

”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 2月号 ～


2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「賃貸経営のリスク管理」
- 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

朝稽古と塩ちゃんこ鍋と夜の焼肉with力士たち

年明け早々に大相撲の朝稽古を見学させて頂きました。
朝稽古は、両国国技館の華やかさとはまた違って、部屋の稽古場ならではの空気感があります。力士たちの息遣いが近くに聞こえ、頭がぶつかる「ガシッ」という音や、土俵を踏みしめる音が響き、迫力がすごく、見ているだけでもこちらが緊張します。
また若い力士たちが真剣にぶつかり稽古をしている姿を見ると、本当にぐっと胸に来るものがあります。

相撲は、階級の世界で、強い力士が偉い世界です。
そして、他のスポーツにはない特徴として、どんなに番付が低い力士でも毎回取り組みがあることです。
相撲には、監督に選ばれないと試合に出られないということはありません。全員が土俵に立つことができます。だからこそ、年が若くても、勝ち続ければすぐに上へ上がれる可能性があります。

そして、いま時津風部屋には、20歳の龍葉山という期待の新人力士がいます。彼はすでに幕内力士たちとがっぷり四つに組んで渡り合える強さを持っていて、相撲がうまくなれば、きっと部屋の看板力士になるだろうと素人の私でも感じさせるものがあります。

いま幕内力士として活躍している時疾風が若かったころの姿を思い出すような、まっすぐ力強い勢いがありました。
やっぱり強い力士が出てくると、部屋全体が盛り上がります。
是非、頑張ってください。



朝稽古の後は塩ちゃんこ鍋を頂きまして、これが本当においしいです！
食レポは苦手なので伝えにくいですが、是非機会がありましたら、ぜひ皆さんにも味わっていただきたい！そんな「朝稽古と朝ちゃんこ」でした。

ちなみにその日の夜も師匠や正代など部屋の力士たち20人くらいとみんなで焼肉屋さんへ。
力士たちのいい食べっぷりを目の前で拝見して、お正月から縁起の良い一日となりました。



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



強制執行は“非日常”ではありません

— オーナー様を守るために管理会社ができること —



2026年1月、杉並区において、住宅の明け渡しに関わる強制執行の現場で、非常に痛ましい事件が発生しました。詳細については報道に委ねますが、この出来事は「強制執行」という手続きが、決して特別なケースではないことを改めて考えさせるものでもありました。

賃貸経営において、家賃滞納や契約違反といった問題は、長く経営を続けていく中で、どうしても一定の確率で起こり得ます。そして、それが解決に至らなかった場合、最終的に「明け渡し」や「強制執行」という法的手続きに進むことがあります。

こうした場面で、多くのオーナー様が想像されるのは「手続きが難しそう」「時間がかかりそう」といった点かもしれません。しかし実際には、それ以上に入居者との直接的なやり取りや、精神的なご負担が大きくなるケースが少なくありません。

特に自主管理の場合、

- ・入居者からの強い言葉
- ・突然の訪問や連絡
- ・ご家族が同席する場面

など、思いがけない状況に直面することもあります。



本来、賃貸経営はオーナー様ご自身が前面に立って対応しなければならないものではありません。

管理会社が間に入ることで、感情的な対立を避け、必要なやり取りを整理し、オーナー様を直接の当事者にしないことが可能になります。

私たちは、強制執行に至るような事態についても、ごく稀ではありますが対応してきました。その多くのケースで共通しているのは、「もっと早く相談していれば、

ここまでの負担にはならなかったかもしれない」というオーナー様のお声です。



管理委託とは、単に管理業務を任せることではありません。

オーナー様ご自身と、ご家族、そして長年大切にされてきた資産を守るための備えでもあります。

今すぐ何かを変える必要はありません。

ただ、万が一のときに「誰が対応するのか」を考えることが、安心につながります。ご不安な点がございましたら、いつでもお気軽にご相談ください。



万が一に備えることが、日々の安心につながります。お気軽にご相談ください。



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

2026年の賃貸経営におけるリフォーム戦略

2026年の不動産市場は、これまで以上に「保有期間中の意思決定」が重要となる局面に入っております。特に金利の上昇、修繕費の高騰といった外部環境の変化が賃貸経営に与える影響が年々大きくなっております。こうした環境下で、改めて見直したいテーマが「リフォーム・修繕をどのように位置付けるか」という点です。単なる原状回復や場当たりの修繕ではなく、将来の収益性・競争力・資産価値を踏まえた投資判断が求められております。

