

”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 3月号 ～


# 3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



## 自己防衛的な動きについて

いま世界では様々な変化が起こっています。  
本日(2022/2/6)でもロシアがウクライナに侵攻するかもと言われて  
います。とてもいやなニュースです。

トルコでも大きな生活が大きく変わってきています。なんと政策金利  
は14%で、インフレ率は48%(前述同日)とのことです。1月の物価指  
数は前年比48.69%上昇で生活苦しに陥っている人たちが多数いるそ  
うです。

マネックスの松本氏の言葉がとても的確に簡潔に今の変化を述べて  
います。

「市場環境は、いつにも増して大きな変化の中にあり、様々な歪みも発生しているように感じまし  
た。メタバースのような全く新しい世界が始まっていたり、アメリカの金利が遂に、そして速く動き  
出して、何年間も静かだったFXの市場もやたらボラティリティが高くなったり、インフレが少なくと  
も世界では当たり前の流れになり、日本にもその流れが遂に来る可能性があったり、ESGを起源と  
する異質のインフレがあり、それは伝統的な金融政策では沈静化できないという問題があったり、  
そしてNFTといった全く新しい投資対象が生まれてきたり。とにかく今の我々の前には、新しい状  
況が溢れかえっています。」

変化はチャンスとはいえ、ここまで急激なうねりはマイナスに働くことが多く、少し自己防衛的な  
動きや準備が大事であると感じざるをえません。



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。

# 特集ページ「首都圏中古マンション、成約価格は9年連続の上昇」

## 不動産価格9年連続値上り！活況続く不動産市場！

東日本不動産流通機構（レインズ）が2021年1年間および10～12月期の首都圏不動産流通市場動向を発表しました。特に**中古マンションの値上がり**が特徴的で、同年の首都圏中古（既存）マンション成約件数は3万9,812件（前年比11.1%増）と、2年ぶりに前年を上回り、過去最高を更新。都県別では、東京都が2万369件（同9.2%増）、埼玉県4,750件（同14.2%増）、千葉県4,887件（同15.1%増）、神奈川県9,806件（同11.9%）と、すべての都県で前年を上回りました。その他主な内容は以下の通りです。

<首都圏中古マンションについて>



### 成約件数は2年ぶりに前年を上回って39,000件台となり、過去最高を更新

- ・ 成約物件㎡単価は9年連続で上昇、9年で56.6%上昇
- ・ 成約物件価格も9年連続で上昇し、3,800万円台
- ・ 新規登録件数は3年連続で前年を下回って16万件台
- ・ 新規登録物件㎡単価は8年連続で上昇、価格は2年ぶりに上昇



コロナ禍、2022年問題、五輪後の不動産価格の下落等、多くの予想を覆し、不動産価格は上がり続けており、売却を検討されている方にとっては絶好の売り時となっております。

一方で地方の不動産にも動きが出始めており、以下のような物件をお持ちの方も**高く売れるチャンス**です。このような物件をお持ちの方がいらっしゃいましたら是非お声掛けいただけますと幸いです。



古い  
アパート・  
マンション

空き家

遊休地

弊社では**最新のAI・ITを活用した8つの「不動産分析システム」**を導入しており、これまでの知見・経験に加え、より客観性のある中立な診断・査定が可能です。いくら位の価格になるかだけ知りたいというご相談も大歓迎です。お気軽にご相談ください。

- ✓ 物件の市場環境がわかります。
- ✓ 収益還元法に基づく適正価格がわかります。
- ✓ 不動産の積算・評価額がわかります。
- ✓ 販売・成約価格に基づく適正価格がわかります。
- ✓ 適正家賃・レントロールの正確性がわかります。
- ✓ 物件から生まれる収益・数値がわかります。



不動産購入・売却に関するご相談は 0120-07-2525 担当：内藤



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

## 修繕費と資本的支出の違いについて ～上手に経費を使いましょう～

将来の資産対策の一つが、“物件をより良い状態に保つ”こと。そのためには費用がかかるケースもあります。ここで、**修繕費か、資本的支出かで、会計処理が大きく変わります。賃貸経営で利益が出ている場合、経費にできるものが増えると節税に繋がります。**この機会に、修繕費と資本的支出の違いを知っておきましょう。

### 修繕費と資本的支出の違い

#### 修繕費と資本的支出を分ける フローチャート



アパート等の固定資産を修繕した場合、場合によっては経費（修繕費として計上）ではなく、資本的支出（減価償却費として計上）となる場合があります。これを**フローチャートでまとめた物が、左の図です。**

