

“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 9月号 ～

9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
- P2 地域のお店紹介コーナー
- P3-4 スタッフ通信
- P5 賃貸管理コーナー
- P6 不動産川1-ションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまク1-サ1-ビス
- P11 不動産・相続無料相談会





### 「としまえん」の閉園を想う

30年ぶりに「としまえん」に行ってきました！小さい頃の思い出が沢山つまった「としまえん」。バイキングの面白さ、フライングカーペットの怖さ、パイルーツに乗ったときに見えた景色。全部がいい思い出です。

子供の頃からある象徴的ななにかがなくなると寂しい気持ちにもなりますが、新しいことを始めようとすれば、いままでのものを手放さなければなりません。伊豆の田舎には子供の頃なら慣れ親しんだ立派な松の木があったのですが、それが台風の塩害？で枯れてしまったとき、本当に悲しい気持ちになりました。しかし伐採したあとには陽の光がまぶしいくらいにはいるようになりました。

現状を変えることは少し勇気がいることかもしれませんが時間もかかるかもしれません。変えることがすべていいことではないものもあります。しかしコロナ禍で様々な様式が一気に変わってしまったように、新しい環境を整えることも大事なのだと思います。としまえんの跡地が良いものになるよう心から願っております。



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




(メリーゴーランドは大勢の人が何度も何度も別れを惜しむように乗っていました)

(大好きだったメロンソーダ味のフロート)





## ♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

### ♪ 栄養士の振る舞う彩りごはん♪ “LAMP LUNCH”

コロナの影響でなかなか思うように生活できない日々が続いていますが、いかがお過ごしでしょうか。今回は久しぶりに江古田の地域のお店紹介コーナー復活！という事で、オーナー様おススメのお店に行ってきました。

江古田駅南口徒歩1分にある、『LAMP LUNCH』におじゃましてきました♪夜はビリヤードやダーツ、卓球が出来るBAR『LAMP』です。昼と夜で営業形態が変わります。階段を上って、お店に入ると広々とした空間にびっくり！！天井も高く、テーブルもゆったりめに配置されており、十分なソーシャルディスタンスを保つことができる空間です。



東京都練馬区栄町4-8 柳ビル2F  
TEL:03-6914-6643

定休日: 日曜日

ランチ営業時間: 平日 11:00~14:00



### 栄養士が作る野菜たっぷりの料理の数々

LAMP LUNCHの料理は栄養士の資格を持った店主お手製です。色とりどりの野菜たっぷりのメニュー。お店自慢のからあげもありました。毎日日替わりで7~8種類の料理を用意しているとの事。

### 3パターンのお皿から選びます

LAMP LUNCHはバイキング形式です。(おかわりなし)  
お皿の大きさを選んだら、あとは料理を盛り付けるだけ！  
お皿の大きさは、手軽に味わうカジュアルプレート(880円)・王道のバランスプレート(1,210円)・がっつり食べたい方向けのスペシャルプレート(1,650円)の3種類です。バランスプレート・スペシャルプレートにはドリンクが付きますよ。この日は全部のお皿を制覇してみました♪

### お弁当もご用意あり♪

それでもやっぱりお店で食べるのは心配だわ...という方は、こちらのお料理をお弁当として持ち帰る事ができます！



### さぁ！いざ実食！！

この日は宮脇・近藤・安藤でお伺いしたのですが、きれいに盛り付けできるかなぁ、あ！これ美味しそう♪、大丈夫かなぁ...まだ盛れるかなぁとわいわいしながら完成した3プレート！（右写真参照）  
メインのからあげはさくさくジューシー！新鮮野菜のサラダには沢山のトッピングがあり、彩りグリルの野菜マリネはさっぱり美味しかったです。主婦を何年もやっていますが、なかなかここまでの料理は思いつきませんし、作れません(笑)さすが栄養士さん！尊敬します。

### コロナ対策もばっちり！

LAMP LUNCHはコロナ対策として、店内の換気・入店時のアルコール消毒・お客様へマスクの着用をお願いしています。

仲良しのお二人の雰囲気もよく、とってもほんわかしたお店でした。みなさんも江古田駅の近くにお立ち寄りの際はぜひ『LAMP LUNCH』の彩りランチを堪能してみてください！！







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

## 家賃支援給付金について（経済産業省）

2020年7月27日に家賃支援給付金に関するお知らせが更新されました。インターネットでも既に周知されておりますが、重要な内容となりますので、本誌内でもご紹介をさせていただきます（詳細につきましては経済産業省ホームページをご参照ください。）。

