

”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 10月号 ～

10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
- P2 特集「隠れ家的江古田カフェ」
- 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

未来をつなぐために、今できること

最近の8月は一年の中で最も体調が揺らぎやすい時期だと改めて感じました。子どもたちから風邪をもらったり、疲れがたまったりして体調を崩してしまうと、続けてきた習慣化も乱れがちとなり、今年はプライベートの月間目標も思うように達成できず、来年こそはといまから決意しています(少し大げさですが。.)。

しかし、この夏は特に異常な暑さでした。
例年のようにセミの鳴き声がほとんど聞こえず、ミンミンゼミの聲が懐かしく思えるほどです。

庭先ではいつもならお稲荷さんにお供えした油揚げなどを食べにくるスズメやネズミ？などの姿はほとんど見られず、生き物の気配が薄れていました。
厳しい暑さと乾きが彼らたちを追い詰めているのだと感じると、胸がもやもやします。

また8月になると靖国神社の話題も出てきます。
戦争で亡くなった方々の想いとして、未来を守るために亡くなった英霊たちの想いに心を寄せると、そういった異常な気候変動という大きな現実を前にして、私たちは本当に未来を守り、つないでいけるのか——そんな不安が頭をよぎります。

しかし、だからこそ一人ひとりが調和の意志を持ち、自分ができることを積み重ねていくしかないのだと思います。
次の世代に「よい未来」をつないでいかねばと思う酷暑の夏でした。
皆様もどうかお身体をご自愛ください。



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



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「隠れ家的な江古田カフェ」

食欲の秋！——とはいえ、今年の夏は異常な暑さで、9月に入っても残暑というより「酷暑」と言った方がしっくりくるほどでした。



そもそも「食欲の秋」とは、気温が下がることで体温を維持しようと基礎代謝が上がり、多くのエネルギーを消費するため、その分を補おうとして食欲が増すとされているからなんですよ。ここ数年は、1年のうち「暑い」と感じる期間が増えているように思うのは私だけでしょうか。

とはいえ、体力をつけるにはまず食から！しっかり食べて、そして、少しホッと一息することも大事ですよ。こちらをお読みいただいている皆様は練馬を知り尽くしている方が多いと思いますので、今回は江古田を中心に、ちょっと隠れ家的な癒しスポット的カフェをいくつかご紹介したいと思います。



めぐる珈琲 練馬区栄町7-9

https://www.instagram.com/meguru_coffee/
オリジナルブレンド豆も販売している、エスプレッソに特化したとってもお洒落なカフェ。オンラインショップも展開されていて、オリジナルのロゴがまたとっても素敵。ちょっと大人の味♪



MUST HAVE COFFEE 練馬区旭丘1丁目56-6

https://www.instagram.com/musthavecoffee_tokyo/
江古田駅から徒歩5分の住宅地に位置し、コンクリート打ちっばなしが素敵な建物の1階にあるカフェ。一人でも入りやすい雰囲気、ゆっくりとした時間が流れます。チーズケーキが人気♪ラテアートも楽しめます。



Brownies Cafe 練馬区豊玉上1-9-10

https://www.instagram.com/browniescafe_jp/
なんと15種類以上のブラウニーが楽しめる、ブラウニー専門店。おひとり様や少人数が入りやすい店内は広々としていて解放感が感じられます。ちょっとしたお土産にもよさそう♪♪♪



最近では昭和レトロな喫茶店もブームですね。探すのが楽しいです！

賃貸管理コーナー



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
CPM(米国不動産経営管理士)
賃貸不動産経営管理士

区分所有法の改正ポイントについて

2026年4月に区分所有法が改正されます。

今年の国会にて以下の内容が決められました。築古物件が増加し、合意形成に時間がかかる分譲マンションの課題を解決するために総会の決議、建替の要件が緩和されました。今回の改正では、立ち退きについても区分所有法上にて定義がされたのが大きく、建替決議に伴い、6ヶ月以内に賃借人は退去することが定められました。

