

”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 12月号 ～

12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「2025年をふり返る」
- 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 矢島不動産管理の6つの強み
- P11 不動産投資セミナー

まっすぐ生きる。

今月は、中学高校の同級生たちとの同窓会、小学校の頃のプチ同窓会と二つの同窓会が予定されています。中学高校の同窓会は150名を超える大きな会になりそうです。久しぶりに顔を合わせ、昔話に花を咲かせる仲間がいるというのは、本当にありがたいと感じます。

思い返せば、小学校・中学・高校・大学、そして社会人になってからも、今でもつながっている友人がいるというのは本当に幸せなことです。ほとんど会う機会がなくても、顔を合わせればすぐに昔に戻れる、、、それが昔を知っていることも仲間の良さというものでしょう。

弊社会長である父 騏一郎も86歳を過ぎてもなお、同級生と集まって食事会をしています。時々、食事会の写真を送ってくれるのですが、その写真を見ると、普段見る顔つきよりも非常に若々しく感じられます。やはり人間は「気持ち」で生きています。強い「気」がある限り元気でいられる、そのように実感致します。

私は今年で50歳になります。

50という年齢は、人生100年で考えるとちょうど折り返し地点です。

健康に感謝しながら、限りある人生の時間をどう過ごすかを改めて考えさせられます。

家族や親戚、これまで支えて頂いた方、教えてくれた人、そして共に歩んできた仲間に感謝の気持ちを持ちながら、これからの時間を大切に生きていきたいと思います。

人は思い出で生きています。

若いころの写真を見返すと、懐かしい匂いや風などそのときの情景がすぐによみがえります。

人生の時間は本当にあっという間です。

だからこそ自分の意志をしっかりとって、明るく楽しく正直に、

そして真剣にまっすぐ生きたいと思います。



まっすぐ、動く。

矢島不動産管理

特集「2025年をふり返ってみる」

毎年のように12月になると、「もう今年も終わりか、早いなあ」とつぶやいている気がします。みなさまはいかがでしょう。

2025年をふり返ってみると、「あんなこともあったなあ」「あれ、あれは今年の出来事だったっけ？」ということも多いのではないのでしょうか。

あらためて、この一年、2025年はどんな年だったのか——少し立ち止まって一緒にふり返ってみたいと思います。



日本国際博覧会(大阪・関西万博)が開催

184日間開催された万博の総入場者数は約2500万人を越える来場者で大盛況におわりました。2025年2月に竣工した「大屋根リング」と呼ばれる円形の建造物は世界最大の木造建築物としてギネス世界記録に認定されました。



昭和100年！

昭和元年から数えて2025年は昭和100年。



内閣官房の「昭和100年ポータルサイト」をはじめとして「昭和100年プロジェクト」などいろいろなところで昭和を紹介する情報公開やイベントが行われています。

ノーベル賞受賞日本人！

京都大学名誉教授の坂口志文さんがノーベル生理学・医学賞を受賞！

同じく京都大学副学長である北川進さんがノーベル化学賞を受賞！

関西パワー！また、インタビューを受ける姿を見て、凄い方ほど気さくな印象だと感じました。



高齢100歳超人口、最多更新！

約9.9万人が100歳以上という日本の長寿社会が注目されました。すごい！



初の女性首相誕生！

まだまだ記憶に新しいですね！

2025年10月に、高市早苗氏が日本で初の女性首相となりました。

パワフルな女性がトップとなって注目度も上がりましたね。今後も楽しみです。



いかがでしょう。もちろん痛ましいニュースも多くありましたが、あえてこちらでは明るくポジティブなニュースを取り上げました。生きていればどうしても暗いニュースや悲しい出来事が起こります。だからこそ、明るいニュースやお話がより幸せに感じると思うのです！

悲しいニュースもありますが、ポジティブに生きたいと思います！

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

2025年人気の設備ランキングについて

今年も全国賃貸住宅新聞より賃貸物件の「人気設備ランキング」が発表されました。賃貸オーナーの皆様におかれましては、2026年の繁忙期に向けて、最新の入居者ニーズを把握し、空室対策や家賃UPのヒントにいただければ幸いです。

1) この設備があれば周辺相場より家賃が高く決まる

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	↑(前回4位)	高速インターネット	1	↑(前回2位)	エントランスのオートロック
2	↑(前回3位)	エントランスのオートロック	2	↑(前回5位)	高速インターネット
2	↓(前回1位)	インターネット無料	3	↓(前回1位)	インターネット無料
4	↓(前回2位)	宅配ボックス	4	→	宅配ボックス
5	↑(前回7位)	独立洗面台	5	↓(前回3位)	追いだき機能
6	↓(前回5位)	浴室換気乾燥機	6	→	システムキッチン
7	↑(前回8位)	ガレージ	7	↑(前回8位)	ガレージ
8	new	24時間利用可能ごみ置き場	8	new	エアコン
9	new	都市ガス	9	new	都市ガス
10	new	エアコン	10	new	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングでは昨年まで5年以上1位だった『インターネット無料』がランクダウンしております。

