

”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 8月号 ～

8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 新スタッフ紹介！
- 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 心理的瑕疵物件対策セミナー

『いのちの歌』

夏になると思い出す歌があります。「いのちの歌」という歌です。もう20年以上前になるとと思いますが、伊豆の田舎で親戚が集まったときに、当時10才そこそこだったと思う従妹が、心に響く子供の澄んだ声でその歌を歌い上げているシーンがずっと記憶に残っています。歌詞をご紹介します。

『生きてゆくことの意味 問いかけるそのたびに
胸をよぎる 愛しい人々のあたたかさ
この星の片隅で めぐり会えた奇跡は
どんな宝石よりも たいせつな宝物

泣きたい日もある 絶望に嘆く日も
そんな時そばにいて 寄り添うあなたの影
二人で歌えば 懐かしくよみがえる
ふるさとの夕焼けの 優しいあのぬくもり

本当にだいじなものは 隠れて見えない
ささやかすぎる日々の中に かけがえない喜びがある

いつかは誰でも この星にさよならを
する時が来るけれど 命は継がれていく
生まれてきたこと 育ててもらえたこと
出会ったこと 笑ったこと そのすべてにありがとう。
この命にありがとう。』

出典:『いのちの歌』 作詞Miyabi/竹内まりや (ワーナーミュージックジャパン、2012年)

この歌詞を聞かたびに、いまでも胸にぐっとくるものがあります。歌というものの力はすごいと感じます。20年以上経ってもあのときの映像がすぐに思い出されます。そんな彼女も30才を過ぎて、家族をもち立派に子育てをしています。彼女がその素晴らしい感性でどんな未来をこれから創っていくのか楽しみです。

そういえば、先日50才を過ぎて、初めて、自分の親に「丈夫な体に産んでくれてありがとう！」という言葉伝えました。思えば、何も不自由なく、健康な強い自分に産んでくれたおかげで、毎日しっかり健康で明るく楽しく生きることができます。

やりたいことはまだまだ沢山あります。親からもらったこの心と体に感謝しながら、世の中を良くしていくこと、自分の周りを少しでも明るくすることにしっかりと時間を使っていきたいと思います。



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



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

小さなクレームが、大きなリスクになる時代へ

「設備が壊れた」というご相談よりも、近年は日々の暮らしに関わる細かなご相談が増えています。

例えば、ネズミやゴキブリなどの害虫・害獣の発生、宅配ボックスの空ロックによる利用不能、ゴミ出しルール違反、共用部の照明切れや清掃状況、放置自転車、騒音や生活マナーなど、一つひとつは小さな出来事でも、入居者様にとっては日常生活に直結する重要な問題です。



以前であれば、「対応してもらえれば大丈夫」で終わるケースが多く見られました。

しかし近年では、「快適に生活できなかった」「対応が遅かった」といった理由から、家賃減額や損害賠償を求める相談へ発展するケースも珍しくありません。

その背景には、インターネットやSNSの普及があります。家賃減額制度や裁判例、国土交通省のガイドラインなどの情報を誰でも簡単に調べられるようになり、入居者様の権利意識は以前より高まっています。そのため、管理会社やオーナー様には、迅速かつ丁寧な対応がこれまで以上に求められる時代になっています。

もちろん、家賃減額や補償がすべて認められるわけではありません。原因や発生期間、建物の状況などを総合的に判断したうえで決定されます。しかし実際には、ガイドラインの目安を超える補償を求められたり、感情的な行き違いから交渉が長期化したりするケースも少なくありません。

だからこそ重要なのが、「トラブルが起きてから対応する」のではなく、「トラブルを大きくしないための初動対応」です。



害虫の侵入経路の調査や専門業者の手配、宅配ボックスの復旧、共用部の巡回や注意喚起、そして入居者様への状況説明など、迅速で適切な対応を積み重ねることが、大きなトラブルを未然に防ぐことにつながります。

賃貸管理は、単に家賃を集金するだけの仕事ではありません。オーナー様に代わって入居者様との間に立ち、小さなお相談にも誠実に対応することが、建物の資産価値を守り、長期入居や安定した賃貸経営につながります。

建物を管理するだけでなく、入居者様が安心して暮らせる環境を維持し、小さなトラブルを大きな問題へ発展させないこと。それが、これからの賃貸管理に求められる大切な役割です。