目的		現行	改正案
管理の円滑化	所在不明の所有者	-	集会決議母数から除外 裁判所が管理人を指名する場合もある
	普通決議等の決議母数の変更	母数は区分所有者	母数は集会出席者
再生の円滑化	建替決議	区分所有者の4/5以上	一定の条件下で議決権の3/4以上
	建替決議後の賃貸借契約の終了	-	6ヶ月以内に退去
	被災時の建替え	区分所有者の4/5以上	議決権の3/4以上

出典：全国賃貸住宅新聞

区分所有法 改正前

建替え決議は区分所有者間の決議事項に過ぎないため区分所有者以外の権利に影響を与えないとされていた。そのため、賃貸人と賃借人との間で明渡し交渉をしており、店舗や事務所を貸しているケースなどでは交渉が長期化。明け渡し交渉がまとまらないと、工事着手ができず、建替えができない。

区分所有法 改正後

建替え決議があった時、決議に賛成した区分所有者は専有部分の賃借人に対して賃貸借の終了を請求することができる。この請求がされた時、請求があった日から6月を経過することで賃貸借は終了する。賃貸人は賃借人に対して、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない（立ち退き料は必要）。

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

賃貸経営の法人化について

現在、一棟収益不動産を購入される方の約70%が法人というデータが出されております。背景として、事業会社、資産管理法人、不動産会社が購入していることが挙げられますが、今まで個人で賃貸経営を行っていた方が法人化していることも考えられます。今回は賃貸経営の法人化をテーマにお伝えしていきたいと思います。

■ 不動産の個人オーナーが抱える税金の悩み

家賃収入にかかる税金の負担が重い

不動産賃貸業を行っている場合には、所得税・住民税・事業税・消費税などの税金が毎年発生し、高所得者ほど負担が重い。特に給与所得と合算されると、所得税の税負担は更に重くなる。

相続税の不安

不動産収入が蓄積することにより相続税の負担が増大。
今の不動産事業を次世代にうまく事業承継できるか不安。



■ 法人化するメリット

所得税の節税

法人を設立し、個人オーナーの不動産所得を移転させ、最終的に会社から家族(役員や株主)へ分配することで節税を図ることができます。所得税は超過累進税率(5%~45%)のため、オーナー個人に所得が集中すると毎年の所得税等の負担が大きくなります。更に住民税が10%別途課されます。一方で法人化することで所得を給与として分散すれば、節税になるうえに子供に支払っても勿論贈与税は掛かりません。

相続税の節税

法人を設立し、賃料収入を法人に移すことで相続財産の増加を抑制することができます。給与を支給することで相続人の納税資金が貯まります。また、相続人を株主にしておけば、法人の財産が増加しても相続財産は増加しません。

概ね家賃収入が1,000万円を超えると法人化のラインに入ります。細かい要件はありますが個人の節税が厳しくなる一方で、法人は様々な優遇が受けられます。法人化に明るい税理士の先生と連携したサポートが可能ですので、お気軽にご相談ください。

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

10月 特選実需物件のご紹介！



区分マンション
小竹向原駅 徒歩9分
専有面積:59.75㎡
1984年6月築
RC造地下1階5階建
・4階部分
2LDK
3,580万円
南東向き角住居・新耐震



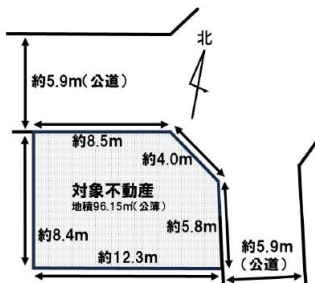
区分マンション
中村橋駅 徒歩5分
練馬駅 徒歩15分
専有面積:67.49㎡
1999年2月築
RC造地下1階6階建
・4階部分
2SLDK
5,680万円
南東向き角住居



区分マンション
新桜台駅 徒歩3分
桜台駅 徒歩6分
専有面積:65.47㎡
1985年9月築
RC造3階建・1階部分
3LDK+W+専用庭25㎡付
5,799万円
三井不動産のパーク・ホームズシリーズ
12月リノベーション完成予定



