

”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 3月号 ～


3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「読書の春！」
- 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

リゾートマンションの価値について考える

最近、リゾートマンションの売却に関するご相談を多くいただいています。先日ご相談いただいた上信越地方のマンションは、残念ながら専門業者に買取費用を支払って引き取ってもらうという状況でした。

毎月の管理費や修繕積立金の負担を考えると、それがなくなるだけでも大きなメリットとなり、また相続財産から除外できることも考慮すると、やむを得ない選択だったと思います。

また、伊豆地域でもリゾートマンションの売却相談をいただきました。こちらは60㎡で450万円の価格がつき、無事に売却の予定となりました。遠方のため、コンサルフィーをいただきながら対応しましたが、問題なく売買が成立し、ひとまず安心しています。

最近の市場動向を見て感じることは、都心のマンション価格が高騰する一方で、地方のリゾートマンションは軽井沢や熱海など一部の人気エリアを除き、価格が低調であるということです。東京から1時間以内でアクセスでき、駅の乗降客数が一定数以上あり、駅前の商業施設が充実しているエリアは比較的安定していますが、それ以外のエリアはなかなか厳しい状況です。

しかし、リゾートとしての価値自体が下がったわけではなく、実際に現地へ行くと素晴らしい環境が広がっています。さらに、訪れてみると外国人観光客の姿をよく見かけます。興味深いことに、ホテルの宿泊料金は高騰しているにもかかわらず、地域にある多くのリゾートマンションでは価格が低調で価値にギャップがあります。

もちろん民泊化すれば、定住者と民泊利用者の利害が対立するという問題はあります。しかし、定住者が少ないマンションであれば、民泊を認めることで収益を上げ、その一部を管理費や修繕積立金に充てるなど、住民にもメリットがある形にすることができるのではないかと考えています。運用次第では、マンションだけでなく、その地域全体の活性化にもつながる可能性があり、何でも「禁止」とするのではなく、どうすれば両者が共存できるのか、可能性を模索していくことが大切だと感じました。

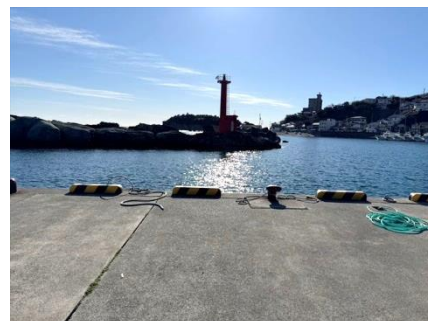
ちなみに、内見後に港を散歩していたところ、クロマグロが水揚げされる瞬間に立ち会うことができました。毎年年末に「マグロ特番」を楽しみにしている私にとって、思いがけない幸運な出来事でした！



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「読書の春！？紙派？デジタル派？」

「最近読んだ本はなんですか？」

面接でまれに聞かれる質問のひとつです。

本を読む習慣がない人にとっては、少し答えに詰まるかもしれません。



一方、活字中毒と呼ばれるほど本好きな人には無縁の話かもしれませんが、特に40代を過ぎると老眼の影響で、小さな文字を読むのが面倒に感じることも増えてきます。新聞を読むのも一苦勞という人もいます。

以前は、図書館で本を借りたり、本屋で購入するのが一般的でしたが、今ではインターネットで手軽に購入でき、タブレットで読んだり、さらには「耳で読む(聞く)」ことも可能な時代になりました。



紙の本が好きな人、デジタル書籍が好きな人、それぞれの好みは年齢に関係なく分かれるようです。たとえば、同じ70代の男性でも「耳で聞いた方が楽しい」という人もいれば、「老眼鏡は必要だけれど、本を手に取り、ページをめくることも楽しみの一つ」と考える人もいます。

美容院でも、かつてはファッション雑誌や週刊誌が用意されていましたが、最近はタブレットを置き、指先ひとつで好きな雑誌を選んで読めるところが増えてきました。場所を取らず、スタッフに頼む必要もないため、便利で良いですね。

また、大人になってからあえて絵本を読むのも楽しいものです。昔読んだお気に入りの本を読み返すのも、懐かしさとともに新たな発見があるかもしれません。



読書は脳の活性化にもつながり、記憶力や想像力が養われるといわれています。さらに、表現力や語彙力が高まるなど、メリットがたくさんあります。



春は、新しいことを始めるのにぴったりの季節。
あたたかな陽射しの中、お気に入りの飲み物を片手に、
ゆったりと読書を楽しむ——
そんな豊かな時間を過ごしてみたいかがでしょうか？

