

”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 6月号 ～



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「暑熱順化のススメ」
- 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 特選 マイホーム物件情報
- P8 特選 投資物件情報
- 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

大好きな5月の新緑と海風の香りと

それぞれに好きな月はあると思いますが、なかでも私は5月が大好きです。ぬくぬく・ぽかぽか日が増え、吹く風も気持ちよくて、たぶん私にとって5月は一年で1番好きな季節かもしれません。

特に、桜が散ったあとに新緑が芽吹き、若葉色の木々が広がっている景色を見ると、これから命が湧き出してくるような感じをうけるのです。その若葉色の葉に太陽が差し込むと、これがまた綺麗で「いい季節だなあ」と思わず感じ入ってしまいます。

そんな中、今年のGWは、母方の田舎である伊豆の下田へ出かけることができました。

たいてい渋滞を避けて夜中に出発することが多いのですが、下田に着くと、まずふわっと海風が香ってくる、その瞬間が私は大好きです。周りは暗くてもしっかりと潮のにおいで歓迎されているような気持ちになります。

家にあがると、まずお仏壇にご挨拶をします。そして朝ご飯は、干物と味噌汁を頂く。昔と変わらない食卓に座ると、そこで昔食べたものや話したこと、夏にはよく甲子園がつけっぱなしで流れていたな、など記憶がよみがえります。

お墓参りにも行けました。みんなでお墓をきれいにし、水をかけ、手を合わせてお参りをします。昔はまだ小さかった子どもたちが、今では大人になり、率先して手伝ってくれる。その姿を見ると、昔のことを思い出し、思わず目頭が熱くなります。

田舎に帰ると、自分にも小さな頃があったのだということを、あらためて思い出させてくれます。この場所で、あんなことをして遊んだ。こんなこともして遊んだ。そうした一つひとつの記憶が、今の自分をつくってくれているのだと思い、心から感謝です。ゆっくりと過ごすことができ、今年のGWはとてありがたい時間で充電させて頂きました。



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



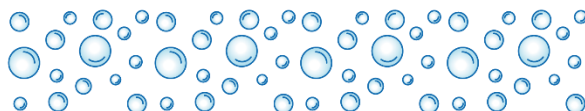
特集「健やかな身体は、安定経営の第一歩 ——「暑熱順化」のススメ」

近年、日本の夏は「災害級」とも称される過酷な暑さが続いています。アパートやマンションを所有されるオーナー様にとって、夏はエアコンの不具合対応や敷地内の環境整備など、現場の状況に気を配る場面が増える季節です。



ご自身で物件の様子を見に行かれるオーナー様はもちろん、遠方から管理状況を見守られているオーナー様にとっても、「ご自身の健やかな身体」は、大切な資産を守り抜くための最も重要な経営資源です。今回は本格的な夏を前に今すぐ始めたい、身体の備え「暑熱順化(しょねつじゅんか)」についてお伝えします。

「身体の備え」が経営リスクを回避する



暑熱順化とは、身体を徐々に暑さに慣らしていくことです。私たちは暑さを感じると、汗をかいてその気化熱で体温を下げようとします。しかし、身体が暑さに慣れていない時期は発汗のタイミングが遅れ、効率よく熱を逃がすことができません。

特に梅雨明け直後の急な気温上昇時は、熱中症のリスクが最も高まります。もし、この時期にオーナー様が体調を崩されてしまえば、大切な物件への目配りや、緊急時の判断に支障をきたしかねません。事前の「身体の備え」は、賃貸経営における重要な「リスク管理」のひとつと言えるのです。



今日からできる「発汗トレーニング」



暑さに強い身体を作るために、日常生活で無理なく取り入れられる習慣をご紹介します。

「やや暑い」環境で汗をかく 1日30分程度のウォーキングや、日常の買い物で意識的に階段を使うなど、じんわり汗をかく機会を作りましょう。

入浴で体温調節機能を整える シャワーだけで済ませず、ぬるめのお湯に浸かる習慣をつけましょう。発汗を促すことで、身体のセンサーが正常に働くようになります。

「現場」を想定した環境づくり 室内では冷房を使いすぎず、外気温との差に身体を少しずつ慣らしておきます。また、空室のエアコン試運転を今のうちに行っておくことも、ご自身の暑さ対策と設備の動作確認を兼ねた、有効な「備え」になります。



