

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

【新築マンション価格は過去最高値】

不動産経済研究所がまとめた全国マンション市場動向調査によると、2017年に販売された新築マンションの平均価格(4739万円)、㎡単価(69.9万円)とも、昭和48年の調査開始以来 最高値を記録したとのことです。

「高額物件が多い首都圏の供給が多かったこと、人件費や施工費の高止まりが影響した。」

仮に4750万円の新築物件を頭金1割、残りをローンで組んだとして、フラット35などの固定金利のローンを期間35年で借りた場合、月々の支払は約12万円。給与所得者の平均年収(2016年国税庁調査)が422万円なので、返済比率は34%になります。

フラット35の基準は、年収400万円以上で返済比率は35%まで。ということは、金利が下がらない限り、そろそろ価格も頭打ちになるということです。

ちなみに年収倍率は11.25倍！バブル崩壊後は盛んに「マンション適正価格は平均年収の5-6倍」と言われていたのですが……。

お役立ち知識

【私道に接する土地取引の注意点】

不動産の場合、二通りの道路があります。一つは公道か私道かということ、もう一つは建築基準法上の道路かどうかということです。

建物は建築基準法上の道路に2m以上接していなければ建てられないことはよく知られていますので、この基準に当てはまるかどうかを気にする方は多いのですが、意外と落とし穴は「私道」に接する土地にあります。

「私道」は読んで字のごとく、所有者がいます。その所有者はその道を通るのを拒否する権利を持っています。(どうしてもその道を通らなければ公道に出れない場合は、**囲繞地通行権**という権利は認められています。)

よって、私道に接する土地を売買するときは、必ず私道所有者から「**通行承諾**、**掘削承諾**」を取るようになります。そうしないと、後で水道管やガス管を交換したい時など、大変なトラブルになります。こういうリスクを恐れて、私道に接した土地には融資をしない**金融機関**もあります。

NEWS

【住宅インスペクション説明義務】

4月1日に宅建業法が改正され、重要事項説明書に「ホームインスペクション(建物状況調査)」の欄が加わります。

宅建業者としては「インスペクションをやったかやらなかったか」を説明すればよく、「必ずやらなければならない。」というわけではありませんが、購入者としては「建物診断をやってから売ってほしい。」と思うでしょうね。

アメリカではこの費用は主に買主が負担して実施します。「売主に任せると、売主に都合のいい結果が出てくるかもしれない」から。(「性悪説」)

日本は実務上は売主が実施して買主に提示する流れになりそうです。「**検査技師が行うのだから、まさか虚偽や不正はないよね。**」(「性善説」)

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			