

”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

～ 2024年 1月号 ～

1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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 新スタッフ紹介
- P3-6 スタッフ通信
- P7 賃貸管理コーナー
- P8 不動産ソリューションコーナー
- P9-10 投資物件情報ページ
- P11 不動産分析・診断セミナー

株式会社矢島不動産管理 今月の一言



新年のご挨拶



新年あけましておめでとうございます！
2024年の幕開けを皆様と共に迎えられることを、
大変嬉しく思っております。

ここ数年はコロナ禍を経て多くの変化がありました。
そしていま私たちは何か歴史上重要な転換点に立っているように
感じているのは私だけでしょうか。

この方向性が定まっていない不確実な時代において、変化に
適応することの重要性を思うと、ダーウィンの進化論の意味を
改めて強く感じざるを得ません。

しかし、変化には挑戦が伴い、それがまた新たな成長の扉を開くと私は信じています。
2024年も変化の振れ幅が大きい年になるかもしれませんが、
大きな成長の機会でもあるはずです。
したがって、今年もよりポジティブに「明るく、元気に、楽しく」
変化を楽しみながら更なる成長を志そうと考えております。

また会社としても、不動産市場の動向をしっかりと捉え、皆様にとって
最適なお提案を行い、お客様の成長と発展に貢献していく努力をお約束致します。
新しい年が皆様にとって健康、幸せ、そして希望に満ちたものになりますように。感謝。

矢島 健太郎



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ない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。





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

2023年度 人気設備ランキング 繁忙期に向けた物件づくり

今年も繁忙期の時期がやってまいりました。近年ますます物件の空室対策・物件価値向上の重要性が高まっています。空室対策と一言で言っても、賃料の適正化や諸条件の緩和といった投資不要の方法から、設備や内装のグレードアップに至るまで方法は多岐に渡ります。

今月は、全国賃貸住宅新聞が発表した2023年の人気設備ランキングをお知らせします。『この設備がなければ入居が決まらないTOP10』と『この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まるTOP10』を解説したいと思います。

出典：2023年 全国賃貸住宅新聞



空室対策

物件価値向上

築年数の経過、ライバル物件の増加という内部環境・外部環境の変化を踏まえて、物件に対して投資をしていく考え方が重要です。特に設備交換は比較的安価で費用対効果の高いものもあり、数千円から万単位で家賃が上がるものもあります。

左側は「この設備がなければ入居が決まらない」＝**空室対策**、右側の「この設備があれば周辺相場より家賃が高くて入居が決まる」＝**物件価値向上**という考え方になります。

空室対策から見ていくと、2023年は猛暑の影響で、エアコンが1位になっておりますが、当然ながらなければならない設備です。**室内洗濯機置き場**も今の時代、室内にあるのが当たり前ですが、古い物件は未だに外にあり置き場自体がなかったりします。必ず付けるようにしましょう。**モニターホン**もオートロック物件では予算が合わない場合の代替として「モニターホンが付いてます！」と提案が可能です。

物件価値向上では、**インターネット無料**が長年1位をキープしておりますが、テレワークが浸透してきたので速度に拘る声も出て来ており、単身者向けでは3位にランクインしております。先ほど挙げた**オートロック**は物件の構造によって設置可否が分かりますが、以前(株)LIFULLが行った調査では、家賃に差が出る条件の1位にランクインしておりました。「オートロックなし」との差は月額1万円から大きいもので2万円等。年間計算すると12〜24万円UPで物件価値に大きく繋がる設備となります。年々普及している**宅配ロッカー**も後付けが可能でランニングコストが掛からず、デザインも良い商品も出ておりますので、まだ付けてない物件については設置をご検討いただければと思います。弊社でも費用対効果の高い設備提案が可能ですので、繁忙期に向けてお気軽にご相談ください。

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

今こそ抑えておきたい 不動産投資の最低限の心構え

今回は不動産投資の最低限の心構えというテーマでお話をさせていただきます。スルガショックで多くの不動産投資の失敗事例がありましたが、まだまだ不動産投資で上手くいっていないご相談をお聞きます。特に最近は若年層の資産形成ニーズも高まっており、改めて不動産投資、賃貸経営を行ううえでの最低限の心構えについてお伝えしたいと思います。

