

Nakari News Vol. 2



発行日：平成 28 年 11 月 18 日
第 2 号

発行：株式会社ナカリエステート
〒981-3121 宮城県仙台市泉区上谷刈 1 丁目7-35
TEL: 022-375-9424 FAX: 022-374-4569
HP: <http://www.nakari-estate.jp/>

この号の内容

- 1 筆者の近況
- 2 心理的瑕疵
- 3 セミナーのお知らせ
- 4 貸家着工がバブルの懸念

1. 筆者の近況

[日本刀ブーム]

皆様こんにちは。

近年の歴史ブームで日本刀の魅力が再確認されておりますね。

筆者も実は日本刀が大好きでして、日本刀はもちろん、その装飾品を収集している時期がございました。その中でも特に「鐔」を眺めている時間が至極の時間でございまして、一時期は30個くらい所有していた程です。

その鐔も形や絵柄によって、時代ごとの特徴がございまして、筆者の好きな江戸時代初期～中期にかけて造られた「透かし柄」は、手作業で造ったとは到底信じがたい程、精巧な御品物まで存在します。

無機質な地金に華やかさを添えるかのように施された、兎や昇り龍・桜花びらや松の木など、一つとして同じものは存在しないことも、これだけ虜になる理由の一つかもしれません。

筆者が日本刀関連の装飾品を収集しているときは、共感してくれる人がいないと思込み、誰にも話さずに地味に収集して楽しんでおりましたが、今思えば同じ趣味を持った方々と語り合う時間を作ってもよかったのかなと、少し後悔しております。皆様は、どのような趣味をお持ちでしょうか。

2. 重要事項説明書の心理的瑕疵

売買を主たる業務とする不動産業に従事している人なら一度は、経験があるであろう瑕疵物件。その中でも特に慎重に取り扱わなければならないのが、いわゆる“心理的瑕疵”に該当する物件です。

自殺・他殺・自然死・病死・事故死など告知すべき死因がございましたが、これについて何年前のことまで告知義務になるのか明確に定められておりません。

私自身、約 35 年前の火災による焼死や 40 年以上前の殺人事件現場に該当する不動産取引等を担当したことがあります。どちらの案件も取引終了後（所有権移転後）に事実が発覚し、青くなりながら事後処理をした記憶がございました。

このように事件から相当の期間が経過している場合、周辺住民へ聴き取りしても、ごく一部の人が、うっすらとした記憶の中で、当時のことをお話しするといった程度で、通常の注意を以て物件調査・聞き取りした程度では、判明しかねるというのが実情です。

もちろん 40 年以上遡って図書館で地方紙を閲覧すれば、事件・事故については、判明するかもしれませんが、取引する全物件について、これを行うことは現実的ではございません。

このようなことを一律に規定することは、難しいかもしれませんが、せめて一般論として、『〇〇年前までは、告知義務有』といった具合に、行動規範を定めて欲しいと思うのは、私だけでしょうか。



“心理的瑕疵”不動産業に従事する人なら、大なり小なり経験があるでしょう。



3. セミナーのお知らせ

[不動産オーナーのための資産対策セミナー]

テーマ “不動産相場の上昇局面における不動産や事業の承継の

リスク要因と成功対策とは”

共 催:(株)アセットパートナーズ東北、アセットブレインズ仙台ネットワーク

日 時:平成 28 年 12 月 5 日(月) 17:30~

会 場:仙台市戦災復興記念館 仙台市青葉区大町二丁目 12-1

参加費:無料

TEL:022-263-6931



"毎月、気になる最新セミナー情報お届けします!"

■ 第一部 『仙台圏の事業用・投資用不動産の最新事情』

講師:佐々木 正之氏

■ 第二部 『相続における土地評価の重要性』

講師:右田 貴紳氏

■ 第三部 『不動産承継の成功事例と税務上のポイント』

講師:大藤 正樹氏

参加ご希望の方は、アセットブレインズ仙台ネットワーク事務局までご連絡下さい。

事務局 〒981-3121 仙台市泉区上谷刈一丁目 7 番 35 号

TEL:022-773-6685 FAX:022-371-6880

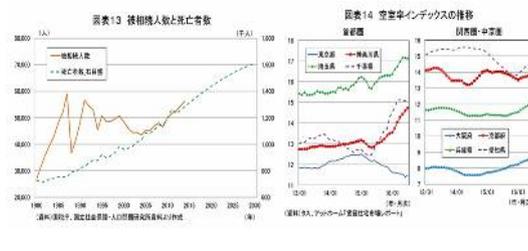
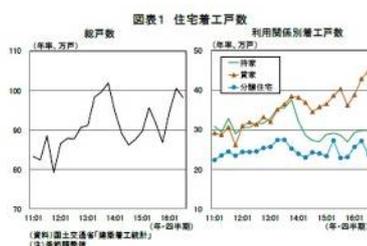
e-mail/asset-b@ac.auone-net.jp

4. 貸家着工がバブルの懸念？

消費税増税以降総じて低調に推移していた住宅着工棟数が、今年に入ってから急速な回復を見せ、高水準での推移が続いております。

特に貸家の増加が顕著に表れており、2016年7-9月期の着工棟数を1-3月期の水準と比較すると、持家(+1.7%)、分譲住宅(▲7.3%)に対して、貸家+15.7%と増加率が際立って高いです。

しかし、懸念材料もみられます。その一つが空室の状況である。地域によってばらつきもみられるが、東京都を除く地域では今年に入り上昇基調が明確となっている。こうした実需を伴わない着工棟数の急増は、相続税節税のみに着目した節税需要の高まりによって押し上げられている面が大きく、実需を伴った結果とは言い難いので、いずれ調整局面を迎えることは避けられないと思います。



"貸家の増加率が顕著ですが、空室率も目立ち始めました。"