

”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 8月号 ～



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
相続無料相談会のご案内
- 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 (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

メダカを飼い始めて10日間

子供の時以来、約40年ぶり？にメダカを飼い始めました。子供が喜ぶと思ったからなのですが、一番喜んでいるのは自分かもしれません。コポコポコポという水の音を聞きながら、水の中でメダカたちが懸命に尾びれを振っている姿は見ていて癒されます。

5リットルの小さい水槽に白メダカ4匹のファミリーですが、飼い始めて10日間が経ち、観察しているといろいろな気づきがあります。

そもそもメダカは外来種が多く、国産メダカはあまりいないということに驚きましたし、飼い始めるとメダカにも個体ごとに性格があるということ、目の前に餌があるのにうまく食べないもどかしさを感じる自分、毎日見ていると僕の顔を覚えたのか覗き込むと寄って来るメダカたち、何故かタニシが2匹いること(たぶん水草と一緒に我が家に来たはず)、とにかくぼーっと見ていて可愛いことなど、しばらくは可愛いメダカたちの育成を楽しみたいと思います。

ちなみに当社の田中は僕からするとメダカ育成のプロのようで、相当ブリーダーとしてのレベルも高い感じです。今度、いろいろ教えてもらおうと思います。



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ない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と存じます。





特集「お盆に顔を合わせるなら、その時間を大切に…」

今年のお盆、夏休みのご予定はお決まりですか？

盆暮れ正月とはよく言ったもので、Withコロナとなってからは特に、離れた家族が集まれる機会が減ったのではないかと思います。

それでも数年前に初めて「コロナ」という言葉を知った時から比べると街には人通りが増え、大学生の通学ラッシュも垣間見えるようになりました。

今年のお盆休み、また夏休みのご予定はもうお決まりでしょうか？
毎年何が起きるかわからない世の中になっておりますが、だからこそ、家族と、人と会える事の幸せに気づかせてくれたという時もあります。

少しの時間でも、直接でなくても、顔を合わせて笑い合える時間が作れるといいですね。



メールや電話ではなく、**直接会って話す**事の意味

普段はメール、LINE、または電話などで簡単に意思疎通ができる世の中。それでも、デリケートな内容や、本人にとって大切な内容だったりすると、簡単な手段では伝えたくない事も多くあります。



例えば、「付き合っている人と結婚したい」！なんていう花が咲くようなお話から「実は来月入院するんだ…」なんていう心配なお話まで、様々です。

第二次ベビーブームの昭和49年～50年生まれくらいの人は現在47～48歳。そのご両親は70代～80代の方が多く、世代交代の問題を抱える方が多いです。

稼業を継ぐ、継がないなどの問題もあったり、結婚しない・できない問題、親のすねをまだかじっている人も！？いるのかもしれませんが。



最近特に、今までご自身で管理されていた物件(自主管理)を、ご年齢が進んで体力が追い付かず、管理のご相談に来られる方も増えてまいりました。長年ご自身でされてきたけれど、ご入居者の層や質が年々変わってきた事も理由としてあげられる事も少なくありません。

また、長年お願いしていた管理会社に不満を持たれる方のご相談もあります。

矢島不動産管理の店舗へ足を運んでいただける方々へは、本当に感謝しかありません。私共としても、オーナー様を含めお客様とは、お会いしないとわかり得ない事がたくさんあるからです。もちろん、逆もあると思います。

どんなスタッフがいて、どんな会社なのか実際感じていただく事が一番だと思っております。



**すぐに行けて気軽に相談できる。信頼できる。安心して頼める。
そんな不動産管理会社として、みなさまをお待ちしております。**

不動産の管理に関するご相談は 0120-07-2525 担当：山本



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

前回に続き、賃貸物件の修繕・メンテナンスというテーマでお伝えいたします。全国の賃貸物件の50%以上が築20年以上の時代と言われ、これからますます老朽化が進んでいきます。老朽化が進んでいく中で、修繕・メンテナンスは今以上にとても重要です。

