

“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 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

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

※東長崎店業務を江古田本店へ移管致しました



: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
- P2-4 スタッフ通信
- P5-6 特選物件の紹介
- P7 (株)矢島不動産管理
しろくまクリーニングサービス
- P8 不動産リレーションコーナー
- P9 賃貸管理コーナー
- P10 不動産・相続無料相談会の
お知らせ
- P11



タピオカブームから不動産投資を考える

世の中、タピオカブームがすごいです。場所が良くて空いている場所があればすぐにタピオカ屋さんで申し込みが入ります。先日は江古田で2店舗並んでタピオカ屋さんがオープンしました。オープン当日は50人くらい並んでいるというフィーバーぶりです。若い人たちのパワーはすごいなと感じます。商売はブームというレバレッジがかかると一気に売上が上がります。

仮に投資で考えると、①出店など初期投資額、②毎月ブームに乗っていくら稼げるのか、③撤退のコストの①②③の3つが読めて期待収益より儲かるシナリオであればブーム商法もいいと思いますが、飲食店経営のない私には②の収益が読めません。不動産投資の原則では②の毎月の収入は安定した市場における収益で考えなければならず、ブーム時における収益ではないからです。そうかんがえると、やっぱり不動産投資は収益が読みやすいので、いいなあと思う次第です。笑



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♪

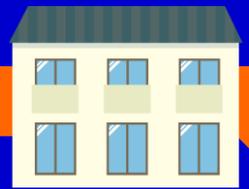


| | |
|-----------|---|
| 氏名 | 齋藤 絢子(さいとう あやこ) |
| 出身地 | 練馬区生まれの練馬区育ち！練馬区在住 |
| 部署 | 営業 |
| 入社年月 | 令和元年7月 |
| 休日の過ごし方 | 働く母さんに休日なし！ 最近は娘も協力的にお手伝いをしてくれるようになりました♪ |
| 最近嬉しかったこと | 大好きな歌手のライブチケットが当たったこと |
| 好きな食べ物 | メロン(毎日食べたい) |



ひとこと

初めまして。矢島不動産管理の仲間入りをした齋藤です！練馬区で生まれ練馬区で育ち、現在も練馬区で子育てをしています。「喜ばれることを喜ぶ」仕事でしたくてこの会社に入社しました。笑顔で頑張ります！！



9月 特選投資物件のご紹介！

| 売マンション | | 交通 | | 920万 (税込) |
|------------|--|--|--|-----------|
| スカイコート阿佐ヶ谷 | | JR中央/総武線『阿佐ヶ谷』駅 徒歩8分 | | |
| 交通 | 東京メトロ丸の内線『南阿佐ヶ谷』駅 徒歩8分 |  <p>空室のため自己使用・投資用どちらでも◎ ～内装リフォーム実施中～</p> <p>◆人気の『阿佐ヶ谷』駅 徒歩7分! ◆室内洗濯機置場/外壁タイル貼り</p> | | |
| 表面利回り | 8.08% | | | |
| 年間収入 | 74.4万円 | | | |
| 住所 | 東京都杉並区阿佐ヶ谷南3-10-19 | | | |
| 土地権利 | 所有権 | | | |
| 構造 | RC造 地上3階建3階部分 | | | |
| 専有面積 | 16.38㎡ | | | |
| 築年数 | 1990年4月 総戸数 15戸 | | | |
| 管理会社 | スカイサービス(株) | | | |
| 管理形態 | 全部委託 管理人 巡回 | | | |
| 現況 | 空室 引渡し 相談 | | | |
| 管理費 | 7,000円 修繕積立金 4,000円 | | | |
| 家賃 | 想定 62,000円/月額 | | | |
| 外壁 | タイル貼り オートロック なし | | | |
| エレベーター | なし 防犯カメラ 室内にあり | | | |
| 備考 | ・バルコニー面積：確認中 ※司法書士は当社指定となります ※図面と現況が異なる場合、 現況を優先となります | | | |

| | | | |
|------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| 土地建物 | 価格 12,300 (非課税) 万円 | 交通 西武池袋線『石神井公園』駅 徒歩 6 分 | 所在 (住所表示) 練馬区石神井町8丁目 |
|------|--------------------|-------------------------|----------------------|

