

ハッピー通信

38

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。



高橋：本日は、事業用として使用されている宅地、駐車場、築40年以上の貸家、アパートを所有されているM様にインタビューをさせていただきます。M様は莫大な資産をお母様から引き継がれます。どのように引き継がれるのが一番良いかを考えていらっしゃると思います。M様は、お父様から相続したお母様の資産の利用方法について検討されているんですね。

M様：父親が3年前に亡くなった時、相続税の配偶者控除の特例を使用して母親名義にしました。現金は兄弟姉妹で分けました。それで、母親の相続の時ほとんどが不動産になります。

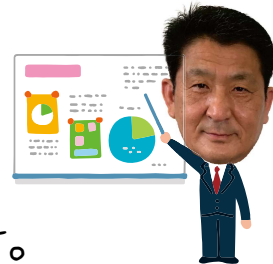
高橋：俗に言う“2次相続は危険がいっぱい”ということに当てはまりますね。以前に比べて相続税の物納は非常に難しいと聞いています。そして、今度はご兄弟姉妹との協議も必要となりますね。

M様：そうです。母親への相続の時問題なく決まりました。しかし今回は、分けることが難しい不動産物件がほとんどです。我々の子どもたちに問題を残す可能性がある共有名義はしたくないです。

高橋：その通りです。そこで、不動産からお金を生み出す賃貸住宅の経営をされる方が多いと思います。一人が管理するアパートの収益を全体で分配することで、物理的に共有することなく財産を分け合うことが可能になります。

M様：私も不動産を所有していますが、賃貸住宅の経営というとやはり多額の借金のイメージがあると思います。これから新たに建築しても大丈夫なのですか？

高橋：問題はありません。当社は低価格の建物で低家賃の賃貸住宅をお勧めしています。高い表面利回り、実質利回りの建物です。入居率も98%を実現しています。ハッピーマンションのご検討をお願いします。M様、本日はありがとうございました。



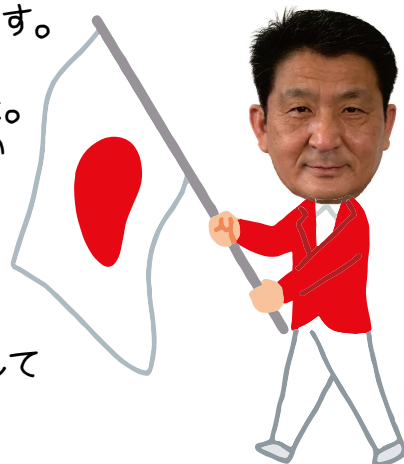
土地の所有者で、後継者問題と相続税で頭が痛いという方を多くお見受けします。二世帯住宅の場合、親子別居のケースに比べて相続税を抑えられる可能性があります。現在、一般のご家庭では二世帯住宅をあまり見かけなくなりました。

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 ミツナリ
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。パリでのオリンピックも終了しました。海外の大会では最多の金メダルを獲得しました。以前は、メダルは取るが金メダルには届かないということも多く目にしたような気がします。何が変わったかという、明確な目標を持って競技をする選手が多くなったことが金メダル獲得の大きな要因だと思います。大谷翔平も5年、10年後の目標を自分に課して日々努力をしています。それが結果として残ってきていると思います。



ハッピー通信

38

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。



石山：今回は築数十年を経過した物件をお持ちのS様にお話を伺います。S様所有の物件は現在空室のようですが今後有効活用のお考えはございますか？

S様：昔は借り手がいたんだけど、今は古くなり中々決まらなくて困っています。

S様：解体して貸地に出すことも考えているのですが、貸地の需要があるかなど、いろいろ考えてしまいますね。

ずっと決まらないようであれば何か建てなければならないと思っています。

石山：貸地の需要は少ないかもしれません。

貸地として貸し出すにしても固定資産税も上がるので、今すぐに解体はしない方がいいかもしれないですね。

S様：なるほどね、やっぱり貸地は需要がないんですね。

石山：ゼロというわけではないので、一旦建物はそのままに入居者を募集して、もし貸地として借りたい人が出てくれば、解体後に引き渡しする旨の条件を付けるなど、二通りの方法で募集する方法もあります。

そうやって募集をかけてみて、しばらく決まらないようであれば、建て替えも検討してみてもいいかもしれません。

当社ではハッピーマンションやハッピーマイホームといった高品質低価格のアパートや戸建の建築も行っていますので、ぜひご検討ください。

S様：いろいろ提案してもらって参考になりました。また相談させてください。

当社では物件の管理や募集、解体やリフォームなど不動産に関する全般に対応可能です。建築営業の私にも何か相談していただければ他の部署からのアドバイスや、専門の担当者を同行させることも出来ますので、何かお困りのことがございましたら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。
私が好きなバンドの「アジカン」が
今年25周年ライブと全国のライブ
ハウスを回るツアーをやります。
チケットの一次先行からずっと申し込んで
いるのですが何度も外れていました。
ですが最後の最後でやっと当たり行ける
ようになりました。
いわきにも来るので絶対に当てたいです。

