

”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 4月号 ～

4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「新スタッフ紹介」
- 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

お相撲の世界から学ぶこと

縁あって私はある相撲部屋の理事になっています。それまでテレビの中の世界だったお相撲を力士達と近い位置でみるようになり、より自分事として観戦するようになりました。知っている力士が土俵にあがるときは、より想いを込めて応援に力がはいります。

勝負事というのは毎回勝ち負けが決まります。応援していた相手が勝つと勝利の余韻を分けてもらえます。そんな時間が普段の日常に味付けをしてくれて、一日の充実度を上げてくれます。部屋の力士が幕内優勝したときは本当に感動しました。

初めて相撲部屋の朝稽古を見たときのことをいまでも覚えています。ちょうどそこでは横綱鶴竜関が出稽古に来ている場面で、部屋の若い衆に稽古をつけてくれていました。そのときにまだ鬚もゆえていない若い力士がなんども鶴竜に挑み挑戦しては横に転がされていました。

特に印象的だったのは、その若い力士の「目」でした。他の力士よりも明らかに戦う意思を感じるその目つきに感動したことを覚えています。そんな彼もいまでは十両に昇進して、幕内に入るかどうかのところまでできました。彼の頑張りを目にする度に、自分も負けなように頑張らねばと気合を頂きます。

16才の新人力士が部屋入りする際には、送り出す親の気持ちを思い、文武両道になるようしっかりと勉強もしてほしいなどが余計な心配をしてしまいましたが、きっとそこは親方やおかみさんが力を発揮されるでしょう。

いろいろな人の応援や想いがあって成り立つ大相撲の世界。日本の伝統文化である大相撲がしっかりと継続し盛り上がるよう微力ながら応援していきたいです。



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



★スタッフ紹介★ 新しい仲間が加わりました！

矢島不動産管理に、また新しい風が舞い込んでまいりました！
誠実で前向きな姿勢が今後とっても楽しみなスタッフです！



タイミング的に、いきなり繁忙期を経験してしまった！という事で、
スピードアップ成長中でございます！



氏名	古川 亮 (ふるかわ りょう)
出身地	福島県
部署	営業
休日の過ごし方	映画鑑賞
最近嬉しかった事	念願の鯉削り器を購入したこと
好きな食べ物	お米 (全国の銘柄食べ比べが好きです)

ひとこと

お客様のライフステージをサポートできるお仕事につけて大変嬉しいです。
親切なご案内が出来るように努めてまいります。



プチ特集「繁忙期を振り返って」

さて、今年2024年の繁忙期。
正直、コロナ前の繁忙期を彷彿とさせる勢いでありました…。
学生さんから社会人の方、ご家族総出の方まで毎日本当に多くのご来店をいただきました。



弊社は管理会社という事もあり、営業スタッフは誰よりもわかっている
自社の管理物件の申込をどんどん取っていくことができました。
管理会社でありつつ営業力もあるのが弊社の強みです。



2月～3月は逆に引越しでご退去されるお部屋も多くございましたが、
なるべく早く市場へ出したり、または市場へ出す前に条件がぴったりのお客様へ直に
ご提案する事ができたのが、特によかったのではないかと感じます。

口コミでご来店される方も本当に増えてまいりました。
繁忙期が終わっても、空室率を減らすべく、スタッフ一同頑張っております！



空室でお困りのオーナー様、またお困りのご友人がいらっしゃる方はぜひ弊社にご相談ください

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

自主管理のコストパフォーマンスを考える！

物件を新築・購入した際に、自分自身で管理する「自主管理」という選択肢があります。アパート経営は必ずしも管理会社の手を借りる必要はないのは事実です。時間的余裕とノウハウを持っている方であれば、自主管理は可能です。ただ、基本的に、入居者募集は不動産会社に依頼される方が大半です。オーナー様ご自身が管理業務を全て行う際の問題点としてあげられるのは、「入居者からのクレーム対応」や「滞納督促に関する問題」、「入居者募集」等と

