

”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 11月号 ～ 11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「11月に植える花」
- 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 管理物件大募集！
- P10 矢島不動産の6つの強み
- P11 不動産投資セミナー

分岐点に立つ日本と、信念あるリーダーの誕生

久しぶりに、テレビの前で選挙結果に釘付けになりました。自民党総裁選で高市早苗さんが当選した瞬間、胸の奥からこみ上げるものがありました。結果として円安が進行しましたが、株価は上昇し、トランプ大統領からも祝意が寄せられました。一方で、国内の一部メディアは依然として批判的な報道を続けています。しかし、それでも私は、この選挙が日本の未来を左右する大きな「分岐点」だったと強く感じています。

高市さんと小泉さんの決選投票前の演説を聞いたとき、ひとりの日本人として、高市さんの方がこの国への想いと信念をより深く、強く抱いていると感じました。まさに、そうした想いと信念をもって国家の方向性を語る姿勢こそ、いま日本に最も必要なものだと思います。私が日本の将来において特に重要だと考えているテーマは三つ——少子化、教育、そして歴史認識です。今回の総裁選を通じて、ようやくこれらが真正面から議論できる空気が生まれたように思います。

一方で、不動産業に関わる者として、もうひとつ見過ごせない課題があります。それは、外国資本による国土の取得問題です。特に、農地や森林、水源地などの取引は、一見すると民間の不動産売買のように見えますが、実際には「国家の根幹に関わる問題」です。

私たちが日々口にする水、食を支える農地や森林資源。これらは一度外国資本の手に渡ると、法的にも行政的にも管理が難しくなり、安全保障上のリスクが生じます。北海道や九州の水源地周辺では、外国資本による大規模な土地取得が進んでいるという報道もあり、自治体の実態を把握しきれていないケースもあります。

ただし、この問題は決して外国人を排除しようというものではありません。むしろ、国籍を問わず、この地に関わるすべての人が、持続可能な形で土地を守る責任を共有することが目的です。農地や水資源は単なる所有物ではなく、「管理し、育む」ものです。適切な管理と法的な透明性を保つことで、初めてその価値を未来へ引き継ぐことができます。

グローバル経済の中で、外国人投資家が日本の地域に関心を持ち、共に再生・活用を進めることは歓迎すべきことです。しかし、利用目的が不明確なまま資本だけが動くと、地域の暮らしや自然環境への影響が大きくなる可能性があります。それゆえに、「誰が、どのような目的で、どんな形で土地を使うのか」というルール of 明確化が不可欠です。

国土の透明性を高めることは、外国人を締め出すことではなく、むしろ「安心して投資し、共に発展できる環境」を整えることにつながります。地域に根ざす日本人も、海外から来るパートナーも、同じ目線で未来の土地を守り、育てていく。そのための法整備と対話を進めることこそ、いま求められているのではないのでしょうか。

土地を守るということは、国を守るだけでなく、そこに生きる人々の未来を守ること。それは国籍を越えて、私たち全員が共有できる責任であると思います。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎

CPM(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

特集「11月に植えるおすすめの花」

ここ数年、本当に夏の暑さが厳しく、残暑も長引くようになりました。反対に、雪が降ることはめっきり減って、なんだか一年を通して「暖かい」というより「暑い」と感じる時期が長くなった気がします。季節の変わり目のあの独特の空気を感じることも少なくなってきた、ふと「このまま四季を感じられなくなってしまうのかな」と思う今日この頃です。



それでも、季節を楽しむ方法はいろいろありますよね。
今回はそのひとつとして、**11月に植えるのがおすすめのお花**をご紹介します。

先日、郊外の大きなホームセンターに用事があって行ったところ、たくさんの種や苗、球根がずらりと並んでいて、思わずワクワクしてしまいました。子どもの成長を見守るように、植物のお世話をして少しずつ大きくなり、花を咲かせてくれる姿を見るのも、またひとつの喜びですね。

切り花を買ってきて玄関に飾るのも素敵ですが、土に触れると不思議と心が落ち着くものです。ぜひ、お気に入りのお花を育てて、季節の移ろいを感じながらその瞬間を楽しんでみてはいかがでしょうか。



クロッカス

植えたら4～5年楽しめるといわれるクロッカス。丈は低めですが、存在感のある大ぶりで独特な花を咲かせてくれる多年草です。厳しい寒さにも霜にも負けないので初心者でも育てやすい♪色は紫や黄色、白などあり、間隔をあけず浅めに植えれば豪華で見栄え良く咲くそうです！



