

入居者・貸主の **生活と経営**  
《賃貸マンション情報》

「大手だから安心」は、もはや妄想！

**レオパレス等の諸問題**

P-2

大手の建築基準法違反や家賃保証・一括借上等の詐欺的商法の  
真の被害者は入居者と軽率なオーナーである。

☆2019年3月10日(日) 草加松原ロードレース チョコレート支援☆

(株)スペースビルド

土地活用・マンション企画

石上税理士事務所

資産専門税理士

環境・南向・管理  
耐震・耐火・防音

エアコン  
TVモニター  
ウォシュレット  
wifi設備

直客仲介料割引！《専任管理》入居率98%超！

案内～申込・契約～入居問題・退去まで責任対応！

特選物件 直客プレゼント(自転車他)3月20日契約分迄！！

【HPIにて室内外見れます】

(株)良質MC (TEL)

E-mail : info@ryousitsu.com

050-3538-1781

FAX : 048-930-6222

# ～賃貸マンション情報 目次～

◆ <b>【レオパレス等の諸問題】</b>	P2	詐欺的商法・違反多数
◆ 草加松原太鼓橋ロードレース	P2	チョコステーション告知
◆ <b>石上グループ 会社案内</b>	P3-4	… 大事は誰に頼むか！
◆ 特集《生き残れる賃貸経営への道》	P5	… 現状の問題の解決
◆ 特選物件情報 ペット可多数	P6-14	… オススメ物件 多数有
◆ G-ファイル設置店 信頼のお店	P15	… 協力店募集中 (6km内)
◆ <b>保険及び借入・投資についての提言</b>	P16	… あぶない保険・借入
◆ <b>日本の現状と将来 (人口・不動産・経済)</b>	P17-18	… 都市部も人口減少
◆ <b>いしがみ税経通信</b>	P19-20	… 資産税と相続中心
◆ <b>2018年6月 NY視察旅行</b>	P21-22	… コラム・写真報告
◆ <b>物件周辺環境・施設情報</b>	P23	… 緑の環境と利便性
◆ 管理物件リスト	P24	… 物件諸条件が分かる
◆ 良質専任物件一覧 (6km内)	P25-26	… 物件地図・画像一覧
◆ <b>求人情報 (石上事務所・良質MC)</b>	P27	… 宅建取引士・管理者募集

## お部屋探しの重要ポイント

項目	賃料	交通	商業施設	治安	日当り	環境	総合点
北千住	14万円	8点	7点	5点	4点	4点	28点
竹ノ塚	12万円	7点	4点	5点	5点	5点	26点
草加・越谷	8万円	6点	6点	8点	9点	9点	38点

## <都内より草加・越谷がお得！>

### 【草加・越谷周辺】

準急も停車し商業施設も多く、利便性・施設は理想的。公園・遊歩道等もあり、ファミリー世帯には人気エリア。都内への通勤・通学の利便性良く賃料も安く、都内の賃料相場で広く設備の良い賃貸物件多数あり。近年は単身者が増加。リクリエーション・ジム施設多数。

【23区住宅】東京23区に分譲住宅(戸建・マンション)は30%、23区以外の東京も20%減少し、賃貸は老朽化。

## 賃貸物件管理能力業者比較表

管理・家賃・滞納率・入居者満足度・オーナー黒字経営												満点	
-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
JA・公社		工社		全体の 80%			ポ社		三不		当良質MC		

# 【レオパレス等の諸問題】

弊社グループでは30年前から大手ハウスメーカーの「建物」「家賃保証」「一括借上」について自社賃貸情報誌やHPで取り上げて参りました。

## ○家賃保証・一括借上

一般物件に比べて、実収入「4～5割」のマイナスで、報道等の「2割減」は誤りです。契約2～3年後の賃料減額をのまない場合は強制解除等の脅迫横行(レオパレス等)。お金を残せたオーナーを見たことがありません(決算業務担当者)。

## ○原状回復・修繕工事

全て業者任せで、実態は不明な費用や必要のない水増し工事が横行。

## ○「管理費」・「緊急出張費」

一般レベルの建物維持管理をせずに請求する事が多い。裁判例多数。

## ○建物 大和ハウス工業11棟、レオパレス1,324棟の建築基準法違反。

「耐震・耐火・防音・日照」に問題ある高い建築費で、お金が残る事はありません。

○アパマンの爆発事故で公になった「消毒・消臭・緊急別途費用」は本来、貸主側が負担すべきで、それを入居者へ請求する事は仲介業者の不当利得行為そのものです。

上記内容は今に始まったことではなく、大手ハウスメーカー・不動産業者が30年前から行っている所業です。又、オーナーが真剣に向き合っていれば未然に防げていました。営業マンの口車に乗せられ「楽しんで儲けよう」「大手だから安心」との誤った経営姿勢に問題があるからです。更に、オレオレ詐欺被害者と同じく「悪人・詐欺師」はこれ迄もこれからも、だまされそうなオーナーを常に狙っているのです。

**今年もやりますっ！ 2019年3月10日(日)開催**

## 草加松原ロードレース ☆チョコステーション☆

榑良質MC前 9:00～10:10頃  
草加小学校 11:00頃～

店舗前(ランナー・子供に配布)・草加小学校(レース終了後グラウンドで子供に配布)にて毎年恒例の『チョコステーション』を実施致します！(第1回マラソンより連続実施)今年から正式に『協賛企業』として参加させて頂き、チョコ無料配布のみではなく、ランナーの方を対象とした割引キャンペーンも開催しております！  
これからも石上グループはランナーの皆様を応援致します！！



参加ランナーの皆様配布されるご案内の中に募集チラシが同封されます！それを持参し、申込・契約頂いた方は**仲介手数料30%割引**させていただきます！

# 《石上グループ会社案内》



自然保護 北海道山林所有(東京ドーム2個分)



代表 石上 忠男

人生で大事な事は楽しく自由に生きることです。  
ここ20年大企業も衰退し将来が見通せなく、今後は更に加速するでしょう。  
昨今のメガバンクの人員整理は、既に数年前から始まっていたのです。  
また、大企業からの転職は部分的専門能力しかなく且つ大会社プライドで、  
実社会ではほとんど評価されません。それに比べ小企業でのキャリアは  
細かい技術と専門知識を習得出来高く評価されます。

## 鶏口となるも牛後となるなかれ

自分の能力でどこまでいけるか、どこの位置にいけば幸せになれるのか！！  
世の成功者は、人の十数倍の努力を続けた人達で、家系・学歴は関係なし！  
良い会社の指導の下で自分の強い意志で努力を続けるしかないのです。  
失敗を恐れず、何事にもチャレンジして、楽しい人生を目指しましょう！



NY 弊社管理物件  
グラマシー23



サンパティークⅢ ㈱良質マンションセンター

# 石上グループ情報＝大事は誰に頼むか!!

申告・相続・土地活用をグループ内で対応(費用・時間・税額・業者・経験に差)

## ①石上税理士事務所 賃貸経営専門税理士 37年超

相続税申告・・・160件以上(5～20億の評価額)申告・広大地70%超・修正0%

税理士の実力評価・・・難解物件・広大地件数・低納税額・低修正率・低費用

平均税理士・・・一生に2件以下、広大地0.5%以下、修正率50%超・2倍超の税金・費用

《税理士選択の基準》「専門家の力量」は難解・高額な仕事程、差が大きくなる!

・無駄な税金(相続・売買)・費用2～5倍発生は業界の常識。95%は問題ありの仕事!

・当事務所は原則10km内か、良く知った地域・顧客しか取り扱い致しません。

## ②榎良質マンションセンター 埼玉県知事(3)第21266号

賃貸物件の企画・管理・仲介・リフォーム 6km内管理

95%コンクリートマンション! 耐震・耐火・防音・南向・分譲マンションレベル

専任物件100%、直客時手数料20%OFF!、適正賃料で入居率(平均98%)確保

ゼネコンと地元業者との協力で3分の1の工期で完成。予算オーバー・トラブルなし!

## ③榎スペースビルド ※賃貸マンション企画、生産緑地、低・未利用の活用

大手ゼネコンが出来ない・困難な物件を99%クリアで、トラブル0!、追加請求無。

マンション企画・建築・融資等の実績・半径6km内 RC造(10%)PC造(80%)46棟完成

近10年1,500世帯超完成(支払方法)手付5～10%、残金90～95%OK。当社関与時

資金:土地整理(開発～売却)の残金利用、利回り:9～11%、入居率:98%以上

※土地活用は相続対策の為ではなく、現在を豊かに生きる為の方策である。

当然相続では有利な結果を生み出す。相続対策・家賃保証等文言は詐欺と思え。

・多くの建築は投資詐欺と言い切れる。銀行も共犯。スルガBKだけではない。

・賃貸物件建築業者の質・レベルに問題有。入居者・オーナーの90%は“騙されている。”

## ●石上グループが出来ること・・・収入確保と長期安定経営

当社代表は資産0から年収1億超を継続達成!

