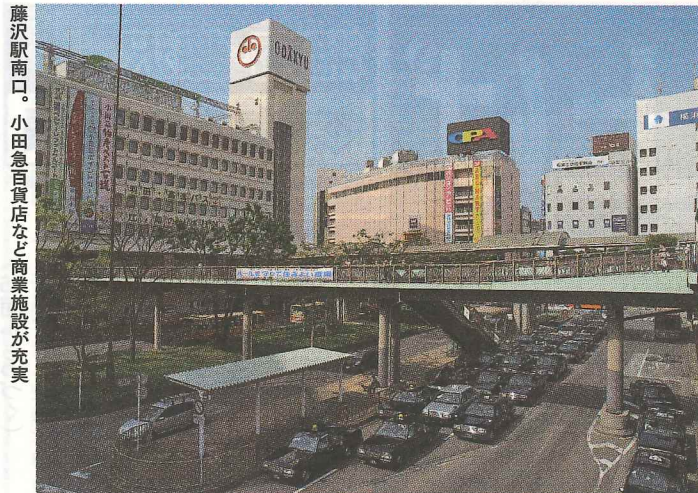




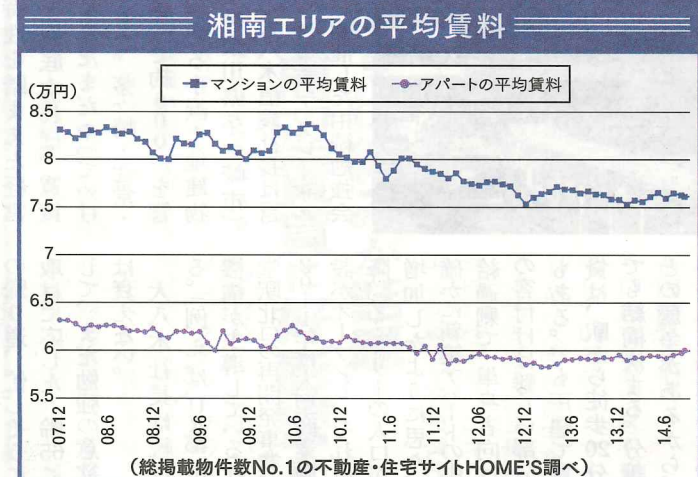
藤沢駅南口。小田急百貨店など商業施設が充実

湘南・藤沢エリア 不動産市況 特集

「諸行無常」という言葉があるが、文教都市・神奈川県藤沢市でも賃貸市場の情勢は目まぐるしく変化している。藤沢市といえば、気軽に都内へ行ける町として多くの層から支持を集める首都圏の人気エリア。江の島へ行けば、他のどの海岸よりもマリンスポーツが盛んに行われており、街を歩けば多くの学生を目にする。活気があるイメージが先行してしまいが、賃貸市場の実情は思いうほど芳しくないという声も。今回は4面にわたり複数のトピックを提示していく。

遠隔地の1kに未来あり？ 空室対策のハードル上がる

空室対策のハードルが上がっているという。JR藤沢駅からバスで15分の場所に、新築1K物件がある。対策を講じたにもかかわらず、なんと2年も空室がつづいたらしい。6万円の家賃は何としても下げたくない。だが、車・バイクの駐車場はなく、新築スペースすら不利な立地。物件チラシのボス



とが判明しました。これは差別化になると思ひ、オーナー様と既存入居者を交渉し、ペット可に変更しました。賃料を下げずに、満室稼働中です」と話す。これはあくまで藤沢駅周辺の例だが、同様の事例は茅ヶ崎駅周辺の物件に多いという。フリーレントなど料金の条件やアクセントクロスによる施工も、だいたい市場に浸透し、物件力をあげるハードルは以前よりも高くなっている。似たような声は藤沢駅周辺の各社からも聞く。成約競争が激化しているのは全国津々浦々、藤沢市も例外ではないというこ