前回、予防保全的に修繕・メンテナンスをして行く考え方をお伝えしましたが、今回は費用の捻出について解説したいと思います。

	項目	内容	負担区分
1	共用部の日常管理	<ul style="list-style-type: none"> 廊下、通路、駐車場等の定期清掃 共用部電気代、水道料 浄化槽、給水設備の定期管理清掃 エレベータの定期点検 	共益費 運営費
2	①日常リフォーム	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内部（内装、建具）小修理、雨樋清掃 入居者入退去時の原状回復 	運営費
	②長期修繕	<ul style="list-style-type: none"> 建物本体（屋根、壁、床、柱、配管等） 住戸内部（住宅設備機器等） 共用設備（給排水、電気、防災設備） 外構（通路、フェンス、駐車場等） 上記の物件全体の大規模修繕	長期修繕計画
3	リノベーション・バリューアップ	<ul style="list-style-type: none"> 家賃改善、上昇を目的とした工事 	追加投資

1. 共用部分の日常管理

定期清掃、建物点検等のメンテナンス費用は、月々の家賃収入の中から支払って行きます。年間通して、運営費は家賃収入の20%以内が目安と言われております。

2. 修繕（日常リフォーム・長期修繕）

修繕については日常リフォームと長期修繕の2種類に更に分かれます。

①日常リフォーム

入居者からの通知による修繕、原状回復工事も月々の家賃収入から支払って行きます。年によって退去が多かったりすると費用が大きくなる場合もあります。そのため、賃貸収益で得られた余剰金は貯蓄して行くことも重要です。

②長期修繕

建物本体や建築設備、住戸内部の設備（給湯器等）は長期修繕計画の中から捻出します。月々戸当り数千元～1万円位で積み立て、時期が来たらその中から支払うというものです。分譲マンションでは浸透しておりますが、賃貸マンションではまだまだ浸透していません。現在、賃貸マンション向けに積立分の預金を共済にすることで全額経費計上される商品も出ており、長期修繕計画も今後広がって行く兆しがあります。

3. リノベーション・バリューアップ

リノベーション・バリューアップについては追加投資という考え方になります。こちらについては、上記1、2とは異なり、新たな投資という扱いです。新たな投資により、家賃はどれくらい上がるか、空室期間はどれくらい解消されるか、将来の物件価値への反映はどうかといった観点で見に行きます。



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

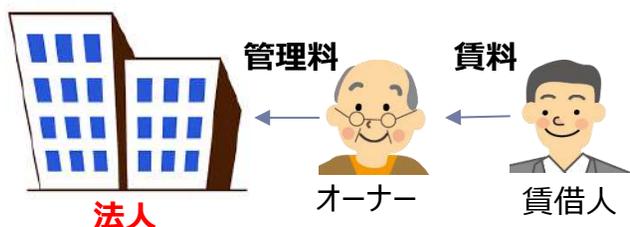


株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント

法人化は何が有利？今一度メリットを見直しましょう！

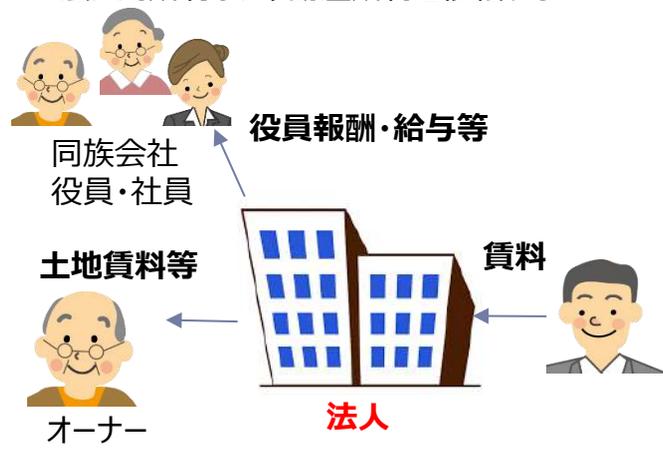
現在、個人で所有している資産を法人を活用することで税金の負担を軽減したり、相続時の対策をするための方法として、法人を活用することができます。法人を活用して所得を分散することで高額な所得が一人のオーナーに集中し高額な所得税を防いだりすることができますが、いくつか方式があるので整理してみましょう。

