

”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 11月号 ～


11月



株式会社 **矢島不動産管理**

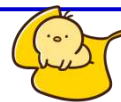
本店 東京都練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1F
TEL:03-3953-3446

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



プラレールみたいな東京駅

昔、日本を上から見てみようという番組がありましたが、いつもの景色を別の視点から見るとするのはとても新鮮で楽しく、新しい気づきを得ることが出来ます。

最近ではドローンも身近になり、いろいろな角度の映像を見ることが出来ますが、先日東京駅を上から見る機会がありました。

所属している日本賃貸管理協会の事務所が東京駅を見下ろせる場所に引っ越したからです。



東海道新幹線と北陸新幹線が分単位で到着と出発を繰り返す様子は、昔のプラレールを思い出してしまうくらい面白いものでした。

事務所の坪単価は約〇(3~4)万円とのこと。

正直とても安いと感じました。

ベンチャーや外資が出て行ってしまっただけで安い状況だそうです。

丸の内は古い会社が多くまったく空かないので5~6万円を維持しているみたいですが、同じ東京駅でも価値がまったく違うことに不動産の面白さを感じます。



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「ついにこの時期がまた・・・頑張れ受験生！！！」

3大学が揃う江古田。毎年のことながらこの時期、特に芸術系学科を受験する方を中心に遠方から来られる受験生と親御さんが多く集まってきました！



武蔵大学

総合型選抜AO入試 10月15日～16日

→合格発表 11月1日



MUSASHINO ACADEMIA MUSICAE

武蔵野音楽大学

総合型選抜AO入試 10月22日～23日他

→合格発表 11月1日



日本大学芸術学部

Nihon University College of Art

総合型選抜AO入試 10月23日

→合格発表 11月1日



コロナという言葉を知ってからもうだいぶ経ったような気がします。最初の頃は、せっかく入学したのに、オンライン授業ばかりで、いつまで経ってもご実家から上京できず、せっかく契約したお部屋に一度も住むことなく解約されたという方もいらっしゃいました。



今年はどう動くでしょうか。カップル向け・ファミリー向けのお部屋の動きはいいですが、やはり、単身者向けのワンルームや1K、1DKのお部屋は不動産業界全体から見ても、物件が溢れているようです。

他社で厳しいのは意外にも新築物件。何か月も半分以上空いているところがあると聞いています。単身向け新築は賃料を簡単に下げるわけにはいきません。

その分、築浅・築古の物件はこういう時期に強いです。賃料以外でも作戦がたてられます。設備をちょっとレベルアップする。室内のプチリフォームをする。条件をちょっと変えてみるなどなど・・・

直接お客様の声を耳にしている現場の営業の声は、社内でフィードバックされ、更に様々な情報や分析をしたうえで、オーナーへご提案をしております。



営業は常々、愛着のある管理物件を優先的にご紹介したいと考えております。ぜひ、オーナー様もご相談をさせていただいた際はご協力のほどよろしくお願いいたします！

合格して入学希望なら、ご入居は春だとしても決めておきたい方々です！

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

Q. 相続対策が身近な問題になってきました。所有しているアパートも複数あり、これから家族間で話し合いもしていかないといけないのですが、注意点を教えてください。

A. これから考えていくのでしたら、まずはご所有の資産が“増えているか”“減っているか”を確認してはいかがでしょうか？

資産が増えているのか、減っているのか？確認しましょう

これから相続を考える際に、ご家族の将来を考えたいうえで大事なことの一つは、“**資産が増えているのか**”、“**減っているのか**”をきちんと把握して計画を立てることです。例えば資産が減る、というのはどういう状態かという、



- ・なかなか入居が決まっておらず、現金が残らない
- ・物件が老朽化し、あと数年しか貸せないかもしれない。
- ・アパートの返済がうまく回らずに、手もとの現金で返済を補填している

というようなケースです。**アパートの経営自体がうまく進んでいないと、相続対策自体もうまくいかなかったり、相続対策自体はできても、その後の引き継いだご家族が経営や資産の運用で苦しみ**ケースが出るからです。

