



アルファヴォイス倶楽部

VOL.153

2008.9

発行責任者：アルファヴォイスコンサルティング株式会社 代表取締役 野村 敬一
〒102-0074 東京都千代田区九段南4-7-10 TEL: 03-5215-8711

《INDEX》

1. 『戸建賃貸による市場拡大戦略』（1）
～地域密着型建設業の地域深耕作戦～
代表取締役 野村 敬一
2. 川田竹也先生の土地活用営業のための知識
ワンポイントアドバイス ～相続税が変わる～
コンサルタント 川田 竹也

『戸建賃貸による市場拡大戦略』（1）

～地域密着型建設業の地域深耕作戦～

代表取締役 野村 敬一

【賃貸住宅市場の変化】

建設市場全体が厳しくなっている。厳しくなったからと言って手をこまねいているわけにはいかない。

今、大切なことは市場戦略を冷静に再構築することであろう。受注を向上させる為には、営業力を強化することが不可欠であるが、経営者は市場を冷静に分析し、戦略展開を考える責任がある。営業を叱咤激励するだけでは如何ともしがたい市場の変化が、急速に起きているのである。市場戦略と営業力という戦術強化を同一次元でとらえては間違いが起こる。どんなに営業力を強化しても市場戦略を間違えたときは悲劇が起こるのである。

賃貸住宅市場を見ると、RC賃貸マンション市場とアパート市場も急激な市場変化が起きている。全国的に見ても受注棟数は減少傾向にある。その要因はいくつか挙げられる。

最大の要因は市場条件にあった優良土地の減少と大型投資に対する顧客心理の変

化、金融情勢の変化であろう。

とりわけ RC 賃貸マンションは 250 坪以上の土地をターゲットとし、かつ一件あたりの投資額が 1 億円前後になる。全国的にみれば、まだこれらの市場は存在することも確かである。しかしながら銀行融資の条件の厳しさもあいまって、受注環境は難しいのが現状である。

地主の囲い込みを重点に営業展開している企業では、数年間、同じエリアを同じ営業部隊で継続的に訪問活動を実施すると、地域に対する情報が蓄積され、顧客情報も増大してくる。このことは強みにもなる反面、顧客に対する既成概念となり、新たな顧客発掘が減少してくる。このようなケースでは、時期とタイミングを逃さず継続的顧客管理が必要とされるが、営業意識は拡大指向が減少してくる。初めて開拓した地域とは違い、営業には市場に対する閉塞感が出てくるのである。エリアマーケティングにおける、営業部隊の市場閉塞感をもっとも怖いのである。人事異動等により営業の活性化が必要であるが、地域密着型の建設業では人事戦略もままならない。

マーケティング戦略において市場拡大が一つのキーワードである。この市場拡大の原則から次なる戦略はエリアを拡大するか、地域の深耕を図るしか方法はない。エリア拡大は簡単にできないのが地方建設業の宿命である。となると営業部隊を活性化し、受注を拡大するためには地域深耕作戦による市場拡大を取る以外に策はみあたらない。

賃貸住宅が建築可能な遊休土地の大きさ別に市場を分析する必要がある。

【土地と市場を分類して戦略を構築する】

地域深耕作戦を取るためには、遊休土地の市場分析が必要になる。土地の大きさと市場環境で土地を分類し、市場条件と土地の大きさによってマッチングさせる商品を提供していくのである。

市場環境は大きく言えば、住居系と商業系に二分できる。土地情報を蓄積し地主を囲い込みする場合、住居系と商業系では囲い込みの定義が若干異なる。**住居系であるならば『具体的建物の事業提案』**であり、**商業系であるならば『市場環境調査と土地の診断』**が囲い込み戦略の基本行動である。

土地の大きさ分類は、住居系ならば 250 坪～300 坪が RC 賃貸マンション市場（投資額大）、150 坪～250 坪が二階建て木造・プレハブアパート市場（中規模投資額であるが競争が激しい）ということになる。しかしながらよく市場を見渡すと 50 坪～100 坪の宅地に対する土地活用商品がまだ不足している。遊休土地の分布割合で見ると 50 坪～100 坪の未利用宅地は市場の 60%位を占めている未開拓の市場である。もともとこの規模の市場は戸建住宅用地であることが多い。賃貸住宅用地としては見過ごされてきた市場である。

