

”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 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

東長崎店 東京都豊島区南長崎5-27-13
TEL:03-3950-8481



: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 矢島不動産管理
しろくまクリーンサービス(株)
- P5-6 特選物件の紹介
- P7-8 スタッフ通信
- 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・相続無料相談会の
お知らせ



株式会社矢島不動産管理 今月の一言

がんばれ、わたし！その2

商店街を歩いていると、前から自転車の前かごに乗った5歳くらいの小さい女の子が「がんばれ、がんばれ、わ・た・し！」と大きな声で歌っていました。周りの人も笑顔にする、力強いポジティブな声でとても素晴らしい光景でした。大人になるほどそんな言葉が大事なんだと気づかされます。つらい時、たまには自分で自分を励ましてもいいなと思いました。「がんばれ、わたし。」とても素敵な言葉を小さなお子様から教えられました。

と、これを書いたのがH29年12月でしたので早1年が経ちます。いまでも「がんばれ、わたし」という言葉は僕の中で生きています。力のある言葉というのは本当に素晴らしいです。唱えるだけで元気になります。今年も明るく楽しく元気に頑張っていきたいと思えます。



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



♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

♪新江古田隠れ家寿司店♪ “彌いち” (やいち)



今回ヤジマガジンが特集するのは、隠れ家寿司店の「彌いち(やいち)」です。場所は豊玉東小学校の近く、住宅街に入ったところにある隠れ家的名店です。オープンとは昨年11月。オープン時に弊社の男性スタッフで訪店し、大絶賛で帰ってきました。

今回の取材もご快諾して頂き、近藤・安藤で行ってまいりました！店主お一人で切り盛りされております。カウンター7席のみとなっておりますが、ゆったりとし

〒165-0023 東京都中野区江原町2-21-13
H.HOWA 1F
TEL:03-6317-7992 (ご予約優先)
昼の部 11:30~ 夜の部 17:30~
定休日:水曜日

た空間です。まず驚いたのは高級感漂うカウンター。なんでも、全国各地探しに探して見つけた吉野ひのきの5メートルの一枚板。お店の雰囲気もとてもよく、全部店主が手がけたそうです。銀座の名店寿司屋に来ている気分を味わえます。行ったことは無いですが(笑)

男性陣は夜の部にお伺いしましたが、今回はランチを頂く事に。ランチメニューは1,500円の海鮮丼、2,500円のにぎり椿、3,700円のにぎり蘭。おまかせ桜コースは5,000円～となっております。何にしようか悩みましたが、せっかだから！との事で、にぎり蘭をオーダー。ほうれん草など3種類の先付から始まり、牡蠣の肴、にぎりの各種と巻物と続きました。どれも本当に感動する美味しさです。1貫1貫店主が握ってテーブルに、まさに高級すし店スタイル。高級店に伺ったことのない主婦二人がどうしていいのかわからずにいると、何も考えなくても大丈夫ですよ！と笑ってくださって、とても和やかな雰囲気に。対面なので店主との楽しいお話もまた素敵な時間になります。お寿司はどれも新鮮で、ぴかぴかと輝いています。こんなに美味しいお寿司を食べたのは初めてです。毎回感動するお寿司が出てきます。毎朝豊洲へ行き、新鮮な魚を仕入れてきているとの事。しゃりのお米も口の中でほろほろとする不思議な食感です。聞くとところによると3種類のお米をブレンドしているのだそうです。珍しい日本酒も取り揃えているので、美味しい日本酒を飲みながら、お寿司を堪能するのもいいですね。



店主



高級感漂う店内



夜の部の焼き魚



新鮮なお寿司



巻物は店主より頂きます

店主は勉強の為に全国各地を食べ歩き、予約の取れない名店に何か月も待つて行く事もあるのだそうです。以前は狭山でお店をされていましたが、今回江古田に移転。江古田の雰囲気はどうですか？と尋ねたところ、本当に皆さん温かく迎えてくださって、とてもよい土地柄だと思います。と仰っておりました。

