

”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 10月号 ～

10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
- 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

## 「若い人たちへ 不動産投資をはじめるにはどうしたらいいか？」

若い人たちが不動産投資を始めるにはどうしたらいいですか？という質問を受けました。これに対する僕の答えは明確で、それは「貯金」と「自分のビジネス価値を高めること」の2つです。

まず、給料の1/3を貯金し、残りで生活する習慣を身につけましょう。特に独身のうちは、これが可能です。1年で100万円を目標に貯め、無駄遣いを抑えることが大切です。

毎月8万円の貯金を2年続ければ、200～300万円貯まり、最初の不動産購入に必要な頭金が準備できます。

(ただし自分の仕事につながるような自己成長のためのお金はどんどん積極的に使ってください。)

最初に購入する物件は、1000万円前後の中古区分マンションがおすすめです。特に、「購入金額と売却価格に大きな差がない」物件を選び、家賃収入を得ながら貯金をさらに積み増します。

2戸目の物件も上記の方法で購入すれば、資産が増えるという実感がわいてくるはずですよ。

上記物件を10～15年かけて2戸を完済すれば、35才前後で2000万円の頭金ができ、いよいよ6000万円前後の一棟物件にチャレンジできるようになります。

ここまで頑張れば、30代で6000万円以上の資産を築ける可能性が生まれるのです。

この段階では、ビジネスマンとしての年収も重要になります。

年収700万～1000万円に達していれば、それだけで融資の信用力も高まり、不動産投資の幅が広がります。したがって20代から仕事に集中して自分の能力を上げていく努力をすることも非常に大切です。

仕事は人生そのものでもあります。仕事の充実が人生を充実させることにつながります。



したがって自分のビジネス価値を高める日々の努力と勉強は本当に大切なのです。

20代のうちに、この「貯蓄」と「自分のビジネス価値を高める」サイクルを作り上げることが人生にとって非常に大切です。

最近では、不動産投資で「FIRE(経済的自由&リタイア)」を目指すことが流行していますが、私が強調したいのは、コツコツとした貯金と自己成長こそが最も堅実な道だということです。自分のスキルや価値を高め、仕事で成果を出すことが最も重要です。夢ばかり追いかけるのではなく、努力を続けることで資産形成は確実に進みます。

無駄遣いを避け、「貯金」と「勉強」に集中しましょう。

ビジネスでは、頑張った分だけ必ず成果が得られます。

日々の努力が未来の自分の資産と成長につながります。

少しずつ努力を積み重ね、自分の人生を豊かにしていきましょう。





# 特集 「日本語って難しい！難しい漢字、わかりますか？」

普段会話をしている時はあまり気にすることがなくても、メールやお手紙など、文章を書いていると(あれ?)と思う事がよくあります。言葉や言い回しなど、(これは合っているのかな?)と不安でネットで調べたり、人の文章を読んで(この表現は間違っているんじゃないか)と思って聞いてみたり。

テレビで難しい漢字の読み方をあてるようなクイズ番組を見ているとそんな漢字があるんだ...と新たな発見がある事も少なくありません。

漢字は読むことはできても書けないことが多いのでしょうか？パソコンやスマホだと勝手に表示されるのでありがたいもののそのために読めなくなったり書けなくなっているような気がします。

あえて難しい漢字を調べてみたので、いくつかご紹介します！さて、みなさま読めるものがあるでしょうか？私は半分以上読めませんでした(笑)



- ① 玉蜀黍
- ② 饅頭
- ③ 海月
- ④ 木耳
- ⑤ 心太
- ⑥ 団栗
- ⑦ 辣韭
- ⑧ 家鴨
- ⑨ 雀斑
- ⑩ 馴鹿

植物や食べ物、生き物など  
いろいろな種類の漢字が入っています！

答えは右下に逆向きで書いてありますので  
答え合わせしてみてくださいね！

難しい漢字というとよく出てくるのは  
お魚の名前！多いですね。  
鰯(イワシ)、秋刀魚(サンマ)、鱈(アジ)...

