

”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 11月号 ～

11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「インボイス」
- 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 投資物件情報ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産投資セミナー

食欲の秋とサンマ

食欲の秋と言えば、香ばしいサンマや高級なマツタケのイメージが強いと思います。これらはかつて日本の秋を象徴する食材でしたが、最近では手に入りにくくなった感があります。

日本産のマツタケはあまり見かけませんし、特に私の大好きなサンマは昔のような脂の乗った姿になかなか会うことはありません。

ある時、友人たちと「最も美味しい魚は何か？」と話し合ったとき、サバ、アジなど多くの魚が挙げられ、「やっぱり鮭(サーモン含)かな」なんて僕も言っていたのですが、この時期を迎え、いやいややっぱり最も美味しいのは脂ののった秋のサンマであると確信しました。

サンマたちの減少には温暖化や漁業問題も当然影響していますし、今後増えていくような要素は残念ながらあまり考えられません。

サンマが減少してしまうのはとても寂しいのですが、昔を懐かしむばかりではなく、食文化も時代や環境に合わせて変わっていくと考えて、ここはあえてポジティブに新しい食材や料理との出会いのチャンスであると考えてみたいです。

昔の味を大切にしながら、新しい食材との出会いを楽しみ、今年の秋も食欲の秋を満喫したいと思います。



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



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。



特集「インボイス制度開始！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！

インボイス制度ついに開始！
登録はお済みでしょうか！？



2023年10月1日よりインボイス制度が始まりました。
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。
年間の課税対象収入が1,000万円以下のオーナー様は
「免税事業者」となりますが今一度インボイス制度についてご確認ください。

インボイスを発行するには登録が必要です。

インボイスがなければ取引先が仕入税額を控除できないため、
取引中止になる可能性も考えられます。
反対に、自分が買い手として免税事業者との取引を続けていくかどうかの
判断に迫られる場面も出てくるかもしれません。
ただし、取引上優越した地位にある事業者(買い手)が、インボイス制度の実施を契機
として、仕入先に不利な取引条件を押し付けることはできません。

インボイス制度導入後の賃貸経営について

- ・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。
- ・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。

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 (9:00~17:00 土日祝除く)



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

増え続ける空き家問題 運用手法のメリットとデメリットについて

日本で増え続ける空き家。問題解決に向けて行政も介入を始めています。日本で空き家問題が解決しない原因は ①心理的問題 ②税制的問題 ③需給問題 と言われています。また、空き家率は地方で高くなっていますが、空き家数に注目すると人口の多い地域で多くなるのは当然で、大都市を含む都府県の空き家数は全国840万戸のうち240万戸にも上ります。

東京23区では、世田谷区だけで何と約5万戸の空き家があります。

それらの空き家の中には、急に親から相続した・予期しない転勤が決まった、等様々な理由で家を持て余している方も少なくありません。今回は空き家を活用する手法と、そのメリット・デメリットについてまとめさせていただきます。

	手法	メリット	デメリット
1	売却	・手早くまとまった額の資金が得られる。 ・不動産の維持管理にかかる手間とお金（固定資産税の支払い等）が不要。 ・居住用不動産の売却控除の特例がつかえる。 ・リフォームすることで物件価格を上げることができる。	・愛着ある家を手放す、という精神的不安。 ・希望価格で売れないこと、譲渡税がかかる場合あり。 ・自宅に戻れない、子供に贈与、相続など承継できない。 ・現金化することで課税評価が上がる。
2	賃貸	・自宅を手放さず、家賃収入が得られる。（固定資産税の支払いが可能） ・将来、子供に贈与、相続させることができる。 ・まとまった額の現金が必要な場合は、不動産を担保に融資を受けたり、売却が可能。 ・定期借家契約にすることで、売却や親族の入居も可能になる。 ・リフォームすることで家賃を上げることができる。 ・賃貸にすることで課税評価額が下がる。	・空室、建物老朽化、管理など賃貸経営のリスクあり。 ・貸す場合にリフォーム費用や維持管理コストがかさむ。 ・途中で売却を考える場合には、居住用不動産に適用される課税の優遇措置（特別控除額や軽減税率）が受けられないケースがある。
3	空き家のまま	・いつでも賃貸、売却、親族の入居が可能。 ・将来、子供に贈与、相続させることができる。	・固定資産税がかかる。 ・雑草、換気の問題など空き家リスクがあり。
4	空き家管理	・空き家リスクである雑草、換気、ポスの維持管理が解決。 ・貸したい、売りたい、住みたいときに良い状態で引き継げる。	・管理費用がかかる。
5	その他活用	アパート・ハイツを新築し賃貸経営、駐車場（コインパーキング）経営、太陽光発電運用、資産の組み換えなど。	

