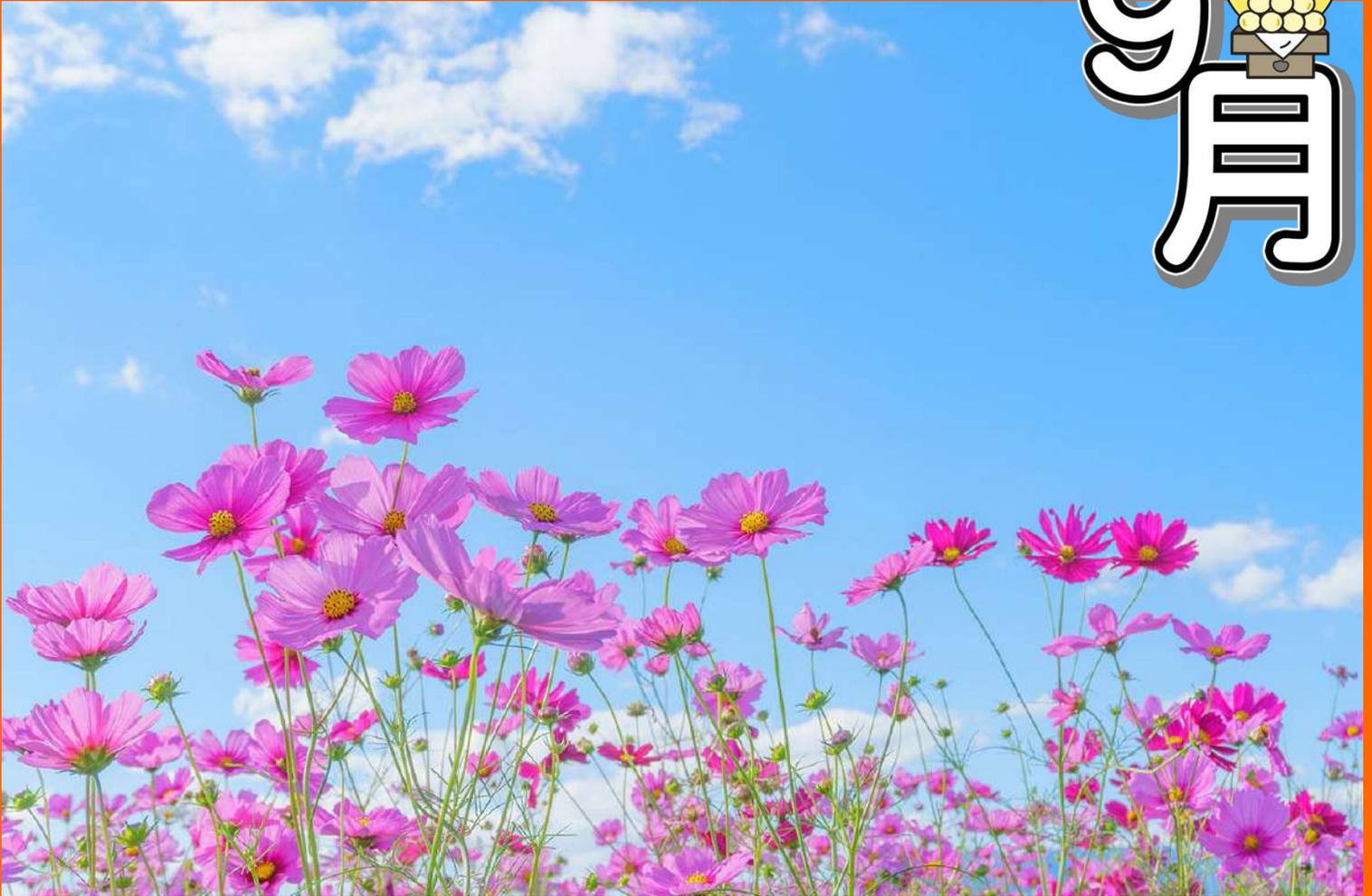


”練馬区・豊島区・中野区・板橋区エリアの賃貸オーナー様を応援する定期情報誌”

