

”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 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
社員研修に伴うお休みのご案内
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3-4 スタッフ通信
- P5 賃貸管理コーナー
- P6 不動産リノベーションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリスマス
- P11 不動産・相続無料相談会



未来を明るく照らす

アメリカ選挙戦での混乱と分断は、近未来における社会全体の混乱の前触れのように感じました。コロナウィルスによる社会的・経済的のダメージが癒えない中での混乱がストレスに拍車をかけているように思います。未来は自分たちで作らなければならないですが、仮に世界レベルの混乱期が来るとすると、その不確実性に対する備えというものはなかなか難しいと感じてしまいます。

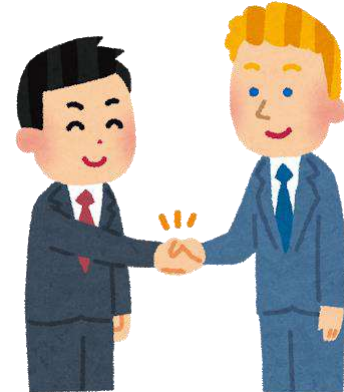
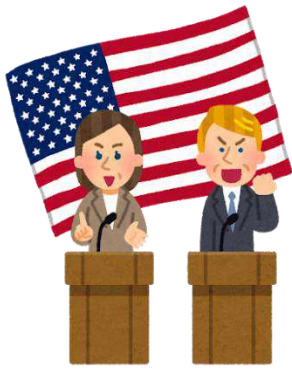
そんな中、テレビを見ていて感じるのは、世界を未来を明るく照らしてくれるようなリーダーがいない、ということです。みんな暗いな一つて感じます。僕は明るく楽しい感じが好きです。全然関係ないですが、過酷な自然環境の中でサバイバルする(生き残る)には、ポジティブな考えや導きがとても大切だそうです。もっと世の中をワクワクするようなリーダーが出てきてほしいと願います。また自分が照らせる範囲には限りがあるのですが、自分の周りの人たちには日々努力して明るく幸せな空気を届けたいです。



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



社員研修に伴うお休みのご案内

平素は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。

誠に勝手ではございますが

12月17日(木)

は、社員研修の為

全店舗お休み とさせていただきます。

お休みの間に頂きました内容のご返答は12月18日(金)以降に順次行ってまいります。ご返答までに少しお時間頂く場合がございます事を予めご了承ください。

皆様にはご迷惑をお掛け致しますが、何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

※緊急の場合は、**コールセンター【03-6435-4873】** までご連絡下さい





♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

♪おしゃれタウン原宿でお料理教室♪ “クッキングサロン原宿”

今回は弊社原宿の管理物件の中にあるお料理教室、『クッキングサロン原宿』へ、南・近藤・安藤で体験レッスンを受けに行ってきました。

原宿駅から徒歩6分にある2020年にリニューアルされた綺麗なビルの中にあります。お料理教室初体験の3人。大丈夫かなあ…と不安でいっぱいの中到着！こちらの物件のオーナー様であり、お料理教室の先生でもある植野先生にご挨拶。とても明るく、親しみやすい先生でほっとしました。まずは体温を測り体調チェック！その後手指消毒をし、いざエプロンをつけてお料理教室の開始です！



東京都渋谷区千駄ヶ谷3-55-13
原宿UENOビル5F
TEL:03-3408-5371
曜日:火・金・土

(レッスン日時は規定の曜日以外にも相談可能です)
料金:1回7,000円(税別)材料費込
体験レッスン50%オフ!



