

“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

～ 2018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

(オーナー ニコニコ)

<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
地域のイベント紹介
- P2 地域のイベント紹介
- P3-4 しろくまクリーンサービス(株)
事務所完成報告
- P5-6 特選物件の紹介
- P7-8 スタッフ通信
- 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 不動産・相続無料相談会
開催のお知らせ





株式会社矢島不動産管理 今月の一言

不動産会社引継ぎのご報告

日ごろ、矢島不動産管理をごひいきにさせて頂きまして本当にありがとうございます。

このたび、東長崎にて長年営業を続けられてきた誠光物産株式会社様とご縁がありまして、同社を引き継がせて頂くことになりました。社名も矢島不動産管理へ変更させて頂き、今後は江古田2店舗、東長崎1店舗の3店舗体制で営業をさせていただきます。

地域密着の不動産会社としてオーナーの皆様にもますます貢献ができるように、社員一同力をあわせて努力していく所存です。今後ともどうぞ宜しくお願い申し上げます。

不動産(賃貸管理、売買、空室、滞納、相続、借地など)に関するご相談がありましたら、いつでもお気軽にご連絡ください。



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



日大通り商店街秋祭りに行ってきました！

当日は夏のような雲一つない良い天気にも恵まれ多くの参加者が訪れました。

開催場所は日大芸術学部正面入口前広場。入場場所では風船が配られ子供たちに大人気です。

特設会場までの道のりには出店が並び焼きそばから揚げ、メロンパンやフルーツポンチなどが販売されていました。



江古田 de オペラ♪



かわいい
チアリーディング

特設ステージでは12時15分より『旭ヶ丘中学吹奏楽部』の皆さんの演奏が始まり、続いて『バレエ団ピッコロ』、『BURNERS Jr』によるチアリーディングクラブが行われました。元気に披露される演目にたくさんの笑顔を頂きました。皆さんとても可愛らしいですね。その可愛らしい姿をカメラに収めようと多くの親御さんが集まっていました。

会場が大盛り上がりそのまま最後の演目へ。『江古田 de オペラ』ソプラノ 三村英利子さん、テノール 伊藤潤さん、ピアノには三村隆文さんをむかえオペラ座の怪人の曲などを披露！一曲歌い終えるたびに拍手が沸き起こり会場からは「ブラボー」の声が。大きな舞台を見に来たような素敵な時間を過ごすことが出来ました。

日大通り商店街の秋祭りは日大芸術学部の皆さんやキャストの方たちに多くの元気をももらえる素敵なイベントでした。

来年も引き続き秋祭りの楽しさを追っていきたいと思います。

(取材 細越葉月)



♪地域のイベント紹介コーナー♪

江古田獅子舞

弊社から南側に走る都営大江戸線新江古田駅周辺に、中野区の江古田(えごた)エリア(練馬区では【えこだ】、中野区では【えごた】と読みます！)が広がっていますが、ここには今から約800年前位、鎌倉時代より伝わる『江古田の獅子舞行列』があります。毎年10月の第1日曜日に「五穀豊穰」「病魔退散」を祈願し開催されます。

昨年2017年3月に東京都から指定を受け「東京都無形民俗文化財」でもある由緒正しきお祭りです。旧名主深野邸(芳花園)をスタートし、氏子の方々、宮司さん、山伏(ほら貝を吹く)、花笠4名と、四神の青龍、朱雀、白虎、玄武に四方を囲まれた、大獅子、女獅子、中獅子、9名の笛方(笛を吹く)、その他、花万灯、山車、太鼓など、総勢50名以上にもなる行列は、さながら絵巻物のような美しさです。



行列は、新青梅街道から、江古田氷川神社までの道のりを行います。神社の土壇では夜更けまでお囃子や獅子による9つの演舞が繰り広げられていました。口をパクパク、ガブリ、という獅子舞ではなく、羽フッサフッサで高さも相当ある獅子です！手元にはお太鼓を携え、華麗に舞いを舞う姿はなんとも威厳と迫力がありました！今でこそ、キャラクター着ぐるみも多いご時世ですが、そんなものが無い時代にはその姿は圧倒的なものであったのだろうと感じます。この格式高い獅子舞は、この辺り一帯に鷹狩に訪れた3代将軍徳川家光や、8代将軍吉宗も上覧したと伝わっているそうです。