多岐にわたります。今回は、実際に自主管理で業務を行う場合と、管理会社に仕事を任せる場合の比較をしていきたいと思います。

	自主管理の場合	管理委託の場合
入居者 クレーム対応	24時間、入居者から電話がかかってくるリスクが生じる。場合によっては物件にて現場対応を行う事案も発生。	24時間受付のコールセンターの一次対応や管理会社スタッフによる対応でオーナー様が対応する事案は殆どない。
滞納督促	オーナー様ご自身で入居者宅を訪問し、滞納賃料の取り立てを行う。滞納賃料が損失になるリスクもあり、精神的負担も大きい。裁判するにも手続きや弁護士の手配もご自身で行う。	入居者は家賃保証会社への加入が必須のため、入居時審査があり滞納リスクを軽減できる。仮に滞納が発生した場合でもオーナー様に賃料は振り込まれ、滞納の督促業務も保証会社が代行で行う。
入居者募集	オーナー様の知人や近親者のネットワークを活用し、入居希望者を探す必要があり、間口はかなり限られる。仮に仲介業者に入居者募集を依頼しても、管理料を払っていないため、紹介優先度は下がる。	大手ポータルサイトを活用し、入居希望者を集客する。紹介の優先順位は、 ①自社で管理している物件 ②家賃や広告料が高額な物件 ③新築や人気エリアの良質な物件となっている。
工事・ リフォーム	オーナー様ご自身で工事業者を手配。修繕が必要な箇所の見極めや、入居者に人気の設備動向等が把握できず、中途半端な仕上がりになることもある。また工期が長引く傾向があるため、空室損失期間が長期化しやすい。入居者に請求するかどうかの見極めも難しい。	お抱えの工事業者が複数社いるため、見積依頼～工事完了までスピーディーな対応が可能。最新の入居者動向を把握しており、入居が決まりやすいお部屋に仕上げる事ができる。入居者が負担する修繕範囲も適切に判断できる。

上記のように、オーナー様ご自身で物件を管理することにはメリットよりもデメリットの方が多いというのが実情です。管理を任せるといことは、オーナー様ご自身の負担を軽減することにも繋がります。特に遠隔地に物件を所有されている方の場合、物件の状況をすぐに把握するのが困難になります。管理を任せると費用とご自身の負担を天秤にかけたうえで今一度判断することが重要です。何かお困り事がある場合は、是非弊社までご相談ください。

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



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

知っておきたい2024年税制改正

今回は2024年の税制改正について、オーナー様向けの内容を改めてまとめたいと思います。賃貸経営と税金は切っても切り離せない内容であり、最も関心の高いテーマの1つだと思います。既にご存知の方もいらっしゃると思いますがポイントを整理させていただきました。今年の税制改正では、オーナー様に関わる内容として大きく2点が挙げられます。

知っておきたい2024年税制改正①

『経営セーフティ共済（倒産防止共済）の見直し』

- ・取引先が倒産した際に掛金の10倍の融資を受けることができる制度
- ・法人が支出した掛金は明細書の添付を要件に損金の額に算入される
- ・月額最大20万円で、最大800万円の掛金を経費計上可能
- ・40カ月継続して掛金を支払った以降は解約時100%掛金が返金される
※毎期掛金を経費計上して大規模修繕時に解約して使用



改正後

共済契約の解約後再契約した場合は、解約の日から2年を経過する日までの間に支出する掛金は損金の額に算入されない

本来の倒産時に融資を受けるためではなく、実務上は掛金を経費計上する節税商品としての利用が多かったことから、解約と再契約が立て続けに行われる際に制限が入った。

知っておきたい2024年税制改正②

『タワマン節税の見直し』

- ・土地の評価額は戸数が多いほど低くなる
- ・高層階ほど時価と評価額の差が大きくなる
総階数別乖離率（平成30年国税庁）



5階未満	10階未満	15階未満	20階未満	20階以上
1.490倍	2.005倍	2.310倍	2.605倍	3.160倍

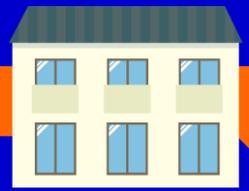
居住用区分マンションの評価方法の見直し

現行の相続税評価額×対象マンションの評価乖離率×0.6

※令和6年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与により取得した財産は上記評価方法により計算

居住用区分マンションについてのみの改正です。一棟アパート・一棟マンションや、テナントビル、貸倉庫、貸店舗、戸建貸家といった不動産は現行の評価方法のままです。

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



4月 特選投資物件のご紹介！

新築アパート ランド横浜蒔田

市営地下鉄ブルーライン「蒔田」駅 徒歩 5分
京急本線「南太田」駅 徒歩 14分



販売価格
9,880万円 (税込)

■満室想定利回り 7.26%
※月額想定収入 (共益費込) → 598,000円
※年間想定収入 (共益費込) → 7,176,000円

【物件概要】

- 所在/横浜市南区蒔田町875
- 土地面積/実測: 132.11㎡ (セットバック部分別)
- 構造規模/木造スレート葺3階建
- 権利/所有権 ○地目/宅地
- 私道負担/あり (セットバック部分約2.67㎡)
- 接道状況/幅員4m私道に6.15m接道
通行規制承諾有(私道持分なし)
- 床面積/175.62㎡
- 間取り/1K × 9部屋
- 完成予定/令和6年3月下旬~4月上旬
- 都市計画/市街化区域 ○用途地域/第一種住居地域
- 公法制限/準防火地域・第4種高度地区
宅地造成工事規制区域
- 建ぺい率/60% ○容積率/160%
- 引渡日/令和6年3月下旬~4月上旬予定
- 建築確認番号/第22KAK3建確02027号
- 設備/公営水道・公共下水・東京電力・都市ガス
- 備考/※別途水道加入金525,000円(税込)がかかります。
- ※司法書士、土地家屋調査士は完主指定です。
- ※想定賃料収入は1年間の想定(満室時)の予定収入です。
- ※【利回り(%)=年間賃料総額÷購入金額】



