

”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 3月号 ～

3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「ストレス解消法」
- 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

ストレス解消法について

能登地震から1ヵ月以上が経ちました。まだ現地には被災した方々が大勢います。皆さんが一日も早く普段の生活に戻れるようになることを心から願っています。

いまは日本のどこに住んでいてもいつか来るであろう大震災のリスクがあります。出来ることは備えることだけですので、明日は我が身でしっかりと備えていきたいと思えます。

多くのストレスを伴う今の時代を生きるなかで、大切なのはストレスを上手く解消すること、もしくは受け流すことだと思います。ちなみに皆さんはご自身にとっての明確なストレス解消法はありますか？？

僕のストレス解消法は、仲間との食事、温泉、緑の中の散歩、カレーを食べることです。趣味がない僕にとって上記の時間はとてもリラックスできる大切な時間です。



特に思い出深いのはカレーでして、、社会人1年目のときに大阪でコンサルをしていた際、仕事で忙殺されて疲れ切ったときはカレーを食べると少し自分を取り戻せるような感覚をもっていました(3食カレーということもありました)。その後、元気になりたいときにはカレーを食べることが大切なルーティンになっています。

そして最近気づいた最高のストレス解消法は、読書です。本を読む時、私たちは思考の世界に入り、現実世界の問題から意識を遠ざけることができます。このことで心をリラックスさせ、結果的に現実世界に戻ってきても少し距離をとって問題に対応することができる、そう感じています。



大切な人生の時間をストレス状態で生きることはもったいないですから、明るく楽しく元気に過ごせるよう、自分で自分を意識的にコントロールして生きようとしています。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(米国不動産経営管理士)
CCIM(米国不動産投資顧問)
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。



特集「みんなのストレス解消法♪」

人は誰もみなにかしらストレスを抱えて生きています。厚生労働省では、ストレスを感じる主な原因は外部からの刺激であるとしています。その原因にもいろいろあり、天候や騒音などの環境的要因、睡眠不足や病気による身体的要因、悩みや不安といった心理的要因、さらに仕事の忙しさからくる社会的要因などがあるようです。



ただ、ストレスといってもネガティブな出来事だけが要因となるわけではなく、たとえば結婚、出産、転職など、**ポジティブな出来事でも日常での変化・刺激**となるのでストレスを感じる場合があります。

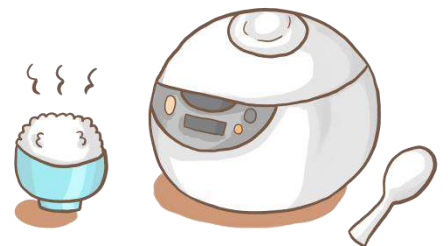
ストレスの感じ方や影響も人それぞれですので一概には言えませんが、毎日を穏やかに健やかに過ごしたいと思ったら、やはり気持ちの部分だけでもすっきりとしたいと思いませんか？



みんなに聞いてみた！ストレス解消法！

1位 **好きなものを食べる**

好きなものが食べられるって幸せです。食べたい時に食べられる幸せ。大事にしたいです。



2位 **睡眠を充分とる**

なかなか寝つけけない時もあります。夜はお部屋を暗くして、スマホやテレビを見ずに心ごと休めましょう！

3位 **音楽を聴く**

普段聴かないジャンルでも意外に落ち着く事がわかったりします。クラシックやジャズ、懐かしい昭和歌謡曲もいいですね♪



4位 **お風呂につかる**

日本人ですもの、湯舟につかるのはリラックス効果抜群。気持ちもそうですが、肩こりや筋肉のこわばりにも効果あり！



5位 **お買い物をする**

不思議ですが、なぜかお買い物だけですっきりするんです。お金の使いすぎだけは注意しましょう！あとで別のストレスが(笑)

自分にとって楽しいと思う事をする。それが一番かもしれません！(笑)



