

”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

～ 2020年 2月号 ～

# 2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 当社ブログ・ニュース新築物件の紹介
- P3-4 スタッフ通信
- P5 (株)矢島不動産管理
- P6 しらくまクリーニング
- P7-8 投資ページ
- P9 不動産ソリューションコーナー
- P10 賃貸管理コーナー
- P11 不動産・相続無料相談会



## 知識と知恵と感性と

母方の田舎は静岡県下田市にあります。黒船がやってきて吉田松陰が友人と二人で密航を企て捕まってしまう。当時、密航が見つければ罰せられるということを理解しながらも、「相手の国を理解したい、この目で見てみたい」という並々ならぬ感性に突き動かされて行動したのだと思います。その探究心に黒船の船員たちは驚いたといひます。

一方、現代ではスマホがありますから、なんでも調べることができます。世の中の知識は手のひらの中にありますから、昔の人に比べて非常に大きな知識を生まれながらに手にしています。しかし知識があるからと言ってそれが実社会で活かされているかという疑問符です。個人的には、むしろ知恵の働かない人が増えているように感じます。勉強のできる人が実社会で役に立たない事はよくあると思いますし、逆に勉強はできないけど、実社会で活躍している人も目にしたことがあるでしょう。

違いはなにか。それは「感性」が鍵なのではないでしょうか。人はどこに興味をもつかそれぞれ感性が違います。みんな違ってもちろんいいのですが、その可能性を広げるために、勉強だけでなく友達と遊んだりスポーツをしたり、スマホ以外にも自然の中で遊んだりする経験によって様々な感性を磨くことが大事だと思います。そうして育まれた感性が他で学んだ知識と合わさって知恵になり良い行動につながる。自分の感性を意識的に磨く、普段と少し違うことをしてみる、その積み重ねが豊かな人生につながるのかもしれない。



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




## 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。



建替えを  
ご検討中の皆様へ

# 当社プロデュース新築物件のご紹介！

Panasonic Homes ×



■令和1年12月堂々完成！

外観も室内も  
流石女性オーナー様！  
というような  
とっても上品で可愛い  
デザインとなりました



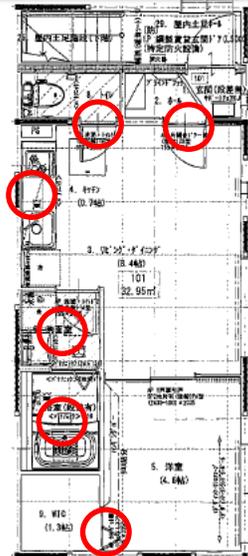
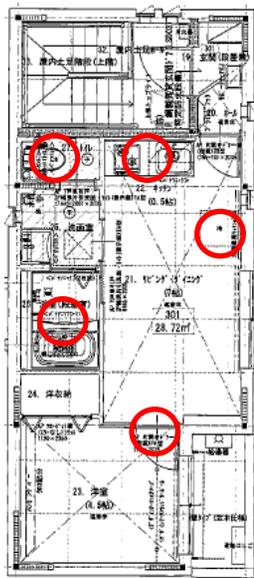
～オーナー様の声～

古いマンションを建て替えました。  
当時は矢島不動産さんに管理をお願いしていました。  
この度パナホームさんで細やかな部分までこだわって理想を  
現実にしてもらい満足しています。

## 【物件概要】

住所:豊島区千早4丁目  
路線:千川駅8分  
東長崎駅12分  
構造:重量鉄骨造3階建  
賃料:97,000円～  
共益費:3,000円  
敷金:1ヶ月  
礼金:1ヶ月

【旧外観写真】



**新築** Clair Ogawa (クレールオガワ) 貸貸マンション

〒204-0808 東京都豊島区千早4丁目1-101 東長崎駅徒歩12分

Panasonic Homes (パナホーム) 施工

1DKの間取りは、ルーミーアでもお得意です！  
ペット専用で猫ちゃんの新居を一緒にスタート！

Property Overview - 物件概要 -		Property Equipment - 設備 -	
■ 住 所	〒204-0808 東京都豊島区千早4丁目1-101	■ 床	フローリング
■ 構造	重量鉄骨造3階建て	■ キッチン	ガスコンロ
■ 築 年	2018年11月下旬予定	■ バスルーム	バス・トイレ別
■ 入 居	2018年12月上旬予定	■ 洗面	洗面・洗濯機
■ 契約期間	定期借家契約 360日	■ 収納	クローゼット
■ 特 徴	※再契約により入居可能	■ その他	防音対策

