

”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 10月号 ～

10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  
相続無料相談会のお知らせ
- 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 不動産リレーションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーニング
- P11 不動産・相続無料相談会



## 矢島不動産一日一話

矢島不動産では社内向けに「一日一話」というメールを毎朝7時に配信しています。内容は、過去私が書き溜めてきたもので、いまではストックが600以上になりました。気づきを書き留めるという習慣は、新卒で入社した会社のおかげです。実力不足の自分が成長を志し、始めました。今日は今月配信された中から、いくつかご紹介したいと思います。

『一つの仕事に打ち込んで、それを大成せぬ間に、他の仕事に眼を移したり、途中でほうりだしたまま、他へ転ずるといったようなことでは、勢力の分散となって、自然無駄も多く、ついにその初めの一事をだに成功しがたいことになるのである。これに反して、いかに微力不才と思う人であっても、その全力を一つの目的に集中すれば、必ずある程度の成果が勝ち得られる。したがって、何人も一点に集中、一事に集中沈潜し、専心その業を励むにおいては成功うたがない。』本田静六

『志士とは高い理想を持ち、信念を堅く守って変えない人物のことである。節操を守る人は、困り苦しむことなど、最初から覚悟していることであり、遅かれ早かれ、飢えて溝や谷へ転げて死んでも良いとの覚悟を忘れないものである。このような志が一旦たてば、人に求めるものはなく、また世の中に望むものもない。古今、天地を睨み据えることができる。』吉田松陰

『人を教えると言うことは、実は教えるもの自身が、常に学ぶことを予想するわけであり、すなわち教師自身が、常に自ら求め学びつつあるのでなければ、真に教えることはできないのであります。』森信三

いくつになっても日々学び・気づきを得て成長していくことが楽しく豊かな人生を創ると信じています。



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



## 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ぬ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。





## ♪ 地域のお店紹介コーナー ♪

### ♪ 江古田にオシャレカフェオープン♪ “RON CAFE”

今回は江古田駅徒歩2分、2020年9月に新オープンした『RON CAFE』さんをご紹介します！コロナの影響で、わざわざの遠出はちょっと…と遠慮されている方！必見です！電車に乗って青山まで行かなくとも、地元江古田でお洒落なひとときを過ごすことができます！栄町に完成したコンクリートうちっぱなしの大空間。ナチュラルテイストとグリーンが融合した店内には、数人の作家さんによる《手作り家具テーブル》が並びます。

適度な距離感もあり、安心してグループごとのお食事を楽しむことができます。



東京都練馬区栄町3-13 YSビル1F

TEL:03-6914-7122

年中無休

営業時間:11:00~21:00

(コロナの為変則の場合あり)



オーナーの矢島さんは以前にもヤジマガジンにご登場くださった『彌いち』のオーナーでもあり、和食・イタリアン・フレンチ・ほか、様々なおいしいものを知り尽くした食のプロフェッショナル！そんなオーナープロデュースのカフェメニューは、サラダボウル、具たくさんサンドイッチなど少し軽めのものから、パスタ、ハンバーグ（パンorライス）などしっかりお食事を楽しみたい方まで大満足のラインナップ。アルコールメニューもあり、ワイン、シャンパン、チーズやちょっとしたおつまみなども一緒に楽しむことができます。お休みの日はのんびり、アルコールと美味しいお食事でリラックスしていただきたい、とのこと。

入りやすい明るい雰囲気、おひとり様でも、またテーブルレイアウトを変えちょっとした会合やお打ち合わせ仕様にも対応して下さるそうです。



我々取材チームはランチタイムにお伺いしました。アルコールメニューに魅かれながらも(笑)(午後からの仕事を考え…)この日はおしゃれなソフトドリンクをチョイス☆彡。明太子のパスタ、ナスとベーコンのパスタ、ハンバーグランチ、そしてデザートにフレンチトーストを注文しました。ドリンクもお料理もどれもまたリピートしたくなる美味しさ。

中でも心をつかまれたのは、フレンチトースト！ひとつひとつじっくりと焼き上げられた、ふわふわブレッドにアイスがオン！一口いただくごとに身体中に幸せが染みわたり、優しくとろけるお味でした！！

オープン後のこれからも、まだまだメニューを増やしていく予定とのこと。訪れるたびに新しい出会いがあるかもしれませんね☆私たちも次はお酒も楽しみに行きたいと思いました！男女問わず様々なシーンにマッチする素敵なお店が江古田に誕生したことを嬉しく思います。みなさまも是非、お洒落で美味しい『RON CAFE』さんへ、一度足を運んでみてください。



