

“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 5月号 ～

5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 不動産売買セミナー  
開催のお知らせ





## 株式会社矢島不動産管理 今月の一言

### ニュース・情報を鵜呑みにしない

日経新聞・NTTドコモの調査で、携帯電話の移動データを使って都内ベスト50のベットタウンを出していました。

西武池袋線からは、豊島園、練馬、桜台などがランクインしていました。この調査は都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷区)で働くビジネスマンということだったので江古田にとっては直通がなく不利な調査だとは思いましたが、気になって改めて乗降客数を見てみました。

2016年の調査によると、江古田33133人/日、新江古田13623人/日、小竹向原132207/日、新桜台8775/日という結果です。ちなみにランクインしている10位の豊島園は乗降客数13980人、17位の練馬の乗降客数127818人、26位桜台の乗降客数14162人という結果です。

豊島園、練馬は大江戸線、有楽町線、副都心線などがあり理解できます。なぜ桜台が26位に入っているのか(桜台のお住まいの方すみません!)?

乗降客数が9倍も違う練馬より豊島園がランクが高い? また小竹向原も桜台の9倍近い乗降客数があり有楽町線、副都心線につながっているのになぜランクインしていないのかなど、エリアを知っている私からするといくつか疑問が残ります。すみません、この疑問に対する仮説・結論はないのですが、何にしてもニュースは鵜呑みにするのではなく、少し疑ってかかることも大切かなと感じました。

でも携帯の移動ビックデータを見るという調査方法はとても面白いですね!

<https://vdata.nikkei.com/newsgraphics/tokyo-mobile-communication/>



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!



3月は「**相続対策セミナー**」を開催し、おかげさまで今まで一番多くの方にご来場して頂くことができました!

「相続」は、身近なことなのに家族に遠慮してしまい対策を取ることが難しく、3代続くと資産がゼロになるというような問題があります。どのように資産を守っていくか、またはどのように資産を増やしていくかをテーマに、基本的内容から具体的対策までお話しさせて頂き、最後には矢島不動産管理が自信をもって皆様に提供できる「Super REIFA」というシミュレーションソフトの実演を行いました。このソフトは現在から将来にかけての資産状況、税額概算などの見通しをサッと計算できるシミュレーションソフトです。今相続が起こった場合に相続税がいくらくらいかかるのか? 10年後に自分の資産がどれくらいあるか? などなど、ご興味ある方は、是非お問い合わせ頂けると幸いです。もちろん無料で診断させて頂きます!





## ♪ 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、矢島不動産管理江古田北口店のご近所である「パソコンの電気屋&パンの森、江古田直売所」さんです。異業種のコラボレーションの、謎に秘めたとっても気になっていたお店で、今回は謎を解明すべく取材をお願いしました。ご対応いただいたのは店主の三澤さん。江古田に対する熱い想いをたくさんお話してくださいました。

本業の「パソコンの電気屋」は「パソコンの事が相談できる街の電気屋さん」です。このご時世、若者やパソコンの得意な人は情報収集ができ、とても便利な世の中になっていますが、お年寄りやパソコンの苦手な人だと情報はアナログで集めるしかありません。その情報の格差を埋めるような場所となり、コンピュータのサポートやガイドをしてくれる街の電気屋さんとなっています。

ゆくゆくは区の図書館などがそういう場所になり、誰でもコンピューターを便利に活用できるようにサポート役の人が常駐できたらいいなと思い、今構想を練っているそうです。

一番の疑問だった、なぜ電気屋さんがパン屋さんと一緒に営業しているのか…という事ですが、日藝ホールの真向かいにあるカフェ「WILD NATURE(2017年閉店)」のオーナーと仲が良く、お店を閉めるので引き継いでもらえないかと相談を受け、こんなに美味しいパンなのに辞めてしまったらもったいない！元々ある電気屋の一部をパン販売所としたら、立地が良いから喜んでくれる人もいられるかもしれない！という流れとなり電気屋さん和パン屋さんのコラボレーションが実現したというわけです。矢島不動産のスタッフも絶賛するもちもちパン。特に甘いクリームパンが絶品です！みなさんぜひ食べてみてください。

