

”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 7月号 ～

7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
- P2 特集ページ「新しいお札が発行」
- 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 実需物件情報ページ
- P8 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

積極的に行動しよう！

先日、税務署の職員さんと知り合う機会があり、個別にいろいろと相談を受けました。

彼はまだ27歳と若く、一見して仕事が出来そうな好青年でした。彼から「不動産はこれから上がりますか？下がりますか？金利はどうなるでしょうか？」などの質問を受け、それに回答していく中で、ふと「投資で失敗したことがありますか？」と聞かれ、少し考えさせられました。思い返してみても、僕は「ないです」と答えました。

もちろん、投資の失敗はたくさんあります。

しかし、投資は自己責任なので、たとえ負けてもそこで気づきを得られれば、それでよしと考えています。それは自分にとって失敗ではないからです。

ポジティブシンキングなのか、負けを認めない思考なのかは置いておいて、そう答えた後にすぐ「でも失敗というのは、行動しなかったことです」と続けました。この投資をやりたいなと思っても行動しなかった時は、後から考えて「あのときこうすればよかった」と後悔につながります。これこそが自分にとっての失敗と言えるでしょう。

何よりも行動の大切さを若い彼に伝えたい気持ちが前のめりに出てきた瞬間でした。自分が仕事をしながら投資できる期間(定年60歳まで)を考えると、27歳の彼にとってはあと33年しか時間がありません。この期間にしっかり投資してお金を運用していくことが最も大切だと力説しました。そうすれば2000万円問題など何ら怖くありません。

これは自分自身の経験でもあります。

私自身も投資は27歳のときに株式投資からスタートしました。

30歳を過ぎて不動産投資を行い、いま49歳になりましたが、まだ不動産投資は継続しています。わずかではありますが毎月入ってくる家賃収入は自分自身の心のゆとりにもなっています。

時間は元に戻すことはできません。

決断と行動は、投資にとって最も大事なことです。

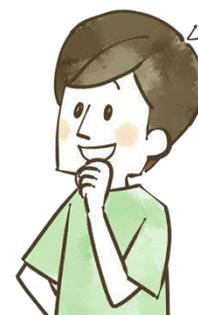
行動しないことが失敗なのだ、積極的に行動しよう！と徐々に若い方に力説した私でした。



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



特集「新しいお札が発行！それに伴う注意点」

2024年7月3日、ついに新しい紙幣が発行されます。
一万円札、五千円札、千円札の3種類が同時に生まれ変わります！

デザインが変わるのは2004年以来で20年ぶりです。
新しいお札が発行されても、今までのお札はもちろん使えます。
今までの一万円札、五千円札、二千円札、千円札の4種類以外の
昭和に発行され現在は発行停止しているものでも18種類のお札は使用可能だそうです。



注意

「現在のお札は使えなくなるので新しいお札と交換しますよ」などと持ちかけて、現金の手渡しや口座への振込を促す詐欺行為にはくれぐれもご注意ください！

タンス預金にご注意を！



自宅に現金を保管する事を「タンス預金」と呼ばれていますが、
タンス預金、へそくり？されている方、いらっしゃいますか？
今回の新札発行の目的のひとつに、「タンス預金のあぶり出し」があります。

というのも、旧紙幣のタンス預金をしている人は新紙幣が発行された後に、
旧紙幣を新紙幣に交換するために銀行に持ち込むことが予想されます。

そうすると、タンス預金として埋もれていた現金が市場に出回るようになり
その現金が消費や投資に回って、経済の活性化が見込まれるという事です。



旧紙幣をタンス預金で保有することで、実はリスクがあるのもご存知ですか？
年数が経つと、旧紙幣は自動販売機やATMで読み込まれなくなる可能性があります。

また、緊急でまとまったお金が必要な時にいつでも
手数料なしで使えるというメリットがある一方で、
自然災害や盗難、火事、紛失などのリスクもあります。
現金は火災保険や地震保険の補償対象外なので、上記被害にあったら一瞬で失います。



