

”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

～ 2024年 8月号 ～

8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

 :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 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 実需物件情報ページ
- P8 投資物件情報ページ
- P9 矢島不動産管理紹介
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産投資セミナー



大好きなうどん屋さんのお話

かれこれ29年間通いつづけたうどん屋さんがあります。
池袋西武デパートの屋上にある「かるかや」といううどん屋さんです。

地下1階にもうどんだけの売り場もあり、上で食べられないときは
地下で買って帰る大好きなうどん屋さんでした。

私がいつも食べるのは、釜揚げうどん(いまの名称はつけうどん?)
でして、これを30年近く頂いてきました。

うどん王国、高松のうどんも美味しいですが、
個人的にはこちらのうどんの方がばらつきのある太コシ麺で大好きでした。
そんな大好きな「かるかや」さんが令和6年6月30日で閉店されました。

29日に行ったのですが、大勢のファンが殺到して
整理券を配る形となっており、午前中で売り切れとなり、
とうとう食べることはできませんでした。

しかし、最終日30日の18:00過ぎに行ったところ、
ファンたちはみんな帰ったあとで、
ひとり最後の片づけをしている店主さんがいました。
少し声をかけさせて頂き、29年間の想いをこめて
「ごちそう様でした。」とお礼を伝えることができました。

毎日売り場に1人ででて頑張っていた店主。
歳は私より少し上くらいではないかと思います。
いろいろな方々の後を継ぎたいというお話を全部断ったそうです。
「教えるのは苦手だから、」とおっしゃる言葉がとても胸にささりました。

職人系の事業承継は、教えたくなる人が誰も来なかったということで
廃業を決めるお店が多いそうです。
「みんなお金のことばかりで、教えたくなるような人は誰もいなかった。
それならば辞めてしまおう。」というのはとても理解できますし、
自らの代で幕をおろす決断をするということに敬意を感じます。

金子さん、お疲れ様でした。
いままで美味しいうどんを頂きまして、ありがとうございました。
どうぞお元気で。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(米国不動産経営管理士)
CCIM(米国不動産投資顧問)
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



特集「カレーライスで夏バテ防止！」

子供も大人も大好きな人が多いカレーライス！
中でもこの暑い夏、夏バテ予防に効果的なカレーライス特集です！

カレーに含まれるあらゆるスパイスが食欲増進の効果もあることから
食欲がない時にもおすすめですし、冷たい飲み物やそうめんばかり
食べていると身体は冷え、栄養も偏りがちになりますから、
いろいろな野菜も一緒に摂って楽しめるカレーライスは一石二鳥！！

灼熱のカレー大国、インドの方も、
「どんなに暑くても氷のような冷たいものは食べない。
胃腸の動きが弱くなり身体によくないから」と言われています。

調べてみましたら、思った以上に都内にはカレーライスの名店が見つかりましたので、
一部ご紹介いたします。気になるところがあったらぜひ直接ご堪能ください♪



東銀座にあるインドカレーの名店

「ナイルレストラン」

こちらはなんと創業70年以上！
日本初のインドカレー店という事で、
ご存知の方もいらっしゃるでしょうか。
現在3代目の方が経営されていて不動の人気店です。

中央区銀座4-10-7 11時半～21時半 火曜定休



東京を代表する薬膳カレーの名店

「香食楽(かくら)」

薬膳カレー初心者の方に特におすすめのこちらの名店。
栄養士と国際薬膳師の資格を持つ店主がスパイスや生薬を独自配合。
さまざまなコンディションに合わせたカレーを提供されています。
辛いのが苦手…という方にもおすすめのお店です。

目黒区上目黒2-42-13 12時～17時、18時～22時 火曜・水曜定休



昭和2年に日本で初めて純インド式カレーを提供

「新宿中村屋Manna」

実はカレーは最初インドからではなくイギリスから「西洋料理」として
入ってきたんですね。こちらのお店は日本カレー史に燦然と輝く名店。
お店のキャッチコピーは「恋と革命の味」。
レトルトでも有名ですが、超えてくる味をお店で味わいたいですね！

新宿区新宿3-26-13新宿中村屋ビルB2F 11時～21時 不定休(元日のみ?)



