

”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 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 今月の一言
- P2 特集「カスタマーハラスメント」
- 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

継続化についてチャレンジ中。

三日坊主の私が意識的に続けていることがあります。
それは「ヤジノート」という、会社オリジナルのノートを使った
習慣で、気がつけば25ヵ月を超えました。
ヤジノートとは、タスクを整理するためのノートです。

スケジュールの手帳やノートは数多くあるものの、タスクを整理
することに特化したノートがなかったので、オリジナルで作りました。
毎回改善を加えながら、気づけば2年以上続いています。

これは「改善するのが楽しいから」こそ続いているのだと思いますし、今では仕事や生活の
一部となり、欠かせないものになっています。

これがきっかけというわけではないのですが、「継続できる力」について少し研究をしています。
特に朝起きてからのルーティンを決めてから半年以上経ちましたが、一応継続できてい
ます。

継続化のコツが見えてきたので共有させてください。

- ①とにかく小さく始めること、②2日連続して休まないこと、
- ③できないくらいなら一回でもいいからやること、
- ④回数を記録すること、でしょうか。

イチロー選手も継続の達人と聞いています。小さい事の積み重ねでしかここにたどり着け
なかったとっていて、それはとても参考になります。

打撃不振で心が折れたとき、支えてくれたのは積み重ねてきた肉体だったという言葉
を聞き、あれだけ大きな実績を残した人でも毎日の継続の積み重ねが大切だというイチロー
選手らしい言葉に感動したことを覚えています。

野球の世界大会WBCで日本一に
二回導いたイチロー選手の実際の
ユニフォームが日本に飾られています。

先日偶然出逢ったのでこれもシェア
させていただきます。
継続の達人になって人生の楽しみが
増えたら最高ですね。



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



特集「カスタマーハラスメント」から守る、健全な賃貸経営のために

賃貸物件の管理をしていると、入居者様や内見希望者様からのクレームや要望への対応は日常的に発生します。

多くは正当なご意見ですが、中には過剰で理不尽な要求をされるケースもあります。これが「カスタマーハラスメント(カスハラ)」です。



カスタマーハラスメントの定義は、『顧客、取引先、施設利用者その他の利害関係者が行う、社会通念上相当な範囲を超えた言動で、労働者の就業環境が害されるもの』とされています。顧客が店舗の従業員の些細なミスに対して土下座を求める、電話で長時間拘束して罵倒し続けるといったケースが典型例です。



たとえば、「設備の不具合に怒って夜中に何度も電話をかけてくる」「契約とは関係のないことで謝罪や金品を要求する」「アホ・バカなどの暴言を吐く」「土下座を求める」、「SNSで拡散すると脅してくる」など、対応するスタッフが精神的に追い詰められるような行為が問題となっています。



不動産業界内でも、全宅管理という業界団体が「ストップ！カスハラ！」のロゴを作成するなど、カスハラ防止に対する関心は年々高まっています。

また国もカスハラへの対応を企業に求めており、東京地裁の判例でも「従業員の安全配慮義務」が明記されています。不動産管理会社としては、こうした行き過ぎた要求には毅然とした態度で臨み、スタッフを守ることが必要です。そして、それは結果的にオーナー様の大切な物件と健全な賃貸経営を守ることにもつながります。



今後も矢島不動産管理では、誠実な対応とともに「守るべき線」を明確にし、誰もが安心できる賃貸運営をサポートしてまいります。

都ではカスハラ防止条例も施行されているので学んでいきます！

賃貸管理コーナー



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

修繕費の価格動向と資金確保について

近年、修繕費がますます上がっております。
内装仕上げ(クロス・床材)も昨年から10～15%の値上げ、
設備交換(エアコン・給湯器・水回り)も5～15%の値上げ、外壁塗装・屋上防水
工事といった大規模修繕工事についても10～15%程度上がっている状況です。
直近の動向を具体例をもとに見ていきたいと思います。



①【室内】アパートの戸あたり修繕費（例：1LDK～2DK）

(10年前)

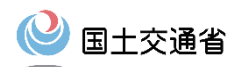
器具	戸あたり金額		
	修繕 (小)	修繕 (中)	修繕 (大)
給湯器	5,000	110,000	110,000
エアコン	6,000	110,000	110,000
浴室設備	6,000	22,000	220,000
厨房設備	3,000	22,000	110,000
洗面化粧台	3,000	3,000	55,000
トイレ	3,000	3,000	3,000
	26,000	270,000	608,000

(現在)10年前の1.5倍～

器具	戸あたり金額		
	修繕 (小)	修繕 (中)	修繕 (大)
給湯器	7,500	165,000	165,000
エアコン	9,000	165,000	165,000
浴室設備	9,000	33,000	330,000
厨房設備	4,500	33,000	165,000
洗面化粧台	4,500	4,500	82,500
トイレ	4,500	4,500	4,500
	39,000	405,000	912,000

