

”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 12月号 ～

12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

夢をもとうニッポン！

私は、日本に留学している大学生をささやかながら支援しています。この支援は2年ごとに節目を迎え、卒業の際には毎回ディズニーランドのホテルでお祝いをしています。

実は、プライベートでディズニーホテルに来たことは一度もないのですが、卒業式にはミッキーやミニーもお祝いに駆けつけてくれます。彼らのスケジュールは1分単位で組まれており、私も冒頭の挨拶で「3分厳守をお願いします！」とスタッフに釘をさされました。



挨拶では、ディズニーランドからのインスピレーションをヒントに、留学生のみんなに「夢を持っていますか？」と尋ねてみました。手を挙げたのは20名中わずか2名でした。私は、夢や目標が自分の人生を導いてくれるものだと思っています。「こんなことをやってみたい」「カッコいいな」——そんな些細なきっかけでいいのです。

でも、その夢や目標に向かって一日一日、諦めずに努力を続ければ、必ず叶うと私は思っています。

特に20代の若者たちは、まだまだ可能性に満ち溢れています。夢を諦めずに努力を続け、そのために小さな目標を一つ一つクリアしていく。そんな姿勢を持つ人材を送り出すことこそが、教育の第一歩なのかもしれません。

しかし、現代の日本では「夢を持つ」という教育がどこかに行ってしまったようにも感じます。生活の困窮や、短絡的な選択が原因で闇バイトなどに手を染める若者が増えている現状は、非常に心痛いです。

このままではいけない、もっとニッポンを良くしていきたい——そう心から想っています。

PS

ところで闇バイトについてですが、闇サイトつまりホームページで採用広告が出ているようなので、警察が「おとり捜査」としてその採用に応募すれば被害を減らせるのではないのでしょうか。

例えば、通話の際に相手の位置を特定したり、集合場所で他のメンバーを逮捕するなどの手法が考えられます。

きっと法律的に難しいのかもしれませんが、治安回復のためになんとかならぬものかと考えてしまいます。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎

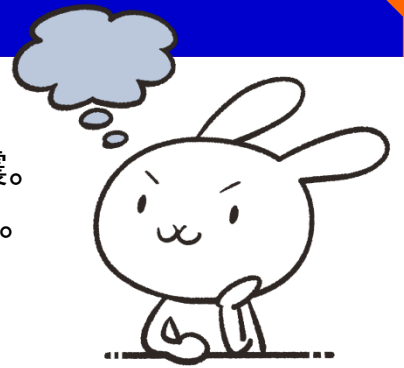


CPM(米国不動産経営管理士)
CCIM(米国不動産投資顧問)
不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
相続支援コンサルタント



特集「2024年の様々な出来事を振り返る」

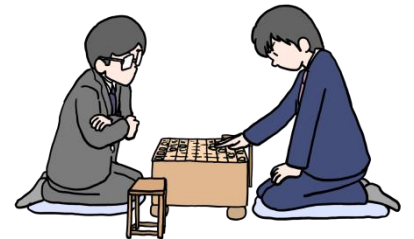
2024年、みなさまはどのような1年だったでしょうか。振り返ってやはり衝撃的だったのは、元旦に起こった能登半島地震。地震と豪雨に見舞われた被災地ではまだまだ支援が続いています。一日も早く穏やかな生活が送られるよう祈ります。



どうしても世の中のニュースを検索していくと、悲しい出来事や暗い情報が目立ってしまうので、明るい、嬉しいニュースを共有したいと思います！

7月1日、将棋界では2023年に史上初の八冠全冠制覇を達成した藤井聡太氏が、「永世棋聖」資格を獲得し、歴代の永世称号獲得者として史上最年少(21歳11か月)記録を51年ぶりに更新という快挙！

※永世棋聖とは棋聖(特に優れた人に与えられる賞号)のタイトルを5期以上保持した棋士に与えられる賞号で、原則は現役を引退した後に名乗るものです。その資格を取得したということです。



将棋ブームは小さいお子様から年配の方まで老若男女問わず広がっています。

そしてなんとといっても今年はオリンピックイヤー！



パリオリンピックも盛り上がっていました！日本は金メダル獲得数ランキングで3位！やり投げ、体操、レスリング、フェンシング、柔道と盛り上がっていました。スケートボードで金メダルを獲得した吉田恋選手はなんと14歳！素晴らしい！

