

”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 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
相続無料相談会のお知らせ
- P2 特集「肉の日！」
- 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 不動産オーナー様へ
- P10 不動産査定のご案内
- P11 不動産投資セミナー

日本の精神文化の素晴らしさを世界に響かせたい

トランプ再選後、国際社会や企業の動きには、理念や信念に対して疑問を抱かざるを得ないことが増えています。

例えば、①ブラックロックが温暖化の国際的枠組みから離脱したというニュースや、②メタがファクトチェックを廃止し、トランプ氏に接近する方針転換を行ったとの報道。

また、③米マクドナルドが多様性確保の目標を廃止したという発表(①②③すべて日経新聞記事より)は、保守的な活動家からの圧力が影響したとされています。

これら世界を代表するような企業の信念や理念は、政治的な風向きや圧力で簡単に変わってしまっています。

SDGsについては一部、個人的に正直？な部分もありましたが、「地球温暖化対策」や「自然環境の保護」といった具体的な目標は分かりやすく支持していました。地球はすでに悲鳴を上げており、全世界が協力して気候変動や資源の枯渇といった問題に取り組むべき時代だからです。しかし、世界をリードする国や企業が方針を転換し、こうした問題への対応を後退させているように見える2025年の始まりには、大きな不安を覚えます。

リベラルと保守の対立や政治的な思惑は、地球規模の問題においては重要ではありません。私たちが優先すべきは、地球に生きる「生き物」として、次世代に命をつないでいくために、今何をすべきかを真剣に考えることです。

ここですぐに考えてしまうのは、日本が持つ精神文化の素晴らしさです。「お互い様の心」「調和」「共生」「礼」「敬」「孝」といった日本独自の価値観が、優しいオルゴールの音色のように世界中に響かないかな、と想ってしまいます。

これらの精神は、私たちが地球規模の課題を乗り越えるための指針となり得るかもしれません。次の世代に豊かな地球を残すため、真に豊かな時代が来ることを願わずにはられません。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎



CPM(全米不動産経営管理士)
CCIM(全米不動産投資顧問)
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「2月9日はニク、肉、肉の日！特集～」

先月のニュースで、「2024年、焼肉店の倒産が過去最多」という記事を目にしました。コロナ渦で飲食店の売り上げが激減し大変な時期もありましたが、その後「ひとり焼肉」ブームなども相まって、少し持ち直していました。

ただ、近年の光熱費上昇、人手不足に加え、輸入牛肉の価格高騰が追い打ちをかけているようです。

そういえば江古田にはラーメン屋だけでなく、焼肉店も意外に多いのです。少しご紹介しましょう！



【焼肉ハウス】

練馬区栄町4-8
山形牛一頭買いの焼肉店。希少部位など種類が豊富！



【金剛園】

練馬区小竹町1-55-1
こだわりの黒毛和牛が食べられます。炭火で焼くお肉の柔らかさ！



【焼肉Ganryu(巖流)】

練馬区旭丘1-73-13-2F
“肉”の文字が目を惹く焼肉店。炙りネギタン塩は絶品です。



【NIKUZO】

練馬区旭丘1-75-11
韓国料理という名前もあり、肉だけでなく冷麺なども人気。



【焼肉 山河】

練馬区旭丘1-65-14
肉問屋直営だからこそ美味しいお肉がリーズナブルに食べられます！



【焼肉 つじ家】

練馬区旭丘1-73-9
キッズメニューもありファミリーに優しい焼肉屋さん。

他にも、【江古田ホルモン】【連勝牛】【牛繁】【焼肉さかり】などなど、載せきれないほどまだまだたくさんあります。思った以上に多いです。

少量で良質なたんぱく質を摂取するには「肉」がいいと言います。

足腰の健康を維持するのに、その原料となるたんぱく質は欠かせません。

野菜と一緒にバランスよく食べて、健康的な身体作りをしながら楽しんで食べましょう♪



なんでもバランスが一番大事ですね！楽しく食べる事も大事です♪



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年建築基準法改正を解説！

今回は、2025年建築基準法改正を解説させていただきます。主に賃貸経営をされているオーナー様にとって関連するお話として、建築基準法では、新築や大規模な改修を行う際、建物が法律の基準を満たしているか確認する「建築確認申請」が必要です。しかし、「4号建築物」と呼ばれる小規模な建物については建築士が設計し、その通りに施工されていれば、この申請が省略される特例があり、これを「4号特例」と言います。

