宅地建物取引業：東京都知事（８）第48123号
賃貸住宅管理業：国土交通大臣（2）第692号

"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

～ 2017年 8月号 ～

8月

（ 写真：(株)矢島不動産管理　店内　今月の花：ひまわり ）

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1F
TEL:03-3953-3446
フリーダイヤル: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 イベント紹介
P3 スタッフ通信
P4 〃
P5 不動産ソリューションコーナー
P6 業界ニュース
P7 店舗紹介

## 株式会社矢島不動産管理　今月の一言

『木村退職のご報告』

約3年間一緒に仕事をしてくれた木村が7月23日をもって退職することになりました。

皆様には突然のご報告になり驚かれている方も多いかと思いますが、僕も先日聞いたばかりで驚きました。
驚いてはいますが、理由を聞いてみると、自分のやりたい方向へより進むということですので、個人的には矢島不動産での仕事を通じて、やりたいことが見つかったというのは良かったのかなと考えています。

人が辞めて大変になるのは、会社が小さい証拠だと思います。一人ひとりの負担が大きく、影響がとても大きいからです。そう考えると、何とか業務としては進めていけるイメージもあり、昔よりも少しだけ会社やメンバーとしては力がついてきたとも感じました。

木村が退職するにあたりご心配のことがある方はいつでもご連絡をください。引継ぎはしっかりと行って参りたいと考えております。
（担当:山本、宮脇）

ちょうど先日採用した渡邉が3カ月過ぎました。
彼もとても頑張ってくれており成長が楽しみです。
次はどんな出会いがあるのか、楽しみです。

そして木村さん、3年間ありがとうございました。
次の会社でも「お客様から頂く信頼」を大切にし、
お客様への価値をしっかりだせるように頑張ってほしいと思います。

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

## 各セミナーを開催致しました！

昨年の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！

オーナー様より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申し上げます！

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。

## ♪地域のイベント紹介コーナー♪

### 『江古田の富士塚・浅間神社』

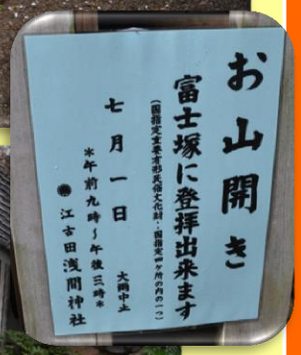
先日、「ちょっとこれ気になるから取材にいってきてくれないかな？」と矢島社長の一声で今回は江古田の富士塚へ…富士塚という言葉を初めて聞き、まずは調べてみる事に。富士塚とは、富士山で取れた溶岩などをもってきて作った山で、なんと富士山に登ったのと同じご利益を得られるものとの事。チャンスは**年3回。正月三が日、富士山山開き当日（7月1日）、浅間神社のお祭り（9月第2土・日）**。入れる時間も決まっていて、朝9時から15時まで。今年の秋の祭礼は数年に一度の本祭りにあたるので、盛大になるかと思うとのことでした。次回9月はもっとご利益がありそうですね。

さてこの貴重なチャンスを逃さないように、7月1日浅間神社へ出かけることに。当日はあいにくの空模様でしたが、たくさんの方が来ていました。開山前に頂上にあるお社で宮司さんお二人による神事が厳かに行われ、お浄めの紙吹雪を登山道に降らせ、安全を祈願する様子はとても神秘的！泉があったり、お社、古い石像などがあったり、1合目から10合目（頂上）までたくさんの見どころがありました。標高8メートルですが、意外と険しい…本山と違って小山とはいえ、塚にはゴツゴツとした溶岩が多数使われており、段差が高いので、つまずくと怖い気がします。歩き易い履物で来る事をオススメします。2分程度で山頂へ。富士山の頂上からは西武池袋線江古田駅を見下ろすことができました。江古田を見守ってくれる富士塚という印象です。登ったあとはやはり清々しい気分になりました。朝からの雨で足元が非常に滑りやすかったので、下りの道中特に気を付けて下りました。

富士塚は江戸近郊に50余りあったのですが、完全な形で残っているのはここ江古田浅間神社の富士塚と、小野手照崎神社の下谷坂本富士、豊島区高松富士浅間神社の高松富士の3基のみとなり、いずれも国重要無形民俗文化財に指定されているとの事です。大変貴重な富士塚ですね。

