

”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 9月号 ～

9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「生命力の強いドクダミ」
- 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

生徒を教え、先生を育てる。

毎年6月から7月にかけて、CPM(米国不動産経営管理士)の講師を担当しています。全12講座、受講料約90万円という本格的な資格講座で、全国から不動産のプロフェッショナルが集まります。私が担当するのは最初の「不動産業者の倫理」の講義で、今年は46名の方に受講していただきました。

また今年は新しいチャレンジがありまして、新インストラクター候補のKさんを育成するという大切な役割もありました。事前に3回のミーティングを行い、自己紹介やオープニング、アイコンタクト、質問の仕方などを一緒に確認し、本番では2回、教壇に立って頂きました。

Kさんは59歳。ロータリークラブの会長も務められた誠実で熱意ある方ですが、新しい挑戦には誰でも不安があると思います。少し上がり気味のKさんへ、私が一番伝えたかったのは「もっと自信を持ってください」ということです。ご本人にとって当たり前の経験でも、慈善活動やロータリーでやってきた経験は、講師として大きな魅力となるはずです。その強みを信じて話していただけるよう心掛けました。

結果、Kさんは非常にいい授業ができたと思います。きっと本人もしっかりと準備をしてくれたと思いますが、生徒たちにいい授業を提供できてほっとしました。また特に嬉しかったのは、Kさんが素直にアドバイスを受け止め、一つひとつ実践してくださったことです。そして最後には「本当に勉強になりました」と感謝の言葉をいただきました。

生徒に授業を教えることと、講師を育てることは似ているようで違っていて、今回「教える」というより「安心して力を発揮できるよう育む？」ようなコーチング力の大切さと楽しさを改めて実感しました。

Kさんの新インストラクターとしての活躍を期待しています。



特集「生命力の強いドクダミ特集」

梅雨から夏にかけて、道端や庭先で一気に存在感を増す植物があります。白い十字形の花を咲かせ、独特の香りを放つ「ドクダミ」です。



「気づけば庭じゅうに広がっていた」「抜いても抜いても、また出てくる」そんな経験をお持ちの方も多いのではないのでしょうか。

雑草として嫌われることも多いドクダミですが、実は昔から日本人の暮らしと深く関わってきた植物でもあります。今回は、“しぶとい雑草”として知られるドクダミの生命力に注目してみました。

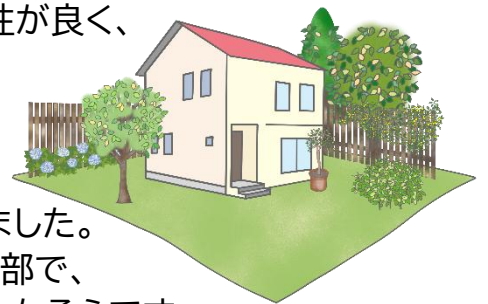
地下で広がる“見えないネットワーク”

ドクダミの最大の特徴は、地中に伸びる「地下茎」です。

地面の上に見えている部分を抜いても、土の中に根が少しでも残っていると、そこから再び芽を出します。しかも地下茎は横方向へどんどん伸びていくため、気づけば庭の隅から隅まで広がっていることも珍しくありません。



一見すると可憐な白い花ですが、その裏には驚くほどの繁殖力が隠されています。特に湿気の多い場所や半日陰を好むため、日本の住宅環境とも相性が良く、古い木造住宅の庭先や建物の裏側などでもよく見かけます。



根絶に成功した弊社スタッフの実家の庭

弊社スタッフのご実家の庭でも、ドクダミに悩まされた時期がありました。芝生をきれいに整えてパターゴルフを楽しんだりしているお庭の一部で、気づくと増えているドクダミ。あの独特の匂いと繁殖力がすごかったそうです。

「熱湯を葉にかける」、「そっと葉をハサミで切る」など試したそうですが、最終的にひたすら土を奥深くまで掘り進んで、丁寧に根を取り除いていくことを続けられました。通常は根を抜こうとすると途中で切れてしまったりして、すぐ再生してしまうので、かなり深いところまで掘り進め、特に白い地下茎を取り除いていくのが大変だったとか。



