宅地建物取引業：東京都知事（14）第26344号
賃貸住宅管理業：国土交通大臣（2）第00056号

”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 8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

Free Dial：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　-ギャップ投資紹介図面-
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

ギャップバリュー投資

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

　いま、多くの方からご好評をいただいている「**ギャップバリュー投資**」という新しい中古マンション投資をご紹介します。

この投資の最大の特徴は、オーナーチェンジ（賃貸中）物件と実需（自分で住む）物件の**売却価格の差（ギャップ）**を活用する点にあります。
特に、**相続対策**をお考えの地主オーナー様には非常に適していると考えています。
投資には**「入口（購入）」「保有」「出口（売却）」の3つの重要なポイント**があります。**ギャップバリュー投資**では、入口のメリットとして現金をすぐに不動産へ変えられること、保有中は家賃収入が確定していること、そして出口ではオーナーチェンジ物件を実需物件として高く売却できる点が大きな魅力です。
さらに、原価償却を活用した所得税対策や、賃料アップを狙う「**賃料ギャップ**」の活用も可能です。

これまでの常識では、物件の価値は時間とともに下がると考えられてきました。
しかし、この投資では価格差を活かして将来的に高く売却する戦略を取るため、退去が「リスク」ではなく「チャンス」になります。
もちろん、理想的な物件はすぐには見つかりませんし、良い物件には多くの購入希望者が集まります。
それでも、毎週一定数の物件が市場に出ているため、十分にチャンスはあります。

実際の事例では、5,680万円で購入されたマンションが、その後、同じマンション内の同じ間取りで低層階の物件が8,790万円で売りに出されたケースがあります。
こうした価格差は、まさに**ギャップバリュー投資**の大きな魅力を示しています。
分譲マンションは同じ棟内や近隣に多くの取引事例があるため、確度の高い価格査定が可能です。
この**価格差（ギャップ率）**は、いわば投資の「安全率」とも言えるでしょう。

相続対策として新築を建てる場合、建築費の高騰や完成までに約1年かかるリスクがあります。
一方、**ギャップバリュー投資**なら、入居者がいる物件を購入するためすぐに家賃収入が得られ、退去後は内装費を大きくかけずに売却して利益を確定できる点が大きなメリットです。

ただし、オーナーチェンジ物件であるためローンが組みにくいという特徴があります。
そのため、現金での購入を検討されている方、特に相続対策として資金を活用したい地主オーナー様に最適な投資方法です。

もし少しでもご興味がございましたら、ぜひお気軽にお声がけください。
より詳しい事例や具体的な内容について、個別にご説明させていただきます。

「ギャップバリュー投資」ご紹介図面

ID：179691

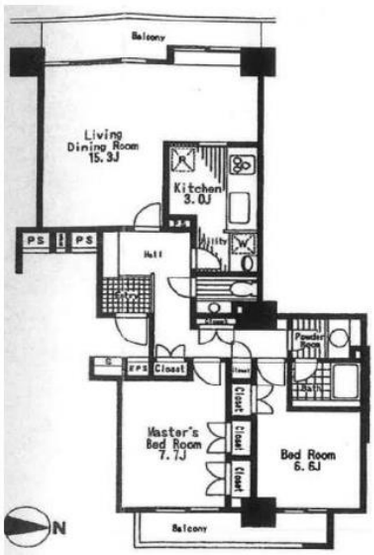
Gap Value シミュレーション

売マンション

共用部施設充実！管理体制バッチリです◎

芦花公園プレスティージュ	5階	PRICE 5,680 万円（税込）	FLOOR PLANS 2LDK	専有面積（壁芯）/ 83.62㎡ バルコニー（面積）/ あり

京王線 / 芦花公園駅 徒歩4分　京王線 / 千歳烏山駅 徒歩10分



物件概要

●物件所在地	東京都世田谷区南烏山2丁目31-31
●土地権利	所有権
●構造・規模	SRC造　地上10階
●築年数	1987年9月
●総戸数	160戸
●管理費	¥32,600
●修繕積立金	¥18,770
●その他費用	¥2,700
●現況	賃貸中　¥200,000
●引渡日	相談
●管理会社	株式会社東急コミュニティー
●室内洗濯機置場	あり
●エレベーター	あり
●オートロック	あり
●外壁	外壁タイル貼り

