

”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

～ 2023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

<https://www.realestate.ne.jp>

矢島不動産管理



今月の主な内容



- P1 今月の一言
- P2 特集ページ
- P3-4 スタッフ通信
- P5 賃貸管理コーナー
- P6 不動産ソリューションコーナー
- P7-8 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産分析・診断セミナー

「不動産管理者の倫理」授業を終えて

毎年この時期は、全米不動産管理協会IREMの日本支部におけるCPM公式研修がスタートします。私は「不動産管理者の倫理」を担当しておりますが、先日授業が無事に終了しました。東京会場とWEB会場で合計44名の不動産業者のプロ達へお話をしました。

CPMという資格は、取得までに90万円以上費用がかかる高い資格です。したがって受講生も全国から面白い人材が集まってきます。今年も外資系コンサルタント、準大手分譲マンション副社長さん、ユーチューバーさんもお二人参加されていました。



リアルの授業とWEBの授業では、やはりリアル授業の方がやりやすいですし、受講生からの質問もバンバン飛んでくるので教える側も楽しく、また気づきが多くなります。何年も教えているのに不思議と毎回気づきがあることはとても面白いことです。年々、科目に対する理解が上がっているのだと感じます。

不動産取引というのは、仕事を受任した業者側に倫理観がないと本当にクライアントが苦しむことになります。最近受けたご相談の事例では、アパート建築後サブリースで運用していた地主さんが、物件売却のためサブリース契約を解除しようとしたところ、これを認めないという通知をしてきました。その会社は耐震偽装を行っていたり、めっちゃめっちゃな企業体質ですが上場企業であり、サブリースでは大手です。

大手だから安心ということは絶対にありません。

付き合う不動産会社が大切なのは、依頼者に対して誠実で、倫理的な判断が会社としてできるかどうかです。

地域のオーナー様を守れるのは、その地域に根ざした管理会社であると私は信じていますし、世の中をそうしていきたいと考えています。

IREMでは「倫理」「教育」「経験」を重んじています。そのような考えを持った地域の管理会社が、その地域のオーナー様を守り、かけがえのない存在になれるよう、今後も不動産協会でのボランティア活動を頑張っていきたいと思います。



特集「インボイス登録はお済みですか？」

事務所・駐車場などを 賃貸しているオーナー様、 インボイス登録はお済みですか？

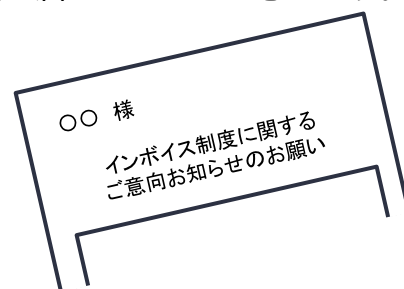
インボイス制度



2023年10月1日より、インボイス制度が実施されます。

事務所や駐車場の賃料は**消費税の課税対象**となっておりますので、
借主様から「インボイス制度に関するご意向お知らせのお願い」等のお手紙が届いているかと思います。

弊社からも、お取引のあるオーナー様へ近日中にお知らせをお送り
させていただきますので、ご回答のほど何卒よろしくお願いいたします。



インボイス登録をしない場合のデメリット

- ▲テナントから**減額交渉**をされる可能性があります
- ▲テナントが**退去**する可能性があります
- ▲**空きが埋まらない**可能性があります



Attention

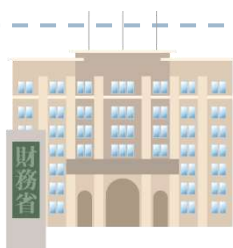
インボイス制度実施後の賃貸経営について

POINT
01

制度実施後、新たに契約する際の賃貸借契約書は、
記載内容を一部変更する必要があります。

POINT
02

制度実施前に契約している借主様には事前に不足
情報を通知する必要があります。



インボイス制度についての一般的なご質問は
国税庁 インボイスコールセンター
0120-205-553 (9時~17時 土日祝除く)



インボイス制度は事前準備が肝心です！
対応に悩まれているオーナー様はお早めにご相談ください。



弊社へのお問合せは経理部へどうぞ
TEL:0120-07-2525 担当:南

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

供給過剰市場を生き抜く「賃貸経営法」 賃貸物件の価値を高める2つの取り組み！

2022年貸家の新設着工件数も34.5万戸を超え、コロナ禍の2020年の30.6万戸、2021年の33.0万戸からコロナ前の2019年の34.2万戸の水準に戻っております。一方で人口減少により空室率の上昇、供給過多といった市場課題が浮き彫りになっております。

