

“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 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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 新人スタッフ紹介
オーナー感謝祭開催自粛について
- P3-4 スタッフ通信
- P5 賃貸管理コーナー
- P6 不動産ソリューションコーナー
- 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



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

正代関 初優勝！

先場所、時津風部屋の正代関が優勝しました！御縁があり時津風部屋に出入りさせてもらうようになってからはじめての優勝で非常に嬉しい気持ちです。部屋の看板力士は、正代と豊山の二人でして、正代は優勝に絡んだ場所もあたり期待感が膨らんでいましたが、まさか本当に優勝してくれるとは。。涙優勝を決める取り組みでは緊張している面持ちがよく伝わって来ましたが、翔猿関も非常に強かったので危なかったのですが、ぎりぎりのところで勝利した瞬間は声をあげて喜びました。来期は大関になるそうです。

一時的なものではなく安定的な成績を残して頂きたいですし、その後は精進を重ねて一気に横綱まで駆け上がってもらいたいです。



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。





スタッフ紹介

新しい仲間が加わりました♪



氏名	室園 峻介(むろその しゅんすけ)
出身地	埼玉県
部署	営業
入社年月	2020年9月
休日の過ごし方	サイクリング
最近嬉しかったこと	矢島不動産に入社できたこと！
好きな食べ物	唐揚げ



ひとこと

未経験からの入社ではございますが、皆様の快適な暮らしに少しでも寄り添えるように一生懸命取り組んでまいります。宜しくお願い致します。



オーナー感謝祭 開催自粛について



例年12月初めに開催しておりましたオーナー感謝祭につきまして、今年度は新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、また、ご参加者全員の安全を考慮いたしまして自粛させて頂くことと致しました。

毎年ご参加いただいておりますオーナー様
また今年のご参加をご検討いただいておりますオーナーの皆様には心よりお詫び申し上げます。
何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。
来年度は新型コロナウイルス感染症が終息し、また感謝祭が開催できる事をスタッフ一同切に願っております。その際は多数のご参加をお待ちしております。

皆様方のご息災を心よりお祈り申し上げます。



第1回 オーナー感謝祭



第2回 オーナー感謝祭



第3回 オーナー感謝祭



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

大空室時代を生き抜く「賃貸経営法」 退去から始まる高生産性を実現するお部屋作り

今回は、退去後の入居付けについて解説させていただきます。人口減少により、今後空室が増えることは明らかです。空室を埋める不動産会社の取り組みは今後ますます重要になります。取り組みの一部「現状回復」をご紹介したいと思います。

＜原状回復から現状回復へ＞

以前の状態に戻す「原状回復」ではなく、時代に合わせて決まる修繕をする「現状回復」3つのポイント

＜ポイントその1＞

修繕の際の必須設備の交換

LED照明、台所シングルレバー、風呂サーモスタット水栓は必須と思われます。お部屋の見た目に関わる部分を取替るだけでもイメージアップに繋がります。

＜ポイントその2＞

Web上での見え方を重視したお部屋作り

Web上での写真映りを重視して修繕を行うことが重要です。全て真っ白なクロスは色飛びするので、Web上ではお客様の目に留まりにくいケースもあります。一面にアクセントクロスを入れて奥行きを出すことによって写真映りが良くなりお客様の印象アップ！奇抜なクロスよりは無彩色のクロスのほうが好まれる傾向にあります。

＜ポイントその3＞

実家仕様の設備の導入

温水洗浄便座、TVインターフォン、IHは随時導入。今の若い世代は子供の頃から触れてきた実家仕様の設備です。古い設備の入れ替えは入居付けに効果的です。



お部屋の設備の条件変更も大事ですが、**お客様を案内した時のお部屋の全体の印象が良くなるようにすることが最重要です。**また、物件によって合う・合わないもありますのでトレンドは抑えながら最適なお部屋づくりをご提案させていただきます。

家賃滞納・賃貸管理に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：山本

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
上級相続支援コンサルタント

Q. 資産の組み換えの必要性について教えて欲しい。

昨今の不動産市場を踏まえると、人口減少、空室率上昇、供給過多等、不動産を保有し続けるだけでは大きな時代の波を乗り切ることが出来なくなっています。不動産価値はその不動産が産み出す収益力によって決まる時代です。資産の組み換えとは、マイホームも含め所有している不動産や金融資産を見直し、その組み合わせを変えることで、資産を守り、増やす対策です。適切な資産の組み換えは、将来の遺産分割対策や相続税の納税資金対策、節税対策にも繋がります。

