

不動産業の

事業承継フランチャイズ化で

社会問題解決に取り組みたい！

【ユニバーサル・リアルティ株式会社】 セミナーで使用したレジュメおよび資料に関して、商業目的での複製をはじめ、SNS等での公開・無断転載派生物の作成など、私的利用の範囲を逸脱して使用することを禁じます。



ユニバーサル・リアルティ株式会社

代表取締役社長

玉岡 一央

Kazufumi Tamaoka



UNIVERSAL
REALTY
INC



UNIVERSAL
HOLDINGS



HAWAII
UNIVERSAL
HOLDINGS



不動産業の 抱える問題点

平成31年4月 社会資本整備審議会産業分科会不動産部会
「不動産業ビジョン2030」
～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～

より一部抜粋



働き手側の問題

1

資本金規模1,000万円未満の法人が、全体の64%

2

従業員10名未満の事業者数が全体の9割以上

3

従業員の高齢化が進展し、担い手の確保と事業承継が顕在化

社会情勢による問題①

1

少子高齢化と人口減少の進展

2

核家族化から単身世帯化へ

3

空き地・空き家等の遊休不動産
の増加・既存ストックの老朽化



社会情勢による問題②

4

新技術の活用・浸透（働き手の高齡化により、他業界より遅延）

5

働き方改革やグローバル化の進展による国際的な競争

6

インフラ整備の進展による国土構造の変化（MaaS・BaaS等）



社会情勢による問題③

7

地球環境問題の制約・国連の定めたSDGsへの世界的取り組み

8

健康志向の高まり。精神的・社会的にもゆとりある状況をつくる

9

自然災害の脅威。地球環境の変化に伴う気候変動



将来の具体的な 2つの問題



将来の問題①

新しい社会への対応が不安？

- ・不動産テックやDXへの対応
- ・Google、SNS等の広告変化
- ・SDG s に配慮した営業
- ・少子高齢、人口減少、単世帯化
- ・空き家空き家問題
- ・インボイス制度など法律変化 等



将来の問題②

事業承継とは？不安？

- ・高齢化（経営者も従業員も）
- ・会社を継げる人材が不在
- ・子供や親戚は、サラリーマン
- ・他社は商売敵で、繋がりが希薄
- ・信用商売の価値算定が難しい
- ・事業承継という言葉が浮かばない



経営者の インサイド①



①-1

新しい社会への対応

はじめませんか、帳簿書類の電子化！

- 文書保存の負担軽減を図る観点から、各税法で保存が義務づけられている帳簿書類は、一定の要件の下で、プリントアウトせずに、作成した電子データのまま保存することができます。
- この制度の適用を受けるためには、税務署長の事前承認が必要です。

対象となる帳簿は？

◆ 自分がコンピュータを使用して作成する帳簿

(例) 仕訳帳、総勘定元帳、経費帳、売上帳、仕入帳 など

※ 帳簿のうち一部のみを電子データによって保存することもできます。

(例：仕訳帳と総勘定元帳を電子データで保存し、他の帳簿は紙で保存する。)

※ 作成する過程で一部を手書きで記録するなど、一貫してコンピュータを使用して作成しない帳簿については、この制度の適用は受けられません。

対象となる書類は？

◆ 自分がコンピュータを使用して作成する決算関係書類

(例) 損益計算書、貸借対照表 など

◆ 自分がコンピュータを使用して作成して取引相手に交付する書類の写し

(例) 見積書、請求書、納品書、領収書 などの“控え”

申請書の様式や電子帳簿保存法のQ&Aについては、国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】に掲載されています。詳しくは、[国税庁 電子帳簿保存法](#)で検索



令和元年7月

事業者の方へ



消費税の
インボイス
制度

令和3年10月1日

登録申請 受付開始！

令和5年10月1日から「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」が導入されます。適格請求書発行事業者（登録事業者）のみが適格請求書（インボイス）を交付することができます。

登録申請手続は、e-Tax をご利用ください！！



- ☑ 「e-Taxソフト(WEB版)」, 「e-Taxソフト(S/P版)」をご利用いただくと質問に回答していくことで申請が可能
- ☑ e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能

※ 「登録通知」には、令和5年10月以降インボイスに記載が必要な「登録番号」を記載しており、期満止等の観点から電子データでの受領をお勧めしています。

個人事業者の方はスマートフォンからでも申請できます。
スマートフォンからの申請には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

●インボイス制度に関する一般的なご相談は、税務・インボイスコールセンターで受け付けております。
【専用ダイヤル】0120-205-553（無料）
【受付時間】9:00-17:00（土日祝除く）