管理委託方式



不動産保有（売却）方式

建物だけ、もしくは土地建物を同族会社法人で所有し、不動産所得を移転する



サブリース方式



同じ法人を活用する方法でも、不動産保有方式のほうが所得が分散され、より対策の効果が高くなる、と言われています。また、将来の相続対策への対策の自由度も高くなっています。下記は、法人化の目安として、かかる費用と個人、法人の場合の所得税率の目安を入れています。一般的に**家賃収入3,000万円以上、課税所得1,000万円（500万円）以上であれば法人所有形式が有利**と言われていますので、ご自身の現状と見比べて上手に活用してみたいかがでしょうか？

法人化に掛かる費用

設立費用 約30万円
法人住民税 約7万円/年
税理士費用 約30~40万円/年

➡ イニシャルコストとランニングコストが掛かるため、ある程度の不動産収入がなければ固定費負けしてしまう…

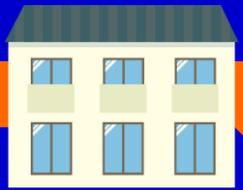
個人

900万円超~1,800万円以下 **33%**
1,800万円超 **50%**

法人

800万円以下 **25%**
800万円超 **38%**

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



8月 特選投資物件のご紹介！

1棟	価格 12,800 万円	交通 西武池袋線「 江古田 」駅 徒歩2分 都営大江戸線「 新江古田 」駅 徒歩8分 西武有楽町線「 新桜台 」駅 徒歩5分	栄町 1棟ビル
----	------------------------	--	----------------



オーナーチェンジ物件
想定年間表面利回り 7.00%
想定月額賃料 747,727円
想定年額賃料 8,972,724円

上記表面利回りは、売出価格に対する年間の満室時賃料収入の割合で、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のものです。
 年額賃料は現賃料と募集賃料をもとに算出したものです。



階	テナント用途	面積		契約日	賃貸借期間	賃借料(税込)		共益費(税込)		敷金			
		㎡	坪			円/㎡	円/坪	円/㎡	円/坪	総額	月数		
1F	クリニック	53.95	19.34	2018.9/5	2021.08.06~2024.09.05	4,343	14,350	277,727	0	0	0	3,000,000	10.50
2F	事務所	78.00	23.56	2009.9/31	2021.03.15~2022.05.14	2,372	7,842	185,000	0	0	0	399,800	2.16
3F	倉庫	78.00	23.56	2018.2/4	2023.04.24~2023.01.02	1,923	6,359	150,000	0	0	0	330,000	2.23
4F	住戸	55.00	16.63	2019.1/6	2023.01.00~2023.01.00	2,384	7,817	130,000	91	301	5,000	130,000	1.00
合 計		274.95	83.15					742,727			5,000	3,659,800	16.16
平均単価						2,701	8,952						5.20

※このハウジングマップは概略紹介図です。図面と現況が異なる場合は現況優先となります。 取引態様: 専任

権利 (所有権)	地積 敷地面積 (88.41 ㎡) (約 26.74 坪)
住居表示 (東京都練馬区栄町)	
土地	地目 (宅地)
地勢 (平坦) 一面積割合 (約 - %)	
接面道路 (公道) ()	
接道方位・道路幅員 (北東側6.2m公道に約6m接道)	
道路面より (等高) 舗装 ()	
建物	構造 (鉄骨造陸屋根 4階建)
種類 (商業・共同住宅・雑居) 建築 (昭和57年(1982年)2月)	
間取 (1階 店舗、2階 事務所、3階 倉庫、4階 住居2LDK)	
面積 (288.11 ㎡) (約 87.15 坪)	
1階: 63.95㎡ 2階: 78.00㎡ 3階: 78.00㎡ 4階: 68.16㎡	
制限	建ぺい率 (80 %) 容積率 (500 %)
(%) 容積率 (%)	
用途地域 (商業地域)	
高度地区 () 防火地域 (防火地域)	
都市計画 (市街化区域)	
土地区画整理事業 () 計画道路 ()	
その他の法令上の制限 ()	
施設	水道 (公営水道) ガス (都市G)
汚水 (本下水) 雑排水 (本下水)	
駐車スペース (無し) その他 ()	
引渡	現況 (実買中)
引渡時期 (即可) 残代金清算後	
備考	賃料(税抜き): 月額747,727円、年額8,972,724円 検査済証無し 2016年9月に屋上および4階バルコニー防水工事済 ※契約不適合免責 ※管理引継条件有

