

”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 4月号 ～

4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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 特集「西武池袋線開業110年」
- 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 不動産オーナー様へ
- P10 不動産査定のご案内
- P11 不動産投資セミナー

株式会社矢島不動産管理 今月の一言

「時間を作ることはできない。人生は『何をしないか』で決まる。やりたいことはすぐにやる。」

この言葉が、今月私の心に深く刻まれました。

私たちは日々、何かを成し遂げようと努力し、忙しい毎日を送っています。しかし、どれだけ効率よく動いても、1日の時間は24時間。時間を増やすことはできません。

それならば、どのように時間を使うか、つまり「何をしないか」を決めることが重要になってくるということです。

人生は一日の積み重ねであり、一日は目の前の時間の積み重ねです。目の前の選択がそのまま人生の形となるわけです。

私たちは多くの選択肢の中から「やること」を決めがちですが、それ以上に「やらないこと」を決めることが、充実した人生を生きるための鍵になるとよく理解できます。

また「やりたいことはすぐにやる。」やりたいことを後回しにしてしまうと、その瞬間を逃し、結局やらずに人生を終えてしまうかもしれません。

「いつかやろう」と思っているうちに、その「いつか」は永遠に訪れないことが多いのです。

「何をしないか」「やりたいことはすぐにやっているか」その結果、「いかに生きるか」

人生が長いか、短いか。

この3つの問いを意識しながら、一日一日を大事に生きていきたいと思います。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(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。



特集「西武池袋線、開業110周年！」



我らが江古田駅のある西武鉄道池袋線。
なんと2025年4月、池袋～飯能駅間110周年を迎えます！！

西武鉄道の前身である武蔵野鉄道を代表する、
「デハ5560形」をモデルカラーとして塗色変更した
2000系車両「西武鉄道創立110周年記念トレイン」が
現在運行開始されています。たまに見かけますね！



©西武鉄道

西東京市にある、多摩六都科学館(西東京市芝久保町5-10-64)では、
2025年4月12日(土)・13日(日)にイベントが開催されます！
「電気で走る鉄道模型を運転しよう！」という小学生向けのイベントや
「運転席の車窓から 池袋～所沢駅」という、運転席から見た
景色を40分たっぷり楽しめるイベント、そのほかワークショップ
や展示などもされるそうです。



※「運転席の車窓から」は先着の為直接お問合せください TEL042-469-6100

また、実は2月14日から西武線に乗って町をめぐるリアル謎解きゲーム
『西武鉄道×リアル謎解きゲーム なぞたび列車物語 不思議な町の願いごと』が既に開催
されています。こちらは8月31日までの開催となっていて、西武線各駅で販売されている
専用の1日おでかけきっぷを購入し”謎解きキット引き換え駅”で引換券を謎解きキットと
引き換え、駅を移動しながら謎を解いていくという、なんともアクティブなイベントです。

一方、西武鉄道のオンラインショップでも
「西武鉄道創立110周年記念ボックス」という、1950年代から
活躍した歴代の車両とカラーリングのNゲージモデルが販売されて
いて、かなりプレミアム感があります！



西武鉄道で、現在運行されている車両の種類も、11種類もあるんです！
黄色いイメージが強い101系・2000系・9000系からシルバー色が強い6000系のほか
たくさんありますが、更に一時的に登場するラッピング車両も含めると、毎日いろいろな
電車が走っているんだなあとしみじみ感じました。

ラッピング車両はドラえもんやムーミンも記憶に新しいですが、
今ハリーポッター列車、だいぶ見慣れてきました。今後も楽しみです！
そしていつも安全運行してくださる運転士さん、車掌さん、お疲れ様です！