...ああ美味しそう~(笑)  
お寿司屋さんにある湯飲みでありますよね。  
家族でどこまで読めるか勝負したものです。

最近では人の名前でも難しい  
読み方が多くて、必ずフリガナを  
書いていただかないと読めない  
事も多いです。

名前の読み方は仕方ないですが  
せめて常識レベルの学力には  
達したいと思います(汗)



- いゝやす⑩
  - ふゝあそ⑥
  - せゝあ⑧
  - ふゝあそ④
  - いゝやす⑨
  - あそふ⑤
  - ふゝあそ⑦
  - いゝやす③
  - あそふ②
  - あそふ①
- 【よき】

漢字検定や日本語検定、怖いながらもちょっとだけ受けてみたいなと思います...

## 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

# 超高齢社会、人生100年時代 ～認知症700万人、最後まで安心ですか？～ もし、認知症になってしまうと・・・

①預金の払い戻しができなくなる ②借入契約ができなくなる

賃貸経営等の事業ができなくなるリスクがあります。  
ご本人、そしてご家族などの周囲にいる方が困ってしまいます。

### 事例 賃貸不動産の建替が不能に！

- ・ご夫婦で半分ずつ共有名義の不動産を保有
- ・老朽化した賃貸不動産を取り壊し、建替を計画
- ・資金は、半分を借入、半分を不動産売却で調達
- ・金融機関の承諾が取れて、事業を開始
- ・旧建物を取り壊し、建築が進み、中間金を支払う
- ・奥様が突然、脳梗塞で倒れる

①不動産会社より、不動産の売却は不可と通告

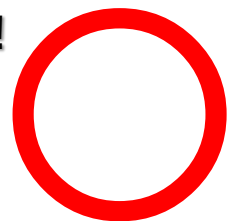
②金融機関から、借入は不可と通告

- ・結果、建築資金が支払えず、建築がストップ



### 対策 家族信託により、ご家族全員で財産管理が可能に！

- ・ご夫婦の保有する不動産をすべて信託財産にする。
- ・公正証書で、信託契約書を作る。
- ・信託財産とは、一種の会社のようなもの。
- ・初代社長はご主人様、2代目社長は奥様、3代目社長は息子様等。
- ・ご主人様や奥様が認知症になっても社長が管理することができる。  
(担保設定や借入契約ができる)
- ・ご主人様、奥様が認知症になっても、息子様が社長を交代できる。



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

## 2024年の賃貸経営・不動産投資の注意点

不動産価格の値上がりが話題となって久しいですが、全国的に上昇しております。ただし、この上昇は全国的ではありませんが、具体的には政令指定都市などの主要な地域に限定されています。

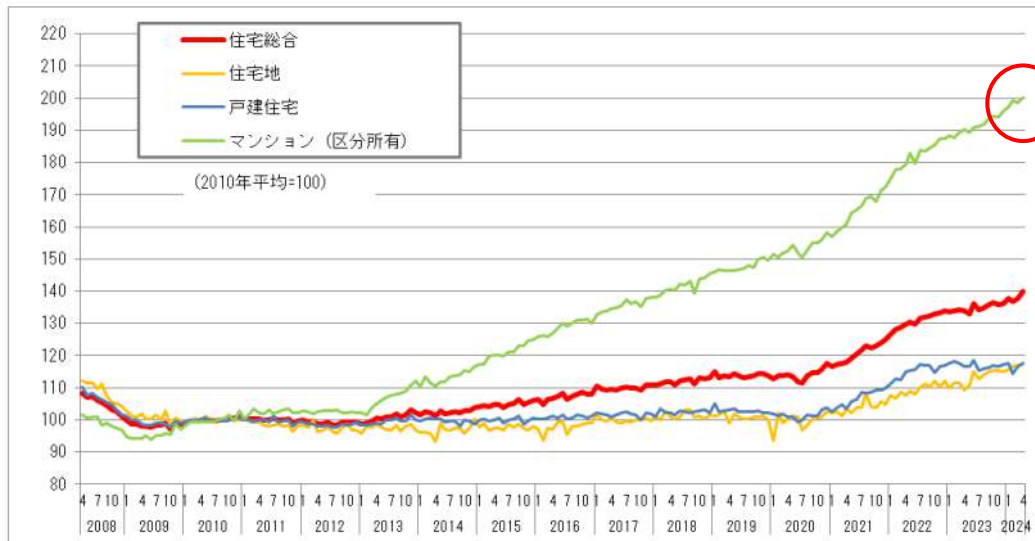
場所によってはかなり値上がりしている状況で2022年に相場で買った物件が2024年に3割高く売れた事例もあります。