# 賃貸管理コーナー



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

## 火災保険を利用して物件価値を保ちましょう！

修繕には大きく分けて経年劣化と自然災害があります。特に最近は自然災害が増えております。台風の後には漏水や雨戸の外れ、看板の落下、ガラスの破損、木が折れた等といった事象が起こることがあります。中には、落雷による建物設備の故障等のトラブルもあります。そのような災害による修繕の場合、火災保険を適用できるケースがあります。身の安全を第一に火災保険等の物件維持保全のための対策を確認したいと思います。

### 災害が起きる前に・・・



まずは、防災用品や水の確保、戸締り、排水溝の点検・清掃をお願いいたします。保険については予め保険内容を理解しておくことが重要です。ご自身の契約書をご確認いただき、敷地内の倉庫・自転車置き場、駐車場等も保険の対象かどうかチェック願います。

### 自然災害後に確認すべき4つのポイント

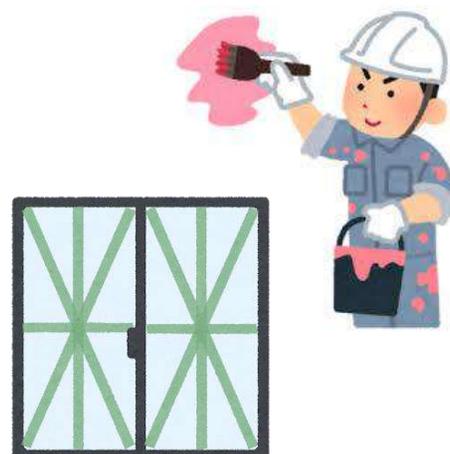
- ①全体写真や接写の写真など、写真をたくさん撮っておきましょう。
- ②改修工事の見積り金額すべてが保険の適用にならない場合があります。
- ③保険金額の滞納や過去に保険会社へ同様の修繕工事の報告をしていないかなど、確認しましょう。
- ④工事業者に見積もり依頼する場合、損害調査の写真や状況調査書類なども併せて作成してもらいましょう。



### 修繕のついでに・・・

台風の後には雨樋が外れたりといった工事の場合は、保険で足場台などの費用が出ることも多いので、ついでに外壁塗装の工事と一緒にやるなどの工夫で修繕費用負担を減らすこともできます。保険申請のご相談も承っておりますのでお気軽にご相談いただければと思います。

冒頭にも記載のとおり、最近は自然災害が顕著です。まずは身の安全を第一に行動することが重要です。万一に備えて無理のない範囲で対策を検討いただければ幸いです。



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



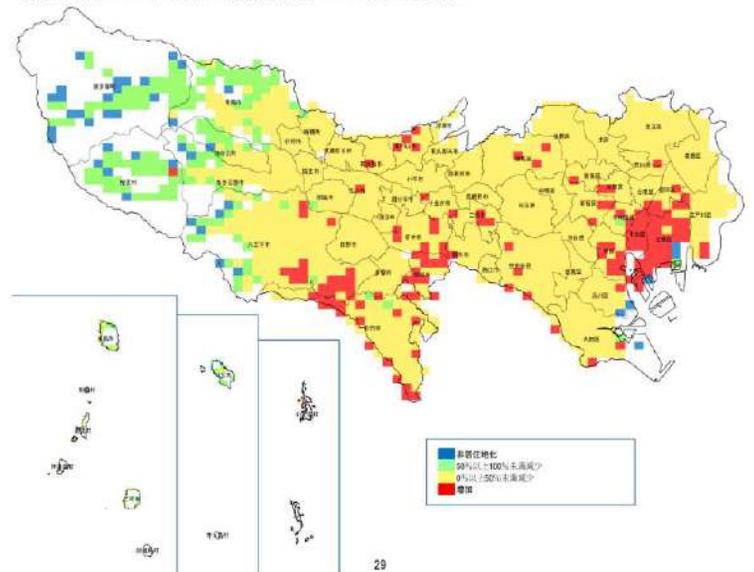
株式会社矢島不動産管理 内藤心太  
宅地建物取引士  
不動産コンサルティングマスター  
上級相続支援コンサルタント

## 二極化する市場の中で勝つ～人口動態と賃貸経営～

新型コロナウイルスの影響で、賃貸経営も物件種別によっては大きな打撃を受けております。主に宿泊関連、飲食店等の密を伴うテナントの影響が顕著です。これらはコロナ前は収益性が高いことから、投資対象として人気がありましたが当面は控える対象になりそうです。また、学生物件も休校やリモート授業等の影響により、一人暮らしをしていた学生が退去してしまい空室率が上がっている物件も出ております。現在は特定の需要に頼らない一般住居としての賃貸物件が投資対象の主流になりそうです。一方で人口減少エリアにおける空室問題もあります。今後の賃貸経営に適した市場について解説して行きたいと思っております。

