

“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 4月号 ～

4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
各セミナーのご報告
- 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 賃貸経営応援セミナー
開催のお知らせ





オープンルーム

繁忙期ですのでみんな営業が忙しく、久しぶりにオープンルームの担当で部屋に待機しておりました。場所は松濤一丁目のマンションで約9000万円の物件です。近所には政治家の麻生さんの自宅や有名企業の社長さんの自宅があるということで立派な住宅が並んでいます。そういったエリアなので内見者も皆さんすごい方が多かったように感じます。その中でも外国人が多かったことが驚きました。初めて英語での接客を行い、香港在中のポーランド人のセカンドハウスを松濤近辺で探すことになりました。接客を通じて外国人が日本に物件を持つインバウンドのニーズを探りたいと思います。



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



セミナーを開催致しました！

2016年7月より毎月

- ・賃貸経営応援セミナー
- ・不動産売買セミナー
- ・相続対策セミナー
- ・不動産投資セミナー

を行って参りました！

おかげさまで、毎回新規のお客様にも多数ご参加を頂き、質問コーナーやシェアタイムでは沢山のご質問やご意見があり活発な意見交換が出来る場となっております！

オーナー様からの率直なご意見やご質問は、より良いご提案が出来る様に常に勉強をさせて頂く為の貴重なものとなっております。

セミナーの内容や日程の詳細は随時ヤジマガジンを通してお知らせを致して参りますので、ご参加を心よりお待ちしております！

各種内容のテキストもご郵送出来ます！
ご質問等ございましたら是非、ご連絡頂けますと幸いです。





♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

今回やジマガジンが特集するのは江古田駅南口すぐの「花の紫香園」さんです♪
弊社の社内のお花も時々購入させて頂いておりお世話になっている町のお花屋さんです。いつもにこにこ接客をされていて、とても素敵なお店だなあと感じておりました。今回取材をお願いしに伺ったところ快く受けてくださいました！

花の紫香園は江古田と静岡県伊東にあります。昔は苗を育てて卸していたそうで、豊玉にも温室があちこちにあったとの事です。いつからお花屋さんを始められたのですか？とお伺いしたところなんと50年も前から花の紫香園としてお店をされているとのこととても歴史のあるお花屋さんです。

月・水・金曜日は切り花の入荷、火曜日もしくは土曜日が鉢植えの入荷となっております。曜日ごとに入荷が違うので、毎日新しいお花と出会えます。定休日を伺うと、「お盆と正月ぐらいよ。お花は生ものなので休んでしまうと花が枯れてしまっても可愛そうでしょ。」とおっしゃっており、お花屋さんは大変だなあと感じました。店頭には色とりどりの切り花や鉢植えが並んでおり、「春先が一番種類があって楽しい。木の花が咲くし、桜の種類も色々あってお店も華やかよね。」と嬉しそうにお話しされているのが印象的でした。

一番忙しい時期が3月の卒業式シーズンだそうです。武蔵大学は3/22、武蔵野音楽大学は3/23、日本大学芸術学部は3/25、部活の先輩やお世話になった先生へ贈る花束の注文が殺到し昔は徹夜でやっていたとの事でした。今は2～3時間寝られるから楽になったと笑っておられました。がそれでも大変ですね。

昔は店舗の2階で華道の習い事をするために色々な流派の先生に貸出をしていて、多い時は100人ぐらいの生徒さんがいたようです。銀行や製薬会社には華道部があり、会社でお花を活けていた時代もあったとのこと。「昔はお花の免許を持ってお嫁に行っていたのよ！結婚が決まると急いで免許を取りに行ったのよ。」と驚きの情報でした。



楽しいお話し
ありがとうございました！



色とりどりの切り花



種類豊富な鉢植え



スイートピーのプレゼント
ありがとうございました！

取材終わりに、「これ持って行って！」とピンクのスイートピーをプレゼントしていただきました。とってもいい香りで新鮮なスイートピーでした♪ありがとうございました！生のお花があるだけで気分が上がります。「形にこだわらず好きな花を好きなように飾ってください！」とおっしゃっていました。生花がある生活はゆとりがある感じがしますね。ぜひ花の紫香園さんで新鮮な生花を購入してみてください！

