

”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 9月号 ～

9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 スタッフ紹介・ミニ特集
- 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



## メダカ物語2

先月に続き、メダカさん物語です。  
先日メダカを飼い始めた話をしたところ、実はうちの田中がメダカ名人ということがわかりまして、、、  
自宅は相当数飼育しているということが判明しました。

うちにいた5匹のメダカさんは2匹に人口減少しましたが、  
田中さんから黒メダカファミリー(オスメス子供3匹、計5匹)の移民を受け入れまして、合計7匹の人口過密状態になりました。

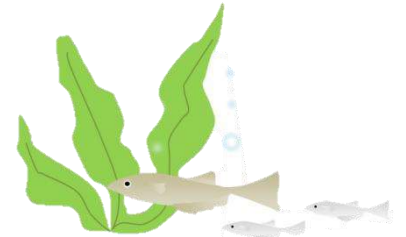
すぐに喧嘩が始まりまして(笑)、すごいにぎやかになっていますが、  
子供たちも元気に過ごしています。

さらになんと知らぬ間にタニシさんも生まれてきてまして生命のたくましさを感じます。



夏は生命が輝くような素晴らしい季節で大好きです。  
しかし今年は本当に酷暑という感じで日によっては命の危険も感じるほどです。

無理せず、今年のお盆休みはおうちでゆっくりメダカさん観賞して  
過ごそうと思います。  
皆様におかれましても、くれぐれも  
無理はしないでくださいね。




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。







## スタッフ紹介 新しい仲間が加わりました！



氏名	中村 桃 (なかむら もも)
出身地	千葉県松戸市
部署	営業
入社年月	2022年8月
休日の過ごし方	喫茶店に行く
最近嬉しかったこと	矢島不動産管理に入社できたこと
好きな食べ物	火鍋

ひとこと 業界未経験ではありますが、精いっぱい頑張りますのでよろしくお願いいたします。

## ミニ特集 「動きの激しい中古マンション業界」

巷では「マンション価格の上昇」が騒がれ、ご来店されるお客様でも、「マンション今高いですね～」と言われる方は少なくありません。



確かに、築20年経っているマンションでも、リノベーションまたはリフォームをされていたりして強気の価格で販売開始されることは多いです。

ただ7月～8月あたり、都内の物件をチェックしていて気になった動きとしましては、販売開始から1ヶ月、またはもっと短い期間で、いきなり200～300万円下がった物件が複数見受けられたことです。



1億円を超えるマンションなら度々あることではございますが、価格帯は3,000万～7,000万円、築年数は20年以内の物件でそのような動きがございます。

この売買の動きが盛んな流れがあるうちに、高値で出して売れるなら、という意図かもしれません。または、最初の販売価格の設定(査定)が違っていた可能性もあります。

大事な資産である不動産のご売却につきましては、特に弊社にご相談ください。少し気になる事象でしたので共有させていただきました。



ご購入希望のお客様のご来店が増えています。ご売却物件、大募集中です！



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

## 賃貸経営において 費用計上できる必要経費を考える！

今回は賃貸オーナー様にとって関心の高い、賃貸経営において費用計上できる必要経費について改めて考えてみたいと思います。最終的には税理士さん等の専門家への相談いただきたいと思いますが、賃貸経営の参考にしていただければ幸いです。

### 【賃貸経営にかかる必要経費とは？】

1	減価償却費	建物や附属設備の減価償却費です。これらの取得費用、購入費用は定められた期間で費用を分割し、減価償却費として毎年一定額を計上します。不動産を購入した年は月割となります。
2	租税公課	租税は不動産の取得や事業に関わる税金です。土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税、印紙税、事業税、自動車税等が該当します。公課は賦課金や罰金等です。
3	損害保険料	火災保険、地震保険、賃貸住宅費用補償保険等、所有するアパートが加入している損害保険料です。
4	修繕費	建物や付属設備、機械装置、器具備品等の修繕費のうち、通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。
5	交通費	物件の確認等で現地に行くために使用した電車代、ガソリン代、駐車場代等を交通費として計上できます。
6	管理委託費 仲介手数料 広告宣伝費	管理会社へ支払う賃貸管理料、賃貸仲介手数料（※）、広告宣伝費等です。 ※不動産購入時の売買仲介手数料は減価償却費となります。
7	通信費 水道光熱費	管理会社や入居者との連絡に使った電話・郵便・インターネット利用料等は通信費となります。 廊下の電気代や植栽の散水等、共用部に発生する水道光熱費も経費になります。
8	青色事業専従者給与 給料賃金	10室以上の事業的規模で青色申告した場合、青色申告者と生計を一緒にする扶養親族以外の親族へ給与や賞与を支払った場合は、それは経費となります。従業員を雇っている場合は、その給与は経費になります。
9	接待交際費	管理会社、税理士等との打ち合わせ時の飲食費などが該当します。
10	消耗品費 新聞図書費	不動産賃貸業に関連する文具代や備品を購入した場合は経費になります。物件撮影のために使用したデジタルカメラ、チラシ作成のために使用したPC、プリンター、印刷用紙等も計上可能です。
11	地代家賃 解体費 立退料	借地や転貸等で不動産事業をやっている場合は、その地代や家賃が経費となります。 老朽化した物件の解体や立退料も経費となります。
12	ローン保証料 借入金利子	借入で保証会社を利用している場合には、その保証料は経費です。借入金の利子については経費に計上できません。元本部分は経費とはなりません。

