

”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 5月号 ～


5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



## BBB 今月の主な内容 BBB

- P1 今月の一言
- P2 特集「不調な5月にセラピー」
- 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

## 信念とチャレンジが未来を創る

皆さんにも、きっと心に残る有名人や偉人の言葉があるのではないのでしょうか。

私自身にも何人かおりますが、アスリートの中ではイチロー氏の言葉にいつも深く心を動かされます。

最近読んだ記事の中で、イチロー氏はこのように語っていました。

『今取り組んでいること、自分が信じてやっていることが正解かどうかなんて今は分からない。特に正解かどうかは、わかるのがすごく遅いものですよね。正解かどうか分からないけれど、信念を持って取り組むということがすごく大事で。正解ではなかったとしても、それはそれで次に生かす。それが『生きること』だと思うので。(イチロー)』

この考え方は仕事に通じるものがあると感じています。大切なのは、自分の軸をしっかりと持っていること。この軸がないと、人の言われることに流されやすく、結果的に正解か不正解かの判断がつけられない状態で終わってしまいます。

不正解でも、次の仮説を考えてゴールを目指していけば、結果的に成功へ近づいていきます。さらに大切なのはしっかりと結果を出せるように決めたことを全力でやることです。

3月より私自身がチャレンジしていることがあります。それが、東京駅丸の内出口から徒歩1分という立地に開設した、「丸の内コンサルティングオフィス」です。

最近、相続や不動産投資に関するご相談が増えてきましたが、その中で「もっとアクセスしやすい場所で、より多くの方のお役に立ちたい」という思いから、この拠点を立ち上げました。その結果、都心で働く方々はもちろん、地方の投資家の方々からもご相談をいただく機会が増えてきています。

失敗を恐れなくてチャレンジしていく姿勢を当社の文化として、まずは私自身がしっかりと体現していきたいと考えております。



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「なんとなく不調な5月に。心と体を整える“〇〇セラピー”」

新しい環境や生活リズムの変化に少し慣れてきた頃、「なんとなく疲れが抜けない」「やる気が出ない」と感じることはありませんか。

いわゆる「五月病(五月病)」と呼ばれるこの時期は、心も体もゆらぎやすい季節。そんなときは、日常にちょっとした“セラピー”を取り入れてみるのも一つの方法です。

今回は、気軽にできるものを中心にをご紹介します。

### まずは気持ちをゆるめるセラピー

#### 【アロマセラピー】

好きな香りを楽しむことで、気分をリラックスさせる方法です。ラベンダーや柑橘系の香りは、気分転換にもぴったり。お部屋に香りを広げたり、ハンカチに少し垂らすだけでも気軽に取り入れられます。



#### 【音楽セラピー】

ゆったりした音楽や、好きな曲を聴く時間をつくるだけでも、心が落ち着きます。通勤時間や寝る前など、“ながら”で取り入れやすいのも魅力です。



### 自然の力を取り入れるセラピー

#### 【森林セラピー】

公園や緑の多い場所をゆっくり歩くだけでも、気分がすっきりすると言われています。新緑が気持ちいい5月は、特におすすめの季節です。

#### 【日光浴セラピー】

朝の光を浴びることで、体内リズムが整いやすくなります。ベランダに出る、少し早く家を出るなど、無理のない範囲で取り入れてみましょう。



### 気持ちを整えるセラピー

#### 【書くセラピー(ジャーナリング)】

頭の中にあることを紙に書き出すことで、気持ちの整理につながります。うまく書こうとせず、思いつくまま書くのがポイントです。



#### 【マインドフルネス】

「今この瞬間」に意識を向けることで、不安やストレスを和らげる考え方です。深呼吸をするだけでも、気持ちが少し落ち着きます。



セラピーと聞くと特別なことのように感じますが、どれも日常の中で無理なく取り入れられるものばかりです。

「少し気持ちいい」「ちょっと楽になった」

そんな小さな変化を大切にしながら、自分に合った方法を見つけみてください。

5月のゆらぎやすい時期を、心地よく乗り切りましょう！



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

## 【2026年4月施行】区分所有法改正とは？ マンション市場が変わる重要ポイント

2026年4月に施行される区分所有法改正は、日本のマンション市場に大きな影響を与える制度変更です。特に「老朽化マンション問題」や「所有者不明問題」といった、これまで解決が難しかった課題に対応する内容となっています。本記事では、改正のポイントと実務への影響をわかりやすく解説します。

