

“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 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



: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コーナー
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3 スタッフ通信
- P4 //
- P5 相続相談コーナー
- P6 不動産ソリューションコーナー
- P7 相続対策セミナー
開催のお知らせ





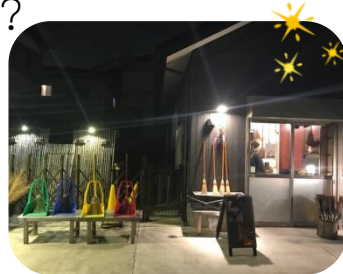
ほうきのススメ

最近のマイブームは「ほうき」です。(笑)
みなさんのご自宅のお掃除でほうきを使っていますか？お庭や道路の掃除はほうきになると思いますが、自宅の中となると実際にはほとんどいないのではないのでしょうか。そんな中、わたしは最近自宅用に「ほうき」を買ってみました。練馬にあるほうき専門店さんで買ったのですが、これがまたなかなか便利です。
ゴミが目についたらぱっと掃くだけ。ワイヤレス掃除機よりも手軽な分、非常に便利に感じます。子供のころは誰もが使っていたほうき。高機能掃除機が巷にあふれる中、超アナロググッズの「ほうき」の味を皆さんも試してみたいはいかがでしょうか？



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



地域のイベント紹介コーナー♪

『林稲荷神社 初午祭』

2月10日(土)今年も練馬区豊玉北にある林稲荷神社の初午祭が行われました。

近隣のオーナー様のお顔も多数お見受けできました♪豊玉氷川神社宮司様の祝詞で始まり厳かな雰囲気の式典。
一月に降った大雪もすっかり消え、境内の梅の花もほころぶ暖かい日差しのもと、多数の参拝者で賑わっていました。

式典の後は町会婦人部の炊き出した豚汁・お汁粉、お酒やお刺身お餅等々が振る舞われ、お腹も温まりました！

奉納された真新しい赤い旗が多数はためく
中、また良い一年となりますよう地元稲荷に
祈願しました。(取材 近藤リ工)





♪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、矢島不動産管理北口店斜め向かいの「沖縄そば我達食堂(わったーしょくどう)」です。今回もお決まりの潜入取材♪矢島不動産の藤トリオの内藤・近藤・安藤でランチに行ってきました。メニューを広げると沖縄料理の数々に、どれを食べようか、全部食べてみたいけど…と選ぶのに必死でした(笑)考えた末に、ゴーヤチャンプル定食・ソーキそば(スパムおにぎり付き)・タコライスにしました。どれも沖縄料理の定番！3人でペロリと完食♪ゴーヤチャンプルは薄切りでゴーヤの苦みが程よく残ってご飯が進みます。ソーキそばはトロトロの豚のあばら肉が乗っていてこれまた美味！タコライスは全部まぜまぜしてみんなで食べました。他にも気になるメニューが沢山！それは次回のお楽しみとします。



♪沖縄料理のお店♪

“我達食堂”



練馬区小竹町1-55-5 TEL: 03-5926-6366

定休日: お正月期間のみ

さて、お忙しい中、オーナーの鈴木さんにお話を伺うことができました。我達食堂は2011年のオープンとの事。江古田にオープンしたのは本当に偶然で、物件がたまたま空いていたので、との事でしたが、「江古田は若者が溢れ活気があるね。」とおっしゃっていました。勝手な想像で、オーナーは沖縄出身とばかり思っておりましたが、実は埼玉出身でした！しかし沖縄愛が強く、何か事業を始めたいと思った頃、たまたま沖縄料理人さんと出会い、それがきっかけで我達食堂をオープンされたとか。

ところで、沖縄そばとソーキそばの違いってみなさんご存じですか？乗っているお肉が違うそうです！（安藤は初めて知りました）沖縄そばは豚バラ肉、ソーキそばは豚のリブ肉なんです。ソーキそばのお肉は5～6時間煮込まれ、軟骨までとろとろです。プルプルが好きな方はぜひソーキそばを食べてみてください。



我達食堂のスタッフさんと
オーナー鈴木さん♪



沖縄調味料の散々



ゴーヤチャンプル定食



ソーキそばと
スパムおにぎり

定食に付いていたスープがとても美味しかったのでその秘密を伺いました。出汁は豚・鳥・かつおで取っているとの事。沖縄は硬水のため昆布から出汁が取れないらしく、昆布だしの文化がないとの驚き情報！定食をご注文の際はぜひスープも楽しんでください。

