

ケイアイ通信

2015年
2月号

首都圏の都市郊外から不動産価格が崩壊!?

リクルートが運営する不動産情報サイト「スマート」で、首都圏における500万円未満のファミリー向け中古マンション(40平米以上)を検索すると、1都3県の合計で200件を超える物件がヒットする。その内訳は、千葉県97件、神奈川県48件、東京都6件、埼玉県63件。500万円未満と

高度成長期に開発した、いわゆる公団マンションだ。最寄り駅から東京駅までは快速で約60分の立地。南向きバルコニーを備えた5階建ての最上階で、日当たり・眺望ともに良好。もちろん壁紙や畳もリリフォーム済みだ。



は、あくまでも売主の「希望売り出し価格」であって、「成約価格」ではない。競合物件が多い中で、1日も早く現金化したい売主は大幅値引きに応じることも珍しくない。つまり、180万円で売りに出ている。

都内まで通勤可能なマンションが、たった100万円台前半で買える時代になってしまったのである。ただし、決定的なデメリットは、エレベーターがないこと。同じ団地内でも売りに出されている物件は多いが、3階以上は敬遠されがちで、売れずにズルズルと価格が下がつていったというのが実情のようだ。

今や、そういうマンションが日本中にあふれている。ここで大事なのは、不動産情報サイトで検索できるの

うち820万戸が空き家で、空き家率は13.5%と過去最高を更新し、20%を超えるもの時間の問題と言われている。野村総合研究所の試算によれば、2003年と同じ住宅着工件数・減失件数が続いた場合、2040年には空き家率が43%にも達するという。空き家化問題の焦点は、古くなつて打ち捨てられた住宅を、「粗大ゴミ」としていかに行政がサボートして効率的に処分させるかという点である。つまり、日本人が長年「貴重な資産」と認識していた不動産が、いまや家電製品や家具など一般の消費財と同じポジションになり下がってしまったことを意味している。

その「粗大ゴミ」と成りかねない不動産物件をいかに再生させるかを大きなビジネスチャンスとして捕らえたい。

40年を超える古い物件は、千葉県南西部にある2LDK・47平米の物件で180万円。築40年を超える古い物件ながら、旧・日本住宅公団(現UR都市機構)が

約価格は、さらに150万円まで下がるかもしれない。実際の部屋が120万円まで値下げされていることが判明した(ただし、リフォーム要)。また、リフトが、たつた100万円台前半で買える時代になってしまったのである。ただし、決定的なデメリットは、エレベーターがないこと。同じ団地内でも売りに出されている物件は多いが、3階以上は敬遠されがちで、売れずにズルズルと価格が下がつていったのが実情のようだ。

今や、そういうマンションが日本中にあふれている。ここで大事なのは、不動産情報サイトで検索できるの

うち820万戸が空き家で、空き家率は13.5%と過去最高を更新し、20%を超えるもの時間の問題と言われている。野村総合研究所の試算によれば、2003年と同じ住宅着工件数・減失件数が続いた場合、2040年には空き家率が43%にも達するという。空き家化問題の焦点は、古くなつて打ち捨てられた住宅を、「粗大ゴミ」としていかに行政がサボートして効率的に処分させるかという点である。つまり、日本人が長年「貴重な資産」と認識していた不動産が、いまや家電製品や家具など一般の消費財と同じポジションになり下がつてしまつたことを意味している。

その「粗大ゴミ」と成りかねない不動産物件をいかに再生させるかを大きなビジネスチャンスとして捕らえたい。

40年を超える古い物件は、千葉県南西部にある2LDK・47平米の物件で180万円。築40年を超える古い物件ながら、旧・日本住宅公団(現UR都市機構)が

**黒木代表の
ひとことコラム**

日本の人口は、2008年から減少に転じ、2015年からは世帯数も減少すると言われています。どんな高級車でも、10年経てば買取価格がゼロに近づくのと同じように、家余り時代の住宅も、やがては資産価値が著しく下がります。頭金を支払い、毎月の住宅ローンを長年払い続ける生活と、賃貸住宅で家賃を払い続ける生活を比べ、どちらが豊かな生活をイメージできるか。「家」を手に入れても、可処分所得が低い生活では、楽しさも半減。そのお金で旅行でもした方が樂しいのでは。300万円の別荘を買って維持するより、一泊1万円の旅館に300泊したほうがお得なので。日本人にも、「ハコモノ至上主義」の呪縛から解き放たれる時代がやってきたのかかもしれません。