備考

●その他費用内訳
・給湯ガス基本料￥1,700/月
・給湯水道基本料￥200/月
・給湯システム利用料￥800/月

駐車場使用料￥25,000/月（賃借人様が負担しています。）

事務所、店舗利用不可
ペット飼育（小鳥、観賞用魚類のみ可）細則有

表面利回り（税抜）	ギャップ率	圧縮率	償却価格
4.22%	31.9%	47.7%	年額 112.6 万円

AI査定賃料	22.79 万円	AI査定価格	8,347 万円	簡易相続評価	2,966 万円	償却年数	17 年

※査定価格はAI査定システムを使用した現在の査定価格であり、将来の売却価格を保証するものではございません。
また、相続税評価額については簡易評価となりますので実際の価格とは差異が生じることがあります。

矢島不動産管理

マンション

価格	交通	名称
8,790 万円	京王電鉄京王線 芦花公園駅 徒歩6分 京王電鉄京王線 千歳烏山駅 徒歩11分	芦花公園プレスティージュ（2階）

芦花公園駅から徒歩６分の好立地
緑豊かな街並み、住環境良好
芦花小学校、芦花中学校まで徒歩６分（約４５０ｍ）
お子様を育むのに向いた立地です

マンションの特徴

◆東急不動産（株）、三井物産（株）旧分譲
◆東急建設（株）、三井建設（株）施工
◆総戸数158戸の大規模マンション
◆24時間有人管理で安心のセキュリティー体制
◆共有部にはラウンジ、ゲストルーム、
　パーティールーム等あり（細則有）

設備・仕様

◆SRC造１０階建マンション２階部分
◆専有面積８３.６２平米の広々とした２ＬＤＫ
◆ＬＤＫ約２０帖
◆二面バルコニーで陽当たり・通風良好
◆ウォークインクローゼット等豊富な収納スペース

リフォーム内容（2025年6月中旬完成予定）

◆ システムキッチン
◆ ユニットバス
◆ 洗面化粧台
◆ トイレ
◆ 建具

24時間有人管理　オートロック　対面式キッチン

Life Information

◆ 成城石井芦花公園店	約110m
◆ サミットストア芦花公園駅前店	約300m
◆ ファミリーマート芦花公園駅南店	約390m
◆ マツモトキヨシ芦花公園駅前店	約380m
◆ 芦花公園駅前郵便局	約290m
◆ 世田谷文学館	約200m
◆ 世田谷区立芦花小学校	約446m
◆ 世田谷区立芦花中学校	約446m
◆ 医療法人社団緑眞会世田谷北部病院	約390m

所在	東京都世田谷区南烏山２丁目
土地	権　利　：所有権 借地料　：-　　借地期間　： 敷地面積　：10,906㎡（3299.06坪） 共有持分　：454/100000 用途地域　：第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
建物	専有面積　：［壁芯］　83.62㎡（25.29坪） ﾊﾞﾙｺﾆｰ面積　：　ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ面積　：- 専用庭面積　：- 間取り　：2LDK 構造・階数　：SRC造10階建 2階部分 所在階　：2階　　一棟の総戸数　：158戸 建築年月　：1987年9月 分譲会社　：東急不動産（株）、三井物産（株） 施工会社　：東急建設（株）、三井建設（株）共同企業体 設計会社　：（株）東急設計コンサルタント
管理	管理会社　：（株）東急コミュニティー 管理形態　：全部委託　　管理員の勤務形態　：日勤管理 管理費　：月額　32,600円　　修繕積立金　：月額　18,770円 その他費用　：月額　2,700円　　合計　：月額 月額54,070円
設備	敷地内駐車場　： トランクルーム　：- ガ　ス　：都市ガス　　給　湯　：全館集中 エレベータ　：有
引渡	現　況　：空 引　渡　：2025年6月下旬
備考	※このハウジングマップは概要紹介図です。形状等が現況と異なる場合は現況優先となることをご了承願います。 その他費用内訳 ・給湯システム利用料：月額800円 ・給湯ガス基本料：月額1,700円 ・給湯水道基本料：月額200円

株式会社 矢島不動産管理

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

修繕費の経費処理のポイントについて

築20年以上の物件が全国では60%を超えており、今後建物のメンテナンスの重要性がますます高まっていきます。しかし、現在新築に限らず、修繕費、付随する人件費も高騰しており、費用対効果の高い修繕を行うことは勿論のこと、節税効果も踏まえて、修繕を考える必要があります。
今回は修繕費と資本的支出の区分についてお伝えします。いずれにしても掛けた金額は費用化できます。情報をしっかり集めて戦略的に活用する必要があります。

