

“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

～ 2019年 3月号 ～

3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

東長崎店 東京都豊島区南長崎5-27-13
TEL:03-3950-8481



:0120-07-2525

<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
スタッフ紹介
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3-4 矢島不動産管理
しろくまクリーンサービス(株)
- 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・相続無料相談会の
お知らせ



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

受験勉強

ちょうどいま原稿を書いている時期は受験のシーズンです。中学受験から大学受験までこの時期は、多くの子供たちが挑戦をしています。全員を応援してあげたい気持ちです。

僕は大学受験で希望した大学に入ることができませんでした。しかし、これ以上は無理、精一杯やって晴れ晴れした気持ちで第二希望の大学へ進学したことをよく覚えています。そこで大切な仲間たちと出会ったり、素晴らしい縁に恵まれました。なのでいまでは自分にとって良かったのだと感じています。結果を出すことはとても大切なことですが、仮に結果がでなくても、精一杯やりきることができれば、必ず次の成功につながる。そうやって実り多い人生を生きてほしいと思います。



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



スタッフ紹介

新しい仲間が加わりました♪



氏名	南 和則(みなみ かずのり)
出身地	東京都
部署	経理
入社年月	平成31年1月
休日の過ごし方	ぶらぶらとお出かけ
最近嬉しかったこと	職場の皆さんがとても親切で優しいこと
好きな食べ物	鶏の唐揚げ



ひとこと

社長にお声掛け頂き広島から矢島不動産管理にやってきました。皆様のお力になれるよう頑張ります。宜しくお願い致します。



♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

♪ 東長崎のおしゃれカフェ♪ “Café Grass Hopper” ♪

2017年7月に東長崎にオープンした「Café Grass Hopper」。カフェの構想を始めてから5年、オーナーの想いがギュッとつまったカフェが実現しました。西武池袋線「東長崎駅」南口から長崎銀座商店街をまっすぐ歩くと右手にリバーブルーの壁面が映えるカフェがそこにあります。

ガラスのドアを入るとレコードプレーヤーから流れる音楽と炭火焙煎の珈琲の香りで心地よい空間に吸い込まれます。モノクロのおしゃれなポスター、オーナーセレクトの音楽や内装にお店作りに対するこだわりを感じます。



東京都豊島区南長崎5-17-15

TEL:03-6914-4083

定休日:水曜日・第4水曜

営業時間:平日14:00～22:00

土日祝:12:00～21:00

楽しんでもらいたい珈琲へのこだわり

コーヒー豆は創業から90年以上の老舗の会社から取り寄せており、ブレンド以外にもブラジルサントス・キリマンジャロ・マンデリンなど5種類から選ぶ事ができます。

また、妊娠中や授乳中でカフェインを控えているにも楽しんでいただけるよう、デカフェとも呼ばれるカフェインレスコーヒーも2種類ご用意されています。

カフェインレスコーヒーはどうしても珈琲本来の香りや苦みなどが減ってしまいがちですが、そこはオーナーのこだわりの見せ所。いろいろ飲み比べて厳選した豆を使ってカバー。スタッフも美味しく頂きました。

カップとお皿はこだわりの益子焼

コーヒーを頼む時のメニューには「カップ」と「マグ」を選べます。通常の量のカップと量が多めのマグ。両方ともオーナーがこだわって現地へ出向いて揃えたもの。陶器のマグカップで飲むコーヒーは、なんだか温かさが増して自宅で飲んでいるような落ち着きさえしてきます。

自家製ケーキやホットドッグも人気

フードメニューには、3種類のケーキやスコーン、サンドイッチなどがなっていますが、スタッフのおすすめはホットドッグ！パリッとした自家製パンに、はみ出しそうなソーセージが見た目にも食欲をそそります。玉ねぎのシャキシャキ感といい新鮮さが口の中に広がり思わず笑顔。リピート率が高いのも納得です。また、フードメニューは一部を除いてテイクアウトができるので、会社帰りにケーキをお持ち帰りされるお客様もいらっしゃるとか。なんでも「東長崎にはケーキ屋さんがないんだ」とか。確かに！ありがたい！

Café Grass Hopperの夜ごはん

平日の18:00からの限定で、こちらのカフェでは「夜ごはんセット」というのが存在します。

～具だくさんのお味噌汁と具なしおにぎりとお漬物～…充分おなか一杯になるそうで、常連さん急増中。中には共働きのご夫婦でご来店されるお客様もいらっしゃるとか。こういう発想、女性オーナーならではのかもしれませんね。