## 《不動産活用の裏表》

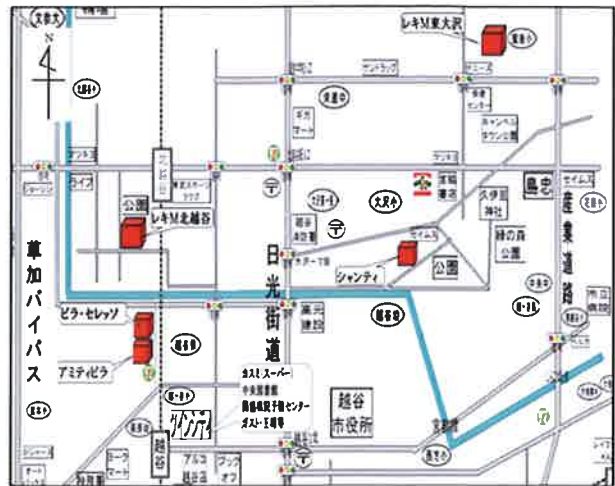
・詐欺師は優しくうまい話を・正道は厳しく細かい話を

## ≪ 生き残れる賃貸経営への道 ≫

物件所有者の95%は問題を抱えており、手遅れ前にご相談下さい。

問題・悩み	項目	石上グループ 解決例
<b>一、 土 地</b>		
ほとんどが赤字経営・相続時不利	<b>農業</b>	2023年 対策必要。 後世に良い資産を遺す事は難しい！
固定資産税が安いだけ、収入なく相続税高い	<b>生産緑地</b>	
僅かな地代の収入 維持費、相続税高い	<b>貸地・空地・未利用地</b>	実績・信頼できる地元専門家に相談しましょう！
調整区域同様、経営は苦しい	<b>駐車場等</b>	
無駄に広い自宅は相続税高い	<b>自宅敷地</b>	
<b>二、 建 物 （賃貸オーナー）</b>		
高い費用と建築費と早期支払	<b>建築費</b>	2～3割引で5～10%の手付と残金OK
ハウスメーカー・見た目重視	<b>建築業者</b>	日当・防音・耐震・防火と競争力
摩擦杭・ベタ基礎で耐震性弱い	<b>基礎・杭</b>	支持層まで杭を打ち、建物長持ち
木造・軽量鉄骨は修繕多い	<b>構造</b>	RC（鉄筋コンクリート）・PC造で長期収入安定
やりっ放しで追加工事のみ提案	<b>完成後</b>	定期検査・確認で精度の高い維持管理
借入時のみ親切で保険・投資の誘い	<b>銀行（借入）</b>	借入は当社が安い金利と条件指導
<b>三、 維持・管理・経営</b>		
自転車等、乱雑（ゴミ・メンテ等）	<b>敷地内</b>	屋根付の駐輪で、整理と美観を保つ
下請けに丸投げで、実質月1回も管理無	<b>清掃</b>	週1～2回 管理会社自身で確認し清掃指導
客寄せ物件・別途請求	<b>募集案内</b>	掲載物件案内可・空物件・新築も紹介可
仲介のみで設備・構造説明無	<b>建物・設備説明</b>	専任管理につき全て説明・24H緊急対応
歩合のみで気にしていない	<b>入居率</b>	平均97～98%維持は専任管理しか出来ない
ほとんど加入無く、延滞多い	<b>入居者保証保険</b>	上場企業以外、原則保証会社加入
1ヶ月前予告で提案等一切なし	<b>更新関係</b>	6ヶ月・3ヶ月前通知、設備・条件改善可
管理会社・業者主導の無駄で高い工事	<b>修繕・リフォーム</b>	必要部分のみの見積指導 クレームは当日対応
業者詐欺的商法 手取収入は実質50%	<b>一括借上</b>	短期間のみ保証で2年内に必ず下げてくる
" 手取収入は実質60%	<b>家賃保証</b>	保証とは高い手数料を支払う事と同意義
役所対応・丸投げで20%損	<b>公社・JA</b>	オーナー・入居者目線の管理へ切り替える
<b>四、 オーナー・専門家</b>		
意欲なく、全て人任せ・言いなり	<b>オーナーの自覚</b>	自己学習と親身になってくれる人が必要
銀行・弁護士・経験不足で事故多発	<b>相続対策</b>	本当に信頼出来る地元専門家を捜す

No.8	北越谷駅	57,000円～
2DK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
徒歩 7 分		即入居可 ペット可
越谷駅	徒歩 11 分	



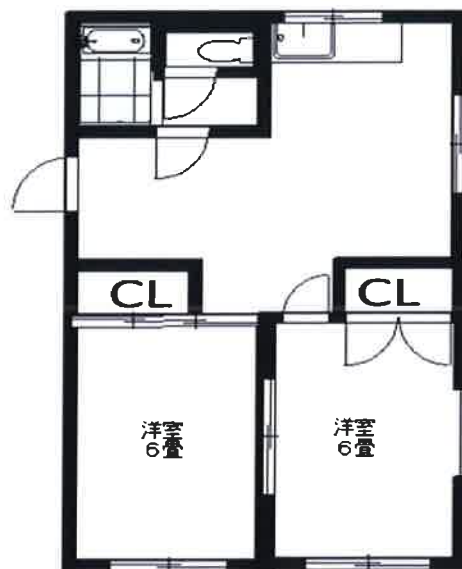
【物件概要】

物件名 : レキシントンM北越谷  
 住所 : 越谷市北越谷1-19-7  
 構造・規模 : 重量鉄骨造 3階建 11世帯  
 築年月 : 平成5年6月築  
 専有面積 : 45.76㎡  
 空室番号 : 205・301・307号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 敷地外8,000円/月(税別)  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

屋根付駐輪場完備



★特選物件 直客プレゼント付★  
 Wifi 設備導入!

- エアコン ●防犯カメラ
- TVインターフォン
- ウォシュレット ●屋根付き駐車場

No.2	北越谷駅	56,000円
2DK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
徒歩 13分		即入居可
スカイツリーライン 上野駅 27分		ペット可

【物件概要】

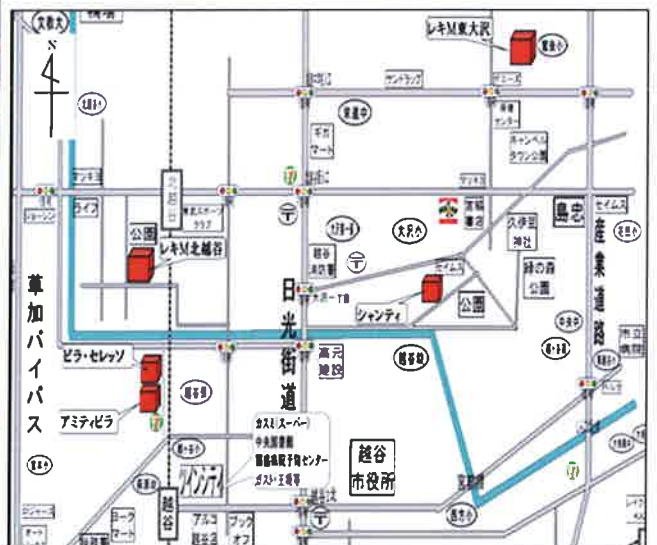
物件名 : レキシントンM東大沢  
 住所 : 越谷市東大沢1-10-14  
 構造・規模 : RC造 3階建 14世帯  
 (コンクリート)  
 築年月 : 平成元年4月築  
 専有面積 : 40.50㎡  
 空室番号 : 101号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 近隣100m 6,000円~/月 (税別)  
 バイク置場 : 排気量により1,000円~  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- エアコン ●防犯カメラ ●TVインターフォン
- ウォシュレット ●追炊き付き
- 屋根付き駐車場

ルームシェア・外国籍OK!  
 Wifi設備導入!



屋根付駐輪場完備



No.1	北越谷駅	57,000円
1K	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
自転車 5分		5月上旬
越谷駅 徒歩 15分		ペット可

## 公園目の前・静かな環境！



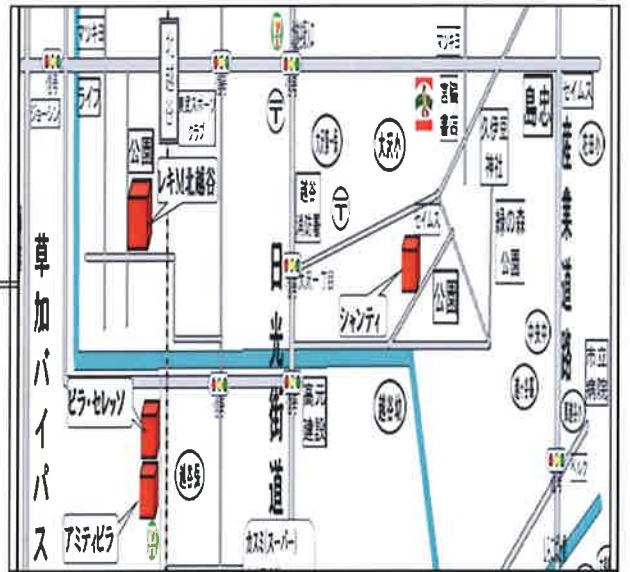
### 【物件概要】

物件名 : シャンティ  
 住所 : 越谷市大沢4-5-5  
 構造・規模 : PC造 3階建 11世帯 (コンクリート)  
 築年月 : 平成25年2月築  
 専有面積 : 25.14㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 101号室

### 【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 近隣 要確認  
 バイク置場 : 原付のみ無料  
 更新料 : 新賃料の1ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

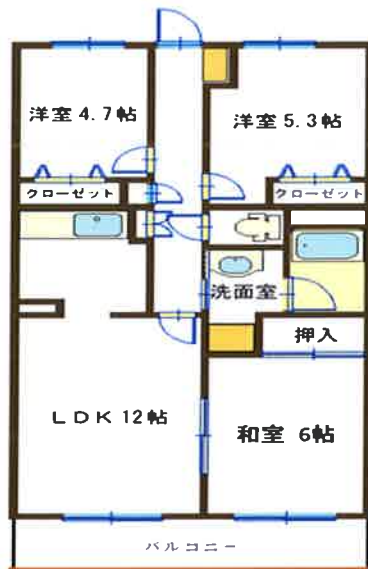
- オートバス ●エアコン ●オートロック
- TVインターフォン ●防犯カメラ
- ウォシュレット ●大型下駄箱



