

”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 12月号 ～

12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 不動産投資セミナー

黄綬褒章、受章

私の恩師Sさんがこの度、「黄綬褒章」を受章しました！（パチパチ！）

褒章とは、勲章と同様に国の栄典であり、内閣の助言と承認に基づいて天皇陛下から授与されるものだそうでした、本当に誇らしく大変嬉しく思います。

Sさんは、当社の顧問として月に一回会社にも来て頂く方でもありまして、昨年法制化された「賃貸管理業法」の設立に尽力された方です。昔から公私にわたりご一緒させて頂く機会が多かったので、自分のこと以上に嬉しく思います。



Sさんの許可を頂き、
恐縮ながら胸につけさせて頂きました！

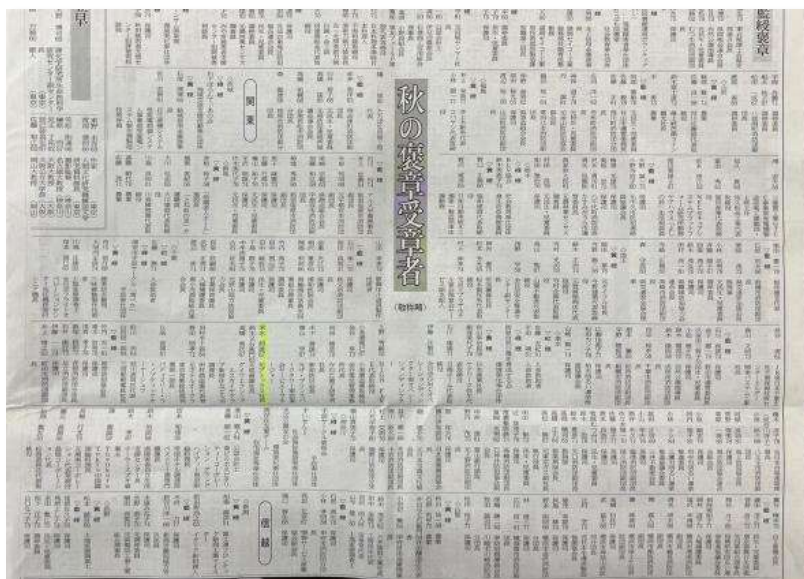
Sさんとは大阪のヒルトンホテルで不動産協会の総会が終わった次の日(2010年5月26日)の朝、トイレではじめて声をかけて頂いたことがご縁の始まりでした。

その時交わした言葉をいまでもはっきりと覚えています。

13年前に出会ってからいろいろな機会でもいつもご一緒させて頂いているので、個人的にはもっともっと長いお付き合いのように感じておりますし、本当にいつも多くのことを勉強させて頂いております。

素晴らしい実績をお持ちながら、驕ることなく、本当に気さくに、何事に対しても好奇心を持ち続け、明るく楽しく生きる姿を示して頂いている姿に心から敬意を抱いております。

Sさん、褒章の受章おめでとうございます。
これからも引き続き業界発展のためご尽力を
頂けることを心より願っております。
いつもありがとうございます。



特集「血圧があがる冬！おすすめの対策をご紹介」

冬は寒さにより全身の血管が収縮するため、夏よりも血圧が上がりやすくなります。運動不足で体重が増えやすいことや、温かい鍋物など塩分の多い食事が増える一方、汗をかくことも少ない為に塩分が排出されず、体内で塩分が過剰になりやすい事も血圧があがる原因となるようです。

高血圧ではなくても、「適度な運動を」とはよく言われますが、普段なかなかできないですし、頑張っても続けられるものが少ないですね。

そこで、ほんのちょっとした事で続けやすそうなことをいくつかご紹介します！



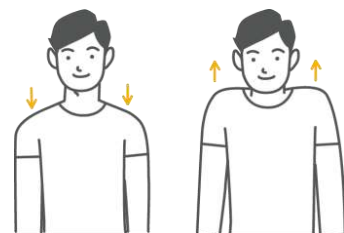
かかとの上げ下げストレッチ ～立ってても座っていてもOK～



ふくらはぎは第二の心臓と言われます。血液をスムーズに循環させるために重要な場所です。家事の合間など、立っている時にかかとの上げ下げをするだけでもふくらはぎの筋肉が刺激されて血流がよくなります。