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

収益物件における資産分散

現在、円安でモノの価値はそのまま価格が上がる局面に突入しております。日本円だけでなく不動産で資産を構築していくことが改めて重要であると実感します。今回は、収益不動産における資産分散というテーマでお伝えします。本来、資産分散とは株式投資で一つの企業だけでなく複数の企業に分散したり、株式だけではなく債券や外貨、不動産や金等の複数の投資先に分けることでリスクを分散することを指します。ポートフォリオとも呼び、株式の格言である「卵は一つのカゴに盛るな」はまさに資産分散を指しております。この資産分散（ポートフォリオ）を更に不動産に絞って考えていきたいと思います。不動産は他の投資、資産形成に比べると数千万円～億単位の借入れを伴いますので、リスク管理の重要性はより高いと言えます。不動産のポートフォリオをそれぞれ、「築年数」、「エリア」、「物件種別」の3つの切口で解説していきます。

「築年数」

不動産は時間と共に劣化します。

劣化によるリスクを管理するためには、修繕やリフォームが必要です。

しかし、これだけでは不十分で、新築や築浅の物件を購入することで、築年数が古い物件のリスクを相殺できます。また、短期減価償却を活用することで、節税効果を高めることができます。



「エリア」

日本は人口減少が進んでいますが、一部のエリアでは人口が増加しています。これを考慮に入れ、人口増加が見込まれるエリアでの投資を考えることが重要です。また、エリアによっては利回りが大きく変わるため、エリア選びは収益性にも直結します。利回りは、長期国債利回りに不動産特有のリスクプレミアムを加えたものと考えられます。

「物件種別」

物件の用途（住居、事務所、店舗、倉庫等）や物件タイプ（一棟、区分、戸建、駐車場等）によってもリスクとリターンが異なります。例えば、コロナ禍で住居や倉庫の需要が高まっています。一方で、事務所や店舗は景気に左右されやすいです。これらを踏まえ、用途や物件タイプによって資産を分散することで、リスクを減らすことができます。

資産分散の最終目的は、オーナー様自身の投資目的に合致した資産形成です。

賃貸経営の目的を明確にし、それに基づいて資産形成していくことが重要です。

（※米国の不動産教育プログラムCPM®（米国不動産経営管理士）では、不動産投資の目的についても教育が行われています。）

築年数、エリア、物件種別という3つの観点から資産分散を考え、それぞれのリスクをしっかりと管理することが、収益不動産で成功するための鍵です。資産分散を戦略的に行うことで、リスクを減らし、安定した収益を実現できるでしょう。

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



11月 特選投資物件のご紹介！

物件名称	興野230(共同住宅)				
所在地	住居表示	東京都足立区興野2丁目30番27号 (旧住所)			
	地番	東京都足立区興野2丁目819番6			
交通	日暮里舎人ライナー「江北」駅 徒歩9分				
土地	面積	公簿 80.57㎡ (24.37坪)			
		実測 80.57㎡ (24.37坪)			
	地目	宅地	権利	所有権	
	接面道路	西側 公道約5m 南側 公道約4m			
建物	構造規模	木造 地上3階建	総戸数	8戸	
	全体面積		種 類	共同住宅	
	延べ面積	162.86㎡ (49.26坪)	竣工年月	令和 5年 12月中旬 (予定)	
	現 況	建築中	引 渡	令和 6年 1月末 (予定)	
付 属	宅配ボックス・ゴミストッカー				
公法上の制限	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率	60%	容積率 200%
	防火指定	準防火地域	高度地区	第二種高度地区	
賃貸状況	想定月間収入	494,000円	想定年間収入	5,928,000円	
	想定年利回り	6.70%			
備 考	※下記賃料収入は予定収入であり、賃料を保証するものではありません。				
	101号室60,000円 102号室60,000円 103号室60,000円				
	201号室62,000円 202号室62,000円 203号室62,000円				
	301号室64,000円 302号室64,000円				
	※設計・建設住宅性能評価、劣化対策等級3・耐震等級2 取得予定				
販売価格	88,400,000円(税込)				



