

ハッピー通信

32

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の高橋がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



オーナーインタビュー 63

いわき市在住

S様

高橋：本日お話を伺うS様は、多数の貸家を所有されています。
S様は、東京都在住の息子さんに、築50年以上の建物と土地の所有権を移転し、息子さんに土地の利用方法を検討させたいと考え、その中のひとつとしてハッピーマンションを検討していただいております。
S様、最初に息子さんへ所有権移転をされた理由をお聞かせください。

S様：息子も東京でマンションを所有しています。
定年を迎える年齢になりましたが、いわき市の方には戻らないと言っています。
二人の子供たちのうち、妹は静岡県に嫁いでいます。
財産を受け継いでくれるのは息子しかいません。
それで、多少の贈与税がかかっても息子の名義に変えました。

高橋：相続時精算課税制度を利用されたのですか？

S様：それは別のもので利用しました。今後の家賃収入は息子の口座に入ります。
現金を動かしての贈与税を心配する必要がありません。

高橋：今後、息子さんは所有された土地、建物はどのようにお考えですか？

S様：息子には売却をすることについては反対しています。
土地、建物から現金を生み出すことを勧めています。
ハッピーマンションを建築することになっても金利の低い銀行ローンを利用することを言っています。

高橋：S様、住宅地での貸家なので、(次も)賃貸住宅しかありませんよ。

S様：賃貸住宅でも色々あります。相続税対策というよりも事業として考えるように言っています。
事業として魅力があれば貸家、アパートのどちらでも構いません。

高橋：S様、ありがとうございました。賃貸住宅はローリスク、ローリターン of 事業です。
建築費を抑えて、収入を多くすることが一番だと思います。

最近、金融機関の方々とお話をする機会が多数あります。その時に言われることは、自分たちが判断するというよりも機械が判断するということが多くなった。ある方は、“私はお客様の情報を入力するだけ”“高橋さんに融資のお願いされてもどうにもなりません”と笑顔で言われました。AIの影響でしょうか？

インタビューより一言

コンサルティング事業部
課長

タカハシ ミツリ

高橋 光則



こんにちはコンサルの高橋です。
2月は寒暖の差が激しい日々が続きました。
いわき市は顔が痛いという寒さになったことはないと思います。
北海道の帯広市の友人宅に高校生の時に泊まりに行ったら、びっくりしたことが多々ありました。(冬の時期)
雪がパウダーのように舞っている。星が近くに見えて綺麗だ。
家の中にはコタツが無い。半袖ポロシャツで生活している。
外気温は -15 ~ -20℃なのに自分の家よりも快適だ。
それが癖になり、社会人になっても冬の北海道に行きました。

ハッピー通信

32

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の石山がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。

オーナーインタビュー 64

いわき市在住



S 様

石山：今回は当社でハッピーマンションを建築され、それ以外にも物件をお持ちのS様にお話を伺いました。お世話になっております。アパートの近況はいかがですか？

S 様：今のところ部屋も埋まっているし、困っていることは無いです。強いて言えば、ハッピーマンションより前に建てた物件が古くなってきたことぐらいですかね。

石山：時間が経ってくると物件の手入れはどうしても気になってきます。どのくらい前に建築されたのですか？

S 様：40年以上経ちますね。

40年前こころ辺は田んぼだけで何もなかったけれど、私がアパートを建築した頃にどんどん他にアパートや家が建っていったから、今はこの近辺でもリフォームをしたり建て替えがあったりしているみたいですね。

石山：築年数が40年以上の物件ですと、ちょうど建物の基準が旧耐震から新耐震になった時期なので、それ以前に建築していると耐震性など少し心配になってきますね。建て替えやリノベーションなどいろいろ考えることもありますが、何かあれば当社にご相談ください。

S 様：その時は相談させてもらいます。

一般的にアパートは30年を過ぎたあたりから建て替えの話などが出てくるかと思いますが、こまめに修繕などをし長く持たせることも重要です。きれいに使っていても、築年数があまりにも経っている場合は耐震性など問題は出てきてしまうと思うので、何か疑問に思ったことがあればお気軽にご相談ください。

インタビューより一言

コンサルティング事業部
係長

イシヤマ ショウタ

石山 翔太



こんにちは コンサルティング事業部の石山です。先日、芸人のミキ、かが屋と、ミュージシャンのアジカン、フジファブリックが共演するライブに行ってきました。お笑いライブは初めてだったのですが、すごく楽しめました。音楽とお笑いが一緒になったライブだったので漫才やコント中にバンドの事を入れ込んだネタだったり演奏中に一緒に歌ったり即興コントがあったりなど普段の音楽ライブとは少し違っており本当に楽しい時間でした。

