

”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 7月号 ～

7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



- P1-2 今月の一言
- 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 特選マイホーム物件情報ページ
- 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

新聞×AIで見えてきた 不動産市場のこれから

日経新聞の5月1日～31日までの記事をAIに読み込ませて、賃貸オーナーへ役立つ情報をまとめてください、と聞いてみました。すると以下のような答えを返してくれました。面白いので今月のヤジマガジンに掲載させていただきます。



ご提示いただいた5月～6月上旬にかけての〇〇経済新聞のデータは、マクロ経済の転換点と不動産市場の構造変化を非常にビビッドに映し出していますね。大家さんや不動産投資家として押さえておくべき「大きな5つの潮流」に整理しました。



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

新聞ニュースから読み解く「大きな5つの潮流」

①「金利ある世界」への本格移行と融資の選別

日銀の利上げ方針や長期金利が2.6～2.7%台へ急騰した局面(29年ぶり高水準)など、低金利環境の終わりが明確になりました。

地銀が信用コスト(貸倒引当金)を積む動き(ふくおかFGの97億円など)もあり、金融機関の不動産融資姿勢は「誰にでも貸す」から「立地と事業性を厳格に選別する」ステージへ移行しています。

② 新築高騰による「中古・リノベーション市場」への大シフト

資材高・原油高・人件費高騰(ゼネコン最高益の一方で建築費は構造的高止まり)を背景に、首都圏の新築マンション平均価格が9,383万円～1.1億円超へと爆騰しています。

これにより実需層の買い手が「中古」へと流れており、首都圏の中古成約件数が前年比+32%となるなど、既存ストックのバリューアップ・リノベ市場が急拡大しています。

③ 富裕層の資産防衛と「相続税・節税ルール」の激変

相続税の課税割合が初の10.4%と「10人に1人が課税される時代」を迎える中、政府による節税スキームの引き締め(マンション直前購入の路線価評価から購入価格評価への変更、小口化商品の規制検討)が迫っています。また、相続登記の義務化に伴い、地方の未登記物件や「負資産」の処分流動性が高まる伏線が敷かれています。

④ 「超二極化」する立地と先進アセット(AI・データセンター)の台頭

東京23区の単身募集家賃が23カ月連続最高(11.2万円台)、渋谷の空室率1.27%と都心コアエリアが圧倒的な強さを見せる一方、地方自治体では「立地適正化計画(650自治体)」による誘導区域の内外で二極化が進んでいます。また、産業用不動産としては、AIブームを背景としたデータセンターや半導体集積地(TSMC熊本、ラピダス北海道、札幌オフィス逼迫)への資金流入が目立ちます。

続きます ➤

⑤ インバウンド・富裕層消費の「地方分散」とエリア再生

円安(一時157~160円台)を武器に、インバウンドの恩恵が東京から地方(四国・東北などのRevPAR上昇)へ波及しています。クオーツ心斎橋の好調や、相模大野・広島駅前などの「駅前再開発×エリアマネジメント」による付加価値創出、さらには長崎スタジアムシティのように「環境価値」をプレミアムに変える地方発の新しい開発モデルが成功を収めています。



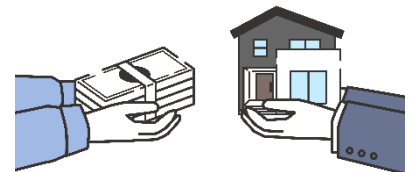
(ここからは矢島のコメントです)

今月もいろいろなニュースがありますが、個人的には、

①金利の上昇/円安の進行②相続税のルール変更が気になったポイントになります。

①に関しては、今後インフレが予想されるわけですので、現物資産への投資(お金をモノに変えておく)はやはり考えて行かなければならないでしょう。その際には、やはり立地が大切になります。