自己啓発本・小説・詩や俳句・短歌など普段読まないジャンルも挑戦！



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

2024～2025年 不動産業界の法改正

2024～2025年では不動産業界の法改正が続いております。様々な法律が毎年のように出来たり、更新されたりしておりますが、特にここ1年では不動産業界に関する法改正が顕著に感じます。既にこちらでお伝えしてきた内容もありますが、改めて主なトピックスを整理しましたので、ご確認いただければ幸いです。それだけ社会や時代のニーズが大きく変わっていると感じます。

①空き家

②LPガス

③囲い込み規制

④4号特例縮小

⑤区分所有法

※簡略化してご説明しておりますのでご注意ください。

①空き家 空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

2024年7月1日～800万円以下の空き家の仲介手数料上限は「30万円（税別）」
⇒相続や境界、共有者などの問題も多く、手数料の安価な空き家を積極的に流通させるために仲介手数料の上限額をUP！

②LPガス 液化石油ガス法の改正

2024年7月2日～過大な営業行為の禁止、LPガス料金等の情報提供
2025年4月2日～三部料金制の徹底
⇒LPガス事業者が、設備貸与や紹介料などの形で不動産関係業者に過大な利益供与を行う行為等を禁止！

③囲い込み規制 宅建業法の改正

2025年1月～囲い込み行為が行政指導の対象
⇒媒介を預かった不動産会社が他の不動産会社に紹介させない行為が発覚した場合は行政指導の対象に！売主の利益保護のため。

④4号特例の縮小 建築基準法の改正

2025年4月～新築、大規模なリフォームの審査が厳格化
⇒新築の検査項目の増加、中古物件の大規模なリフォームの審査が厳格化。良質な住宅ストックの形成と違反住宅の是正が目的。

⑤区分所有法 区分所有法の改正

2025年の通常国会で提出予定（2024年は見送り）
⇒分譲マンションの老朽化が社会問題に。行方不明者は議決権から除外することや、耐震性に懸念のある物件の建替は決議要件が緩和される見通し。管理と建替の円滑化。

