

梅雨も明け、いよいよ夏本番となり、夏バテや熱中症には十分気をつけてください！お盆休みはご家族と一緒に帰省やお出掛けなどのたくさんの思い出を作れましたか？

「これからの時代に求められる不動産活用」セミナーレポート

平成28年7月19日（火）に北斗アセットマネジメント株式会社とSMC税理士法人共催の「これからの時代に求められる不動産活用」セミナーを所沢商工会議所で行いました。

■1部「持たざる経営～不動産は所有から投資～」

第1部はSMC税理士法人経営支援室の野本理恵さんにご講演を頂きました。

| 経営のサイクルは加速し、不良資産は早急に対応するべき

会社経営を取り巻く状況はどの業界も大変厳しく、世の中の流れは加速し、会社の寿命が10年前は30年ぐらいと言われていましたが、現在は16～17年と言われていています。年間約17万社の会社が合併や倒産、廃業をして消えているのが現状です。また、経営者の高齢化が進んでいる中、3分の2の会社は後継者不在となり、残りの後継者がいる会社でも身内は2分の1と昔と比べて大変少なくなりました。その後継者の負担を軽減させる為にも、不良資産の整理は経営者の必須事項となります。

| 不良資産整理事例

自社の経営活動が利益を生み出し続けていけるかをチェックするために、バランスシート（貸借対照表）を確認します。その中に資産として不動産を所有していることが多く、帳簿上には購入時の価格が記載されています。長期所有している企業ですと現在の不動産評価額と大きな差額の出ることがほとんどで、プラスだった資本がマイナスへ転じてしまう企業もあります。このような不良資産を見つけ出し、整理していきましょう。

□不動産の整理1

不良資産の原因となる不動産を売却し、帳簿上の額と実際の売却額のマイナスを欠損金とする手法です。この手法は利益を出している法人には節税対策となります。

□不動産の整理2

法人の借入金の中には経営者本人からお金を借りていることがあります。そのような場合には不動産を経営者に売却し、借入金と相殺します。そして経営者は個人の資産として長期にわたる家賃収入を目的とした不動産として所有できます。

会社経営は“投資”です。常に利益を生み出さなければなりません。会社で所有している不動産もただの消費ではなく投資の一環として利益を生み出しているのかを見直してください。そのように野本さんはおっしゃっていました。

■2部「収益不動産は出口（売却）戦略で決まる」



パワーポイントと使用しながら講演する田森

第2部は弊社の田森が不動産投資を最大限に活かす方法を講演しました。

| 不動産投資のメリット・デメリット

不動産投資は株や投資信託、国債といった投資の中でもミドルリスク・ミドルリターンと言われていています。その不動産投資のメリットは長期的に安定した家賃収入と節税対策、相続対策、キャピタルゲインなどがあげられます。逆にデメリットは空室・賃料滞納リスクや災害、金利上昇や売却がすぐに出来ない流動性リスクがあります。

| 投資用不動産の注意点

投資用不動産を見る際に、不動産投資利回りが高いというだけで購入するのは注意が必要です。高利回り物件の中にはランニングコストや築年数が古く修繕費用が掛かる物件や空室リスクの高い物件、借地権や再建築不可等の理由から売却しにくい物件があります。その他にも、キャッシュフローを重視して値上がりが見込めるのか、返済期間が長期にわたらないか、物件価格



SMC税理士法人 野本さん

に対して土地の値段が高く、資産性が高いかを見てキャピタルゲインを狙っていきます。また、不動産投資は自身自身で資産価値を高めることも可能です。大規模修繕やリフォームを行い、差別化に向けた投資をすることで安定した家賃収益と売却益が見込めます。

最後に、投資用不動産の価格が高騰している今こそ、売却資産と保有資産を明確にすることが重要になります。弊社では様々な商業ビルや賃貸物件を保有や売却をして資産の組み換えを行ってきました。そのノウハウを元に皆様のご相談内容に応じて様々なご提案をさせていただきます。

「高齢者住宅フェア2016in東京」レポート

平成28年7月27日（水）・28日（木）に東京ビックサイトで「第11回高齢者住宅フェア2016in東京」が開催され、北斗グループのNPO法人空家・空地管理センターが出展しました。また、代表の上田真一が無料セミナーの講師として招かれ7月28日（木）にセミナーを行いました。



空家・空地管理センターのブース

■「高齢者住宅フェア2016in東京」

株式会社高齢者住宅新聞社主催の「高齢者住宅フェア2016in東京」は約170社の企業が出展し、2日間で無料の高齢者住宅セミナーを77講座開催する医療・介護業界の大型イベントとなっております。出展企業は建築・設備関連や病院・介護事業、介護サポートやシステム関連、飲食事業など様々な企業があり、介護向けの最新の器具や機械、サービスを展示し、実際に手に取ったり、体験出来るようになっていました。

NPO法人空家・空地管理センターは空家問題の認知の拡大や、啓蒙活動を行い介護施設の入居者やその子供たちの満足度を高め、施設の差別化に繋げていただくと考え、ブース内でのセミナーや一人ひとりに空き家対策特別措置法や空家問題の重要性について話をしていました。

■「急増する空家問題解決の処方箋」セミナー

NPO法人空家・空地管理センター代表の上田真一が無料セミナーの講師として「急増する空家問題解決の処方箋」セミナーを行いました。

高齢化社会に伴い、管理をされない放置空き家が年々増加し、社会問題化しているため、空き家条例や空き家対策特別措置法が制定され行政に強い権限が与えられ、所有者の適正管理が求められる時代となりました。空き家は高齢者住宅に入居する方が管理をするのは難しいため、所有者の子供たちが管理を行っていくには負担が重くなります。

空き家の活用としては、「売る」「貸す」「直す」「壊す」の4つになりますが、思っている条件での活用は難しいため、放置空き家となってしまっているのが現状です。当センターでは活用をご希望の方には借り上げシステム「AKARI」の使用したり、売却希望の方には不動産会社と連携して売却のお手伝いをしております。

高齢者住宅運営の方には入居者様やそのお子様の空き家問題のパートナーとなっていただき、サポートを行うことで施設の差別化に繋げていただきたいと思います。



高齢者住宅フェアで無料セミナーを行う上田真一

メディア情報

週刊ダイヤモンドの『どうする！「実家」の大問題』特集に弊社代表の上田真一のインタビューが記載されました。

空き家を放置した場合に起こりうるトラブルや維持管理の重要性について話しています。空き家対策特別措置法や相続や生前整理のポイント、空き家活用術など「空き家」に関する様々な情報が解説されてます！8月8日発売ですので、ぜひご覧ください！

その他メディア掲載情報やイベント情報をチェック！！

北斗アセマネ

検索

北斗アセットマネジメント株式会社



〒359-1144

埼玉県所沢市西所沢2丁目1-12 第2北斗ビル

TEL:04-2925-9495 FAX:04-2921-3225

売買物件を大募集中！！
お気軽にご相談ください！！