(取材 安藤 薫)

♪ 江古田駅前のお花屋さん♪

“花の紫香園”



東京都練馬区旭丘1-76-7
TEL:03-3951-7875



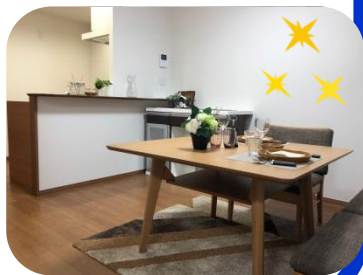
～スタッフ通信～

柿沼 光一



今回は、どこかに行きました！が有りません。。
なので、僕らが毎日の様に見ている建物室内についてのお話です。

毎年1月から3月はお部屋を探しに来るお客様が多い時期ですので、こちらとしても気に入って頂ける様にあの手この手を尽くします。室内をデコレーションして、最初の印象を良くするのも方法の一つです。これだけではありませんが、日々空室を無くす為の対策を考えています！



宮脇 円



年明けから不動産繁忙期で忙しく、お休みの日に遠出はできません。。ということで、近場の大泉学園にある喫茶店に行ってきました。

撮影所が近いということもあり、ドラマ「相棒」のロケにも使われたことがあるという雰囲気のあるお店です。

歩いて行けるほどの距離ではないのが残念ですが、ゆっくり読書したりするには最適のお店だと思いました。コーヒーとお勧めのピザトーストをいただきましたが、とても美味しかったです！

喫茶店巡りというのが最近のちょっとしたマイブームなので、これからもいろいろなお店に行ってみたいと思います。



関口 紗恵



先日お休みの日に、友人とランチにいきました。ピザが食べたくて【金のイタリアン】という池袋にあるお店に行きたかったのですが、平日はランチがやってないので、別のお店にいきました。内装もおしゃれなお店でしたが、味は普通だったので、店名は控えめです(笑)



一緒に行ったのが大学時代の友人で、月1～2回程、贅沢ランチを食べるために集まっています。また来月はどこに行こうか、既にお店リサーチを始めています♪

山本 卓嗣



最近出掛ける機会が少なく休みの日は家に引きこもって家事をしています(笑)

無性にオムライスが食べたくなり作りましたが、我ながらいい出来でした！



内藤 心太



先日、お客様宅へお邪魔した際に飾ってあった御雛人形の写真です。あまりに立派だったため、思わず「写真を撮らせて頂いても宜しいですか？」と、芸術に縁のない私でも心が動かされてしまいました。1番大きいものはお母様の代から引き継いでいるものらしく、隣に奥様のもの、写真に入りきらなかったのですがお嬢様のものも隣に飾ってありました。雛人形の美しさだけでなく、文化にも感動をもらっていると思うと、私ももっと大切にしなければならぬものが沢山あるなと感じる機会となりました。



近藤 リエ



練馬区のスポーツ、キャッチバレーボール大会が2週にわたり光が丘体育館で行われ、子どもが所属しているチームが見事優勝を

果たしました！チームの一員として頑張った姿に成長を感じ、今後も色々なことに挑戦していった欲しいなと思いました。



安藤 薫



先日、愛知県犬山市がテレビ番組で特集されていました。実家が犬山市の近くなので懐かしい場所が沢山でした。

姉の住んでいるマンションからは本曾川を隔てて犬山城が見られます。毎日ライトアップされている国宝犬山城を眺められるのは城マニアにはたまらないですね。現在しゃちほこ瓦の復旧工事中です。工事が終わったらまた行ってみようと思います♪



渡邊 功志



バレンタインデーに妻からチョコレートを買ったのですが、早めに購入して、私に分からないように隠したところ、隠し場所を忘れてしまったそうです…。

違うものを探していたときに偶然見つかったようで、無事に食べることができましたが、我が妻はその他にもいろいろとミラクルを起こして日常生活を楽しいものにしてくれます。



