

”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 2月号 ～

2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 特集ページ「お店紹介」
- 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 矢島不動産管理紹介
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産投資セミナー

株式会社矢島不動産管理 今月の一言

日々半歩ずつでも、 成長と学びと感謝の人生を生きる

2024年は、新年早々、自分の目を疑うような、そして胸が苦しくなるようなことが重なりました。「あけましておめでとう」と軽々に言葉にできない年始は人生で初めてでした。

お亡くなりになられた方々に謹んでお悔やみを申し上げますとともに、被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

今年はいままでの年始とちょっと違っていたことが別にもありまして、それは、自分自身の「心を新たにすること」という気持ちが例年に比べると少なかったように感じていることです。

これがちょっと不思議な感覚でして、なんでだろう？だったのですが、おそらく自分自身のやることが明確になっているからではないかと考えています。

年末年始の時間を使って翌年の計を考えるのが恒例だったのですが、やることが明確だと、あとは行動の量を増やすだけです。(明確すぎる場合、視点が短期的になりがちなので、長期的な展望もしっかりと押さえることも今年の気づきです。)

もちろん一歩進めば、きっと半歩下がるような壁が出てきて、そこで踏ん張らないといけませんが、それでも半歩、半歩ずつでも前に進んでいけば良いのだと感じています。

私たちはお互いに生きているこの時間に感謝して、日々半歩ずつでも成長し続けるという姿勢や謙虚に学ぶという姿勢が生きていく上でとても大切だと信じています。

今年もお客様のために「まっすぐ動く」をモットーに社員一同、頑張って参ります！



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。



特集「江古田にきた新しい風！お店特集♪」

久しぶりに江古田駅近辺のお店紹介♪
少し前は緊急事態宣言などで、飲食業はとても苦しい時期がありましたが、かなり動きが戻ってきたように思います。

その中でも、おすすめのお店をご紹介します！

「ぎょうざのブッタ」

2023年11月28日オープン



江古田近辺をよく歩かれる方なら既にご存知でしょう。
オープン初日はお店の外に長蛇の列ができていました。
今でも昼・夜と、とても賑やかなお店となっています。



「ぎょうざのブッタ」さん、実は・・・

運営元はサントリーグループのプロントコーポレーションなのです。
全国に数百店舗展開しているカフェ「PRONTO」は有名ですね。



「日本の国民食「餃子」を、より美味しく、もっと気軽に。」
というコンセプトのもと、新しいブランドとして江古田でまずオープン！これは嬉しい！！



見てください、このパリパリの羽つき香ばしい焼き餃子！
餃子だけでこんなにメニューがあるの！？というくらい
見ているだけでも楽しめるラインナップ。
餃子丼、餃子重、おつまみ餃子、汁餃子などなど豊富です！

更に店構えから店内まで清潔感のあるおしゃれな雰囲気。
これからも楽しみです！！
テイクアウトもあるので一度ぜひ
ご賞味ください。



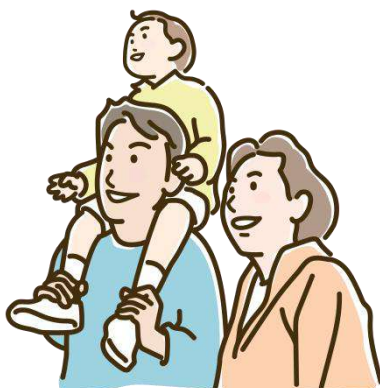
ぎょうざのブッタ

東京都練馬区栄町1-10 菊屋第二ビル1階

昼の部: 11:30~14:00

夜の部: 14:00~23:00

年中無休！※年末年始を除く





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

不動産オーナー必見！ 耐震基準の理解と注意点

年初から大きな災害が発生しました。被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。少しでも被害の拡大が収まることを心より願っております。今回の能登半島地震では、古い木造家屋の倒壊被害が多く、改めて耐震化の重要性が明らかになりました。群発地震や土砂災害の影響も大きいですが、予防・低減できる点は取り組んでいく必要があります。今回は耐震基準をテーマにお伝えしたいと思います。今回は耐震基準をテーマにお伝えしたいと思います。当り前の内容もありますが、ご確認いただきたいと思います。