インボイス制度について詳しくお知りになりたい方は、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>）の「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

「インボイス制度」
ってナニ？

■ 売手である登録事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります）。

■ 買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）である登録事業者から交付を受けたインボイスの保存⁽¹⁾等が必要となります。

(1) 買手は、自ら作成した仕入税額控除のうち、一定の事項（インボイスに記載が必要な事項）が記載された取引相手の確認を受けたものを保存することで、仕入税額控除の適用を受けることもできます。

「インボイス」
ってナニ？

売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。具体的には、発行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」及び「税率ごとに区分した消費税額等」の記載が追加されたものをいいます。

インボイスの記載事項

区分	税率	消費税額
区分1	10%	100円
区分2	8%	80円
区分3	5%	50円
区分4	0%	0円
区分5	10%	100円
区分6	8%	80円
区分7	5%	50円
区分8	0%	0円

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥ 領受の交付を受ける事業者の氏名又は名称

登録申請書の
郵送による
提出先

以下のインボイス制度に関する書類を郵送により提出される方は、次の宛先に送付してください。

- ・適格請求書発行事業者の登録申請書（国内事業者用・国外事業者用）
- ・適格請求書発行事業者登録簿の登録事項変更届出書
- ・適格請求書発行事業者の公表事項の公表（変更）届出書

インボイス登録センターの管轄等については、国税庁ホームページ「インボイス制度特設サイト」内の「申請手続」の「郵送による登録申請手続」をご覧ください。

※インボイス登録センターでは、インボイス制度に関する書類のみ受け付けています。



国税庁 法人番号 7000012050002

2021.7



①-2

新しい社会への対応

第4次産業革命（DX時代のリスキング）

「第4次産業革命により、数年で8000万件の仕事が消失する一方で9700万件の新たな仕事生まれる」

「新しい職業に就くために、あるいは、今の職業で必要とされるスキル的大幅な変化に適応するために、必要なスキルを獲得する／させること」

近年では、特にデジタル化と同時に生まれる新しい職業や、仕事の進め方が大幅に変わるであろう職業につくためのスキル習得を指すことが増えている



UNIVERSAL
HOLDINGS

①-3

新しい社会への対応

- ・新しいチャレンジに抵抗がある
- ・日々対応し続ける人材不在



→ **気軽に相談できる、営利
目的でない仲間がいたら**

経営者の インサイド②



②-1

大廃業時代の事業承継

中小企業・小規模事業者の事業承継は喫緊の課題

- 2025年までに、70歳(平均引退年齢)を超える中小企業・小規模事業者の経営者は約245万人となり、うち約半数の127万(日本企業全体の1/3)が後継者未定。
- 現状を放置すると、中小企業・小規模事業者廃業の急増により、2025年までの累計で約650万人の雇用、約22兆円のGDPが失われる可能性※。
- 第三者承継のニーズが顕在化する経営者は今後一気に増大する可能性。

M&A件数推移

- 我が国企業のM&Aの件数は増加傾向であり、(株)レコフデータの調べによると、2018年に3,850件と過去最高となっており、事業承継型のM&Aについても増加している。
- しかしながら、前述した後継者不在の事業者が127万者という母数に比べると、件数は限られることから売り手の一層の掘起しが必要。また、買い手においては、従前に比べ案件の吟味を厳しく行うようになったとの声もあり、売り手におけるM&A前の磨き上げが必要であると想定される。
- 上記の課題の解決には、M&Aの当事者である中小企業・小規模事業者及びM&A支援を行うプレイヤー双方に向けた働きかけが必要。

【出典】 中小企業庁「中小企業・小規模事業者におけるM&Aの現状と課題」より一部抜粋

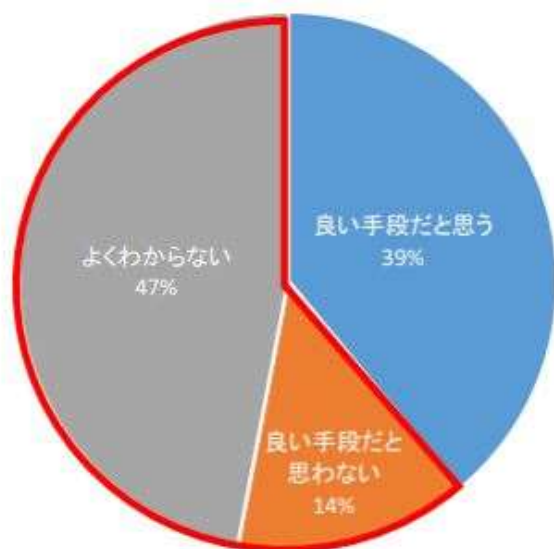


大廃業時代の事業承継

中小企業・小規模事業者におけるM&Aについて

- 中小企業・小規模事業者において、6割以上がM&Aについての共感が得られていないことが、M&Aが進まない原因の一端であると想定され、経営者のマインドを変えることが必要。
- 中小企業・小規模事業者向けのM&Aの手引きの整備や、中小企業・小規模事業者の経営者の背中を押せるような事例集の展開により、M&Aをポジティブに捉える気運の醸成が必要。

