

“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 7月号 ～

7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



無料相談 :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
- P2-4 スタッフ通信
- P5-6 特選物件の紹介
- P7 未公開売土地の紹介
- P8 しろくまクリーンサービス(株)
- P9 相続対策コーナー
- 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



大相撲5月場所

人にご招待して頂き先日大相撲を見に行きました。前から4番めという席で結構テレビに写っていたとお話をいただきました。間近で見る相撲の世界というのは、迫力があってなかなか面白かったです。番付をみて思ったのは本当に外国人力士が多いということ。そして国籍関係なく応援を惜しまない日本人ファンの人達の姿にも感動しました。

国技である相撲の世界でも外人が多いというのは寂しい気持ちもしますが、ある程度外国の方を受け入れていかないと相撲界を維持できないという現実がそこにはあります。コンビニにいくとほとんど外国の方という印象ですし、実際の賃貸入居者としても外国の方々が増えてきています。トラブルも多いと思われがちですが、人によっては日本人よりしっかりしていたり、賃貸管理によってほとんどのトラブルには対応可能です。どうしても競争力が少し落ちてきて空室が埋まらないという物件については、十分検討する価値があるマーケットだと考えています。



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






7月 特選投資物件のご紹介！

| | | | | | |
|----|----------|----|---------------------|----|--------------|
| 価格 | 1,950 万円 | 交通 | 東京外口日比谷線『六本木』駅 徒歩5分 | 名称 | BOX・ROPPONGI |
|----|----------|----|---------------------|----|--------------|

| | | | |
|-----------|------------------|---------|---------|
| 所在地 | 東京都港区六本木三丁目15-24 | | |
| 構造 | RC造地下1階付 地上7階建て | | |
| 管理費 | 17,000円 | 築年月 | 1984年6月 |
| 修繕積立金 | 5,100円 | 所在階 | 4階 |
| その他 | 0円 | 総戸数 | 13戸 |
| 月額合計額 | 22,100円 | 現況 | 空室 |
| 家賃 | 空室 (想定賃料：11万円) | | |
| 専有面積 (壁芯) | 24.80㎡ | バルコニー面積 | 2.53㎡ |
| 管理会社 | 南海ビルサービス株式会社 | | |
| 土地権利 | 所有権 | 引渡日 | 相談 |
| 外壁 | タイル貼り | オートロック | なし |
| エレベーター | あり | 洗濯機置場 | あり |

現状回復済みです。内装写真ございます。
本物件は敷地権登記はされていません。

※間取図は参考図としてご確認ください。間取図と現況が異なる場合は現況優先となります。

【新築1棟マンション】
J'sコート代々木上原Ⅱ 販売価格 **19,400** (税込) 万円
 小田急線・千代田線「代々木上原」駅 徒歩 **5** 分
 小田急線「代々木八幡」駅徒歩5分・千代田線「代々木公園」駅徒歩6分

オートロック

洗剤入れ

ウォッシュレット

ガスコンロ

システムキッチン

電気洗濯機

宅配ボックス

浴室換気乾燥機

エアコン

室内電子

電気温水浴

浴室乾燥機

現況年間収入 9,720,000円 現況利回り 5.01%
利回りは、1年間の賃料収入を購入価格で割って求めたものです。また、お引当金、共有費等、物件を維持するために必要な費用の控除後の収入で計算しています。実際の年間収入は将来にわたる変動を伴うものでございます。

平面図

物件概要

- 住居表示 / 東京都渋谷区上原1-6-11
- 土地権利 / 所有権
- 用途地域 / 第2種中高層住居専用地域
- 構造・規模 / 鉄骨造3階建 耐火建築物
- 土地面積 / 99.9㎡ (他に私道5.21㎡有)
- 延床面積 / 175.98㎡ (共用部分含む)
- 建築確認 / 第JAIIC2017X0739A1号
- 完成 / 平成30年12月
- 接道 / 北私道約3.3m
- 現況 / 賃貸中
- 設備 / 都市ガス・公営水道・本下水・東京電力
- 法定耐用年数 / 27年
- 設計・施工 / (株)アヴェントハウス
- その他 / 賃貸管理条件付