まず、修繕費の大原則は２つあります。1つ目は、１回の修繕の支出が20万円未満であること。
2つ目は、通常の維持管理のために支出する補修費用であることです。また、この原則に外れていたとしても、周期がおよそ3年以内であると修繕費として処理できます。
大規模修繕工事に300万円掛かった場合、工事の内容次第ですが、全額修繕費に計上する事ができます。資本的支出と修繕費の区分は支出金額の大小ではありません。実質判定するものです。
塗装工事は建物の通常の維持管理に必要な修繕です。大規模修繕工事でも、塗料や防水に特別に上質な材料を用いたものでなければ、修繕費に該当します。大規模修繕工事については周期が10～15年と言われておりますので、その期間で減価償却を選択される方もおられます。

例えば、15年が経過して設備の減価償却が終わった場合、22年が経過した木造アパートで減価償却が終わった場合、税金が一気に増えます。そのタイミングで大規模修繕工事を行うことで、単年または複数年経費化ができますので、一時的にお金は掛かりますが、税効果を見ると工事金額よりも実質安い金額で資産価値を維持できていると考えられます。

<修繕費と資本的支出を分けるフローチャート>

システムキッチン等の水回り取替工事も、工事内容により経理処理は異なります。

［修繕費になる場合］
既存台所や浴室設備の一部を補修、交換した場合は居住用機能を回復させる目的があったとして修繕費として認められます。取替の場合は機材の単価と取り付け費で判断します。

［資本的支出になる場合］
既存の各設備等を全面的に取り壊し、新たなキッチンおよびユニットバスを設置した場合、賃貸物件の価値を高め、その耐久性を増すことになるため、資本的支出となります。
特にユニットバス等、建物の一部と見なされる場合は建物の減価償却となるので注意が必要です。

判断がつき辛い場合は、国税庁通達のフローチャートに当てはめて考えます。特にリフォーム工事は経費化するために**工事内容を明細にして出すことも一つです。一つの金額が小さいほど、経費化できる可能性は高まります。**
更に、青色申告者の場合、**少額減価償却資産の特例**を使うと、**取得価額30万円未満**である減価償却資産を取得した場合、**年度合計額300万円**まで即時損金処理することができます。処理ができるものでも、税理士の能力・見解によって処理していない場合がありますので注意が必要です。信頼できる税理士に依頼することもとても重要です。

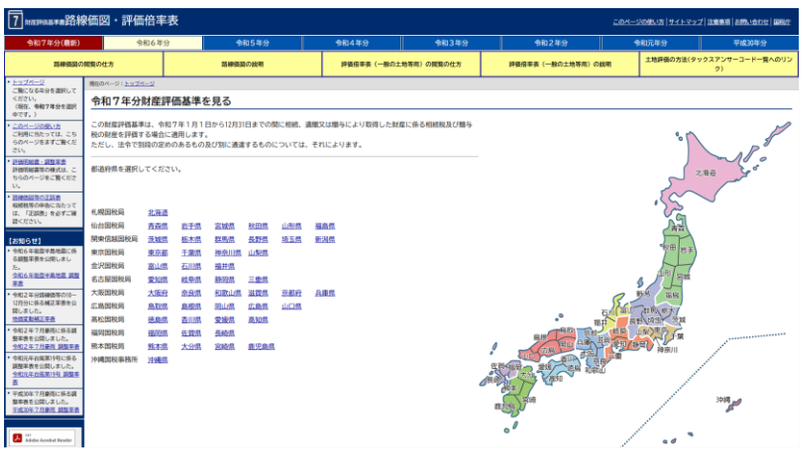
家賃滞納・賃貸管理に関するご相談・お問い合わせは
TEL　0120-07-2525　　担当：山本

