

”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

～ 2022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  
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 投資ページ
- P9 (株)矢島不動産管理
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産分析・診断セミナー



## アメリカと日本の格差について

友人の話ですが、留学中の子供と久しぶりに会ったそうです。その子が言うには、アメリカで働きたいし、日本に戻る気はないそうです。なんで？と聞くとお給料が全然違うからということでした。

またこれも友人の話ですが、小室圭さんと眞子さん夫妻が住んでいるNYのアパートを案内されたそうです。一階に三井不動産が入っていて彼らがサポートしてるのではという噂話をしていましたが、ネットの記事で、小室夫妻が住んでいるアパートの家賃は毎月4500ドル(約58.5万円、1ドル130円換算以下同じ)くらいとのことでした。しかしセキュリティがしっかりした物件の相場は6000ドル(約78万円)～9000ドル(約117万円)はするそうです。NYでは、年収2500万円世帯が普通な状態だそうです。このお話は3年以上前に西海岸でも同じような話が出ていました。。

アメリカと日本の格差がどんどん広がってきていることがよくわかります。私は日本人ですから、日本が大好きなのですが、自国の競争力がどんどん下がっている事態を目の当たりにすると嘆かわしい気持ちになります。

アメリカでは大学院卒でシステムエンジニアであればグリーンカードがもらいやすい制度ができたそうです。優秀な人材を自国に集める具体的な戦略のひとつだと思いますし、アメリカ人は競争優位に立つ戦略が本当にうまいです。

日本も独自の戦略プランをもって、成長を目指していかなば、自立した国家の存続が危ぶまれる事態になりかねません(いまスリランカやトルコが強烈なインフレに苦しんでいます)。世界が分断され資本主義VSエネルギー・資源の戦いが始まり、不透明感が強いまだからこそ、日本国民全員が一致団結できるグランドプランを練り上げなければなりません。



株式会社矢島不動産管理  
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(全米不動産経営管理士)  
CCIM(全米不動産投資顧問)  
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。



万が一の際、残されたご家族に「最大限の財産」と「最大限の幸せ」を相続して頂けるようなアドバイスを心がけ運営しておりますので「相続」について既に問題になっている方はもちろん、何か対策をしなければならぬが何をどうしたら良いかわからないという方も、お気軽にご参加して頂けると幸いです。

## 特集ページ「ドラマで描かれる不動産業界とその背景」

先月までNHKで放映されていた、コミック原作の『正直不動産』は記憶に新しいですが、ここ数年で不動産会社を背景にしたドラマがいくつか作られてきました。

かなり前から不動の人気のあるジャンルは「医療ドラマ」でしたが、そういえば最近少ないなと思っていたら、やはりコロナの影響が出ていたようです。これだけ医療従事者や病院がひっ迫していてロケも含めドラマを制作するというのは難しかったんですね。



### 不動産を背景としたドラマいろいろ

イケメン俳優として人気の山下智久さん抜擢の『正直不動産』は、コミック原作。不動産業界の闇に切り込みつつも、主人公がある事から嘘がつけない体質になってしまうという中でコメディ要素もあり、ちょこちょこ不動産用語の解説などもあり、「勉強になる」という視聴者の声もあったとか。

実際に不動産会社で働く我々にとっては、「あるある～」というところや「いやいやいや・・・さすがドラマ」というところもあって楽しめました。

少し前になりますが、2016年に放映された『家売るオンナ』という作品。こちらは「私に売れない家はありません」と豪語する主人公の女性営業マンが家を売りまくる話なのですが、こちらもコメディ要素+勉強になる考え方や提案力も視聴者としては刺激になる内容でした。しかもこの作品は本当に好評で海外8か国以上で放送されたんです。すごい！

その後日本でも続編となる『家売るオンナの逆襲』というシーズン2まで作られました。なんとなくですが、人気の医療ドラマと同じで、普段見られない業界の内部が垣間見える魅力があるのかもしれないですね。



### いろんな不動産会社があるけれどやっぱり最後は



『正直不動産』の最終回では、弊社でもメインで行っております、管理業。「管理委託契約」の内容や、相続が絡む売却・建替え・収益不動産・サブリースなど、ヤジマガジンや実務によく出てくるフレーズが盛り沢山でした。

