

KUMASYU NEWS

June 2019

VOL.

001

令和元年

創刊号

「令和」の時代に
新たな価値をつくり、
輝く未来を創出する



KUMASYU

■Interview

代表取締役 熊岡 秀史

■Introduction of sales office

営業所のご案内/大阪本社

■News topics & advice

これからどうなる？



■ Top Message

当社は、平成17年にスタートいたしました。現在では、大阪、東京、名古屋、京都、神戸、横浜と拠点も増え、成長・発展を続けていくことができました。これもひとえに、お客様、お取引先様のご愛顧とご支援によるものと心より御礼申し上げます。

不動産を取り巻く環境は、相続や贈与の問題、少子高齢化問題、空き家問題など年々難しくなっており、これからますます複雑化していくことが予想されます。当社では、豊富な経験に基づく知識と困難な案件を解決へと導いてきた数々の実績を持っており、これは他社には決して真似のできない強みだと自負しております。この強みを生かし、お客様に寄り添いあらゆる不動産の問題を解決へと導いていきます。

常に安心安全をモットーとした不動産サービスを提供します。そして、限られた資源である土地の有効活用をおこない付加価値を高めることで、癒し・希望・笑顔・語らいにあふれる、よりよい街づくり、社会づくりを構築していき、不動産事業を通して社会・地域へ貢献できるように精進して参ります。

不動産に関わる様々な問題に頭を抱え悩んでいる方々のお役に立てるようにスタッフ一丸となって積極的に取り組んで参ります。今後とも、尚一層のご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



株式会社クマシュー工務店
代表取締役

熊岡 秀史

令和の時代に
新たな価値をつくる

June 2019

VOL.

001



KUMASYU NEWS

CONTENTS

-
- Top Message
代表取締役 熊岡 秀史
-
- 02 ■ Interview
インタビュー
-
- 04 ■ Introduction of sales office
営業所のご案内
-
- 06 ■ News topics & advice
これからどうなる？
-
- 07 ■ Business outline
クマシュー工務店にできること
-
- 08 ■ Staff recommend
社員のおすすめ
-
- 10 ■ Our Performance
事例紹介
-
- 12 ■ Facility Information
民泊施設のご案内
-
- 13 ■ Consultation
各支店相談会のご案内
-



第1回目は、株式会社クマシュー工務店創業者である代表取締役 熊岡秀史が、会社の理念・モットー・雰囲気からスタッフのこと、自身のこと、業界の今後について語りました。



代表取締役

熊岡秀史

人・街・未来をつなげる不動産ビジネス

当社では、“大切なのは「人」と「人」という言葉を掲げています。

人と人のつながり、人と街のつながり、人と未来のつながりをキーワードに、不動産を中心としたビジネスを展開しています。限られた貴重な資源である『土地』を有効活用して、付加価値を高めることで社会環境の構築、街や都市の再生をおこない地域社会に貢献できるよう取り組んでいます。それこそが不動産ビジネスに関わるものの使命だと考えています。また、不動産ビジネスという性質上『安心・安全』をモットーに、お客様にご満足いただける提案をおこなっています。ひとつひとつ丁寧に取り組み、お客様の疑問や不安を解消していくことが大事な役割りだと思っています。

当社は、平成17年6月に設立し、現在は大阪、東京、名古屋、京都、神戸、横浜と拠点も増え、成長・発展を続けていくことができました。これまで一切の妥協もせず、ひとつひとつの案件、おひとりおひとりのお客様に対して、真摯に向き合い取り組んできました。その結果がお客様、お取引先様のご愛顧とご支援をいただけることにつながっており、現在に至っているのだと考えています。

熊岡 秀史 くまおか ひでふみ
1962年高知県中村市
(現在四万十市)に生まれる
趣味・休日の過ごし方は
ゴルフ・映画鑑賞

チームワーク抜群のスペシャリストたち

会社の雰囲気は、ひと言でいうとアットホームです。当社は、チームで動く仕事も多いので、スタッフ同士ライバルではありますが、チームワークも良く、相談し合い助け合っています。全国に支社があるため、社員一同が集まることは、年数回のイベントの時だけですが、本当に仲が良くて大きなファミリーのようです。

