

”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 6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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 新スタッフのご紹介・プチ特集
- 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

人生の壁を歓迎しよう。

モームリという退職代行の会社があり好調だといえます。会社を辞めるときですら人にお願いできる時代になりました。その会社によるとGW明けに辞める人が多くなるとのことです。ある若者は「人のために働くのが面倒くさい」という理由から退職を決めたそうです。採用は売り手市場で、いつやめても次の仕事が見つかるから、昔よりも辞めやすい環境が整ってきていることも背景にあるでしょう。

仕事をしていたら、いや、人生にはいつでも、うまくいくときもあれば、うまく行かないときもあります。そのなかで、うまくいかないときにこそ、人間力を試されているように感じます。

壁を感じたときこそ、人は成長します。悩む力があるということは素晴らしい事です。ただし、そこから逃げてしまっただけでは何も成長しません。しっかりとその壁と向き合い、機会的に、好意的に、客観的に問題をプラス受信することが大切です。そして自分自身に問題があると考え、今できることから全力で取り組む。

是非、若い人たちには壁にぶつかったとき、その壁をプラス受信(機会的、好意的、客観的)で受け止めて自分自身に原因があると考えて、前向きに向かって欲しいです。

自分の人生を豊かにするためには、お客様に対して発揮する自分自身の付加価値を高めていかないとはいけません。自分自身の勉強はもちろん、人の困りごとやニーズを汲み取る力がないと、お客様やサービスに対する背景が浅く薄くなり、与えられた仕事しかできなくなります。

背景を知るものは、目的をはっきり定めることができ、自分で成長の方向性を定めて、ゴールを設定していけます。その繰り返しで高い付加価値を出せる人材へと成長していけます。世の中にはいろいろな考え方がありますが、私個人が大切にしている成長の考え方です。未来ある若者たちへ、是非、壁を歓迎して明るく楽しくその壁を乗り越えようとチャレンジしてほしいと願います。



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



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

23区家賃の最新動向について、次の一手を考える

「昔はすぐ決まっていたのに…」「家賃もそろそろ下げた方がいいのかな…」

そう感じているオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。

実は今、日本の賃貸市場は「家賃が上がる物件」と「家賃が上がらない物件」に分かれてきております。都心部ではマンション価格や家賃が上昇を続ける一方で、地方や郊外では空室率が高止まり、エリア・築年数・仕様の差が、ダイレクトに収益に響いている状況です。

※レイズ賃貸取引動向より抜粋

東京23区	2019	2022	2023	2024	前年比	コロナショック前
千代田区	4,357	4,420	4,391	4,735	107.8%	108.7%
中央区	4,025	4,105	4,296	4,399	102.4%	109.3%
港区	4,489	4,506	5,172	5,342	103.3%	119.0%
台東区	3,219	3,274	3,474	3,734	107.5%	116.0%
墨田区	3,107	3,183	3,434	3,474	101.2%	111.8%
江東区	3,211	3,159	3,530	3,709	105.1%	115.5%
荒川区	2,636	2,741	2,887	3,593	124.5%	136.3%
足立区	2,144	2,181	2,363	2,480	105.0%	115.7%
葛飾区	2,120	2,342	2,534	2,502	98.7%	118.0%
江戸川区	2,279	2,270	2,372	2,495	105.2%	109.5%
文京区	3,451	3,406	3,616	3,863	106.8%	111.9%
豊島区	3,188	3,174	3,364	3,551	105.6%	111.4%
北区	2,824	2,959	3,384	3,248	96.0%	115.0%
板橋区	2,674	2,567	2,771	2,938	106.0%	109.9%
練馬区	2,471	2,530	2,525	2,600	103.0%	105.2%
新宿区	3,702	3,660	3,822	4,140	108.3%	111.8%
渋谷区	3,956	4,166	4,474	4,837	108.1%	122.3%
中野区	3,191	3,042	3,248	3,330	102.5%	104.4%
杉並区	2,913	2,996	3,144	3,260	103.7%	111.9%
品川区	3,507	3,458	3,716	3,837	103.3%	109.4%
目黒区	3,610	3,664	3,855	4,084	105.9%	113.1%
大田区	2,840	2,875	2,963	3,082	104.0%	108.5%
世田谷区	3,118	3,194	3,294	3,514	106.7%	112.7%

