

”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 5月号 ～

5月

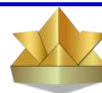


株式会社 矢島不動産管理

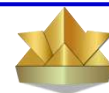
本店 東京都練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1F
TEL:03-3953-3446
江古田北口店 東京都練馬区旭丘2-45-5 島田ビル1F
TEL:03-3957-5515

 :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
- 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

読書と実践

先日「70才？まだまだ小僧だな」という文章に触れて、とても晴れやかな清々しい気持ちになりました。この言葉は90歳近い詩人の言葉だったと記憶しています。

日々成長し続けるという姿勢から力強さや若々しさを感じて、人生とは絶えず前進し学び続ける道であるなと実感しました。そして成長を志しているといつまでも若いのだとも感じました。

当社では他社に比べて、メンバーに対して勉強や読書を進める会社だと自負しています。

私自身も新しいことを学んだり、新たな気づきを得ることはとても楽しいです。この過程において大事なことは、自ら考えることと、そして他者の考えに触れることがとても大切です。

特に読書は、過去の偉大な経営者や思想家の知恵に触れることで、自分の人生や仕事に活かすことができます。

僕の部屋では、社会人生活が始まって24年が経つ今も、新社会人時代に購入した本が本棚に並んでおり、その中には松下幸之助や土光敏夫、中村天風など、時を超えて尊敬する人物たちの思想が沢山詰まっています。

一時期、実践することを言い訳に読書から離れていたときもありましたが、最近は実践と読書の両輪が必要だと強く感じています。何か新しい課題に直面したときは、すぐに関連する本を注文して斜め読みします。

読書と実践、この二つのバランスを見つけることで、自ら必要な変化をしていかなければと考えております。



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「祝日以外にもいろいろある〇〇の日」

5月と言えばゴールデンウィーク！
みなさまはどんな計画をされていますか？
今年は土日が重なる事もあって、
(あれ、いつもより少ない・・・?)と感じてしまいますね(笑)

日本は法律によって年間16日の「国民の祝日」があります。
世界の様々な国の「祝日」をいろいろ調べてみましたが、
宗教にまつわる祝日が多いという印象でした。
そんな中で「山の日」や「海の日」など、日本は世界から見るとユニークな祝日が多いようです。

そういえば祝日ではなくても、毎日なにかの記念日というものが制定されているのをご存知でしょうか？
例えば、5月5日は「こどもの日」の祝日でもありますが、
ほかに「おもちゃの日」でもあり、「薬の日」でもあり、「わかめの日」でもあるのです(笑)



「おもちゃの日」とは？

1949年に日本玩具協会と東京玩具人形問屋共同組合(現在の東京玩具人形協同組合)によって制定されました。
1948年に5月5日が「こどもの日」として制定されたことをきっかけに、
翌年、こどもによい玩具を与える”、“玩具を大切に”などを目的として
「おもちゃショー」などのイベントを実施しています。
今年の東京おもちゃショーは、8月31日～9月1日に東京ビッグサイトにて開催予定のようです。



「薬の日」、「わかめの日」とは？

「薬の日」については、1000年以上昔、当時の天皇が薬狩りを行い、
それ以来恒例行事になった事から「薬日」(くすりび) → 「薬の日」になったと、
日本の歴史書である「日本書紀」に記されています。



「わかめの日」については、1983年に日本わかめ協会によって制定されました。
「こどもの日」にちなみ、子供の成長や発育に欠かせないミネラル・カルシウム等を多く含んだ
ワカメをたくさん食べてもらおうと設けたそうです。

5月生まれの著名人、こんな方がいらっしゃいました！

記念日といえば誕生日！5月生まれの著名人は誰がいるでしょう。集めてみました。

4日オードリー・ヘップバーン(映画女優) 5日小林一茶(俳人)
7日チャイコフスキー(作曲家) 11日ダリ(画家) 20日相田みつを(詩人)
21日ルソー(画家) 22日コナン・ドイル(推理小説家)



