

“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 9月号 ～

# 9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  
各セミナーのご報告
- P2 地域のイベント紹介コーナー
- P3-4 特選投資物件の紹介
- P5-6 スタッフ通信
- P9 業界ニュース
- P10 不動産ソリューション  
コーナー(番外編)
- 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



## 石表島の不動産投資

最近、国策として海外からの観光客を増やそうとしているのは皆さんもご承知の通りだと思います。  
そんな中、先日、初めて西表島へ行ってきました。

目的は不動産投資の視察です。途中、石垣島、竹富島も少しだけ観光。もちろん初上陸です。

石垣島は最近外国人観光客が急増加しており、すでに街として成り立っている感じで飲食店もかなりありました。

竹富島はかなり独特な雰囲気。昔の島人の生活を感じられる非常に魅力のある島でした。長く滞在してみたい島です。

さて、西表島。ウミガメやヤマネコを目的に来る人も多いとのことですが、やっぱり自然とのんびりした雰囲気がとても良かったです。インドア派な私も、川や海で山でアクティビティを楽しみました。ヤマネコには会えませんでした。マングローブの中をカヌーで進んだり、世界に二つしかないというサンゴでできた小島に行ったり、シュノーケリングをしたり、やはりその自然は非常に魅力的でした。土地値はまだ安くない場所でも坪6~10万円程度と充分投資として成り立つ土地です。

アクティビティなど体験型の不動産投資には、大きな可能性があると思います。いまはいろいろな面白い運用機会が出てきています。変化が大きい時代だけにいろいろなチャンスがあるのかもしれません。



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



## セミナーを開催致しました！

2016年7月より毎月

- ・賃貸経営応援セミナー
  - ・不動産売買セミナー
  - ・相続対策セミナー
  - ・不動産投資セミナー
- を行って参りました！



おかげさまで、7月もセミナーを開催させて頂きました！  
今回は相続(争族)対策をテーマに、前半は皆様にとって決して他人事ではない相続の基本のお話と、後半は実際のご家族の相続対策を“SUPER Reifa(スーパーリーファ)”というソフトを使ってシミュレーションを行いました。今相続が起こったら相続税はどのくらいかかるのか、贈与や不動産投資をすることで、どれくらいの相続税が削減でき、どれくらい資産が守れるのかをご覧頂きました。ご興味ある方はこのソフトでシミュレーションを実践できますので、お気軽にお問い合わせください！

これからも参加者様にとってお役に立つようなテーマを掲げ、より良いセミナーにしていきたいと思っております！

セミナーの内容や日程の詳細は随時ヤジマガジンでお知らせをさせていただきます。

また、ご都合が悪くご参加出来ない時は、各種内容のテキストもご郵送出来ますので、ご連絡頂けますと幸いです。





## ♪地域のイベント紹介コーナー♪

### 北新井公園「納涼盆踊り大会」

天気にも恵まれ、今年の北新井公園「納涼盆踊り大会」も賑わいをみせていました！町会、地域の育成委員会、小学校のPTAなどが中心となり21日・22日の二日間開催！その二日間にお邪魔させて頂きました！

今年もやぐらの周りには、盆踊りに参加する人で溢れており、お祭りの終盤になっても大盛り上がりでした！新しく曲が流れるたびに新しい参加者がかわるがわる輪に入り、「もう一回！」とお母さんの手を引く子供もいてわくわくする気持ちが伝わってくるようでした。



### 今年も大賑わいのお祭り♪

出店には長い行列が出来ていました。待っている間にお祭りの雰囲気を楽しむのもいいですよ♪

ちなみに出店は小学校の部活動ごとにお店を出していたそうです。カルメ焼き焼きそば、綿あめに...チョコバナナの看板はバレー部でしょうか？

出店の看板も個性的で見ているととても面白かったです。弊社スタッフの近藤もスーパーボールすくいのコーナーで発見致しました！光るおもちゃも近くで販売されており、子供たちに大人気です。



みんな大好き  
チョコバナナ



色とりどりの  
ヨーヨー

納涼盆踊り大会は地域の元気と魅力を肌で感じる事が出来る素敵なお祭りでした。

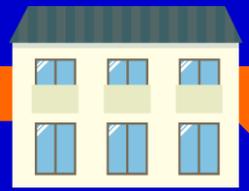
地域の大きなイベントとしてこれからも続いてほしいなと思います。

(取材 細越葉月)



看板娘の近藤♪





# 9月 特選投資物件のご紹介！

**売アパート（オーナーチェンジ）：新軽井沢・成沢  
軽井沢駅から徒歩圏！！リゾート地・軽井沢で利回り7%超物件！**

<b>価 格</b>	<b>5,670 万円</b>
地 積	805.76 m <sup>2</sup> (分筆後)
床 面 積	262.74 m <sup>2</sup>
間 取 り	2DK (40m <sup>2</sup> 台) x 6 戸
築 年	2003年 (築15年)
想定月額賃料 (満室時)	¥346,000
現況契約状況	6 / 6 戸 (満室)
年間想定利回り	7.32%
ア ク セ ス	北陸新幹線 軽井沢駅 1.4 km (徒歩18分)

