

TAKE FREE MAGAZINE 【南武線・京王相模原線エリア】

# CENTURY 21

# 売買取版12 | December 2024

掲載の物件以外も  
ご紹介できます。

不動産情報以外にも  
タメになるコラムなど掲載中！！  
ご自由にお持ちください♪



## 【売買取部おすすめ物件】

- ・稲城市 押立 新築戸建 全2棟
- ・稲城市 坂浜 売地 全5区画
- ・稲城パークホームズ



物件検索は  
当社HPからも  
できます！  
今すぐアクセス♪

売却物件随時募集中!! 戸建て 土地 マンション

# CENTURY 21

グローバルホーム

センチュリー 21 グローバルホーム

〒206-0802 東京都稲城市東長沼 528-1

TEL 042-379-8845

FAX 042-379-8846

■東京都知事免許(3)第93974号 ■公益社団法人不動産保証協会会員 ■公益社団法人全日本不動産協会会員

URL <https://www.globalhome.co.jp/>

センチュリー 21 の加盟店は、全て独立・自営です。

# 会 員 登 録 募 集 中

無料会員登録でメリットたくさん！！

無料会員登録で会員様だけの  
限定物件情報をご覧いただけます！

◀◀ 3STEPでかんたん登録 ▶▶

STEP1 内容入力

STEP2 内容確認

STEP3 完了



## MEMBER

### 会員登録

**1** 会員限定物件  
の閲覧が可能に 

1200件以上の物件情報

**2** 希望条件の新着  
物件情報が届く 

お得な情報をいち早くゲット！

**3** マイページ機能  
が自由に使える 

検索条件・お気に入り  
を登録しておけます



#### 新着物件情報の配信

ご希望条件に合った物件情報を  
メールでお届けします。



#### 非公開物件の閲覧

ログインすることで一般非公開の  
物件の閲覧が可能です。



#### フォームの自動入力

ご入力頂いた情報がお問い合わせ  
フォームに自動入力されます。



#### スマートフォンと連動

PCとスマホでアカウント共有可能。  
いつでも便利にお使いいただけます。



#### 自動ローンシミュレーション

金利、頭金などの登録した数値で  
自動でローン金額の目安を計算。



#### マイページ情報

登録した希望条件に合わせた新着や  
プライスダウンの物件が届きます。

# ①漫画で学ぶ 「相続成功のカギとは？」

YouTubeにて  
公開中！！



## 漫画でわかる相続対策

相続のご相談は「不動産」にも詳しい  
「Century21 相続コーディネーター協議会」へ



ご相談無料



CENTURY 21

# ②漫画で学ぶ 「今すぐやるべき相続とは？」



## 漫画でわかるあんしん相続とふあん相続

「Century21 相続コーディネーター協議会」へ



あんしん相続を望むなら  
今すぐセンチュリー21  
相続コーディネーターに  
お気軽にご相談ください。



CENTURY 21

相続のご相談は  
相続コーディネーターのいる当店へ！！

# 現 地 販 売 会 開 催 中

土・日・祝日10:00~17:00



2024年11月完成予定

【価格】

4,680~5,480万円(税込)

学区:稲城第一小学校・稲城第三中学校

長期優良住宅  
認定物件

人気のエリアに新築戸建 全6棟が誕生します♪  
小学校まで徒歩1分でお子様の通学安心!!  
公園も点在しており子育て環境良好☆



-物件概要-

- 所在地…東京都稲城市東長沼
- 交通…JR南武線「矢野口駅」徒歩17分
- 土地面積…100.76~115.39㎡
- 建物面積…97.48~116.64㎡
- 建ぺい率・容積率…60%・200%
- 土地権利…所有権
- 用途地域…第一種低層住居専用地域
- 設備…都市ガス、公営水道、公共下水
- 接道…北西側公道約5.0m
- 引渡し…相談



【区画図】 【2号棟間取図】



稲城市 南山エリア 建築条件付 売地 全15区画

【区画図】

敷地面積:120.05㎡~



【価格】

4,240万円~

フリープラン対応



家族構成やライフスタイルに合った自由度の高い住まいをご提案いたします!  
建売では叶わない こだわりの詰まった理想の間取りでマイホームを建てませんか?  
☆モデル棟 7号棟 8月末完成!いつでも内覧可能☆

△南山小学校  
△稲城第三中学校

-物件概要-

- 所在地…稲城市 矢野口
- 交通…京王相模原線「稲城駅」徒歩7分
- 土地面積…120.05㎡~
- 建ぺい率・容積率…50%・100%
- 土地権利…所有権
- 用途地域…第一種低層住居専用地域
- 設備…都市ガス、公営水道、公共下水
- 現況…更地
- 引渡し…相談



【間取図】



~今月の開催予定日~ 2(土)3(日)4(月・祝)9(土)10(日)16(土)17(日)23(土)24(日)30(日)

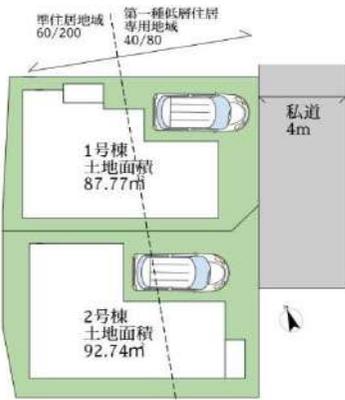
# 稲城市 押立 新築戸建 全2棟

LDK18帖超えの4LDK新築戸建全2棟。  
浴室乾燥機やウォシュレット、シャンプードレッサー  
など快適な設備が充実しています。  
ご家族が自然と集まってくるリビング階段。  
ご家族の絆が深まる間取りです。

## 完成予想パース



1号棟



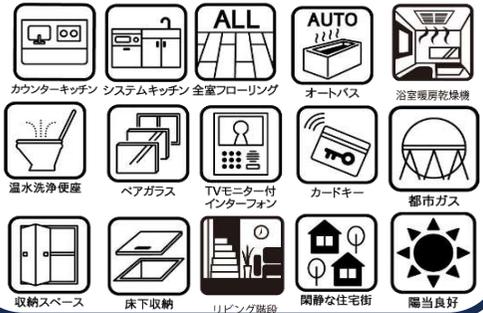
2号棟

## 【価格】4,480～4,680万円 (税込)

～物件概要～

- ・所在地: 稲城市押立
- ・交通: JR南武線「稲城長沼駅」徒歩17分
- ・権利: 所有権
- ・用途地域: 第一種低層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率: 40%/80%
- ・土地面積: 84.65～88.53㎡
- ・建物面積: 87.77～92.74㎡
- ・道路: 東側私道4m
- ・完成時期: 2024年12月下旬
- ・引渡: 相談
- ・構造: 木造2階建
- ・設備: 都市ガス・公営水道・本下水

