

## 【街の不動産屋さんのひとり言】⑥ ～常に未来へチャレンジすること！～

今から10年前の2010年5月21日にリーフクリエーションは誕生しました。思い起こせば設立当時もリーマンショック後で金融機関は不良債権処理、不動産業界も多くの開発系デベロッパーや不動産会社が消え不景気のどん底だったといます。現在も新型コロナウイルスの影響で先の見えない不安がありますが、今日までやって来られたのもひとえに皆様方のおかげでございます。心より感謝申し上げます。

今年のテーマは『挑戦』 元旦に決意して取り組んでいること。

### ①4月に関西学院大学大学院 経営戦略研究科 専門職学位課程に入学

勉強会などに参加していましたがそれだけでは自分の知識にならないと思い、本格的に学んで自分のさび付いたアタマをバージョンアップします。果たして2年で卒業できるでしょうか？学生時代にもっと勉強していたら良かったと反省！

### ②「フルマラソンのサブ4達成！」する

運動不足の解消から始めたランニングですが昨年は「飛騨高山ウルトラマラソン71km」を無事に完走！今年もフルマラソンを走りサブ4を目指します。



### ③10周年記念事業として収益物件を神戸市中央区にて着工

何度もプランをやり直して着工が遅れましたが7月末頃の完成を目指して順調に工事が始まりました。竣工が楽しみです。建築設計は青年会議所時代からの友人で、株式会社Style-A 一級建築士事務所の駒井陽次氏に依頼しました。



地鎮祭 左 設計の駒井氏と神主さんと家族  
どうぞ無事に完成しますように！

最後に、新型コロナウイルスの終息には時間がかかりますが、アフターコロナの世界はITなどを駆使し人、物、情報がつながり新しい価値が生まれ、今までの常識は通用しない別次元の世界ではないでしょうか？  
皮肉にもコロナウイルスが起爆剤となりテレワーク・IT利用などのリモートワークが動き出しました。その結果、今後は「シェアリングエコノミー」「サブスクリプションサービス」などの新サービスが急拡大していくものと思います。特に私たち不動産業界もリアル店舗のビジネスモデルは大きな改革が必要となると思います。

そんな激動の時代だからこそ『常に未来へチャレンジすること！』

明るい未来を切り開くためにこれからも全力で取り組みます。(森下政人)

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。



11 住み続けられるまちづくりを  
12 つくる責任 つかう責任

持続可能な開発目標(SDGs)とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない(leave no one behind)」ことを誓っています。

当社は神戸の街に根ざした地域密着企業として、11「住み続けられるまちづくり」12「つくる責任つかう責任」に寄与するため、空地・空家の管理・住宅開発、不動産を通じたコミュニティ形成、地域活性化を目標とした取り組みを行っています。

2030年に向けて  
世界が合意した  
「持続可能な開発目標」です

## Reaf Creation かわら版

「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. アフターコロナの世界で考える住まい選び	P1. どうなる？2020年不動産市況
	P2. 歴史をつなぐリノベーション	P3. 古家再生物語
	P3. 新米スタッフの不動産業界探訪記①	P4. 街の不動産屋さんのひとり言⑥

## アフターコロナの世界で考える住まい選び

新型コロナウイルスは瞬く間に世界中に広がり、人やモノの移動制限を生むことで景気の大規模な落ち込みをもたらしています。さて、今後の経済が収縮に向かうとして、不動産の売買を検討されている方にとっては、今後の動向が気になるところでしょ。

住まい選びの譲りたくないポイントに挙げられる“利便性”や“立地の良さ”。しかし、今後は...？

新型コロナウイルスがきっかけで、テレワークが導入された方も多いのではないのでしょうか？これまで住まいを選ぶ時の条件として通勤のために利便性や立地の良さを重視する方が多かったと思います。しかし、テレワークを導入すれば必ずしも利便性やスペックだけで住まいを構える必要はなくなりますよね。

そうするとエリアの選択肢が広がり、子育てに適した環境や、通勤時間に費やしていた時間を趣味に充て、出かけやすい場所に住もうなど、住まい選びの条件が変わってくることも考えられます。