(取材:田中 祥子)





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。

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
東長崎店：東京都豊島区南長崎5-27-13



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

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1-3-5

3月 特選投資物件



【売買区分店舗】

物件名 ダイアパレス新宿一丁目

地下1階商店街部分 賃貸中

価格

5000万円

◆交通◆

東京メトロ丸ノ内線『新宿御苑前』駅 徒歩3分

東京メトロ丸ノ内線『新宿三丁目』駅 徒歩5分

◆所在◆

■住所：東京都新宿区新宿1-31-3

◆土地◆

■土地権利：所有権

◆建物◆

■構造：SRC造 地上11階建/地下1階 地階
1階商店街部分
■間取：1R
■建築年月：1985年9月
■総戸数：150戸
■面積：49.07㎡

◆管理◆

■管理会社：コミュニティワン株式会社
■管理費：月額27,400円
■修繕積立金：月額16,250円

◆引渡◆

■現況：賃貸中
■引渡：相談

◆賃貸情報◆

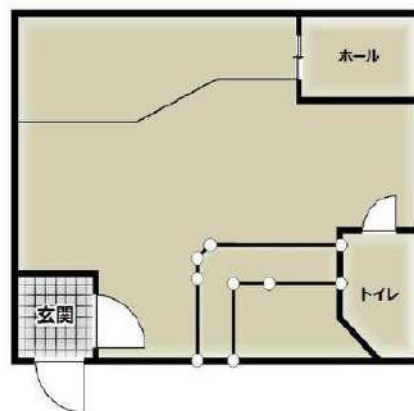
■月額賃料：280,000円 敷金：840,000円
■賃貸借契約更新期間：1回更新有
2016年8月1日から2019年7月31日まで

現在 ライブハウス・スタジオ営業中

月額賃料28万円 表面利回り 6.7%

新耐震基準区分店舗

◆間取図◆ 飲食業使用可・事務所使用可



◆外観◆



オーナーチェンジ物件

ネオマイン中目黒

2階部分、北東・北西の
角部屋につき、通風良好

【間取図】

専有面積
29.99㎡

間取り
1Kタイプ



- オートロック
- エントランス部分監視カメラ付
- 宅配ボックス有

ペット飼育可
※規約等による制限有

◆予定利回り：5.56%

◆年間予定賃料収入：1,380,000円

◆現在賃貸中

(平成30年12月23日現在)

①年間予定賃料収入は、賃借人入居時における1年間の予定賃料収入です。(共益費等を含む)
②予定利回りは、年間予定賃料収入の当該物件の取得対価に対する割合です。
③当社は予定賃料収入が確実に得られることを保証するものではありません。
④予定利回りは、表面利回り(公租公課・共益費その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のもの)です。
⑤オーナーチェンジ物件につき賃貸借契約締結が条件です。

3路線3駅
利用可能

東急東横線・東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅 徒歩5分
東急東横線 「代官山」駅 徒歩12分
東急田園都市線 「池尻大橋」駅 徒歩15分

販売価格

2,480万円

専有部分 (鑑定)	29.99㎡ (9.07坪)
バルコニー	4.90㎡ (1.48坪)
専用庭	㎡ (坪)
間取りタイプ (1Kタイプ) 1棟の総戸数 (18戸)	
構造 (鉄筋コンクリート造 地下1階付 3階建)	
建築 (平成11年2月)	
分譲会社 (株式会社松尾工務店)	
施工会社 (株式会社松尾工務店)	
管理会社 (相模通商株式会社)	
管理形態 (全部委託) 管理方式 (巡回)	
管理費 (月額 11,700円) 修繕積立金 (月額 3,900円)	
その他 (月額 522円) 合計 (月額 16,122円)	

敷室内貯蔵庫 (無)	
トランクルーム (無)	
設備 (ガス湯沸器) ガス (都市ガス)	
エレベータ (無)	
引渡 (賃貸中)	
引渡 (相談)	
その他費用内訳/町会費: 月額200円, CATV使用料: 月額170円, 管理費等諸費半額: 月額152円	
【建物状況調査に関する情報】	
B売主にて実地調査、売主は買主の費用負担での調査に同意し、建物状況調査に協力する	

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 メール info@realestate.ne.jp

3月 特選投資物件



売ホテル
渋谷区円山町
渋谷駅徒歩5分
土地：323.72㎡ (97.92坪)
建物：1289.54㎡ (390.08坪)
昭和48年12月 (築45年)
RC造6階建/地下1階
165,000万円
想定利回り7.49%