このお祭りが終わると町内が不思議と浄化されたような気持ちになり、そして秋の深まりを感じる、との感想を仰っている方もいらっしゃいました。これからもずっと続いて行ってほしい地域の伝統行事の一つです。来年も是非拝見したいと思いました。

(取材 近藤 リエ)



♪しろくまクリーンサービス事務所完成！

clean しろくま クリーンサービス(株)



今年の3月より稼働している、矢島不動産管理の清掃会社「しろくまクリーンサービス(株)」の事務所がこの度完成致しました！先日近藤と一緒に事務所見学に行っていました。

駐車場は広々3台止められるゆったりスペース。機材が置けるスペースも広々としています。



スポット清掃

換気扇¥10,000円～

お風呂場¥18,000円～



物件除草も
承っています！



エアコンクリーニング

¥12,000円～

ここでいつもルームクリーニング等で大活躍♪
しろくまクリーンサービスのメンバーをご紹介します！



しろくまリーダー
井上さん

氏名: 井上正規(イノウエ マサキ)
出身地: 佐賀県
座右の銘: 整理整頓と平常心
趣味: 焚き火
得意な掃除: 時間制の作業以外
仕事で心がけていること: チェック、チェック、Wチェックと自分の思いに正直に！



笑顔が素敵な
小澤さん

氏名: 小澤健治郎(オザワ ケンジロウ)
出身地: 静岡県
座右の銘: 一期一会
趣味: 謡、能観劇
得意な掃除: 草むしり
仕事で心掛けていること: まごころの精神



しろくまクリーンサービス(株)では、空室のルームクリーニングだけでなく、物件の定期清掃・汚れが気になった時に行うスポット清掃・物件の除草・エアコンのクリーニング等承ります。
お見積・ご相談は無料ですのでお気軽にお問い合わせください！

どんな物件でも

どんなお部屋でも

どんなお庭でも

まずはご相談ください

clean

しろくま クリーンサービス(株)



しろくまクリーンサービス(株)は
(株)矢島不動産管理の清掃会社です。
経験豊富なスタッフがお伺いします。



お見積り・ご相談

無料

ルームクリーニング

定期清掃

スポット清掃

物件の除草

エアコンクリーニング



TEL

しろくま
03-3992-4690

しろくま クリーンサービス

住所

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-4



11月 特選投資物件のご紹介！

新築売店舗 新宿区中落合1丁目

西武新宿線・都営大江戸線

【中井】駅 徒歩 1 分

都営大江戸線

【中井】駅 徒歩 2 分

【POINT】

☆中井駅徒歩 1 分

☆新築店舗

☆現在空室、テナント募集中

NO	募集賃料(税込)	面積
1F	162,000 円	23.90 m ²
2F	108,000 円	23.33 m ²
一括	270,000 円	53.24 m ²

販売価格：35,000,000 円

新築！ 表面利回り約 9.25%！！



売ビル 西新宿ウェールビル

「西新宿五丁目」駅より
徒歩 1 分

平成2年築！
屋上防水済！
外壁修繕済！

販売価格：3億1,000 万円

表面利回り約 5.22%！！



満室稼働
方南通り沿い



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！



交通	東京都大江戸線 新江古田駅		
	徒歩4分		
	西武池袋・豊島線 江古田駅		
	徒歩7分		
所在地	〒165-0023 東京都中野区江原町3丁目28-7		
面積	専有面積	24.94㎡	壁芯 (7.54坪)
	バルコニー	2.48㎡ (実測)	ルーフバルコニー 4.50㎡ (実測)
構造	RC造		
土地権利	所有権		
管理方法	巡回	施工	不明
引渡し	相談	築年月	昭和48年 3月
管理費	下記参照	積立金	下記参照 エレベーター 無
取引態様	媒介	有効期限	年 月 日
備考			

管理費40,000円(年額) 共益費30,000円(年額) 修繕積立金60,000円(年額)