この夏を健やかに乗り切っていただきたいという願いは、全てのオーナー様に対して共通です。もし、夏場の現地確認がご負担に感じられたり、遠方の物件が気がかりな際は、どうぞお気軽に私たちプロにご相談ください。

オーナー様の「代わりの目」となり、大切な資産をお守りいたします。



マンション・アパートを管理して気になることはお気軽にご相談ください

賃貸管理コーナー



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

中東情勢が賃貸経営に与える影響とは？ ～防水工事・水回り設備高騰時代に備える資産防衛～

近年、中東の地政学リスクが世界経済へ大きな影響を与えています。一見、日本の賃貸経営とは無関係に思える中東情勢ですが、実際には原油価格・建築資材・設備機器価格へ直結しており、オーナー様の収支にも影響が広がっています。特に現在、賃貸経営では「防水工事費の上昇」「給湯器・水回り設備の高騰や品薄」「修繕費増加」などが大きなテーマになっています。



防水工事費が上昇している理由

マンション・アパートの維持管理で欠かせない防水工事。実は、防水材の多くは石油由来製品です。ウレタン防水やシーリング材、シート防水などは原油価格の影響を受けやすく、中東情勢悪化による原油高が、そのまま工事費上昇につながっています。さらに、人件費や輸送コスト、足場費用の上昇も重なり、大規模修繕費は以前より大きく上昇しています。

修繕先送りが空室リスクになる時代

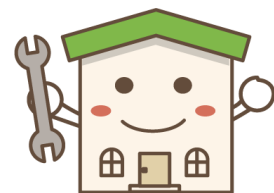
近年は修繕費高騰から、「あと数年延ばそう」と判断されるケースも増えています。しかし、防水劣化を放置すると、雨漏りや外壁劣化、内装損傷、入居者クレームへ発展しやすくなります。現在の賃貸市場では、内見時の印象やインターネット口コミの影響も大きく、「管理状態の悪い物件」という印象は空室率へ直結します。今後は、“修繕していないコスト”の方が高つく時代になる可能性があります。

給湯器・水回り設備にも影響

現在は、給湯器やユニットバス、システムキッチン、温水洗浄便座などの設備機器も価格上昇が続いています。背景には、原材料価格高騰、半導体不足、円安、海外物流コスト増加などがあります。そのため、「故障したが交換品がすぐ入らない」というケースも珍しくなくなっています。入居中トラブルが長期化すると、解約や家賃減額交渉につながる可能性もあるため注意が必要です。

今後の賃貸経営で重要になる視点

今後は、「壊れてから対応する」のではなく、“予防保全”の考え方がさらに重要になります。特に築15年以上の物件では、防水・給湯器・排水設備などを計画的に更新することが、空室対策や資産価値維持にもつながります。



また近年は入居者も築年数や家賃だけでなく、「きちんと維持管理されているか」を重視する傾向が強まっています。「防水更新済」「給湯器交換済」「水回りリフォーム済」といった修繕履歴は、募集時の大きなアピールポイントになります。

さらに、エネルギー価格上昇が続く中では、高効率給湯器やLED化、節水設備などの省エネ設備も、“選ばれる物件づくり”として重要性が高まっています。



今後も建築費や設備価格の高止まりが続く可能性がある中、“修繕をコストではなく投資として考える視点”が、安定した賃貸経営の鍵になりそうです。

特に「防水工事」「給湯器」「水回り設備」は、空室対策や資産価値維持にも直結する重要なポイントになっています。「うちの物件は今後どのタイミングで修繕を考えるべきか」「今の設備状況で問題ないのか」など、気になる点がございましたら、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

借地権付き建物の売却で注意したいこと

不動産の売却相談の中でも、専門的な知識と丁寧な調整が必要になるものの一つが「**借地権付き建物**」の売却です。

借地権付き建物とは、土地は地主様が所有し、その土地を借りて建物を所有している不動産のことです。建物自体は借地人様の所有ですが、土地を借りている関係上、一般的な土地・建物の売却とは異なり、事前に確認すべき事項が多くあります。

