

”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

～ 2026年 1月号 ～


1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
- P2-5 スタッフ通信新春特別版
- P6 矢島不動産管理6つの強み
- P7 賃貸管理コーナー
- P8 不動産ソリューションコーナー
- P9 実需物件情報ページ
- P10 投資物件情報ページ
- P11 不動産投資セミナー

新ミッション

「人を創り、信頼を創り、人生と未来を創る」
に込めた想い



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

新年あけましておめでとうございます。
2026年度も、皆様にとって希望と喜びに満ちた一年となります
ことを心より願っております。
さて当社では、2026年より「人を創り、信頼を創り、人生と未来を
創る」という新しいミッションを掲げました。
本日は、このミッションに込めた想いをお伝えできればと存じます。

不動産管理の仕事は、オーナー様の賃貸経営サポートはもちろん、
入居者様の暮らし、近隣との関係、修繕や更新、相続や資産の組み換えまで、「人の営み」が
集まって成り立つ事業です。近年は不動産管理を取り巻く環境も、AIやITツールの進展により、
ますます変化が大きくなっております。当社でも、AI・ITツールの活用を積極的に進めておりま
すが、最も大切なのはやはり「人」である、そのことを改めて強く意識するために、この新しい
ミッションを掲げました。

まず「人を創る」とは、会社として社員を大切に育てるということでもあります。同時に社員
一人ひとりが自分自身を磨き、成長する意思を持つことの大切さを表しています。
オーナー様にとって、担当者が成長し続ける会社であるほど、情報提供や提案の質は高まり、
結果として賃貸経営の安定につながります。賃料の設定ひとつをとっても、感覚だけで決めるの
か、根拠をもって判断するのかで、空室期間も収益も大きく変わります。
私たちは経験や勘に頼り切らないよう、ITやデータも活用しながら、現場で強くなる人材づくり
に力を入れてまいります。

次に「信頼を創る」についてですが、仕事はお客様からいただく信頼を、いかに積み重ねられるか
にかかっています。レスポンスの早さ、説明の分かりやすさ、報告の丁寧さ、そして「都合の
悪いこと」も隠さず伝える姿勢。これらは一つひとつは地味ですが、積み重なるほど強い信頼に
繋がります。私たちは日々の仕事を通じて、「任せても大丈夫だ」と思っていただけける安心感を
積み上げてまいります。

そして、その積み重ねの先にあるのが「人生と未来を創る」です。賃貸経営は、オーナー様の生活
やご家族、相続、次世代への引き継ぎに直結しています。物件をどう守り、どう活かし、いつどう
動かすか。目先だけでなく数年先、数十年先まで見据え、オーナー様の人生設計に寄り添いなが
ら、その大切な意思決定を支えることが私たちの仕事です。
そうして積み重ねた仕事と信頼が、結果としてお客様と私たち自身のより良い未来につながって
いく、私たちはそう信じています。

これからも矢島不動産管理は、オーナー様にとって「信頼できる相談パートナー」であり続けられ
るよう、新しい挑戦と日々の改善を重ねてまいります。
本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

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



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

修繕費確保と物件の投資判断について

公益財団法人東日本不動産流通機構が公表した「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金（2024年度）」によると、2020年時点で専有面積1平方メートルあたり201円だった管理費は、2024年には216円へと約7.5%上昇。修繕積立金は同期間に176円から205円へと約16.5%上昇し、インフレの波が明らかとなっています。背景には、人件費や資材費の高騰といった要因が影響しております。

これは分譲マンション業界の話ではありますが、共同住宅を扱う賃貸業界にも共通する傾向です。賃貸物件では、オーナー様ご自身の判断で修繕資金を確保していく必要があります。分譲マンションのように管理費や積立金が自動的に徴収される仕組みがないため、意識的に修繕費を積み立てる仕組みを構築することが重要です。

また、管理組合は不課税ですが、個人・法人で所有する民間の賃貸物件は課税対象です。そのため、できる限り節税効果や運用効果を得ながら資金を確保することが望ましいと言えます。

国土交通省が以前、民間の賃貸オーナーに対して「修繕費をどのように貯めているか」というアンケートを実施しました。結果を見ると、計画的な修繕工事を行っている方の多くは、預貯金による積立や融資を利用して対応しております。一方で、生命保険や投資信託を活用し、節税や運用を兼ねて修繕費を貯めている方も一定数見られました。

大規模修繕工事の際に融資を活用するケースも少なくありませんが、できる限り早い段階から修繕費を積み立てておくことが理想です。築浅期に計画的な積立を行うのと、築古期に返済負担が発生するのでは、将来的なキャッシュフローに大きな差が生じます。早期準備が安定経営の鍵となります。