市場の半分以上占めている 100 坪前後の土地にターゲットを絞った商品戦略（戸建賃貸住宅）を構築し市場を拡大する必要がある。

土地の規模	市場分類	商品	件数割合	主たる地目
60 坪～150 坪	第一市場	戸建賃貸 (2～3 棟)	60%	宅地
150 坪～250 坪	第二市場	2 階建木造・プレハブ (4～8 戸)	30%	宅地・農地
250 坪～	第三市場	RC 賃貸マンション (9～12 戸)	20%	農地

【戸建賃貸住宅の入居者を分析する】

戸建賃貸住宅で全国トップクラスの受注（年間 120 棟）をあげている徳島市の株式会社スズケン&コミュニケーションの戸建賃貸住宅の入居者分析が参考になるので紹介する。この一年間に完成し入居した 64 棟の入居者分析である。データから読み取れる特長のみを挙げた。地方都市のデータであるので地方建設業の皆さんには参考になるであろう。

・家賃はいくらまで可能か？

3LDK72 m²タイプを標準的なタイプとして発売しているが、完成当初、家賃相場が不明であった為不動産屋と相談したが 8 万前後の相場しか提示されなかった。それでは利回りが悪いので自分たちで家賃を決めた（スズケン&コミュニケーション 鈴江専務談）そうである。結果として 9 万円から 13 万円にしたところ、ほぼ完成と同時に満室になったのである。60 m²前後の RC 賃貸マンションで 8 万前後の家賃相場である地域だから、家賃総額は 2～3 割は家賃が高くしても入居はあるということになる。もっとも m²単価で見れば 1500 円/m²ならば広さおよび一戸建を考慮すれば、鈴江専務の家賃設定は理にかなっているのであろう。要するに、良質なデザイナーズ戸建賃貸住宅の供給がないから家賃相場が形成されていないのである。

・家賃補助世帯が 8 割を占める

地方都市としては、家賃総額が今までの相場より高い。しかしながら入居者の分析から、特殊な現象が見られた。なんと 8 割近い入居者が、家賃補助があるか、法人契約なのである。地方都市でも家賃の上限を 2～3 割超えた入居者層は一定の割合で確実に存在することの証明である。



(株)スズケン&コミュニケーション 新商品

・公務員と医療関係者で 6 割を占める (RC 賃貸マンションよりもワンランク上の賃貸族)

入居者は 30 歳代、家族 3 人が主である。さらに職業を調べると、公務員や医療関係者が 6 割近くを占めていることも特徴的である。さらに総合病院の近くは家賃も高く医師が多い。年収も一般の賃貸マンション入居者より平均して高い。また県外からの転勤族の入居者多いことも特徴的である。

(次回へ続く)

川田竹也先生の土地活用営業のための知識

ワンポイントアドバイス

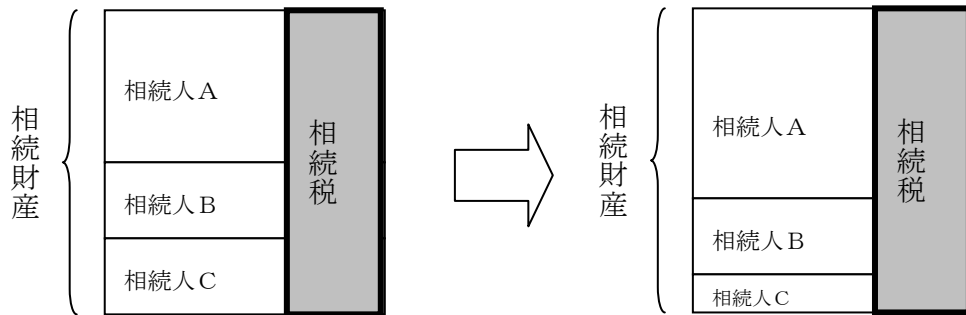
コンサルタント 川田 竹也

相続税が変わる

50年ぶりに相続税の仕組みが見直されます。相続税の課税方式が「法定相続分課税方式」から「遺産取得課税方式」に変わります。今回は2つの課税方式の違いについて解説します。