ヤジマガジン

～ 2024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 特集ページ
- 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 実需物件情報ページ
- P8 投資物件情報ページ
- P9 矢島不動産管理紹介
- P10 しろくまクリーンサービス
- P11 不動産投資セミナー

リスクに対する考え方(回避、制御、転嫁、保有)について

宮崎日南で震度6弱の地震が発生し、国が初めて「南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)」を発令しました。

地震がいつ発生するか分からない中で、注意を呼びかけることは国にとっても大きな決断だったと思います。

この注意をどう受け取るかは人それぞれで、ちょうどお盆期間中ということもあり、旅行をキャンセルする方もいれば、注意を払いつつ旅行に行く方もいるでしょう。

同じリスクに直面しても、人々の行動は異なり、どちらが正しいということでもないと感じます。これは、不動産投資におけるリスク判断にも通じる部分があるかもしれません。

私自身は、お盆休み中に計画していた伊豆下田への旅行を回避しました。宿泊先が海の目の前であること、また子供がいて迅速な非難が困難であることなどが理由です。海遊びグッズを揃えたばかりだったので残念ですが、天変地異が相手では仕方ありません。

不動産リスク分析の観点から今回の地震に対応する方法を考えると、リスク対応は「回避」「制御」「転嫁」「保有」の4つに大別されます。

回避するとは、たとえば津波の予想浸水エリアに物件を保有していた場合、その物件を売却することです。

制御するとは、耐震工事で建物の強度を高めることなどの対策を意味します。

転嫁とは、地震保険に加入することです。

最後に、リスクを保有するとは、リスクを認識しつつも特に対策を講じないことを指します。

年始の能登地震を考慮しても、日本列島が活発に動き出しているようにも感じます。

何事も備えが重要ですので、地震が発生した場合の状況を想定し、適切な対策を講じておくことが大切になります。

この記事がお手元に届くのは、9月になってからではありますが、皆様どうぞ良いお盆休みをお過ごしください。



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「9月病？笑って、笑って健康になりましょう！」

9月と言ってもまだまだ残暑が続きます。
秋へと移り変わる9月下旬頃から、身体にたまった夏の疲れに
気候の変化が加わって、自律神経が乱れやすい時期でも
あります。日照時間が短くなっていくことから、日を浴びる
時間が少なくなり、9月病なんていう事もあるそうです。



ところでみなさん、最近「笑って」いますか？
「箸が転がってもおかしい年頃」という言葉があるように、
昔10代の学生の頃は、テレビを見ていたり、学校で友達とくだらない話をしたりしながら
お腹が痛くなるまで笑っていた記憶があります。

「笑う」ということ、実は身体にもいい事があるのです！
ちょっと調べてみました。

笑っているときは心拍数や血圧が上がり、呼吸が活発となって酸素の消費量も増え、
いわば“内臓の体操”の状態。静かに過ごすより笑っているほうが、カロリーの
消費量が多くなります。さらに、大笑いするとお腹や頬が痛くなるように、
腹筋、横隔膜、肋間筋、顔の表情筋などをよく動かすので、
多少ながら筋力を鍛えることにもなります。



沢井製薬サワイ健康推進課より抜粋

おお！確かに良さそう！
更に・・・

笑うことで、脳内の記憶を司る器官である「海馬」が活性化されます。
また、脳内のアルファ波が増大します。リラックス状態が促され、
脳の血流も良くなるので、記憶力アップや認知症予防への効果が期待できます。
気持ちも前向きになり、新しい事にも挑戦する気力が湧いてきます。