クリスマスローズ

一見地味なクリスマスローズは専門店もあるくらい人気が高く歴史も長く、色も豊富な多年草。育てやすく、強健な品種が多く開花期間が長いところも特徴。うつむき加減に咲く花、バリエーション豊富な色や模様、鉢植えでも地植えでも楽しめて存在感あるおすすめのお花です。



チューリップ

誰もが知っている筒状の花が特徴的なチューリップ。実は世界中でも人気なんです。品種改良が進んで今ではなんと5000種類以上あるそうです。暑さに弱く寒さに強いので秋に植えるのがおすすめ！花の形や色もバリエーションがいろいろ。花束としても人気です！

ガーデニング！とまで大袈裟にしなくても小さな鉢植えから始めたい♪

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

2025年サブリース問題について考える

2015年の相続税法改正の時期に、相続税対策でアパートを建築し賃貸経営を始められた方が一定数いらっしゃいますが、その中の多くの方が建築した会社のグループ会社や紹介企業を経由しサブリース契約を締結していらっしゃいます。昨今、こういったサブリース契約に関する問題が再浮上しておりますので、解説させていただきます。

(1) 送金賃料の減額交渉

【築10年のタイミングで送金賃料の減額交渉】

新築時から10年を経過したタイミングで、多くの会社では賃料の減額交渉を行う習わしがあります。これは、物件が古くなることで競争力が低下し、新築時と同様の賃料で貸し出すことが難しくなるとサブリース会社側が判断するからです。ただ、実際には既存入居者の家賃を下げているわけではなく、昨今は都市部でも家賃は上昇傾向です。サブリース契約と言えど物件の稼働状況や募集家賃等は把握しておくことが重要です。

【サブリース契約の規制強化による契約内容変更】

2020年12月に施行された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）」の経過措置が2025年に終了することで、2025年以降はより一層サブリース契約に関する規制が強化されます。こういった背景もあり、各サブリース会社が既存契約の見直しに動いております。その際に現行の賃料で契約を更新することが難しく、送金賃料の減額を打診されるケースが増加しております。

(2) 築古物件のオーナー様に対しての営業活動強化

【ローン完済前に建替えの提案】

昨今の建築費の高騰も相まって、アパート建築メーカー側からすると、新規開拓が難しくなっております。そのため、築25年以上の自社で建築したアパートを保有しているオーナーに対して建替えを提案しているという事案も発生しております。オーナー側からすると、ローンの残債がある状態で売却を提案されるということになりますが、提案を断ると一方的にサブリース契約の解除を突き付けられるケースもございます。

【外壁塗装or売却の提案】

また、築25年のタイミングはちょうど2回目の外壁塗装を迎える時期とも重なります。外壁塗装はオーナー側からすると、数百万円以上の出費となるため、『もし費用が支出できないようならば、物件を弊社で買い取ります』という提案をされたという方もいらっしゃいます。もちろん買取った物件は、修繕され高値で再販され、結果的にサブリース会社が儲かる仕組みになります。

もちろん全ての営業活動が悪い訳ではありませんが提案内容はしっかり精査する必要があります。

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

不動産資産の相続で後悔しないために！ 知っておきたい生前対策のキホン

実家をどうしようか・・・、アパートを引き継ぐのは誰か・・・、不動産は、現金や預金と違って分割しにくいいため、相続時にトラブルの元になることが少なくありません。特に、大切なご家族に円滑に財産を引き継ぐためには、ご自身がお元気なうちにできる「生前対策」が非常に重要です。今回は、不動産資産の相続において、是非知っておきたい有効な手法をいくつかご紹介します。

1. 遺言書で意思を明確に

最も基本的かつ重要な対策が**遺言書の作成**です。

「誰にどの不動産を相続させるか」を具体的に記しておくことで、相続人同士での話し合い（**遺産分割協議**）の手間を減らし、争いを未然に防ぐことができます。

ポイントは、不動産は分割が難しいため、「長男に実家を、長女に別荘を」といった形で、相続人の希望に沿った形で、誰がどの財産を承継するかを明確にしておくことが、トラブル回避の鍵となります。

2. 生前贈与で相続財産を減らす

生前に不動産を贈与することで、将来の相続財産を減らし、相続税を抑える効果が期待できます。贈与には贈与税がかかりますが、以下のような特例を活用することで、税負担を軽減できます。

