

“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 10月号 ～

10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 地域のお店紹介コーナー
- P3-4 特選投資物件の紹介
- P5-6 スタッフ通信
- P9 相続相談コーナー
- 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





ルーブル美術館展

先日、六本木で行われていたルーブル美術館展に行ってきました。

人が多くてゆっくりとみることはできませんでしたが、若いころのナポレオン・ボナパルトの肖像画や彫刻があり印象的でした。私は初めて見るナポレオンの威風堂々たる立派な姿に少し感動しました。もちろんこの時代ですから自分の力を誇示するために描かれたものだと思いますが、どんな想いを実現したかったのか少し歴史に興味を持ちました。世界史よりも日本史が好きなのですが、芸術を通じて海外の歴史、文化に興味を持つことは悪くないと我ながら思います。

ちなみにナポレオンが亡くなったのは、1821年5月ですのでちょうど200年前くらいのお話なんですね。



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



旭丘銀座納涼大会に行ってきました！

第37回旭丘銀座納涼祭りが催されました！

旭丘銀座納涼大会は午後1時30分から夜の7時まで行われるビックイベント！

当日まで楽しみにしていた方も多いのではないのでしょうか？日曜日のこともあり多くの家族連れで賑わっていました！



旭丘銀座納涼大会では特設ステージが設けられており、場所は三菱UFJ銀行の駐車場です。開始時間とともに漫談が始まり続いてマクドナルドショー、宇宙戦隊キュウレンジャーショーと会場は終始大盛り上がりでした！出店も多く出ており、焼き鳥やイカ焼き、焼きそばにパエリアなど江古田にあるお店も旭丘銀座納涼大会に参加していました。

小さな子供たちも楽しめる場所を発見しました！輪投げやカラーボールすくいなどたくさんの子供たちが集まりとても楽しそうにしています。ちなみに弊社の前では金魚すくいが行われておりました。浴衣を着た受付の方がより一層夏を感じさせてくれますね♪

旭丘銀座納涼大会に参加して地域の方に愛される素敵なイベントだと思いました！これからも江古田の夏を盛り上げていってほしいですね！

(取材 細越葉月)



♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

今回ヤジマガジンが特集するのは、ご近所さんシリーズ、大衆割烹・鳥忠さんです。場所は矢島不動産と同じ並び、徒歩2分で到着です！よく弊社社員が鰻を食べに行っている写真を見ていて、いつもうらやましく思っていました(笑)今回、社長より近藤・安藤の藤ペアで取材許可が下りましたので、さっそく行ってきました！

夏も終わりの8月末日、19:30にお店の前で待ち合わせ。到着すると、すでにお店は満席。席が空くのを待っている方々もいらっしゃり、大盛況でした。待っている間も、こっちに座っていいよ～とお店の方が椅子を用意してくださって、とても親切でした。

しばらく待っていると、カウンターに案内され、まずはビールで乾杯！料理の注文ですが、店にびっしりメニューが貼り出されていて、どれにしようか迷ってしまいます。



パリパリサラダ



焼きはまぐり

今回はパリパリサラダ、ぎんなんとはまぐりの各焼き物、肝の串、そしてメインのうな重を注文。サラダのドレッシングは自家製の事で、とても美味しかったです。焼き物もビールにぴったり！

大衆割烹ですが、お店の前に看板があるようにお店で捌いた国産鰻のうな重が食べられます。国産鰻という贅沢なものを身近で食べられるなんて幸せです。鰻もふっくらしていて美味しかったです。これだけを食べに鳥忠さんへ来られる方が多いのも納得です。

2018年7月に店内リニューアルされ、店内はとっても綺麗です！ぜひおすすめのうな重を食べに鳥忠さんへ行ってみてください。日本人でよかったなと思えるうな重です。いつも満席なので予約をお勧めします！

(取材:近藤リエ 安藤薫)