※管理費・共益費・修繕積立金の合計130,000円を

4月と10月に65,000円ずつ納入していただきます。



◆賃貸内容:月額55,000円(管理費含む)◆

表面利回り: **8.25%**

※表面利回りとは、1年間の予定賃料収入の当該不動産取得価格に対する割合です。
公租公課その他当該物件を取得・維持するために必要な諸経費を控除する前のものです。

大洋江原マンション

800万円



★ 最上階・三方角部屋 ★

- ◆眺望良好
- ◆通風良好
- ◆ルーフバルコニー付

【内装リフォーム履歴あり】

(平成29年10月完了)

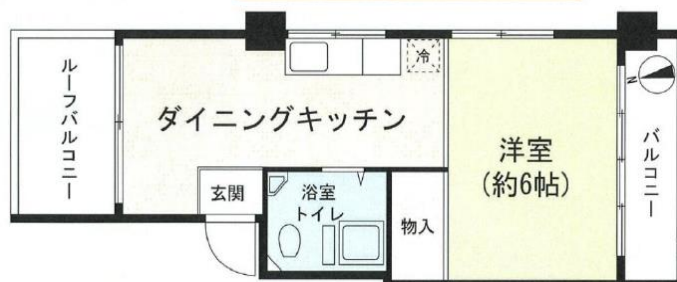
- ◆キッチン交換 ◆トイレ交換 ◆洗面交換
- ◆風呂交換 (バランス釜・浴槽)

【共用部分 修繕履歴】

平成24年 直結増圧給水工事

平成25年 共用給水管更新工事

平成28年 鉄部塗装工事



簡易宿所 葛飾区四つ木5丁目

「お花茶屋」駅より
徒歩 **4** 分

簡易宿所 (旅館業) 許可取得可能物件

販売価格: **8,500** 万円

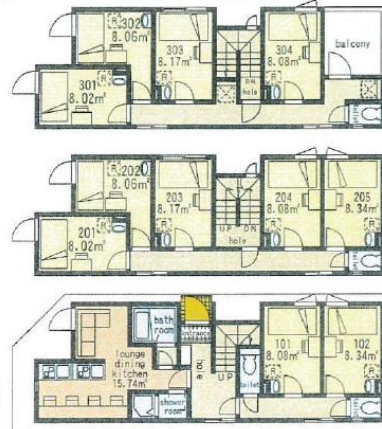
表面利回り約 **13.7%** !!



簡易宿所(旅館業)許可取得可能

■土地面積/80.08㎡ ■専有面積/158.72㎡

☆耐火構造・壁厚・静
☆洗面台・冷蔵庫・家具付(全室)



☆寮・簡易宿所・民泊

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

～スタッフ通信～

柿沼 光一



2年ぶりに新潟へ行ってきました。天候の悪い日が続いていましたが、行った日はちょうど晴れていて青空が広がる気持ちのいい一日でした。

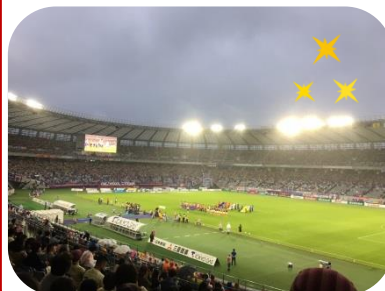
日本海の海と漁港が近く、海を眺めているだけで良い気分転換になります。お米と魚介が美味しいだけではなく、自然も多く残る素晴らしい場所です。



近藤 リエ



お休みの日に調布の『味の素スタジアム』でサッカーリーグ観戦をしました！ 迫力あるプレー、サンバのリズムが華やかな応援など活がありとても楽しかったです♪ 普段スポーツ観戦は専らTVばかりでしたが実際に試合場へ足を運んでみることの良さを強く感じました(^^)



宮脇 円



9月で40歳になりました。あっという間にアラフィフです。偶然、誕生日当日に会社の健康診断もあり、付け焼刃だとわかりつつ何日か前から食事の内容に気を付けておりました。でも健診が終わったとたん、『誕生日だから』という名目で美味しいものをいっぱい食べてしまいました。

