

“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

～ 2020年 1月号 ～

1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

<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 オーナー感謝祭ご報告
- P3-5 スタッフ通信
- P6 しろくまクリスマス
- P7-8 投資ページ
- P9 不動産リレーションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー
- P11 不動産・相続無料相談会



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

2020年 新年のご挨拶

新年あけましておめでとうございます。
今年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

昨年末に初めて伊勢神宮へお参りへいかせて頂きました。
内宮、外宮と参拝させて頂き、心洗われるような気持ちになりました。特に外宮では神様の名前が「豊受」様という名前でした、私の住んでいる「豊玉」という地名に似ており親近感を覚えました。

歴史は古くご鎮座から2000年以上も続いているそうです。
物事が続くということはとても素晴らしいことです。
その背景には、それを支える人たちの想いがあるからこそ続いているからです。

矢島不動産も約40年という歴史ではありますが、オーナー様、入居者の方々、取引業者の方々、当社スタッフとその家族と多くの方々のおかげで成り立っています。

皆様から頂いている御縁を大切に、感謝の気持ちをもちながら、スタッフ一同頑張って参ります。



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	棟方 篤彦(むなかた あつひこ)
出身地	青森県
部署	営業
入社年月	2019年11月11日
休日の過ごし方	毎週ゴルフ練習場に行ってます
最近嬉しかったこと	初めてお会いしたオーナー様からのご相談でそれに対する提案を非常に喜んで頂いた事
好きな食べ物	和菓子全般



ひとこと

会社の成長に貢献し、オーナー様に今まで以上のサービスを提供できるよう努力してまいります。



オーナー感謝祭を開催致しました！

12月4日に、トヨタマヴィラさんにて「第3回矢島不動産管理オーナー感謝祭」を開催致しました！

今年は前回より更にご参加いただいたオーナー様が増え、お天気にも恵まれ、大盛況でした！場所は環七沿いに2年前に700㎡を超える敷地内の建物をフルリノベしてオープンしたトヨタマヴィラさん。1棟を貸切させていただきました。

乾杯の後、前菜3品からピザ、パスタと美味しい料理を前に、ご歓談と共にシャンパンがどんどん進んで各テーブル盛り上がっていました。



絶好の感謝祭日和♪



矢島不動産からは本店・北口店長のご挨拶と、新しいスタッフの紹介もさせていただきました。

トヨタマヴィラさんのお料理は前菜からデザートまでとても美味しく、オーナー様も満足していただけた様子で嬉しかったです！



ご参加頂いたオーナー様はもちろん、今回残念ながらご参加頂けなかった方も、ぜひ次の感謝祭にお越しいただけるようスタッフ一同頑張ってます！

定期清掃 お任せ下さい！

大規模清掃
初回限定
10% OFF

「頼んで良かった」を活力に大切な物件の清潔感を維持します！

大規模
清掃

25,000円～

定期
清掃

5,000円～

物件の規模により価格は変動します。簡易清掃他、各種プランご予算に合わせてご提案致します。

プラン例①（2階建 アパート）

定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

プラン例②（3階建 マンション）

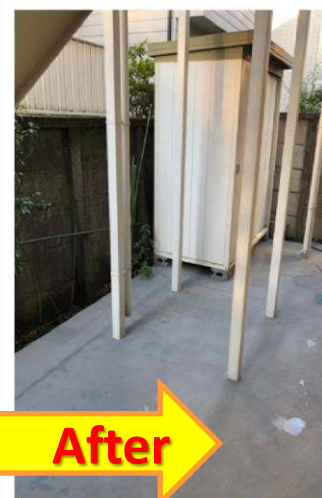
定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

見積りに伺いますのでお気軽にお問合せ下さい！

【施工写真①】



Before



After

【施工写真②】



Before



After

しろくまクリーンサービス(株)

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5

見積無料

TEL 03-3992-4690

作業中は電話に出られない場合があります。留守番電話にメッセージを残して頂ければ折返し致します。



担当:大山



1月 特選投資物件のご紹介！

860



特選投資物件のご紹介！

※ 物件の概要、詳細、お問い合わせ先など

※ 物件の概要、詳細、お問い合わせ先など

アパート 6.10% 3,000円

特選投資物件のご紹介！

※ 物件の概要、詳細、お問い合わせ先など

※ 物件の概要、詳細、お問い合わせ先など

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



1月 特選投資物件のご紹介！

	【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%		【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%
	【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%		【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%
	【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%		【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%
	【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%		【物件概要】 ・建物：鉄骨造、3階建て ・延床面積：約1,200㎡ ・用途：商業・オフィス ・所在地：東京都中央区 ・価格：1,200万円 ・年間利回り：12.5%

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

不動産ソリューションコーナー



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

相続対策のポイント～時代は資産形成へ～

これまでの相続対策の問題点をご存知でしょうか？世間で提案されている相続対策の多くが、土地の維持、節税することばかりに関心がいきすぎて、建築費用や借入金利息、家賃収入の推移、運用成績についてあまり考えられていませんでした。例えば、先祖伝来の土地を次の世代に引き継がせることに関心が向かい、そこから収入を得て、資産として利益を上げ続けるという最も重要な点に関心が向いていなかったと思われます。つまり賃貸アパートやマンションを建築・購入したことによって、いかに有利な運用ができ、どれだけお金が残ったかという、不動産投資家であれば持っている収益性の観点についてはあまり重視されてきませんでした。