大衆割烹 「鳥忠」



東京都練馬区栄町3-10
TEL:03-3992-5777
営業時間: 17:00~24:00



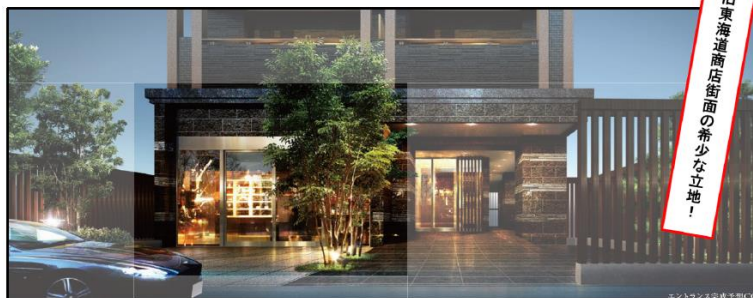
国産！うな重

10月 特選投資物件のご紹介！



新築1階店舗（区分）

物件名	北品川区分店舗		
種別	区分店舗	権利形態	所有権
所在(住居表示)	東京都品川区北品川一丁目22番19号		
(地番)	東京都品川区北品川一丁目22番16番14、16番16		
交通	JR各線『品川』駅 徒歩10分 京浜急行線『北品川』駅 徒歩2分		
面積(公簿)	(敷地全体)287.60㎡(86.99坪) ※1		
(実測)	287.49㎡(86.96坪)		
地目	宅地	現況	宅地
用途地域	近隣商業地域/第1種住居地域	防火指定	防火地域/準防火地域
高度地区	— / 3種高度地区	日影規制	— / 4時間・2.5時間 (4.0m)
建蔽率	80(100)% / 60%	容積率	400% / 300%
その他	品川区景観計画		
道路	南西側区道 幅員(約7.2m~7.4m)		
建物	用途	店舗(事務所・物販店舗・サービス業・軽飲食等) ※2	
	面積	51.02㎡(15.43坪) 101専有部分	
	構造	鉄筋コンクリート造 地上14階(うち1階部分)	
	検査済証	平成30月4月	取得済
	建築時期	平成30月4月25日	竣工済



旧東海道商店街面の希少な立地！



販売価格：71,800,000円

周辺相場を見ると家賃30万円以上で想定可能

**このエリアの新築で
約5%の利回りは魅力です！！**



ホテルリステル新宿 3住戸パルク 4,050万円

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。

2F・高層3	資料	1,350万円	約 87,831円	約7.8%
4F・高層3	資料	1,350万円	約 90,090円	約8.0%
4F・高層3	資料	1,350万円	約 87,140円	約7.7%

