

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

市況レポート

【投資用不動産の価格は下落に向かう】

個人不動産投資家への金融機関の融資姿勢がここに来て一層厳しくなってきました。

2016年に銀行の不動産向け融資額はバブル期のそれを超えました。

昨年あたりから、新聞でも「金融庁が銀行(とくに地銀)の投資用不動産への融資に警戒感を強めている。」という報道がなされていましたが、昨年秋頃から各金融機関の融資姿勢にはっきりと変化が出ていました。

具体的には、「担保評価額が非常に厳しくなったこと」があげられます。今は売主サイドはまだ強気の価格設定をしています。実際にはその価格の半分の評価しか出ない物件が多くなっています。極端なケースでは「個人投資家の不動産投資への融資は一切行わない。」と断言する金融機関もでてきました。

不動産価格は金融機関の融資姿勢次第。融資がつかない→買い手不在→価格の下落→下落するから買い手がつかない→一層下落する、はかつて経験したシナリオです。

お役立ち知識

【マンスリーマンションと民泊の違い】

本年1月から住宅宿泊事業法(いわゆる民泊新法)が施行になりました。

民泊と似たようなサービスにマンスリーマンションやウィクリーマンションなどがあります。この違いはどこにあるのでしょうか?

マンスリーマンションやウィクリーマンションの場合は

- ・定期賃貸借契約を結ぶ
- ・室内清掃や維持管理は入居者が行う(サービスとして提供しているのではなく、あくまで室内の賃貸借)

- ・リネンサービスは行わない(リネン交換やルームクリーニングなど衛生上の維持管理を貸主側が行うと旅館業法に接触するので、あくまで「借主の希望」という形をとる
- ・水光熱費は入居者が負担するという事になっています。

民泊新法では営業できる日数は年間180日。

民泊形式で180日運用し、マンスリーマンションで残りの日数を営業するタイプのお部屋が増えるかもしれません。

NEWS

【大手シェアハウス運営会社事実上の破綻?】

かぼちゃの馬車に乗ったベッキーさんのコマーシャルでもおなじみのシェアハウス(『かぼちゃの馬車』)の運営会社スマートデイズが「事実上破綻か?」と報じられています。

シェアハウスを作り、それに金融を付けて投資家に販売する手法で伸びてきた会社です。

しかし、部屋は「シェアハウス」とは名ばかりの貧弱なもの。廊下にキッチンがあって、シェアハウス特有の大きなリビングなどはありません。以前から「この作りで、よくもこんな高い賃料がとれるなー。しかも30年間の家賃保証!大丈夫、この会社?」と思ってました。実際入居率は40%くらいだったという噂です。

融資を付けていたスルガ銀行の融資額は600億とも800億とも言われています。

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

「相続・事業引継」「収益改善・資金繰り改善」のサポート業務を行っています。

- ・不動産財産調査
 - 不動産物件調査
 - 法的調査
 - 経済的有効性調査
 - 不動産評価・売却査定
- ・問題点抽出と解決策の提案・実行

※費用は、不動産や調査の内容により異なりますので、別途ご相談ください。

※媒体にかかわらず、無断転載等は固くお断りいたします。

ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)

御社名		ご担当者様	
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例)借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		