

NIHONBASHI 不動産NEWS

2009/2/2

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

「収益価格偏重？かんぽの宿1万円売却を考える！」

旧日本郵政公社が平成19年の民営化の前に、宿泊施設の「かんぽの宿」を、建設費より格段に安い価格で売却していたことが分かりました。

私自身も何度か旧郵政公社や健保組合施設についての評価に携わった経験がありますが、ヒアリングした実際の建設費は民間では考えられない程の非常に高いものでした。民間施設の2倍以上だった記憶があります。

今回建設費より格段に安いと言われていますが、そもそも建設費自体、高すぎたのではないのでしょうか。

そして今話題の1万円売却問題・・・。

これはズバリ、行き過ぎた『収益価格重視主義』の問題とも言えるでしょう。

不動産を評価する場合は、2つのアプローチがあります。それは①収益面からのアプローチと②建設に要したコスト面からのアプローチです。

毎年赤字をだす施設の評価の場合、収益価格ではゼロ査定になります。かんぽの宿1万円売却の価格根拠は①を重視したからだと考えられます。

仮にコスト面からアプローチしていれば多少違った結論になったかもしれません。

ただ、コスト面からのアプローチにおいても、既存の建物が他の用途に転用できないと判断される場合はゼロ査定になる場合があります。この場合、土地の査定価格から、既存建物の取壊費用を控除します。

土地価格と建物取壊費用が同じ場合は、ゼロ査定になります。特に地方の場合は土地の価格が安いので取壊費用が土地値を上回るケースはよくみられます。

借地権・底地にまつわるコラム

「気が付けば底地の所有権が第三者の手に！！」

先日、ある借地人様から「知らないうちに地主が底地を売却していたのですが、借地人サイドに一言もなく、そういうことはできるのでしょうか？」というご相談がありました。

川崎市内に40坪程の借地をもつ借地人様からでしたが、「昭和20年頃からの借地で、昨年9月に地主さんから底地の買取を持ちかけられ、金額次第では購入しても良いと考えていたが、10月に突然地主から底地を業者に売却したと連絡があった。また、買い取った新地主の不動産業者に依頼されたという関西弁の怖い人から『このままでは済まな

い』と言われ、契約を迫られている。」とのことでした。絵に描いたような話ですがこういった話は本当によく耳にします。

この場合は、新たな所有者（専門業者）による
・地代の大幅値上げ
・借地人に不利な価格での売却、買取交渉
・更新料の請求・取立てが行われ、その強引な手法から非常に多くのトラブルが発生しているようです。

借地権付の土地は「底地」と言いますが、地主は借地人の同意や通知を行うことなく自由に第三者に売却すること

ができます。

借地人様は建物の所有権につき登記していれば新しい所有者にも「借地権がある」ことを主張できます。そのため借地権自体は法的には保護されます。しかし、左記のようにあとあと面倒な展開に発展してしまいます。

こういったことを事前に防ぐためにも、日頃から地主と円滑なコミュニケーションをとっておくことが必要なのです。

