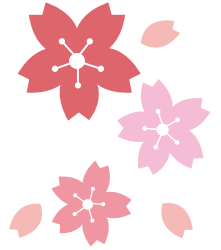


不動産を取り巻く  
環境の変化を見逃すな

小冊子第3弾、始動！  
6月末の発刊予定、テーマは「借地権」

不動産経営セミナーのご案内



## Photo

～今月の写真～

江の島から腰越漁港を望む。かつては修行の地の江の島も、今では日本百景として、観光地として人気です。奈良時代に呪術者・役小角(えんのおづの)が江の島の岩屋で参籠して以来、島全域は聖域になったとか。撮影:2017年1月 西島 昭

## 不動産を取り巻く 環境の変化を見逃すな

「今、不動産を取り巻く環境が変化しています」とは不動産コンサルタントの岡本さん。その変化は大きく3つあるといえます。

①フロアからストックへ

2016年、首都圏の中古マンションの成約件数は新築マンションの供給戸数を上回りました。今や中古リノベーションは一つのスタイルとなり、各社リフォーム商品に力を入れていきます。

今後は中古物件も流通市場で評価されるために適切な管理で資産価値を高めておきたいものです。

### ②マイナス金利の影響

かつてない低金利時代。居住用物件を購入しやすだけでなく、収益物件が売りやすくなっています。低金利で借りた資金で購入すれば、その分高い利回



【お話を伺った方】  
マンション市場に詳しい  
不動産コンサルタント  
岡本 郁雄さん

りが望めます。低金利で、今まで売りにくかった低収益物件もスムーズに売却できるケースも。今が資産の組換え時といえます。

また、この低金利を利用して賃貸物件を建てる場合、エリアの需要と供給をチェックしましょう。同エリアに多くの新築物件が建てば、競争が激しくなること必至です。

### ③インバウンドで立地に変化

2016年の外国人旅行者は2400万人を突破。宿泊施設が不足し、都心ではホテルの建設が増えています。そのため、住宅供給の変化で、都心に近い準都心の居住ニーズが高まりそうです。

「2020年以降は価値のない不動産が増える」と岡本さん。今のうちから競争力のない不動産の組換えを考えておく必要があります。



竹内 将人  
宅地建物取引士  
不動産コンサル  
ティングマスター

## 小冊子第3弾、始動！ 6月末の発行予定、テーマは「借地権」

「良く分からないから」  
そのままにされている底地

底地は契約内容や評価、境界線や相続税など、はっきりしないことが多い不動産です。また地主さんと借地人の関係が複雑なケースが多いことも相まって、地主さんも不動産会社も金融機関も…誰もが敬遠しがちです。

そうして受け継がれてきた底地は、ともすれば負の資産となっていることも珍しくありません。

借地人との権利調整に気苦労の絶えない地主さん、相続税の納税を目的の当たり前にして底地の換金



編集者を交えた打ち合わせの様子



小冊子の企画案

化に困っている地主さん、相続して初めて底地の問題と向き合うことになった相続人…等々。

諦めず、今からでもできることはある

底地の問題は不動産だけでなく法律や感情が関わりすぐに解決することは困難です。ですが、今からでも解決する方法があります！そのことに気がついて頂きたくて小冊子を作ることにしました。何もしなければ負の資

産として相続人が困ってしまう様な底地も、専門家に相談して対策を進めれば安心して引き継ぐことが出来るのです。

困ったときに  
読み返してもらいたい

借地権は、不動産に長く携わっている私でも難しく、分かりにくいと感じます。

地主さんにとっては借地の更新や権利の変更などの節目の際でもないと借地権に関わる機会は意外に少ないものです。

ですから、出来るだけ分かりやすく、そして節目の際に手軽に読み返してもらえるように内容や見せ方に工夫を凝らしたいと思っています。

願わくは底地を誰からも敬遠されることのない不動産へと生まれ変わりたい！まずは、私たちが関わる底地を優良資産に変えていくために、6月の小冊子の発行を楽しみにしててください。

不動産 Academy of The real estate  
経営アカデミー Management Development

不動産経営セミナー  
のご案内

お申込み方法

【インターネット】  
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または

【お電話】  
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。

4/22  
土曜日

## 2つのセミナー同時開催！

【開催場所】 世田谷ビジネススクエアヒルズI 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）

13:00 ~ 15:00

アパートを建てるだけが相続対策ではありません！

“不動産保有者様限定”  
「これからの相続対策」セミナー

参加費 3000円

※初めて参加される方、当社お取引先様は無料です

定員 30名

内容 ● 節税対策の前に考えること  
● 相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方  
● 生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策 など  
※セミナー終了後～16時まで、ご希望の方には無料相談会を開催します

講師 竹内 将人・栗原 千尋

参加された方に、小冊子  
PRESENT 「ちょっと待った！あなたの相続対策」  
をプレゼントいたします。



15:30 ~ 16:30

賃貸不動産オーナー様向け特別セミナー

古いアパート・マンションでも大丈夫！  
満室にする必勝法をお伝えします。

参加費 無料

定員 30名

内容 ● 賃貸アパートをとりまく市況の変化  
● 満室を実現する整備のポイント  
● 満室のカギとなる幅広い募集

※セミナー終了後、ご希望の方には無料相談会を開催します

講師 渡辺 著

参加された方に、小冊子  
PRESENT 「古くても大丈夫。これだけで満室!!」  
をプレゼントいたします。

