

【街の不動産屋さんのひとり言】⑤

先日、当社で工事を行っている戸建ての現場監督さんに電話をかけたところ海外に出かけていました。「ご旅行ですか？」と尋ねたら、「**建築現場の人材確保で東南アジア諸国を回っています**」との事。そう言えば建築現場の基礎工事には外国人技術実習生が職人として働いてくれました。これからの建築業界は人手不足や技術力の伝承など多くの問題が発生しています。そのうち大工の棟梁も外国人になるのでしょうか・・・

3月8日～12日にカンボジアへ不動産視察に行ってきました。カンボジアはこれからの成長力という点で、東南アジア諸国の中で高いポテンシャルのある国と感じました。

理由は

- ① GDP成長率は7%前後で推移
- ② 国民の平均年齢が24.5歳と今後も経済的な成長が見込まれる
- ③ ベトナムとタイに挟まれ、地学的に恵まれた位置にある
- ④ 「USドル」が実質通貨であるということ
- ⑤ 銀行の定期預金金利は年利で約6%～7%

過去の内戦が原因で他の東南アジアの国々と比べ発展途上ですが、これから経済発展していきます。まるで日本が戦後復興してきたような状態です。ジェットロやジャイカの国際支援でインフラが少しずつ整備されています。日系企業はイオンがショッピングセンターを3か所目開発するなどしていますが、カンボジア国内の不動産開発の70%ほどは中国資本によるものです。その規模の違いに言葉を失います・・・



私が視察した不動産開発は、コンドミニアムなど投機ではなく、**実需への投資**です。将来の街づくりに貢献し、現地の人々の住みづくりをお手伝いするPROJECTと感じました。海外不動産の投資ではカントリーリスクはもちろん詐欺など注意する必要があります。しかしながら、今後衰退する日本国内市場とますます成長する市場とを見比べると経営者として「今、何をすべきか？」と考えさせられました。



「Reaf Creation」は、不動産(Real Estate)・建築(Architect)・金融(Financial)にデザイン(Design)を加えた新たな視点で不動産を創造(Creation)する会社として、不動産や空き家に関するニュースの中から皆様に役立つ情報をお届けいたします。

目次	P1. 他人事ではない？空き家の見えないリスク	P1. どうなる？2019年不動産市況
	P2. シェアリングエコノミーが不動産問題を解決する！	P3. 広がる外国人住民との関わり
	P3. 新米スタッフの不動産業界探訪記②	P4. 街の不動産屋さんのひとり言⑤

他人事ではない？空き家の見えないリスク

固定資産の納付書がお手元に届くころですね。この時期、活用されていない不動産に悩む方もおられるのではないのでしょうか。最近、当社でもご相談を受けることが増えてきました。空き家には固定資産税の他にも、倒壊、景観の悪化、犯罪・放火の危険や、本来活用されていたら発生していた経済活動などの機会が失われるなど、**間接的にも大きなリスク**が発生します。



空き家の抱えるリスク

- ・固定資産税を払い続ける
- ・倒壊・破損による被害
- ・犯罪・放火の危険
- ・景観の悪化
- ・地域の魅力が低下
- ・新たな活用のお機会の喪失

空き家・空き地を再活性する取り組みも

増え続ける空き家への対策に、2015年には「**空家対策の推進に関する特別措置法**」が施行されました。神戸市では2019年6月から「**老朽化した空き家の解体補助制度**」が始まり、空き家・空き地を地域活動の場として提供する「**空き家、空き地地域利用バンク**」も始まりました。住まいに関する総合窓口「**すまいるネット**」も設置されています。不動産は地域や立地、建物の状態などの条件が1件1件異なるため、ご所有の不動産にはどんな選択肢があるのか、まずは専門家にご相談されることをお勧めします。

どうなる？

2019年不動産市況

2019年3月19日に国土交通省が発表した公示地価によると、インバウンド(訪日外国人)需要等により全国全用途平均が4年連続の上昇となりました。2018年まで右肩上がりでの上昇を続けてきた不動産価格ですが、不動産融資の引き締めや人手不足による建築費の高騰などから2019年は下落傾向になるのではないのでしょうか。

10月に行われる予定の消費税増税は、その後の住宅ローン減税などの支援策によりそれほど市場に影響しないようです。住宅購入を検討される場合は、時期に惑わされずじっくりご検討ください。しかし、ここ数年、不動産の「地域格差」はますます鮮明になってきました。若者の車離れや共働き世帯、高齢者世帯の増加などから、職場や生活圏からの利便性、特に駅からの距離で住宅を選ぶ傾向が顕著になっています。



不動産 空き家 空き家問題・不動産管理・相続などでお困りの方
買取・賃貸・有効活用します!

相談無料

リーフクリエーション

検索

*買取は当社営業エリア内に限ります。詳しくはお問い合わせください。

空家管理110番.com

の留守宅管理・巡回サービス

ご自宅を空家にされている方々に代わり、建物内外を巡回し、通水・換気・簡易清掃などを行うサービスです。

空家管理110番

検索

公認不動産コンサルティングマスターが在籍しております

ReafCreation
Creativity and practicality.
株式会社リーフクリエーション

お問い合わせ **TEL.0120-110-805**

〒651-0096 神戸市中央区雲井通5-2-1 兵庫県知事(2)第11526号 (公社)兵庫県宅地建物取引業協会
https://www.reafcreation.com/ (公社)近畿地区不動産公正取引協議会 (公社)近畿圏不動産流通機構