練馬区石神井町8丁目 売アパート

◆土地広々59.41坪・建物92.69坪
◆北東、南西の両面道路
◆建物管理状況良好



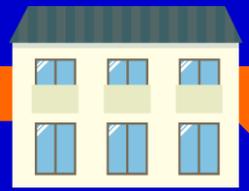

現在満室稼働中
 ・月額収入766,000円
 ・年間収入9,192,000円
 (オーナー住戸賃料含む)
 ・表面利回り約7.47%

※利回りは年間総家賃÷売却価格で算出している表面利回りです。固定資産税、の必要経費は算入されていません。また、現在の賃貸収入は将来にわたって保証されるものではありません。

生活伝言板 ライフ石神井公園店・・・徒歩約4分(約300m) 食品館イトーヨーカドー石神井公園店・・・徒歩約5分(約390m)
 ファミリーマート石神井公園店・・・徒歩2分(約110m)

| |
|---|
| 所有権 (公簿) 196.42 ㎡ (59.41 坪) |
| 地目 (宅地) |
| 地勢 (平坦) |
| 接面道路 (法42条1項1号道路) |
| 方位・道路幅員 (北東側・約8m 南西側・約8m) |
| 舗装 (有(完全)) |
| 構造 (木 造) 3 階建 |
| 建築 (2005年1月) 増改築 () |
| 1階 (127.79 ㎡) 2階 (113.24 ㎡) |
| 3階 (65.41 ㎡) |
| 合計 (公簿) 306.44 ㎡ (92.69 坪) |
| 間取り (3LDK) |
| 建ぺい率 60 % 容積率 200 % |
| 用途地域 (第一種中高層住居専用品) |
| 高度地区 (17m第2種) 防火地域 (準防火) |
| 都市計画 (市街化区域) |
| 土地区画整理事業 (無) 計画道路 (無) |
| その他法令上の制限 (最低敷地面積70㎡) |
| 水道 (公営) ガス (都市G) |
| 汚水 (本下水) |
| 雑排水 (本下水) |
| 駐車スペース (有) |
| 引渡 現況 (賃貸中) |
| 期日 (相談) |
| 賃貸:7室+オーナー住戸 |
| 備考 ※オーナー住戸部分は、オーナーが3年間そのまま借り受けます。オーナー住戸賃料:295,000円(駐車場込み) |
| ※情報開示にはCA(秘密保持に関する確約書)を弊社に差し入れて頂きます。 |

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！



区分マンション
 新宿区歌舞伎町2丁目
 新宿3丁目駅 徒歩7分
 専有面積：13.31㎡ (4.02坪)
 1980年8月 (築39年)
 RC造陸屋根14階
1,050万円
想定利回り6.85%



区分店舗
 豊島区长崎4丁目
 東長崎駅 徒歩1分
 専有面積：52.89㎡ (15.99坪)
 1992年6月 (築27年)
 RC造陸屋根5階
4,900万円
想定利回り5.7%



区分店舗
 新宿区西新宿6丁目
 西新宿駅 徒歩6分
 専有面積：51.4㎡ (15.54坪)
 1994年10月 (築25年)
 SRC造陸屋根30階
5,850万円
想定利回り6.76%



一棟マンション
 練馬区練馬4丁目
 豊島園駅 徒歩2分
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：137.87㎡ (41.70坪)
 建物：182.16㎡ (55.10坪)
 1983年7月 (築36年)
 鉄骨造3階建
8,450万円
想定利回り5.79%



一棟マンション
 練馬区練馬1丁目
 練馬駅 徒歩3分
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：123.41㎡ (37.33坪)
 建物：200.43㎡ (60.63坪)
 1988年8月 (築31年)
 RC造3階建
12,800万円
想定利回り5.22%



一棟ビル
 江戸川区西葛西5丁目
 西葛西駅 徒歩3分
 建ぺい率：80%容積率：400%
 土地：66.04㎡ (19.97坪)
 建物：294.67㎡ (89.13坪)
 1998年2月 (築21年)
 RC造5階建
14,500万円
想定利回り8.17%



一棟ビル
 新宿区西早稲田3丁目
 西早稲田駅 徒歩8分
 建ぺい率：80%容積率：500%
 土地：60.06㎡ (18.16坪)
 建物：181.61㎡ (54.93坪)
 1990年2月 (築29年)
 RC造4階建
14,500万円
想定利回り6.40%