当社のスタッフたちは、長年不動産業界で知識と経験を兼ね備えてきた人材が勢揃いしています。中途採用にて多数の未経験者も入社していますが、先輩たちがマンツーマンで指導しており、不動産のスペシャリストになるため、日々精進しています。社内では、お客様へ最高の提案ができるように常に議論がおこなわれており、仕事を愛する姿勢は、お客様からもお褒めの言葉をいただいています。

根底にあるのは「人」と「人」

仕事を離れたところでは、ゴルフや旅行などを楽しんだりしています。ゴルフは時として仕事にも大きな影響を与えてくれます。お客様やお取引様と一緒にラウンドをすると、テーブルを囲んで会話をするのはまた違った時間を過ごすことができ、その方の人となり分かり、自分のことも分かってもらえます。そういう意味で、スタッフたちへもゴルフを勧めています。人生の先輩方とラウンドすることは、様々な学びを得ることができる、有効なコミュニケーションの取り方です。

若いスタッフたちは、仕事をする上でお客様、お取引先様、上司などに可愛がってもらい、教えを乞い、それらを吸収していかないと一人前には成長できません。そのためには、周りに気を配り、相手の気持ちに立ち、思いやりの心で考え、行動し、取り組まなければなりません。仕事は一人ではできません。みんなで協力し合ってつくり上げていくものです。そこに、時代の流れや世代、価値観の違いなどは関係無く「人」と「人」のつながりというものが根底にあり、それこそが最も大事なことだと思います。

底地、貸家、古アパート、複雑化する不動産問題

不動産を取り巻く環境は、相続や贈与の問題、少子高齢化問題、空き家問題など年々難しくなっており、これからますます複雑化していくことが予想されます。

当社では、底地問題、貸家問題、古いアパート問題などをはじめとした、不動産に関わる全てのお悩みやお困りごとを解決へと導くためのお手伝いをしています。売却困難な不動産や土地なども、当社ではそのまま買い取りをさせていただいています。不動産には、ひとつとして同じものはありません。当社の強みは、困難な案件を解決へ導いてきた数々の実績とその事例の多さにあり、これまでに培ってきたノウハウは決して他社には真似できないものだと思自負しています。そのノウハウを不動産に関わるさまざまな問題で頭を抱えている方々のお役に立てるよう、これからもスタッフ一丸となって邁進して参ります。





大阪本社/会議室

[営業所のご案内]

大阪本社

Osaka Head office

クマシュー工務店は地元密着の不動産デベロッパー会社です。大阪本社を中心に営業活動を行い発展してまいりました。お客様の「何とかしたい!」のお悩みに、培ってきた知識と経験をもとにお応えいたします。



大阪本社/エントランスホール



大阪本社/外観

会社沿革 Corporate history



大阪本社の注目社員 Staff introduction

池田 憲治
(2017年入社)

不動産業界は、専門用語が多く使われています。疑問やわからないことがありましたら、どんなことでもお気軽に聞いてください。マニュアルトークをせずに、私自身の正直な言葉で分かりやすくご説明させていただきます。プライベートでは、身体を動かすことが大好きで、「健全なる精神は健全なる身体に宿る」の言葉を信条として休日はトレーニングに励んでいます。



これからどうなる？

今ドキの気になるギモンにお答えします！

今回は、今年10月に予定されている消費税10%への引き上げと、2015年におこなわれた相続税法改正について、独自の観点から予想や解説をします。人生設計の見直しや、不動産、お金の悩みや不安を解消できるヒントになるかも！？

不動産を売るなら増税前？増税後？

2019年10月、消費税が現在の8%から10%へと引き上げられます。家、マンション、土地など不動産の売却を予定している方や検討している方にとって、増税前、増税後どちらのタイミングで売却するのが良いのか？また、増税によってどんな影響があり、対策をすれば良いのか、ということが気になるころだと思えます。