### 設備・仕様



### ライフインフォメーション

- ・稲城第4小学校…徒歩10分
- ・稲城第4中学校…徒歩11分
- ・梨花幼稚園…徒歩4分
- ・DCM稲城押立店…徒歩8分
- ・ファミリーマート…徒歩12分

# 稲城パーク・ホームズ

5階



## ～物件概要～

- ・所在地: 稲城市百村
- ・交通: 京王相模原線「稲城駅」徒歩1分  
JR南武線「稲城長沼駅」徒歩18分
- ・築年月: 1997年3月
- ・権利: 所有権
- ・構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
- ・専有面積: 80.83㎡
- ・管理費: 16,600円
- ・修繕積立金: 18,590円
- ・現況: 空室
- ・引渡: 相談
- ・管理形態: 全部委託・日勤
- ・設備: 都市ガス・公営水道・本下水

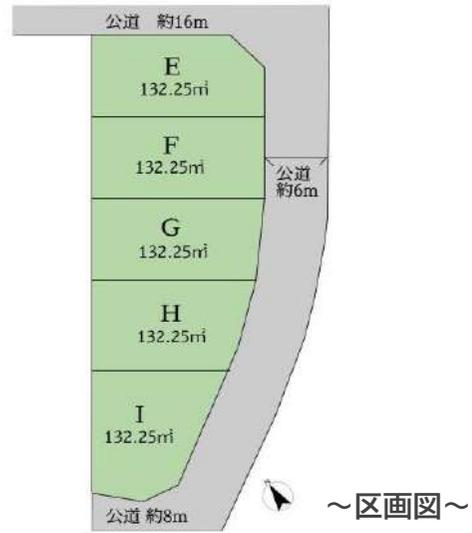
【価格】 **4,780** (税込) 万円

## 設備・仕様



## ライフインフォメーション

- ・稲城第三小学校…徒歩5分
- ・稲城第一中学校…徒歩10分
- ・京王ストア稲城店…徒歩2分
- ・ヤオコー稲城南山店…徒歩11分
- ・ファミリーマート京王稲城駅前店…徒歩1分
- ・本郷ゆうし保育園…徒歩8分
- ・ドラッグセイムス稲城南山店…徒歩6分
- ・稲城駅前郵便局…徒歩3分
- ・京王リトナード稲城…徒歩2分



【価格】 **3,100~3,300**万円

～物件概要～

- ・所在地: 稲城市坂浜
- ・交通: 京王相模原線「若葉台駅」徒歩25分
- ・権利: 所有権
- ・用途地域: 第一種低層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率: 50・60%/100・200%
- ・土地面積: 132.25㎡
- ・道路: 北東・東・南西側公道6m
- ・現況: 更地
- ・引渡: 相談
- ・設備: 都市ガス・公営水道・本下水



～参考プラン～

**建築条件なし**

ライフインフォメーション

- ・稲城第2小学校…徒歩5分
- ・稲城第2中学校…徒歩8分
- ・ミニコブ平尾店…徒歩13分
- ・ローソン若葉台店…徒歩12分
- ・SOCOLA若葉台…徒歩7分
- ・稲城第三保育園…徒歩3分
- ・もみの木保育園若葉台…徒歩9分
- ・PCデポ…徒歩9分
- ・パティスリーシュエト…徒歩10分

自然豊かで閑静な住環境。  
 お好きなハウスメーカーでマイホームが建てられる  
 建築条件なしの売地。  
 区画整理事業地内の整った街並みです。

**稲城市 坂浜  
 売地 全5区画**

# Google 口コミ大募集！

センチュリー21グローバルホームの評価を投稿お願いします



手順は簡単！携帯電話のカメラから下記のQRコードを読み込んでクチコミ投稿するだけ！



スマホのカメラを起動

STEP 1



STEP 2

QRコードを撮影します



口コミを投稿

★★★★

STEP 3

このQRコードを  
スマホで読込



口コミ投稿にはGoogleのアカウント登録が必要です。  
裏面に登録方法を掲載しています。

Googleアカウントがない方は裏面の案内から新規登録をお願いします。

## Googleアカウントの作成方法

口コミ投稿にはGOOGLEのアカウント登録が必要です  
こちらから無料で登録が出来ます。

<https://accounts.google.com/signup>



登録はとってもカンタン♪



Google

Google アカウントの作成

姓

名

ユーザー名

@gmail.com

半角英字、数字、ピリオドを使用できます。

代わりに現在のメールアドレスを使用

パスワード

半角英字、数字、記号を組み合わせて8文字以上で入力してください

確認

代わりにログイン

次へ



Follow Me

【LINE ID を使って登録する場合】  
「ホーム」→「友だち追加」→「検索」で  
LINE ID [ @366synxn ] を入力。

# スタッフ紹介



不動産業歴  
2006年～  
出身地  
東京都八王子市  
資格  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
住宅ローンアドバイザー  
損害保険募集人・少額短期募集人  
趣味  
海釣り・食歩歩き・読書

売買営業部 主任  
**渋谷 雅彦**

私は不動産の売却募集を中心に営業しております。土地、戸建、マンション、投資系物件の全てを対応可能です。査定は無料で行っておりますので、お気軽にご相談下さい！尚、賃貸仲介および管理業務の経験もございます。お役様の資産活用全般のお手伝いをさせていただきます！



不動産業歴  
2021年～  
出身地  
東京都八王子市  
生年月日  
1991年10月15日・O型  
資格  
リフォーム提案士・損害保険募集人  
住宅ローンアドバイザー  
趣味  
筋トレ・車・愛犬の散歩