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

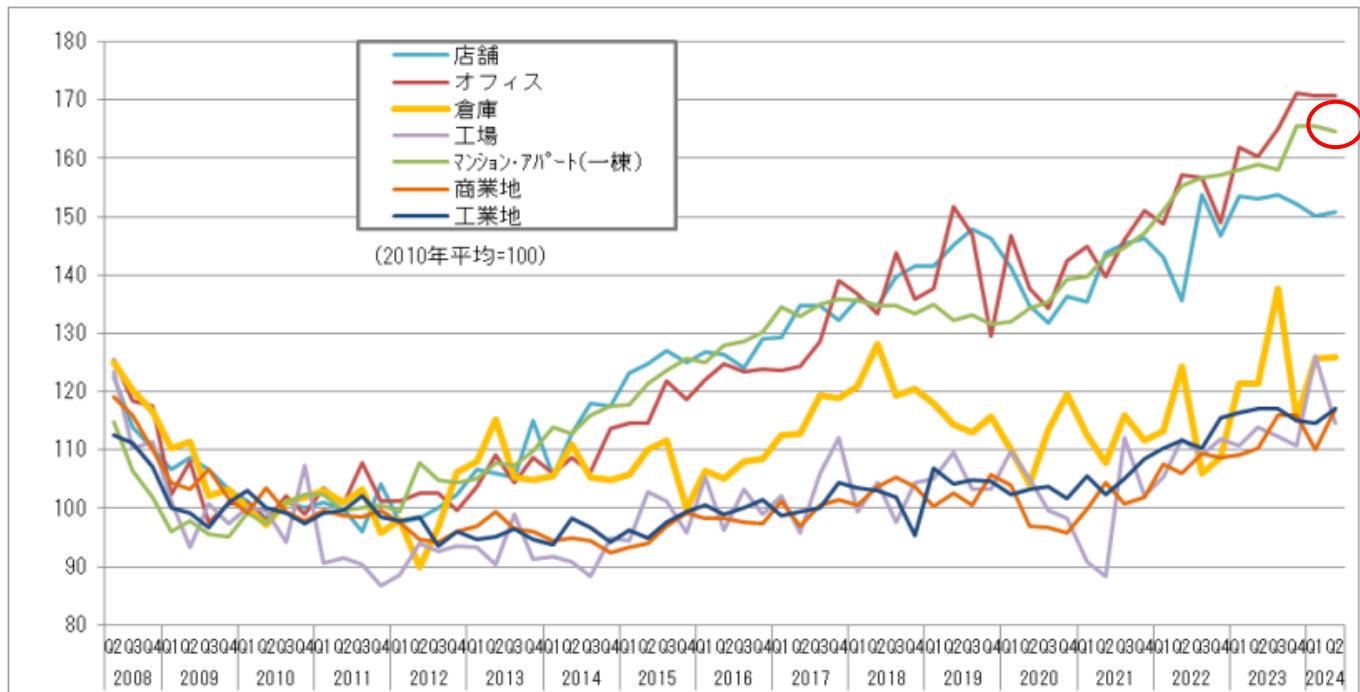


株式会社矢島不動産管理 内藤心太
宅地建物取引士
不動産コンサルティングマスター
上級相続支援コンサルタント

一棟マンション・アパートの価格動向

不動産価格の上昇が続いていることは周知のことかと思えます。特に分譲マンションの値上がりが顕著で、昨年1年間で都心3区(中央区、千代田区、港区)の平均成約価格は約2000万円上昇しておりました。このような好立地では家賃が上昇していることも頷けます。住宅地、戸建は実は横ばいであり、分譲マンションの価格上昇が住宅全体の相場を上げているというのが現在の居住系の不動産業界の特徴です。

<不動産価格指数(商業用不動産)(令和6年第2四半期分・季節調整値)> ※2010年平均=100



国土交通省

上図は事業用の不動産価格の相場を示す「不動産価格指数」です。2010年の価格相場を100とした時に、現在の価格がいくらかというものです。店舗、オフィスに加えて、商業地、工業地、倉庫、工場等もあります。居住用の不動産価格指数は概ね2010年からは右肩上がりであることに対して、事業用の不動産価格指数はやや異なる線を描いております。

例えばオレンジ色の商業地については元々が好立地、高価格ということもあり、過去と比べても大きく相場は変わっていないことがわかります。

一方で緑色のマンション・アパート(一棟)ですが、徐々に横ばいになって来ております。もちろん以前と比べると、価格は上がっておりますが、居住用と異なり、事業用は利回りが求められます。家賃は上がっている物件はあるものの不動産価格の上がり方とは異なるため(基本的には2年に1回の更新または退去時、入居者の合意も必要)、利回りが追い付かなくなります。都心では利回り3%以下の物件もありますが、3%以下であれば実物の不動産でなくても良いのではと思います。今後の投資は不動産に限らず、総合的な視点で考えていく必要があると考えます。

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



3月 特選実需(土地・戸建)物件のご紹介!



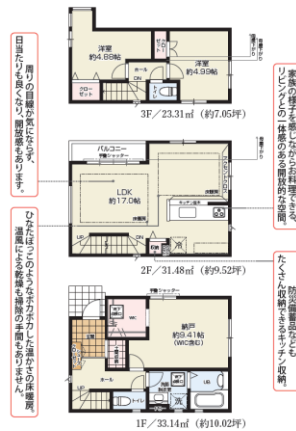
区分マンション
江古田駅 徒歩7分
専有面積:52.38㎡
築1972年6月
鉄骨鉄筋コンクリート造
14階建て 6階部分
3部屋とDK(9.8帖)
3,480万円



区分マンション
新江古田駅 徒歩6分
江古田駅 徒歩9分
専有面積:67.60㎡
2012年9月
RC造6階建て 1階部分
3LDK+専用庭
6,580万円



新築戸建
桜台駅 徒歩5分
土地面積:72.72㎡
延べ面積:131.61㎡
2025年6月完成予定
木造3階建 4LDK+車庫有
9,980万円



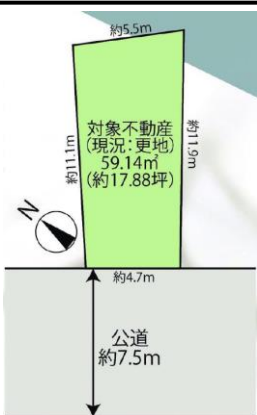
新築戸建
小竹向原駅 徒歩5分
土地面積:77.59㎡(公簿)
延べ面積:87.93㎡(公簿)
2025年3月完成予定
木造3階建
2SLDK+車庫有
7,699万円



