

おきあい事務所通信

平成25年11月 第55号

<http://www.okiai.jp/>

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

こぼればなし①

新しいおうちは「おめでとうございます」？

新築の建物が完成したお客様から、抵当権設定手続きをご依頼いただいたときのことで。まず土地を購入され、その土地に注文住宅を建築されたご夫婦でした。建物は自己資金でしたが、土地購入資金の抵当権を土地に設定しており、建物に抵当権追加設定をするため、銀行での手続きに同席させていただきました。ちなみに、司法書士が銀行での手続きに同席することを、「契約立会い」と言ったりします。

その日は、ご夫婦のお子さん2人も同席されていました。お姉ちゃんは小学3年生、弟くんは1年生です。

住宅ローンを借りたことがある方はご存知かと思いますが、銀行での手続きは、結構時間がかかります。なんでこんなに？と思うほど、なぜか待たされたりもします。たくさん書類に住所と氏名を何回も書いて、ハンコを押して、を繰り返します。

弟くんは、銀行ロビーのソファに寝っ転がって、ゲームをしていましたが、待ちくたびれたらしく、何度も「まだー？」と聞きにきました。

一方、お姉ちゃんは…カードをたくさん持ってきていて、メッセージを書いていました。「今までありがとう」「元気でね」「お手紙ちょうだい」カードからはみ出しそうな文字で、同じクラスの子全員(!)に、ひとりひとり違う言葉を、ときどき考え込みながら…。

引っ越し先は学区が変わってしまうので、転校することになり、新しいおうちの完成により、お別れの時期が来てしまったのです。

不動産を購入したり、家を新築されることは、もちろん資金も必要ですし、いろいろな手続きを経て、面倒と苦労の末にたどりつきますので、契約や取引決済にお立会いさせていただく際には、「おめでとうございます！」と申し上げることが多いです。このときのお姉ちゃんも、たぶん、新しいおうちはうれしかったと思います。でも一方で、仲の良かったお友達と離れ離れになる寂しさや、新しい学校への不安(もちろん期待も)もあるんだろうなあ、銀行の応接テーブルの上のたくさんのカードを見ながら、気づきました。

おめでたいけど、それだけじゃない、せつない気持ち。それは大人も、同じかもしれません。人生で何度もあるわけでもない不動産取得の場面、「うれしい」だけじゃ言い表せない、感慨深い気持ちがお客様ひとりひとりにおありになると思います。

ほんの一場面に立ち会うだけの司法書士にできることは、確実に登記をして、お客様の権利を保全することですが、その機会をいただけたことへの感謝と、お客様のこれからの人生へのエールの気持ちを込めて、これからもやっぱり、「おめでとうございます！！」と申し上げさせていただきます。

不動産の調査・統計活用法

第4回 景気動向把握にも有用「最新オフィスビル市況・調査月報」

今回紹介するのは、不動産の価格というよりも、どちらかといいますと空室率（入居率）や賃料（家賃）など賃貸借に関連する事項に直接的につながっていく「最新オフィスビル市況・調査月報」（以下「最新オフィスビル市況」）です。

最新オフィスビル市況は、三鬼商事株式会社が行っている調査で、全国7地域のテナント入居状況、賃貸条件の動向、新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を毎月集計分析しています。

発表されている調査結果は、新築ビル、既存ビルそれぞれについての平均空室率、平均賃料および地区ごとの平均空室率、平均賃料と比較的シンプルなのですが、月末時点の結果が翌月前半には発表されることもあり、非常に速報性が高い調査です。また、調査対象となるビルは、東京の場合、東京ビジネス地区（千代田、中央、港、新宿、渋谷の都心5区）にある基準階（同じタイプのフロアが最も多い階）が100坪以上の主要貸事務所ビルとなっています。ただし、調査対象ビルの規模等については、地域ごとにやや異なります。

最新オフィスビル市況から読み取れますのは、直接的にはオフィスビルの賃料や空室率などの需給動向です。当然、テナントとしてビルに入居を検討する際には賃料の比較検討などで活用することができます。もっとも、前回お伝えした不動産投資家調査と同様、調査対象のビルが比較的大規模ですので、フロア当たりの床面積が50坪以下といった規模が小さいビルについては、結果がそのまま当てはまるとは限りません。

海外との関連が深まる不動産価格

マンション販売の好調が続いています。

首都圏をはじめとして、億を超える価格の住戸もある高額の物件もすぐに売れてしまうということですが、これらの物件は、どちらかといいますと投資対象としての側面が強いようです。また、海外からの購入も増えてきており、海外都市の物件と比較した割安感、さらには円安による割安感も加わり、外国人購入者から見ますと「今が買い時」ということなのでしょう。

株式などでは、すでに外国人投資家の国内市場における影響度は大きいですが、不動産においてはまだほんの一部でしかありません。「まだ一部」ということは、まだまだ外国人の購入が伸びる余地がある、と考えることもでき、今後の動向によっては、不動産市況、あるいは地価相場への影響も大きくなってくる可能性があります。

そして、外国人の購入が増えるということは、海外不動産の価格と国内不動産の価格の関連が強くなることも見込まれます。逆に、日本人の投資家が海外不動産と国内不動産を比較した上で投資物件を決定する、という場面も出てくるでしょう。これまでではどちらかといいますと国内だけで完結していた不動産価格ですが、これからは海外不動産の価格動向にも留意しながら、その動向を分析していく必要があります。

○編集後記○

金沢へ行ってきました。初めてではなかったのですが、それでも数えてみますとなんと17年ぶり！でした。しかも前回は仕事でしたので、やはり気持ちのくつろぎ具合が違います。しかも今回は能登の和倉温泉にも足を延ばしました。予算の関係である有名旅館には泊られませんでした。十分にリフレッシュしてきました！