三澤さんは以前ヤジマガジンで特集した江古田音楽祭EKO ON!!江古田音楽祭の実行委員という事でびっくり！とても素敵なイベントだったので、そのお話を詳しくお伺いすることができました。やはり実行するまでには色々なご苦労があったようですが、それでも江古田を盛り上げたいという熱い想いの一心でやっているとの事でした。江古田にある10もの商店街が一致団結して開催するEKO ON!!江古田音楽祭、ぜひ今年も開催されることを願っています。江古田はミュージシャンや漫画家、イラストレーターなどがたくさん住んでいる町。そんな町はあまりないんだからもっともっと江古田が盛り上がる事を考えていきたいとおっしゃっていました。

謎のお店で入りづらいなあと思われがちですが、パソコンの駆け込み寺として、そしてこだわりのもちもちパンのご購入にぜひお立ち寄りください。もちろんパソコンの相談&パンの購入両方お目当てでのご来店も大歓迎！パソコンの電気屋&パンの森江古田直売所に足を運んでみてはいかがでしょうか。

(取材) 近藤リエ 安藤薫

まちの電気屋とパン屋さんのコラボ

“パソコンの電気屋&パンの森、江古田直売所”



東京都練馬区旭丘2-45-6  
TEL:03-5926-6197



もちもちのパンがずらりと並ぶ店内♪



季節のパンもあります！



お店の奥は本業の電気屋さん



オーナーの三澤さん



## ～スタッフ通信～



### 山本 卓嗣



先日長女が小学校を卒業しました。  
入学した時はランドセルの方が大きかったのに気づいたらランドセルが小さくなるま

で成長していました。

女の子は成長が早く僕が小学校を卒業したときの身長よりも20cm高いのでちょっと羨ましいです。まだ下のチビ達も控えているので僕と妻が小学校を卒業するのは8年間後になりそうです(笑)



### 宮脇 円



1年に1度の桜の季節になると、その景色を見逃すまいと近くの石神井川まででかけます。川沿いはいつもの散歩道でもありますが、桜の季節は特別です。

満開になってから散るまでの間はほんのわずかなので、帰り道もいつもより1つ手前の駅で降りて夜桜を楽しみます。昼間に見る桜も良いですが、月夜の桜も味わい深く、今年も桜を思う存分満喫しました。

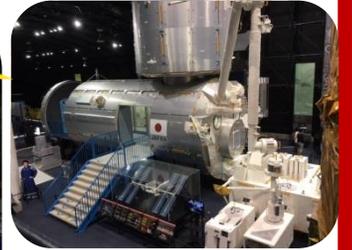


### 近藤 リエ



友人と子ども達と、つくばの宇宙航空研究開発機構(JAXA)の見学に行ってきました。

日本の宇宙開発の歴史は勿論、通信や研究成果等がいかに関わっているかがよくわかりました。一般人が宇宙に行ける日もそう遠くはないそうです！月の土地を矢島不動産で売買！なんて日が来るかもしれません(^\_^)



### 柿沼 光一



1月から3月とお客様が多くいらっしゃる時期も終わりを迎え、少しホッとしていますが、気分転換の為、海を見に行ってきました。

丁度天気も良く、富士山がうっすら見える状態でしたのでとても綺麗でした！





## ～スタッフ通信～



### 渡邊 功志



現在住んでいる立川から西武池袋線沿いに引越を検討しています。10年以上住んで慣れ親しんだ立川から離れることで一番残念なことは写真の肉丼のお店に行きにくくなることです。しかし車で1時間程度ですから、おそらく時々食べに行ってしまうんだろうなと思います…。