M&Aへのイメージについて



東京商工会議所「事業承継の実態に関するアンケート調査」

M&Aに対しての生声

＜コンサルティング業者＞

売り手の意思決定が課題。
売ることによって周りの人に何と言われるかわからないため、躊躇してしまう。経営者の判断材料として、具体的な成功事例の広報をすべき。

＜仲介業者＞

「第三者への会社売却は恥ずべき事」という意識が根強くある。「第三者承継は恥ずべきことではなく、むしろ、第三者が当該会社の価値を評価して買収するのだから、事業成功の証だ」と意識変革が成されるような公的PR、啓蒙活動の展開が必要。

【出典】中小企業庁「中小企業・小規模事業者におけるM&Aの現状と課題」より一部抜粋



UNIVERSAL
HOLDINGS

②-3

大廃業時代の事業承継

- ・事業承継は「恥ずべきこと」
- ・どうしていいかわからない？



→ **気軽に相談できる、営利
目的でない仲間がいたら**



問題を
解決していく
糸口は？



糸口①

◆地域で結び付きの場を作る

- ・営利団体の繋がりではなく、地域で、志し同じくする仲間が集まる。
- ・その仲間が、地域各種団体や関係法人などとの、連携や協業をする。
- ・地域の活性化により、街の人氣が増すと、更なる地域貢献に。



糸口②

◆ 相談できる場を作る

- ・ 不動産業専門の中立的場所

(営業目的のM&A業者などとは異なり、各専門家を繋ぐ場として)

- ・ 東京都、各自治体、商工会議所、金融機関、士業、宅建業界団体、などと連携をして機能する。



私たちが
ご提案する
不動産事業承継
システム

事業承継の問題解決には、



**SDGsが
必要
不可欠！**

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。
17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。



不動産業から
発信する

地域貢献

SDGs活動





HELLO CYCLING

【すべての人に滑らかな交通移動 × 武蔵野エリアから南北の移動を軽くする】

“HELLO CYCLING”は、シェアサイクリングを使った新しい交通インフラです。

武蔵野エリアの地域課題であった、南北への移動。

バスやタクシー、鉄道と連携して、これまでの交通インフラでは無し得なかった、新しいシェアサイクリングでの移動を不動産業だからこそ発信・実現します。これまで駐車場等の設置が出来なかった、狭小地や変形地、不整形地や駅から距離がある土地など、さまざまな課題を抱える地主様へ、遊休地の有効活用の一助となる環境に優しいサービスです。

いつでも予約して、好きな場所へ。

街乗りから観光まで、様々なシーンでご利用いただけます。誰も取り残さないサービスを、不動産業者として提案します。

- ・不動産オーナー様と繋がって、ステーションを拡充し、市民の利便を向上！
- ・自治体や地域企業、金融機関と協業し、新たな観光資源を開拓する♪



UNIVERSAL
HOLDINGS



COSOJI (こそーじ)

【清掃コストと無駄な移動の削減 × 武蔵野エリアで働きたいニーズを開発する】

マンション・アパートの共用部清掃等と、近所で働きたい方をマッチングするCOSOJIの活動を支援し、清掃費等のコストダウンと、武蔵野エリアを中心とした地域社会への貢献を積極的に行っています。不動産オーナー様は、これまで管理会社や清掃会社に依頼していた定期・スポットの清掃コストを「半額程度の経費削減」が可能になります。地域で働きたい皆様は、お散歩ついでに近所で少し働こう、保育園の送迎の合間に少し働こう、など短時間の仕事を探している方には、COSOJI のマッチングで、自由なスタイルで仕事が可能になります。ユニバーサルリアルティは、不動産業者だからできる「人が繋ぐ自由で快適なまちづくり」を提案します。