上記は東京23区に分譲マンションの賃料㎡単価(単位:円)です。

アパートタイプはエリアによって数が限られるため、数の多いマンションタイプで賃料傾向を見ております。

東京23区においては、**すべてのエリアでコロナショック前と比べると賃料が上昇**しております。

賃料は物価や不動産価格と比べると、動きが遅く、専門用語で遅効性・粘着性とも言われております。

これは、賃料の値上げは入居者の合意がある点や2年の更新時や退去時のタイミングになることが挙げられます。また、家賃を無理に上げてしまうと退去のリスクもあり、間取りや居住年数によっては相応の修繕費が掛かるため、**賃貸経営の目的に沿った対応が必要**です。

少なくとも家賃UPを図るためには、初期費用を抑える、ADを上げる、チャレンジ家賃でスタートするといった戦略に加えて、**物件の囲い込みをしない不動産会社に依頼**する、宅配ボックス、インターネット、防犯カメラ、オートロック等の人気設備を導入しておくことが重要だと考えます。

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

賃貸経営が見える化、今こそキャッシュフロー経営を

築古物件の割合もますます増加しており、全国の賃貸物件の6割以上が築20年以上という時代です。特に修繕費は右肩上がりで、今や屋上防水や外壁改修に今までの1.5倍以上かかることも珍しくありません。こんな時代だからこそ求められるのは「勘に頼らない経営」。特に有効なのが、キャッシュフローツリーという考え方です。

●キャッシュフローツリー（年間）

	① 満室時収入	満室時の家賃収入
－	② 空室損、未回収損	空室、滞納によるロス
＋	③ 雑収入	駐車場、自販機、太陽光等
＝	④ 実効総収入	実際の家賃収入
－	⑤ 運営費	修繕費、光熱費、管理料等
＝	⑥ 営業純利益	物件の収益
－	⑦ 年間借入返済	銀行の返済
＝	⑧ 税引前手取収入	オーナーの利益
－	⑨ 所得税・住民税	
＝	⑩ 税引後手取収入	



キャッシュフローツリーは満室時収入から空室・運営費・返済・税金などを順に差し引いて、最終的に手元にいくら残るかを可視化する指標です。

目安として、営業純利益は満室時収入の70%以上、返済倍率は1.3以上が理想です。もし営業純利益÷年間借入返済が1.2を切る場合、収支が危険水準の可能性にあります。

修繕費も高騰している今、「収益が伸びる修繕」を見極めて、家賃アップが可能なら「攻めの修繕」も有効です。掛かった修繕も経費計上や減価償却することで節税効果もあります。

反対に「家賃が上がらない物件」は出口戦略を検討する必要があります。価格が高止まりしている今、売却して組み換えるチャンスかもしれません。「持ち続ける」なら経営目標を数値で見える化し、修繕・空室・金利上昇まで織り込んで、将来キャッシュフローを想定することが重要です。

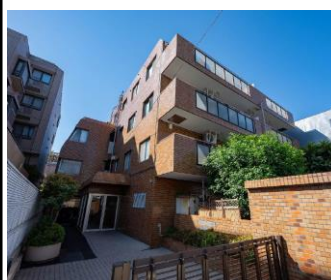
修繕費、金利上昇も考慮すると、何となく保有してはあつという間にキャッシュフローが悪化します。これからは「売る・持つ・買う」の戦略を定期的に見直すことが重要だと思います。

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

6月 特選実需物件のご紹介！



区分マンション
千川駅 徒歩11分
大山駅 徒歩15分
専有面積:55.27㎡
1995年2月築
RC造
7階建て 4階部分
1SLDK
3,980万円



区分マンション
千川駅 徒歩7分
要町駅 徒歩8分
専有面積:64.40㎡
1981年2月築 RC造
4階建て 1階部分
2SLDK
4,780万円
専用庭 約27㎡



区分マンション
富士見台駅 徒歩10分
専有面積:71.70㎡
2009年1月築
RC造
7階建て 4階部分
3LDK
5,680万円
上階にお部屋がない角部屋



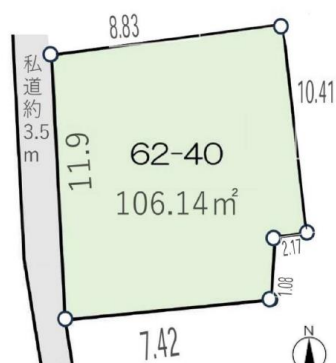
区分マンション
中村橋駅 徒歩2分
練馬駅 徒歩18分
専有面積:87.12㎡
1987年12月築
SRC・RC造
3LDK(19帖)
6,990万円
フルリノベーション