この特例の対象となる4号建築物というのは、木造2階の戸建、木造平屋等が該当します(木造は延床面積500㎡以下、木造以外は延床面積200㎡以下です。)。今回はこの4号特例が改正となります。

2025年4月の建築基準法改正のポイント

これまで4号特例の対象だった木造2階建てや延床面積200㎡を超える木造平屋が新たに「新2号建築物」として分類され、建築確認申請が必要になる。

「新3号建築物」では従来どおり建築確認申請が不要であるが、該当するのは延床面積が200㎡以内に収まる木造平屋のみ。申請対象となるケースが増えると考えられる。

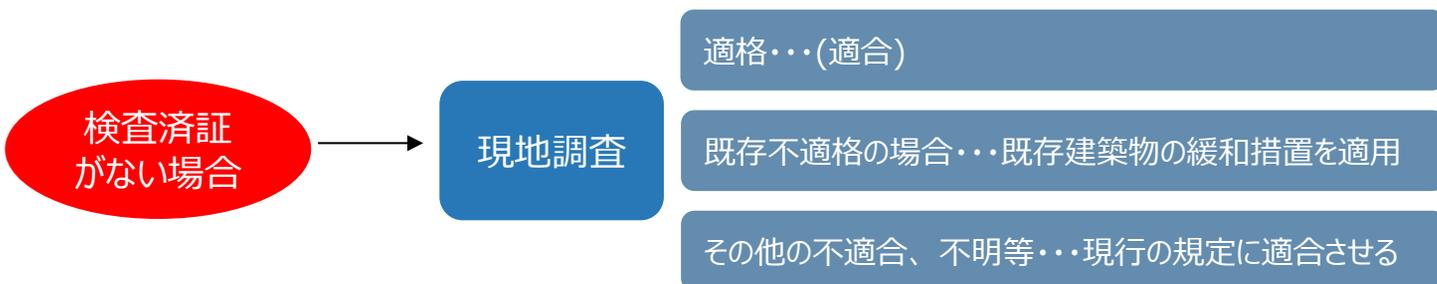
つまり、これまで大規模なリフォームに際して、建築確認申請が不要であった木造2階建てや延床面積200㎡を超える木造平屋も建築確認申請が必要となります。そのため、今後は手続きの手間とコストが掛かると予想されます。

なお、大規模なリフォームとは、建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段など）の1種類以上について、過半（半分以上）の修繕・模様替えを行うことを指します。今回の改正により、再建築不可の物件では大規模なリフォームを行う際の建築確認申請が通らなくなるため、大規模なリフォームは難しくなります。

それでは、検査済証がない物件はどのような取り扱いになるのでしょうか。

特に築古の賃貸物件等では確認済証があっても検査済証がないことは珍しくありません。

2024年12月に「既存建築物の現況調査ガイドライン」が出されており、検査済証がない物件は、現地調査を行い、建築基準法適合判定調査を行います。



既存不適格の場合は、建築基準法第86条の7の規定に基づき、既存建築物の緩和が適用され、一定の範囲でリフォームが可能です。その他の不適合については、現行の規定に適合させる工事が併せて必要となりますので、注意が必要となります。法改正に向けてチェックしていきましょう。

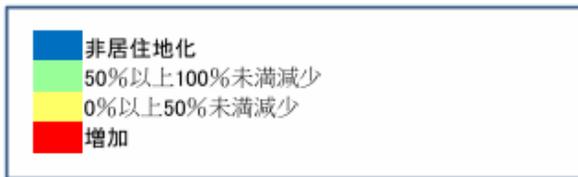
家賃滞納・賃貸管理に関するご相談・お問い合わせは
TEL 0120-07-2525 担当:山本