不動産を売却するにあたり、増税前でも増税後でも金額的な影響は少ないと言えるでしょう。不動産は土地と建物に分けられます。土地の売却に消費税は非課税です。建物は事業者のみが課税対象になり個人が所有するマイホームなどは非課税なので、消費税増税の影響はないです。しかし、売却を依頼した不動産業者への仲介手数料や諸費用には消費税がかかるので、その点では増税の影響を受けます。ただ、増税による仲介手数料の差額はせいぜい数万円程度なので、大きな影響ではないでしょう。

それよりも、気をつけないといけないのは、増税前の駆け込み需要によって生じる市場の乱れや、景気の落ち込みによる影響です。過去の増税時にも、増税後の景気の落ち込みはありました。不動産を売却するにあたり、景気の流れを読み間違えると期待通りの金額で売れずに数百万単位の損失が出ることもあります。

このような点から見れば、個人の不動産売却は増税前の方が良いと言えるでしょう。10月の増税前後に不動産を売却する予定がある方やお考えの方は、増税前に前倒しで売却できるように事前に準備しておき、景気の動向などをチェックし、タイミングを逃さないようにしておくことが大事なのです。

相続税の基礎控除大幅削減と税率の見直しは？

2015年に相続税は大きく改正されました。当時は、新聞や雑誌、テレビなどでも大きく取り上げられ話題になったので、覚えている方も多いと思います。今回は、おさらいの意味も含めて改正の内容をご説明します。改正のポイントは4つです。

- ①基礎控除額の引き下げ
- ②税率の引き上げ
- ③未成年者・障害者の控除額引き上げ
- ④小規模宅地の特例の適用面積拡大

その中でも、特に世間への影響が大きかった改正内容が①と②でした。

相続税の基礎控除額の金額が改正前よりも60%と大きく引き下げられました。たとえば、法定相続人が3人の場合、改正前までは基礎控除額が8000万円(5000万円+1000万円×3人)で遺産総額が8000万円を超えなければ相続税が発生しませんでした。改正後は4800万円(3000万円+600万円×3人)となり、遺産総額が4800万円を越えると相続税が発生することになりました。この改正により、課税の対象者は拡大されました。特に都市部にお住まいの方を中心に大幅に拡大されたと言われていています。

税率の引き上げについては、区分が6段階から8段階へと変更され、各法定相続人の取得金額が2億円超から3億円以下の場合が5%増、6億円超の場合も5%増となりました。

改正後、財産をお持ちの方や、そのご親族は不安な気持ちになることも増えたと思います。相続税については基本的に現金一括払いで支払わなくてはなりません。相続財産が不動産である場合などは、納税資金が不十分な場合も出てくるでしょう。そうなるからでは間に合わないこともあります。相続税の仕組みをしっかりと理解して、事前にきちんとした対策をしておくことが大事になってくるのです。

クマシュー工務店にできること

創作した権利関係を紐解き、調整していくプロ集団、それが私ども株式会社クマシュー工務店です。

再生事業 REBUILD

底地、古ビル・アパート、借家、再建築不可、共有部分など…。土地にはさまざまな問題(シーン)があります。地主様にとっての最大有効活用を提案いたします。



低収益物件のリノベーション

収益性の低い物件(借地権付の底地や老朽化した賃貸アパート、マンション等)を現在のマーケット状況にマッチした高収益物件へと再構築させます。



不良債権の再生

資産価値の低下などによって支払い不能になった担保債権を買取り、附随する不動産に適切な保守や再開発を施すことで高収益物件へと再生させるプロジェクトです。



瑕疵物件の再開発

不動産の各法令に精通したエキスパートが適切な処理を施すことで瑕疵物件を高収益不動産へと再生いたします。

収益物件 PROFIT

昨今、急速に注目されている不動産投資。クマシュー工務店では自社で購入した収益物件をリフォームし、空室の客付けから管理まで一環して行っております。『高収益物件を安価でお客様に提供する』をすべて自社で行っておりますので、安心してお客様にご紹介できます。