所有していた方は、法人のため短期譲渡・長期譲渡の税率の差もないため大きなキャピタルゲインを得ることが出来ました。法人の節税対策、富裕層の節税対策等、都市部は不動産価格が高くて強いニーズがあります。

節税対策等で物件購入をご検討されている方はエリアによっては早めに動いて物件をご購入された方が賢明かもしれません。バブル崩壊、リーマンショック後は都市部でも不動産価格が下がっていましたが、今後は都市部から下がることは考えづらく、人口減少と共に需要が少ないエリアの不動産から徐々に横ばい、下落していくと予想されます。

もちろんエリアによっても需要がある場所、ない場所がありますので、物件ごとに個別性がありますが、概ねお持ちの不動産があるエリアのトレンドは抑えておくべきでしょう。不動産価格のトレンドは中古マンションが先行指標です。中古マンションというのは基本的に良い場所に多くの住宅を供給するという考え方で建てられています。また流通数が多く、不動産価格のトレンドが分かりやすいのも特徴です。図の通り、国土交通省が示す不動産価格指数でも不動産価格が伸びているのは見事に分譲マンションです。

<不動産価格指数(住宅)(令和6年4月分・季節調整値)> ※2010年平均=100



マンションの  
値上がりが大きい

住宅地  
戸建

国土交通省

その他、住宅地等については5年前と比べると上がってはおりますが、横ばいになって来ております。そのため地域の分譲マンションの価格動向を見れば大体の傾向がつかめます。エリアによっては1年間で成約㎡単価が5%以上上がっているケースもありますので、年1回はご自身の所有されている不動産価格がいくら位か信頼できる不動産会社にご確認いただくと良いと思います。



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



# 10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8分  
専有面積:65.24㎡(19.73坪)  
築年:2012年8月  
鉄筋コンクリート造3階建  
3階部分・3LDK  
ペット飼育可マンション  
**5,080万円**



中古マンション  
豊島園駅 徒歩1分  
専有面積:69.06㎡(20.89坪)  
築年:2019年10月  
鉄筋コンクリート造14階建  
13階部分・3LDK  
バルコニー15.49㎡!  
**5,880万円**



中古マンション  
桜台駅 徒歩3分  
専有面積:52.88㎡(15.99坪)  
築年:2001年1月  
鉄骨鉄筋コンクリート造14階建  
13階部分・1SLDK  
南側にL字バルコニー  
**5,280万円**



中古マンション  
練馬駅 徒歩9分  
専有面積:43.12㎡(13.04坪)  
築年:2009年1月  
鉄筋コンクリート造29階建  
4階部分・1LDK+SIC  
人気のプラウドシリーズ!  
**5,690万円**



中古マンション  
江古田駅 徒歩5分  
専有面積:53.74㎡(16.25坪)  
築年:2002年10月  
鉄筋コンクリート造3階建  
1階部分・1LDK  
24㎡を超えるウッドテラス付  
**4,850万円**



