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

【オフィス賃貸は絶好調】

空室率上昇と賃料下落に見舞われている住居系賃貸市場に比べ、オフィス賃貸市場は絶好調の様相を呈しています。

三鬼商事(株)の「オフィスデータ」(H30.1)によれば、都心のオフィス賃料は45カ月連続で前年を上回り、空室率も64カ月連続して改善しています。

この背景には、企業業績の好調さ、統合集約ニーズの強さに加え、人材確保のための環境整備などがあります。また、働き方改革のためのシェア・サテライトオフィスなどの施設拡大ニーズもあります。

ただ、今後も大型オフィスビルの供給ラッシュは続くため、いずれ減速感や需要の息切れが起こると思われ、また働き方改革の一層の普及を考えると、今後は本社機能も大きな床面積を使う必要もなくなり、支店、営業所が大きく減るのは目に見えています。

よって、将来的には(2-3年後？)オフィス需要も住居系賃貸市場と同じように、長期低迷へと変化するのは避けられないと思います。

お役立ち知識

【民法改正でなくなるもの－連帯保証人】

前回（4／1号）120年ぶりに改正される民法の中で、不動産売買の影響を書きましたが、賃貸借契約において最も大きい影響は「連帯保証人の保証額の限度額を設定すること」があげられます。

これまで、借金の連帯保証人はダメでも、住居の賃貸借の連帯保証人には簡単になる方が大勢いらっしゃいました。

今後は賃貸借契約の個人保証も「極度額〇〇万円」と記載しなければならなくなります。(個人がする根保証契約は極度額を定めなければ保証そのものが無効になります。)具体的な金額を見てしまうと、たとえ親族でも躊躇してしまうでしょうから、当然連帯保証人の確保は難しくなります。近年では約6割が家賃債務保証業者を利用しており、今後ますますその利用が進むものと思われます。

ただ、今のところ家賃保証会社に監督省庁も設立許可基準等も無く、怪しげな会社も多く設立されているので、利用に当たっては(特にオーナーさん達は)用心する必要があります。

NEWS

【スルガ銀行に立入検査】

「かぼちゃの馬車」運営会社の「スマートデイズ」の民事再生法申請を受け、大半の建築資金と購入者への融資を行っていたスルガ銀行に金融庁の緊急立ち入り検査が入りました。

購入者の預金残高の改ざんなど詐欺行為も行われたとされており、同行の役員の関与や組織ぐるみの不正なども疑われています。

不動産投資家の間では、「積極的に融資してくれる銀行」として有名だった同行。

今後当分は融資業務縮小に動くでしょう。以前、金融庁の指導によって融資基準を引き上げた際には一時的な投資物件下落も引き起こしたくらい影響のある同行の融資縮小は、減速傾向の見えた投資市場を一気に冷え込ませる可能性があります。

「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。

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		