



今より眺めの良い毎日を。

HOT

TOPICS

過熱する アパートローン～金融機関と住宅メーカーに警鐘

アパート向け建設融資（アパートローン）の勢いが止まらない。それにより、借家の着工が増加しており、全着工戸数の半数近くとなっている。国土交通省によると、2015年度に国内の金融機関が行った賃貸住宅向け新規貸出額は、3兆6,653億円で、前年度比8.0%増となった。また、日本銀行の貸出先別貸出金を見ると、2016年12月末の「個人による貸家業」の期末貸出残高が22兆1,668億円で、前年度比4.9%増と拡大している。

この背景にあるのが相続税対策だ。2015年の税制改正により、相続税の基礎控除額が引き下げられたことで課税対象者が広がった。現金で持っているよりアパートを建設した方が、相続税評価額でおおよそ半分に下がる。しかも建設費はローンで貸出金利も1%程度だからオーナーの懐はさほど痛まない。また、金融機関もマイナス金利政策の中、アパートローンは魅力的だ。富裕オーナーは他にも不動産を所有しているケースが多いため、融資判断も比較的楽で、当該のアパート事業の可否ではなく、オーナーの財産の評価で担保価値を判断することができる。

しかしここに来て「あまりに過熱している」（金融庁）との声が大きくなってきた。一部地域で賃貸住宅の空室率が高まっており、同庁は金融機関に対し、融資審査で担保だけでなく、事業自体の妥当性の評価などを勧告することを要請した模様だ。潮目が変わりつつある「アパートローンバブル」。今後、金融機関・メーカー・消費者それぞれに、より慎重な対応が求められる。

(注1) 本誌面に記載の情報は発行時の情報によるもので、各種法令、施行規則等により変更、改定される又はされた可能性があります。不動産業者向けの情報として配信しているもので、情報の整合性、状態について弊社は一切責任を負うものではありません。



5月1日・2日を有給休暇とすると最大9連休となる方もいらっしゃる今年のゴールデンウィーク：皆様、何かしらご予約等立てられていらっしゃるのでしょうか。

定休日が平日の仕事に慣れていた上、休みの予定が立てづらい不動産仲介業に従事していた私は、このような長期休暇を近年うまく活用できた記憶もなくどこに行っても人・人・人という状態なんだろうなと出掛けるのに躊躇する自分がいます。

話は変わって、私の近況報告：。長女が無事、小学校に入学しました。祖父母に買ってもらったランドセルを背負って、毎日元気に通っています。学校に行く後姿を見て、ランドセルはあんなに大きいものだったかなーと、思う今日この頃です。

弊社もまだまだ出来立ての会社。業界の中では長女と同じ立場で、周りから見れば、まだまだランドセルが大きく見える状態：。そんな中でも、様々な案件のご相談を頂戴しており、感謝、感謝の毎日です。少しでも早く、ランドセルが小さく見えるように、日々精進して参ります。

ランドセルが小さく見えるように

リアルター事業部 津田 孝幸

【写真上】まだまだ大きく見えるランドセル。黄色のカバーは普遍的！？

【写真中】弊社売主、多賀ハウス305号の内装工事が完了しました、是非ご案内下さい。

【写真右】多賀ハウス305号の浴室です。水回りの取替工事も完了しております。

引き続き、買取案件大募集中です！土地、戸建、マンション、収益物件等、何でもお気軽にご相談ください！今後とも宜しくお願い申し上げます。

(※販売予定としております、原1丁目土地は今年度8月末、皿山4丁目土地については、今年度12月末、ウエブコースト5番館801号については、5月中旬の販売開始となる予定です。お問い合わせを多数頂いておりますが、何卒御了承下さいませ。併せてご案内申し上げます。)

今より眺めの良い毎日を。

OUR

RULES

【弊社売出物件の再販時における基本的な考え方】

① 弊社は仕入先の不動産会社様へ、**再販時は期限を設けずに売れるまで専任媒介**でお返し致します。もちろん購入・再販契約時には正規仲介手数料をお支払致します。

② 仕入先の不動産会社様側から、専任媒介以外（一般媒介等）の御希望があった場合は御意向に沿います。

③ 下記売出中の物件に対して、購入の御客様を御紹介頂いた**客付業者様にも下記物件説明⑥に記載の通り販売協力金（税込）をお支払（税込物件価格の1.5%相当）**させていただきます。オープンハウス開催、新聞折込広告ポスティング広告等のご要望がございましたら、物元業者様と御打合わせの上、実施下されば幸いです。尚、各種ポータルサイト等へのインターネットHP掲載は御遠慮頂いております。

④ 客付業者様は御客様の御案内や購入のお申込み（買付証明）につき、

(1) **お客様が購入に際して、一切の阻害要因（改装費用見積・御親族や職場等の承諾など）のないこと。**

(2) **契約日程・手付金（物件価格の10%程度）の支払日（概ね1週間以内として下さい）が決定していること。**

(3) **融資事前審査の応諾を得ているなど、購入資金のエビデンスが取れていること。**以上を前提として御提示下さい。

また価格交渉等、売買条件が合意していない段階で新たな購入申込み等が発生した場合、次順以下のお客様を優先させて頂く場合があることを予めご了承ください。また、**販売協力金はお申込み後（物元業者様への買付証明送付）3日以内に弊社に直接受領したい旨御連絡頂いた業者様へのみ**、お支払致します。予めご留意下さい。