売買営業部  
**辻丸 雄太**

前職は、リフォーム会社で現場監督をしておりました。不動産営業としてまだ駆け出しの未熟者ですが、お客様の「人生」をより良くするための不動産取引を誠心誠意お手伝いいたします。常に質の高いサービスを目指し、些細な事でも全力で対応させていただきます。お気軽にお問合せ下さい！



不動産業歴  
2019年～  
出身地  
東京都稲城市  
現在の住まい  
東京都稲城市  
生年月日・血液型  
1993年9月7日・AB型  
趣味  
ドライブ

売買営業部  
**伊藤 恵太**

稲城出身・在住の生粋の稲城人です！物件のご案内はもちろんの事、街並みや地域のご案内もお任せ下さい！不動産取引は分かりづらい事が多いかと思いますが、分かりやすい説明をモットーにご案内いたします！



不動産業歴  
2006年～  
出身地  
東京都  
資格  
宅地建物取引士  
生年月日  
1984年3月7日  
趣味  
野球観戦・旅行・古着屋さんめぐり

賃貸部  
**根本 雄太**

新卒からずっと不動産に携わって17年になります。当社では、不動産賃貸仲介、賃貸管理、更新、解約すべて店舗で運営しております。親切、丁寧にお客様より喜ばれることを心がけております。お部屋探しのお客様、ご物件のオーナー様、ご来店を心よりお待ちしております。



不動産業歴  
2016年～  
出身地  
東京都八王子市  
生年月日・血液型  
1985年7月18日・A型  
資格  
宅地建物取引士・損害保険募集人  
趣味  
サッカー・ラーメン食歩歩き

売買営業部  
**渋谷 俊彦**

マイホーム購入にあたり、一番大切なのは営業スタッフとの出会いではないでしょうか？

お客様一人一人が異なる条件で購入を検討している中でしっかりと寄り添い、お客様の立場になってご希望を叶えるまで全力でお手伝いをさせていただきます。お引き渡しを終えた後に頂く感謝の言葉が私にとって営業スタッフとしてのやりがいとなります。何卒、ご用命を賜りますよう、お願い申し上げます。



不動産業歴  
1997年～  
出身地  
東京都日野市  
生年月日  
1962年3月21日・O型  
現在の住まい  
東京都八王子市  
趣味  
ソロキャンプ・旅行・読書

売買営業部  
**今井 秀樹**

建築・不動産営業歴20年以上。元は、建築の現場監督から注文住宅の営業を経て今に至ります。建物の事なら、何でもご相談ください！地元は八王子ですが、縁があって稲城に来て6年目になります。私自身しつこくされるのが苦手なので、しつこい営業はしません。お気軽に何なりとお申し付けください！



不動産業歴  
1986年～  
出身地  
山梨県甲府市  
現在の住まい  
東京都稲城市  
生年月日・血液型  
1958年8月22日・A型  
趣味  
映画鑑賞・愛犬の散歩

営業サポート部  
**中山 博之**

山梨県甲府市から稲城市に家族と住みだして、はや60年が経過しました。社内では、一番長く稲城に在住していますので、物件だけでなく、周辺の情報などもお伝え出来ます。お住まいだけでなく、安全な生活もお客様にご提供できるように日々取り組んでおります。

## 広告企画部

女性ならではの感覚を生かし、営業さんをサポートし、お客様に気持ちよくご来店していただけるよう取り組んでいます！



松本 尚子

三宅 由岐

星 裕美

斉藤 さつき

よろしくお願ひします

# エコな暮らしで子育てをサポート!!



## 4つの支援策

併用可能です

### ① 子育てエコホーム支援事業を創設

**新築** 子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に  
長期優良住宅は100万円、ZEH住宅は80万円補助

**リフォーム** 子育て世帯、若者夫婦世帯を対象に原則上限30万円補助※  
(子育て世帯、若者夫婦世帯でない場合は原則上限20万円補助)※  
※工事内容に応じて上限が引き上げとなる場合があります。

### ② 住宅ローン減税で 13年間の税額控除

子育て世帯・若者夫婦世帯は最大で年間35万円控除

### ③ 贈与税非課税枠は 最大1,000万円

### ④ フラット35の金利を最大年1.0%引下げ

詳細は裏面のHPまたはお問合せ先へ

# 4つの支援策 それぞれの要点

## ① 子育てエコホーム支援事業を創設

**概要** **新築** 子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に長期優良住宅は100万円、ZEH住宅は80万円補助

**リフォーム** 子育て世帯、若者夫婦世帯を対象に原則上限30万円補助\*  
(子育て世帯、若者夫婦世帯でない場合は原則上限20万円補助)\*

\*工事内容に応じて上限が引き上げとなる場合があります。

**対象者** 令和5年11月2日以降に「対象工事」に着手し、申請した方

\*対象工事:新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事

**受付期間** 令和6年3月中下旬～予算上限に達するまで(遅くとも令和6年12月31日まで)

\*申請は住宅事業者を通じて行います。お早めの申請をおすすめします。

\*一般消費者の皆様におかれては、申請が予算の上限に達した等の事情により補助金の交付が受けられなかった場合の補助金相当分の負担について、住宅事業者との間で、契約前の高談の段階で明確化しておくようお願いいたします。

**詳細は**

**お問合せ先** 子育てエコホーム支援事業事務局

受付:9時～17時  
(土日祝を含む) ☎0570-055-224 (通話料がかかります。)  
\*IP電話等からのご利用の場合 03-6625-2874

<https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp>



住宅の省エネリフォーム支援については、国土交通省、経済産業省、環境省の3省の連携により、ワンストップでの利用を可能とします。詳細は<https://jutaku-shoene2024.mlit.go.jp>をご参照ください。

## ② 住宅ローン減税で13年間の税額控除

**概要** ・住宅ローン残高の0.7%を原則13年間\*、所得税額と住民税額の一部から税額控除

\*新築住宅の場合。既存住宅の場合は10年間。

・住宅の省エネ性能等に応じ控除額を上乗せ

・令和6年に新築住宅に入居する子育て世帯・若者夫婦世帯の控除額について、  
令和4・5年入居の場合の水準を維持(最大で年間35万円)

**対象者** 令和4年1月から令和7年12月末までに入居した方

**詳細は**

**お問合せ先** **お近くの税務署へ** [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000017.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)



