

“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

～ 2019年 10月号 ～

10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  
相続無料相談会のご案内
- P2 (株)矢島不動産管理
- P3-4 スタッフ通信
- P5-6 投資ページ
- P7 セミナーのご案内
- P8 しろくまグループ
- P9 不動産ソリューションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー



## 読書について

皆さんはどれくらい本を読みますか？  
 僕も最近忙しさにかまけて、読書の習慣が昔よりもなくなってきたと感じています。  
 テーマがあってそれについて調べるために本を購入するような使い方がいまは多いです。  
 一方で昔(大学生のころ)から読み続けている本もいくつかあります。  
 忙しさで自分自身が雑になっているときに読むと、落ち着いて思考がクリアになります。  
 また不思議と読み返すたびに新しい気付きがあったりするものです。  
 人生において本はとても大切なものだと思います。

ちなみにいま興味があるのは、数学の本です。素数が面白いと聞きました。  
 難しそうですが、ちょっとだけかじってみようかなと考えています。



## 相続無料相談会のご案内

### ～「不動産」・「相続」無料相談会～

矢島不動産管理が自信を持って提供させて頂く、他にはないサービスです。

相続でトラブルになる1番の理由は「不動産の共有」であり、相続税を圧縮させる1番の対策も「不動産の利用方法」です。「不動産」なくして「相続」は語れないのです。  
 そこで、弊社スタッフの“上級相続支援コンサルタント”と“税理士”および“司法書士”が、「同時」に「無料」で皆様のご相談にお答えしていきます。

万が一の際、残されたご家族に「最大限の財産」と「最大限の幸せ」を相続して頂けるようなアドバイスを心がけ運営しておりますので「相続」について既に問題になっている方はもちろん、何か対策をしなければならないが何をどうしたら良いかわからないという方も、お気軽にご参加して頂けると幸いと存じます。





賃貸

売買

管理

リフォーム

相続コンサル

新築プロデュース

# 株式会社 矢島不動産管理

滞納で困っている  
空室が続き困っている  
相続税がいくらか心配

・賃貸アパート・マンションの  
オーナー様へ

## 不動産のことなら

## なんでもご相談ください！

賃貸管理  
の相談

物件の売買  
の相談

相続  
コンサル  
の相談



矢島不動産管理はお客様の資産運用のために  
専門スタッフを集結してトータルサポートいたします！



不動産のことなら  
矢島不動産管理まで  
お気軽にご相談ください。

相談無料

☎ 0120-07-2525

オーナー様  
募集中



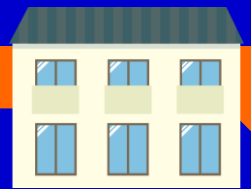
本店：東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F

江古田北口店：東京都練馬区旭丘2-45-5 島田ビル1F 営業時間：10：00～19：00（水曜定休）

その他の賃貸・空室募集に関するご相談・お問い合わせは

TEL 0120-07-2525

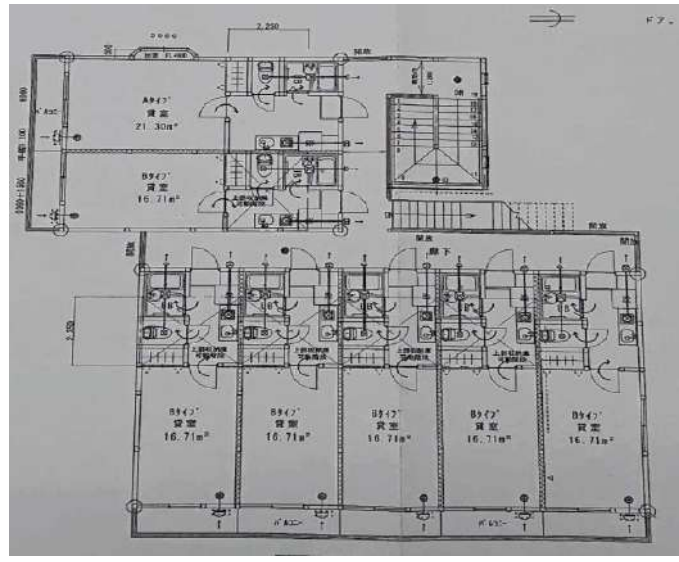
# 10月 特選物件



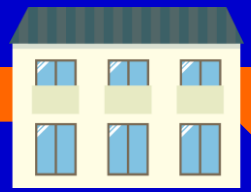
**1棟アパート**  
西武新宿線  
「花小金井」駅徒歩 **8分**  
販売価格 **13,400万円**  
想定表面利回り  
**8.00%**