夜の部はあやめ・寿司コース5,000円、桔梗・寿司おまかせコース8,000円、牡丹・寿司おまかせコース12,000円となっております。贅沢な時間を堪能しに今度は夜の部におじゃましたいと思います。

江古田に居るのを忘れてしまう贅沢空間。ご夫婦で、お友達と、素敵な時間を過ごしに「彌いち」さんへぜひ行ってみてください。かなりおすすめです！

(取材:近藤リ工 安藤薫)



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
東長崎店：東京都豊島区南長崎5-27-13



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

どんな物件でも

どんなお部屋でも

どんなお庭でも

まずはご相談ください

clean

しろくまクリーンサービス(株)



しろくまクリーンサービス(株)は
(株)矢島不動産管理の清掃会社です。
経験豊富なスタッフがお伺いします。



お見積り・ご相談

無料

ルームクリーニング

定期清掃

スポット清掃

物件の除草

エアコンクリーニング



TEL

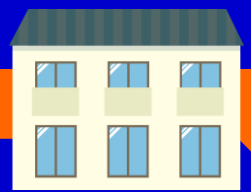
しろくま

03-3992-4690

しろくまクリーンサービス

住所

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5



2月 特選投資物件のご紹介！



建物外観

西武新宿線「野方」駅 徒歩4分



建物外観

- ◆建ぺい率: **80%**
- ◆容積率: **300%**

- ◆平成20年8月築
- ◆鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
- ◆1R×8戸type
- ◆15.95㎡~22.03㎡
- ◆近隣商業地域内

【賃貸状況】

- ・現況満室(8部屋)稼働中
- ・年間予定賃料収入: **6,543,000円**
- ・予定表面利回り: **6.00%**



Thanks!



販売価格: **10,900万円**

土地面積63.1㎡ (19.08坪)
 建物面積171.32坪 (51.82坪)



建物外観
平成30年12月撮影



大島駅徒歩4分

販売価格: **9,200万円**

2DK×3戸
事務所×1戸

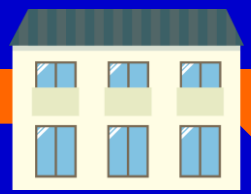
土地面積109.06㎡ (19.08坪)
 建物面積249.03坪 (75.33坪)



建ぺい率80%
 容積率240%
 近隣商業地域
 第一種住居地域

年間予定賃料収入	表面利回り	賃貸状況
7,104,000円	7.72%	一部賃貸中

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！



建物名/
メゾン・エクシヴ

店舗・住居
板橋区大谷口2丁目
千川駅徒歩10分
土地：80.46㎡ (24.33坪)
建物：206.32㎡ (62.41坪)
平成3年1月 (築27年)
鉄骨造陸屋根4階建
6,160万円
想定利回り7.0%



店舗・住居
豊島区长崎1丁目
椎名町駅徒歩1分
土地：58.19㎡ (17.6坪)
建物：148.32㎡ (44.86坪)
平成2年9月 (築28年)
鉄骨造陸屋根4階建
7,980万円
想定利回り5.26%



住居
練馬区豊玉上1丁目
新江古田駅徒歩3分
江古田駅徒歩6分
建物：65.18㎡ (19.71坪)
平成6年3月 (築24年)
RC造5階建
3,500万円
想定利回り6.0%



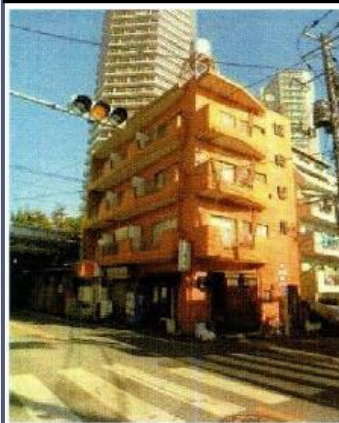
店舗・住居
墨田区両国2丁目
両国駅徒歩1分
建物：94.64㎡ (28.62坪)
昭和57年12月 (築36年)
SRC造5階/地下1階
2,800万円
想定利回り8.5%



