

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

【法人の土地取引は活発】

国土交通省は上場企業(店頭公開企業含)及び資本金10億円以上の非上場企業3500社を対象として実施した「土地取引動向調査」のアンケート調査の結果を発表しました。(有効回答数1337社)

※以下は東京23区に本社のある企業の数値です。

現在の土地取引の状況判断では、42%の企業が「活発である」と回答(1年前の調査より約10%アップ)。逆に「不活発である」は2%ダウン(8.1%→6.2%)。

1年後の取引状況の予測では約1/3(38.9%)が「活発になる」と回答。1年前の調査より14.3%もアップしました。逆に「不活発になる」と回答したのは2.4%ダウンしました(8.8%→6.4%)。

地価の水準でも「1年後はもっと高くなっている」と予想する企業が49.1%もあり、逆に「下落する」と見込んでいる企業はナント1.6%しかありません。

今後の購入意向についてもDI(「購入」-「売却」)は半年前の調査より2.4%上昇しています。

お役立ち知識

【賃貸物件内の自殺の損害賠償額】

厚生労働省によると平成27年の全国自殺者は24,025人。自殺場所の内訳では約6割(14,235人)が自宅です。(ちなみに鉄道線路は506人)

賃貸物件内で借主の自殺があった場合、貸主は連帯保証人に対していくらの損害賠償が請求できるでしょうか？

実際には建物の立地、構造、使用用途、周辺環境等によって総合的に判断されるので一律に決められるものではありませんが、東京地裁が平成27年9月28日出した判決が参考になります。

紙面の都合上結論だけを記載すれば、「損害賠償額は当初の1年は賃貸不能期間とし、その後2年間は賃貸契約賃料の半額。」との判断が出されました。(この判例では貸主の心理的損耗は8万円余。損害賠償額は、賃料7万2千円だったので160万円ほどでした。)

ただ、賃料の減額等に係る損害は認められなかった例(東京地判H29.9.15)もあり、ケースバイケースの様です。

NEWS

【スマートデイスに保全命令】

民事再生法適用を申請していた「かぼちやの馬車」問題の当事者(株)スマートデイスに、4/18東京地裁は同申請を却下し保全命令を出しました。今後は破産手続きに移行します。

公表された資料によると、債権者は911名、破産総額は60億3523万円。

TSR(東京商工リサーチ)情報によると、すでに連鎖倒産の可能性のある企業もあるとのこと。

オーナーと建築請負契約を結んでいたある建築会社の中には、オーナー資産への仮差押えなど強硬手段に出ている会社もあるようです。

今後、投資家の破綻に加え、関連企業の破綻も増えそうです。

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」等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		