中古マンション  
富士見台駅 徒歩5分  
専有面積:80.55㎡(24.36坪)  
築年:2005年2月  
鉄筋コンクリート造9階建  
9階部分・3LDK  
二重床・二重天井・エレベーター2基  
**6,380万円**



中古戸建  
東長崎駅 徒歩2分  
敷地面積:55.43㎡(16.76坪)  
延床面積:84.37㎡(25.52坪)  
築年:1999年10月  
木造3階建て・4LDK  
近商地域でカースペース有  
**6,980万円**

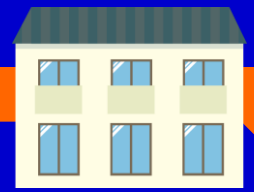


新築戸建  
江古田駅 徒歩7分  
敷地面積:41.33㎡(12.50坪)  
延床面積:71.60㎡(21.65坪)  
築年:2024年8月  
木造3階建て・3LDK  
耐震等級II!  
**6,480万円**

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



# 10月 特選投資物件のご紹介！



**一棟ビル**  
**練馬区練馬1丁目**  
**練馬駅 徒歩1分**  
 土地：41.25㎡ (12.47坪)  
 建物：118.3㎡ (35.78坪)  
 1974年11月 (築50年)  
 鉄骨造陸屋根 4階建  
**17,600万円 (税込)**  
**想定利回り9.30%**



**一棟マンション**  
**練馬区豊玉北1丁目**  
**練馬駅 徒歩4分**  
 土地：100.00㎡ (30.25坪)  
 建物：154.90㎡ (46.86坪)  
 1986年1月 (築38年)  
 鉄骨造瓦葺 3階建  
**10,300万円 (税込)**  
**想定利回り6.01%**



**一棟収益ビル**  
**杉並区高円寺北3丁目**  
**高円寺駅 徒歩1分**  
 土地：42.97㎡ (12.99坪)  
 建物：158.54㎡ (47.95坪)  
 1968年12月 (築56年)  
 SRC造地下1階地上4階建  
**12,990万円 (税込)**  
**想定利回り5.95%**



**一棟アパート**  
**杉並区天沼1丁目**  
**阿佐ヶ谷駅 徒歩10分**  
 借地：86.02㎡ (26.02坪)  
 建物：83.00㎡ (25.10坪)  
 1984年9月 (築40年)  
 木造スレート葺 2階建  
**3,180万円 (税込)**  
**想定利回り8.79%**



**新築一棟アパート**  
**横浜市都筑区池辺町**  
**JR鴨居駅 徒歩4分**  
 土地：55.31㎡ (16.73坪)  
 建物：84.99㎡ (25.70坪)  
 2024年10月予定 (新築)  
 木造スレート葺 2階建  
**6,680万円 (税込)**  
**想定利回り6.6%**



**一棟アパート**  
**横浜市鶴見区岸谷2丁目**  
**生麦駅 徒歩9分**  
 土地：101.53㎡ (30.71坪)  
 建物：96.88㎡ (29.30坪)  
 2002年6月 (築22年)  
 木造 2階建  
**4,500万円**  
**想定利回り9.60%**



**一棟アパート**  
**豊島区南長崎3丁目**  
**東長崎駅 徒歩8分**  
 土地：95.73㎡ (28.96坪)  
 建物：91.08㎡ (27.55坪)  
 1989年12月 (築35年)  
 木造 2階建  
**6,500万円 (税込)**  
**想定利回り4.12%**



**一棟アパート**  
**中野区江古田1丁目**  
**落合南長崎駅 徒歩11分**  
 土地：47.29㎡ (14.30坪)  
 建物：63.97㎡ (19.35坪)  
 1997年10月 (築27年)  
 木造スレート葺 2階建  
**4,980万円 (税込)**  
**想定利回り6.69%**

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

～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】



Before



After

### 【施工写真②】



Before



After

# 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10月26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