## ③ 贈与税非課税枠は最大1,000万円

**概要** 親や祖父母等から資金贈与を受けて住宅の取得等をした場合、  
最大1,000万円までの贈与が非課税

**対象者** 令和6年1月から令和8年12月末までに贈与を受けた方

**詳細は**

**お問合せ先** **お近くの税務署へ** [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000018.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html)



## ④ フラット35の金利を最大年1.0%引下げ

**概要** 子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に、住宅金融支援機構が提供する【フラット35】の金利を一定期間最大年1.0%引下げ  
\*長期優良住宅、ZEH住宅などを対象とした金利引下げメニューとの併用が可能です。

**対象者** 令和6年2月13日以降に資金を受け取られた方

**詳細は**

**お問合せ先** **住宅金融支援機構 お客さまコールセンター**  
☎0120-0860-35 [https://www.flat35.com/topics/topics\\_20231110.html](https://www.flat35.com/topics/topics_20231110.html)



詳しくは国土交通省のHPへ

<http://www.mlit.go.jp>

# 平屋ブーム到来!?

## ここ10年で平屋の人気が上昇！その人気に迫る！

### 年々増える「平屋」人気の理由に迫る！

ここ数年特に注目を集め、いまやブームとも言われている人気の平屋。ある程度の床面積を確保するにはそれに合わせた土地の広さも必要となるため首都圏など地価の高いエリアでは居住面積を確保しやすい2階建て以上の作りが大半ではありますが、リモートワークの普及や高齢化が進んでいることもあり、生活を郊外に移し平屋を選ぶ方が年々増えているとのこと。

国土交通省の「建築着工統計調査」によると平屋の着工は2016年で3万7,947棟であったのに対し、2022年は5万7,575棟と大幅に増え、2022年における居住用建物の全体の棟数は41万5,428棟という事ですから平屋の割合は13.9%もあり、ブームが続いていることが分かります。平屋と言えば一昔前は古い住宅のイメージでしたが、現在では大手ハウスメーカーなどでも軒並み平屋のラインナップを充実させており、機能性や個性的なデザインから若い世代にもその人気広がっているといます。今回は平屋がなぜ人気なのか、選ばれる理由、メリット、デメリットなどに迫ってみたいと思います。



### なぜ？平屋が人気の理由、メリットは？

#### 1.「地震や台風などの自然災害に強い」

平屋の大きな特徴としてはやはり災害に強いことが上げられます。高さが抑えられているので重心も低く、揺れも収まりやすいです。避難など外への動線もスムーズです。また強風などの影響も受けにくくなると言えます。ただし、水害などのリスクでは垂直避難が出来ないため、立地条件の考慮は必要になると言えます。

#### 2.「バリアフリー、生活動線がシンプルでコンパクト」

もう一つはマンションのようにワンフロアで高いバリアフリー性能を持っていることが上げられます。家全体がフラットで、各部屋への移動やキッチン、浴室などへのアクセスも階段や段差を気にする必要がありませんので、老後の暮らしを見据えても不便を感じにくくなります。

#### 3.家族とのコミュニケーションが増える

2階以上の作りの家では家族それぞれが独立する場面も多くなり、家族と一緒に過ごす時間が限られますが、平屋の場合、家族全員がワンフロアで生活するため、コミュニケーションを取る機会も多くなり、自然とリビングなどに集まりやすくなります。

また、レイアウトによりますが、平屋であればどの部屋からも庭に出られると言ったことも可能になりますので、庭に植えた木や花、景色を共有することもできます。みんなでパッと庭に出てアウトドア、BBQなんかを楽しんでも良いと思います。



#### 4.空間を最大限に生かし、採光も取りやすくなる

住宅の天井の高さは法律によって2.1m以上でなければならないと定められていて、この条件を満たすように設計していくと一般的な天井の高さは2.4m前後となります。開放感を出すにはそれ以上の天井高を確保したいところですが、2階建て等の場合その高さにも限界があります。その点、平屋では自由に天井の高さが設定でき、最大で5mなどにもすることも可能となります。また、このように勾配天井を設けて高い位置に窓を設ければ採光の確保もしやすく、昼間は照明いらず、また夜は星を眺めるなんて暮らし方も可能となります。

#### 5.メンテナンス費用や光熱費が抑えられる

2階建て以上の建物に比べ、メンテナンスする面積が少なくなりますので修繕にかかる費用が抑えられます。また、上下階の熱の空間移動がない為冷暖房効率が上がり、光熱費の削減にもつながります。

### 平屋のデメリットは？

#### 1.広い敷地が必要、また建築費用が高くなりやすい

例えば建ぺい率40%の土地であった場合、延べ床面積30坪の家を建てるのに2階建てなら土地は37.5坪で済みますが、平屋では75坪が必要となります。広い敷地が必要という事はそれだけ土地の価格が高くなり、固定資産税も高くなります。また、基礎工事と屋根工事の面積が増えますので、その分建築コストも嵩み坪単価でみると割高となります。

#### 2.防犯面、日当たり、風通し

平屋は高さが低いこともあり、2階建て以上の建物が立ち並んでいる場合など周囲の建物の影響を受けやすく、採光や風通しなどを考慮した配置を検討する必要があります。また死角にもなりやすく、また窓がすべて1階にあるため外部からの侵入がしやすく、防犯ガラス等セキュリティの強化が必要です。

#### 3.プライバシーの確保

家族間のコミュニケーション確保がしやすい反面、プライバシーの確保が難しいというデメリットがあります。音の問題やフラットで動線がシンプルな反面、来客時などはトイレへの動線などが気になる事もあると思うので、ゾーニングの徹底は必要です。

### でも将来は平屋に住みたい！

というわけで非常に簡単ですが、今回は平屋のメリット・デメリットを解説いたしました。私自身も将来的には海が見えて、ゆったりとした時間が流れるような平屋で暮らしたいとずっと思っていましたので、夢の実現に向けて色々と勉強しながら人生設計していきたいと思います。