日本成人病予防協会より抜粋

脳にもいいと！
笑う気になんてなれないという時でも、口角をあげて
目を細める「笑顔」を作ることだけでも効果があるそうです。

また、笑顔は他人に対して安心感や親しみを与える効果もあって
ポジティブなエネルギーを伝える事ができるのだそうです。

楽しい事をしたり、おもしろいものを見たり聞いたり、
人と話をしたりして、笑顔が自然に生まれたらいいですね♪



笑う門には福来るともいいますね！笑ったり泣いたり怒ったりがあって“人間”なんですね



株式会社矢島不動産管理
山本 卓嗣
賃貸不動産経営管理士

所有者不明土地に関する法改正 ～2024年4月制度開始、相続物件の登記の義務化～

今年、所有者不明土地問題について法制度の改革が行われました。これまで相続登記は義務でなかったことや、活用のニーズが少ないエリアでは遺産分割未了のまま放置されることも少なくありませんでした。その結果、土地不動産登記を確認しても所有者が直ちに判明しない土地や所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡が付かない土地が増えました。

こうなると、所有者の探索に時間がかかったり、管理されない土地が増えたり、土地の利活用や土地の管理が不全となるおそれが懸念されます。不動産取引をしようとしても所有者がわからなかったり、隣地の土地の管理状況に問題があって、苦情を伝えようにも所有者がわからないといった事態になるからです。また、公共工事の阻害等も社会問題となっております。

そこで問題解決のため、2021年に法律が改正され、**これまで任意であった相続登記が義務化**されることになりました（2024年4月制度開始）。以下をご確認ください。

相続登記が義務化されました（令和6年4月1日制度開始）

～なくそう 所有者不明土地 !～

備えて安心！令和6年4月1日から 相続登記が義務化されました

Q1 知りませんでした！不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されたのは、なぜですか？

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない「**所有者不明土地**」が全国で増加し、周辺環境悪化や公共工事の阻害など、社会問題になっています。この問題解決のため、令和3年に法律が改正され、**これまで任意だった相続登記が義務化**されることになりました。

Q2 相続登記の義務化とは、どういう内容ですか？

相続人は、**不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に**、相続登記をすることが法律上の義務になりました。法務局に申請する必要があります。**正当な理由がないのに相続登記をしない場合**、10万円以下の過料が料される可能性があります。**遺産分割の話し合い**で不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、登記をする必要があります。

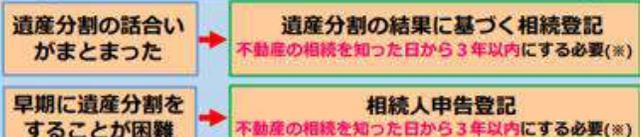
**相続物件も今年4月より登記が義務化。
空き家、空き地等の売却も効率的に！**

Q3 義務化が始まったのは、いつからですか？

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されています。また、**令和6年4月1日より前に相続した不動産も**、相続登記がされていないものは、**義務化の対象**になります（3年間の猶予期間があります。）ので、要注意です。

Q4 不動産を相続した場合、どう対応すれば良いですか？新制度のペナルティが不安なのですが。

相続人の中で**早めに遺産分割の話し合い**を行い、不動産を取得した場合には、その結果に基づいて法務局に、**相続登記をする必要があります**。早期の遺産分割が難しい場合には、今回新たに作られた「**相続人申告登記**」という簡便な手続（※）を法務局にとって、義務を果たすこともできます。**※相続人申告手続は**、戸籍などを提出して、自分が相続人であることを申告する、簡易な手続です。



※令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までにする必要

出典：東京法務局HP

空き家売却・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



株式会社矢島不動産管理 内藤心太
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

最近話題の家族信託。デメリットは？

日本では高齢化が進むにつれ、オーナー様自身の認知症リスク、相続リスクが高まっています。特に65歳以上の高齢者人口が3,500人を超えており、4人に1人が認知症を発症する可能性があると言われております。その中で年々、家族信託などの生前対策のニーズも高まっています。家族に託せる認知症・相続対策としても効果的な家族信託ですが、今回はデメリットである損益通算の禁止について触れていきたいと思っております。