お店のコンセプトは「味はまじめに、雰囲気は軽めに！」。店内はおしゃれなカフェのようで入りやすい雰囲気です。ぜひみなさんも本場の沖縄料理を堪能すべく我達食堂に足を運んでみてください。

(取材 安藤 薫)



柿沼 光一



東京は雪が降ることは少ないですが、たまに降ると子供の頃のように雪遊びをしたくなったりもします。

江古田周辺で見かけた雪ダルマを見ながら少年時代を思い出したり、新潟の祖母のところへ遊びに行った思い出などが湧き上がってきます。

時代が変わっても、変わらない風景であって欲しいと思いました！



宮脇 円



久しぶりの雪で今年の冬は寒くて大変ですが、ご近所のワンちゃんたちは喜んで外で遊んでいます。我が家の猫も、ちらちら降る雪には興味津々ですが、外に出てまで遊ぶ元気は無いようです。



まだまだ寒い日が続きますが、何といたっても不動産繁忙期ですので元気にこの冬を乗り切りたいと思います。



近藤 リエ 作品展



この度、子どもの立体作品が区の図工展覧会出展に選ばれました！早速お休みの日に作品鑑賞に行ってきました。

『名画のある部屋』というテーマで、名画を配した自分好みの部屋を立体的に創る、といものでした。ルノワールの絵をテレビのように見立て、沢山の本やポップな家具に囲まれた居心地の良さそうな部屋。「上手にできたね」とほめると嬉しそうでした。わが子だけでなく、他のお子さんの作品もとても見応えがあり、大人にはできない



発想の数々や、豊かな色彩に感心させられたひと時となりました。

内藤 心太



先日、弊社の「建築プロデュース事業」の案件で旭化成さんをお願いした物件の引渡しがありました。オーナー様と旭化成さんと

共に何度も何度もプランを練り、とても良い物件になったと思っております。現在、引渡からわずか10日で9室中7室のお申込みを頂いており、好条件でお借り頂いております。不動産投資は「立地」と「需要に合ったプラン」が本当に大切であると再確認した案件でした。

建て替えや投資物件をお探しの方は是非お気軽にお問い合わせください。数十年先も競争力のある物件作りのお手伝いをさせていただきます。





関口 紗恵



1月下旬に久々に大雪が降りました。

午前中はパラパラと少し降っている程度だったので、積もらないと思って

ましたが、午後には大雪に…。

会社から自宅まで帰るのも一苦勞でしたが、雪が降ると、外が非常に静かで、いつもと違う空気感が好きです。



山本 卓嗣



下から2番目の娘が2月で5歳になりました。

最近は絵を描く事が好きで家に帰ると一人でずっと描いています。

写真はそんな次女が書いた家族の絵です。早いもので来年は小学生になり、長女に至っては今年中学生になります。1年が早いなとしみじみ感じました。

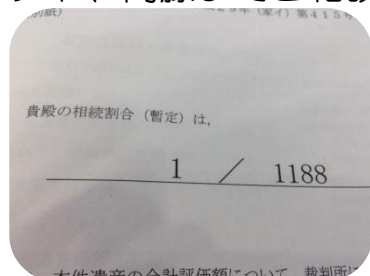


渡邊 功志



突然遺産分割調停の案内が裁判所より届きました。よくよく読んでみると祖母の祖父名義の土地についての協議で、相手方は

170人を超え、私の相続割合は写真の通りのことでした（もちろん放棄の手続をしました）。皆様も登記を放置なさらないようにご注意ください。また、相続についてのお困り事は弊社の上級相続支援コンサルタント、内藤までご相談ください！



安藤 薫



昨年14歳で愛犬が天国に旅立ってしまいました。しばらくの間ペットロスでしたが、この度新しい家族をお迎えしました。

初猫ですが、お迎え初日から我が家のアイドルです♡穏やかな性格で、だっこ大好きな男の子です。この先十数年のお付き合いになります。末永く一緒に居られたらいいなと思います。