① 暦年贈与

毎年110万円までの非課税枠を利用して、コツコツと贈与する方法です。

2023年の税制改正で、暦年課税方式で贈与を受けた財産を相続財産に加算する期間は「相続開始前3年間」から「7年間」に延長されたため注意が必要です。

② 相続時精算課税制度

贈与時には税を納めず、相続時に他の財産と合わせて相続税を計算する制度です。2,500万円まで非課税で贈与できます。



③ 非課税の特例

配偶者への居住用不動産の贈与や住宅取得等資金の贈与には、それぞれ非課税になる特例があります。贈与税と相続税のどちらが有利かは個別のケースで異なりますので、専門家への相談をおすすめします。

相続対策は、何から始めればいいのかわからないと感じる方が多いかもしれません。

しかし、ご家族の将来のためにも、一歩踏み出して専門家に相談してみることをおすすめします。

我々不動産会社もそうですが、税理士や弁護士といった専門家と連携して、ご自身の資産状況に合った最適な対策を講じることが、後悔のない相続への一番の近道となります。

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

11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12分
 桜台駅 徒歩11分
 専有面積:56.05㎡
 1994年11月築
 RC造6階建・1階部分
 3LDK
4,280万円
 専用庭面積28.48㎡



区分マンション
 江古田駅 徒歩6分
 新江古田駅 徒歩12分
 専有面積:52.38㎡
 1972年6月築
 SRC造14階建・4階部分
 2LDK
4,390万円
 トランクルーム有



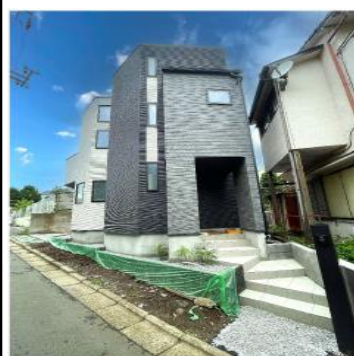
建物10年保証

地盤20年保証

新築戸建
 落合南長崎駅 徒歩11分
 土地面積:35.78㎡
 建物面積:57.77㎡
 2025年12月完成予定
 木造3階建
 3LDK
5,980万円
 多面採光の2階リビング



区分マンション
 落合南長崎駅 徒歩7分
 専有面積:55.58㎡
 2012年2月築
 RC造7階建・1階部分
 3LDK
6,980万円
 2024年12月大規模修繕済



新築戸建
 練馬春日駅 徒歩10分
 中村橋駅 徒歩15分
 土地面積:50.67㎡
 建物面積:51.40㎡
 2025年10月完成予定
 木造2階建
 2LDK+ロフト付き
4,790万円



中古戸建
 東長崎駅 徒歩4分
 土地面積:53.91㎡
 建物面積:79.80㎡
 2009年11月築
 木造3階建(車庫有り)
 3LDK
5,980万円
 17帖を超えるLDK！



売土地
 新井薬師前駅 徒歩12分
 沼袋駅 徒歩14分
 土地面積:48.88㎡(14.78坪)
 建ぺい率60%、容積率150%
 北東幅員4m、接道約11.0m
3,880万円
 建築条件なし



中古戸建
 中村橋駅 徒歩6分
 富士見台駅 徒歩9分
 土地面積:67.76㎡
 建物面積:95.36㎡
 2008年3月築
 木造3階建(車庫有り)
 3LDK+納戸
6,480万円

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



11月 特選投資物件のご紹介！



一棟収益ビル
練馬区中村北3丁目
中村橋駅 徒歩3分
土地:78.72㎡(23.81坪)
建物:236.68㎡(71.59坪)
1979年5月(築46年)
鉄筋コンクリート造5階建て
15,800万円(税込)
想定利回り7.5%



一棟マンション
豊島区千川2丁目
千川駅 徒歩7分
土地:100.09㎡(30.27坪)
建物:194.23㎡(58.75坪)
1997年2月(築28年)
鉄骨造4階建て
16,000万円(税込)
想定利回り6.0%



一棟アパート
練馬区貫井1丁目
富士見台駅 徒歩3分
土地:92.31㎡(27.92坪)
建物:102.28㎡(30.93坪)
2011年2月(築14年)
木造2階建て
9,330万円(税込)
想定利回り6.50%



一棟マンション
練馬区桜台3丁目
氷川台駅 徒歩7分
土地:138.84㎡(41.99坪)
建物:328.38㎡(99.33坪)
2012年8月(築13年)
鉄骨造4階建て
21,000万円(税込)
想定利回り5.17%



積水アパート2棟
川越市仙波町4丁目
川越駅 徒歩14分
土地:685.00㎡(207.21坪)
建物:400.36㎡(121.1坪)
2002年2月(築23年)
軽量鉄骨造2階建×2棟
12,200万円(税込)
想定利回り5.68%