1. 耐震基準の理解

①旧耐震基準（1950年導入）

この基準に従って建てられた建物は耐震計算方法が簡易的で、現代の基準に比べ耐震性が低いとされます。1981年以前の建物が該当します。

②新耐震基準（1981年導入）

地震動の詳細な分析と建物の挙動計算を導入し、耐震性が向上しました。この基準に従って建てられた建物は一定の耐震性を有しています。

③2000年基準

阪神・淡路大震災を受け、さらに詳細な耐震設計法が導入されました。最新の技術や知見を反映した耐震性の高い建物が建てられるようになりました。



2. 賃貸物件を購入する際の注意点

①耐震基準確認

物件を購入する前に、建物がどの耐震基準に基づいて建てられたかを確認しましょう。建築時資料も要チェック。

②耐震診断の実施

特に旧耐震基準の建物では、専門家による耐震診断やインスペクションを行い、必要な補強を検討しましょう。

③立地の検討

地盤の強度や地域の地震リスク（土砂崩れ等含む）を考慮して、物件の立地を選びましょう。

3. 古い物件の対策とリスクヘッジ

①耐震補強

旧耐震基準の物件は、耐震補強を行うことで安全性を高めることが可能です。国や自治体の補助金制度を利用することも検討しましょう。

②保険の選定

特に一棟物件や戸建は地震保険に加入して、万一の災害時に備えます。賃貸収入の損失をカバーする保険もありますので、リスクに応じて選定ください。

③定期的なメンテナンス

建物の定期的な点検とメンテナンスを行い、小さな損傷が大きなリスクにつながらないようにしましょう。

4. 賃貸経営と耐震基準の見直し

耐震基準は、地震研究や技術の進歩によって更新されます。賃貸物件を経営するオーナー様は、最新の情報に注意を払い、必要に応じて建物をアップデートすることが求められます。また、入居者への安全性の情報提供や、安心して住める環境作りも重要です。

耐震基準の理解と適切な対策は、賃貸物件オーナー様の資産価値を守り、入居者に安全な住環境を提供するために不可欠です。この機会に、ご自身の物件の耐震性を見直し、必要な対策を講じることをお勧めします。専門家と協力し、安全で安心な賃貸経営を目指しましょう。



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

2024年の不動産動向について

2024年の不動産市場も多様な変化が予想されます。その動向と影響について解説させていただきます。日本の不動産市場全体では、バブル崩壊後の価値減少トレンドが続くと予測されており、2050年までには土地の価値が現状の600兆円から700兆円程度に減少すると言われております。これは人口減少社会であることが要因として挙げられます。

しかしながら、特定地域や高級マンションの価格は部分的に上昇し、バブルの兆候も散見されます。昨年23区の新築マンションが調査以来、初めて平均1億円を超えたというニュースも話題になりました。これは、所得が高い層や富裕層が都心や駅前の不動産に投資し、価格を押し上げていることが要因です。

最近、都心のマンションを買う層としては、パワーカップル(高収入の共働き夫婦)、相続対策でマンションを買える富裕層、海外投資家と大きく3パターンが多いです。特に大手デベロッパーが手掛ける物件は、海外投資家の円安に合わせた販売価格により高値でも売れ、結果としてエリアの中古価格にも影響している状況です。

このような影響を受け、住宅ローンの借入上限枠を1億円以上に伸ばしたり、返済期間を40年、50年と伸ばす金融機関が増加しております。金融機関も不動産の相場を踏まえて融資額を決定しているため、借りられるうちは借りた方が良いかもしれません。金利については、2023年に日銀のスタンスが変更され少し上昇しましたが、多くの人が利用する変動金利には大きな影響がなく、2024年も住宅市場に与える影響は限定的と思われるます。



一方、戸建て住宅の価格は下落傾向にあり、コロナ禍での一時的な需要増加後、現在は需要<供給となり、在庫が増えている印象です。戸建を希望する方は買い時とも言えます。

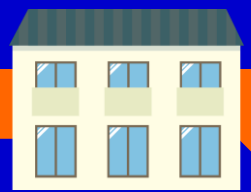


ここまで不動産価格が変動すると、マイホームの購入も投資という側面が出てきます。実際に不動産価格の上昇に合わせてマイホームを住替えて、資産形成されている方もいらっしゃると思います。しかし、マイホームについては個人のライフスタイルや好みによって異なるため、納得感のある消費であることも重要です。

投資家の皆様には、市場の動向を相場を見極め、適切な判断をしていただきたいと思います。



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



2月 特選投資物件のご紹介！

物件名
リブレア穴川




価格 **4,400 万円**

ACCESS 千葉都市モレール【穴川】駅徒歩2分
千葉都市モレール【スポーツセンター】駅徒歩10分
千葉都市モレール【天台】駅徒歩10分

所在地	千葉県千葉市稲毛区天台5丁目22-24	
土地・公簿	138.87㎡	バルコニー
間取り	総戸数	6戸
構造	木造スレートぶき 地上2階建	
建築年数	2006年3月	
種類	共同住宅	
土地権利	所有権	
用途地域	二種中高層住居専用	
間取り	1K×6戸	
建物・公簿	158.88㎡	
容積率	200%	
建蔽率	60%	
都市計画	市街化区域	
月額合計(現況)	196,650 円	
年額合計(現況)	2,359,800 円	
返済額(月額)	287,200	返済額(年額) 3,446,400
備考 広告掲載不可 オーナーチェンジ		
満室想定7.8%		