富士山が世界文化遺産に登録されましたが、練馬に居ながら富士登山ができる年3回の貴重な機会にぜひ練馬で富士登山してみてはいかがでしょうか。ご利益あること間違いなしですよ！

（取材:近藤リエ、安藤薫）



# ～スタッフ通信～

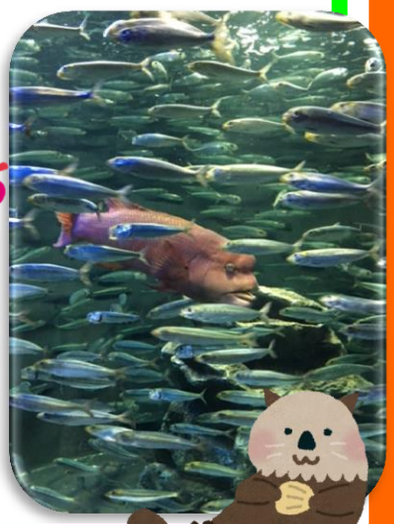
## 柿沼　光一

先日、幼稚園からの友人と幼少時代に過ごした地元に遊びに行きました。自然豊かな場所で河原やダムが有り、緑に囲まれた素晴らしい地域です。卒業した小学校にも行き、当時の先生が二人教鞭を現役で取っていて大変驚きましたが、嬉しかったです！

## 山本　卓嗣

先日の休みにサンシャイン水族館に行ってきました。完全に自分が行きたい口実でチビ達の保育園を休ませて連れて行きました（笑）

子供たちはわりかしすぐ飽きていましたが、アイスクリームで釣りゆっくり出来ました。魚を見ることが僕の一番のリフレッシュ方法です。

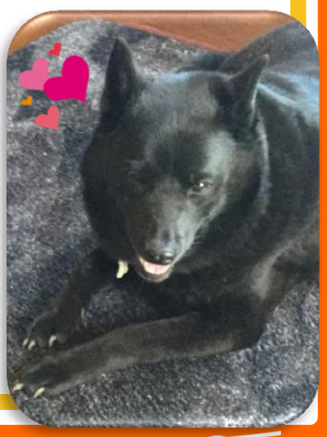


## 内藤　心太

先日、初めて『民泊』を経験して参りました。某1部上場企業が民泊ビジネスに参入しようとしており、プレオープンとして弊社がお手伝いさせて頂いた物件です。内装に数百万円かけており、和室には坪庭や掛け軸があるなど、とても綺麗で外国人を意識した作りになっていました。居心地も良く自宅よりもぐっすり寝れました。

## 渡邉　功志

実家の母と一緒に暮らしている飼い犬の甲斐犬のカイ君です。カイ君が幼い頃は、たまにしか帰省しない私は、その度に忘れられていて、まさに飼い犬に手を噛まれて大出血、なんてこともありましたが、最近はようやく吠えられなくなりました。今となっては母を守ってくれている大事な存在となっています。



# ～スタッフ通信～

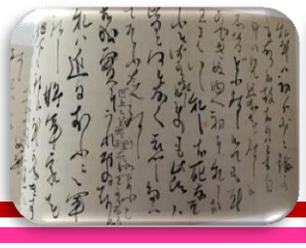
## 宮脇　円

先日、テレビの料理番組でやっていた「鶏飯（けいはん）」というものを作ってみました。鹿児島の奄美地方の郷土料理らしいのですが、ほぐした鶏肉、錦糸卵、甘く煮た椎茸などをご飯の上に乗せ、お葱や白ゴマなどの薬味をトッピングした上でお出汁をかけて食べるというものです。パパイヤのお漬物は無かったので、沢庵で代用してみました。

　最近の蒸し暑さで食欲が落ちていましたが、これだとさっぱりと頂けるし、料理ベタの私でも簡単に作れるので、夏の定番メニューになりそうです。

## 近藤　リエ

先日、江戸東京博物館へ行ってきました。坂本龍馬没後150年開催されており、歴史的にも貴重な資料の数々を見ることができました。龍馬は生涯沢山の手紙を残していますが、のびのび自由に書かれている文字からも人柄がしのばれました。常設展示は数年前に行った時よりも海外からの観光の方が多く、日本へ注目の高さを肌で感じた一日でした。