新型コロナウイルスで最も不動産業界に影響を与えたのは家賃です。今回の家賃支援給付金は飲食店等、多くの方が使える制度です。是非多くの方にご利用いただけたらと思います。

**経済産業省** **家賃支援給付金**  
に関するお知らせ (2020年7月27日版)

**家賃支援給付金とは？**  
5月の緊急事態宣言の延長等により、売上の減少に直面する事業者の事業継続を支えるため、**地代・家賃（賃料）の負担を軽減する給付金**を支給します。

**支給対象** (①②③すべてを満たす事業者)  
① **資本金10億円未満の中堅企業、中小企業、小規模事業者、フリーランスを含む個人事業者\***  
※医療法人、農業法人、NPO法人、社会福祉法人など、会社以外の法人も幅広く対象。  
② **5月～12月の売上高について、  
・1か月で前年同月比▲50%以上 または、  
・連続する3か月の合計で前年同期比▲30%以上**  
③ **自らの事業のために占有する土地・建物の賃料を支払い**

**給付額**  
法人に**最大600万円**、個人事業者に**最大300万円**を一括支給。  
**算定方法** **申請時の直近1か月における支払賃料（月額）**  
に基づき算定した**給付額（月額）の6倍**

	支払賃料（月額）	給付額（月額）
法人	75万円以下	支払賃料 × 2 / 3
	75万円超	50万円 + [支払賃料の75万円の超過分 × 1 / 3] ※ただし、100万円（月額）が上限
個人事業者	37.5万円以下	支払賃料 × 2 / 3
	37.5万円超	25万円 + [支払賃料の37.5万円の超過分 × 1 / 3] ※ただし、50万円（月額）が上限

お問合せ先  
【表面も含む】 **家賃支援給付金 コールセンター** **0120-653-930**  
(平日・土日祝日8:30～19:00)

家賃支援給付金の申請はポータルサイトから電子申請となります。  
※電子申請が困難な方には各都道府県の申請サポート会場（完全予約制）にてサポートを行います。  
> 詳細はポータルサイトをご確認ください <https://yachin-shien.go.jp/index.html>

**よくあるお問い合わせ**

**Q1.申請に必要な書類を教えてください。**  
A1.以下の書類をご用意いただき、ポータルサイトにて電子申請をいただきます。  
① 賃貸借契約の存在を証明する書類（賃貸借契約書※1等）  
② 申請時の直近3か月の賃料支払実績を証明する書類※2  
（銀行通帳の表紙及び支払い実績がわかる部分の写し、振込明細書等）  
③ 本人確認書類（運転免許証等）  
④ 売上減少を証明する書類（確定申告書、売上台帳等） } 持続化給付金と同様  
※1 申請者ご自身の名義で契約されていること、2020年3月31日と申請日の両方で有効なものであることが必要ですが、例外によって申請ができる場合もあります。詳細は家賃支援給付金申請要領（以下、申請要領）の原則基本編の3-5-3の記載内容をご確認ください。  
※2 賃貸人（かめし）から支払いの免除または猶予を受けている場合や滞納をしている場合も例外によって申請ができる場合もあります。申請要領別冊2-9の記載内容をご確認ください。

**Q2.自己所有の土地・建物について、ローンを支払中の場合は対象ですか？**  
A2.対象ではありません。

**Q3.個人事業者の「自宅」兼「事務所」の家賃は、対象ですか？**  
A3.対象ですが、確定申告書における損金計上額等、自らの事業に用する部分に限ります。

**Q4.借地の賃料は対象ですか？**  
A4.対象です。なお、借地上に賃借している建物が存在するか否かは問いません。  
(例：駐車場、資材置場等として事業に用いている土地の賃料)

**Q5.管理費や共益費も賃料の範囲に含まれますか？**  
A5.給付額算定の費用に含まれますが、賃料について規定された契約書と別の契約書に規定されている場合は、算定の対象になりません。

**Q6.地方自治体から賃料支援を受けている場合も対象ですか？**  
A6.対象ですが、申請要領原則基本編2-4-4の通り、算定に際し考慮される場合があります。

**Q7.賃貸借契約書上の賃貸人（かめし）の名義と現在の賃貸人の名義が異なる場合は給付の対象ですか？**  
A7.申請要領別冊2-1、例外④に記載の通り、様式5-1「賃貸借契約等証明書」等をご提出いただければ、給付対象となる場合があります。