### 関口 紗恵



先日、居酒屋で食べた『鰯かま』が非常に斬新で美味しかったので、ご紹介します！



大根おろしと醤油で食べるのが一般的だと思いますが、このお店はレモンとバジルソースで食べるので、少しイタリアンで、意外と相性も良かったです♪

自分だと思い浮かばないアイデアだったので、今後魚を食べるときに試してみようと思います！



### 内藤 心太



我が家から徒歩7分、ミシュランのビブグルマンにも載る蕎麦の名店があるとの噂を聞きつけ、江原町3丁目の蕎麦屋さん「じゅうさん」へ。



私が注文したのは巷で評判の「田舎そば」(写真上)。まずは塩でそばの香りを楽しみながら、その後は出汁の効いた濃いめのつゆで。

蕎麦自体の香りの良さ、歯ごたえが、日本酒での酔いを覚まさせるほどの素晴らしさでした。

自宅が近いこともあり、かなりの頻度で伺う店となりそうです。



### 安藤 薫



先日友人と東京ドームへ大好きなバンドのライブに行ってきました。当日は多くの人で溢れていました。



現地でツアーTシャツとツアータオルとリストバンドを購入して準備万端！ジャンプしたり大合唱したりとっても楽しい時間でした。年甲斐もなくと思いましたが(笑)こういう時間も大切にしていきたいと思いました。





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

## 増え続ける空き家問題 運用手法のメリットとデメリットについて

日本で増え続ける空き家。問題解決に向けて行政も介入を始めています。日本で空き家問題が解決しない原因は①心理的問題 ②税制の問題 ③需給問題と言われています。また、空き家率は地方で高くなっていますが、空き家数に注目すると人口の多い地域で多くなるのは当然で、大都市を含む都府県の空き家数は全国840万戸のうちなんと240万戸にも上ります。それらの空き家の中には、急に親から相続した・予期しない転勤が決まった、等様々な理由で家を持って余している方も少なくありません。今回は空き家を活用する手法と、そのメリット・デメリットについてまとめました。

手法	メリット	デメリット
1 売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>手早くまとまった額の資金が得られる。</li> <li>不動産の維持管理にかかる手間とお金（固定資産税の支払い等）が不要。</li> <li>居住用不動産の売却控除の特例がつかえる。</li> <li>リフォームすることで物件価格を上げることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>愛着ある家を手放す、という精神的不安。</li> <li>希望価格で売れないこと、譲渡税がかかる場合あり。</li> <li>自宅に戻れない、子供に贈与、相続など承継できない。</li> <li>現金化することで課税評価が上がる。</li> </ul>
2 賃貸	<ul style="list-style-type: none"> <li>自宅を手放さず、家賃収入が得られる。（固定資産税の支払いが可能）</li> <li>将来、子供に贈与、相続させることができる。</li> <li>まとまった額の現金が必要な場合は、不動産を担保に融資を受けたり、売却が可能。</li> <li>定期借家契約にすることで、売却や親族の入居も可能になる。</li> <li>リフォームすることで家賃を上げることができる。</li> <li>賃貸にすることで課税評価額が下がる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室、建物老朽化、管理など賃貸経営のリスクあり。</li> <li>貸す場合にリフォーム費用や維持管理コストがかさむ。</li> <li>途中で売却を考える場合には、居住用不動産に適用される課税の優遇措置（特別控除額や軽減税率）が受けられないケースがある。</li> </ul>
3 空き家のまま	<ul style="list-style-type: none"> <li>いつでも賃貸、売却、親族の入居が可能。</li> <li>将来、子供に贈与、相続させることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税がかかる。</li> <li>雑草、換気の問題など空き家リスクがあり。</li> </ul>
4 空き家管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家リスクである雑草、換気、ポスの維持管理が解決。</li> <li>貸したい、売りたい、住みたいときに良い状態で引き継げる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費用がかかる。</li> </ul>
5 その他活用	アパート・ハイツを新築し賃貸経営、駐車場（コインパーキング）経営、太陽光発電運用、資産の組み換えなど。	

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

# 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  
山本 卓嗣

## 賃貸住宅サブリース契約の実態② ～サブリース契約について考える。問題解決編～

前回に引き続き、賃貸住宅サブリース契約の実態について、問題解決編として、実態を見極めた上で、具体的な対応策についてお伝えします。実際の事例をご紹介します。4年前に先代が相続対策でアパートを建築し、安定収入、家賃が下がらないという名目でサブリースを行いました。すぐに息子さんへの相続が発生し、空室が発生すると、退去リフォーム費用、賃料減額交渉が入りました。手元に費用は残っておらず、「このままだと、思った以上に厳しい経営になるのでは…」と感じ始めていました。