これは、座っている状態でも有効だそうです。座っている状態であれば、かかとの上げ下げをしている時に、肩の上げ下げも一緒にすると、

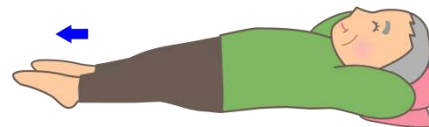
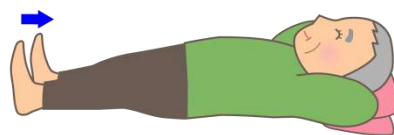
上半身の血流もアップして、全身がポカポカ暖かくなってきて一石二鳥です！



足首の曲げ伸ばしストレッチ ～寝ている状態でOK～

寝ていてもできるストレッチは、足首の曲げ伸ばし！これは朝起きた時でも日中でも、夜寝る前でもできるので、とっても簡単で続けられそうですね。

しかも、朝起きた時だとすっきり起きる事ができて、就寝前に行くと、快眠をもたらすという、やっぱり一石二鳥！ゆっくり、じっくり曲げて伸ばすことがポイントです。



高血圧に良いとされる飲み物、注意したい飲み物

<効果的とされる飲み物>

水・緑茶・ドクダミ茶・そば茶・牛乳
乳酸菌飲料・ココア・野菜ジュースなど



<注意したい飲み物>

砂糖の多い清涼飲料水・お酒
果物の多い野菜ジュース・食酢入り飲料



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

賃貸住宅のお部屋探しの方法の変化 IT・AI時代の到来!?

不動産の業界では、「不動産テック」という新しい造語が誕生して数年が経過しました。不動産テックとはテクノロジーの力によって、不動産売買、賃貸、投資の新しい仕組みを生み出したり、従来の商慣習を変えようという取り組みのことを指します。

日本の不動産市場は世界の中でも透明性が低く、デジタル化指数を見ても軒並み低位に位置しており、「時代遅れ」の産業とも言われてきました。しかし、今不動産業界でも新築信仰から、中古取引、空き家空き室対策などの市場が急拡大する中で、政府の後押しもあり不動産テックを拡大していこうという動きに変わってきております。

【不動産テックによるお部屋探しステップ】

	反響獲得	アポ取り	案内	申込	契約	鍵渡
従来	ポータルサイト 手動掲載	営業による 来店アポ	営業が 現地案内	店舗にて 対面申込	店舗にて 重説	時間指定して 店舗対応
今後	RPA・AI 入力	AIによる チャットアポ	セルフ見学や VR内見	Webでの非対面で完結 (IT重説・電子署名等)		スマートキー ボックス



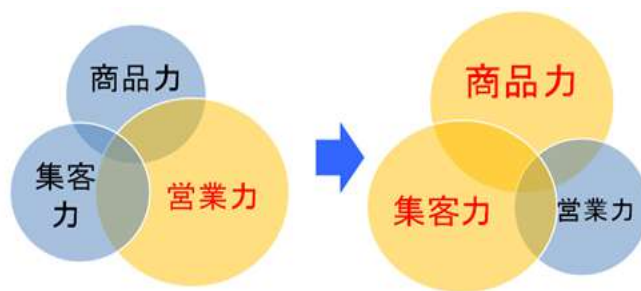
【不動産テックによるお部屋探しサービスの変化】

特に賃貸でのお部屋探しにおいては、この不動産テックのサービス領域が広がっています。大きなポイントは、今後お部屋探しのお客様が、賃貸店舗に行かなくとも、インターネット上にて完結できるようになっていくという流れです。ネット上に、大量に掲載された物件を検索し、ネット上での不動産会社とのやり取りの中で条件確認・空室確認に合わせ、自宅に居ながらバーチャル案内、スマートキー活用での現地セルフでの案内も始まっております。さらには、IT重説や電子サインも進んできており、TV電話、カード決済など、こちらも自宅で申込から契約の手続きを進められる環境が整ってきています。

【不動産テックによる賃貸管理会社の変革】

今までは、お客様には店舗にお越しいただき、賃貸店舗社員さんの営業力で、物件を案内したり、契約に至る動きが中心でしたが、不動産テックのサービスが増えれば増えるほど物件の商品力そのものと、ネット上にお客様を集めていく集客力が、賃貸店舗を差別化するようになってきています。オーナー様の所有する物件が、ネット上で見つけてもらえ、決めてもらえるために、物件商品力を上げることが重要です。そういった商品力・集客力に力を入れる賃貸仲介・管理会社を見極めていただくことも重要なポイントになっていきます。