※資料は、2018年3月～5月の資料を平均したものです。※1部屋のみの人間の相場も示します。

**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**



10月 特選投資物件のご紹介！



大型ルーフバルコニー
約18㎡！！



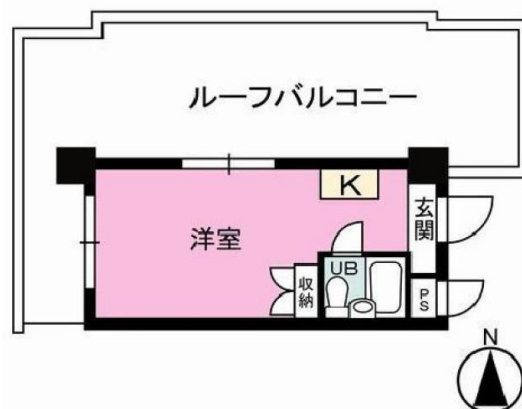
西武新宿線「井荻」駅 徒歩2分

現行年間賃料収入：650,400円

表面利回り 約9.29%！

販売価格：7,000,000円

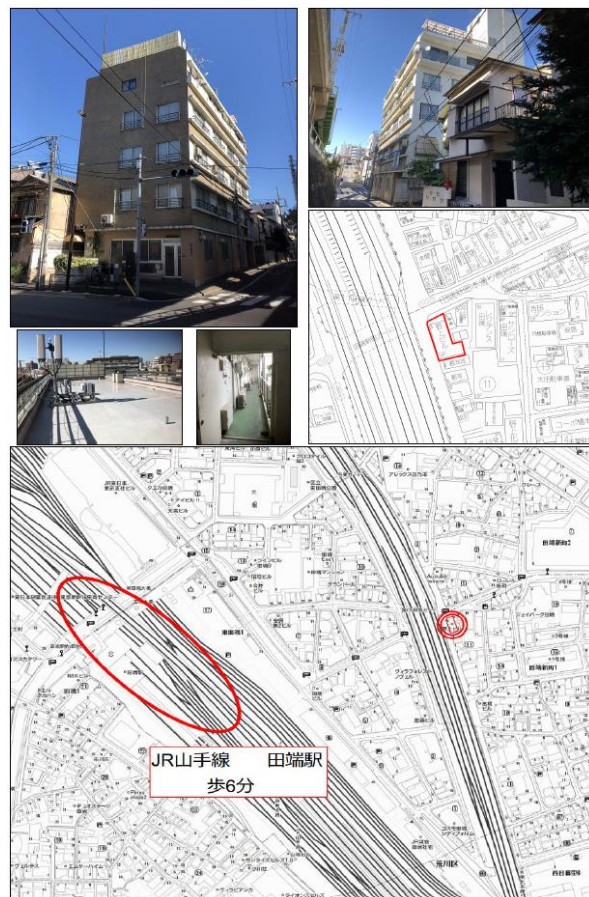
※借上保証契約解約後年間賃料収入：564,000円



物 件 名		田端新町一丁目事務所レジ		
種 別		事務所 共同住宅	権利形態	所有権
所 在		(住居表示) 北区田端新町一丁目11番8号		
		(地 番) 北区田端新町一丁目67番2		
交 通		JR山手線 「田端」駅 徒歩6分		
土 地	面 積	(公 簿) 250.51 m ² (75.77坪)		
		(実 測)		
都 市 計 画 等	地 目	宅地	現 況	宅地
	用途地域	①近隣商業 ②準工業	防火指定	①②準防火地域
	日影規制	①②5-3h/4m	高度地区	①②第三種高度地区
	建 蔽 率	①80% ②60%	容 積 率	①②300%
	その他制限	①80% ②60%	容 積 率	①②300%
	道 路	北西側：公道(幅員 約11.0m) 南西側：公道(幅員 約3.4m)		
建 物	間 口	北西側：約9.2m 南西側：約20.4m	奥 行	—
	種 類	事務所 倉庫 共同住宅	現 況	事務所 共同住宅
	面 積	(公 簿) 762.21 m ² (230.56坪)		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
建 物	建築時期	昭和45年4月新築	検査済証	無し

販売価格：208,000,000円(税込)

満室想定利回り：約8.44%！！



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～



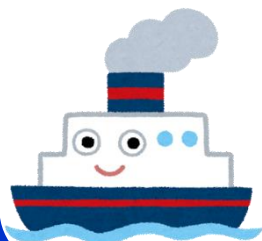
柿沼 光一



今年の夏季休暇は旅行や遠出もそこまでしないで、のんびり過ごしゆっくりしていました。

映画を見に行ったり、スーパー銭湯に行ったりとしました。

それ以外ですとたまに行くのですが、千葉県の海沿いにある漁港にも行ったりしています！恐らく、地元の人たちでないと分からない場所ですが田舎ならではの時間がゆっくり過ぎる感じが好きです！



近藤 リエ



家のプランターでコツコツ育てていたホワイトゴーヤがいくつか実をつけました！！

今年の夏は本当に暑く台風も多かったですが、そんな日照りにも雨風にも負けずしっかり実ってくれました。緑のものよりも苦味が少なく爽やかな味。夏を思い出しながらいただきました。



宮脇 円



まだまだ残暑が厳しい今日この頃ですが、我が家ではお夕飯に熱々のお鍋を食べることが多いです。（写真はうどんすき。この日はうどんも打ってみました。）

昼間冷房にさらされた冷えた身体に丁度よく野菜がいっぱいとれるので、気休めかもしれませんが身体に良いように思えます。これからは、まさにお鍋の季節が到来しますが、飽きないように変わり鍋にも挑戦していきたいです。

