

令和最初の年明けに
さらなる飛躍を

■ Interview

東京支店 早川 幸男

■ Introduction of sales office

営業所のご案内/東京支店

■ News topics & advice

これからどうなる？



令和最初の年明けにさらなる飛躍を

■ Top Message

まず最初に、昨年の台風19号による被害に遭われた方々へは、謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

また日頃より皆様には格別のご愛顧を賜りまして心より厚く御礼申し上げます。

さて、9月におこなわれたラグビーワールドカップでは、仲間を信じボールをつないでゴールへ向かう日本チームの雄姿に感動しました。もうすぐ開催される、東京オリンピック・パラリンピックでも日本の選手たちの活躍が楽しみです。

現在、56年ぶりの自国開催のオリンピックを目前に東京は活気に溢れています。不動産業界におきましても、東京オリンピックの開催が決まった2013年頃からマーケットは上昇傾向にあります。一方で、オリンピック開催が近づくにつれて「東京オリンピック後には不動産価格が大暴落する」というような内容を耳にしたり、目にする機会が増えつつあるように感じます。

しかし実際のところ、それが本当かどうか未来のことは誰にもわかりません。大事なことは、噂や情報に惑わされるのではなく、どのような状況になっても大丈夫なように、事前に対策しておくことでしょう。

不動産に関わる問題でお悩みやお困りごとがございましたら、どんな些細なことでもかまいません、ぜひ一度お話を伺わせてください。当社には、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があります。お客様に寄り添い、最善のご提案をさせていただきます、お役に立てるようスタッフ全員で「ONE TEAM」として取り組んでまいります。

最後になりましたが、今後とも、尚一層のご指導、ご鞭撻の程、何卒よろしく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

January 2020

VOL.
002



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 ■ Recommended Property
当社所有のおすすめ物件

 - 13 ■ Company trip
当社社員旅行アルバム
-

56年ぶりにおこなわれる、東京オリンピックの開催がすぐそこまで迫ってきました。テレビや各種メディアでもオリンピック関連の話題やニュースが多くなってきています。各競技の試合観戦チケットが当選した方は待ち遠しく仕方ないのではないのでしょうか。また、東京オリンピック開催後の経済状況が気になるという人も少なくないでしょう。東京オリンピックが終わると不動産価格が暴落するのではないかとという声も耳にします。今回は、オリンピック前後の不動産状況について、東京支店長早川幸男がお話をします。



東京支店長

早川幸男

東京オリンピックへ向けての不動産事情

クマシュー工務店東京支店は2009年4月に開設され、2度の移転を経て現在の場所である銀座に至ります。東京支店がスタートした当初はリーマンショック後ということもあり、東京の不動産マーケットは非常に冷え込んでいた状態でした。しかし、そこから10年が過ぎて状況は大きく変わっています。

現在東京では、オリンピックに向けてインフラ整備が急ピッチで進められています。羽田空港の発着枠拡大や、道路、鉄道の整備などもおこなわれていて、JR山手線には高輪ゲートウェイ駅、地下鉄日比谷線には虎ノ門ヒルズ駅などの新駅も誕生します。

インフラ整備と同時に、国立競技場を始め各競技場、関連施設の建設がおこなわれ完成しつつあります。豊洲、有明などの競技場や関連施設が集中する湾岸エリアでは高層マンションの建設ラッシュが起きました。こういったことから、2020年の東京オリンピックの開催が決まった2013年ごろから不動産マーケットは上昇傾向になり現在に至ります。

しかし、上昇した要因はすべて東京オリンピックの開催というわけでもありません。これには、アベノミクスによる金融緩和の影響も大きかったと思います。金融緩和、低金利政策で金融機関が不動産に対する融資を大幅に増やしたため不動産投資が活発になりました。同時に、海外投資家からの資金流入、訪日外国人観光客の増加、相続税の増税による相続税対策など様々な要因が絡み合って上昇の傾向になったと言えます。

早川 幸男

福岡県生まれ。
26歳まで神奈川県で過ごす。
現在、自宅は福岡県にあるため
単身赴任中で、月1~2度の帰省時の
楽しみは4匹の愛犬たちと遊ぶこと。

オリンピック開催後の不動産マーケットは

「東京オリンピック開催後の不動産価格はどうなるのか?」というご質問を受けることがあります。オリンピック開催後の不動産価格への影響はゼロではないでしょう。しかし、日本のような経済大国では、オリンピックによる影響は不動産マーケット全体から見ると限定的なものと言えるでしょう。東京オリンピック開催後というより、2020年以降というタイミングで様々な要因が不動産価格へ影響を及ぼすと言われています。