世の中にはいろいろな不動産会社があります。そしてお客様も、家を借りたい方、貸したい方、売りたい方、買いたい方、様々なお客様が今日も矢島不動産管理にいらしています。



先日、ご自宅のご購入、ご自宅の売却をお任せいただいた方に「やっぱりね、人だと思ふの。それで、お宅にお願いしたの」というお言葉をいただきました。

私たち矢島不動産管理は、一人一人のお客様に正直で、まっすぐでいたいと思います！！お客様の大変な資産である不動産を管理させてください！売買のご相談もお気軽に！



株式会社矢島不動産管理 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

## 賃貸物件の修繕・メンテナンスを考える

本日は弊社が加盟している全米不動産管理協会（IREM JAPAN）の修繕・メンテナンスの考え方をご紹介します。予防、矯正、繰延の3種類の考え方が述べられております。老朽化が進んでいく中で、修繕・メンテナンスはとても重要です。当然築年数が経過して行けば、空室増加、家賃は下落傾向になりますが、適切なリフォームやリノベーション、大規模修繕工事を行うことで、家賃の維持・向上に繋がり、賃貸経営に良い影響を及ぼします。

種類	説明
予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 積極的なメンテナンスへのアプローチで、資産価値の維持向上に最も好ましい</li> <li>◆ 物件の寿命を延ばし、物件を良い状態に保つことができる</li> <li>◆ 居住者・テナントの満足に貢献できる</li> <li>◆ 予期せぬ支出を予防し、通常の経費の上昇を抑えられる</li> <li>◆ 以下のように分けることができる                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常点検：外見と価値を保つのに欠かせない物件の日常的維持（例：清掃、ごみの除去）</li> <li>・表面的：外見は良くなるが、運営や保護には実質的には貢献しない（例：新しい色に塗装）</li> <li>・効率・持続的可能性：効率的で費用対効果のあるもの（例：収益改善リフォーム）</li> </ul> </li> </ul>
矯正	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 何か起きてから反応し、対応する保守で、殆どが入居者やテナントからの通知がある</li> <li>◆ 物件の更なる損害と、入居者・テナントの健康と安全を守るためにすぐにしなければならない予定外の緊急保守</li> <li>◆ 入居者・テナントの不満・経費の上昇に繋がる</li> <li>◆ 矯正が続くと、空室の増加、物件のNOI（営業純利益）減少に繋がる</li> </ul>
繰延	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ すべき修理や取替で、何らかの理由で意図的に延命され、矯正されることもあればされないこともある</li> <li>◆ 繰延する場合：物件を「現況」で売する場合など</li> <li>◆ 繰延をすると、物件再販時の悪影響や収入減少に繋がる可能性があるため原則推奨しない</li> </ul>

1つ目が最も望ましい「予防」です。言葉の通り、予防保全的に修繕・メンテナンスをして行く考え方です。賃貸経営は事業であるため利益に注目が重要です。経費を上手くコントロールして行きながら、資産価値向上に取り組んで行くことがベストです。

続いて2つ目は「矯正」です。これは何か起きてから対応する方針です。主に入居者から連絡があり、対応するというものです。つまり、問題が顕在化してから対応するため、入居者・テナントの不満、経費の上昇に繋がってしまいます。例えば、建物のクラックやチョーキングといった劣化現象の段階で大規模修繕工事を行う「予防」に対して、実際に漏水が発生してから大規模修繕工事を行う「矯正」では、総合的に「予防」が良いことは明らかです。時には、修繕ではなく全交換をしなければならなかったり、結果的に「矯正」の方が、コストが掛かることもあり、やはり「予防」という考え方がベストだと思います。

最後に3つ目の「繰延」です。「繰延」は修繕時期を延期するというものです。過去に修繕を行っていたり、調査の結果、建物の状態が良くて「繰延」する分には良いですが、建物の状態が悪いのに「繰延」することは当然リスクを伴うため、推奨いたしません。例としては物件を売却する場合等が挙げられます。ただし、行うべき修繕費用を考慮した売却価格になる、減額されることが想定されます。

修繕・メンテナンスは「予防」が重要であることがわかるかと思いますが、重要なのはその費用の捻出です。当然ながらキャッシュフローが出ていることが大前提となりますが、具体的な費用の考え方を次回お伝えしたいと思います。