耐震補強 EARTHQUAKE

特に自己所有ではない貸家の木造住宅の場合は、震災に対する備え(補強工事等)が全く出来ておりません。この理由は、殆どの家主様は、安い家賃で貸している貸家に、何時来るか判らない震災に対して、余分な費用をかけるのを躊躇していたからです。いずれとっていたら手遅れとなってしまいます。

社員のおすすめ



紹介者

上野 清隆(2010年入社)

不動産を売買する際、色々な不安や悩みがあると思います。ご納得出来る説明と解決策を提案し『笑顔』になれる未来へ！皆様にお会いできる日を心より楽しみにしております。

大阪 本社ビル 周辺



あべのハルカス

ここでしか味わうことのできない天空体験

大阪を代表する新たな観光スポット、地上60階、300mの日本で最も高いビル『あべのハルカス』。58、59、60階は、レストランやショップ、回廊式の展望エリアになっており、大阪を一望。視界が良い時には、淡路島や明石海峡大橋なども見ることができます。ここでしか味わうことのできない天空体験を楽しむことができます。また、低層階には近鉄百貨店、周辺にはあべのキューズモール、天王寺ミオ、Hoopなどのショッピングモールも数多くあり、多くの人々が賑わっています。



てんしば

楽しみ方いろいろ都会のアオアシ

天王寺公園エントランスエリアに位置する『てんしば』は、約7000㎡の芝生広場をはじめ、レストラン、カフェ、子どもの遊具場、フットサルコートなどがあります。家族や友達と思いっきり楽しむ、恋人とまったり、ひとりでゆっくり、いろいろな楽しみ方ができる都会のアオアシです。公園内にある天王寺動物園や大阪市立美術館などへ足を延ばすのもおすすめです。



和宗総本山四天王寺

聖徳太子が創建した日本有数の古刹で歴史探索



四天王寺は1400年以上の歴史を持ち、日本最古の本格的な仏教寺院として聖徳太子が建立したとされています。伽藍配置は、四天王寺式といわれ、南から北へ向かって、中門、五重塔、金堂、講堂を一直線に並べ、それを回廊が囲む形式で、日本で最も古い建築様式のひとつです。境内の宝物館には、国宝、重要文化財などの寺宝500余点を保存・展示されています。仏閣巡りや歴史が好きな方には楽しめる要素がたくさんあるスポットです。毎月21日の大師会と22日の太子会は四天王寺の縁日として、広大な境内に約300店の露店が並び多くの人々が賑わいをみせています。また、参道周辺には古い街並みが残っており、多くの店が軒を連ね、老舗や名店なども数多くあります。

野球観戦

オリックス・バファローズを応援しています

当社のスタッフは野球好きが多く、スタッフ同士が集まり京セラドームへ野球観戦に行くこともあります。全員で地元球団であるオリックス・バファローズを応援しています。実は、当社がオリックス・バファローズのスポンサーとして、本拠地である京セラドームへ広告を出しているのです。今年こそは優勝して欲しいですね！

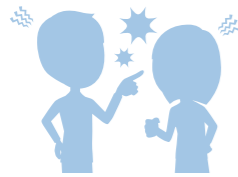


土地問題でお困りの方へ

借地人や借家人と交渉不要、また修繕費・解体費などの余分な出費をする必要がなく、現況のままでスピーディーに売却し、現金化できます。現状での買取りの為、借地人や借家人との話し合いは、クマシュー工務店スタッフが円満に解決致します。



よくある質問



借地人、借家人と今現在トラブル中だけど…

売買に何ら問題ございません。お気軽にお問い合わせ下さい。地代、家賃供託中でも買取り致します。



相談した事をご近所や他人に知られたくないのですが?

当社では秘密厳守を心がけておりますので、地主様ご自身が相談した事をご近所や他人に話しをしない限り、知られることはありません。



I区画・小坪数の取引でも可能ですか?