供給過多の中、賃貸経営で資産の保全・形成、相続対策などの課題解決を考えるうえで、**オーナー様は何をしなければいけないのか？**

…答えは「物件価値を高めておくこと」です。

所有し続けるにしても、相続するにしても、売却するにしても、物件価値を高めておくことが重要です。物件価値には2つのテーマがあります。1つ目は（狭義の）物件価値、2つ目は入居者価値です。



①（狭義の）物件価値向上とは、物件の営業純利益を上げることです。

物件毎に実際に得られた1年間の収入（家賃、駐車場代、礼金他）の総額＝実効総収入から、運営費（維持修繕費、管理料、公共料金、保険料、固定資産税、都市計画税など）を控除したものが営業純利益です。これは、1年間に物件が稼ぎ出す利益を表す重要な指標です。これが上がるということは、物件価値の上昇に繋がります。ここから年間ローン返済総額を引くと、キャッシュフロー（税引前手取額）となります。ローン返済があるオーナーにとっては、営業純利益が年間ローン返済総額の何倍か？この数値は返済倍率と呼ばれ、一般的に1.25～1.3以上が求められます。高いほど安全性が高く、1未満は物件の稼ぎ（営業純利益）ではローンが返せないこととなります。いずれにしても営業純利益＝物件価値を上げておくことは所有し続けるにも、承継するにも売却するにも有利に働きます。

②入居者価値向上とは、今後、日本の賃貸住宅が力を入れたいテーマです。

入居者価値には基準がありません。一言で言うと「お家賃以上」の価値を提供出来ているか？」ということです。

支払っている家賃に対して、お得感を感じさせることが出来ているかどうかは、入居中や退去時アンケート、サービスリクエストの件数などから読みとることが出来ます。また、解約戸数や空室日数等は指標になります。

解約率は、総戸数に対する年間解約戸数の割合です。

年間解約戸数÷総戸数で計算します。住居系物件の平均値は20%程度で、20戸のアパートであれば、年間4戸の解約があります。単身やファミリー、法人などの入居者層によっても異なりますが、解約率が高い場合は、解約を促進してしまう価値という認識も必要です。空室期間の基準は60日。退去から入居までの期間が60日を超える場合は入居者価値が低いと考えて、設備のリニューアル等で価値を上げるのか、それとも家賃を下げるのか、などの入居者価値を高める対策が必要です。

<物件価値による賃貸経営好循環or悪循環サイクル>



空室対策・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

ご自身・ご家族に合った資産形成とは？

コロナをきっかけに資産形成、不動産投資に関心を持たれる方が増えております。ご自身の資産をどうやって増やしていくか。それぞれの環境や背景、考え方によって選ぶべき資産も変わってきます。今回は代表的な4つのパターンを基にオーナー様の背景や考え方によって選ぶべき資産形成のポイントを整理しました。是非ご自身の将来設計に合わせて資産形成に取り組んで行かれては、いかがでしょうか？

資産形成において、選ぶべき資産は人によって違う

収益物件を選ぶ際に『利回りが高い方が良い』というイメージがあります。勿論そうなのですが、物件によっても千差万別なのは皆様もご存知のとおりかと思います。利回りが高くてもリフォームが必要で、よほど低コストでリフォームしないと利回りが確保できない、というようなケースもあります。こういった物件の場合、極端なケースは自分で大工仕事までこなすDIYオーナーには向いています。一般のオーナー様には不向きです。金銭面で余裕がないオーナー様がこういった物件を購入してしまえば後々の経営が大変になることは容易に想像できます。



あなたに合った物件は？ 代表的な4つのパターン

①現金が残りやすく 現金が多い場合

資産圧縮ができる物件が向いています。

将来相続税が多くかかる可能性があるため、評価が低く、実売価格が高い都心の好立地物件がオススメです。

②不動産資産は多いが 現金が残りづらい場合

ミドルリスクミドルリターン物件が向いています。

新しめの賃貸アパートのように利回りはそこまで高くなくてもリフォーム等のコストが少ない物件。安定収入を生む、収益の柱を持つことが大切です。

③不動産にあまり興味 がない場合

ローリスクローリターン物件が向いています。

利回りが低くても維持メンテナンスコストも少ない分譲マンションや最近は小口不動産も注目されております。管理も容易な資産を複数持つことで資産対策ができます。

④課税所得税が高く 節税効果が少ない場合

節税ができる物件が向いています。

減価償却が多い物件が向いています。土地は良く、建物が古く低稼働の物件など、多少費用をかけても将来に渡って収益が見込める好立地の物件を持つことで自由度の高い資産形成ができます。

資産引継、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

8月 特選投資物件のご紹介！



新築アパート
ラフィネ弘明寺

全1棟

販売価格 **8,980** (税込) 万円

想定利回り **6.94%**

(満室想定賃料:6,240,000円/年)