7月は新しいお札の発行もありましたね！

千円札、五千円札、一万円札。ピンピンのお札を手に話が盛り上がりました。



9月、日本の俳優、真田広之さんがプロデュース・主演を務めた「SHOGUN将軍」が、アメリカのエミー賞で18の賞を受賞、最多を記録という快挙を成し遂げられました！

エミー賞はアメリカで放送される優れたドラマ・バラエティ番組など業界の功績に与えられる賞で、映画におけるアカデミー賞のような権威のあるものです。



海外でのドラマ、しかも出演者は基本日本人で、話す言葉もほぼ日本語という、真田広之さんが20年かけてこだわり抜いた作品だそうです。それが認められたのは、本当に素晴らしい事ですね。



10月、アメリカ大リーグのワールドシリーズで大谷翔平選手が所属するドジャースが優勝！今年は「50本塁打、50盗塁」も達成した大谷選手、これからも楽しみです！！

個人的に良かったこと、嬉しかったことなどを思い起こしてランキング化しても楽しそう♪

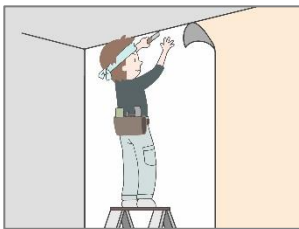


株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

賃貸物件のリフォームと節税について

賃貸物件は年数の経過による劣化、老朽化の進行を避けることはできません。そのため、賃貸経営においては修繕費用がどの程度、どの頻度で必要になるのかをあらかじめ知ることが重要です。

リフォーム、リノベーションは費用対効果を考えて慎重に行うこと、資金計画を立てて、お金を貯めておく（節税・節約）ことが重要です。今回はどんな修繕工事が経費になるか見ていきましょう。



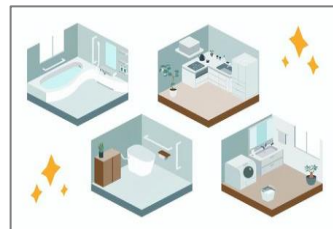
①原状回復(退去時)

入居者の退去時に発生する修繕工事



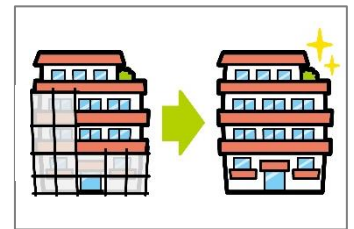
②補修(都度)

設備の不具合や突発的な事故等による破損部分の補修



③設備入替(退去時)

経年した室内設備(台所、風呂、洗面)等の入替工事



④大規模修繕(15~20年に1回)

経年劣化による外壁・屋根・共用部分の修繕

①原状回復(退去時) ※入居者の退去時に発生する修繕工事

・費用：数万円～数十万円程度

⇒**全額、支払った年(工事完了時)の経費(修繕費)になります。**

②補修(都度) ※設備の不具合や突発的な事故等による破損部分の補修

・費用：数万円～数十万円程度

⇒**全額、支払った年(工事完了時)の経費(修繕費)になります。**

③設備入替(退去時) ※経年した室内設備(台所、風呂、洗面)等の入替工事

・費用：数万円～百万円程度

⇒**原則、支払った年(工事完了時)の経費(修繕費)になりません。**

④大規模修繕(15~20年に1回) ※一般的な大規模修繕工事を想定

・費用：数百万円～2000万円

⇒**金額に関わらず、全額支払った年(工事完了時)の経費(修繕費)になります。**

意外かもしれませんが、一般的な④大規模修繕工事は全額経費計上出来ます。

反対により少額な③設備入替(退去時)はグレードアップと見なされるので資産として、一定年数にわたり減価償却していきます。

※少額の減価償却資産に該当する場合には必要経費となる特例があります。

10万円未満…全額必要経費

10万円以上20万円未満…3年間で均等償却

10万円以上30万円未満…全額必要経費(年間合計300万円限度)