軽井沢駅旧駅舎(しなの鉄道軽井沢駅旧駅舎口)  
アパホテル<軽井沢駅前> 軽井沢荘  
軽井沢プリンスショッピングプラザ  
ACE OUTLET  
軽井沢プリンスホテルイースト  
軽井沢プリンススキー場  
軽井沢キッス  
ファミリーマート  
軽井沢プリンスSP店  
晴山ゴルフ場  
軽井沢ホテルゴルフコース  
〒389-0102 長野県北佐久郡軽井沢

＜軽井沢プリンスホテルすぐ前！＞  
軽井沢駅まで徒歩18分という好立地！  
また土地の広さ243坪で79坪の建物面積。  
積水ハウスの建築で築浅15年です。建築費を考えると、非常に面白い物件です！

最近猛暑が続いています。  
軽井沢によく行かれる方は、一部屋別荘に、残りを賃貸運用しませんか？



**ホテルリステル新宿 3住戸バルク 4,050万円**

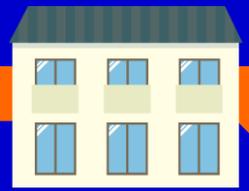
2F・3F各1戸	賃料	1,350万円	約 87,831円	利回り	約 7.8%
4F・5F各1戸	賃料	1,350万円	約 90,090円	利回り	約 8.0%
6F・7F各1戸	賃料	1,350万円	約 87,140円	利回り	約 7.7%

※賃料は、2018年3月～5月の賃料を平均したものです。1部屋のみの購入の相談も承ります。

民泊等の観光に係る不動産投資をお考えの方は必見！！  
海外からの観光客が右肩上がりに増加しているにもかかわらず、民泊に対する規制は強化され、マンション管理組合の96%が「民泊全面禁止」と騒がれる今日この頃。

この分野での投資先が無い状態ですが、「新宿御苑前」駅から徒歩5分の好立地に、ホテル3室の売り情報です。今後の日本の観光政策やオリンピックを考えると、将来性もあり、立地と築年数を考えると現状でも高い利回りであると思います。

**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**



# 9月 特選投資物件のご紹介！

西武新宿線「鷺ノ宮」駅 徒歩1分

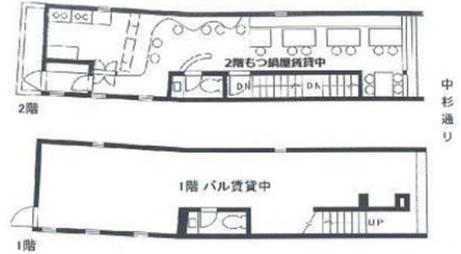
平成28年築！ 表面利回り 約6.8%！

中杉通りに面する立地 バス通り面！！

1階 バル 賃料25.6万円

2階 もつ鍋 賃料24.84万円

**販売価格：88,000,000円**



## 【コメント】

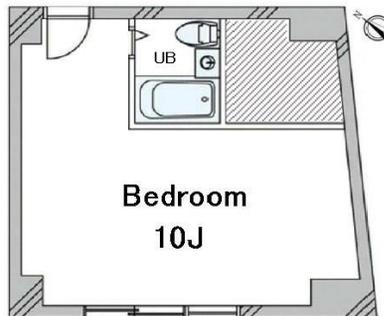
投資不動産の大事なポイントは立地であると考えています！

最寄り駅から徒歩1分の立地は大きなアドバンテージとなり、場所は替えが効きません。しかも、西武新宿線の急行停車駅の鷺ノ宮駅は乗降者数も安定的に推移していて、人気のある駅なのでお勧めです。

六本木・赤坂・乃木坂 徒歩圏内  
事務所可能で実需でも投資でも魅力のある物件です。

21.26㎡ ワンルーム

- フロントサービス有(宅配便手配等)
- 東京ミッドタウンの裏
- 1階にローソン、ランドリールーム有り
- 24時間有人管理
- 各フロアにゴミ集積スペース
- 大規模修繕工事実施(H27年6月)