右図は国土交通省出典の2050年の将来人口と2010年の人口との比較です。赤は増加、黄色は0～50%の割合で減少、緑は50%～100%減少、青は非居住化するエリアです。増加エリアの赤は日本全体で2%、東京都では13%の見込みです。如何に二極化して行くかがわかると思われます。中央区等の都市部に集約される見込みです。国立社会保険・人口問題研究所によると都内で2045年までの将来人口で増えると予想される市区町村のベスト10は以下のとおりです（練馬区8位）。

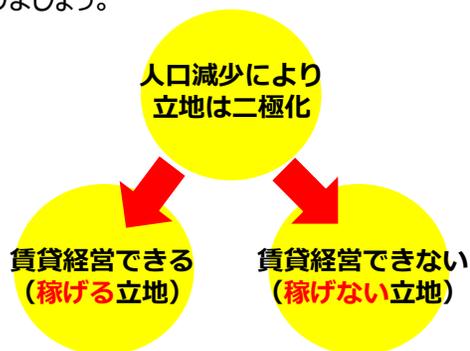
【東京都】2050年の人口増減状況(2010年との比較)



国土交通省「2050年の人口増減状況（2010年との比較）」

増加率ランキング			増加率ランキング		
1	中央区	34.9%	6	品川区	14.2%
2	港区	34.4%	7	文京区	13.3%
3	千代田区	32.8%	8	練馬区	10.1%
4	江東区	16.7%	9	板橋区	8.6%
5	台東区	16.4%	10	渋谷区	8.3%

人口動態と賃貸経営は密接な関係にあります。当然人が増えるエリアは賃貸需要があります。現時点で築古物件を保有されているオーナー様、短期での資産形成を考えている方は数十年先のことはそこまで心配ありませんが、これから賃貸経営を中長期で検討されている場合、なるべく人口が減らないエリアを選択されることを推奨いたします。一方で賃貸経営は地域密着ビジネスです。机上の分析だけではなく、地域の市場については現場、現物、現実の3現主義で臨むことがベストです。今後の賃貸経営についてお悩みがありましたら、ご遠慮なく我々のような地域密着の不動産会社を頼っていただけましたら幸いです。現時点で空室のあるオーナー様は市場分析・地域分析から家賃査定、募集までワンストップでお受けいたしますので、いつでもご相談ください。一緒により良い賃貸経営を創って参りましょう。



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



# 10月 特選投資物件のご紹介！

スカイコート  
目黒  
402号室



売マンション  
JR山手線  
「目黒」駅徒歩13分

賃貸借状況	普通賃貸借契約	敷金の有無	有
契約期間	2019年8月1日～2021年7月31日		
入居賃料	135,500円 / 月	更新回数	
年間賃料収入	1,626,000円 / 年	保証人	
表面利回り	7.45%	実利回り	6.60%

価格 **2,180万円**

東急目黒線

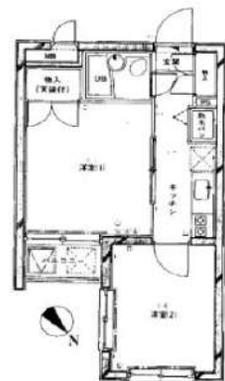
交通 『不動前』駅徒歩**8分**

●物件概要

- 所在地 東京都目黒区下目黒3-18-7
- 交通 東京メトロ南北線・都営三田線『目黒』駅徒歩13分
- 構造 RC 5階建て4階部分
- 総戸数 33戸
- 築年数 1989年5月
- 土地権利 所有権
- 施工会社 山田建設株式会社
- 管理費 11,500円
- 修繕積立金 4,000円
- 管理会社 スカイサービス株式会社
- 管理形態 巡回
- 駐車場 無
- 駐輪場 有
- 備考 現況 / 賃貸中 引渡 / 相談

●間取り **1LDK**

●壁芯面積 **30.30㎡** ●バルコニー面積 **1.90㎡**



※ 司法書士当社指定

※ 図面と現況が異なる場合は現況優先となります



- 想定利回り(表面) **8.85%**、賃貸7室+駐車場3台
- RC造4階建て、全室角部屋、南東向き採光
- コンビニ(徒歩2分)やスーパー(徒歩3分)が近隣にあり、生活しやすい環境
- 東京メトロ日比谷線で恵比寿、六本木、銀座、上野と主要駅へアクセス良好

- 年間想定賃料 **7,087,200円**
- 表面利回り **8.85%**



### ライフインフォメーション

- ・商店街「 Joyful 三の輪 」……………約700m(約9分)
- ・ワイズマート(スーパー)……………約200m(約3分)
- ・三菱UFJ銀行 三ノ輪出張所……………約550m(約7分)
- ・ローソン東日暮里一丁目店……………約90m(約2分)
- ・JR上野駅まで……………約1800m(約23分)

