

“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 7月号 ～

# 7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 相続対策セミナー  
開催のお知らせ





### 叔父の心遣い

叔父とお魚料理屋さんでランチを食べる機会がありました。二人で日替わりのシャケの粕漬定食を頂いたのですが、叔父が食べ終わったあとのお盆の様子をみて僕はびっくりしました。なんと魚の骨を笹の葉で隠しているのです。その心遣いに僕は感動しました。

料理を作ってくれた人、お盆を片づける人、お魚さん、いろいろなものに対する感謝の気持ちという、とても大切なものを学びました。

(※写真は僕が後日別で撮った写真です。叔父はもっと綺麗でした！)



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！



5月は「不動産購入セミナー」を開催しました。住むための住宅の購入と投資のための購入と用途毎に出来るだけ分かりやすく話をさせて頂きました。建物の価格だけで決めてよいのか？場所やロケーション等々、総合的に判断し、購入することの大切さをお伝えし、将来状況が変わった時にも対応出来る不動産を選ぶことが重要だと思います。

オリンピックも近づいてきて、東京都内は不動産市況が活発ですが、将来的なことまで考えて購入することが間違えの無い不動産選びの第一歩です！





## ♪ 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今年の2月にオープンしたばかりのカフェ「ハウスカフェ江古田プラス」です。場所は新桜台ライフの近くです。(画廊レストラン宝来の跡地。銭湯・南湯の向かいです。)

マスターは10年間大塚で営業していましたが、地域開発の場所に含まれ、お店の場所を移転する事になったそうです。もともとマスターが氷川台出身という事もあり、お子様が生まれるタイミングで江古田にお店を出す事にしたとの事でした。

先日矢島不動産女子会でランチに行ってきました。当日は5種類のランチメニュー(Aセットは前菜・スープ・ライス・メインで950円)があり、どれにしようか迷ってしまいました。これにはマスターの優しさが表れていて、ランチも選べたら楽しいよね！という思いが込められています。ハンバーグ・かじきのソテー・ポークカツレツ・グリルチキン。どれもとっても美味しかったです。調理にはマスターのこだわりが詰まっていて、大塚では導入できなかった機械を今回入れる事ができ、さらに美味しい料理を提供できるようになったそうです。お肉はスチームコンベクションの蒸気でジューシーに、魚は真空低温調理でふっくらと仕上げています。お水にもこだわりがあり、料理やコーヒーに最適とされている浄軟水を使っていて、飲むとまるい角がとれたお水でした。そのお水で淹れたコーヒーは香りがよく、当然コーヒー豆にもこだわっていて契約しているお店は、ブラジルやコロンビアなど現地までコーヒー豆を見に行く徹底ぶり。コーヒーも奥様がハンドドリップで淹れるので味は格別です！取材中その美味しいコーヒーとお店自慢のジェラートをごちそうになりました。スイーツも全て手作りとの事で、ジェラートは牛乳の味がしっかりとしていて、とっても優しい味です。市販されているものとは全く違い、保存料や添加物も入っていないので小さなお子様にも安心して食べられます。

2階にはお座敷があり、小さなお子様がいるママ達が子どもと一緒にゆっくりとランチができる畳のスペースがありました。私もこんなお店が当時あったら通ってたなあ。うらやましいなあと思いました(笑)

お店の雰囲気もとってもおしゃれで、一軒家カフェ。デザイナーさんセンスいいですね！と聞いたら、全て奥様がデザイン画を描いて工務店さんへお願いしたそうです！階段の高さも下りやすい高さで、それも全てものさしを持って色々なお店に行き、危なくない上り下りしやすい高さにしたとの事。

色々こだわりの詰まったハウスカフェ江古田プラス。ご夫婦お二人で切り盛りされているお店でとてもアットホームな雰囲気です。

今回マスターのご厚意により「ヤジマガジンを見た」で7/31までの期間限定でランチご注文の方へデザートにミニジェラートをプレゼント。1度行ったら！ピーターになる事間違いなし。この機会にぜひみなさんに足を運んで頂きたいです！

(取材) 近藤リエ 安藤薫

一軒家カフェ

## “ハウスカフェ 江古田プラス”



東京都練馬区栄町20-5  
営業時間: 11:00~17:00  
定休日: 火曜日・祝日



赤ちゃんもごろごろできる畳スペース



明るい店内 (2階)



ランチのメインの色々



奥様とお子様とシェフ♪

ランチご注文の際「ヤジマガジンを見た！」の合言葉で  
ミニジェラートプレゼント(7/31迄)