結構クリエイティブ方面の人物が多かったです！どなたか同じ誕生日の方、いらっしゃいましたか？

5月生まれの方、お誕生日おめでとうございます！！



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

最近話題の「家族信託」について

オーナー様によって背景は様々ですが、最近ご相談が増えているケースが、相続「される側」の、ご家族、ご親族からの「ご本人様」の認知症対策です。認知症と判断されると、ご本人がいくら元気だと思っても資産が凍結された状態になってしまいます。その前にどんな対策をすればいいか、準備をしていない事でのリスクも踏まえて「家族信託」をテーマにお伝えさせていただきます。

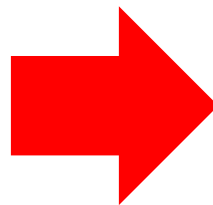
何の準備もしていないと、こんなトラブルに！

認知症になってしまうと、資産が凍結され、必要な時に資産を有効に活用できないケースが発生します。実際には、下記のような3つのポイントに留意する必要があります。

①銀行口座の凍結、②不動産の管理・運用・処分ができない、③資産が成年後見人の管理下に置かれる

認知症になると・・・

- ・銀行からお金が下せない
- ・賃貸借契約が結べない
- ・大規模修繕ができない
- ・売却、建て替えができない



※成年後見人を付けても、相続税対策での建築、売買はできない
※弁護士や司法書士などの専門職が後見人になると継続的に後見人報酬が発生する

家族信託（民事信託）は、認知症による上記のような資産凍結のリスクを未然に防ぐための財産管理の方法です。

現金や不動産を、管理・処分など目的を決めて自分の信頼する家族に託し、その管理や処分を代わりに行ってもらう仕組みです。財産を信託することで病気や認知症になっても

- ・**資産凍結を回避し、家族で思うような財産管理ができる。**
- ・**さらに相続対策（節税対策、争続回避）のための資産対策ができる**といったメリットが生まれます。



認知症は、誰にでも起こりうる可能性があります。

少し早いと思っても、ご家族で話し合う機会を持つことで、資産を守れる可能性が高まります。

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年の不動産投資の概要

不動産価格が上昇している一方で、収益不動産の取引は活況です。現在の相場も踏まえて物件タイプ別に2024年の不動産投資の概要をお伝えしていきたいと思っております。概ねの特徴をまとめましたが、新築、築浅系アパートは個人の方向けに金利約2%、自己資金10%目安、期間35年等、好条件の融資が増加しております。ただし、土地価格の上昇、建築コスト高騰により利回りが取れる物件は減っており、表面利回りが良い物件も賃貸需要が限られていたり、見込んでいた家賃が取れないケースもあるため、**融資条件に惑わされず、物件自体の収益性を見るのが重要**です。

新築、築浅系	アパート	マンション
利回り目安	都市エリア6%～、郊外エリア7%～	都心3%～
主な価格帯	5,000万円～1.5億円	2億円以上
投資の目的	主にインカムゲイン、キャピタルゲイン	主に相続税対策、資産の保全
業界の特徴	アパート建売業者の販売が多い	デベロッパーの新規参入が増加
投資の特性	融資条件が良いが賃貸需要に注意	利回りが低いので購入者層は限られる

築古系	アパート	マンション
利回り目安	エリアによるが7～10%以上	エリアによるが7～10%以上
主な価格帯	5,000万円～1.5億円	5,000万円～2億円
投資の目的	主にインカムゲイン、所得税対策	インカムゲイン、キャピタルゲイン、資産の保全等
業界の特徴	減価償却重視の買取再販が増加	仲介、買取再販共に多い
投資の特性	修繕リスクに注意	修繕リスクに注意

新築マンションについては立地重視で利回りが低くても先程のお話のように相続対策、円安対策等に取り組む富裕層の方もいらっしゃいます。特に最近では、分譲マンションのデベロッパーも大きな土地を仕入れづらくなっているため、このようなニーズの賃貸マンションの開発販売に参入する事業者も増加しつつあります。