種別	中古一棟売リマンション
価格	8,000万円
名称	岡本マンション
交通	東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 徒歩4分 都電荒川線「三ノ輪橋」駅 徒歩8分
住所	東京都荒川区東日暮里1丁目

土地	権利 所有権
面積(公簿)	144.01㎡(約43.56坪)
地目	宅地
接面道路	南東側(公道)
接道幅員	約6.0m
道路面より	(平坦) 舗装(完全舗装)

建物	構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
建築	1977(昭和52)年1月
面積(公簿)	1階(76.66㎡) 2、3、4階(各78.96㎡) 合計(313.54㎡)
間取り	2DK×7戸、駐車場×3台

制限	用途地域 準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
防火地域	準防火地域
都市計画	市街化区域、景観法

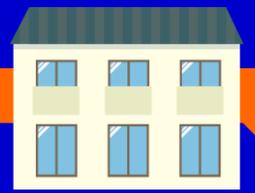
施設	水道(公営) ガス(都市ガス) 雨水・汚水・雑排水(公共下水)
----	---------------------------------

引渡	現況 1室空室(2020年7月1日時点)
引渡時期	相談

備考	・売主の契約不適合責任は免責 ・売主による測量実施予定なし、境界非明示にて引渡し
----	---

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



# 10月 特選投資物件のご紹介！



**区分マンション**  
 横浜市港北区師岡町  
 大倉山駅 徒歩9分  
 専有面積：15.6㎡ (4.71坪)  
 1986年12月 (築33年)  
 RC造5階建  
**490万円**  
 想定利回り10.77%



**区分マンション**  
 世田谷区上北沢5丁目  
 上北沢駅 徒歩8分  
 専有面積：21.4㎡ (6.47坪)  
 1990年1月 (築30年)  
 RC造3階建  
**820万円**  
 想定利回り10.24%



**区分マンション**  
 川崎市幸区南幸町1丁目  
 尻手駅 徒歩12分  
 専有面積：16.2㎡ (4.9坪)  
 1992年2月 (築28年)  
 RC造4階建  
**900万円**  
 想定利回り8.86%



**一棟売り**  
 葛飾区西亀有2丁目  
 綾瀬駅 徒歩11分  
 土地：85.32㎡ (25.8坪)  
 建物：201.86㎡ (61.06坪)  
 1979年4月 (築41年)  
 鉄骨造3階建  
**5,680万円**  
 想定利回り8.36%



**一棟売り**  
 江戸川区東小松川4丁目  
 船堀駅 徒歩9分  
 土地：67.44㎡ (20.4坪)  
 建物：196.16㎡ (59.33坪)  
 1991年9月 (築29年)  
 鉄骨造4階建  
**5,800万円**  
 想定利回り8.17%



**一棟売り**  
 板橋区上板橋3丁目  
 上板橋駅 徒歩5分  
 土地：82.64㎡ (24.99坪)  
 建物：178㎡ (53.84坪)  
 1973年6月 (築47年)  
 鉄骨造4階建  
**6,380万円**  
 想定利回り8.78%



**一棟売り**  
 板橋区東新町1丁目  
 ときわ台駅 徒歩7分  
 土地：78.06㎡ (23.61坪)  
 建物：170.5㎡ (51.57坪)  
 1993年5月 (築27年)  
 鉄骨造4階建  
**7,499万円**  
 想定利回り6.5%



**一棟売り**  
 荒川区東日暮里3丁目  
 三河島駅 徒歩6分  
 土地：68.59㎡ (20.74坪)  
 建物：168.06㎡ (50.83坪)  
 1982年6月 (築38年)  
 鉄骨造3階建  
**7,980万円**  
 想定利回り8.13%

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)

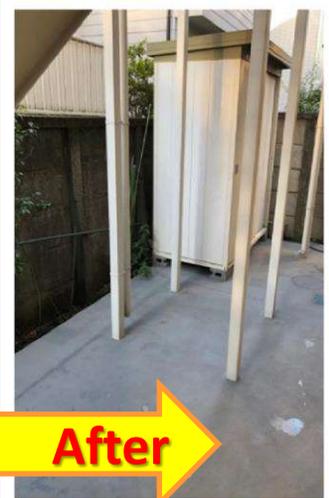
定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)  
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)  
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

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

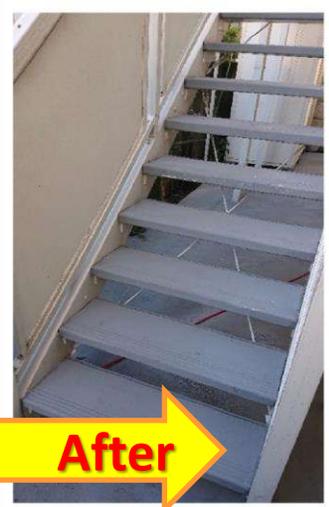


After

## 【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

