

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

【一般投資家はどのように見ているか?】

投資サイト「健美家」が同サイトの会員約73,000人(有効回答数526人)に行ったアンケート結果を発表しました。

「投資用不動産は買い時だと考えますか、それとも売り時だと考えますか?」という質問には、半数近い47.9%が「売り時」と回答。「そう思う理由は?」との質問には「価格が高騰しているから」が圧倒的に多く78.6%の人がそう答えています。(以下、「投資家増加で需要があるから」(40.5%)、「融資が厳しくなってきたので、今のうちが売り時だと思うから」が38.1%と続きます。

「売り時はいつまでだと思いますか?」の問いには、「2019年まで」が最も多く35.3%。以下「2020年まで」が28.2%、「2018年まで」が27.0%。一般投資家は「オリンピックまでは価格の高騰が続くと予想しているようです。

一方、今が「買い時」と回答したのは13.9%。そう思う理由は「低金利だから」が半数以上の58.9%、次に「融資が厳しくなったので、今のうちが買い時だと思うから」が46.6%。これまで「買い時」の理由として多かった「融資が通りやすいから」は13.7%と昨年比▲8.9%と、さすがに金融機関の融資が厳しくなったのは一般投資家も感じているようです。

一旦値が崩れ始めると「買い」が一挙に引きますから、個人的には「買い時」と思っている人がいる間に売抜けた方が賢明だと思います。

お役立ち知識

【1法人・1銀行スキーム】

現在日経新聞に連載中の「地銀異変」というシリーズ特集の1回目(6/26)に『スルガ銀だけじゃない』という記事の中に「1法人・1銀行スキーム」という文字がありました。

「なんじゃ、こりゃ?」と思われた方も多いのではないのでしょうか。

このスキームは、不動産投資家(特に不動産投資に熱心なサラリーマン大家さん)の間では結構知られている方法です。この方法を使えば、極端に言えばいくらでも投資用不動産を買うことができます。

方法はこうです。

一つ法人を設立し、その法人名義でA銀行から融資を受け投資用不動産を買います。
次に二つ目に法人を設立し、今度はその法人名義でB銀行から融資を受け投資用不動産を買います。
こうやって次々に法人を設立し、その都度別の銀行から融資を受けて投資用不動産を買っていきます。
そしてサラリーマン大家さん憧れの「メガ大家さん」が誕生します。

むろん代表者は連帯保証人に入りますが、金融機関の情報網には連帯保証人まで載りませんから各金融機関は個人がいくら保証しているか把握が出来ません。

このやり方自体は違法ではないと思いますが、個人情報情報の穴をついたやり方です。

→(右に続きます)

→(続き)

「登記簿図書館」という民間データベースがあります。法務局で取得した登記情報を蓄積して提供するサービスですが、これで商業登記の名寄せができ、〇〇さんが代表を務める会社が全部出てきます。

ここからすべてが露見します。

金融機関を欺くと痛いしっぺ返しが待っています。期限の利益喪失で、即時一括返済を要求されます。融資金を返せなければ、給料なども差押です。

まともな企業経営者は金融機関の恐ろしさがわかっているので怖くてできませんが、サラリーマン大家さん達はその怖さを知らないからやれるのでしょうか。

(スルガ問題では、預金通帳の残高改ざんや、売買契約書を2つ一真の契約書と銀行提出用一つくるなんていうことも多くあったようです。それ自体詐欺行為ですが、犯罪行為になることすらわからない投資家が多いことも事実です。)

EMPの弁護士サポート業務

売却査定(机上査定)を承ります。(無料)
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

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		