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

相続対策成功事例

相続対策には計画的な資産形成が欠かせません。今月は弊社がコンサルティングして成功した実際のオーナー様の資産形成の事例についてご紹介いたします。

【事例その1】

【オーナー様情報】

- ・ 自宅（60坪）
- ・ アパート16世帯（年間賃料収入1,200万円、築35年）
- ・ 現金1億円

Before

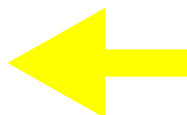
現金	1億円
不動産	1.5億円
保険	? 円
株	? 円
資産総額推定	3億円弱
⇒ 相続税推定	9,000万円



- ・ 相談当時、2人目の孫が生まれたばかりのオーナー。将来、小規模宅地の特例（土地評価額80%減）が使えるよう息子様ご家族との同居をお勧めする。息子様も孫の面倒を見てくれると助かるということで、自宅を2,000万円かけてリフォームし同居。
- ・ 多少修繕費がかかるが、借入の無いアパートの賃料収入があり、現金が溜まる一方。
- ・ 自己資金6,000万円で事業費計2億円のアパートを駅近で新築。
1億4,000万円の借入は地元の都市銀行で1%。
収支は毎月約30万円のプラス。

After

現金	2,000万円
不動産	1.9億円
▼負債（借入）	1.4億円
保険	? 円
株	? 円
資産総額推定	7,000万円
⇒ 相続税推定	500万円



- ・ 自宅のリフォームとアパート新築によって、相続税評価額が100%評価されてしまう現金を**8,000万円圧縮**。
- ・ 息子家族との同居により**小規模宅地の特例が適用**され、自宅の土地評価額が**80%圧縮**。
- ・ 借り入れた1億4,000万円を、市場価格と路線価の乖離が大きく賃貸需要の高い駅近の不動産に変えることにより、**将来的な資産増および目の前の相続財産圧縮につなげる**。

相続税推定 9,000万円 → 500万円 8,500万円の節税に成功

オーナー様と息子様は、これを機に最大限の資産継承を真剣にお考えになるようになり、これから積みあがる家賃収入をもとに、納税資金の確保および都心の不動産で再投資を計画しています。



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
山本 卓嗣

賃貸住宅サブリース契約の実態① ～サブリース契約について考える。問題提起編～

2018年1月衝撃的なニュースが飛びこみました。女性専用シェアハウス運営会社がオーナーに対する賃借料の支払いを突然停止しました。運営会社は、主にサラリーマン投資家にシェアハウス用の物件を販売し一括借り上げ。女子学生を中心に部屋を貸しオーナーにサブリース料を支払っていましたが、自社での土地仕入、建築にいい融資が厳しくなった関係で、販売が進まず、そしてサブリース賃料の支払いができなくなったといえます。

また記憶に新しいところでは、昨年大手アパートメーカーが、相続対策のためのアパート建築+サブリーススキームにて、長期的に需要が見込みづらい立地での建築、家賃が下がらない（上がる建築提案）、借上げ期間内での家賃の減額などにより、オーナーから集団訴訟提訴、実名報道が続きました。

ともに、投資によるアパート建築、また販売からのサブリースですが、実際賃料の支払い停止や、サブリース期間内での大幅な家賃減額が問題になっています。もちろん、オーナーの資産状態を理解し、きちんと物件収益を上げ、良心的な借り上げ率から正しく経営代行を行っているサブリース会社（PM会社）は多くありますので、ここでは、改めて賃貸住宅のサブリース契約について実態を考えていきたいと思います。

一般的なサブリース契約と管理契約

項目	サブリース	管理契約	備考
家賃	80～90%	95%	家賃下落
礼金	なし	あり(0～1か月)	
更新料	なし	あり(0.5か月)	
原状回復費用	あり(指定業者)	あり	
空室保証	あり	なし	募集期間は賃料なし
滞納保証	あり	なし	
その他	オプションでの定額支払が多い(大規模修繕等のオプション)	都度、工事見積もり	

サブリースとはサブリース業者（建築会社・不動産会社等）が、オーナー様と包括的な賃貸借契約を行うことにより、オーナー様の代わりに賃貸経営を行うシステムのことです。一括して契約することでオーナー様にとっては賃貸経営で日々決断する煩わしさが無い一方、そもそもサブリース業者との契約内容によっては大きく賃貸経営が左右されるということが起こりやすい契約方式です。また、その分サブリース業者に経営のリスクがかかるため、費用は一般の管理契約よりも割高になります。