下落しそうな要因としては、オリンピック開催を境に不動産、仕事、教育などに問題が起これと言われている2020年問題や、2022年の生産緑地制度の期限切れにより、生産緑地に住宅が建設されることによって生じる需要と供給の問題。それ以外にも、2025年には団塊の世代が後期高齢者の年齢に達したり、首都圏の人口減少、団塊ジュニア世代が不動産購入層から外れることなどがあります。

一方、価格上昇への要因としては、オリンピック終了後もインフラの開発や大型の都市開発などが続き、2027年にはリニアモーターカー開通があります。統合型リゾート(IR)の計画もすすんでいます。それらにより、首都圏では大きな経済効果も期待されています。また訪日外国人観光客の益々の増加やオリンピックをきっかけに日本でビジネスを始めたり、就業する外国人も増えると予想されています。

不動産の売買はオリンピックの前?後?

不動産の購入を考えている方にとって、オリンピックの前?後?どちらが良いかと言うと、現在、不動産価格は上昇傾向です。今後大幅に下がるという可能性は考えにくいでしょう。もし、金融機関から融資を受けずに購入をお考えならオリンピック開催直後の少しでも下がった時の購入が良いかと思います。しかし、融資を受けて購入する場合は、金利についても考えなければいけません。金利上昇のリスクも無いとは言えません。不動産自体の価格が下がっても金利が上がればメリットはありません。また、購入を遅らせるとローンの完済年数も上がってしまうので、その点

も踏まえた上で考えなければなりません。

一方売却の場合は、東京オリンピック開催までに海外投資家が不動産を手放すとも言われています。それまでが売り時なのかも知れません。さらに、先ほども申したように、2022年問題、2025年問題、生産緑地制度の期限切れや人口減少などのことを考えると売却を遅らせるメリットはあまりないのかも知れません。しかし、売却に関しては、時期も大事ですが、地域やエリアも重要になってきます。東京オリンピックに伴って、インフラや商業施設の整備が進んだエリアであればオリンピック後も価格が上がる可能性もあります。オリンピックだけではなく、そのほかの様々な要因を考慮して時期を検討しなければなりません。

いろいろとご説明をしましたが、未来のことは断言できないのが実際のところですが、ある程度予想をして対処することはできます。その予想の精度を上げ、対策を提案できるのが専門家です。もちろん皆さまがご自身で考えることも大事ですが、一度専門家に相談して、より信頼度の高い情報を得ることができれば、最善の対策方法を考えることもできるのではないのでしょうか。

私自身、不動産業界に携わり30年が過ぎました。私どもクマシュー工務店では、少数精鋭のスタッフたちがお客さまに寄り添い、最善のご提案をさせていただき、安心してお取引いただけるようお手伝いをさせていただいております。不動産のことでお困りごとやお悩みごとがありましたらどんな些細なことでもお気軽にご相談ください。



東京支店/エントランス



東京支店/外観

[営業所のご案内]

東京支店

Tokyo Branch 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。



東京支店/会議室

会社沿革

Corporate history



東京支店の注目社員

Staff introduction

林 亮佑 (2016年入社)

名古屋支店から転勤をしてきて2年目になります。現在は憧れの東京生活を楽しんで、仕事もプライベートも充実した毎日を送っています。お客様の記憶に残れるような営業マンになれるようにと考え、日々仕事に取り組んでいます。性格は真面目で几帳面、まめで細かなところまでよく気づくと言われます。お客様が求められる情報よりも、より細かく正確な情報を提供することで、お客様からは喜ばれて、信頼をいただいています。