センチュリー21グローバルホーム  
代表取締役 上村範丈

平成9年より不動産業に従事し、今年で25年目になります。

賃貸・売買仲介、管理、売却、建築、リフォーム、相続対策等不動産に関する様々なご相談にワンストップでご対応できるよう「地域に無くてはならない不動産プロフェッショナル集団」を構築し幅広いネットワークで地元稲城市～全国に対応しております。また不動産買取SOSを共同運営し、訳アリ不動産の買取や不動産トラブルやお困りごとの解決をお手伝いしております。

- ・宅地建物取引士 ・(公認)不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士
- ・賃貸不動産経営管理士 ・相続コーディネーター ・家族信託コンサルタント

CENTURY 21  
グローバルホーム



## 早めにやっておくべきこと

日付	✓	やること	お役立ちメモ
/	<input type="checkbox"/>	現住まいの管理会社に退去の連絡	駐車場を借りている場合は解約の連絡も忘れずに
/	<input type="checkbox"/>	引越し方法・引越し日を決める	引越し会社に依頼する or 自分で引越す
/	<input type="checkbox"/>	[引越し会社に依頼する場合] 引越し見積もり・予約をする	<b>お得で安心の引越し会社を料金比較するなら【LIFULL引越し】</b>
/	<input type="checkbox"/>	[自分で引越す場合] トラック・大型車を手配する	レンタカー会社で予約
/	<input type="checkbox"/>	必要な資材(ダンボールなど)を手配する	引越し会社に依頼 or スーパーなどでもらう
/	<input type="checkbox"/>	不用品を売る・処分する	リサイクル業者もしくはフリマアプリで
/	<input type="checkbox"/>	粗大ごみを処分する	現住まいの自治体・専門業者に依頼
/	<input type="checkbox"/>	固定電話の移転を手配する	NTT(局番なしの116番)に連絡
/	<input type="checkbox"/>	インターネット移転を手配する	回線・プロバイダ事業者で手続き方法を確認

★最大50%割引★



## 引越し1～2週間前

/	<input type="checkbox"/>	転出届を出す	現住まいのある役所で手続き ※引越し日の14日前から受付
/	<input type="checkbox"/>	転校届を出す	転出証明書を準備 在学中の学校長に提出
/	<input type="checkbox"/>	国民健康保険の資格喪失届を出す	身分証明書、保険証、印鑑を準備 現住まいのある役所で手続き
/	<input type="checkbox"/>	印鑑登録の廃止	印鑑登録証を準備 現住まいのある役所で手続き
/	<input type="checkbox"/>	原動機付き自転車(125cc以下)の廃車申告	ナンバープレート、標識交付証明書、印鑑などを準備 登録のある役所で手続き
/	<input type="checkbox"/>	ガス会社への移転連絡	ガス会社のHPもしくは電話で手続き
/	<input type="checkbox"/>	電力会社への移転連絡	電力会社のHPもしくは電話で手続き
/	<input type="checkbox"/>	水道局への移転連絡	水道局会社のHPもしくは電話で手続き
/	<input type="checkbox"/>	NHK・ケーブルテレビへの移転連絡	NHK・ケーブルテレビのHPもしくは電話で手続き
/	<input type="checkbox"/>	郵便局の転送手続き	現住まいを管轄する郵便局で転出届を出す(インターネットでも手続き可)
/	<input type="checkbox"/>	携帯電話会社への移転連絡	携帯電話会社のHPもしくは電話(窓口)で手続き
/	<input type="checkbox"/>	銀行・保険などの住所変更	利用している銀行・保険会社で手続き方法を確認
/	<input type="checkbox"/>	新居レイアウトを決定、荷造り開始	カーテンのサイズを確認 引越し後すぐに使うダンボールにするしをつける

## 引越し前日まで

/	<input type="checkbox"/>	掃除・ゴミだし	ゴミだしの日程を確認し、前もって準備
/	<input type="checkbox"/>	洗濯機の水抜き	傾けて中の水を出す ホースの中の水も抜き、コードと一緒に固定
/	<input type="checkbox"/>	引越し挨拶の手土産の準備	必要な個数をあらかじめ確認しておく
/	<input type="checkbox"/>	当日持っていく貴重品類(現金を含む)をまとめる	掃除用具、ハサミやガムテープなどの梱包用具は出しておくとよい

## 引越し当日

/	<input type="checkbox"/>	現住まいの明け渡し	鍵(スペアキーも忘れずに)を用意 管理会社の立ち会いが必要
/	<input type="checkbox"/>	ガス・電気・水道の開通	ガスは開栓に立会いが必要なので、あらかじめ連絡しておく
/	<input type="checkbox"/>	ご近所へのご挨拶(賃貸の場合は貸主にも)	準備した手土産を忘れずに

## 引越し後

/	<input type="checkbox"/>	転居届・転入届を出す	転転出証明書・印鑑を準備 新居のある役所で手続き ※引越し日から14日以内
/	<input type="checkbox"/>	転入学届を出す	在学証明書・転入学願いなどを準備 役所もしくは学校で手続き
/	<input type="checkbox"/>	国民健康保険の住所変更・加入	国民健康保険証・印鑑を準備 新居のある役所で手続き ※引越し日から14日以内
/	<input type="checkbox"/>	国民年金の住所変更	国民年金手帳・印鑑を準備 新居のある役所で手続き ※引越し日から14日以内
/	<input type="checkbox"/>	印鑑登録	登録する印鑑・身分証明書を準備 新居のある役所で手続き ※引越し日から14日以内
/	<input type="checkbox"/>	運転免許証の住所変更	運転免許証・住民票・印鑑などを準備 管轄の警察署・運転免許試験場で手続き
/	<input type="checkbox"/>	自動車の登録変更・車庫証明の発行	新居を管轄する陸運支局で手続き ※住所変更から15日以内
/	<input type="checkbox"/>	バイクの登録変更	新居を管轄する役所もしくは陸運支局で手続き ※住所変更から15日以内
/	<input type="checkbox"/>	飼い犬の登録	新居のある役所または保健所で手続き ※引越し日から30日以内
/	<input type="checkbox"/>	荷ほどき	ダンボールは引越し会社へ引取りを依頼、または自分で廃棄

