宅地建物取引業：東京都知事（14）第26344号
賃貸住宅管理業：国土交通大臣（03）第00056号

”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 10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

Free Dial：0120-07-2525

https://www.realestate.ne.jp

矢島不動産管理

今月の主な内容

P1-2　今月の一言
P2-4　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のご案内

株式会社矢島不動産管理　今月の一言

「賃貸住宅経営アドバイザー」資格スタート



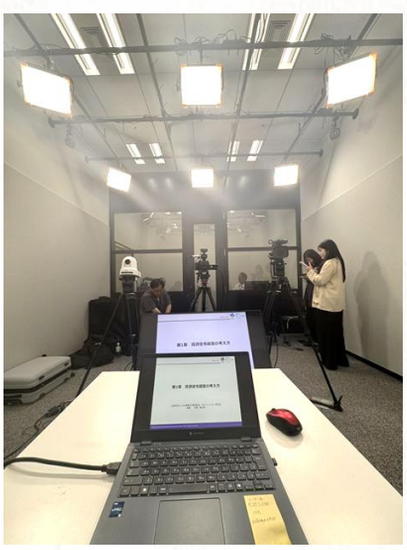
株式会社矢島不動産管理
代表取締役　矢島　健太郎

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

令和8年9月1日、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会で、新しい資格「賃貸住宅経営アドバイザー」がスタートしました。
不動産業界向けの資格で、私も企画段階から関わり、ビデオ講義にも第一章でレクチャーさせていただいています。

この資格で学ぶのは、賃貸経営を数字で考え、説明するための基礎です。ポイントは2つで、とてもシンプルです。

1. 家賃収入だけを見るのではなく、そこから経費を引いて、
　「本当はいくら利益が残っているのか」をしっかり見ること。
2. そして、そこから物件の価値をきちんと考えることです。



今、日本は国策として、「金利のある世界」に変化してきています。
家賃も上がってきていますが、同時に修繕費や人件費などのコストも上がっています。だからこそ、「家賃が上がった」「満室になった」だけではなく、売り上げから経費を引いて、実際にどれくらい利益が残っているのかという視点が、これまで以上に大切になります。

さらに今後は、相続や投資、資産形成まで含めて考えることが必要になります。不動産は長期の事業かつ税金との戦いでもありますから、いつ修繕し、いつ投資し、いつ売却し、いつ相続対策を始めるのか。
時間をどう使うかによって、将来残る資産は大きく変わります。
この考え方を賃貸仲介や管理の担当者が身につけることができれば、大家さんへの提案も大きく変わると思っています。

この資格について「CPMというプロパティマネジメント資格の簡易版だから、不動産投資の資格でしょ？」と勘違いされている方もいるようですが、私は少し違うと思っています。
これは投資のためだけの資格ではなく、賃貸管理の現場の仕事を変えるための資格です。

単純に「家賃を上げましょう」と提案するのではなく、「なぜ家賃を上げる必要があるのか」「この修繕にはどんな意味があるのか」「それによって利益や物件価値がどう変わるのか」まで説明できる。



そんな担当者が増えれば、大家さんへの提案の質はもっと高くなります。そして何より、現場で働くメンバー自身が、自分の仕事の意味を理解し、自信を持って楽しく仕事ができるようになると思っています。

続きます↗

業界向けの資格ではありますが、一般の大家さんにもぜひチャレンジしていただきたい資格です。受講料も15,000円ですので、自分の賃貸経営を見直す良い機会になるかもしれません。

AIの時代になり、計算や分析をすれば、「正解らしきもの」はAIがいくらでも出してくれるようになりました。だからこそ、これから人に求められるのは、その数字が「なぜ大切なのか」を理解し、相手に正しく伝える力ではないでしょうか。

知識を持っていることだけではなく、その知識を
使って大家さんの経営をより良くする。

「賃貸住宅経営アドバイザー」が、そんな人材を増やし、賃貸管理という仕事をもっと面白く、価値ある仕事に変えていくきっかけになれば嬉しく思います。



賃貸住宅経営アドバイザー
PROPERTY MANAGEMENT ADVISER

～スタッフ通信～ 営業チーム編

内藤 心太

運動不足が祟り、山登りをすると膝が痛くなることが増えてきたため、「それなら平らな道」と思い、尾瀬に行ってきました。
広々とした湿原の中に木道が続いており、アップダウンも少なく、景色を楽しみながらゆっくり歩くことができました。
周囲には山々が広がり、澄んだ空気の中を歩いているだけでも、とても気持ちの良い時間を過ごせました。とはいえ山にも行きたいので筋トレして足腰を鍛えようと誓った夏でした。