『クッキングサロン原宿』は原宿で一番歴史のあるお料理教室だそうです。料理研究家の植野オーナーのお母様高塚理恵先生が開校し、家庭料理を広めその歴史を植野オーナーが引継ぎ現在も幅広い生徒さんに慕われています。

今回は、西洋料理！若鶏のパプリカ煮・バターピラフ・きのこのサフランスープを習いました。前職ラーメン屋の南と、主婦歴十数年の近藤・安藤ですが、目から鱗の知識の数々にメモを取る手が止まりません。「料理は一生の財産になる。本やネットにないものを学べる、五感を感じながらできるお料理は貴重な経験になる」と仰っていた意味がよくわかりました。

3人で手分けしながら、3種類の料理を手際よく作る事ができました。わいわいしながら、時に植野オーナーに指示を仰ぎながら、1時間で同時に3種類が完成したときの喜び！学生時代に体験した調理実習を思い出しました(笑)

料理教室では料理を習うだけではなく、お皿やカトラリーのテーブルセッティングから、食卓のマナー、そして後片付けでは食器や鍋の手入れ方法まで学べます。



現在サロンでは3つのスタイルレッスンをご用意。気軽に学べる単発レッスン・曜日を決めて定期的にしっかり学ぶマンスリーレッスン・料理や料理以外のプロとのコラボレッスン。今なら1回7,000円(税別)の単発レッスンが**体験レッスン50%オフ！の3,500円(税別)**で受けられます。この機会にお友達と一緒に料理を習いに行ってみませんか？優雅なひと時を過ごせること間違いなしです！！

※ホームページ・Instagramもぜひご覧ください！

ホームページ

<https://cooking-harajuku.com/>

Instagram

https://www.instagram.com/cooking_harajuku/

HP



Instagram





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

高齢社会における賃貸住宅の入居対策

日本は既に高齢社会です。現在は人口の15%が75歳以上で構成されておりますが、この先40年で人口の25%が75歳以上になると予測されております(4人に1人です)。一方で持家と貸家の比率は大体6:4と言われており、多くの管理会社が高齢者の賃貸入居を制限しているものの、今後の人口動態から高齢者比率の増加は避けられません。今回は現状と今後の対策についてお話ししたいと思います。

【高齢者の方々の賃貸入居が進まない理由】

①家賃の支払い能力への不安

特に入居者が、終の棲家（ついのすみか）として、賃貸住宅で生涯を終えたいと考えている場合、殆どの場合が年金生活になると思われます。そのため、今後確実に、毎月家賃をもらえるのかが、オーナー様にとって不安材料になります。

②緊急時に、家族など頼れる親類がいるかどうか心配

家族で同居するのであれば問題ありませんが、高齢夫婦や、特に単身で入居する場合、その方が病気や介護が必要な状態になった際に、通常の生活が難しくなります。このような状態になった場合、サポート可能な身内の方がいるのか、ということが心配になります。

③亡くなられた場合の対応

こちらも、特に高齢者の単身での入居を断る理由のひとつになっています。入居者が部屋で何らかの理由で突然に亡くなったとしても、そのことに気づかず、何日もたってから確認することになってしまった場合に、その後の対応に困ってしまう事でしょう。

【高齢者の方々に快適に住んでもらうための対策】

①外部機関で安否確認サービス

電話、メールなどを活用して、安否確認を行い、連絡がつかない場合には、指定された方に連絡するサービスがあります。

②死亡事故に対する原状回復と家賃保証

万が一、死亡事故があった際の、原状回復費や、空室期間の家賃保証をする会社があります。

③生活支援のコールサービス

介護タクシー手配、お弁当の手配、その他お困りごとにオペレーターが対応するサービスがあります。

④家賃保証サービス

上記サービスを月々有料で行う会社が出てきましたが、そういったサービスが付いている入居者には、家賃保証会社も家賃保証の審査を通すようになりました。

オーナー様にとっては、今まで戸惑いがあった高齢者層に対しても、各種新しいサービスを活用する事で、より積極的な空室対策も可能になりました。今後の人口減少・高齢社会は避けられません。弊社でもオーナー様・高齢者の方も安心してご入居いただけるサービスを提供して参ります。