※手続き方法が市区町村によって異なる場合がありますので、必ず確認してからご利用ください。

# グルメ王！ Masa.渋谷のグルメ道

## 第36回



売買取業部のスタッフ、私、渋谷雅彦が全国でお勧めの飲食店を毎月1店舗、ご紹介して参ります。飲食店のジャンルは幅広いですが、私が特に好きなジャンルが「鮓」です。鮓はネタとシャリのシンプルな組み合わせですが、シンプルが故に、非常に奥が深い食べ物です。お店によっては厳格な温度管理まで徹底しています。

## ▶ 「鮓 きずな」

大阪府  
大阪市

今年も残り1ヶ月となりました。残り1ヶ月も全力で仕事に臨んで参ります。売買取業部の渋谷雅彦です。

名店紹介シリーズ、36軒目は、「鮓きずな」さんです。店舗は大阪府大阪市都島区にございます。大阪屈指の予約難店です。今回はご紹介で訪問する事が出来ました。誠にありがとうございます。

「鮓きずな」さんは令和6年11月29日現在、グルメサイト「食べログ」において、4.29点、BRONZE受賞店です。新規で訪問するのは限りなく難しいと思います。

お寿司、つまみ共に大将のこだわりをビシビシ感じました。最初に出されたヒラアジの棒寿司、シラサエビは非常に個性的で感動しました。

尚、この日のベストは鯛の昆布締めのお寿司でした。鯛の昆布締めのお寿司は他のお店でも食べた事はあります。

鮓きずなさんの鯛の昆布締めに関しては、シャリとの相性が非常に良く、お寿司になる事によって、旨味が二重、三重にアップグレードしていきました。

ちなみに、この日は通常12席で営業されるのが14席で営業されていました。そんな中でも大将のスピードは圧巻でした。スピードがありつつも仕事は丁寧であり、幸せな2時間30分を過ごせました。

全国には様々な名店がございます。『お寿司』は最も大好きな食のジャンルです。

今後も様々なお寿司屋さんに訪問したいです。皆様のお勧めのお寿司屋さんがあれば是非とも教えて下さい。来年もより良いお店をご紹介出来るように情報収集、頑張っ参ります！



食は人それぞれ好き嫌いが分かりますが、これから毎月ご紹介するお店の中から1件でも「このお店に行ってみよう」と思って頂ければ幸いです。

# 引越し いつ する?

大安

歴注の一つである「六曜」の中で最も縁起が良いとされる日です。結婚式などのお祝い事を開催する日に選ばれる事が多い日で、もちろん新しい門出となる引越しにも人気の日取りです。

天赦日

歴注の一つである「歴注下段」の中で最も縁起が良いとされる日で、特に新しい事を始める時に向いている日とされています。天赦日は大安よりも少なく、年に5〜6日しかないのが特徴です。

一粒万倍日

歴注の一つである「選日」の中で吉日に当たる日です。「一粒の米が万倍にも増える」という意味で、お金を出すことに向いている日とされています。

 … 大安  … 天赦日  … 一粒万倍日

12  
-2025-



Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
30 	1	2	3 定休日	4	5	6 
7	8	9	10 定休日	11	12  	13 
14	15	16	17 定休日	18 	19	20
21	22	23	24 定休日  	25  	26	27
28 冬期休暇	29	30	31 → 2025年1月5日まで	1	2	3



1  
-2025-

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
29	30	31	1 定休日 冬期休暇	2	3	4
5  → 冬期休暇	6	7	8 定休日	9	10	11 
12	13	14	15 定休日	16	17 	18
19 	20	21	22 定休日	23 	24	25
26	27	28	29 定休日	30	31	1



テレビCMでも  
おなじみ

# 自宅を売却しても そのまま住み続けることができる

やっぱり  
我が家が1番だワン!



センチュリーワン

センチュリー21の

## リースバック

### 売っても住めるんだワ!!

「売っても住めるんだワ」はこんな方のお役にたちます



老後の生活資金等を  
確保しておきたい方に



リバースモーゲージの利用が  
難しいと言われた方に



住宅ローンの支払いが  
難しくなりつつある方に

その他、急ぎの資金、旅行資金、介護費用、事業資金、運用資金、  
資産整理など、リースバックをお選びになる方が増えています。

## ところで“リースバック”って？



### 「売っても住めるんだワ」の5つのメリット

- 売却代金を必要資金に!** 代金の使用用途に指定はございません。老後資金や事業資金などご自由に使用いただけます。
- 売却後も住み続けられます!** 不動産売買契約と同時に定期建物賃貸借契約も締結していただけます。所有者から借主になることで住み続けていただけます。
- 全国主要都市対応可能!** 全国主要都市に対応しております。まずはお気軽にご相談ください。  
※営業エリア外等、取り扱えない場合があります。
- 固定資産税がかかりません!** 売却後は借主になるため、固定資産税の支払いがなくなります。より支出を抑えることが可能です。
- どんな不動産でも対象です!** マンション、戸建、土地、一棟ビル・・・収益不動産や住居兼事務所(店舗)など、形態や用途、築年数に拘らず取り扱いたします。

### 「売っても住めるんだワ」の活用術

- 定年退職後も愛着ある我が家に住んだまま、老後の蓄え
- 退職金をもらっても、まだまだ不安な定年後の生活。老後の資金作りに自宅をリースバック。家を売却しても住み続けられるうえに、老後の蓄えも確保できます。
- 納税期限が迫る相続税。手元に現金がない中リースバックで解決!
- 実家を相続したものの、手元に現金が無く、売却することを考えている方。リースバックを利用して、期限内納税をして、最適な判断を。
- 商売が赤字になり店舗兼住宅をリースバック。住み続けながら資金調達!
- 借金は返したいが、店舗兼住宅を手放したくないとお悩みの方。リースバックで資金調達して、商売の継続も!

