

”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 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

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



ノートの取り方

皆さんはノートの取り方を誰かに教えてもらったことはありますか？先日、私は人生で初めて「ノートで考える」事を学ぶ機会がありました。大きく分類すると、勉強のためのノートと考えるためのノートと二つの手法を学んだので皆さんに共有したいと思います。

勉強のためのノートの取り方は、「板書→気づき→要約」というフレームで整理することが有効だそうです。昔の自分のノートを振り返ると、先生が黒板に書いたことをノートに書き写しただけで満足していました。これでは伸びるはずもなく、小学校のころから「板書→気づき→要約」というフレームでノートを作成していたらもっと効果的に学習ができるはずだと思います。

次に考えるためのノートについて。

まずノートで考えるとは、「問い」から始めて、「事実→解釈→行動」というフレームで整理して問いに対する答えを求め、答えのポイントを3つにまとめます。

思い返せば、タスクが多く整理できなくなってきたときは実際に書き出して、解釈と行動を決めることは無意識にやっていたのですが、改めて「事実→解釈→行動」というフレームを習うとより意識的に実務で使えると実感しております。

社内で活用するとともに、よりノートで考えることを習慣化したいと考えております。



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です。



特集「スタッフの賃貸ライフを取材してみました！」

Q 初めて一人暮らしを始めたのは何歳の時？



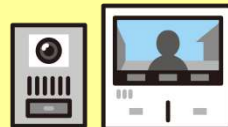
私は26歳の時、社会人になってしばらくしてから、少し帰りが遅くなったりすることが多くなり、なるべく会社の近くへ住んで通勤時間を減らしたいと思ってお部屋を探しました。
子供の頃はちょっと一人暮らしに夢を描いていた事もあり、現実とのギャップを目の当たりにしたのを思い出します。



Q 今まで経験した怖かった事がありますか？



オートロックの分譲賃貸マンションに住んだ事があるのですが、隣に住む年配の男性から「生活音がうるさい」と、手書きの手紙がポストに入っていた事があります。
放っておいたのですが、休みの日にインターホン越しに注意されるようになって、すごく怖かった事がありました。
モニター付きインターホンがついていたので、録画しておいて、管理会社さんと警察に証拠として残す事ができたのは良かったです。
それからは必ずモニター付きインターホン完備を一番重視しています。



Q 賃貸でお部屋を探すのに重視する点はなんですか？

私は結構バストイレ一緒のユニットバスでもいいんですけど洗濯機置場だけは室内に欲しいです。



お部屋にもよるんですけど、陽当たりがよすぎると、洗濯機の寿命が縮むんですよ～(笑)