空室対策・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

**Q. 賃貸物件を引き継ぎたいのですが、空室が多く家賃も下がり、相続した後の修繕費が心配です。。。**

**A. 対策としては、今のうちに再生リフォームしておくことです。相続前に物件価値が向上し、収益性もアップします。更に、相続税評価額は同じでも投資費用(現金・債務)を引くことで相続税が減額される効果があります。**

また、減価償却資産に計上した場合、相続人がその経費の恩恵を受けられます。しかし、年間収入が増えることで手残りが増え、相続税の対象資産(現金)が徐々に増えてしまうことも考えられますが、キャッシュフローが増えることで、対策の幅が広がります。つまり、相続税を抑え、所有者の投資した効果を相続人へ引き継ぐことが出来ます。

賃貸物件を持っているだけで財産になる時代は終わりました。持っているだけでその賃貸物件から将来に向けて収益が見込めなければ財産といえない状態になります。資産から生み出される収益が長期的に安定していれば、優良資産と言えます。その逆が不良資産です。何もしなければ相続人が引き継いだ後の収入も下がり続けてしまいます。

(例) 築20年4世帯のアパートを所有している。建物の固定資産税評価額は**600万円**。

賃料収入は5万円×4世帯=20万円/月で現在満室。今のうちに800万円のリノベーションを行った結果、今後の入居から募集賃料は6万円となったケース(増収に対する投資利回り6%)。

**(現状のままで承継の場合)**                      **相続税評価**                      **600万円(建物：固定資産税評価額)**



現在の収益性

年間240万円の収入

将来の収益性

△? ×?

**(リノベーションして承継の場合)**                      **相続税評価**                      **600万円(建物：固定資産税評価額)**



対策後の収益性

年間288万円の収入

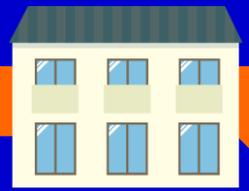
将来の収益性

○!!

**▲800万円**

※相続税計算で投資した額を減算出来る。

**資産引継、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 特選投資物件のご紹介！

## サットンプレイス豊玉中

都営大江戸線 「練馬」駅 徒歩約9分  
西武池袋・豊島線 「練馬」駅 徒歩約10分  
都営大江戸線 「新江古田」駅 徒歩約17分

### ACCESS MAP 現地案内図



### DATA

#### 物件概要

所在地 東京都練馬区豊玉中2丁目20-0  
地目 宅地 土地権利 所有権  
土地面積 40.50㎡ (約14.0坪) 種類 共同住宅  
構造 鉄骨造現成3階建 築年 平成14年4月築  
延床面積 95.7㎡ (約28.6坪) 用途地域 第一種中高層住居専用地域  
建築率 60% 容積率 200%  
接道状況 公道 北側 幅員約0m、公道 南側 幅員約0m  
防火指定 準防火地域 日影規制 2h-2h/4m  
現況 賃貸中 (満室)  
駐車場 無  
法令上の制限 20m第二種高度地区、街なか住まい景観ゾーン

#### 備考

・月額収入：331,800円 年間収入：3,972,006円  
・総戸数：6戸×1F (15.70㎡×3戸、10.19㎡×3戸)  
・管理条件付き

一棟収益マンション

# 6,580

万円(税込)



☆ 満室稼働中!!!

☆ 利回り：6.03%

☆ 令和4年6月 大規模修繕工事済

(外壁洗浄、外壁塗装、鉄部塗装、屋上防水工事)

#### POINT 1

周辺は閑静な住宅街

#### POINT 2

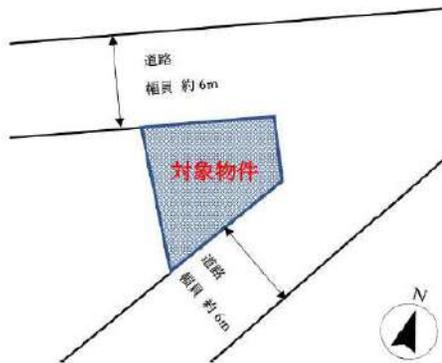
3方角地

#### POINT 3

平成14年築

#### POINT 4

鉄骨造



## 【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

家賃収入	397.2 万円
- 空室損	19.9 万円
= 実効収入	377.3 万円
- 運営費	79.4 万円
= 営業純利益	297.9 万円
- 借入返済	248.7 万円
= 税引前CF	49.2 万円