家族信託のデメリット～損益通算の禁止～

アパート等を複数所有している場合に、一番注意しなければいけないデメリットが、“損益通算禁止”の規定です。

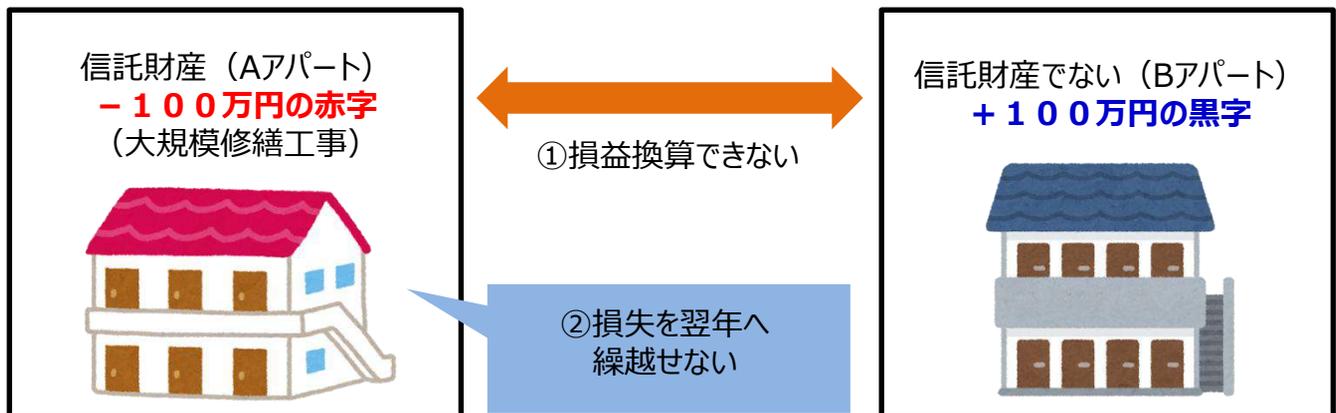
- ① 信託財産である不動産（家族信託をした不動産）から生じた損失は無かったものとみなされ、信託財産以外からの利益と相殺することができない。
- ② 信託財産から生じた損失を翌年に繰り越すことはできない。

事例で見る、家族信託のデメリット

所有する2棟のアパートのうち1棟を信託財産にした場合（信託財産：Aアパート、信託財産にしないアパート：Bアパート）でわかりやすくご説明します。

- ・Aアパート（信託財産）で大規模修繕を行い100万円の赤字
- ・Bアパート（信託財産ではない）は100万円の黒字

どちらのアパートも信託財産にしていなければ、2棟の所得を合算するので所得はゼロです。では信託財産にしている物件がある、下記の場合ですと、どうでしょうか？



今回のケースの場合、上図のようなイメージになります。Aアパートの損失100万円は生じなかったものとみなされますので、Bアパートの所得100万円に対して税金がかかることとなります。さらにAアパートの損失を翌年に繰り越すこともできません。なお、信託契約がある場合（不動産ごとに受託者を別にするためなど）にもそれぞれの契約をまたいで損益通算することはできません。

アパート等を複数所有している場合には、この損益通算禁止による税務上のデメリットと、家族信託によるメリット（判断能力の衰退により不動産を含む資産の有効活用ができなくなる問題の解消など）を比較検討する必要があります。家族信託を行う場合、ご自身やご家族の状況や赤字になりやすい大規模修繕時期等を踏まえたうえで、導入時期等も検討する必要があります。デメリットを把握したうえで上手な対策を進めていきましょう！

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

9月 特選実需物件のご紹介！



中古マンション
新江古田駅 徒歩15分
専有面積:61.06㎡(18.47坪)
1972年3月築
鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
2階 3LDK
3,880万円
フルリフォーム完了



中古マンション
新桜台駅 徒歩6分
専有面積:68.74㎡(20.79坪)
1999年12月築
鉄筋コンクリート造4階建
4階 3LDK
5,180万円
最上階



中古マンション
新桜台駅 徒歩8分
専有面積:73.9㎡(22.35坪)
1995年7月築
鉄筋コンクリート造3階建
2階 3LDK
5,480万円



中古マンション
新江古田駅 徒歩4分
専有面積:111.69㎡(33.79坪)
1995年7月築
鉄筋コンクリート造3階建
2階 3LDK
8,280万円



土地
椎名町駅 徒歩8分
土地面積:50.67㎡(15.32坪)
道路幅員4.25m 間口4.26m
建蔽率60% 容積率170%
4,480万円
3階建て建築可能



