

”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9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
- P2 新スタッフ紹介・ミニ特集
- 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

「先義後利」

毎年恒例、不動産協会主催の「倫理」授業が、今年も終わりました。私は講師としてお声がけをいただいてから、もう6年ほどになります。全国から集まる業界のプロの方々に話すため、毎回独特の緊張感があります。

授業では、できる限り新しい題材を取り入れるよう心がけています。受講生には気づかれない部分かもしれませんが、毎回改善したくなるのは私の性分です。

今回の準備中に読んだ資料の中で、特に心に響いたのが孟子の「先義後利」という言葉でした。

ある王とのやりとりの中で、孟子が説きます。

「王様、ご自身の国を治め、豊かにすることをお望みなら、利ばかり言うてはいけません。王として真っ先に念頭に置くべきは仁義を尽くすということです。王が利をいえば、その下位にいる大夫もいつの間にか自分の利を主張するようになります。するとそのさらに下位にいる士庶人も自分の利を主張するようになり、国の上から下までが自分の利を主張するようになります。これこそが、国家の危機です。」

「必要な務めを怠って、ただ利を求めているのでは、他人のものを奪ってしまわなければ満足しないようになってしまいます。」

これを読んだとき、まさに今のアメリカを筆頭とする国同士の争いが頭に浮かびました。利を追い求めるばかりでは未来はなく、やがて強者による奪い合いの世の中になってしまいます。もちろん、「こんな世の中ではない」と感じて、私一人がすぐに世界を変えることはできません。

それでも、この違和感を心に留めて「世の中をどう良くしていきたいのか」を考え続けることはできます。しっかりと一人一人が世の中を考えるという状態をつくるのが、世の中が変わる第一歩と信じて、日々の仕事に真剣に向き合い、努力を積み重ねていくことが大切だと感じています。



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



★スタッフ紹介★ 新しい仲間が加わりました！



矢島不動産管理に、また新しい風が舞い込んでまいりました！
今後とも何卒よろしくお願いいたします！！



氏名	武田 佳信 (たけだ よしのぶ)
出身地	秋田県秋田市
部署	営業
休日の過ごし方	買い物・ジョギング
最近嬉しかった事	先輩方が優しく迎えてくださったことです。
好きな食べ物	なんでも好きです。

ひとこと
メッセージ

7月に入社いたしました武田と申します。
若輩者ですが、皆様に安心してお任せいただけるように頑張っ
てまいります。どうぞよろしくお願いいたします。



ミニ特集「矢島不動産スポーツ経験者率高め」



まだまだ残暑が続く9月ではございますが、もう秋に入ってまいります。
健康のためにも適度な運動がおすすめと言われるものの、なかなかできないもの。
それでも昔は・・・なんて方もたくさんいらっしゃるのではないのでしょうか？

矢島不動産管理のスタッフの中で、「学生時代に」「社会人になってから」「実は今も」
・・・と、スポーツ経験者が意外と多いんです。

学生時代の部活動では定番的な、バスケットボール、バレーボール、そして剣道！
レスリングや陸上や水泳、社会人になってからはゴルフやテニスなどなど。

大人になると、チームを作らないとできないものは集まるのが大変でできない事も
多いものの、卓球やボーリング、打ちっぱなしやバッティングセンターなどは意外と
身近なところにあるのでたまには身体を動かしてみましよう！！

大人になっても運動会があったらちょっと楽しそうですね(笑)



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

修繕工事の最適なタイミングについて

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。今回は賃貸経営のライフサイクルも踏まえて、修繕工事のタイミングについてお伝えさせていただきます。

- **新築～10年** …… **高稼働・節税効果あり**
対策：修繕費に備えて資金を貯める／敷礼ゼロなど募集条件で対応
- **築11～15年** …… **稼働・節税効果が徐々に低下**
対策：家賃調整／簡易リフォームで魅力維持
- **築15～20年** …… **設備の償却終了・大規模修繕が必要**
対策：リフォーム・外観や間取り刷新／節税も意識
- **築25～30年** …… **老朽化が進み収支悪化、返済終了の方も出てくる**
対策：家賃調整 or リノベーションで再生
- **築30年～** …… **多くの方が返済終了、承継・建替・売却などを検討**
対策：ポートフォリオ全体を見て出口戦略を判断