**販売価格：15,000,000円**

所在	(住居表示) 東京都港区赤坂9-1-7	
敷地	権利形態 ( 所有権 )	
	面積 3,982.93 ㎡ 共有持分: 2126 / 1245661	
用途地域	( 近隣商業地域・第二種中高層住居専用地域 )	
建物	専有面積(登記簿)	21.26 ㎡ ( 約 6.43 坪 )
	バルコニー	0 ㎡ ( 約 0 坪 )
	間取りタイプ ( 1R )	1棟の総戸数 ( 710 戸 )
	構造 ( 鉄骨鉄筋コンクリート造 )	10 階建
建築	( 昭和 46 年 5 月 )	
分譲会社	( 秀和株式会社 )	
施工会社	( 株式会社熊谷組 )	
管理会社	( )	
管理形態	( 自主管理 )	管理方式 ( 常駐 )
管理費	( 19,608円 )	その他 ( )
修繕積立金	( 3,921円 )	合計 ( 23,529円 )
敷地内駐車場	( 調査中 )	
施設	駐輪場	( 空有 ) 月額3,000円
	給湯	( 全館集中 ) ガス ( 無し )
	エレベータ	( 有り )
引渡	現況	( 空室 )
	時期	( 相談 )
備考	バイク置場 調査中	

## 【コメント】

現在空室ですので、事務所利用や住居としてご利用いただくのはもちろん、投資用としても魅力的です。

前テナントの賃料は月額95,000円でしたので、想定表面利回り7.6%！！

管理体制もとてもしっかりしていますし、この立地でこの利回りはなかなか出てきません。

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



今年は特に猛暑になっているので、涼を取りに日帰りで栃木県的那須塩原市に行ってきました。今回は木ノ俣川という関東圏内では相当水が綺麗な

渓谷に行き、のんびりとしてきました。まだまだ東京都内や関東には行ったことのない場所が沢山あるので、色々探しながら巡って行きたいと思います。



## 関口 紗恵



現在、一人暮らしをしていますが、部屋が殺風景の為、気が向いたときにお花を飾るようにしています。

今はひまわりを置けてますが、好きなのは『ミモザ』です！  
2月～3月が開花期なのでまた来年にならないと置けません、部屋全体が明るくなるような気がします♪



## 宮脇 円



以前住んでいた家の近くにあったカフェに、久しぶりに行きました。

ここは家具屋さん併設されていて、店に飾ってあるアンティーク家具やランプなども購入できます。

自分の家では飾れないものが多いので、いつもお茶を飲みながら、その雰囲気だけを堪能して帰ります。

お料理やケーキも美味しく、贅沢な時間が過ごせました。



## 山本 卓嗣



先日、北口店長内藤さん(通称:キタテン)より「メロンを貰って欲しい」と電話がありました。どうやら内藤家では消費出来ない量だったようでお裾分けして頂きました。

我が家の食糧の消費は尋常じゃないので頂いたメロンは即完売状態でした(笑) 普通は取り合いが起こりそうですが、仲良く譲り合いながら食べてる姿を見て成長を感じました！





## 内藤 心太



屋形船に乗ってきました。品川からお台場、隅田川、永代橋、レインボーブリッジを周遊し、あっという間の2時間半。猛暑が続く東京ですが、東京湾の海上は

とても涼しく、とても気持ちの良いひと時を過ごすことができました。最後は東京音頭で皆で大はしゃぎ！



## 近藤 リエ



まだまだ暑い日が続きますので、中野ブロードウェイ名物のソフトクリームを頂きました。クリームの高さが30cm以上はある特大ソフト。8種類の味が楽しめます！



店員さんから受け取った瞬間より、倒れないよう気をつけながら慎重に食べ進みました♪さすがに家族とスプーンでシェアしながらでしたが、スーッと楽しく涼を取る事が出来ました！

## 渡邊 功志



我が家は賃貸アパートですがヤモリが住みついでいて、暑くなってきてからは毎日のように見かけます。井戸を守ると言われるイモリに対して、ヤモリは家を守ってくれと聞き、最初にみかけたときには驚きましたが、今では愛らしく感じていて、「守ってくれてありがとう」と声をかけるようになりました。



## 安藤 薫



先日息子の野球の合宿に同行してきました。台風直撃でしたが、なんとか目玉の100本ノックができました。どろどろになりながら白球を追いかける息子に感激でした。

宿舍の裏に観光スポットのひまわり畑がありました。とても綺麗に咲いていて癒されました。



## 細越 葉月



夏はなかなか実家に戻ることが出来ませんので、みんな元気にしているかなと思うこの頃。家族とはよく電話で話しますが、祖母と電話で話すと必ず実家で飼っている猫の話になります。