河野 雅名

伊勢丹で開催されたフランス展に行ってきました。
お目当てはロディックチョコレートのソルベでした。
自分的にはソルベとアイス何が違うの？という感覚でしたが、実食してみるとずいぶん違いました。美味しいとしか言いようがないのですが、強いて言うならカカオがフルーツっぽい味がしたところでしょうか。想像の斜め上だったので時間を置いてまた食べてみたいです。次回は味比べをする意味で違うお店の物も複数頼んでみたいと思います。

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

「管理」から「経営」へ

賃貸住宅経営アドバイザーという新しい資格をご存じですか？

これまでの賃貸管理では、入居者募集や契約、建物の修繕、更新手続きなど、「物件を適切に管理すること」が大きな役割でした。
しかし、賃貸経営を取り巻く環境は大きく変わっています。
物価や修繕費、人件費の上昇、入居者ニーズの変化、賃料相場の変動など、オーナー様が考えなければならないことは年々増えています。

そこで2026年9月、新しい資格制度としてスタートしたのが、「賃貸住宅経営アドバイザー」（PMアドバイザー）です。

賃貸住宅経営アドバイザー
PROPERTY MANAGEMENT ADVISER

この資格は、不動産の「経営分析」の基本を学び、賃貸住宅オーナー様に対して、
単なる物件管理ではなく「経営」という視点からサポートできる専門家を育成するための資格です。

例えば、

- この修繕には、どれくらいの費用をかけるべきか？
- リフォームをした場合、家賃はいくら上げられるのか？
- 空室対策にお金をかけた場合、どのくらいの効果が期待できるのか？
- 家賃を上げることと、空室期間を短くすることでは、どちらが収益につながるのか？
- 今の賃貸経営を続けるのと、売却するのでは、どちらが良いのか？



こうした問題を、「経験」だけではなく、収益やコスト、
資産価値などの数字も含めて考えていくことが重要になっています。

当社では、今回の新資格にいち早く取り組み、現在3名が合格！
さらに、今後も数名の社員が取得を予定しています。

賃料設定、空室対策、修繕、リフォーム、設備投資、売却や相続など、
賃貸経営には一つの正解があるわけではありません。
だからこそ、オーナー様の大切な資産について、「なぜ、この提案なのか」、
「いくらかかって、どんな効果が期待できるのか」、「長期的に見て、この選択が賃貸経営にとって良いのか」
を、より分かりやすく、数字を交えながらご説明できるよう、社員一人ひとりが知識を身につけていきたいと考えています。

これからの賃貸管理に、「経営」という視点を。
これからも矢島不動産管理は、オーナー様にとって、「困ったときに相談できる管理会社」から、
「賃貸経営を一緒に考えてくれるパートナー」へ。
オーナー様の大切な賃貸経営をサポートしてまいります。
お悩み事や質問事項がありましたらお気軽にお問い合わせ下さい！



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

再建築不可物件は「売れない」とあきらめる前に、活用方法を考えることが大切です

建替えできないと言われた不動産でも、解決策がないとは限りません。
不動産のご相談の中で、「再建築不可物件を相続したが、どうすればよいかわからない」「古い建物が建っているが、建替えができないと言われた」「売却したいが、買い手が見つかるのか不安」といったお声をいただくことがあります。

再建築不可物件とは、現在建物が建っていても、その建物を解体した場合、原則として新しい建物を建てることができない不動産のことです。多くの場合、建築基準法上の道路に一定以上接していない、いわゆる接道条件を満たしていないことが原因です。

再建築不可物件は、一般的な不動産と比べて売却が難しいとされています。
建替えができないため買主の利用方法が限られ、住宅ローンなどの融資も受けにくい傾向があります。
そのため、通常の戸建や土地よりも価格が低く評価されやすく、「どうせ売れない」「かなり安くしないと処分できない」と考えてしまう方も少なくありません。