★当社管理物件は稼働率98%となっております。

ライフインフォメーション

- 区立上原小学校・・・650m
- 区立上原中学校・・・800m
- セブンイレブン上原店・・・270m
- マルエツ代々木上原店・・・300m
- 渋谷上原郵便局・・・400m
- オダキューOX代々木上原店・・・450m
- マルマンストア代々木八幡店・・・500m

図面と現況が相違する場合は、現況を優先とします。

| 部屋 | 賃料 | 202 | 203 | 201 |
|-----|---------|-----|---------|---------|
| 101 | 87,000円 | 202 | 81,000円 | 90,000円 |
| 102 | 88,000円 | 301 | 92,000円 | |
| 103 | 80,000円 | 302 | 92,000円 | |
| 201 | 90,000円 | 303 | 83,000円 | |

別途管理費3,000円/月

令和元年5月20日現在満室！
完成から1ヶ月で満室になりました。

現地案内図

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



7月 特選投資物件のご紹介！



現フランス菓子パティシエ
イナムラショウゾウ
の店舗付事務所
台東区上野桜木2丁目
鶯谷駅徒歩9分
第一種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%容積率：300%
土地面積：78.37㎡ (23.7坪)
建物面積：119.23㎡ (36.06坪)
平成12年3月 (築19年)
10,000万円



一棟
杉並区西荻北3丁目
西荻窪駅徒歩3分
商業地域
建ぺい率：80%容積率：400%
土地面積：148.83㎡ (45.02坪)
建物面積：382.19㎡ (115.61坪)
昭和56年1月 (築38年)
鉄骨造3階建地下1階
19,900万円
想定利回り6.4%



マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅徒歩4分
専有面積：19.43㎡ (5.88坪)
平成4年5月 (築27年)
RC造陸屋根4階
820万円
想定利回り8.04%



マンション
東村山市栄町1丁目
久米川駅徒歩4分
専有面積：76.89㎡ (23.25坪)
平成16年9月 (築15年)
RC造陸屋根14階
3,150万円
想定利回り6.05%



一棟
目黒区上目黒5丁目
中目黒駅徒歩11分
第二種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%容積率：200%
土地：173.56㎡ (52.50坪)
建物：217.29㎡ (75.95坪)
平成5年6月 (築26年)
鉄骨造3階建
18,480万円
想定利回り5.0%



マンション
小平市花小金井南町2丁目
花小金井駅徒歩4分
専有面積：16.36㎡ (4.94坪)
昭和62年3月 (築32年)
RC造6階建
495万円
想定利回り9.2%



マンション
東久留米市東元町
東久留米駅徒歩3分
建物：15.79㎡ (4.77坪)
昭和57年5月 (築37年)
RC造3階建地下1階
390万円
想定利回り12.3%



一棟
墨田区京島1丁目
押上駅徒歩8分
駅徒歩5分
商業地域
建ぺい率：80%容積率：400%
土地：161.30㎡ (48.79坪)
建物：389.60㎡ (117.85坪)
12,000万円
想定利回り7.37%

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



7月 未公開！売土地のご紹介！

建築プランあります！！ お気軽にお問い合わせください

Nerimaku-Sakuradai 練馬区桜台2丁目 売地

| | | | |
|----|---------------|---|---------------------------|
| 土地 | 価格 | 西武有楽町線「 新桜台 」駅 徒歩5分 西武池袋線「 江古田 」駅 徒歩12分 有楽町線・副都心線「 小竹向原 」駅 徒歩14分 | (住所表示) 東京都練馬区桜台2丁目11-2 |
| | 2,980 万円 (税込) | | |