**年間想定賃料：10,720,116円**  
**住居：満室(14/14)**  
**駐車場：空4区画(4/5)**

**所 在：東京都小平市花小金井南町**  
**構 造：木造2階建**  
**建築年月：2004年6月**  
**敷地面積：450.39㎡ (約136.24坪)**  
**延床面積：354.10㎡ (約107.12坪)**  
**用途地域：第一種低層住居専用地域**  
**建ぺい率：40% 容積率：80%**  
**戸 数：1K14戸 (駐車場5台あり)**  
**全居室ロフト付き**  
**権 利：所有権**



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 メール info@realestate.ne.jp



# 10月 特選投資物件



区分マンション  
練馬区石神井町3丁目  
「石神井公園」駅 徒歩3分  
面積：18.31㎡ (5.53坪)  
平成2年6月 (築29年)  
RC造4階建  
**980万円**  
**表面利回り7.22%**



区分マンション  
中央区銀座8丁目  
「新橋」駅 徒歩6分  
面積：13.60㎡ (4.11坪)  
昭和56年7月 (築44年)  
RC造11階建  
**1,400万円**  
**表面利回り6.48%**



区分マンション  
渋谷区宇田川町36  
「渋谷」駅 徒歩6分  
面積：23.2㎡ (7.01坪)  
昭和55年3月 (築39年)  
RC造12階建  
**1,850万円**  
**表面利回り5.32%**



区分マンション  
渋谷区本町3丁目  
「西新宿五丁目」駅 徒歩3分  
壁芯：15.08㎡ (4.56坪)  
昭和59年 (築35年)  
RC造14階建  
**1,210万円**  
**表面利回り6.44%**



区分 (事務所)  
渋谷区本町4丁目  
「西新宿五丁目」駅 徒歩5分  
面積：20.7㎡ (6.26坪)  
平成4年 (築27年)  
RC造5階建  
**1,480万円**  
**表面利回り9.45%**



区分 (店舗)  
渋谷区神宮前1丁目  
「原宿」駅 徒歩5分  
面積：93.42㎡ (28.25坪)  
平成10年7月 (築21年)  
RC造6階建  
**20,000万円**  
**表面利回り5.09%**



一棟マンション  
豊島区西池袋2丁目  
「池袋」駅 徒歩9分  
土地：362.74㎡ (109.73坪)  
建物：736.67㎡ (222.84坪)  
平成4年9月 (築27年)  
RC造6階建  
**28,800万円**  
**表面利回り6.04%**



一棟マンション  
豊島区池袋3丁目  
「要町」駅 徒歩6分  
土地：246.49㎡ (74.56坪)  
建物：694.89㎡ (210.2坪)  
昭和58年7月 (築36年)  
RC造6階建  
**32,260万円**  
**想定利回り7.3%**

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 メール info@realestate.ne.jp

**「老後2,000万円問題」を徹底解説！安心と信頼の不動産会社が知ってトクする「お金」と「不動産」の秘訣をわかりやすく解説する勉強会をご用意いたしました！！**

**不動産オーナー様必見！全3回シリーズ形式**

# 「貯蓄と投資」セミナー

賃貸経営・不動産投資をされている方、資産運用にご興味のある方ならどなたでもご参加いただけます。

**先着  
20名様  
参加費  
無料**

講演内容

第1回

●金融庁報告書「高齢社会の資産形成・管理」徹底解説！2時間でわかる「老後2,000万円問題」と対策について

第2回

●各商品の比較(定期預金、保険、投資信託、株、為替、不動産…) 実例を交えて徹底解説！それぞれの特徴と自分に合う投資とは？

第3回

●今こそ資産形成！早めの対策で「時間」を味方につける！老後の不安を具体的なシミュレーションで解決！不動産運用の秘訣等

## 平日コース

第1回 ココネリ4階 研修室5  
9/30(月)19:00~21:00(18:30受付開始)

第2回 ココネリ4階 研修室2  
10/15(火)19:00~21:00(18:30受付開始)

第3回 ココネリ4階 研修室5  
10/28(月)19:00~21:00(18:30受付開始)