アパート等の工事については、判断が付きづらいケースも多々ありますので、フローチャートを参考に、工事内容が修繕費に当たるのか、資本的支出に当たるのか、チェックして計画的に工事を実施することをお勧めします。**ご不明な点は是非弊社にご相談ください。**

また、**ご自身で直接修繕工事をされる場合は、できるだけ経費化するために、工事内容を明確にして工事業者に出してもらう**ことをお勧めします。金額が小さいほど経費化できる可能性が高まり、税制上有利になる可能性があります。

修繕については税務面も考慮して戦略的に進めて行きましょう。

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

## 「資産の出口。知っておきたい売却の基礎知識」

ご自身の資産を長期的に考えると、“売却”も選択肢の一つです。ただし、売却すればその分手元に現金が残るかという点、必ずしもそうではありません。**資産の将来に悩んだとき、本当に売った方がいいのかどうか、**判断できる知識が必要です。まずは不動産を売却する場合、どんな費用が掛かるか、しっかりと把握しておきましょう。

### 資産の売却に“かかる費用”

① 仲介手数料	不動産会社に支払う費用。 売却価格×3%+6万円×消費税 ※上記は400万円以上の取引の場合
② 抵当権抹消費用	金融機関に設定されている抵当権を抹消するために必要な手続きに関する費用
③ 印紙代	売買契約書に必要な収入印紙代
④ 測量費用	測量が必要な場合の測量費用
⑤ 金融機関への残金支払い等	金融機関への残債がある場合の支払い
⑥ 譲渡税	物件の売却により利益が出た時の、譲渡所得税と住民税、固定資産税（都市計画税）

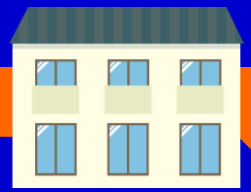
一般的に売却時の“諸費用”と呼ばれるものですが、**少なくとも売却時、最低でも売却価格の4～5%程度の費用がかかる**、と考えておけばよいと思います。また、現状で借入残金が多く残っている場合、売却にあたって利益が多く出る場合などは、より支払う費用が増える、ということになります。



ご自身の将来設計にもよりますが、すぐに現金が必要な場合、資産の売却はひとつの有効な手段です。また、相続等で引き継いだ管理がしきれない資産なども売却をすることで現金化することができます。ただ、一方で、**『売却した場合に手元に残る現金』と『賃貸経営をし続けた場合の収入』を比べた際に、必ずしも、今、売却するというのが最善の選択ではないこともあります。**

もし、売却を検討されるオーナー様がいらっしゃれば、ぜひ一度ご自身の売却での収入、今後の賃貸経営の収入の比較を試算しますのでお気軽にご相談ください。

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



# 3月 特選投資物件のご紹介！

## 1棟収益アパート

西武多摩川線 競艇場前駅 徒歩4分

販売価格6,280万円(税込)



2021年12月撮影

- 所在地/府中市是政2-37-5
- 名称/柏倉コーポ
- 交通/西武多摩川線 競艇場前駅 徒歩4分
- 土地面積/223㎡(セットバック後) ※現況測量図による
- 延床面積/218.60㎡
- 土地権利/所有権
- 用途地域/第一種中高層住居専用地域
- 地域地区/準防火地域
- 建ぺい率・容積率/60%・200%
- 構造・種類/木造・共同住宅
- 築年月/平成2年4月
- 階数/2階建て
- 道路/私道2.5m持分有18.57㎡ ※現況測量図による  
(セットバック有約20.42㎡) ※現況測量図による
- 間口約19.51m
- 上下水・ガス/公営水道・本下水・LPガス
- 検査済証無し



※図面と現況が相違する場合は現況優先とします。

- ・現況 10室中 8室稼働(月間425,000円)
- ・満室想定月間賃料 525,000円
- ・満室想定年間賃料 6,300,000円
- ・満室想定表面利回り 10.03%

