

“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 8月号 ～

# 8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 スタッフ紹介  
相続無料相談会のご報告
- P3 スタッフ通信
- P4 //
- P5 業会ニュース
- P6 不動産ソリューションコーナー
- P7 不動産・相続無料相談会  
開催のお知らせ





## プロ向け不動産投資セミナー

大阪で大きな地震がありました。皆様や関係の方々が無事であることを願っています。また必ず来る地震に常日頃から備えておくことが大切なのだと改めて実感します。

さて先日6/19-20で私が所属する不動産協会にて不動産投資セミナーを実施しました。全国から38名の業界人が集まりまして、二日間16時間のセミナーです。講師のわたしとしては準備が非常に大変なのですが、僕自身もいろいろな話をきける機会なので楽しみでもあります。

今回は、海外で広大な土地で豚や鴨を飼育する投資を行っている人たちがいたり、静岡駅周辺の大地主さんが参加されていたりと濃いメンバーが集まりました。一致していたのは、そろそろ投資物件の値段が下がり始めているということです。金融が閉まってきているという実感を持っている人も多かったです。



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




## セミナーを開催しております！

- 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！



おかげさまで、毎回新規のお客様にも多数ご参加を頂き、質問コーナーやシェアタイムでは沢山のご質問やご意見があり活発な意見交換が出来る場となっております！

オーナー様からの率直なご意見やご質問は、より良いご提案が出来る様に常に勉強をさせて頂く為の貴重なものとなっております。

セミナーの内容や日程の詳細は随時ヤジマガジンを通してお知らせを致して参りますので、ご参加を心よりお待ちしております！

各種内容のテキストもご郵送出来ます！

ご質問等ございましたら是非、ご連絡頂けますと幸いです。





## スタッフ紹介

## 新しい仲間が加わりました♪



氏名	細越 葉月(ほそごえ はづき)
出身地	青森県
部署	管理
入社年月	平成30年6月
休日の過ごし方	出かけた先で新しいお店を探す事
最近嬉しかったこと	地元にいる母からかわいい鞆が送られてきたこと
好きな食べ物	みたらし団子

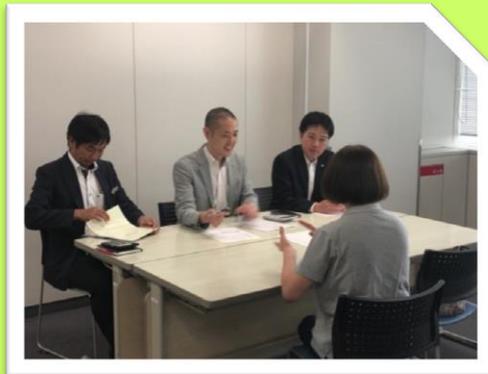


ひとこと

これから矢島不動産管理の一員として経験を積んでいきたいと思っております。宜しくお願い致します。



## 相続無料相談会を開催致しました！



6月は「相続無料相談会」を開催しました。

相続関係で各種メディア出演多数「ランドマーク税理士法人」の税理士も相談員としてご参加いただき、司法書士と我々で、相続に関する様々なご相談の解決をお手伝いさせて頂きました。

ご相談を聞いていますと、今まで何度も何度も弁護士に相談したが全く解決の糸口が見いだせなかったという方もいらっしゃり、そのお悩みの解決方法を導くことで、お客様よりとても暖かい御礼のお言葉を頂くことができました。

今回のように法務・税務の専門家チームを組んで1つのお悩みを皆で解決していくという相談会は他ではないことですので、地域の皆様にも貢献できる有意義な相談会であったと思います。