No.10	越谷駅	93,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		即入居可
スカイツリーライン 上野駅 22分		

## 越谷小学校区内！

近隣商業施設・利便性抜群！



### 【物件概要】

物件名 : アミティ ビラ  
 住所 : 越谷市宮本町1-61-5  
 構造・規模 : PC造 5階建 35世帯 (コンクリート)  
 築年月 : 平成13年8月築  
 専有面積 : 66.15㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 106号室

### 【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 敷地内6500円/月 (税別)  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

### 【設備・仕様】

- 追炊き付き
- 給湯器
- Bフレッツ
- モニター付インターフォン新設
- 全室収納完備
- エレベーター1基
- 洗面化粧台

No.3	蒲生駅	45,000円
1DK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
徒歩 12分		4/10~
スカイツリーライン 上野駅 24分		入居可

## 学生・女性向け！

ロフトベッド設置済！居住空間を広く使用出来ます！



### 【物件概要】

物件名 : レキシントンハイム  
 住所 : 越谷市蒲生4-16-15  
 構造・規模 : 木造 2階建 2世帯  
 築年月 : 平成4年4月築  
 専有面積 : 28.98㎡  
 空室番号 : 101号室

### 【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 近隣あり  
 バイク置場 : 相談可  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- シャムドレッシング ●エアコン
- TVインターフォン
- ウォシュレット ●都市ガス



No.6	獨協大学前 (草加・松原)	49,000円
1K	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
自転車 7分		4月上旬可
スカイツリーライン 上野駅 22分		ペット可

ふれあい公園前バス停200m (獨協大学前駅行)

Wifi設備導入！



屋根付駐輪場完備

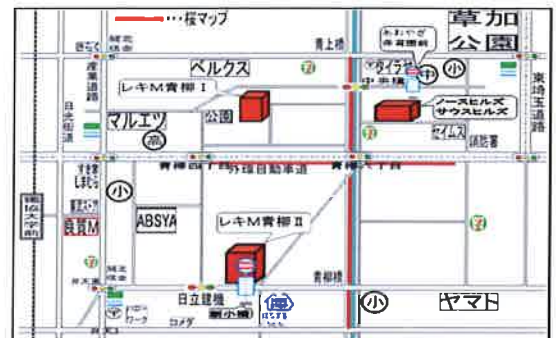
### 【物件概要】

物件名 : レキシントンM青柳 I  
 住所 : 草加市青柳4-29-20  
 構造・規模 : WRC造 3階建 12世帯 (コンクリート)  
 築年月 : 平成21年3月築  
 専有面積 : 24.84㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 201号室

### 【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 軽専用 5,000円/月 (税別)  
 バイク置場 : 有料 排気量による  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- エアコン ●TVインターフォン
- ウォシュレット ●オートバス
- 防犯カメラ



No.5	獨協大学前（草加・松原）	77,000円
2LDK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
自転車 10分		即入居可
青柳消防署前停 5分		ペット可

あおやぎ保育園前バス停250m（獨協大学前駅行）

近隣、公園・散歩コース多数で環境◎

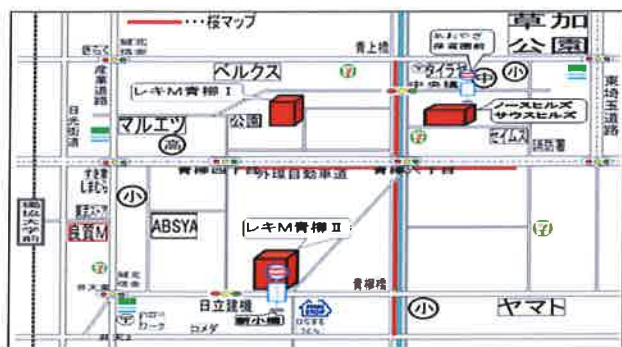


駐車場2台目半額！

【物件概要】

- 物件名 : サウスヒルズAoyagi
  - 住所 : 草加市青柳6-43-13
  - 構造・規模 : PC造 3階建 12世帯  
(コンクリート)
  - 築年月 : 平成21年2月築
  - 専有面積 : 55.66㎡ (壁式の為5%広い)
  - 空室番号 : 202号室
- 【契約条件】
- 礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月
  - ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヵ月
  - 駐車場 : 敷地内6000円/月(税別)
  - バイク置場 : 排気量により1000円～
  - 更新料 : 新賃料の1ヶ月分
  - 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分(税別)
  - 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- エアコン●オートロック●防犯カメラ
- TVインターフォン●宅配BOX
- ウォシュレット●追炊き付き



契約者にもれなく  
自転車プレゼント



No.11	獨協大学前（草加・松原）	65,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
自転車 10分		3月下旬可 ペット可
スカイツリーライン 上野駅 22分		

## セキュリティ・設備充実！



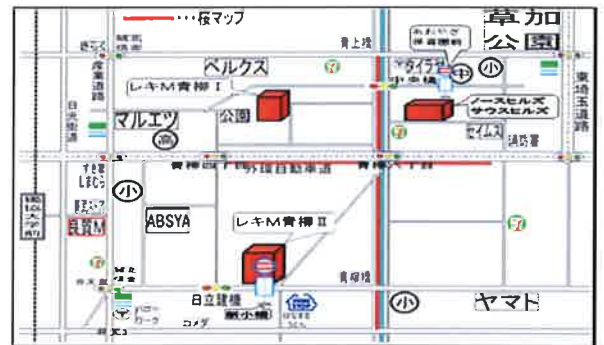
### 【物件概要】

物件名 : ノースヒルズAoyagi  
住所 : 草加市青柳6-43-25  
構造・規模 : WPC造 3階建 18世帯  
築年月 : 平成21年2月築  
専有面積 : 40.17㎡ (壁式の為5%広い)  
空室番号 : 302号室

### 【契約条件】

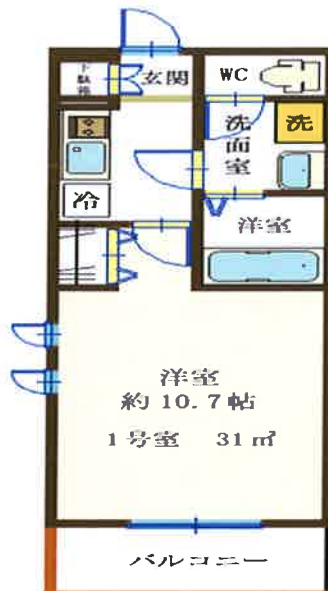
礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
駐車場 : 敷地内6,000円/月 (税別)  
バイク置場 : 排気量により1,000円～  
更新料 : 新賃料の1ヶ月分  
更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- エアコン●オートロック●防犯カメラ
- TVインターフォン●宅配BOX
- ウォシュレット●追炊き付き



No.22	獨協大学前（草加・松原）	66,000円
1K	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 8分		即入居可 ペット可
スカイツリーライン 上野駅 22分		

## 物件裏にスーパー・薬局あり！ オートロック付で安心♪



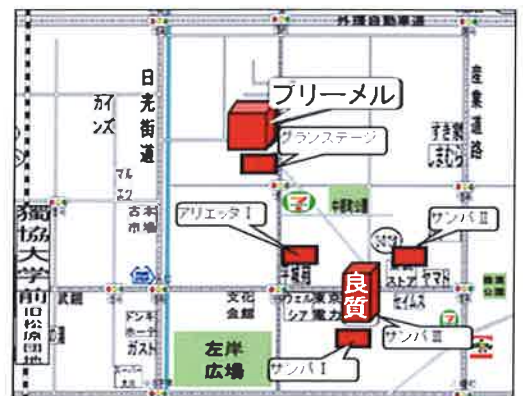
### 【物件概要】

物件名 : マンション アリエッタⅡ  
住所 : 草加市3丁目3-15  
構造・規模 : PC造 3階建 9世帯  
築年月 : 平成24年7月築  
専有面積 : 31㎡ (壁式の為5%広い)  
空室番号 : 101・201号室

### 【契約条件】

礼金 0.5ヶ月 敷金 1ヶ月  
※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
駐車場 : 敷地内 7,000円/月 (税別)  
バイク置場 : 有料 排気量による  
更新料 : 新賃料の1ヶ月分  
更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- エアコン●オートロック●防犯カメラ
- TVインターフォン●宅配BOX
- ウォシュレット●追炊き付き



No.26	獨協大学前駅	89,000円
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		即入居可
スカイツリーライン 上野駅 22分		

【物件概要】

物件名 : サンパティークⅠ  
 住所 : 草加市松江1-24-3  
 構造・規模 : PC造 5階建 29世帯  
 (コンクリート)  
 築年月 : 平成12年6月築  
 専有面積 : 65.74㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 105号室