生命保険は相続対策としても有効であり、法人契約であれば一定の節税効果も得られます。また、投資信託は近年NISA制度などが注目されていますが、修繕費を「運用しながら貯める」手段としても有効です。修繕費が高騰しており、インフレ時期の今こそ、資産運用を併用した積立方法を検討する価値があると考えます。

金利上昇

賢い積立運用

修繕費高騰

建物修繕・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

賃貸物件売却のお取り扱いについて

昨今の不動産価格の上昇、資産形成として不動産投資の人気もあり、またオーナー様の諸事情により、ご所有の賃貸物件の売却のお手伝いをさせていただく機会が増加しております。収益物件の売却は専門的な知識が必要になります。改めて、オーナー様の資産の最大化・最適化を目指す上で、賃貸物件売却に関して必要になる情報をご紹介しますと思います。

また、賃貸物件売却には売却時の譲渡益や消費税対策等、特有の対応が必要です。資産税に明るい税理士と提携してバックアップしておりますので安心してご相談ください。

【賃貸物件売却になる場合のタイミング】

①相続時のタイミング

相続相談を当社でも非常に多くいただきます。相続時に引き継ぎ手がいらっしやらない場合や納税資金の準備等、ひとえに相続と言っても様々な理由が存在します。実際に相続が起きてからでは遅く満足のいく売値に至らないことが多いので、早めにご相談いただくことがポイントです。

②大規模修繕のタイミング

建物は築年数の経過により劣化をしていきます。どこかのタイミングでは大規模修繕やリフォームを検討する必要があります。その際には多額の支出を伴うため売却を検討するタイミングの一つになります。



③ローン金利の減少するタイミング

ローンの金利は、不動産所得の計算上経費になります。しかし、元利均等返済では年数が経過するほど金利の額が減少するため、経費計上できる金額が減少し、税負担が増加します。

④減価償却期間の終了のタイミング

不動産所得における経費で大きな割合を占めている減価償却費は、新築木造で22年経過すると終了します。減価償却費がなくなると経費が減少するため、税負担が増加します。さらに物件によってはローンが借りにくくなるというデメリットもあります。

オーナー様による事情で、ご売却したケースを調べてみますと、上記4点が多いかと思います。あくまでオーナー様のご資産を上手に活用することを目的にしておりますので、ご売却後は別途新たな物件を購入されたり（組み替える）、納税・贈与対策をされたり、戦略的な売却としてのお取り扱いのケースもございます。

【賃貸物件の売値価格設定方法】

①収益還元法（収益還元価格）

年間賃料収入÷還元利回り

※還元利回り→市場や物件毎に投資家が期待する利回り

②原価積上法（積算価格）

土地→路線価（+公示地価）

※必用に応じ取引事例価格も考慮

建物→再調達原価を築年に応じて減価償却します。

③取引事例比較法（取引事例価格）

近隣の類似物件の成約事例を比較して調整します。

【賃貸物件の売却時にかかる諸経費】

■手残り金額 = 売却価格 - (諸経費 + 税)

A 売却額 _____ 円

B 諸経費 _____ 円

ローン残高	_____ 円	抵当権抹消登記費	_____ 円
住所変更登記	_____ 円	仲介手数料	_____ 円
印紙代	_____ 円	譲渡所得税	_____ 円

A - B = 手残り金額 _____ 円

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

1月 特選実需物件のご紹介！



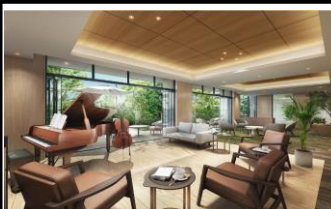
中古マンション
練馬駅 徒歩3分
専有面積:71.02㎡(21.48坪)
2001年2月築
鉄筋コンクリート造35階建
30階 3LDK
9,900万円



中古マンション
氷川台駅 徒歩9分
専有面積:89.77㎡(21.15坪)
2002年6月築
鉄筋コンクリート造10階建
3階 4LDK+WIC
8,480万円



中古マンション
小竹向原駅 徒歩5分
専有面積:60.36㎡(18.25坪)
1983年1月築
鉄筋コンクリート造4階建
3階 2LDK
4,560万円



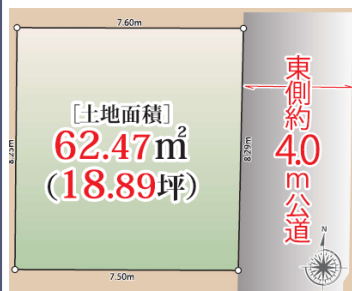
中古マンション
新江古田駅 徒歩14分
専有面積:54.45㎡(16.47坪)
2022年8月築
鉄筋コンクリート造6階建
6階 2LDK
7,480万円
※シニア向け分譲マンション