中古マンション
椎名町駅 徒歩7分(目白駅 徒歩15分)
専有面積:68.94㎡(20.85坪)
2012年3月築
鉄筋コンクリート造8階建
5階 3LDK
8,380万円
角部屋・山手線徒歩圏内
2024年末大規模修繕工事実施予定



新築戸建
東長崎駅 徒歩7分
椎名町駅 徒歩10分
敷地面積:51.26㎡(15.5坪)
延床面積:81.27㎡(24.58坪)
2025年1月完成予定
4LDK (LDK14帖)
6,280万円



新築戸建(小竹町)
江古田駅 徒歩9分
敷地面積:51.41㎡(15.55坪)
延床面積:65.4㎡(19.78坪)
2024年6月完成
3LDK
6,998万円

その他の売却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



9月 特選投資物件のご紹介！



一棟アパート
 横浜市磯子区森6丁目
 屏風浦駅 徒歩8分
 土地:278.38㎡(84.20坪)
 建物:99.36㎡(30.05坪)
 2006年2月(築18年)
 木造スレート葺2階建
3,880万円(税込)
想定利回り8.63%



一棟アパート
 西東京市ひばりが丘北
 ひばりヶ丘駅 徒歩5分
 土地:353.19㎡(106.83坪)
 建物:324.96㎡(98.3坪)
 1999年4月(築25年)
 木造スレート葺2階建
13,500万円(税込)
想定利回り7.20%



収益ビル
 練馬区練馬1丁目
 練馬駅 徒歩1分
 土地:41.25㎡(12.47坪)
 建物:118.3㎡(35.78坪)
 1974年11月(築50年)
 鉄骨造陸屋根4階建
17,600万円(税込)
想定利回り9.3%



一棟マンション
 清瀬市松山1丁目
 清瀬駅 徒歩3分
 土地:107.85㎡(32.62坪)
 建物:204.05㎡(61.72坪)
 1986年6月(築38年)
 鉄骨造3階建
5,680万円(税込)
想定利回り7.20%



一棟マンション
 さいたま市桜区西堀7丁目
 中浦和駅 徒歩13分
 土地:262.43㎡(79.39坪)
 建物:410.52㎡(124.18坪)
 2004年3月(築20年)
 鉄筋コンクリート造3階建
10,300万円(税込)
想定利回り6.58%



一棟二世帯戸建て住宅
 練馬区早宮4丁目
 豊島園駅 徒歩10分
 土地:85.25㎡(25.78坪)
 建物:109.51㎡(33.06坪)
 1992年5月(築32年)
 木造スレート葺2階建
4,700万円(税込)
想定利回り4.72%



一棟アパート
 中野区上高田5丁目
 新井薬師駅 徒歩8分
 土地:223.29㎡(67.54坪)
 建物:329.92㎡(99.80坪)
 1967年9月(築57年)
 木造3階建
11,800万円(税込)
想定利回り9.06%



店舗付き住宅
 豊島区南長崎4丁目
 上北沢駅 徒歩7分
 土地:58.81㎡(17.79坪)
 建物:87.48㎡(26.46坪)
 1966年3月(築58年)
 木造2階建
6,480万円(税込)
想定利回り4.62%