まずは、  
お問い合わせ下さい!  
**TEL 042-379-8845**

# 「家売る」という事

## 【自宅売却は急がない】

日ごろ私たちは、自宅や不動産を「売る」ことを想定して生活していません。

相続や離婚、住み替えなどの理由ができて、短い時間の中で「売る」ことを決めざるを得ない場合が大半です。

その短い期間の中で、不動産会社を選定し、資産の分割や新しい住まいの購入など、短期間に大切なことをたくさん決定しなければなりません。

しかし、不動産売却と言う一連の作業は、プロでも大変な仕事です。これはほとんど経験のない皆さんがうまくやり遂げるのは難しいのが実情です。まして信頼できる、誠実な仲介パートナーがいなければ困難です。

将来、不動産を売却する可能性が少しでもあると感じている人は、突然やってくるその日に備え、次に挙げる項目程度の心の準備はしておいていただきたいと思います。

①売却を想定し、備えておく。売却する場合に「関係者」となる家族や兄弟、親戚と、売却の可能性や自分の気持ちなどを普段から少しでも話しておく。

②近隣の売却広告などを集め、相場観をチェックし、自分の不動産がどの程度の価格で売れるかを想定しておく。

③友人知人、信頼できる人のなかに不動産関係の仕事をしている人がいないか探して、「もし売却するときは、お願いするかもしれません」と話して、実際に取引するときの情報をあらかじめ収集しておく。

こうして心の準備をしていたとしても「急なこと」ですから、「高く売る」より「早く売る」を優先せざるを得ない場合が生じます。

しかし、急ぐと最後は時間に追われ、妥協せざるを得なくなります。そうなると、売却した後に後悔する可能性があります。たとえば、相続税を払うための不動産の売却を考えてみましょう。相続税の納期は被相続人がお亡くなりになってから10ヶ月以内ですから、兄弟姉妹など相続人間で話し合いをすれば、すぐに経ってしまう時間です。納期間際になって、慌てて金額を下げて売る。焦らなければ、もっと高く売れたのに…、と後で後悔することになります。

そうならない為に、売却せざる得なくなる前に、備えをしていく必要があるのです。備えあれば憂いなしです。

## 【情報を集めておく】

不動産売買においては、不動産会社と売主さんの間に、「情報の格差」があります。不動産会社が持っている情報は明らかに売主さんが知りうる情報より膨大です。不動産会社はその情報を売主さんに提供すべきですが、自分たちの枠通り売却を進めたいため、意図的に情報を隠してしまうこともできてしまいます。これに対抗するためには、売主さんでもできるだけ自分の物件の情報を収集することが大切です。特に、「自分の物件のバリュー（価値）を知る」ことはとても大事です。自分の住んでいる家やマンションの快適さ、独自の価値・魅力は誰よりも自分自身が一番知っているはずで、「晴れた日はベランダから〇〇山が見える」「駅からは徒歩15分くらいあるけど、気持ちの良い公園までは2分もかからない。サイクリング道路入り口もすぐそこだ」「有名私立小学校まで徒歩5分、長女がその学校に入学する時期に引越してきたんだ」などなど。不動産会社によっては、「〇〇山が見えても相場は変わりませんね」「公園までの距離より駅までの距離の方が大事です」と、ご自身が感じている魅力を価格設定を反映してくれない人が多いでしょう。でも、〇〇山が見えるだけで、「ここに住みたい！」と一発で気に入る人だっていないとは限りません。不動産会社は、物件の独自の価値をわかっている、それを売主さんに伝えない可能性もあります。

たとえば、教育熱心な父母にとっても評判の高い公立小学校の学区内なら、必ずそこに魅力を感じる人は複数います。すでに高齢になって子どもも独立している老夫婦なら、小学校の校区のことなどまったく頭のない場合があります。不動産会社はその価値がわかっているのに、売主さんは分かっていない。これでは勝負になりません。家は、新たな所有者、使用者が最大限に活用し、新しく活気づきます。そして、ただ急いで売却するよりずっと満足できる収入を得ることができず。しかも、前向きな気持ちで新しい住まいに移ることができます。

「そうは言っても、急いでいるんだ。ゆっくり夢を追いかける余裕はないんだよ」それも本音でしょう。

事情があるから売却を決めたのです。要は時間との戦いです。「急ぎだけれど、急がない」

この「失敗しない不動産売却の鉄則」を堅持できるはずで。そして、ただ焦るのではなく、ぐっとこらえて少しだけ余裕を持って取り組む覚悟を持てば、夢のある売却へと発展させることができるはずです。

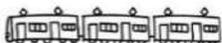
## 【売却することが本当に正しいのかしっかり検討する】

皆様は事情があって、「自宅を売ろう」としています。でも本当に、「売ること」が最善の策なのでしょうか？売る以外に手はないのでしょうか？自宅を売ろうと考えたのは、「必要な資金を手にするため」です。その手段に過ぎません。

売ると決めたら、つい売ることが目的になってしまいがちです。本当は最初に、必要な資金を調達するために、他にどんな方法があるか。売る以外にその物件を活用する方法はないのか。手元にいくら残ればいいのかを含めて、広く検討すべきです。売るとしたら、必要な税金などの試算もしておく必要があります。案外、売った後にどのどんな税金がいくらかかるか、まったく無頓着な人が多いのが実情です。後で多額の税金がかかる場合もありますから、一概にいま売却するのが正しいとは限りません。特に買い替えや特例、相続についても、適切な期限を把握しないと後で思いもよらない支出で損をするケースもあります。売却時のトラブルで最も多いのは、諸経費の計算ミスや、税金の知識がなかったために後で多額の納税が発生するなど、後になって困る事例です。不動産会社は税金の専門家ではないということを認識して、あらかじめ税理士に相談するなどして、税額の目安を調べておくべきでしょう。不動産業界では、「税の問題には立ち入るな！」と教えています。だから、売主さんが自分で調べておかなければなりません。

たとえば、不動産の保有期間が「5年以内」か「5年超」かで、税額が倍も違います。ちょうど5年目の日はまだ5年以内です。その日に売買契約を結んでしまうと、翌日契約する場合の2倍もの税金を納入しなければなりません。

これらの試算をした上で、売るのか、借りののか、何か他に自宅を活用するのか、最初に比較して決めましょう。



次回は、「売ってから絶対に後悔したくない」です



「まごわやさしい」という言葉をご存知ですか？

実はこの7文字は、「取り入れることで健康的な食生活を送ることができる食材の頭文字」を語呂合わせにしたもの。飽食で健康的な食生活を見逃しがちな現代の食生活に推奨されるのがこの「まごわやさしい」という合言葉なのです。

「まごわやさしい」の「い」は、芋類を表しています。じゃがいもやさつまいも、里芋、山芋など多くの種類がある芋類ですが、どれもビタミン類や食物繊維が豊富で、腸内環境を整える効果が期待できますよ。