柿沼 光一



今現在は埼玉県の川口市に住んでいますが、家の近所にある市民プールに足繁く通っています！

この施設はゴミの焼却場なのですが、その焼却で生じる余熱を利用している温水プールなんです。

施設内には温水プール以外にも露天風呂、ミストサウナ、大浴場やジェットバスなども有りとても充実しています。

川口市民以外の方も利用できるので、川口方面に用事が有る際には是非立ち寄ってみて下さい。



宮脇 円



先日、前から行きたかった『漱石山房記念館』に行ってきました。

漱石が亡くなるまで過ごした自宅が一部復元されていたり、漱石作品を揃えた図書館などがあり、その世界が堪能できます。中でも館内に併設されているブックカフェで「我輩は猫である」に出てくる空也の最中を食べながらお茶を飲み、本を読むという時間は最高に贅沢でした。日常に追われる生活ですが、こうした時間が少しでもあると元気になれる気がします。



山本 卓嗣



保育園の遠足がありとしまえんに行ってきました！妻は次女の学年で、僕は次男の学年で分かれて回りました。遠足と行ってもご飯以外自由行動でしたが。。

午後には小学校の面談もあったので長居は出来ませんでした。楽しそうにしていたのでなによりでした。

帰りは案の定「帰りたくない！」だったのでアイスで釣りました(笑)



関口 紗恵



去年に実家の犬が18歳で亡くなり、ペットロス状態でしたが、先日、弟が仕事の関係で犬を預かってきました！

珍しい犬種で(名前忘れました)、人に撫でてもらうのが好きなワンちゃんです。私はたまにしか実家に帰らないので、忘れられない様に必死にアピールしますが、毎度クールに無視されます…。次帰った時も、めげずに撫でまわしたいと思います！



内藤 心太



今年で40歳、前厄の為、昔からの風習に習い、阿佐ヶ谷の「神明宮」へ厄払いに行きました。

この神社は伊勢神宮とかかわりも深いとのこと、天照大神を祀っており、穏やかな空気が流れるとても素敵な神社でした。あっという間に今年も折り返し地点。神様のお力をお借りしましたが、残り半分を全力でやっていけそうです！



渡邊 功志



5月にひばりヶ丘に引っ越しましたが、早速おいしいステーキ屋さんを見つけて2週間の間に4回通いました。

以前より食べる量は減ってきましたが、やっぱりお肉を食べると元気がでる気がします。



安藤 薫



先日、大好きな安室ちゃんのラストライブに東京ドームへ行ってきました。

私の青春時代の思い出の曲をたくさん歌ってくれて、本当にいいライブでした。それぞれの曲を聴くと、その当時の事を思い出させてくれます。音楽は生きる力になります。

引退はとても悲しいですが、これからも安室ちゃんの音楽は聞き続けたいと思います。いつかまた復帰してくれることを心から願ってます。



近藤 リエ



5月の終わりに小学校の運動会がありました。徒競走1位！、騎馬戦では敵大将騎から帽子を奪う大・大金星を挙げ、選抜リレーはアンカーを走りチーム優勝する大活躍！と、我が家にとっては見どころ満載の運動会となりました(^) 頑張っている姿を観て、大変励みになった一日でした。



# 相続相談コーナー

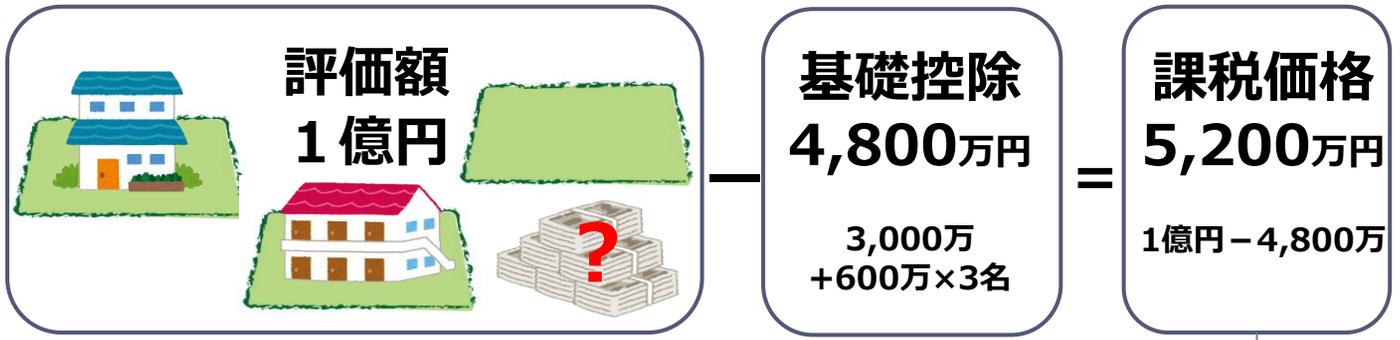


株式会社矢島不動産管理 内藤心太  
宅地建物取引士  
不動産コンサルティングマスター  
相続支援コンサルタント

**Q. 相続にあたって、どんな対策をすれば良いでしょうか？**  
 (母が今の住まいと土地、アパートを1棟所有しており、父は他界しております。私と弟が2名の3人兄弟です。数年前に税理士に相談した際、「1億円程度の評価額？」と言われ、そんなに高いのか、と少し不安です。兄弟も1年に一度会う程度です。預貯金はそんなに多くはないようです。)

