

NIHONBASHI 不動産NEWS

2008/11/5

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 「不動産は金融商品と同じ扱いをしない?!」

企業の会計ルールを決める企業会計基準委員会は10月中旬頃『金融商品の時価評価の方法を見直す』と発表しました。

世界的な金融危機の影響で、金融商品の価格が急落し、時価評価すると大きな損失が発生し、企業経営が立ち行かなくなることを防止・救済するためです。

新聞報道によると対象資産のなかに不動産は含まれていないようです。

最近の都内を中心とした不動産市場をみてみると、やはり取引自体は大変動きが鈍

くなってきています。

ただし不動産の時価は買い手不在と言われつつも、株価のように大きく上下することはないと言われます。

企業が倒産すると株は実質的には価値ゼロ＝紙くずになるわけですが、不動産の場合は価値ゼロになることは普通有り得ないでしょう。

この意味で他の資産に比べて『資産としての安全性が高い』といえます。

最近では企業会計の点から不動産時価の見直しが行われて

います。

鑑定評価の場合は実際の市場で行われた取引事例を基礎としますが、価格の下落を示す取引事例資料がまだ収集できていないのが実情です。

下落を示す実際の取引事例資料が収集できるまでまだ数ヶ月かかりそうです。



借地権・底地にまつわるコラム 「とにかく多い更新料のトラブル」

借地問題でここ最近多く寄せられているのが更新料についてのご相談です。

「更新料を支払ってくれない」と嘆く地主がいる一方で、「地主から多額の更新料を請求されているが、どうすればよいか」という借地人などなど。本当にケースバイ・ケースですね。第三者から見ると、双方の人柄が借地トラブルの力関係に大きく影響しているのがよく分かります。

借地は契約書記載の借地期間が満了しても更新される場合がほとんどです。

この更新の際に、借地人から地主へ支払われるのが更新

料です。

賃貸借契約書に更新料の記載がある場合は、借地人は更新料を支払う義務があります。また更新料について契約書に記載されていなくても過去更新の際に支払っていた場合や借地関係を円満にするために支払われるケースもあります。

更新料の法的根拠については法律の専門家にお任せするとして、鑑定評価の観点から私は次のように考えます。

戦前・戦後からの借地地代は、地価の上昇ほど上昇しないまま地価水準に比べて非常に低い地代水準のケースが多くみられます。

賃料には『遅行性』があり、当事者同士で決めた契約地代に拘束されますので、経済情勢に関わらず、一度契約関係がはじまると契約地代は上昇しにくい性格をもっています。

更新料は、この地代の遅行性によって発生する経済的なアンバランスを正常な状態に回復するためという側面もあると思うのです。