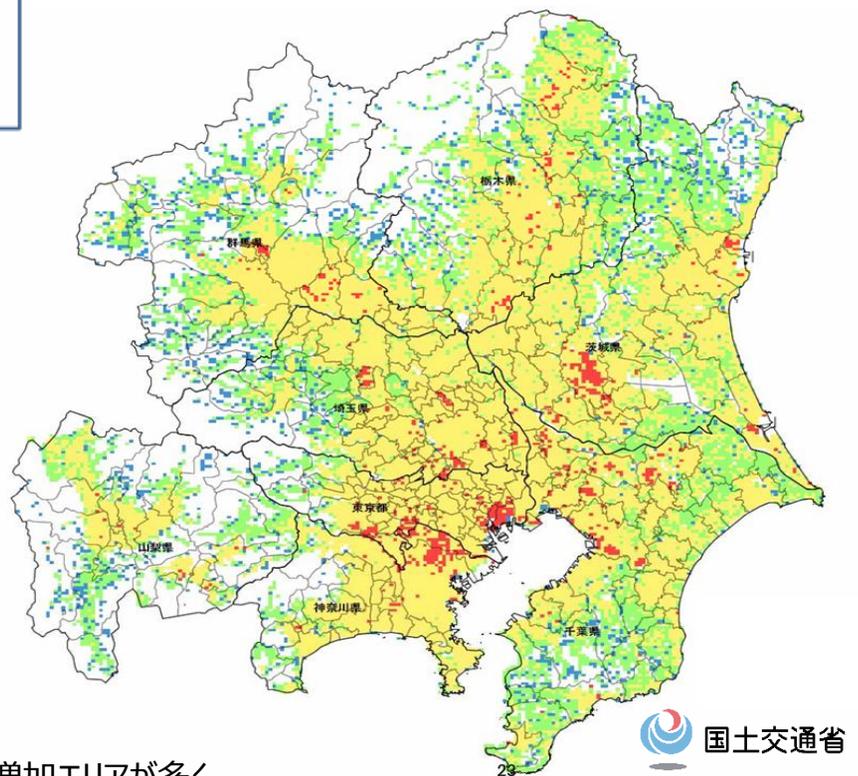
株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント

2025年に考える「2050年の不動産市場」

早いもので2025年となりました。ここ数年、不動産価格の上昇が続き、都心の居住用マンションの多くが1億円を超える時代になりました。一方で日本は人口減少社会、65歳以上の高齢者人口は30%、新築物件が減少および築20年以上の物件が全体の60%を超える等、大きな変化が訪れております。今回は国土交通省の2050年の人口増減をふまえ、2050年の不動産市場を考えたいと思います。



【首都圏】2050年の人口増減状況(2010年との比較)



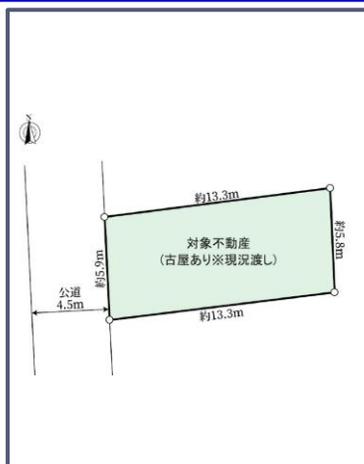
2050年の人口増減において、日本は現在の人口と比べて約22%減少することが予測されております。それに比べて人口が増える場所は日本全体で2%と予測されております。右図は関東エリアの地図ですが、赤い箇所が2050年の人口増加エリアです。人口が増加する場所は都道府県ごとにも出されておりますが、東京都内だけで見ると10%です。地図の場所を見ていただくと、何となく需要がある場所であることがわかります。

特に東京23区は2050年時点でも人口増加エリアが多く、賃貸経営としては安心感のあるエリアと言えます。特に都心3区(中央区、千代田区、港区)は2050年でも今より30%以上人口が増えることが予測されており、価格、家賃、需要としても手堅いと言えます。

市区町村単位では、人口減少エリアであったとしても、その町全体の需要がなくなる訳ではないと考えられます。日本全国でもそれぞれ人が集まる政令指定都市があるように、各市区町村単位でも人が集まる場所があります。今後の不動産市場は需要が高い場所の価格が維持向上し、需要の低い場所から徐々に価格が下落していくと予想されます。そのため、人口減少エリアで10年以上の長期保有前提で不動産を購入する際は、赤い増加エリアであるかどうかを確認いただく良いと思います。赤い増加エリアは事例として、リゾート地や観光地の近くや主要商業施設・大手企業、工場が所在する町等が挙げられます。やはり不動産は立地が重要です。需要(主に人口動態)をチェックしながら、購入と売却のタイミングを見極めていただければと思います。

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

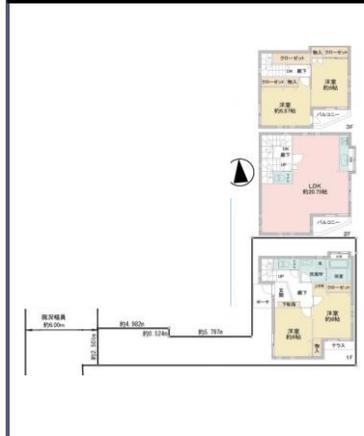
2月 特選実需(土地・戸建)物件のご紹介!



