

みやこだより

VOL.20
2017.3 発行
発行者 岡本秀巳
編集者 小西啓吾

株式会社 **都ハウジング**
京都市伏見区深草キト口町 30-12
TEL 075-643-3191
MAIL info@miyako-h.co.jp

3月の不動産事情について

3月は卒業や入学準備、入社、退職と転職準備、そして結婚の時期ともなり、私共の業界では繁忙期となっています。

当社もご多分にもれず学生の移動やファミリーの入退去等の取り扱いで社員全員が各々の持ち場でバタバタしています。ありがたいことと感謝申し上げます。

京都市は観光需要もあって人口が横ばいで推移しており、不動産市況においても順調に展開しています。上中下東山の中心4区ではマンションからホテル用に移った物件需

要が根強く、地価は高値安定の様子です。(河原町通接面物件で3,000万円/坪の成約物件もでした。)その外側の地区でも堅調に流通していますが、外縁の一部では価格面・流通面とも振るわない市況を呈しています。

居住系賃貸については依然として新築物件の供給が続いており、空室増加基調のなかで、少しでも借主に有利な物件に移っていく流れが見受けられます。ただ今では礼・敷金とも0という物件が多く、移転コストが安くつくため簡単に転居してしまう時流となっています。

総じて地域格差・物件格差・金額格差によって契約決定が左右され、格差が広がる傾向にあります。この為、築年数が15年以上経過した物件(業界では古物こぶつと言っています。)であれば設備改善や内外装のリフォームが必須となっており、退去後のクロス・畳等の貼り替えだけですと、競争に負けて空室が続き、建物にヒトケがなくなり退去を誘発するという悪循環に陥ることになります。

エアコン設置、ウォシュレット取付、インターネット無料などは今やあたりまえといった風潮があり、外装の塗替もおすすめするところです。これらの追加投資をしていただくと早期の客付けにつながる実績を見えています。JAはじめ各金融機関の融資も容易な状況にありますし、当社としましても工事実施に対する相談を承り入居保証等に取組み汗をかいていく所存であります。ご相談をお待ちしております。

店主 岡本秀巳

お世話になりました。

定年を迎え本年3月を持ちまして退職することとなりました。十年弱という期間は長くもあり短くもありますが、この会社を通してたくさんの方と交流を持てましたことに感謝しますと共に、これからもその繋がりを大切にしつつ新たな出会いを求めて人生を歩んでいきたいと思っております。ありがとうございました。

後任は会計担当として三嶋に引き継いでおります。どうぞよろしく願いいたします。

総務会計担当 山川 恵美子



2017・3・7 深草こぼり



『かかりつけコンサルタント』を目指して

先日、宅建協会の研修会で「宅建業者だからこそできる！相続コーディネイト術」～相続実務に不動産のノウハウを活かす～ という勉強をしてきました。講師は、東京で活躍している宅建業者でもあり、創業時より1万3000件もの相続相談を受けて、対処してきた実績をもつ、曾根恵子さん（㈱夢相続代表取締役）です。実例も交え、明快で解りやすいお話でした。当社店主もお付き合いがあり情報交換させていただいております。

私も永く不動産業界にかかわってきましたが、景気や法律、税制や物とお金に対する価値観の変化など様々な要因から、最近また相続問題がよく話題にのぼってきていると感じています。

私が目下相談を受けている相続事案です。

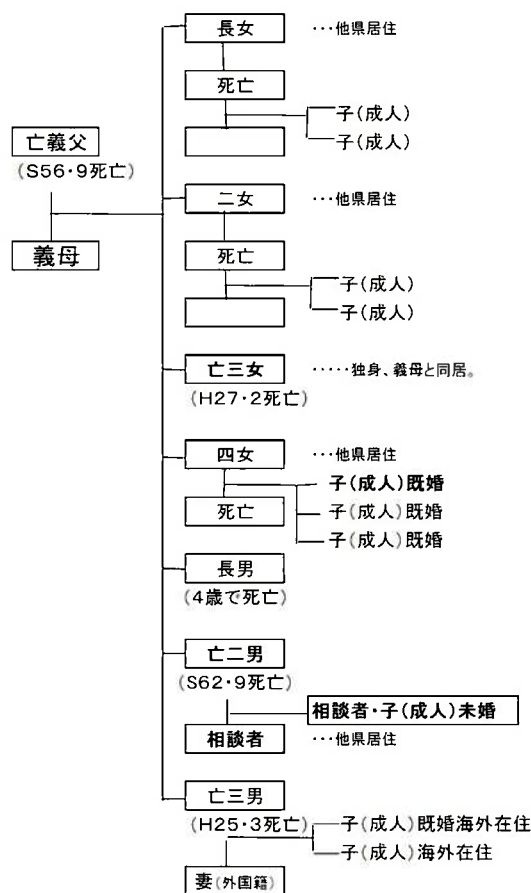
相談者の夫は20数年前に亡くなり、その時から夫の親族とは疎遠になっていました。当時関東に住んでいましたが、夫は亡くなる4～5年前に実家の不動産のほとんどを亡父から相続を受けて（家督相続的）いました。

昨年に義姉より突然手紙がきて、義母が認知症になったので、四姉の子を成年後見人に選任したいと言います。たまたま別の親族から、半年ほど前に、義母と同居、介護していた独身の三姉が突然亡くなったことも聞きました。三姉は亡夫名義の土地の上に自分名義の建物を建て住んでいました。三姉の相続人は義母のみになります。末姉の資産はその建物の他に現預金、株券がかなりあり、相続税の申告もしなければならなかったのです。

このような詳細がわかったのは、私たちが調査してからでした。後日、家庭裁判所から選任された義母の後見人弁護士さんが急ぎ調査し、税理士さんに計算してもらって納付。相続税は数千万円でした。現金があったので納税ができましたが、節税対策を取る時間ありませんでした。

三姉名義の建物のある土地は当然凍結状態になりますし、義母の成年後見人は日常の生活にかかる資金の支出しか出来ませんので、運用や売却といった積極的な行動は不可能です。亡夫の代襲相続人である相談者の子は、今後の義母財産の相続を考えると、他の相続人間の複雑な人間関係の中にさらされてしまう事になります。もう少し前に、相談してもらえていれば少し違った展開もできたかと考えられる案件です。所有不動産については今後相談し処分運用を考えていきます。

『家族関係図』



一般に相続財産の多くが不動産であり、その不動産の活用や処分の仕方、相続税も大きく変わります。相続税の計算や、お金を管理するだけではない、不動産の価値をよく知っている私達不動産業者がアドバイスをさせていただくのが一番かと思えます。

絶対やってくる相続の課題を整理し、相続人の方の意思を生かした「オーダーメイドの相続」を『かかりつけコンサルタント』として提案、サポートさせていただきたく存じます。

今回、新しい相続対策として、心の距離感を縮め、親が元気な時から始めて、子供たちと相談しながら、明るく将来のことを考えていけると話題の

「家族信託」セミナーを4月25日（火）午後3時から開催致します。

是非、この機会にセミナーにご参加いただき、ご自身の不動産経営と次世代への継承のヒントをおつかみ下さい。

公認不動産コンサルティングマスター（相続支援専門士）
相続支援コンサルタント 岡本 三保子（専務取締役）