クマシュー工務店にできること

錯綜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。

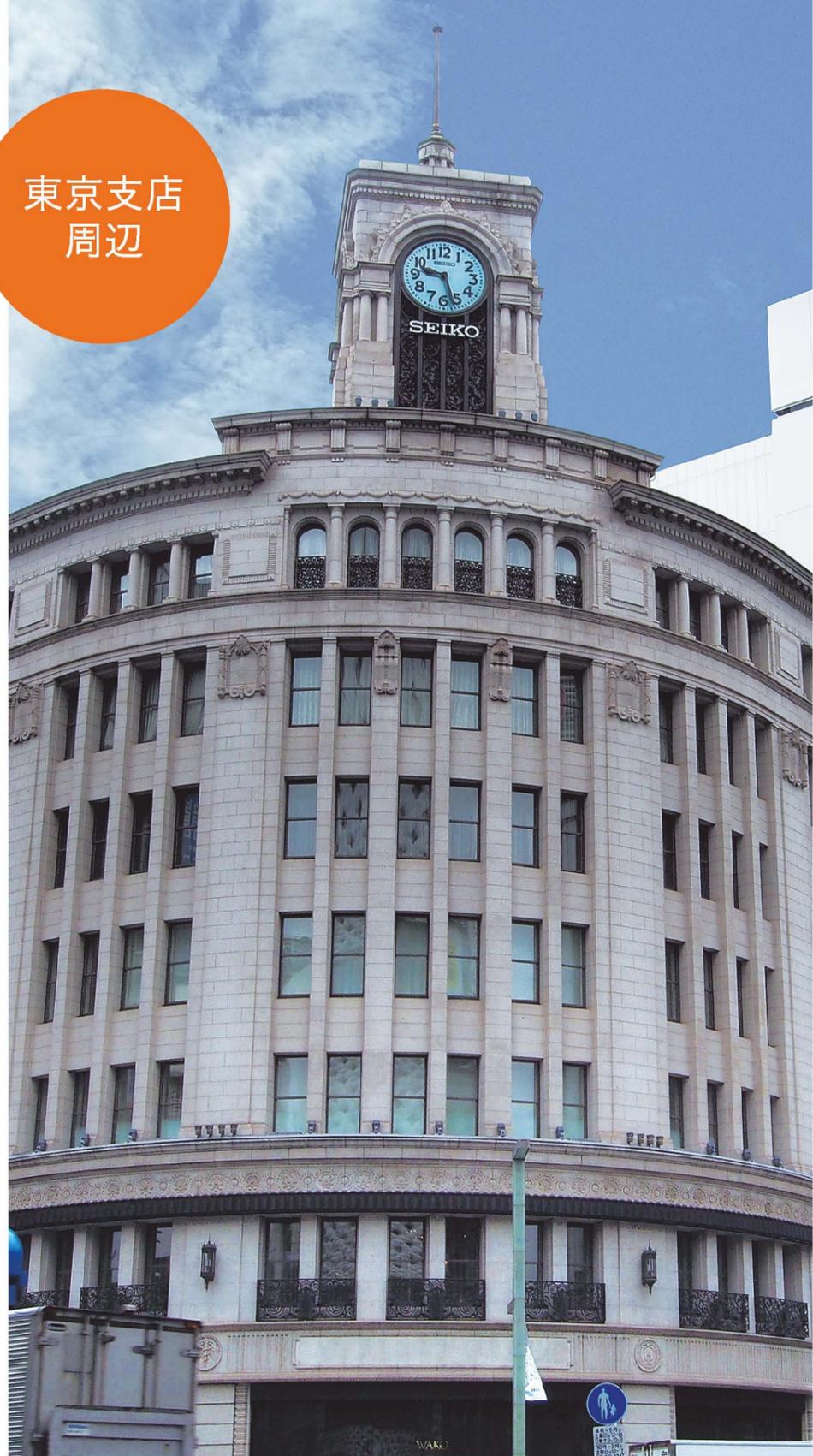


相続から共有物件に関する相談業務 CONSULTATION

ご相談内容に応じて資料を作成(具体的な取り組み方法、解決方法等)の上、ご提案させて頂き、協議の上で今後の進め方や方針について打合せさせていただきます。

社員のおすすめ

東京支店
周辺



日々精進の気持ちで頑張ります！



紹介者

磯 啓太 いそけいた
(2018年入社・東京勤務)

常に前向きな気持ちで精一杯対応させていただきます！
私の自慢は、両手にますかけ線を持っていることです(笑)

東京支店がある銀座は、言わずと知れた日本有数の繁華街であり、高級商店街、老舗デパート、有名ブランド店が並び、観光地としても多くの人々が訪れる東京を代表する街です。

江戸時代の銀貨幣の鑄造所が地名の由来と言われ、豪華で優雅な雰囲気とともに常に時代の最先端を発信するスポットでありながら、歴史と伝統を感じられる場所でもあります。

今回は、そんな伝統と革新が混ざり合う魅力的な街、銀座のおすすめスポットをご紹介します。

和光時計台

今も昔も銀座のシンボル

宝飾品や時計、バッグ、装飾品、食品など高級品を取り扱う専門店「銀座・和光」その本館の建物と上部にある時計台は、昭和初頭から現在に至るまで銀座のシンボルとして長年にわたり親しまれてきました。洗練されたモダンな建物、高級感の感じる館内と接客は、高級ブランド店や老舗百貨店が多く立ち並ぶ銀座の中でも、ひときわ落ち着いた風格を感じさせる格式ある存在です。

銀座を舞台としたテレビや映画では必ずといっていいほど背景に登場し、昭和29年の映画「ゴジラ」でゴジラに破壊されたことで一躍有名になりました。時計には鐘楼があり、店舗営業時間中の毎時0分には時刻数の鐘を鳴らし銀座の街に音色が響き渡ります。