### <平日コース会場>

会場:ココネリ(練馬区立 区民産業プラザ)  
住所:東京都練馬区練馬1丁目17-1  
アクセス:練馬駅北口徒歩1分

## 土曜日コース

第1回 練馬区役所本庁舎19階 会議室(1903)  
9/28(土)14:00~16:00(13:30受付開始)

第2回 練馬区役所本庁舎20階 交流会場  
10/12(土)18:00~20:00(17:30受付開始)

第3回 練馬区役所本庁舎19階 会議室(1903)  
10/26(土)18:00~20:00(17:30受付開始)



### <土曜日コース会場>

会場:練馬区役所本庁舎  
住所:東京都練馬区豊玉北6丁目12-1  
アクセス:練馬駅西口徒歩5分

**「投資のプロ」と「ファイナンシャルプランナー」がお金を賢く貯める方法と資産を守るノウハウを伝授！！時代に左右されない不変の資産運用術が得られます。**



講師

(株)矢島不動産管理  
代表取締役 矢島 健太郎

保有資格 CPM(不動産経営管理士)、CCIM(不動産投資顧問)  
不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士他

練馬生まれ、練馬育ち。20代より「投資」に親しみ投資歴は20年(株、為替、不動産等)。二代目として会社経営の他、不動産を中心としたお客様の資産形成サポートを行っております。全米不動産管理協会理事等、業界水準向上や育成にも取り組んでおります。



講師

(株)矢島不動産管理  
資産コンサルタント 内藤 心太

保有資格 AFP(2級FP技能士)、相続支援コンサルタント、  
不動産コンサルティングマスター、宅地建物取引士他

財閥系不動産会社、不動産ファンドを経て2015年より矢島不動産管理に参画。FP歴10年。個人のお客様のご相談実績は1,000件以上。地域のオーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営者様等の資産形成コンサルティングも行っております。

**YAJIMA REAL ESTATE 株式会社矢島不動産管理**

本社：東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階

**☎0120-07-2525**

年末の大掃除前に！



# 秋のお掃除

# キャンペーン！

今年の大掃除はプロに頼んでその分時間を活用しませんか？

「頼んでよかった」を活力にプロの技術で徹底的に清掃します！



エアコン

¥12,000～



キッチン

¥15,000～



換気扇

¥15,000～

**10月末まで通常から10%OFF！！**



洗面台

¥12,000～



浴室

¥30,000～



トイレ

¥20,000～

## 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り返し致します。



担当:大山

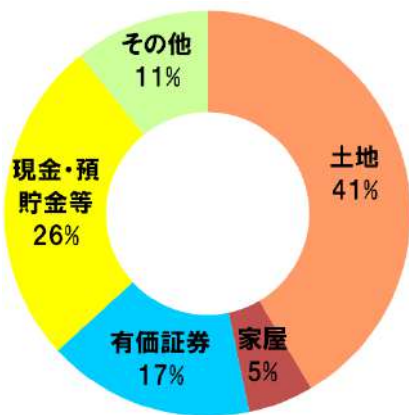
# 不動産ソリューションコーナー

## Q. 相続対策で不動産の対策が重要な理由は？

実は日本の相続発生時の財産の約半分が不動産です。相続税の支払いが必要な場合、原則金銭による一括納付(例外もありますが、デメリットも多い)です。収益物件でなく自宅のみといった場合、納税資金をどう準備するか？という大きな問題が発生します。また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。



### <相続発生時に所有している財産>



不動産が財産の約半分を占める

※国税庁：2013年（平成25年）分の相続税申告実績より作成

### <不動産を活用した相続対策一例>

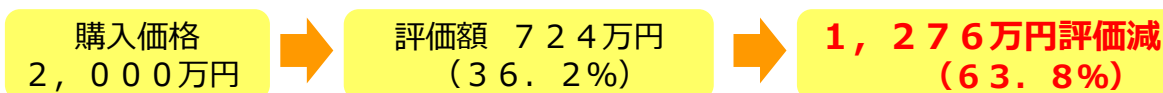


お持ちの現金等を収益不動産に組み替えることにより相続税評価を下げる事が出来て、収益性も向上します。

※例) → 2,000万円の収益マンション1室、購入した場合



(時価×80%=路線価で試算しております)