**Q8.賃貸借契約書上の賃借人（かりめし）等の名義人と、実際に賃料を払っている申請者が異なる場合は、給付の対象ですか？**  
A8.申請要領別冊2-2、例外②に記載の通り、様式5-2「賃貸借契約等証明書」等の所定の様式に現在の賃貸人の署名を含めご提出いただければ、給付対象となる場合があります。

### <支給対象②イメージ図>



### <支給対象③イメージ図>



その他、弊社ではテナント様との家賃減額や滞納等のご相談もお受けしておりますのでお気軽にご相談くださいませ。オーナー様の収益最大化に向けて、サポートさせていただきます。

**家賃滞納・賃貸管理に関するご相談・お問い合わせは**  
**TEL 0120-07-2525 担当：山本**

# 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  
上級相続支援コンサルタント

## ～資産は自ら守り、増やす時代へ～ 変化し続ける時代の不動産組み換え対策！

不動産はもはや、保有し続けるだけでは、大きな時代の波を乗り切ることができなくなってきました。不動産の価値はその不動産が産み出す収益力によって決まります。将来を見据えてより多くの収入を生み出す優良資産への組み替えや、再利用のための投資を行うことで資産を増やし、承継する時代に入っています。不人気エリアの物件を売却して、人気エリアの物件を購入

する。地方の物件を売却して都心の物件を購入するなどの不動産の組み換えはよくありますが、今回は修繕費用のかかる物件を売却して、土地は小さくなりますが、メンテナンスのされた人気エリア物件に組み換えたケースで考えてみます。

**「これから修繕等で費用がかさむ物件を、思いきって良い物件に買い換えたい！」**

### <Before>

築40年の戸数10戸のアパートを保有。設備投資をしてこなかった為、家賃を下げて入居を促進。しかし、空室が目立つようになり、建物も劣化が進み改修費に費用がかかる。リノベーションすれば家賃は上げられるが、建物全体の老朽化を考えると費用対効果に疑問。売却して収益性の高い物件の買い替えを検討。**6,600万円で売却**

### <After>

土地は小さくなりましたが、人気エリアでメンテナンスがしっかり行われている築10年の総戸数8戸のマンションを購入。結果、これからかかるであろう修繕費に費用をかけることなく、安定した収入を得ることのできる不動産に買い替えることができました。**7500万円で購入**



## 所有物件の中で、資産の状況確認と将来に向けた “棚卸し”が、優良な資産承継のポイントです！

### キャッシュフローツリーの変化

	現在	将来
所有物件	○	◎
所有物件	◎	○
所有物件	△	○または△
所有物件	×	△または×

### 出口の方向性

維持

リノベーション

再投資・再構築

売却など

処分や方向転換の場合

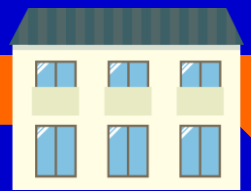
自身の背景が重要

所有不動産の現在と将来の価値を、収支（所得税対策・CF対策）・評価（相続税対策）の両面で推測します。

推測結果に合わせ、最適と思われる資産の状態を形成していきますが、数値化できない不動産の背景（価値に関わらず、残す必要がある資産）を考慮して対策をご提案させていただきます。

収益向上に関するご相談・お問い合わせは  
TEL 0120-07-2525 担当：内藤





# 9月 特選投資物件のご紹介！

物件名		交通		金額	
セザール西高島平		都営三田線 【西高島平駅】徒歩4分		840万円	
表面利回り	9.85%				
年間収入	82.8万円				
住所	東京都板橋区高島平5-13-9				
土地権利	所有権				
構造	RC造 地上7階建 4階部分				
専有面積	24.05. m <sup>2</sup>				
築年数	1988年 総戸数 45戸				
管理会社	株式会社東急コミュニティ				
管理形態	全部委託 管理人 巡回				
現況	賃貸中 引渡し 相談				
管理費	10,330円 修繕積立金 5,614円				
家賃	月額 69,000 円				
外壁	タイル貼り オートロック あり				
エレベーター	あり 洗濯機置き場 室外にあり				
備考				<p>【～都内高利回り物件～】</p> <p>◆ 広めの24㎡/賃貸需要◎ ◆</p> <p>◆ 低価格帯で初めての投資にもおすすめです ◆</p>	

