

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

【首都圏中古マンション6年ぶりに価格下落】

豪州では6年ぶりに住宅価格が下落したとのが報じられました。(2/24日経朝刊)

同じ紙面では「主要23か国のうち豪州、カナダ、イスラエル、スウェーデンが下落に転じた。4か国以上が下落に転じたのは3年ぶり。」と書かれています。(豪州、カナダ、スウェーデンは1年前には10%前後の値上がり。)

「世界中の金融緩和が住宅価格の高騰を招いただけに、ある国で起きる住宅価格の値下がりや連鎖しかねない。」と同紙は記しています。

東日本不動産流通機構が2/12に発表した1月の首都圏流動動向によると、首都圏の中古マンションの成約価格は、平均成約価格は前年比▲1.9%、㎡単価も同▲0.3%㎡となり、成約価格、㎡単価ともに12年12月以来77カ月(6年1カ月)ぶりに前年を下回りました。

※成約件数も東京都区部で対前年比▲4.4%となっています。(ちなみに中古戸建も平均価格が対前年比▲7.9%、対前月比▲5.2%となりました。)

18年の首都圏の新築分譲マンション平均価格も前年より0.6%下がり、2年ぶりの下落となりました。(不動産経済研究所)

マンション市況の活気は日本でも陰りが見え始めました。

お役立ち知識

【相続物件に多い地中埋設物問題】

相続物件の処理の依頼で多いのは、実家の処分です。

現状のままでは買い手がつかない古い物件が多いので、大抵は戸建開発業者さんに現況で買っていただくこととなります。その時間問題になるのが「地中埋設物が出た場合の取り決め」です。

ほとんど「売主の瑕疵担保責任免責」としてはいますが、最近は「地中埋設物が出た場合、売主の責任で処理する」ことを要求してくる業者さんも多くなりました。(S56.6以前の建物なら3000万円控除が使えるため、売主で解体して更地で渡すのでこの問題はおきません。)

地中埋設物には、古い基礎杭や以前の建物の解体時のガラ、古い井戸、浄化槽などがあります。それらは、建築工事の支障になったり、地盤が弱いため地震などの際に建物が傾いたりすることもあります。

地中埋設物の有無は売主さんにヒアリングする以外に、地歴調査をし、過去に何が建っていたかを確認して埋設物の有無を検証します。疑わしい場合は地中レーダー探査など非破壊検査を行い、埋設物がある可能性が高くなればボーリング調査を行います。

地中埋設物が新築工事の支障や、撤去作業を必要とされるレベルであれば、売主は除去費用等の損害賠償を請求される可能性があります。

NEWS

【所有者不明土地問題解消のための法制審議会】

20年秋の民法、不動産登記法の改正を目指してスタートします。

①相続登記の義務化②所有権放棄の制度創設③遺産分割協議に期限を設ける④相続財産管理人を土地ごとに選任、の4点が主な改正点です。

土地だけでなく、連絡先不明、所有者不明のマンションも増えています。

国交省が管理組合向けに行った調査(17年)では、築30-39年のマンションで約24%、築40年以上では29%(約1/3近く)が連絡先・所有者不明のマンションです。(管理費等が高いリゾートマンションではもっと比率が高いと推測できます)

「(修繕費用が集まらず)大規模修繕が出来ない」「建て替えが出来ない」「(相続放棄されたら)管理費・修繕積立金等は他の区分所有者が払う？」など問題山積です。

いずれは区分所有法も改正が検討されるのではないのでしょうか。

EMPの司法書士サポート業務

売却のお手伝い承ります。
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
※その他、不動産に関するご相談も承っています。

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		