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（3）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 11月号 ～

11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
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　今月の一言
P2　プチ特集「小春日和とは･･･」
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

株式会社矢島不動産管理　今月の一言

金利上昇時代、「事前対策」の重要性について。



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

金利が、いよいよ上がってきました。不動産投資・賃貸経営の大きな特徴のひとつは、「融資を活用できること」です。少ない自己資金で、大きな資産を動かすことができる。これは、不動産ならではの大きなメリットです。しかし当然、その裏側には「金利」というリスクがあります。金利が上がれば、毎月の返済額も増えます。大家さんにとって、この返済額の増加は決して小さなものではありません。

実は私は、10年ほど前から「いつか金利は上がるだろう」と考え、借入れについては基本的に固定金利を選んできました。ところが、その後も低金利の時代は長く続きました。その間は、変動金利と比べれば、高い金利をずっと支払ってきたことになります。「変動にしておけばよかったかな……」と思ったことも、もちろんあります。それでも、「これは保険料だ」「安心して経営するためのコストだ」そう考えて続けてきました。

そして今、実際に金利が上がる時代を迎えてみると、改めて感じます。「備えているか、いないかで、安心感はまったく違う。」これは賃貸経営だけではなく、経営全般に言えることかもしれません。

「問題が起きてから」では遅い時代へ



今回の金利上昇を見て、改めて感じていることがあります。
それは、これからの賃貸経営では、「事前対策」がますます重要になるということです。
相続対策についても同じです。

令和8年度税制改正では、相続開始前5年以内に取得・新築された一定の貸付用不動産について、従来の相続税評価額ではなく、通常の取引価額に相当する金額をベースに評価する方向となりました。つまり、不動産を購入してすぐに相続を迎えるような、いわゆる「駆け込み型」の対策は、これまで以上に難しくなっていきます。



相続対策も、金利対策も、本質は同じです。
「その時になってから考える」のではなく、「何も起きていないときに考えておく」。
これが大切なのだと思います。

そう考えると、これからの管理会社に求められる役割も、少しずつ変わってくると思っています。
「金利が上がったら、この物件はどうなるのか」「今のうちに借入れを見直した方がいいのか」「家賃を上げられる余地はあるのか」「修繕をいつ実施するのがいいのか」「相続を考えるなら、いつから何を始めるべきなのか」

こうしたことを、問題が起きてからではなく、その前から大家さんと一緒に考えていく。
大家さんの5年後、10年後を見ながら、事前に手を打つ。これからは、そんな不動産コンサルティングの役割が、ますます重要になってくるのではないでしょうか。



私たちも、単に「物件を管理する会社」ではなく、大家さんの資産を守り、育てるために、先回りして一緒に考えられる会社でありたいと思っています。

ミニ特集「小春日和は、春の言葉ではない？」



「今日は小春日和ですね」。
暖かな日差しが心地よい日に使いたくなる言葉ですが、
実は春の天気を表す言葉ではありません。

小春日和

小春日和とは、晩秋から初冬にかけて訪れる、春のように暖かく穏やかな天気のことです。
「小春」の由来は旧暦の10月。
現在の暦では、おおむね11月から12月上旬にあたります。
冬の訪れを前に、春を思わせる陽気が続くことから、この名で呼ばれるようになりました。



何気なく使っている言葉にも、季節の移ろいを感じ取ってきた
昔の人々の感性が息づいています。
忙しい毎日のなかでも、ふと暖かさを感じる日には、空を見上げて
季節の変化を楽しんでみてはいかがでしょうか。

～スタッフ通信～ 管理チーム編

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

家賃収入は増えたのに、手元のお金が増えない？

― 賃貸経営の「お金の流れ」を見える化してみましょう ―

「家賃は上がっているのに、思ったほどお金が残らない」
そんなことはありませんか？
賃貸経営では、**家賃収入だけを見ても、本当の収益力は分かりません。**
空室・滞納、管理費、修繕費、税金、ローン返済など、さまざまなお金の動きを見る必要があります。

キャッシュフローツリーで「手元に残るお金」を確認



キャッシュフローツリー

総潜在収入（GPI）
（±）賃料差異
（－）空室・未回収損
＝　純賃貸料収入
（＋）雑収入
（＋）経費払戻し
＝　実効総収入（EGI）
（－）運営費（Opex）
＝　営業純利益（NOI）
（－）年間負債支出（ADS）
＝　税引前キャッシュフロー（BTCF）

