

地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌



ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

# よもやま情報

6月号



発行日2013年6月

## 今月のトピックス



## 海外の不動産投資 フィリピン・セブ島

都市圏人口250万人。  
マニラに次ぐフィリピン第2の大都市



フィリピンは、いま経済絶好調。かつては政情不安定が続き、「アジアの病人」と呼ばれていたのが、今では信じられないほど、安定した経済成長を続けています。人口増加、旺盛な個人消費、中国からの製造業移転、高い英語力を生かしたIT、BPOサービス業が隆盛を極めているのを背景に、欧米の大手格付け機関が、フィリピン国債の格付けを投資適格に相次いで引き上げるなど、国際的にも注目が高まっています。

そのフィリピンにおいて、日本人の不動産投資先としてポピュラーなのが「首都マニラ」（特に都心のマカティ地区）、そして「セブ島」です。

セブは、「都会」と「リゾート」、2つの特色を兼ね備えた魅力あふれる投資先です。

言い換えれば、「都会で稼ぐ醍醐味」と、「ビーチでリラックスする喜び」を、両方味わえる、東南アジアでも希有な都市なのです。つまり、純粋な投資先としても優れている上に、移住先、ロングステイ先としても優れています。

セブで、近代的なコンドミニアム建設が本格化したのが2009年頃。それ以来、建設ラッシュが続いています。この都市で、不動産投資に適したエリアは、大きく分けて3つあります。

①セブ市街地：ITパーク、ビジネスパーク、旧市街地（オスメニヤ・サークル）など

セブ都市圏の中心にあり、オフィスと商業施設が豊富。現時点でも法人、個人の賃貸需要が大きいエリア。

### ②SRP新開発エリア

セブ市内南方の埋め立て地に広がる、大規模な都市開発が行われているエリア。将来的には大化けする可能性あり。

### ③マクタン島のビーチリゾートエリア

セブ市から橋一本隔てて隣接する「マクタン島」東岸に広がる、一流ホテルが連なるリゾートエリア。ロングステイヤーに人気。どの地区もそれぞれ魅力があり、経済好調を背景に、今は「どこを買っても値上がりする」状況ですが、貸すなら賃貸需要の大きい「セブ市内」が優れています。

特に「PEZA企業」とよばれる、外資大手企業が入居する建物であれば、米国人や日本人の駐在員に貸せる分、地元フィリピン人に貸すより高い賃料と、高い利回り（クロスで12~15%）が期待できるようです。そのような物件は、「ITパーク」、「ビジネスパーク」に多く存在します。

また、リゾートエリアの物件も、投資案件として、魅力的です。リゾートエリアの宿命として、通年の賃貸需要が期待しにくいですが、ホテル経営も兼ねた物件であれば、「8%利回り保証」をつけるところもあります。

目下、建設ラッシュのセブですが、あと5年もすれば建物も供給過剰になり、選別・淘汰が始まるでしょうから、立地やデザイン面で、際立った差別化要因のある物件を選ぶのがおすすめです。

セブには国際空港もあり、東京や大阪から直通便が就航し、片道4~5時間で行ける、その近さも大きな魅力といえます。

# 男性はネット・女性は浴室設備が人気

■人気設備ランキング (2013年)

	総合	支持率	男性	支持率	女性	支持率
1位	エアコン	87%	1位	85%	1位	89%
2位	追い焚き機能付きの風呂	76%	3位	69%	2位	81%
3位	高速インターネットの接続設備	74%	2位	77%	7位	71%
4位	TVモニター付きインターフォン	71%	7位	60%	3位	81%
5位	断熱サッシの窓	68%	4位	66%	8位	70%
6位	保温機能に優れた浴槽	66%	8位	58%	5位	72%
7位	節水型のトイレ	65%	11位	56%	4位	72%
8位	オートロック	65%	12位	56%	6位	72%
9位	宅配ボックス	65%	6位	61%	10位	68%
10位	防犯カメラ	64%	13位	56%	9位	70%

※リクルート住まいカンパニー調べ(2013年3月)

## マーケット

### レポート

賃貸住宅の建て替えや改修の際の設備選定の材料として、設備ランキングは不滅の人気調査だ。今回は、2013年3月に調査した最新ランキングを、総合と男女別で紹介したい。

まず新しい傾向として「住んでからのランニングコスト」を意識するユーザが増えたことが挙げられる。例えば、5位の「断熱サッシ」、6位の「保温浴槽」、7位の「節水トイレ」などは、震災以降の節電意識の高まりや、原発停止に伴う電気料金の値上げなどが設備選択にも影響を与えているものと考えられる。

男性のニーズの特徴をみると「高速インターネットの接続設備」と「宅配ボックス」の支持率が高い。ネットで購入する際の利便設備を重視する傾向が見える。女性はどうだろうか。特徴的なのは「追い焚き機能付きの風呂」、「保温浴槽」、「TVモニター付きインターフォン」、「オートロック」の支持率が高い点。主に、バスルームとセキュリティに対するニーズが高いことがうかがえる。