物価の上昇に弱く、長期的な資産形成、そして相続には向かない事なども考慮し、
不測の事態に備え、必要な額だけ確保しておくようにしましょう！

資産形成に関する相談もぜひお気軽にお問い合わせください。0120-07-2525



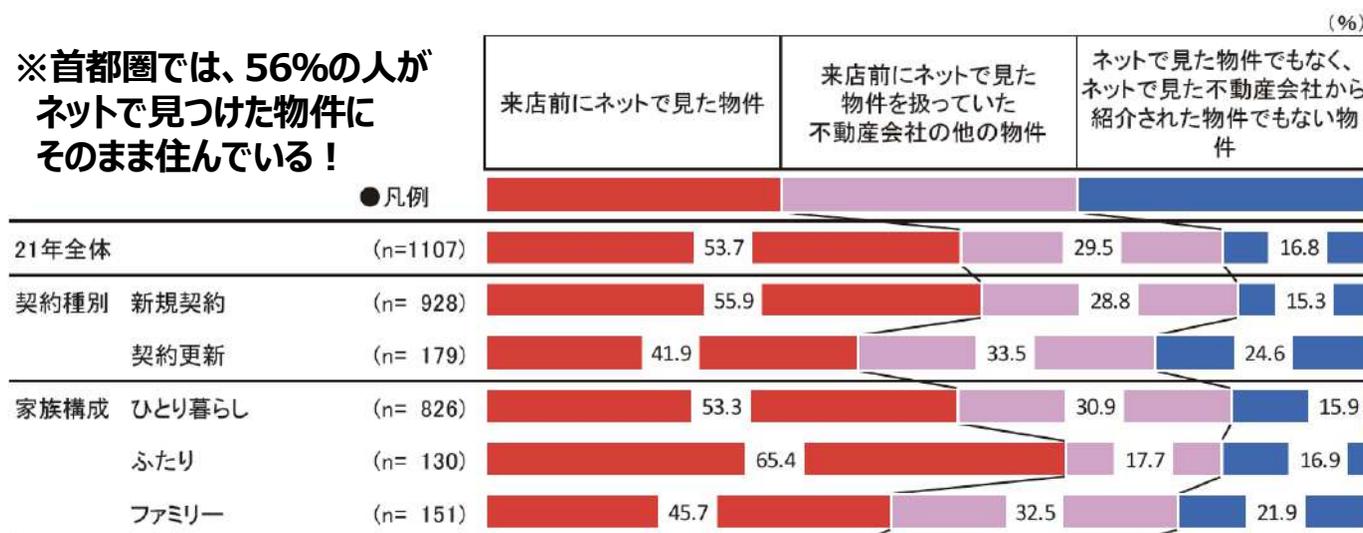
株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

借り手の変化 部屋探しの変化、ネットでのプレゼン力

賃貸市場も月日が流れ、日に日に時代の流れを感じます。今や完全に部屋はインターネットで探す時代に突入しております。部屋探しにおける行動は、店舗訪問数、平均1.6件、物件見学数、平均2.7件、更に首都圏では56%の方がネットで見た物件をそのまま契約しているというデータもあります。

このような状況でありますから、我々不動産会社がネットに力を入れることは必須です。また8割の方が気になった物件の物件名をネット検索しております。今回はネットでのプレゼン力、ポータルサイト活用のポイントをまとめさせていただきます。

※首都圏では、56%の人が
ネットで見た物件に
そのまま住んでいる！



掲載する情報の量と質が大事



ポータルサイト活用のポイント

1. 物件の写真を多く掲載する（ポイント：欠点を隠さない）
2. 「家具」がある写真がよりわかり易い
3. 「動画」もあると良い（部屋内だけでなく外観、周辺環境も）
4. 周辺環境の紹介（写真や「文章」が重要）
5. 住所を特定する（6割の人がストリートビューで確認している）



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

一棟収益物件の取引件数、過去最高！

2023年の一棟収益物件の取引件数が過去最高であることが確認されました。この調査が開始されて以来、取引件数は毎年増加傾向にあります。時期によって特色があります。

例えば、多くの給与所得者が不動産投資に参入した不動産投資ブームの時期である2016年、2017年は取引件数が30,000件を突破しております。

国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に弊社にて作成

全国	件数	前年比	法人買主	法人割合
2010	15,634	-	7,351	47.0%
2011	16,270	104.1%	7,908	48.6%
2012	18,945	116.4%	9,597	50.7%
2013	22,038	116.3%	11,707	53.1%
2014	25,114	114.0%	13,751	54.8%
2015	28,345	112.9%	16,264	57.4%
2016	31,079	109.6%	18,596	59.8%
2017	32,441	104.4%	20,717	63.9%
2018	29,655	91.4%	20,292	68.4%
2019	27,736	93.5%	19,118	68.9%
2020	25,543	92.1%	18,000	70.5%
2021	28,982	113.5%	21,058	72.7%
2022	32,381	111.7%	23,795	73.5%
2023	35,312	109.1%	25,780	73.0%

しかし、その後のスルガショックで不動産投資は一気に冷え込み、融資の引締めが続き、取引件数が落ち込みました。更に、2020年のコロナショックによる営業制限もあり、取引件数は更に落ち、一棟収益物件の取引件数は、当時の全盛期の2割以上も下がりました。

ところが、コロナ禍の規制緩和と共に、取引件数は反動もあり、回復を続け、遂に昨年の2023年は過去最高となりました。その間、価格が上昇したエリアも多い中、取引件数は伸び続けている状況です。

考えられる要因として、投資用ローンの復活、株高に円安、資産形成ニーズの高まり、インバウンド需要等、様々な要因が挙げられますが、価格が上昇しているエリアについては、更に上がるという期待感もあります。

特に好立地の分譲マンションなど、1年半ほど前の相場で購入した物件が今年1,500万円高く売れた事例もあります。今後も好立地案件においては手堅い需要が予測されます。

立地重視で利回りが低くても富裕層の相続対策を中心に引渡しが続いている状況です。特に個人で保有してから5年間が経過し、長期譲渡の税率を迎えたお客様等は現在の不動産価値を査定のうち、将来家賃も考慮して、保有か売却かを考えても良いかもしれません。