昨今、SNSやネットゲーム、動画配信サービスの普及により、通信速度にもこだわりを持つ人が増えております。そういった背景から高速インターネットの需要が大きく増加しております。

また24時間利用可能ごみ置き場が初のランクインとなっており、生活利便性を求める方が増えています。

都市ガスに関しては、生活コストを少しでも抑えるためにLPガス物件が敬遠される傾向が増しているとも言えるでしょう。

2) この設備がなければ決まらない

《单身者向け物件》			《ファミリー向け物件》		
順位	変動	設備	順位	変動	設備
1	→	エアコン	1	→	エアコン
2	→	室内洗濯機置場	2	↑(前回3位)	TVモニター付きインターホン
3	→	TVモニター付きインターホン	3	↓(前回2位)	室内洗濯機置場
4	→	インターネット無料	4	→	独立洗面台
5	→	温水洗浄便座	5	→	温水洗浄便座
6	→	独立洗面台	6	→	追いだき機能
7	↑(前回8位)	宅配ボックス	7	→	インターネット無料
8	↓(前回7位)	エントランスのオートロック	8	↑(前回9位)	エントランスのオートロック
9	new	シングルレバー水栓	9	↓(前回8位)	システムキッチン
10	↓(前回9位)	備え付け照明	9	↑(前回10位)	宅配ボックス

昨年に引き続き、单身者向け、ファミリー向けともにエアコンが1位となっております。入居が決まったら取り付けするという考えの方もいらっしゃると思いますが、基本的には省エネ性の高い新しいエアコンを設置済みの状態で、内見を行う方がより入居は決まりやすくなります。

また水栓もシングルレバーが当たり前となっており、古めかしい二口水栓は敬遠されます。

まずは見た目を良くして、そこにプラスアルファで生活利便性に関わる設備を導入することが理想です。ご自身の物件の競合環境、予算も考慮した判断が重要です。

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

配偶者の相続税の税額軽減について

配偶者の税額の軽減とは、被相続人の**配偶者**が遺産分割や遺贈により実際に取得した正味の遺産額が、下記の金額のどちらか多い金額までは**配偶者に相続税はかからない**という制度です。

この制度は、一言でいうと「**夫婦の間で相続する場合には、最低でも1億6千万円まで相続税を課税しない**」という制度です。

配偶者には、なぜこのような特例が適用されるのでしょうか。

それは、主に以下の3つの理由からです。

- ・ 配偶者の老後の生活を保障すること
- ・ 財産の形成においては少なからず配偶者の貢献があったこと
- ・ 同一世代間での財産の移転になるので次の相続までの期間が短いこと

配偶者の税額軽減

法定相続分

OR

1億6,000万円

⇒ どちらか大きい方まで、**非課税!**

これらの事情を考慮し、配偶者は税額の軽減措置を受けられるようになっているのです。

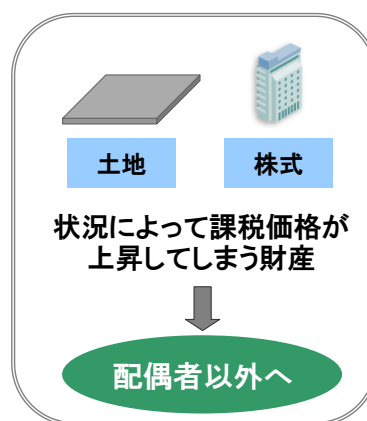
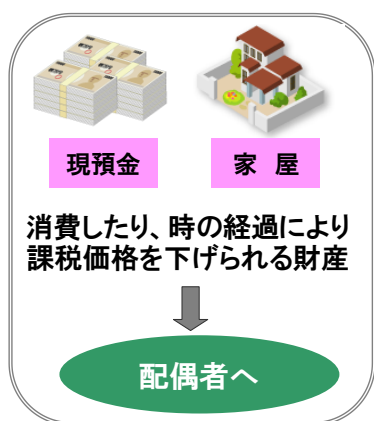
しかし、特例が適用される要件をしっかりと把握せずに手続きを行ったり、次に起こる二次相続を全く想定せずに安易に遺産分割をしてしまったりすると、本来払わなくてもよい無駄な税金を払ってしまうリスクがあるので注意が必要です。

◆ 適用要件 ◆

- | | |
|-----|--------------------|
| 要件① | 遺産分割協議書が完成していること |
| 要件② | 税額軽減規定適用の申告をしていること |

二次相続とは、配偶者の片方の相続により財産を取得したもう片方に起きる相続のことです。つまり夫の相続により財産を取得した妻に相続が起きることです。配偶者の税額軽減が使えないため、相続税の税負担が重くなることや、親という調整役がいないことによる分割のトラブルが増えることが二次相続の問題点です。二次相続を見据えた一次相続の対策が必要になります。