価格 930万円

交通

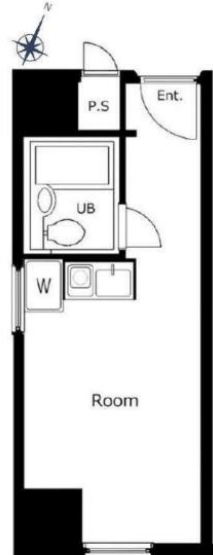
京王線  
京王新線  
京王線

笹塚駅 徒歩 5分  
代田橋駅 徒歩 7分

名称

シャトレイン東京・笹塚 3F

- ★オーナーチェンジ
- ★新宿駅まで1駅5分
- ★表面利回り9.0%
- ★実利回り5.6%
- ★ホテル型、管理が完備！
- ★新耐震マンション



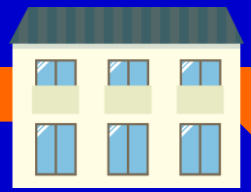
住所	東京都渋谷区笹塚1丁目61-8		
建物	用途地域	商業地域	
	権利	所有権	
	間取	1R	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
管理	専有面積	18.90㎡(壁芯)	
	バルコニー面積	無	
	築年月	1987年3月	
	総戸数	186戸	
管理	修繕積立金	5,300円	管理費 2,500円
	その他	18,300円	合計 26,100円
	管理会社	株式会社ジョイ・コミュニティ	
設備	エレベーター・室内洗濯機置き場・IHコンロ		
引渡	現況	賃貸中	引渡日 相談
備考	○その他： 水光熱費：18,300円(賃貸中)、(空室時) ○賃料：70,000/月(水光熱費込み)		

※現況と図面の相違があった場合、現況を優先いたします。

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



# 3月 特選投資物件のご紹介！



1,500万値下げ！！

**一棟マンション**  
 豊島区高松1丁目  
 要町駅 徒歩6分  
 土地：107.80㎡ (32.61坪)  
 建物：280.97㎡ (84.99坪)  
 1987年10月 (築35年)  
 鉄骨造4階建  
**16,500万円**  
**想定利回り6.6%**



都内駅近！！  
広々2LDK物件

**区分マンション**  
 渋谷区神宮前1丁目  
 明治神宮前駅 徒歩6分  
 専有面積：76.37㎡ (23.1坪)  
 2009年3月 (築13年)  
 RC造13階建5階部分  
**8,680万円**  
**想定利回り5.52%**



専有面積100㎡超え  
バルコニー3ヶ所！

**区分マンション**  
 渋谷区上原3丁目  
 代々木上原駅 徒歩2分  
 専有面積：105.62㎡ (31.95坪)  
 1975年11月 (築47年)  
 RC造4階建2階部分  
**8,700万円**  
**想定利回り4.55%**



人気の小田急線  
テラスハウス

**テラスハウス**  
 渋谷区富ヶ谷2丁目  
 代々木八幡駅 徒歩10分  
 土地：43.75㎡ (13.23坪)  
 建物：67.15㎡ (20.32坪)  
 2009年2月 (築13年)  
 木造地下1階地上2階建て  
**3,980万円**  
**想定利回り5.5%**



ファミリータイプ！  
東南角住戸！

**区分マンション**  
 練馬区関町南4丁目  
 武蔵関駅 徒歩12分  
 専有面積：57.32㎡ (17.33坪)  
 1975年3月 (築47年)  
 RC造7階建3階部分  
**1,850万円**  
**想定利回り6.6%**



ターミナル駅池袋！

**一棟マンション**  
 豊島区池袋4丁目  
 池袋駅 徒歩13分  
 土地：132.23㎡ (40.07坪)  
 建物：199.51㎡ (60.35坪)  
 1987年9月 (築35年)  
 鉄骨造陸屋根3階建  
**13,000万円**  
**想定利回り6.88%**



1K×8戸全戸20㎡以上  
3駅徒歩圏内！

**一棟アパート**  
 横浜市西区西戸部町  
 戸部駅 徒歩13分  
 土地：188.41㎡ (56.99坪)  
 建物：196.72㎡ (59.51坪)  
 2000年6月 (築22年)  
 木造2階建  
**5,830万円**  
**想定利回り8.5%**



築浅収益物件！  
ワンルーム×8戸

**一棟マンション**  
 板橋区常盤台3丁目  
 ときわ台駅 徒歩8分  
 土地：77.63㎡ (23.48坪)  
 建物：125.78㎡ (38.04坪)  
 2019年1月 (築3年)  
 鉄骨造3階建  
**9,980万円**  
**想定利回り6.25%**

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)

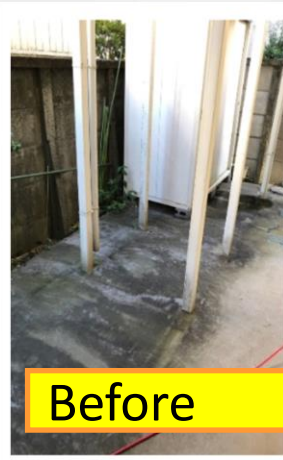
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)  
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)  
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