■法定相続分課税方式

現在の相続税の課税方式です。相続税の計算は、法定相続分で相続財産を分けたと仮定して相続税の総額を算出し、その相続税の総額を実際の相続財産の取得割合に応じて案分します。家族全体の相続税として計算するため、相続人がどのような遺産分割をしても相続税の総額は一定になります。



ステップ1

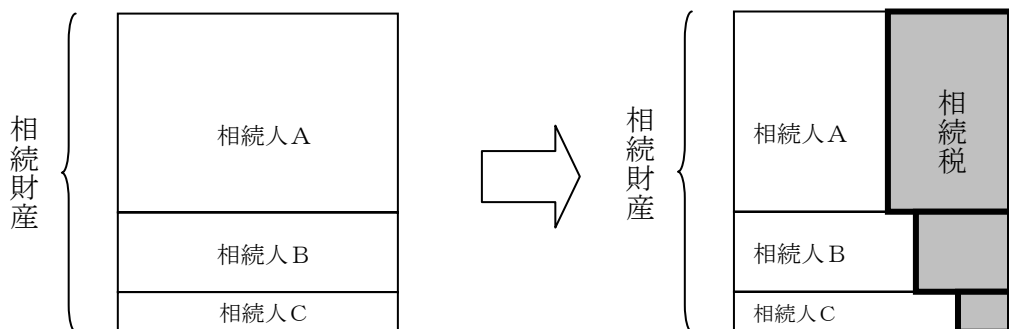
相続財産を法定相続分で分けたと仮定して相続税総額を計算する

ステップ2

相続税総額を実際の取得割合で案分する
※配偶者の税額軽減は考慮していません

■遺産取得課税方式

新たに導入を検討している相続税の課税方式です。この課税方式はドイツやフランスが採用しており、相続人ごとに取得した財産に応じて相続税を計算します。個人単位で相続税を計算し、相続財産の取得割合により相続税の総額は変わります。



相続財産の取得割合が決まる【課税方式を改正する理由】

取得割合に応じて各相続人の相続税を計算する
※配偶者の税額軽減は考慮していません

〔理由1〕 相続税の納税額を増やす

近年の地価下落の影響や世代交代による遺産分割の進行に伴い、年間死亡者のうち相続税がかかる割合が4%程度まで下がっています。以前は5%以上が相続税の納税者だったため、相続税の納税額の増額を狙ったものと思われます。

税率や基礎控除額を同じ条件で相続税を計算すると、法定相続分課税方式と比べて、遺産取得課税方式の方が相続税額は高くなります。

※法定相続分課税方式と、遺産取得課税方式の相続税の比較をホームページにて掲載していますので参照下さい。

〔理由2〕 法定相続分課税方式の問題点を改善する

法定相続分課税方式で指摘されていた問題点が、遺産取得課税方式で改善することができます。

◆小規模宅地等の特例などの減額措置が、相続財産全体の評価額を減額するため、相続人全員に相続税の軽減効果が発生した。

※相増税納税者には良い事と思いますが、政府は良いことと思わないようです。



小規模宅地等の特例などの減額措置は、その対象財産を相続した者のみ相続税の軽減効果が発生する。

◆相続税の申告が相続人全員の共同責任なので、1人の相続人が相続税を滞納すると他の相続人にも追徴課税の責任が発生した。



各相続人が個別に相続税の申告をするので、1人の相続人が滞納しても他の相続人に追徴課税は発生しない。

◆相続した財産が同じ額でも、法定相続人の人数によって納税額が違って不公平が生じた。



相続財産が同じ額なら、法定相続人の人数に関係なく納税額は同じになる。

遺産取得課税方式の導入時期や税率、基礎控除額は現在未定ですが、政府は平成21年からの導入を検討しています。また基礎控除額を引き下げる動きも出ています。

今までは相続税がかからなかった顧客が、相続税対策を必要とすることも考えられます。相続税の改正に合わせて相続税対策を顧客へアドバイスしてください。

□法定相続分課税方式と遺産取得課税方式の相続税の比較はホームページまで

<http://www.alpha-vc.co.jp>

掲載内容・公開セミナーについてのご質問・ご意見、また、アルファヴォイス倶楽部のメール配信をご希望の方はご連絡下さい。 info@alpha-vc.co.jp または FAX03-5215-8717