売店舗 (区分)
練馬区豊玉北1丁目
江古田駅徒歩5分
新江古田駅徒歩7分
建物：11.86㎡ (3.58坪)
昭和54年4月 (築39年)
RC造4階建
650万円
想定利回り12.36%



売ビル
練馬区貫井5丁目
中村橋駅徒歩5分
土地：126.81㎡ (38.36坪)
建物：578.81㎡ (175.09坪)
昭和40年11月 (築53年)
RC造5階建/地下1階
9,980万円
想定利回り11.26%



売店舗 (一棟)
世田谷区奥沢7丁目
九品仏駅徒歩3分
自由が丘駅徒歩7分
土地：40.42㎡ (12.22坪)
建物：46.06㎡ (13.93坪)
昭和52年3月 (築41年)
木造垂鉛メッキ2階建
4,100万円
想定利回り7.9%



戸建
文京区小日向3丁目
茗荷谷駅徒歩5分
土地：48.72㎡ (14.73坪)
建物：71.85㎡ (21.73坪)
平成14年6月 (築16年)
木造3階建
4,580万円
想定利回り5.24%



マンション
世田谷区上野毛1丁目
上野毛駅徒歩6分
壁芯：22.14㎡ (6.69坪)
平成18年9月 (築12年)
RC造6階建
1,800万円
想定利回り5.33%



売ビル
世田谷区三軒茶屋1丁目
三軒茶屋駅徒歩2分
土地：21.53㎡ (6.51坪)
建物：73.51㎡ (22.24坪)
昭和39年 (築54年)
RC造4階建
7,980万円
想定利回り7.09%



売ビル
大田区上池台1丁目
長原駅徒歩2分
旗の台駅徒歩7分
土地：42.90㎡ (12.97坪)
建物：90.80㎡ (27.47坪)
平成元年11月 (築30年)
鉄骨造3階建
5,900万円
想定利回り6.2%

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 メール info@realestate.ne.jp

不動産ソリューションコーナー

賃貸経営において、費用計上できる必要経費を考える！

【賃貸経営にかかる必要経費とは？】

2018年度の確定申告の時期も近くなってきましたが、今回は賃貸オーナー様にとって関心の高い、賃貸経営において費用計上できる必要経費について考えてみたいと思います。最終的には税理士さんなどの専門家へ相談いただきたいと思いますが、賃貸経営の参考にして頂ければ幸いです。

1	減価償却費	建物や附属設備の減価償却費です。これらの取得費用、購入費用は定められた期間で費用を分割し、減価償却費として毎年一定額を計上します。
2	租税公課	租税は不動産の取得や事業に関わる税金です。土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税、印紙税、事業税、自動車税などが該当します。 公課は賦課金や罰金などです。
3	損害保険料	火災保険、地震保険、賃貸住宅費用補償保険など、所有するアパートが加入している損害保険料です。
4	修繕費	建物や附属設備、機械装置、器具備品などの修繕費のうち、通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。
5	交通費	物件の確認などで現地に行くために使用した電車代、ガソリン代、駐車場代などを交通費として計上できます。
6	管理委託費 仲介手数料 広告宣伝費	管理会社へ支払う賃貸管理委託費、仲介手数料、広告宣伝費です。
7	通信費 水道光熱費	管理会社や入居者との連絡に使った電話・郵便・インターネット利用料などは通信費となります。 廊下の電気代や植栽の散水等、共用部に発生する水道光熱費も経費になります。
8	青色事業専従者給与 給料賃金	10室以上の事業的規模で青色申告をした場合、青色申告者と生計を一緒にする扶養親族以外の親族へ給与や賞与を支払った場合は、それは経費となります。従業員を雇っている場合は、その給与は経費になります。
9	接待交際費	管理会社、税理士などの打ち合わせ時の飲食費などが該当します。
10	消耗品費 新聞図書費	不動産賃貸業に関連する文具代や備品を購入した場合は経費になります。物件撮影のために使用したデジカメ、チラシ作成のために使用したPC、プリンター、印刷用紙なども計上可能です。
11	地代家賃 解体費 立退料	借地や転貸等で不動産事業をやっている場合は、その地代や家賃が経費となります。 老朽化した物件の解体や立退料も経費となります。
12	ローン保証料 借入金利子	借入で保証会社を利用している場合には、その保証料は経費です。借入金の利子については経費に計上します。元本部分は経費とはなりません。