土地
 桜台駅 徒歩2分
 土地面積:78.48㎡(約24坪)
商業地域
 建ぺい80%、容積270%
 西側 幅員4.5m 公道
6,480万円



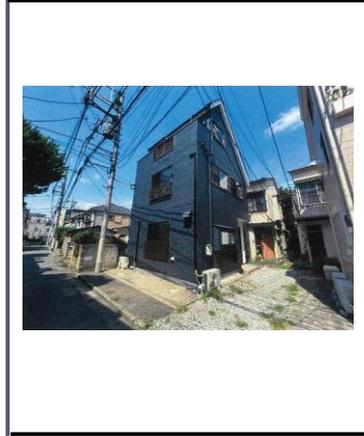
土地
 練馬駅 徒歩10分
 土地面積:49.58㎡(約15坪)
第一種住居地域
 建ぺい60% 容積200%
 東側 幅員5m 公道
3,880万円
 建物請負価格2,100万円



中古戸建
 富士見台駅 徒歩1分
 延べ面積:113.54㎡
 土地面積:86.77㎡
 1999年10月築
 木造3階建 4LDK(車庫付き)
7,000万円
商業地域



中古戸建て
 新江古田駅 徒歩13分
 土地面積:47.55㎡
 延べ面積:103.77㎡
 1999年6月築
 鉄骨造3階建
 3SLDK+車庫2台分
5,380万円
近隣商業地域



中古戸建て
 練馬 徒歩3分
 土地面積:49.24㎡
 延べ面積:64.05㎡
 1996年3月築
 木造3階建 3LDK+ロフト
6,980万円
内装・外装リフォーム済み



新築戸建て
 中井駅 徒歩10分
 土地面積:67.12㎡
 延べ面積:79.22㎡
完成済み
 木造2階建 3LDK
7,180万円

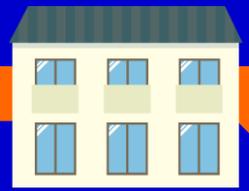


新築戸建て
 練馬駅 徒歩8分 桜台駅 徒歩5分
 延べ面積:69.68㎡
 土地面積:38.98㎡
完成済み
 木造3階建 LDKと3部屋可
 (車庫付き)
6,380万円



中古戸建て
 東長崎駅 徒歩8分
 土地面積:58.63㎡
 延べ面積:89.36㎡
 2004年12月築
 3階 3LDK
6,980万円
内装・外装リフォーム済み

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



2月 特選投資物件のご紹介！



一棟ビル
練馬区豊玉上1丁目
江古田駅 徒歩3分
土地:267.30㎡(80.85坪)
建物:682.97㎡(206.59坪)
1991年10月(築34年)
鉄筋コンクリート造5階建
40,000万円(税込)
想定利回り5.2%



一棟ビル
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩3分
土地:123.00㎡(37.20坪)
建物:670.80㎡(202.91坪)
1985年5月(築40年)
鉄筋コンクリート造7階建
34,000万円(税込)
想定利回り5.67%



一棟アパート
練馬区高野台1丁目
練馬高野台駅 徒歩6分
土地:227.12㎡(68.70坪)
建物:494.99㎡(149.73坪)
1991年11月(築35年)
鉄骨造陸屋根5階建
17,800万円(税込)
想定利回り6.31%



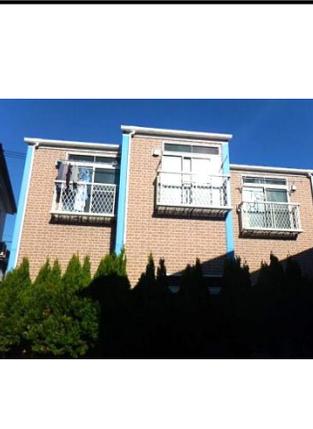
一棟収益ビル
中野区江原町3丁目
新江古田駅 徒歩7分
土地:192.48㎡(58.22坪)
建物:222.89㎡(67.42坪)
1985年6月(築40年)
鉄骨造スレート葺2階建
20,500万円(税込)
想定利回り4.51%



一棟アパート
東久留米市新川町2丁目
東久留米駅 徒歩10分
土地:170.44㎡(51.55坪)
建物:243.45㎡(73.64坪)
2019年6月(築6年)
木造3階建(劣化対策等級3級)
15,380万円(税込)
想定利回り6.3%



一棟アパート
千葉市川市八幡1丁目
本八幡駅 徒歩5分
土地:168.58㎡(51.00坪)
建物:228.95㎡(69.25坪)
2015年9月(築10年)
木造合金メッキ鋼板葺3階建
13,940万円(税込)
想定利回り6.3%