売ビル 価格 19,800 万円	JR常磐線 金町駅 徒歩1分 京成金町線 京成金町駅 徒歩2分	物件名 金町ビル
<p>★表面利回り(満室想定時)：9.23%</p> <p>★投資情報</p> <p>B1階：187,000円/月(美容業)</p> <p>1階：423,500円/月(飲食業)</p> <p>2階：176,000円/月(美容業)</p> <p>3階：187,000円/月(事務所)</p> <p>4階：209,000円/月(エステサロン)</p> <p>5階：空室(賃貸募集中、自己使用も可能)</p> <p>6階：140,800円/月(マッサージ)</p>	<p>～駅から徒歩1分!!金町駅すぐ隣～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・徒歩4分で東金町一丁目西区再開発地区があり2029年までに大型商業施設やマンションが完成予定</li> <li>・上野、秋葉原まで電車30分</li> <li>・有楽町、大手町まで電車直通35分</li> <li>・都心・千葉方面へのアクセスが便利</li> <li>・ビジネスの拠点にも最適な立地</li> <li>・都内最大の「水元公園」がある緑豊かな地区</li> <li>・貯水槽ポンプ新規交換済</li> <li>・エレベーター1基完備</li> <li>・1フロア1テナント</li> </ul>	<p>■物件概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所在地/東京都葛飾区東金町1丁目</li> <li>・構造/鉄骨造陸屋根地下1階付6階建</li> <li>・専有面積/537.5㎡(公簿)</li> <li>・使用用途/店舗付貸事務所</li> <li>・建築年数/1989年9月</li> <li>・総戸数/1戸</li> </ul> <p>■土地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地権利/所有権</li> <li>・土地面積/100.62㎡(公簿)</li> <li>・用途地域/商業地域</li> <li>・防火指定/防火地域</li> <li>・前面道路/南側公道 幅員約6.0m 接道約7.2m</li> <li>・建築率/80%</li> <li>・容積率/500%(約482%)</li> <li>※特定道路を接続することによる緩和により容積率約482%</li> </ul> <p>■備考</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況/5階以外賃貸中</li> <li>・賃料/左記情報参照</li> <li>・引渡時期/相談</li> </ul> <p>■収入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況月間収入/1,323,300円</li> <li>・現況年間収入/15,879,600円</li> <li>・満室想定月間収入/1,523,300円</li> <li>・満室想定年間収入/18,279,600円</li> <li>(5Fは賃料200,000円/月にて現在募集中)</li> </ul> <p>※告知事項あり</p>
  		

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





# 9月 特選投資物件のご紹介！



区分マンション  
中央区新川2丁目  
八丁堀駅 徒歩6分  
専有面積：24.08㎡ (7.28坪)  
1983年12月 (築36年)  
RC造11階建  
**1,400万円**  
想定利回り6.17%



区分マンション  
港区赤坂7丁目  
乃木坂駅 徒歩7分  
専有面積：20.83㎡ (6.3坪)  
1984年6月 (築36年)  
RC造4階建  
**1,490万円**  
想定利回り6.52%



区分マンション  
品川区戸越1丁目  
戸越銀座駅 徒歩5分  
専有面積：76.43㎡ (23.12坪)  
1982年2月 (築38年)  
RC造4階建  
**3,800万円**  
想定利回り7.26%



一棟売り  
足立区西新井本町3丁目  
江北駅 徒歩10分  
土地：121.87㎡ (36.86坪)  
建物：96.34㎡ (29.14坪)  
1988年5月 (築32年)  
木造2階建  
**3,980万円**  
想定利回り8.06%



一棟売り  
市川市本塩12  
妙典駅 徒歩8分  
土地：135.19㎡ (40.89坪)  
建物：139.12㎡ (42.08坪)  
1993年1月 (築27年)  
木造2階建  
**5,300万円**  
想定利回り8.12%



一棟売り  
千葉市花見区幕張町4丁目  
幕張駅 徒歩8分  
土地：156.79㎡ (47.42坪)  
建物：148.98㎡ (45.06坪)  
2014年10月 (築5年)  
木造2階建  
**7,690万円**  
想定利回り7.02%



一棟売り  
豊島区南大塚1丁目  
大塚駅 徒歩5分  
土地：97.47㎡ (29.48坪)  
建物：99.47㎡ (30.24坪)  
2009年1月 (築11年)  
木造2階建  
**8,999万円**  
想定利回り7.17%



一棟売り  
練馬区平和台2丁目  
平和台駅 徒歩9分  
土地：349.35㎡ (105.67坪)  
建物：599.52㎡ (181.35坪)  
1990年9月 (築19年)  
RC造4階建  
**25,800万円**  
想定利回り5.4%

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



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





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