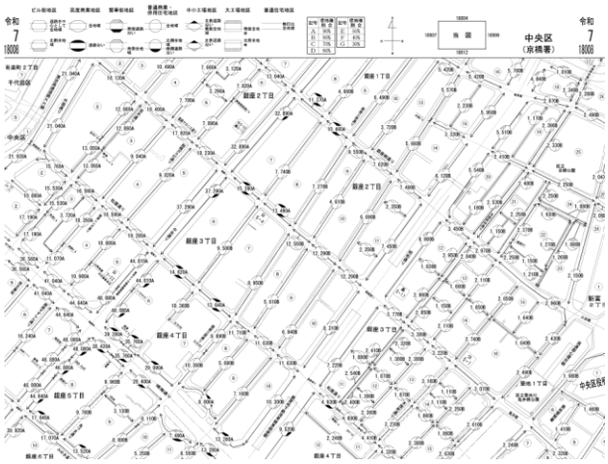
不動産ソリューションコーナー

株式会社矢島不動産管理　内藤心太
CPM(米国不動産経営管理士)
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

「令和7年 相続税路線価」から読み解く、不動産オーナーの新たな備え

2025年7月1日、国税庁より令和7年分の「相続税路線価」が発表されました。
全国平均では前年比約2.7%の上昇。これは4年連続のプラスであり、
都市部を中心に資産価値が高まり続けていることを示しています。
都市部のインバウンド需要や住宅需要の高まりが路線価を押し上げております。





特に注目すべきは、東京・銀座中央通りで1㎡あたりの路線価は何と4,808万円で、前年比で＋8.7%と大幅な上昇を記録しております。その他、福岡市中央区・天神も＋1.7%と上昇傾向が続き、大阪市北区や東京駅周辺も＋0.8%と堅調です。一方で、地方都市の一部では下落も見られ、依然として都市部と地方の二極化が進行している現実が浮き彫りになりました。

相続税路線価は「不動産の相続税評価額」を算出する基準となるため、不動産を所有する方にとっては、税負担を左右する重要な指標の一つです。たとえ実際の売買がなくても、路線価が上がれば「帳簿上の資産評価額」も上がるため、相続発生時に多額の税金が発生するリスクが高まります。

では、今、何を考えるべきでしょうか。まず重要なのは、相続対策を先送りにしないことです。
特に現在は65歳以上の人口が30%の時代となっており、確実に承継を考える時期になっております。
不動産を法人に移転するスキームや、生前贈与、家族信託の活用など、状況に応じた多角的な検討が求められます。

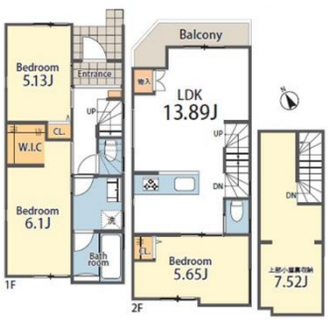
また、納税資金の準備も必要です。
不動産は流動性が低く、相続が発生した際にすぐ現金化できるとは限りません。結果として「納税のために不利な条件で売却せざるを得なかった」という事例が多々起きております。生命保険や納税用資金の準備、不動産の分割等、今からシミュレーションしておくことが安心につながります。令和7年の路線価の上昇は、単に「資産価値が上がった」というポジティブな側面だけでなく、「税金の課税ベースが上がった」という、オーナーにとってシビアな現実でもあります。このタイミングで是非専門家と共に相続対策・資産の見直しを進めてみては如何でしょうか。弊社でも不動産を守り、次世代に資産をつなぐためのサポートを行っております。

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

8月　特選実需物件のご紹介！

区分マンション
平和台駅 徒歩10分
氷川台駅　徒歩10分
専有面積:85.91㎡
2001年11月築
RC造4階建・4階部分
4LDK(15.7帖)
6,480万円
角部屋。最上階。
ルーフバルコニー41㎡

区分マンション
練馬駅 徒歩10分
専有面積:65.37㎡
2011年2月築
RC造5階建・2階部分
3LDK
6,780万円
2024年12月
大規模修繕実施

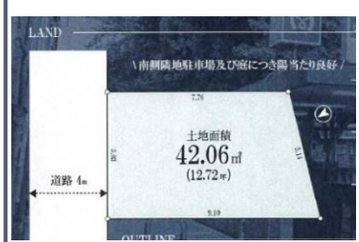


新築戸建
中村橋駅　徒歩10分
豊島園駅　徒歩14分
土地面積:71.48㎡
延べ面積:72.01㎡
2025年7月中旬完成予定
木造2階建(車庫有り)
3LDK+S+ロフト付き
6,580万円

