

“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 7月号 ～

7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 しろくまクリーニング
- P11 不動産・相続無料相談会



旅行の楽しさ

移動が制限されたことで、当然旅行に行くことが制限されました。振り返ると、出張のない数ヶ月というのは最近珍しく、仕事とはいえ出張がよい気分転換になっていたかを思い知りました。

モーツァルトが幼少の頃、「なんで旅をしない人がいるんだろう、こんなに旅は素晴らしいのに」という言葉を父親に話したというエピソードをどこかで読んだ記憶があります(間違っていたらすみません)。

きっと旅行には感性を刺激する何かがあるんだろうなと感じます。これもどこかで読んだのですが、人間は移動するということが自体に喜びを感じるそうです。自分も飛行機や新幹線に乗るだけでワクワクするのでよくわかります。仮想現実で旅行できるといっても、やっぱり五感を刺激するところまでは今の科学では難しいでしょう。

今後、移動の方法やある程度の制限は続くと思いますが、旅行を楽しむ人間としての感覚は変わらないはず。新しいカタチの旅行が生まれて安心して旅行ができるようになることを楽しみにしています。

ちなみに自宅に帰ったときの脱力できる安心感も好きです。ああ、やっぱり自宅が一番だなあ、としみじみお風呂の中で感じる時に小さな幸せを感じます。



(宮崎県、高千穂市での写真)



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。



相続支援コンサルタント

対策
問題解決

税理士

司法書士

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





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

新型コロナウイルス セーフティーネット等について

今回は新型コロナウイルスの影響を受け、オーナー様のためのセーフティーネット（支援先・給付金等の情報）をまとめました。一方で、このような緊急事態を利用して、給付金を装う等の新手法の詐欺も発生しておりますので十分ご注意ください。相手方の電話番号はインターネットで確認できます。怪しいと思ったら、すぐに警察にご相談をお願いいたします。



セーフティーネット	内容	備考
実質無利子・無担保の融資	日本政策金融公庫や商工中金の新型コロナ感染症特別貸付等、資金繰り支援全般に関するお問い合わせ先は右記のとおりです。また、売上高が前年同月比5%以上減少等の場合に、一般枠とは別枠で借入債務の80%を保証する「セーフティネット保証5号」の対象業種として、3/31付で、「貸家業」が指定されております。	【連絡先】中小企業 金融機関・給付金相談窓口 TEL：0570-783183（平日・土日祝日9:00～17:00）
持続化給付金の支給	新型コロナウイルス感染症の影響により、売上が前年同月比で50%以上減少している事業者に対し、法人は200万円以内、個人事業者等は100万円以内の給付金が支給されます。	【連絡先】持続化給付事業 コールセンター TEL：0120-115-570（8:30～19:00） ※5・6月は毎日 ※7月～12月は土曜日を除く日から金曜日
賃料を免除した場合の損失の税務上の損金算入（法人税）	新型コロナウイルス感染症の影響により賃料の支払いが困難となった入居者に対し、不動産の所有者等が賃料を減免した場合、税務上の損金として計上することが可能となりました。詳細はインターネットでも公開されております。	国税庁『国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ』
国税・地方税・社会保険料の猶予措置	新型コロナウイルス感染症の影響により国税・地方税・社会保険料を一時に納付することが困難な場合は、申請により原則1年間、納税が猶予されます（延滞税も軽減）。令和2年2/1～令和3年1/31納期限の税・社会保険料についても以下の条件を満たせば無担保・延滞税（延滞金）なく、1年間納付を猶予することができますようになります。 【条件】新型コロナウイルス感染症の影響により令和2年2月以降の任意の期間（1カ月以上）において、事業等に係る収入が前年同期に比べて20%以上減少している場合かつ、一時に納付することが困難と認められる場合。	この場合、不動産所有者等が賃料支払いを減免した場合や、賃料支払いを猶予中の場合も収入の減少として扱われることとなる見込みです（関係法令成立後実施）。
固定資産税等の減免措置（関係法令成立後実施）	新型コロナウイルス感染症の影響で事業等に係る収入に相当の減少があった場合、事業の用に供する家屋（建物）と償却資産（設備等）の令和3年度の固定資産税及び都市計画税が、収入の減少幅に応じてゼロ又は1/2となります。具体的には、令和2年2～10月の任意の連続する3カ月の事業等に係る収入が前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減、50%以上減少した場合はゼロ（全額免除）となります。	この場合、不動産所有者等が賃料支払いを減免した場合や、一定期間、賃料支払いを猶予した場合も収入の減少として扱われることとなる見込みです。

他にも無担保・延滞税なしでの国税の納税猶予や家賃の支払いを猶予する法案も動いているようです。引き続き、情勢を注視して、より良い情報をご提供できるよう努めて参ります。一度弊社にご相談いただいても構いません！地域で助け合い、この未曾有の危機を乗り越えて行きましょう。