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



## 供給過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 賃貸物件の価値を高める2つの取り組み！

全国的な人口減少が進んでおりますが、今後も新築の賃貸物件は供給されます。供給過剰市場の中、賃貸経営での資産形成、相続対策などの課題解決を考えるうえで、オーナー様は何をしなければいけないのか考える必要があります。東京は今後も人口が増加しますがエリアによっては競争が激化して行きます。所有し続けるにしても、相続するにしても、売却するにしても、今後は物件価値を高めておくことが重要です。物件価値には2つのテーマがあります。（狭義の）物件価値、入居者価値の2つのテーマでお伝えしたいと思います。

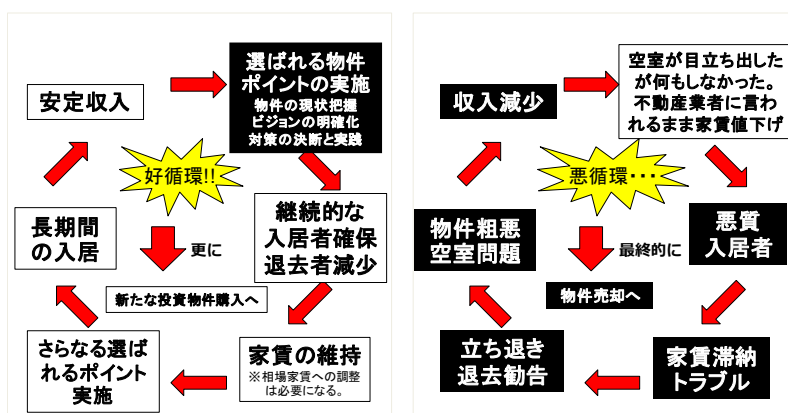
### ①（狭義の）物件価値向上とは、物件の営業純利益を上げることです。

物件毎に実際に得られた1年間の収入（家賃、駐車場代、礼金他）の総額＝実効総収入から、運営費（修繕費、管理料、公共料金、保険料、固定資産税、都市計画税など）を控除したものが営業純利益です。これは、1年間に物件が稼ぎ出す利益を表す重要な指標です。これが上がるということは、物件価値の上昇に繋がります。ここから年間ローン返済額を引くと、キャッシュフロー（税引前手取額）となります。ローン返済があるオーナー様にとっては、営業純利益が年間ローン返済額の何倍か？この数値は返済倍率と呼ばれ、一般的に1.2～1.3以上が求められます。高いほど安全性が高く、1未満は物件の稼ぎ（営業純利益）ではローンが返せないこととなります。いずれにしても営業純利益＝物件価値を上げることは所有し続けるにも、承継するにも、売却するにも有利に働きます。

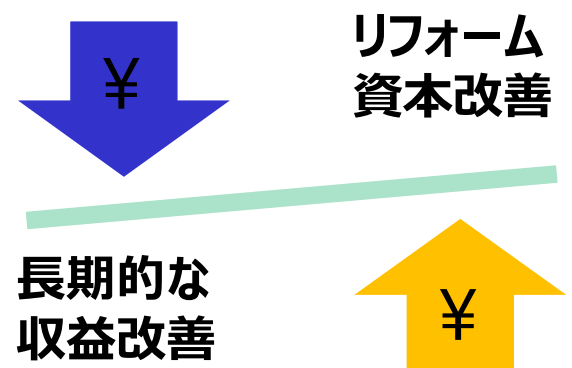
### ②入居者価値向上とは、今後、日本の賃貸住宅が力を入れたいテーマです。

入居者価値には基準がありません。一言で言うと「家賃以上の価値を提供出来ているか？」ということです。支払っている家賃に対して、お得感を感じさせることが出来ているかどうかは、入居中や退去時アンケート、クレームの件数などから読みとることが出来ます。また、解約戸数や空室日数等は指標になります。解約率は、総戸数に対する年間解約戸数の割合です。年間解約戸数÷総戸数で計算します。単身やファミリー、法人などの入居者層によっても異なりますが、解約率が高い場合は、解約を促進してしまう物件という認識も必要です。空室期間の基準は60日。退去から入居までの期間が60日を超える場合は入居者価値が低いと考えて、設備のリニューアル等で価値を上げるのか、それとも家賃を下げるのか、などの入居者価値を高める対策が必要です。

#### <物件価値による賃貸経営好循環or悪循環サイクル>



#### <物件価値向上による収益改善>



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 ね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〕おあざ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 ニュニコ

☎ 0120-07-2525