新築★中古戸建て
江古田駅 徒歩4分
建物面積:114.06㎡(34.5坪)
土地面積:63.64㎡(19.25坪)
2026年2月末月完成予定
木造3階建2LDK+S
車庫付き
9,799万円



中古戸建て
小竹向原駅 徒歩7分
建物面積:127.00㎡(38.41坪)
土地面積:94.02㎡(28.44坪)
2018年1月築
木造2階建
1LDK+S×3
11,431万円



売土地
練馬駅 徒歩5分
土地面積:62.47㎡(18.89坪)
建蔽率80%、容積率300%
東側約4.0m(公道)接面8.29m
6,980万円
※建築条件なし



売土地
桜台駅 徒歩5分
建物面積:89.88㎡(27.18坪)
土地面積:52.66㎡(15.92坪)
2025年2月完成予定
木造2階建 3LDK(車庫付き)
7,980万円

その他、売買物件に関するご相談・お問い合わせは
Tel 0120-07-2525 担当:内藤・斎藤

1月 特選投資物件のご紹介！



二棟アパート
練馬区豊玉上一丁目
江古田駅 徒歩6分
新江古田駅 徒歩7分
土地:417.51㎡(126.29坪)
建物:322.51㎡(97.55坪)
①1987年、②1997年築
①②木造2階建
42,000万円(税込)
滅多に出ない纏まった土地
整形地・間口広い



一棟マンション
座間市相模が丘5丁目
小田急相模原駅 徒歩12分
土地:1077.62㎡(325.98坪)
建物:1031.41㎡(312.00坪)
1995年11月築
鉄筋コンクリート造3階建
25,600万円(税込)
想定利回り8.05%
土地評価67.4%



一棟マンション
中野区野方四丁目
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
鉄骨造3階建
15,900万円(税込)
想定利回り4.8%
大幅値下げ！！



一棟新築アパート
練馬区豊玉北三丁目
桜台駅 徒歩5分
練馬駅 徒歩9分
土地:108.83㎡(32.92坪)
建物:190.13㎡(57.51坪)
2026年9月完成予定
木造3階建
17,500万円(税込)
想定利回り5.1%
劣化等級3級取得



一棟アパート
練馬区旭丘一丁目
江古田駅 徒歩7分
土地:112(33.88坪)
建物:132.30㎡(40.02坪)
1988年11月築
木造2階建
8,480万円(税込)
想定利回り5.27%
土地評価52.83%
整形地・角地



一棟マンション
板橋区小茂根二丁目
小竹向原駅 徒歩14分
土地:120.62㎡(36.48坪)
建物:147.53㎡(44.62坪)
1987年6月築
鉄骨造3階建
8,800万円(税込)
想定利回り6.23%
土地評価54.8%



売り貸家+駐車場
練馬区栄町
新桜台駅 徒歩4分
土地:94.08㎡(28.45坪)
建物:49.02㎡(14.82坪)
1963年8月築、木造2階建
7,280万円(税込)
想定利回り2.12%
公道幅員3.4m・間口約7m
容積率300%



売り貸家
西東京市保谷町四丁目
西武柳沢駅 徒歩9分
土地:206.74㎡(62.53坪)
建物:115.86㎡(35.04坪)
1978年9月築、木造2階建
5,480万円(税込)
想定利回り6.56%
土地値以下物件
整形地・角地

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

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当社の仕組みとは!?

キャッシュフロー重視の不動産投資

年収1,000万円以上の方の為の

不動産投資セミナー

受講特典:登壇講師と個別面談が無料!



- 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!
- 独自のプログラム「**REITAS**」を活用しキャッシュフローが得られる物件の選び方を公開!
- 選んだ物件を**不動産投資分析ソフト「REIFA」**を使用し**シミュレーション**を作成し解説!
- 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のご紹介**

弊社のセミナーの特徴 ○°○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

初めて不動産投資を考えられている方、興味はあるけれど足を踏み出すきっかけがない方、またすでに不動産投資をされていても不安がある方など、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、物件の見方や注意点など具体的にわかりやすく説明いたします!

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

REITAS
Real Estate Investment & Tax Simulation

■日時: **2026年1月24日(土)**

18:00~19:30【※定員5名】

■会場: **矢島不動産管理 南口店**

練馬区旭丘1-66-7細野ビル1F

■お問合せ: **0120-07-2525**



講師 **内藤 心太/CPM**

財閥系不動産会社、不動産ファンドを経て2015年より矢島不動産管理に参画。FPのスキルを活かし、個人のお客様のご相談実績は1,000件以上。地域のオーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営者様等の資産形成コンサルティングも行っております。

「江古田駅」南口から徒歩1分!

完全事前予約制



本セミナーはご予約制となっておりますので、上記電話番号かメール、もしくはQRコードからのご参加予約をお待ちしております。



東京都知事(14)第26344号

株式会社 **矢島不動産管理**

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