### 【経費として計上する際の注意点】

プライベートで使用する費用と、賃貸経営に使用する経費とでは線引きが難しいものもあります。どのような用途に使用したかがわかるよう、証拠を保管することを推奨します。領収書はもちろん、飲食代なら打ち合わせや接待をした相手の名前、人数等を明らかにして、現金出納帳の摘要欄に記入しておきます。必要経費をしっかりと管理することは所得額を圧縮して節税効果を得ることにつながります。仮に国税庁からの税務調査が入っても慌てることなく対応できます。ただし、必要経費はここに挙げた以上に細かい条件や内容もあります。青色申告や、法人化への切り替え等の検討も含め、税理士等の専門家に相談することをおすすめします。賢く現金を残せる賃貸経営を進めていきましょう。

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



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

## 不動産投資・賃貸経営の目的とは？

最近、資産形成、資産管理、資産分散を切口に不動産購入の相談が増加しております。現在、円安でモノの価値はそのまま価格が上がる局面に突入しております。日本円だけでなく不動産で資産を構築していくことが改めて重要であると実感します。今回は不動産投資・賃貸経営の目的について改めてお伝えしたいと思います。

### 不動産投資・賃貸経営の目的

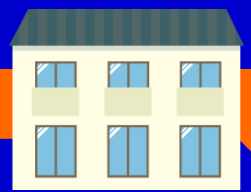
IREM JAPAN「金融計算と不動産投資戦略」より

- ①安全性 : 資産の保護
- ②インカムゲイン : 毎月の家賃収入
- ③レバレッジ : 借入を活用した資産規模の拡大
- ④キャピタルゲイン : 売却による利益獲得
- ⑤節税 : 所得税対策、相続税対策
- ⑥オーナーシップ : その物件を保有する使命や誇り

そもそも不動産投資・賃貸経営を行う目的は何でしょうか？広い意味では、もちろん人生をより豊かにするためだと思います。その前提がありつつも大きく不動産投資・賃貸経営の目的は上記の6つに分けられます。地主層のお客様は主に、①安全性、⑤節税、⑥オーナーシップ、投資家層のお客様は主に②インカムゲイン、③レバレッジ、④キャピタルゲイン、⑤節税の方が多く印象です。これから投資物件を新規で取得検討されている方は、是非目的を適えられる物件かどうかご確認いただければと思います。弊社では、目的の数値化や具体的分析も行っておりますので、物件購入をご検討されている方は是非お気軽にご相談ください。

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GN(現金収入)	4,440,000	4,395,000	4,351,644	4,308,127	4,265,545	4,222,884	4,180,150	4,138,346	4,096,464	4,055,014
EG(家賃収入)	4,218,000	4,175,820	4,134,061	4,092,720	4,051,792	4,011,274	3,971,161	3,931,448	3,892,134	3,853,213
CG(自己資本)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
AD(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624
ADL(自己負債)	4,330,000	4,378,940	4,428,213	4,477,814	4,527,237	4,577,479	4,627,534	4,677,406	4,727,194	4,777,000
ADL(自己負債)	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846	4,267,846
ADL(自己負債)	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,102,624	4,10					





# 9月 特選投資物件のご紹介！

## デザイナーズ物件 「My Base 王子神谷」

### 価格

9,800万円(税込)