### 【投資分析コメント】

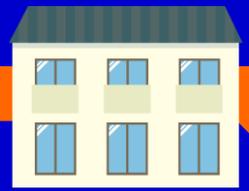
築20年の鉄骨造マンションです。市場では比較的築年数の浅い部類に入りますが、大規模修繕工事も実施済です。間取りはやや狭いですが3駅アクセス可能、3方角地の好立地案件です。融資条件は金利1%代、年数は30年のご提案が可能です。管理状態も良いことから長期の資産形成に適している物件と思われます。

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



# 7月 特選投資物件のご紹介！



**一棟マンション**  
**品川区大井5丁目**  
 大井町駅 徒歩12分  
 土地：44.56㎡ (13.48坪)  
 建物：131.90㎡ (89.89坪)  
 1989年2月 (築33年)  
**SRC造地下1階付3階建**

駅よりフラットアプローチ  
 人気の大井町駅が最寄り

**6,200万円**  
**想定利回り5.55%**



**一棟アパート**  
**中野区松が丘1丁目**  
 新井薬師駅 徒歩5分  
 土地：91.00㎡ (27.52坪)  
 建物：103.14㎡ (31.19坪)  
 1968年10月 (築54年)  
 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

R3年相続税路線価34万  
 換算値：約3,094万円

**4,680万円**  
**想定利回り7.07%**



居室8戸満室稼働中！

**二棟一括売りマンション**  
**中野区新井3丁目**  
 沼袋駅 徒歩6分  
 土地：74.17㎡ (22.43坪)  
 建物：167.11㎡ (50.55坪)  
 1972年 (築50年)  
 鉄骨造陸屋根4階建

**6,100万円**  
**想定利回り9.06%**



文京区の徒歩2分！  
 7%越えのリノベ物件

**区分マンション**  
**文京区白山4丁目**  
 白山駅 徒歩2分  
 専有面積：36.81㎡ (11.14坪)  
 1977年5月 (築45年)  
 RC造陸屋根7階建6階部分

**1,980万円**  
**想定利回り7.87%**



2017年リフォーム済  
 新耐震基準マンション

**区分マンション**  
**板橋区徳丸2丁目**  
 東武練馬駅 徒歩5分  
 専有面積：31.51㎡ (9.53坪)  
 テラス 6.60㎡ (1.99坪)  
 1982年11月 (築40年)  
 RC造3階建1階部分

**1,270万円**  
**想定利回り8.03%**



2013年建物大規模修繕済  
 南面バルコニー+システムK

**区分マンション**  
**練馬区石神井町5丁目**  
 石神井公園駅 徒歩10分  
 専有面積：24.30㎡ (7.35坪)  
 1984年7月 (築38年)  
 鉄骨造陸屋根3階建2階部分

**990万円**  
**想定利回り8.48%**



2020年外壁塗装、  
 屋上防水工事実施済！

**一棟アパート**  
**板橋区中台1丁目**  
 上板橋駅 徒歩9分  
 土地：203.00㎡ (61.4坪)  
 建物：289.59㎡ (87.6坪)  
 1973年3月 (築49年)  
 鉄骨造地下1階付2階建

**7,180万円**  
**想定利回り11.23%**



満室稼働中！  
 借地権付き一棟RC！

**一棟マンション**  
**荒川区東日暮里5丁目**  
 日暮里駅 徒歩7分  
 土地：96.63㎡ (29.23坪)  
 建物：259.06㎡ (78.36坪)  
 1987年11月 (築35年)  
 RC造5階建

**10,000万円**  
**想定利回り7.46%**

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



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  
募集中



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

賃貸アパート・マンションだけでなく全ての物件のお客様が対象の勉強会です。

マンション

戸建

土地

投資・事業用

# AI不動産査定 特別セミナー

不動産業界も遂にここまで進化しました！

～地域密着40年の知見・経験と最新AI・テクノロジーの融合～

7/30 [SAT] 江古田北口店開催！

## 講座 内容

- 高騰する不動産市場の今と最新AI不動産査定！
- ・ 今、ご所有不動産の価値・価格把握をするべき！
- ・ 失敗しない、騙されない不動産売却のポイント解説

## 日程

2022年7月30日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

## 会場

矢島不動産管理 北口店  
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル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」北口から徒歩1分！

矢島不動産管理

検索



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(13)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