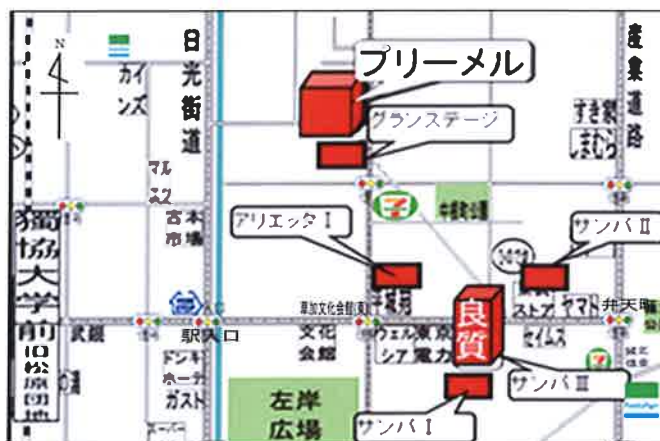
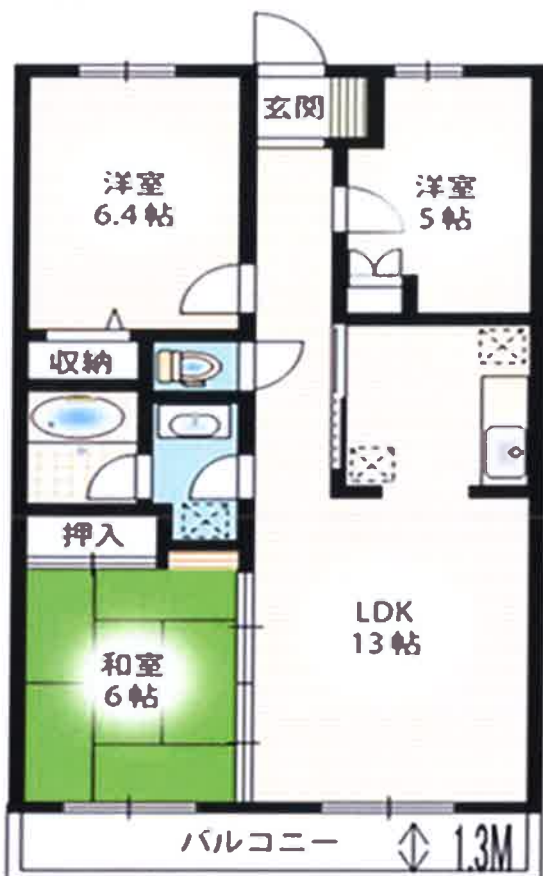
【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヵ月  
 駐車場 : 敷地内 7,000円/月 (税別)  
 バイク置場 : 有料 排気量による  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

環境・買い物便利！  
ファミリーにぴったりの間取



- エアコン ●シャンプードレッサー
- TVインターフォン●エレベーター
- ウォシュレット●追炊き付き
- 防犯カメラ



No.25	獨協大学前 (草加・松原)	82,000円
1LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
徒歩 6分		4月下旬可
スカイツリーライン 上野駅 22分		

## 高級志向の方にオススメ

草加松並・木左岸広場マラソンコース近隣多数!



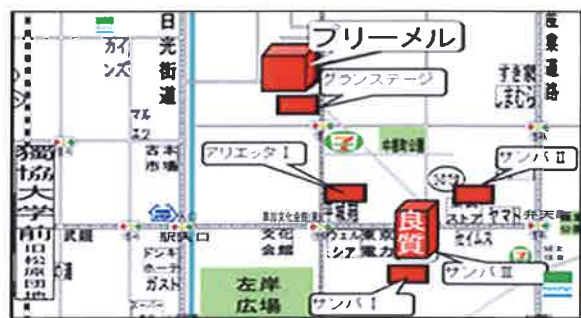
### 【物件概要】

物件名 : サンパティークⅢ  
 住所 : 草加市松江1-25-13  
 構造・規模 : PC造 6階建 29世帯 (コンクリート)  
 築年月 : 平成20年3月築  
 専有面積 : 50.96㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 403号室

### 【契約条件】

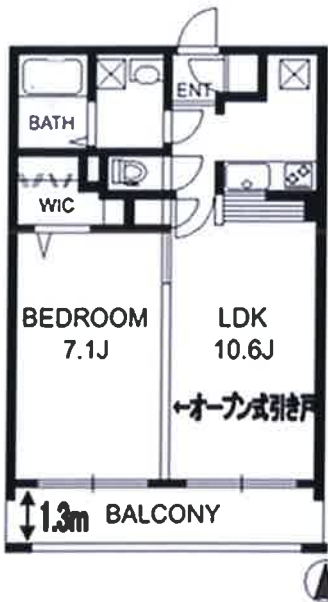
礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 7,000円/月 (税別)  
 バイク置場 : 排気量により有料  
 更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- シャブードレッサー ●エアコン
- TVインターフォン ●オートロック
- ウォシュレット ●追炊き付き



No.29	草加駅	76,000円
1LDK	東武スカイツリーライン	管理費 4,000円
自転車 5分		4月下旬可 ペット可
スカイツリーライン 上野駅 20分		

スーパー・コンビニ等近隣施設多数!  
 大型バイク駐輪可能!



### 【物件概要】

物件名 : ジュール・リヴェール  
 住所 : 草加市手代2-3-16  
 構造・規模 : WPC造 5階建 44世帯 (コンクリート)  
 築年月 : 平成22年1月築  
 専有面積 : 41.44㎡ (壁式の為5%広い)  
 空室番号 : 202号室

### 【契約条件】

礼金 0.5ヶ月 敷金 1ヶ月  
 ※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
 駐車場 : 敷地内7,000円~/月 (税別)  
 バイク置場 : 排気量により有料  
 更新料 : 新賃料の1ヶ月分  
 更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
 解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- シャブードレッサー ●エアコン
- TVインターフォン
- ウォシュレット ●追炊き付き



No.32	谷塚駅	67,000円～
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
自転車 6分		即入居可
スカイツリーライン 上野駅 23分		ペット可

近隣商業設備充実、子育てに最適な環境！

ペット可・この広さでこの賃料！お得です！！



【物件概要】

物件名 : コーエープラザA

住所 : 草加市柳島16

構造・規模 : PC造 5階建 20世帯  
(コンクリート)

築年月 : 平成5年7月築

専有面積 : 59.50㎡ (壁式の為5%広い)

空室番号 : 504号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月

※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月

駐車場 : 敷地内 6,000円/月 (税別)

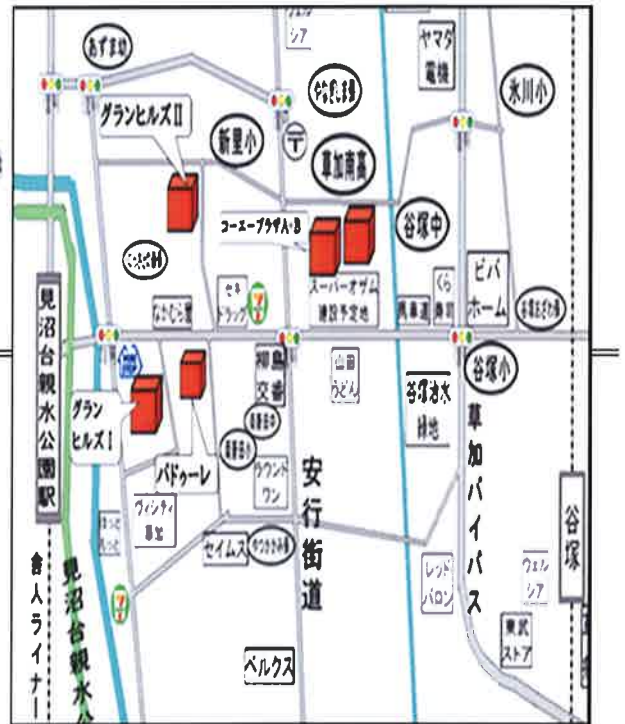
バイク置場 : 排気量により有料

更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- 全室収納完備●エアコン●TVインターフォン
- ウォシュレット●追炊き付き
- 駐輪場●2面バルコニー



No.33	谷塚駅	67,000円～
3LDK	東武スカイツリーライン	管理費 3,000円
自転車 6分		即入居可
スカイツリーライン 上野駅 23分		ペット可

近隣商業設備充実、子育てに最適な環境！

ペット可・この広さでこの賃料！お得です！！



【物件概要】

物件名 : コーエープラザB

住所 : 草加市柳島21

構造・規模 : PC造 5階建 20世帯  
(コンクリート)

築年月 : 平成5年7月築

専有面積 : 59.50㎡ (壁式の為5%広い)

空室番号 : 502・503号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月

※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月

駐車場 : 敷地内 6,000円/月 (税別)

バイク置場 : 排気量により有料

更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分

更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)

解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- 全室収納完備●エアコン●TVインターフォン
- ウォシュレット●追炊き付き
- 駐輪場●2面バルコニー

No.27	八潮駅	65,000円
2LDK	つくばEX	管理費 込
徒歩 10分		3月中旬
つくばEX 秋葉原駅 20分		ペット可



公園・小学校・中学校近隣あり♪  
緑が多い環境で快適な賃貸生活！



【物件概要】

物件名 : リバーサイド  
住所 : 八潮市大瀬950-1  
構造・規模 : 重量鉄骨造 3階建 15世帯  
築年月 : 平成8年9月築  
専有面積 : 43.74㎡  
空室番号 : 203号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
駐車場 : 5,000円/月 (税別)  
バイク置場 : 2,000円/月 (税別)  
更新料 : 新賃料の0.5ヶ月分  
更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- 証明器具付き
- TVインターフォン
- エアコン
- ウォシュレット
- 新規CL設置
- PSガス台