定期的開催いたしますので、「相続」に関して専門家のアドバイスが欲しいというような場合は、お気軽にお問い合わせ頂ければと思います。相談料は1時間無料です！



### 柿沼 光一



うちのペットは徐々に歳を取ってきましたがまだまだ元気です！  
この時期は雨の日が多く、散歩に行けない日も有ったりし

ますが、ストレスを溜めない様に庭で少し遊ばせたりと家族と一緒にです。  
早く梅雨が明けて、ペットと一緒に色々な場所へ出掛けたいと思います。



### 関口 紗恵



お休みの日に買い物に出ようと、玄関を開けたら駐輪場に猫が遊びにきていました。

以前、私の部屋を窓の下から覗いていた猫と同じですが、相変わらず、すり寄ってきて可愛い子です♪  
飼われているのか、野良なのか不明ですが、気まぐれで遊びに来てくれる猫が、ペットロスの私には最高の癒しです！

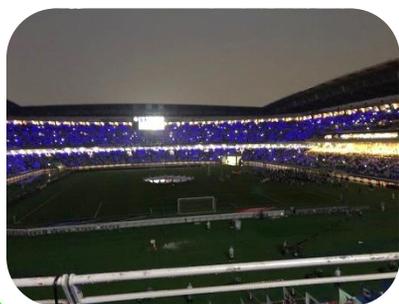


### 山本 卓嗣



長男がサッカー好きで5月30日に行われたキリンチャレンジカップ「日本×ガーナ」戦を観戦に日産スタジアムに行ってきました！

ワールドカップ前、日本で最後の代表戦で天候は生憎の雨でしたが、すごいサポーターの数でした。  
初めてサッカーを生で見ましたがテレビで見るより迫力があり興奮しました。  
行きと帰りの電車が混雑しすぎて息子はグロッキーでした(笑)



### 宮脇 円



2年ほど前にオーナー様にいただいた鉢植えのハイビスカスが今年も見事な花を咲かせました。  
いただいたときにも赤い大きな花が咲いていましたが、こうして2年経った今も夏が近づくと毎年咲いてくれるので、毎回少し感動します。  
時期は短くても厳しい冬を乗り越えて、また来年元気に咲いてくれることを願います。





## ～スタッフ通信～



### 渡邊 功志



西武ライオンズVS北海道日本ハムファイターズ戦を観戦してきました。自分は専らTV観戦専門なので、球場に足を運んでの野球観戦は約2年ぶりでしたが、TVで見るのとはまた違った面白さがありました。



### 内藤 心太



お客様から東長崎に本田宗一郎が通った鰻屋さんがあるという情報を聞きつけ、2018年上期は良い仕事ができたと理由を勝手に付けて噂の「鰻家」へ。自分へのご褒美ですので特上を注文。お重からはみ出す分厚いうなぎは柔らかいというか溶けるという感じ。あまりの美味しさにあつという間に完食しました。仕事を頑張ればまたここに来れるという素敵な目標ができました！



### 安藤 薫



先日、息子たちの野球の試合のはしごをしました。6年長男9:00～、3年次男10:00～別会場です。小雨の降る中応援してきました。

長男の試合は途中まで見て、次男の試合に向かいましたが、私が会場を出たあとに長男が特大ホームランを打ったとの情報が…見れなくてとても残念。次男は初公式試合。4番キャッチャーで出場。ヒットも打ち、キャッチャー姿も様になっていました。これから秋まで試合がびっしりなので、応援に行くのが楽しみです。



### 近藤 リエ



街の300円商品均一ショップにて、スマホカメラ用のマクロレンズなるものを購入しました。

クリップ止めするだけで、簡単に面白い写真を撮ることができます！これから子どもの自由研究や仕事上などでも役立てたいと思いました。便利グッズの中ではお勧めです(^^)



## 貸家の新築着工数は、増え続ける！？

### ～貸家新築着工数は減少傾向、それでも建ち続ける理由～

国土交通省は4月末日、平成29年度の住宅新築着工数を発表しました。賃貸住宅の新築着工数は41万355戸と、前年度比に比べ4%減で、およそ3年ぶりに減少しました。貸家の新築着工数を、大きく地域別でみると、首都圏は14万8557戸で前年度比3.4%減、中部圏は3万9736戸で2.9%減、近畿圏は5万8442戸で2.4%減でした。地方都市での減少は激しく、20%以上の減少の都市も出ています。