まず初めに不動産投資を行う方は、賃貸経営を行う「事業者」であります。

株、為替等と同じく投資とまとめられることが多いですが、**不動産投資は、産業分類にあたる「不動産賃貸業」です。**気軽な投資や保険に代わり、副業感覚で不動産投資を始める方もおられますが、**『事業者としての心構え』を持つことが重要**です。

実際に多くのお客様のご相談をお受けする中で以下の印象を持つ方をよくお見受けいたします。

- ・ 不動産投資の収支計算が出来ていない
- ・ 自己資金が必要であることを理解していない
- ・ 空室リスクの読みが甘い
- ・ 修繕リスクを想定していない
- ・ 市場価格の把握が出来ていない
- ・ あるいは今の相場を理解していない



5年前、10年前と比べると不動産価格は高騰しております。昔の相場に固執しては、今の優良物件は買えません。一方で、日本は人口減少社会です。将来人口が増える場所は国土の2%と言われており、各エリア一極集中が想定されるため、立地選びは今まで以上に重要です。

エリアによっては供給過多で、世帯数増加以上に賃貸物件が供給され、新築にも関わらず1年以上空室が埋まらない物件も現実的にあります。更に、日本の賃貸物件はバブル時代に供給された物件が圧倒的に多く、築20年以上の賃貸物件が全体の50%を超えております。修繕リスクの想定、資金確保も必要です。

今挙げただけでも、市場の変化がわかると思います。**外部環境・内部環境を踏まえて、必要な対策、判断をしていく、まさに事業と同じ感覚です。**

ご自身の本業では当たり前に取り組んでいることでも、不動産のことになった途端、人任せ、業者任せになってしまう方が意外にも多いのです。

- ・ 収支赤字またはギリギリの区分投資 ⇒ 空室が出たり、管理費・修繕積立金が値上がりしたら更に？
- ・ 築古未修繕 ⇒ 修繕費はどれくらい掛かる？
- ・ 5階建エレベータ無 ⇒ これからの高齢化社会の時代に需要はある？

全てが当てはまる訳ではないかもしれませんが、少し考えただけでもリスクは介在します。不動産投資は正しい方法で行えばリスクが低く、確実にリターンを得られる投資です。何より、事業者としての心構えを持ち、学んでいくことが最大のリスクヘッジであり、成功の近道です。弊社ではお客様が学習できる不動産投資コンテンツやセミナー、実際のご相談でも不動産投資のお役立ち情報をお伝えしております。お気軽にご相談、お問合せいただければ幸いです。

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



1月 特選投資物件のご紹介！

船橋市東中山 築浅木造アパート



現地外観写真(2023年4月撮影)



※利回りとは1年間の賃料収入と本物件の価格に対する割合のことで保証されるものではありません。公租公課、維持管理費等は別途必要となります。

現状年間賃料(満室):金4,572,000円/年
現状利回り(満室):約6.35%

Point...

- 京成本線『東中山』駅 徒歩約2分
- 令和3年1月築(築2年)
- 西側公道約5.7m、北側公道約4.3mの角地
- 土地面積 132.24㎡(約40坪)
- 総戸数5戸(満室稼働中) ※2023年10月時点



種別	投資用(一棟)
建物名	イースト229
価格	7,200 万円 (税別)
交通	京成電鉄本線『東中山』駅 徒歩約2分
所在地	千葉県船橋市東中山2丁目
面積	公簿 132.24㎡(約40.00坪)
私道負担	無
地目	宅地
権利	所有権
セットバックの有無	無
道路	西側公道 幅員約5.7m、北側公道 幅員約4.3m
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
建物面積	公簿 158.78㎡(約48.03坪)
間取	総戸数5戸(1R×4戸、1DK×1戸)
築年月	2021年1月
都市計画区域	市街化区域
用途地域	①第一種中高層住居専用地域 ②第一種住居専用地域
建ぺい率	①②60%
容積率	①②200%
他の法令上の制限	建築基準法第22条区域、 第二種高度地区(20m、31m)
引渡	相談
設備	水道(公営)、ガス(LP)、下水(公共)
備考	※建物検査済証未取得

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利2%/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。