No.28	八潮駅	70,000円
3LDK	つくばEX	管理費 4,000円
徒歩 2分		3月下旬可
つくばEX 秋葉原迄 20分		ペット可

駅・スーパー・公園全て揃っています！  
都内方面通勤者に快適な住環境！



【物件概要】

物件名 : アルバ (日の出)  
住所 : 八潮市大瀬5-9-3  
構造・規模 : WPC造 5階建 25世帯 (コンクリート)  
築年月 : 平成26年7月築  
専有面積 : 29.05㎡ (壁式の為5%広い)  
空室番号 : 501号室

【契約条件】

礼金 0ヶ月 敷金 1ヶ月  
※法人契約の場合、保証会社無の為、敷金2ヶ月  
駐車場 : 6,000円/月 (税別)  
バイク置場 : 2,000円/月 (税別)  
更新料 : 新賃料の1ヶ月分  
更新事務手数料 : 新賃料の0.5ヶ月分 (税別)  
解約通知 : 借主からの解約は2ヶ月前

- シャブドレッサー
- TVインターフォン
- ウォシュレット
- エアコン
- オートロック



# 保険及び借入・投資についての提言

今般自然災害等による保険会社の損失、赤字経営が続く銀行が多く発生し、銀行・保険会社にこれ迄のような甘い期待を抱くことをさせない為以下のお知らせを致します。

## 一、建物保険について

- ①来年の1月から3回に分けて多くの地域で地震保険料が引き上げられます。
- ②地震保険は他の保険とは異なり、地震保険は国・損害保険は民間が共同運営します。
- ③地震規模が大きく保険金総額が一定額超の場合、国も保険金を負担します。
- ④地震による家屋倒壊や火災は、火災保険では補償されません。
- ⑤地震保険の契約期間は最大5年です。

JAの建物火災保険はオーナーに一番不利な積立式保険を提案することが多いです。解約時には元割れ損が殆ど生じます。又地震保険も同じです。支払金額が多過ぎます。従来の建物更生の積立式の商品はいずれ無くなっていく。(現在農協のみ)

- ⑥H27年10月より商品・保険料が改定され内容・期間・支払方法の見直しが必要です。
- ⑦H27年10月以後保険期間は最長10年(従来36年)となりました。

証券を見ると無駄なものが80%見られ、加入忘れ等も生じています。又、地震保険未加入の方が多いのが現状です。現在の契約を解約し、新規に入ることが得な場合もあります。自己判断せず、事前にご連絡ください。

## 二、借入金と金利について

借入金利についても、当方へ事前相談の無い方や一般利用者は、現在当方で斡旋している金利の2~3倍の方が80%以上おります。借入当初は当方も立会い、一般の銀行・JA等より金利を低く設定しました。固定期間終了時は当方を介さずにオーナー様と直接金利変更して損をしているケースが見られます。銀行にとっては高金利が得だからです。

## 三、銀行紹介の生保・投資信託について

銀行が付き合いで加入させる、生命保険や投資信託もほぼ99%損が発生しています。80%以上のオーナーは勉強不足等でミスを生じております。また経営相談もせず、何のために賃貸事業をしているのか分からないオーナーも多々存在します。

経営は、税務と不動産の両面から深い経験・知識で指導を受けないと黒字とはなりません。

平成30年10月 吉日  
石上事務所 代表 石上 忠男  
048-944-4548(代) 048-944-4251Fax

# 日本の現状と将来(人口・不動産・経済)

資産専門税理士

http://www.ishigami-g.com

石上事務所 石上 忠男

TEL:050-3533-4185 FAX:048-944-4251

〒340-0043 埼玉県草加市草加4-1-32

mail:tadao@ishigami-g.com

## (一) あらまし

- ・人口減は50年・100年先ではなく、地方の95%は既に高齢化と併せて急激に進行している。
  - ・東京圏の人口維持は地方からの流入によるものなので、地方の減少が東京の減少に強く影響を与えている。
  - ・東京圏の高騰が若年女子(20~39才)が住めなくなり、高齢人口割合が高くなり人口減を加速している。
  - ・どの地域も出生率を上げるには若年層が住める仕事と保育の環境が整備されなければならない。
- 《人口統計ほど予測通りに進む分野はない》・・・アベノミクスなどは科学的根拠のない迷信と同レベル。

## (二)

### (1)日本の人口推移

明治初期	3,300	万人
2000年	12,500	万人
2015年	12,500	万人
2035年	11,200	万人
2040年	10,700	万人
2060年	8,700	万人

### (2)1994~2013年

	増加率	減少率
東京	95.0 万人 1.8%	北海道 18.4 % 1位
神奈川	33.9 万人 3位	福島 13.3 %
埼玉	20.1 万人	青森 9.5 %
愛知	13.8 万人 4位	新潟 7.7 %
沖縄	1.6 万人 2.0%	秋田 7.3 %
(増加県)	6 県	(減少県) 41 県

### (3)高齢者県 (2035年)

全国	33.7	%
北海道	37.4	%
埼玉	33.8	%
東京	30.7	%
沖縄	27.7	%

### (4)国別高齢者

	2010年	2016年	2050年
日本	23%	28.00%	38.80%
米	13%	-	21.40%
伊	20%	-	33.00%

### (5)出生(日本)

1940年 (S15年)	4.2 人
1972年 (S47年)	2.2 人
2005年 (H17年)	2.1 人
2010年 (H22年)	1.9 人
2016年 (H28年)	97万人 1.4 人
2030年	1.3 人
希望率	1.8 人
大都市(世界・東京)	1.2 人

## (三) 全国特定市町村の人口推移

地域	2010年(人)	2040年(人)	地域	2010年(人)	2040年(人)
北海道士別市	21,787	11,458	東京都渋谷区	204,492	179,551
和寒町	3,832	1,716	足立区	683,426	520,662
旭川市	347,095	241,526	沖縄県那覇市	315,954	282,631
札幌南区	146,341	99,405	大阪・名古屋	減少中	
埼玉県越谷市	326,313	305,194	(2015年)東京	0.8%増	
草加市	243,855	226,442	但し、流入	年10万人→8万人に減少	

(1)2013年 男 15~19才 転出多く、戻らない  
旭川市 女 20~24才

(2)2013年 札幌市 2010年 191万人  
2040年 171万人  
男 20~24才 道内より出が多い  
女 20~24才 道内より出が少ない

※将来を見通し、合併・交換等により、利用価値・生産性・自然の魅力を創造し流入政策を促進する。

## (四) 少子化の理由

読売新聞 H27/8/26

※先進国は子育てと仕事が両立する環境を早急につくり、後進国は産児制限と食料生産・職業担当能力に力を入れ国際機関がそのバランスと指導を担う。

(A)	(B)	(C)	(D)
・ 晩婚 + 未婚	・ 社会保障不安	・ 移民反対	・ 家族給付
・ 子育ては割高	・ 女性社会進出	・ 保育所	・ 所得税
・ 異性との機会	・ 経済的不安	・ 住宅不備	・ 幼児支援

## (五) 家族構成

1965年	シングル	7.8%	
2010年	シングル	33%	→ 2025年 40%
2010年	ファミリー	27%	→ 2025年 23%
(未婚)	男性3人に1人	女性5人に1人	

## (六)

(1)生活保護者 (単身者)	78%	(内非正規 60%)
(2)勤労者 1,200万人(20年間)減少		・(2015年) 7,700万人
		・(2040年) 5,900万人
		・(2050年) 4,000万人

(七)不動産

(1)新築住宅 建築数	(2)中古住宅市場	(3)持家率	(4)分譲 一戸建・マンション
米国 1 日本 2.3倍	米国 95%超	20%	東京23区 30%減
英国 1 日本 2.8倍	英国 80%超	20%	東京23区外 21%減
日本 2013年 99万戸	日本 20%以下	50%	埼玉 0.5%増

(5)空家(日本)	(6) 東京空家	(7) 空家地区
2013年 13.50% 820万戸	賃マンション 28%	〈東京〉豊島 16% 太田 15%
2023年 1400万戸	内60%がサブリース	中央 14% 千代田 14%
2033年 28.50% 2150万戸	戸建住宅 24%	〈札幌〉中央区 20.3% 西区 13.3%

※世帯数を大幅に超えた住宅供給を生じさせたのは、過度の住宅販売政策(所得控除)と人口減が主原因

- (8) 老朽マンション 2013年 203万件 2025年 470万件
- (9)マンション管理組合の消滅
- (10) 土地所有者不明 20% 九州の面積とほぼ同じである。
- (11) (衰退地域)駅近旧市街地・密集地・開発不可=(住みやすい街)
- (12) 問題マンション(築50年以上)の出現 設備の故障
- (13) (滞納者問題) 10% 300~400万人
- (14) 地方の持家率は高いが、人口流出はもっと高く現在70~80%が空家となり、更に空地へ移行している。
- (15) 住宅選択基準  
〈持家〉30~40年先の街・地区の見通し 〈借家・マンション〉良い条件 日照・利便・環境・構造(耐震・耐火・防音)

(八) 地方圏 (1997年→2013年) スーパー存続率 ・イトーヨーカドー 57% ・イオン 73%「みずほBK調査」  
 地方は大型店進出で既存店が消え、5~10年後に大型店が撤退する。よって、現在の25%以下となる。  
 スーパー・コンビニは、現在の50%以下でも十分であろうし、24時間から15時間へ営業時間を減らすべきである。

(九) (1) 収入の激減 日本の年収:2015年 200万以下 50% 、派遣年収: 男 190万円 女 140万円  
 1991年 - 350万、2015年 - 280万、2020年 - 250万  
 (13年) (14年) (15年)

(2) 内非正規	1986万人	-	30.0%	40.0%	50.0%
----------	--------	---	-------	-------	-------

