



2015年1月号

第一ハウジング株式会社

〒212-0015 川崎市幸区柳町 2-2

URL <http://www.machikado.co.jp>

E-mail info@machikado.co.jp

TEL 044-541-5000 FAX 044-541-5222



新年増刊号

新年のご挨拶

平成 27 年の新春を迎え、

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

関東では穏やかな年明けとなりました。TV ではいつもと変り映えない放送が行われ、2020 年の東京オリンピック等の話題やアベノミクスの効果検証などの番組で景気上昇のムードを作り上げようとしています。果たして私たちはその報道をそのまま受け取ってよいのだろうかという疑問が残ります。なぜならこれから日本は急速な「生産年齢人口の減少」「後期高齢者の増加」の時代を迎えるからです。

我が国では、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)が5年に1度の国勢調査の結果などをベースに「日本の将来推計人口」を発表しています。

最新のデータを見ると、2010 年に1億 2806 万人だった総人口は、40 年に1億 728 万人となり 2078 万人も減る見通しです。2010 年時点での生産年齢人口は、1947～49 年生まれの“団塊の世代”と、その子供たちで 71～74 年に生まれた“団塊ジュニア”が含まれていたこともあって、8174 万人をキープしていました。しかし、30 年後の 40 年になると団塊ジュニアも定年を迎え、生産年齢人口は 5787 万人に減ってしまいます。これから生産年齢人口の減少にともなって就業者数が減るということは、勤労所得のある人が減っていくわけで、当然、消費にも大きな影響を及ぼし、賃貸入居者も減少していきます。

もう一つ大きな問題として忘れてはならないのが 65 歳以上の高齢者がこれから急増していくことです。要介護・要支援の認定率は 70～74 歳が 6.3%なのに対して、75～79 歳ではほぼ倍の 13.7%に跳ね上がります。80～84 歳では 26.9%にもなり 4 人に 1 人が認定されています。認知症の発症率も 70～74 歳が 3.6%なのに対して 75～79 歳は倍の 7.1%へ、80～84 歳では 14.6%まで上昇します。賃貸市場としては、貸主が安心して住まいを提供できる見守りを含めた貸し方を研究し、仕組み化することが大切になると考えます。

最新の情報によりますと、川崎駅周辺の賃貸物件の供給予定はこの2年間で 1000 戸の供給増とされています。他の地域に比べて恵まれているとはいえ、短期間に 1000 戸の供給がされれば勝ち組、負け組がはっきりしてくると思われられます。

景気の高揚感と先行きの不透明感のないまぜになった時代の中で、より一層の成長をしていくために、弊社としましては的確な情報収集とスピード感を持った対応でオーナー様にご満足いただけるようサービスしてまいります。

本年も第一ハウジングに倍旧のご愛顧を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

代表取締役 加藤 豊

2015 年のトレンドは「リノベパーティ」

(株)リクルートホールディングスは、2015 年のトレンド予測とトレンドを表すキーワードを発表。住まい領域におけるのトレンドキーワードは「リノベパーティ」(みんなで楽しく部屋を作り上げる新しいスタイル)となりました。

2014 年の調査によれば、「リノベーション」という言葉の認知度は 96%超にまでなっています。また、Googleトレンドの検索ボリュームでは、「新築マンション」と「リノベーション」は、今や拮抗状態です。2000 年代後半から大きく盛り上がりを見せたリノベーションですが、これまでは雑誌やネットを通じた「プロ仕上げ」の「カッコいいデザイン」でムーブメントを牽引してきました。

今、そこに新しい潮流として生まれたのが「リノベパーティ」です。できる工事は「自分たち」で行い、多少の失敗は愛嬌で、「作るプロセス」を重視し友達・家族と「パーティ感覚」で「リノベーション」を楽しむというスタイルです。パーティ(仲間)の募集は SNS を使用し、「作るプロセス」も SNS で共有・拡散する。セルフリノベーション(DIY)を練習できるショップやかわいいパーツも揃う専門ショップも登場し、DIY リノベ物件の見学と DIY ワークショップをセットにしたイベントも開催されています。

弊社はすでに昨年、明治大学の学生さん達とのコラボで実験済みです。オーナー様のお部屋の提供があれば、いつでもイベントの実施をさせていただきます。

営業 新川崎鹿島田店 川島

人気の駅ランキング 2014 年!!