コリドー街

おしゃれなお店が集まる グルメスポット

有楽町駅と新橋駅の間をつなぐ高架下を、約400メートルに渡って飲食店が軒を連ねるグルメスポット。和食、中華、フレンチ、イタリアンと世界各国の料理。レストラン、バル、バーなど洗練されたおしゃれなお店から、格式ある老舗までがずらりと並んでいます。美味しく、雰囲気良く、カジュアルな店もたくさん揃っているので、デートや女子会、仲間とワイワイなどいろいろな楽しみ方ができます。銀座という土地がら価格が高いイメージもありますが、リーズナブルなお店も多く平日は仕事帰りのサラリーマンやOLで賑わっています。ランチときは、高級店もお得な値段で提供しており、行列ができるほどの人気店も数多くあります。



歌舞伎座

日本の伝統文化を体感

1889年(明治22年)に建てられた歌舞伎専用の劇場。

2013年に歌舞伎座タワーと併設するかたちで新しく生まれ変わりました。

日本を代表するシンボリックな建物のひとつであり、国内外から多くの観光客が訪れる日本の伝統文化が詰まった場所のひとつです。地下には、歌舞伎座ならではの土産やグッズ、幕間に食べるお弁当などが売られていて多くの人々で賑わっています。

歌舞伎は敷居が高いと思っている方には「一幕見席」という一幕だけを観れるシステムがあり、気軽に歌舞伎の臨場感が味わえます。内容が理解できるか不安という方には、イヤホンガイドを借りることができるので、初心者でも安心して楽しむことができます。



GINZA SIX

最新トレンドをチェック!

2017年4月にオープンした銀座エリア最大規模の複合商業施設。

館内には、世界トップクラスのラグジュアリーブランドの大型旗艦店をはじめ、一流ブランドから国内の伝統工芸まで200以上のブランドが揃い、どこよりも早く豊富な品揃えで最新トレンドを発信しています。建物中央の吹き抜け空間には、洗練されたデザインに大きなアートが展示されており訪れる人々を魅了します。

地下二階には、デリ・スイーツなどのショップが並び、手土産選びにも最適です。屋上には、銀座の街を360度見渡せる庭園があり、夜間にはライトアップもされデートにもぴったり。ウインドウショッピングで一日中楽しめる銀座の新しいスポットです。



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。



1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

所有者は高齢の兄弟2人の共有名義。いくつもの諸問題を憂慮し、売却となった話

東京都△△区
物件種別: 貸家・空家
土地面積: 約65坪
所有者: 兄弟2人(共有持分)
年間収入: 600,000円
賃貸状況: 借家人1世帯



困った点

- ・2名の共有で、兄は遠方で、近隣在住の弟が管理、集金を行っており煩わしく、不公平に感じていた。
- ・借家人Aと過去に家賃の増減額でトラブルがある。相続後も同様のトラブルになることが懸念される。
- ・空家部分を修繕・運用しようと考えていたが、手前の借家が障害となり断念した。
- ・相続人が多く、相続させると意見調整が困難になることが想像できる。



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!

クマシュー工務店



地主様ご夫婦

取引後の地主様の奥様からの一言
夫達の所有物ですから口出ししなかったのですが、ずっと気になっていました。売却してくれてほっとしています。

底地

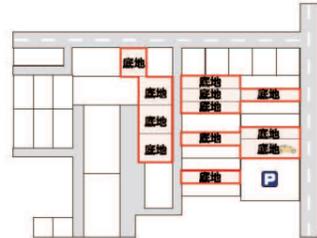
知らない間に借地人に相続が発生していて、頭を悩ませ困っていた話

大取市□□区
物件種別: 底地
土地面積: 約270坪
所有者: 本人外1名(共有持分)※借地人13名
年間収入: 1,500,000円



困った点

- ・低収益、若しくは採算の合わない不動産を売却して、自身の相続税を納税する為の資金を確保した。しかし、知らない間に、借地人に1~2度、相続が発生していて権利関係が複雑になってしまった。
- ・条件の良い所は先代が売却していて、物件は歯抜け状態になっており、大半が再建築不可能な物件の為、購入希望者が見つからなかった。



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!

