

Clutch NewsLetter

クラッチニュースレター

01
vol.





ニュースレター刊行のごあいさつ

コロナショックによる不動産業界への影響は甚大です。テナント・民泊・新築タワーマンションに与えたマイナス要因は特に大きなものとなりました。今後も、アフターコロナにおける地価の変動や中古物件への価格への影響がどのようになるのか、不透明な状況です。

コロナショックにより破産等が増えるのか?と注目されておりましたが、特定の業種以外は、現状において大幅に増えている状況ではないようです。住宅金融支援機構のようにコロナショックによる収入低下に関して、リスケジュールに応じる金融機関が多数あり、その効果が出ているとの見方ですが、延命処置がなくなれば破産等が増えるのではないのでしょうか。

このような激動の時代において、不動産業界においては、時勢を見極める専門性・スピード・ITやAI等の知識対応などますます我々に課されるハードルは高くなっております。

そこで、今こそ潮流を読み、我々にできることを考え、弁護士の先生方・不動産業界の皆様へ、具体的に我々の取り組みを積極的に提示させて頂きたいと思い、ニュースレターを発刊することに致しました。



代表取締役
井上 悠一

住宅ローン相談室の相談内容

1 Clutch News

弊社は、住宅ローンの返済に困っている人の役に立ちたいという思いのもと、「住宅ローン 相談室」という相談窓口サイトを設け、任意売却の支援を行っています。そこで、寄せられたご相談事例を紹介させていただきたいと思います。



住宅ローン相談室

父親がアルツハイマーになり、住宅ローンを支払えない。

ご相談いただいたのはご長男様からでした。ご相談内容は、お父様が年金を切り崩して住宅ローンを支払っていたが、その年金を介護施設に入る費用に充てたい。住宅ローン返済ができなくなるが、他にどのような方法があるか、というものです。

不動産の状況を調べてみると、住宅ローンの残債は1,500万円、市場価格は1,000万円のため、売却するなら追金しないと売れない状態(オーバーローン)でした。追金できるほど家計に余裕はなく、それ以前に所有者(お父様)がアルツハイマー病を発症していました。売却の意思確認ができないため、成年後見人をつけないと進められないという話をさせていただき、弁護士の先生をご紹介させ

ていただきました。(現在、進行中のご相談です。)

また、この事案はローンの支払期限も95歳までとなっており、契約当初から無理な返済計画でした。今後益々高齢化が進んでいく中で、このようなご相談が増えてくるであろうと思われます。

不動産売却だけでは根本的な解決にならないご相談者も多くいらっしゃいます。そこで、弊社では、債務整理等で債務者の救済を行っていただける弁護士・司法書士の先生の募集も行っております。

ご協力いただける場合はホームページ上へプロフィール等を掲載させていただきますので、是非お声がけくださいませ。

今後の不動産市場について

2 Clutch News

コロナショックの影響で、不動産価格も大きく下落するのではないかとよく聞かれますが、「住宅地」に関してはすぐに影響は受けないであろうという意見が多くございます。まず、7月1日に発表された路線価から見ていきます。路線価は7月1日に発表されるものの1月1日を評価時点として地価変動などを考慮し、評価されているため、コロナショックの影響は反映しておりません。ですので、ほとんどの中心地では軒並み「上昇」となっています。現時点の評価だと結果は大幅に変わっていると思います。

近畿2府4県で最も高かったのは「阪急うめだ本店」前で、1平方メートル2,160万円と前年から35%上昇。2位は大阪ミナミの「戎橋ビル」前が44%上昇の2,152万円と「阪急うめだ本店」前と8万円の差となり、3位はJR大阪駅北側グランフロント大阪南館」前が31%の上昇となった。京都で最も高かったのは四条河原町の「みずほ銀行四条支店」前で18%上昇の673万円、兵庫県は神戸三宮「野村証券神戸支店」前で17%上昇の576万円といずれも上昇率は前年を下回った。近畿の路線価はインバウンドの急増を受け観光地や市街地で上昇が続いてきたが、その要因はホテル建設ラッシュなど、本来の評価より過剰な上昇ではないかとの指摘もございました。

次に不動産価格の指標となる株価について見ていきます。日経平均株価は不動産の価格に連動していると言われております。株価の影響をすぐに受けるわけではなく、半年後から1年後にかけて