## 芋汁 さば出汁

(2人分)

自然薯 (20cm位2本)	100~150g
卵	1個
さば切身	2切
水	500ccくらい
味噌	大さじ2~3
ネギ	適宜

### 作り方

- 1 自然薯は洗って、ヒゲ根は切る。残ったヒゲ根は炙って取る。
- 2 自然薯を皮ごと擦り下ろす。擦り下ろした芋に粒があったらつぶしながらスリコギ棒で練る
- 3 生卵を加え均等になるまで練る。
- 4 さばはぶつ切りにし、水から煮出してアクをすくい、少し濃いめの味噌汁を作る。
- 5 味噌汁を少しづつ加えながらムラがなくなるまで溶いていく。
- 6 ご飯にかけねぎをちらして食べます。



## ジャガイモのカリカリチーズ焼き

じゃがいも	2個
とろけるスライスチーズ	2枚
塩コショウ	少々
サラダ油	大さじ1/2

### 作り方 (2人分)

- 1 ジャガイモは千切りにし、水にさらして水気を切る。耐熱容器に入れてふんわりとラップをし、600Wのレンジで2分加熱する。
- 2 ポウルにじゃがいもを入れ、とろけるスライスチーズを手でちぎりながら加えて塩こしょうをふり、混ぜる。
- 3 フライパンにサラダ油を入れて熱し、具材を平らになるように入れる。フライ返しで押さえながら焼き色がつくまで中火で焼き、裏返して同様に押さえながら焼き色がつくまで焼き食べやすい大きさに切る。



## 長芋とアボカドわさび醤油

長芋	200g
アボカド	1個
レモン汁	小さじ2
練わさび	小さじ2
醤油	大さじ2
大葉	5枚

### 作り方

- 1 皮を剥いたねばり芋(長芋)を適当な大きさに切って、ポリ袋などに入れ、すり鉢などで荒く砕いておきます。
- 2 アボカドを角切りにして、レモン汁を振っておきます。練りわさびとしょうゆを混ぜ合わせておきます。大葉は刻んでおきます。
- 3 ねばり芋(長芋)、アボカド、わさびしょうゆ大葉を混ぜ合わせて、器に盛りつけて完成です。



## さつまいも チーズ餅

さつまいも	2本
パルメザンチーズ	大さじ1
片栗粉	大さじ3
ナチュラルチーズ	2枚
バター	10g
塩	小さじ1/2

### 作り方

- 1 さつまいもは輪切りにして皮をむき、水にさらししばらく置く。小鍋にたっぷりの水を注ぎさつまいもを入れ竹串がすっと通るくらいまでゆでる。
- 2 1をマッシャーでつぶし、塩、片栗粉、パルメザンチーズを加え粉っぽさがなくなるまでしっかり混ぜ合わせる。
- 3 ナチュラルチーズは1枚の半分を一人分として適当な大きさにカットする。2を4当分にしてチーズを中に入れ丸く成形しバターを敷いたフライパンで両面良く焼く。



稲城市

# お店紹介掲載店MAP



## 掲載店 随時募集中です!

皆さんのお店も  
掲載して  
みませんか?



掲載料はいただいておりませんが、  
店舗への当フリーペーパー設置を  
毎月お願いしております。

どうぞお気軽にお問い合わせ下さい♪

# お客様の声

より多くのお客様にご満足いただけるよう  
さらなる研鑽を重ねてまいります！

## 稲城市 新築戸建 ご成約 S様

いつも優しくわかりやすく質問にも答えて下さり、  
心強かったです。時間にもいつも配慮いただき  
ありがたかったです。  
子供が生まれ今のお家だと手狭になってきたため、  
購入を検討しました。  
探し始めてからは半年ほどでした。  
購入するのに心配だった事は、  
家が建つ前だったので、どんな建物になるか。  
どれくらいの広さか分からなかった。  
今後、購入される方へのアドバイスとしては  
気になった事、不安に思う事は担当者さんに聞く事です。  
担当：伊藤

## 稲城市 新築戸建 ご成約 O様

この度は、素敵なお家を見つけて  
頂き、ありがとうございます。  
担当の伊藤さんは丁寧に対応して  
頂きました。  
気に入ったら、早く買った方がいいです。  
決断力が大事だと思います。

担当：伊藤

## 稲城市 売地 ご売却 N様

売却成立・当初希望していた金額よりも高く売却していただき、  
本当にありがとうございました。夫婦揃って満足しています。  
担当の方は、落ち着いた雰囲気の方で信頼できました。  
お店もキレイで、居心地が良かったです。  
色々な会社の営業の方に話を聞きましたが、やはり地元の  
会社さんの方が情報も沢山あり、ご紹介していただけるお客さんも  
大勢いらっしゃると思いました。  
売却するときは地元の会社さんにお任せするのが良いと思います。

担当：渋谷（俊）

## 稲城市 中古マンション ご売却 H様

買い替えのサポートをしていただき、  
ありがとうございました。  
同マンションで販売中の部屋が多数あり、  
売却に時間が掛かるのではないかと  
考えておりましたが、時間を掛けずに  
売却することができて安心しました。

担当：辻丸

売買  
SELL & BUY

査定  
ASSESSMENT

買取  
PURCHASE

相続  
INHERITANCE

分譲  
SUBDIVISION

リフォーム  
REFORM

駐車場  
PARKING

CENTURY 21  
グローバルホーム

仲介  
MEDIATION

賃貸  
RENT

管理  
MANAGEMENT



キッズルームも完備！  
ゆっくりとおくつろぎいただきながら  
ご相談ができる店内です！



お飲み物をご用意してお待ちしております！  
お気軽にご来店くださいませ。

「売る」「買う」「借りる」「貸す」  
～私たちがワンストップで  
不動産のお悩みを解決します～

賃貸から売買まですべてをお手伝いできる事が  
当社の強みです。  
地域No.1の情報力と行動力をお約束し、ワンチームで  
サポートいたします！

地 域 密 着

東京都稲城市～多摩エリア  
川崎市多摩区 麻生区エリア

地域に精通した経験豊富な  
スタッフが揃っています！！

TEL:042-379-8845



JR南武線「稲城長沼駅」北口駅前  
お客様駐車場も完備！！