### ■ 改正の背景

近年、日本では築40年以上のマンションが急増しています。それに伴い、以下のような問題が深刻化しています。

所有者の高齢化・相続未整理

所有者不明・連絡不能の増加

修繕や建替えの合意形成が困難

これらの課題により、「管理不全マンション」が社会問題となっていました。今回の改正は、このような状況を改善することを目的としています。

### ■ 主な改正ポイント

所有者不明でも意思決定が可能に	これまで、区分所有者の一部が所在不明の場合、総会決議が進まないケースがありました。改正後は一定の条件下で、所在不明者を除外して意思決定が可能となります。
建替え・売却のハードル緩和	従来は高い賛成割合が必要だった建替え決議について、実質的な要件が緩和されます。また、敷地売却などの選択肢も現実的になります。
管理の実効性向上	改正により、管理組合がより実務的に機能しやすくなります。修繕や維持管理が進みやすくなり、建物の資産価値維持に寄与します。

### ■ 市場への影響

管理格差の拡大

今後は「立地」だけでなく「管理の質」が価格に大きく影響します。適切に運営されているマンションは価値が維持・向上し、そうでない物件は下落リスクが高まります。

投資判断の高度化

区分マンションを購入される場合は以下の点を重視する必要があります。  
**管理組合の活動状況・修繕積立金の水準・所有者の把握状況・長期修繕計画の有無**

### ■ 注意点・リスク

改正により市場は改善される一方で、以下のリスクも存在します。

管理不全物件の価値下落

修繕費用の一時金増加

合意形成トラブルの増加

2026年の区分所有法改正は、マンション市場のルールを大きく変える転換点です。

**意思決定の柔軟化**   **再生・建替えの促進**   **管理品質の重要性向上**

今後は「どのマンションを選ぶか」だけでなく、「どのように管理されているか」が資産価値を左右する時代になります。



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



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

## その不動産、子どもに残せますか？ 相続で困らないための“保有と整理”の判断基準

制度改正や金利動向の変化により、不動産オーナーを取り巻く環境は大きく変化しています。特に一棟収益物件をお持ちの場合、「保有し続けるべきか、それとも整理すべきか」という判断は、相続を見据えるうえで避けて通れないテーマです。今回は、実務の現場で多く見られる事例を踏まえながら、不動産の持ち方をどのように見極めるべきかを整理します。



不動産は分割が難しく、評価と実態が乖離しやすい資産です。とりわけ一棟物件は収益資産であると同時に、管理や修繕を伴う“事業”でもあるため、相続時には引き継ぐ側の負担が問題となるケースが少なくありません。

重要なのは、「今の収益」ではなく「将来も維持できるか」という視点で資産を捉えることです。

実務上、課題となりやすいのは、将来的な修繕負担に対して収益力が見合っていない物件や、空室の長期化により収益が不安定な物件です。これらは現時点で問題が顕在化していなくても、相続を契機に一気に表面化する傾向があります。

一方で、安定した需要が見込め、修繕計画や資金計画が整理されている物件は、次世代にとっても運用しやすい資産となります。したがって相続対策においては、「すべて残す」のではなく、資産全体を俯瞰しながら、残すべきものと見直すべきものを整理する視点が不可欠です。

### 「保有継続」と「整理検討」の判断視点

観点	保有継続に適する状態	整理を検討すべき状態
収益性	稼働が安定し収益が確保されている	空室が長期化し不安定
将来負担	修繕計画が明確	修繕費の見通しが立たない
財務	返済と収支のバランスが良好	返済負担が重い
市場性	需要が見込める立地	需要低下の懸念
権利関係	完全所有権	借地権や共有持分等

不動産は「残すこと」そのものではなく、「円滑に承継できる状態にしておくこと」が重要です。環境変化が進む今こそ、保有と整理の判断を先送りせず、資産全体の見直しを行うことが求められます。

当社では、収益物件の分析から相続を見据えた資産整理まで、実務に基づいたご提案を行っております。現状の把握からでも、お気軽にご相談ください。

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

# 5月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション  
練馬駅 徒歩7分  
専有面積:70.84㎡(21.42坪)  
2005年2月築  
鉄筋コンクリート造6階建  
5階 2LDK  
**8,100万円**



中古マンション  
東長崎駅 徒歩4分  
専有面積:55.04㎡(16.64坪)  
1997年7月築  
鉄筋コンクリート造6階建  
5階 2LDK  
**7,180万円**



中古戸建て  
小竹向原駅 徒歩3分  
建物面積:102.43㎡(30.98坪)  
土地面積:110.0㎡(33.27坪)  
2017年1月築  
木造2階建4LDK  
**1億2,980万円**