都市計画や新駅構想 将来性あるキーワードが豊富

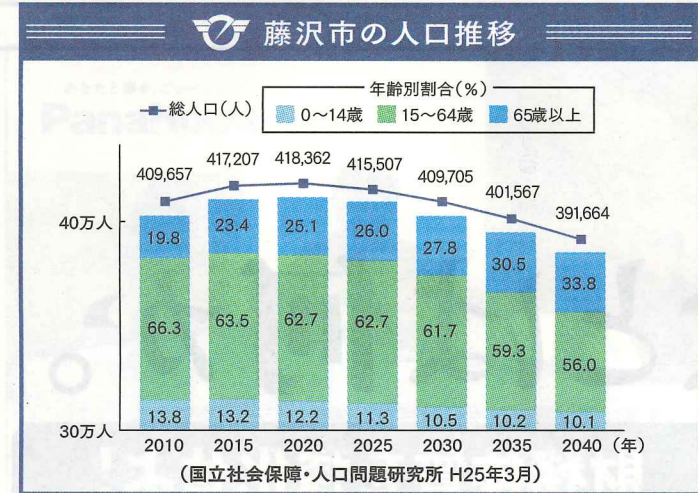
が激化しているのは全国津々浦々、藤沢市も例外ではないというこ

清掃を侮つてはいけない



辻智之オーナー(38) (神奈川県横浜市)

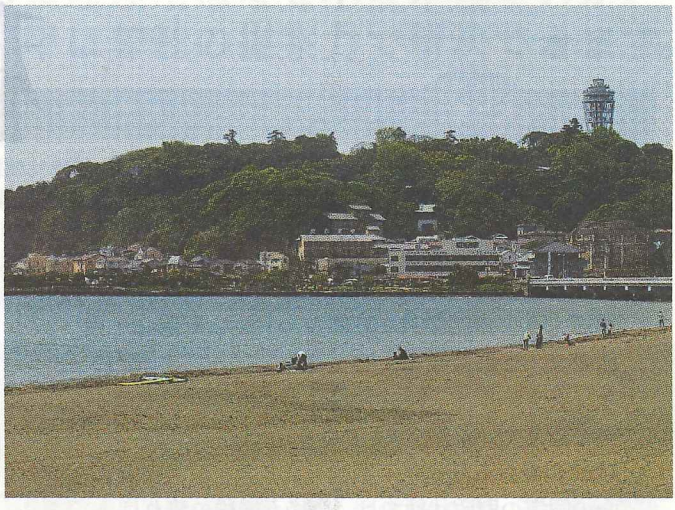
5棟100戸を所有。辻智之の社長であり、現在は賃貸業にシフト。藤沢市では、藤沢駅から徒歩5分の場所、1棟アパートを所有・管理している。「中古で購入した物件ですが、管理状態がよくないほど、共用部はほこりだらけ。鉄もさびていた」(辻オーナー)。



「いやあ、管理会社は大して管理やっていないよ。例えば清掃ひとつ見ても、受託した清掃員が適当に共用部をまわって掃くだけ。管理会社も、大家も、誰もそれをチェックしないし、人によつては週に何回清掃しているのか把握していないケースもある」。専業主婦の辻オーナー

増加をけん引している。と読める数値だ。今後、高齢者の需要をどう取り込むかが課題となるだろう。

増加をけん引している。と読める数値だ。今後、高齢者の需要をどう取り込むかが課題となるだろう。



江ノ島 湘南を象徴する観光スポット

「湘南C-X」プロジェクト。地方と比べ、首都圏である藤沢市はまだまだ恵まれたエリアだ。(16面に続く)

はザラにある。ある物件は、廊下の隅にほこりがたまり、ひどい箇所だと紙くずが落ちている。その上、天井の蛍光灯がチカチカしたまま交換されず、数週間入居者にストレスを与えている。この状況に、神奈川県で約100戸を所有する辻智之オーナーは怒りを覚えている。

主さんは総じて潤沢に資産を抱えている人が多い。多少物件の収益性が悪くても、気にならない人が多いんだと思う」と話す。

「清掃員を直接つかまえて聞いたんだ。どういう清掃をしているんですか、週に何回掃除をするんですか、と。その上で要望を伝える。清掃員が年配である場合、嫌な顔をされることもあれば、それとなく管理会社や大家に話を伝えるには、不動産会社の強い発信力が今後、求められるということか。

湘南エリアとは神奈川県南部に位置する川島半島に位置する海沿いの地域。範囲は、解釈にバラつきがあり、鎌倉から小田原を湘南と位置付けるケースなどがあるが、本特集では藤沢周辺を中心に取り上げる。

