不動産コンサルタントによるオーナー様へのインタビューを掲載

2024年8月号 vol.

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。

東京都在住

オーナーインタビュー 73 高橋: 本日は、ご両親の残された400坪の土地の有効利用について ご相談いただいている〇様に、インタビューをさせていただきます。 〇様は東京都で事業をされています。 20年以上前に相続されて から何もされていないので、これまでに多額の固定資産税をお支 払いになったのではありませんか?

〇様:総額で数百万円の固定資産税はお支払いしました。 今回、私が心配しているのは相続 税です。私が相続した時は事業用の建物がありました。そのため相続税はほとんどかか りませんでした。しかし、その建物は防犯上の理由で解体しました。そのため、相続する 場合は前と全く金額が違うことを税理士から聞きました。それで相談に伺いました。

高橋:その通りです。 小規模宅地の特例などの優遇が受けられるので、 相続時に更地では 税金に大幅な違いがでます。ご家族様のためにも十分な検討が必要だと思います。

○様:子供たちには、いくらかは現金で残してあげたいと考えております。

高橋:相続財産の40%位が土地、建物などの不動産だといわれています。

不動産で相続税を支払うことは難しく、その為、相続税をなかなか支払う事の

できない方もいらっしゃいます。

相続対策として現金を残してあげるお考えは正解だと思います。

○ 様:子供たちもそのほうがよいと言っています。

高橋:土地の所有者は国です。その所有権者の方は更地での所有ではなく

生産性の高い活用方法を考えていくことが必要です。

○様:わかりました。では、土地の有効活用方法として適しているのは何でしょうか。

高橋: 低価格、低家賃の賃貸住宅が一番と思います。 ローリスク、ローリターンの賃貸事業に

ピッタリだと思います。〇様、本日はありがとうございました。

最近、福島県以外の方と打ち合わせする機会が多くなりました。 今後もますます増えると思います。 理由は、首都圏での不動産は高額 ですが、いわき市内には利用の仕方では事業性の高い不動産が多数 あるからです。

コンサルティング事業部 課長 タカハシ ミツノリ

高橋 光則



こんにちは。コンサルティング事業部の高橋です。 7月26日からパリオリンピックが始まります。 スケートボードやブレイクダンスなど、近年オリンピック 種目となった競技でもメダルが期待されています。 これには様々な理由があると思いますが、低年齢から 習わせる親が多くなったこと、種目の盛んな国に行っ て練習できる環境になったことが大きいと思います。 それができるのはお金があってのことです。 国の経済力がメダルの数と言われたこともあり ました。親の経済力が子どもの学力という方もいます。 最初は何でもお金なんだな~と思います。



不動産コンサルタントによるオーナー様へのインタビューを掲載

2024年8月号 vol.

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。

いわき市在住

石山: 今回は、築40年近い物件をお持ちのS様に

お話を伺います。

S様は現在物件のお悩み事や相談事はございま

せんかつ

S様: 古い物件なので、何とか修繕等をして綺麗に保っていますね。

石山: こまめに修繕や手入れを行えば建物は長持ちしますから、

とても大切なことですね。

S様:ただ、もうかなり古くなってきているので、そのうち壊さなけ

ればならないとは思っています。

石山: 今は新しい物件も増えてきているので、建て替えする際は

他の物件との差別化を図らないといけません。

ただ、差別化を図ろうと、物件にお金をかけすぎても

収益物件としてはよくないので、そのバランスも大事ですね。

S様:外に出ると新築もどんどん建ってきていますね。

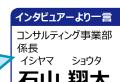
石山: そうですね。 新築でも、満室になる物件と空きが続く物件があるくらい

なので、もし建築をお考えの際はお声がけください。

建築や修繕以外にも解体なども可能ですので、よろしくお願い致します。

S様:いつもお世話になっているので、その時は相談させてもらいます。

新築の収益物件を建築しても、入居者が入らないのでは意味があり ません。当社で建築しているハッピーマンションやハッピーマイホームは 入居者さんが喜ぶ設備を盛り込んだ物件の為、入居率も高くなって います。それに加えて建築費を抑えているので、高利回りも見込める 物件となっております。お気軽にご相談ください。







コンサルティング事業部の石山です。 今年は数年ぶりに、友人と音楽 フェスに行こうという話が出ています。 最後に行ったのはもう5年も前に なるので、少し緊張しています。 昔は最前列まで行って見ていたの ですが、体力的にも今年は後ろの 方でゆっくり見ようと思います。

