

”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

～ 2025年 1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

 **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
- P2 新スタッフ紹介・プチ特集
- P3-6 スタッフ通信
- P7 賃貸管理コーナー
- P8 不動産ソリューションコーナー
- P9 実需物件情報ページ
- P10 投資物件情報ページ
- P11 不動産分析・診断セミナー



新年と信念のご挨拶



2025年、新年あけましておめでとうございます。
昨年も大変お世話になりました。
この場を借りて、厚く御礼申し上げます。

私事ですが、私は今年50歳を迎えます。
この節目の年を迎えるにあたり、まず思うのは、両親や家族への感謝の気持ちです。至らない私をいつも温かく支えてくれる両親や家族に、心から感謝しています。

そして、これまで私を支えてくださったお客様、さらに会社の仲間たちにも深く感謝申し上げたいと思います。皆様のおかげで、今日の私があると心から感じています。本当にありがとうございます。

「五十にして天命を知る」という孔子の言葉がありますが、私自身はまだその域に達していません。ただ、この節目を迎えるにあたり、私が大切にしている自分自身で創った言葉を、改めてご紹介したいと思います。

生きる上で最も大切なことは「意志」である。
「意」とは、「日に立つ心」を意味し、「自他」に整理できる。
「自」とは「魂・心・身」、「他」とは「調・和」である。
「志」とは、「ものの心の心」であり、「夢」と「行動」である。
夢は「理想・覚悟・決断」、行動は「信念・実行・継続」である。

この気づきは、2008年11月20日付けのメモに記されており、私が34歳の頃に思い至った信念です。様々な本を読み、自分なりに世の中を整理して得た考え方ですが、今もなお、これが私の中心的な考え方であり続けています。そして、さらに3年前に新たに信念として定着したのが「世の中に良いことをしよう」というシンプルな想いです。

節目の元旦を迎えるにあたり、心を新たに決意することは、ご縁をいただいたお客様が不動産を通じて笑顔になり、幸せになって頂くこと。そして、社員メンバーが自信を持ち、明るく楽しく仕事に取り組める環境を提供するということ。そうした想いと信念を胸に、今年も全力で邁進していきたいと考えております。

皆様、本年もどうぞ矢島不動産管理をよろしくお願い申し上げます。



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

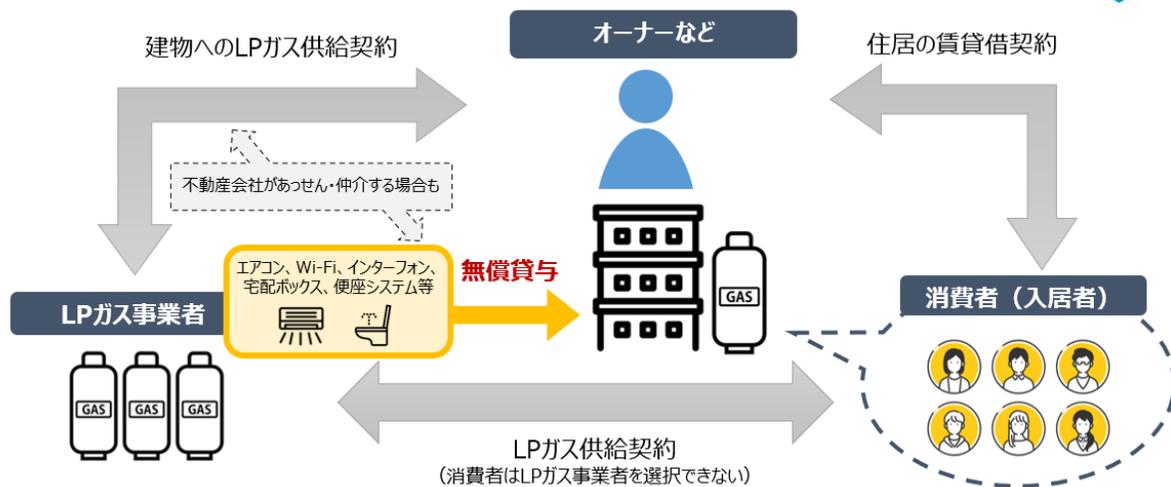




株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

LPガスに関する法律改正を解説！

今回は、2024年に話題となったLPガスに関する法律改正を改めて解説します。LPガスに関する法律改正は、2024年4月2日公布「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令」です。長年、LPガス業界では、設備を無償貸与してもらったため、オーナー、不動産会社は有り難い分、その無償貸与分がガス代に上乗せされ、入居者のガス代が高額になる、またガス会社を選べないという課題がありました。