【金利上昇・修繕費高騰の中でリフォームは本当に必要か】

コスト面の負担が確実に増えていく中で、「これ以上、建物にお金をかけるべきかどうか」と悩まれているオーナー様もいらっしゃるのではないのでしょうか。ここで重要なのは、リフォームを「支出」として捉えるのか、「収益を守るための投資」として捉えるのかという視点です。何もしなければ支出は抑えられますが、競争力が低下すれば空室期間の長期化や賃料下落という形で、結果的に収支が悪化するケースも少なくありません。

【家賃上昇局面でも「何もしなくて良い物件」は少ない】

近年、東京23区を中心にマンションの賃料は上昇傾向が続いております。

一方で、アパートタイプの物件やエリアによっては横ばい、あるいは下落している地域もあり、すべての物件が家賃UPできている状況ではありません。

実務の現場では、家賃を上げられる物件、家賃を据え置かざるを得ない物件、条件を下げなければ決まらない物件の差が、以前よりもはっきりと表れております。

この違いを生んでいる要因の一つが建物の維持状態とリフォームの質です。

内見時に「古さ」「使いにくさ」「管理状態への不安」を感じさせてしまう物件は、相場が上がっている局面でも選ばれにくくなります。

【大切なのは長期的な視点】

賃貸経営は短期的な家賃の上下だけでなく、10年単位での収支・修繕・資産価値を見据えて判断する必要があります。

- ・今後10年間でどの程度の修繕費が見込まれるのか
- ・その間に家賃をどこまで維持・改善できるのか
- ・10年後の利回り相場を踏まえた場合、物件価値はどう変わるのか



これらを整理したうえでリフォームを想定することで、

「今やるべき修繕」、「まだ先送りしても良い修繕」を切り分けることができます。場当たりの対応ではなく、長期的な視点の中でリフォームを位置づけることが、無駄な支出を抑え、効果を最大化するポイントです。

リフォームすることが全てではありませんが、特に空室がなかなか決まらない時、税金の支払いが多い時、効果的な空室対策・家賃UPの選択肢として検討しておく必要があります。

「いくらかけるか」ではなく、「なぜ行うのか」「何を求めるのか」を明確にしたうえで判断していくことが、これからのオーナー様には求められます。

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

税制改正を「不安材料」で終わらせない。 不動産オーナーが今、考えるべき視点

近年の税制改正により不動産オーナーを取り巻く環境は確実に変化しています。特に今回の令和8年度税制改正大綱では、購入から5年以内に相続が発生した投資用不動産は原則として取得価額（購入価格）を基に評価するという大きな見直しが盛り込まれました。

令和8年 不動産に掛かる主な税制改正大綱ダイジェスト

主に貸付用不動産の市場価格と相続税評価額の乖離を適正化

・取得5年以内の投資用不動産

原則、**相続時の通常の取引価額（時価）**で評価。

取得価額を基に地価変動等を考慮し、**算定額の80%で評価可能。**

・不動産小口化・信託商品

不動産特定共同事業・信託受益権は、**取得時期を問わず時価評価。**

・適用開始時期

令和9年（2027年）1月1日以後の相続等から適用。

・適用除外

改正通達日前から5年以上保有する土地に新築した貸付用建物は、本改正の対象外。



令和8年度税制改正の大綱 全頁

※詳細はインターネット公開されている「令和8年度税制改正の大綱」をご確認ください。

これまで不動産は、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を用いることで、相続税評価額を市場価格より低く抑えられるケースが多くありました。しかし今回の改正により、取得価格を基準に地価変動等を反映した80%評価となり、相続直前の不動産取得による節税は制度的に難しくなる流れが明確になっています。これは、相続直前の不動産取得が租税回避と見られていることが背景にあり、区分マンションを含めた中長期的な制度見直しの一環と考えられます。

なお、本改正は個人オーナーが対象で、既に法人所有の不動産は、従来から相続発生3年以内の取得分を時価評価するルールがあります。
なお、5年以上前から保有している土地活用物件は対象外となります。



ここで大切なのは、この税制改正を「賃貸経営が不利になる話」として終わらせないことです。

これからの時代、不動産オーナーに求められるのは税制が変わっても成り立つ、長期的な資産の持ち方・引き継ぎ方を考えているかという視点です。特に、次の3点は今後ますます重要になります。

- ①短期的な相続税対策ではなく、保有期間・出口まで見据えた長期設計
- ②相続税評価だけに頼らず、キャッシュフローと資産価値を両立させる考え方
- ③相続時だけでなく、「誰が・どう引き継ぐか」まで含めた揉めない対策

