

「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. 空き家借上げ事業を開始	P1. 相続した空き家はほったらかし？
	P2. 賃貸収入や売却を考えて！	P3. どうなる？2017年度の不動産市況
	P3. スタッフの神戸探訪記③	P4. 街の不動産宇屋さんのひとり言③

「空き家借り上げ事業」を開始

～ 地域不動産再活性化に向けた取り組み～

【事業条件】

- ・神戸市内(順次拡大予定)
- ・築30年以上(原則)
- ・7年間(期間相談可能)



【オーナー様のメリット】

- ・空き家を現状のまま貸し出しできます
- ・建物の改修費用の負担はありません
- ・期間中は安定的に家賃収入があります
- ・期間終了後は明け渡しお返ししますので物件は自由に出来ます

※下記事項ご確認ください

【改修について】原則、躯体や防水性能に影響のない範囲は借主に自由に改修を認めるものとします

【原状回復について】原則、借主が原状回復義務を負うことはないものとします

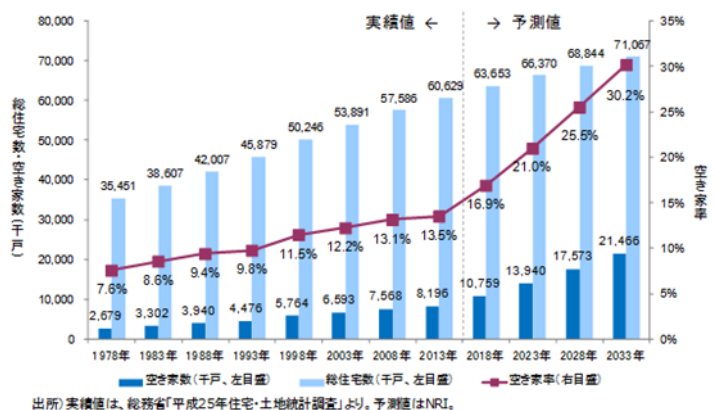
【賃料について】賃料は物件の劣化状況に応じて、周辺の同等物件賃料の1割～7割までの範囲でご相談します

※詳細に関しては弊社担当までご連絡ください

【相続した空き家はほったらかし？】

空き家の数は全国で820万戸（2013年）にのぼり、全戸数の約13.5%を占め、人口減を背景に空き家は今後さらに大幅に増える見通しです。野村総合研究所のレポートによると2033年に、全戸数の30.2%の約2,200万戸近くが空き家になると予測されています。

空き家を放置していると、固定資産税などの維持コストがかかるばかり。何か対策を講じなければ大変です。阪神間など立地が良ければ空き家を賃貸に回して家賃収入を得られる方法があります。また、思い入れのある家は手放しづらいですが、非課税枠などを使い売却するのも選択肢になります。



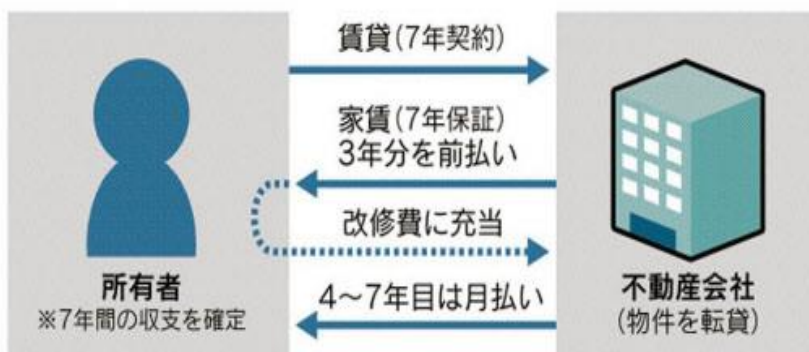
【賃貸収入や売却を考えて！】

①空き家を賃貸（サブリース）する

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。その点を解決した「空き家の借り上げ（サブリース）」サービスもあります。例えば原則7年分の家賃収入を保証し、その一部を前払いする仕組み（下の図）。

所有者は前払いで得た資金を使って改修し7年間の収支をあらかじめ確定できるメリットがあります。定期借家契約のため家賃は近隣相場より下がりますが、リフォーム費を抑えることができれば固定資産税をカバーできる家賃収入が得られます。単なる賃貸ではなく、シェアハウス・民泊など空き家を蘇らせる企画総合力と工夫が必要です。（賃料・改修費等の条件は個別相談の上、決定いたします）

空き家を家賃保証付きで賃貸する仕組み（一例）



②空き家を売却する

空き家を売った場合の税金は安くなります。相続により取得した空き家を一定の要件のもとで譲渡した場合には、譲渡益から3000万円を控除できます。政府は譲渡所得税の面からも空き家対策を講じています。2016年4月以降の譲渡が対象で以下の要件が設けられているので詳細は確認が必要です。また、相続した不動産を3年10カ月以内に売却し、かつその不動産について相続税を負担している場合には、譲渡にかかる税額を軽減する制度（取得費加算）があります。詳細に関しては国税庁HP・税理士等へご相談ください。

【被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例】

- ・耐震リフォームしてから、もしくは取り壊してから譲渡であること
- ・1981年5月31日以前に建築された一戸建てであること
- ・相続開始直前まで被相続人が居住していたこと
- ・相続開始日から3年後の12月31日までの譲渡であること
- ・譲渡代金が1億円以下であること
- ・相続発生以降、住んだり貸したり事業したりしていないこと