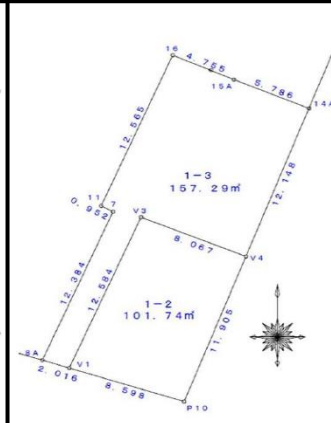
住居
品川区南大井4丁目
立会川駅徒歩5分
大井町駅徒歩15分
土地：79.19㎡ (23.95坪)
建物：113.01㎡ (34.18坪)
平成16年7月 (築14年)
木造3階建
6,800万円
想定利回り6.35%



店舗・住居
江東区古石場1丁目
門前仲町駅徒歩5分
越中島駅徒歩4分
土地：36.92㎡ (11.17坪)
建物：95.05㎡ (28.75坪)
昭和55年9月 (築38年)
鉄骨造3階建
6,380万円
想定利回り6.5%



住居
中野区東中野1丁目
東中野駅徒歩1分
建物：25.12㎡ (7.59坪)
昭和53年4月 (築40年)
RC造4階建
1,380万円
想定利回り6.95%



事業用地
練馬区豊玉北2丁目
新江古田駅徒歩6分
江古田駅徒歩8分
第一種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%
容積率：200%
土地：259.03㎡ (78.35坪)
16,800万円

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



柿沼 光一

今回の近況を書いている頃に年明けとなりました。お手元に届く頃にはタイミングがずれていますが、明けましておめでとうございます、本年も宜しくお願い申し上げます。

近年は出不精というか年々遠出をする回数も減り、三年連続で近所の神社へ初詣へ行きました！新しい年への思いと家族の健康を祈りながら、恒例のおみくじを引き落ちの無い様な「吉」で新年が始まりました。寒い日がまだまだ続きますが、お客様が多く物件探しをされる繁忙期ですので、お客様に喜んで頂ける接客を心掛ける一年にします！



山本 卓嗣

去年11月江原町にオープンした隠れ家鮨店「彌いち」さんにお邪魔しました！食材の鮮度の良さ、素材や調味料、食器類、店内とすべてにこだわりが詰まっていて文章では書ききれません！

兎に角「うまい！」の一言で、魚が好きな方には本当にオススメです！新江古田駅から近いので興味のある方は是非行ってみてください！



関口 紗恵

先日、部屋の掃除をしていたら、日記が出てきました。わくわくしながらノートを開いてみると最初のページは高校生の時に書いていましたが、2ページ目にはすでに大学生になっていました。このペースで書くと、一生ページがなくなる気がしますが、私らしくてクスツとした出来事でした。



細越 葉月

年末年始は実家で過ごしました。八戸の寒さを感じると帰ってきたなーと思います。

家族の元気そうな姿を見られて良かったです。大晦日は鍋を囲んで食べました。特に祖母手作りの茶碗蒸しがおいしかったです。ちなみに写真に写っているのは祖母、祖父、妹、です。



安藤 薫

今年のお正月は、岐阜の実家にも帰省せず家でのおんびりと過ごしました。近所の豊玉氷川神社へ初もうでに行き、おみくじを引くと「末吉」でした。下から2番目に悪い運勢だと思ってがっかりしましたが、末吉とは他の吉とは意味が違うとの事。末とは未来を意味していて、これからよくなっていくという意味らしいです！今年がどんな年になるのか楽しみにになりました。





内藤 心太



もつ鍋とらーめんが食べたいなあ、..、そうだ、福岡へ行こう！ということで、日帰り弾丸ツアーを敢行しました。

もつ鍋は創業60年の老舗「万十屋」、らーめんは博多華丸大吉がお勧めする「shin-shin」へ。

途中大宰府天満宮に寄ってみたりと限られた時間で福岡を満喫しようと思ったものの、慣れない早起きをした身体はもうヘトヘト。帰りの飛行機の時間を繰上げ早々に帰ってきました。胡麻サバやイカなどまだまだ食べたいものがありましたので、次回泊まりでゆっくり行きたいと思えます。