- ・不動産オーナー様と、地域でしか働けない事情のある方を、マッチングする！
- ・人との接点の、必要不要を、働き手の価値観で選択できる社会を提案♪



UNIVERSAL
HOLDINGS



ie
ICHIBA®

家いちば

【遊休不動産をお持ちではないですか？】

- ・相続をしたが、利用していない。
- ・毎年、固定資産税等だけが掛かっている。
- ・遠方のために、利活用の仕方が思い浮かばない。

ユニバーサルリアルティは、このようなお悩みの解決をお手伝いします。

ユニバーサルリアルティは、全国の遊休不動産を流動化して市場を大きく広げる「家いちば」のパートナー企業です。空き家問題の「救世主」「駆け込み寺」として口コミで認知が広がっています。古民家・海近・別荘地・商店・離島・広大・旅館・投資・ビル・商店など、日本全国の「負」動産。負から、有効活用していただける買い手さんへ引き継ぎます。

【ストーリーを引き継ぐ】

先祖代々の土地と建物。誰も住まなくなってもう何年にもなる。本当は手放したくないけど、遠くの田舎にあり目が届かなくどんどん朽ちていく。誰かに使ってもらえれば。そう思っても、過疎地の古い家を買う人なんかいるわけない。親戚も反対する。それでも売る決心をする。値段はいくらでもいい。いい人を買ってもらえれば。思い出のつまったこの家を大事にしてくれる人へ。

【不動産をもっと楽しく、自由に！】

従来の不動産売買では、「お金を払ってくれる人なら誰でもいい」「売ったらおしまい」という雰囲気がありました。しかし、本当のニーズはそうではありません。買う方だって同じ気持ち、相手を見て話しを進めたい。これぞ本来の日本人の心情に合った不動産売買のやり方であると信じています。ユニバーサルリアルティは、このようなお客様の思いを実現してまいります。



UNIVERSAL
HOLDINGS



吉祥寺から始めるSDGs 活動

【不要になった服を回収し、リサイクルされた素材から新たな服をつくる】×地域のつながりをつくる

住みたい街「吉祥寺」から発信するサステナブルな新しい地域の繋がり。ユニバーサルリアルティは、店舗・テナント・事務所の不動産仲介を通して、吉祥寺に商売に関わる人と利用する人との繋がりを「服」という身近な共通項からお手伝いします。服から服を作る BRING の回収活動に参加し、「思い出がいっぱい詰まった、けれど着られなくなった服」を、私たちの活動に賛同いただくお店さまの回収ボックスに、その思い出とともにご提供ください。その服はリサイクルされ、新しい服や様々な形で資源へ生まれ変わり、次の未来で新しい思い出を紡ぎます。



BRING SPOT を募集しています

参加資格

- ① 吉祥寺の街で事業をしていること
- ② 反社会的勢力等に該当しないこと
- ③ 風営法の許可または届出の対象となる事業ではないこと
- ④ 規定の参加要項を承諾ならびに遵守いただけること
- ⑤ ユニバーサルリアルティ株式会社と本件の契約締結をいただけること

服の回収について



BRING
服から服をつくる

ユニバーサルリアルティ
TEL: 0422-27-2501
FAX: 0422-21-1045
info@u-realty.jp

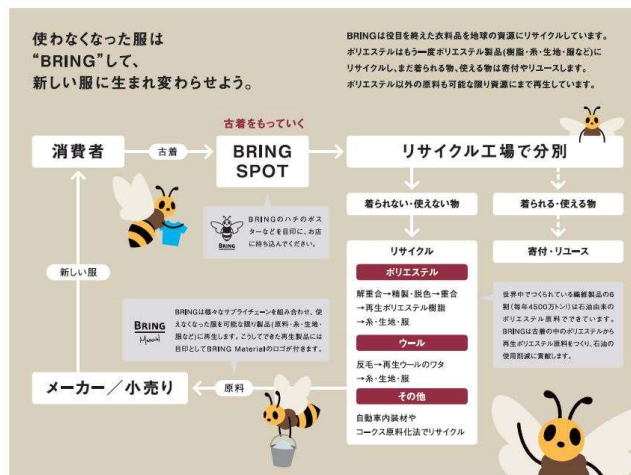
私たちユニバーサルリアルティ株式会社は、「持続可能な開発目標」
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS を支援しています。



BRING

【不要になった服を回収し、リサイクルされた素材から新たな服をつくる】×地域のつながりをつくる

住みたい街「吉祥寺」から発信するサステナブルな新しい地域の繋がり。ユニバーサルリアルティは、店舗・テナント・事務所の不動産仲介を通して、吉祥寺に商売に関わる人と利用する人との繋がりを「服」という身近な共通項からお手伝いします。服から服を作る BRING の回収活動に参加し、「思い出がいっぱい詰まった、けれど着られなくなった服」を、私たちの活動に賛同いただくお店さまの回収ボックスに、その思い出とともにご提供ください。その服はリサイクルされ、新しい服や様々な形で資源へ生まれ変わり、次の未来で新しい思い出を紡ぎます。