★キャッシュフローツリー目安

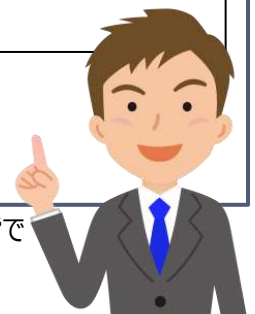
家賃収入	457.2 万円
－ 空室損	22.8 万円
= 実効収入	434.4 万円
－ 運営費	45.7 万円
= 営業純利益	388.7 万円
－ 借入返済	257.6 万円
= 税引前CF	131.1 万円

【投資分析コメント】

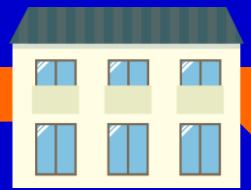
人気の船橋エリアの物件です！
駅徒歩2分の好アクセス、更に
築浅で安定したCFが見込まれます。
接道良く、角地になります。
間取りもバス・トイレ別、シンプルな
構造につき運営費も抑えられると
思われます。長期保有、5年間保有
しての売却等、投資戦略も複数の
選択肢があります。

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



1月 特選投資物件のご紹介！



全室ロフト付バストイレ別
全6戸・満室稼働中！！

一棟アパート
横浜市神奈川区栗田谷
反町駅 徒歩12分
土地：81.76㎡ (24.73坪)
建物：87.68㎡ (26.52坪)
2015年4月（築8年）
木造スレート葺2階建

5,696万円
想定利回り7.50%



JR各線戸塚駅7分！
大規模修繕済！

一棟マンション
横浜市戸塚区吉田町
戸塚駅 徒歩7分
土地：103.51㎡ (31.31坪)
建物：249.90㎡ (75.59坪)
1997年5月（築26年）
鉄筋コンクリート造4階建

12,000万円(税込)
想定利回り7.19%



築浅オートロック付
3路線利用可能な北千住！

一棟アパート
足立区千住寿町
北千住駅 徒歩9分
土地：185.18㎡ (56.02坪)
建物：206.70㎡ (62.53坪)
2015年12月（築8年）
木造2階建

17,000万円(税込)
想定利回り7.03%



横浜まで一本20分！
満室稼働中！

一棟アパート
横浜市金沢区富岡西
能見台駅 徒歩4分
土地：107.25㎡ (32.44坪)
建物：95.33㎡ (28.83坪)
2010年11月（築13年）
木造2階建

3,900万円(税込)
想定利回り8.0%



最寄駅は丸ノ内線
アパート2棟+戸建て
戸建は自宅でも貸家でも可

二棟アパート/一棟戸建て
杉並区和泉4丁目
方南町駅 徒歩10分
土地：278.54㎡ (84.25坪)
建物：113.02㎡、92.74㎡※アパート
61.27㎡※戸建て
2001年・1973年・1980年
軽量鉄骨造2階建・木造2階建×2

11,200万円
想定利回り8.17%



全室ワンルーム
バストイレ別・ロフト付

一棟アパート
千葉県千葉市中央区
蘇我駅 徒歩9分
土地：193.43㎡ (58.51坪)
建物：196.51㎡ (59.44坪)
2012年2月（築11年）
木造2階建

9,000万円(税込)
想定利回り7.56%



野方商店街近く
全10戸ワンルーム！

一棟アパート
中野区沼袋3丁目
野方駅 徒歩7分
土地：98.07㎡ (29.67坪)
建物：97.44㎡ (29.48坪)
2007年8月（築16年）
木造2階建て

8,780万円(税込)
想定利回り6.75%



新築！劣化等級3取得！
都内直通2駅4方向利用可

新築一棟アパート
千葉市中央区葛城1丁目
本千葉駅 徒歩10分
土地：177.85㎡ (53.8坪)
建物：247.17㎡ (74.77坪)
2024年5月末竣工予定
木造3階建て

11,900万円(税込)
想定利回り7.26%

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

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

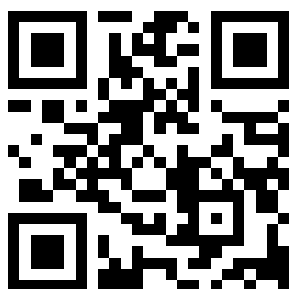
2024年1月27日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

矢島不動産管理 南口店
東京都練馬区旭丘1-66-7細野ビル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」南口から徒歩1分！



ご予約受付中

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