それでも夢中になってくると、まるで遺跡を発掘しているような、宝物を探しているような感覚へ。普段パソコンやスマホを見ているよりも、土を触っている時は頭の中が“無”になりだんだん楽しくなってきた、最終的に数週間経っても土から芽は出なくなり、かなりの達成感だったそうです！

「強すぎる生命力」に、少しだけ感心

庭に生えていると困ることも多いドクダミですが、コンクリートの隙間や日陰でもたくましく生きる姿を見ると、少しだけ感心してしまいます。

酷暑の夏、熱中症になってしまうのでなかなか雑草の手入れもできませんが、涼しい時間がきたら少し下に目を向けてみると意外な発見があるかもしれません。



空家や敷地内の雑草も放置すると大変。地味な作業でも早めの対策を！

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

AI査定価格＝更新時の家賃ではありません！

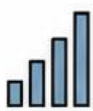
～更新時の賃料改定は「市場データ」がポイントです～

AI査定価格は「新規募集時」の目安です。AI査定やインターネット上の相場情報は、「現在空室で、新たに募集する場合」の想定賃料を算出したものです。しかし、現在ご入居中のお部屋を更新する場合は、査定価格をそのまま適用できるわけではありません。更新時の価格改定では、現在の契約状況や市場動向などを総合的に考慮し、双方が納得できる金額を目指すことが大切です。

更新時に参考となるポイント

① 周辺賃料相場の変動

近隣の募集事例や成約事例をもとに市場動向を確認します。



② 消費者物価指数 (CPI) の推移

物価の上昇は管理コストや修繕費の増加に影響します。



③ 建築費・修繕費・管理コストの上昇

資材価格や人件費の上昇が続いています。



⑤ 設備の状況・物件のグレード

設備の経年状況や物件のグレードも重要な要素です。



④ 入居期間や契約内容

入居期間や契約条件、過去の改定状況なども考慮します。



更新時の賃料改定は、さまざまなデータを総合的に判断します

消費者物価指数 (CPI) の推移



物価の上昇は、管理費・修繕費の増加につながります。

エリアの賃料上昇率



地域ごとの賃料相場の変化を確認します。

建築費・修繕費・管理コストの上昇



資材価格や人件費の上昇が続いています。

近隣の募集事例・成約事例



実際の市場での動きを把握します。

入居期間や設備の状況



長期入居や設備のグレードも考慮します。

データで見る物価の上昇 (消費者物価指数)

● 消費者物価指数 (総合) の推移 [全国]

(2020年=100)



出典：総務省統計局「消費者物価指数 (2025年平均)」より作成

家賃改定は「高ければよい」ものではありません。

オーナー様の収益確保と、入居者様に長く安心してお住まいいただくことのバランスが大切です。AI査定だけに頼らず、物価動向や地域の賃料相場、近隣の成約事例など、客観的なデータをもとに、適正な賃料をご提案しています。



無料で
賃料査定・
ご相談を
承ります！

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

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

共有不動産は、放置せず早めの解決が大切です



相続などをきっかけに、兄弟姉妹や親族で不動産を共有するケースは少なくありません。たとえば、親から引き継いだ実家、アパート、土地などを複数人の名義で所有している状態です。一見すると「みんなで持っているだけ」なので大きな問題がないように思えますが、共有不動産は将来的にトラブルにつながりやすい不動産のひとつです。

共有不動産で特に多いのが、**共有者同士の考え方の違い**です。「売却したい人」「貸したい人」「思い出があるので残したい人」「今は何もしたくない人」など、それぞれの立場や事情によって意見が分かれることがあります。不動産は預貯金のように簡単に分けることができないため、話し合いがまとまらないまま時間だけが過ぎてしまうこともあります。

また、**共有不動産は管理や売却の場面でも注意が必要**です。

建物の修繕、賃貸募集、売却活動、解体、土地活用などを進める際には、共有者の同意が必要になる場面が多くあります。共有者の一人と連絡が取れない、遠方に住んでいる、関係性が悪く話し合いができない、といった状況になると、不動産の活用や処分が思うように進まなくなります。

