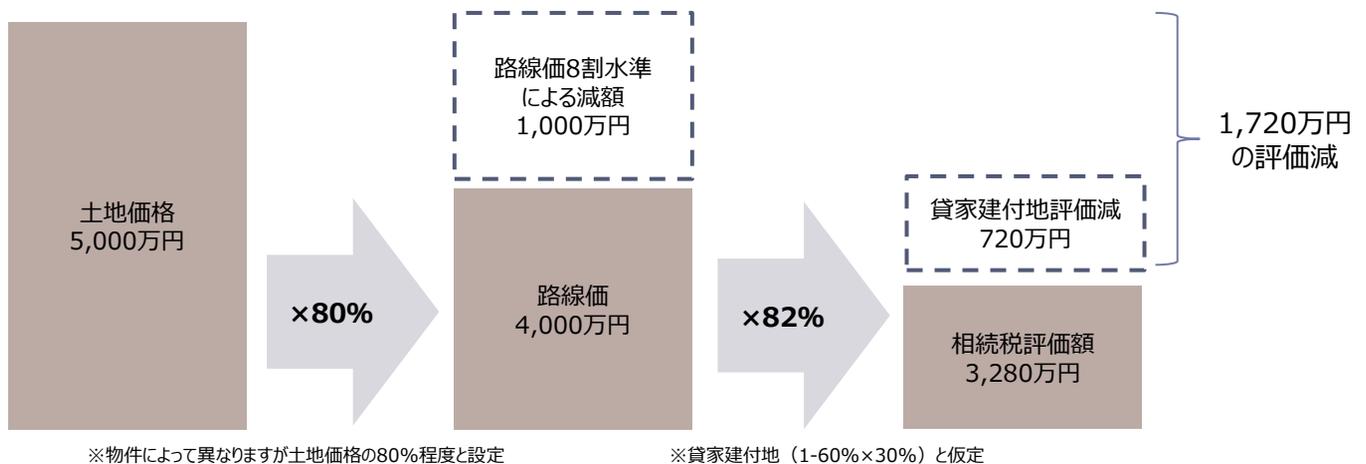
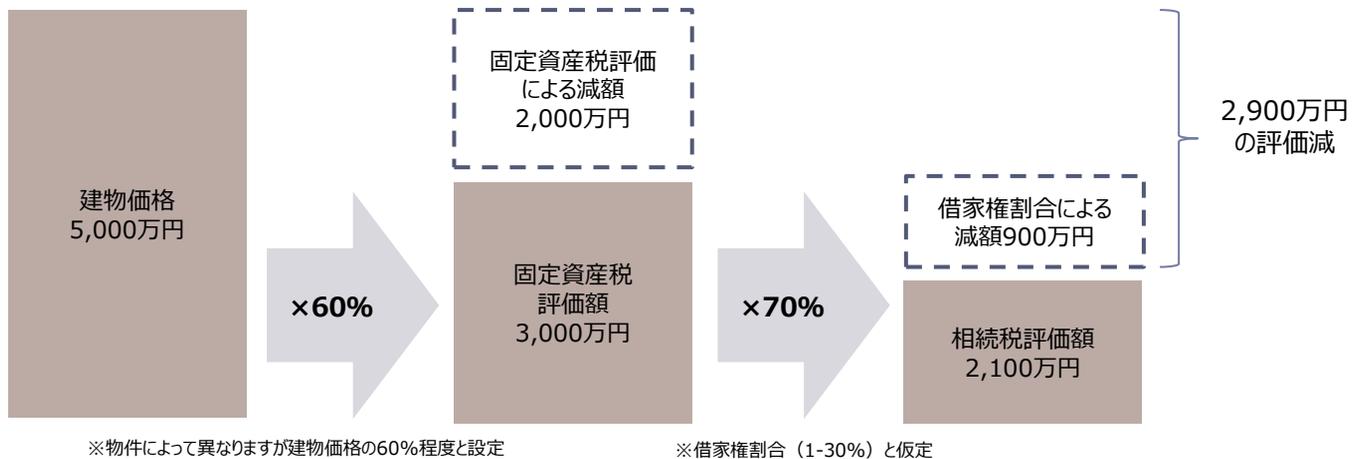
不動産投資は相続対策にも有効です。現金を不動産に変えることにより、財産として評価額が下がり相続税を圧縮する効果があります。現金は1億円を所持していると1億円の評価額になります。不動産の場合、現金と比べると流動性が下がる点や他人に賃貸している点等が考慮され、評価額が下がり相続時における節税対策となります。

<ケーススタディ> 1億円の一棟マンションの評価例



相続税の差額

- ・現金 1億円 $1億円 \times 30\% = 700万円 = 2,300万円$
 - ・1億円の一棟マンション $5,380万円 \times 20\% = 200万円 = 876万円$
 - ・差額 1,424万円
- ※簡略化するために基礎控除は除いております。



本ケースの場合、現金1億円の評価額と比べて5,380万円となり、4,620万円の相続税評価額の圧縮効果を得ることが出来ます。現金1億円の相続税2,300万円と比較すると876万円となり、差額は1,424万円。61.9%の節税となります。不動産投資の実践による具体的なシミュレーションも作成可能ですので、ご興味のある方はお気軽にご相談ください。