一方で、5階建てエレベータが付いていない物件、極端に間取りが狭い物件等は利回りが高く設定されていても注意が必要です。賃貸付けが苦戦し、空室損や広告費支出の増加、退去も多い傾向にあるため原状回復費の増加も懸念されます。築古アパート、マンションについては共通して修繕リスクに注意が必要です。

築古アパートは、特に首都圏を中心に減価償却にフォーカスした所得税対策の商品が増加しております。例えば建物価格が4,000万円の築30年の木造アパートであれば、年間の減価償却は1,000万円となり、所得税の高い方にとっては大きな節税になります。

しかし、想定以上に修繕費が掛かるケース、大規模修繕工事実施済で購入したはずが工事の質が悪く防水がすぐに剥がれてしまったケース、減価償却が終了したタイミングで売却するはずが残債よりも低い金額になってしまったケース等もあるため、やはり物件自体の見極めが重要です。

築古マンションについては、立地と利回り重視で、長期保有目的で購入される方も多いですが、やはり修繕リスクを考慮しなければなりません。特にアパートと比べると大規模修繕工事規模が大きく、設備が多い物件もありますので、想定される修繕費については細心の注意が必要です。築古マンションの管理実績の多い会社に相談することがオススメです。

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



5月 特選投資物件のご紹介！

価格

4,380

万円

交通

京成本線「堀切菖蒲園」駅 徒歩10分

所在

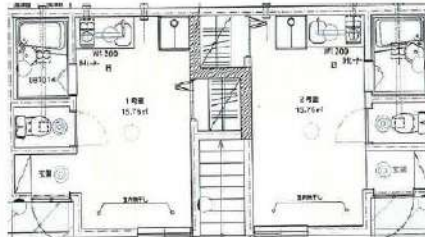
東京都葛飾区堀切2-20-4

東南角地！通風・陽当り良好◎
築12年！バストイレ別♪

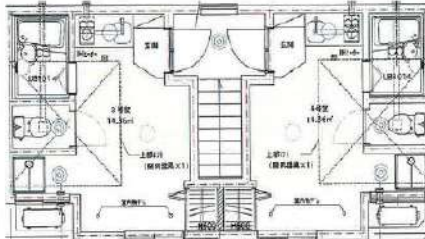
◎堀切菖蒲園まで徒歩2分◎

PLANDIA堀切

【間取り図】
1F



2F



権利	所有権
面積(公簿)	92.49㎡ 27.98 坪
私道	有
地目	宅地
地勢	平坦
接面道路	南側 約4m 私道 東側 約4m 私道
構造	木造スレート葺2階建
築年数	2012年7月
1階	33.53㎡
2階	33.53㎡
合計	67.06㎡
間取り	ワンルーム×4戸
都市計画	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	70%
容積率	160%
防火地域	無
高度地区	第2種
計画道路	無
区画整理	無
駐車場	無
エレベーター	無
飲用水	公営水道
汚水	本下水
ガス	都市ガス
雑排水	本下水
現況	賃貸中
引渡	相談
満室賃料	278.4万円/年
想定利回り	6.35%
※土地面積(公簿)に私道負担	44.56㎡が含まれます。
その他	別途自動販売機/電柱土地使料による収入有。

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.6%/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。

★キャッシュフロー目安

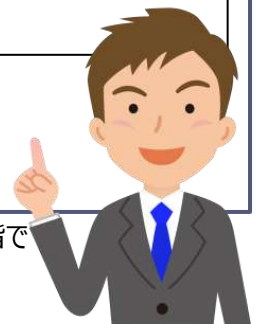
家賃収入	278.4 万円
- 空室損	13.9 万円
= 実効収入	264.5 万円
- 運営費	41.7 万円
= 営業純利益	222.8 万円
- 借入返済	165.5 万円
= 税引前CF	57.3 万円