修繕(小)は5～10年に1回の部品交換、修繕(中)は10～20年に1回の部品交換＋本体交換、
修繕(大)は20～30年に1回の本体交換中心の内容となります。現在は10年前と比べると1.5倍水準と
考えられております。

②【建物】大規模修繕工事の㎡あたり修繕費



■床面積あたりの工事金額



謄本建物㎡面積 ×
15,000～20,000円
※5階以下

特にお金がかかる大規模修繕工事ですが、以前は㎡あたり10,000～15,000円が最多でしたが昨今の
修繕費高騰を考慮すると、15,000円～20,000円が金額の相場となります。

仮に延床面積250㎡の場合「250㎡×2万円＝500万円」ということとなりますが、これからは500万円を
どのように貯めるかが重要です。長期保有で10年後想定であれば500万円÷10年÷12ヶ月＝月額4万円
です。修繕費も上がり、金利も上がっていくと、キャッシュフローは悪化していきますので、その中から効率良く、
修繕費を捻出しなければなりません。

小規模企業共済やセーフティ共済等、全額経費化できる制度の利用や保険、NISA等、低リスクで運用で
きる商品もありますので、使える制度を利用して将来に備えておくことをオススメします。

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

ハザードマップ改定による不動産価格への影響

近年、地震や豪雨による被害が全国的に増加しています。それに伴い、多くの自治体で「ハザードマップ(災害予測地図)」が見直されています。ハザードマップとは、自然災害によって被害を受ける恐れのある区域を可視化した地図です。主に市区町村が作成・公表しており、対象とする災害の種類ごとに種類があります。

ハザードマップの種類	説明
洪水ハザードマップ	河川の氾濫時に、どのエリアがどの程度の深さで浸水するかを表示。
土砂災害ハザードマップ	急傾斜地等で、土石流やがけ崩れが起こる危険があるエリアを示す。
高潮ハザードマップ	台風や高潮によって海水が陸地に流れ込む可能性のある区域を表示。
雨水ハザードマップ	下水処理能力を超える豪雨により、都市部で起きる「内水氾濫」の危険地域。
津波ハザードマップ	大地震発生時の津波による浸水範囲や避難ルートを示す。

ご存知の方も多いと思いますが、各自治体のホームページ（防災・都市整備のページ）、国土交通省「ハザードマップポータルサイト」でご自身のエリアをご確認いただけます。

特に今年はハザードマップが見直されたようで、特に見ていただきたいのが浸水想定区域と土砂災害警戒区域です。例えば、浸水想定区域のカテゴリーは「0.0～0.5m(大人の膝までつかる程度)」、「0.5～3.0m(1階の軒下までつかる程度)」、「3.0～5.0m(2階部分までつかる程度)」、「5.0～(2階の屋根以上が浸水)」の4つですが、区域が変わると、不動産価格、不動産取引に影響が出てきます。

1. 不動産価格の下落リスク

改定によって「浸水想定区域」や「土砂災害警戒区域」に指定されると、物件価格が下がる可能性が高いです。購入希望者への影響や時には入居者の賃貸需要にも影響します。

2. 不動産投資ローンへの影響

一部の金融機関では、ハザードマップに基づき対象エリアを融資対象外とする動きが出ております。また、担保評価の引き下げや、融資期間の短縮・金利上昇といった形で融資条件が厳しくなるケースもあります。

3. 火災保険料の上昇・引き受け拒否リスク

保険会社もリスクエリアに対して厳しくなっており、火災保険や水災補償の保険料が上がる、あるいは保険自体が引き受け不可になることがあります。オーナーにとってはランニングコストの上昇要因となります。

今一度、物件をお持ちのオーナー様はご自身が所有されている不動産のエリアの最新のハザードマップをご確認いただくと良いと思います。

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

7月 特選実需物件のご紹介！



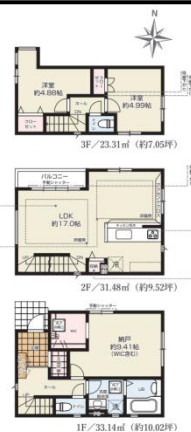
区分マンション
桜台駅 徒歩8分
氷川台駅 徒歩10分
専有面積:58.86㎡
1995年12月築
RC造地上7階・2階部分
2DK+S
普通賃借権
3,680万円
開進第三学区



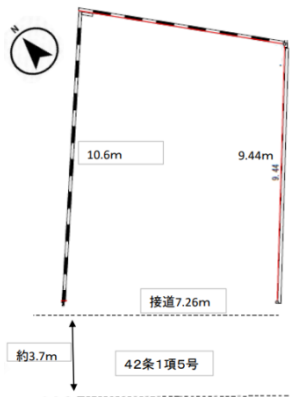
区分マンション
新桜台駅 徒歩4分
専有面積:75.13㎡
2000年3月築
RC7階建2階部分
3LDK+WIC
2025年8月末工事完了予定
7,499万円
リノベーション