そこで、今回の法律改正では、以下の3つが定められました。

(1および3は2024年7月2日に施行、2は2025年4月2日に施行される。) 既に改正した制度をLPガス事業者に確実に実効させるための方策案としてLPガス商慣行通報フォームなど、監視・通報体制も整備されております。



1 過大な営業行為の禁止

⇒LPガス事業者が不動産・建設関係者等に対して、設備貸与や紹介料などの形で過大な利益供与を行う行為を禁止。

2 三部料金制の徹底

⇒基本料金、従量料金、設備料金からなる三部料金制で構成。エアコンやインターホン、Wi-Fi 機器等、LPガス消費と関係ない設備費用の計上禁止。

3 LPガス料金等の情報提供

⇒入居希望者へのLPガス料金の事前提示の努力義務（入居希望者に直接またはオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて提示）

上記により、新築物件は都市ガスが増えており、設備提供がなくなった分、建築費自体は値上りしております。9戸のアパートで約300～400万円の値上がりもあるそうですが、既にプロパンガスよりも都市ガスを望む入居者も多く、リーシング面ではプラス要因です。1戸あたり2000～3000円の値上げをすることによって、建築費の値上がり分を吸収できるケースもあるようです。

家賃滞納・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

不動産仲介業者の物件「困り込み」を処分対象へ

物件の「困り込み」とは、売却依頼のあった物件を他社に紹介せず、売り手と買い手の双方から仲介手数料を取ろうとする行為です。
不動産業界では、長年の課題ではありましたが、この度、国土交通省が宅地建物取引業法の通達を改正し、2025年から困り込みを確認すれば、是正の指示処分対象となります。

主に物件の売却依頼を受けた不動産仲介業者は、公的なデータベースの「レインズ」に物件情報を登録し、取引状況を公表しなければなりません。

取引状況は「公開中」、「申込あり」、「一時紹介停止中」といった3段階で表示でき、困り込む場合は、「申込あり」と偽るケースが多いです。特に、物件登録と同時に「申込あり」とするケース、販売図面を登録しない、物件を特定させないようにする等、実際の現場では様々な困り込みが発生しております。

売主にとって困り込みは、売却期間の長期化や高値での取引の機会を損失することに繋がります。

困り込み = 自社以外の顧客に紹介させない行為



今回の改正では、取引の透明性を高めるために「レインズ」のステータス表示を申込が入っていないにも関わらず、「申込あり」にして事実と異なるステータス表示を行う行為等が処分の対象となります。もともと、困り込みのような取引の公平性を害する行為は宅建業法上も罰則の対象となりうる行為でしたが、今回の改正では、その対象が明確になった形です。

2025年1月1日からは、売却物件の売主に対して、専用のQRコードが発行され、売主がいつでも掲載状況を確認できるようになり、虚偽の登録防止に繋がります。売却を依頼される方は是非チェックいただくとともに、売却は何より信頼できる不動産会社に依頼することを推奨いたします。

図① 売却依頼専用 物件確認

12月5日 15時13分時点の東日本レインズ登録内容は以下の通りです。

データ種別 売物件	取引状況 公開中
物件種別 売マンション	物件種目 新築マンション
物件番号 100000350111	土地権利 土地権利
登録年月日 令和5年10月2日	最新変更年月日 令和5年10月2日
取引態様 専任	媒介契約年月日 令和5年12月1日
取引状況の補足 売主都合で土、日の午前中のみ紹介可	
価格 4,500万円	消費税
管理費 25,000円	修繕積立金 10,000円
専有面積 75.00㎡	面積計測方式 壁芯
所在地 東京都千代田区御台場 2丁目3-2	
マンション名 サンブルマンション	
所在階 1階	部屋番号 1001
沿線名 京浜東北線	最寄駅 押田
	バス 徒歩(分) 400m
その他交通手段	

取引状況はこの部分に表示されます

※レインズ登録の売主チェック画面

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

1月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
江古田駅 徒歩7分
専有面積:56.8㎡(17.18坪)
1990年11月築
鉄筋コンクリート造7階建
5階 2LDK
3,950万円