個人的にはラビューに乗って小旅行を楽しんでみたいです！

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

不動産業ビジョン2030について

国土交通省が2019年4月に発表した「不動産業ビジョン2030」という資料があります。インターネットでも無料公開されておりますので、是非ご覧になっていただきたい内容ですが、テーマは「令和時代の『不動産最適活用』に向けて」です。不動産業界に関わる有識者の方たちが官民共通の指標で2030年の不動産業の目指すべき姿をまとめた内容です。およそ四半世紀ぶりにまとめられた内容で非常に読み応えある内容です。

2025年になった今、目指すべき2030年は残り5年ですが内容を読み返してみると改めて気づきがあります。特にそれぞれの業種が2030年に目指す姿に着目しております。それぞれ以下のとおり、まとめさせていただきます。



①開発・分譲

「ストック型社会」に適応した開発・分譲を推進し、耐震性や省エネ性等を備えた良質な不動産の供給を拡大することが求められる。また、老朽化が進むストックの再生を促進し、建替えやコンバージョンを通して、持続可能な都市環境の整備を目指す。さらに、地域の特性に応じた再開発や公共施設との連携を強化し、都市と地方のバランスの取れた開発が求められる。

②流通（仲介）

高齢化の進行、相続の増加、（人口減少に伴う）空き家、空き地対策等、様々な変化が各地で訪れる。地域事情に精通し、地域のニーズにきめ細かく対応できる不動産仲介事業者は地域の守り手として、エリア価値を上げ、地域活性化を支える存在になることが期待される。

③管理

管理業の高度化に向け、ITやAI等の新技術を活用し、効率的な建物管理を実現することが必要である。また、エリアマネジメントを推進し、流通同様に地域全体の価値向上に貢献することが期待される。居住者に対するサービスの充実を図るとともに不動産価値の長期的な維持・向上を目指す。

④賃貸

賃貸市場の更なる活性化に向け、柔軟な賃貸契約や多様なライフスタイルのニーズに対応した物件提供が求められる。また、高齢者や外国人次第にも必要となる。また、事業用不動産においては、テレワークやフレキシブルワークに対応するオフィス環境を整備し、利用者にとっての快適性と利便性の向上を目指す。

⑤不動産投資・運用

不動産投資が不動産価格上昇に対する期待ではなく、資産が生み出す価値に着目して行われる。投資価値の高い不動産価格が上昇しており、キャッシュフローの重要性が高まっていくことから、資産価値の高い不動産の目利きを高め、資産価値の維持・向上のためのマネジメントを強化する。

概ね要約すると上記内容となります。また、全体を通して、顧客へ安定的な収益をもたらす「信頼産業」として進化させるという方向性が打ち出されております。特に不動産は、他の商取引に比べて取引における価格等が高額であることから、消費者保護の必要性が高い業種です。

目の前の業務はもちろんのこと、倫理観、コンプライアンスを前提に2030年に向けて、新たな価値を生み出し、不動産業界の未来を追い求めていきたいと思っております。

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

建設資材・人件費高騰と金利上昇について

現在、不動産価格の上昇が続いており、5年前や10年前はもちろん、数年間で1,000万円以上の価格上昇も珍しくありません。特に購入から5年以上経過すると、長期譲渡により売却時の譲渡所得税が約半分となるため、多くの投資家様にとって売却を検討するタイミングの一つとなっております。一方で**建設資材・人件費高騰と金利上昇の影響**が賃貸経営・不動産投資にじわじわと影響を及ぼし始めている時期でもあります。

一般社団法人日本建設業連合会

世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰・円安の影響を受けて、建設工事の資材価格なども高騰しています。
※値々の資材の値上がり状況については別紙をご覧ください