私のお腹は、バリウムがきたりご馳走がきたり大変な一日だったと思います。



内藤 心太



先日、取引先の25周年パーティーに柿沼と共に参加してきました。港区のホテルで行われ、約2,000人もの方々が参加されたとのことで、とても盛大なパーティーでした。

取引先だけで2,000人ということは、その先にお客様が数千人、数万人というはずですので、企業の社会的意義をリアルに感じる時間となりました。

我々も「不動産」に携わる身として、お客様全員を幸せにして社会に貢献していかなければならないと身を引き締める良い機会となりました。





山本 卓嗣



結婚記念日は家族旅行が恒例だったんですが、スケジュールが合わず急遽変更してディズニーランドに行ってきました。

長女は年頃の乙女なので家族で出掛ける時は行事以外は絶対来なくなりました(笑)年々家族で過ごす時間が少なくなっていますのでこういった行事は大事にしていきたいと思います。



細越 葉月



先日ついに矢島不動産管理の隣にできた焼肉・韓国料理NIKUZOに友人と行って参りました。チーズタッカルビが食べたくて二人で早速注文！出てきたものは店頭の看板以上に迫力がありました！



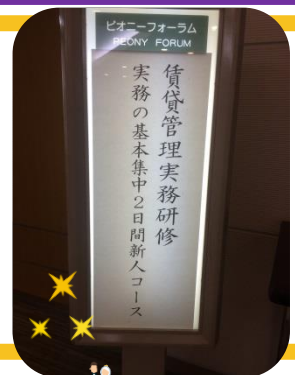
チーズが溶けたころが食べごろですと教えて頂き残りが少なくなった後はチャーハンがおすすめとのこと！チャーハンも食べたところで二人ともお腹がいっぱいになりました！次回行くときは他の料理も食べてみたいです。



渡邊 功志



澁谷で実施された賃貸管理実務研修に2日間参加してきました。基本的な内容でしたが、不動産業に関わる者としては大切な内容で非常に勉強になりました。実務に活かしていきたいと思います。



安藤 薫



息子たちの運動会へ行ってきました。6年の長男は小学校最後の運動会という事で気合が違います。徒競走では、目標だった最終組3位を取り、騎馬戦では大将の帽子を取りご満悦。



リレー選では、次男が補欠の繰り上がりになり、まさかの兄弟同チーム...次男の遅さに兄弟げんかの毎日でしたが、当日はとてもよい走りをしてくれ、見事1位になりました。とてもよい運動会となりました。

関口 紗恵



従姉の結婚式に行って参りました！写真が映える横浜のおしゃれな結婚式場で、にぎやかな良い式でした♪



新婦の両親への手紙もうるうるしましたが、伯父さんとバージンロードを歩いている姿が一番感動しました。幸せを分けてもらった気分です。



不動産ソリューションコーナー

増える空き家問題への対策～新しい時代の空き家活用事例！～

昨今、空き家については都市部・地方部問わず、深刻な社会問題になっています。

空き家対策特別措置法が施行され、所有者の管理義務が明確になるとともに、管理を怠った場合、自治体によって行政指導が行われるなど、行政も動き出し、改めて空き家そのものを有効活用しようとする動きが活発になってきました。今回は、空き家が増えている理由や問題点から、新たな空き家の活用方法とポイントを解説してみたいと思います。ぜひ、この機会に空き家の対策の参考にして頂ければ幸いです。

【空き家が増えている理由】

総務省の発表の「土地統計調査」では、2013年の全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家数は過去最高の820万戸、空き家率は13.5%です。大きな理由は、人口減少と高齢化と考えられます。過疎化が進み、家があっても住む人がいない状態になり、人口の流出に伴い年々空き家が増えていきます。都市部でも、高齢化により家主が老人ホームに転居したり、亡くなったりして家がそのまま放置されて空き家になってしまうことが頻繁に起こっています。もう1つの理由は、空き家の活用方法が定まらない点です。空き家を解体して更地にするにも、費用がかかり、売却予定できない限り、空き家を解体することを躊躇する所有者が多いようです。実際に、相続から空き家を所有し、3年以内に売却するケースは50%を越えていますが、逆に50%弱は対処できていない場合が多い為ますます空き家が増える現状です。