さらに、共有状態を長期間放置すると、次の相続によって共有者がさらに増えてしまう可能性があります。最初は兄弟2人の共有だったものが、時間の経過とともに甥・姪・その子ども世代まで関係者が広がり、誰がどの権利を持っているのか分かりにくくなるケースもあります。そうすると、売却や活用をしたくても意思決定が難しくなり、不動産の価値を十分に活かせなくなってしまいます。

共有不動産の解決方法には、いくつかの選択肢があります。代表的な方法としては、**不動産全体を売却して代金を持分にに応じて分ける方法**があります。共有者全員が売却に同意できる場合は、最も分かりやすい解決策です。また、**共有者の一人が他の共有者の持分を買い取る方法**や、**第三者に持分のみを売却する方法**もあります。土地の場合には、条件によっては分筆してそれぞれが単独で所有する方法も考えられます。

ただし、どの方法が最適かは、不動産の種類、立地、建物の状態、共有者の人数、持分割合、収益性、将来の活用可能性によって異なります。単純に「売ればよい」「誰かが買い取ればよい」と決められるものではなく、**法務・税務・不動産実務の面から総合的に判断することが大切**です。

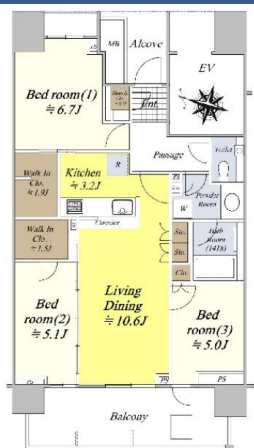
弊社では、共有不動産について、現状の権利関係や不動産価値を整理したうえで、売却、持分整理、賃貸活用、建替え、土地活用など、複数の選択肢を比較しながらご提案しています。共有者同士で直接話しにくい場合でも、第三者である不動産会社が間に入ること、冷静に方向性を整理できるケースもあります。



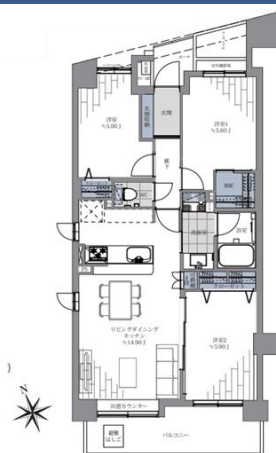
共有不動産は、問題が表面化してからでは解決に時間がかかることがあります。「今すぐ困っているわけではない」という段階でも、早めに選択肢を確認しておくことが大切です。大切な資産を次世代に問題として残さないためにも、共有不動産の整理・活用・売却についてお悩みの際は、ぜひお気軽に弊社までご相談ください。弊社では、不動産コンサルティングマスター、相続支援コンサルタント、ファイナンシャルプランナーなどの有資格者が、不動産・相続・資産形成の各分野から多角的にアドバイスいたします。

共有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

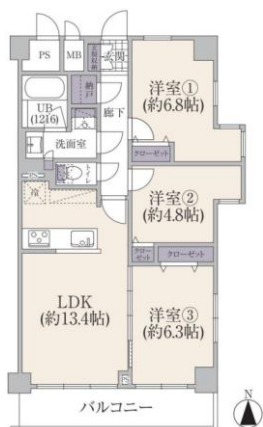
9月 特選マイホーム物件のご紹介！



中古マンション
新江古田駅 徒歩11分
専有面積:71.84㎡(21.73坪)
2018年2月築
鉄筋コンクリート造15階建
6階 3LDK
積水ハウス旧分譲・全531戸
9,580万円



中古マンション
落合南長崎駅 徒歩7分
専有面積:67.24㎡(20.34坪)
1997年5月築
鉄骨鉄筋コンクリート造8階建
2階 3LDK
今年9月リフォーム完成予定
7,999万円



