

NIHONBASHI 不動産NEWS

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 3階
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 「現在版ハゲタカファンドの復活か!？」

サブプライムローン問題や建築基準問題などを受け、不動産業界は激動しております。

不動産の価格についても都内を中心として値上がりする物件の方が稀で、ほとんどが横ばい又は値下がりもみられているのではというのが不動産鑑定士としての私の印象です。

値幅については周辺地域内における物件の競争力の良否により大きく変わってきているようです。

このような状況で外資系ファンドや国内金融系不動産会社が何千億円もの資本を不動産に向けるとの話もあります。

思い返してみると、バブル崩壊後、ずっと地価は下落傾向で推移してきました。

政府の後押しもあって銀行の不良債権処理は進められました。

それに目をつけた外資系企業は不良債権処理の受け皿として日本国内の不動産をまさに『二束三文』でどんどん購入していきました。

そのときの外資系企業の物件購入する基準が『収益還元法』式の価格査定でした。

当時ネット利回り10%の物件がごろごろあったそうです。

ネット10%の物件など今では考えられないですね。

ネット利回りは現在では4~5%の利回りもありますので、どれだけ安かったか想像していただけるかと思いません。

このようにして不良債権処理は進むなか、国内の地価は底を打ち、次第に回復したのでした。

日本人は利に疎いといわれます。前回のバブル崩壊後から地価回復局面では外資系ハゲタカファンドにおいしいところを持っていかれましたが、今回はどうなることやら・・・。

今後の動向が注目されますね。

借地権・底地にまつわるコラム

「どうして6：4なのか？借地権割合の不思議」

「うちの借地の権利は何割あるんですか。」

よく借地人や地主からこのような相談を受けます。

そもそも借地とは、借りた土地のことを言います。一般の他の財と比べてみます。

例えば、車の持ち主に、車を借りたとします。

借りているのですから借りている間は使用料が発生します。

そして使い終わったときは、借りたものは返すのが原則ですから、そのまま返却します。

返すときに所有者から買い取ってもらう(?)ことはありません。

もちろん借地の場合も借りている間は所有者に地代を支払います。ここは車を借りる時の使用料と同じです。

しかし、借地の場合は、そのまま無料で土地を返して「ありがとう」という訳ではないのです。

返すときに「借地の権利が6割あるので買い取ってね」と言ってしまうのです。

よく考えると不思議ではないでしょうか。

実は、地価の上昇に深く関連しているのです。

借地法ができた大正時代から地価は上昇しています。当時100万円の土地が今では2,000万円とします。

ここで借地権の場合は独特の考え方ができます。それは100万円から2,000万円まで価値が上がったのは、そこで『借地人が地域の一員として経済活動に寄与したからだ』との考えです。

この値上がり分を借地人と地主で配分しようという趣旨で、借地権割合60%、底地割合40%という考え方ができたのです。

