

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

【全国主要都市の地価は95%の地区で上昇基調】

国交省が平成30年第2四半期(4/1～7/1)の『地価LOOKレポート』を発表しました。

以前にもご紹介しましたが、正式には『主要都市の高度利用地地価動向報告』と言い、「主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地区等に地区について、四半期ごとに地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする」目的で行われており、三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区である全国100地区に絞って調査が行われています。

地価公示の26,000地点、都道府県地価調査の21,644地点に比べると極端に少ないのですが、土地動向を先行するオピニオンリーダー的場所に絞って調査されており、将来の地価動向を予測するうえで役に立ちます。

特に各調査地区について不動産鑑定士の詳細な分析・将来予測のコメントが載っているのが特徴です。

今回の調査レポートによると「主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続」しているとし、「上昇地区」が95地区(前々回89→前回91→今回95)と、2期連続して9割を超えました。

レポートでは、上昇の主な要因として「オフィス市況の好調」「訪日観光客による消費・宿泊需要」「利便性の高い地域でのマンション需要」などを挙げています。

お役立ち知識

【災害などで建物滅失の場合の借地権はどうなるか】

先日関西地方を襲った台風21号、北海道に甚大な被害をもたらした北海道胆振東部地震など、今年は例年になく災害が多い年のような気がします。火災や地震、水害などで建物が壊れた場合借地権はどうなってしまうのでしょうか。

建物が焼失しても、地震で倒壊しても、立替えのために取り壊しても、原因の如何を問わず建物が無くなることを「滅失」といいます。

借地借家法第10条1項において「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗できる」と規定しており、建物が現存することが借地権の成立要件になっています。よって、建物が無くなった場合は、原則として第三者に対抗できないことになっています。

ただ、同上2項において「建物の滅失があっても、借地権者がその建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに建造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する」としており、建物滅失による借地権の消滅に救済措置を設けています。

(掲示するのは建物滅失から2年以内にしなければならず、2年を経過した後にあっては、その前に建物を新たに建造し、かつ建物を登記した場合に限ります。)

NEWS

【死亡するまで住み続けられる賃貸住宅】制度の変更

「終身建物賃貸借制度」は高齢者が死亡するまで住み続けられる賃貸住宅について都道府県知事が許可する制度です。

貸主にとっては賃借権が相続人に相続されないため、無用な借家権の長期化を避けることができるなどのメリットがあり、借家人にとっても前払金の保全措置が講じられている、礼金がない、などのメリットがあります。

平成28年度末で9733戸が提供されていますが、ほとんどがサービス付き高齢者向け住宅で、一般の賃貸住宅における活用が進んでいないなどの問題点が指摘されていました。

今回、国交省は登録物件の増加を狙って、申請書類の削減など手続きの簡素化、既存建物活用の際のバリアフリー基準の緩和、9㎡以上のシェアハウス型住宅の活用可、などの改正を行いました。(平成30年9月10日公布・施行)

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

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		