

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

【中古マンションの在庫件数は30カ月連続で増加】

REINZによれば、中古マンションの販売平均単価は首都圏で59カ月連続前年比で上昇。(近畿圏も58カ月連続で上昇)

成約件数も首都圏では引き続き対前年比で増加していますが、好調だった近畿圏では下回りました。

一見好調なように見えますが、業界では「そろそろピーク。こんな価格で誰が買うの?」という声が多くなってきました。

首都圏の中古マンションの販売登録在庫件数は30カ月連続で増加しています。特に売主物件(不動産業者がリノベーションして売り出す物件)が急増していることもあり、在庫件数は6か月連続で2桁上昇しています。
※業者の売り物件が増えれば、当然販売単価も上がります。

問題は成約件数。前述の通り近畿圏では若干陰りが見え始めました。
フラット35の最低金利が1%前後をうろうろするようになってから約3年。そろそろマンション取得層も底をつく?

お役立ち知識

【遺留分を考えて遺言状を作成する】

「出来の悪い次男には何も相続させたくない。自宅や事業用の土地建物はすべて後継者である長男に相続させたい。」こんな思いを持った顧問先の社長から遺言状作成の相談を受けた場合、どのようなアドバイスをなさいますか?

ご存知の通り、相続には遺留分というものがあります。

どんなに「次男には何もやらない」という遺言があっても、次男から長男に対して遺留分減殺請求がなされ、全財産につき遺留分に相当する分を取り戻されてしまいます。つまり、自宅も事業用の不動産もすべて長男と次男の共有ということになってしまいます。(預貯金だけ遺留分を返せという請求はできません)

方法としては、長男に相続させる必要のない不動産や預貯金等の遺留分相当額を次男に相続させる遺言を書く。そうすれば次男は遺言で相続する財産を指定されてしまうので、遺留分減殺請求をすることはできず、自宅や事業用の不動産は社長の希望通り長男の単独所有になります。

NEWS

【長期間相続登記されない土地の対策】

国交省は今国会に所有者不明土地問題解決のための特別措置法案を提出します。

所有者不明土地を円滑に利用する仕組みとして、土地収用法に特例を設け、収用委員会に代わって都道府県知事が裁定するなど、行政が所有権を取得できる期間を短縮化できるようにします。

また、長期間相続登記されない土地については、登記官が調査し法定相続人の一覧図を作成するとともに、登記手続きを促すことで、とくに公共事業実施主体の所有者搜索コストを削減する狙いがあるようです。

併せて、固定資産税課税台帳などの所有者情報を行政機関が利用できるよう法律に明記する方向です。

EMPの弁護士サポート業務

「任意売却」「相続・事業承継」「資産整理」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
 - 不動産評価・売却査定
- ・問題点抽出と解決策の提案
- ・提案の実行
- など

※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		