二次相続の際、相続税がかかるようであれば、**配偶者は『将来評価額が下がるもの・二次対策が講じやすいもの』を相続する。**



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

12月 特選実需物件のご紹介！



区分マンション
中村橋駅 徒歩8分
専有面積:52.77㎡
1990年11月築
RC造8階建・4階部分
2LDK
4,590万円
バルコニー4.05㎡
リフォーム履歴有(2021年8月完了)



区分マンション
新桜台駅 徒歩3分
練馬駅 徒歩17分
専有面積:65.47㎡
1985年9月築
RC造3階建・1階部分
3LDK+W
5,799万円
専用庭付25㎡



新築戸建
練馬駅 徒歩8分
中村橋駅 徒歩9分
土地面積:44.31㎡
延べ面積:92.25㎡
2025年11月末完成予定
木造3階建
2LDK+S+ルーフバルコニー
6,980万円



新築戸建
中村橋駅 徒歩10分
土地面積:71.48㎡
延べ面積:72.01㎡
2024年7月築
木造2階建
3LDK+ロフト付き
6,480万円
ロフト7帖超



中古戸建
中村橋駅 徒歩11分
土地面積:66.66㎡
延べ面積:93.66㎡
2005年4月築
木造3階建
3LDK+S
6,480万円



中古戸建
練馬駅 徒歩12分
土地面積:76.98㎡
延べ面積:103.41㎡
2002年9月築
木造3階建(車庫有り)
3LDK+S
6,980万円
練馬区内築浅

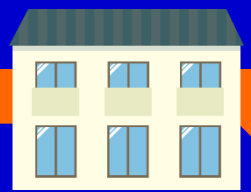


売土地
豊島園駅 徒歩13分
平和台駅 徒歩16分
土地面積:133.38㎡(40.34坪)
建蔽率50%、容積率100%
北「側幅員4.5m(私道)」
7,200万円
土地坪単価178万円



売土地
(建築条件無し)
中村橋駅 徒歩3分
土地面積:83.23㎡(25.17坪)
建蔽率80%、容積率300%
西側幅員7.2m、接道約4.8m
6,880万円

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



12月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
中野区野方4丁目
野方駅 徒歩7分
土地:203.04㎡(61.41坪)
建物:315.90㎡(95.55坪)
2000年11月(築25年)
鉄骨造陸屋根3階建
18,000万円(税込)
想定利回り4.2%



新築一棟マンション
練馬区羽沢3丁目
氷川台駅 徒歩12分
土地:146.87㎡(44.42坪)
建物:283.20㎡(85.66坪)
2026年3月完成予定
鉄骨造3階建
20,480万円(税込)
想定利回り5.00%



築浅一棟アパート
練馬区豊玉北5丁目
練馬駅 徒歩7分
土地:241.32㎡(72.99坪)
建物:381.27㎡(115.33坪)
2024年12月(築1年)
木造3階建
37,100万円(税込)
想定利回り4.68%



一棟マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩3分
土地:83.88㎡(25.37坪)
建物:356.12㎡(107.72坪)
1995年5月(築30年)
鉄骨造陸屋根7階建
21,880万円(税込)
想定利回り5.5%



一棟マンション
新宿区中井2丁目
中井駅 徒歩11分
土地:282.04㎡(85.32坪)
建物:271.67㎡(82.18坪)
2004年2月予定(築21年)
RC造地下1階地上2階建
31,800万円(税込)
想定利回り4.22%



一棟マンション
練馬区豊玉上2丁目
桜台駅 徒歩3分
土地:96.62㎡(29.23坪)
建物:230.86㎡(69.84坪)
1971年1月(築54年)
鉄筋コンクリート造4階建
9,280万円(税込)
想定利回り6.70%



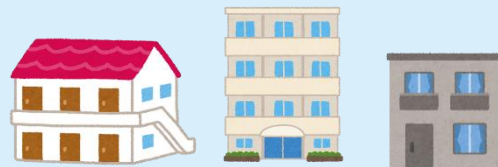
一棟マンション
豊島区千川2丁目
千川駅 徒歩7分
土地:100.09㎡(30.27坪)
建物:194.23㎡(58.75坪)
1997年2月(築28年)
鉄骨造4階建
16,000万円(税込)
想定利回り6.00%



旭化成一棟アパート
練馬区小竹町2丁目
江古田駅 徒歩7分
土地:139.09㎡(42.07坪)
建物:122.33㎡(37.00坪)
2015年4月(築10年)
軽量鉄骨造2階建
9,580万円(税込)
想定利回り4.09%

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%

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

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

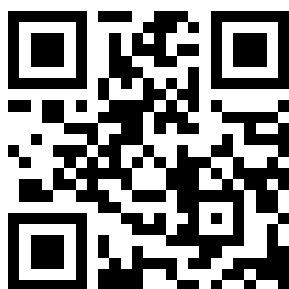
2025年12月20日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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