★新築戸建て★  
江古田駅 徒歩4分  
建物面積:114.06㎡(34.50坪)  
土地面積:63.64㎡(19.25坪)  
2026年4月中旬完成  
木造3階建 2SLDK  
**9,799万円**



中古戸建て  
中村橋駅 徒歩12分  
建物面積:140.39㎡(42.46坪)  
土地面積:110.77㎡(30.41坪)  
1995年築  
木造・鉄筋コン地下1階付  
2階建3LDK+車庫  
**8,680万円**



借地権付き中古戸建て  
千川駅 徒歩5分  
建物面積:115.89㎡(35.05坪)  
土地面積:124.92㎡(37.78坪)  
2012年築  
木造2階建 3LDK  
**8,499万円**



売土地  
落合南長崎駅 徒歩7分  
土地面積:132.22㎡~197.82㎡  
建蔽率50%容積率100%  
接道幅員:南側3.7m~3.9m公道  
**1億1,990万円~  
1億3,680万円**



売土地  
椎名町駅 徒歩8分  
土地面積:64.29㎡(19.44坪)  
建蔽率60%容積率200%  
現況:更地  
接道幅員:北側4.2m公道に6.5m接道  
**7,980万円**

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

# 5月 特選投資物件のご紹介!



**アパート**  
 練馬区豊玉北1丁目  
 新江古田駅 徒歩8分  
 土地:122.65㎡(37.10坪)  
 建物:115.90㎡(35.05坪)  
 2019年1月築  
 木造2階建  
**13,400万円(税込)**  
**想定利回り5.23%**  
 ハーモニータラスシリーズ



**マンション**  
 豊島区长崎6丁目  
 東長崎駅 徒歩8分  
 土地:254.11㎡(76.86坪)  
 建物:1120.10㎡(338.82坪)  
 1990年4月築  
 鉄筋コンクリート7階建  
**53,000万円(税込)**  
**想定利回り5.28%**



**アパート**  
 府中市白糸台5丁目  
 武蔵野台駅 徒歩6分  
 土地:446.3㎡(135.00坪)  
 建物:348.6㎡(105.45坪)  
 2011年6月築  
 軽量鉄骨造2階建  
**12,800万円(税込)**  
**想定利回り6.14%**  
 想定土地積算90%以上



**戸建(賃貸中)**  
 練馬区桜台4丁目  
 桜台駅 徒歩6分  
 土地:76.82㎡(23.23坪)  
 建物:112.19㎡(33.93坪)  
 1988年7月築木造2階建  
**5,350万円(税込)**  
**想定利回り4.03%**  
 土地値以下



**アパート**  
 朝霞市東弁財3丁目  
 朝霞台駅 徒歩7分  
 土地:156.27㎡(47.27坪)  
 建物:100.96㎡(41.33坪)  
 2010年3月築  
 木造2階建  
**7,480万円(税込)**  
**想定利回り5.35%**  
 土地積算56%



**新築アパート**  
 練馬区豊玉北3丁目  
 桜台駅 徒歩5分  
 練馬駅 徒歩9分  
 土地:108.83㎡(32.92坪)  
 建物:190.13㎡(57.51坪)  
 2026年9月完成予定  
 木造3階建  
**16,700万円(税込)**  
**想定利回り5.30%**



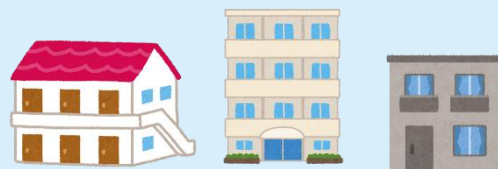
**新築アパート**  
 練馬区貫井2丁目  
 富士見台駅 徒歩8分  
 土地:166.51㎡(50.36坪)  
 建物:334.73㎡(101.25坪)  
 2026年9月完成予定  
 木造3階建  
**24,700万円(税込)**  
**想定利回り6.00%**



**新築アパート**  
 練馬区桜台1丁目  
 新桜台駅 徒歩4分  
 土地:107.43㎡(32.49坪)  
 建物:175.72㎡(53.15坪)  
 2026年4月完成予定  
 木造3階建  
**14,760万円(税込)**  
**想定利回り6.00%**  
 土地積算29.8%

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。

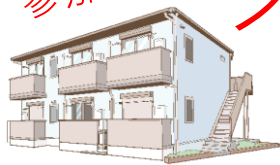
矢島不動産管理

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

参加無料！



# 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5月30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