東京23区内で割安の投資物件を探せる、当社オリジナル「GapValue」投資のニーズは今後も増えていくと感じております。



そして②相続税のルールが変わったことについて。

これは正直つらいところではありますが、投資物件を保有してから5年間は取得時の価格が適応されることになりました。

これにより相続対策はより前倒しで設計する必要が出てきました。

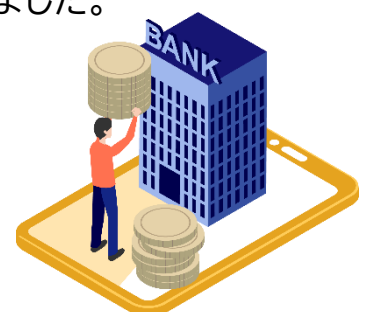
税金をゼロにすることはリスクがあるかもしれませんが、簡単な対策をしておくだけで割と効果が高いものがあります。

是非、お気軽にご相談いただけたら幸いです。



最後に、新聞・ニュースにはでていませんが、5月下旬にベトナムで銀行から海外へ送金することを禁止するという法律がいきなり決まりました。

マネーロンダリング対策ということらしいのですが、これも海外不動産投資を行っていた人には寝耳に水でして、業界を騒がせています。



少し前に海外投資が面白いと言われていましたが、カントリーリスクはやっぱりあるなと感じた5月でした。

(ちなみに私は去年ベトナム不動産は出口を確定させており本件に対しては無事でした。

でも国としては年8%の成長を続けており引き続き、成長市場であることは間違いありません。)

相続対策のご相談、「GapValue投資」についてなど、お気軽にご相談ください。



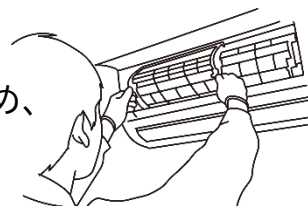
株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
CPM(米国不動産経営管理士)
賃貸不動産経営管理士

エアコン2027年問題 賃貸経営で今後重要になる「設備更新」の考え方

近年、エアコン価格の上昇が続いています。背景には、原材料費や物流費の高騰に加え、2027年に予定されている省エネ基準の強化があります。今後は高効率モデルへの移行が進み、賃貸住宅における設備更新の考え方も大きく変わる可能性があります。

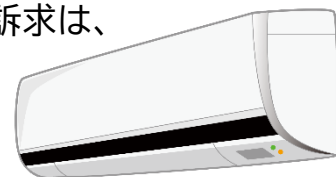
これまで賃貸物件では、「エアコン付き」であることが当たり前の時代とされてきました。しかし最近では、入居希望者が設備の新しさや省エネ性能を重視するケースが増えています。

特に夏場は、エアコン故障が入居満足度に直結します。猛暑が続くなか、故障時の対応遅れはクレームや退去リスクにつながるため、管理現場でも迅速な交換対応が重要になっています。一方で、繁忙期には機材不足や工事予約の集中が発生しやすく、従来以上に計画的な設備更新が求められています。



また、築20年以上の物件では、複数台の同時交換が必要になるケースも少なくありません。以前より交換費用が上昇していることから、今後は原状回復費用だけでなく、中長期的な修繕計画の一部としてエアコン更新を考える必要があります。

一方で、省エネ性能の高いエアコンは、入居促進の面でもメリットがあります。電気料金の上昇が続くなか、入居者の間では「月々の光熱費」を重視する傾向が強まっています。そのため、「最新エアコン設置済み」や「省エネモデル導入」といった設備訴求は、今後さらに重要になると考えられます。



実際に、設備更新を積極的に行っている物件では、内見時の印象改善や空室対策につながるケースも増えています。立地や築年数だけでなく、「設備管理の質」が物件価値を左右する時代になりつつあります。

また、これまであまり注目されてこなかったサービスとして、設備故障時に無償交換が可能な「**設備保証サービス**」も、近年あらためて関心が高まっています。エアコンをはじめとした住宅設備の交換費用が上昇するなか、突発的な出費リスクを抑えられる点が、オーナー様から評価されています。

当社でも、オーナー様の負担軽減と安定した賃貸経営をサポートするため、各種保証サービスのご案内や、計画的な設備更新のご提案を進めています。ご興味のあるオーナー様は、ぜひお気軽にお問い合わせください。



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

相続不動産こそ「売却」だけでなく さまざまな可能性を考えることが大切です

相続は、人生の中で何度も経験することのない大きな節目です。特に、実家や先祖代々受け継がれてきた土地・建物には、単なる資産価値だけではなく、家族が過ごした時間や思い出、これまでの歴史といった大切な「想い」が込められています。