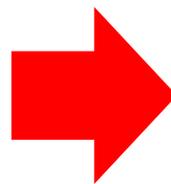
不動産売買・相続に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤

お部屋探し～契約まで、ネットで完結できる 新たな賃貸物件の貸し方を考える！



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

新型コロナウイルスの影響で多くの会社が在宅勤務、テレワークを進めております。賃貸住宅の契約に関しては、少し前から店舗に行かず、物件の内見から契約まで行っているケースが出てきておりました。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る方法です。今後を見据えて、その運用方法と可能性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、近年では、WEB上で全てを完結させる動きが出てきました。これは、サブリースの形式をとって、入居者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、貸主は宅建免許が必要なく、宅地建物取引士による重要事項説明も必要ないということになります。

賃貸契約の場合には、一般消費者と取引するにあたり、後々のトラブルも懸念されるので、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が多いと思います。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、その方がより丁寧です。

入居者の中には、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等から、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が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、管理委任契約を結んでいる場合がほとんどで、不動産会社に出向き、申込行為、契約、そのほか手続きを、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、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。

新型コロナウイルスの影響もあり、ネットや在宅でできる不動産営業の仕組みが広がると思われます。全てネットや在宅で完結できる仕組みを構築するには本人確認やセキュリティ等、いくつかの課題もありますが、お客様に安心してご利用いただけるようなサービスを弊社として実現したいと思っております。



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



6月 特選投資物件のご紹介！

安田小網町マンション

4線3駅 徒歩5分圏内の好立地に付く部屋。

- ★地下鉄の駅に囲まれた立地でアクセス便利。八重洲地下街入口まで徒歩17分。
- ★日比谷線・都営浅草線 人形町駅徒歩1分、東西線「茅場町」駅徒歩3分。
- ★半蔵門線「水天宮前」駅徒歩5分。

銀座9分、六本木18分、新橋8分、飯田橋9分、渋谷21分。

- ★日比谷線で銀座へ8分、六本木18分。夜のネオンの誘惑に負けてしまおう。
- ★新橋までわずか6分。無数の飲食店が立ち並ぶ新橋から眺めるのは毎日午前。
- ★飯田橋まで9分、渋谷まで21分。上野まで9分。どこに行ってもアクセス良好。

日本橋をぶらり。

- ★江戸幕府開府と共に城下町として急成長した日本橋は五街道の起点。
- ★歴史的建築と近代建築の共存。老練の路地向こうに高層ビルというユニークな景観。
- ★元祖を味わおう。「山本海苔」、「おなじみ」、「狸」など、日本橋が得意。

人形町をぶらり。

- ★安室・子授けの神機 水天宮を中心に、七福神を祀る八つの神社を大切に保存。
- ★昔酒蔵丁には江戸時代から続く伝統工芸品や、味な老舗が多く残る。
- ★密民の集まる大盛況の人形芝居。人形師が大勢集っていたことから人形町に。

隅田川テラスをぶらり。

- ★涼風に癒されたテラスで散歩やジョギングを楽しむ。
- ★各地域のボランティアに整備された花壇の花を眺めながらランチタイム。
- ★時には風船に乗って、ふらふらを楽しみながら東京湾の夜景を一瞥したい。



※現状と図面が異なる場合は現状を優先させていただきます。

オーナーチェンジ 表面利回り9.0%

- ★貸借期間 2019年7月20日～2021年7月19日(事業用賃貸借)
- ★賃料118,300円(税込) 共益費16,300円(税込) 合計134,600円(税込)
- ★管理費12,880円/月 修繕積立金9,050円/月 固定費79,194円/年
- ★年間収入1,180,000円 年間支出12,356円 実収入1,167,644円 NOI:41%



【専有面積36.78㎡ 1Kタイプ】

周辺施設・企業

- ★みずほ銀行 小舟町支店 (徒歩5分)
- ★三菱UFJ銀行 日本橋中央支店 (徒歩10分)
- ★北越銀行 東京支店 (徒歩1分)
- ★みちのく銀行 東京支店 (徒歩4分)
- ★日本橋小網町郵便局 (徒歩1分)
- ★日本橋郵便局 (徒歩6分)
- ★東横INN日本橋人形町 (約1分)
- ★相模フレッサイン日本橋人形町 (徒歩3分)
- ★ホテル会館心 東京日本橋 (約3分)
- ★東京フレックシティ日本橋茅場町 (徒歩5分)
- ★ローソン (徒歩2分)
- ★セブンイレブン (徒歩4分)
- ★五ひで (徒歩4分)
- ★後のフレンチ (徒歩5分)
- ★人形町今半本店 (徒歩0分)
- ★たいいゆいゆ (徒歩9分)
- ★東京証券取引所 (徒歩4分)
- ★みずほ証券 (徒歩5分)
- ★SMBU日興証券 (徒歩5分)
- ★三三証券 (徒歩7分)
- ★へんてる 本社 (徒歩2分)
- ★合食 東京本社 (徒歩3分)
- ★山万 本社 (徒歩3分)
- ★花王 本社 (徒歩3分)
- ★カネホ化粧品 本社 (徒歩5分)
- ★山辺三製薬 東京本社 (徒歩3分)