中古マンション
江古田駅 徒歩6分
専有面積:73.89㎡(22.35坪)
1992年2月築
鉄骨・鉄筋コンクリート造14階建
7階 3LDK
5,980万円



中古マンション
小竹向原駅 徒歩10分
専有面積:73.9㎡(22.35坪)
1995年7月築
鉄筋コンクリート造3階建
2階 3LDK
6,490万円



中古マンション
桜台駅 徒歩8分
専有面積:65.45㎡(19.79坪)
1986年6月築
鉄骨・鉄筋コンクリート造10階建
6階 3LDK
5,480万円



中古マンション
落合南長崎駅 徒歩8分
専有面積:77㎡(23.29坪)
2001年11月築
鉄筋コンクリート造7階建
1階 3LDK
6,180万円



中古マンション
氷川台駅 徒歩8分
専有面積:72.94㎡(22.06坪)
2004年7月築
鉄筋コンクリート造5階建
2階 3LDK
5,180万円



中古戸建て(土地)
桜台駅 徒歩12分
建物面積:102.45㎡(30.99坪)
土地面積:110.08㎡(33.3坪)
2010年11月築
木造2階建 4LDK(車庫付き)
6,900万円



新築戸建(小竹町)
小竹向原駅 徒歩6分
建物面積:89.88㎡(27.18坪)
土地面積:52.66㎡(15.92坪)
2025年2月完成予定
木造2階建 3LDK(車庫付き)
7,980万円

その他、売買物件に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当:内藤・宮城



1月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
 横浜市旭区二俣川
 二俣川駅 徒歩10分
 土地:137.24㎡(41.5坪)
 建物:134.94㎡(40.8坪)
 2006年1月(築18年)
 木造合金メッキ鋼板葺2階建
5,980万円
想定利回り7.20%



一棟アパート
 横浜市中区上野町
 山手駅 徒歩10分
 土地:74.08㎡(22.4坪)
 建物:137.19㎡(41.49坪)
 2015年12月(築9年)
 木造スレート葺3階建
9,980万円(税込)
想定利回り6.04%



一棟アパート
 昭島市東町一丁目
 西立川駅 徒歩5分
 土地:112.03㎡(33.88坪)
 建物:80.64㎡(24.39坪)
 2001年10月(築23年)
 軽量鉄骨造2階建
2,760万円(税込)
想定利回り7.0%



一棟マンション
 練馬区豊玉上一丁目
 江古田駅 徒歩3分
 土地:267.30㎡(80.85坪)
 建物:682.97㎡(206.59坪)
 1991年10月(築33年)
 鉄筋コンクリート造5階建
40,000万円(税込)
想定利回り5.2%



一棟ビル
 練馬区旭丘一丁目
 江古田駅 徒歩2分
 土地:114.08㎡(34.50坪)
 建物:196.09㎡(59.31坪)
 1980年8月(築44年)
 鉄骨造陸屋根3階建
19,800万円(税込)
想定利回り5.02%



一棟アパート
 中野区江原町3丁目
 新江古田駅 徒歩5分
 土地:58.39㎡(17.66坪)
 建物:69.78㎡(21.11坪)
 1989年3月(築35年)
 木造スレート葺2階建
4,980万円(税込)
想定利回り6.3%



一棟マンション
 練馬区豊玉北1丁目
 新江古田駅 徒歩2分
 土地:100.0㎡(30.25坪)
 建物:154.9㎡(46.86坪)
 1986年1月(築38年)
 鉄骨造瓦葺3階建
10,300万円(税込)
想定利回り6.01%



一棟アパート
 大田区池上7丁目
 池上駅 徒歩6分
 土地:153.99㎡(46.58坪)
 建物:199.88㎡(60.46坪)
 2018年3月(築6年)
 木造スレート葺3階建
16,500万円(税込)
想定利回り5.87%

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・宮城

不動産投資セミナー

税引後不動産投資シミュレーションが完成！
年収2000万円以上の方必見！

5年間で2000万円の現金を作る！ 中古一棟物件による所得税対策

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！



税引後、最適な不動産投資となる物件を常時3,000件以上から検索・マッチングいただける節税を不動産投資専門サイト『REITAS（レイタス）』を活用したセミナーを行います！

「節税 レイタス」で
是非検索ください！

講演内容

- ① 高額納税者ほど効果の高い節税方法を紹介！ 減価償却と税還付の仕組み
- ② REITAS(レイタス)を活用した節税効果の得られる物件の選び方を公開！
- ③ 金利1%台、フルローン、35年等、お客様に最適な投資ローン紹介について
- ④ これからの不動産投資は「税引後」で考える時代、独自シミュレーション紹介！
- ⑤ 国際規格の投資基準に基づく不動産投資、投資分析手法を徹底解説！

日程

2025年1月25日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

矢島不動産管理 南口店
東京都練馬区旭丘1-66-7細野ビル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」南口から徒歩1分！



ご予約受付中

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(14)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