【投資分析】 融資条件目安：自己資金20%/金利2.3%/期間20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。

★キャッシュフローツリー

家賃収入	897.2 万円
- 空室損	44.8 万円
= 実効収入	852.4 万円
- 運営費	179.4 万円
= 営業純利益	673.0 万円
- 借入返済	639.2 万円
= 税引前CF	33.8 万円

【投資分析コメント】

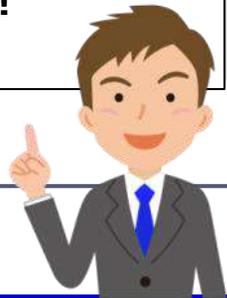
3駅利用可、江古田駅徒歩2分、商店街沿いとなかなか出ない物件と思われる。商業地域、建蔽率80%、容積率500%です！

期間が短いため、キャッシュフローは少なくなりますが、その分残債が減るスピードは早く、**早期の資産形成**が見込まれます。

※弊社専任および管理物件です！
お気軽にご連絡くださいませ。

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。



その他の収益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

8月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
中野区東中野1丁目
東中野駅 徒歩7分
 土地：306.16㎡ (92.61坪)
 建物：457.63㎡ (138.43坪)
 1991年11月 (築31年)
鉄骨造地上3階建
27,700万円
想定利回り5.44%

全13部屋
1R~5LDKまで



一棟マンション
中野区新井5丁目
新井薬師前駅 徒歩4分
 土地：142.77㎡ (43.19坪)
 建物：467.17㎡ (141.32坪)
 1991年5月 (築31年)
鉄骨造陸屋根5階建
24,000万円
想定利回り6.55%

近隣商業地域！
管理状態良好！



一棟マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩6分
 土地：108.58㎡ (32.9坪)
 建物：401.79㎡ (121.7坪)
 1992年3月 (築30年)
S造一部RC造地下2階地上3階建
12,200万円
想定利回り7.01%

近隣商業地域！
周辺には大学や企業が



オートロック
エレベーター付
好立地マンション

区分マンション
東京都渋谷区富ヶ谷1丁目
代々木公園駅 徒歩7分
 専有面積：57.83㎡ (17.49坪)
 1979年4月 (築43年)
RC造地上8階建6階部分
3,980万円
想定利回り5.12%



一棟ビル
練馬区大泉学園町2丁目
大泉学園駅 徒歩12分
 土地：100.49㎡ (30.40坪)
 建物：342.98㎡ (103.75坪)
 1991年3月 (築31年)
鉄骨造陸屋根5階建
13,680万円
想定利回り7.50%

近隣商業地域
ただいま満室稼働中



1K+ロフト×全6室
表面利回り8%超え！

一棟アパート
川崎市多摩区西生田5丁目
読売ランド前駅 徒歩10分
 土地：118.71㎡ (35.90坪)
 建物：94.86㎡ (28.69坪)
 1992年5月 (築30年)
木造2階建
2,980万円
想定利回り8.49%



3階角部屋
管理全部委託！

区分マンション
埼玉県新座市新堀3丁目
清瀬駅 徒歩7分
 専有面積：20.62㎡ (6.24坪)
 1989年3月 (築33年)
RC造3階建3階部分
590万円
想定利回り9.15%



区分マンション
渋谷区富ヶ谷1丁目
代々木八幡駅 徒歩3分
 専有面積：37.74㎡ (11.41坪)
 1970年8月 (築52年)
RC造8階建4階部分
2,600万円
想定利回り5.85%

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。



その他の収益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】



Before

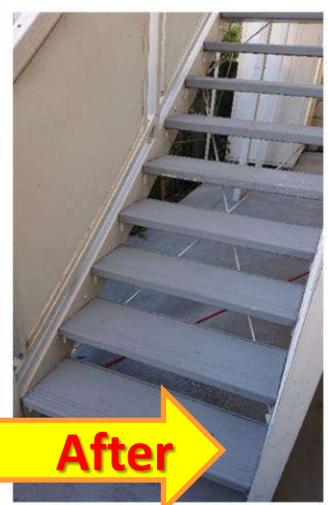


After

【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～

8/27 [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8月27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