

”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 4月号 ～


4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「小さなラーメン激戦区」
- 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

仕事のやり方が変わる「ClaudeCode」

今回のヤジマガジンの内容は、もしかしたらなじみがない人が多いかもしれませんが、久々にすごいと思うことがあったので書かせてください。AIについてです。

ChatGPTが登場したのが2022年11月で、私がヤジマガジンでご紹介したのが2023年4月ですのでちょうど3年前になります。そこからいろいろな会社からAIが生まれて、すっかりツールとして定着してきました。そして先日、ClaudeCodeという、AIを複数使いこなすAIエージェントが誕生しました。これがたぶん！？すごいと感じています。

30年前？、ワード、エクセル、パワーポイントを使えないと仕事にならないなと感じた、あの時と同じ感覚です。しかも使えないと出せる成果の差が段違いだろうという感覚があります。(必要な恐怖はとても大事です。)

と書いていても、いま私はまったく使えません。勉強の入り口に立ったばかりという感じですので皆さんと同じです。ここから覚えていかねばなりません。

いろいろなやり方があると思いますが、まず新しいことを覚えるときには、本を買います。本を2,3冊読むのと平行して、その新しい物事に入門していきます。ここでは、不安よりも楽しい気持ちの方が強いです。そのうちに壁がでてきて進まなくなるのですが、ここを乗り越えられるかどうか新しい物事が身に付く分岐点です。ノウハウ的なものであれば最後に自分でまとめておけば後日使えるのですが、今回のようにAI技術の場合は、日々の仕事などで活かしていかないと身に付くことは難しいと感じています。

しかし、AIの場合は、いろいろなツールが日々生まれてくるので、これだというものなかなかつかみにくかったです。が、いまはClaudeCodeのようなAIエージェントが主流になると確信しています。

正直新しい技術(今回で言うとAIスキル)を身に付けることは難しいです。でもチャレンジしています。まったく具体的に書けないもどかしさもありますが、新しいことにチャレンジすることは良いことだということで、ヤジマガジンに記録しておきます。きっと一年後には、また新しいAI技術に驚いているでしょう。



そしてAIで感じるのは、やっぱり人の想像力と創造力が大切だということです。どんなにツールが優れていても、良い未来を創るためのイメージは人間しかできません(少なくともいまの段階では)。変化の激しい、どちらかというと、エゴや人から奪うことが強くなってきたこの時代だからこそ、人とのつながりや地域密着を大事にしていきたい私たちとして、より良い未来を描き形作れたら嬉しいです。



株式会社矢島不動産管理
代表取締役 矢島 健太郎

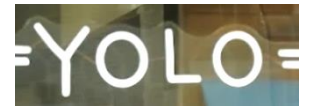
CPM(米国不動産経営管理士)
CCIM(米国不動産投資顧問)
不動産コンサルティングマスター
宅地建物取引士
相続支援コンサルタント

特集「ラーメン好きがわざわざ通う街・江古田」

西武池袋線「江古田駅」周辺は、日本大学藝術学部、武蔵大学、武蔵野音楽大学が徒歩圏内にある学生の街として知られています。学生の多い街にはラーメン店が集まりやすいものですが、江古田の場合はそれだけではありません。実はラーメン好きの間では「**小さなラーメン激戦区**」として知られ、SNSなどでも話題の店が多いエリアになっています。

その理由の一つは、個性の強いラーメン店がコンパクトな街に集まっていることです。江古田の駅周辺を歩くだけでも、さまざまなスタイルのラーメンに出会うことができます。

比較的新しいお店ながらラーメン好きの間で評価が高いのが「YOLO」。スープと麺のバランスがよく、丁寧に作られた一杯を味わえると評判です。落ち着いてラーメンを楽しみたい大人のファンも多く訪れています。



個性派として知られているのが「ヤマン」。

店内にはレゲエが流れ、ジャマイカ文化を感じさせる独特の雰囲気。

スパイスを効かせたメニューなど、ここでしか味わえないラーメンを楽しむことができます。



煮干し系ラーメンで人気なのが、ちゃん系の「なぎちゃんラーメン 江古田店」。



煮干しの旨味をしっかりと効かせたスープは、どこか懐かしさもあがりながらクセになる味わい。なんと24時間営業ということで、朝早くから夜遅くまで賑わいを見せています。

