

”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 6月号 ～

6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



: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 実需・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

新しい相続相談 (シニアステージプランニング)について

仕事柄、ご相続の相談に触れる機会も多いのですが、最近新しい気づきがありました。それは65才を過ぎたあとの人生をどう生きるかという相続対策？(シニアステージ・プランニング?)です。

子供たちに相続する財産は確保しながらも、まだまだ心身共に健康で元気な自分や奥様がやりたいことをやって生きたい。
ただし、お金を使い切ってしまうては本当の老後で苦労しますので、経済的な裏付けをしっかりとシュミレーション出来たらというご依頼です。

当社では相続税のシュミレーションができる体制ではありますが、基本的には財産の分割案をいくつかパターンでだして、それぞれの相続税がいくらになるかを出すものです。
また事前対策として、相続対策用の物件を購入して、相続税を安くするシュミレーションも得意ですが、毎年いくら使えるのかというご相談は初めてで新しいお話に自分も嬉しくなっています。

今の時代、日々を生きるということだけでも大変な世の中です。
長く心身ともに健康に生きているというだけで人生の勝ち組だと言えるでしょう。
さらに自分でやりたいことが経済的裏付けをもってできるようなことになれば、その方の人生をもっと豊かにできるかもしれません。
そんな新しい価値提案につながる可能性があると思うと私まで楽しく感じております。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(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。



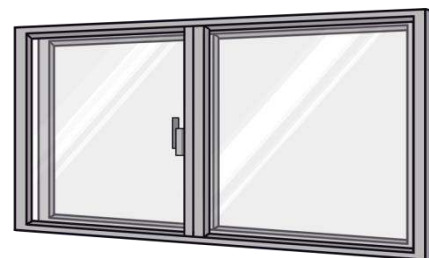
特集「似ている言葉、違いがわかりますか？」

日本語って難しい・・・日本人がそう思うのですから日本語を話せる外国の方々には本当にすごい、と思う今日この頃です。普段の生活の中で、(あれ？これは合っているかな?)と思うことや(ん？それはどう違うのかしら)と思う言葉やフレーズがありませんか？



「防音」、「遮音」、「吸音」の違い

コロナあたりから特に騒音の問題は多くなっています。この3つの違いは为什么呢。



- 防音** : 防音とは、遮音と吸音を含む音対策の総称です。なので、遮音と吸音は、防音の為の手法となります。
- 遮音** : 遮音とは文字通り、音を遮ることで外に漏れないようにするという仕組みの防音対策の方法です。具体的には、音を反射させることで壁の外などに音が突き抜けてしまうことを防いでいます。
- 吸音** : 吸音とは、特殊な素材を使って文字通り音を吸収することで騒音を軽減させる防音対策方法のひとつです。吸音された音(空気や物体の振動)は、なんと熱エネルギーに変換されます。