①種別及び物件名

②**価格（税込）**

③広さ / 間取り等

④状況 / その他

⑤物元業者様 / 連絡先（敬称略）

⑥弊社からお支払する販売協力金（税込）

※価格交渉等により上記販売協力金の一部又は全額のお支払が出来ない場合もございます。予めお問い合わせ下さい。

①トーカーマンション大濠公園前 1102号

②**3,780万円**

③専有 91.04㎡・地下鉄大濠公園駅徒歩約3分

④リノベーション工事 5月末完了予定

⑤住友不動産販売(株)福岡 橋本：092-716-7282

⑥567,000円

①福岡市中央区今川2丁目アパート

②**6,120万円**

③2002年築・木造2階建・オーナーC

④全8戸満室・年利回り約6.49%

⑤住友不動産販売(株)西新 平野：092-847-6051

⑥918,000円

①福岡市西区姪の浜2丁目アパート

②**2,800万円**

③1995年築・木造2階建・オーナーC

2017年4月外壁・屋根塗装完了予定

④全8戸(6戸賃貸中)・満室想定利回り9%

⑤住友不動産販売(株)西新 平野：092-847-6051

⑥420,000円

成約御礼

ありがとうございました

①宗像市赤間6丁目アパート

②**2,170,000円**

①多賀ハウス305号

②**1,380万円**

③専有 80.53㎡・西鉄高宮駅徒歩約6分

④内装リフォーム4月末完了予定

⑤住友不動産販売(株)福岡 石松：092-716-7282

⑥207,000円

即日現金買取。戸建・マンション・土地・投資用

①新栄アンビル新姪浜 801号

②**1,390万円**

③専有 67.27㎡・最上階角部屋

④2017年3月リノベーション済

⑤住友不動産販売(株)西新 山下：092-847-6051

⑥208,500円

①ウエブコースト5番館 801号

②**売価価格 協議中**

③専有 116.83㎡・海眺望・最上階角部屋

④リノベーション工事 7月中旬完了予定

⑤調整中

⑥未定

①メゾン西新 204号

②**1,760万円**

③専有 64.75㎡・地下鉄西新駅徒歩約5分

④2017年4月28日内装工事が完了済

⑤(株)三好不動産唐人町 平川：092-733-3000

⑥237,000円

売出準備中

もうすぐお待ち下さい

売出準備中

もうすぐお待ち下さい

売出準備中

もうすぐお待ち下さい

①福岡市早良区原1丁目土地A・B

②**未定（決済待ち）**

③約165、154㎡

④既設建物解体予定・分筆販売予定

⑤調整中

⑥未定

今より眺めの良い毎日を。

STAFFz

TWEET

【シャチョウ】

また今年1つ歳をとった。この時期を迎えるたびに、10年前に自分が描いていた経営者としての自分自身の理想像と現実の乖離が詰まらないのが非常にモカシイ。

基本的に進歩がない人間…。来年は少しでも違った眺めが出来ればいいなとレトリックの仲間から貰ったコーヒークップを見ながら反省。(南無阿弥陀仏)

【シーオー】

ヘリコプター・ピロリ菌…人間ドックで確認されてから2年半が経過し、周囲に伝播されてようやく重い腰を上げた。麻酔によって寝ている間に天敵の胃カメラ終了…大事に至らないものの細々とした病気に発見され、大量の投薬を受けることに。歳が成人するまで…会社が上場するまで(笑)は何とか健康体で臨みたい「おかわり」を繰り返すメタな日々。

【ケースケ】

最近ゴルフをする時間はないのですが仮想現実で巨大な獲物を狩るゲームに興じております。天候も時間帯も練習量も花柳もPM2.5も関係ない遊びっていいですね！でも歳のせいかり過ぎると右の肩がしびれてきます。主な獲物はライトボウガンですw。

【ツダシ】

家庭菜園を始めようとい一念発起！土を盛ったり、畝で掘り起したりするだけで筋肉痛…。その後3日くらい、どこからいらない雑草の日々を過ごしました。来月36歳の誕生日を迎えるのを機に、まずは特茶とガゼリ南SP株ヨーグルトからダイエットを始めます。

(注2) 基本的に弊社は自社販売活動を行っておらず、弊社売主物件については仕入先仲介業者様へ売却活動を一任させて頂いております。上記情報に間違いがある場合がございますので、物件に関するご質問及び詳細、諸条件、契約交渉等々については、全て上記③の物元業者様へ御連絡下さい。弊社ではお答え出来兼ねる場合がございます。

株式会社レトリック <http://retriquest.co.jp/> ☎ 014-0001 福岡市早良区百道浜1-3-70-5706 (ザ・レジデンシャルスイート福岡) 福岡県知事 (1) 第18299号 ☎ 092-833-0109 📠 092-833-0139 ✉ info@retriquest.co.jp