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



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

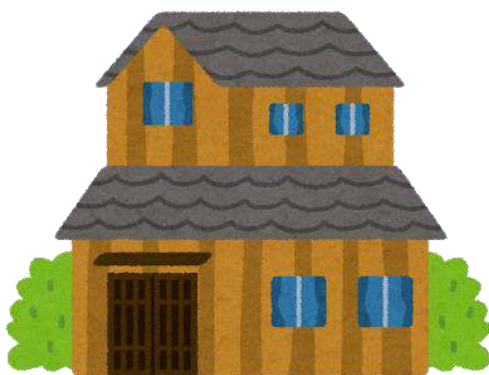
空き家売却の3,000万円特別控除

- Q.** 一人暮らしの母が高齢者施設に入所しております。今まで一人で住んでいた自宅をどうするか迷っております。
- A.** 住まなくなってから3年目の年度末までに売却すれば居住用不動産を売却した場合の特別控除が受けられます。将来、他のご親族の方の利用等の特別な予定がない場合、売却を検討してはいかがでしょうか？

ご相談者の娘様はご主人様の持ち家住まいのため、自宅はお母様が相続し、一人暮らしとなっております。年齢と共に一人暮らしの不安や自宅内での転倒等のリスクを考慮して高齢者施設に入所することに。思い出ある自宅に、いつか戻りたい、と思いながら誰も使わず荒れていく自宅は大きな悩みのタネになっているようです。

- **長期の空き家になる前に売却することで、受けられるメリットがあります。**

居住用財産の売却特例



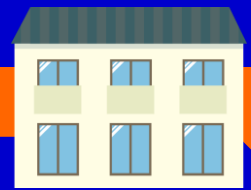
通常、不動産を売却すると、金額に応じて譲渡税がかかるところ、住まなくなしてから3年目の年末までに売却すれば、3,000万円の特別控除が受けられることとなります。

また、所有されていた期間が10年を超えていれば、住民税・所得税ともに、軽減税率を適用することができます。何もせず長期で所有していると、固定資産税もかかり、メンテナンスの費用や長い将来を考えると取り壊しなども考えていかないといけなくなります。

※適用には注意が必要

特例の利用には、上記に上げた期間・期限などと同時に、確定申告をしなければいけない、などの条件があります。ご自身の資産をムダにしないために、ぜひ細かな制度を確認して進めるようお願いいたします。

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



12月 特選投資物件のご紹介！

「中央区勝どきエリアのシンボルマンション」

中古マンション

THE TOKYO TOWERS

SEA TOWER 22階 北東向き

都営大江戸線
「勝どき」駅徒歩 5分

7170万円

専有面積：77.20㎡ バルコニー面積：8.70㎡

- 所在地： 東京都中央区勝どき6丁目3番1号
- 土地権利： 所有権
- 敷地面積： 29,718.37㎡
- 共有持分： 31,864/100,000,000
- 用途地域： 商業地域・第2種住居地域
- 構造： 鉄筋コンクリート造58階建て 22階部分
- 間取り： 3LDK
- 総戸数： 1,333戸
- 築年月： 2008年1月
- 分譲会社： オリックスリアルエステート(株)他2社
- 施工会社： 前田・大成共同事業体
- 管理形態： 全部委託 ■管理人： 日勤
- 管理会社： 住建建物(株)
- 管理費： 15,830円/月
- 修繕積立金： 14,070円/月
- 駐車場： 空室無し
- 現状： 賃貸中
- 引き渡し： 相談
- エレベータ： あり
- ガス： オール電化
- 取引態様： 媒介

- 【充実の共有施設】 一部有償
- コンシェルジュサービス
 - ラウンジ4ヶ所
 - シアターコーナー
 - キッズコーナー
 - グストルーム 4部屋
 - スタディコーナー
 - ミーティングルーム
 - スポーツジム
 - プレイコーナー
 - 他

◆オーナーチェンジ物件

月額27.9万円+管理費2万円 合計29.9万円で賃貸中
表面利回り **5.00%**

※年間の賃料収入を購入価格で除して求めた表面利回りです。
※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。