(3) (女子)非正規 37% 正規 24.7% 自営 9.1% (読売新聞2018.7)  
 ※ 対策例1: 地方への移住 (年収が200万円以下の60歳以上の人にとっては良い場所)

23区平均賃料	8.5 万円	地方平均賃料	3 万円	東京	埼玉	地方
生活費	6.0 万円	生活費	4 万円	10	4	1
	14.5 万円	(例:旭川・福島)	7 万円	(住宅・土地の価格比率)		

(十) 今後の問題

- (1) 東芝・シャープ・自動車産業・IT業界等の先端企業は少しの遅れをとった時点で下請化・縮小・倒産等への道を歩むことになる。
- (2) 大学の質の低下・学生数の減少により大学自体が赤字となり整理統合へと向かい、知識・技術・芸術等の芽をつみとることになり、国としての自立成長が出来なくなっている。日本は既に技術小国となっている。
- (3) 議員・公務員・公団等の50%削減がなければ、国の建直しや行政改革は不可能となるだろう。根本の制度改革と再教育と100%公開チェックが必要。
- (4) (生産緑地問題)2022年生産緑地の指定解除で、納税猶予者以外(70%)の内15%は宅地として供給されるので地価が下がると予想される。

《何処にも誰にもチャンスと没落がまっている》 石上 忠男

(参考資料)総理府、読売新聞、増田寛也(地方消滅)、河合雅司 未来の年表、プレジデント、野沢千絵 老いる家崩れる家、橋木俊詔 都道府県格差  
 2019年1月1日(平成31年)作成

## 一、法定相続情報証明制度

平成29年5月29日から全国の登記所(法務局)においてスタートしています。これは被相続人の名義預貯金・有価証券の名義書換及び、不動産登記の時除籍・戸籍謄本等の相続関係書類一式を銀行等に何度も提出する必要がなくなりました。5年間保管されます。(施行期日)2年以内

## 二、非嫡出子の相続分が嫡出子の相続分と同等になった。(民950条)

## 三、配偶者の居住権

配偶者居住権とは、相続開始時に配偶者が居住していた被相続人の建物全部について無償で使用及び収益を認める権利である。(民1028①条)  
 設定の登記業務を負う。居住権は譲渡出来ない。(民1032②条) (施行期日)2年以内

## 四、自筆証書遺言方式と法務局の保管制度

遺言者がその全文・日付・氏名を自筆し、これに押印することが認められた(民968①条)がこの規定に拘らず、自筆証書遺言の方式が緩和され、添付する財産目録については、自筆でなくても謄本のコピー等の各頁に署名押印することでも可能となった。(民968②条)  
 法務局において自筆遺言を保管する制度を設けた。(施行期日)平成31年1月13日

## 五、遺留分侵害請求権

遺留分権利者が侵害額に相当する金銭の支払い請求することが出来る。(民1046①条)  
 又、改正前と同じく目的財産による返還を求めることも可能である。(施行期日)1年以内

## 六、特別寄与者

無償で被相続人の療養看護等を行ったことにより、被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした相続人以外の親族(特別寄与者)は、相続人に対して特別寄与者の寄与に応じた金銭を請求する事が出来ることとされた。(民1050①条) (施行期日)1年以内

## 七、みなし譲渡課税→H31.3/31まで延長

個人⇒法人への贈与 個人に所得税がかからない

要件①個人が法人の役員等で保証人であり、再生計画のため贈与した場合  
 // ②保証債務の履行、資産贈与後も個人が保証債務を有していると思込まれる

## 八、国外財産調書(H26.1/1以後)居住者が12/31に5,000万円超の国外財産保有時

## 九、消費税

(2)簡易課税制度改正(H27.4/1以後)

(1)	10%へ引き上げ	現行	改正	その他事業	飲食業、その他事業 金融業及び保険業	第4種60%
①	引上げ時期変更	H29.4.1	H31.10.1			
②	経過措置指定日	H28.10.1	H31.4.1	サービス業等	運輸通信業、飲食以外	第5種50%
③	インボイス方式	H33.4.1	H35.10.1		不動産業	第6種40%

## 十、相続税

① 基礎控除(H27.1/1以後相続・遺贈より)→改正3,000万円+(600万×法定相続人数)

② 小規模宅地等特例	現行規定	2015年以後相続より
A特定事業用等宅地等	400㎡まで80%減額	
B特定居住用宅地等	240㎡まで80%減額	330㎡まで80%減額
C貸付事業用宅地等	200㎡まで50%減額	A、Bがある場合など計算が複雑
A、B両方ある場合	合計400㎡まで	合計730㎡まで適用可能

2018.7 通達改正 B 特定居住用宅地等 配偶者以外の適用狭き門となる。

③ 大きな宅地評価 (改正)個別面積形状評価(H30.1.1以降改正)

④ 国外財産に係る納税義務範囲の見直し(H29.4.1以降相続・贈与より)

## 十一、贈与税(孫への特例)

① (最高税率)	改正前50%	改正後 (H27.1/1以降)	55%
父母、祖父母から孫へ	一般贈与	一般贈与	直系尊属から20歳以上の者への贈与
贈与額	贈与税	贈与税	贈与税(軽減税率)
350万円	26万円		
500万円	52万円	48万円	
1,300万円	370万円	360.5万円	286万円

②相続時精算課税制度(2500万円まで非課税制度)対象者拡大(生前贈与)(H27.1/1以後)改正後 → 贈与者…60歳以上の者 受贈者…20歳以上の推定相続人及び孫

③教育資金の一括贈与(H25.4/1～H31.3/31までの時限立法)1500万円まで非課税

※祖父母から子・孫へ入学金・授業料等の要件を満たす教育資金贈与

※直系尊属が死亡した場合、3年以内の贈与に係る相続税の課税価格には加算しない

④結婚・子育て資金一括贈与非課税制度・最大1000万円(H31.3/31までの贈与)

⑤受贈者20歳以上(所得2,000万以下)贈与者直系尊属

1.右記2以外の場合

《住宅取得贈与非課税》

2.住宅用家屋の新築等時、消費税10%

住宅用家屋の新築等契約日	省エネ等住宅	左記以外の住宅	住宅用家屋の新築等契約日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成28年1月1日 から 平成32年3月31日 まで	1,200万円	700万円	平成31年4月1日 から 平成32年3月31日 まで	3,000万円	2,500万円
平成32年4月1日 から 平成33年3月31日 まで	1,000万円	500万円	平成32年4月1日 から 平成33年3月31日 まで	1,500万円	1,000万円
平成33年4月1日 から 平成33年12月31日 まで	800万円	300万円	平成33年4月1日 から 平成33年12月31日 まで	1,200万円	700万円

## 十二、成功者の〈相続・贈与対策〉

- 自宅土地建物の配偶者贈与(無税)…1億円以上の土地保有者に有利
- 税金が一番高い空地・生産緑地をなくす。2022年 解除により地価下がる
- 毎年の贈与・教育資金贈与・精算課税贈与は1億円以下の方向き
- 養子は何人でもOK・遺贈も得 ○預貯金が相続時一番高かつく
- 生命保険はある程度(全財産の15%程度)必要
- 買換え(原則)譲渡金額の80%が課税対象外を利用して収入を生む物件取得

○土地等1億円以上の方は素人判断せず専門税理士に相談ください！！

# 【2018年6月NY視察旅行】

## ブロードウェイ



トランプタワー



ヤンキーススタジアム



NYプラザホテル



路上ライブ



# (G-ファイル) 設 置 店 (信 頼 の 店)

	店 名	定休	営業時間	業種	最寄駅	住 所	連絡先
1	C-BOX ヘアカットサロン	水	10:00~19:03	美容院	北越谷	越谷市北越谷4-21-5	080-1269-2662
2	GRANT	第3火	9:30~20:30	美容院	北越谷	越谷市大沢3-8-32	048-970-5007
3	aura	火	9:00~18:30	美容院	北越谷	越谷市北越谷4-21-17	048-940-1567
4	ソフトバンク ワイモバイル	第4金	10:00~20:00	携帯ショップ	北越谷	越谷市北越谷2-41-18	048-973-5252
5	テルル	無	10:00~20:00	携帯ショップ	蒲生	越谷市蒲生寿町5-11	048-990-7330
6	APARE	火	9:00~19:00	美容院	新田	草加市金明町270-16	048-951-7331
7	ペットホテルSIT	不定休	10:00~19:00	ペットホテル	獨協大 学前	草加市青柳6-32-5	048-930-5612
8	焼肉ぎゅうぎゅう	第1・3火	17:00~翌5:00	飲食	獨協大 学前	草加市草加4-1-32	048-944-4560
9	コインランドリーよこやま	無	7:00~23:00	コインランドリー	獨協大 学前	草加市弁天6-20-7	048-936-0489
10	けやき薬局	木・日・祝	9:00~18:00	薬局	獨協大 学前	草加市松江1-25-13	048-933-1001
11	かたい内科クリニック	木・日・祝	9:00~18:00	クリニック	獨協大 学前	草加市松江1-25-13	048-936-6612
12	やさしい歯科	水・日・祝	9:30~18:30	歯医者	獨協大 学前	草加市松江1-25-13	048-951-3221
13	磯料理 居酒屋かねこ	月	18:00~24:00	飲食	獨協大 学前	草加市八幡町1236-1-102	048-935-8905
14	ペットケア・サロン PATO	無	10:00~20:00	ペットサロン	獨協大 学前	草加市八幡町1318-2	048-933-9866
15	カラオケ シンフォニー	無	13:00~翌6:00	カラオケ	獨協大 学前	草加市栄町2-12-1	048-935-9909
16	ソフトバンク 松原団地	無	10:00~20:00	携帯ショップ	獨協大 学前	草加市栄町2-8-21	048-930-4600
17	まつばら並木接骨院	日・祝	9:00~20:00	接骨院	獨協大 学前	草加市栄町3-1-5	048-948-7166
18	ONE STYLE	予約制	9:00~20:00	美容院	獨協大 学前	草加市栄町2-8-24	090-4400-4499
19	ヘアサロン Suzy	火	9:00~20:00	美容院	獨協大 学前	草加市栄町3-1-33	048-999-5727
20	ヘア golazo	第1・2月	10:00~20:00	美容院	獨協大 学前	草加市栄町3-6-9	048-951-1250
21	IM(アイム)	無	月~木 10:00~20:30 金 10:00~21:30 土日祝 10:00~20:00	美容院	獨協大 学前	草加市栄町3-2-14	048-949-6768
22	Tea Room JUNE	月	10:00~	喫茶店	獨協大 学前	草加市栄町3-6-9	048-936-4211
23	SPICE GARDEN	不定休	10:30~20:00	飲食	獨協大 学前	草加市草加3-8-15	048-944-0588
24	KOTONA	第3火	9:00~19:00	美容院	草加	草加市氷川町2104-1	048-954-8184
25	Mama-ru	不定休	9:00~18:00	美容院	草加	草加市氷川町2127-8	048-925-3583
26	メディカルプロ トレーナーズ整骨院	木	10:00~21:00	接骨院	草加	草加市高砂1-5-15	048-948-8984
27	カラオケ ファンタジー	無	11:00~6:00	カラオケ	草加	草加市氷川町1127-3	048-922-7803