建設資材物価は、2021年1月と比較して33%上昇しています。(1-10) 建設物価調査会の発表

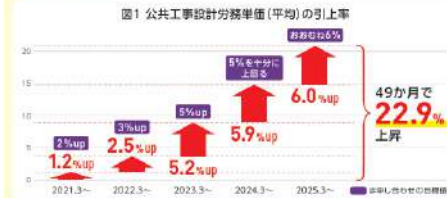


材料費割合を50～60%と仮定すると、この48か月で、資材等高騰の影響により**全建設コスト(平均)は、17～20%上昇**

政府の賃上げの方針や労務単価の引き上げなどを受けて、建設現場で働く建設技能労働者の賃金も上昇しています。

- 建設技能者の賃金相当として積算される「公共工事設計労務単価(全国の労働市場の実勢価格を基に毎年政府において決定)」は2021年に比べ、**22.9%引き上げ**られています。(図1参照)
- 国土交通大臣と日建連を含む建設関係4団体(元請会社の団体・下請会社の団体)は、2021年から毎年行っている賃金上昇の申し合わせにおいて、技能者の賃上げについて**2025年は、おおむね6%の上昇を目標**とすることとされ、当会は、国土交通省から、その実現に向けた御指導をいただいています。(国土交通省不動産・建設政策部建設課課長通達(2025.2.18))

注)申し合わせは、技能労働者の賃金計算の基率(日能率)につき行われています。

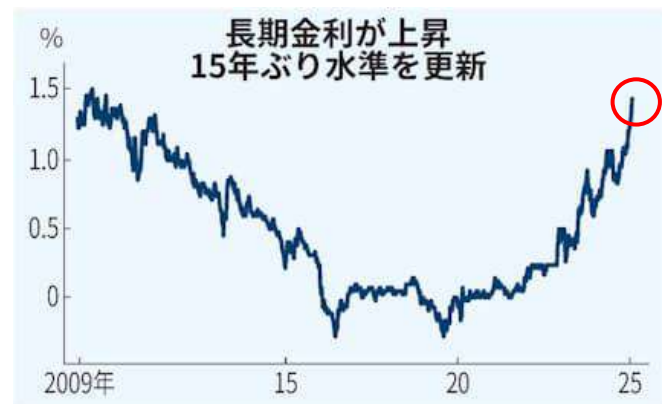


労務費割合を30%と仮定すると、この49か月で、労務費上昇の影響により**全建設コストは、6.9%上昇**
(2024年は37か月で4.8%上昇)

図のとおり、**建設資材は直近4年間で約3割UP、建設人件費は約2割UPです**。値上げラッシュとなっており、この傾向は続くことが考えられます。そのため家賃帯が安く、家賃の値上げが難しい物件は単純に減収していくことになります。一方で、家賃が上がっていく物件や新築、築浅で利回りが合致する物件は買われる方にとってオススメと言えます。

日本経済新聞

また、金利上昇も賃貸経営、不動産投資にとって大きな問題です。特にフルローン等、借入割合を多くして賃貸経営をされている方は影響が出てくると思います。中でも不動産投資ローンは変動金利であるため、急激に上がるケースもあります。0.25%程度金利を上げている金融機関も複数あります。今後はより一層、良い融資条件を引けるかが不動産投資の鍵を握ります。



このように今後の金利上昇や修繕費の高騰はじわじわと不動産投資環境を悪化させていきます。**賃貸物件は築年数が1年でも新しいほど、市場での売却価格は高くなる**傾向にあります。もちろん、売却は不動産投資における一つの選択肢ですが市況としては売却が望ましい局面に入ってきていると思われます。「**最新の1棟収益不動産の市況を知りたい**」、「**いくらで売れるのか査定して欲しい**」、「**反対に今の市場でおすすめ物件情報を知りたい**」、「**物件の収益性をUPしたい**」等ご興味がございましたら、以下のご連絡先までお気軽にお問い合わせください。

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

4月 特選実需物件のご紹介！



区分マンション
新江古田駅 徒歩9分
専有面積:104.25㎡
築1985年10月
鉄筋コンクリート造
4階建て 3階部分
3LDK(17帖)
7,680万円



区分マンション
江古田駅 徒歩7分
小竹向原駅 徒歩8分
専有面積:61.73㎡
築2012年7月
鉄筋コンクリート造
6階建て 4階部分
3LDK
6,980万円



