



「Reaf Creation」は、不動産(Real Estate)・建築(Architect)・金融(Financial)にデザイン(Design)を加えた新たな視点で不動産を創造(Creation)する会社として、不動産や空き家に関するニュースの中から皆様に役立つ情報をお届けいたします。

目次	P1. 不動産の今後、考えてみませんか？	P1. どうなる？2018年不動産市況
	P2. 空家の有効活用	P2. 相続不動産コンサルティング事業のご紹介
	P3. 居住中でも、不動産活用できる！	P3. 新米スタッフの不動産業界探訪記
	P4. 街の不動産屋さんのひとり言④	

不動産の今後、考えてみませんか？

「いつか、きちんと考えなきゃ。」が手遅れになる前に。

毎年かかる固定資産税、いつか必ず発生する相続問題や実家の後片付け。今は問題ないけれどなんとなく不動産に不安を感じている。とはいえ何をどうすれば良いか、どんなサービスがあるのか分からない。など漠然と考えている方も多いのでは。対策の時期を早めることで、今の生活をもっと豊かにする不動産の活用方法も多々あります。そこで、今回は不動産の有効活用・管理・売却の一例をご紹介します。思い出の詰まった大切な不動産が、お客様の生活にとって価値ある資産でありますように。

空家

- ・ 賃貸に出す
- ・ 解体して土地活用する
- ・ 売却する
- ・ そのまま保有する



不動産活用の選択肢例

居住中

- ・ 住み続ける
リースバック
リバースモーゲージ
- ・ 住みかえる
資金計画
無料物件査定

どうなる？

2018年 不動産市況

2018年3月27日に国土交通省が発表した公示地価によると、住宅地が全国平均で10年ぶりに上昇したほか、商業地も3年連続で上昇となりました。歴史的な低金利や不動産融資の増加を背景として、また、2019年10月に行われる消費増税を見越しての増税前の駆け込み需要など、今後もしばらくは不動産市場は活発に動いています。

不動産市場の活況は東京オリンピックまで続くといわれている中、実際不動産業界の中にとると、ここ数年の不動産価格の値上がりの仕方には目を見張るものがあり、銀座の一等地の地価がバブル直後のそれまでの最高値の価格を上回ったことなどから、そろそろ不動産価格の天井についてという声を聴くことも多くなってきました。しかし地域格差が大きく、不動産価格の上昇する場所は一部であり、利便性の悪い場所は下落傾向で二極化が鮮明に表れてきています。先の読めない不動産市況。不動産価格が上昇している「今」どうにかすべきか。それとも、あえて保有しておくべきか。ご家族で話されてみてはいかがでしょうか？

空家の有効活用。

そのまま保有する

いつか、誰かが住む予定で保有する場合、建物の管理が必要です。長年放置している建物は、どんどん劣化していくもの。家中の換気や掃除など、定期的に入手れに行かなくてはなりません。遠方に住んでいるため管理に時間もコストもかかるというご家庭向けの空家管理サービスや、遺品整理サービスなどがあります。

賃貸に出す ー初期費用がなくても、可能な場合も。休眠財産で収益をー

現在は空き家でも、賃貸に回せば十分に採算が取れる一戸建ては意外に多いのですが、遺品整理が出来ていないので家財がそのままの状態や、数百万円の改修費を出して賃貸経営を始める決断が出来ず放置などの場合が多い現状です。その点を解決する空家の借り上げサービスや家賃収入を保証するサブリースサービスもあります。

解体して土地活用 ー戦略次第で高収益も。土地の最大限活用を目指すー

使わなくなった実家を壊すと費用は掛かりますが、更地にすれば、他の利用方法を検討することもできます。未利用、未活用の土地を有効に活用するためには、地域性や周辺環境、企業の出店状況など、あらゆる角度から考察したその土地の特性に合った事業計画を立てなければなりません。所有する土地に適した事業計画を描き、その計画を実際に実行に移すことが求められます。

売却する ー不動産を現金に。最も確実に結果が見えやすい方法ー

昨今の不動産価格は高値圏で推移していますが、長い目で見れば確実に下落してきます。

売却の場合は、古家付き住宅という形で建物には価値をつけず土地の値段で売却することが多いです。

その古家は購入者が使うも、解体するも良いですが、解体する費用を見込んで（マイナス）売却価格設定（＝査定）されることが多いようです。思い出の詰まった大切な我が家。手放しづらい気持ちはありますが、使わないのならばその後の煩わしさからは解放されます。そして、そこで得たお金は相続人が遺産分割協議書に基づいて案分して、公平に受け取ることができます。



お客様に代わり建物内外を巡回し、通水・換気・簡易清掃などを行うサービスや引継いだ住宅の思い出の品々。個人とご遺族の思い出に寄り添って整理するサービスも行っています。