実際、相続税対策のみに関心が向けられ、利回りを無視して必要以上に豪華なマンション建築・購入をした結果、財産を失うといったこともありました。

現在は、収益性や物件の価値向上に関心が向いておりますので、建てた後の運用の大切さは理解されるようになってきました。土地や賃貸不動産は単に所有するだけでなく、そこから得られる収益性が大事な時代になってきています。収益性が悪い土地や賃貸アパートやマンションをそのまま相続させるのでは、問題点の解決になりません。また、土地の価値を考えないで建物の建築費だけを投資金額と考えて利回り計算をするのも問題です。土地も購入したと考えればお金がかかりますし、土地を売却すればお金になるわけですので、建物の建築費だけでは不十分ということになります。更に金額が低い（利回りが低い）と空室、家賃下落時におけるリスクが高まります。

現状を把握するツールとしてROA分析があります。ROAというのはReturn on Assetsの略で「利益÷総資産」で計算されます。ROAは「資産全体を使ってどれだけ稼いだか」を見る指標ということになります。例えば年間収支（利益）が280万円の2つのアパートがあるとします。建物の建築費用や建築時期も同じですが、相続税評価額で土地3,000万円の土地に建てたAアパートはROAが8%対して、土地評価6,000万円のBアパートのROAは、4.3%と低いことがわかります。つまり、価値の高い（評価額の高い）土地が有効に活用されていないことがわかります。資産の色分けを浮き彫りにし、資産に着目し、対策を打ち、優良資産に変えていくのです。収益性の低い資産を収益性の高い優良資産に組み替えてゆくことも一つの対策です。社会の仕組みや価値観が大きく変化している現在、資産は増やす工夫が重要と考えます。

【ROA分析例】 ※価格は相続税評価額

Aアパート 土地3,000万円+建物500万円=総資産3,500万円
年間収支280万円÷総資産3,500万円=ROA 8%

Bアパート 土地6,000万円+建物500万円=総資産6,500万円
年間収支280万円÷総資産6,500万円=ROA 4.3%



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

賃貸管理コーナー



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

人口減少社会を勝ち抜く「賃貸経営法」 2020年 繁忙期のチェックポイント！

ネットで部屋を探す入居者ニーズの多様化に対応する！

2020年の繁忙期がスタートしました。今や完全にインターネットで物件を探す時代になりました。入居者は、インターネットで物件を

選別した後に、仲介店舗に向かいます。その為、主要な不動産ポータルサイトで、入居希望者の目に留まる、検索される条件や設備の設定を確認します。

下記は江古田エリアでの不動産ポータルサイトの検索結果と検索条件画面です。

検索条件変更		条件の追加・変更	
沿線・駅 東京都 〒西武池袋線(5,194) ～江古田(5,194) 沿線を変更 駅を変更	貸料 ☐ 管理費・共益費込み ☐ 敷金・保証金なし ☐ 家賃カード決済可	☐ 駐車場代込み ☐ ほかに初期費用なし ☐ 礼金なし ☐ 初期費用カード決済可	
絞り込み条件 賃料 下限なし ～ 上限なし ☐ 管理費・共益費込み ☐ 礼金なし ☐ 敷金・保証金なし	構造 ☐ 鉄筋系 ☐ 鉄骨系 ☐ ブロック・その他	☐ 物件動画付き ☐ 写真付き	
間取りタイプ ☐ ワンルーム ☐ 1K ☐ 1DK ☐ 1LDK ☐ 2K ☐ 2DK ☐ 2LDK ☐ 3K ☐ 3DK ☐ 3LDK ☐ 4K ☐ 4DK ☐ 4LDK ☐ 5K以上	表示情報 ☐ 本日の新着物件 ☐ パノラマ付き ☐ 新着(2-7日前) ☐ 間取り図付き	☐ 最上階	
建物の種類 ☐ マンション ☐ アパート ☐ 一戸建て・その他	位置 ☐ 1階の物件 ☐ 角部屋 ☐ 2階以上 ☐ 南向き		
駅近 指定しない	5,194 件見つかりました		検索する

該当物件は5,184件。入居者はまず家賃＝予算で検索し、次に設備・サービスで絞りこみを行います。今の入居者ニーズは、あって当たり前の“実家仕様”の設備・サービス以上の快適な暮らしとなっています。日当たりが悪い、立地が悪い、築年数が経っているなど物件に欠点はつきものですが、まずは賃料＝適正家賃（2ヶ月で決まる賃料）はいくらか？を管理会社に確認し、その他の要素で競合物件と比較し、対策を立てます。対策を打つ設備・サービスはお家賃以上がポイントです。

ネットでの部屋探しの対策は、「検索され絞られても残る物件」にすることです。近年、インターネット自体の人気も高く、インターネット無料の部屋の人気は高い傾向にあります。今回5,194件中、インターネット無料の部屋は1,340件でした。比率でいうと25.7%、つまり江古田エリアでは4件に1件がインターネット無料の部屋があるということです。時代の変化に合わせて、選ばれる物件づくりをサポートして参ります。

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 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 ニュニョ

☎ 0120-07-2525