賃貸経営はキャッシュフローに加えて、「税金」がとても重要な要素です。税引き前のキャッシュフローと税引き後のキャッシュフローは全く異なります。特に購入・取得後の築年数を見ていく必要があります。

例えば、新築木造であれば22年が耐用年数ですが、その期間の中で様々な変化があります。

新築であれば最初は家賃も高く、入居率も安定します。更に減価償却が建物22年分＋設備15年分が残っておりますので、節税効果も高い時期です。この時期にしっかり貯金または再投資することで後々の賃貸経営に大きく関わります。

築15年を超えると設備15年の減価償却が終了し、また、この時期になると元利均等返済でお金を借りている方は元利部分が減少し、経費計上できる金額も減ることもあり、税金が一気に増えます。

賃貸物件の1回目の大規模修繕工事は一般的に15～20年の周期ですが、この時期に大規模修繕工事を行うことで建物のメンテナンスに加えて、節税効果も得ることができます。

築25～30年になると、物件力としては落ちる時期になりますが、新築から保有していた方であれば返済終了、または残債が少なくなってくる方も多いため、物件力を高めるリノベーションをしつつ節税効果を得る策になります。途中で築古物件を購入した方は減価償却の期間も短くなるので、物件状態も踏まえつつ、修繕費と節税効果のタイミングを考えておくと良いと思います。

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



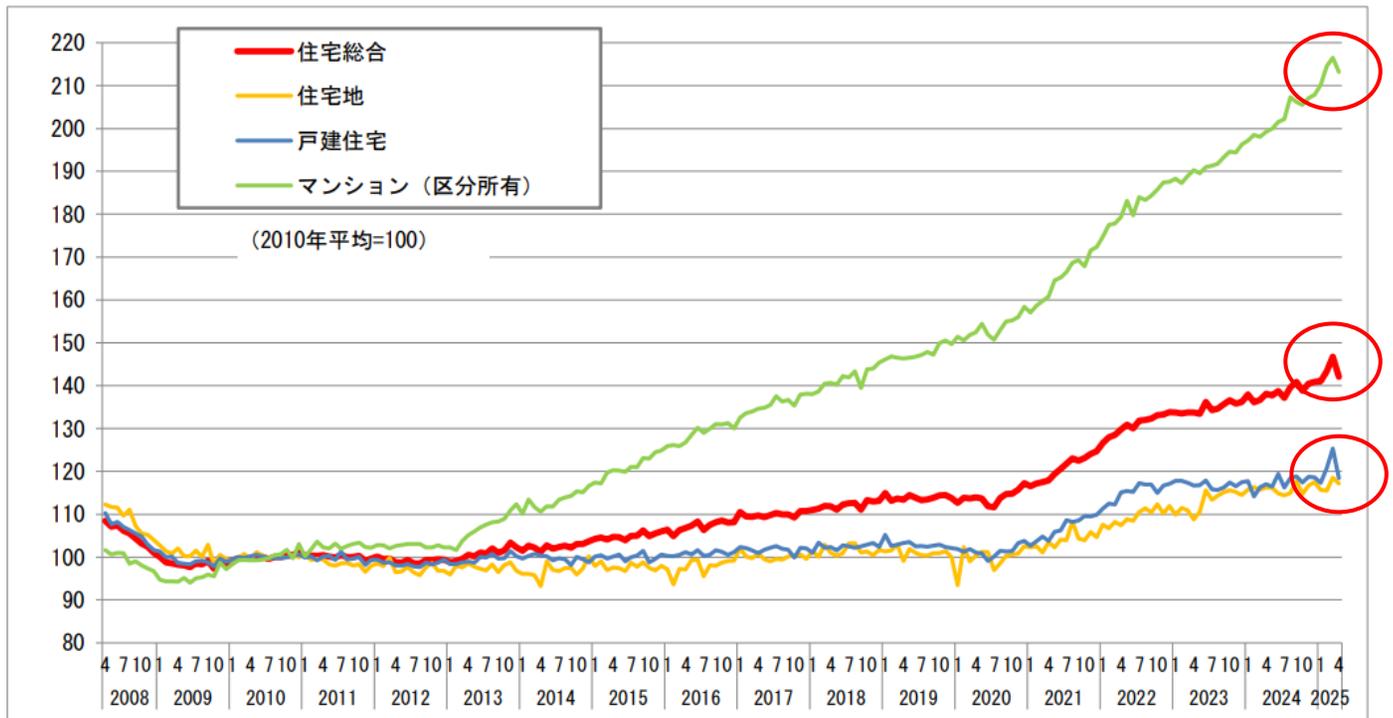
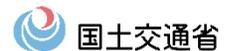
株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント