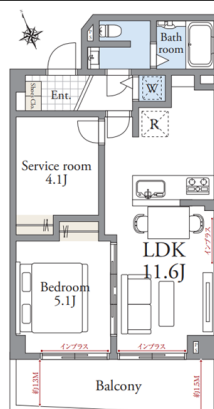
中古マンション
練馬駅 徒歩4分
専有面積:69.90㎡(21.14坪)
1986年5月築
鉄骨鉄筋コンクリート造13階建
11階 3LDK
デザイナー監修フルリノベ！
7,680万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩9分
専有面積:51.12㎡(15.46坪)
2006年7月築
鉄筋コンクリート造3階建
3階 2LDK
★オートロック・角部屋★
5,980万円



中古マンション
小竹向原駅 徒歩13分
専有面積:49.60㎡(15.0坪)
1990年12月築
鉄筋コンクリート造5階建
5階 2LDK
★フラット35適合物件★
4,280万円



中古マンション
練馬駅 徒歩3分
専有面積:42.18㎡(12.75坪)
1977年4月築
鉄筋コンクリート造5階建
2階 2LDK
2026年7月内装リノベ済
3,980万円



売戸建
小竹向原駅 徒歩15分
建物面積:97.88㎡(29.60坪)
土地面積:78.29㎡(23.68坪)
2007年5月築
木造3階建て 4LDK
駐車2台可！リフォーム済！
6,980万円



売戸建
新江古田駅 徒歩13分
建物面積:52.74㎡(15.95坪)
土地面積:40.53㎡(12.26坪)
1968年1月築
木造2階建て 2LDK
★2020年リフォーム済★
1,980万円

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

9月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
練馬区中村北4丁目
中村橋駅 徒歩4分
土地:300.80㎡(90.99坪)
建物:528.17㎡(159.77坪)
1997年4月築
鉄筋コンクリート造3階建
29,800万円(税込)
想定利回り4.44%
2DK3戸・1K9戸
大型住戸(5K+3S)



一棟マンション
練馬区旭丘1丁目
江古田駅 徒歩5分
土地:336.13㎡(101.67坪)
建物:241.50㎡(73.05坪)
1987年10月築
鉄骨造3階建
27,000万円(税込)
想定利回り5.12%
土地値近く
二方向接道



一棟マンション
練馬区豊玉中3丁目
練馬駅 徒歩7分
土地:248.26㎡(75.09坪)
建物:338.73㎡(102.46坪)
1999年8月築
鉄骨造3階建
21,900万円(税込)
想定利回り4.8%
土地値・旭化成施工



一棟アパート
さいたま市大宮区
大宮駅 徒歩13分
土地:133.60㎡(40.41坪)
建物:271.65㎡(82.17坪)
2019年8月築
木造3階建
16,500万円(税込)
想定利回り6.50%
満室稼働中



一棟マンション
千葉県鎌ヶ谷市
道野辺中央4丁目
鎌ヶ谷駅 徒歩4分
土地:895.90㎡(271.00坪)
建物:572.88㎡(152.27坪)
1987年3月築
軽量鉄骨造2階建
13,980万円(税込)
想定利回り7.93%
弊社専任・土地値



新築一棟マンション
江戸川区東小岩3丁目
小岩駅 徒歩15分
江戸川駅 徒歩13分
土地:104.15㎡(31.50坪)
建物:183.72㎡(55.57坪)
2026年1月築
木造3階建
13,400万円(税込)
想定利回り6.50%
劣化等級3級



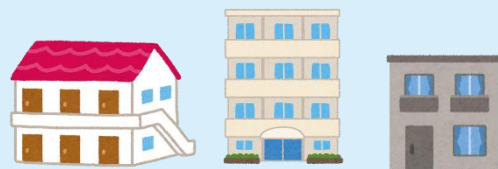
一棟アパート
中野区江古田3丁目
新江古田駅 徒歩8分
土地:96.43㎡(29.17坪)
建物:80.88㎡(24.46坪)
2016年5月築
木造2階建
9,300万円(税込)
想定利回り5.5%
満室稼働中



一棟マンション
中野区江原町3丁目
新江古田駅 徒歩6分
土地:68.16㎡(20.61坪)
建物:110.34㎡(33.37坪)
1971年1月築
鉄筋コンクリート造3階建
4,480万円(税込)
想定利回り5.9%
土地値以下
一部商業地域

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9月26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