### 事例：きっかけは先代の相続対策。“儲からなくてもいい”賃貸経営が産んだ、相続後のサブリーストラブル

- ・4年前に先代が相続対策で建築。安定収入、家賃が下がらない⇒サブリースへ⇒息子さんへの相続が発生
- その後・・・
- ・相続後すぐに退去リフォーム費用、賃料減額交渉が・・・
- ・手元に費用は残っておらず、このままだと、思った以上に厳しい経営になるのでは・・・

■B社

区分	戸数	総額	平均単価
A社	100	1,750,000	17,500
B社	100	1,750,000	17,500
C社	100	1,750,000	17,500
D社	100	1,750,000	17,500
E社	100	1,750,000	17,500
F社	100	1,750,000	17,500
G社	100	1,750,000	17,500
H社	100	1,750,000	17,500
I社	100	1,750,000	17,500
J社	100	1,750,000	17,500
K社	100	1,750,000	17,500
L社	100	1,750,000	17,500
M社	100	1,750,000	17,500
N社	100	1,750,000	17,500
O社	100	1,750,000	17,500
P社	100	1,750,000	17,500
Q社	100	1,750,000	17,500
R社	100	1,750,000	17,500
S社	100	1,750,000	17,500
T社	100	1,750,000	17,500
U社	100	1,750,000	17,500
V社	100	1,750,000	17,500
W社	100	1,750,000	17,500
X社	100	1,750,000	17,500
Y社	100	1,750,000	17,500
Z社	100	1,750,000	17,500

現状のサブリースでは2400万円

### 事例：きっかけは先代の相続対策。“儲からなくてもいい”賃貸経営が産んだ、相続後のサブリーストラブル

- ・今の賃貸経営を見直し
- ①初期の賃料設定が高く、大幅減額。(地域の実態と合っていない)
- ②必ず空室発生が起こる。(その間、2ヶ月収入なし)
- ③工事費用が割高(月々のメンテ費用+大型工事)
- ④メーカーの借入利用(高利率)

■A社

区分	戸数	総額	平均単価
A社	100	1,750,000	17,500
B社	100	1,750,000	17,500
C社	100	1,750,000	17,500
D社	100	1,750,000	17,500
E社	100	1,750,000	17,500
F社	100	1,750,000	17,500
G社	100	1,750,000	17,500
H社	100	1,750,000	17,500
I社	100	1,750,000	17,500
J社	100	1,750,000	17,500
K社	100	1,750,000	17,500
L社	100	1,750,000	17,500
M社	100	1,750,000	17,500
N社	100	1,750,000	17,500
O社	100	1,750,000	17,500
P社	100	1,750,000	17,500
Q社	100	1,750,000	17,500
R社	100	1,750,000	17,500
S社	100	1,750,000	17,500
T社	100	1,750,000	17,500
U社	100	1,750,000	17,500
V社	100	1,750,000	17,500
W社	100	1,750,000	17,500
X社	100	1,750,000	17,500
Y社	100	1,750,000	17,500
Z社	100	1,750,000	17,500

管理切替+リボ  
入金率95%  
3400万円

対策は・・・  
物件の価値が最大限活かせる時期は、自分主体の経営でコストをかけず、管理会社に管理切替。将来の老朽化に向けた投資費用も考慮し、最大限手元に資金を残す経営に変更。

そこでお付き合いのあった、賃貸管理会社に相談し、問題点を浮き彫りにしました。

①初期の賃料設定が高く、大幅減額(地域の実態と合っていない) ②必ず空室発生が起こる。(その間、2ヶ月収入なし) ③工事費用が割高(月々のメンテ費用+大型工事) ④メーカーの借入利用(高利率) これらの問題に対して、具体的な対策を講じました。物件の価値が最大限活かせる時期は、自分主体の経営でコストをかけず、地域で資産管理に強い管理会社に管理切替し、将来の老朽化に向けた投資費用も考慮し、最大限手元に資金を残す経営に変更しました。サブリース経営の勘違いが幾らか起こっています。