令和7年の不動産価格の動向と投資戦略

2025年7月31日、国土交通省より令和7年の「不動産価格指数」が発表されました。ここ数年の傾向としては殆ど変わらずなのですが、不動産の価格を表す折れ線グラフも少し、下を向く下落基調が表れております。

実際、都心の分譲マンション等は価格上昇を続けてきましたが、物件によっては横ばい、下落の傾向も現れております。

<不動産価格指数（住宅）（令和7年4月分・季節調整値）> ※2010年平均=100



不動産価格指数は2008年以降、約17年間の不動産価格の傾向をまとめたものですが、長期的に見ると相場は上昇してきています。ここ最近、都心部の不動産価格高騰が話題となっておりますが、不動産は株や為替と異なり、本来は長期的な視点で考える投資であることがわかります。

住宅地価格は上昇してきたものの、すでに横ばいや下落傾向が見られる一方、分譲マンションは価格上昇が続き、それに伴って全体相場も押し上げられてきました。

特に不動産は立地が最も重要です。分譲マンションは一般的に好立地（需要の高い場所）に多く供給されるため、価格が上がりやすい傾向があります。今後、マンション価格が上昇から横ばいへ移行する可能性を考えると、投資目的での購入はうま味がないように思えるかもしれませんが、決してそうではありません。市場の中には割安な物件も存在し、特に賃貸中のまま売りに出されるオーナーチェンジの分譲マンションが割安であることも多くあります。

一旦保有して入居者退去後に売却するという戦略もオススメしております。

当社でもこうした物件をご紹介しますので、ご興味のある方は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

9月 特選実需物件のご紹介！



区分マンション
 江古田駅 徒歩7分
 新江古田駅 徒歩8分
 専有面積:79.03㎡
 2001年3月築
 RC造7階建て・5階部分
 2LDK+S
7,380万円
 2021年リフォーム済



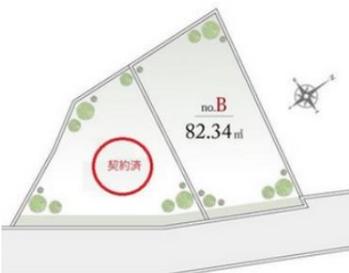
区分マンション
 新桜台駅 徒歩2分
 江古田駅 徒歩9分
 専有面積:87.08㎡
 1997年8月築
 RC造5階建て・4階部分
 3LDK
7,380万円
 ルーフバルコニー28㎡



区分マンション
 落合南長崎駅 徒歩10分
 椎名町駅 徒歩10分
 専有面積:68.98㎡
 2017年7月築
 RC造5階建て・5階部分
 3LDK
7,980万円
 定期借地権(2089年1月24日満了)



新築戸建
 中井駅 徒歩5分
 土地面積:72.92㎡
 延べ面積:84.17㎡
 2025年9月中旬完成予定
 木造2階建カースペース付
 3LDK+ロフト付
8,680万円~
 3棟間取りが違います



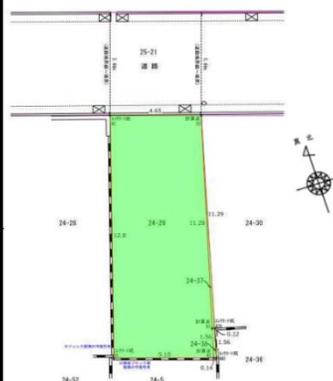
土地
 桜台駅 徒歩9分
 土地面積:82.34㎡(24.9坪)
 第一種低層住居専用地域
 建蔽率50%、容積率100%
 北東側幅員3.9m公道
4,980万円
 3LDK車庫有プラン可能