ただし、2016年に震災が起こった熊本県は6350戸で同22.9%増と、全国にて唯一20%を超え、新築着工数が増えています。これらの貸家の新築着工数が減少している原因は、2017年から始まったアパートローンの引き締めによる影響が大きく寄与し、着工数が減少していると考えられます。マイナス金利政策で、低金利融資が続く中、収益用不動産の購買需要の高まりに合わせ、都市圏を中心に新築物件の開発が進んでいました。

金融庁によると、2016年に全国の金融機関が新規に貸し出した不動産融資額は、前年を15.2%上回る12兆2,806億円となり、統計がある1977年以来、過去最高となりました。内訳をみると、アパートローンなどの「個人による貸家業」の項目も堅調でした。対して2017年は前年比5.2%減の11兆7,143億円に下がりました。金融庁が金融機関への立ち入り調査の方針を示す「考査の実施方針」の2017年度版には、不動産向け融資のリスクを点検する旨が示されていました。事業性を見極めた適切な融資を行うよう地銀を中心とする金融機関に通告がなされた結果、審査基準が厳しくなっています。

下記の表をご覧ください。平成30年の数値がまだ出ていませんので、最新推移は出せていませんが、平成21年～平成25年の直近5年間の全国貸家数（実際に存在する数）と同じ時期での全国新築貸家数の推移を調べてみると、驚くべき点がありました。新築で建築されている数に対して、実存する貸家の数がかなり少なかったのです。666,200戸が5年間の間に解体されて（賃貸経営を辞める）いる事が予測されました。逆にその分、より新築での貸家数も必要であることが分かります。

近年見られる相続対策の活発化や、築年数の古い物件での建替需要など、決して貸家の新築着工がなくなるわけではありません。将来予測では、新設住宅着工戸数は、全体で見ると2016年度の97万戸から、2020年度には74万戸、2025年度には66万戸、2030年度には55万戸と減少していく見込みではありますが、2030年度には持家18万戸、分譲11万戸、貸家（給与住宅を含む）25万戸となる見込みです。今の増え方の約60%には落ちますが、2030年になっても貸家建築は必要性の高いものになっています。

改めて、ご自身の現状、将来に合わせて、地域で将来予測ができ、長年にわたり入居率、家賃を維持できる、資産管理会社での企画・建築の計画をお勧めします。

#### 【全国での借家数と新築貸家数推移の矛盾】

国土交通省「住宅土地統計調査」より算出

	H10	H15	H20	H25
借家総数	20,250,000	20,840,900	21,896,800	22,810,700
居住あり	16,730,000	17,166,000	17,770,000	18,518,900
うち民営借家	12,049,800	12,561,300	13,365,500	14,582,500
居住なし	3,520,000	3,674,900	4,126,800	4,291,800
空室率	17.4%	17.6%	18.8%	18.8%
持ち家居住	26,467,800	28,665,900	30,316,100	32,165,800

	H6～H10	H11～H15	H16～H20	H21～H25
持家	2,664,092	2,053,964	1,715,014	1,561,839
貸家	2,760,700	2,185,615	2,419,317	1,580,100
給与住宅	121,611	52,268	46,997	40,500
分譲住宅	1,722,754	1,637,554	1,688,547	1,116,036
計	7,269,157	5,929,401	5,869,875	4,298,475

#### 『貸家・直近5年数値増減』

- ・貸家居住あり（H21～25）  
+748,900
- ・貸家居住なし（H21～25）  
+165,000
- ↓
- ・貸家新築着工数（H21～25）  
+1,580,100