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

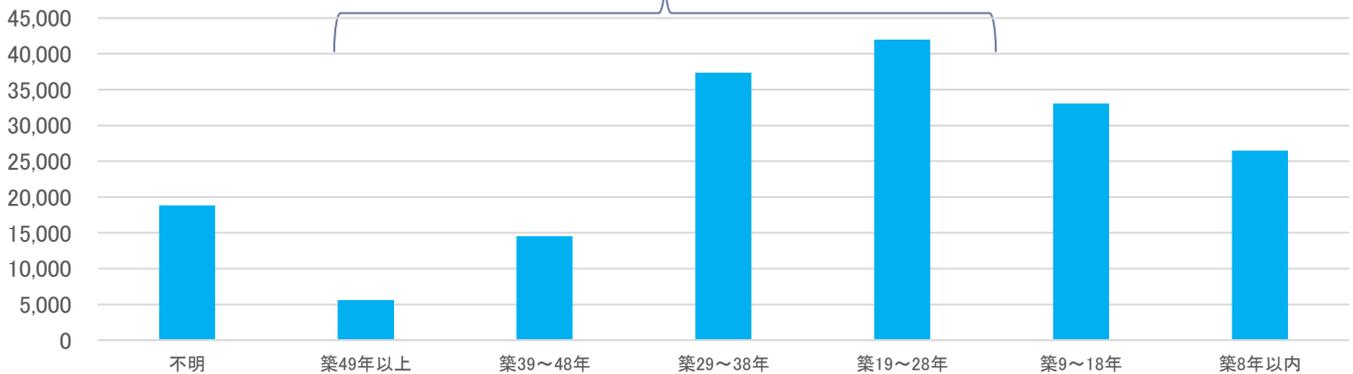


株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

資産価値向上と顧客満足度向上を目指す 日常清掃・定期清掃のススメ

新型コロナウイルスの影響で改めて清掃・消毒の重要性が問われるようになりました。マンション・アパートにおいても建物の清掃をしっかりと行うことは建物の維持保全にとっても効果的です。以下の図は練馬区の賃貸物件を築年別に集計したものです。賃貸物件の約55%が築20年以上の、「築古物件」になっております。毎年新築物件は建っており、古い物件は競争力が低下して行きます。物件をキレイしておくことは空室対策・入居者維持にもプラスに働きます。

築20年以上の賃貸物件が全体の約55%



年度	不明	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011～2018年
借家総数	18,850	5,610	14,520	37,380	41,980	33,080	26,500
民営借家数	18,740	4,020	10,810	28,900	35,940	30,120	24,520

引用元：住宅・土地統計調査

日常清掃・定期清掃のメリット

美観向上

建物の長寿命化

環境衛生の確保

空室対策

入居者満足向上

資産価値向上

清掃業務はお金を掛ければ良いという訳ではありません。賃貸経営はあくまで収益最大化・経費最小化が大原則です。賃貸経営に掛かる経費は家賃の20%以内（エレベータ等の機械設備が付いている場合は25%以内）という基準があるため、当然ながら清掃費もこの中から充てて最大限の効果を出す必要があります。清掃のポイントを3つお伝えしたいと思います。

ポイント①ごみ置き場の清掃

ごみ置き場は腐臭や害虫発生等の可能性が高く、最優先で作業を行う場所です。

ポイント②エントランス関連の清掃

エントランスは使用頻度や居住者等の目に触れる頻度が最も高い場所です。頻度が高いということは汚れやすいということです。

エントランスは「物件の顔」とも言われ、ここがキレイかどうかで物件全体の印象が決定します。

ポイント③廊下・階段の清掃

①②が優先となるため、残りが③となります。建物形状や敷地の周辺環境、居住者の使い勝手等によって変わるため特性に応じた対応が必要です。

弊社でも清掃業務には力を入れております。ご相談はいつでも無料ですのでお気軽にご連絡いただけますと幸いです。

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



7月 特選投資物件のご紹介!

ダイヤパレス石神井公園第二



案内図



西武池袋線 「石神井公園」駅徒歩9分

- ◇外壁ホワイトタイル張り
- ◇オートロック◇エレベーター
- ◇フローリング◇エアコン新規交換済

賃貸中
年間利回り
約 8.48%



投資物件!
日当たり良好!



物件種目	売マンション		
名称	ダイヤパレス石神井公園第二		
最寄駅	西武池袋線「石神井公園」駅		
間取	1R		
価格	750 万円		
所在地	東京都練馬区石神井6-26-18		
交通	西武池袋線「石神井公園」駅 徒歩9分		
建物	構造/規模 鉄筋コンクリート造5階建3階部分		
土地	専有面積 約16.6㎡		
土地権利	所有権	用途地域	近隣商業地域
築年数	1989年1月	総戸数	28戸
管理会社	コミュニティ(株)	管理方式	巡回
管理費	8,500円	修繕金	6,900円
現況	賃貸中	引渡日	相談
設備	エレベーター・オートロック		
備考			