手元に残るお金を増やすには？

ポイントは、「収入を増やす」だけでなく「支出を見直す」こと。

01　収入を見直す

・賃料は現在の相場に合っているか
・空室期間を短くできないか
・募集条件を見直せないか
・駐車場・付帯設備などの収益を改善できないか

02　支出を見直す

・管理費・修繕費は適正か
・保守・点検費用を見直せないか
・募集経費がかかりすぎていないか
・不要なコストが発生していないか



例えば、運営費が年間100万円違えば、**10年間で1,000万円**の差になります。
だからこそ、賃貸経営では、

家賃収入→空室・滞納→運営費→NOI→ローン返済→手元資金

という「お金の流れ」を確認することが大切です。

「うちの物件はどうなんだろう？」

現在の賃料は適正なのか。
空室による損失はどのくらいあるのか。
管理費や修繕費は適正なのか。

一つひとつを確認することで「どこを改善すれば、より多くのお金を残せるのか」が見えてきます。

矢島不動産では、無料診断を行っています。

賃料・空室状況・管理料・修繕費などを確認し、**物件ごとの収益状況を分析**します。「家賃を上げる」だけではなく、**収入と支出の両面から、オーナー様の手元に残るお金を考えます。**まずはお気軽にご相談ください。



賃貸管理に関する無料相談・お問い合わせはお気軽に
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

金利上昇時代の投資用不動産は「家賃上昇力」が重要です

近年、不動産投資を検討されるお客様から「金利が上がるなら、今は買わない方がよいのでしょうか」というご相談をいただくことが増えています。たしかに、金利が上昇すると借入金の返済額が増えるため、投資用不動産の収支には大きな影響があります。特に、借入割合が高い物件や、利回りに余裕のない物件では、金利上昇によって手残りが減少し、以前より慎重な判断が求められます。



しかし、金利が上がるからといって、すべての投資用不動産の魅力がなくなるわけではありません。大切なのは、金利上昇を前提にしたうえで、将来的に家賃を上げられる物件を選ぶことです。

不動産投資では、購入時の利回りだけに目が行きがちですが、本当に重要なのは「今後も安定して入居者に選ばれ、家賃を維持・向上できるか」という点です。人口が集まりやすいエリア、駅からの距離、生活利便性、建物の管理状態、間取りの使いやすさ、設備の更新余地などによって、物件ごとの家賃上昇力には差が出ます。

たとえば、周辺の賃料相場が上昇しているエリアや、古い賃料で長年貸している物件では、退去後の募集時に賃料を見直せる可能性があります。また、適切なリフォームや設備交換を行うことで、入居者に選ばれやすくなり、家賃アップにつながるケースもあります。

一方で、家賃を上げにくいエリアや、空室リスクが高い物件では、金利上昇の影響を吸収しづらくなります。そのため、これからの不動産投資では、単に表面利回りが高い物件を選ぶのではなく、金利が上がった場合の収支、将来の修繕費、家賃の見直し余地、出口戦略まで含めて検討することが大切です。



金利上昇局面では、物件選びの目線がより重要になります。
反対に言えば、家賃上昇が期待できる物件、資産価値を維持しやすい物件、運営改善の余地がある物件を見極めることができれば、これからも良い投資機会は十分にあります。

当社独自のシステム「レイタス」を利用して、購入時の利回りだけでなく、将来の家賃上昇余地、金利上昇時の収支シミュレーション、売却時の出口戦略まで含めて総合的にご提案いたします。
金利上昇時代の不動産投資に不安を感じている方も、ぜひお気軽に弊社までご相談ください。

収益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

11月　特選マイホーム物件のご紹介！



中古マンション
東長崎駅 徒歩3分
専有面積:83.38㎡(25.22坪)
1997年7月築
鉄筋コンクリート造6階建
1階　3LDK＋S＋W＋ﾋﾟﾛﾃｨ
6,580万円



中古マンション
新桜台駅 徒歩13分
専有面積:74.75㎡(22.65坪)
2024年2月築
鉄筋コンクリート造5階建
3階　3LDK
1億1,480万円



中古マンション
氷川台駅 徒歩9分
専有面積:76.12㎡(23.02坪)
2002年6月築
鉄筋コンクリート造10階建
5階　3LDK
7,980万円



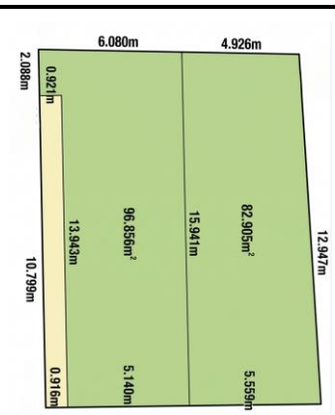
中古マンション
練馬駅 徒歩8分
専有面積:72.10㎡(21.84坪)
1995年3月築
鉄筋コンクリート造6階建地下1階
4階　3LDK
8,680万円