大手不動産検索サイト アットホームは、『人気の駅・沿線&エリアランキング2014』を発表しました。これは47都道府県別に、アットホームのアクセス数を元にランキングされたものですが、神奈川県は、1位「武蔵小杉駅」、2位「横浜駅」、3位「川崎駅」の順となりました。

大きな再開発で注目の武蔵小杉、全国トップクラスのターミナル駅 横浜に次ぐ、川崎の第3位は堂々の順位といえるのではないのでしょうか。他社(リクルートSUUMO)による人気の駅ランキングでも、やはり、大都市東京・横浜への交通の便が良いこと、「ラゾーナ川崎プラザ」を筆頭とした買い物の利便、賃料も高すぎないという点などが、人気の理由として挙げられています。

武蔵小杉駅は2013年に続き2連続での1位。2010年に横須賀線開通。大型タワーマンションや、商業施設「ららテラス武蔵小杉」に続き、昨年11月には店舗数 160 の大型商業施設「グランツリー武蔵小杉」もオープンし、大きな開発により更なる人気を集めています。

一方ランクインとはならなかった新川崎駅、鹿島田駅ですが、駅前再開発にともなう商業施設も「新川崎スクエア」という名称で 2015 年 3 月 26 日オープンと発表がなされました。スーパーマーケット マルエツ、フィットネス&スパ JEXER、リそな銀行の他、飲食店などが予定されているようです。ターミナル駅と比べ賃料を抑えながらも、交通・生活の利便性も高い代替エリアとしての注目も、更に高まるといえるのではないのでしょうか。

営業 新川崎鹿島田店 東山



【画像1】「2015年トレンド予測 住まい領域」資料より転載

人気の駅ランキング 2014 【神奈川県】賃貸編

- 1 武蔵小杉
- 2 横浜
- 3 川崎

2014.12.13 オーナーセミナーレポート

先月、オーナー様向けセミナーをミューザ川崎4階「第1研修室」にて開催致しました。

今回は「相続対策実践セミナー」と題しまして、大切な財産を、円満に承継していくためにはどのようにしたらよいのか、いくつかの事例を交えて講演させて頂きました。本年1月1日より相続税の改正が施行されるにあたり、今回ご参加頂きましたオーナー様は相続対策への関心が高まっている様子で、相続対策の一つの切り口として検討したいという声を沢山頂きました。

【セミナー内容】

●「家族信託」

家族による財産管理・承継の新たな手法

～基礎控除・税率・小規模宅地・取得費加算～

●「相続における生命保険活用術」

セミナーでは、もしもの時のリスクに備える為に「家族信託」と「生命保険」の2つの切り口から相続対策のお話を致しました。今回は、セミナー内容の一部をお伝えしたいと思います。

まず、もしもの時のリスクは、ひとつに「認知症」があります。認知症になると、贈与や預金の引き出し依頼、遺産分割協議への参加などの法律行為が行えなくなります。その他に病気や事故がありますね。

そんなときに、財産の管理運用面で数々の支障が出てくることは、想像に難くないと思います。

このような事態に備える為に、「家族がもめないように相続のプランを練っておきたい」とお考えの方が多いかと思いますが、

「遺言を書くのは気が引ける」というオーナー様も少なくないのではないのでしょうか。

ここで家族信託を利用して認知症に備える例をひとつ上げます。

花子さんは、ご主人が先に亡くなってしまった後にご自身が認知症で財産の賃貸マンションを運営しているか心配しています。そこで、図1で説明をします。

花子さんは、太郎さんに信託財産(マンション)を預けます。太郎さんの収入は、花子さんが使う事にします。ただし、花子さんが死んだら太郎さんにその財産を預けます。という信託契約をしておくのです。