私はウォシュレット必須ですね～。
あとは、浴室乾燥機がついてないと、なかなか外に干す時間がないのでないと困ってしまいます。



気に入った物件だと、長く住むことが多いので更新のタイミングでエアコン洗浄とか、自分でなかなかできない事をしてけると、すごく嬉しいですね。



やっぱり一人暮らしで、仕事をしていると、荷物を受け取れないので宅配ボックスは重要です！



私は結構料理をするのが好きなので、2口ガスコンロ重視です。
彼女は独立洗面所がついていないと嫌だというので、結構大変です。



常に市場ニーズと傾向を分析し、今社会で必要とされているものを、的確にとらえ、空室でお困りのオーナーへ対策をご提案しております。

空室や不動産の管理に関するご相談は 0120-07-2525 担当：山本

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

空室の募集状況を確認しましょう！

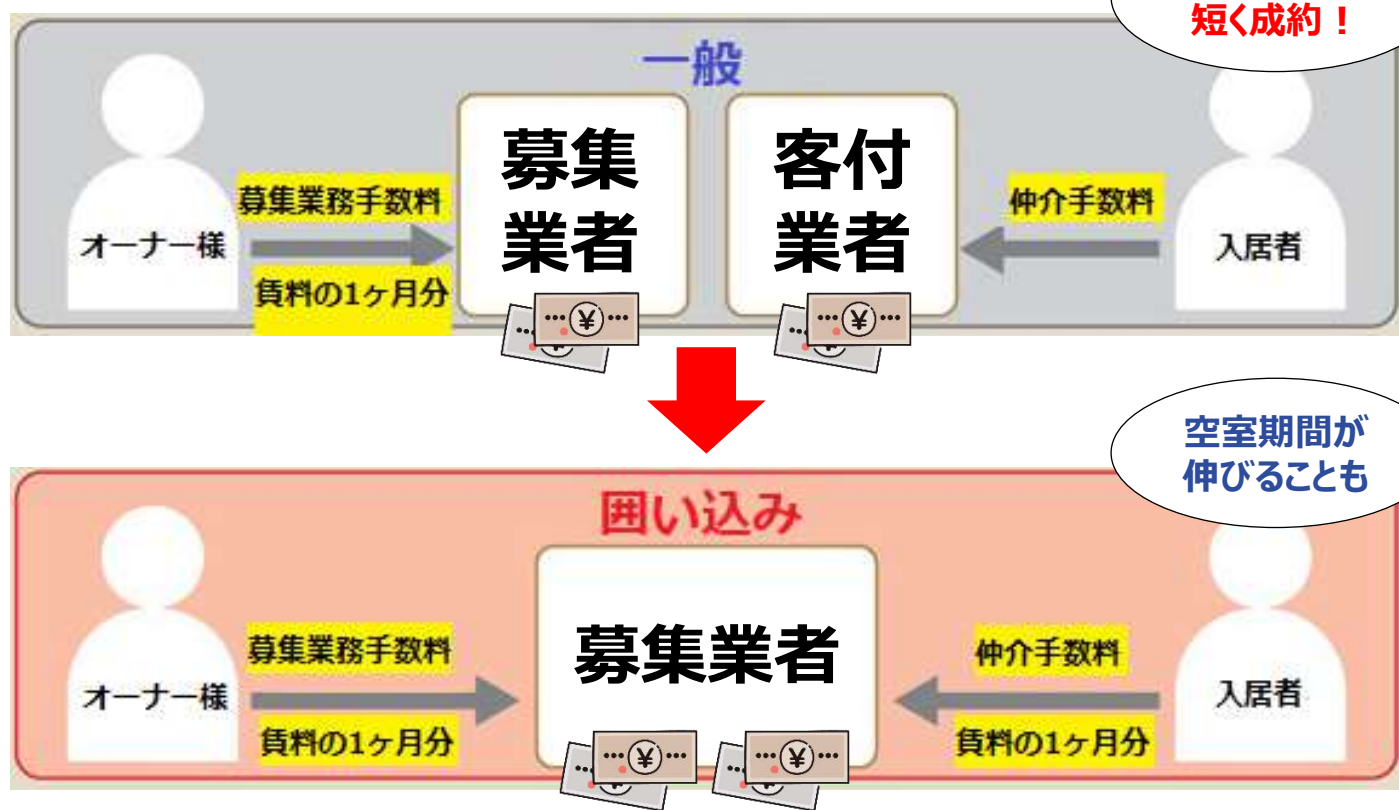
お持ちの物件で空室がある方は、現在の賃貸募集がしっかりなされているかどうか確認しましょう。オーナー様から空室の募集を依頼される不動産会社は一日でも早く空室を埋める努力をしなければなりません。インターネットへの広告掲載、物件の紹介・案内、他業者への物件紹介依頼等。

特に賃貸需要が限られるエリアや築年数の古い物件等では仲介会社の営業努力で賃貸経営の成功が大きく左右されることも少なくありません。

お任せいただいたからには、空室の現状分析、根拠ある入居促進提案、責任あるリーシング活動が重要です。

しかし、不動産業界特有の報酬体系からオーナー様の空室対策の妨げになっているものがあります。

「物件の囲い込み」に注意！



手数料を目的に他社の紹介を断る行為を「囲い込み」と呼びます（売買でもあります）。

本来、オーナー様の利益を確保するために物件情報を登録し、不動産業界全体で情報共有し、出来るだけ早く借主が見つかるように努めなければなりません。

「囲い込み」をしない会社を選ぶことが重要です。

弊社では、現在の空室の募集状況の確認(入居者向け・業者向け)から掲載の質を確認のうえ、募集方法の改善提案、自社集客・他社集客の両輪で空室を埋める努力を行っております。

空室募集中のオーナー様はお気軽にご連絡ください。

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.相続対策、資産の組み換え、資産形成を目的に中古一棟収益不動産を購入する場合のチェックポイントは？

ズバリ、新たな投資物件は、「ぱっと見の利回り」だけで飛びつかない！！

①実際の家賃と大きな開きがある場合、総潜在収入は適正家賃（2ヶ月で入居する家賃）で計算する

現在の入居状況

4.5 万円	5.5 万円	6 万円	5 万円
4.5 万円	5 万円	4.5 万円	5 万円
4 万円	5 万円	4.5 万円	4 万円

昔からの高い家賃や特別安い家賃で入居させた部屋が混在している

実際の家賃相場だと

4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円
4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円
4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円	4.5 万円

全て入れ替わったとして、家賃相場で計算する

②退去がどれくらい起き、どれくらいの期間空き続けるか？

その物件で年間で何室空くかを確認してみる

単身タイプ 25% (4年に1回)、ファミリータイプ 20% (5年に1回)