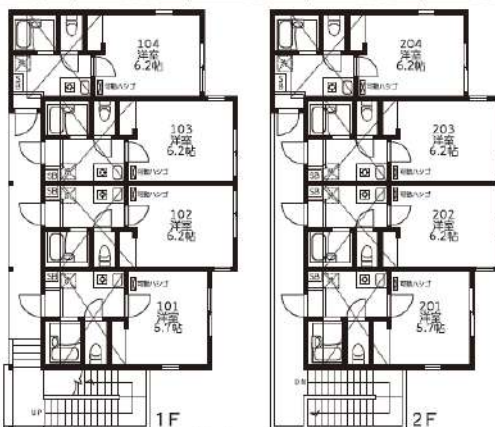
【物件概要】

◆所在地／横浜市南区六ッ川1丁目14番(24) ◆交通／京浜急行線「弘明寺」駅徒歩4分、横浜市営地下鉄「弘明寺」駅徒歩9分 ◆土地面積／152.62㎡(約46.17坪)
◆土地権利／所有権 ◆地目／宅地 ◆建物面積／150.62㎡(45.56坪) ◆構造規模／木造2階建 ◆間取り／【1K+ロフト】×8室 ◆用途地域／第1種住居地域
◆建蔽率／60% ◆容積率／200% ◆設備／公営水道・公共下水・プロパンガス ◆築年月／令和4年9月 ◆建築確認番号／第21KAK建確01670号

▼みなとみらいエリアを望む開放感ある立地
▼横浜・桜木町・関内・上大岡の駅へワンストップで
通勤や通学にも便利
▼「六ッ川商店街」「弘明寺かんのん通り商店街」には
さまざまな店が立ち並び、暮らしに役立つ施設充実

【賃料表】

部屋番号	201	202	203	204
賃料	6.5万円	6.3万円	6.3万円	6.5万円
管理費	0.2万円	0.2万円	0.2万円	0.2万円
部屋番号	101	102	103	104
賃料	6.3万円	6.1万円	6.1万円	6.3万円
管理費	0.2万円	0.2万円	0.2万円	0.2万円



※Sはシューズボックス
※緑内点線はロフト
※図面と現況が相違する場合は現況優先とします。

京浜急行線
「弘明寺」駅
徒歩4分

横浜市営地下鉄
「弘明寺」駅
徒歩9分

建物完成済

ご内見の際は104号室がオススメです



- ▶ ホワイトを基調としたモダンな室内
- ▶ 開放感のある天井高3.5メートル
- ▶ 全室、広々としたロフト付
- ▶ ゆったりとしたバスルーム
- ▶ バス・トイレ別

<Life information>

- 六ッ川商店街 徒歩4分
- 弘明寺かんのん通り商店街 徒歩6分
- セブンイレブン 徒歩4分
- 南中学校 徒歩1分

【投資分析】 融資条件目安：自己資金5%／金利1.9%／期間30年

※上記の融資条件目安に基づき借入返済を計算（弊社提携金融機関）。融資条件を保証するものではありません。

★キャッシュフロー目安

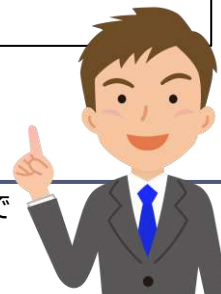
家賃収入	624.0 万円
－ 空室損	31.2 万円
= 実効収入	592.8 万円
－ 運営費	93.6 万円
= 営業純利益	499.2 万円
－ 借入返済	373.2 万円
= 税引前CF	126.0 万円

【投資分析コメント】

弘明寺駅徒歩4分の物件です。
それぞれ電車で横浜駅まで9分、
上大岡駅まで2分、関内駅まで8分、
桜木町駅まで10分の好アクセスにより
賃貸需要が高いエリアです。
利回りも約7%、好条件の融資が見込
まれることから安定した不動産投資が
期待できる物件です。

融資条件はお客様によって変わりますので最適な金融機関を斡旋させていただきます。
お気軽にご相談くださいませ。行き違いで売却済みの際はご容赦願います。

掲載の物件情報は、原稿作成・印刷・発送の関係で時間差があり、お問合せいただいた段階で
成約済となっている場合がございます。弊社では**物件情報をメールでもお届けしております**ので
メールアドレスをお知らせいただければ、配信させていただきます。お気軽にご相談ください。



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 担当：内藤・山本

8月 特選投資物件のご紹介！



築浅オートロック
オール電化満室稼働中

一棟マンション
大田区仲六郷1丁目
雑色駅 徒歩8分
土地：100.70㎡ (30.46坪)
建物：310.75㎡ (94.00坪)
2022年4月 (築1年)
重量鉄骨造5階建
28,000万円
想定利回り5.01%



