

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

### 【膨らむ「大家ローン」に漂うバブルの香り】

この掲題は2年前(2016.9.16)の日経新聞の記事の見出しです。

記事は、個人貸家業向け融資残高が約21兆6728億と、1年間で約7000億も増加。バブル期には不動産融資の急膨張が大量の不良債権の温存となった教訓もあり、金融庁や日銀から懸念する声が増えている、というもの。

不動産価格、とくに投資用不動産の場合、金融が緩めば(価格は)上がるし、金融が締めれば下がるという、極めてわかり安い構造になっています。価格が上がるも下がるも金融次第という構図です。

日銀の「金融経済統計月報」の資料によると、個人の貸家業向貸出残高は2016年初から増え始め、いまはその1.6倍くらいに増えています。その増加分が投資用不動産の価格を押し上げてきました。

ただ、同月報によると今年の7-9月期は対前年で▲14.5%とここに来てさらに急ブレーキがかかっています。(新規貸し出しは先の記事が出て以降対前年比マイナスを続けています)

健美家さんの「収益物件市場動向四半期レポート」によると、区分所有マンションの登録(売出)価格はピーク(17年4-6期)から▲約10%、一棟アパートは▲約3%(ピークは18年1-3期)、一棟マンションは▲約6%(ピークは17年10-12期)となっています。

## お役立ち知識

### 【地積測量図について②】

前回(11/15号)「平成5年以前のものは隣地所有者と立会せず境界確認書も交わさないまま作成されたものも多くある」と書きました。

では、平成5年以降はどうなったかと言えば、平成5年の法改正により、筆界点には永続性のある境界標を設置し、その境界標の記載が義務付けられました。同時に、測量の際は隣地所有者との境界確認の立ち合いを強く求められるようになりました。

平成17年にも法改正があり、公共座標(公共基準点)を利用して地積測量図を作成することになりました。このことにより、一層復元性が増しました。

さらにこの改正で重要なのは、それまでは分筆したい土地の部分だけを測った「残地求積」が許されていましたが、この改正後は全体の土地の境界を確定させ求積した地積測量図を作成しなければならなくなりました。

(実務上このケースに当たることは非常に多くあります。分筆するのに費用も時間もかかるようになりました。)

土地取引の実務上は、売主買主立ち合いの元に境界杭を確認する作業があります。中には分譲後盛り土をして境界杭が埋まってしまっているケースもあります。監督官庁の指導もあり、穴を掘って境界杭を探したりしますが、平成17年以降の地積測量図がある場合、そこまでなくてもよいのではないかと思ったりもします(個人的意見ですが)。

## NEWS

### 【選手村跡地にマンション】

東京オリンピックの選手村跡地に、三井不動産レジデンシャル他11社が14~18階の板状棟を21棟、50階建てのタワーマンション2棟を建設し販売します。

総戸数はなんと4145戸。

来年5月から販売を開始します(価格は4月に決定)。

選手村には他に賃貸住宅1487戸も建設されるので、総戸数5632戸、約12,000人が住むビッグタウンが誕生します。

完成は6年後の2024年です。

大阪万博の開催地「夢洲(ゆめしま)」もそうですが、バブル崩壊で塩漬けになった土地が30年経ってようやく息を吹き返します。

マンション建築ラッシュとなった晴海や元住吉などは、朝晩駅のホームに人があふれ身動きのできない状態が話題になりましたが、ここでも同様の光景がみられるのでしょうか?

## 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		