

NIHONBASHI 不動産NEWS

2009/1/5

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

「動きだした不良債権処理2009！」

年末から年始にかけて不良債権処理に伴うデューデリジェンス（資産査定）のための査定依頼が急増しています。大量の不良債権がクローズされた市場に放出されるようで、正月返上した同業者もいたかもしれません。

昨年は不動産市況が急速に悪化し、また経済状況も1000年に1度の世界危機とも言われます。いまだ米国などは戦時下にあるようです。

日本でもサブプライム問題を端にして経済は激変しました。不動産会社の大型倒産3社による負債合計は約5700億円にもなります。そのほか外資系金融機関や不動産

ファンドなどを含めると膨大な不動産が国内には眠っています。

これらの不動産が大量に処理されるのは経済にとって長期的にみて良い事だと思います。しかし、あまりに早急すぎる処理がなされると不動産市場の需給が崩れてしまう懸念があります。需要が追いつかず、不動産価格について大きな値崩れが起こり得るかもしれないのです。

5~10年前位まで不良債権の買い手の中心は、外資系金融機関でした。しかし不思議なもので今度の不良債権処理では売り手側になってしまいました。

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひ致します。

今回はかつての外資系金融機関などは影を潜めており、不良債権の買い手プレイヤー自体の数が少ないため、必然入札価格は低くなってしまふことが想定されます。

「安く仕入れて高く売る」のは基本的な経済活動です。今のこういう状況をチャンスと捉え時流を掴む金融機関などが今後の金融・不動産業界を牽引していくのでしょうか。



借地権・底地にまつわるコラム

「境界めぐりトラブル、取返しのつかない事態に発展！」

先日報道ステーションで土地境界をめぐって隣地同士が何十年にわたり争い、とうとう殺人事件に発展したという衝撃的なニュースを放送していました。被害者は老夫婦（80歳前後）、加害者は40代半ば位。

両家は土地の境界線を巡って、度々口論しているところなどが目撃されており、20年間こうしたトラブルが続いていたといいます。遡ればトラブルは親の代から続いていたとか。

「互いに誠意を持って話し合っていたら、こんな事件にならなかった」「日ごろの積

み重ねが悲惨な事態を招いたのでは」ということでしたが一度壊れた関係を修復することはなかなか難しいようです。

借地底地問題を抱えてる方からも『とても他人事とは思えない』との声をよくお聞きます。

土地賃貸借契約の基本は、信頼関係の原則と言われますが、法律論は別として、実態は双方の信頼関係はすでに破壊されているケースの方が多いようです。

また土地・借地権を引き継いだ子息にまでトラブル関係も含めて相続させてしまうの

も大きな問題となっています。受け継いだ子供たちを不幸にさせているのです。今回の事件も親の代からの問題でしたのでもっと早く解決していればこんな事件は起こらなかつたと言えるでしょう。

できることなら、早く借地関係を解消した方が身のため(?)、子供の為と言えます。

なかなかタイミングが合わないようですが、どちらか一方から底地や借地権の買取・売却の打診を受けたら、又とない機会ですので長年の借地底地問題を解消して遺恨を子孫代々に残さず、スッキリさせたいところです。