当社不動産買取り事例



当社買取りの場合、残置物がそのまま・境界非明示等でも購入します。売主様は煩わしくなく売却できます。

【どうなる？2017年度の不動産市況】

「不確実性」2017年の日本経済は「緩やかな成長が続く」見込みで17年度の実質GDP成長率について政府見通しでは1.5%民間調査機関では平均1.1%と予測されています。「個人消費」は17年度予想0.8%、民間調査機関では0.8%といずれも小幅ながら伸び率の拡大が期待されます。2017年度の不動産分野では一定の「住宅着工戸数」と「住宅投資」額が維持され、住宅取得等に影響する「個人消費」やオフィスビル需要など「設備投資」が拡大し全体としては堅調を維持すると予想されます。



【不動産価格は「実需の限界」に達した！】

あくまで個人的な見方ですが、現在の住宅ローン金利、ローン減税などの恩恵を受けたとしても、一般的な会社員が購入可能なマンションの上限は「坪単価240万円～250万円」が目安と考えます。しかし、現在売り出されている阪神間人気エリアのマンションや今後売り出される新築マンションは250万円を大きく超えた価格設定で開発がすすめられています。



あるマンションデベロッパーの仕入れ担当者は、「一等地の土地価格は高値で取引され到底太刀打ちできない。」との意見もあります。また、戸建て用地も不動産業者が仕入れ不足のため、エンド価格で購入し解体・造成・建築を行い、最繁時に近隣相場よりも高い価格で計画を進めている案件が多く目につきます。建築費もオリンピックまでの建築ラッシュ、職人の高齢化に伴う人材不足・資材高騰と高値圏を推移しており、当面建築費が下がる見込みもありません。近畿圏ではマンション・戸建て価格の上昇が続き、売れ行きは今後、悪化する可能性があるものの当面は堅調な状態が維持されると思われます。

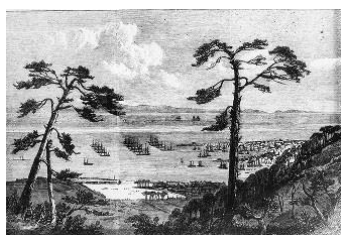
スタッフの神戸探訪記③ 祝！神戸港開港150年！神戸から日本初のいろいろ

1868年(慶応3年)12月神戸港(最初は兵庫港という名)が開港し、今年は150年目の節目を迎える神戸では様々なイベントが開催されています。そこで、開港を機に神戸から全国へ広がった初めてのものを調べてみました。洋菓子やパン、ゴルフなどは有名ですが、その他たくさんの日本初が神戸から生まれました。ほんの一部ですがご紹介します！

★1890年《水族館「和楽園」》展望台を備えた洋館を中心に、私営遊園地として造られた日本で最初の水族館です。天窓から光を取り込み、幻想的な雰囲気をつくり上げるなど、現在の水族館に近い施設で100種5千点もの魚が展示され、押し掛けた人々が水槽に近付けないほど人気だったそうです。その流れをくむのが1957年に開館した須磨海浜水族園で、当時は「東洋一の水族館」との呼ばれたそうです。

★1896年《映画》エジソンが発明した世界初の映写機「キネトスコープ」が初めて日本にやって来たのが神戸。今の映画とは違い、箱の中でフィルムが回転するのをのぞき穴から鑑賞するというスタイルで、1896年11月25日から12月1日に花隈の神港倶楽部で一般公開され人気を博しました。この公開期間にちなみ、12月1日が「映画の日」になりました。

★1909年《マラソン》1909年、湊川の埋立地から大阪の淀川西成大橋までの31.7キロを走る「マラソン大競走」が行われました。408人の参加申し込みから体格審査と鳴尾競馬場での予選を経て20人が本番に臨み、2時間10分54秒でゴールした岡山県在郷軍人が優勝したそうです。神戸市役所前には「日本マラソン発祥の地」の記念碑が建てられています。



開港当時の神戸港(社神戸振興協会提供)



開港50年(大正10年頃)の神戸港



【街の不動産屋さんのひとり言】 ③

賃貸アパート融資、新税制で過熱と不動産本来の社会的責任とは

金融機関による2016年の不動産向け融資が12兆円超と過去最高を記録し、ミニバブル状態の傾向がみられます。昨年の相続税改正に伴い、相続対策のアパート建築の急拡大が一端です。金融機関は優良な顧客で担保がとれる不動産融資は安全と資金が流れ込んでいます。しかし、昨年12月に金融庁は実態把握に向けて融資残高を伸ばしている地方銀行に対して詳細な契約内容の提出を求めた模様です。

金融機関は借り手が返済不能になっても担保の土地を没収すれば銀行としては痛まない。ただ人口が減り続けている地方都市で不動産の担保価値は将来目減りしていくはずで

さらに住宅ローン、アパート融資の一部は証券化し流動化させ金融商品として投資家に売られている可能性もあり、2008年に破裂した米サブプライムローン問題とは異なりますが注意が必要な時期が迫っています。

不動産への融資は4月以降、融資条件のハードルは確実に高くなってきています。この融資条件が厳しくなれば必然的に不動産価格が下落に転じる転換期に来ているのではないのでしょうか。



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。



不動産は資産であり金融商品の側面があり、また地域で暮らす人々の重要なインフラでもあります。今後の日本経済は急速な高齢化と人口減へ進み、その状況下で不動産開発をするのは如何なものか？との意見も伺いますが、街は常に生まれ変わるものです。現状維持では衰退を意味し地域の発展はありません。経済的な視点はもちろんその場で暮らす人々、文化、伝統を継承し敬意を払い、魅力ある街をどのように創造し次の世代へ繋ぐのか？今後も街が発展する仕組みを作ることが私たち不動産会社の使命と思います。

(森下政人)

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。

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

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

お問い合わせ **TEL.0120-110-805**

〒651-0096 神戸市中央区雲井通5-2-1 兵庫県知事(1)第11526号 (公社)兵庫県宅地建物取引業協会
https://www.realcreation.com/ (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

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**