安心して賃貸経営を続けていただくためには、日常の管理まで目が行き届く管理会社の存在が欠かせません。賃貸管理に関するお悩みや管理会社の見直しをご検討の際は、ぜひお気軽に当社までご相談ください！オーナー様の大切な資産を守るパートナーとしてサポートいたします！

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



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

老朽アパートこそ、売却だけでなく 「再生・建替え・活用」まで考えることが大切です

築年数が経過したアパートを所有しているオーナー様から、
「建物が古くなってきたので売却したい」「空室が増えてきて管理が大変」
「修繕費がかさみ、このまま持ち続けてよいのか不安」といったご相談を
いただくことがあります。

老朽アパートは、一般的には上記の理由から、売却しづらい不動産と見られがちです。
そのため、単純に現状のまま査定をすると、建物の老朽化や入居状況がマイナスに評価され、
本来の土地の価値よりも低い価格で売却せざるを得ないケースもあります。

しかし、老朽アパートだからといって、すぐに安く売却することが最善とは限りません。大切なのは、
その不動産が持っている本来の価値を見極めたうえで、複数の選択肢を比較することです。

たとえば、入居者の方にご退去いただき、更地や建替え可能な状態にした方が
高く売却できる場合がほとんどであったり、建物を適切に修繕し、賃貸条件を
見直すことで収益物件として再生できる場合もあります。

また、立地や敷地条件によっては、アパートの建替え、戸建賃貸、駐車場、
事業用地、または他の土地活用へ切り替えることで、**より高い収益性や
資産価値を生み出せる可能性もあります。**



つまり、老朽アパートの出口戦略は「現状のまま安く売る」だけではありません。
「入居者調整を行ってから売却する」「修繕して再生する」「建替える」「別の土地活用を検討する」
など、状況に応じて最適な方法は異なります。

当社では、売りづらい老朽アパートを安易に現状で売却するのではなく、
まずは物件の立地、建物の状態、入居状況、法規制、収益性、土地としての
価値を総合的に確認します。

そのうえで、売却した場合、再生した場合、建替えた場合などを比較し、
オーナー様にとって最も納得できる方向性をご提案いたします。



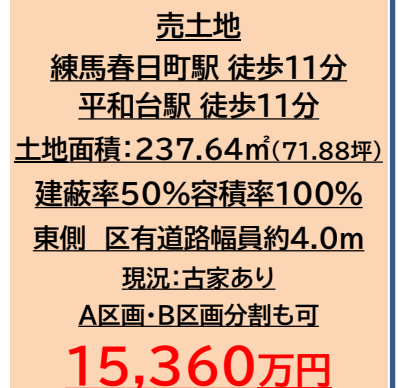
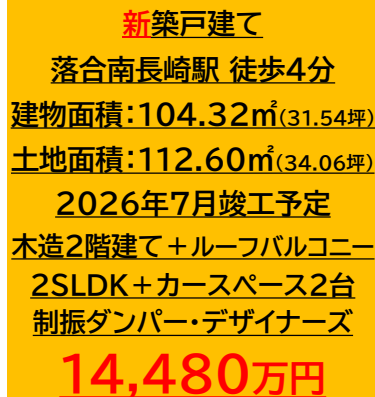
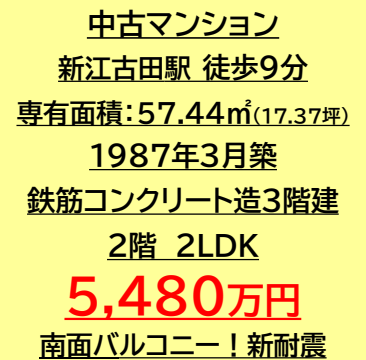
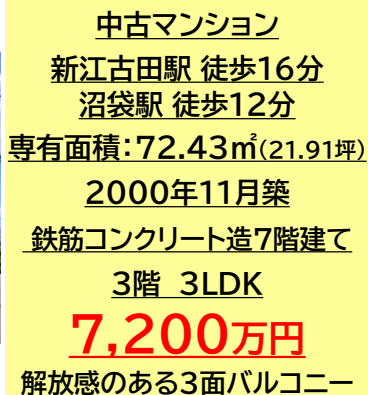
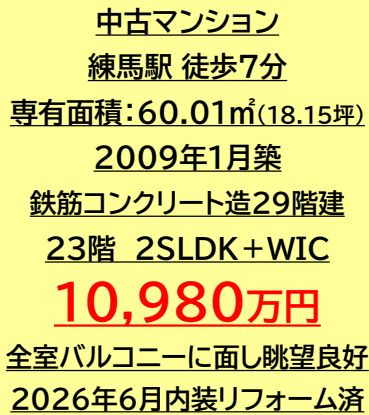
また、入居者の方にご退去いただいた方が高く売却できると判断される場合には、退去方法などにつ
いても丁寧にアドバイスさせていただきます。単に「売る」だけではなく、資産価値を高めるため
の準備段階からお手伝いできることが、当社の強みです。