新築戸建
桜台駅 徒歩4分
土地面積:52.14㎡
延べ面積:84.38㎡
2025年7月完成予定
木造3階建
4LDK
6,980万円



新築戸建
小竹向原駅 徒歩12分
土地面積:90.42㎡
延べ面積:87.27㎡
2025年1月完成
木造3階建
3LDK+車庫
7,580万円



中古戸建て(借地権付き)
桜台駅 徒歩7分
新桜台駅 徒歩8分
土地面積:95.89㎡
延べ面積:126.14㎡
築1996年11月
木・鉄筋コンクリート造2階建
4LDK+納戸2部屋
4,580万円



中古戸建て(三井ホーム施工)
小竹向原駅 徒歩10分
土地面積:93.29㎡
延べ面積:130.83㎡
築1997年8月
木造3階建
6LDK+車庫
7,500万円

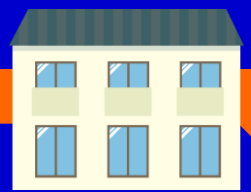


土地
新桜台駅 徒歩6分
土地面積:195.04㎡
(58.99坪)
建ぺい率60%、容積率150%
南側道路幅員4m
12,980万円



土地
東長崎駅 徒歩4分
落合南長崎駅 徒歩13分
土地面積:83.03㎡
建ぺい率60%、容積率160%
2種高度、準防火
7,580万円
4LDK+車庫の参考プラン有

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



4月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
中野区沼袋4丁目
沼袋駅 徒歩9分
土地:151.68㎡(45.88坪)
建物:215.63㎡(65.22坪)
2017年11月(築8年)
木造3階建
19,800万円(税込)
想定利回り5.18%



新築一棟アパート
清瀬市松山2丁目
清瀬駅 徒歩7分
土地:222.04㎡(67.16坪)
建物:197.13㎡(59.63坪)
2025年3月下旬完成予定
木造ガルバリウム鋼板3階建
15,960万円(税込)
想定利回り6.00%



一棟アパート
埼玉県富士見市鶴馬
鶴瀬駅 徒歩3分
土地:151.90㎡(45.94坪)
建物:306.26㎡(92.64坪)
2016年2月(築9年)
木造3階建
13,520万円(税込)
想定利回り6.25%



新築一棟アパート
練馬区東大泉1丁目
大泉学園駅 徒歩8分
土地:113.49㎡(34.33坪)
建物:199.47㎡(60.33坪)
2025年3月完成予定
木造3階建
14,830万円(税込)
想定利回り5.42%



一棟店舗付住宅
練馬区豊玉上1丁目
江古田駅 徒歩3分
土地:122.87㎡(37.16坪)
建物:419.40㎡(126.86坪)
1991年1月(築34年)
RC造地下1階付4階建
19,800万円(税込)
想定利回り7.35%



収益一棟ビル
豊島区長崎4丁目
東長崎駅 徒歩2分
土地:73.35㎡(22.18坪)
建物:232.73㎡(70.52坪)
1988年3月(築37年)
鉄骨造陸屋根4階建
21,800万円(税込)
想定利回り8.07%



一棟マンション
練馬区羽沢3丁目
氷川台駅 徒歩5分
土地:341.66㎡(103.35坪)
建物:676.54㎡(204.65坪)
1991年1月(築34年)
RC造陸屋根5階建
39,000万円(税込)
想定利回り5.66%



収益一棟ビル
練馬区豊玉北5丁目
練馬駅 徒歩2分
土地:160.40㎡(48.52坪)
建物:499.68㎡(151.15坪)
2023年3月(築2年)
鉄骨造陸屋根5階建
70,980万円(税込)
想定利回り5.00%