【本格化した行政による空き家対策】

①空き家バンクの設置。HPで情報を提供して、所有者と利用者とのマッチングを図る事業です。②宿泊施設（民泊）の活用。外国人旅行者の増加によるホテルなどの宿泊施設の不足を解消するため、空き家を宿泊施設として活用する動きもあります。③空き家の公的活用。空き家を公共施設として活用している自治体が多く見られます。④補助金活用。「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受ける制度があります。活用するものに対し、改修工事の一部を補助するものです。

【新時代 民間による新しい空き家活用方法とは】

①新たな居住用賃貸

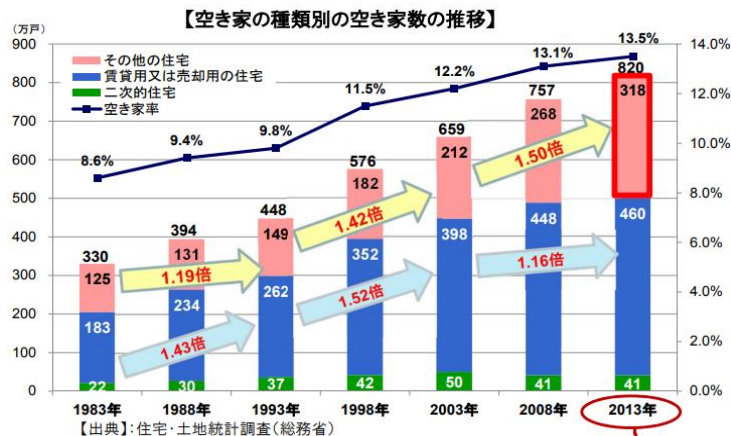
1軒の住宅を貸し出す場合、1人（または1家族）に貸すのが一般的ですが、シェアハウスとして複数人に貸し出すことも可能です。つまり部屋ごとに複数の入居者に貸し、リビングやキッチン、バス・トイレなどは共用部分として入居者全員が使用できるようにするのです。

②古民家を活かした事業に活用

宿泊施設として利用することが増えていきます（民泊です）。旅館業法に定める防災や衛生上の一定の基準をクリアした上で、改修を行い、都道府県知事の許可を受けます。一部のエリアでは、旅館業法の規制が緩和され、空き家を観光客に提供することができるようになりました。また比較的都市部では、古民家を活かして、古き良き、日本の商業店舗（喫茶店、レストランなど）として生まれ変わらせています。

③格安戸建住居

格安で土地・物件を購入し、古民家を活かした最低限のリノベーションから、住宅として生まれ変わっているケースも地方都市（田舎暮らし、セカンドライフ）で流行ってきています。新築戸建てに比べ、半額以下で手に入る、通常の格安持家としても、見直されている場合も増えています。空き家対策特別措置法が施行され、所有者は空き家を適正に管理する義務が負われ、管理を怠った場合にペナルティーまで課せられます。また管理のための費用と固定資産税を負担し続けなければなりません。行政の支援は不可欠とも言えますが、時間がかかりますので、ご自分で動き出すことも重要です。信頼できる不動産会社を中心に活用方法を相談されてはいかがでしょうか。単純に解体、売却の方法もひとつです。空き家を放置したままにしておくと、家屋の損傷が進み、ますます価値が下がってしまいますので、早めに活用を考えて頂く事が最も重要だと考えられます。



不動産売買・お持ちの空き家の相続に関するご相談・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
山本 卓嗣

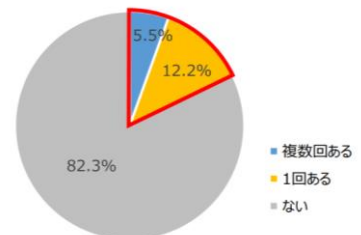
賃貸住宅での防犯対策を考える！

～自宅や近所で空き巣に入られた事がある17.7%！～

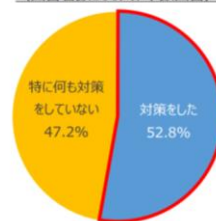
警備会社大手である、ALSOKにて20歳から69歳までの男女を対象に、「空き巣被害に関する意識調査」を行いました（調査期間は2018年6月1日～5日 対象600人 持ち家・賃貸住宅は無作為）。その結果、自宅もしくは近所の住宅が空き巣に入られた経験はありますか？では、「ある」と回答した人が、17.7%にものぼっていることがわかりました。