不動産価格に影響されます。リーマンショックの際も同様に株価が下がり、半年後に不動産価格が下がり始めました。ですが、今の日経平均株価を見てみると3月に18,000円台に下落したものの、現在では22,000円台を維持しており、コロナショック前とさほど差異がないことから「住宅地」に関しては下落しないであろうという意見が多くある理由となります。ですので、日経平均株価との関係から見ると不動産価格に影響はないということになり、下がり始める際も先に株価が下がってから不動産価格に影響が出てくるということになります。

ただ、商業地に関しては「インバウンドの減」「オフィスワーカーの減」「消費意欲の減」の要素から1年後の路線価の上昇率は変わってくるでしょう。

近畿の最高路線価トップ10

※2020年1月1日時点 国税庁調べ

順位	所在地	最高路線価	対前年変動率
1	大阪市北区角田町(御堂筋)	2,160万円	35.0%
2	大阪市中央区心斎橋2丁(心斎橋筋)	2,152万円	44.6%
3	大阪市北区大深町(JR大阪駅北側)	1,307万円	31.5%
4	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町(四条通)	673万円	18.1%
5	京都市中京区河原町通四条上る米屋町(河原町通)	647万円	18.1%
6	大阪市中央区北浜3(御堂筋)	641万円	25.0%
7	神戸市中央区三宮町1(三宮センター街)	576万円	17.6%
8	大阪市阿倍野区阿倍野筋1(あべの筋)	401万円	13.9%
9	大阪市天王寺区悲田院町(谷町筋)	360万円	25.0%
10	京都市東山区四条通大和大道西入中之町(四条通)	312万円	27.9%



井上 悠一 *Inoue Yuichi*

- 1) **透明性**：弁護士の先生方の要求する手続きの透明性を最大限高めめます。入札代行・適切な資料を付けた査定書を準備することなどを確実に実行します。
- 2) **スピード**：競売が迫っている、期日が近い、相手方が急いでいるなど先生方の要求するスピードに対応します。
- 3) **経験・ノウハウ**：法的素養を基に、弁護士案件に特化した不動産仲介の経験をフルに発揮します。債権者に対する交渉力など通常の不動産会社ではできないことを可能にしていきます。



昭和54年8月11日生まれ
兵庫県姫路市出身
立命館大学 法学部 卒業、
立命館大学 法科大学院 修了
＜趣味＞ 茶道、スノーボード、
スキューバダイビング

寺島 達哉 *Terashima Tatsuya*

任意売却案件に特化した不動産会社として多くの金融機関・サービスとの取引の実績がございます。その実績を活かし、任意売却、破産管財案件、相続案件、離婚案件、成年後見案件などで不動産が関わっている案件は、すべてお手伝いさせていただくことが可能です。地域の限定はしておりませんので全国対応が可能です。不動産売却に繋がらない案件の無料査定もお声がけください。裁判所提出用と副本とご準備させていただきます。机上査定であれば基本的には3日以内にスピーディーかつ正確な査定書を提出させていただきます。また売主様に対しては取引の仕方や流れを丁寧に説明し、納得度の高い満足いただける不動産取引を目指します。



平成1年4月19日生まれ
大阪府松原市出身
帝塚山大学 経済学部 卒業
＜趣味＞ 釣り、草野球

松村 雅樹 *Matsumura Masaki*

私は不動産業界で任意売却をはじめ、相続案件・事業用の賃貸・売買等様々な物件を扱ってきました。したがって、様々なご要望にお応えできる所存です。共有持分のみの査定や借地・借家の査定、その他複雑な査定書も事案に合わせて正確かつスピーディに作成致します。また、売却に繋がらない案件でもぜひお声がけください。どのような案件でも誠心誠意ご対応させていただきます。

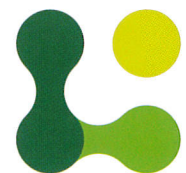


平成4年11月18日生まれ
大阪市東淀川区出身
大阪人間科学大学
人間科学部 卒業
＜趣味＞ 料理、音楽鑑賞・演奏

会 社 名 クラッチ不動産株式会社
代表取締役 井上 悠一
住 所 〒540-0012
大阪市中央区谷町1-3-18 イデアクロス天満橋ビル6階
T E L 06-6585-0560
F A X 06-6585-0475
免 許 番 号 大阪府知事(1)第60763号
設 立 年 月 日 2018年10月23日
事 業 内 容 不動産売買仲介、賃貸仲介及び管理



クラッチ不動産



CLUTCH
Real Estate Co., Ltd.