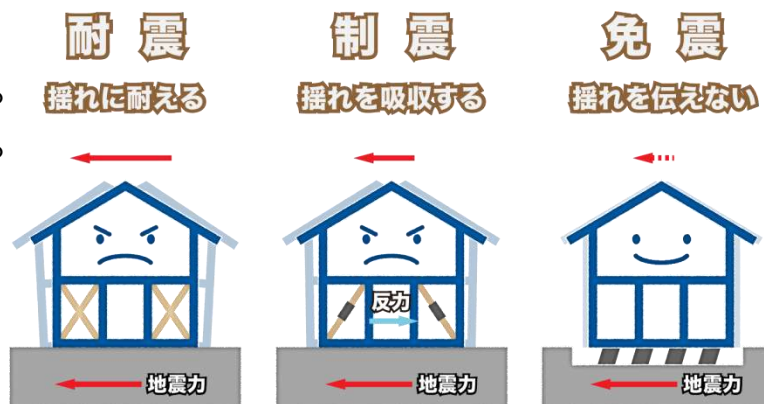
防音対策は、性質の違う「遮音」と「吸音」を組み合わせる事が重要なんですね。

「耐震」、「免振」、「制振」の違い

年始の大きな地震が記憶に新しいですが、この3つの言葉も似ていますね。調べてみると、実は上記の「音」に似ている気もしました。音も「振動」ですね♪

- 耐震** : 地震の揺れに**耐える**構造。
- 免振** : 地震の揺れを**受け流す**構造。
- 制振** : 地震の揺れを**吸収する**構造。

なんだか物理の授業を聞いているような気持ちになってきましたが、それぞれの性質を備えた商品や技術が増えていて、調べていくのも楽しくなってきました。



建物の構造はなかなか難しいですが、防音対策については、住んでいる自分ができる工夫もありそうです♪

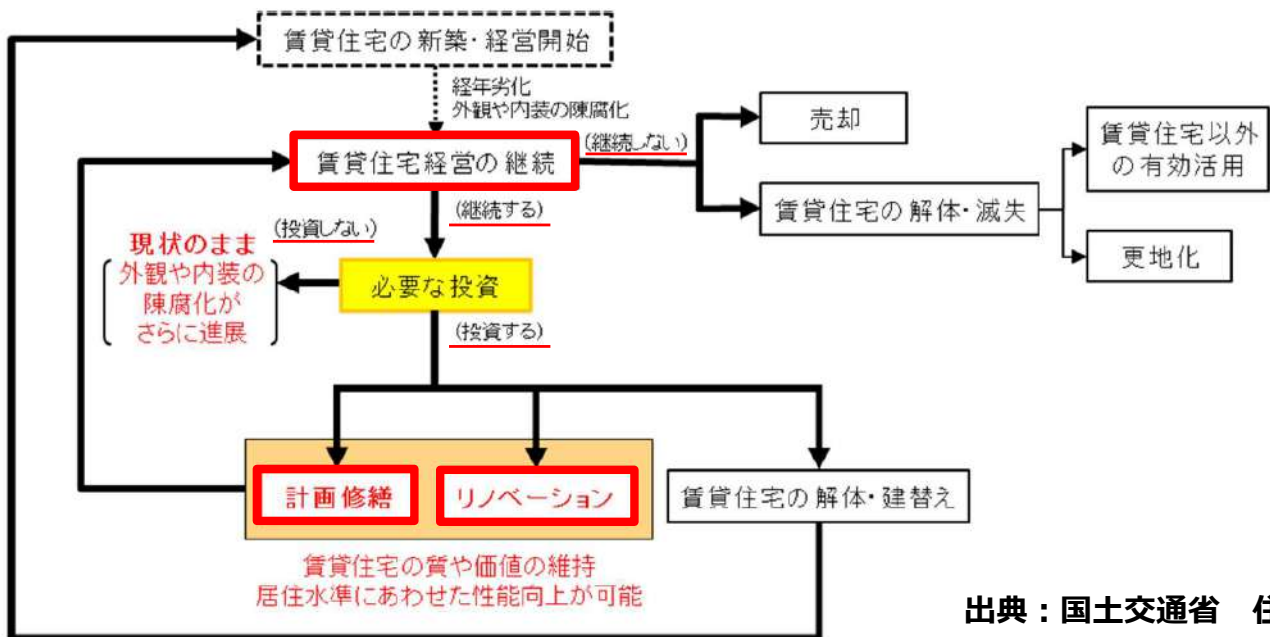
昔からある騒音問題、共同住宅に住んでいる人それぞれが工夫できる事、ありそうです。



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

賃貸経営における 正しい投資判断のタイミング

昨今、賃貸経営において『修繕を行う適切なタイミングがわからない』というオーナー様の声が増加しております。日本全国の賃貸物件のうち、築20年以上の物件割合は約60%となっている状況で、如何に『建物の長寿命化』を図るかが重要なポイントです。オーナー様によって、将来の出口戦略は人それぞれですが修繕を行う場合が適切なタイミングで投資を行っていく必要があります。以下は、国土交通省より出されている賃貸経営において投資を求められるタイミングの方針です。賃貸経営を継続する場合、要所要所で必要な投資が必要です。



出典：国土交通省 住宅局

【賃貸経営における計画修繕工事の目安時期】

以下に修繕工事の目安時期についてまとめました。物件の状態やオーナー様の目的によって方針は変わりますが、費用対効果を考え、実施判断していただければと思います。状況によっては、売却や建替え、更地にして別の運用方法もあり得ます。

【建築項目】	【周期】
大規模修繕工事	▶ 15～20年に1回
鉄部塗装工事	▶ 5～10年に1回

【設備項目】	【周期】
給水ポンプ交換	▶ 15～20年に1回
給水ポンプ整備	▶ 5～10年に1回
エレベータ更新	▶ 30年に1回
給排水管更新	▶ 30～40年に1回

【室内グレードアップ】	【周期】
設備交換	▶ 10～15年に1回
リノベーション	▶ 15～20年に1回

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

「今こそおさらい！ 建て替えの基礎知識」

先程のコラムでも記載の通り、築年数の古い物件がこれから更に増えて行きます。地域では築30年を超えるアパートも珍しくありません。**資産は維持したいけど、古い物件のままで10年20年賃貸経営を続けていくのは不安、退去の手続きはどうすれば良いのか等**、そんなオーナー様の声も聞くようになってきました。今回はオーナー様にとって身近になったアパートの建て替えについて検討する場合の基礎知識をお伝えします。

建て替えをしない方が良い物件もある！

古くなって入居が厳しい。賃料が大きく下がっている。こんな物件は建て替えを検討したくなるケースの一つですが、もし中期的にみて「そもそも立地が悪く満室にしづらい」というケースの場合は、売却や資産の組み換えを検討されるのが無難です。**「建て替えによって立地の不利を挽回するのは難しい」**ということは念頭に置いておきましょう。