1月8日記事より)

オーナー様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。私がこの会社に入社し早10年、様々な店舗、部署を経験してきましたが、正直悩んだことも多々あります。しかしその度に、黒木代表の適切なアドバイスで助けられてきました。現在、私の考え方の根本にあるものは、代表の言葉から学んだことばかりです。代表と接していくうち、本当に情に厚い人だなど感じたことが幾度もありました。みなさんのイメージとは少し異なるかもしれません。しかし、それもまた、(笑)その反面、非常にロジックを大切にする人だとも思っています。

代表の言葉で、特に心に残っているのは『小善は大惡に似たり、大

善は非情に似たり』です。子供のしつけに例えるとよく分かりますが、『かわいい子供のいいなりに物を与える親と、子供のことによく考え厳しく育てる親』との違いです。この言葉を聞いてから、部下への接し方は勿論、お客様への対応も変わりました。「お客様のその要求に応えることが、真にお客様の為になるのか?」を常に考えるようになりました。こういった考え方のもとに、コンプライアンスも含め、顧客満足度を高めています。達成率でいうと今年度は40%以上、来年度は120%を目指しています。これをクリアするには、何と言つてもチームワークが大事です。この考え方を一人でも多くの社員に理解してもらえる



(株)ケイアイホーム 賃貸事業部

児玉 崇志プロフィール

- ・生年月日／1972年10月25日
 - ・出身地／大阪府
 - ・趣味・特技／テニス、ビリヤード、写真
 - ・好きな食べ物／鳥そば^{うじそば}
 - ・カラオケの18番／栄光の架け橋
 - ・座右の銘(好きな言葉)／
小善は大惡に似たり、大善は非情に似たり
 - ・あだ名／カチヨー!!



境の舞台です。

賃貸経営者が知っておきたい “あれ屋これ家” 税務編⑧



岡山さくら税理士法人
代表税理士 吉田洋介

イオンモール岡山は今でも大盛況が続いているようですが、道路沿いの警備員の姿も減り少し落ち着いてきた感があります。正月気分も抜けたこの頃に届くのが税務署からの確定申告のご案内です。電子申告している方は1月中にメールで案内が届きます。オーナーの皆様の多くが確定申告のベテランと存じますが、不動産所得の経費を少しでも多くするコツを一つご説明させて頂きます。

一本で計上している方を時々お見受けします。新築・リノベーションの場合に経費を少しでも大きくするコツは「工事明細書を詳細に分けてもらうこと」です。例えばリノベーションの場合、内装だけではなく、バス、台所、トイレ、照明などの設備工事もあるはずです。これらの設備は建物本体より耐用年数が短いため、「建物付属設備」として細かく分けて計上すれば減価償却費を大きくすることができます。さらに一つあたり10万未満の場合は「消耗品費」として全額経費に出来ますし、青色申告をしている場合は一つあたり30万未満を全額経費に出来ます。

から学んだことばかりです。代表と接していいくうち、本当に情に厚い人だなと感じたことが幾度もありました。みなさんのイメージとは少し異なるかもしれません。(笑)その反面、非常にロジックを大切にする人だとも思っています。

か?」を常に考えるようになりました。こういった考え方のものと、コンプライアンスも含め、顧客満足度を高めています。達成率でいうと今年度は40%以上、来年度は120%を目指しています。これをクリアするには、何と言つてもチームワークが大事です。この考え方を一人でも多くの社員に理解してもらえる

The image shows the exterior of a shop named "Aman Shop". The shop has a modern design with a dark facade and large glass windows. Above the entrance, there is a prominent sign with the shop's name in large white letters. To the left of the entrance, there is a smaller sign that reads "アマン・西梅田駅前店". The shop appears to be a specialized store, possibly for men's clothing or accessories, as indicated by the name and the items displayed in the window.

(株)ケイアイホーム 賃貸事業部

確定申告シーズンの到来です