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

物件価値を最大化する 修繕と資金確保のススメ

新しい物件も建っておりますが、年々古い物件が増加しております。現在、練馬区では築20年以上の物件が約55%、築年不詳の約10%を入れると実に約65%が築20年以上です。練馬区の住宅総数は約33万戸ですので、戸数にすると、約21万戸です(平成30年住宅土地統計調査より)。旧耐震の物件も約24%(約7.9万戸)ありますので、老朽化対策や耐震化も必要です。

賃貸用物件は居住用物件と異なり、「事業性」を伴います。永住意識のある持家ではないので、掛ける修繕(リフォーム、リノベーション等)も「費用対効果」が重要です。しかしながら、必要な修繕を怠ると、大きなリスクに繋がり、実際に都内でも以下のような事故が発生しております。



2023年7月3日 東京都板橋区
東京 板橋 アパート2階外廊下の床抜け 2人
転落 命に別状なし



2020年8月27日 東京都港区
雑居ビルの階段一部が崩落 東京・港区

いずれも家賃は取れるエリアですが、修繕不足によりこのような事故に繋がっております。不動産を所有するオーナーの意識向上と不動産管理会社の修繕の啓蒙が必要と考えられます。もちろん既に必要性に迫られている修繕は、待たなしに実施していかなければなりません。将来を見据えて、計画的に資金を確保していくことが重要です。修繕は必ず実施しなければならない訳ではなく、状態が良ければ次回以降に充てることもでき、その分の資金は預金や次の投資に活かすことが可能です。以下のような制度を利用して、節税(経費化)・運用しながら、効率良く、資金を確保することが出来ますので、是非一度ご確認いただくことをオススメいたします。

制度	小規模企業共済	セーフティ共済	生命保険	NISA
対象者	個人(事業的規模)・法人	法人	法人	個人
掛金上限	月7万円(積立上限なし)	月20万円(積立上限800万円) ※解約後の新規加入は制限あり	上限なし	360万円 ※2024年1月~増大!
経費上限	なし(100%所得控除)	なし(100%経費)	保険種類に応じて一部経費	課税はされるが運用で還元
解約による受取り	可能(12ヶ月以上納付が条件) 240ヶ月以上納付で100% ※任意解約の場合	可能(12ヶ月以上納付が条件) 40ヶ月以上納付で100%	可能(保険種類と年数に応じて金額変動)	可能(金融商品次第)
受け取り時課税	あり(一時所得、退職所得)	あり(100%収入)	あり(資産計上との差額を収入)	なし

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



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年の不動産投資動向について

2024年の不動産投資動向も引き続き、目が離せません。スルガショック以降、下火になった不動産投資も現在は活況を呈しております。不動産価格は上昇しながらも不動産投資の需要の強さを肌で感じます。現在の不動産投資の動向をデータを交えてお伝えしたいと思います。

全国のマンション・アパート（一棟）取引件数

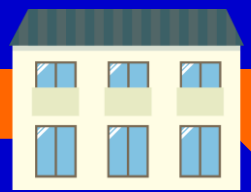
年度	件数	前年比	法人買主	前年比
2010	15,634	-	7,351	-
2011	16,270	104.1%	7,908	107.6%
2012	18,945	116.4%	9,597	121.4%
2013	22,038	116.3%	11,707	122.0%
2014	25,114	114.0%	13,751	117.5%
2015	28,345	112.9%	16,264	118.3%
2016	31,079	109.6%	18,596	114.3%
2017	32,441	104.4%	20,717	111.4%
2018	29,655	91.4%	20,292	97.9%
2019	27,736	93.5%	19,118	94.2%
2020	25,543	92.1%	18,000	94.2%
2021	28,982	113.5%	21,058	117.0%
2022	32,381	111.7%	23,795	113.0%

出典：国土交通省、所有権移転登記データより算出

上記は全国の一棟物件の取引件数を集計したものです。取引件数はスルガショック、コロナショックを経て、減少した時期はあるものの2022年では完全に復活しております。現在集計中ではありますが2023年もおそらく同一水準になると考えられます。不動産価格は上昇局面（利回りは低下）でありながら、全国で多くのニーズがあります。