# ☆管理物件環境・施設☆

## ★谷塚★



	物件No.	掲載P
コーエープラザA	No.32	P14
コーエープラザB	No.33	P14
グランヒルズⅠ	No.34	満室
グランヒルズⅡ	No.37	満室
パドゥーレ	No.35	満室
第一昇和荘	No.36	満室

## ★草加★



ジュール・リヴェール	No.29	P13
ジュール・ルナール	No.30	満室
ベルドゥムール草加氷川町	No.31	満室
レキシントンビル	No.38	満室

## ★松原団地★ 新駅名：獨協大学前〈草加・松原〉



プリーメル	No.7	満室
グランステージ	No.13	満室
アリエッタⅠ	No.24	満室
アリエッタⅡ	No.22	P11
サンパティークⅠ	No.26	P12
サンパティークⅡ	No.23	満室
サンパティークⅢ	No.25	P13

## ★草加市 青柳★



サウスヒルズAoyagi	No.5	P10
ノースヒルズAoyagi	No.4	P11
レキM青柳Ⅰ	No.6	P9
レキM青柳Ⅱ	No.21	満室
越谷南パークホームズ	No.12	満室
レキハイム	No.3	P9

## ★越谷★



シャンティ	No.1	P8
アミティピラ	No.10	P8
ピラ・セレッソ	No.9	満室
レキM北越谷	No.8	P6
レキM東大沢	No.2	P7

## ★八潮・三郷★



アルバ(日の出)	No.28	P15
リバーサイド	No.27	P15



# ダウンタウン

## 【環境・耐震・防火・防音・南向】

# アッパータウン

物件No	最寄駅	構造	物件名	間取	面積	単身	少人数	ファミリー	全室数	物件 掲載P	賃料/月	駐車場 相場	ベ ット
1	北越谷	WPC	シヤンテイ	1K	25.15㎡	○	—	—	11	8P	55,000~	5,000~	可
2	北越谷	RC	レキシントンM 東大沢	IR 2DK	21.87㎡ 40.5㎡	○	○	—	14	7P	57,000~	6,000~	可
8	北越谷	重量 鉄骨	レキシントンM北越谷	2DK	45.16㎡	—	○	○	12	6P	57,000~	7,000~	可
9	越谷	PC	ピラ・セレッソ	1LDK 2LDK	40.4㎡ 45.4㎡	○	○	○	24	満室	72,000 75,000	6,500~	可
10	越谷	PC	アマティピラ	3LDK	66.15㎡	—	—	○	35	8P	94,000~	6,500~	×
12	蒲生	RC	越谷南パークホームズ	3LDK	65.89㎡	—	—	○	6	満室	83,000~	11,000~	×
3	蒲生	木	レキシントンハイム	IDK	41.4㎡	○	○	—	2	9P	45,000~	7,000~	×
6	獨協大学前	WRC	レキシントンM 青柳I	1K	24.84㎡	○	—	—	12	9P	49,000~	5,000~	可
5	獨協大学前	PC	サウスヒルズAoyagi	2LDK	55.66㎡	—	○	○	12	10P	77,000~	6,000~	可
4	獨協大学前	PC	ノースヒルズAoyagi	1LDK	40.17㎡	○	○	—	18	11P	63,000~	6,000~	可
7	獨協大学前	PC	フリーメル	1LDK	40.1㎡	○	○	—	12	満室	72,000~	4,000~	×
13	獨協大学前	RC	グランドステージ	3LDK	66.4㎡	—	—	○	25	満室	75,000~	6,500~	×
11	戸塚安行	PC	T・フオレスト	IDK	40.42㎡	○	○	—	29	満室	65,000~	5,500~	可
41	西馬込	RC	ループル上池台 式店舗	2DK	41.04㎡	○	○	—	1	満室	133,200	空有	×
42	NY	鉄骨 鉄筋	NYグランドシー	1K	40.4㎡	○	○	—	1	満室	\$2,645		×

**専任管理物件の為、いつでも空室内覧可能！**  
**満室物件でも先行予約・申込受付可能！**

※豊富な物件資料で安心の部屋探し

(構造の種類) PC=プレキャストコンクリート造、重量鉄骨造、RC=鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造、軽量鉄骨造、木造

