

コンサルティング事例紹介

有効活用・相続対策といっても、相談をされる方により解決策は様々です。今回の事例でご紹介する各項目では、皆様にも該当される個所が有ると思います。

各々、解決への道は異なりますが、分岐点には選択肢があります。

平成26年3月22日
東京都立産業貿易センター
NPO法人 日本地主家主協会
柏原 正和

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

① 将来を見据えた経営 ～建替えにメリットがあるのか～

《悩みの多い課題》

- ・現状のままで事業が継続可能か
- ・次世代へ向けて、資産組換えか



《賃貸住宅の現状》

※データは概算値に直しています

・全国の空家	750万戸	空家率13%(総数5,700万戸)
・全国の賃貸住宅	420万戸	空室率19%(総数2,200万戸)
・東京都の空家	75万戸	空家率11%(総数680万戸)
・東京都賃貸住宅	49万戸	空室率14.5%(総数340万戸)

【HOME'S不動産投資 より】

平成25年 東京都

民間賃貸住宅着工戸数 3.4万戸

【国土交通省のデータ】

東京都人口推移

H14 1,230万人 → H19 1,285万人 → H24 1,322万人

※ H25年増減数は +6.8万人 【東京都のデータ】

他県からの移動で増えている。出生数は死亡数を下回る。

《賃貸住宅の現状》

※データは概算値に直しています

【問題】です。

東京の人口増減と賃貸住宅での動向を考えると、
どのような傾向が想定されますか。

【考えるためのヒント】

①東京都の全人口	1,330万人
②東京都の全住宅	680万戸
③東京都の全借家	340万戸
④H25 他県からの東京への移動	6.8万人
⑤H25 賃貸住宅着工戸数	3.4万戸