給食で出るカレーも好きでしたが、外で作るキャンプカレーも美味しかった記憶があります



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

2024年7月仲介手数料改正 ～2023年住宅・土地統計調査より～

5年に1回の総務省統計局による住宅・土地統計調査ですが、以下のとおりです。

- ・住宅総数は増加（5年間で261万戸）
- ・空き家率は横ばい（5年前13.6% → 今回13.8%）
- ・しかし、**空き家自体は増加（5年間で50万戸）**

今回調査結果(空き家が5年間で50万戸増加)を踏まえて、2024年7月1日より、売買と賃貸でそれぞれ仲介手数料が改正となりました。大きな改正となりますので、以下の通り解説していきます。

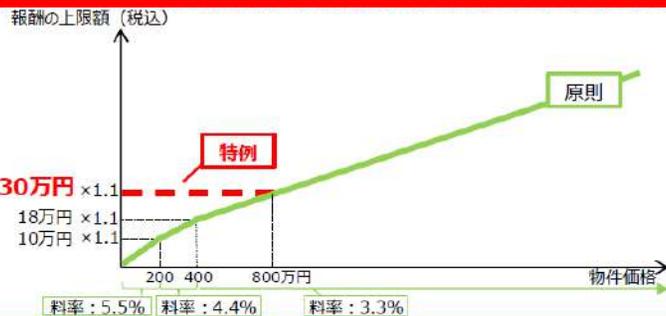
売買取引に係る報酬額

【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**30万円の1.1倍**が上限）。



賃貸借取引に係る報酬額

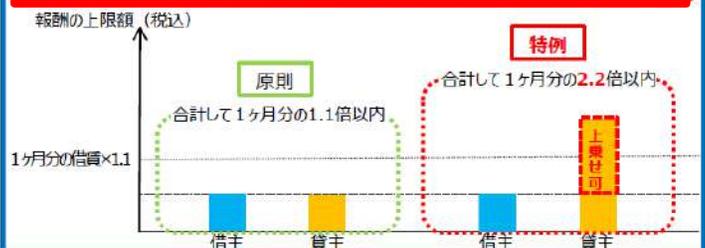
【原則】

依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、**1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内**

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、**貸主である依頼者**から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（**1ヶ月分の2.2倍**が上限）。



■ 売買

価格800万円以下の宅地・建物。

⇒使用の状態は不問。



■ 賃貸

現に長期間にわたって居住・事業等の用途に供されていない。

⇒少なくとも**1年を超える**ような期間にわたり**居住者が不在**になっている戸建の空き家や分譲マンションの空き室
または将来にわたり居住・事業等の用途に供される見込みがない。

⇒相続等により利用されなくなった直後の戸建の空き家や分譲マンションの空き室で**今後も所有者等による利用が見込まれないもの**

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



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

収益不動産売却のタイミングとポイント

昨今、都市部では不動産価格の高騰が続いております。
5年前、10年前等に不動産を購入した方はもちろん、ここ数年で不動産を取得した方でも2割以上、売却益を出している方も珍しくありません。
所有している不動産や金融資産を見直し、その組み合わせを変える適切な資産の組み換えは、資産形成に加え、将来の遺産分割対策や相続税の納税資金対策、節税対策にも繋がります。
そのため、個人・法人含めて収益物件の需要が格段に上がっており、物件が不足しております。売却のチャンスを逃さないためにも今回は収益物件の売却のタイミングと検討理由を整理させていただきます。

タイミング	検討理由
譲渡税の税率区分の変わるタイミング	個人の方は、不動産売却時に生じた売却益に対して譲渡税（所得税・住民税）がかかります。この税率は、所有期間が5年以下か5年超かで税率が変わります。 5年以下：39.63% 5年超：20.315% 売却益が生じている場合は5年超所有してから売却した方が税負担が軽くなります。
大規模修繕のタイミング	建物は築年数の経過により劣化します。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には 多額の支出を伴う ため売却を検討するタイミングの一つになります。
ローン金利の減少するタイミング	ローン金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では 年数が経過するほど金利の額が減少 するため、経費に計上できる金額が減少し、保有期間中の税負担が増加します。
減価償却期間の終了	不動産所得における経費で大きな割合を占める減価償却費は、例えば新築木造で22年経過すると終了します。 減価償却費がなくなると 経費が減少 するため、税負担が増加します。

資産の状況確認と将来に向けた“棚卸し”

Aランク 残す資産

価値に関わらず、残す必要がある資産



Bランク 有効活用する資産

対策(投資)次第で収益増加が見込める資産
判断基準・・・予測投資利回り>期待投資利回り
キャッシュフローの改善

Cランク 売却する資産

収益や利用価値が低く、有効な対策がとれない資産
判断基準・・・予測投資利回り<期待投資利回り
対策しても税引前CFがマイナス

資産の組替え、売却については一概に判断、決断しづらい部分も大いにあります。そこで有効なのが、資産の棚卸です。価値に関わらず、残す必要がある資産はAランク、それ以外については収益性、資産性を数字で把握して、判断します。詳細の分析は弊社で行っておりますのでお気軽にご相談いただければと思います。