ただし、どれだけIT・AIが進化しても人と人との繋がり、関係構築等の仕事は重要だと考えております。当社では地域密着の不動産会社として、テクノロジーを駆使して業務効率を追求する一方で、コミュニティとの結びつきを大切に、お客様一人ひとりのニーズに対応するサービスを提供していきたいと思っております。



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

Q. 子供に相続する場合の、『いい物件』の目安はありますか？

A. お子さんが『継ぎたい』と思う資産にするために、『収入が残る』資産を残しましょう。

相続前のご相談で、『息子さん・娘さんが“不動産を継ぎたくない”』とおっしゃっている、というご相談が増えています。実際に相続後に物件を売却される方も少なくありません。

物件が古くなり、経営も安定せず、将来、収入を生むメリットよりも、経費がかかったり家賃が減ったり、というリスクを気にされるケースです。『いい物件』の目安には、**ROAという考え方を活用して、ご自身の物件の『収益性』を確保しておく**ことが大事です。

『いい物件』の目安は、ROAで判断する

目安の一つが**ROAを高めておく**ということです。耳慣れない言葉かもしれませんがROA比較とは**当期利益を資産総額で割ったもの**です。ある物件の例を見てみましょう。

■ある資産のROA比較

	資産の価値	年間収入	年間支出	年間収支	ROA
物件A	6,000万円	700万円	150万円	550万円	9.1%
物件B	6,000万円	500万円	150万円	350万円	5.8%

物件Aと物件Bを比較すると、『資産の価値（相続時の価値）』と『年間支出』は一緒ですが、『年間収入』は大きく違ってきます。結果、ROAは物件AはBの倍近くの数字となっていて、

『いい物件』の目安の一つとなります。一般的には、**資産全体で8%を超えると優秀な資産**と言われています。

また、ROAを相続税率と比較すると相続税を支払うための必要な収入の目安にもなります。**例えば、相続税率30%の資産のROAが10%であれば、 $10\% \times 3$ 年で相続税を支払えるだけの現金が貯められる**ということになります。物件自体のこと、数字のことをしっかりお子さんに現状把握いただくことも、将来に向けたより良い判断に繋がります。是非、ご自身の資産を測る目安としてROAをご活用いただければ幸いです。

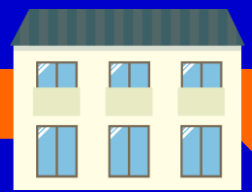
相続税速算表

課税価格	税率	控除額
1,000万円以下	10%	--
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

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



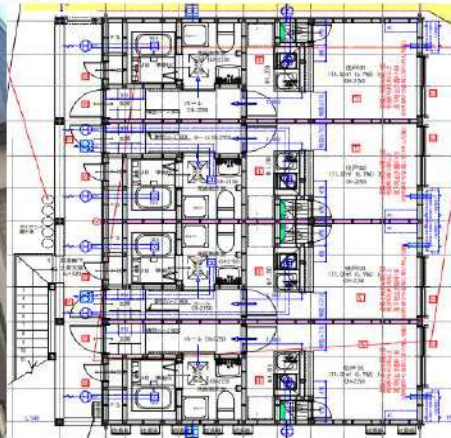
12月 特選投資物件のご紹介！

葛城1丁目新築アパート

都内直通・2駅4方向利用可
新築12戸7.26%



写真はイメージになります



想定年収864万

- ・独立洗面台
- ・ユニットバス
- ・追い炊き機能
- ・オートロック
- ・ポスト
- ・温水洗浄便座
- ・浴室乾燥機
- ・二口キッチン
- ・モニター付きインターホン
- ・宅配ボックス

千葉県

新築木造アパート

売買価格	11900万
所在地	千葉市中央区葛城1丁目
交通	本千葉駅 徒歩10分 県庁前駅 徒歩10分
現況	建築中
権利	所有権
土地	177.85㎡（公募） 実測201.69㎡ セットバック後173.46㎡
延床	1K20.59㎡×12戸 247.17㎡
接道	北東側 約2.1m後退後約3m 2項私道
都市計画	市街化区域 第一種中高層地域、一種高度 建蔽率60% 容積率160%（前面道路幅員による）
備考	劣化等級3取得（設計・建設） 木造3階建12戸、LPガス 建築確認番号 第トラストT23-0141号 2024年5月末竣工予定