# 【(株)良質MC物件所在地】

## (アツパパータウン)

⑧レキシントンM北越谷  
重量鉄骨造 12世帯



⑨ピラ・セレゾン  
PC造 24世帯



⑩アミティピラ  
PC造 35世帯



⑪T・フォレスト  
PC造 29世帯



⑫越谷南パークホームズ  
RC造 146の内6戸



⑬グランステージ  
RC造 25世帯



①ジャンティ  
WPC造 11世帯



③レキシントンハイム  
木造 2世帯



②レキシントンM東大沢  
WRC造 14世帯



④ノースヒルズAoyagi  
PC造 18世帯



⑤サウスヒルズAoyagi  
PC造 12世帯



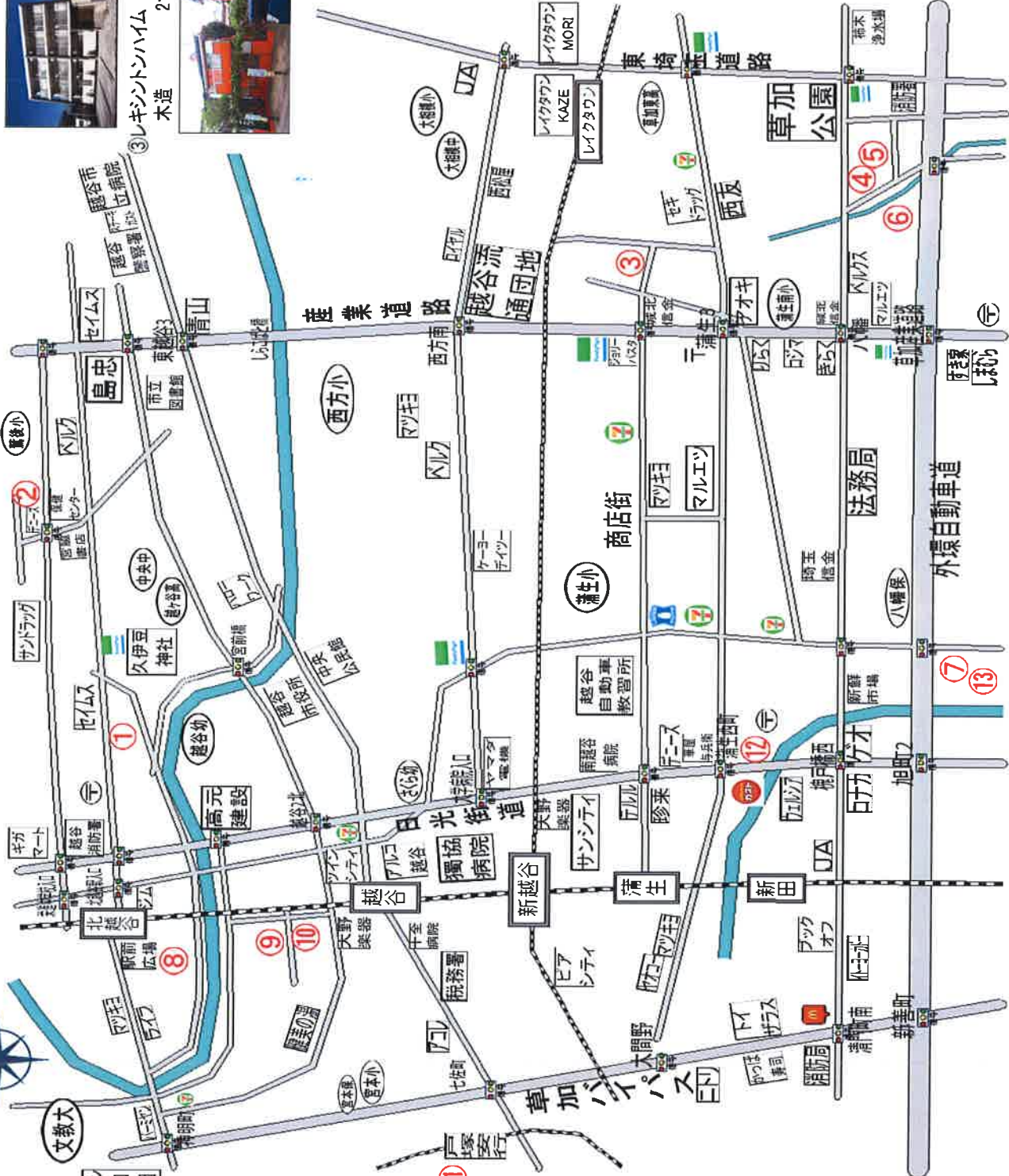
⑥レキシントンM青柳I  
WRC造 12世帯



⑦ブリーメル  
PC造 12世帯



⑭ルーブル上池台式番館  
PC造 1世帯



# (ダウンタウン)

専任とは・・・

他社とは違い、全ての募集物件をご案内・設備説明可能！  
申込から契約・クレーム対応・退去まで責任対応します！

②① NYグラマシー  
鉄骨鉄筋 1世帯



②② レジントンビル  
RC造 2店



②③ グランヒルズⅡ  
PC造 15世帯



②④ 第一昇和荘  
木造 1世帯



②⑤ ハドワール  
木造 6世帯



②⑥ グランヒルズⅠ  
PC造 15世帯



②⑦ コーエープラザB  
PC造 20世帯



②⑧ コーエープラザA  
PC造 20世帯



②⑨ ベルコムール草加米川町  
RC造 専務所2戸



③⑩ ジュエル・ルナール  
PC造 1世帯



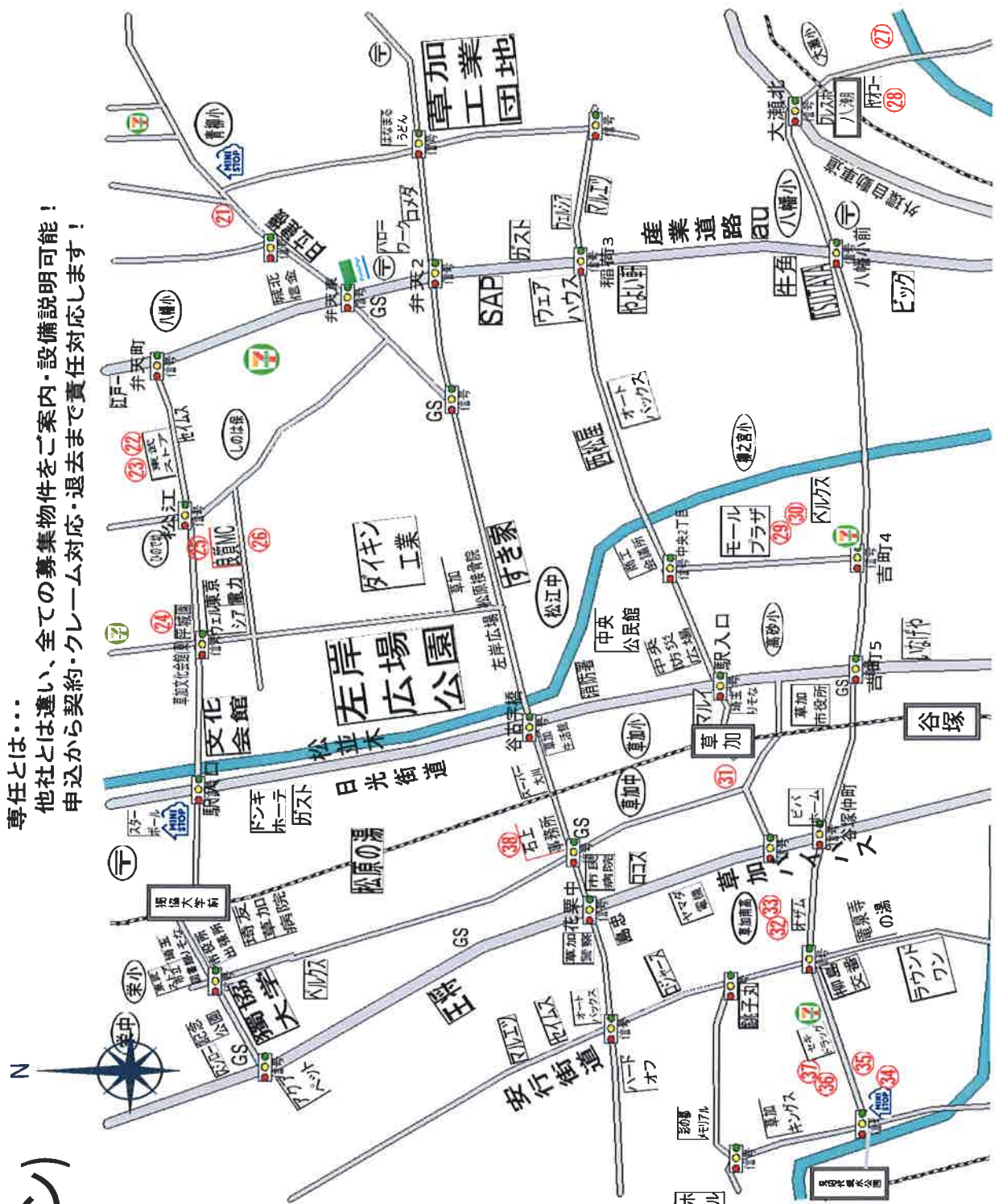
③⑪ ジュエル・リヴェール  
PC造 44世帯



③⑫ アルバ(日の出)  
WPC造 25世帯



③⑬ リバーサイド  
鉄骨造 15世帯

③⑭ レジントンM青柳Ⅱ  
重量鉄骨 12世帯



③⑮ アリエッタⅡ  
WPC造 9世帯



③⑯ サンパティークⅡ  
PC造 25世帯



③⑰ アリエッタⅠ  
WRC造 12世帯



③⑱ サンパティークⅢ  
PC造 29世帯



③⑲ サンパティークⅠ  
PC造 29世帯



# ★社員・パート(学生・主婦)募集★《社宅マンション完備》

平成31年2月23日

●資産専門税理士

＜いしがみ事務所＞

●マンション賃貸管理 < (株)良質マンションセンター >

- ①正社員 (AM9:00~17:00) 月給17万~25万(残業月平均10時間)(賞与有) 3名
- ②準社員候補 (AM9:00~17:00) 月給16万~22万(残業なし) ①に準ずる 3名
- ③一般パート (AM9:00~18:00の間の3H以上・週3回以上) 時給900~1,200円 4名
- ④35歳以下 後継者候補(有資格者) 2名

※土曜 時給+70円 6H以上は別途手当(寸志あり)

【業務内容】PC入力と簡単補助業務

- ①店長候補(宅建所有者)
- ②営業 ノルマ無
- ③事務・企画・PC業務
- ④リフォーム・建物管理
- ⑤パート <業務内容>パソコン入力と簡単補助業務(寸志あり)

- 給与/25~30万 2名
- 給与/17~25万 3名
- 給与/17~25万 3名
- 給与/17~25万 3名
- 給与/17~25万 4名

《35年間不況なし!!》専門学校・大学の5倍習得可(将来独立可)

★卒業迄に税理士受験 取得可 ★当事務所30年間で7名合格(税理士)



《パート勤務者》

- ・家庭・学校・子供の事情で勤務シフトを選択可。(在籍4名)
- ・職種により子供の同伴可。・長期勤務者にはより優遇。
- ・出勤日数・時間・責任・能力に応じて最大20,000円別途支給。

《経営超安定》

不動産業界からの応募! 1年内の染まっていない人歓迎  
毎年業績20%アップ!

50~75歳 パート

【建物定期巡回員 募集】

週2~3日・1日5H程度  
軽自動車運転可



【休日土日祝日(月)~2日 ①②のみ特定土曜日 出勤有) 年間104日(3ヶ月試用期間)

【待遇】税理士国保・雇用・企業年金・交通費・マイカー相談・スポーツジム手当・住居補助



シニア活躍推進宣言  
生涯現役実践企業  
埼玉県

【時間】 9:00~18:00 ※①②は19:00 (3ヶ月試用期間)

《パート》 週2日、1日3時間以上(平日時給900円)

※土曜 時給+70円・日祝 時給+140円加算、6H以上は別途手当

【休日】 定休水曜日(シフト制)月7~8日平均 原則残業無

年末年始・GW・お盆 年間98日

【福利厚生】社保・雇用保険・交通費(マイカー相談)スポーツジム手当・住居補助

面接・問い合わせ先

【本部】 いしがみ事務所

草加市草加4-1-32

TEL: 050-3533-4185

FAX: 048-944-4251

E-mail: tadao@ishigami-g.com

HP: http://www.ishigami-g.com

●履歴書・職務経歴書をFAX下さい。

常時、面接受付中です。

＜業者募集＞

リフォーム・塗装・水道他

越谷・草加・八潮の業者 年間15件以上



埼玉県知事(3)第21265号

(株)良質マンションセンター

草加市松江1-25-13

TEL: 050-3538-1781

FAX: 048-930-6222

E-mail: info@ryousuitsu.com

HP: http://www.ryousuitsu.com