別添「想定賃料表」
別途共益費...3千円

部屋番号	301	302	303
専有面積	16.76㎡	19.46㎡	21.32㎡
家賃	64,000円	64,000円	65,000円
部屋番号	201	202	203
専有面積	16.76㎡	19.46㎡	21.32㎡
家賃	63,000円	63,000円	64,000円
部屋番号	101	102	103
専有面積	17.76㎡	19.46㎡	21.32㎡
家賃	62,000円	63,000円	63,000円

【設備】劣化等級2取得/LED照明/エアコン
IHキッチンヒーター/温水洗浄便座/バス・トイレ別
室内洗濯機置場/地上デジタル放送対応/インターネット設備

【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。

★キャッシュフローツリー目安

家賃収入	717.6 万円
- 空室損	35.8 万円
= 実効収入	681.8 万円
- 運営費	107.6 万円
= 営業純利益	574.2 万円
- 借入返済	348.0 万円
= 税引前CF	226.2 万円

【投資分析コメント】

横浜市、駅徒歩5分の物件です。新築につき賃料収入、修繕費も読みやすい物件です。間取り、設備も单身者をターゲットに充実しております。劣化等級も取得しており、好条件の融資が見込まれます。戸数も9戸ありリスク分散されており、一棟目にもオススメの物件です。

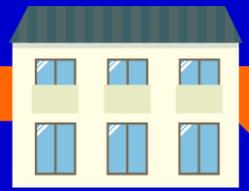
融資条件はお客様によって変わりますので最適な金融機関を斡旋させていただきます。お気軽にご相談くださいませ。行き違いで売却済みの際はご容赦願います。

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

4月 特選投資物件のご紹介！



新築一棟アパート
 横浜市西区元久保町
 保土ヶ谷駅 徒歩9分
 土地：166.28㎡ (50.30坪)
 建物：134.30㎡ (40.63坪)
 2023年4月 (新築)
 木造スレート葺2階建
7,980万円 (税込)
想定利回り6.91%

劣化対策等級2級取得
 2階は床下防音処理
 ハイグレードな仕様設備



一棟アパート
 横浜市金沢区六浦南
 六浦駅 徒歩3分
 土地：72.86㎡ (22.04坪)
 建物：141.58㎡ (42.82坪)
 1999年2月 (築25年)
 木造3階建
4,360万円 (税込)
想定利回り8.00%

駅近3分！平坦地
 3階はロフト付♪



一棟アパート
 千葉県習志野市実砌
 実砌駅 徒歩10分
 土地：172.97㎡ (52.32坪)
 建物：195.84㎡ (59.24坪)
 2014年7月 (築10年)
 木造2階建
6,100万円 (税込)
想定利回り7.04%

日大実砌キャンパスまで
 自転車で5分！ネット無料！



一棟アパート
 足立区本木南町
 扇大橋駅 徒歩17分
 土地：149.26㎡ (45.15坪)
 建物：154.52㎡ (46.74坪)
 2014年1月 (築10年)
 木造2階建
5,680万円 (税込)
想定利回り6.50%

木下工務店施工、全角部屋
 全戸南向き+バストイレ別



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7年)
 木造スレート葺3階建
9,980万円 (税込)
想定利回り6.57%

4路線利用可能！
 全居室角部屋



一棟アパート
 葛飾区宝町2丁目
 お花茶屋駅 徒歩3分
 土地：120.91㎡ (36.60坪)
 建物：139.12㎡ (42.10坪)
 1994年3月 (築30年)
 木造スレート葺2階建
7,250万円 (税込)
想定利回り7.34%

23区内、駅近！
 全8戸、1Kタイプ



一棟アパート
 江戸川区北小岩6丁目
 京成小岩駅 徒歩6分
 土地：57.60㎡ (17.42坪)
 建物：78.89㎡ (23.86坪)
 2017年11月 (築7年)
 木造スレート葺3階建て
4,830万円 (税込)
想定利回り6.21%

1R×5戸満室稼働中
 一棟耐火アパート



一棟アパート
 大田区南馬込1丁目
 西馬込駅 徒歩8分
 土地：155.77㎡ (47.12坪)
 建物：144.27㎡ (43.64坪)
 2013年3月 (築11年)
 木造2階建
12,888万円 (税込)
想定利回り6.97%

23区、ワンルーム×12戸
 シャワールーム+トイレ別

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)

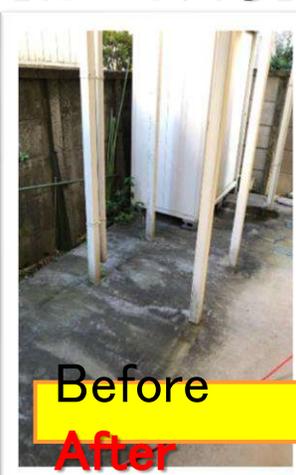
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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4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