特に重要になるのが、**地主様の承諾**です。

借地権付き建物を第三者に売却する場合、多くのケースで地主様から「譲渡承諾」をいただく必要があります。買主様が新たな借地人となるため、地主様にとっても相手方が変わる大切な場面になります。

そのため、売主様と買主様だけで話を進めるのではなく、地主様との調整を丁寧に行うことが大切です。



また、譲渡承諾をいただく際には、**承諾料が発生**します。

金額は一律に決まっているものではなく、地域性、借地権価格、借地契約の内容、地主様とのこれまでの関係性などによって変わります。そのため、売却価格だけでなく、承諾料や更新料、地代の見直しなども含めて、全体の条件を整理しておく必要があります。

さらに、**借地契約の内容確認**も欠かせません。

契約期間、地代、更新時期、建替えや増改築に関する取り決め、名義変更時の条件などは、買主様にとって非常に重要な判断材料になります。

これらが曖昧なままでは、購入検討が進みにくくなったり、契約直前で条件の調整が難航したりする可能性があります。

買主様側から見ると、借地権付き建物は土地所有権の物件とは異なるため、将来的な建替えの可否や更新条件、住宅ローンの利用可否などが気になるポイントになります。

金融機関によっては借地権付き建物への融資に慎重な場合もあるため、売却活動を始める前に、融資の見通しも含めて確認しておくで安心です。

地主様との条件調整では、単に「売却を承諾してもらう」だけではなく、売却後に買主様が安心して借地関係を継続できるかという視点も大切です。各種条件などを整理し、売主様・買主様・地主様の三者にとって納得できる形を目指すことが、スムーズな売却につながります。



借地権付き建物は、権利関係が複雑に見えるため「売りづらい」と感じられることもあります。しかし、**事前に契約内容を確認し、地主様との協議を早めに進め、買主様に分かりやすく条件を提示**できれば、十分に売却の可能性はあります。

当社では、地主様とのお付き合いも多く、借地権付き建物の売却に関するご相談も承っております。地主様との承諾条件の確認や、売却に向けた進め方についても、状況に応じて丁寧にご提案いたします。**借地権付き建物の売却をご検討中の方は、ぜひ一度ご相談ください。**

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

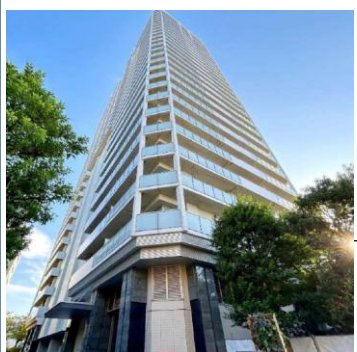
6月 特選マイホーム物件のご紹介！



中古マンション
小竹向原駅 徒歩7分
専有面積:76.35㎡(23.09坪)
2021年1月築
鉄筋コンクリート造3階建
2階 3LDK+2WIC
7,480万円



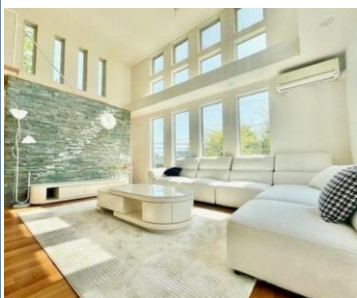
中古マンション
下落合駅 徒歩4分
専有面積:100.47㎡(30.39坪)
2003年2月築
鉄筋コンクリート造6階建
4階 2LDK+S+WIC
ルーフバルコニーあり
1億4,780万円



中古マンション
練馬駅 徒歩9分
専有面積:52.32㎡(15.82坪)
2009年1月築
鉄筋コンクリート造29階建地下1階
21階 2LDK
7,680万円



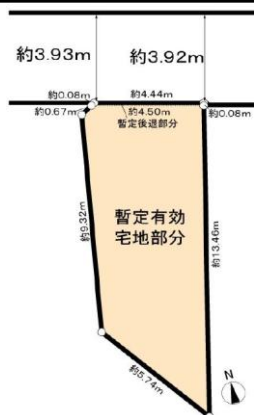
中古マンション
東長崎駅 徒歩5分
専有面積:51.66㎡(15.62坪)
1995年3月築
鉄筋コンクリート造3階建
1階 2LDK
6,780万円