※ 推測して考えていますので、正解はありませんが
経営者として『将来の動向を考える』事も大切です。

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

②事業収支の検討 ～入居者が選択する建物は？～

《選択肢》

1. 賃貸マンション建築の検討
2. 戸建賃貸の検討
3. 売却や有効活用の検討
4. 現状維持

《今回の事例では選択肢は3つ》

※現存する建物は昭和30年代。

調査の結果、改修をしても賃料が伸びない事が判明しました。

1. 従来通りマンションを建替える。

賃貸マンション
1LDKを中心に39戸

2. 取壊し後、敷地の半分を売却して建築費用の一部に充てる。
残りの敷地半分にマンションを建築する。

売却手取り
1.5億円

賃貸マンション
1Rを27戸

3. 戸建賃貸を建築する。

自宅	自宅	自宅	賃貸	賃貸
賃貸	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

③決断 ～優先順位は？～

《考えるべきこと》

1. 現状の収入確保
2. 分割対策
3. 納税対策
4. 節税対策

・皆様と一緒に検討し、税理士のご紹介もできます

《資産内訳のイメージ》

(地主さんに良くあるパターン) → 不動産の割合が偏っており、納税資金が不足。



相続人の苦勞

- ① 分割で揉める
- ② 納税資金が足りない
- ③ 物納要件整備の精神的負担
- ④ 延納時の金利負担
- ⑤ 銀行借入時の負担

など

精神面・金銭面の負担が残ります。

(安心な相続のパターン) → ①兄弟の分割 ②保険で納税 ③評価減で節税



将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

④入居者明渡し ～誰が行うか？～

《誰に頼むか》

1. ご本人が行う
2. 近くの不動産屋
3. 管理会社
4. 弁護士

・ご希望により、管理会社紹介が可能