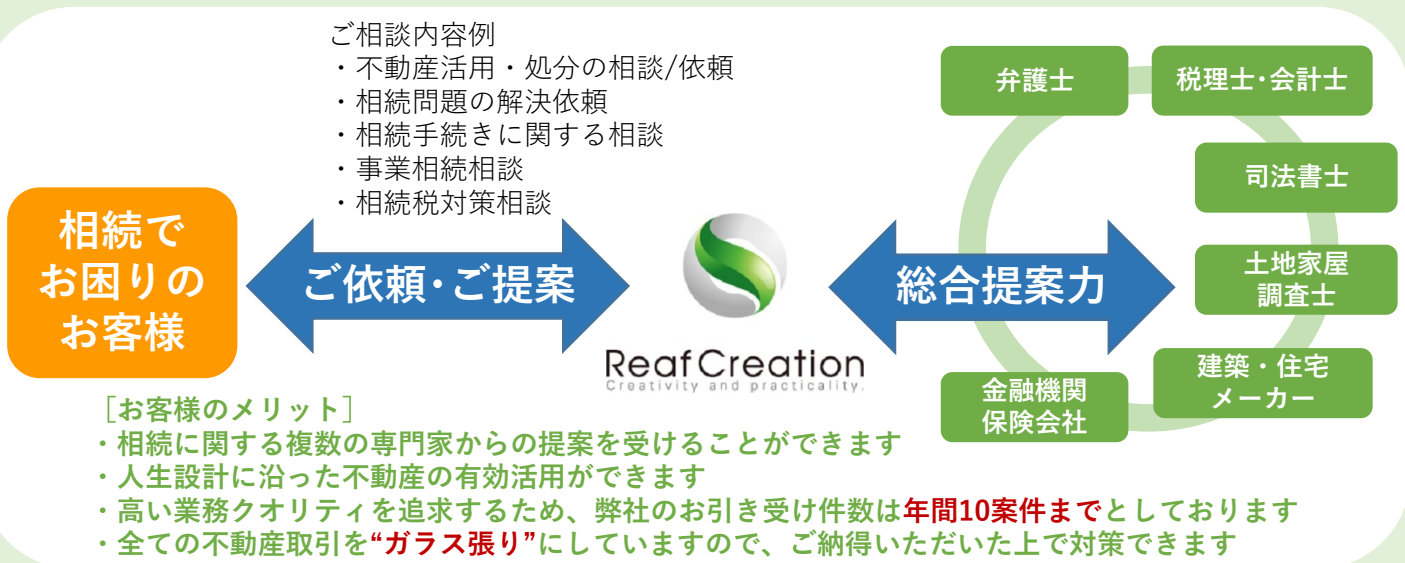


空家例（当社過去買取物件）



不動産・相続コンサルティング事業のご紹介

相続でお悩みの方へ。相談のまとめ役としてお客様の資産の価値を最大化します。



相続対策の準備不足で、相続税が払えずやむなく土地を処分するなど、「相続が始まる前の段階で然るべき相談をしておけば」と後悔される前からご相談いただける窓口です。提携する専門家からのコンサルティングが受けられ、総合的な視点からお客様の相続をサポートします。※詳細なご相談に関しては当社提携先の士業・金融機関等をご紹介します

居住中でも、不動産活用。



住み続ける ー住み慣れた家で暮らし続けるー

住み慣れた地域、家で生涯を過ごしたい。今更引っ越しなんてできない。家を手放したくはないけれども老後資金にも不安があるし、どうすればいいのか悩んでいる方も多いのでは。そんな時には以下のような対策もあります。

【リースバック】住み続けながら家をお金に換える。

持ち家を不動産会社に売り、同時にその不動産会社と賃貸借契約を結んで住み続ける方法です。生活環境を変えずにまとまったお金を手にできる代わりに、毎月の家賃を支払うシステムで、あらかじめ決められた価格で買い戻せる条件が付いていることもあります。

【リバースモーゲージ】自宅を担保にして老後資金を借りることができるローン商品

55歳や60歳など一定年齢以上の人を対象に銀行が融資する商品です。利用者をはじめに自宅の土地・建物を担保として銀行に差し入れ、現金が必要になったら銀行が定めた金額の範囲内で借り入れることができるシステム。

最大の特徴は、生きている間に返済する義務がないという返済の仕組みです。亡くなった後、遺族などが手続きをして担保不動産を売却し、その代金で一括返済します。子どもがいない夫婦など死後に家は不要という世帯が、ゆとりある老後生活のために現金を借りるための商品として注目されています。

住みかえる ーライフステージに合わせた効率的な住まい方を。ー

家族構成、生活習慣が変わっていく中で、使わない部屋の多い一軒家はもったいない。もっと便利のよい、管理しやすい住居に移りたいなんてお考えの方も多いのでは。しかし、新居購入資金を現在の家の売却代金から賄う場合、

・今の家がいくらで売れるか？

・資金繰りと住みかえのタイミングをどうするか？

最初にこの二つを押さえることが、住み替え成功のポイントです。

当社が買い取る等の場合、確実に売却代金の金額を把握でき、購入する物件を検討する流れは資金計画が立てやすく、また住みかえの時期を調整することも出来るので納得して購入物件を決めることができます。