今年の暑さに猫もくったりしていると、最近では風通しの良い玄関前がお気に入りだそうです。次回帰省した時はたくさん撫でたいですね。





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

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

0120-07-2525

しろくまクリーンサービス

住所

〒176-0005 東京都練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1F

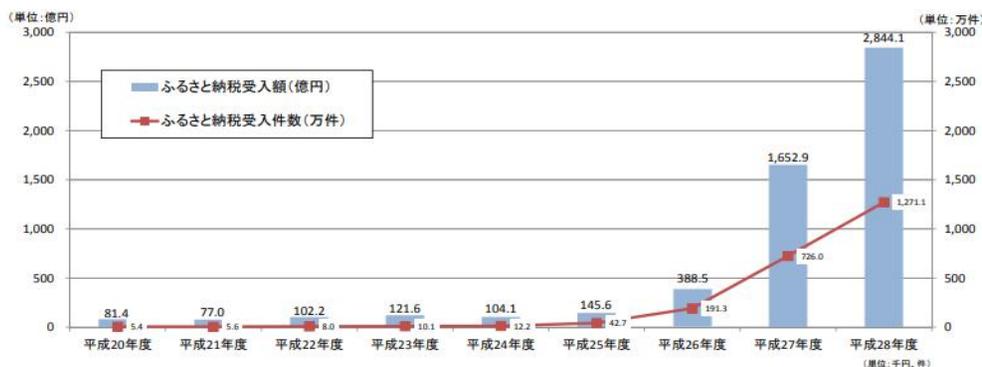


# 不動産ソリューションコーナー（番外編）

## 簡単にできるお得な節税対策!?

### ～ふるさと納税を活用して、豊かな生活を実現しよう～

ふるさと納税をご存知ですか？総務省 自治税務局の1,788の地方団体調査によると、ほとんどの方が知っているのに、まだ1割程度しか利用されていない、という制度なのですが、どうせ納税するなら、ぜひ活用して頂きたい『お得な制度』の一つです。



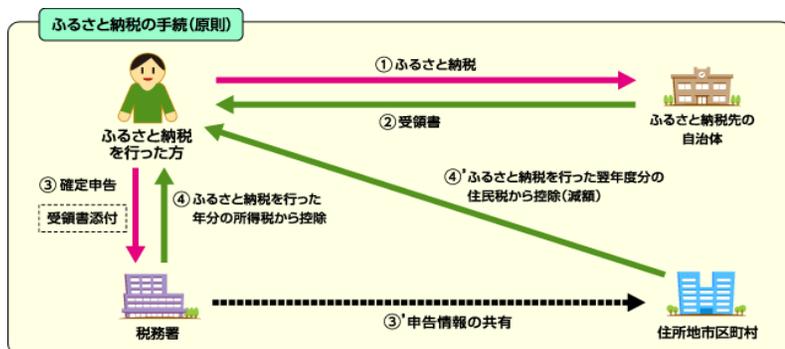
	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
受入額	8,139,573	7,697,723	10,217,708	12,162,570	10,410,020	14,563,583	38,852,167	165,291,021 (28,674,022)	284,408,875 (50,123,497)
受入件数	53,671	56,332	79,926	100,861	122,347	427,069	1,912,922	7,260,093 (1,476,697)	12,710,780 (2,566,587)

総務省によるふるさと納税の利用実態調査結果。ここ数年、一気に伸びていますが、まだまだ人口に対しての利用率は約1割程度で『知っているけど利用されていない』というのが実態のようです。

※ 全地方団体(都道府県及び市区町村)を対象に調査を実施。  
 ※ 受入額及び受入件数については、各地方団体で「ふるさと納税」と整理しているもの(法人からの寄附を含む地方団体もあり)。  
 ※ 平成23年東北地方太平洋沖地震に係る義援金等については、含まれないものもある。  
 ※ 「平成27年度」及び「平成28年度」の欄のうち、0内の数値はふるさと納税ワンストップ特例制度の利用実績(把握している限りのデータを回答している地方団体もあり)。

ふるさと納税とは、各自治体に寄付を行うことで、所得税の還付や住民税の控除が受けられ、寄付された自治体から返礼品を受け取れる制度です。**自己負担は基本2,000円で、30%程度の還元率の返礼品を自治体から受け取れる**、という仕組みです。**控除増減額は収入や世帯数によっても変わりますが、収入1,000万円のご夫婦で約17万円を寄付金に当てることができるので、その分の返礼品が得になる**、という形です(総務省HPより)。

難しい仕組みのように思われますが、確定申告をされているオーナー様であれば、税理士さんに相談頂ければ、簡単に手続きも可能です。



また、インターネットで簡単に返礼品から納税先の自治体を選べたり、手続きをすることができるようになってきていることも昨今利用率が増えている要因の一つです。

2018年の納税期限は12月31日まででまだまだ時間があります。『ふるさと納税』でインターネットで検索していただくと、簡単に登録・検索できます。寄付額に上限はありますが、賃貸経営で納税額が多いオーナー様ほど活用のメリットが高いため、ぜひ活用してみてください。

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

# 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、相続支援コンサルタントが  
“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することができます。
- 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。

「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!

日時 9月28日(金)10:00~18:00まで

会場 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

■ 申込み電話 ⇒ 0120-07-2525  
■ 申込みMail Adress ⇒ info@realestate.ne.jp

限定6組様

事前予約制  
1時間無料

【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。