節税になるからという理由だけで不動産を選ぶ時代は終わりつつあります。これからは、税制が変わってもブレない賃貸経営・資産形成・資産管理をどう設計するかが、オーナー様自身の大きなテーマになると思われます。

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

2月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
中村橋駅 徒歩12分
専有面積:75.7㎡(22.89坪)
2015年2月築
鉄筋コンクリート造7階建
2階 3LDK
7,480万円



中古マンション
練馬駅 徒歩11分
専有面積:64.01㎡(19.36坪)
2001年5月築
鉄筋コンクリート造8階建
6階 2SLDK
6,780万円



中古戸建て
練馬春日町駅 徒歩9分
建物面積:105.98㎡(32.05坪)
土地面積:111.49㎡(33.72坪)
2018年4月築
軽量鉄骨造3LDK
駐車場付き
9,980万円



中古戸建て
豊島園駅 徒歩14分
建物面積:124.62㎡(37.69坪)
土地面積:133.98㎡(40.52坪)
1997年9月築
木造2階建
3LDK
8,500万円



中古戸建て
新桜台駅 徒歩4分
建物面積:94.84㎡(28.68坪)
土地面積:83.2㎡(25.16坪)
2016年3月築
木造2階建3LDK
駐車場付き
9,280万円



中古戸建て
新江古田駅 徒歩10分
建物面積:79.89㎡(24.16坪)
土地面積:66.67㎡(20.16坪)
2012年6月築
木造3階建
3LDK
7,590万円



売土地
平和台駅 徒歩12分
土地面積:77.55㎡(23.45坪)
建蔽率60%容積率200%
西側約4.0m(公道)接面7.96m
6,480万円
※2・3号棟は建売価格です



売土地
新桜台駅 徒歩6分
土地面積:65.72㎡(19.88坪)
建蔽率60%容積率300%
2025年2月完成予定
東×北×南東 角地
5,800万円

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

2月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
北区滝野川5丁目
板橋駅 徒歩9分
西巣鴨駅 徒歩7分
土地:350.59㎡(106.05坪)
建物:371.95㎡(112.51坪)
1996年2月築
鉄筋コンクリート造3階建
21,300万円(税込)
想定利回り6.3%
土地値以下・RC造



一棟アパート
練馬区豊玉北1丁目
新江古田駅 徒歩7分
土地:77.95㎡(23.56坪)
建物:159.06㎡(48.11坪)
2026年1月完成予定
木造3階建
12,680万円(税込)
想定利回り5.22%
劣化等級3級取得



一棟アパート
足立区竹の塚1丁目
竹ノ塚駅 徒歩9分
土地:172.61㎡(52.21坪)
建物:165.90㎡(50.18坪)
2019年1月築
木造2階建
11,650万円(税込)
想定利回り6.49%
土地評価48%



一棟アパート
練馬区石神井町7丁目
石神井公園駅 徒歩10分
土地:156.75㎡(47.42坪)
建物:148.22㎡(44.83坪)
2016年6月築
木造2階建
11,280万円(税込)
想定利回り5%
土地値物件



一棟アパート
杉並区阿佐谷北4丁目
阿佐ヶ谷駅 徒歩10分
土地:91.93(27.80坪)
建物:73.30㎡(22.17坪)
2008年2月築・木造2階建
8,540万円(税込)
想定利回り5%
相続税路線価50万円
2021年大規模修繕



一棟マンション
東村山市富士見町5丁目
小川駅 徒歩12分
土地:507.72㎡(153.6坪)
建物:246.26㎡(74.51坪)
1992年1月築・鉄骨造3階建
7,980万円(税込)
想定利回り7.45%
土地評価89.1%想定
セキスイハイム施工
ファミリータイプ



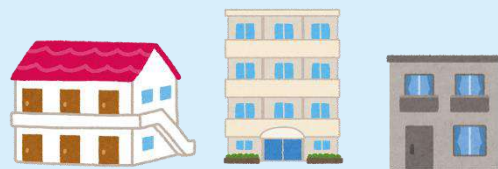
一棟アパート
練馬区桜台1丁目
桜台駅 徒歩4分
土地:84.45㎡(25.54坪)
建物:95.10㎡(28.76坪)
1984年3月築
木造2階建
4,980万円(税込)
想定利回り7.30%
土地値以下物件
整形地



売り貸家(借地権)
豊島区南長崎5丁目
東長崎駅 徒歩2分
土地:55.44㎡(16.77坪)
建物:72.81㎡(22.02坪)
築年不明・2002月増築
木造2階建
2,980万円(税込)
想定利回り6.04%
駅近・整形地
弊社管理

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

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!



参加無料!

- 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!



■日時:2026年2月21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