しかし、いざ相続が発生すると、**名義変更、遺産分割協議、相続税、維持管理、親族間の話し合い**など、考えるべきことが多く、冷静に判断することは簡単ではありません。だからこそ、相続不動産にはご家族の想いと資産としての価値の両方に寄り添った不動産ソリューションが必要です。

不動産会社に相談すると、すぐに「売却しましょう」という提案になるケースもあります。もちろん、納税資金の確保や管理負担の軽減、公平な遺産分割のために、売却が最善となる場合もあります。しかし、**選択肢は売却だけではありません。**

建物をリフォームして賃貸に出す、解体して土地活用する、アパート等に建て替えて収益化する、一部を活用し一部を売却する、相続人の一人が住み続けるなど、不動産の状況やご家族の希望によって、**さまざまな可能性があります。**

大切なのは、最初から「売る」と決めてしまうのではなく、その不動産にどのような活用方法があるのかを比較検討することです。早期売却を前提とした提案や、大手や信託銀行だから安心という理由だけで判断してしまうと、相場よりも安く売却されてしまうケースが後を絶ちません。不動産は金額が大きく**一度売却すると取り戻すことはできません。**複数の専門家の意見を聞くことも大切です。

弊社では、**売却だけでなく、賃貸活用、資産運用、借地・底地、相続に関するご相談など、さまざまな角度からご提案**しています。「売った場合」「貸した場合」「保有した場合」「建て替えた場合」など複数の選択肢を整理し、お客様にとって最も納得できる方向性を一緒に考えます。

思い入れのある不動産だからこそ、安易に手放す前に、まずは可能性を知ることが大切です。弊社は相続不動産のセカンドオピニオンとしてもご相談を承っております。大切な不動産を後悔のない形で次につなげるために、売却だけにとらわれない不動産ソリューションをご提案いたします。

選択肢は「売却」だけではありません



リフォームして
賃貸に出す



解体して
土地活用する



アパート等に
建て替えて収益化する



一部を活用し
一部を売却する



相続人の一人が
住み続ける

複数の選択肢を整理し、 最適な方向性をご提案します



売った場合



貸した場合



保有した場合



建て替えた場合

売却だけでなく、賃貸活用、資産運用、借地・底地、相続に関するご相談など、さまざまな角度からご提案します。



相続対策としての不動産に関するご相談・お問い合わせは
Tel 0120-07-2525 担当:内藤



7月 特選マイホーム物件のご紹介！



中古マンション
江古田駅 徒歩2分
専有面積:40.90㎡(12.37坪)
2007年6月築
鉄筋コンクリート造6階建
6階 1LDK
★新規内装リフォーム済み★
4,490万円



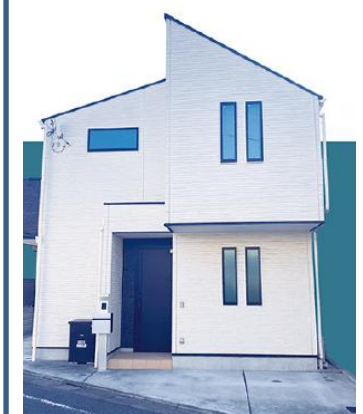
中古マンション
光が丘駅 徒歩9分
専有面積:96.78㎡(29.27坪)
1988年3月築
鉄筋コンクリート造5階建
4階 4LDK
★フルリフォーム完了★
7,490万円



中古マンション
小竹向原駅 徒歩9分
専有面積:80.46㎡(24.33坪)
2004年12月築
鉄筋コンクリート造7階建
3階 3LDK
7,980万円



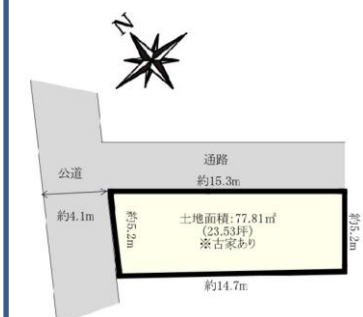
中古マンション
下落合駅 徒歩6分
専有面積:88.81㎡(26.86坪)
1988年9月築
鉄筋コンクリート造3階建
3階 2LDK+S
★ペット可★
8,780万円