今回紹介したものは、女性単身者向けの賃貸住宅や、明らかに男性向けの立地の賃貸住宅などには参考になるはずだが、ふたり暮らし、ファミリーの場合はどうすればよいのか？ その場合は住居の決定権の8割が女性であることから、女性ニーズに合わせるのが正解といえるだろう。





不動産賃貸借において、不幸にも、賃借人が亡くなってしまふことがあります。当事務所でも、「賃借人が亡くなり、滞納賃料を誰に請求してよいのか分からない。とりあえず、賃借人の子に支払いを求めたところ、相続放棄をする予定であるから支払わないと言われてしまった」といった相談を受けることがあります。



陥っていることが多いです。そうした場合、子は、親の債

納賃料を請求することができませんようになります。もっとも、賃借人の子が相続放棄しているようなケースでは、母親も同様に相続放棄をすることが多いでしょう。母親が相続放棄をした場合には、子が相続放棄したときと同様、母親は初めから相続人にならなかつたものと扱われ、賃借人は、第3順位の相

## 高齢入居者には連帯保証人つけ 死亡時の滞納分回収を円滑化

賃借人が亡くなった場合、賃借人は、滞納賃料を誰に請求すればよいでしょうか。ここでは、賃借人の親族として、子、母親、兄の計3名がいるケースで考えてみたいと思います。

この場合、第1順位の相続人は子になりますから、まず、子に滞納賃料を請求することになります。しかし、賃料を滞納するような賃借人は、ほかに借金があり債務超過に

務を相続したくないと考えるのが通常でありますから、相続を放棄します。

相続放棄をすると、その相続に関しては初めから相続人にならなかつたものとして扱われます。したがって、賃借人は、賃借人の子に対し、滞納賃料を請求することができなくなる一方、第2順位の相続人である賃借人の母親に滞

続人である賃借人の兄に滞納賃料を請求することになります。

しかし、賃借人の兄も相続放棄をすることも考えられます。

特に高齢の方が賃借人となるような場合に、気をつけるべきことは2つあります。1つは、賃貸借契約締結時に賃借人の相続人を把握してお

き、賃貸借契約期間中に賃借人が亡くなってしまったときに滞納賃料を誰に請求できるのかあらかじめ知っておくことです。

しかし、相続人が相続放棄をすることも考えられますし、相続放棄が行われる度に次順位の相続人に滞納賃料を請求するのは手間と時間がかかるうえ、相続人となりうる者が全員相続放棄してしまうことも考えられます。

したがって、2つ目に気をつけるべきこととして、必ず連帯保証人をつけて、賃借人が万が一亡くなってしまったときに賃料の回収がスムーズにできるようにしておくことが挙げられます。連帯保証人をつけておけば、相続を気にせず連帯保証人に請求することができます。日本が本格的な高齢化社会を迎え、賃借人が高齢のケースも増えていることから注意が必要です。



## = 日本の気候 =

暑いですが…

日本は稀な気候風土です。

1年のうちで、こんなに温度差があり、あらゆる自然の脅威にされされている国ってあるのかな。

日本人の順応性、忍耐力はこの気候風土のおかげだと、思いました。

ヨーロッパ中央から上は、真夏でも冷えちゃうこともあるので長袖は必要。

日本のように暑くなることないし、まるで避暑地。

冬は寒いけど、日本も寒い。

さらにあちらはセントラルヒーティング万全なので建物内は暖かく、とても快適。

冬でもTシャツ、夏でもジャケット。衣更えなし。

LONDON から移住して来たファミリーのイギリス人のご主人さん、この暑さに

『Unbelievable !!』 信じられん暑さ！ と言っていました。

「まだ6月だよ。7.8.9月なんてこんなもんじゃないよ〜!」と私。

真冬に引っ越してきた時、ガチガチ歯を鳴らして

『寒〜い！ 早く夏になれッ』と言っていました

まさに日本の四季の洗礼です。



留学先の学校で『厳しい自然』というテーマの授業がありました。

テキストの中に 【猛暑】 【台風】 【ヒョウ】

【雷】 【竜巻】 【大雪】 【地震】

危険な自然現象の写真が並んでいました。

他の国のクラスメートたちは、これらのいくつかをあげていたけど、

『日本は、全部あてはまるよ』と私。

先生もクラスメートもびっくりして

『日本ってマジ危険じゃん!』

なんて言われました。



そんなこと考えたことなかったけど、


日本は素晴らしい四季があるけど、実は多くの危険な自然もあったんですね。

今年の夏は、いつも以上に暑さを感じそうです。




## 恋愛成就のワイルdstロベリーが・・・(・\_・;)



先日のブログで、娘の  ワイルdstロベリーの  芽が やっと出たことを書かせていただきましたが・・・


今朝、昨日まであった  芽が見当たりません！！  
やばい・・・娘が起きてくる前になんとかしてあげたい・・・  
・・・が、どうすることも出来ません。■  
とりあえず・・・私は気づかなかった事にしました。