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

⑤解体・測量

～どの業者さんも安心してしょうか？～

《解体業者・測量会社》

1. 完成後の事も考えると、近隣を大切に。
2. 測量は、測るだけが仕事ではありません。

- ・優良な測量会社のご紹介も可能。
- ・測量は、測量士の経験や人柄にもより異なる結果となり得ますので、特に注意が必要。

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

⑥建築

～建築中は何かする事があるか？～

《建築》

1. 建築状況の確認
2. 隣地等への気遣い

・優良な建築会社のご紹介も可能。

将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

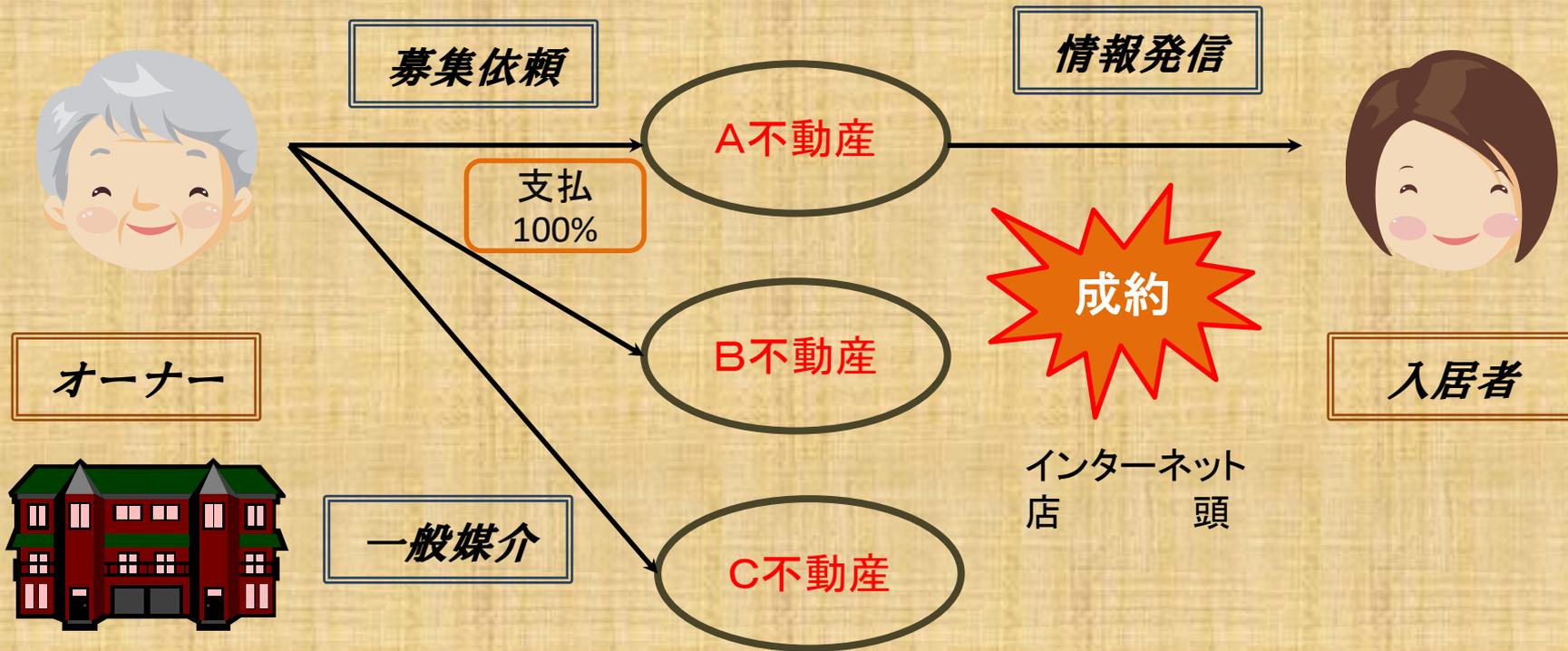
⑦賃貸募集 ～賃貸募集のノウハウは？～

《賃貸募集》

1. ノウハウも必要。足で稼ぐ事も必要
2. 客付け会社をやる気にさせる
3. コントロール機能が働いているか

・周辺成約価格を参考に。

《賃貸物件が市場に知られる仕組み》

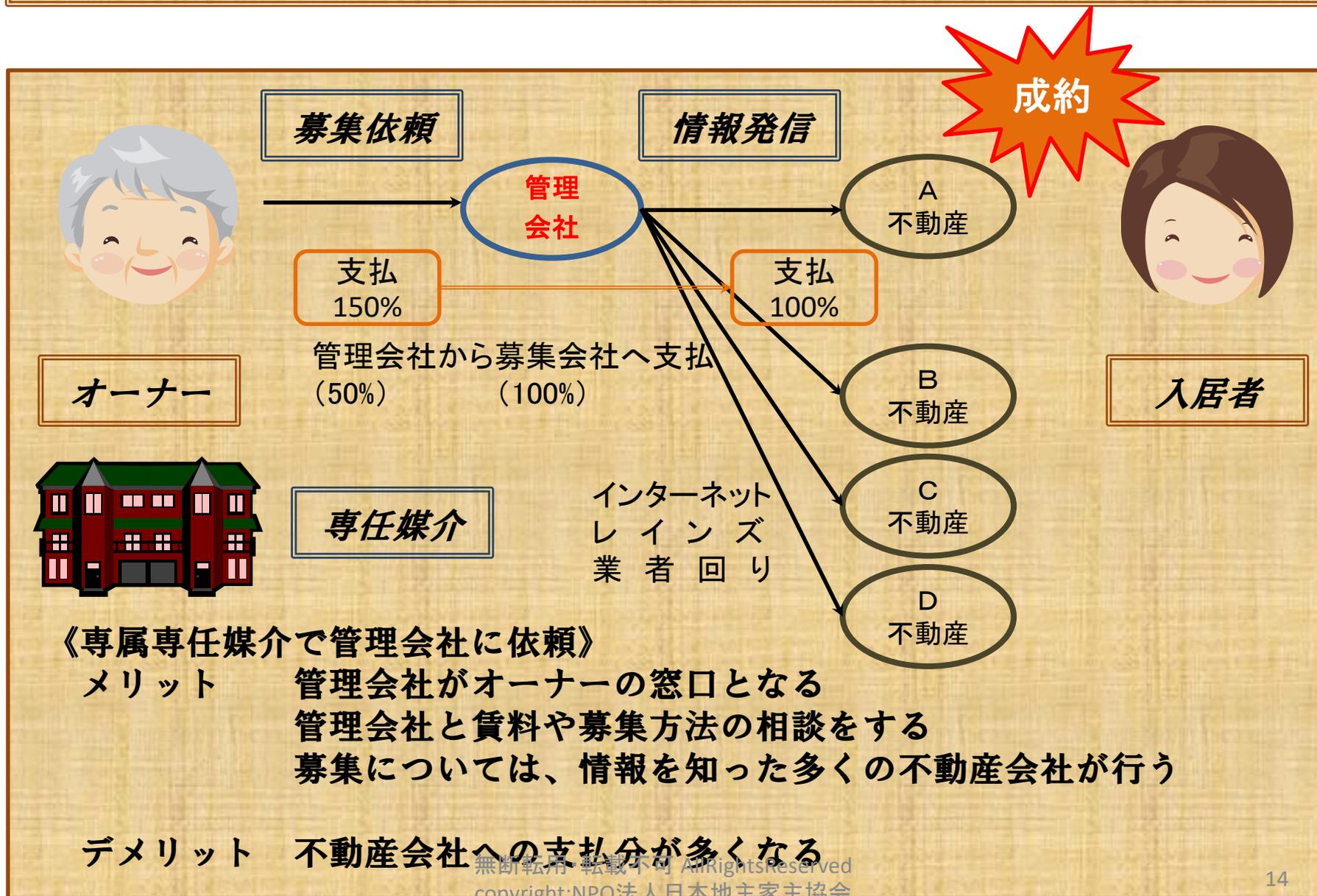


《一般媒介で複数社に依頼》

メリット 不動産会社に支払う金額が少ない

デメリット 市場に情報が出回る可能性がある(收拾がつきにくい)
入居者の審査が甘くなる傾向がある
空室期間が長くなると、賃料値下げの話になりがち

《賃貸物件が市場に知られる仕組み》



将来を見据えた経営



事業収支の検討



決 断



明 渡 し



解体・測量



建 築



賃貸募集



賃貸管理

⑧賃貸管理 ～日常管理・入居者審査・解約立会～

《賃貸管理》

1. 管理会社はビジネスパートナー

・大切な入居者審査、クレームへの対応、トラブルの多い解約立会まで、賃貸管理会社が担当。

《完成！》

戸建賃貸7棟完成。
お子様3名のご自宅も。
一つの街が出来ました。

