

Clutch NewsLetter

クラッチニュースレター

04
vol.





発刊のごあいさつ

新型コロナウイルスの流行が始まってもうすぐ2年になります。
変異株であるオミクロン株の流行と第6波におびえる状況が続きます。

不動産業界では、インバウンド関連の不動産価格が下落したものの、大阪市内のタワーマンションなどの人気物件はさらに高騰しており、新型コロナウイルスの影響は見られないようにも見えます。しかし、ウッドショックによる木材不足、木材価格の高騰をはじめとして、給湯器、トイレ、システムキッチン等は品切れと価格高騰が続いております。弊社が業務の中心とする任意売却は、金融機関のリスクジョーリング対応の効果が見られ、件数は大幅に減少しております。

そんな中で、我々に何ができ何ができないのかを的確に見極めて、できる限りの方策を打って行きたいと考えております。



代表取締役
井上 悠一

出版のご案内

1 Clutch News

幻冬舎より「あなたを住宅ローン危機から救う方法」を出版させて頂きました。

住宅ローンのお支払いに困った方に向けて、何ができて何ができないか、任意売却の手続きの流れなどを説明する本となっております。できる限り難しい内容を省き、「わかりやすく」を心掛けましたが、残念ながら、わかりやすくすることができなかつたと反省しております。

これまでの私の任意売却の経験から、

- ①任意売却とは何か？
- ②悪徳業者に騙されないようにするは？
- ③住み続ける方法
- ④自己破産などの法的処理との関係、の4つに力点を置いて説明するものとしました。

現在、「幻冬舎ゴールドオンライン」より内容をかいつまんで配信し、Yahoo!ニュースでも配信して頂いております。

出版にあたり、お時間のない中、内容のチェックをして頂いた弁護士の先生にこの場を借りて、厚く御礼申し上げます。ありがとうございました。

これまでの任意売却の経験から得た4つの方策

1. 任意売却とは何か？

住宅ローンを滞納すれば、任意売却しなくてははいけないのですか？との質問は、相談者から非常に多く受ける相談内容です。不動産会社は、仕事にしたいので、住宅ローンを滞納

すれば、任意売却しか方法はないですと答えることが多いですが、そんなことは当然ありません。

もちろん、住宅ローンの残高より、高い値段で不動産を売却できるのであれば通常売却が可能であり、任意売却をする



必要すらありません。また、滞納を解消することで住宅ローン特則付きの個人再生の方法をとったり、銀行とリスケジュールの方法を模索したりする方法があり、任意売却をする必要がない場合もあります。

単に任意売却をするのを勧めるのではなく、その方にあった方策を考えるべきです。

次に多い質問は、住宅ローンを滞納せずに任意売却する方法はないですか？です。残念ながら、滞納をせずに任意売却する方法はありません。住宅ローンを滞納すると、そのことが個人信用情報に情報と記載されてしまいますので、滞納をしたくない方は非常に多いです。

2. 悪徳業者に騙されないようにするには？

今でも、任意売却の業界では悪徳業者は後を絶ちません。競売の公告をみて現地に行ったり、DMを郵送したりする方法で相談者と接触します。そのうえで、引越代を必ず払います！やコンサルフィーをもらえれば家にそのまま住めるようにしてあげる！や任意売却後、現金をキャッシュバックします！など甘い言葉を並べて騙します。

そのような不動産業者に騙された後に、我々のところに相談される方もいらっしゃいます。そのような業者は、任意売却が成功しないと判断すると、連絡を取らず放置し、相談者は途方に暮れるという状況となります。

騙されないために、適切な任意売却業者かどうかを見極める方法を記載しております。

3. 住み続ける方法

住宅ローンの滞納に陥った場合でも、住み続けたいという相談は多数あります。例えば、子どもが小さく学区を変更したくない場合や他人に自宅を売却したことを知られたくないなどの理由です。住宅ローンの滞納に陥った場合に、住み続ける方法としては、リースバックか親族間売買の2つの方法しかありません。

しかし、どちらの方法もハードルが高いのが実情です。リースバックは投資家に売却するので、そもそも低い売却価

格であり、そのうえ賃料も安くなければ、住宅ローンを支払い続けるのと変わりがないということになります。また、そもそもそのような金額で債権者が納得するかどうか非常に問題となります。また、古い戸建などの場合には、建物に価値がなく不動産の価値が土地にしかなく不動産評価として投資が現実的でない場合もあります。

親子間売買についても、買主となる子の住宅ローンがネックになります。親子間売買は、メガバンク等は贈与とみなし実施しておりませんし、実施している地銀等も要件は厳しいものです。また、不動産評価が悪い場合などは無理ですし、買主である子の個人信用情報や年収などもクリアする必要があります。

