

住宅地のブランドが変わる!?

**社長の住む街ランキング**

更なる優良資産への買い替え

**投資物件購入で失敗しないためのポイント**

お客様の声 / 用賀商店街理事長 小林弘忠様

セミナーのご案内



**Photo**

～今月の写真～

銀座と並ぶ高級な繁華街として栄華を極めた赤坂。各国の大使館や赤坂サカスなどの人気スポットも。利便性もよく、赤坂溜池タワー・赤坂Bizタワーなど、オフィス区画と居住区画がある物件もあり、新たな居住エリアとして人気です。

撮影：2015年9月 西島 昭

**住宅地のブランドが変わる!?**  
**社長の住む街ランキング**

社長II田園調布はもう古いのかもしれない。社長の住む街は、閑静な住宅街から、利便性の高い、都心部へ移行しているようです。2014年「社長の住む街」ランキングの結果は、10年前とは大きな変化がありました。

かつて上位だった田園調布や成城はここ数年順位を下げ、都心部が上位に。2014年、田園調布は18位、成城は13位と大きく後退しました。

近年、都心では大規模な再開発計画が相次ぎ、居住性の優れた超高層の高級マンションが数多く分譲されています。六本木ヒルズしかり、東京ミッドタウンしかり、社長も代わりし、閑静な高級住宅地よりも、職住近接でショッピング・

文化が手軽に楽しめるといった利便性、災害時にも家や会社にたどり着けるといったリスクヘッジ、さらに、超高層ならではの素晴らしい夜景がステイタスなのかもしれません。とはいえ、田園調布や成城が憧れの的であることは変わりありません。

■ 社長の住む街ランキング

2014年	2012年	2003年
1位 赤坂(港区)	1位 赤坂(港区)	1位 田園調布(大田区)
2位 代々木(渋谷区)	2位 代々木(渋谷区)	2位 成城(世田谷区)
3位 西新宿(新宿区)	3位 高輪(港区)	3位 大泉学園(練馬区)
4位 南青山(港区)	4位 南青山(港区)	4位 南青山(港区)
5位 六本木(港区)	5位 六本木(港区)	5位 亀戸(江東区)
6位 高輪(港区)	6位 田園調布(大田区)	6位 神栖町(茨城県)
7位 大島(江東区)	7位 成城(世田谷区)	7位 奥沢(世田谷区)
8位 新宿(新宿区)	8位 広尾(渋谷区)	8位 竜王町(山梨県)
9位 亀戸(江東区)	9位 西新宿(新宿区)	9位 府中町(広島県)
10位 三田(港区)	10位 南麻布(港区)	9位 大島(江東区)

※東京商工リサーチ調べ。2014年は268万社、12年は245万社、03年は106万社対象



株式会社市萬  
 不動産コンサルタント  
 宅地建物取引士・相続診断士  
 栗原 千尋

## 投資物件購入で失敗しないためのポイント

今、投資物件購入者が  
増えている訳は

近頃、「投資物件を買い  
たいんだけど……」という  
ご相談を受けることが多  
くなりました。「投資物件」  
と聞くと資産形成や投資  
を目的に購入するイメー  
ジがありますが、最近では相  
続対策で購入する方が増  
えています。

理由は、今年1月に改正  
された相続税法の影響で  
す。この改正で相続税の基  
礎控除が6割に縮小され、  
課税対象となる人が増加  
また、最高税率が55%へ引  
き上げられました。これに  
より、相続税評価額が現金  
に比べ半分近くに下がる  
投資物件が、相続税対策に  
有効となるためです。

### 投資物件を選ぶときに 気をつけたいこと

投資物件を購入する際、  
皆さんはどのようなことに  
注意して選んでいますか。  
利回りについては、もちろ  
ん注意深くチェックしてい  
ることと思います。ですが、  
それだけでは、将来期待し  
た収益が得られなかった

り、売却の際に価格が大幅  
に下落する恐れがあります。

駅からの距離、洪水・浸水  
リスクなどの物件の立地条  
件は、入居率や売却時の物  
件価格に影響します。また、  
大規模修繕の有無や建築基  
準法上の適合性など建物の  
状況も、物件価格に反映さ  
れます。更には相続対策で  
投資物件を購入するなら、  
相続税評価額の圧縮率も重  
要なポイントです。せつか  
く手持ちの不動産を売却し  
投資物件を購入しても、相  
続税評価額に差がなければ、  
メリットはありません。  
これらの点にも注意して、  
投資物件を選ぶとよいで  
しょう。

いずれにしても、難しい  
ことの多い投資物件の購入  
是非、不動産のプロ、税制の  
プロに相談してください。



### ■ 投資用不動産購入時のチェックポイント

確認事項	チェックポイント
最寄り駅からの距離	駅から徒歩7分以内であるか
大規模修繕の実施状況	実施の有無と時期・内容を確認する
洪水・浸水リスク	過去の浸水履歴・ハザードマップを確認する
建築基準法上の適合性	適法・既存不適格・違法の確認する 検査済み証の有無の確認する
新耐震基準の順法性	建築確認の年月日が昭和56年6月1日以降であるかどうか
相続税評価額の圧縮率	時価と相続税評価額の差を確認する



### 投資物件購入をお考えなら ご相談ください

不動産のことでお困りなら、ご相談ください。不動産の売買から投資物件の購入、資産運用に至るまで、不動産のプロと税務のプロがお客様のニーズに合った解決方法をご提案いたします。「すべての資産を優良資産に」。これが私たちの使命です。

株式会社市萬 宅地建物取引士・2級ファイナンシャルプランニング技能士  
山村 諭史



## 不動産経営スクールのご案内

### “不動産保有者限定” 「これからの相続対策」勉強会

突然の相続。その時になって慌てないよう「不動産保有者が知っておきたい“これからの相続対策”」について、勉強会を実施します。テーマ別に全4回。この機会に是非ご参加ください。

日程 いずれも 13:30~15:00

- 平成27年 11月 7日(土) 第1回 基礎編  
相続税節税の仕組みと遺言書の書き方
- 平成27年 12月 12日(土) 第2回 実務編Ⅰ  
相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方
- 平成28年 1月 23日(土) 第3回 実務編Ⅱ  
生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策
- 平成28年 2月 20日(土) 第4回 応用編  
相続対策を成功させるための具体策



過去の勉強会の様子

定員 30名  
参加費 3000円/1回 (初回無料)  
※当社お取引先様は2回目以降も無料です  
場所 世田谷ビジネススクエアヒルズ1  
5階 セミナールーム  
東京都世田谷区用賀  
四丁目10番2号  
(東急田園都市線  
用賀駅徒歩1分)

### お申込み方法

【インターネットで】  
<http://realestate-academy.jp>  
【お電話で】  
株式会社市萬 不動産経営アカデミー事務局  
TEL 03-5491-5213よりお申込みください。

### お客様の声

用賀商店街理事長  
小林 弘忠様



### 迅速な提案で空家問題を解決

いつも私たちの立場になって、親身に問題解決して下さる市萬さん。賃貸物件は年数が経つほどに古くなり、人口も減少しているの、ただ待っているだけでは入居者は現れません。ですが、市萬さんは空家があったら、それを埋めるためにどうしたらよいか、常にアグレッシブに提案して下さいます。そのおかげで、空家が出てもすぐに賃借人が付くので、賃貸経営で心配することはありません。