

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

【今後の不動産市況—中期予想—】

ここ数年、超低金利と異次元の金融緩和によって大都市圏では不動産価格が大幅に上昇しました。

特に都心中心部や地方中核都市の商業地は、その利便性からホテル、商業施設などのニーズも高く、一種の「バブル」のような状態になっています。

大都市圏の新築マンションも、地価の上昇と建築費の高騰により分譲価格が上昇し、現在では普通のサラリーマンでは手が出ない価格になっています。そのため、最近では「完成在庫」が増えてきました。

一方、地方に目を向けると、札幌・仙台・福岡などの中核都市を除くと総じて下落傾向にあり、地方では「地価デフレ」は進行中といえます。

しかし、好調に見える大都市圏の不動産価格にも昨年からの陰りが見え始めています。

高額マンション、利回りの低い投資用不動産、不動産業者によるリベ物件などは売れ行きが鈍り、在庫が増えています。一部では値下げ処分の物件も出始めました。

来年くらいからオリンピックに絡む特需も収束に向かい、オリンピック村跡地の住居転換や2020年の生産緑地解除に伴う住宅供給増予想、業者や投資家による処分売りなどもあり、不動産価格は下落してくるでしょう。
(右に続く)→

加えて、金融機関の不動産にたいする融資姿勢の変化が、今後の不動産市況に大きな影響をもたらすと思われる。

昨年から金融庁の目も厳しくなっており、最近ではメガバンクだけでなく地銀でも不動産に対する融資は厳しくなっています。

これまでの「誰にでも、いくらでも貸す」という融資姿勢が一転したため、特に不動産投資市場では取引が成立しない例が増えています。

相続対策としてブームのようになっていたアパート建設も、大量供給による空室の増加、賃料の下落などから金融機関も慎重になっており、ここに来て減少に向かっています。

いち早くタワーマンションなどに資金投下していた外人投資家の間ではすでに利益確定のための売却の動きが出てきました。

一般投資家(特にサラリーマン大家さん)への融資は極めて厳しくなりましたが、富裕層や企業などへは金融機関も積極的に融資をする姿勢を見せており、価格がある程度下がってくれば、資金調達能力のある富裕層や企業は積極的に動き出すものと思われる。

また、来年の消費税増税にむけて多少の駆け込み需要は期待でき、一時的に活気を呈する状態になるかもしれません。

ただ、不動産市況全体ではネガティブな要素が多いため、今後不動産価格の下落がはっきり目に見える形で出てくるものと思われる。

NEWS

【西武信金に立ち入り調査】

新聞報道によると、金融庁は投資用不動産向け融資に関連して、西武信金に立ち入り調査する方針を固めたとのこと。

不動産会社が投資家の預金残高を改ざんして提出し、それを同行が見抜けず多額の融資をしていた例が見つかったとのこと。

予想ですが、FAXでそのような書類を徴収し原本確認をしないまま融資したのだと思います。

「面前自署」「原本確認」は金融マンのいろはの「い」のはずですが…。

不動産投資の世界では、「スルガはなくても西武があるさ」と、スルガ銀行に変わって”最後の貸し手”になっていた西武信金(このことは金融庁も知っていたと思いますが)も、これで不動産融資からは手を引くことになるでしょう。

そうすると、一般の投資家に融資をつけてくれるのはノンバンクで金利の高い住信ローン&ファイナンスのみ?ということになるのでしょうか。

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			