利回り：6.22%

満室時月額：510,000円

満室時年額：6,096,000円

### 交通

王子神谷駅 徒歩5分

東十条駅 徒歩13分



土地			
所在	東京都北区神谷1-18-13(地番：北区神谷一丁目(18-19,29,30,37))		
権利	所有権	公簿地目	宅地
面積	公簿：102.41㎡		
建蔽率	60%	容積率	160%
用途地域	第一種住居地域/第2種高度地区		
接道	南西側私道に2.3m接道 (通行掘削承諾を承継)		

### 建物

種類	共同住宅	面積	160.66㎡
構造	木造3階建	総戸数	6
間取り	1K×6戸		
築年月	2020年7月		
性能評価	劣化対策等級2級取得済み		

### 設備

オートロック/エアコン/洗面化粧台  
洗浄トイレ/カラーモニターホン/宅配ボックス  
都市ガス/公営水道/公共下水

### 備考

引渡 相談 現況 賃貸中

※デザイナー監修物件

※無料インターネットオーナー負担(月額7,700円)

## 【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.5%/期間33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	609.6 万円
- 空室損	30.4 万円
= 実効収入	579.0 万円
- 運営費	121.9 万円
= 営業純利益	457.1 万円
- 借入返済	339.0 万円
= 税引前CF	118.1 万円

### 【投資分析コメント】

北区の一棟アパート！2駅利用可、王子神谷駅徒歩5分、東十条駅徒歩13分の物件です。

デザイナーズ物件かつ劣化対策等級2級を取得している物件です。

間取りも25㎡とゆとりのある单身タイプでオートロックも付いております。

築浅につき好条件の融資が期待され、長期保有に適した物件です。

利回りは6%台！是非ご検討ください。

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



# 9月 特選投資物件のご紹介！



ハーミットクラブハウス  
シリーズ、新築物件♪

一棟アパート  
横浜市中区矢口台  
山手駅 徒歩9分  
土地：159.46㎡ (48.24坪)  
建物：153.86㎡ (46.54坪)  
2022年4月 (新築)  
木造2階建在来工法  
**8,782.25万円 (税込)**  
**想定利回り6.94%**



1K+2LDKの2世帯！  
駐車場も1台あり！

一棟アパート  
千葉県千葉市花見川区  
検見川駅 徒歩5分  
土地：90.42㎡ (27.35坪)  
建物：84.28㎡ (25.49坪)  
2020年2月 (築2年)  
木造スレート葺2階建  
**2,740万円**  
**想定利回り6.74%**



4部屋満室稼働中！  
所得税節税対策に！

一棟アパート  
横須賀市田浦泉町  
田浦駅 徒歩16分  
土地：156.11㎡ (47.11坪)  
建物：94.93㎡ (28.72坪)  
1967年7月 (築55年)  
木造2階建  
**899万円**  
**想定利回り11.6%**



検済有！1階デイサービス、  
2～3階はグループホーム

一棟収益ビル  
多摩市馬引沢2丁目  
京王永山駅 徒歩11分  
土地：327.41㎡ (99.04坪)  
建物：494.53㎡ (149.59坪)  
1987年1月 (築35年)  
RC造陸屋根3階建  
**22,000万円**  
**想定利回り6.54%**



総戸数6戸満室  
コンビニ・スーパー近く

一棟アパート  
中野区大和町  
高円寺駅 徒歩15分  
土地：70.41㎡ (21.3坪)  
建物：67.08㎡ (20.29坪)  
1987年4月 (築35年)  
木造スレート葺2階建  
**6,200万円**  
**想定利回り5.52%**



1K×1+2LDK×1  
駐車場1台あり！

一棟アパート  
我孫子市我孫子3丁目  
我孫子駅 徒歩10分  
土地：81.29㎡ (24.78坪)  
建物：84.04㎡ (25.42坪)  
2019年8月 (築3年)  
木造スレート葺2階建  
**2,650万円**  
**想定利回り6.74%**



2路線3駅利用可能、  
商店街も近く満室稼働！

築浅一棟アパート  
小平市学園東町1丁目  
一橋学園駅 徒歩5分  
土地：306.23㎡ (92.63坪)  
建物：244.96㎡ (74.10坪)  
2017年1月 (築5年)  
鉄骨造地下1階付2階建  
**10,800万円**  
**想定利回り7.01%**



2017年に大規模修繕済  
外壁塗装・屋根をスレートへ

一棟アパート  
埼玉県ふじみ野市上福岡  
上福岡駅 徒歩7分  
土地：103.07㎡ (31.18坪)  
建物：136.00㎡ (41.14坪)  
1966年6月 (築56年)  
木造2階建  
**3,430万円**  
**想定利回り10.00%**

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～

9/17 [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9月17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