JR東海道本線、南北に走る小田急江ノ島線、南部を走る江ノ島電鉄線、湘南モノレール江の島線のほか、北部に相模鉄道いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーラインがあり、バス交通網としては、JR東海道本線の南側を江ノ電バス、北側を神奈川中央交通バスが運行。藤沢駅を中心に、辻智之オーナー・湘南台駅・長後駅等を相互に連絡する。市内のほぼ全域を網羅している。

湘南ブランド底上げ

湘南・藤沢エリア
不動産市況 特集

(15面からつづく)

人口を呼び込むための目玉政策が豊富にある。再開発プロジェクト「湘南C-X」も多分に漏れず、早速効果を生み出した。

「いや、不調だなんてとんでもない。エリアの

特性を踏まえた経営を徹底すれば、賃貸はまだまだやっつけられるよ。茅ヶ崎・辻堂・藤沢で約600戸を管理する小浜土地建物(神奈川県茅ヶ崎市)の大八木信義社長は言う。東京アプレイザルが開催した相模湾強会



「プラスモール湘南」で辻堂駅の乗降客数が飛躍

取材の裏側

賃貸経営や土地活用を語る上で、新駅構想の話は無視できない。どの不動産会社もさして気にしている様子がないのは、これらがあくまで構想段階の話だからだ。そこで、進捗状況を確かめるために藤沢市役所を訪問した。

まずは一つ目、相鉄いづみ野線の延伸計画だ。湘南台駅から西へまっすぐ、寒川町まで結ぶプロジェクト。そのうち1駅を、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス前に新設する構想案を示した

2つの新駅構想道半ば

近隣住民や地権者の意向を聞き取っていく。もう一つは、JR藤沢駅・大船駅間「村岡新駅」構想だ。同地区は、武田薬品工業の研究所が居を構えるほか、大和ハウス工業が急速に区画整理を進めている開

ことが話題となっているが、「この取り組みは神奈川県呼びかけを機に、平成22年に本格始動したが、最近では動きがなだり(都市計画課)」。市街化調整区域から市街化区域に変更するた

発エリアである。本文に記載した湘南村岡不動産も同地区で活躍しており、何かと話題性が高い。同構想について、藤沢市役所の都市整備課が担当している。だが残念なことに、「村岡新駅」の実現も、

跡地に、大型複合施設や医療施設などを建設。居住人口2300人、就業人口1万人の町をつくる大型プロジェクトだ。現在も開発は進行している。

まだまだ道半ばだ。神奈川県と藤沢市、鎌倉市の3者で構成された「湘南地区整備連絡協議会」が「村岡・深沢地区拠点づくり検討調査結果」を発表したもの、実現に向けてまだ先の話になりそう。

課A氏は、「新駅の前土地をゴミ焼却施設の候補地とする意向を、鎌倉市が持ち出してきた。なにがまずいかって、同構想のコンセプトは「健康」を売りとしている。焼却施設なんかとても建てられない」と話す。同

その中でも、主に30代から注目を浴びているのが、湘南エリア最大のシンボル施設「プラスモール湘南」だ。すでに2011年に開業している。これにより辻堂駅は同年、JR線の年間乗降客数ではじめて5万人を突破。昨年は5万6134人

の活躍に今後も期待。



秋本嘉三オーナー(57)
(神奈川県藤沢市)

リフォームは「義務」

「リフォームは投資じゃない。義務なんだ」と断言する秋本オーナーは、建築業界出身だけに、建物の修繕について

家主にとって 税理士とは何か。

湘南パートナーズ税理士法人は、税務会計をするだけの事務所ではありません。

次々と改正される法律・企業法規・税法・会計基準など相談の多様化に 대응するため、公認会計士・税理士など専門職員が在籍するほか、弁護士・司法書士・不動産鑑定士など各専門家と結ぶ強固なネットワークで、経営者がなんでも相談できる環境を整えているんです。

H27年度から相続税も増税となります。

今の国家の財政状態では、今後も増税の流れはさらに強化されるはず。それは相続税のみならず、所得税・消費税も同様です。

これに反して法人税は減税の流れとなっています。代々所有してきた財産を守っていくためにも、法人へ財産を移転させるなど早めの対応が必要不可欠です。

法人・個人、大小関係なく、そして次世代にわたりあなたの資産運用をサポートしていきます。



湘南パートナーズ税理士法人
吉田真次 代表社員
(公認会計士・税理士)

財務体質を強化せよ!

