

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

【住宅ローンも融資厳しく】

2/1号で投資用不動産への融資が厳しくなったことをお伝えしましたが、ここに来て実需の住宅ローンも非常に厳しくなってきたようです。

もともと利ザヤが薄いうえに、昨今のマイナス金利と貸出競争で更に収益率が悪くなっており、住宅ローン自体からも撤退するところも出てきました。

とくに旧耐震物件、独身者への融資を行う金融機関は数えるほどになってしまいました。

(以前から独身者への融資は厳しかったのですが、住宅ローンを組んで安い金利で買った物件を賃貸に出して利ザヤを稼ぐ輩がやたら多かつたらしく、それで独身者への融資は×となった地銀もあるようです)

また、以前は「融資金額＝物件価格＋諸費用」ということも多かったのですが、今では諸費用まで融資する金融機関は皆無になりました。

※本来、住宅ローンの場合、物件価格×7-8割が正常な融資金額です。

ここ最近異常だっただけの話です。

お役立ち知識

【終身建物賃貸借制度】

建物賃貸借契約に「普通借家契約」と「定期借家契約」の二つがあるのはよく知られていますが、実はもう一つ「終身建物賃貸借制度」というものがあります。

この制度は、来る(と言うか、すでに現実化していますが)高齢化社会に向けて、高齢者の住居を確保していこうという目的で作られた制度です。(H13.4施行「高齢者の居住の安定確保に関する法律」)

入居者は死亡するまで終身にわたり居住することが出来、死亡時に契約が終了する「一代限り」の契約です。

(相続の場合は、賃借権の物件化といって、賃貸借契約は相続人に当然引き継がれます。地主や大家の承諾も、土地賃借権の場合の譲渡承諾料も不要です。)

もちろん、60歳以下の配偶者も入居できます。また、賃借人が死亡した場合でも、1か月以内に賃借人に引き続き居住する旨の申し出を行えば継続して居住することが出来ます。

※入居前に定期借家契約により「お試し入居」も可能です(1年以内)

NEWS

【購入検討理由は「資産性」がトップ】

大手7社で構成する新築マンションポータルサイト「メジャーセブン」によると、マンション購入を検討している理由のトップは「資産を持ちたい・資産として有利」(20.6%)。以下「もっと広い住まい」(19.1%)「もっと交通の便がいいところ」(18.2%)が続きました。

ちなみに、「今は購入するタイミングか？」の質問には「買い時」(10.4%)と「どちらかと言えば買い時」(31.5%)を足すと41.9%が買い時と答えたそうです。

「買い時」と答えた人にその理由を聞くと、やはり低金利(62.1%)と来年10月に予定されている消費税アップ(40.6%)が後押ししているようです。

私個人的には「買い時ではない」と考える58.1%派ですが…。

「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		