**Property Overview - 物件概要 -**

101	32.95㎡	201	28.72㎡	301	28.72㎡
97,000円		99,000円		102,000円	

**Property Equipment - 設備 -**

- 24時間セキュリティ
- パナホーム保証
- 防音対策
- 防犯カメラ
- 防音対策
- 防音対策

**株式会社 矢島不動産管理** 東京新報社 (13) 第26344号 TEL: 03-3565-3446

【本店】〒176-0005 FAX: 03-3565-2103

想定する入居者の使い勝手を考え、当初のプランから動線を意識した間取りの修正を提案。  
上の○が修正依頼個所になりますが、トイレや冷蔵庫置場配置を入れ替えたり、建具を開戸から引戸に変えるだけでも効果抜群です！  
新築時だけでなく数十年先を見据え、実用性を重視することが安定した賃貸経営に繋がります！



担当: 齋藤 亜乃



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

# 定期清掃 お任せ下さい!

大規模清掃  
初回限定

10% OFF

「頼んで良かった」を活かに大切な物件の清潔感を維持します!

大規模  
清掃

25,000円~

定期  
清掃

5,000円~

物件の規模により価格は変動します。簡易清掃他、各種プランご予算に合わせてご提案致します。

## プラン例① (2階建 アパート)

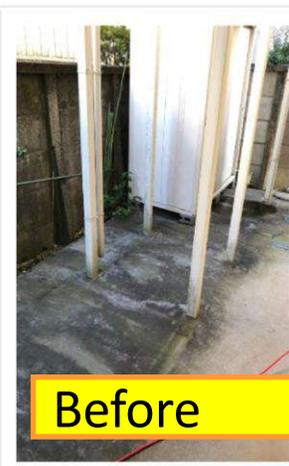
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)  
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)  
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

## プラン例② (3階建 マンション)

定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)  
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)  
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

見積りに伺いますのでお気軽にお問合せ下さい!

## 【施工写真①】



Before



After

## 【施工写真②】



Before



After

# 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返し致します。



担当:大山



# 2月 特選投資物件のご紹介！

## 一括売マンション

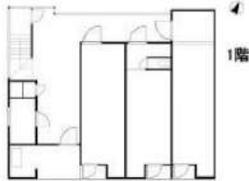
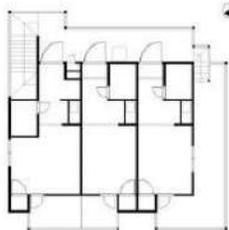
### 江古田駅

練馬区旭丘1丁目

建物延面積  
217.39㎡

築年月  
1983年10月

引渡し  
即時



### オーナーチェンジ

- ☆閑静な住宅街。全室南東向き日当たり良好。
- ☆『江古田』駅徒歩5分。『池袋』駅まで8分。
- ☆表面利回り5.83%。年間想定7,290,000円

### チェックポイント！

駐輪場有(無料) 主要採光面：南東向き 日当たり良好 スケルトン B・T別室 B・T同室 収納スペース 都市ガス エアコン

## 一括売マンション

### 江古田

### 12,500万円

所在地	東京都練馬区旭丘1丁目 56-13	
交通	西武池袋・豊島線 江古田 徒歩5分	
土地面積	公簿 163.33㎡	長邊短邊 (長者短者)
構造・階数	RC 3階建	
面積	217.39㎡	用途タイプ
建物名	マンション経井沢	
土地権利	所有権	施工会社
築年数	1983年10月	
都市計画	市街化区域	用途地域 近隣商業
調べ	賃貸中	引渡し 即時
駐車場		
特記事項	高床4.0m 仏壇 段差11.2m 位置指定あり B・T別室 B・T同室 収納スペース 都市ガス エアコン	
備考	敷地面積に道路提供部分含む。 開口11.24m 地勢：平坦 利回り：5.83% 年間予定賃料収入：729.6万円	