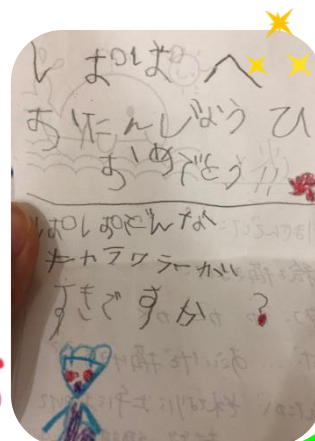


山本 卓嗣



先日誕生日を迎え30歳になりました。20代は一番早く過ぎていったような気がします。

いろいろな出来事がありましたが実のある20代だったと思います。偶然な事に末っ子も同じ誕生日なので一緒にお祝いをしてもらいました。これからも家族と仕事を大事にしていきたいと思います！





内藤 心太



夏休みを利用して、南伊豆にある下賀茂温泉へ行きました。雨の予報でしたが海に着くころには晴れ、昔から自称している「晴れ男」のレッテルを剥がされることはありませんでした。

地元の人しか行かないビーチなのかご覧の通りガラガラで、ゆっくりと落ち着いた時間を過ごすことができました。



関口 紗恵



今年の夏は旅行に行けませんでした。毎年恒例のフェスに行ってきました！大学生の頃からカウントする。とすでに5回目？ですが、今までで一番席が遠かったです…。ただ、非常に晴れていたの。で綺麗な景色でした！もうすでに来年が楽しみです♪



渡邊 功志



夏休みに栃木の実家に帰省しました。母は家庭菜園+αレベルでいろいろ育てていますが取れたスイカを1個貰ってきて妻と食べました。カラスに食べられたり、台風の影響で腐ってしまったあまり取れなかったと言っていました。1個でも2人で食べるには十分過ぎる量でした。



安藤 薫



先日横浜へ舟釣り初体験してきました。漁船に乗って、きゃーきゃー言いながら波しぶきを浴び、沖合に着くと竿をたらし魚をじっと待つ。午後の便だったので釣れないと思いきや鰻が2匹と、小さなかさごを数匹釣る事ができました。暑いのでなかなか外でのレジャーは敬遠しがちでしたが、自然と戯れるのも楽しいなと思いました。また行きたいです！



細越 葉月



今年の夏はナンジャタウンで行われたお化け屋敷に行ってみました。昼間はいつものナンジャタウンですが、夕方18時を過ぎるとタウン内にお化けが徘徊したり怖いアトラクションが出現したりと、ドキドキの夜を体験



出来ました！とても楽しかったです！アトラクションは全て制覇しましたが、終始震えが止まりませんでした。写真も撮って見ましたが暗い場所にて見難くなっております。ご容赦ください。



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
空室が続く困っている
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。

☎ **0120-07-2525**

相談無料

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

相続相談コーナー



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
相続支援コンサルタント

Q. 子供に相続する場合の、『いい物件』の目安はありますか？

A. お子さんが『継ぎたい』と思う資産にするために、『収入が残る』資産を残しましょう。

相続前のご相談で、『息子さん・娘さんが“不動産を継ぎたくない”』とおっしゃっている、というご相談が増えています。

物件が古くなり、経営も安定せず、将来、収入を生むメリットよりも、経費がかかったり家賃が減ったり、というリスクを気にされるケースです。『いい物件』の目安には、**ROAという考え方を活用して、ご自身の物件の『収益性』を確保しておく**ことが大事です。

『いい物件』の目安は、ROAで判断する

目安の一つが、**ROAを高めておく**、ということです。耳慣れない言葉かもしれませんが、ROA比較とは**当期利益を資産総額で割ったもの**です。ある物件の例を見てみましょう。

■ある資産のROA比較

	資産の価値	年間収入	年間支出	年間収支	ROA
物件A	6,000万円	700万円	150万円	550万円	9.1%
物件B	6,000万円	500万円	150万円	350万円	5.8%

物件Aと物件Bを比較すると、『資産の価値（相続時の価値）』と『年間支出』は一緒ですが、『年間収入』は大きく違っています。結果、ROAは物件AはBの約倍の数字となっていて、