希望は多いものの住み続ける方法はかなり狭き門です。

4. 自己破産などの法的処理との関係

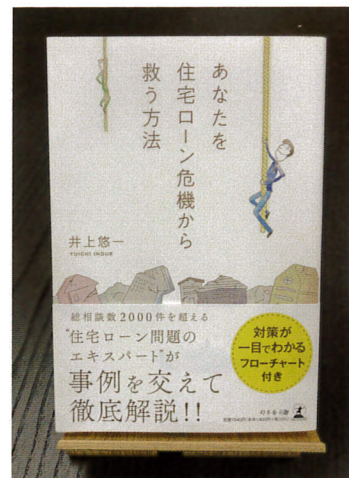
任意売却すれば自己破産するしかないと思われている相談者は非常に多いです。

任意売却後、それほど債務が残っていない場合には、保証会社が免除してくれたり、分割で月1万円程度の支払いで良いとしてくれたり、意外に自己破産をしなくてはいけないうケースは少ないです。

また、そもそも住宅ローン特則付きの個人再生の方法で任意売却が必要ない場合もあります。弁護士の先生方のお力をお借りし、そのような場合に少しでもキズを深めないように尽力する必要が我々にはあります。

弁護士の先生方にとっては、当たり前のようなことでも、相談される方にとっては、全くご存知ないケースが多くみられます。適切に法的な処理ができるように信頼できる弁護士の先生方をご紹介することも我々に課せられた役割だと考えております。

(井上悠一)



出版社名: 幻冬舎メディアコンサルティング

発行年月: 2021年7月

生産緑地の2022年問題 ～地価が下落するのか～

2 Clutch News

生産緑地の2022年問題をご存知でしょうか？

生産緑地とは、1992年に生産緑地法で定められた土地制度で、簡単にまとめると「最低30年、農地・緑地として土地を維持する代わりに税制優遇を受けられる」制度です。

どのような税制優遇かという点、生産緑地の指定を受けることで農地評価され、宅地と比べて非常に安く、固定資産税等の優遇(減免)を受けられます。ただし、その生産緑地に指定されている間は他人に譲渡することができません。

生産緑地は1992年に指定されているため、指定の日から30年経過した2022年に生産緑地の指定解除がされることになり、所有者は市町村に対して買取申出をすることが可能になります。したがって、営農義務が外れる2022年には、都市部にある農地が宅地として売り出され、宅地供給が増え、不動産価格が下落するのではないかと懸念されています。これが、「2022年問題」です。生産緑地は全国で約13,000ヘクタールあるといわれていますので、すべて宅地になるとその影響は計り知れません。通常、農地は固定資産税が安く抑えられていますが、市街化区域内の農地については宅地並の評価(課税)がされています。

生産緑地の指定が解除されると固定資産税の優遇(減免)が無くなることから、農業収益だけでは、固定資産税等の支払いが重みになり、売却する人が増えるのではないかと懸念されています。

また、この他にも開発や売買が盛んになり都市環境の悪化、市場の混乱も懸念されています。ただ、国もただ黙っているだ

けではなく、いくつかの対策をしております。

①買取申出期間の延長

新設された特定生産緑地(生産緑地法第10条)の指定を受けると、買取の申し出をできる時期が10年間延長され、かつ所有者が同意すればその延長を繰り返すことができるようになります。もちろん、生産緑地制度下で受けた税制優遇などは、特定生産緑地下でも受けることが可能です。

②貸出しの許可

生産緑地を第三者に農地として貸し出す際、相続税の納税猶予分を支払うと同時に、知事の許可がない限り貸主に農地が戻ってこない仕組みになっていました。そのため、多くの生産緑地所有者が貸し借りを渋ってしまい、営農が続けられなくなったら宅地に転用していました。

2018年に制定された都市農地賃借法(都市農地の賃借の円滑化に関する法律)では、相続税の納税猶予を受けたまま農地を貸し出すことができるようになりました。

また、賃借契約期間を定め、その期間が満了したら土地を持ち主に返すことが定められ、貸主も安心して貸し出すことが可能になっています。

他にもいくつかの対策をしているため、ある一定程度、生産緑地は売り出されることとなりますが、優遇措置の期限が切れる面積の8割近くの所有者が延長を申請していることから、影響はそこまでないのではないかと懸念されています。

(寺島達哉)

生産緑地地区の例



東京都板橋区



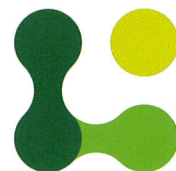
東京都練馬区

出所：国土交通省「生産力の制度の概要」

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
TEL 06-6585-0560
FAX 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.