## ① まずは相続税の試算をしましょう

今回は**ご兄弟3名**でお母様の財産を相続するケースです。**預貯金やその他の資産がほとんど無く、1億円の評価額**ということであれば、概算で**相続税の総額は600万円程度**です。



相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

**相続税額**  
**630万円**

1人あたりの法定相続分  
 $5,200万円 \div 3 = 1,733万円$   
 一人あたりの相続税額  
 $1,733万円 \times 15\% - 50万円 = 210万円$

ただし、今の評価額や預貯金・その他の資産によって、金額は大きく変わるので、注意が必要です。

## ② 分け方をご家族で検討しましょう

**今のままでは分けられない!?**



今のままでは、公平に分けられません。トラブルにならないためには共有は避け、現金化する、不動産ごとに相続するなどの話し合いを持ちましょう。

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

## 賃貸物件売却のお取り扱いについて

昨年より、近年の投資ブームもあり、またオーナー様の諸事情により、ご所有の賃貸物件の売却のお手伝いをさせて頂く機会が増加しています。

収益物件の売却は専門的な知識が必要になります。改めて、オーナー様の資産の最大化・最適化を目指す上で、賃貸物件売却に関して必要になる情報をご紹介しますと思います。

### 【賃貸物件売却になる場合のタイミング】

#### ①相続時のタイミング

相続の相談を当社でも非常に多く頂きます。相続時に引き継ぎ手がいらっしゃらない場合や納税資金の準備等、ひとえに“相続”と言っても様々な理由が存在します。実際に相続が起きてからでは遅く満足のいく売買に至らない事が多いので、早めにご相談頂く事がポイントです。

#### ②大規模修繕のタイミング

建物は築年数の経過により劣化をしていきます。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には多額の支出を伴うため売却を検討するタイミングの一つになります。



#### ③ローン金利の減少するタイミング

ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では年数が経過するほど金利の額が減少するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加する。

#### ④減価償却期間の終了のタイミング

不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加する。さらに物件によってはローンが借りにくくなるというデメリットもあります。

オーナー様による事情で、ご売却したケースを調べてみますと、ほぼ上記4点でした。あくまでオーナー様のご資産を上手に活用する事を目的にしていますので、ご売却後は別途新たな物件を購入されたり（組み替える）、納税・贈与対策をされたり、戦略的な売却としてのお取り扱いになっています。

### 【賃貸物件の売値価格設定方法】

#### ①収益還元法（収益還元価格）

年間賃料収入 ÷ 還元利回り

※還元利回り→市場や物件毎に投資家が期待する利回り

#### ②原価積上法（積算価格）

土地→路線価（+公示地価）

※必用に応じ取引事例価格も考慮

建物→再調達原価を築年に応じて減価償却します。

#### ③取引事例比較法（取引事例価格）

近隣の類似物件の成約事例を比較して調整します。

### 【賃貸物件の売却時にかかる諸経費】

■手残り金額 = 売却価格 - (諸経費 + 税)

A 売却額 \_\_\_\_\_ 円

B 諸経費 \_\_\_\_\_ 円

ローン残高 _____ 円	抵当権抹消登記費 _____ 円
住所変更登記 _____ 円	仲介手数料 _____ 円
印紙代 _____ 円	譲渡所得税 _____ 円

A - B = 手残り金額 \_\_\_\_\_ 円

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

相続で資産が減るのは当たり前じゃない！

# その相続対策

# ちょっと待ったセミナー

あなたの資産が相続でどれだけ減ってしまうのか気になりませんか？  
3代続くと資産がゼロになるというのは仕方がないことではありません！  
何代続いても資産を守り続けるための情報をお伝えするセミナーです。

最新の相続対策シミュレーションソフトで大切な資産を守る未来をお見せします！

やみくもな不動産投資は相続対策として効果がでないことがあります。効果のある投資方法をお伝えします！



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  
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。



「相続」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 7月15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



■申し込み電話 ⇒ 0120-07-2525

■申し込みメール ⇒ 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

0120-07-2525