### サブリース経営の勘違い

- 長期間借り上げ** もちろん、解約条項あり。基本的にはオーナーにとって不利な契約。家賃が下がる意味がない!
- 一定の賃料** 基本は2年更新。建築時に高く、2年目まで下がるケースも・・・賃料値下げか、借り上げ解除か! そもそも建築時の賃料設定は高くないか?
- 空室リスクがない** 入居時免責、空室免責。免責2ヶ月は基本。本来入居すべき2ヶ月以内の賃料も、基本はサブリース会社の収入に
- 建てたところが管理** 建ててくれて、こちらの資産状況もわかってくれるから安心、は間違いない。たいてい管理は別会社。全国大手ほどオーナー様の思いまでは伝わらない。
- 大手の会社は裏切らない** 全国、どこエリアでも、必ず儲かる仕組み。エリアの情勢に合わせた管理まではできない。何より、そもそも価格が高い!?
- 営業マンが熱心** 社員の熱心、担当者不任。はじめは熱心でも、建てたあとは・・・最後は自己責任。

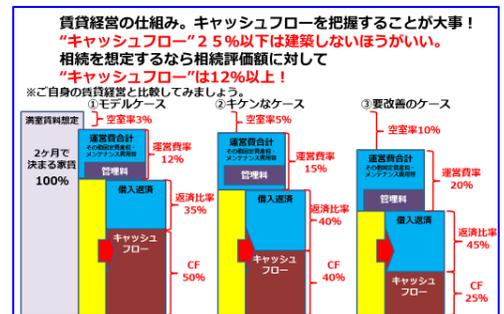
しかし、細かな経営を分離したいオーナー様がいらっしゃることも事実。適切なポイントを見極めて、健全な経営を目指しましょう。

どの会社も、どの営業マンも問題であるとは限りません。今までの事例の中では、主にオーナー様ご自身の確認不足が多くなっているのも現実です。左記のとおり勘違いしやすいポイントを6点あげてみました。長期借り上げ、一定の賃料、空室リスクがない、建てたところが管理、大手の会社は大丈夫、営業マンが熱心等が挙げられます。今一度ご自身のサブリースに対する考え方を見直して頂ければ幸いです。

最後に、オーナー様に契約内容にて特に確認、見直して頂きたいポイントをお伝えします。

サブリースに関わる家賃は5つ存在します。①貸出賃料：実際の募集賃料、②成約賃料：実際に決まった賃料、③適正賃料：2ヶ月で決まる賃料、④設定賃料：サブリース上の賃料、⑤借上げ賃料：実際に支払われる賃料。です。①・②と④に開きがある。①・②が高い⇒もったいない、③と④に開きがあり、④が高い⇒賃料見直し時の減額が想定されます。こちらは重要ポイントですので十分確認してください。

またキャッシュフローが右記のように25%以上なければ建築しないほうがいいと言われています。そもそも建築時に答えが出ている場合もありますので、**企画・計画の段階からの確認が最も重要になります。** 出だしから始まっていますね。今回、2回シリーズにわたり、賃貸住宅サブリース契約の実態についてお伝えしました。問題提起と、具体的な問題解決になります。サブリースそのものの否定ではなく、実態を理解した上で、仕組みを上手に活用頂きたいと思ひます。現物件の収益の最大化を図りながら、最終的にはご自身の資産の最適化を目指して頂きたいと思ひます。



不動産売買を成功させたい方向けのセミナー

練馬・中野・豊島の不動産を考える方のための

# 不動産売買セミナー

要予約

## 不動産売買セミナーとは…

練馬・中野・豊島の不動産をお考えの皆さまに**不動産売買を成功して頂く**ために、最新の売買の情報をお伝えするセミナーです。

『高く売りたい、安く買いたい』を実現するために、練馬・中野・豊島で地域密着No.1を目指す弊社の最新の売買情報をお届けします！

5/13(日)

14:00 ~ 16:30

●実は今が売り時、買い時！！それはなぜ？

活発な売買市場 間違えない物件選びのコツ



講師

(株)矢島不動産管理  
柿沼 光一

講師紹介……江古田を中心に練馬・中野・豊島エリアの不動産市場に精通。不動産の業歴は16年。住居用・投資用売買から居住用・事業用賃貸と幅広く対応。社内では仲介業務(売買・賃貸)の全体を統括している。安心して売買を行って頂けるように、きめ細かいサポートを行っております！  
宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士。



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女のビッグダディ。



「売買」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 5月13日(日) 14:00~16:30

受付 13:30~

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 2F集会所

■申込み電話 ⇒ 03-3953-3446

■申込みMail Adress ⇒ 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

☎03-3953-3446