タンスに眠った洋服は、ハチのマークが目印のBRING SPOTにお持ちください。BRINGは役目を終えてしまった服を回収し、再生ポリエステル原料などにリサイクルしています。

服の回収にご参加ください

ユニバーサルリアルティの回収ルール

- ① 回収は事前予約をお願いします
- ② 下着や肌着、靴下は除く衣料品
- ③ 洗濯を終えている衣料品であること
- ④ そのBRING SPOTを1ヶ月以内に利用したレシートがあること
- ⑤ 当日スタッフの判断で回収をお断りする場合があります

回収場所のご案内



ユニバーサルリアルティ 株式会社
〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番2号B1F
代表: 0422-27-2501 info@u-realty.jp
FAX: 0422-21-1045 www.u-realty.jp



ユニバーサルリアルティウェブサイト



UNIVERSAL HOLDINGS

不動産業の事業承継フランチャイズ化で、社会問題解決に取り組みたい！ 玉岡 一央



サーフライダーファウンデーション

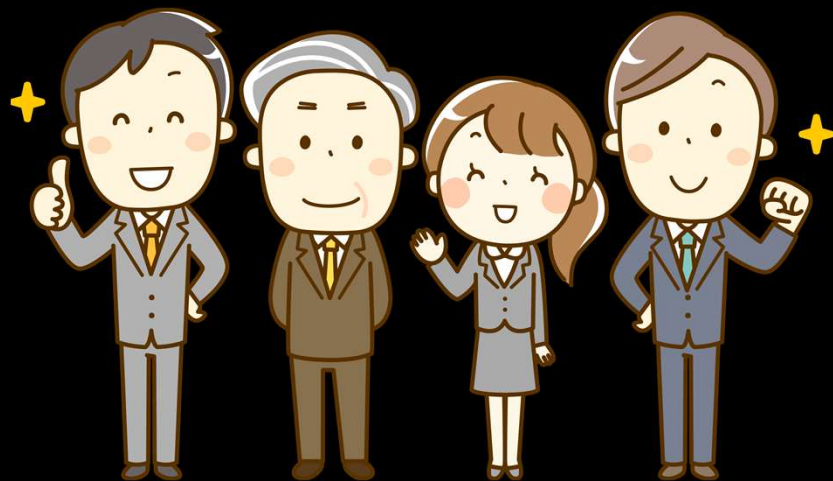
【海のない街 × 海を想像する × 不動産の未来を創造する】

サーフライダーファウンデーションとは、カリフォルニアのサーファー達が、自主的に始めたサーフポイントの水質調査活動。それがサーフライダーファウンデーションのルーツです。サーフライダーファウンデーションは、1984年にカリフォルニアで発足しました。日本では1993年から活動を開始、2011年に一般社団法人となりました。現在世界23ヶ国で活動、約25万人のメンバーがいる国際環境NGOです。海を守る・海をきれいにする・海の偉大さを伝える。これらのアクションで、日本の海岸環境の保護を目的として行動します。

吉祥寺の街には海はありませんが、井の頭公園には大きな池があります。池の東には、歌にもなった神田川の源流があります。また太宰治で有名な玉川上水も流れています。これらの河川はやがて東京湾へ流れ、太平洋へと繋がっていきます。ユニバーサルリアルティは、私たちの憩いや利便や商売が、この先どこへ繋がっていくかを想像することが大切だと考えます。不動産の未来とサーフィンを通じて、日本の海岸環境の保護に取り組むサーフライダーファウンデーションを支援しています。



地域貢献の
SDGs活動を広めな
がら、様々な**相談が**
できる機会・場を作る



SDGs活動を
付加価値とし
本業の実務にて



実務①

SDGs活動により、ポータルサイトに依存しない「自社ホームページ」

地図を見ながら物件を簡単に検索できます！

ユニバーサルリアルティ株式会社ウェブサイトのご案内

物件探しで重要な役割を担うのがウェブサイトです。シンプルなデザインを追求したユニバーサルリアルティのウェブサイトは、目的に合った不動産物件を、誰でも簡単に検索することができます。複雑な操作は一切なく、地図を見ながら直感的に、そして楽しみながら検索していただけます。デスクトップ、タブレット、そしてスマートフォンなど、幅広い閲覧環境でシームレスに機能します。物件検索に特化した弊社ウェブサイトには、オーナー様の大切な物件をぜひ掲載させてください。