新築戸建
桜台駅 徒歩4分
土地面積:52.14㎡
延べ面積:84.38㎡
2025年7月末完成予定
木造3階建
3LDK+S+2バルコニー
6,980万円



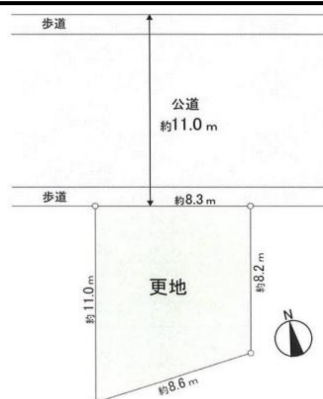
新築戸建
小竹向原駅 徒歩5分
土地面積:77.59㎡
延べ面積:87.93㎡
2025年3月上旬
木造3階建
2SLDK(17帖)
7,499万円
車庫有り



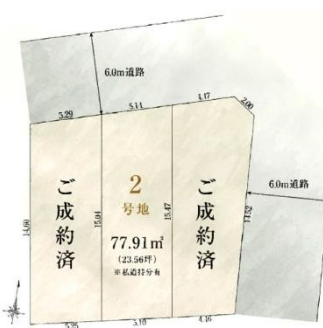
土地
大山駅 徒歩12分
千川駅 徒歩12分
土地面積:71.33㎡(21.57坪)
建ぺい率60%、容積率160%
南西側幅員3.7m、接道7.26m
5,800万円
建築条件なし



土地
豊島園駅 徒歩7分
土地面積:323.38㎡
(97.82坪)
建ぺい率50%、容積率100%
15,900万円
広い間口
上物あり(築2003年)

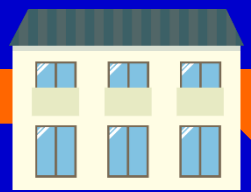


土地
新江古田駅 徒歩3分
土地面積:79.50㎡(24.04坪)
建ぺい率60%、容積率150%
北側幅員11m、接道約8.3m
6,680万円



土地(小竹町)
小竹向原駅 徒歩7分
江古田駅 徒歩10分
土地面積:77.91㎡(23.56坪)
建ぺい率60%、容積率150%
北側幅員6.0m、接道5.14m
7,730万円
建築条件付き

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



7月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
立川市曙町1丁目
立川駅 徒歩8分
土地:102.24㎡(30.93坪)
建物:192.59㎡(58.26坪)
2005年1月(築20年)
RC造3階建て
12,900万円(税込)
想定利回り5.74%



一棟アパート
杉並区堀之内2丁目
方南町駅 徒歩9分
土地:113.25㎡(34.26坪)
建物:111.62㎡(33.76坪)
2016年4月(築9年)
木造2階建て
14,180万円(税込)
想定利回り5.6%



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:56.1㎡(坪)
建物:80.19㎡(坪)
1991年11月(築11年)
RC造陸屋根5階建
22,800万円(税込)
想定利回り6.66%



一棟マンション
練馬区豊玉上2丁目
桜台駅 徒歩3分
土地:97.53㎡(29.5坪)
建物:318.29㎡(67.42坪)
1983年11月(築42年)
RC造4階建地下1階
15,980万円(税込)
想定利回り5.5%



一棟マンション
練馬区氷川台2丁目
氷川台駅 徒歩12分
土地:487.07㎡(147.34坪)
建物:378.59㎡(205.27坪)
2018年9月(築6年)
RC造4階建
49,500万円(税込)
想定利回り4.58%



一棟アパート
練馬区豊玉南1丁目
沼袋駅 徒歩14分
土地:110.07㎡(33.29坪)
建物:201.54㎡(60.96坪)
2025年10月(新築)
木造3階建て
14,880万円(税込)
想定利回り6.0%



一棟アパート
豊島区南長崎3丁目
南長崎駅 徒歩9分
土地:129.31㎡(39.11坪)
建物:134.48㎡(40.68坪)
1985年8月(築40年)
木造スレート葺2階建
9,000万円(税込)
想定利回り5.70%



一棟マンション
豊島区高松1丁目
要町駅 徒歩6分
土地:98.07㎡(29.67坪)
建物:213.55㎡(64.60坪)
2025年12月(新築)
RC地上5階建
34,450万円(税込)
想定利回り4.01%

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』をご存知ですか？

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【〇〇】 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【〇〇】 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【〇〇】 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に伴う更新手続きは、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 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。少人数でアットホームな雰囲気で行っております。

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

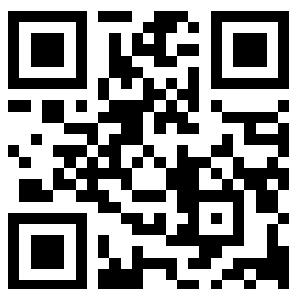
2025年7月26日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

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