


訳アリ物件(低額)

 4月に入り大分暖かくなってきました。本日は4月9日になりますが、かろうじて桜の花びらは残っております。昨日は、入学式や入園式に向かう家族の姿が多く見られました。私の子供も来週入園式ですので、まさしく春の訪れを感じているところでもあります。3月は賃貸のいわゆる最盛期であり、また決算期の企業も多いので、ありがたいことに少しバタバタしておりましたが、今は少し落ち着いてきた感じです。懸念事項は、ウクライナの戦争はまだ続いており、今のところ終わる気配はありません。コロナの影響も相まって、物価高は続いていきそうです。前回紹介した愛犬の餌は5600円まで上がったと書いたのですが、今は7200円になっています。さすがに違う餌に変える事にしましたが、恐ろしいほどの値上がりが続いております。

先月の取引の中で、心理的瑕疵のある物件がありました。初めて相談を頂いたのは1年ほど前でしたが、今年に入り売却のご意思をいただきました。建物は古く、心理的瑕疵の問題もあり、取壊しが前提となる取引になると思っていました。広告を始めると500万円台という低価格もあり、多くの問い合わせをいただきました。しかしながら、100万円や200万円という価格提示が多く、また、心理的瑕疵の内容を聞いて、購入を断念する人もいました。結果的には、価格交渉は入りましたが、現況のまま使うという方に購入してもらいました。建物が相当に古かったりしても、戸建て賃貸が出来る可能性のある低額物件は、投資家に非常に人気があります。

俗にいう掘り出し物件はないという話を書いたことがあります。上記のような瑕疵がある物件等は、相場より安く買える可能性があるのは事実です。その他、弊社で仲介したことがある訳アリ物件(低額)の一部を紹介すると下記になります。

●再建築不可：市街化調整区域の違法建築物や建築基準法上の道路に接していない、また、建築基準法上の道路に接していたとしても間口が2m未満である場合には、再建築が出来ません。仮に間口が2m以上あったとしても、車の出入りが出来ない場合は、低額になるケースが多いです。

●テラスハウス：土地は所有権を有していますが、建物が古くまた、区分所有になっているため、建て替えや、借り入れが困難であるためです。ただし、勝田台テラスハウスにおいては、昨今取り壊しが頻繁に行われており、状況は変わってきております。

●2m以上の高低差のある物件(がけ条例)：がけから一定の距離を離して建物を建築する必要があったり(有効宅地の減少)、擁壁の築造が必要になる場合があります。

●エレベーターのない公団等のマンションの上階：100万円以下で取引したことがあります。

不動産の仲介手数料は物件価格に料率を掛けます。あまりに低額の物件の場合、不動産業者が扱わない事もありますが、平成29年から400万円以下の物件取引においては、売主様から400万円の場合と同じ手数料をいただいても良いということになり、不動産業者も低額物件を扱いやすくなってきております。また、間口が狭い物件は隣接地との交渉の結果、価値が高まる可能性もあります。お困りの物件がございましたらお気軽にご相談下さい。

塩田了丈