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 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
新江古田駅 徒歩6分
専有面積:67.6㎡(20.44坪)
2012年10月築
鉄筋コンクリート造6階建
2階 2LDK(LDK19.6帖)
6,580万円
長谷工施工マンション



中古マンション
江古田駅 徒歩2分
専有面積:62.38㎡(18.86坪)
2003年3月築
鉄筋コンクリート造11階建
2階 3LDK
5,880万円



新築戸建
東長崎駅 徒歩7分(椎名町徒歩10分)
敷地面積:51.26㎡(15.50坪)
延床面積:81.27㎡(24.58坪)
2024年12月完成予定
4部屋+LDK(14.01帖)
6,280万円



中古戸建(借地権)
江古田駅 徒歩4分
借地面積:93.89㎡(28.4坪)
建物面積:112.2㎡(33.94坪)
軽量鉄骨造スレート・垂鉛メッキ鋼板葺
2階建て(1975年11月築)
4,080万(地代58,000円/月)
旭丘文化通り沿い
建蔽率80%容積率300%



新築戸建
江古田駅 徒歩8分
敷地面積:75.46㎡(22.82坪)
延床面積:102.68㎡(31坪)車庫含
2024年7月完成
3LDK+屋根裏収納
(LDK20.4帖)
7,580万円



新築戸建(新宿区西落合)
落合南長崎駅 徒歩7分
敷地面積:63.12㎡(19.09坪)
延床面積:100.92㎡(30.52坪)
2024年6月完成
4LDK
(小屋裏収納+車庫付)
8,880万円



新築戸建
新江古田 徒歩5分
敷地面積:88.69㎡(26.82坪)
延床面積:110.85㎡(33.53坪)
2024年8月完成予定
2LDK+2S(LDK19.4帖)
前面道路幅員8mと広々
8,380万円



新築戸建(開進第三学区)
新桜台駅 徒歩7分
敷地面積:93.88㎡(28.39坪)
延床面積:107.94㎡(32.65坪)
2024年7月下旬完成予定
4LDK(DK9.7帖、L8.5帖)
テラス+庭12.5㎡
8,980万円

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・宮城



8月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
世田谷区上北沢1丁目
上北沢駅 徒歩10分
土地：179.49㎡ (54.29坪)
建物：180.90㎡ (54.72坪)
1986年6月 (築38年)
木造スレート葺2階建
12,000万円 (税込)
想定利回り6.73%



一棟アパート
練馬区練馬1丁目
練馬駅 徒歩4分
土地：147.29㎡ (44.55坪)
建物：272.18㎡ (82.33坪)
1972年6月 (築52年)
木造3階建
11,511万円 (税込)
想定利回り7.0%



一棟マンション
練馬区大泉学園町7丁目
大泉学園駅 バス16分
土地：183.01㎡ (55.36坪)
建物：511.29㎡ (154.66坪)
2005年2月 (築19年)
鉄骨造陸屋根5階建
18,040万円 (税込)
想定利回り7.0%



一棟マンション
日野市万願寺4丁目
万願寺駅 徒歩7分
土地：232.32㎡ (70.27坪)
建物：318.29㎡ (96.28坪)
1984年9月 (築40年)
鉄筋コンクリート造4階建
13,800万円 (税込)
想定利回り6.1%



一棟アパート
相模原市南区上鶴間本町
町田駅 徒歩7分
土地：52.63㎡ (15.92坪)
建物：62.00㎡ (18.75坪)
2005年4月 (築19年)
木造スレート葺2階建
3,100万円 (税込)
想定利回り7.0%



一棟アパート
千葉県柏市あけぼの
柏駅 徒歩9分
土地：85.50㎡ (25.86坪)
建物：86.94㎡ (26.29坪)
2005年12月 (築19年)
木造2階建
3,350万円
想定利回り7.05%



一棟アパート
埼玉県八潮市大瀬
八潮駅 徒歩7分
土地：128.88㎡ (38.98坪)
建物：212.28㎡ (64.21坪)
2015年12月 (築9年)
木造3階建
10,000万円 (税込)
想定利回り6.72%



一棟アパート
埼玉県坂戸市泉町
北坂戸駅 徒歩11分
土地：229.45㎡ (69.40坪)
建物：385.58㎡ (116.63坪)
2023年4月 (築1年)
木造3階建
8,630万円 (税込)
想定利回り7.04%

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・宮城

～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】



【施工写真②】



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

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

2024年8月31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