大歓迎です。物件の大小に関係なく買取りさせていただきます。

貸地

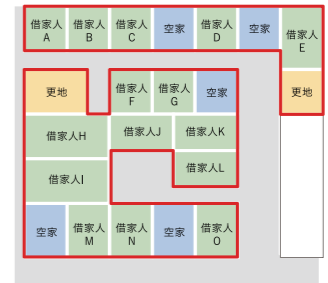
所有者の叔父2人が高齢なため、相続後の問題解決を目的として甥が仲介人となり売却となった話

京都市〇〇区
物件種別: 貸家・空家・更地
土地面積: 約418坪
所有者: 叔父2人(共有持分)
年間収入: 3,132,000円
賃貸状況: 借家人15人



困った点

- ・戦前からの借家人が多く、高齢の為に家賃の値上げが難しく、安い家賃の借家が多く、収益性が乏しい。
- ・相続人は、当物件と関わりが無く相続後に借家人とトラブルにならないか心配である。
- ・隣接地との境界が確定せず、筆界特定制度を利用し、現在継続中である。



クマシュー工務店独自のノウハウにより買取り致しました!



取引後の地主様の一言
更地にしてから売却することも考えたが、賃借人が多く労力、費用面を考えると、現状のままでの売却の方が得策と思い売却した。

底地

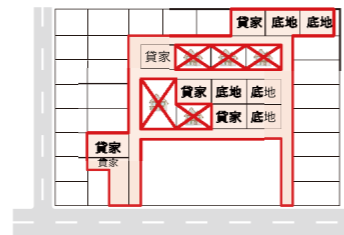
姉と弟で相続をし、その後姉が亡くなり、義理の兄と共有状態になった話

大阪市〇〇区
物件種別: 底地・貸家・空家・更地
土地面積: 約148坪
所有者: 本人外1名(共有持分)
年間収入: 2,500,000円



困った点

- ・元々は一団の土地(整形地)であったが、切り売りしてしまったので、大半の部分が再建築不可能な物件である。
- ・賃料が周辺相場よりも著しく低く、固定資産税を支払うと手取りが僅かになってしまう
- ・経年劣化や台風・地震等による破損における修繕費用はとて捻出出来ない。⇒維持・管理が困難
- ・売却したいが姉の夫(義理の兄)に遠慮がある。



クマシュー工務店独自のノウハウにより買取り致しました!



取引後の地主様の一言

この物件の収入(賃料・売却益)で自宅のローンが払えて有難かったけど、姉の健在な内に処分も視野に入れて検討するべきだった。

古アパート

所有者は遠方に住んでおり、老朽化も激しく、家賃も低収入である為、管理の煩わしさに悩んでいた話

名古屋市〇〇区
物件種別: アパート・空家
土地面積: 約68坪
所有者: 本人
年間収入: 576,000円
賃貸状況: 賃借人2戸・行方不明賃借人1戸

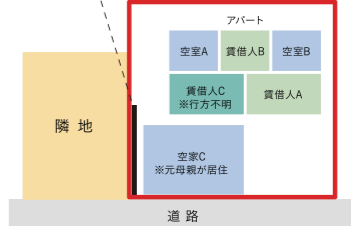


困った点

- ・行方不明賃借人Cは15年間賃料を滞納していたが、手掛かりがない為、何も出来ず放置していた。鍵も開けたままで、荷物もそのままにしている為、治安上も良くない状態である。
- ・空室Bにて10年程前に当時の賃借人が孤独死をした。
- ・収入も少なく、管理も出来ていないので火災等も心配である。



※隣地との共有のブロック壁が、なぜかこちらの敷地内に築造されている。



クマシュー工務店独自のノウハウにより買取り致しました!