※ 12室の単身タイプなら、**12室 × 25% = 3室解約**

空室になった場合、何ヶ月ぐらいで埋まることを考える

※ 3ヶ月ぐらいであれば、**空室期間 3ヶ月**で考える

上記を参考に空室損失を計算

解約数：12室 × 25% = **3室** 空室数：3室 × 3ヶ月 = **9ヶ月分**

空室損失：平均家賃 4.5万 × 9ヶ月分 = **▲40.5万(空室損失)**

③今後のリフォームや修繕費用など運営費はいくらかかるのか？

2つのマンションの事例

Aマンション

総潜在収入(GPI) : 1,000万円

空室損失 : ▲50万円

運営費(OPEX) : ▲250万円

営業純利益(NOI) : 700万円



Bマンション

総潜在収入(GPI) : 1,000万円

空室損失 : ▲50万円

運営費(OPEX) : ▲450万円

営業純利益(NOI) : 500万円



運営費は建物を維持管理するために必ずかかる費用です。Aマンション・Bマンションの違いは・・・？

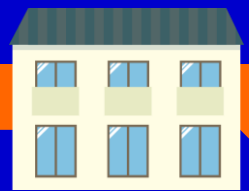
同じ家賃収入でも「運営費の高いマンション」を選ぶとお金が残りません。将来の運営費（修繕、リノベーション）などの維持経費を考慮して、**営業純利益 (NOI)** をチェックします！

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

10月 特選投資物件のご紹介！



物件名	交通	1棟収益物件
ソリッド堀切菖蒲園壹番館	京成本線「堀切菖蒲園」徒歩9分	8,880万円
		満室想定収入 5,964,000円 利回り 6.71%
		現状 5,964,000円 6.71%



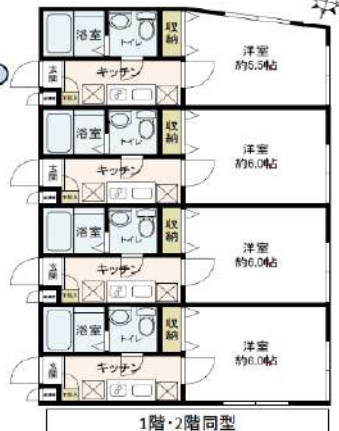
満室時利回り 6.7%
建物の状況良好・駅から徒歩圏内
黒を基調としたオシャレな外観

～設備・仕様など～
ガスコンロ設置済、コンロニロ、システムキッチン、
バス・トイレ別、シャワー付洗面化粧台、浴室乾燥機、
室内洗濯機置場、TVモニターインターホン、エアコン、
クローゼット、シューズボックス、CATV、CS対応、
BS対応、照明器具付き、専用ゴミ置場有り



●満室想定●

賃料収入(共益費込)	
101	61,000円
102	61,000円
103	62,000円
104	60,000円
201	65,000円
202	64,000円
203	62,000円
204	62,000円
月収	497,000円
年収	5,964,000円



所在	(住居表示) 東京都葛飾区堀切2-22-10 (地番) 堀切二丁目10番17		
土地	権利	所有権	宅地
	地積	公簿 150.85㎡ (45.63坪) 実測 137.38㎡ (41.55坪)	
建物	構造	木造合金メッキ鋼板ふき2階建	
	延床面積	157.32㎡	(47.58坪)
	専有面積	154.86㎡	(46.84坪)
	種類	共同住宅	総戸数 8戸
	駐車場等	無し	間取等 1K
	築年月	2014年2月	築年数 8年
検査済有無	有り	残耐用年数 14年	
公法上の制限	用途地域①	1種住居地域	
	建ぺい率	60%	容積率 200%
	用途地域②	---	
	建ぺい率	---	容積率 ---
	防火規制	準防火地域	日影規制 有り
評価額・税金	路線価	令和4年度	190,000円/㎡
	固定資産評価額	令和4年度	土地 23,204,620円 建物 9,905,000円
	固定資産税	令和4年度	土地 63,265円 建物 168,385円
備考	積算	土地(路線価) 28,661,500円 建物 @120千円 12,013,527円	計 40,675,027円 45.81%
	・前面道路セットバック済。上記建築確認敷地が有効敷地。 ・Jcom費用：月4,000円(税別)、 日常清掃費：月20,000円(税別)。 ・LPガス・公簿売買。境界非明示。原則契約不適合免費		

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.6%/期間30年

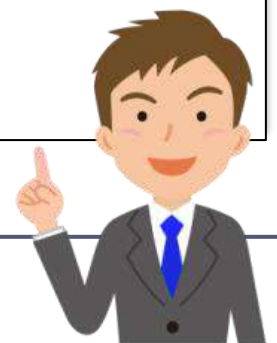
※上記の融資条件目安に基づき借入返済を計算(弊社提携金融機関)。融資条件を保証するものではありません。