『いい物件』の目安の一つとなります。一般的には、**資産全体で8%を超えると優秀な資産**と言われています。

また、ROAを相続税率と比較すると、相続税を支払うための必要な収入の目安にもなります。**例えば、相続税率30%の資産のROAが10%であれば、 $10\% \times 3$ 年で相続税を支払えるだけの現金が貯められる**、ということになります。ぜひ、ご自身の資産を測る目安としてROAを活用してみてください。

相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円



不動産売買・相続に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当：内藤

火災保険を活用して、自然災害による建物の損害を補填する

2018年7月初旬、西日本を中心に、全国的に広い範囲で台風および梅雨前線等の影響による集中豪雨がありました。ご被害に遭われた皆様には、謹んでお見舞い申し上げます。賃貸住宅オーナーの皆様にとっても、自然災害による建物や、建物内の家財などの損害に遭われた後の対応について、考えて頂きたいと思います。今回は、全国でも実例として出てきている、火災保険が、自然災害による建物や建物内の家財などの損害を補填する事ができる事象についてお知らせしたいと思います。

保険の契約条項は複雑ですので、自然災害（風・雪災害など）、落雷などに、使える可能性があることを知らない方が、実は多くいらっしゃいます。

また、建築と保険の専門的な知識が必要となるため、オーナー様個人が申請することはかなり困難で対応されることが難しいのが実情です。またよく聞かれますが、火災保険には、自動車保険のような等級がないため、保険金の支給を受けても保険料が上がるという心配がない事もご存じでしょうか。

オーナー様の保険の種類や、損害箇所によっては、保険金が支給されない場合もありますが、申請結果によって、保険金範囲内の修繕工事を行える可能性もある事は、ぜひ覚えておいて頂きたいと思います。

保険活用による修繕箇所では、屋根、ベランダ・バルコニー、窓、外壁、雨どい、通気口など、建物に関して、かなり多くの部分にまで、実施しています。対象となる建物も、賃貸アパートに限らず、一般戸建住宅はもちろん、店舗・工場・寮など、様々なタイプまで対応しています。また、保険適応外での工事も含わせて、工事業者さんに依頼する事で、足場を組む手間などから費用を抑えて工事を行っている場合もありました。

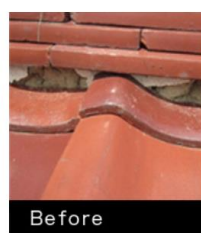
ただし補償には、期限がある事は覚えておいて頂きたいと思います。風災・雪災など災害にあってから最大3年が補償期限となります。加入されている保険会社の約款に記載されているので、こちらは一度確認をお勧めします。逆に言うと、過去の損害に関しての補償も対象となる可能性があります。月日の経過と共に災害との関係を証明するのが難しくなるため、保険金額の減額となる場合もありますのでご注意ください。

保険金の請求に関しては、日々保険料を支払っている被保険者として然るべき権利にはなります。ご自身で加入している契約内容を今一度確認頂き、どこまで損害が補償されるのか知っておく必要はあると思います。多種多様な補償が用意されている火災保険ですが、これを機にその補償範囲と活用方法を確認してみるのはいかがでしょうか？弊社でも、過去の事例があります。また保険会社さんへの相談も合わせて行う事も可能ですので、該当する損害箇所、火災保険加入の場合には、一度ご相談いただければ幸いです。

風害



【板金屋根】
風災で痛んでしまった貫板と棟板金を全て新しいものに交換し、釘の頭をシーリング処理しました。

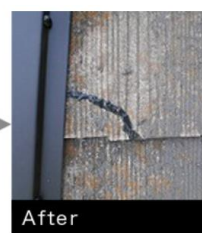
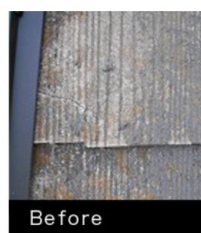


【瓦屋根】
風災によって剥がれてしまった漆喰もご覧の通り。今回はお客様のご希望により白い漆喰から黒い漆喰に変更しました。

雪害



【カーポート】
強風で割れてしまったカーポートを全て外して骨組みだけになりました。新しいポリカーボネートをはめて、カーポートの修理は完了です。



【板金屋根】
雪害によって痛んだ板金及び貫板を総交換し、雨樋部分も交換しました。



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

☎ 0120-07-2525