年5回 各専門家によるセミナーを開催!

今年度5回目のセミナー開催決定!

2014年12月4日(木)

- 「企業内の不正への備え」
- 「相続税増税時代を乗り切る対策」

場所 藤沢商工会館ミナパーク(神奈川県藤沢市藤沢607-1)
※JR/小田急「藤沢駅北口」から徒歩3分

お申込み・詳細は、近日常に弊社HPにて更新!

弊社HP

湘南パートナーズ税理士法人

検索

お電話でのお問い合わせも受け付けております。

今年度のセミナー実績

- 1月 消費税増税実務対応セミナー
- 4月 H26年度税制改正
- 7月 日本経済再生なるか? どうなるアベノミクス
- 9月 不動産セミナー 満室経営3

相談承ります

湘南パートナーズ税理士法人

〒252-0804 神奈川県藤沢市湘南台 1-14-17
TEL 0466-45-4088 FAX 0466-44-5426

湘南・藤沢エリア特集!!



湘南・藤沢エリア 不動産市況特集

(17面からつづく)

「2014年8月に本社を鎌倉市大船に移転しました。首都圏でサブリースを含めて約1万戸を超える管理実績と『不動産コンサルタント会社』ならではの提案力あるサービスでエリアを拡大していきます。まだまだ管理物件数の少ない鎌倉・湘南・

藤沢エリアの方々に、東京・横浜と同じサービスを提供できるように努力してまいります」と今後の方針を示した。

分譲との競合については、前出した小浜土地建物の大八木社長が話していた通り、家賃設定には常に気を配らなければならぬ。日之出不

なかなかな決まらないので、16万9000円に落としました。これでもまだ高いほうで空室が続いていいます。差別化戦略としては、海沿いエリアの場合、ペット可物件が根強い人気を持つ。辻堂駅からバス9分、降りてからさらに徒歩6分の2LDK8戸が満室を維持しているという。家賃9万円のペ

ット共生物件だ。日之出不動産はペット共生物件を他に管理しており、いずれもほぼ満室を実現している。

植村店長によると、「周辺で、分譲に住んでいる人の多くがペットを飼っているんですよ。海で散歩をすることそのものが湘南ライフとして定着していますし、何より、周辺はペット病院、ペットサロン

が充実しています。飼い主にとって利便性の高いエリアでもあるんです。また、犬以外に、臭いとしつめの問題で敬遠されがちな猫も、賃貸で飼う人が多いのだとか。植村店長は、「辻堂駅前のテラスモール付近の物件であれば家賃帯はあまり気にする必要はないと思っています。新婚層が増えている分、月18万円クラスでも満室を維持しているマンションを10棟ほど知っています」と話した。

が、「藤沢市の人気は、ブランドイメージが先行している」と言う。外から見る華やかな印象とは裏腹に、成約競争の激化など、キレイごとでは片付かない問題が内在しているのは事実だろう。

とはいえ、「湘南C-X」「スマートタウン」などの都市計画は積極的に展開されており、新駅構想も複数進む。むしろ、今後の湘南ブランドのイメージや同地区の賃貸市場を盛り上げる材料は豊富という声も。実際、湘南台の廣田裕司オーナーは「藤沢市はまだまだ恵まれているほうですよ」と話す。だが、街づくりや新駅はあくまで他力。管理会社や家主にもブランド力を向上していく努力が必要ではないだろうか。

MAEDA YASUYUKI 法律事務所

弁護士 前田 康行
Maeda Yasuyuki

〒231-0011 神奈川県横浜市中区太田町4-55 横浜馬車道ビル8階
Tel 045-640-4710 Fax 045-640-4730 E-mail info@maedalo.jp

新築デザイナーズアパートメントハウス (ユナイトステージ)

株式会社 ユナイト

代表取締役 山田 秀樹

〒221-0076 横浜市神奈川区白幡町8-4
Tel 045-402-6633 Fax 045-402-6636
http://www.unite-corp.com 水曜定休