※詳細については必ず税理士にご相談のうえ手続きを行ってください。



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

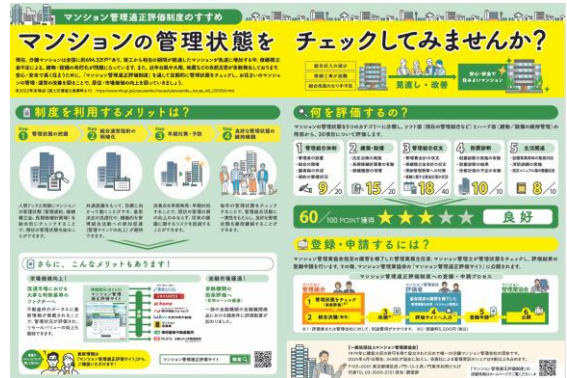
「不動産管理」が「不動産価値」へ

最近の取り組みとして、分譲マンション業界の「マンション管理適正評価制度」が注目されております。この制度は、マンションの管理状態を5つのカテゴリーに分類し、ソフト面（現在の管理組合など）とハード面（建物／設備の維持管理）の両面から、30項目について評価します。マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間です。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。

この制度自体は2022年4月より開始されましたが、最近では大手仲介会社等でも売買仲介時に本サイトの情報を確認するようになってきております。これからはマンション管理の質も飲食店サイトやGoogleの口コミのように星で数値化されます。



評価を星で評価する5段階評価＋α	ポイントランク	管理状態
★★★★★	90～100点	特に優れている
★★★★☆	70～89点	優れている
★★★★☆	50～69点	良好
★★★★☆	20～49点	一部改善が必要
★★★★☆	1～19点	管理に問題があるが、情報開示あり
★★★★☆	0点以下	管理不全の疑いあり



CASBEE（建築環境総合性能評価システム）、GRESB（持続可能性に配慮した管理や運営を行っているかを評価）、LEED（国際的な環境性能認証制度）等、日本国内でも主に大型のビルや商業施設等を評価する制度がありますが、個人の不動産にもこのような制度が波及していく流れとなっております。

弊社が所属しているIREMでもアメリカ本部では、独自の建物の管理の質を評価する制度の導入を開始すると聞いております。これまでもインスペクション実施による建物評価や、大規模修繕工事を行った物件に鑑定評価を入れることにより不動産価値を上げる取り組みも行われておりますが、業界全体で上記のような仕組みがあると、管理の質が価値に反映される日は近いのではと思われます。弊社も微力ではありますが、不動産管理を通して、貢献していきたいと思っております。

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

12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1分
専有面積:75.35㎡(22.79坪)
1974年6月築
鉄筋コンクリート造7階建
5階 3LDK
5,370万円
内装フルリフォーム



中古マンション
東長崎駅 徒歩6分
専有面積:62.6㎡(18.93坪)
2011年8月築
鉄筋コンクリート造9階建
5階 3LDK
6,980万円



中古マンション
江古田駅 徒歩5分
専有面積:65.83㎡(19.91坪)
2003年3月築
鉄筋コンクリート造6階建
4階 3LDK
6,980万円



中古マンション
小竹向原駅 徒歩5分
専有面積:63.33㎡(19.15坪)
2009年7月築
鉄筋コンクリート造4階建
2階 3LDK
6,780万円



中古マンション
桜台駅 徒歩11分
専有面積:47.95㎡(14.5坪)
1974年9月築
鉄筋コンクリート造7階建
6階 2LDK
2,999万円
バルコニー50㎡



中古マンション
小竹向原駅 徒歩8分
専有面積:53.42㎡(16.15坪)
2012年7月築
鉄筋コンクリート造6階建
地下1階
4階 2LDK
5,980万円

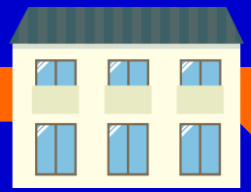


中古マンション
氷川台駅 徒歩4分
専有面積:68.74㎡(20.79坪)
1999年12月築
鉄筋コンクリート造4階建
4階 2SLDK
6,490万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩14分
専有面積:50.94㎡(15.4坪)
1970年2月築
鉄筋コンクリート造8階建
2階 2LDK
2,580万円