資産が増えているか、減っているか、の一番わかりやすい判断方法は、“**預貯金が増えているか**”です。節税対策や、他に有効な投資をしているオーナー様の場合は例外もありますが、**経営全体で現金がたまっている状態であれば、少なくとも将来引き継いだ方が困る可能性は少なくなります。**

相続自体はご家族のお気持ちの問題と同時に、ご家族が今後も安心して暮らしていくための“**資産戦略**”です。**ご自身の資産が“増えているか”“減っているか”わからない方は一度チェックしてみてもいかがでしょうか。**



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

不動産価格の高騰→正しい価値の把握を！

不動産価格の高騰が続いております。以下の表は首都圏地域別中古マンションの成約㎡単価です。データ数の多い中古マンションで概ね前年対比で10%の値上りとなっており、土地、戸建、収益物件等も同じような傾向と思われます。昨年より1割UPの印象です。コロナ禍以降、売り時が続いておりますので、ご自身の物件価値を正しく知ることが重要です。一方で、金利上昇リスク、建築資材の高騰、国際情勢等、外部要因によるリスクも徐々に増えて来ましたので、動向を注視し、お客様に最適な提案をしていきたいと思っております。



成約㎡単価		2021年					2022年							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
東京都	(万円)	81.01	83.51	81.48	80.72	85.72	86.37	83.11	88.26	91.94	87.62	90.03	91.71	91.34
前年同月比	(%)	11.9	11.9	8.6	6.4	11.1	12.0	7.4	11.3	14.1	10.8	9.9	11.6	12.8
前月比	(%)	-1.4	3.1	-2.4	-0.9	6.2	0.8	-3.8	6.2	4.2	-4.7	2.8	1.9	-0.4
東京都区部	(万円)	89.35	92.85	90.41	89.85	95.61	94.86	93.05	97.09	99.73	96.61	98.10	99.81	100.63
前年同月比	(%)	12.2	12.4	9.8	6.9	12.5	12.2	9.1	9.9	11.7	9.4	8.0	11.3	12.6
前月比	(%)	-0.4	3.9	-2.6	-0.6	6.4	-0.8	-1.9	4.4	2.7	-3.1	1.5	1.7	0.8
東京都多摩	(万円)	46.31	45.10	46.02	46.11	46.44	50.71	46.04	48.60	53.59	47.91	50.52	49.67	52.55
前年同月比	(%)	9.8	4.5	5.0	13.3	6.8	16.0	7.6	12.9	20.6	13.8	17.5	7.4	13.5
前月比	(%)	0.2	-2.6	2.0	0.2	0.7	9.2	-9.2	5.5	10.3	-10.6	5.4	-1.7	5.8
埼玉県	(万円)	36.16	37.60	37.30	38.29	37.99	38.15	38.47	40.56	39.98	40.65	39.78	41.66	39.91
前年同月比	(%)	9.9	11.6	13.7	11.4	12.0	7.0	13.3	20.6	12.9	11.7	13.8	19.8	10.3
前月比	(%)	4.0	4.0	-0.8	2.7	-0.8	0.4	0.8	5.4	-1.4	1.7	-2.1	4.7	-4.2
千葉県	(万円)	33.24	34.27	34.46	34.24	33.58	34.78	34.51	35.28	34.81	35.59	33.97	35.51	37.46
前年同月比	(%)	15.2	10.7	17.3	10.8	7.9	16.9	9.3	12.3	9.8	11.3	3.2	13.3	12.7
前月比	(%)	6.1	3.1	0.5	-0.6	-1.9	3.6	-0.8	2.2	-1.3	2.3	-4.6	4.5	5.5
神奈川県	(万円)	47.57	50.42	47.40	48.63	50.85	51.00	50.48	49.97	52.61	51.08	53.37	51.41	51.03
前年同月比	(%)	5.7	12.8	6.6	8.6	10.0	9.8	7.2	8.3	16.7	12.3	15.0	5.2	7.3
前月比	(%)	-2.6	6.0	-6.0	2.6	4.6	0.3	-1.0	-1.0	5.3	-2.9	4.5	-3.7	-0.7
横浜市・川崎市	(万円)	52.42	55.91	52.98	54.30	56.72	56.70	56.68	55.05	58.24	56.60	59.75	56.67	57.36
前年同月比	(%)	6.8	13.9	8.9	7.9	10.7	10.6	8.9	6.9	16.6	12.8	17.7	3.2	9.4
前月比	(%)	-4.6	6.6	-5.2	2.5	4.5	-0.0	-0.0	-2.9	5.8	-2.8	5.6	-5.2	1.2
神奈川県他	(万円)	34.29	37.30	34.69	35.00	34.45	36.09	36.04	37.18	39.29	37.81	37.12	38.94	36.26
前年同月比	(%)	0.2	12.7	6.5	16.5	6.8	6.1	6.2	10.1	23.1	10.4	5.8	18.9	5.8
前月比	(%)	4.7	8.8	-7.0	0.9	-1.6	4.8	-0.1	3.2	5.7	-3.8	-1.8	4.9	-6.9