■資産の組み換えでよくあるパターンをご紹介します。

- ・ 駅から遠い土地を売却し、そのお金を原資に駅近の賃貸物件を購入する
- ・ 固定資産税だけを払っている遊休地を売却して、活用しやすい土地に買い換える
- ・ 空室が続いているマンションを売却し、利回りの高い物件に買い替える

不動産は「収益性の高い不動産」と「収益性の低い不動産」の二つに分けられます。資産の組み換えは「収益性の低い不動産を売却して収益性の高い不動産を購入する」という事が基本的な考えです。また、資産の組み換えは収益改善だけでなく、相続対策としても大きな効果が期待できます。

収益性が低かったり、築年数が経過した不動産を持っていると、固定資産税や修繕費などの維持コストがかかるばかりか、相続財産としても相続人に処分の負担を負わせることになってしまいます。売却が難しい不動産を受け継いでも相続人は困るだけですし、分けにくい土地などはいわゆる“争続”の原因になることもあります。一般的に、相続対策の目的は「分割対策」「納税準備」「節税対策」に分けられます。

◎分割対策【遺産分割時のトラブルを防止】

→子供達が遺産を分割しやすいように現金化する。子供達が平等に分けられるように不動産を組み換える。

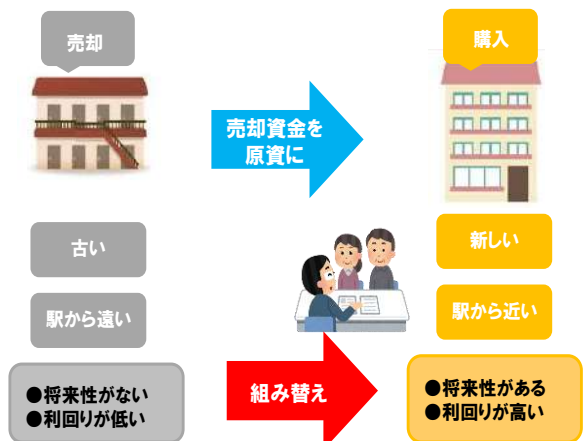
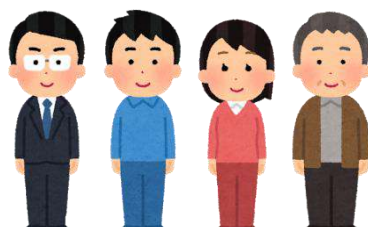
◎納税準備【相続税の納税資金を確保】

→不動産を売却して、そのお金を相続税の納税資金とする。不動産を売却して賃貸物件を購入し、家賃収入を相続税の納税資金とする。

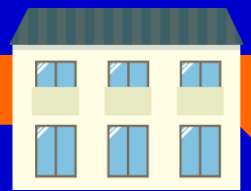
◎節税対策【相続税の減額により負担を軽減】

→不動産の評価減によって相続税を軽減する。「時価>相続税評価額」の資産に組み換えて相続税を軽減する。

その他にも管理のしやすさを優先したり、老後の安心を重視したりする場合があります。例えば、遠方で管理するのが困難な物件を売却して、家の近くの物件を購入するなどです。



収益向上に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤




11月 特選投資物件のご紹介!

物件名		交通	金額
セザール西高島平		都営三田線 【西高島平駅】徒歩4分	840万円
表面利回り	9.85%	 	
年間収入	82.8万円		
住所	東京都板橋区高島平5-13-9		
土地権利	所有権		
構造	RC造 地上7階建 4階部分		
専有面積	24.05. m ²		
築年数	1988年 総戸数 45戸		
管理会社	株式会社東急コミュニティ		
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	10,330円 修繕積立金 5,614円		
家賃	月額 69,000 円		
外壁	タイル貼り オートロック あり		
エレベーター	あり 洗濯機置き場 室外にあり		
備考			


