

NIHONBASHI 不動産NEWS

2008/10/1

株式会社
日本橋鑑定総合事務所
不動産鑑定士 三原 一洋
〒103-0027
東京都中央区日本橋1-7-12-3F
不動産問題の専門家が解決します！
0120-973-689



不動産実務現場の視点

「都内地価の下落傾向が鮮明に！！」

これから土地を購入する方にとっては朗報ですが、売却する人にとっては耳が痛いかもしれません。9月18日に国土交通省から2008年基準地価が発表されました。

首都圏では全体的に地価の上昇幅が大きく縮小しました。渋谷区の商業地は23区内で唯一わずかながら対前年度比で下落を示しています。渋谷区だけが落ちているという訳ではないので、たまたま他の区に先駆けて下落を示したということなのです。

基準地価は毎年7月1日時点の地価を示すものとして発表されます。

地価算出には平成19年秋から20年6月位までの実際の取引事例を参考としています。このことから基準地価と現時点の実勢地価との間にはタイムラグが生じていると言われます。

不動産会社の倒産と米国金融の混乱が本格的に始まったのが確か今年の夏以降のことですので、現時点の実勢価格の把握には注意が必要です。

ここだけの話、実は私たち特に都内の不動産鑑定会社は不動産の証券化の件数や金額が増えるにつれて収益評価技術や知識を高め成長してきた面があります。

今、証券化案件が激減していると言われていています。

私は、ここ数年、特に都心地価が2倍、あるいは立地の良いところでは3倍以上の値上がりがあった土地を数多くみてきました。確かにバブル的要素は否定できません。ただし私は、現在の状況を一時的な調整局面とみています。ずっと下がり続けるという極論もでていますが、私自身はそう思っておりません。

なぜなら、それほど賃料が下落していないからです。



借地権・底地にまつわるコラム

「底地は売れない?! 貸宅地売却の交渉ポイント」

「底地は売れない・・・」
不動産業界では常識のように言われます。
「底地を持っていたって、地代収入もたかが知れている」「いざ売却しようにも借地人が買って欲せぬや誰が買ってくれるの?」
いろいろな声が聞こえてきます。
底地とは「借地人がいる貸宅地」を言います。
ここで「借地人がいる」がポイントです。
借地人がいる＝借地借家法が関係してくるということです。
借地借家法が関係してこない代表的なものが貸駐車場です。

借地借家法では、借地契約の更新がほぼ認められてしまいますので特別のことが無い限り、半永久的に貸しっ放しになってしまいます。
このことから「土地をいったん貸したら戻ってこない」という所以です。
底地（貸宅地）は、借地借家法に守られた借地人がいるために”市場価値が落ちる”のです。
このような底地（貸宅地）の売却先としては、最もシンプルに考えると”借地人に売る”か”第三者に売る”の2つの選択肢があります。
第三者に売却する場合は、一般に更地価格の10%程度と言われています。

このことから底地は第三者に売却するよりも借地人に売の方が高く売れるのです。
しかし借地人への売却については注意したいポイントがあります。
「適正価格を把握したうえで売却の戦略を立てる」ということです。
売りたいからといって、戦略なく借地人様サイドに頭を下げ手を揉みながら「なんとか買って欲せませんか」なんていうと予想以上に売却価格が安くなってしまいかも知れません。