## 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】

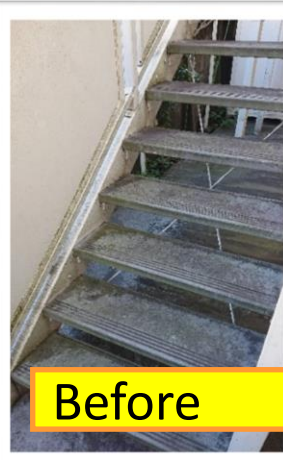


Before

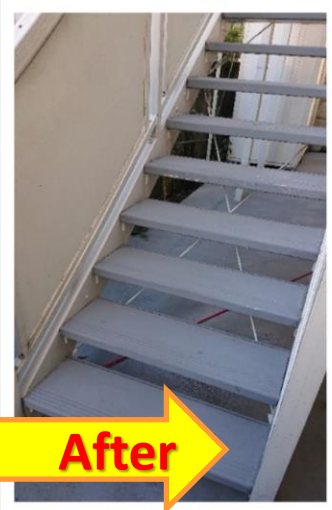


After

### 【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

最新のAI・ITを活用した「不動産分析システム」導入しました！

# 不動産分析・診断セミナー

賃貸経営をされている方、お持ちの不動産価値を知りたい方であればどなたでもご参加いただけます。

参加  
無料

講演  
テーマ

最新のAI・ITで不動産分析・診断の方法を解説！  
不動産の知見・経験とテクノロジーの融合を初公開！



講演  
内容

- ①取引事例、統計データ、土地調査、周辺環境から分析する物件の将来性
- ②金融機関が採用しているAI分析ツール初公開！ビッグデータに基づく査定
- ③不動産のプロが使うグローバル規格の投資指標とシミュレーションを公開
- ④業界導入No.1の賃料査定システム(AI搭載)で適正家賃がスグにわかる！
- ⑤弊社独自のシステム！圧倒的データ量から考察する不動産市場と相場の今

ソーシャル  
ディスタンス

セミナー当日は席の間隔確保、消毒液設置、ドアノブ・机の消毒、定期換気を徹底いたします。お客様におかれましては体調を十分考慮いただいたうえでご参加をご判断くださいませ。また、マスクを着用する等、感染拡大防止のご協力をいただきますようお願いいたします。感染拡大状況によってはセミナーを中止・延期いたしますので予めご承知をお願いします。

【日時・開催場所】

2022/3/26 土

講師陣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！

時間：18:00~19:30

会場：矢島不動産管理 北口店

住所：東京都練馬区旭丘2-45-5島田ビル1F

主催：株式会社 矢島不動産管理



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、会社経営者様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・不動産投資についてわかりやすく解説！！



お客様名	ご属性	ご年収	自己資金	ご希望条件
1	会社員/商社	1,800万円	1,000万円	利回り8%~、積算重視
2	不動産賃貸業	5,000万円	30,000万円	RC物件、地方エリア、利回り10%~
3	事業主/マスコミ	4,000万円	2,000万円	利回り8%~、首都圏
4	会社員/マスコミ	2,000万円	10,000万円	高利回り、首都圏
5	不動産賃貸業	20,000万円	30,000万円	利回り7%~、都内
6	会社員/商社	1,200万円	3,000万円	利回り8%~、積算重視
7	不動産賃貸業	10,000万円	100,000万円	利回り8%~、積算重視
8				
9				
10				
11				
12		900万円	4,000万円	利回り7%~、都内
13	会社員/金融	1,600万円	4,000万円	利回り6%~、都内
14	会社員/サービス業	2,000万円	10,000万円	積算重視（価格7割超）
15	公務員	1,400万円	2,500万円	10,000万円以内、積算重視

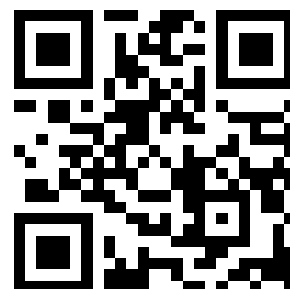
売りアパート・売りマンション絶対募集中！！  
購入希望者様多数！！売却をご検討の  
お客様は是非弊社にご一報くださいませ。

矢島不動産管理 投資

検索

<https://ekoda-buy.jp/>

投資専門サイトOPEN！！最新取引事例等、  
お得情報満載。セミナーと併せて要チェック！！



予約受付中



株式会社矢島不動産管理

許可番号：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

QRコードまたは以下のフリーダイヤル、メールにてお待ちしております。

☎0120-07-2525

✉ [invest@realestate.ne.jp](mailto:invest@realestate.ne.jp)