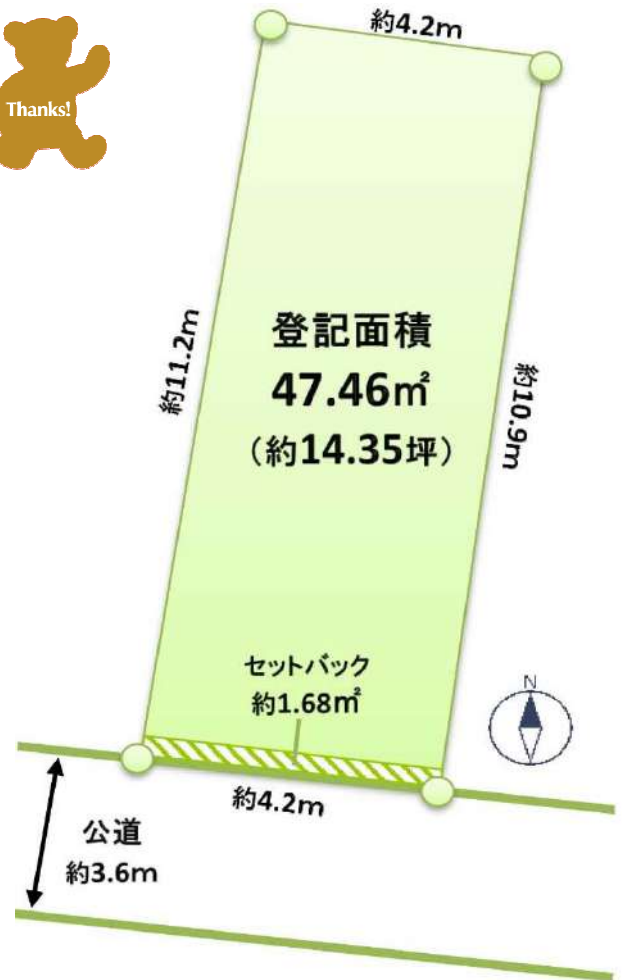
現地



前面道路



側面道路



| | | |
|----------------------------------|---|-----------|
| 権利 (所有権) | | |
| 敷地面積 (現況面積) | 47.46㎡ | (約14.35坪) |
| 土地 | | |
| 地目 (宅地) | | |
| 地勢 (平坦) | 一面積割合 約 - % | |
| 接面道路 (公道) | | |
| 接道方位・道路幅員 (南西側約3.63m公道) | | |
| 道路面より (等高) | 舗装 () | |
| 制限 | | |
| 建ぺい率 (60 %) | 容積率 (150 %) | |
| 用途地域 (第一種低層住居専用地域) | | |
| 高度地区 (第1種) | 防火地域 (準防火地域) | |
| 都市計画 (市街化区域) | | |
| 土地区画整理事業 () | 計画道路 () | |
| その他の法令上の制限 (高さ制限10m、最低敷地面積75㎡) | | |
| 施設 | | |
| 水道 (公営水道) | ガス (都市ガス) | |
| 汚水 (公共下水) | 雑排水 (公共下水) | |
| 駐車スペース () | その他 () | |
| 引渡 | | |
| 現況 (更地) | | |
| 引渡時期 (即可) | ※残代金精算後 | |
| 備考 | 日影規制:4h-2.5h/1.5m ゆとりある住まい景観ゾーン 地番:練馬区桜台2丁目11番21 建築条件無し セットバック面積は概算のため、測量により差異が生じることがあります | |

**建築条件
無し**

南向き

**閑静
住宅街**

**開進第三
小学校**

Life Information

- LIFE(スーパー).....約400m
- ファミリーマート.....約100m
- 羽沢ふじ公園.....約25m
- ティップネス氷川台.....約500m
- 開進第三小学校.....約200m**
- 開進第三中学校.....約350m

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

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
株式会社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。



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

お見積り・ご相談

無料



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

資産税を0から再点検しよう！

そろそろお手元に固定資産税通知書が届く季節となりました。
今回から数回にわたり、その通知される固定資産税についてご説明させていただきます。

1. 固定資産税の基礎

固定資産税は土地や建物を所有していることにつき、資産所在地の市区町村から課せられる税金です。

(1) 納税義務者

毎年1月1日に土地、家屋の所有者として、各市町村等の固定資産課税台帳に登録されている方
※自宅用か賃貸用かを問わず、所有者に課されます。

(2) 計算方法

課税標準額×税率

①課税標準額：3年に1度、概ね公示時価の70%になるように計算されます。

そこから住宅用地や新築住宅の軽減等調整を行い、決定されます。

※同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額がそれぞれ以下の金額に満たない場合には固定資産税は課税されません。**(土地：30万円 家屋：20万円)**