新型コロナウイルスがきっかけに、今後さらなる普及が見込まれるテレワーク。自宅で快適に過ごすための間取りや、職場に縛られない立地など、これからの住まい選びはもっと自由度が増していくと考えられます。家族にとって大切な時間を過ごす空間を、これからは条件だけで決めるのではなく、自分達のライフスタイルに合わせて考えなくてはならないきっかけとなりそうですね。

## どうなる？ 2020年不動産市況

国土交通省が2020年の「公示地価」を発表しました。「公示地価」は適正な地価形成を図るために、毎年1月1日時点における標準地の正常な価格を公示するもので、住宅・不動産業界にとっては最も重要なデータのひとつといえるでしょう。その「公示地価」、今年の結果は一。不動産価格指数が前年同月費で上昇し、住宅総合の不動産価格指数は5年連続で上昇不動産バブルの様そでしたが1月以降、世界的に新型コロナウイルスが蔓延、その影響が深刻化しており、今後の地価、そして住宅・不動産価格への影響は避けられません。この点に関して、赤羽一嘉国土交通大臣は、「公示地価」発表後の記者会見で次のように述べています。

「コロナウイルスの拡大に伴う地価への影響につきましては、一般的に地価は、賃料、期待利回りなどの状況がその見通しに反映されるものでありまして、こうした地価は、一定の時間がその影響に要するわけでありまして、このコロナウイルスが現時点でどのような影響をもたらすのかは少し困難でございます」  
＜参考＞国土交通省ホームページ: <https://www.mlit.go.jp/common/001333698.pdf>

つまり、地価への影響はすぐに出てくるものではないが、ジワジワと影響が出てくる可能性が高いことを示唆しています。しかし、私たち不動産のプロの目から見るとリーマンショックの時よりも状況はひどく、商業系の不動産は20%程大きく値下がりする物件が増えてきていると感じます。又、実需の住宅系に関しても高額帯は鈍く下落傾向がみられます。そのため、現在売却中もしくは売却を検討されている方は一刻も早く売却された方が良いと思われます。反対に、購入を考えている方は今後の景気対策などを見極めながら購入時期を急がずじっくり検討された方が良いかもしれません。

# 歴史をつなぐ「リノベーション」

テレビや雑誌などのメディアで「リノベーション」という言葉を見かけることが多くなってきましたね。みなさんはリノベーションに対してどんなイメージをお持ちですか？リノベーションは「つくり変える」。一方リフォームは「元に戻す」。さて、今回は当社で行ったリノベーションプロジェクトのご紹介をいたします。

## 資産を残すことで次世代へつなぐ「神戸らしさ」



神戸市中央区のトアロード沿いに建つ、レトロなビルはみなさんご存じですか。昭和3年から7年頃に竹中工務店にて建築されたRCの3階建ビルでトアロードのモダン建築の唯一の生き残りとも言われる貴重な建物で、第二次世界大戦の空襲、阪神淡路大震災の震災を乗り越え、築80年の年月を超えています。老朽化した建物への対応は、いわゆる「スクラップ・アンド・ビルト」という言葉に代表されるように、解体して新しくビルを建て替え、収益性を優先させるというのが一般的な考え方です。しかし、当社がクライアント様からこの建物の有効活用のご相談を受けた際、あえて歴史あるこのビルを残す方法が無いかと考えました。解体して新しい建物を建てることは容易いですが、代々続く、歴史ある建物を『後世へ残したい願い』と、建て替えより、リノベーションを選択した方が事業性として優れているのではと判断しご提案をいたしました。

さて、リノベーション工事の進捗状況ですが現在は建物補強工事や外壁塗装が終了し、これから内装工事を行います。今後は物販店舗を誘致し、新たにお客様をお迎えする場として生まれ変わる予定です。どのように生まれ変わるのか、皆さんも楽しみにお待ちくださいね。