空き巣に入られた後に、転居したり、空き巣対策を追加したりしましたか？では、約半数（47.2%）が「対策していない」と回答しています。対策した人の中で最も多かったのは、「鍵を交換した」、「鍵の数を増やした」で、ともに21.7%。空き巣に入られ、盗まれたら困る物がありますか？では、76.3%は「盗まれて困る物がある」と回答。一方、4人に1人（23.7%）は、「盗まれて困る物はない」と回答しています。扉や窓を施錠する以外の防犯対策をしていますか？では、6割以上（62.1%）は、「特に何もしていない」と回答し、対策している人の中では、「玄関扉・勝手口の扉の鍵を二重にする」（64.9%）が最も多く、次いで「窓ガラスに補助錠をつける」（31.5%）の順でした。

Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られたことはありますか。
（回答者数600人、単数回答）



Q. あなたの自宅もしくは近所の家が、空き巣に入られた後、あなたは転居したり空き巣対策をするなどしましたか。
（回答者数106人、単数回答）



Q. 具体的な対策内容は。
（回答者数56人、複数回答）

1	鍵を交換した	21.7%
1	鍵の数を増やした	21.7%
3	転居した	15.1%
4	防犯ガラスに変更した	11.3%
5	防犯カメラを設置した	10.4%

出展 ALSOK「空き巣被害に関する意識調査」

今回オーナー様には、貸家・賃貸住宅で絞って考えてみましょう。入居者の方ができる対策は「補助錠を付けるなどで鍵を増やすか」「防犯フィルムをガラスに貼る」、または「それが最初から設備として付加されている物件を選ぶ」になるでしょう。それらがなく不安であれば「転居する」も選択肢の一つになると考えられます。基本はオーナー様の判断で防犯対策を強化することになります。

賃貸住宅のうち、特に単身部屋は狙われやすい要素が幾つかそろっていると言われます。たとえば日中、部屋を空けていることが多い点です。進入窃盗のうち、空き巣が全体の約三分の一を占めており、家に誰もいないときに侵入することが多いと考えられます。単身者向けの集合住宅の場合、多くが日中は働きに出ており、建物自体にひと気がなくなるため、対象になりやすい、狙いやすい状態になりがちです。また住人が顔見知りではない点です。最近では隣人同士の近所づきあいがあまりなく、特に一人暮らし向けの賃貸住宅では顕著です。近所づきあいの多い地域では見知らぬ顔がいたら、自然と注意が払われるため、泥棒も仕事がいそいそですが、隣に誰が住んでいるのかもわからないような賃貸住宅では、その心配がありません。さらに、賃貸住宅では鍵の交換対策がされていない場合もあります。オーナー様の許可なく、鍵を交換したり、壁に穴を開けるような防犯グッズを使用することができません。そのため、一戸建てや分譲住宅よりも防犯対策が甘くなり、泥棒にとっては侵入しやすいと考えられます。

ここで、空き巣に入りにくい対策について整理しましょう。シンプルに言うと、基本は管理が行き届いている建物にすることです。①ゴミBOXがあり、ゴミが指定日に分別されている。②ベランダ、階段、廊下などに物が置かれていない。③長期間不在の場合の把握をする（新聞、郵便物たまる）。④窓や玄関は補助錠やブザー、ライトなどで対策する。人目につきやすくなる音や光を見せます。⑤ダブル鍵、スマートロックなど、最新の鍵への交換を行う。⑥入居者さんへ防犯グッズプレゼント（補助錠、防犯シート）をする。

改めてオーナー様にも防犯に関する意識を高めていただければ幸いです。

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



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 ニュニユ
☎ 0120-07-2525