— 原状回復に新しい風を —

株式会社 キャンズ

代表取締役 飯田 龍也

〒220-0061 神奈川県横浜市西区久保町36-2
Tel 045-315-2778 Fax 045-315-2776
http://www.cans.co.jp

【週刊 全国賃貸住宅新聞】

業界の最新ニュースやトレンド、今後の市場動向がわかる専門紙

買う時代から借りる時代へ「週刊全国賃貸住宅新聞」は、資産価値から利用価値へというこの住宅市場の構造変化にいち早く注目。アパート経営・賃貸管理の専門紙として1989年に創刊されました。以来、急ピッチで成長を遂げるマーケットの中で羅針盤の役割を果たし、全国のアパート・マンションオーナーや管理・仲介会社さらには建設会社や税理士事務所などからも圧倒的な支持を得ています。

お申し込み 03-3543-6761

●発行形態/週刊(毎週月曜日) 定期購読タブロイド版 32ページ ●購読料/年間1万7000円(税込)

イベント

シー・エフ・ネット

シー・エフ・ネット(神奈川県鎌倉市)は10月18日(土)、地主を対象としたセミナー「相続対策の心と名に」を開催する。講師はCJM 小林雅裕氏。場所は同社鎌倉本店(神奈川県鎌倉市)。時間は16時~17時30分。参加費は無料。定員は24人。

物件の購入は、仲介手数料を見込める不動産会社はもちろん、多額の融資を行える銀行にとっても魅力的な案件。正しい知識がないために間違った購入をしてしまわないために、資産規模や相続税評価、物件の収支、相続人の数などを勘案した判断基準を提示する。講師はCJM 小林雅裕氏。場所は同社鎌倉本店(神奈川県鎌倉市)。時間は16時~17時30分。参加費は無料。定員は24人。

パナホーム

パナホーム神奈川支社(神奈川県横浜市)は、大容量太陽光発電システムを搭載した2LDK賃貸モデルルームを公開している。コンパクトな建物で10kw超の太陽光を搭載できる屋根形状で、戸建て感覚の重ね建ての賃貸住宅だ。場所は横浜市緑区鴨居4丁目。完全予約制。

湘南村岡不動産株式会社

あたらしいまち「ハナミズキ」誕生

代表取締役 早坂 浩治

〒251-0016 神奈川県藤沢市弥勒寺2-5-7/ハナミズキ棟1号室
TEL 0466-53-7181 FAX 0466-53-7185
http://www.shonan-muraoka.co.jp

さがみ協同開発株式会社

土地活用のご相談は、任せて安心 JAグループへ!

本社 〒252-0804 藤沢市湘南台5-4-17
TEL 0466-45-4121 FAX 0466-45-5225
営業所 茅ヶ崎・寒川・綾瀬・大和・鎌倉・座間・海老名
http://www.ja-home.net/

株式会社 ユーミー管理

代表取締役 矢野 孝介

〒251-0052 神奈川県藤沢市藤沢223-2 藤沢ビルI 7階
TEL 0466-86-7742 FAX 0466-86-7749
http://www.you-me-kanri.co.jp

株式会社 小浜土地建物

代表取締役社長 大八木 信義

〒253-0021 神奈川県茅ヶ崎市浜竹3-3-37 辻堂駅西口
TEL 0467-89-2622 FAX 0467-89-2621
0120-89-2622
http://www.kohama.jp

— 原状回復に新しい風を —

株式会社 キャンズ

代表取締役 飯田 龍也

〒220-0061 神奈川県横浜市西区久保町36-2
Tel 045-315-2778 Fax 045-315-2776
http://www.cans.co.jp

【週刊 全国賃貸住宅新聞】

業界の最新ニュースやトレンド、今後の市場動向がわかる専門紙

買う時代から借りる時代へ「週刊全国賃貸住宅新聞」は、資産価値から利用価値へというこの住宅市場の構造変化にいち早く注目。アパート経営・賃貸管理の専門紙として1989年に創刊されました。以来、急ピッチで成長を遂げるマーケットの中で羅針盤の役割を果たし、全国のアパート・マンションオーナーや管理・仲介会社さらには建設会社や税理士事務所などからも圧倒的な支持を得ています。

お申し込み 03-3543-6761

●発行形態/週刊(毎週月曜日) 定期購読タブロイド版 32ページ ●購読料/年間1万7000円(税込)