ガッツリ系ラーメンとして知られているのが「鷹の目 江古田店」。



いわゆる二郎インスパイア系で、山のように盛られた野菜と太麺、濃厚なスープが特徴です。食べ応えのある一杯を求めて訪れるファンも多く、学生だけでなく社会人のラーメン好きにも支持されています。



また、家系ラーメンの人気店として知られるのが「五十三家」。

豚骨醤油の濃厚なスープと太麺の組み合わせは、いわゆる家系ラーメンの王道スタイル。

ご飯と一緒に楽しむ人も多く、しっかり食べたい時に選ばれる一杯です。



さらに江古田には、ミシュランガイドのビブグルマンにも掲載されたことのある、

「麵や金時」もあります。丁寧な仕込みで知られる実力店で、遠方から訪れるラーメンファンも少なくありません。

こうして見ると、江古田のラーメン店には「煮干し系」「家系」「二郎系」など、さまざまなスタイルがそろっています。学生の街というイメージとは少し違い、SNSなどで評判を聞いて訪れる社会人のラーメン好きも多く、ラーメン文化の奥深さを感じられる街でもあります。

池袋のラーメン激戦区から電車でわずか数分。その少し外側にある江古田は、ラーメン好きにとって“知る人ぞ知る楽しみの街”なのかもしれません。

街を歩きながら、自分のお気に入りの一杯を探してみるのも江古田ならではの楽しみです。

個人的には、最近あまり見ない「細麺」が食べたい限り・・・お店、待ってます！



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

「見栄え」で決まる部屋づくり “原状回復だけ”では決まらない部屋に 床材から変える、内装の見栄え戦略

現在の賃貸市場では、入居者の多くがポータルサイトの写真で物件を比較するため、写真で魅力的に見える内装づくりが重要になっており、これまでのように「退去後に原状回復だけ行えば次の入居者が決まる」という時代は終わりつつあります。

ポータルサイトやSNSで物件を比較する入居者が増える中、メラビアン「7-38-55の法則」であるように第一印象となる室内の見栄えは、入居の決め手として55%の割合を占めています。特に表装(床、壁紙、設備機器)の印象が物件を決める大きな要素となります。

部屋の印象を左右する「床材」

室内で最も面積が広く、入居者の視線に入りやすいのが床です。床材を変えるだけで、同じ間取りでも部屋全体の印象は大きく変わり、内見者の印象をも左右します。賃貸住居で使う床材はクッションフロア、フロアタイル、フローリングの3つです。簡単に特色を比較すると以下の表になります。



比較表

床材	価格	高級感	水への強さ	傷	賃貸での用途
クッションフロア	◎安い	△	◎	△	水周り・低コスト
フロアタイル	○	○	◎	○	リノベ物件
フローリング	△高い	◎	△	△	中～高級賃貸

フロアタイルとは塩化ビニル(PVC)素材で作られた、リアルな木目や石目調のデザインが施された硬質の床タイルです。クッションフロアより強度が高く、フローリングより安価なため、近年はフロアタイルで施工する物件が増えています。

また、壁紙も高額なグレードを選ばなくても、量産品の中から色味や柄を工夫して選ぶだけで室内の印象は大きく変わります。さらに、壁や床を綺麗にすると通気口やコンセント、スイッチなどの古さが目立つこともありますので、小さな備品交換も同時に行うのがおすすめです。



原状回復から「価値回復」へ

資材価格の上昇や入居者ニーズの変化により、賃貸住宅の修繕は「元に戻すだけ」の原状回復から、部屋の価値を高める修繕へと変わりつつあります。床材など目に見える部分の見栄えを整えることが、空室期間の短縮や入居率向上につながる可能性が高いので今後はコストだけでなく、見栄えと耐久性のバランスを考えた内装選びが重要になっていきます。

原状回復や内装の見直しについてお悩みの際は、ぜひお気軽にご相談ください。

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

不動産投資を左右する資金調達 金融機関の特徴と選び方

不動産投資を成功させる鍵は、物件選びと同じくらい「出口戦略」と「資金調達」にあります。特に、これから投資を始める方や規模を拡大したい方にとって、最も気になるのは「どの金融機関から、どのような条件で融資を引けるか」ではないでしょうか。