★キャッシュフローツリー

家賃収入	596.4 万円
- 空室損	29.8 万円
= 実効収入	566.6 万円
- 運営費	119.2 万円
= 営業純利益	447.4 万円
- 借入返済	335.6 万円
= 税引前CF	111.8 万円

【投資分析コメント】

葛飾区の一棟アパート！
堀切菖蒲園駅から徒歩10分圏内の物件です。
バス・トイレ別、人気設備搭載！
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。
東京23区の築浅で利回り6%後半はなかなか珍しいです！
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

10月 特選投資物件のご紹介！



区分マンション
新宿区新宿2丁目
 新宿御苑前駅 徒歩2分
 専有面積：64.29㎡ (19.45坪)
 1982年8月 (築40年)
 SRC造地上11階建1階部分
8,000万円
想定利回り5.61%

新宿駅徒歩圏！
 新耐震基準適合！



一棟アパート
練馬区小竹町1丁目
 江古田駅 徒歩6分
 土地：299.47㎡ (90.58坪)
 建物：221.43㎡ (66.98坪)
 1983年9月 (築39年)
 木造2階建 全9戸
15,000万円
想定利回り5.00%

人気の小竹町1丁目
 複数路線利用可
 大学も近い一棟AP



一棟マンション
練馬区豊玉北1丁目
 新江古田駅 徒歩5分
 土地：132.22㎡ (39.99坪)
 建物：162.72㎡ (49.22坪)
 1986年7月 (築36年)
 鉄骨造陸屋根3階建
9,980万円
想定利回り5.39%

駐車場2台分
 全室角住戸の1DK！



一棟アパート
練馬区桜台1丁目
 桜台駅 徒歩3分
 土地：88.11㎡ (24.53坪)
 建物：95.10㎡ (28.77坪)
 1984年3月 (築38年)
 木造2階建 全8戸
5,270万円
想定利回り7.62%

2路線2駅徒歩圏！
 駅近+環境良好！



一棟マンション
東京都八王子市打越町
 北野駅 徒歩14分
 土地：2671.67㎡ (808.18坪)
 建物：1,141.25㎡ (345.22坪)
 1993年1月 (築29年)
 鉄骨造3階建
33,000万円
想定利回り7.87%

全47戸！
 オートロック付
 駐車場・駐輪場付き！



区分マンション
豊島区南長崎5丁目
 東長崎駅 徒歩2分
 専有面積：1F 57.67㎡ (17.44坪)
 2F 54.67㎡ (16.53坪)
 1990年8月 (築32年)
 RC造6階建1-2階部分
4,980万円
想定利回り8.19%

1階店舗・2階居住用
 満室稼働中！



一棟アパート
新宿区高田馬場1丁目
 高田馬場駅 徒歩4分
 土地：158.11㎡ (47.82坪)
 建物：217.21㎡ (65.70坪)
 1993年7月 (築29年)
 木造地下1地上2階建
12,500万円
想定利回り5.18%

2LDK×2戸+事務所
 車庫2台シャッター付き！



一棟アパート
神奈川県横浜市港北区
 東横線白楽駅 徒歩8分
 土地：246.46㎡ (74.55坪)
 建物：293.54㎡ (88.79坪)
 2004年1月 (築18年)
 木・RC造地下1地上2階建
10,240万円
想定利回り8.82%

全10戸！
 1K×9+4LDK×1
 エレベータ付き！

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)

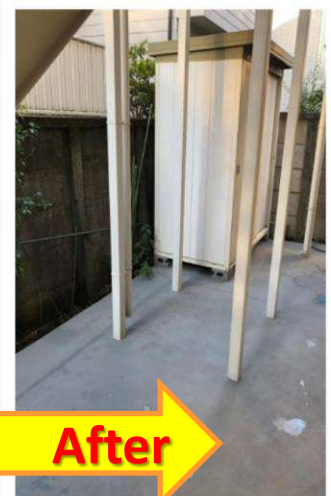
定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

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

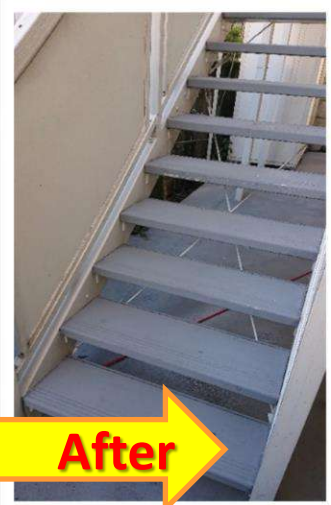


After

【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～

10/29 [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10月29日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

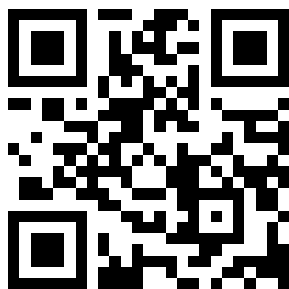
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

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