【外観】

【入居前室内写真】



【入居前室内写真】

- ◎物件概要 ◎所在地:中央区日本橋小網町13-8 103号室 ◎構造:SRC-RC造
- ◎規模:9階建 ◎総戸数:41戸 ◎竣工:1990年5月 ◎施工会社:東海興業株
- ◎分譲会社:東海興業株 ◎管理会社:ライフコミュニティ ◎全部委託/通勤
- (出勤日:月・水・土 8:00~12:00, 定休日:火・日・8/13~15/12/31~1/3)
- ◎土地権利:所有権 ◎現況:賃貸中 ◎引渡日:相談
- ◎用途地域:商業地域 ◎建蔽率:80% ◎容積率:600%
- ◎駐車場:無 ◎駐輪場:有 500~6,000円/年(窓際サイズ確保) ◎ペイパーズ:無
- ◎インターネット:有 ◎地デジ:東京ヘイコワーク ◎CATV:東京ヘイコワーク
- ◎インターネット:NTT B7プラスマンションタイプ/an光 ひかりoneマンションタイプ(要個別契約)
- ◎管理費:12,880円 ◎修繕積立金:9,050円 合計21,930円 ◎事務所:可
- ◎ペット:不可(身体障害者補助犬を除く)
- ◎楽器:可(午後9時~午前9時の演奏は禁止)

2,200 万円

東急大井町線

上野毛

徒歩
9分

1棟マンション/オーナーチェンジ

販売価格 **27,000** 万円 <税別>



現状と図面が異なる場合は、現状優先とします。

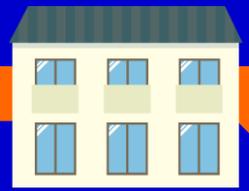
- 物件名 / 上野毛マンション
- 所在地 / 東京都世田谷区上野毛4-1-3
- 築年数 / 1986年6月
- 構造 / 鉄筋コンクリート造 地上5階建
- 権利 / 所有権
- 用途 / 共同住宅・店舗
- 地目 / 宅地

- 延床面積 / 561.73㎡ (189.92坪)
- 敷地面積 / 公簿 275.01㎡ (83.19坪)
- 道路 / 南東:幅員15.0m 接道12.42m
- 制限 / 用途地域:第一種住居地域
- 第一種低層住居専用地域
- 建蔽率:60% 容積率:200%
- :50%
- :100%
- 年間収入 / 21,600,000円 (PM/BM 管理条件付き)

表面利回り
8.00%



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！



区分マンション
 豊島区南長崎6丁目
 東長崎駅 徒歩9分
 専有面積：18.12㎡ (5.48坪)
 1989年3月 (築31年)
 RC造6階建
900万円
想定利回り7.86%



区分マンション
 豊島区池袋本町4丁目
 北池袋駅 徒歩5分
 専有面積：17.19㎡ (5.19坪)
 1988年2月 (築32年)
 RC造6階建
1,070万円
想定利回り7.00%



区分マンション
 中野区上高田2丁目
 新井薬師前駅 徒歩8分
 専有面積：16.47㎡ (4.98坪)
 1990年8月 (築30年)
 RC造4階建
1,080万円
想定利回り7.22%



区分マンション
 文京区白山1丁目
 白山駅 徒歩1分
 専有面積：16.75㎡ (5.06坪)
 1991年8月 (築29年)
 RC造10階建
1,180万円
想定利回り7.11%



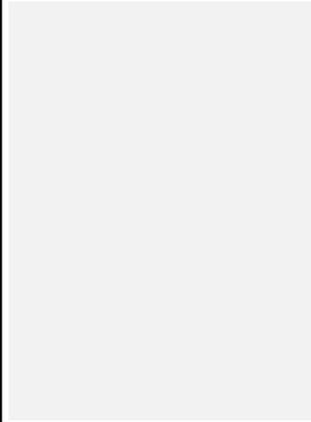
売マンション
 練馬区桜台1丁目
 桜台駅 徒歩1分
 土地：84.13㎡ (25.44坪)
 建物：223.38㎡ (67.57坪)
 1983年1月 (築37年)
 RC造・S造地下1階付3階建
6,788万円
想定利回り6.48%



売マンション
 中央区日本橋蛸殻町1丁目
 人形町駅 徒歩4分
 土地：51.40㎡ (15.54坪)
 建物：134.43㎡ (40.66坪)
 2018年7月 (築2年)
 鉄骨造3階建
1億5,500万円
想定利回り5.38%



売アパート
 江東区東陽3丁目
 木場駅 徒歩3分
 土地：83.12㎡ (25.14坪)
 建物：336.36㎡ (101.74坪)
 1987年12月 (築33年)
 RC造5階建
1億8,000万円
想定利回り6.79%



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」を活か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



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〕おあず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