相続相談コーナー



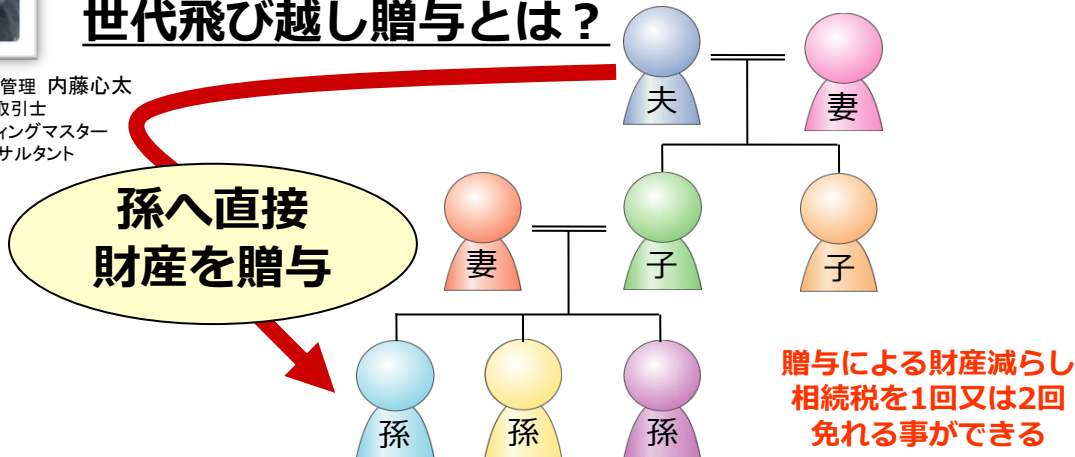
株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
相続支援コンサルタント

今すぐチェック！相続対策実践編 ～世代飛び越し贈与～

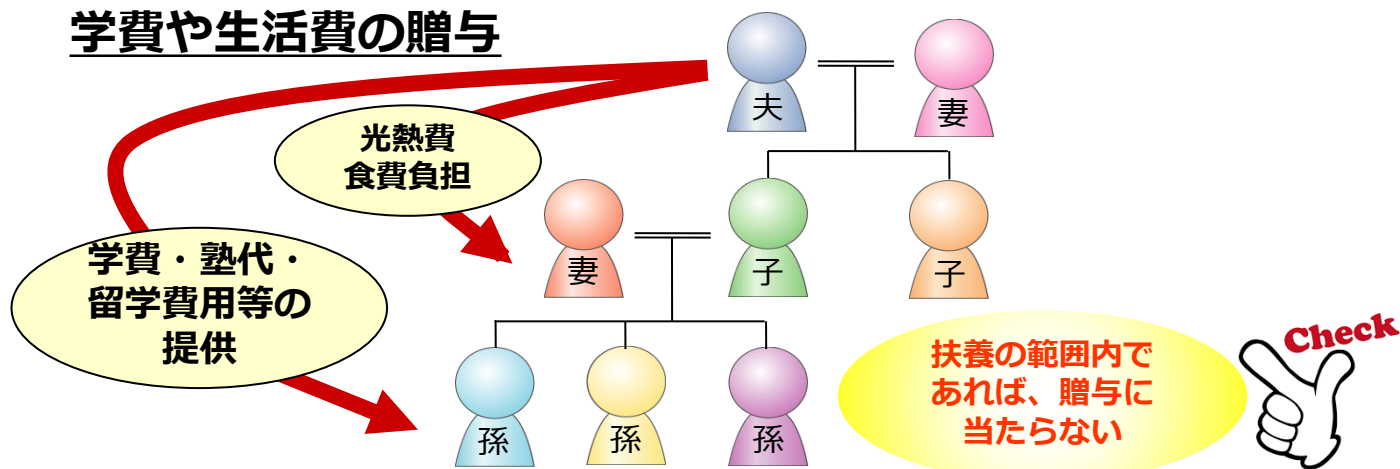
お孫さんがいらっしゃる場合、すぐに実践できる将来対策をご紹介します。



世代飛び越し贈与とは？



学費や生活費の贈与



相続税法21の3①二

夫婦や親子、兄弟姉妹などの扶養義務者から生活費や教育費に充てるために取得した財産で、通常必要と認められるものについては贈与税の課税価格に参入しない。

(注)「扶養義務者」とは、法律上、配偶者、直系血族及び兄弟姉妹並びに三親等内の親族で家庭裁判所の審判を受けて扶養義務者となった者をいいますが、これらの者のほか、三親等内の親族で生計を一にする者もこれに含めて取り扱うものとする(相続税法1の2一、相続税法基本通達1の2-1)

相続税法基本通達21の3-4

相続税法第21条の3第1項第2号に規定する教育費とは、被扶養者の教育上通常必要と認められる学資、教材費、文具費等をいい、義務教育費に限らないのであるから留意する。