## 安藤　薫

先日近所にできたオシャレスポット「トヨタマヴィラ」に行ってきました。場所は環七沿い豊玉氷川神社近くです。

ずっと廃墟だった7棟の建物をリノベーションし、あっという間のオープンでした！一歩中に入ると、そこは代官山のようなオシャレ空間（笑）
ランチのピザもお肉もとっても美味しかったです。お値段も1000円前後でリーズナブルでした。おススメですのでぜひ行ってみてください。

## 木村　澄子

私事ではございますが、この度7月23日付をもちまして㈱矢島不動産管理を円満退職致します。3年半賃貸管理を担当しており、その中でもリフォームや建築プロデュースに注力しておりました。

　その中でもっと建築の仕事を、より専門的に学びたい気持ちが強くなり、建築関係の仕事に就く運びとなりました。

　在職中は公私にわたり色々とお世話になりましたことを心より厚く御礼申し上げます。オーナーの皆様とお会いできましたこと、そしてお教えいただいた数々のことは私の大切な財産となりました。人生の貴重な経験として　今後に活かしていく所存でございます。

皆様のご多幸と一層のご活躍をお祈り申し上げ誠に略儀ながら書中をもってお礼と退職のご挨拶とさせていただきます。皆様、本当にありがとうございました。

# 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
柿沼　光一
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士

## Q.相続対策、資産の組み換え、資産形成を目的に中古収益不動産を購入する場合のチェックポイントは？

**ズバリ！新たな投資物件は、「ぱっと見の利回り」だけで飛びつかない**

### ①実際の家賃と大きな開きがある場合、総潜在収入は適正家賃（2ケ月で入居する家賃）で計算する

**現在の入居状況**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4．5万円 | 5．5万円 | 6万円 | 5万円 |
| 4．5万円 | 5万円 | 4．5万円 | 5万円 |
| 4万円 | 5万円 | 4．5万円 | 4万円 |

昔からの高い家賃や特別安い家賃で入居させた部屋が混在している

**実際の家賃相場だと**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 |
| 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 |
| 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 | 4．5万円 |

全て入れ替わったとして、家賃相場で計算する

### ②退去がどれくらい起き、どれくらいの期間空き続けるか？

- その物件で年間で何室空くかを確認してみる
  単身タイプ25%（4年に1回）、ファミリータイプ20%（5年に1回）
  ※12室の単身タイプなら、**12室×25%=3室解約**
- 空室になった場合、　何ヶ月ぐらいで埋まることが多いかを考える
  ※**3ヶ月ぐらい**であれば、**空室期間3ヶ月**で考える

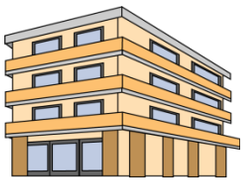
**上記を参考に空室損失を計算**

解約数:12室×25%=**3室**　　空室数:3室×3ヶ月=**9ヶ月分**

**空室損失**:平均家賃4.5万×9ヶ月分=**▲40.5万（空室損失）**

### ③今後のリフォームや修繕費用など運営費はいくらかかるのか？

**2つのマンションの事例**



| Aマンション | |
|---|---|
| 総潜在収入（GPI） | ：1，000万円 |
| 空室損失 | ：▲50万円 |
| 運営費（OPEX） | ：▲250万円 |
| 営業純利益（NOI） | ：700万円 |

| Bマンション | |
|---|---|
| 総潜在収入（GPI） | ：1，000万円 |
| 空室損失 | ：▲50万円 |
| 運営費（OPEX） | ：▲450万円 |
| 営業純利益（NOI） | ：500万円 |

運営費は建物を維持管理するために必ずかかる費用です。Aマンション・Bマンションの違いは…？同じ家賃収入でも「運営費の高いマンション」を選ぶとお金が残りません。将来の運営費（修繕、リノベーション）などの維持経費を考慮して、営業純利益（NOI）をチェックします！

**管理に関するご相談・お問い合わせは**
**℡　0120-07-2525　　担当：柿沼**

# 業界ニュース

㈱船井総合研究所
資産管理チーム
吉野　俊輔

## 空室率20%時代を生き抜く 2017年賃貸市場の入居者ニーズを大公開！

賃貸市場では今のところ全国的に市場の動きは例年並ですが、物件が供給過剰のため、既存の空室物件に対しては少し思い切った対策が必要になっています。対策をやらない、もしくはやったことが、そのまま結果に繋がっている傾向があります。
以下、最新の入居者ニーズをまとめてみました。