○東京都

8月の東京都区部は100.63万円/㎡で前年比プラス12.6%の2ケタ上昇となり、20年5月から28ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は52.55万円/㎡で前年比プラス13.5%の2ケタ上昇となり、21年3月から18ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

8月の埼玉県は39.91万円/㎡で前年比プラス10.3%の2ケタ上昇となり、20年6月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は37.46万円/㎡で前年比プラス12.7%の2ケタ上昇となり、20年8月から25ヶ月連続で前年同月を上回った。

○神奈川県

8月の横浜・川崎市は57.36万円/㎡と前年比で9.4%上昇し、20年6月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は36.26万円/㎡と前年比で5.8%上昇し、20年12月から21ヶ月連続で前年同月を上回った。

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



11月 特選投資物件のご紹介！

一棟売ち中古収益マンション ヒルズアソシエイト

JR総武本線 東千葉駅 徒歩 5分
JR・京成線 千葉駅 徒歩10分



現地案内図



■図面と現況が相違する場合は現況優先とさせていただきます。

満室時年間賃料 **7,242,000円**

想定利回り **6.50%**



- 設備**
- 外観タイル張り
 - 鍵はテンブルキーを採用
 - モニターインターフォン
 - オートロック
 - システム2口キッチン
 - シャワー・トイレ
 - 浴室乾燥機
 - エアコン
 - パストイレ別
 - 室内洗濯機置き場

物件種目	売中古収益マンション		
マンション名	ヒルズアソシエイト		
最寄駅	JR総武本線 東千葉駅		
間取りタイプ	1K・1DK・2DK		
価格	11,140 万円		
物件所在地	千葉市中央区院内1丁目7番9号 (地番) 千葉市中央区院内1丁目7-10 (在籍実勢)		
交通	JR総武本線 東千葉駅 徒歩 5分 JR・京成線 千葉駅 徒歩 10分		
建物	構造・規模	重量鉄骨造 4階建	
	延床面積	280.08 ㎡	
	間取り	1K×1戸、1DK×4戸、2DK×3戸	
土地権利	所有権	土地面積	115.95㎡
総戸数	8戸	築年数	平成20年/2008年3月
都市計画	市街化区域	用途地域	商業/準防火
経べい率	80%	容積率	360%
現在の登記上の用途	景観法	施工会社	桐金太郎ホーム
現況	賃貸中	引渡日	相談
駐車場	無		
接道道路	南側：42条1項1号 幅員6m		
設備	電気、上下水道、ガスLP、給湯		
備考	管理条件付き (金太郎カンパニーにて管理) 広告掲載不可		
会員番号		物件番号	

【投資分析】 融資条件目安：自己資金10%/金利1.9%/期間35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。