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



12月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
 板橋区大谷口北町
 小竹向原駅 徒歩12分
 土地：121.75㎡ (36.82坪)
 建物：261.27㎡ (79.03坪)
 1993年3月 (築31年)
 鉄骨造陸屋根 3階建
11,000万円 (税込)
想定利回り6.5%



一棟マンション
 練馬区旭丘1丁目
 江古田駅 徒歩6分
 土地：131.35㎡ (39.73坪)
 建物：184.40㎡ (55.78坪)
 1986年1月 (築38年)
 鉄骨造陸屋根 3階建
14,440万円 (税込)
想定利回り5.00%



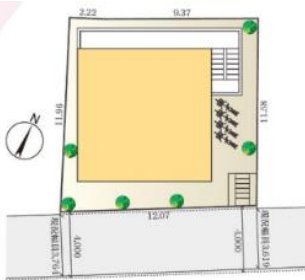
一棟アパート
 中野区江原町3丁目
 新江古田駅 徒歩5分
 土地：58.39㎡ (17.66坪)
 建物：69.78㎡ (21.11坪)
 1989年3月 (築35年)
 木造スレート葺 2階建
4,980万円 (税込)
想定利回り6.3%



一棟アパート
 中野区江古田2丁目
 新江古田駅 徒歩11分
 土地：101.88㎡ (30.82坪)
 建物：92.08㎡ (27.85坪)
 2007年8月 (築17年)
 木造スレート葺 2階建
9,500万円 (税込)
想定利回り6.12%



一棟アパート
 横浜市南区堀ノ内
 蒔田駅 徒歩9分
 土地：164.9㎡ (49.88坪)
 建物：194.2㎡ (58.74坪)
 2012年6月 (築12年)
 木造スレート葺 2階建
10,250万円 (税込)
想定利回り7.21%



新築一棟アパート
 横浜市保土ヶ谷区西久保町
 保土ヶ谷駅 徒歩7分
 土地：137.04㎡ (41.45坪)
 建物：201.84㎡ (61.05坪)
 2025年3月 (新築)
 木造スレート葺 3階建
13,200万円
想定利回り7.03%



一棟アパート
 横浜市南区大岡
 弘明寺駅 徒歩9分
 土地：73.08㎡ (22.1坪)
 建物：80.66㎡ (24.39坪)
 2014年3月 (築10年)
 木造スレート葺 2階建
6,500万円 (税込)
想定利回り8.1%



一棟マンション
 横浜市瀬谷区三ツ境
 三ツ境駅 徒歩5分
 土地：259.48㎡ (78.49坪)
 建物：512.46㎡ (155.01坪)
 1991年11月 (築33年)
 RC造陸屋根 4階建
12,000万円 (税込)
想定利回り8.47%

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)

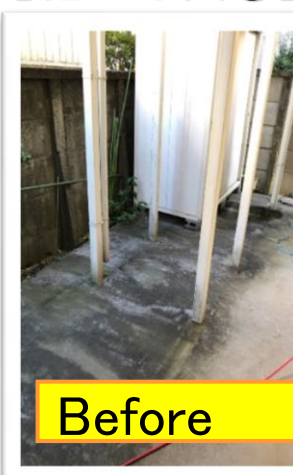
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

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】

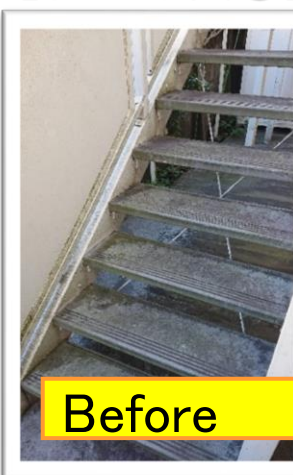


Before



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

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、お客様にベスト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

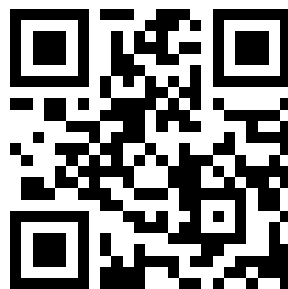
2024年12月21日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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