ユニバーサルリアルティ
ウェブサイト



実務②

Youtube動画活用で、募集だけではない「退去時の原状回復」の一助

貸主様に大きなメリットがある YouTube 動画を取り入れてみませんか？

ユニバーサルリアルティ株式会社の YouTube 動画のご案内

ユニバーサルリアルティでご紹介している物件情報に欠かせないのが、ゆっくりと撮影した YouTube 動画です。最寄駅からの物件までの案内動画やお部屋の隅々までしっかりご覧いただける内覧動画まで、動画で見る時代に合ったサービスをご提供しています。

募集時のメリット

- 同じ部屋であっても美しい写真や映像は、見る人の心を惹きつけます。弊社では入居募集する物件の外観や室内の写真や映像にこだわり、正しく掲載することで他の物件との差別化を図ります。
- YouTube・Twitter・Instagram・Facebook など最先端のメディアを駆使して募集情報を拡散します。様々な SNS で継続的に広告することにより、国内にとどまることなく海外のお客様へも情報を届けることが可能です。スタートアップのお客様から老舗のお客様まで、幅広い顧客へ訴求することができます。
- 賃貸物件の場合、国土交通省が指定する「REINS（レインズ）」＝東日本不動産流通機構への掲載は義務化されていませんが、弊社では積極的に REINS に掲載し、他社様と協力し逸早くテナント様を見つけます。

退去時のメリット

- お部屋の傷や汚れなどの状況を動画で記録しておくことで、原状回復に関するトラブルを回避する大きなメリットがあります。
- 写真や動画を保持していることで、入居者様から退去予告が出た瞬間に次のテナントを募集することが可能となり、空室になる以前に成約する可能性が高まります。入居をご検討いただいている方にとっても、早い段階でご判断いただける「優しい広告」を提供できます。
- YouTube 動画は、URL を共有した関係者しか閲覧できない「限定公開」を利用します。データはサーバ上にありますので、オーナー様やテナント様は、PC やスマホからいつでも動画を閲覧していただけます。



YouTube



ユニバーサルリアルティ
YouTube チャンネル



UNIVERSAL
HOLDINGS

実務③

SNS各種の活用で、広告費用をSDGs活動へ投下し、好循環！



ユニバーサル・リアルティ株式
会社

@ur0422・不動産会社

+ ボタンを追加

ホーム グループ 求人 イベント その他 ▾

📣 宣伝する



Business Suiteで、FacebookページとInstagramアカウントをまとめて管理できます

[Business Suiteへ移動](#)



UNIVERSAL
HOLDINGS

不動産業の事業承継フランチャイズ化で、社会問題解決に取り組みたい！ 玉岡 一央

実務④

SNS各種の活用で、広告費用をSDGs活動へ投下し、好循環！



不動産業の事業承継フランチャイズ化で、社会問題解決に取り組みたい！ 玉岡 一央

実務⑤

SNS各種の活用で、広告費用をSDGs活動へ投下し、好循環！

← universal_realty_official
414 件のツイート

ホーム
話題を検索
通知
メッセージ
ブックマーク
リスト
プロフィール
もっと見る

ツイートする

universal_realty_official
@u_realty_inc

人気の中央線 井の頭線 吉祥寺の不動産仲介 店舗仲介 店舗探しはユニバーサル リアルティにお任せください。相続対策に人気の「沖縄軍用地」は、現地とまとハウジングと提携してる弊社へ安心してご相談ください。

◎ 東京 武蔵野市 ⓘ u-realty.jp ⓘ 誕生日: 1976年1月29日
📅 2021年1月からTwitterを利用しています

61 フォロー中 35 フォロワー

ツイート ツイートと返信 メディア いいね

universal_realty_official @u_realty_inc · 4時間
【沖縄軍用地ニュース】58倍の嘉手納飛行場をご紹介！！
u-realty.jp/detail-gun?ur=...

実務⑥

SNS各種の活用で、広告費用をSDGs活動へ投下し、好循環！

ユニバーサル・リアルティ株式会社
不動産業者

あなたはこのビジネス プロフィールの管理者です
今月の表示回数: 955 回

数分後に広告掲載を開始
Google でより頻繁に
広告を表示します

使ってみる

ルート・乗換
保存済み
付近を検索
スマートフォンに送信
共有

「スター付き」に保存しました
リストを表示

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町2丁目1-2-2
10:00開店
健康、安全: 要予約・要マスク・他 4 件
u-realty.jp

不動産業の事業承継フランチャイズ化で、社会問題解決に取り組みたい！ 玉岡 一央



UNIVERSAL
HOLDINGS

実務⑥

投資熱の高まり！国内屈指の観光地「沖縄」の安定資産・軍用地投資！

今話題の 沖縄軍用地 って何!?