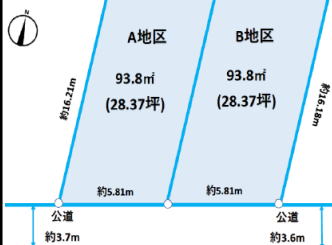
中古戸建て
中井駅 徒歩11分
建物面積:191.03㎡(57.78坪)
土地面積:123.27㎡(37.28坪)
2015年5月築
木造・鉄筋コンクリート造
3階建2LDK+地下ガレージ
2億2,500万円



中古戸建て
練馬春日町駅 徒歩12分
建物面積:142.87㎡(43.21坪)
土地面積:152.70㎡(46.19坪)
2005年3月築
軽量鉄骨造2階建 5SLDK
8,780万円



売土地
要町駅 徒歩4分
土地面積:53.43㎡(16.16坪)
建蔽率60%容積率160%
接道幅員:北側3.9m公道
古家あり
6,280万円



売土地
小竹向原駅 徒歩8分
土地面積:93.8㎡(28.37坪)
建蔽率60%容積率150%
現況:更地
接道幅員:南側3.7m公道に5.8m接道
A地区・B地区ともに
8,980万円

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

6月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート(二棟)
東大和市湖畔3丁目
武蔵大和駅 徒歩15分
土地:829.60㎡(250.95坪)
建物:207.56㎡×2棟(125.56坪)
1991年9月築
軽量鉄骨造2階建
8,490万円(税込)
想定利回り**7.10%**
土地評価87%、ファミリー
セキスイハイム施工



一棟アパート
相模原市緑区橋本6丁目
橋本駅 徒歩10分
土地:141.98㎡(42.94坪)
建物:168.52㎡(50.97坪)
2015年11月築
木造2階建
8,800万円(税込)
想定利回り**6.37%**
土地評価45.9%
整形地、平坦



一棟アパート
葛飾区鎌倉3丁目
新柴又駅 徒歩9分
土地:190.80㎡(57.71坪)
建物:177.84㎡(53.79坪)
1987年2月築
木造2階建
7,980万円(税込)
想定利回り**7.36%**
土地評価70%、整形地



一棟アパート
横浜市磯子区滝頭3丁目
根岸駅 徒歩14分
土地:63.34㎡(19.16坪)
建物:73.84㎡(22.33坪)
2016年4月築
木造2階建
4,380万円(税込)
想定利回り**7.82%**
ハザードマップ該当なし
平坦整形地



一棟マンション
杉並区善福寺3丁目
上石神井駅 徒歩14分
土地:152.48㎡(46.12坪)
建物:251.15㎡(75.97坪)
2002年1月築
鉄骨造3階建
16,000万円(税込)
想定利回り**5.40%**
土地評価65%、青梅街道沿い
大規模修繕工事済



一棟アパート(二棟)
八千代市大和田新田
八千代中央駅 徒歩12分
土地:1986.75㎡(600.99坪)
建物:①686.34㎡(207.61坪)
建物:②457.56㎡(138.41坪)
1986年2月築
鉄筋コンクリート造①3階建/②2階建
28,416万円(税込)
想定利回り**8.5%**
土地評価55%、フルリノベーション完了
ファミリータイプ



一棟アパート(二棟)
千葉県松戸市松戸
松戸駅 徒歩10分
土地:390.52㎡(118.13坪)
建物:A212.64㎡(64.32坪)
建物:B57.38㎡(17.35坪)
1989年2月築
軽量鉄骨造2階建
9,180万円(税込)
想定利回り**6.94%**
土地評価70%
3方向公道



一棟マンション
練馬区豊玉北1丁目
江古田駅 徒歩5分
新江古田駅 徒歩3分
土地:334.38㎡(101.17坪)
建物:820.29㎡(248.20坪)
2005年1月築
軽量鉄骨造6階建
82,880万円(税込)
想定利回り**4.13%**
1階がドミノピザの
マンションです

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。矢島不動産では改修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6月27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