◆24時間有人管理

- ◆各階クリーンステーション有
- ◆二重床・二重天井
- ◆敷地内にスーパーマーケット・保育施設・クリニック有

◎58階建て制震構造タワーマンション



※図面と現況が異なる場合は 現況を優先とします。

売アパート

中村橋駅

練馬区貫井2丁目

建物延面積
200.88㎡

築年月
1981年03月

引渡し
相談

オーナーチェンジ

全住戸満室賃貸中！利回り8.9%
西側区歩道に付き土地の資産価値大

チェックポイント！

バイク置場有、登輪場有、主要採光面：南向き、B・T別、シャワー、トイレ、収納スペース、給湯、都市ガス、エアコン、CATV



売アパート

中村橋

7,500万円

物件所在地	東京都練馬区貫井2丁目25-24	
交通	西武池袋・豊島線 中村橋 徒歩6分	
土地面積	公簿 185.78㎡	(共有部)
構造・階数	木造 2階建	
延面積	200.88㎡	取付タイプ
建物名	ザンハウス	
土地権利	所有権	施工会社
総戸数	10戸	築年月
都市計画	市街化区域	用途地域
建ぺい率	60%	容積率
現況	賃貸中	引渡し
駐車場		
採光状況	東0.0m 公道 長辺19.9m	
設備	B・T別シャワー、トイレ収納スペース、給湯、都市ガス、エアコン、CATV	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ◆現況での引き渡し（土地売却・売却不適合責任保証）※諸国障地所有者との会同意済行◆建物成程遊歩は行・定めん（買手取も不可とします）◆自前収入有（年118、2586円/年）◆築1年以内◆◆※管理費前払：310、000円/㎡◆地価：平田 利回り：8.93% 年間平均賃料収入：870.08万円 利回り率1：西武池袋・豊島線 地上台 徒歩11分 	

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！



マンション
 北区志茂5丁目
 志茂駅 徒歩7分
 専有面積：17.16㎡ (5.19坪)
 平成4年5月 (築28年)
 RC造陸屋根4階建
820万円
想定利回り8.04%



マンション
 国立市東1丁目
 国立駅 徒歩4分
 専有面積：52.58㎡ (15.9坪)
 昭和60年11月 (築40年)
 RC造陸屋根3階建
1,980万円
想定利回り7.57%



1Fは電動シャッター付き、2Fは事務所として使えます
 自庫、事務所、駐車場が1か所に揃っています



ガレージハウス
 船橋市松が丘5丁目
 新京成線駅 徒歩20分
 土地：149.09㎡ (45.1坪)
 建物：83.36㎡ (25.21坪)
 新築
 重量鉄骨造2階建
3,800万円
想定利回り8.34%



一棟
 板橋区板橋4丁目
 新板橋駅 徒歩4分
 第1種中高層住居専用地域
 建ぺい率：60%容積率：160%
 土地：58.01㎡ (17.54坪)
 建物：53.54㎡ (16.19坪)
4,280万円
想定利回り7.00%



一棟
 見沼区東大宮1丁目
 東大宮駅 徒歩16分
 第1種低層住居専用地域
 建ぺい率：50%容積率：100%
 土地：245.25㎡ (74.18坪)
 建物：182.94㎡ (55.33坪)
4,800万円
想定利回り7.00%



一棟
 渋谷区恵比寿2丁目
 広尾駅 徒歩6分
 建ぺい率：60%容積率：300%
 土地：36.23㎡ (10.95坪)
 建物：65.51㎡ (19.81坪)
5,500万円
想定利回り5.62%



一棟
 練馬区氷川台4丁目
 氷川台駅 徒歩9分
 第1種低層住居専用地域
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：115.71㎡ (35.00坪)
 建物：109.92㎡ (33.25坪)
6,450万円
想定利回り7.72%



一棟
 練馬区練馬3丁目
 練馬駅 徒歩7分
 第1種住居地域
 建ぺい率：60%容積率：176%
 土地：170.18㎡ (51.47坪)
 建物：181.72㎡ (54.97坪)
10,500万円
想定利回り8.61%

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