また、注目いただきたいのは「法人買主」の数です。2010年以降、法人買主の割合が急増しており、2010年と2022年を比較すると3倍以上の数です。不動産投資ブームの最中、資産管理法人での購入も増えましたが、現在は事業会社での購入も増えております。賃貸物件の開発業者も3～5億円の法人向けの価格帯の物件を供給する会社も増えております。本業以外の収益の柱を作りたいというニーズもありますが、金融機関も利益が出ている事業者には積極的に融資をしているという背景があります。不動産投資は引き続き、活況ではありますが価格が上昇している局面となりますので物件選びは十分な吟味・精査をオススメいたします。

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



3月 特選投資物件のご紹介！

中古アパート

都営浅草線西馬込駅より徒歩7分

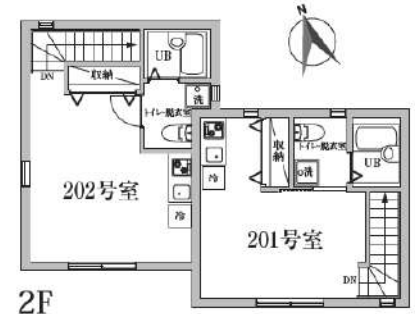
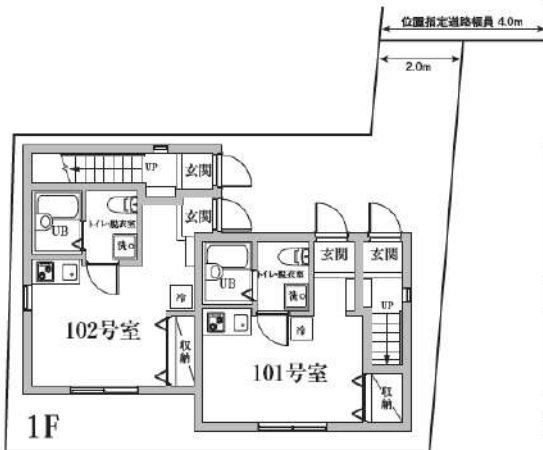
令和2年1月築

販売価格 **6,250万円** (税込)

□土地面積 / (公簿)89.25㎡ (実測)91.64㎡
□建物面積 / 1階47.33㎡ 2階47.33㎡

○満室想定表面利回り **6.00%** ○満室想定年間収入 **375.6万円**

全4戸中3戸賃貸中
(令和6年1月18日現在)



Access

Outline

都営浅草線

「西馬込」駅徒歩7分

■所在地 / 大田区南馬込6丁目11番4号 ■構造 / 木造2階建 ■築年月 / 令和2年1月30日 ■土地権利 / 所有権
 ■地目 / 宅地 ■用途地域 / 第一種中高層住居専用地域 ■建ぺい率 / 80% ■容積率 / 180% (200%)
 ■所在地区 / 防火地区 / 第一種防火地区・準防火地区
 ■土地面積 / (公簿) 89.25㎡ (実測) 91.64㎡ ■建物面積 / 1階47.33㎡ 2階47.33㎡
 ■建築確認 / 有 (令和2年2月12日 第149-A-19-087 47.1㎡)
 ■道路幅員 / 北条朝日道 (位置測定路線) 昭和32年4月22日第468号) 幅員4.0m、隣道2.0m
 ■設備 / 専有ガス、公営水道、公営下水、専有電力 ■現況 / 全4戸4+3戸賃貸中(令和6年1月18日現在)
 ■令和5年築前証明書 土地 19,712,820円 建物 8,466,000円 戸別税(年額) 67,609円 ■引渡 / 相換

※賃料等の収入や利回りは、着実に滞りなく得られることを保証するものではありません。
 ※賃料等は、賃貸中のものについては現在の賃料等で、新築および空室または一部空室のものについては、周辺の賃料相場に基づき合理的な賃料を想定して表示しています。
 ※利回りは、現況または満室想定時の賃料等の収入に基づき(単純利回り)賃料等の年間合計金額・販売価格(税込)×100%)で、公積金や維持管理費等の必要経費は控除されていません。