【～都内高利回り物件～】
 ◆広めの24㎡/賃貸需要◎◆
 ◆低価格帯で初めての投資にもおすすめです◆

売マンション



グリーンライフ国立

GREEN LIFE KUNITACHI



2003年7月
給水管更正工事
実施済

2007年5月
屋上防水・鉄部塗装工事
実施済

2015年7月
大規模修繕工事
実施済

◎タイル張り ◎管理体制良好

Outline

- 所在地/東京都国立市東1-14-21
- 建物/鉄筋コンクリート造3階建2階部分
- 土地/所有権(持分5,258/70,086)
- 竣工/昭和60年11月 ■施工/松井建設(株)
- 管理費/月額15,300円 ■修繕積立金/月額11,520円
- 管理形態/委託管理(巡回)
- 管理会社/(株)東急コミュニティ
- 総戸数/11戸
- 現況/賃貸中
- 駐車場/無 ■エレベーター/無
- 事務所使用/不可 ■ペット/不可

長期
修繕計画
有り

オーナーチェンジ

2DK (専有面積/52.58㎡ (15.90坪)
バルコニー/10.18㎡)

月額賃料 **125,000円**
 年間収入 **1,500,000円**
 表面利回り **7.57%**

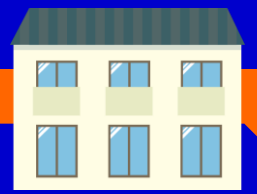
販売価格 **1,980万円** (消費税込) **賃貸中**

※利回りは、1年間の賃料収入を購入価格で除して求めたものです。現在の賃料収入が将来にわたり確実に得られる保証はございません。※利回りは、公租公課・共益費等、当該物件を維持するために必要な費用を控除する前の収入で計算しています。

Access JR中央線 「国立」駅 徒歩4分

5375

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



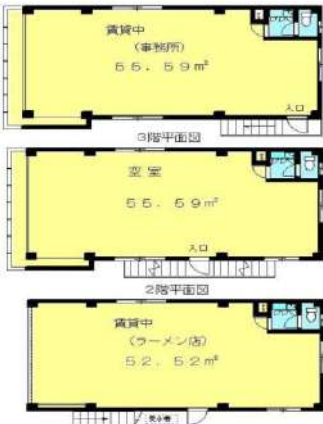
11月 特選投資物件のご紹介！



一棟売り (借地権)
葛飾区亀有2丁目
亀有駅 徒歩6分
土地：136.93㎡ (41.42坪)
建物：114.11㎡ (34.51坪)
1992年9月 (築28年)
木造2階建
2,890万円
想定利回り8.22%



一棟売り (借地権)
北区中里3丁目
駒込駅 徒歩7分
土地：161.78㎡ (48.93坪)
建物：66.10㎡ (19.99坪)
1986年4月 (築34年)
木造2階建
3,970万円
想定利回り9.00%



一棟売り (借地権)
品川区豊町6丁目
中延駅 徒歩1分
土地：74.24㎡ (22.45坪)
建物：163.7㎡ (49.51坪)
1989年4月 (築31年)
鉄骨造3階建
5,980万円
想定利回り10.97%



一棟売り
稲毛区穴川2丁目
天台駅 徒歩9分
土地：155.25㎡ (46.96坪)
建物：94.38㎡ (28.54坪)
2012年3月 (築8年)
軽量鉄骨造2階建
3,380万円
想定利回り7.38%



一棟売り
上尾市大字上尾下
原市駅 徒歩8分
土地：267.00㎡ (80.76坪)
建物：264.90㎡ (80.13坪)
1993年2月 (築27年)
木造2階建
3,480万円
想定利回り10.8%



一棟売り
所沢市西所沢2丁目
西所沢駅 徒歩7分
土地：120.46㎡ (36.43坪)
建物：191.16㎡ (57.82坪)
1991年1月 (築29年)
鉄骨造3階建
4,750万円
想定利回り11.6%



一棟売り
所沢市小手指町2丁目
小手指駅 徒歩10分
土地：231.45㎡ (70.01坪)
建物：226.62㎡ (68.55坪)
1986年5月 (築34年)
鉄骨造2階建
5,940万円
想定利回り9.01%



一棟売り
江戸川区南篠崎町1丁目
瑞江駅 徒歩8分
土地：131.69㎡ (39.83坪)
建物：155.00㎡ (46.88坪)
1992年11月 (築27年)
木造2階建
6,500万円
想定利回り8.03%

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〕おあざ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