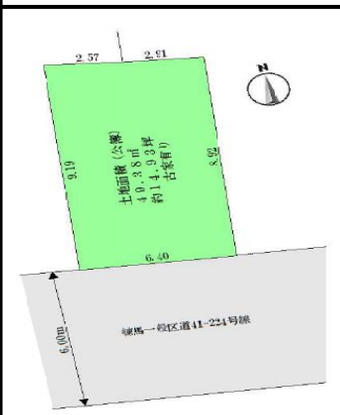
【新築】戸建て
氷川台駅 徒歩7分
建物面積:121.49㎡(36.81坪)
土地面積:124.25㎡(37.65坪)
2027年3月築予定
木造2階建　4LDK＋WIC
1億2,000万円



【借地権付き】中古戸建て
江古田駅 徒歩6分
建物面積:103.07㎡(31.17坪)
土地面積:95.05㎡(28.75坪)
2018年7月築
木造2階建　2SLDK＋ロフト
6,800万円



売土地
江古田駅 徒歩7分(旭丘1)
①土地面積:82.90㎡(25.12坪)
②土地面積:96.85㎡(29.34坪)
建蔽率60%容積率200%
①7,190万円
②7,790万円



売土地
練馬春日町駅徒歩8分(春日町6)
土地面積:49.38㎡(14.93坪)
建蔽率50%容積率100%
現況:古家あり(現況渡し)
3,780万円

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・斎藤まで

11月　特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
調布市佐須町三丁目
布田駅 徒歩10分
土地:78.21㎡(23.65坪)
建物:59.62㎡(18.0坪)
1994年2月築
木造 2階建
3,580万円(税込)
想定利回り8.04%
土地積算70%



一棟マンション
小金井市梶野町五丁目
東小金井駅 徒歩9分
土地:250.76㎡(75.85坪)
建物:253.38㎡(76.64坪)
1983年8月築
鉄骨造 2階建
8,980万円(税込)
想定利回り6.89%
土地積算97%
ファミリータイプ



一棟アパート
千葉県市川市南大野三丁目
市川大野駅 徒歩13分
土地:435.99㎡(131.88坪)
建物:361.69㎡(109.41坪)
1990年9月築
木造 2階建
8,380万円(税込)
想定利回り9.13%
土地積算80%



新築一棟アパート
大和市深見西七丁目
鶴間駅 徒歩10分
土地:152.65㎡(46.17坪)
建物:243.27㎡(73.58坪)
2027年3月築 (予定)
木造 3階建
12,114万円(税込)
想定利回り6.77%
土地積算80%
劣化等級3級取得



一棟アパート
埼玉県三郷市谷口
三郷中央駅 徒歩14分
土地:382.33㎡(115.65坪)
建物:353.55㎡(106.94坪)
2021年2月築
木造 3階建
14,000万円(税込)
想定利回り7.05%
劣化等級3級取得



新築一棟アパート
練馬区春日町五丁目
練馬春日町駅 徒歩10分
豊島園駅 徒歩14分
土地:86.34㎡(26.11坪)
建物:179.58㎡(54.32坪)
2027年3月築(予定)
木造 3階建
15,480万円(税込)
想定利回り6.00%



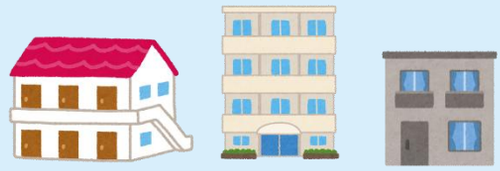
一棟マンション
西東京市田無町五丁目
田無駅 徒歩9分
土地:268.98㎡(81.36坪)
建物:455.17㎡(137.68坪)
1987年7月築
鉄骨鉄筋コンクリート造3階建
31,000万円(税込)
想定利回り6.92%
パナソニックホームズ
施工



一棟マンション
豊島区目白三丁目
目白駅 徒歩9分
土地:389.33㎡(117.77坪)
建物:498.23㎡(150.71坪)
1989年1月築
鉄筋コンクリート造 3階建
48,000万円(税込)
想定利回り4.54%
土地値

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 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11月28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