【投資分析コメント】

堀切菖蒲園、駅徒歩10分の物件です。築浅につき賃料収入、修繕費も読みやすい物件です。現在は供給が少ない小ぶりな一棟アパートで、不動産投資1件目の方にもオススメです。築年数もまだ浅いため、融資期間も30年と長く組めるため、CFも期待できる物件です。

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



5月 特選投資物件のご紹介！



駅近+角地
満室稼働中！

一棟収益アパート
松戸市五香西1丁目
五香駅 徒歩4分
土地：83.05㎡ (25.12坪)
建物：174.46㎡ (52.77坪)
1999年5月 (築25年)
木造3階建
2,999万円 (税込)
想定利回り7.56%



土地面積約300坪！
駐車場25台分あり！

一棟アパート
千葉市中央区村田町
浜野駅 徒歩10分
土地：990.76㎡ (299.7坪)
建物：283.61㎡ (85.79坪)
2004年8月 (築19年)
木造2階建
9,390万円 (税込)
想定利回り7.13%



周辺環境良好な角地
検査済証あり！

一棟マンション
川越市新宿町2丁目
川越駅 徒歩9分
土地：362.55㎡ (109.67坪)
建物：495.36㎡ (149.85坪)
2006年5月 (築18年)
鉄骨造陸屋根3階建
19,800万円 (税込)
想定利回り7.03%



劣化対策等級3取得！
築浅！1K×9戸満室！

一棟アパート
千葉県松戸市二ツ木
新松戸駅 徒歩11分
土地：142.96㎡ (43.25坪)
建物：243.42㎡ (73.63坪)
2023年9月 (築1年)
木造3階建
8,300万円 (税込)
想定利回り6.79%



劣化対策等級2級取得！
性能評価あり！

一棟アパート
豊島区长崎3丁目
東長崎駅 徒歩8分
土地：151.06㎡ (45.69坪)
建物：178.28㎡ (53.92坪)
2018年2月 (築6年)
木造2階建
13,500万円 (税込)
想定利回り5.81%



人気の東急線エリア！

一棟マンション
川崎市高津区末長1丁目
梶が谷駅 徒歩6分
土地：137.00㎡ (41.44坪)
建物：263.67㎡ (79.76坪)
1994年3月 (築30年)
鉄筋コンクリート造4階建
9,000万円 (税込)
想定利回り6.40%



全6戸、満室稼働中！

一棟アパート
横浜市港南区日野
港南中央駅 徒歩10分
土地：193.57㎡ (58.56坪)
建物：99.36㎡ (30.06坪)
2013年8月 (築11年)
木造スレート葺2階建
5,620万円 (税込)
想定利回り7.01%



JR国分寺駅エリア！
満室稼働中！

一棟マンション
国分寺市泉町1丁目
国分寺駅 徒歩7分
土地：229.96㎡ (69.56坪)
建物：343.43㎡ (103.89坪)
2003年12月 (築21年)
鉄骨造陸屋根3階建
16,800万円 (税込)
想定利回り7.01%

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

～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)

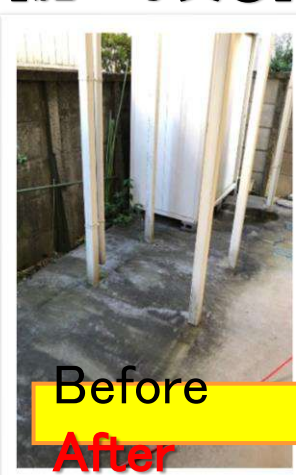
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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

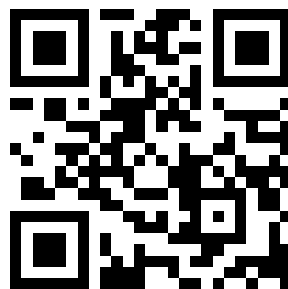
2024年5月25日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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