一棟アパート
横浜市保土ヶ谷区峰岡町
星川駅 徒歩5分
土地:121.16㎡(36.65坪)
建物:99.84㎡(30.20坪)
2005年12月(築20年)
木造2階建
5,664万円(税込)
想定利回り7.50%



一棟アパート
横浜市神奈川区三ツ沢下町
三ツ沢下町駅 徒歩8分
土地:141.28㎡(42.73坪)
建物:116.12㎡(35.12坪)
2015年7月(築10年)
木造スレート葺2階建
6,500万円(税込)
想定利回り8.06%

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

お持ちの賃貸マンション・アパートの 『最新の賃料相場』を知りませんか？

日頃より、矢島不動産管理をお引立ていただき、誠にありがとうございます。

連日ニュースでも報道のとおり、**現在家賃が上がっております。**

競合が多いエリアでの単身者物件は上がっていませんが、どのエリアでもカップル・ファミリー世帯向け物件の家賃は上昇傾向でまだチャレンジできます！

ご所有不動産で「これから募集する物件」・「退去予定」はございませんか？
弊社では、従来よりCPM®(米国不動産経営管理士)理論と地域密着不動産管理業の経験・知見に基づき、市場分析・近隣分析・物件分析を行っておりますが、**AI機能を搭載した「賃料査定サービス」も導入しております（20億件超のビックデータと高度なAI技術による精度の高い賃料査定システムです）。**

事例1. 築10年 1LDKマンション **新規募集で11.9万円→12.9万円** **家賃10,000円UP**

事例2. 築35年 4DK戸建て **新規募集で13.3万円→15万円** **家賃17,000円UP**

※他にも家賃UP事例多数！入居者様への賃料変更伴う更新手続きは、妥当性や合意形成が必要になりますので、弊社にてAI含む分析資料を作成します。特に自主管理されているオーナー様は是非この機会をご利用ください。

ご相談いただいた物件については、最新の家賃査定を行い、オーナー様に最適なお提案をさせていただきます。**早めに空室を解消したい方はもちろん、収益を増やしたいとお考えであれば、必ずやお役に立てると思います。**

ぜひ、以下の必要情報（わかる範囲で大丈夫です）を弊社までご連絡ください。

【必要情報】 ①物件住所 ②間取り ③m²数 ④室内設備

以下のご連絡先まで

お待ちしております！

株式会社矢島不動産管理 TEL:0120-07-2525 / FAX:03-3565-2103

東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1階 メール: t-yamamoto@realestate.ne.jp 担当: 山本

マンション

土地

戸建

アパート

事業用

投資用

価格査定 賃料査定

オーナー様の大切な不動産、矢島不動産にご相談ください！！
あらゆる不動産の「仲介」・「管理」・「診断」を行います。



お買い換えや相続対策、または現在の価値を知っておきたい等、
どんなささいなことでも結構です。お気軽にご相談ください。



①価格査定

一般的な売却方法です。市場価格に基づきご提案をさせていただきます。

②賃料査定

売却・賃貸で検討されている方へ賃料査定も実施します。

③相続診断

売却時に掛かる税金に加えて、相続にかかる税金等をアドバイスします。

地域密着だからこそできる！
不動産に関するすべてのことを
お手伝いします。

相談
無料

物件の売却
物件の購入
の相談

物件管理
の相談

不動産投資
の相談

相続対策
の相談

AI査定等、最先端の査定ツールも導入しております(売買・賃貸)。
当社ならではの査定で最適なアドバイスをお約束します！

お申込み・お問合せ

株式会社 矢島不動産管理 

176-0005

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 sales@realestate.ne.jp

【受付時間】 10:00~17:00

【定休日】 水曜日

担当：内藤

不動産投資セミナー

税引後不動産投資シミュレーションが完成！
年収2000万円以上の方必見！

5年間で2000万円の現金を作る！ 中古一棟物件による所得税対策

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！



税引後、最適な不動産投資となる物件を常時3,000件以上から検索・マッチングいただける節税を不動産投資専門サイト『REITAS（レイタス）』を活用したセミナーを行います！

「節税 レイタス」で是非検索ください！

講演内容

- ① 高額納税者ほど効果の高い節税方法を紹介！ 減価償却と税還付の仕組み
- 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、お客様に最適な投資ローン紹介について
- ④ これからの不動産投資は「税引後」で考える時代、独自シミュレーション紹介！
- ⑤ 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！

日程

2025年2月22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