しかし、再建築不可物件だからといって、すぐにあきらめる必要はありません。
大切なのは、**物件の状況を正しく確認し、売却・活用の可能性を整理すること**です。

たとえば、現況の建物をリフォームして賃貸住宅として活用できる場合があります。
建替えはできなくても、建物の状態によっては修繕しながら収益物件として運用できる可能性があります。
また、隣地所有者に購入を打診し、隣地と一体利用できる土地として価値を見出してもらえる場合もあります。

さらに、接道状況や私道の権利関係を整理することで、**売却の可能性が広がるケース**もあります。
通行・掘削の承諾、私道持分の有無、隣地との関係、セットバックの要否などを確認することで、買主の不安材料を減らし、売却しやすくなることがあります。

再建築不可物件の解決方法は一つではありません。「現況のまま売却する」「リフォームして貸す」「隣地所有者へ売却する」「私道や接道条件を整理する」「周辺不動産と一体で活用する」など、物件ごとに選択肢は異なります。

当社では、再建築不可物件を単に「売りづらい物件」として安易に安く売却するのではなく、まず土地・建物・道路・権利関係を確認し、どのような活用や売却方法が考えられるかを整理します。そのうえで、所有者様にとって納得できる方向性をご提案いたします。

再建築不可物件は専門的な確認が必要ですが、見方を変えれば
活用の可能性が残されている不動産でもあります。
相続したまま放置している、管理が負担になっている、売却できるか不安という方は、早めに選択肢を確認することが大切です。



大切な不動産をより良い形で次につなげるためにも、再建築不可物件の売却・活用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。

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

10月　特選マイホーム物件のご紹介！



中古マンション
練馬春日町駅 徒歩8分
専有面積：60.90㎡(18.42坪)
1997年8月築
鉄筋コンクリート造7階建
2階　2SLDK＋WIC
6,980万円
新宿20分圏内！
2026年11月リノベ完了予定



中古マンション
池袋線/練馬駅 徒歩5分
大江戸線/練馬駅 徒歩7分
専有面積：60.58㎡(18.32坪)
2003年4月築
鉄骨鉄筋コンクリート造14階建
6階　2LDK＋WIC
7,799万円
南西の角部屋！ホテルライクな
内廊下仕様！眺望良好！



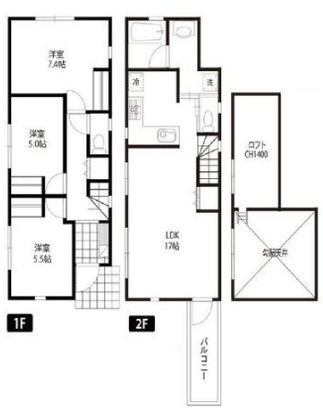
中古マンション
江古田駅 徒歩4分
新江古田駅 徒歩4分
専有面積：73.48㎡(22.22坪)
2003年3月築
鉄筋コンクリート造8階建て
3階　3LDK＋ﾙｰﾌﾊﾞﾙｺﾆｰ
8,999万円
3方角部屋！アクセス良好！



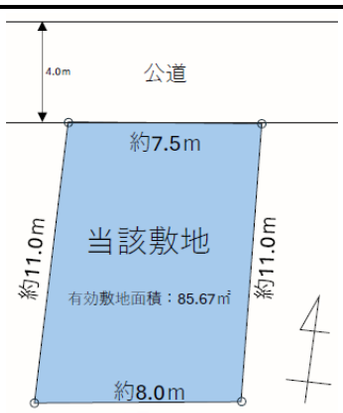
中古マンション
新江古田駅 徒歩1分
江古田駅 徒歩7分
専有面積：66.85㎡(20.22坪)
2003年2月築
鉄筋コンクリート造8階建
4階　3LDK+WIC×2
8,998万円
2026年11月リノベ完了予定



新築戸建て
東長崎駅 徒歩8分
建物面積：96.88㎡(29.31坪)
土地面積：97.11㎡(29.38坪)
2026年6月完成
木造2階建て
3SLDK＋WIC＋カースペース
19帖の広々LDK！！
11,890万円



新築戸建て
新江古田駅 徒歩7分
建物面積：82.16㎡(24.85坪)
土地面積：84.96㎡(25.70坪)
2026年8月完成
木造2階建　3LDK＋ロフト
床暖房＋カースペース
8,780万円