娘が起きてきて・・・暫く気にも留めてなかったのに

「あ  芽をチェックしないと・・・」  
「あー！！芽がないじゃん！！母さんワイルdstロベリーが・・・■」  
「あ～・・・何か悪い事が起きるね・・・きつと・・・」

「そっそんな事ないよ！何粒か植えてるから、またきつと出るよ！」・・・と  
とりあえずの励ましの声を掛けましたが・・・

肥料を少し足して、虫よけのスプレーもしたので  
またまた  新しい芽が出てくるのを  祈ります。

※  ワイルdstロベリーを育てて実をつけると恋愛成就するとの事。

## 梅雨と体育祭



K村です



今年は早めの梅雨入りで、娘の体育祭が心配でしたが、全然大丈夫でした。  
空梅雨で、しかも台風が直撃と言われてましたが、東にそれて快晴になり猛暑日。  
雨も嫌ですが、猛暑も嫌ですね。体が付いていけなくて・・・■  
年のせいかしら・・・

娘の学校はマンモス校で、出る競技は3個。午前中が出番は終わりです。  
午後からは、帰っても良いはずですが、祖父・祖母と一緒に見に行ったので、  
頑張ってお弁当を作り、最後までいました。  
我が家だけではなく、結構、他の家庭でもおじいちゃん・おばあちゃんが見に来られていて、  
自分の高校生の頃を思い出すと、今とは全然違って、保護者やおじいちゃん・おばあちゃんが  
見に来ていたとしても、数人程度でした。  
今の子供たちが、羨ましいですね■

これからも声をかけて、一緒に応援をしていきたいですね。

## ホームメイドブログ



スタッフが綴る  
日常の悲喜こもごも



S頭です

## うれし楽しいチャリ

自転車通勤をはじめて4ヶ月。



瀬野みどり坂中街駅近くの自宅と会社の中野東間。

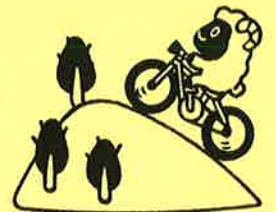
行きは下り坂10分。  
帰りは上りで35分。 M江です

みどり坂の入口の途中の坂までと  
所々の勾配のゆるい上り坂は  
こいであがります。

でも半分ぐらいは自転車を押しています。

そんな自転車にも慣れて  
大変とかしんどいとかも  
思うこともなくなって

のんびりと帰れてリラックスしてます。





## 社長の独り言



毎週水曜は定休日です。先日の水曜日、朝からポーとしていると、学校へ出かける準備でドタバタしている高校生の息子から「父さん！数Bが全然分からん！今日ヒマなら、「サルでも分かる数B」みたいな本があったら買って！」と言われました。確かにヒマだったので、屋前ぐらいいから数Bを求めて本屋へ…。数B・と言われても、実際、数Bとはなんなのか、よく分かりません。早速、本屋の参考書コーナーで数Bと書いてある本を手当たり次第に読んでみることに…。数列？ベクトル？確率分布？はつきり言うてよく分かりません。そうかーこのまゝで分からない私が読んである程度理解できるものだったら息子も分かるはずだ！と思う、いろいろと読んでいくと…。ありました！本題に入る前に必ずたとえ話が書いてあり、また、そのたとえ話が小学生に語りかけているような内容！イラストも満載！読んでみると30年前に習った「ベクトル」少し思い出したような気がします。た？これしかないと思えば紙を見てみると、本の名前が、「日本一分かりやすい数B」つまり、この参考書は日本一分かりやすいはずなので、これを読んで分からなかったら、数Bはあきらめろ！と、そのまま息子にも話し、本を手渡しました。そして一ヶ月ぐらいたったある日、「父さん、数Bがおもしろくなってきた」と数Bの先生のものまねを交えながら、うれしそうに話してきたので、「父さんが買ってきた本のおかげよ」などと、自慢げに息子にいいながらも、内心、数列？ベクトル？確率分布？がおもしろい？外見は身だしなみがイマイチの文系だが、意外に頭の中身は理数系？とにかく勉強がんばっているようです。

## 今月の一冊



## 金のなる木の育て方

著者 丸尾孝俊 出版社 東邦出版 1,050円



少年時代の作者は極貧生活を送り中学卒業で就職、20代後半で日本を脱出しバリ島へ移住。そこでもほぼ無一文になり、多くの失敗を繰り返しながら、今では31の会社、自宅30邸、東京ドーム約190個分の土地を所有し、47歳の今、日本では全く想像できないほどの大富豪に。

その彼が、苦勞しながら得た結論「人をないがしろにした社会には真の豊かさはあり得ない。金のなる木は自分ひとりでは育てることができない。人との縁が大きな金のなる木に育ててくれた」お金に惑わされず、豊かに人生を過ごすためのお金の話です。知ってたつもり、わかっているつもりを突かれたようです。今までの自分を反省～。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物  
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談  
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分をいただいただくこと」

〒739-0321  
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
E-mail homemate@nakano-ty.co.jp  
URL <http://www.nakano-ty.co.jp>

今月も読んでくれてありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