JR中央・総武・丸ノ内線
1R・1DK・3DK・3LDK
総戸数16戸の3階建て！

一棟マンション
杉並区荻窪2丁目
荻窪駅 徒歩11分
土地：521.87㎡ (157.86坪)
建物：620.35㎡ (187.65坪)
1990年2月 (築33年)
鉄筋コンクリート造3階建
42,800万円 (税込)
想定利回り4.31%



国産ヒノキ造マンション！
準耐火構造
劣化対策等級2級取得
新世代型ワンルーム6戸！

新築マンション
杉並区堀ノ内3丁目
新高円寺駅 徒歩7分
土地：72.12㎡ (21.81坪)
建物：71.17㎡ (21.52坪)
2023年12月完成予定
木造瓦葺2階建
10,600万円 (税込)
想定利回り4.00%



駅近複数路線利用可
1R×6戸+店舗1戸
バストイレ別、高利回り♪

一棟マンション
千葉市花見川検見川町
新剣見川駅 徒歩3分
土地：92.51㎡ (27.98坪)
建物：166.65㎡ (50.41坪)
1998年2月 (築25年)
鉄骨造陸屋根3階建て
5,520万円 (税込)
想定利回り8.25%



閑静な旧百丹分譲地内！
2DK×2、3DK×1の全3戸
車庫3台・公道6mで開放的

一棟アパート
横須賀市公郷町5丁目
堀ノ内駅 徒歩11分
土地：147.43㎡ (44.59坪)
建物：115.10㎡ (34.81坪)
2004年8月 (築19年)
木造スレート葺2階建
3,300万円 (税込)
想定利回り8.0%



明治大学・専修大学など
複数の大学が近隣にある立地
劣化対策等級3取得予定

新築一棟アパート
神奈川県川崎市多摩区
読売ランド前駅 徒歩10分
土地：219.00㎡ (66.24坪)
建物：199.53㎡ (60.35坪)
2023年10月完成予定
木造2階建て
12,800万円 (税込)
想定利回り6.19%



1K×3戸、3LDK×1戸
南東・北東の角地！
満室稼働中！！

一棟アパート
杉並区荻窪2丁目
荻窪駅 徒歩12分
土地：100.69㎡ (30.45坪)
建物：206.48㎡ (62.46坪)
2010年7月 (築13年)
鉄骨造3階建
13,900万円
想定利回り5.0%



パナソニックホームズ施工
全4戸+駐車場3台
2018年4月外壁塗装済み

一棟アパート
神奈川県大和市渋谷5丁目
高座渋谷駅 徒歩4分
土地：203.63㎡ (61.59坪)
建物：163.68㎡ (49.51坪)
2007年8月 (築16年)
軽量鉄骨造スレート葺2階建
5,830万円
想定利回り6.2%

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 担当：内藤・山本



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
空室が続く困っている
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

物件の購入
物件の売却
の相談

不動産投資
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。

☎ **0120-07-2525**

相談無料

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：10：00～18：00（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」を活力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

不動産投資セミナー

税引後不動産投資シミュレーションが完成！
年収2000万円以上の方必見！

5年間で2000万円の現金を作る！ 中古一棟物件による所得税対策

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！



税引後、最適な不動産投資となる物件を常時3,000件以上から検索・マッチングいただける節税を不動産投資専門サイト『REITAS（レイタス）』を活用したセミナーを行います！

「節税 レイタス」で
是非検索ください！

講演内容

- ① 高額納税者ほど効果の高い節税方法を紹介！ 減価償却と税還付の仕組み
- ② REITAS(レイタス)を活用した節税効果の得られる物件の選び方を公開！
- ③ 金利1%台、フルローン、35年等、お客様にベストな投資ローン紹介について
- ④ これからの不動産投資は「税引後」で考える時代、独自シミュレーション紹介！
- ⑤ 国際規格の投資基準に基づく不動産投資、投資分析手法を徹底解説！

日程

2023年8月26日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

講師は不動産業界に精通したスペシャリスト！
1時間半で不動産業界の市場と時流がわかる！

「江古田駅」北口から徒歩1分！

矢島不動産管理

検索



予約受付中

QRコードまたは以下の電話番号、
メールにてお待ちしております。



地域オーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営層等の資産コンサルティング実績のある講師が、最新の不動産市場と物件分析手法についてわかりやすく解説！！
人気の無料セミナーです♪



セミナー終了後、
個別相談会を開催します！

相談無料

具体的な相談はもちろん、不動産や税金にまつわる様々なお悩みや疑問に、専門スタッフが懇切丁寧に
お応えいたします。お気軽にご相談ください。



株式会社矢島不動産管理
東京都知事(14)第26344号



東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階
TEL: 0120-07-2525 / FAX: 03-3565-2103
Mail: invest@realestate.ne.jp