老朽アパートは、見方を変えれば大きな可能性を持った不動産です。

建物が古いから、空室があるから、管理が大変だからといって、すぐに安く手放してしまう前に、
再生・建替え・売却・土地活用の可能性を一度整理してみてもいかがでしょうか。

大切な資産をより良い形で次につなげるために、当社ではオーナー様の状況に合わせた不動産
ソリューションをご提案いたします。

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-

8月 特選投資物件のご紹介！



一棟マンション
練馬区豊玉北1丁目
新江古田駅 徒歩2分
江古田駅 徒歩9分
土地:165.28㎡(49.99坪)
建物:548.44㎡(165.90坪)
2025年4月築
鉄筋コンクリート造5階建
62,000万円(税込)
想定利回り5.21%



一棟マンション
豊島区長崎4丁目
東長崎駅 徒歩5分
土地:377.78㎡(114.27坪)
建物:523.78㎡(158.44坪)
1990年3月築
鉄骨造3階建
33,280万円(税込)
想定利回り4.39%
ハーベルメゾン
土地値物件



一棟アパート
練馬区桜台1丁目
桜台駅 徒歩4分
土地:280.89㎡(84.96坪)
建物:280.06㎡(86.53坪)
2014年12月築
木造2階建
18,750万円(税込)
想定利回り5.61%



一棟新築アパート
千葉市花見川区幕張本郷3丁目
幕張本郷駅 徒歩12分
土地:220.00㎡(67.15坪)
建物:365.7㎡(110.62坪)
2027年3月完成予定
木造3階建
20,000万円(税込)
想定利回り7.67%
劣化等級3級
整形地平坦



一棟マンション
横浜市緑区十日市場町
十日市場駅 徒歩9分
土地:132.2(39.99坪)
建物:503.4㎡(152.27坪)
1993年4月築
鉄筋コンクリート造地下1階6階建
11,580万円(税込)
想定利回り8.99%



一棟マンション
練馬区桜台2丁目
桜台駅 徒歩8分
氷川台駅 徒歩9分
土地:58.09㎡(17.57坪)
建物:163.21㎡(49.37坪)
1991年5月築
鉄筋コンクリート造6階建
10,000万円(税込)
想定利回り6.07%



一棟アパート
練馬区豊玉北3丁目
桜台駅 徒歩7分
練馬駅 徒歩12分
土地:95.33㎡(28.83坪)
建物:127.98㎡(38.71坪)
1987年1月築
木造2階建
7,200万円(税込)
想定利回り5.85%
土地値物件



一棟アパート
川越市石原町1丁目
川越市駅 徒歩17分
本川越駅 徒歩19分
土地:370.56㎡(112坪)
建物:287.34㎡(86.92坪)
1985年6月築
軽量鉄骨造2階建
6,450万円(税込)
想定利回り8.80%
土地積算63%
ファミリータイプ

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

受講無料
定員30名

事故物件・心理的瑕疵の対策？
オバケ調査とそれにまつわる不思議な話

心理的瑕疵物件対策セミナー

講師紹介

株式会社カチモード
代表取締役社長
児玉 和俊氏



宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
FP2級技能士・AFP
相続支援コンサルタント
遺品整理士
賃貸住宅メンテナンス主任者
古物商(法人)
CPM
CCIM

瑕疵物件の
対処法

孤独死の現状や事故物件の実務・実際の事例などを踏まえ具体的な対策をお伝えします。

オバケ調査
って何？

オバケ調査の方法と実際事故物件で起こった体験談・ご依頼方法などをお話します。



「江古田駅」南口より5分



■日時: 2026年8月29日(土)

10:00~11:30 ※受付9:30~

■会場: 練馬区立旭丘地域集会所3階
練馬区旭丘1-58-10

■お問合せ: 0120-07-2525



本セミナーはご予約制となっております。
ご予約は、上記フリーダイヤル、
または右のQRコードからWEBフォーム
よりお申込みください。



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