宮脇 円



私も夫も生まれが関西なので、我が家のお雑煮は甘めの白味噌仕立てです。

お餅も丸餅で焼かずにお湯にくぐらせ、具材も金時人

参と京かぶらだけのシンプルなもの、お椀に盛り付けた後たっぷりの糸鰹をのせていただきます。毎年これを食べないとお正月を実感できません。

今年もいつも通りの穏やかなお正月を過ごす事ができました。



渡邊 功志



あけましておめでとうございます。例年鏡餅を飾ると、宮城県出身の妻が写真の絵を下に敷いています。私の出身の栃木県では無い風習なので、どういう意味か聞いたのですが、分からないそうです。ただめでたい感じは伝わってきます。



近藤 リエ



1年の中でも最も寒い時期となりました。そんな気候に負けず、新春の光を浴びて芽吹いてきた植物たち。力強さと誠実さを感じます。それぞれ花が開く日が楽しみです！



田中 祥子



平成最後の年末は久しぶりに浅草に行ってきました。

以前仕事でしょっちゅう行っていました、プライベートでゆっくり浅草散歩するのは初めてかも？

実は人ごみが苦手なので、仲見世通りを歩いた後はちょっと道はずれた通りをぶらぶら。変わった趣の雑貨屋さんや、昔ながらの喫茶店、韓国ドラマでよく見る屋台居酒屋みたいなホッピー通り。充分楽しめました。



現金が残せる経営のポイントは借換にあり！？ 赤字経営になる前に、借入返済を見直しましょう

昨年度から、不動産市場では『赤字経営』に対する注意喚起の報道が増えてきています。**船井総合研究所の調査によると、特に地方都市のオーナーの所有物件の1割～2割が赤字になっているのではないかと、という調査データも出ています※。**賃貸経営を見直し、将来に渡って健全な経営を目指しましょう。

※全国の地主系オーナー様のアパートをランダムに抽出。サンプル数47件。うち、“税引前”赤字件数7件。

賃貸経営の支出は借り入れ返済が最も多い！？

【あるアパートの現金の流れと目安指標】

1年間の現金の流れ		満室時の収入に対する割合	
		実績値	目安数値
満室時の収入(GPI)	1,584万円		
▲空室損失(3.03%)	▲48万円	(100%)	
▲家賃未回収損(滞納)	0万円	(3.03%)	←5～10%以内
▲賃料差異	0万円		
+雑収入	0万円		
実効総収入(EGI)	1,536万円	(96.7%)	←90%以内
▲運営費(OPEX)	▲237万円	(15%)	←15～20%以内
営業純利益(NOI)	1,299万円	(82.53%)	←60～70%以上
▲年間返済額(ADS)	▲683万円	(43.12%)	←50～55%以内
税引前キャッシュフロー(BTCF)	616万円	(38.89%)	←25～30%以上
▲税金(所得税・法人税)	---		
税引後キャッシュフロー(ATCF)	616万円		

左の表は、あるアパートの1年間の現金の流れをまとめた表です。満室時の収入から、空室の損失、家賃の未回収…など税金の支払いを終えて、最後に残る税引き後のキャッシュフロー、という一連の流れを入れています(今回のケースの場合はほとんど所得税がかからないので所得税は0円です)。

右側に目安の数値、ということで実際に、満室時の賃料に対して、どれくらいの目安で経営をすればいいか、という指標を入れています。各項目が、この数値以内に収まっていれば、安全な経営となります。

このアパートの場合、経営自体は目安指標と見比べても順調で、現金が残っていますので健全な経営で安心、ということですね。ただ、大事なことは皆さんの賃貸経営はどうなっているか、ということをごきちんと把握しておくことです。一般的な赤字経営の多くは、『**築年数が経過し、家賃下落や空室増加が発生すると、家賃収入に対する返済額の比率が増えて赤字になる**』というケースがほとんどです。収入が減っても返済額が変わらなければ、賃貸経営で残る現金が少なくなる、ということになります。