中古戸建て
新江古田駅 徒歩11分
土地面積:71.1㎡(公簿)
延べ面積:78.91㎡
築1990年6月
木造2階建 3LDK 角地
5,280万円



中古戸建て
新江古田駅 徒歩12分
土地面積:69.63㎡(公簿)
延べ面積:98.98㎡
築2014年1月
木造3階建 2SLDK+車庫有
6,380万円



土地
東長崎駅 徒歩5分
桜台駅 徒歩5分
土地面積:59.14㎡(公簿)
建ぺい率80%、容積率300%
3種高度、防火地域
6,280万円



土地
小竹向原駅 徒歩7分
江古田駅 徒歩11分
土地面積:53.76㎡(公簿)
建ぺい率60%、容積率160%
2種高度、準防火
4,180万円

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



3月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
調布市小島町2丁目
調布駅 徒歩4分
土地:140.68㎡(42.57坪)
建物:204.49㎡(61.87坪)
2013年6月(築12年)
木造3階建
14,000万円(税込)
想定利回り6.0%



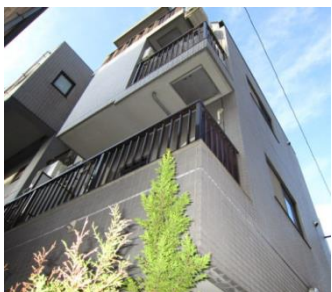
一棟マンション
練馬区栄町34番
江古田駅 徒歩4分
土地:121.87㎡(36.86坪)
建物:192.68㎡(58.28坪)
2003年4月(築22年)
鉄骨造3階建
20,000万円(税込)
想定利回り4.68%



一棟マンション
新宿区上落合3丁目
中井駅 徒歩5分
土地:185.48㎡(56.10坪)
建物:265.12㎡(80.19坪)
1991年11月(築34年)
鉄骨造3階建
23,800万円(税込)
想定利回り6.39%



一棟マンション
中野区江原町2丁目
新江古田駅 徒歩3分
土地:165.28㎡(49.99坪)
建物:318.45㎡(96.33坪)
1991年4月(築34年)
鉄骨造陸屋根4階建
13,750万円(税込)
想定利回り5.19%



一棟マンション
練馬区富士見台2丁目
富士見台駅 徒歩4分
土地:150.47㎡(45.51坪)
建物:406.73㎡(123.0坪)
1996年6月(築29年)
RC造地下1階地上4階建
22,800万円(税込)
想定利回り5.1%



一棟アパート
横須賀市三春町2丁目
堀ノ内駅 徒歩5分
土地:214.14㎡(64.77坪)
建物:189.68㎡(57.37坪)
2019年2月(築6年)
木造スレート葺2階建
8,250万円(税込)
想定利回り8.0%



一棟アパート
葛飾区高砂5丁目
京成高砂駅 徒歩5分
土地:77.14㎡(23.33坪)
建物:87.49㎡(26.46坪)
2003年1月(築22年)
木造スレート葺2階建
5,000万円(税込)
想定利回り6.02%



一棟アパート
横浜市南区六ツ川
弘明時駅 徒歩5分
土地:169.95㎡(51.41坪)
建物:169.94㎡(51.40坪)
2010年10月(築6年)
木造スレート葺2階建
7,500万円(税込)
想定利回り7.4%

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 『最新の家賃』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。**
「これから募集する物件」、「更新を控えている物件」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40年 1DKマンション【OO】 | 更新で9万円→9.3万円 | 家賃3,000円UP |
| 事例2. 築40年 1Rマンション【OO】 | 更新で9万円→9.8万円 | 家賃8,000円UP |
| 事例3. 築15年 1LDKマンション【OO】 | 新規募集で17.2万円→20.5万円 | 家賃33,000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
ご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 ③㎡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: sales@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。市場価格に基づく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 担当：内藤

【受付時間】 10:00～17:00

【定休日】 水曜日

不動産投資セミナー

キャッシュフロー重視の不動産投資！
年収1,000万円以上の方必見！

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仕組みとは!?

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！

不動産投資分析ソフト
REIFAを利用します！

せっかく不動産投資をするなら毎月のキャッシュフローはプラスで運用し、資産をどんどん増やしていきたいという思いに応えるためのセミナーです。

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

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 上記①を前提にキャッシュフローが得られる物件の選び方を公開！
- ③ 上記②で選んだ物件のシミュレーションを作成（ソフト「reifa」使用）
- ④ 上記③で作成したシミュレーションの説明（ソフト「reifa」使用）
- ⑤ 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

日程

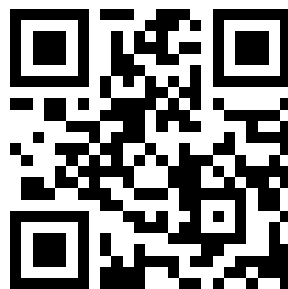
2025年3月29日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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