答：沖縄軍用地とは、沖縄県内の自衛隊基地や米軍基地の総称です

沖縄軍用地の面積は、沖縄県面積の約8%、沖縄本島面積で見ると約15%もあり、投資家の間で『安定した投資が行われる場所』であると言われています。今話題の沖縄軍用地の秘密を、一つ一つご説明したいと思います。ぜひご覧ください。

アジアの重要拠点としての沖縄

- (1) 沖縄の観光客が1000万人を突破で過去最高、7年連続で最多を更新（コロナ前）
→1,000万人のうち約72%が日本人観光客で、国内からの安定した観光客が望める人気リゾート地となっています。身近なリゾート地ではあるが、なかなか歴史までは知られていません。そのため、沖縄軍用地についてもあまり知られていないのが現状です。
- (2) 国際物流ハブとしての沖縄
→2020年3月から、那覇空港の第二滑走路が供用開始して、国際物流の重要なハブとしての機能を担い、海外と日本地方都市を結ぶ物流網の結節点になっています。国内外の各都市とネットワークを構築し、アジアを中心とした国際物流拠点形成を目指しています。
- (3) 沖縄は「太平洋のキーストーン」
→軍事的観点からも沖縄は極めて重要な地点であり、国が積極的な投資を行っていることから戦略的に展開していくことが望まれる土地と言えます。また、アジアにおける国際情報通信拠点「ITブリッジ」として、日本とアジアの重要な架け橋が沖縄です。

つまり沖縄は日本有数の観光地としてはもちろん、土地としてこの先も安定した価値を創出する可能性が大きい。日本でも稀なエリアと言えます。これにより全国メディアでも取り上げられ、投資家の間で『安定した投資が行われる場所』として、沖縄軍用地への資産投資が注目されているのです。それでは、沖縄軍用地の売買の仕組みについて、細かくご説明させていただきます。

沖縄軍用地の売買のしくみ・沖縄軍用地の特徴

- (1) 借主は「日本国」です！
→借主は日本国なので、国から確実に安定した借地料が入ってきます。沖縄軍用地の年間借地料は、権利で2021年までの実績年約1%上昇しています。天災地変も関係ありません。土地所有権がありますので、基地が返還された場合には土地活用が見込めます。
- (2) 維持費の固定資産税が安い
→普通の民間地と比較して土地の評価値が低い為、固定資産税が軽減されます。伊江島・キャンプハンセン等、免税の基地もあります。また、一般的な不動産投資のように、家賃集金や清掃・点検・修理、入居者の募集やトラブルなどが一切ない「ほったらかし投資」です。
- (3) 沖縄軍用地はどなたでも購入できます！
→沖縄軍用地は法務局へ、登記簿謄本、公図、測量図が登記されています。提携司法士が、所有権移転登記や抵当権設定を行いますので、普通の不動産同様に安心して購入していただけます。沖縄県内では、軍用地の物件情報が新聞などで広告されている程です。
- (4) 基本的に軍用地に入居することはNGなのです...
→所管上、基地内へ立ち入ることはできません。その為、前記の法務局資料に加え、航空写真や役所の併合国などの図面確認のみでご購入いただくことになります。一部例外があり、現地へ立ち入りできる伊江島等の施設のみをご購入される方もいらっしゃいます。
- (5) 価格の決め方・軍用地ならではの計算方法
→軍用地に関しては一般不動産の坪単価で計算するのではなく、【年間借地料 × 売却価格倍率】で算出します。売却価格倍率＝人気のバロメーターで、倍率が50倍の場合は、利回り2%になります。定期預金が0.01%の時代と比べ、約200倍の価値がある事になります。
- (6) 購入方法
→沖縄軍用地の最新情報は、現地沖縄の不動産業者と提携を結んでいるユニバーサルリアルティへお気軽にお問い合わせください。軍用地の最新情報はもちろん、一般の不動産取引同様、重要事項説明書・売買契約書をご用意しておりますので安心してご相談ください。
- (7) 地主会への加入方法は？
→手続きは簡単とは言え地主会ごとのルールがありますので、ユニバーサルリアルティまでお気軽にお問い合わせください。

相続税対策としての沖縄軍用地 - どのような方に向いているか

- このような方に向いています！
 - (1) タンス預金の現金派はもちろん、とにかく現金派の方... 国からの軍用地借地料が毎年入ってきます。
 - (2) 面倒な手続きや作業はしたくないという方... 年に一回振り込みの「ほったらかし投資」です。
- 具体的な特徴
 - (1) 一般の土地と比較し、相続財産評価額が低い 軍用地ということで、自由に利用できる所有権よりも相続財産評価が低くなります。
 - (2) 借地権割合が適用される 借地権が設定されていることで、相続財産評価額が40%も減額されます。
 - (3) 相続税評価額の計算式 固定資産税評価額 × ※公用地の評価割合率 × (1-40%) = 相続税評価額
※公用地の評価割合率は、路線価ホームページにおいて、沖縄の公用地評価倍率表が公開されています。
- (例) 現金1億円を相続した場合、現金1億円が相続税評価されます。1億円で購入した軍用地を相続した場合、相続税評価額は、約1/5の2,200万円になります。個別事情によっても変わるので、税務署や税理士へ確認ください。