新築戸建
中板橋駅 徒歩15分
小竹向原駅 徒歩15分
土地面積:48.23㎡
延べ面積:94.07㎡
2026年1月完成予定
木造3階建(車庫有り)
2SLDK(約16.1帖)
6,280万円
屋上バルコニー付き
近隣商業地域



売土地
小竹向原駅 徒歩13分
土地面積:96.15㎡(29.08坪)
建蔽率70%、容積率200%
北側幅員5.9m、東側幅員5.9m
6,380万円
建築条件なし



中古戸建て
落合南長崎駅 徒歩4分
東長崎駅 徒歩14分
土地面積:42.59㎡
延べ面積:60.5㎡
2023年10月築
木造3階建
3LDK(12.5帖)
6,280万円



売土地(建築条件付き)
中井駅 徒歩6分
下落合駅 徒歩9分
土地面積:80.82㎡(24.44坪)
建ぺい率60%、容積率200%
南側私道幅員4m
建物込の総額
8,480万円
フリープラン間取変更可
参考プラン延床91.4㎡3SLDK



売土地
中井駅 徒歩9分
落合駅 徒歩12分
土地面積:213.57㎡(64.6坪)
建蔽率50%、容積率100%
西側幅員SB後約3.3m
14,500万円
神宮外苑花火・富士山を望めます

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



10月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
新宿区中落合1丁目
中井駅 徒歩2分
土地:98.47㎡(30.86坪)
建物:249.84㎡(75.57坪)
2023年10月(築2年)
鉄筋コンクリート造4階建
31,500万円(税込)
想定利回り4.5%



一棟マンション
中野区松が丘1丁目
新井薬師前駅 徒歩6分
土地:248.24㎡(75.09坪)
建物:447.16㎡(135.26坪)
2024年4月(築1年)
RC造地下1階付2階建
39,700万円(税込)
想定利回り4.81%



一棟アパート
中野区江原町2丁目
新江古田駅 徒歩4分
土地:196.63㎡(59.48坪)
建物:192.12㎡(58.11坪)
2016年9月(築9年)
木造スレート葺2階建
14,800万円(税込)
想定利回り6.83%



一棟マンション
新宿区若葉2丁目
四谷三丁目駅 徒歩5分
土地:74.64㎡(22.6坪)
建物:106.44㎡(23.2坪)
1991年12月(築34年)
鉄骨造陸屋根3階建
10,500万円(税込)
想定利回り5.2%



新築一棟アパート
神奈川県横浜市中区柏葉
石川町駅 徒歩9分
土地:195.88㎡(59.25坪)
建物:288.93㎡(87.4坪)
2025年10月予定(新築)
木造3階建(劣化等級2取得)
15,900万円(税込)
想定利回り7.2%



一棟マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩7分
土地:213.48㎡(64.57坪)
建物:282.40㎡(85.42坪)
1989年4月(築36年)
鉄筋コンクリート造3階建
18,000万円(税込)
想定利回り5.05%



一棟アパート
練馬区豊玉北1丁目
新江古田駅 徒歩8分
土地:122.65㎡(37.1坪)
建物:115.9㎡(35.05坪)
2019年1月(築6年)
木造スレート葺2階建
13,400万円(税込)
想定利回り5.23%



新築一棟ビル
神奈川県相模原市中央区
相模原駅 徒歩10分
土地:92.66㎡(28.02坪)
建物:145.08㎡(43.88坪)
2025年12月予定(新築)
木造3階建※劣化対策等級3予定
8,580万円(税込)
想定利回り7.2%

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

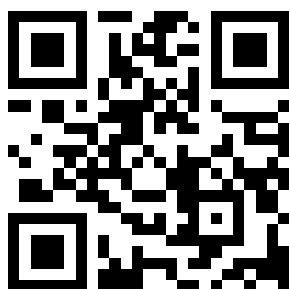
2025年10月25日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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