クマシュー工務店



地主様

取引後の地主様の一言

この物件に関しては、先代が値段の良い所だけ売却してしまったので今回の様な状態になってしまった。売却するのならばすべて処分して欲しかった。

古アパート

高齢の母親の相続税対策と老朽化アパートを処分した話

東京都□□区
物件種別: 古アパート
土地面積: 約180坪
所有者: 母親
年間収入: 3,100,000円
賃貸状況: 店舗含め6軒賃貸中



困った点

- ・80歳を過ぎた母親の所有で、相続税のことを心配していた。
- ・築44年の木造アパートで、台風や地震があった時には必ず見に行くようにしていた。
- ・外に付いている階段はボロボロで、入居者がケガをしないか心配していた。
- ・解体するにも1階で居酒屋が営業中で、常連客もいるようだった。
- ・駐車場に今はない建物の登記(幽霊登記)あり。
- ・駐車場を借りていた中古車販売業者が、外国へ行って行方不明で賃料は2年間以上滞納中。
- ・現地にはナンバープレートのない車が5台、その他ドラム缶や消火器など不法投棄あり。
- ・管理を委託していた不動産会社はあったが、家賃を集金するだけ。



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!

クマシュー工務店



地主様

取引後の地主様の一言

他の不動産会社からかなり高い金額で仲介できるようなことを言われたが、クマシューさんは実際の買取り価格を提示してくれたので、家族内で相談しやすかった。管理会社や隣地宅にもしっかり対応してくれたので、母に負担をかけずにすんだ。契約から決済までまめに連絡があり、スムーズに取引ができた。

物件案内

当社所有の おすすめ物件情報

オフィスビル office building

千代田第一ビル

物件概要

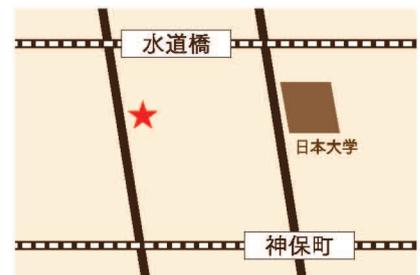
住居表示	東京都千代田区三崎町2-4-6
交通	JR総武線「水道橋」駅 徒歩4分
権利形態	所有権
地積	公簿/140.99㎡ 42.64坪
種類	事務所・居宅・店舗
延床面積	公簿/938.89㎡ 284.01坪
竣工年月	昭和49年3月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
駐車台数	――台

法令上の制限等

地目	宅地
建ぺい率	80%
容積率	600%
用途地域	商業地域
道路	公道約22m
検査済証	あり

テナント詳細	区画数	稼働区画	割合
オフィス	7	7	-
住居	-	-	-
店舗	-	-	-
合計	7	7	100%

入居率100%のまま販売可能です!!



お問い合わせ

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

社員旅行

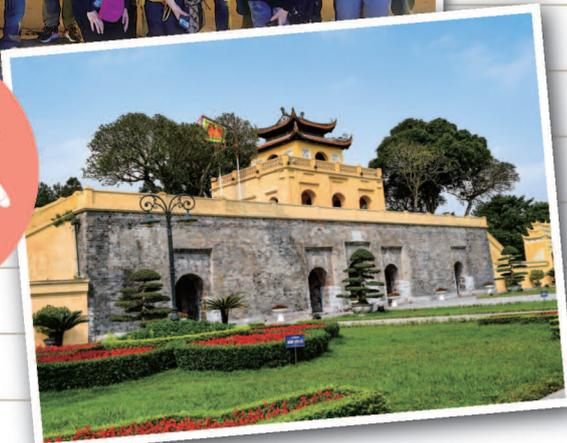
welfare
へ行ってきました

クマシュー工務店では、近年いろんな所へ社員旅行に行ってます。今回はベトナム、ハワイ、沖縄、北海道、マカオの5箇所。その模様を写真を交えてご紹介いたします。



**みんなでエンジョイ！
おたのしみの社員旅行！**

旅行の行き先はいつも約70名ほどの従業員の要望をきいて決めています。レクリエーションや買い物、観光、食事など日頃の疲れを忘れ、皆さん心ゆくまで楽しまれたようでした。クマシュー工務店では、従業員のみなさんにもイキイキと楽しくがんばってもらうためにスタッフみんなの働きやすい環境づくりに努めています。





KUMASYU

CONSULTING OF YOUR LIFE

大切なことは「人」と「人」

KUMASYU

「クマシューニュース」 VOL.002 / January 2020

編集発行人/株式会社クマシュー工務店 総務部 〒543-0074 大阪市天王寺区六万体的5番1号 クマシュー六万体的ビル TEL:06-6771-7000 FAX:06-6771-7755
発行日/2020年01月15日 本誌に執るご意見ご感想などございましたらウェブサイト「までお寄せください。ウェブサイト http://www.kumasyu.co.jp/



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体的5番1号 クマシュー六万体的ビル
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
京都市下京区四條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