一棟ビル
 西東京市南町3丁目
 田無駅 徒歩3分
 建ぺい率：60%容積率：200%
 土地：114.74㎡ (34.70坪)
 建物：428.07㎡ (129.49坪)
 1995年2月 (築24年)
 鉄骨造3階建
14,500万円
想定利回り6.86%

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



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

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！

前回から引続き固定資産税についてご説明させていただきます。今回は前回ご説明させていただいた固定資産税通知書と共に同封されてくる課税明細書についてです。

(1)課税証明書の見方

課税明細書は資産の所在地・面積・評価額・税額等、文字通り課税資産毎の明細が記載されております。

①土地

| | |
|----------|--|
| 所在地 | 所有する土地の所在地です。こちらは 住居表示ではなく地番 で記載されているため、一見分かりにくいことが多いです。 |
| 地積 | その土地の面積です。 登記簿と比較すると 良いでしょう。 |
| 課税地目 | 田、畑、宅地等の記載があります。 登記簿と異なっている場合 もあります。 |
| 評価額 | その年の評価額です。 概ね公示地価の70% とされています。 和暦で3の倍数の年に評価替えとなっておりますが、元号が 令和になっても3の倍数の年 のようです。 |
| 課税標準額 | 評価額から住宅用地などの軽減がされた後の金額です。 特例の適用を受けている場合はその特例が記載 されます。 |
| 前年度課税標準額 | 前年の課税標準額です。 |
| 負担水準 | 前年課税標準額とその年度の価格の比率です。土地の場合、 急激な価格変動 などにより税負担が大きくなるよう 緩和措置 が設けられており、その判断の指標となるのがこれらの数値です。 |
| 税額 | その資産の 固定資産税額・都市計画税額 の年税額です |

《住宅用地の特例の適用を受けた場合の課税標準額》

| 区分 | 内容 | 固定資産税 | 都市計画税 |
|------------|------------|--------|--------|
| (イ)小規模住宅用地 | 200㎡まで/1戸 | 価格×1/6 | 価格×1/3 |
| (ロ)一般住宅用地 | (イ)以外の住宅用地 | 価格×1/3 | 価格×2/3 |

②家屋

| | |
|-------|--|
| 所在地 | 所有する家屋の所在地です。 |
| 家屋番号 | 登記簿に記載されている家屋番号です。 |
| 床面積 | 家屋の床面積です。こちらも 登記簿と比較すると 良いでしょう。 |
| 用途 | 居宅、共同住宅等です。こちらも 登記簿と異なっている場合 もあります。 |
| 構造 | 木造、鉄骨造等です。 |
| 評価額 | その年の評価額です。家屋は上記の用途・構造等を基にした 再建築価格方式 により評価されます。 時価との比率 も構造等によって 30~80% とかなり幅があります。 |
| 課税標準額 | 家屋の場合は一般的には評価額と同じ金額です。 |
| 税額 | その資産の 固定資産税額・都市計画税額 の年税額です。 新築住宅 の場合等は 一定期間減額 されることがあります。 |