相続税法基本通達21の3-5

相続税法第21条の3第1項第2号の規定により生活費又は教育費に充てるためのものとして贈与税の課税価格に参入しない財産は、生活費又は教育費として必要な都度直接これらの用に充てるために贈与によって取得した財産をいうものとする。したがって、生活費又は教育費の名義で取得した財産を預貯金した場合又は株式の買入代金もしくは家屋の買入代金に充当したような場合における当該預貯金又は買入代金等の金額は通常必要と認められるもの以外のものとして取り扱うものとする。

実際にかかる学費・生活費を非課税で贈与することができます。実際に大学を卒業するまでの教育・養育費用は、2,000万円弱～3,000万円程度、と言われています。これらの費用を「親→子→孫」という贈与ではなく、「親→孫」と直接お孫さんに贈与することで、贈与税がかからず相続対策にもなります。

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



株式会社矢島不動産管理
柿沼 光一
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士

ローンの金利を下げる交渉術！ 金利が1%下がると年間約58万円返済減 (1億円の30年ローンの場合)

例えば今使用している携帯電話の引き受けがA社だったとして、毎月の支払額が負担に感じる時、同じ携帯電話の恩恵を受けられるのなら、価格が低いB社に乗り換えを検討するのではないかと思います。同様に、ローンの金利も下げることにより、利回りが向上し、収益の拡大を図ることも出来ます。条件が合えば最終的に数十万円～数百万円の資金の余裕が生まれ、例えば、**1億円を30年返済する場合、金利が1%下がると年間で約58万円の返済額の軽減になり、10年で580万円にもなります。**

この資金を生活費や他の借入の返済に回すこともできますが、その心配がないならば設備投資をして、物件価値を向上させることもできます。

最も効果的なのは他行への借り換えではなくて、今借りている銀行に交渉して金利を下げてもらうことです。本来、借り換えは金融機関にとって大きな損失であり、良くは思われません。後々を考えて、なるべく円満に対応することが賢明と言えます。

ここで必要となるものは「他行の金利情報」です。他行の担当者を紹介してもらっても、あえて借換えについて相談せず、あくまで「金利何%で貸している」という情報収集だけに徹します。それが、今借りている銀行の金利より低いことが最も大切なポイントです。情報収集が終わったら、現在の借入銀行に、金利交渉の余地があるかどうかを確認します。

具体的には「他行から〇%で貸してくれるという打診をいただきました。できれば銀行を変えたくないので、金利交渉をさせてもらえないでしょうか」となるべく丁寧に話を進めるべきです。その際、万が一他行で借り換えた場合の違約金の有無など、借換えにいくらの資金が必要なのか？それに見合うだけの利益を確保できるのかも念のために事前に確認しておきます。

今借りている銀行も借り換えによって他行に大事なお客様が移ってしまうことは本意でありません。上手にコミュニケーションを取り、誠意をもって、粘り強い金利交渉も必要です。ただし、現在の担保や賃貸経営の状況が悪い場合には、有利に交渉を進めることが難しい場合もありますので注意しましょう。



練馬・中野・豊島区のオーナーのためのお役立ちセミナー

相続税増税時代に向けた 相続対策セミナー



要予約

相続対策セミナーとは・・・

知っていましたか？実は日本の相続発生時の財産の約半分が不動産です。納税資金をどう準備するか？不動産の共有は問題の先送りにすぎず、争続の原因になってしまうこともあり、相続対策＝不動産対策とも言われています。納税、節税と資産づくりを不動産のプロが、具体的な事例をあげながら、わかりやすく解説します。



3/21 (水)
14:00 ~ 16:30

- ゼロからわかる「相続」のキホン
- 相続対策のここがポイント！



講師

㈱矢島不動産管理
内藤 心太

講師紹介……売買から賃貸管理までワンストップで対応。優良テナントの誘致や成約価格を上げるなど、自分たちの力と努力で地価も上がると信じ日々活動しています。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、宅地建物取引士、二級ファイナンシャル・プランニング技能士。

ご参加頂いた方々に
この本を無料で
プレゼント!!



最大限の家族の幸せ × 最大限の資産を家族に残す
これが「相続対策」の目的です!!

平成30年4月から「小規模宅地の特例」の適用要件が厳しくなります!!

日時 3月21日(水) 14:00~16:30

受付 13:30~ 2階会場

会場 旭丘地域集会所(西武池袋線「江古田駅」徒歩5分)
練馬区旭丘1-58-10



先着
20名様

事前予約制
参加費無料



■申し込み電話 ⇒ 03-3953-3446

■申し込みMail Address⇒ info@realestate.ne.jp

〔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。

株式会社矢島不動産管理

東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階

ご予約は
セミナー開催
事務局まで

TEL03-3953-3446