まずは金融機関や不動産会社に相談しましょう！

借り入れ状況を把握し、内容を見直すことで、賃貸経営が一気に改善されることもあります。方法としては金利の引き下げや返済期間を伸ばすことによって月々の返済金額を下げる、ということになりますが、今までの返済内容や、金融機関によって条件が大きく異なる場合があります。場合によっては金融機関の変更も必要になります。ご不安なオーナー様は、まずは弊社でもご相談にのれますので、気軽にお問い合わせください。

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

2019年10月、消費税8→10%へ増税！ 賃貸オーナー様に必要な対策とは？

【消費税増税は賃貸経営にどう影響する？】

いよいよ2019年10月に消費税が10%へ引き上げられることになりました。**予定通り10%に増税した場合、賃貸経営にはどんな影響が出てくるのでしょうか。**賃貸経営を行うオーナーの皆様へ、10%増税に向けて押さえておくべきポイントを紹介いたします。

【消費税10%増税が影響する3つのポイント】

① 工事・建築費用

建物を修繕工事、また建築する場合には、相談から打ち合わせ、企画設計、建築請負契約まで時間が掛かります。さらに建築では着工から完成・引き渡しまでさらに多くの時間がかかります。そうすると、今から計画を実行に移したとしても、2019年10月の増税スタートまでに完成に至らないケースもあると考えられます。そうなれば、増税分の2%が重くのしかかることになりかねません。

国ではこうした点を考慮して、**①2019年9月30日までに引き渡し完了した場合、または②2019年3月末日までに契約を締結した場合に、現行と同様に税率8%が適用されるという「経過措置」の適用**を打ち出しています。消費税の税率が上げられる前の所定の時期までに工事請負契約をし、消費税率の引上げ後に引渡しを受ける場合、引上げ前の消費税率の適用が認められる措置のことです。経過措置を適用すれば、仮に①の条件を満たさなくても、2019年3月末日まで契約を済ませておけば完成・引き渡しが10月を過ぎても増税となりません。したがって、2019年3月中に契約を締結できるようにするためには、少なくとも半年前の2018年10月から計画を実行に移すことが望まれます。ただし、増税前の駆け込み需要で、どの業者も繁忙を極めることが予想されるので、**できれば余裕をもって2019年の早い段階で、工事・建築プランの方向性を固めておくことをおすすめします。**

② 売買価格

収益物件、住宅など、不動産を購入する場合に消費税が課税されるのは、「建物」にかかる価格になります。「土地」部分については、元々消費するものではないため、消費税は課税されません。これは、収益物件、一戸建、マンションでも同じです。また、「消費税が課税されるのは新築だけ」とも言われていますが、**正しくは売主が「課税事業者」の場合に消費税が課税されます。そのため、中古であっても課税業者が保有している物件であれば、消費税の課税対象となりますので注意しましょう。**不動産の売買に関しては、高額な物件になればなるほど、大きな差が出ますので、購入時期については改めてご考慮ください。

③ 仲介手数料

上記のように不動産を購入する場合には、不動産会社に対して仲介手数料を支払わなければなりません。この**仲介手数料 (売買価格×3%+6万円)×消費税も課税対象となります。**既に不動産会社で、仲介手数料を支払って、購入する計画のある場合は、増税前に購入することをおすすめします。

工事、建築、売買価格、仲介手数料、そのほか個人的に住宅建築や、住宅購入をされる方もいると思います。消費税の増税前か後かでは、数十万円もの価格差が生じることもあります。一般の住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりますので、政府はこのような事態を見越して、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けている部分もあります。

オーナーの皆様にとっては、それぞれの状況や、計画があると思いますが、今一度上記3点のポイントを考慮しながら、2019年10月の消費税増税に向けて、ご準備されることをおすすめします。

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】お気づ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