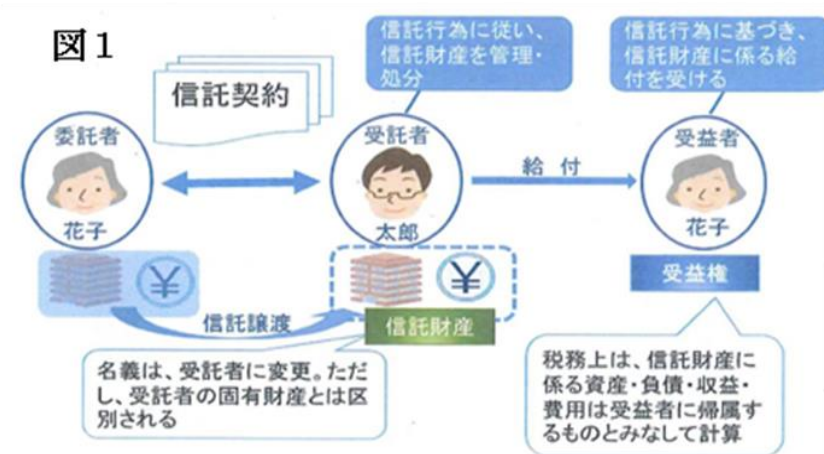
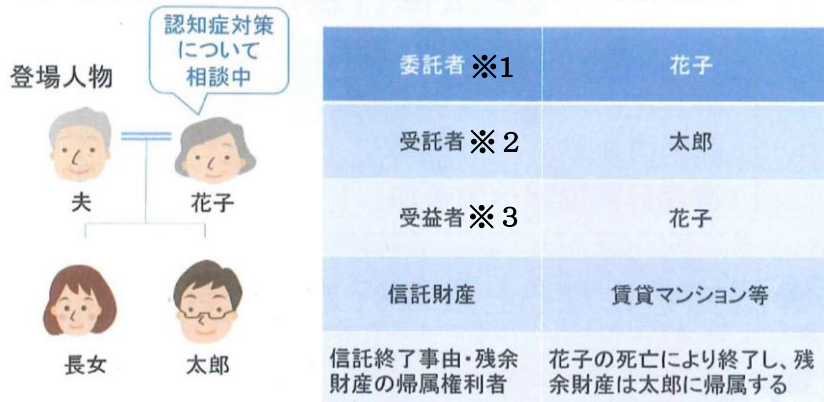
ここで、民法上の建物の所有権は太郎さんに移転します。しかし、売上は花子さんが使う為、税務上の所有権は花子さんのままです。これは贈与とは認定されません。

そして、花子さんが死んだら、兄弟で分けなさいとすることも出来るし、花子さんが生前に、太郎さんからは、よく世話をしてもらったから、長女よりも財産を多く預けたい、という思いがあった場合に、太郎さんがそのまま所有権を持って使っていよいよ、とすることも出来ます。花子さんと太郎さんの間にこうした「信託契約」を結んでおく事で、財産の管理を円滑に出来るようになるのです。



●事例1

認知症に備えた利用法



また、万が一、太郎さんが破産した場合でも、税務上の所有権は花子さんにあるので、太郎さんは破産することにはなりません。

その他に、花子さんは太郎さんには少しおっちょこちょいな面もある、と心配ならば「監督人」を指定する事も出来ます。(監督人＝不動産会社等)

《基本的な登場人物》

※1.委託者: 信託財産のもともとの所有者で、信託を設定する者

※2.受託者: 委託者から信頼され、財産の管理・処分等をたくされた者

※3.受益者: 信託財産から生じる利益を受ける者

今回こちらの紙面でご紹介したお話は、「家族信託」のほんの一部です。

オーナー様のご家族ごとに、様々な事例がございます。オーナー様は今お持ちの財産を遠くない将来、どう資産管理していこうとお考えですか？もし「家族信託」や「生命保険」の活用をお考えでしたらまずは当社へお気軽にご相談くださいませ。

今回ご参加頂きましたオーナー様へ、無料で「賃貸住宅経営の 50 のヒント」「水回りピカピカブック」他をご提供させて頂いております。セミナーに残念ながらご出席出来なかったオーナー様へ講演資料を差し上げておりますのでご希望の方は 企画室担当までご連絡くださいませ。 ご連絡先 044-541-5000

参考文献: 出典 図解 相続対策で信託・一般社団法人を使いこなす 単行本 - 宮田房枝 氏(著)

企画・支援 大塚

人事異動

第21期の経営計画によります。

()内は旧体制による前任



営業部 企画
江川 直樹
(賃貸本店主任)



営業部 賃貸本店リーダー
畠山 恵子
(賃貸新川崎鹿島田店副主任)



営業部 企画 支援
大塚 桃子
(営業支援)

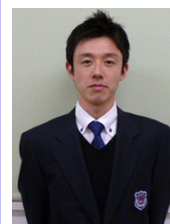


営業部 賃貸本店
高橋 宏幸
(賃貸新川崎鹿島田)



営業部 賃貸新川崎鹿島田店
川島 巧
(賃貸本店)

お届けしたのは・・・



営業
新川崎鹿島田店
東山 智宏

新年明けましておめでとうございます。早々に1月から3月の引越シーズン到来です。オーナー様のための空室対策に尽力致します。



営業
新川崎鹿島田店
川島 巧

明けましておめでとうございます。今年も物件の入居率向上に努めます。よろしくお願い致します。



企画 支援
大塚 桃子

明けましておめでとうございます。本年もオーナー様にご満足いただけるサービスに努めてまいります。宜しくお願い致します。