その他の売却物件に関するご相談・お問い合わせは
 TEL 0120-07-2525 担当:内藤・山本

～地域のお客様の一番近い不動産会社でありたい～



賃貸

売買

管理

リフォーム

相続コンサル

新築プロデュース

株式会社 矢島不動産管理

滞納で困っている
空室が続き困っている
相続税がいくらか心配

・賃貸アパート・マンションの
オーナー様へ

不動産のことなら

なんでもご相談ください！

賃貸管理
の相談

物件の購入
物件の売却
の相談

不動産投資
の相談

相続
コンサル
の相談

矢島不動産管理はお客様の資産運用のために
専門スタッフを集結してトータルサポートいたします！



不動産のことなら
矢島不動産管理まで
お気軽にご相談ください。

☎ **0120-07-2525**

相談無料

オーナー様
大募集！



本店：東京都練馬区旭丘1-75-12 ヤジマビル1F

江古田北口店：東京都練馬区旭丘2-45-5 島田ビル1F 営業時間：10：00～18：00（水曜定休）

その他の賃貸・空室募集に関するご相談・お問い合わせは

TEL 0120-07-2525

定期清掃 お任せ下さい!

大規模清掃
初回限定
10% OFF

「頼んで良かった」を活かに大切な物件の清潔感を維持します!

大規模
清掃

25,000円~

定期
清掃

5,000円~

物件の規模により価格は変動します。簡易清掃他、各種プランご予算に合わせてご提案致します。

プラン例① (2階建 アパート)

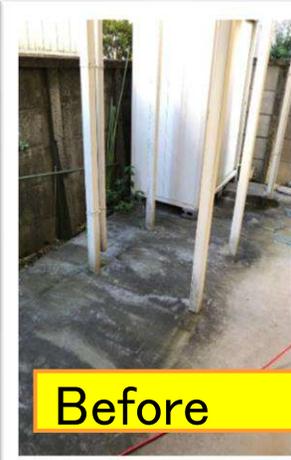
定期清掃 月2回:10,000円 (5,000円 × 2)
大規模清掃 年2回:50,000円 (25,000円 × 2)
年間総額:150,000円 (月平均12,500円)

プラン例② (3階建 マンション)

定期清掃 月2回:15,000円 (7,500円 × 2)
大規模清掃 年2回:60,000円 (30,000円 × 2)
年間総額:210,000円 (月平均17,500円)

見積りに伺いますのでお気軽にお問合せ下さい!

【施工写真①】



Before



After

【施工写真②】



Before



After

しろくまクリーンサービス(株)

〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-3-5

見積無料

TEL 03-3992-4690

作業中は電話に出られない場合があります。留守番電話にメッセージを残して頂ければ折返し致します。



担当:大山

不動産投資セミナー

税引後不動産投資シミュレーションが完成！
年収2000万円以上の方必見！

5年間で2000万円の現金を作る！ 中古一棟物件による所得税対策

不動産投資セミナーとは・・・

参加費無料！



税引後、最適な不動産投資となる物件を常時3,000件以上から検索・マッチングいただける節税を不動産投資専門サイト『REITAS（レイタス）』を活用したセミナーを行います！

「節税 レイタス」で是非検索ください！

講演内容

- ① 高額納税者ほど効果の高い節税方法を紹介！ 減価償却と税還付の仕組み
- ② REITAS(レイタス)を活用した節税効果の得られる物件の選び方を公開！
- ③ 金利1%台、フルローン、35年等、お客様に最適な投資ローン紹介について
- ④ これからの不動産投資は「税引後」で考える時代、独自シミュレーション紹介！
- ⑤ 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！

日程

2024年9月28日(土)18:00～19:30 【※定員5名】

会場

矢島不動産管理 南口店
東京都練馬区旭丘1-66-7細野ビル1F

講師は不動産業界に精通したスペシャリスト！
1時間半で不動産業界の市場と時流がわかる！

「江古田駅」南口から徒歩1分！



ご予約受付中

QRコードまたは以下の電話番号、メールにてお待ちしております。



地域オーナー様、国内外の投資家向けセミナーの講演や富裕層、会社経営層等の資産コンサルティング実績のある講師が、最新の不動産市場と物件分析手法についてわかりやすく解説！！
人気の無料セミナーです♪



セミナー終了後、個別相談会を開催します！

相談無料

具体的な相談はもちろん、不動産や税金にまつわる様々なお悩みや疑問に、専門スタッフが懇切丁寧にお応えいたします。お気軽にご相談ください。



株式会社矢島不動産管理
東京都知事(14)第26344号

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