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

お持ちの賃貸マンション・アパートの 『最新の家賃』をご存知ですか？

日頃より、矢島不動産管理をお引立ていただき、誠にありがとうございます。

連日ニュースでも報道のとおり、**現在家賃が上がっております。**

「これから募集する物件」、「更新を控えている物件」はございませんか？

弊社では、従来よりCPM®(米国不動産経営管理士)理論と地域密着不動産管理業の経験・知見に基づき、市場分析・近隣分析・物件分析を行っておりますが、**AI機能を搭載した「賃料査定サービス」も導入しております（20億件超のビックデータと高度なAI技術による精度の高い賃料査定システムです）。**

事例1. 築40年 1DKマンション【OO】 更新で9万円→9.3万円

家賃3,000円UP

事例2. 築40年 1Rマンション【OO】 更新で9万円→9.8万円

家賃8,000円UP

事例3. 築15年 1LDKマンション【OO】 新規募集で17.2万円→20.5万円

家賃33,000円UP

※他にも家賃UP事例多数！入居者様への賃料変更に伴う更新手続きは、妥当性や合意形成が必要になりますので、弊社にてAI含む分析資料を作成します。特に自主管理されているオーナー様は是非この機会をご利用ください。

ご相談いただいた物件については、最新の家賃査定を行い、オーナー様に最適なご提案をさせていただきます。

早めに空室を解消したい方はもちろん、収益を増やしたいとお考えであれば、必ずやお役に立てると思います。

ぜひ、以下の必要情報（わかる範囲で大丈夫です）を弊社までご連絡ください。

【必要情報】 ①物件住所 ②間取り ③㎡数 ④室内設備

以下のご連絡先まで

お待ちしております！

株式会社矢島不動産管理 TEL:0120-07-2525 / FAX:03-3565-2103

東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階 メール: sales@realestate.ne.jp 担当: 山本

マンション

土地

戸建

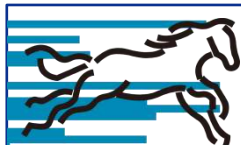
アパート

事業用

投資用

価格査定 賃料査定

オーナー様の大切な不動産、矢島不動産にご相談ください！！
あらゆる不動産の「仲介」・「管理」・「診断」を行います。



お買い換えや相続対策、または現在の価値を知っておきたい等、
どんなささいなことでも結構です。お気軽にご相談ください。



①価格査定

一般的な売却方法です。市場価格に基づくご提案をさせていただきます。

②賃料査定

売却・賃貸で検討されている方へ賃料査定も実施します。

③相続診断

売却時に掛かる税金に加えて、相続にかかる税金等をアドバイスします。

地域密着だからこそできる！
不動産に関するすべてのことを
お手伝いします。

相談
無料

物件の売却
物件の購入
の相談

物件管理
の相談

不動産投資
の相談

相続対策
の相談

AI査定等、最先端の査定ツールも導入しております(売買・賃貸)。
当社ならではの査定で最適なアドバイスをお約束します！

お申込み・お問合せ

株式会社 矢島不動産管理

176-0005

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 sales@realestate.ne.jp 担当：内藤

〔受付時間〕 10:00～17:00

〔定休日〕 水曜日

わかりやすい不動産投資セミナー

相続税対策で考える不動産投資！ あなたに合う投資物件をお教えします！

弊社の投資セミナーの特徴

参加費無料！

不動産投資分析ソフト『REIFA』、そして節税シミュレーションソフト『REITAS（レイタス）』を活用しお客様それぞれのご状況を想定したうえで、実際に販売されている物件を基にしたシミュレーションや、物件の見方や注意点などを具体的にご説明いたします。



講演内容

- ① 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！
- 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 キャッシュフローが得られる物件の選び方を具体的にご紹介！
- ⑤ 不動産分析ソフト「reifa」を使ったシミュレーションとその結果を説明！

日程

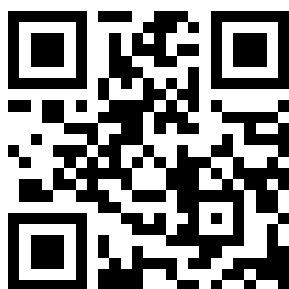
2025年4月26日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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