取引後の地主様の一言

母親が3年前に亡くなってから、私が集金をしているが、将来のことを考えれば今が、売却のタイミングなのかなと考えていた。



民泊施設のご案内

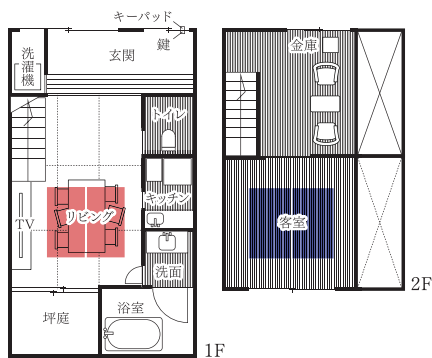
熊秀庵

KUMASHUAN

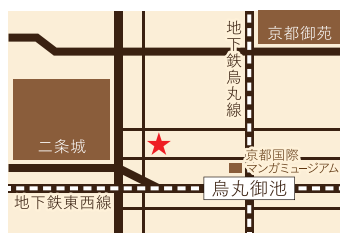
長屋住宅、共同井戸の構成をありのままに残す、路地奥の町家。京町家の意匠を熟知した棟梁が、町家の伝統と現代的な住み心地の調和を実現し、歴史の趣を感じる質素さの中に、洗練された和のしつらえをお楽しみいただけます。



(写真上)和室の雪見障子を開けると、四季折々に色づく木々を眺められる坪庭が現れます。
(写真下)当時の天井を露わにし、杉の無垢板をふんだんに敷き詰めたホール。



- ベッドの設置場所
- 布団の設置場所
(部屋・数は宿泊人数や状況によって異なります)



「二条城」「京都国際マンガミュージアム」徒歩5分、「京都駅」から最寄り駅「烏丸御池」までは電車で5分。

〒604-0045
京都府京都市中京区古城町347-3

ご予約は熊秀庵ホームページにて。

<https://www.kyoto-machiya-inn.com/jp/accommodations/kumashu/>



底地・共有物件・古アパートの ご相談会

随時受付
しています

あなたのお近くの支社・支店でお待ちしております!!

全国主要都市にてお待ちしております



大阪本社

0120-453-330

〒543-0074
大阪市天王寺区六万休町5番1号
クマシュー六万休ビル
TEL:06-6771-7000 FAX:06-6771-7755



東京支店

0120-727-072

〒104-0061
東京都中央区銀座4丁目14番11号
七十七銀座ビル
TEL:03-3541-5550 FAX:03-3541-5560



京都支店

0120-750-830

〒600-8008
京都市下京区四条通烏丸東入ル長刀鉾町8
京都三井ビルディング
TEL:075-212-0355 FAX:075-212-0365



名古屋支店

0120-560-950

〒450-6046
名古屋市中村区名駅1丁目1番4号
JRセントラルタワーズ
TEL:052-551-9500 FAX:052-551-9501



神戸支店

0120-222-770

〒651-0087
神戸市中央区御幸通8丁目1番6号
神戸国際会館
TEL:078-271-9000 FAX:078-271-0005



横浜支店

0120-872-876

〒220-8127
神奈川県横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号
横浜ランドマークタワー
TEL:045-664-5501 FAX:045-664-5502



KUMASYU



KUMASYU

CONSULTING OF YOUR LIFE

大切なことは「人」と「人」



KUMASYU

株式会社 クマシュー工務店

大阪本社

〒543-0074
大阪市天王寺区六万休町5番1号 クマシュー六万休ビル
TEL:06-6771-7000 FAX:06-6771-7755
フリーダイヤル:0120-453-330

名古屋支店

〒450-6046
名古屋市中村区名駅1丁目1番4号 JRセントラルタワーズ
TEL:052-551-9500 FAX:052-551-9501
フリーダイヤル:0120-560-950

東京支店

〒104-0061
東京都中央区銀座4丁目14番11号 七十七銀座ビル
TEL:03-3541-5550 FAX:03-3541-5560
フリーダイヤル:0120-727-072

神戸支店

〒651-0087
神戸市中央区御幸通8丁目1番6号 神戸国際会館
TEL:078-271-9000 FAX:078-271-0005
フリーダイヤル:0120-222-770

京都支店

〒600-8008
京都市下京区四条通烏丸東入ル長刀鉾町8 京都三井ビルディング
TEL:075-212-0355 FAX:075-212-0365
フリーダイヤル:0120-750-830

横浜支店

〒220-8127
神奈川県横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー
TEL:045-664-5501 FAX:045-664-5502
フリーダイヤル:0120-872-876