相談
無料

不動産のお悩み事などございましたらお気軽にご相談ください。
今後のお客様の生活を大切に考え、精いっぱいサポートさせていただきます。

新米スタッフの不動産業界探訪記 不動産業界はえげつない？

初めまして。2月からリーフクリエーションで働き始め、新米スタッフのNです。まったく未体験の不動産業界の中を冷や汗をかきながら探検している毎日です。さて、初回の業界探訪記は、入社して大きく変わった不動産業界のイメージについてご報告します！

「え、不動産会社？大丈夫？」

今回の転職を知人に説明する度、開口一番出てくる言葉は、この言葉。大丈夫ってなんだー！と若干慄きつつも、多少は頭の中にある不安。不動産業界って…闇が深そう。

転職決めた後にこんなイメージで不安になるほど不毛なものはないので、「**不動産業界って、えげつないんですか？**」と社長に聞いてみました。社長は泣きながら改めて懇切丁寧に、いかに宅建業法・コンプライアンスの大切さを説かれ、会社のクリーンさを帳簿付きで説明されなんだか納得できた気分です。どうも、クリーンな業界のようです。

現時点で、入社丸2か月。諸々同行させていただいた結果、同行先は銀行、弁護士事務所、司法書士事務所、同業者事務所、異業種交流会、コワーキングスペース、ランニングサークル(?)。まったく闇が見えてきません。私の目が節穴なのでしょうが…？いえ、むしろこれは本当にクリーンな業界ということなのでしょうが…？

「入社した以上、毒を食らわば血まで！」の決意が肩透かしを食らったようにも思いますが、今は安心して働いています。

まだまだ未熟者ですが、早く一人前になりますので、何卒宜しくお願い致します！



参加したシェアオフィスイベント

【街の不動産屋さんのひとり言】④

かぼちゃの馬車事件、地面師詐欺事件など、最近話題になった不動産関連のニュースは不動産市況が高値圏で推移し好景気に踊らされた事件のほんの一部です。

注目を集めるショッキングなニュースの裏で、本当に討論すべき課題があまり認知されていないことに危機感を覚えることがあります。不動産業界の大きな問題は人口減時代に突入したにもかかわらず、宅地開発が行われている点ではないでしょうか？

首都圏や都心部の再開発は世界に通用する都市を育み、グローバルな視点で日本国が国際競争力を高める未来への投資として開発です。しかし地方都市の再開発は

「高度成長期モデル」の仕組みを抜けきれず、空き家問題、限界都市などの問題を先延ばしの状況です。

その対策については賛成反対など多くの問題がありますが問題解決を目指すために私たちが行えることは3つです。

1 空き家問題の解決 ～これから確実に増えていく『空家』どう管理・活用するか？～

神戸市内の住宅戸数は774,900戸あり、そのうち104,600戸程度が空家で13.5%を超えます。今後増え続ける空家を使える不動産に変える。人が使うとこで地域に人が集まり問題を解決するきっかけになります。

そのためには、空家を管理するだけでは根本の問題は解決しません。古いものに価値を見出す工夫と創造が大切です。

2 コンパクトシティ推進 ～人口減少に伴う、新たな街づくりとは～

高度成長期の人口増加に伴い開発されたニュータウンの人口減少・高齢化でインフラ設備の維持管理の負担が重くなり、今後、街としての機能を保つのが難しくなります。その中で豊かな生活を送るためには、神戸市が進める三宮地区再開発事業・郊外ニュータウンの「緑地化」など地域に適した文化・風土に合わせたコンパクトな街づくりが必要です。

3 シビックプライドの創造 ～都市と市民のかかわりをデザインする～

普段何気ない幸せな生活が共有される街づくり。そこに住まう人々がともに考えともに作り上げるコミュニティこそが文化として根付く街。そんな街づくりに参加する持続可能性のあるコミュニティ支援が必要です。

当社の取り組みは、通常の不動産仲介・売買だけでなく、手間がかかり他社が行わない、地域コミュニティー支援や空き家の管理が強みです。当社は古いものに価値を生み出す工夫とアイデアで不動産再活性化を通じ地域コミュニティーを創造することを目指します。



街の不動産屋さんの森下です。
仕事の傍ら、地域のために
青少年育成事業などの
ボランティア活動もしています。

不動産 空き家 空き家問題・不動産管理・相続などでお困りの方

買取・賃貸・有効活用します!

相談無料

リーフクリエーション

検索

*買取は当社営業エリア内に限ります。詳しくはお問い合わせください。

こちらも
ご覧ください

空家管理110番.com

の留守宅管理・巡回サービス

ご自宅を空家にされている方々に代わり、
建物内外を巡回し、通水・換気・簡易清掃
などを行うサービスです。

空家管理110番

検索



公認不動産コンサルティングマスターが在籍しております

Reaf Creation
Creativity and practicality.
株式会社リーフクリエーション

お問い合わせ

〒651-0096 神戸市中央区豊井通5-2-1
https://www.reafcreation.com/

TEL.0120-110-805

兵庫県知事(1)第11526号 (公社)兵庫県宅建物取引業協会
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会 (公社)近畿圏不動産流通機構