【経費として計上する際の注意点】

プライベートで使用する費用と、賃貸経営に使用する経費とでは線引きが難しいものもあります。どのような用途に使用したのかがわかるよう、証拠を保管する事をおすすめします。領収書はもちろん、飲食代なら打ち合わせや接待をした相手の名前、人数などを明らかにして、現金出納帳の摘要欄に記入しておきます。必要経費をしっかりと管理することは、所得額を圧縮して節税効果を得ることにつながります。また、たとえ国税庁からの税務調査が入っても慌てることなく対応できます。ただし、必要経費はここに挙げた以上に細かい条件や内容もあります。青色申告や、法人化への切り替えなども含めて検討する事も含め、税理士などの専門家に相談する事をおすすめします。賢く現金を残せる賃貸経営を進めていきましょう。

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



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣

2019年 繁忙期へ突入！ 空室が多い物件の共通点から対策を打つ！

いよいよ2019年繁忙期に入りまして、空室に悩んでいらっしゃる賃貸オーナー様から相談を多く受けている中で気づかされたのですが、空室が多い物件には共通点がありました。改めて共通点から、空室の原因と対策について、ご紹介します。

【空室が多い物件の共通点！原因と対策】

①インターネットの検索で出てこない

ご自身の物件がインターネットに掲載されているのを確認していますか？多くのユーザーは賃貸を探す際に、ポータルサイトを活用しています。検索画面を見ると、物件の希望する条件・設備・特徴にチェックする項目が複数あります。チェック項目に該当すればご自身の物件がヒットし、ユーザーの目に付くようになります。ご自身の物件がインターネット上に掲載され、基本チェック項目にて探される環境になっている事を、ぜひ確認してみてください。

②オーナー様が物件の強みを理解していない

不動産営業マンは強みが多い・目立つ物件を中心に案内します。強みを活かした、営業トークは案内しやすく、早く決まるからです。もし物件の強みがないと感じていても、最低1つは作る事をおすすめします。強みを作る上で重要なポイントは、ポータルサイトでのこだわり検索に掛かる内容を作る事です。ポータルサイトではニーズがある特徴・強みに関して、検索項目を設けていますので、ある程度以上の検索数は保証されています。ご自身の物件に該当する条件で検索して、ニーズがある新設備などをつける事は、強みになり対策効果が高くなります。

③物件の外観・共用部が汚れている

ポストにチラシなどが溜まっている、放置自転車がある、掲示板に手書きで注意書きをしている等、パッと見て汚れていると判断される物件はユーザーから敬遠されます。不動産営業マンも、まず最初にチェックするのが外観・共用部の状態です。いくら室内を綺麗に保っていても、まずは外観・共用部で判断されます。逆に外観・共用部分が綺麗で良い印象を持たれると、それだけで物件が決まりやすくなる可能性が高まります。

④募集条件が厳しい（初期費用・家賃）

ポータルサイトで検索すると、敷金・礼金0円の物件が50%を超える地域も出てきました。初期費用が原因で、ユーザーの間口を狭めているというケースもあります。曖昧な表現での手数料ではなく、初期費用を0円にして、月々会費〇円にて仲介手数料、補修費、鍵交換費などが含まれるという新たな条件での貸し方も出てきました。家賃については、競合となりうる、同じ『地域・築年数・間取、etc』の物件と比べて家賃に開きが出ている場合があります。これもポータルサイトで確認すれば一目瞭然です。募集する際には常に確認する事をおすすめします。

⑤対象ターゲットが曖昧（増えるターゲット層）

マーケティングの基本ですが、商品（物件）＝ターゲットが明確になっているかが重要です。単身学生、30代女性、高齢者、シングルマザー、外国人、法人短期、etc、ターゲットに合わせて物件の条件を変える事で、お客様が一気に増える事もあります。他物件が避けるターゲットほど成約する確率は上がります。可能性のあるターゲットに合わせた物件づくりに挑戦してみましょう。

上記で空室が長期化する大きな原因を5つ上げました。全国平均の賃貸物件入居率は70～80%とされます。対策を打っていない物件が、まだまだ多い中で、原因をつきとめ対策を打っていれば70～80%側の物件に入る事ができます。答えは、物件現場と、インターネット上にあります。オーナー様自身が、経営者感覚をもち、本気で空室を埋める意識を持てば満室経営は続けられます。原因発見と対策作りについてお困りの場合は、ぜひご相談ください。

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



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 な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】お気づ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 ニュニコ

☎ 0120-07-2525