一棟マンション
東松山市神明町2丁目
東松山駅 徒歩9分
土地:356.86㎡(107.95坪)
建物:335.79㎡(101.57坪)
2001年11月(築24年)
鉄筋コンクリート造3階建て
6,300万円(税込)
想定利回り7.43%



一棟アパート
横浜市神奈川区白幡向町
新桜台駅 徒歩5分
土地:121.37㎡(36.71坪)
建物:231.48㎡(70.02坪)
2017年9月(築8年)
木造3階建て
15,000万円(税込)
想定利回り6.21%



新築一棟アパート
神奈川県厚木市東町
本厚木駅 徒歩9分
土地:167.67㎡(50.72坪)
建物:231.35㎡(69.98坪)
2026年7月完成予定
木造3階建て
14,357万円(税込)
想定利回り6.61%

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

練馬区・近郊で
賃貸物件をお持ちのオーナー様



**ご所有の賃貸物件で
お困りのことはございませんか？**



管理物件

アパート

マンション

戸建

店舗

事務所

駐車場

大募集！

賃貸物件の管理は信頼と実績の
矢島不動産管理にお任せください！

地域密着50年
3店舗体制！

入居率**98%**、
滞納回収**99%**

圧倒的集客力と
空室対策

最先端のITツール
総合的アドバイス

投資分析
長期修繕計画

米国不動産経営管理士等
有資格者在籍

／賃貸管理のお悩み、お困りのことお聞かせください。／

株式
会社

矢島不動産管理 ☎ **0120-07-2525**

東京都練馬区旭丘1-75-12ヤジマビル1F 【営業時間】10:00～18:00 水曜日定休

詳細



地域密着で
入居率
98%

矢島不動産管理の 6つの強み

相談無料
お気軽に

矢島不動産管理独自の「お客様に選ばれ、満室経営、さらには収益最大化を実現させるために構築した仕組み」の一部をご紹介します。

入居者募集の強みに加え、滞納トラブル対応等も全て代行いたします。

最新の賃料査定額を知りたい方、どんな管理内容なのか

他社と比べてどんな違いがあるのかなどを含めて

お気軽にご相談ください。



1

江古田駅に3店舗！地域集客が強い！

お客様をお迎えするのに立地・環境はとても重要です。江古田エリアを中心に位置し、多くのお部屋探しのお客様をアクセス良く快適な環境でお迎えしております！



2

江古田エリア口コミ数「No1」！

Google口コミの評価を多くいただき、口コミ数No1！地元不動産会社屈指のご好評をいただいている矢島不動産管理オリジナルホームページを筆頭に、不動産ポータルサイト「SUUMO」、「at home」等のあらゆるネット環境で物件のご紹介を行っております！

3

池袋・新宿・渋谷エリアからも集客！

自社の集客だけでなく、独自に構築した地域の他社仲介会社に情報提供を行う「他社集客」により自社単独だけでは得られない幅広い入居受け入れ体制があります。物件を市場に浸透させる自社集客と他社集客の両輪が強みであり、**物件の囲い込み**は一切ありません！

4

最新AI賃料査定！ITツールに強い！

長年の江古田エリア地域密着の知見・経験に加えて、最新のAI・ITを活用した「**賃料査定システム**」を導入！客観性ある中立な分析・査定が可能です。既にご利用いただいているオーナー様からは「最新の賃料がわかった」「賃料の根拠ができたのが良かった」等のお声を頂戴しております。

5

豊富な空室対策コンサルティング！

空室対策とは、物件ごとに抱える問題を解消することです。すなわち全ての物件にリフォーム・リノベーションが有効な訳ではありません。また、費用をかける前にやるべきことも多くあります。矢島不動産では、その物件ごとに「**今やること**」を調査・検討し、もっとも有効な空室対策をご提案することを心がけています。

6

賃貸経営/相続/投資の相談に強い！

賃貸経営において重要なことは、将来において**収益を出し続ける物件を作ること**です。矢島不動産では回収の必要性を数値で明確化し、費用対効果や価値の上昇についてもご説明させていただきます。オーナー様の大切な資産最大化のために、随時**経営改善や相続、資産形成**のご相談を承っております。

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

弊社の**管理についてのパンフレット**もございます
ぜひお気軽にご連絡くださいませ。

矢島不動産管理



0120-07-2525

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

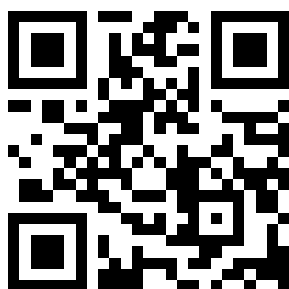
2025年11月29日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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