今回は、主要な金融機関の特徴と、目的に合わせた選び方について解説します。

不動産投資の成否を分ける「金融機関」選び



不動産投資の目的は人それぞれです。

キャッシュフロー重視・**所得税の節税重視**・**相続対策重視** など、

これらの目的を達成するためには、自分の属性や狙う物件種別に合った「パートナー」となる銀行を選ぶ必要があります。

各金融機関の強みと特徴

現在、不動産融資でアクティブな金融機関には、それぞれ以下のような特性があります。

Y銀行	O銀行
新築物件への融資に非常に強く、「コバナンツ融資(特約付き融資)」を活用することで市場でもトップクラスの低金利を実現しています。	築10年以内の物件を得意としています。金利水準は非常にリーズナブルで、使い勝手の良さが魅力です。
特徴 フルローンが可能で、自己資金を抑えつつレバレッジをかけられます。資産価値の高い新築を長期保有し、安定した経営を目指す方に最適です。	特徴 フルローン相談が可能。Y銀行ほどハードルが高くないケースもあり、築浅中古を狙う際のファーストチョイスになります。
S銀行	ノンバンク系
法定耐用年数を超えたような築古物件でも、収益性が高く土地の評価が高ければ30年～35年の長期融資を組めるのが最大の特徴です。	柔軟な審査とスピード感。銀行が融資を躊躇するような、個性的な物件でも高利回りな物件なら対応してくれるケースがあります。
特徴 フルローンに加え、諸費用分までカバーする「オーバーローン」の相談も可能。手元資金を温存しながら、キャッシュフローを爆発させたい投資家に向いています。	特徴 金利は高めですが、審査スピードが早く、利回りさえ回れば融資が通る柔軟さがあります。一般的に20%程度の自己資金を求められることが多いです。

あなたに最適な「戦略」を一緒に考えましょう

「金利が低いからY銀行が良い」とは限りません。

例えば、節税が目的なら減価償却が取りやすい物件に強い銀行、現金を増やしたいならS銀行のように融資期間を長く取れる銀行が有利になります。

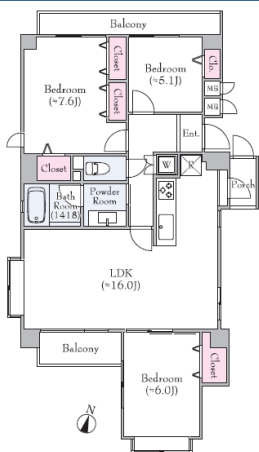
「自分の年収や資産でどこまで融資が可能か」
「この物件はどの銀行に持ち込むべきか」

不動産投資の融資情勢は日々変化しています。一人で悩まず、まずはプロに相談してみませんか？
投資目的を伺ったうえで、金融機関の選定から収支シミュレーションまでサポートいたします。
お気軽にご相談ください。



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

4月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
 氷川台駅 徒歩8分
 専有面積: 75.59㎡(22.86坪)
 1987年4月築
 鉄筋コンクリート造3階建
 3階 3LDK
5,498万円



中古マンション
 新江古田駅 徒歩1分
 専有面積: 75.35㎡(22.79坪)
 1974年6月築
 鉄筋コンクリート造7階建
 4階 3SLDK
6,199万円



中古マンション
 練馬駅 徒歩9分
 専有面積: 61.48㎡(18.59坪)
 2009年1月築
 鉄筋コンクリート造29階建
 6階 2LDK
8,480万円



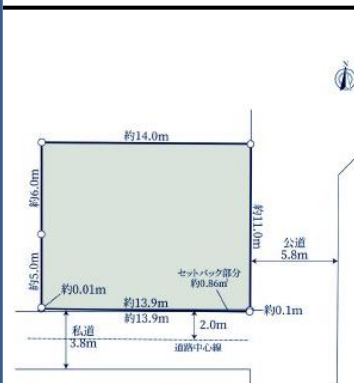
中古マンション
 桜台駅 徒歩4分
 専有面積: 81.43㎡(24.63坪)
 2002年2月築
 鉄骨・鉄筋コンクリート造9階建
 3階 3LDK
1億2,480万円