②税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%

※都市計画税は、固定資産税とは別に、都市整備などの費用に充てるため、都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。

2. 固定資産税通知書・課税明細書の見方

固定資産税通知書と課税明細書は通常一緒に送られて来ます。
今回は固定資産税通知書の見方をご説明致します。

(1) 固定資産税通知書の見方

書式や項目名は市町区村により異なりますが、以下の内容が記載されております。

| | |
|----------|---|
| 納税義務者名 | 通常は登記簿上の所有者が記載されております。 |
| 納税通知書番号 | 通知書ごとに付された番号です。 通知書の内容に関して問い合わせる際に使用します。 |
| 課税標準額 | 固定資産税・都市計画税別に課税標準額の合計、土地・家屋別の内訳が記載されております。 |
| 年税額 | 課税標準の合計額に前述の税率を乗じて、必要に応じて調整した年税額が記載されております。 |
| 期別税額・納期限 | 4回に分けて納付する場合の各納期における納税額及び納期限が記載されております。 |

各納税額は年税額を4分割し、端数は1期に合算されます。
また年税額が4,000円未満の場合は1期に一括納付となります。

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

同じ物件でも貸し方で変わる 賃貸住宅の活用と各種法令について

賃貸不動産業界を俯瞰していると、同じ物件でも利用する制度や根拠法令を見直すことで、全く異なる物件のような様相を呈することがあります。昨年以前ですと、一般賃貸用物件として扱われていたアパートの一室が、ウィークリーマンションブームに乗り、週貸しのトレンドの中で高収益を担っていました。また、住宅宿泊事業法（民泊新法）の影響を受ける前では、Airbnbを媒介に多くの物件が外国人の宿泊需要を満たしていました。

しかし、同法が施行されると同法に対応できない物件が淘汰されていき、同じくウィークリーマンションも旅館業法との関係で法対応に迫られ、旅館業法への転換やマンスリーマンションへの運用に切り替わるなどしています。他にも、サブリース取引や、リフォーム、外国人賃貸など様々なジャンルが登場するなど、同じ物件の利用方法とは思えない多様な流れがありました。物は同じなのに、ここまで利用方法が変わるのは、バックボーンとなる法令がことなるからです。

一般賃貸と定期借家（マンスリー）とでは、依拠している法律は民法と借地借家法と同様です。両者の違いは後者が借地借家法38条に定める「更新がないこととする旨の定め」が置かれている点にあります。この定めにより、更新がない賃貸借契約を締結でき、1年未満の建物の賃貸借の期間を設定できるのです。この定めの利用により、1か月から数か月の期間での賃貸可能という法的基盤を得ているといえるでしょう。

他方で、一般に1か月を境に生活の本拠としての賃貸と旅館業の線引きがなされています。ウィークリーマンションが上記基準により下火になったのはこのような背景によるものです。

また賃貸と旅館業の違いですが、旅館業法は行政による許可が必要となる点で大きな違いがあります。そのため、旅館業では、賃貸と異なり、宿泊者（貸す相手）を選ぶことが原則できませんし、宿泊者名簿等を利用しての管理が必要となります。このような各種許可に関する規制が伴いますが、1日単位での物件利用が可能となり、見方によれば、短期賃貸借を行う法的基盤を得ていることとなります。

| | 一般賃貸 | マンスリー事業 | 旅館/民泊事業 |
|--------|--|-----------|----------------|
| 契約区分 | 賃貸借契約書（一般） | 定期建物賃貸借契約 | 宿泊約款/利用規則 |
| 主な適用法令 | 民法/借地借家法/宅地建物取引業法/その他 | | 旅館業法/住宅宿泊事業法 |
| 行政関係 | 基本的にはなし ＊ 宅建士関連につき国交省 ＊ サブリースにつき賃貸住宅管理業者登録制度 | | 許可制 (厚労省管轄) |
| その他 | 原則としては誰に貸すかは賃貸人の自由意思に委ねられる | | 原則 宿泊拒めない |

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 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！

最適な
解決方法を
アドバイス
致します！

まずは
ご相談を！



【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