不動産投資と軍用地投資の比較

	一般不動産投資	軍用地投資	注目すべきポイント
① コスト	・固定資産税 ・定期的な修繕費 ・経年による大規模修繕	・固定資産税(借地評価40%減) ・修繕管理費0円	投資利回りは1.6%~2.3%前後 ローリスクのゆったり手堅い投資。 長期保有で年3%の運用も見込める
② 収益	・空室リスク ・家賃の下落や滞納 ・表面利回り3%~5%	・年間借地料権利で毎年約1%増 ・国(日本)が借主滞納リスクなし ・表面利回り2%前後	換金性が高い 他業の流通倍率であれば、スピーディに売却可能。沖縄県内他業では軍用地を担保にした個人向け融資商品がある。
③ その他	・自然災害による建物被害 ・金利上昇など借入条件の悪化 ・相続時(負)動産になるおそれ	・借主である国が責任を負う ・地主会共済会融資 ・相続評価減など相続対策の有効性	相続税対策としての軍用地投資 現金を軍用地へ資産転換。相続税評価額が低い軍用地の性質を利用。

嘉手納飛行場より南の沖縄軍用地は、返還予定があります！

※2021年現在の状況で必ずしも実現するものではありません。
沖縄軍用地には、国への返還される予定があるものと、返還される予定がないものがあります。駐留軍用地が返還された後は社会基盤整備などの跡地利用を迅速に進められ、地価高騰が予想される見込みから、あえて返還予定地を購入する投資家も多いのが現状です。現在返還が予定されている主な軍用地施設は、投資家や商業住宅施設としての期待されている普天間基地、那覇に隣接した西海軍リゾート開発が期待されているキャンプキンザー、那覇空港・那覇中心地に近く観光・ビジネス拠点としての期待されている那覇港湾施設があります。返還スケジュールはまだこれからなので、実際に返還後の土地の価値を実感できるのは子や孫など次世代がかもしれません。



沖縄軍用地のお問い合わせ



ユニバーサル リアルティ 株式会社
〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目12番2号81F
代表：0422-27-2501 info@u-realty.jp
FAX: 0422-21-1045 www.u-realty.jp



ユニバーサルリアルティ
ウェブサイト



・後継者不在
・廃業を検討 など
悩みを持つ経営者様
に接して、事業承継を
提案できる場を
増やす。



私たちから事業承継をご提案



社長、そろそろ、
次の世代へ、
バトンを繋いで
参りましょう！！



UNIVERSAL
HOLDINGS



UNIVERSAL
HOLDINGS

・地域貢献SDGsを活用した、
フランチャイズシステム導入で、
地域までも幸せが広がる♪



御清聴いただき、誠にありがとうございます

ときめく場所や時間のお手伝いをし、人・社会・自然へ、継続的に貢献すること

ときめく場所や時間

第一の場所（ファーストプレイス）「家」。
第二の場所（セカンドプレイス）「職場」。
そしてその二つの中間地点にある
第三の場所「サードプレイス」。

お気に入りの場所や時間で、
日々「ときめき」「わくわく」を感じられたら、
人生はより素晴らしいものになると思いませんか？

そのために、
私たちは「ときめく」という言葉を
とても大切にしています。

人・社会・自然

私たちは、商売を行うにあたり、
お客様との利害関係だけに留まることなく、
社会・自然に対しても良いことをしているか？
という問いを常に行っています。

近江商人の言葉に「三方よし」という言葉があります。
この言葉は、
「売り手によし、買い手によし、世間によし」という意味で
広く知られています。

私たちは、「人によし・社会によし・自然によし」という
「三方よし」を実践することを目指しています。

継続的な貢献

私たちの商売は、「不動産」という
人生になくってはならないもの、
つまり生活に必要なものを取り扱っています。

人が、三つの場所で生活をするということは、
物件の寿命が続くということはもちろん、
人がその地域で暮らし、
日々、様々な想いや出会いを紡ぎながら
生きていくということでもあります。



UNIVERSAL
REALTY
INC



UNIVERSAL
HOLDINGS



HAWAII
UNIVERSAL
HOLDINGS

