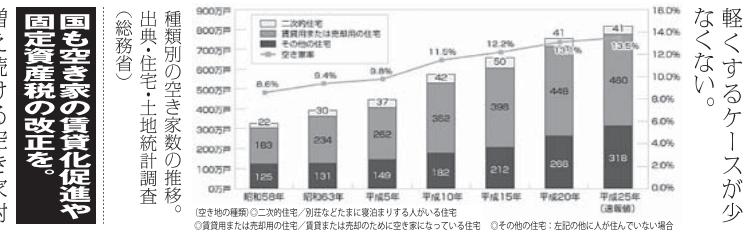


住環境の悪化

カイアト通言

2015年
4月号



つながらる!?

宅で、なかでも最も多い木造一戸建てがクローズアップされている。老朽化した一戸建ての空き家は街の景観を乱すだけでなく、放火などの犯罪の温床となったり、ゴミ捨て場となつて住環境を悪化させることも考えられる。また都市部での空き家増加の要因としてよく指摘されるのが、固定資産税の問題だ。宅地の固定資産税は、住宅が建つていれば、居住の有無に関わらず固定資産税評価額が6分の1(200m²)を超える部分は3分の1に減額され、税額が軽くなる。そのため高齢者の死亡などで空き家となつた家を相続した者が、建物を解体せずに残して

※空き家の種類区分は、(1) 二層以上の住宅、(2) 貸す場合は賃料相場の住宅、(3) 他の用途の住宅、(4) 空き家です。

年	空き家数	二次的住宅	貸す場合は賃料相場の住宅	他の用途の住宅	空き家
昭和58年	22	183	0	0	0
昭和63年	30	234	0	0	0
平成5年	37	262	0	0	0
平成10年	42	382	149	0	0
平成15年	50	398	212	0	0
平成20年	448	268	0	0	0
平成25年 (推計値)	41	318	0	0	0

18年には一般社団法人人移住・住み替え支援機構（JTI）が設立され、「マイホーム借り上げ制度」がスタートしているが、平成26年9月現在、JTIが借り上げた賃貸住宅で借り手を募集している物件は全国で50余件にとどまっている。そうした状況を踏まえ、国土交通省では個人住宅の賃貸流通の円滑化に必要な仕組みや契約方法、取引ルールの枠組みなどを検討する目的で、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を平成25年9月に立ち上げた。検討会がまとめた報告書では、空き家の賃貸化を促すための貸主の支援策として、地方公共団体が中心となった「空き家相談窓口」や「空

主が自費で修繕や模様替えができる「借り主負担D.I.Y型」の普及についても盛り込んでいる。

こうした管理サービスを開始するなど、徐々に市場が広がりつつある。国土交通省では平成27年度の税制改正要望のなかで「空き家の除去・適正管理」を促進するため、土地に係る固定資産税について必要な措置を講ずることの内容を盛り込んだが、措置の内容までは踏み込んでおらず、具体策については今後の総務省との折衝や国会審議に委ねられた形だ。

調査を実施したところ、今住んでいる家が好きな人の幸福度は約72%、嫌いな人は約19%という結果に。次に、リフォームやリノベーションに対する「実施経験あり」と回答した人に対しても、「検討中」の人が「興味がない」と回答した人と比較したところ、幸福度は、「実施経験あり」では約44%、「検討中」では約44%、「興味がない」では約54%、「興味がある順に幸福度が高い」という傾向が見られるらしい。

次なる店舗展開の夢、アーマンション不
白楽町店は倉敷では当社のアーマンションショップ第
一号店で、2013年の8月にオープンしました。
た。前の北長瀬店（岡山市）から店長として
赴任し、早や一年半が過ぎました。その間最も
も力を入れてきたのが、お店の認知度を高めるこ
とでした。地域初出店なので当然ですが、お客様には知名度がなく、信頼も醸成されていませんでした。この状況からどうやって認知度を高め、やがて信頼へと繋げていくことができるか、すべては私に託された使命で、この

地域での今後の店舗展開も私も懸かっています。その意味でも、テレビCMを中心とした全国キャラクターパークはありがたいです。目につく場所にあちこち看板を設置しましたが、バルセロナキャラクターパークの視認性は高く、ネイマールを見ただけでアパマンショットを連想していただけるようです。もちろん、これまでの営業経験を活かしてオーナー様を廻り、良い物件をより多く取り扱いさせていただき、同業者の懇親会などにも積極的に顔を出してきました。これにより物件数も次第に増え、プロフェッショナルな店舗としての体裁を整えることができました。また不動産販賣業者にも訪問し、業務上で賃貸物件の話が出た場合にはご紹介をいたどける

ようにアプローチしています。おかげさまで、店の認知度も上がり、また、今度は次のお店舗展開のために用地を絞っているところです。私にとって理想の店とは、お客様がほっとできる場所であることです。スタッフとの会話に話が弾み、楽しいひとときを過ごしてくれるような店です。そのため、スタッフには、物件以外の会話をすることを勧めています。話をしているうちに出身地や、母校が同じだったり、趣味や特技が同じだったりするなど自然に話が盛り上がります。どうにも共通点が見つからぬ場合は、TVドラマやネット上のニュースまで。そうしているうちにお客様も打ち解けて、プライベートな話まで聞かせていただけます。そこなって初



ケイアイグループ店舗・事業部紹介

ケイアイホーム（アパマンショップ）各店と
ケイアイグループの各事業部、支店を
ご紹介いたします。

今月の格言

- ・頭金2,000万円あれば、自宅を買う前にアパートを買う
- ・駅から近い物件ならば、サブリースを使わずに利回りを上げる
- ・子供に資産として土地を残せる事も考える

家賃収入で自宅マンションの家賃を払う

自宅を持っておらず賃貸物件に住んでいる方が、退職金等で2,000万円程の資金がある場合は、自宅を購入するよりもまずはアパートを購入して、その収入を家賃にあて、自宅はなるべく最後に買うことをお勧めします。賃貸なら好きな場所に移り住む事もできますし、借りる間取りも家族の人数に応じて変える事ができます。入ってくる家賃収入で自分の住んでいる家賃を払えます。先に自宅うが喜ばれます。

駅から近い土地は資産価値も高い

駅に近い物件を探して、1,200万円程度のローンを15年返済で組めば、サブリースを行なっても、一般管理で利回りを上げることができます。ローンを支払った後は、駅から近い土地を子供たちに資産として残せます。子孫に残す資産は別に自宅でなくともよいのです。むしろ、駅から近い土地のほうが喜ばれます。