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

7月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
小竹向原駅 徒歩5分
専有面積:51.67㎡(15.63坪)
2024年4月築
鉄筋コンクリート造12階建
4階 2LDK
7,380万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩10分
専有面積:58.1㎡(17.57坪)
2018年2月築
鉄筋コンクリート造15階建
11階 2DK
6,980万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩6分
専有面積:66.28㎡(20.05坪)
2010年12月築
鉄筋コンクリート造11階建
11階 2LDK
6,490万円



中古マンション
江古田駅 徒歩6分
専有面積:52.38㎡(15.84坪)
1972年6月築
鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
9階 2SDK
3,880万円
大規模修繕・耐震補強工事完了



新築戸建
江古田駅 徒歩8分
敷地面積:97.15㎡(29.38坪)
延床面積:107.69㎡(32.65坪)
2024年4月完成
木造2階建 4LDK
(小屋裏収納+車庫付)
9,680万円



新築戸建
西落合南長崎駅 徒歩7分
敷地面積:63.12㎡(19.09坪)
延床面積:100.92㎡(30.52坪)
2024年6月完成
木造3階建 4LDK
(小屋裏収納+車庫付)
8,880万円

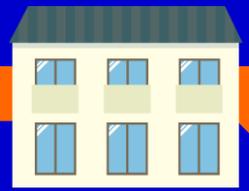


新築戸建
新江古田駅 徒歩6分
敷地面積:64.45㎡(19.49坪)
延床面積:115.52㎡(34.94坪)
2024年7月完成予定
木造3階建 4LDK
7,990万円



新築戸建
江古田駅 徒歩7分
敷地面積:41.33㎡(12.50坪)
延床面積:71.60㎡(21.65坪)
2024年7月完成予定
木造3階建 3LDK
6,780万円

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



7月 特選投資物件のご紹介！



借地権付一棟アパート
 中野区江原町1丁目
 新江古田駅 徒歩10分
 土地:209.33㎡(63.32坪)
 建物:188.14㎡(56.91坪)
 2021年5月(築3年)
 木造2階建
10,600万円(税込)
想定利回り7.03%



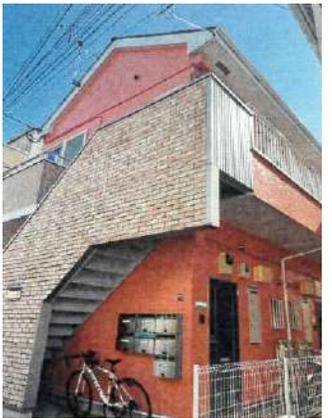
一棟収益物件
 豊島区南長崎4丁目
 東長崎駅 徒歩7分
 土地:86.53㎡(25.87坪)
 建物:138.32㎡(41.84坪)
 2004年11月(築20年)
 木造スレート葺3階建
8,980万円(税込)
想定利回り13.2%



一棟アパート
 中野区江古田3丁目
 新江古田駅 徒歩8分
 土地:90.72㎡(27.44坪)
 建物:80.88㎡(24.46坪)
 2016年5月(築8年)
 木造2階建
8,400万円(税込)
想定利回り6.4%



一棟アパート
 練馬区豊玉北1丁目
 新江古田駅 徒歩3分
 土地:96.96㎡(29.33坪)
 建物:93.74㎡(28.35坪)
 2012年1月(築12年)
 木造2階建
9,500万円(税込)
想定利回り6.72%



一棟アパート
 板橋区富士見町5丁目
 板橋本町駅 徒歩5分
 土地:81.70㎡(24.71坪)
 建物:77.28㎡(23.38坪)
 2004年3月(築20年)
 木造スレート葺2階建
5,200万円(税込)
想定利回り6.85%



一棟アパート
 神奈川県相模原市南区
 小田急相模原駅 徒歩8分
 土地:145.56㎡(44.03坪)
 建物:153.64㎡(46.47坪)
 2019年1月(築5年)
 木造2階建
4,480万円(税込)
想定利回り7.63%



一棟アパート
 埼玉県坂戸市南町
 坂戸駅 徒歩5分
 土地:220.09㎡(66.57坪)
 建物:234.48㎡(70.93坪)
 2008年10月(築16年)
 木造3階建
6,200万円(税込)
想定利回り9.0%



一棟アパート
 世田谷区上北沢1丁目
 上北沢駅 徒歩7分
 土地:179.49㎡(54.29坪)
 建物:180.90㎡(54.72坪)
 1986年6月(築38年)
 木造スレート葺2階建
12,000万円(税込)
想定利回り6.73%

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)

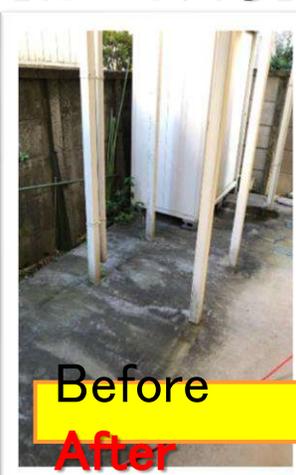
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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7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