

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

【マンション絶望未来】

表題は週刊「東洋経済」12/8の表紙を飾ったものです。

『いつはじけるかー。バブル期並みに価格がハネ上がったマンションのブームは、五輪後までもたない。新築は在庫が余り、タワーマンションは大規模修繕が難航。廃墟寸前のマンションが街にあふれ返る。』(特集記事キャッチコピーから)

「新築マンションが売れなくなっており、在庫が膨れ上がっている。」という噂はありましたが、東洋経済では独自の調査でそれをあぶりだしました。

新築マンションだけでなく、中古マンションも在庫が増えており、それに伴って価格は下落傾向にあります。

11/28に発表された東京カンテイの「中古マンション価格天気図(10月度)」によれば、全国47都道府県のうち、「晴」18地域→12地域へ減少。逆に「小雨」の地域6→7、「雨」の地域6→9へ増加。東京も「晴」→「薄日」へ。

首都圏では東京都は前月比▲0.3%、神奈川▲0.6%、埼玉▲0.7%、千葉▲0.2%と首都圏平均では平均▲0.3%下落しました。(47都道府県中最も下落率の高かったのは福井県の▲10.2%。次いで高かったのは長野県と岩手県の▲6.4%でした)

東洋経済はコピーの最後を“まさに日は沈みかけている”という言葉で結んでいます。

お役立ち知識

【格言『見切り千両』】

「相場の格言の一つで、『見切り千両、損切り万両』といった使われ方もする。含み損を抱えた株式などに対して、損失の少ないうちに見切りをつけることは千両の価値があり、損失を拡大させないために、ある程度の損を覚悟で売買することには万両の価値があるという例え。」(野村証券・証券用語集より)

米澤藩主、上杉鷹山の言葉として伝えられている言葉ですが、この「見切る」という決断は昔から商売の基本とも言われています。

人はどうしても損をしたくないので、ずるずると持ったまま損失が膨らんで、気づいた時にはニッチもサッチも行かないという状況に追い込まれてしまいがちです。平成バブルの崩壊時には、この「見切れるかどうか」が投資家の生死を分けたケースが多々ありました。

すでに不動産は下落局面に入ったので、これから「損切り」を余儀なくされる方が出てきます。その時重要なのは、いつまでも持っても仕方ないと諦め、“早め”(←ここがポイント)の「損切り」をすることです。

※上杉鷹山の言葉

- 一、働き 一両
- 二、考え 五両
- 三、知恵借り 十両
- 四、コツ借り 五十両
- 五、ひらめき 百両
- 六、人知り 三百両
- 七、歴史に学ぶ 五百両
- 八、損切り 千両
- 九、無欲 万両

NEWS

【ブロック塀の耐震診断義務化】

6月の大阪北部地震でブロック塀倒壊による死亡事故が起こったのを受け、政府は「建築物の耐震改修促進に関する法律施行令」を改正する閣議決定をし、地震発生時の避難路沿道にある一定規模以上のブロック塀について、耐震診断を義務づけました。(施行来年1月1日)

同法では以前から地震による倒壊で道路の通行を妨げる恐れのあるものについては、耐震診断とその結果の報告を義務付けていて、今回はその「通行障害建築物」にブロック塀を追加した形となります。

対象となるのは「前面道路に面する部分の長さが25mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超えるもの」とされました。

長さが”25mを超えるもの”とされているので、主に学校や病院、工場などの比較的大きな敷地のものが対象になると思われます。

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		