OFFICE FOR SALE

## 売マンション サンライズ千駄木 1F

### ◆オーナーチェンジ物件◆

### 表面利回り 10% (賃料14万円で賃貸中!!)

人気の谷根千エリア！  
駅徒歩2分、三崎坂に面する！

販売価格 **1,680** (税込) 万円

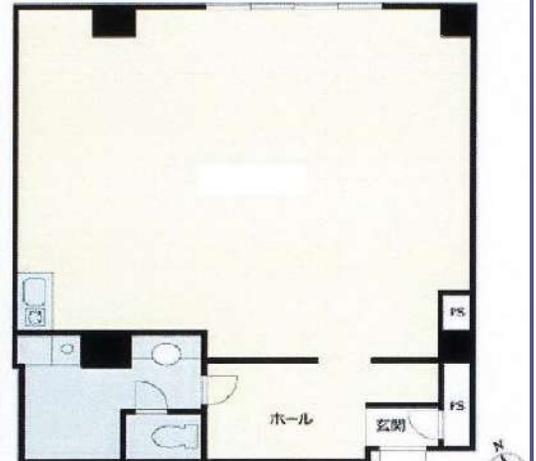
■アクセスマップ

東京メトロ千代田線

「千駄木」駅徒歩2分

JR常磐線・山手線「日暮里」駅徒歩9分

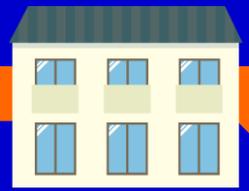
東京メトロ南北線「本駒込」駅徒歩14分



現況室内は事務所仕様となっております。  
リフォーム前提としてご検討下さいませ。

■所在地/東京都台東区谷中3丁目2番2号(住居表示) ■権利/所有権 ■用途地域/近隣商業地域 ■構造・階数/鉄筋コンクリート造地上5階建1階部分 ■分譲/日昇不動産株式会社 ■施工/建設建設株式会社 ■総戸数/15戸 ■開取リ/事務所・店舗 ■専有面積/57.55㎡ (約17.4坪) ■築年月/昭和55年8月 ■管理会社/日本ハウズイング株式会社 ■管理形態/全部委託 ■管理方式/巡回 ■管理費/月額17,300円 ■修繕積立金/月額31,050円 ■駐車場/無 ■現況/空室 ■引渡日/相談 ■設備/都市ガス・公営上下水道・東京電力 ■備考/※リフォーム履歴有(平成26年8月) 壁紙張り替え・床CF置替・建具一部交換※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。

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



## 2月 特選投資物件のご紹介！



売店舗（区分）  
杉並区高円寺南1丁目  
東高円寺駅 徒歩5分  
専有面積：66.38㎡（20坪）  
1971年9月（築48年）  
SRC造6階建1階部分  
**1,980万円**  
**想定利回り9.24%**



区分マンション  
目黒区中根2丁目  
都立大学駅 徒歩4分  
専有面積：14.85㎡（4.49坪）  
1985年4月（築34年）  
RC造4階建3階部分  
**990万円**  
**想定利回り7.51%**



区分マンション  
練馬区桜台2丁目  
桜台駅 徒歩8分  
専有面積：26.02㎡（7.87坪）  
2006年11月（築13年）  
RC造5階建2階部分  
**1,800万円**  
**想定利回り5.8%**



区分マンション  
練馬区南田中5丁目  
練馬高野台駅 徒歩6分  
専有面積：16.37㎡（4.95坪）  
1991年9月（築28年）  
RC造7階建3階部分  
**700万円**  
**想定利回り8.22%**



一棟マンション  
豊島区西池袋4丁目  
椎名町駅 徒歩4分  
土地：131.21㎡（39.69坪）  
建物：215.4㎡（65.15坪）  
1993年2月（築26年）  
鉄骨造3階建  
**11,500万円**  
**想定利回り6.35%**



区分マンション  
江東区深川2丁目  
門前仲町駅 徒歩6分  
専有面積：52.88㎡（15.9坪）  
1990年9月（築29年）  
RC造8階建2階部分  
**3,950万円**  
**想定利回り6.65%**



一棟マンション  
練馬区豊玉中2丁目  
練馬駅 徒歩10分  
土地：264.46㎡（79.99坪）  
建物：625.33㎡（189.16坪）  
2002年10月（築17年）  
RC造5階建  
**24,850万円**  
**想定利回り5.5%**



一棟マンション  
大田区南千束3丁目  
足洗池駅 徒歩5分  
土地：92.23㎡（27.89坪）  
建物：146.62㎡（44.35坪）  
1992年3月（築27年）  
鉄骨造3階建  
**7,980万円**  
**想定利回り6.11%**

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

# 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 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. 資産の組み換えで、高値で売却できそうな今の時期に賃貸アパートの売却を考えていますが税金はどうなる？

賃貸アパートのような事業用不動産を売却した場合も居住用不動産の売却と同じく譲渡所得に対して所得税・住民税が課されます。譲渡損失が発生する場合は、所得税・住民税は課税されません。その譲渡損失は、同年中に売却した他の不動産の譲渡益と損益通算することは可能ですが、給与所得などの他の所得と損益通算することはできません。