★キャッシュフロー目算

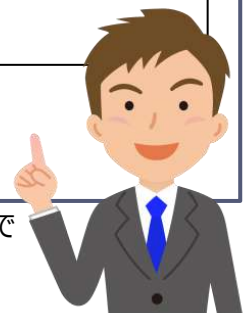
家賃収入	724.2 万円
- 空室損	36.2 万円
= 実効収入	688.0 万円
- 運営費	144.8 万円
= 営業純利益	543.2 万円
- 借入返済	391.3 万円
= 税引前CF	151.9 万円

【投資分析コメント】

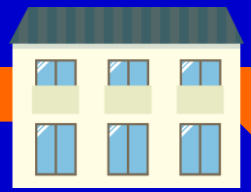
千葉市中央区の築浅一棟マンションです。本エリアは人口増加エリアで、官庁街、大学もあり賃貸需要良好です。築浅鉄骨造マンションは珍しく、好条件の融資条件が想定されます。オートロック他、人気設備も搭載されており、間取りも単身からファミリーまで充実しております。

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



11月 特選投資物件のご紹介！



新宿へ好アクセスな駅近
不動通り商店街沿い

一棟アパート
中野区松が丘1丁目
新井薬師前駅 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

4,680万円 (税込)
想定利回り7.07%



全戸25㎡以上BT別
オートロック・独立洗面
システムキッチン付き！

新築一棟アパート
葛飾区堀切5丁目
堀切菟蒲園駅 徒歩4分
借地：88.99㎡ (26.91坪)
建物：182.64㎡ (55.25坪)
2022年10月予定
木造3階建全6戸
7,680万円 (税込)
想定利回り7.09%



2019年全フルリノベ済
全戸満室稼働中

一棟ビル
大田区西馬込1丁目
西馬込駅 徒歩4分
土地：30.50㎡ (9.23坪)
建物：127.06㎡ (38.44坪)
1978年12月 (築44年)
鉄骨造4階建

5,980万円 (税込)
想定利回り7.88%



駅から信号もなく平坦
1~2Fロフト付全8戸

一棟アパート
町田市多摩川学園
多摩川学園徒歩10分
土地：172.58㎡ (52.20坪)
建物：129.76㎡ (39.25坪)
1990年3月 (築32年)
木造2階建
4,190万円
想定利回り8.50%



JR駅徒歩4分！
全15戸

店舗付き一棟ビル
青梅市上町
JR青梅駅 徒歩4分
土地：162.66㎡ (49.20坪)
建物：503.59㎡ (152.33坪)
1988年3月 (築34年)
RC造陸屋根5階建

11,600万円 (税込)
想定利回り8.17%



隣地建物と一体(連棟)
西側・北側に接道！

収益アパート
練馬区石神井台4丁目
上石神井駅 徒歩11分
土地：36.00㎡ (10.89坪)
建物：41.58㎡ (12.57坪)
1972年6月 (築50年)
木造瓦葺2階建
1,380万円
想定利回り7.39%



新宿まで1本、好アクセス
全12戸バストイレ別！

一棟アパート
調布市多摩川3丁目
京王多摩川駅 徒歩5分
土地：350.63㎡ (106.06坪)
建物：235.20㎡ (71.15坪)
1999年3月 (築23年)
木造スレート葺2階建

9,980万円 (税込)
想定利回り7.73%



1階に事務所1戸
住居全7戸満室！

一棟マンション
昭島市玉川町3丁目
東中神駅 徒歩4分
土地：125.86㎡ (38.07坪)
建物：379.22㎡ (114.71坪)
1990年2月 (築32年)
鉄骨造陸屋根5階建
8,590万円
想定利回り8.33%

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～

11/19 [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11月19日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

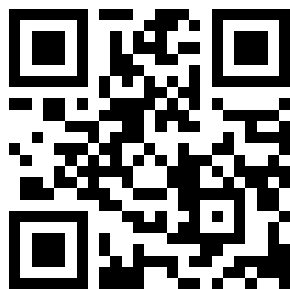
矢島不動産管理 北口店
東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

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