毎年送られてきて払うだけのものではなく、確認すべき点が多くあります。届きましたら必ず金額を精査しておく良いですね。ご参考にして頂けましたら幸いです。

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

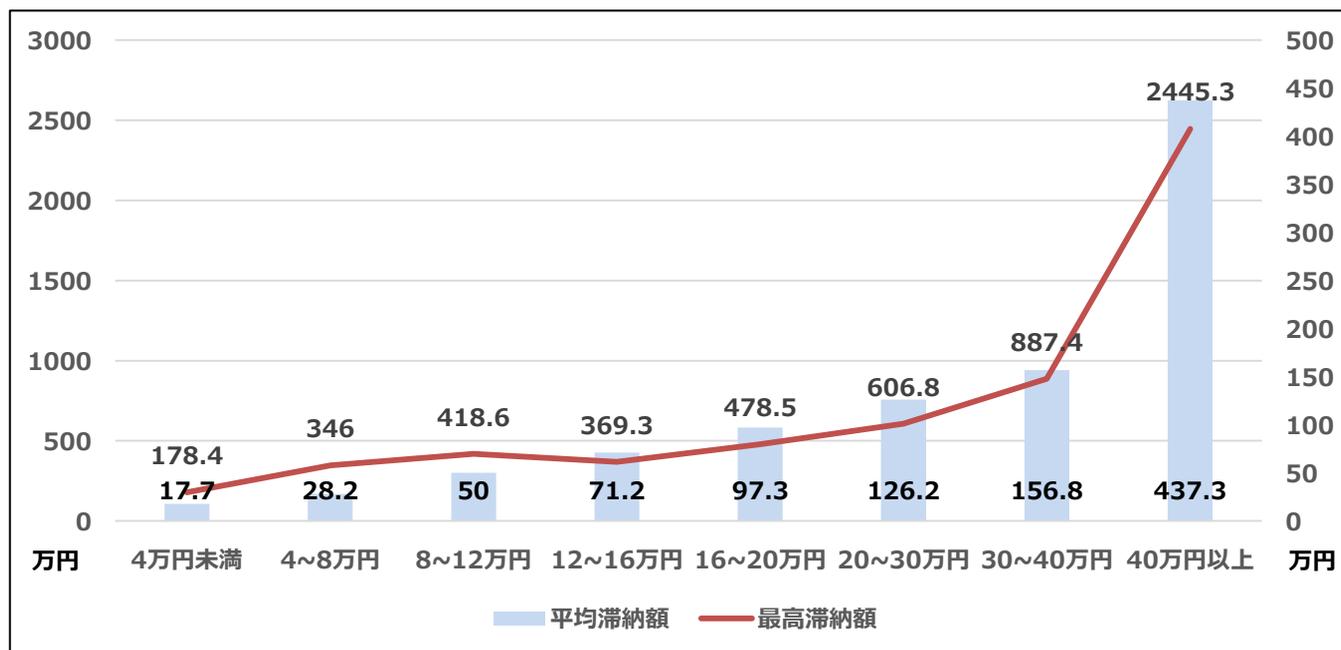
国土交通省より発表された 極度額に関する参考資料から見えるもの

既にご存知の方も多いかと思いますが、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課より、平成30年3月30日付け「極度額に関する参考資料」という資料が公表されています。これは、来年（令和2年4月1日）に施行される改正民法に関連して、個人の保証契約の改正が行われることに伴う調査結果の報告になります。

こちらの参考資料は、掲題のとおり、個人の保証契約における極度額の設定に関する数値について参考とすべき情報が示されているわけですが、他の見方も可能かと思われます。この参考資料は過去のデータから家賃帯を4万円未満から40万円以上までの8つの区分に区分けし、それぞれの家賃帯においてどの程度の損害賠償額が生じるのかデータを集計した結果を表しています。例えば、都内のワンルームでは賃料8万円から12万円の価格帯がボリュームゾーンかと思われますが、この場合の損害額の中央値は35.6万円、平均は50万円と表示されており、オーナー様に置かれては、損害額の見込みや代替策を検討する上で非常に参考になる数値が挙げられているといえます。

【物件の損害額】

| | 4万円未満 | 4~8万円 | 8~12万円 | 12~16万円 | 16~20万円 | 20~30万円 | 30~40万円 | 40万円以上 |
|-------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 平均滞納額 | 17.7万円 | 28.2万円 | 50万円 | 71.2万円 | 97.3万円 | 126.2万円 | 156.8万円 | 437.3万円 |
| 最高滞納額 | 178.4万円 | 346万円 | 418.6万円 | 369.3万円 | 478.5万円 | 606.8万円 | 887.4万円 | 2445.3万円 |



また、この参考資料には「家賃滞納発生に係る調査結果」という項目も設けられており、家賃滞納が1000件発生したと仮定した場合の回収状況や裁判完了までの平均的な期間、未払賃料の回収状況等に関するデータを表しています。データによりますと、1000件の滞納について、初動対応で対処できるのは、942.9件で94%近くの家賃滞納は初動対応にて解決が図れるという点です。他方で、初動対応から漏れた57.1件（約5%）については、民法上又は民事訴訟法上の和解や訴訟の提起、強制執行手続まで検討する必要があるということになり、家賃滞納が発生した場合の初動対応をいかにスムーズに行うかということと、初動対応で反応がない場合の法的手続選択の重要性が窺われます。

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!

〔個人情報について〕おあざ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