売土地
氷川台駅 徒歩5分
土地面積：86.18㎡(26.06坪)
建蔽率60%容積率200%
接道幅員：北側道路現況4.0m
10,500万円
2路線利用可能！
建築条件無し！現況更地



売土地
落合南長崎駅 徒歩9分
椎名町駅 徒歩10分
土地面積：74.55㎡(22.55坪)
建蔽率80%容積率300%
東側　区有道路幅員約4.0m
8,780万円
幅員7.3mの南長崎通に
間口5.6m接道！

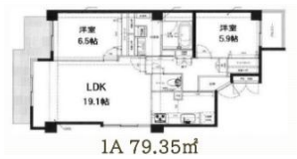
その他、売買物件に関するご相談・お問い合わせは
TEL　0120-07-2525　　担当：内藤・斎藤

10月　特選投資物件のご紹介！



築浅一棟マンション
新宿区中落合二丁目
下落合駅 徒歩7分
土地:266.78㎡(80.70坪)
建物:420.59㎡(127.22坪)
2026年8月築
鉄筋コンクリート造
地下1階地上2階建
57,200万円(税込)
想定利回り5.0%



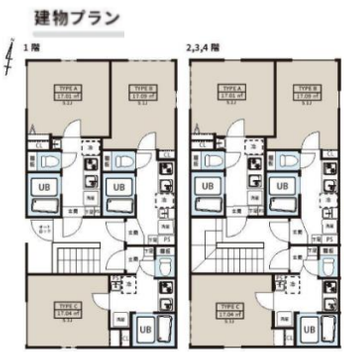


1A 79.35㎡

一棟マンション
豊島区目白四丁目
椎名町駅 徒歩6分
目白駅 徒歩12分
土地:389.77㎡(117.9坪)
建物:585.66㎡(177.16坪)
1989年1月築
鉄筋コンクリート造3階建
39,800万円(税込)
想定利回り5.1%
土地値



一棟アパート
豊島区長崎二丁目
椎名町駅 徒歩9分
要町駅 徒歩10分
土地:217.36㎡(65.75坪)
建物:330.97㎡(100.11坪)
2018年4月築
木造3階建
24,500万円(税込)
想定利回り4.94%



新築一棟マンション
練馬区氷川台四丁目
氷川台駅 徒歩5分
土地:103.70㎡(31.36坪)
建物:239.20㎡(72.35坪)
2027年2月完成予定
鉄骨造4階建
24,100万円(税込)
想定利回り5.36%





新築一棟アパート
埼玉県所沢市星の宮一丁目
所沢駅 徒歩11分
土地:164.78㎡(49.84坪)
建物:240.75㎡(72.82坪)
2027年2月完成予定
木造3階建
17,980万円(税込)
想定利回り6.50%



一棟アパート
川崎市幸区紺屋町
川崎駅 徒歩20分
矢向駅 徒歩15分
土地:102.08㎡(30.87坪)
建物:112.58㎡(34.05坪)
2014年11月築
木造2階建
9,170万円(税込)
想定利回り6.7%



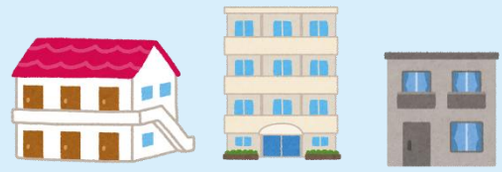
一棟マンション
神奈川県座間市入谷東三丁目
座間駅 徒歩10分
土地:326.58㎡(98.7坪)
建物:452.4㎡(136.85坪)
1987年7月築
鉄骨鉄筋コンクリート造4階建
9,100万円(税込)
想定利回り9%
土地積算52%



一棟アパート
千葉県松戸市金ヶ作
新八柱駅 徒歩10分
土地:235.91㎡(71.36坪)
建物:189.77㎡(57.40坪)
2007年8月築
軽量鉄骨造2階建
6,200万円(税込)
想定利回り7.01%
土地積算49%、積水施工

毎週2回 新着投資物件 メール(メルマガ)配信中
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 大募集！

アパート　マンション　戸建
店舗　事務所　駐車場

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。／

詳細

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

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いております。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(3)第00056号
宅地建物取引業：東京都知事(14)第26344号

矢島不動産管理

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。

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！

■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 Realestate Investment & Tax Simulation

■日時:2026年10月24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。



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