### ■相場より家賃が高いと反応すらしない

2017年は多くの新築賃貸物件が建っていますが、新築といえども空いている物件が沢山あります。最近の傾向としては、「相場より家賃が高いと反応すらしない」ということです。「新築だから、当然家賃も1割増」そのような物件は中々埋まりません。これはインターネット上で部屋探しに関しての情報がほぼ網羅されていることが影響しています。部屋探しをされる方は、インターネットを使えば、瞬時に住みたい地域の家賃相場を知ることだけでなく、比較も容易に出来るようになっています。わざわざ高い家賃の物件を検討することはないのです。

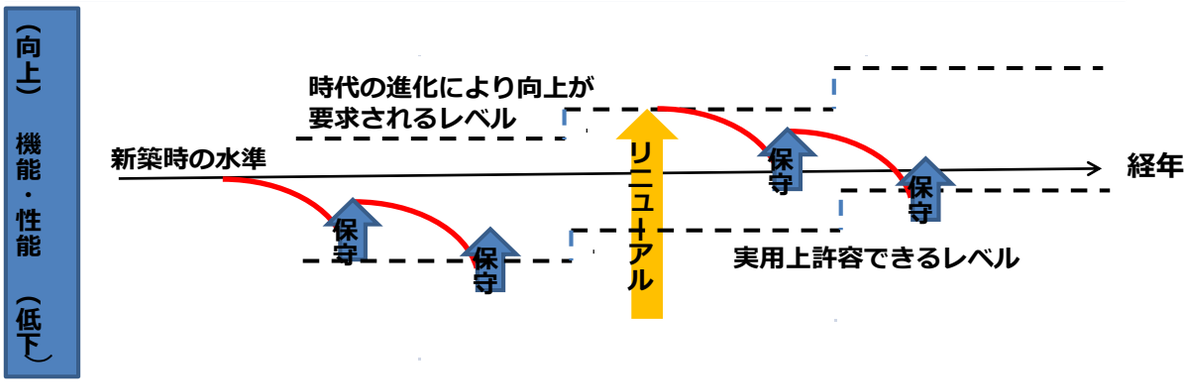
### ■入居の初期費用はゼロへ

新築でも中古でも、敷金、礼金などの入居にかかる初期費用が「ゼロゼロ物件」の動きは常に良い状況です。新築であっても、敷金、礼金が必要になるだけで、ガクンと問い合わせが減ってしまいます。また、敷金、礼金があるおかげで、空室期間が1～2カ月延びてしまい、結局敷金・礼金が無いことと変わらない、という状況になることも珍しくありません。一昔前までは初期費用が払えない入居者は質が悪いという印象でしたが、今の時代はお金に余裕があっても一度に多くの出費は避けたいという顧客心理があるのではないでしょうか？携帯電話も借入も初期費用がかからない価格設定です。但し、家賃はあくまで適正家賃です。

### ■ただ単にリフォームするだけでは反応しない

原状回復程度のリフォームだけで即入居が決まる程、今の賃貸市場は甘くありません。「見に来ていただければ一瞬で気に入っていただける」そんな魅力ある部屋を作らないといけないのです。
相場より高い家賃にして、それでも反応する可能性があるのは、次のような物件に絞られます。
①新築で、かつ、周りと差別化できている物件（戸建賃貸など）
②周りの物件と明らかに差別化できている中古物件（デザインリフォームなど）
下図は経年による建物機能の低下とリニューアル効果を表しています。時代の進化により向上が要求されるレベルは年々上がっていきます。価値と価格のバランスで「住みたい！住み続けたい！」と思うような物件づくりを心がけていくことが必要です。

建物機能とリニューアル効果



# 店舗紹介

## 『地域密着』おかげさまで30周年！

## 私どもは“住まい”を通じて地域社会に貢献致します！

なんでもご相談ください！

皆様のご来店お待ちしております

## 不動産のことなら矢島不動産管理にご相談下さい！！

**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の力を結集してトータルサポートいたします。**

## ●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- □空室について
- □リフォームについて
- □家賃滞納について
- □賃貸管理について
- □購入について
- □売却について
- □土地活用について
- □相続対策について
- □保険について
- □その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先：矢島不動産管理　担当：宮脇・木村

TEL:03-3953-3446　FAX:03-3565-2103

YAJIMA REAL ESTATE

フリーダイヤル 0120-07-2525（オーナー ニコニコ）

メールアドレス：info@realestate.ne.jp


矢島不動産管理　検索