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%／金利1.9%／期間35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	864.0 万円
－ 空室損	43.2 万円
= 実効収入	820.8 万円
－ 運営費	129.6 万円
= 営業純利益	691.2 万円
－ 借入返済	419.1 万円
= 税引前CF	272.1 万円

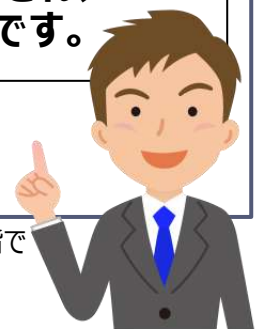
【投資分析コメント】

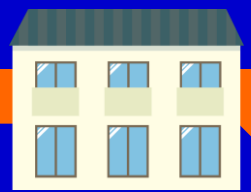
本千葉駅徒歩10分の新築アパートです。新築、住宅性能評価付のため好条件の融資条件が見込まれます。同エリアは比較的土地値が安く、賃貸需要があるため、高利回りが期待できます。設備も充実しており、安定した賃貸収入が期待され、12戸により収入も大きいです。

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





12月 特選投資物件のご紹介！



広めの1K×8戸！
春には桜が見える場所

一棟アパート
千葉県松戸市矢ヶ崎
馬橋駅 徒歩9分
土地：240.28㎡ (72.68坪)
建物：208.68㎡ (63.13坪)
2006年4月 (築17年)
木造スレート葺2階建
7,200万円
想定利回り7.8%



東京ミサワホーム施工
3DK×6戸
満室稼働中！

一棟アパート
相模原市中央区田名
東中山駅 徒歩2分
土地：640.76㎡ (193.82坪)
建物：313.02㎡ (94.69坪)
1994年4月 (築29年)
木造スレート葺2階建
4,780万円 (税込)
想定利回り10.34%



バス利用の方が多い地域
バス停までも2分！
川崎市の商業地域です！

一棟アパート
川崎市川崎区浅田2丁目
小田栄駅 徒歩10分
土地：66.01㎡ (19.97坪)
建物：115.09㎡ (34.81坪)
2012年2月 (築11年)
木造瓦葺3階建
3,500万円 (税込)
想定利回り7.3%



4路線利用可能！
大学が近く、生活施設充実

一棟アパート
荒川区町屋5丁目
町屋駅 徒歩11分
土地：114.88㎡ (34.75坪)
建物：111.45㎡ (33.71坪)
2017年1月 (築6年)
木造スレート葺3階建
9,980万円 (税込)
想定利回り6.58%



全室バストイレ別
劣化対策等級2級取得！

一棟アパート
足立区綾瀬2丁目
綾瀬駅 徒歩6分
土地：137.57㎡ (41.61坪)
建物：157.88㎡ (47.76坪)
2017年1月 (築6年)
木造2階建
10,500万円 (税込)
想定利回り6.09%



23年9月大規模修繕済
建物調査報告書あり

一棟マンション
神奈川県川崎市宮前区
鷺沼駅 徒歩9分
土地：158.68㎡ (48.00坪)
建物：235.14㎡ (71.12坪)
1994年3月 (築29年)
鉄筋コンクリート造3階建
14,540万円 (税込)
想定利回り6.00%



1R×3+1テナント
角地で陽当たり良好！

一棟アパート
中野区江古田1丁目
落合南長崎駅 徒歩11分
土地：47.29㎡ (14.31坪)
建物：63.97㎡ (19.35坪)
1997年10月 (築26年)
木造スレート葺2階建
4,980万円
想定利回り6.38%



1R×12戸+2K×2戸
駐車場付き！
検査済証あり！

一棟マンション
富山県富山市寺町
西富山駅 徒歩4分
土地：498.62㎡ (150.83坪)
建物：617.96㎡ (186.93坪)
2006年3月 (築17年)
鉄筋コンクリート造3階建
10,800万円 (税込)
想定利回り8.01%

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12月16日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

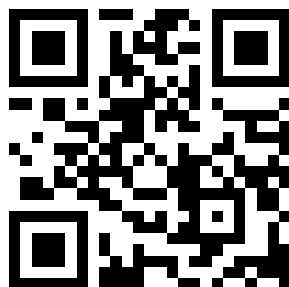
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

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