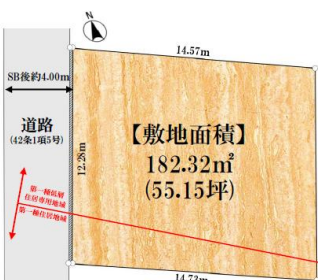
中古戸建て
桜台駅 徒歩10分
建物面積:88.43㎡(26.75坪)
土地面積:88.55㎡(26.78坪)
2021年7月築
木造2階建て
★カースペース2台可★
9,000万円



中古戸建て
富士見台駅 徒歩11分
建物面積:139.11㎡(42.08坪)
土地面積:146.27㎡(44.24坪)
2016年9月築
木造2階建 4LDK+SIC
9,380万円



売土地
東長崎駅 徒歩5分
土地面積:77.81㎡(23.53坪)
建蔽率60%容積率164%
接道幅員:北西側4.1m公道
古家あり
7,980万円



売土地
小竹向原駅 徒歩9分
土地面積:182.32㎡(55.15坪)
建蔽率60%容積率150%
現況:古家あり(更地渡し)
接道幅員:西側4.0m私道
1億2,480万円

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

7月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
練馬区練馬1丁目
練馬駅 徒歩5分
土地:188.35㎡(56.97坪)
建物:352.31㎡(106.57坪)
2026年2月築
鉄筋コンクリート造4階建
40,480万円(税込)
想定利回り4.5%



一棟マンション
練馬区貫井2丁目
富士見台駅 徒歩8分
土地:166.51㎡(50.38坪)
建物:334.73㎡(104.28坪)
2026年9月完成予定
木造3階建
24,700万円(税込)
想定利回り6.00%



一棟マンション
練馬区栄町4丁目
江古田駅 徒歩1分
土地:63.56㎡(19.22坪)
建物:210.80㎡(63.76坪)
1989年3月築
RC造4階建 地下1階
15,750万円(税込)
想定利回り5.11%



一棟アパート
杉並区方南1丁目
笹塚駅 徒歩10分
代田橋駅 徒歩9分
土地:86.62㎡(26.20坪)
建物:90.16㎡(27.27坪)
2018年2月築
木造2階建
14,300万円(税込)
想定利回り4.83%



一棟アパート
練馬区旭丘2丁目
江古田駅 徒歩6分
土地:99.1(29.97坪)
建物:186.57㎡(56.43坪)
2015年5月築
木造3階建
13,980万円(税込)
想定利回り5.40%



一棟アパート
杉並区阿佐ヶ谷南2丁目
高円寺駅 徒歩7分
新高円寺駅 徒歩13分
土地:99.84㎡(30.20坪)
建物:88.88㎡(26.88坪)
2017年12月築
木造2階建
13,100万円(税込)
想定利回り5.01%



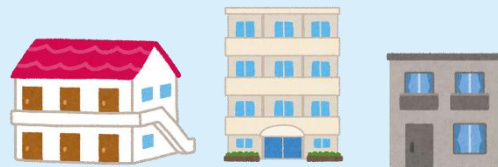
一棟アパート(二棟)
神奈川県横浜市港南区
下永谷駅 徒歩2分
土地:449.45㎡(135.95坪)
建物:①99.14㎡(29.98坪)
建物:②199.10㎡(60.22坪)
①2002年8月築②1998年5月築
木造2階建
10,300万円(税込)
想定利回り7.31%



一棟マンション
豊島区南長崎3丁目
落合南長崎駅 徒歩7分
椎名町駅 徒歩10分
土地:98.08㎡(29.66坪)
建物:81.96㎡(24.79坪)
1986年10月築
木造2階建
6,480万円(税込)
想定利回り5.5%

毎週2回 新着物件 メール(メルマガ)配信受付中
お問い合わせはTel:0120-07-2525「担当:内藤・宮城」まで

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「No.1」！

Google口コミの評価を多くいただき、口コミ数No.1！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。矢島不動産では改修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!



- 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7月25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。



南口店会議室

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