建て替えで押さえておきたい基礎知識

アパートの建て替えの目安は、

- ① **建築時期**
- ② **今後かかる投資**
- ③ **空室状況（過多）**
- ④ **節税効果（所得税・相続税）**

の4つです。借入返済が終わっていればそれなりに収益が出るケースも多くなります。ただ、それ以上に**コストがかかる（不安がある）、収益を上げるのには限界がある、その後の経営・相続において、節税効果が見込めなくなっている、というケースは建て替え検討ケースです。**



建て替えの一番の課題は・・・

いざ、建て替えになったら・・・具体的には

①立ち退き ②解体工事費 の2つが必要になります。こういった動きを具体的に進める場合、ある程度の費用と労力が掛かります。**こういった費用を踏まえたうえで、建て替えのメリットがあるのか、ないのかを総合的に判断する必要があります。**

もし建て替えを検討されていて、具体的に何をすればよいか迷ったら、ぜひ気軽にお声がけください。



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

6月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
江古田駅 徒歩7分
専有面積:52.97㎡(16.02坪)
1987年6月築
鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
5階 2DK
3,580万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩2分
専有面積:68.32㎡(20.66坪)
2002年8月築
鉄筋コンクリート造9階建
9階 3LDK
6,180万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩8分
専有面積:61.28㎡(18.53坪)
1996年1月築
鉄骨鉄筋コンクリート造12階建
3階 2LDK
5,780万円



中古マンション
落合南長崎駅 徒歩5分
専有面積:71.92㎡(21.75坪)
2003年1月築
鉄筋コンクリート造10階建
6階 3LDK
6,280万円



新築戸建
江古田駅 徒歩8分
敷地面積:75.46㎡(22.82坪)
延床面積:102.68㎡(31.06坪)
2024年7月竣工予定
木造2階建 3LDK
(小屋裏収納+車庫付)
7,580万円



中古戸建
江古田駅 徒歩6分
敷地面積:37.24㎡(11.26坪)
延床面積:60.40㎡(18.27坪)
2020年1月築
木造3階建 2SLDK
(床暖房付)
7,580万円

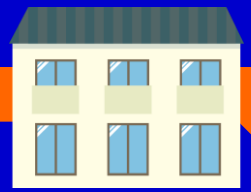


都心中古マンション
麻布十番駅 徒歩3分
専有面積:54.94㎡(16.61坪)
2000年3月築
鉄筋コンクリート造10階建
4階 2LDK
12,000万円



都心中古マンション
目黒駅 徒歩13分
専有面積:55.92㎡(16.91坪)
2021年6月築
鉄筋コンクリート造14階建
14階 1LDK
8,680万円

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・宮城



6月 特選投資物件のご紹介！



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㎡ (15.09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
5,200万円(税込)
想定利回り6.83%



一棟アパート
 練馬区旭丘1丁目
 江古田駅 徒歩6分
 土地：53.74㎡ (16.26坪)
 建物：63.08㎡ (19.09坪)
 2000年9月 (築24年)
 木造3階建
3,780万円(税込)
想定利回り5.0%



一棟マンション
 練馬区旭丘1丁目
 江古田駅 徒歩3分
 土地：83.88㎡ (25.37坪)
 建物：356.12㎡ (107.72坪)
 1995年5月 (築29年)
 鉄骨造陸屋根7階建
21,000万円(税込)
想定利回り5.29%



一棟マンション
 練馬区豊玉上2丁目
 桜台駅 徒歩3分
 土地：97.53㎡ (29.5坪)
 建物：318.29㎡ (96.28坪)
 1984年9月 (築40年)
 鉄筋コンクリート造4階建
13,800万円(税込)
想定利回り6.1%



一棟マンション
 練馬区旭丘1丁目
 江古田駅 徒歩3分
 土地：113.03㎡ (34.19坪)
 建物：329.87㎡ (99.78坪)
 1982年4月 (築42年)
 鉄筋コンクリート造4階建
18,600万円(税込)
想定利回り4.74%



一棟アパート
 大田区大森中1丁目
 大森駅 徒歩5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
9,520万円
想定利回り6.0%



区分マンション
 北区上十条5丁目
 十条駅 徒歩13分
 専有面積：17.04㎡ (5.15坪)
 1988年7月 (築36年)
 鉄筋コンクリート造4階建
980万円
想定利回り7.1%



一棟アパート
 川崎市多摩区菅北浦
 稲田堤駅 徒歩8分
 土地：143.0㎡ (43.25坪)
 建物：159.6㎡ (48.27坪)
 2005年3月 (築19年)
 木造スレート葺2階建
5,980万円(税込)
想定利回り6.5%

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)

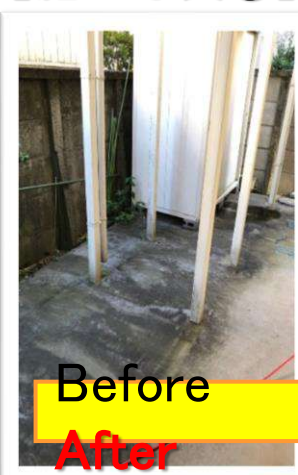
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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6月29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