※司法書士は当社指定となります。

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10% / 金利2.4% / 期間35年

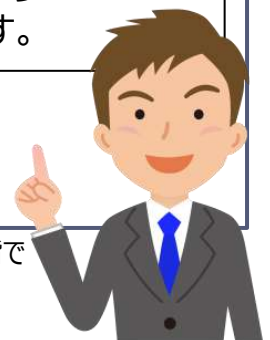
※上記の融資条件目安に基づき借入返済を計算(弊社提携金融機関)。融資条件を保証するものではありません。

★キャッシュフロー目安

家賃収入	375.6 万円
- 空室損	11.2 万円
= 実効収入	364.4 万円
- 運営費	56.3 万円
= 営業純利益	308.1 万円
- 借入返済	264.1 万円
= 税引前CF	44.0 万円

【投資分析コメント】

大田区、駅徒歩7分の物件です。
 23区、築浅につき賃料収入、修繕費も読みやすい物件です。
 コンパクトな4戸の物件でありながら、間取りは25㎡近くあり、入居者ニーズもあります。
 融資条件も各金融機関で長く組めることが想定されることから安定収益が期待されます。



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



3月 特選投資物件のご紹介！



近隣商業地域
旭化成施工物件

一棟アパート
練馬区北町2丁目
東武練馬駅 徒歩3分
土地：49.91㎡ (15.10坪)
建物：95.28㎡ (28.82坪)
2003年3月 (築21年)
軽量鉄骨造陸屋根3階建
5,500万円 (税込)
想定利回り6.46%



旧三井ホーム施工
1LDKタイプ×3戸！

一棟アパート
練馬区豊玉南3丁目
練馬駅 徒歩15分
土地：177.62㎡ (53.73坪)
建物：125.86㎡ (38.07坪)
2011年8月 (築13年)
木造2階建
6,480万円 (税込)
想定利回り5.50%



1LDK×6戸+駐車場
都心にも好アクセスエリア

一棟アパート
横浜市栄区柏陽
本郷台駅 徒歩10分
土地：731.94㎡ (221.41坪)
建物：276.18㎡ (83.54坪)
2005年1月 (築19年)
軽量鉄骨造瓦葺2階建
8,000万円 (税込)
想定利回り7.38%



築30年未満RC造
9%超え高利回り物件

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29年)
鉄筋コンクリート造
地下1階付3階建
6,250万円 (税込)
想定利回り9.73%



駅近+平坦地！
藤畑商店街すぐ

一棟マンション
横浜市西区久保町
西横浜駅 徒歩5分
土地：73.07㎡ (22.1坪)
建物：161.45㎡ (48.84坪)
1996年3月 (築28年)
鉄骨造陸屋根3階建
5,780万円 (税込)
想定利回り7.01%



長寄駅から徒歩4分！
満室稼働中！

一棟収益ビル
神奈川県鎌倉市大船
大船駅 徒歩4分
土地：68.10㎡ (20.60坪)
建物：254.27㎡ (76.91坪)
2000年3月 (築24年)
鉄筋コンクリート造5階建
12,500万円 (税込)
想定利回り7.11%



駅近+築浅、検査済証あり
近商！満室稼働中！

一棟アパート
練馬区南大泉4丁目
保谷駅 徒歩4分
土地：239.90㎡ (72.57坪)
建物：287.68㎡ (87.02坪)
2021年3月 (築3年)
木造陸屋根2階建て
17,500万円 (税込)
想定利回り5.8%



築浅全10戸ロフト付
オートロック付+角地

一棟アパート
練馬区関町北4丁目
武蔵関駅 徒歩7分
土地：124.72㎡ (37.72坪)
建物：132.98㎡ (40.22坪)
2020年3月 (築4年)
木造スレート葺2階建
11,980万円 (税込)
想定利回り6.21%

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
空室が続き困っている
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」を活か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、お客様に最適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

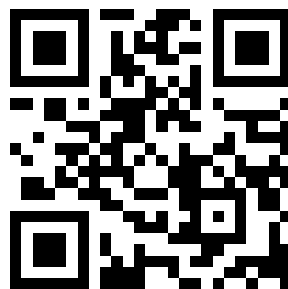
2024年3月23日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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