【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.6%/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。

★キャッシュフローツリー目安

家賃収入	592.8 万円
－ 空室損	29.6 万円
= 実効収入	563.2 万円
－ 運営費	88.9 万円
= 営業純利益	474.3 万円
－ 借入返済	371.2 万円
= 税引前CF	103.1 万円

【投資分析コメント】

日暮里舎人ライナー江北駅徒歩9分の物件です。
新築、住宅性能評価付のため好条件の融資条件が見込めます。
利回りも約6.7%出ており、安定した不動産投資が期待できます。
宅配ボックスやゴミストッカー等の入居者に配慮した設備の設置も◎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。

その他の収益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



11月 特選投資物件のご紹介！



渋谷まで15分という好立地
緑道沿いの住宅街

一棟マンション
杉並区上高井戸2丁目
高井戸駅 徒歩10分
土地：130.92㎡ (39.60坪)
建物：291.00㎡ (88.03坪)
1986年6月 (築37年)
鉄骨造陸屋根 4階建て
16,500万円 (税込)
想定利回り6.21%



1DK×19戸+1K×1戸
単身者向け30㎡超中心
満室稼働中！

一棟マンション
神奈川県厚木市旭町
本厚木駅 徒歩13分
土地：69.92㎡ (21.15坪)
建物：108.28㎡ (32.75坪)
1994年5月 (築29年)
鉄骨造陸屋根 3階建て
3,800万円 (税込)
想定利回り9.76%



駅徒歩3分！全室バストイレ別
全室ロフト付

一棟アパート
川崎市多摩区西生田
読売ランド前駅 徒歩3分
土地：123.82㎡ (37.45坪)
建物：101.85㎡ (30.80坪)
2011年9月 (築12年)
木造 2階建て
5,600万円
想定利回り7.02%



パナソニックホームズ施工
光触媒タイル張の外壁

一棟アパート
神奈川県横須賀市馬堀町
馬堀海岸駅 徒歩7分
土地：175.83㎡ (53.1坪)
建物：162.5㎡ (49.16坪)
2011年12月 (築12年)
軽量鉄骨造2階建て
5,680万円
想定利回り7.14%



令和5年大規模修繕工事済
12戸中10戸室内リノベーション済

一棟マンション
神奈川県川崎市幸区
新川崎駅 徒歩6分
土地：133.00㎡ (40.23坪)
建物：200.34㎡ (60.60坪)
1990年4月 (築33年)
鉄骨造陸屋根 3階建て
9,500万円 (税込)
想定利回り7.74%



1階は店舗、地下はTR
2～3階には住戸7戸

一棟マンション
千葉県我孫子市和泉
天王台駅 徒歩9分
土地：142.96㎡ (43.25坪)
建物：243.42㎡ (73.63坪)
1995年3月 (築28年)
鉄筋コンクリート造地下1階付3階建
6,300万円 (税込)
想定利回り9.30%



全戸20㎡超、BT別+独立洗面
環境と立地のいい築浅アパート

一棟アパート
昭島市松原町1丁目
昭島駅 徒歩12分
土地：201.55㎡ (60.96坪)
建物：198.31㎡ (59.98坪)
2017年8月 (築6年)
木造スレート葺 2階建
8,520万円 (税込)
想定利回り7.02%



劣化対策等級2級！
自販機収入あり！
全室角部屋

一棟アパート
千葉県千葉市中央区
落合南長崎駅 徒歩11分
土地：130.52㎡ (39.48坪)
建物：185.30㎡ (56.05坪)
2015年8月 (築8年)
木造 3階建て
6,700万円 (税込)
想定利回り6.91%

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。



その他の収益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

～地域のお客様の一番近い不動産会社でありたい～



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
大募集！



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件以上からマッチングいただける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
- ②REITAS(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11月25日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

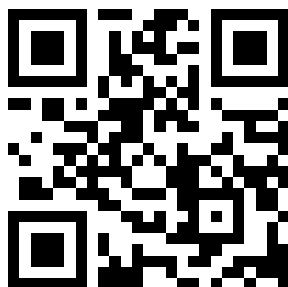
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

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