一棟売アパート

CORPO SOLEIL EHARA

都営大江戸線「新江古田」駅 徒歩4分、西武池袋線「江古田」駅 徒歩6分、西武有楽町線「新桜台」駅 徒歩12分

コーポソレイユ江原

Corpo soleil Ehara

価格 **2,480**万円

※一括借上システムによる賃料保証制度有ります。

物件概要

- 所在地/東京都中野区江原町3-25-12(住居表示) 25-12、25-2(地番)
- 交通/都営大江戸線「新江古田」駅徒歩5分
西武池袋線「江古田」駅徒歩7分
西武有楽町線「新桜台」駅徒歩12分
- 土地面積/48.63㎡(14.71坪) 他 共用道路持分有り (40.03㎡の内 持分4003分の1371)
- 土地権利/所有権
- 建物面積/63.62㎡(19.24坪)
- 建物構造/木造垂れメッキ鋼板葺2階建
- 間取り/1K×4戸
- 築年月/昭和53年10月
- 地目/宅地
- 都市計画/市街化区域
- 用途地域/第一種低層住居専用地域
- 建ぺい率/60% ●容積率/150%
- 設備/東京電力、都市ガス、公営水道
- 接道/本物件土地は建築基準法上の道路に接道していません

フジケンは、西武池袋線・新宿線両線と東京西部地域において300棟以上の自社施工アパート・マンション等を手掛け、20年以上に及ぶ管理運営の実績、管理戸数は4,200戸、入居率は98%を達成しております。



想定年間家賃収入(管理費含む)

2,496,000円

- 駅近徒歩4分!
- 3駅利用可能の
人気エリア!
- 満室稼働中!

現地案内図



■1~2F

※図面と現況に相違がある場合は現況優先とします。

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



7月 特選投資物件のご紹介！



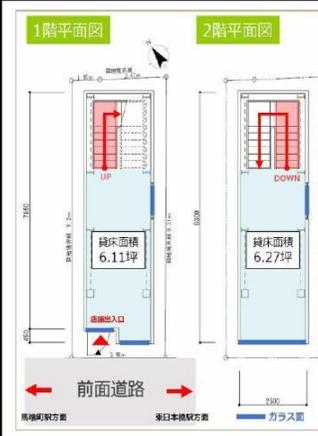
区分マンション
中野区江原町3丁目
新江古田駅 徒歩3分
 専有面積：23.53㎡ (7.11坪)
 1973年3月 (築47年)
 RC造6階建
580万円
想定利回り11.3%



区分マンション
練馬区豊玉北5丁目
練馬駅 徒歩5分
 専有面積：17.4㎡ (5.2坪)
 1975年3月 (築45年)
 RC造12階建
700万円
想定利回り8.57%



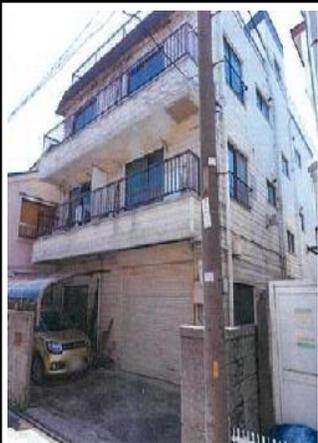
区分マンション
新宿区百人町2丁目
新大久保駅 徒歩2分
 専有面積：14.36㎡ (4.34坪)
 1983年9月 (築36年)
 RC造5階建
1,380万円
想定利回り6.78%



売ビル
中央区東日本橋2丁目
東日本橋駅 徒歩3分
 土地：32.16㎡ (9.72坪)
 建物：40.96㎡ (12.39坪)
 2020年12月 (新築)
 鉄骨造2階建
8,980万円
想定利回り6.61%



売マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩5分
 土地：166.33㎡ (49.4坪)
 建物：217.39㎡ (65.76坪)
 1983年10月 (築39年)
 RC造3階建
11,300万円
想定利回り6.45%



売マンション
豊島区长崎4丁目
東長崎駅 徒歩4分
 土地：208.26㎡ (62.99坪)
 建物：320.16㎡ (96.84坪)
 1979年4月 (築41年)
 鉄骨造3階建
5,300万円
想定利回り12.0%



売マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩5分
 土地：95.83㎡ (28.98坪)
 建物：299.8㎡ (90.68坪)
 2020年2月 (新築)
 RC造5階建
25,000万円
想定利回り5.22%



売マンション
所沢市小手指町3丁目
小手指駅 徒歩7分
 土地：994.25㎡ (300.76坪)
 建物：1666.47㎡ (504.1坪)
 1993年9月 (築26年)
 鉄骨造3階建
24,500万円
想定利回り8.71%

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。 **0120-07-2525**

相談無料

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)

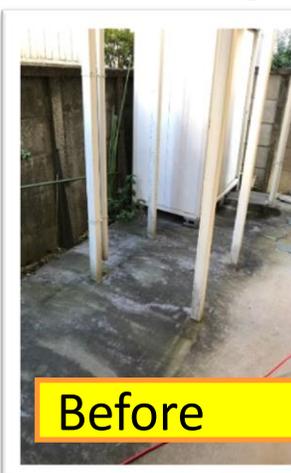
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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