<鉄骨ブレスの設置工事の様子>

大型のクレーンなどが入らない中、職人さんたちの技で微調整されながら設置が完了しました。

<現在のKビル>

昔の写真と見比べると3階バルコニー一部が増築されています。



# 古家再生物語

相続したけれど、誰も住まずに手つかずになってしまっている空き家、ありませんか？「どうしようか？」と思いながらもそのままになってしまっている人も中にはいらっしゃるのではないのでしょうか。当社で取得したこちらの物件もそのうちの一つ。空き家になってから5年経っており、雨漏りの跡や床の傾き、歩いていると抜けそうな床…。なかなか難題を抱えている物件でした。

## この物件の問題点は…

- ・建築確認済証がない
- ・昭和38年ごろに2階を増築
- ・接道を満たせず「再建築不可物件」など…

土地は借地権なので地主さんへ地代をお支払いする必要があり、融資や住宅ローンが組めるような銀行はほぼ皆無。担保評価も出ないなんとも手ごわい物件です。



<解体工事の様子>

そんな問題山積みなこちらの物件ですが、今年4月から解体工事を開始。解体してから分かったことなのですが、既に柱が腐って宙に浮いてたようで…  
本当にこの物件、無事に生まれ変わることが出来るのでしょうか！？間違いなく予算オーバー！進捗状況は当社HPで更新しますので是非チェックしてくださいね！

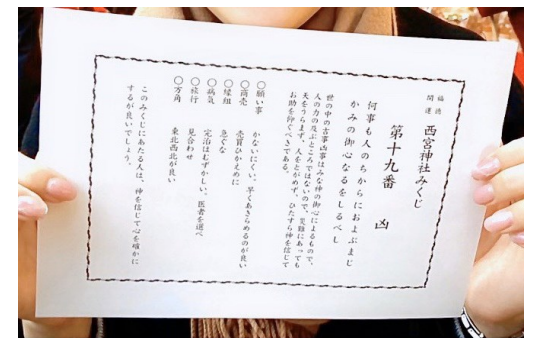
## リノベーション完成予定図



リノベーション完了後は賃貸募集を致します！  
気になる方はぜひ当社までご連絡ください。  
皆様のお問合せをお待ちしております！

## 新米スタッフの不動産業界探訪記①

皆さん初めまして！昨年10月に入社した新米スタッフ小川です！今年、西宮神社で行われた十日戎の際に引いたおみくじが「19番の凶」だったため、引き直したところなんと二回目も19番の凶だった小川です。…どうやら、凶だけに最強の運を持っているようです！「強運の持ち主の小川」と覚えていただけたら嬉しい限りです！（二度目のおみくじはくらず持ち帰り、戒めのためにデスクの前に張り付けて毎日視界に入れております。（笑）



そんな私ですが、「不動産のことならあの人に頼むといいよ」そう言われる営業マンになることが今の目標です。不動産は大きな資産で、お客様ごとにお悩みは様々だと思っております。お客様に本当に必要なものを、自社の立場のみにとらわれず、お客様の目線に立って考えることを忘れないこと、そしてお客様にとって価値のあるものをお客様と共に作り出していきたいと思っております。まだまだ未熟ではございますが「人と人とのつながりを大切に、不動産を通じて関わる人を幸せにしていこう」ということを目標に少しでも早く1人前になりますので何卒よろしくお願いいたします！



作：川西英 作品ナンバー：49「ギフトショップ」  
制作：1952.1.1～1953.2.20

版画シリーズ「神戸百景」では、版画家川西英が愛した神戸の景色が描かれています。関西にお住まいの方なら、明るい色調と独特の画風の作品は、絵葉書やポスターなどで一度は目にしたことがあるのではないのでしょうか？実はこのビル、その「神戸百景」の作品のひとつ「ギフトショップ」というタイトルで描かれています。赤い文字で書かれたGIFT SHOPの下に少し読みにくいですが、「KAWANISHI & CO KOBE」の文字が！もしかしたら川西先生もこのお店の影響を受けて版画を制作されたのかも知れません。レトロでモダンなこのビルが当時から神戸の人に愛されてきたことが伝わってきますね。

<参考>神戸市ホームページ<https://www.city.kobe.lg.jp/information/public/online/hyakkei/works/works05.html#049>