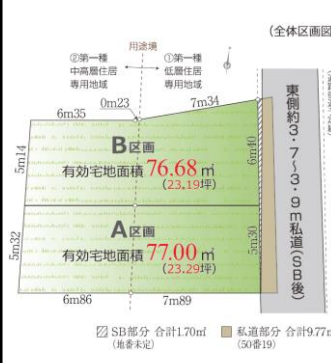
区分マンション
新桜台駅 徒歩2分
江古田駅 徒歩9分
専有面積:87.08㎡
1997年8月築
RC5階建 4階部分
3LDK
7,380万円
角部屋・ルーフバル28㎡



区分マンション
練馬駅 徒歩2分
専有面積:75.01㎡
2001年2月築
RC造35階 20階部分
3LDK
8,880万円
東・北角住戸

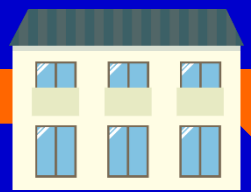


土地
新江古田駅 徒歩5分
江古田駅 徒歩6分
土地面積:106.14㎡
建ぺい率60%、容積率200%
2種高度
西側道路幅員約3.5m
7,200万円



土地
小竹向原駅 徒歩8分
江古田駅 徒歩6分・新桜台駅 徒歩5分
＜有効宅地面積＞
A区画77.00㎡、B区画76.68㎡
建ぺい率60%、容積率150%
A区画 6,980万円
B区画 6,880万円
建物参考プラン有

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



6月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
板橋区中台1丁目
上板橋駅 徒歩10分
土地:79.60㎡(24.07坪)
建物:131.81㎡(39.87坪)
2024年4月(築1年)
木造3階建
9,900万円(税込)
想定利回り5.78%



一棟マンション
松戸市新松戸2目
新松戸駅 徒歩5分
土地:128.85㎡(38.98坪)
建物:213.45㎡(64.56坪)
2011年2月(築14年)
鉄骨造陸屋根3階建
11,000万円(税込)
想定利回り5.96%



一棟アパート
横浜市旭区二俣川二丁目
二俣川駅 徒歩10分
土地:137.24㎡(41.50坪)
建物:134.94㎡(40.81坪)
2006年1月(築19年)
木造2階建
5,440万円(税込)
想定利回り8.00%



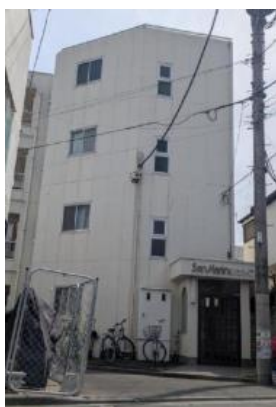
店舗付一棟マンション
杉並区堀之内2丁目
方南町駅 徒歩5分
土地:158.50㎡(47.94坪)
(旧法借地権)
建物:248.91㎡(75.29坪)
1985年9月(築40)
鉄骨造3階建
8,300万円(税込)
想定利回り10.55%



一棟アパート
練馬区豊玉中三丁目
練馬駅 徒歩8分
土地:56.53㎡(17.10坪)
※別途セットバック部分15.22㎡
建物:62.78㎡(18.99坪)
2010年7月(築15年)
木造2階建
6,700万円(税込)
想定利回り5.90%



一棟ビル
板橋区小茂根1丁目
小竹向原駅 徒歩3分
土地:167.24㎡(50.59坪)
建物:314.90㎡(95.25坪)
1978年7月(築46年)
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
22,280万円(税込)
想定利回り5.00%



一棟マンション
中野区江古田2丁目
新江古田駅 徒歩12分
土地:261.34㎡(79.06坪)
建物:503.13㎡(152.19坪)
1990年3月(築35年)
鉄骨造4階建地下1階
23,800万円(税込)
想定利回り5.02%



新築一棟アパート
練馬区豊玉南1丁目
練馬駅 徒歩17分
土地:110.07㎡(33.29坪)
建物:201.54㎡(60.96坪)
2025年10月(新築予定)
木造3階建
16,230万円(税込)
想定利回り5.50%

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

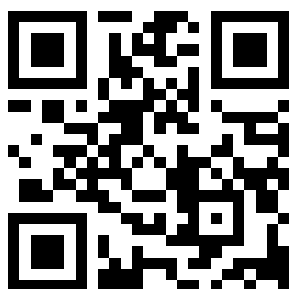
2025年6月28日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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