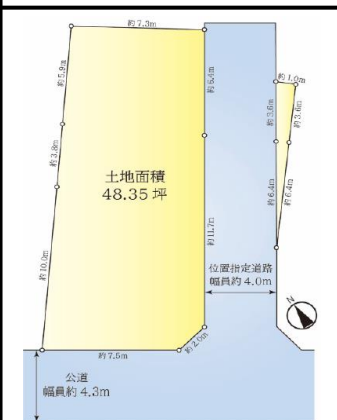
★新築戸建て★
 桜台駅 徒歩4分
 建物面積: 110.15㎡(33.32坪)
 土地面積: 110.45㎡(33.41坪)
 2026年1月完成
 木造2階建3SLDK
 駐車場付き
1億1,680万円



★中古戸建て★
 中村橋駅 徒歩10分
 建物面積: 86.12㎡(26.05坪)
 土地面積: 75.49㎡(22.83坪)
 2002年築 東急ホーム施工
 木造2階建 3LDK
 ★令和8年1月リフォーム履歴あり★
6,990万円



売土地
 小竹向原駅 徒歩5分
 土地面積: 155.86㎡(47.14坪)
 建蔽率70%容積率200%
 接道幅員: 東側5.8m、南側3.8m
1億6,680万円
 ※2分割相談可能



売土地
 東長崎駅 徒歩6分
 土地面積: 165.18㎡(49.96坪)
 建蔽率60%容積率172%
 上物有 木造2階建て
 東南側: 幅員約4.0m(位置指定道路)
 南西側: 幅員約4.3m(公道)
1億6,500万円

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

4月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
 中野区江原町3丁目
 新江古田駅 徒歩7分
 東長崎駅 徒歩11分
 土地:213.13㎡(64.47坪)
 建物:366.53㎡(110.87坪)
 1973年5月築
 鉄筋コンクリート造4階建
18,500万円(税込)
 想定利回り6.4%
 土地坪単価286万円



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月完成予定
 RC造地下1階・地上4階建
15,750万円(税込)
 想定利回り5.0%
 満室稼働中



一棟マンション
 板橋区大谷口北町
 小竹向原駅 徒歩12分
 土地:121.75㎡(36.82坪)
 建物:261.27㎡(79.03坪)
 1993年3月築
 鉄骨造3階建
14,000万円(税込)
 想定利回り5.16%
 大規模修繕工事済



一棟マンション
 埼玉県本庄市けや木3丁目
 本庄駅 徒歩16分
 土地:1013㎡(306.43坪)
 建物:736㎡(222.84坪)
 2002年9月築
 鉄筋コンクリート造2階建
12,800万円(税込)
 想定利回り7.47%
 土地評価41%
 2LDK12戸



一棟アパート
 西東京市住吉町3丁目
 ひばりヶ丘駅 徒歩8分
 土地:118.68(35.90坪)
 建物:198.75㎡(60.12坪)
 2026年1月築
 木造3階建(1K×9戸)
12,387万円(税込)
 想定利回り6.5%
 全室申込み済



一棟アパート
 江戸川区南小岩7丁目
 小岩駅 徒歩10分
 土地:145.35㎡(43.97坪)
 建物:169.76㎡(51.35坪)
 2003年3月築
 木造2階建
8,600万円(税込)
 想定利回り6.75%
 土地評価60%



一棟アパート
 所沢市東所沢5丁目
 東所沢駅 徒歩7分
 土地:162.60㎡(49.18坪)
 建物:323.75㎡(97.93坪)
 1989年5月築
 SRC造地下1階・地上3階建
4,980万円(税込)
 想定利回り9.70%
 土地評価50%



一棟アパート
 柏市八幡町1431番
 柏駅 徒歩18分
 土地:151.51㎡(45.83坪)
 建物:97.46㎡(29.48坪)
 2015年6月築
 軽量鉄骨造2階建
3,255万円(税込)
 想定利回り6.1%
 パナソニックホームズ施工
 土地評価51%

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「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、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!

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4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