### ＜譲渡税の計算構造（原則）＞

#### 1. 譲渡損益と譲渡税（所得税・住民税）

① 譲渡損益 = 売却収入 - 取得費 - 譲渡費用

② 譲渡税 = 譲渡益 × 税率

#### 2. 取得費

下記①②のいずれか大きい金額です。

① 売却収入 × 5%

② 土地建物の購入金額 - 建物の減価償却費相当額

建物の構造や使用期間に応じた建物価値の減少部分。  
『建物購入金額 × 0.9 × 償却率 × 経過年数』で計算。  
建物が事業用か非事業用かによって償却率が変わる。

### ＜事例＞

40年前に1,850万円で購入した土地を4,000万円で売却した。諸経費は150万円。譲渡税は？

購入時の契約書等 <b>あり</b>	
	売却益 4,000万円 - 1,850万円 - 150万円 = 2,000万円 譲渡税 2,000万円 × 20.315% = <b>406万円</b>
実額	
購入時の契約書等 <b>なし</b>	
	売却益 4,000万円 - 200万円 - 150万円 = 3,650万円 譲渡税 3,650万円 × 20.315% = <b>741万円</b>
4,000万円 × 5%	

※ 契約書や領収書は、譲渡税を計算する際に必要になりますので、大事に保管してください。  
親が購入した不動産を子が売却した場合も、親の購入金額と購入時期を引き継ぎます。

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  
賃貸不動産経営管理士

## より良い賃貸経営へ向けて経営改善のチェックポイント

物件毎に立地、築年数、キャッシュフローの現在と目標、競合物件との比較で対策の方向性が変わります。2020年の繁忙期に向けて、より良い賃貸経営へ向けての経営改善のための主なチェックポイントは以下の9つです。

- ①現在の空室率 ②現在の入居者の最下限賃料 ③現在の満室想定での損失額
- ④現在の支出を引いた手残り収入 ⑤対策後の適正賃料 ⑥対策による1棟当たりの増収額⑦対策内容と費用 ⑧対策による1室当たり増収額と投資利回り
- ⑨物件価値（売買した場合）です。

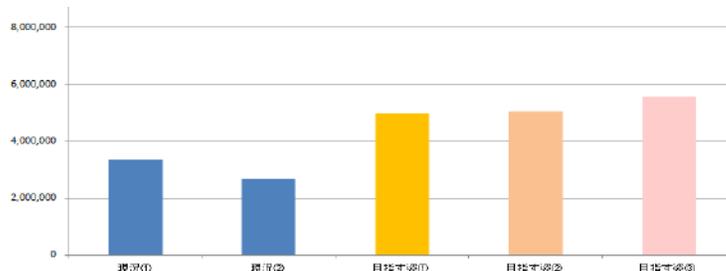
### (1) 経営改善シミュレーション例

金額単位：円

	現況①	現況② 1室退去	目指す姿① 条件変更	目指す姿② 設備改善	目指す姿③ リノベーション
予測シミュレーション					
総戸数	8	8	8	8	8
入居戸数	5	4	8	8	8
空室率 ①	38%	50%	0%	0%	0%
現在の最下限賃料 ②	50,000				
現在の募集賃料	50,000				
月額賃料収入	280,000	224,000	416,000	420,000	464,000
平均賃料	56,000	56,000	52,000	52,500	58,000
適正賃料 ⑤			48,000	49,000	60,000
想定年間賃料収入	3,360,000	2,688,000	4,992,000	5,040,000	5,568,000
満室時の想定年間賃料	5,376,000	5,376,000	4,992,000	5,040,000	5,568,000
年間損失・利益増 ③	-2,016,000	-2,688,000	2,304,000	2,352,000	2,880,000
年間損失・利益増	-168,000	-224,000	192,000	196,000	240,000
▲年間運営費	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
▲年間返済額	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000
▲年間支払額計	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
税引き前年間キャッシュフロー ④	360,000	-312,000	1,992,000	2,040,000	2,568,000
対策内容			賃料適正+敷礼0	設備3点セット	リノベーションA
1室当たり対策費用目安		⑦	0	150,000	1,500,000
空室対策費用計				600,000	6,000,000
空室対策費用回収年数				0.3	2.1
1室当たり年間増収額			⑧	588,000	720,000
1室当たり投資利回り(利回り10%が良好)				392%	48%
返済倍率(1.3以上が理想)	1.12	0.90	1.66	1.68	1.86
物件価値(表面利回り10%)		⑨	49,920,000	50,400,000	55,680,000
物件価値向上額				480,000	5,760,000

### (2) 経営改善による想定年間賃料収入シミュレーション例

上記のポイントを意識して、経営改善を行った場合の想定年間賃料のシミュレーションが右記のグラフになります。物件の条件に応じて、最適な改善の方法は異なります。オーナー様にとって最善のご提案が出来るよう努めて参りますので、どうぞお気軽にご相談くださいませ。



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。

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

