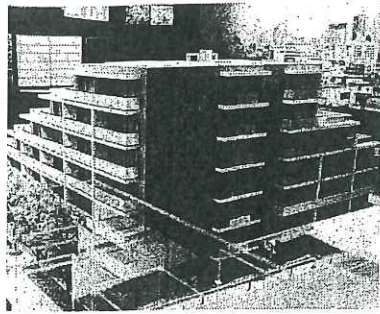




地 土 日

「ハウス品川戸越」販売好調 駅近でも閑静な立地に評価

日本土地建物が東京都品川区で建設中の「ハウス品川戸越」（全47戸）の販売が順調だ。住戸面積70〜80㎡台のファミリー向け分譲マンション。第1期として25戸を売り出したところ、地元品川区居住者を中心に、すぐに全戸に申し込みが入った。物件は東武東上線の戸越

商店街パルクが徒歩10分圏内となっている。そうした利便性の高さ、大通りから1本入った静かな立地が評価された。第1期の販売価格は758万〜1億598万円、平均坪単価は368万円だった。敷地面積は約584坪。同社がCRE戦略支援の一環として一般事業法人のニーズに応えて取得し、事業化した。竣工は20年4月の予定だ。建物は、南西向きと南東向き、2棟構成で、全戸1戸

即座に自社の広告図面に 中小事業者向け新サービス

オープンルーム

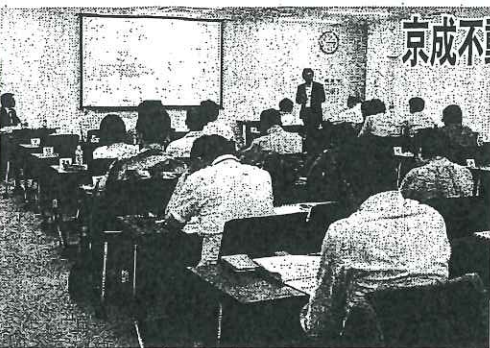
不動産テック・カンパニーのオープンルーム（東京・渋谷、田沼豊寿社長）は8月から、ロビーに設置されたモニターで、

は約3年前に住宅ブランド「ハウス」シリーズを立ち上げた。マンションでは今回がシリーズ7棟目となる。置き換えれば、即座に自社の広告図面となるので、それを顧客のメールやスマホにワンクリックで送信することができ、わざわざプリントしてスキャンする手間が省ける。一度読み込んだ物件情報はデータベース化されるので、キーワードで検索すれば必要な情報をいつでも引き出すことができる。利用料金は月額1980円の定額制。無料トライアル



「信託を活用してスムーズな事業承継を」。京成不動産（東京都葛飾区）はこのほど、千葉県船橋市で「事業承継信託を学ぶ」と題したセミナーを開いた。同社は、自宅など財産の管理・承継方法である「家族信託」のコンサルティング実績が豊富。その信託組成ノウハウを応用して中小企業向けに事業承継コンサルも行っている。当日は、経営者ら約20人が参加。同社資産活用サポート担当の田村豊氏が、「事業承継には、上場やM&Aなどいくつかの選択肢があり、事業承継信託はその一つ」と述べた上で、事業承継信託の方法やメリットなどを説明した。

事業承継にも「信託」 「経営」と「資産」の分離で



京成不動産、家族信託の実績生かす

長」と「資産（株式配当等を得る権利）」に分離すること。それにより、経営の承継と、資産の承継を別々のタイミングで行うことが可能となる。つまり、これまでの事業承継はその2つをセットで行うことが前提となっていたため、「経営を任せられる後継者が育っていない」「後継者は育ったが、資産（自社株）の評価が高いまま後継者に株を移すと税負担が大きい」などそのどちらかに課題があると、事業承継を先送りせざるを得なかった。その点、「経営」と「資産」が分離可能な信託スキームならば、「それぞれ状況が整ったタイミングで承継を実行できることが最大のメリット」（田村氏）となる。

その他、創業者一族が経営する会社など株主が複数いる場合には、相続等をきっかけに株主（議決権）が分散するリスクがあるが、そうした際にも信託スキームで受託者を法人とすることで、リスク回避が可能となる方法も紹介した。

トータルブレインの マンション 最前線

活発な再開発、相場上昇率の違いは？

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「再開発が周辺マーケットに与える価値」と題したレポートをまとめた。現在、首都圏では再開発が活発に行われ、そうしたエリアでは利便性やイメージ向上により市場相場が大幅に上

昇している。ただ、その上昇率は、エリアや駅によって差が見られる。今回レポートでは、エリア（城南・城西・城東・城北・都下・神奈川・埼玉）ごとにピックアップした再開発事例をもとに、その要因を探った。

各エリアにおいて、再開発のあった駅の上昇率と周辺（例えば城南4区平均など）の上昇率を比較した。上昇率とはいずれも駅徒歩9分圏における00〜04年〜15〜19年の変化のこと。全体としては、再開発のあった駅の平均上昇率は70%で、周辺の平均上昇率は45%。よりも25%程度プラスで市場相場が上昇していることが分かった。

個別に見ていくと、周辺よりも大幅に上昇していた

駅として、その差は45〜50%、川崎（川崎駅）は、川崎駅がある。では、30

狙い目は城東・城北のターミナル駅