サブリースのメリット

- ①一定金額の賃料が安定して支払われる。
- ②空室期間の家賃も保証。
- ③一括管理の為、知識が無くても賃貸経営が出来る。
- ④賃借人に対しての対応はサブリース会社が行う。
- ⑤物件運営の負担を大幅に軽減できる。
- ⑥賃借人退去後の原状回復もサブリース会社対応。

空室リスクを抑え、安定して一定金額の賃料を得られることがサブリースのメリット！

最悪な状況を避ける方法がサブリースと言われています。

サブリースのデメリット

- ①収益の最大化が困難。
- ②賃料は長期間一定ではない。
- ③賃料の減額請求が認められている。
- ④入居者を選ぶ事が出来ない。質の低下が問題に。
- ⑤サブリース会社の倒産リスク。
- ⑥中途解約の場合大きなペナルティが...
- ⑦サブリース会社の破産の可能性も...

メリットと相殺できない部分は真のデメリットになるとしても、最終的な判断はオーナー様です。

メリットと比較してサブリースを検討する材料に！！

サブリースの問題点は、サブリース会社との契約は、サブリース会社によって異なる可能性が高く、国土交通省が標準契約書を用意していますが、必ずしも準拠されているとは限りません。これまでサブリースが問題視されてきた経緯には、オーナーとサブリース会社の間で情報量や法的知識に大きな差があり、オーナーに不利な契約となっているケースが多かった事が要因です。それではサブリースの注意点についても整理してみます。

①**免責期間について**...免責期間とは、サブリース会社が家賃保証をしなくてもよいとする期間のことで、物件所有者にとっては無収入となる期間。

②**家賃保証の見直し**...〇年間保証とされても、2年毎に改訂されることも。

③**原状回復、修繕費用退去後の原状回復費用**...10年・15年といった大きな修繕費用は、契約によってオーナーが負担することになっている場合が多い。

④**解約時のトラブル**...借主保護の性質が強い借地借家法の適用を受け、オーナーからは正当事由なしに解約できないことが...

⑤**新築時の工事費サブリースの勧誘**...新築物件の建築も引き受けることが前提です。それがサブリース会社から見た収益モデルでもあり、先に利益確保できる。次回は、サブリースの実態から具体的な解決策をまとめていきます。

賃貸経営を成功させ続けたい大家さん向けセミナー

練馬・中野・豊島の賃貸経営者のための 賃貸経営応援セミナー

要予約

※練馬・中野・豊島・板橋に物件を所有されている大家様、これから不動産投資を始めたい方ならどなたでもご参加いただけます。

賃貸経営応援セミナーとは…

練馬・中野・豊島の大家さんに賃貸経営を成功して頂くために、最新経営手法や対策をお伝えするセミナーです。

安心した賃貸経営を実現する物件を建築する為に、地域密着No.1を目指す弊社の最新顧客動向や具体的な事例をあげながらわかりやすく、楽しく！お届け致します！

4/21(土)
14:00 ~ 16:30

管理会社だからこそ出来る！建築プロデュース
最新賃貸市場・最新プロデュース事例紹介 &
なぜ管理会社のプロデュース？サブリースの甘い罠…



講師

(株)矢島不動産管理
内藤 心太

講師紹介……相続相談や、売買から賃貸管理までをワンストップで行うなど幅広く対応。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。



講師

(株)矢島不動産管理
山本 卓嗣

講師紹介……飲食店店長として3店舗まで拡大するも、より深いサービス業への追及を志し不動産業界へ転身する。現在、賃貸仲介件数の実績は江古田No.1！日々接する入居者ニーズと賃貸市場についての詳しくさが強み。日々空室診断と改善提案を行っている、2男2女のビッグディ。

「賃貸経営・建替え」のお悩みにお応えします！是非この機会にご参加ください！

日時

4月21日(土)14:00~16:30

受付

13:30~ 1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

■申込み電話

⇒ 03-3953-3446

■申込み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