土地
 練馬春日町駅 徒歩9分
 土地面積:178.97㎡(54.13坪)
 第一種低層住居専用地域
 建蔽率50%、容積率100%
 西側幅員4.5m私道3m接道
6,680万円
 坪単価123万円
 間口3m土地面積約54坪



古屋付土地
 下落合駅 徒歩4分
 中井駅 徒歩14分
 高田馬場駅 徒歩18分
 土地面積:112.31㎡(33.97坪)
 建蔽率60%、容積率160%
6,300万円
 坪単価209万円



土地(栄町)
 江古田駅 徒歩4分
 土地面積:63.64㎡(19.25坪)
 近隣商業地域
 建蔽率80%、容積率300%
 北東側幅員5.4m公道
6,999万円
 建築条件なし更地渡し！

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



9月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
 神奈川県小田原市城山
 小田原駅 徒歩10分
 土地:180.36㎡(54.55坪)
 建物:109.80㎡(33.21坪)
 1993年3月(築32年)
 軽量鉄骨造2階建て
3,170万円(税込)
想定利回り8.0%



一棟アパート
 神奈川県横浜市旭区
 二俣川駅 徒歩9分
 土地:120.23㎡(36.36坪)
 建物:102.84㎡(31.10坪)
 2016年5月(築9年)
 木造2階建て
6,550万円(税込)
想定利回り6.3%



一棟マンション
 神奈川県藤沢市鵠沼
 藤沢駅 徒歩8分
 土地:85.48㎡(25.86坪)
 建物:114.03㎡(34.49坪)
 2002年12月(築23年)
 鉄骨造3階建て
5,900万円(税込)
想定利回り6.54%



一棟マンション
 神奈川県横浜市泉区
 中田駅 徒歩7分
 土地:2305.75㎡(697.48坪)
 建物:1728.31㎡(522.81坪)
 1995年1月(築30年)
 RC造陸屋根3階建て
45,000万円(税込)
想定利回り6.52%



アパート4棟
 練馬区桜台6丁目
 氷川台駅 徒歩7分
 土地:712.41㎡(215.5坪)
 建物:671.77㎡(203.2坪)
 2003年2月(築22年)
 木造スレート葺2階建×4棟
37,500万円(税込)
想定利回り5.57%



新築一棟アパート
 新宿区中落合3丁目
 落合南長崎駅 徒歩8分
 土地:205.72㎡(62.23坪)
 建物:184.18㎡(55.71坪)
 2025年12月完成予定
 木造2階建て
19,000万円(税込)
想定利回り5.02%



一棟アパート
 練馬区桜台2丁目
 新桜台駅 徒歩5分
 土地:201.47㎡(60.94坪)
 建物:157.04㎡(47.50坪)
 2003年1月(築22年)
 木造2階建て
7,000万円(税込)
想定利回り6.69%



一棟アパート
 中野区江古田1丁目
 落合南長崎駅 徒歩11分
 土地:47.29㎡(14.30坪)
 建物:63.97㎡(19.35坪)
 1997年10月(築28年)
 木造スレート葺2階建て
4,757万円(税込)
想定利回り7.0%

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

不動産投資セミナー

キャッシュフロー重視の不動産投資！
年収1,000万円以上の方必見！

節税一辺倒ではないキャッシュフロー重視の不動産投資 最新の物件情報をいち早く紹介できる仕組みとは!?

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！

不動産投資分析ソフト
REIFAを利用します！

せっかく不動産投資をするなら毎月のキャッシュフローはプラスで運用し、資産をどんどん増やしていきたいという思いに応えるためのセミナーです。少人数でアットホームな雰囲気で行っております。

不動産投資分析ソフト
REIFA (リーファ)
Real Estate Investment Financial Analysis

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 上記①を前提にキャッシュフローが得られる物件の選び方を公開！
- ③ 上記②で選んだ物件のシミュレーションを作成（ソフト「reifa」使用）
- ④ 上記③で作成したシミュレーションの説明（ソフト「reifa」使用）
- ⑤ 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

日程

2025年9月27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