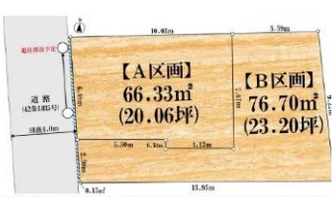
中古戸建て
千川駅 徒歩15分
大山駅 徒歩16分
土地面積:112.56㎡
延べ面積:120.07㎡
1988年2月築
木造2階建・5LDK
6,280万円
間口11mの整形地

中古戸建て
千川駅　徒歩6分
土地面積:59.19㎡
延べ面積:61.15㎡
1975年1月築
木造2階建・2LDK
5,880万円
2002年新築そっくり
2013年全面改装工事

中古戸建て
練馬駅 徒歩7分
土地面積:51.08㎡
延べ面積:54.96㎡
2018年6月築
木造2階建・3LDK
5,480万円



売土地
(建築条件付き)
小竹向原駅 徒歩9分
土地面積:42.06㎡
建ぺい率60%、容積率200%
西側幅員4m、接道約5.03m
3,580万円
建物参考プラン有り



売土地(建築条件付き)
千川駅 徒歩11分
大山駅 徒歩15分
建ぺい率60%、容積率150%
A区画6,780万円
土地面積66.33㎡
西側幅員4m、接道約6.48m
B区画6,180万円
土地面積76.70㎡
西側幅員4m、接道約2.50m

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！

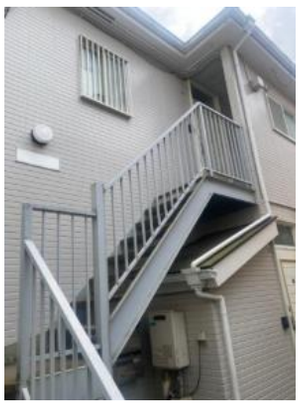
一棟アパート
横浜市港北区樽町2丁目
新綱島駅 徒歩7分
土地:102.03㎡(30.86坪)
建物:132.24㎡(40坪)
2016年6月(築9年)
木造3階建
9,600万円(税込)
想定利回り5.45%

一棟アパート
久喜市久喜東2丁目
久喜駅 徒歩3分
土地:254.80㎡(77.08坪)
建物:215.76㎡(65.26坪)
2008年7月(築17年)
軽量鉄骨造2階建
7,300万円(税込)
想定利回り6.40%

一棟マンション
所沢市小手指町4丁目
小手指駅 徒歩9分
土地:242.30㎡(73.29坪)
建物:244.07㎡(73.83坪)
1987年4月(築38年)
鉄筋コンクリート造3階建
7,200万円(税込)
想定利回り6.76%

一棟アパート
豊島区南長崎3丁目
落合南長崎駅 徒歩9分
土地:100.47㎡(30.39坪)
建物:96.99㎡(29.33坪)
2018年4月(築7年)
木造2階建
11,200万円(税込み)
想定利回り4.63%

一棟アパート
練馬区平和台2丁目
平和台駅 徒歩13分
土地:138.84㎡(42.01坪)
建物:122.04㎡(36.93坪)
1999年5月(築35年)
鉄骨造2階建
8,350万円(税込)
想定利回り5.50%



一棟アパート
新宿区上落合2丁目
中井駅 徒歩2分
土地:74.13㎡(22.42坪)
建物:65.07㎡(19.68坪)
1992年9月(築33年)
木造2階建
5,980万円(税込)
想定利回り5.00%

一棟マンション
新宿区中井1丁目
中井駅 徒歩5分
土地:73.24㎡(22.15坪)
建物:189.64㎡(57.36坪)
2024年9月(築1年)
鉄筋コンクリート造4階建
19,980万円(税込)
想定利回り4.40%

一棟マンション
豊島区長崎5丁目
東長崎駅 徒歩6分
土地:112.7㎡(34.09坪)
建物:113.18㎡(34.23坪)
1987年5月(築38年)
鉄筋コンクリート造2階建
11,000万円(税込)
想定利回り4.38%

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

練馬エリアのオーナー様へ

地域密着50年の実績が明かす！練馬エリア不動産の最新トレンド

株式会社 矢島不動産管理

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【〇〇】	**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【〇〇】	**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【〇〇】	**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

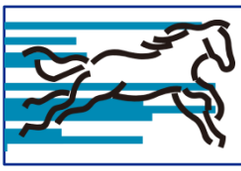
東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階 メール：sales@realestate.ne.jp 担当：山本

https://www.realestate.ne.jp/ 矢島不動産管理 検索

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！
- ②REITAS(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8月30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

「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。

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！

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