シェアリングエコノミーが不動産問題を解決する！

不動産の価値を維持するために「シェアリングエコノミー」が注目されています。

ものや場所を「シェア」という新たな概念が広がりつつある今、国や自治体も「シェア」を通じて地域課題の解決に取り組んでいます。関西では大津市がインバウンド(訪日外国人)の観光客誘致のため、民間の駐車場シェアサービスによる駐車場の確保や、民泊仲介企業と提携した市の魅力の発信などの取り組みを行っています。他の自治体でも、公共交通機関の確保・働き方改革など、地域の課題解決に「シェア」が活用され、今後ますます広がっていくことが予想されます。

地域の課題に対応したシェアサービス

自治体	解決したい課題	サービス例
大津市(滋賀県)	駐車場の確保	空駐車場の一時シェア
神戸市(兵庫県)	観光客誘致	スマートフォンの充電器シェア
生駒市(奈良県)	女性が働きやすい環境	送迎や託児、家事、代行など
池田市(大阪府)	公共交通機関	住民活用の運転サービス
鯖江市(福井県)	地場産業の活性化	クラウドファンディングのサイト活用
加賀市(石川県)	施設の有効仕様	遊休スペースのシェア

引用元:日経新聞 2019年3月28日

資産を「共有」することで生まれる価値



引用元:coloco 公式サイト


当社は、株式会社六甲商会様の空室ビル対策として、2012年からシェアオフィス&コワーキングスペース「coloco」の開業支援から企画運営サポートまで携わっています。当時、シェアオフィス、コワーキングスペースはまだ珍しく、オフィス管理以外にもイベント開催や情報発信など、会員様が交流する機会を作ってきました。今では**会員同士の協業**や**自発的なイベント開催**などが行われ、**人が集まる交流拠点として不動産の活性化**につながっています。

当社は「不動産 × = コミュニティ」の企画開発力で不動産に付加価値を生み出すプロジェクトを進めています。人が出会い、楽しみ、何かを生み出す「ワクワクを感じられる新たな空間」が出来ないと、常に考えています。

価値を生み出すアイデアは一朝一夕には作れませんが、「みなさんが継続的に利用出来る仕組み」と「不動産収支」の両輪を考えた不動産経営計画を提案します。



引用元:coloco 公式サイト



Reaf Creationの5年ビジョン : 「不動産 × = コミュニティ」

Reaf Creationは、「不動産に収益性だけではない価値を見出し、コミュニティづくりを軸にした新しいデザインを加え、不動産を再活性化する企画・運営会社として神戸でブランドを確立する」ことを今後5年間のビジョンとして活動しています。

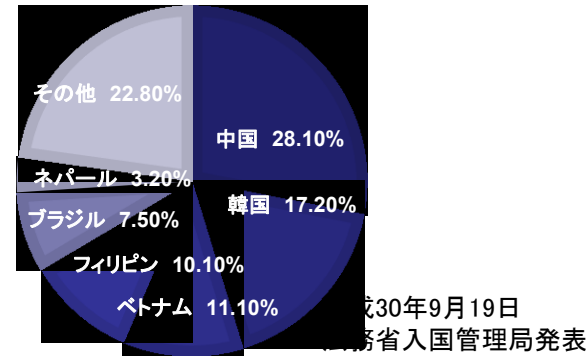
広がる外国人住民との関わり

インバウンド(訪日外国人)の増加と合わせ、**外国人住民数も大きく増加**しています。日本の総人口に占める**外国住民の割合は1.69%**(2018年末時点)と10年前と比較して**約1.5倍**、今後ますます大きな割合になると予想されます。すでに街中のコンビニでレジを打つスタッフの多くは外国人、また、当社が扱う賃貸住宅でも、企業が外国人従業員のための住居を探す件数が増えています。今後少子高齢化で働き手の減少していく日本にとって外国人住民はさらに**重要な経済の担い手**になると考えられます。それだけ多くの方が日本で暮らしているにも関わらず、いまだ言語や文化の違いで互いが十分に交流できる環境ができていないようにも感じます。



最近では国際交流に重点を置いたシェアハウスも増えています。バイリンガルスタッフの常駐、交流イベントの開催などのサービスでシェアハウス全体に交流が広がり、異文化交流が身近になっているそうです。成功のポイントは、**お互いに顔の見える関係**を作ることです。相手を理解せず日本の常識を求めても、何が違うのかがわかりません。**文化の違いを受け入れ、互いを認め合う関係作りが必要です。**

在留外国人数 国籍・地域別一覧



新米スタッフの不動産業界探訪記②

こんにちは。スタッフOです。昨年リーフクリエイションに入社し今年で2年目、昨年宅地建物取引士の試験に合格し、ただいま資格取得の手続き待ちの状況です。これから、頑張っていきます！



下町の銭湯つきゲストハウス木雲もくもく
<http://mokumoku-mogumogu.com/>

さて、先日「空き家」を新たなコミュニティスペースにするため大阪 淡路のゲストハウス「木雲」さんのイベントに参加してきました。人が住まなくなった市内の空き家を買取り、大学生・社会人の有志のメンバーで改修計画を練り、みんなで工事を行うイベントです。会議はみんなの目指したいコミュニティスペース像から始まり、あってほしい機能、設備などの議論の末、壁一面に本棚のある、談話室のような空間を目指すことに。木造住宅の壁・扉などは、思ったより簡単に撤去できるんですね。リノベーションの可能性の大きさに驚きました。実は、まだすべての工事が終わっているわけではないのですが、みんなの思いで作られている空き家改修の過程こそがコミュニティを生み出していることに気が付きました。人の思いで場所の意味・価値が変わっていくのを知れた、とても良い機会でした。みなさま、参加させていただきありがとうございました。