※貸家解体想定数（H21～25）  
- 666,200

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



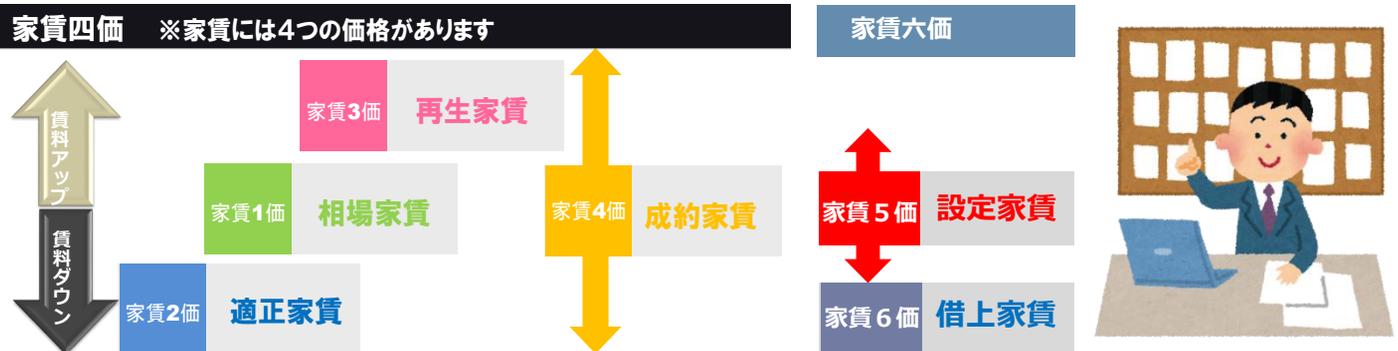
株式会社矢島不動産管理  
山本 卓嗣

## 大手メーカーのサブリースが危ない!? ～意外と知らない管理契約とサブリース契約の違い～

昨今、大手メーカーによる相続対策での『アパート建築 + サブリース（30年一括借上）』の手法がメディア等で多く取り上げられるようになってきました。

しかし、築年数が古くなっていく中で、大手メーカーのサブリース物件であっても、賃料が悪化していくことがあります。

ここで知って頂きたいのは、下記の表です。実は、家賃には複数の考え方があります。一般的な貸し方では、家賃四価と言われ、実際にオーナーの収入になるのは、『4 価』の成約家賃です。サブリース契約の場合、成約価格より低い設定で『設定家賃（5 価）』があり、オーナーに支払われるのは『借上げ家賃（6 価）』となります。



オーナーの皆様の中でもこちらの考え方を把握されている方は少ないです。しかしこういった仕組みを理解し、できるだけ高く貸す努力をすることで収益の悪化を防ぐことができます。また、右の表は年間で満室時の収入が80%しか入らない状況を稼働率表として掲載しています。稼働率80%とは、22室の物件で、年間6室が退去し、空室期間がそれぞれ6.5ヶ月ある状態、ということになります。実際には設備対策・条件対策をしていけば、ここまで収益が悪化する、というケースもごくまれです。オーナー様ご自身が物件を理解し、対策を打つことで収益の悪化は防げます。ぜひ、ご自身の家賃から見直してみてください。

### 入居率80%の物件の年間稼働状況

号室	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
物件A	101	←→											
	102												
	103												
物件B	201												
	202												
	203						←→						
物件C	101												
	102				←→								
	103												
物件D	105												
	201						←→						
	202												
物件E	203												
	205												
	101												
物件F	102				←→								
	103												
	105												
物件G	201												
	202												
	203	←→											
205													

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

# 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、相続支援コンサルタントが  
“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。

「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!

**日時** 8月28日(火)1部10:00~ 2部11:10~

**会場** 練馬区役所 本庁舎19階 1907会議室  
練馬区豊玉北6丁目12番1号

■ 申込み電話 ⇒ 0120-07-2525  
■ 申込みMail Adress ⇒ info@realestate.ne.jp

**限定8組様**

事前予約制  
1時間無料

〔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  
相談会運営  
事務局まで

☎0120-07-2525