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%／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。

★キャッシュフローツリー目安

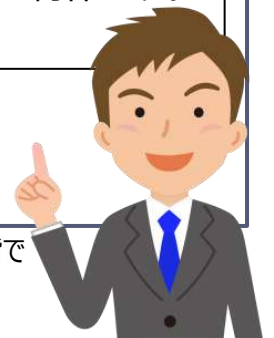
家賃収入	344.6 万円
－ 空室損	17.2 万円
= 実効収入	327.0 万円
－ 運営費	51.6 万円
= 営業純利益	275.4 万円
－ 借入返済	173.2 万円
= 税引前CF	102.2 万円

【投資分析コメント】

千葉市内、駅徒歩2分の物件です。築20年以内につき、お客様の属性によっては好条件の融資が可能です。29㎡、洋室10帖以上、独立洗面台あり、インターネット無料で単身者に充足する仕様です。物件価格も安価で利回りも良いため1棟目の方にもオススメの物件です。

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



2月 特選投資物件のご紹介！



明治大学まで徒歩1分！
全10戸・満室稼働中！！

一棟アパート
川崎市多摩区三田2丁目
生田駅 徒歩7分
土地：202.75㎡ (61.33坪)
建物：135.70㎡ (41.04坪)
2017年3月（築7年）
木造スレート葺2階建
8,710万円(税込)
想定利回り7.30%



駅近&築浅アパート！
満室稼働中！！

一棟アパート
大田区大森中1丁目
大森町駅 徒歩6分
土地：119.78㎡ (36.23坪)
建物：128.01㎡ (38.72坪)
2022年4月（築2年）
木造2階建
9,980万円(税込)
想定利回り5.72%



築浅オートロック付
全10戸満室稼働中！

一棟マンション
足立区足立1丁目
五反野駅 徒歩5分
土地：85.86㎡ (25.97坪)
建物：251.62㎡ (76.12坪)
2020年3月（築4年）
鉄筋コンクリート造5階建
15,900万円(税込)
想定利回り5.48%



駅近+築浅アパート！
ロフト付バストイレ別♪

一棟アパート
横浜市中区豆口台
山手駅 徒歩5分
土地：212.93㎡ (64.41坪)
建物：184.98㎡ (55.96坪)
2009年3月（築15年）
木造2階建
12,000万円(税込)
想定利回り6.0%



全体敷地面積100坪超え
積水ハウス施工！

貸戸建一括3棟
茅ヶ崎市本宿町
辻堂駅 徒歩13分
土地：335.03㎡ (101.34坪)
建物：261.28㎡ (79.04坪) ※合計
1999年2月（築25年）
軽量鉄骨造2階建×3棟
7,680万円(税込)
想定利回り6.26%



劣化等級2級取得
築浅ペット可物件！

一棟アパート
小田原市蓮正寺
蛸田駅 徒歩2分
土地：170.94㎡ (51.70坪)
建物：248.33㎡ (75.12坪)
2022年12月（築2年）
木造3階建
11,700万円(税込)
想定利回り6.66%



人気の小竹町住所
オートロック+全戸BT別

一棟アパート
練馬区小竹町1丁目
小竹向原駅 徒歩6分
土地：91.86㎡ (27.79坪)
建物：136.62㎡ (41.33坪)
2018年2月（築6年）
木造3階建て
14,000万円(税込)
想定利回り5.07%



大学が多く賃貸需要多
1K×9戸満室稼働中！

一棟アパート
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩7分
土地：114.31㎡ (34.58坪)
建物：148.23㎡ (44.84坪)
2004年10月（築20年）
鉄骨造3階建て
9,200万円(税込)
想定利回り6.70%

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

～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）

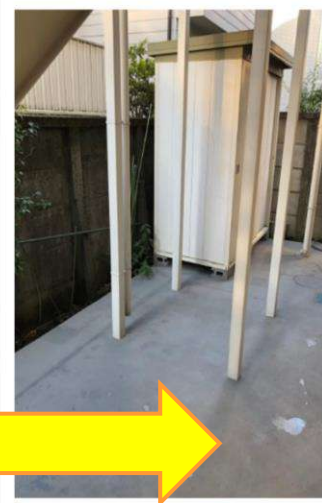
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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】



【施工写真②】



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

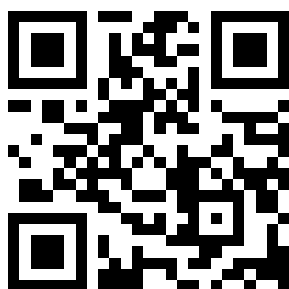
2024年2月24日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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