

# NIHONBASHI 不動産NEWS

2008/9/1

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**



8/20発表の最新情報

## 「都心3区商業地 上昇傾向の鈍化が顕著！」

8月20日に国土交通省から3ヶ月ごとの主要都市の高度利用地の地価動向調査結果が発表されました。

それによると、今年の4/1～7/1の地価動向は、前回調査で見られた3%以上の上昇地点が姿を消し、上昇傾向の鈍化・下落の傾向が顕著になっています。

### 【丸の内】

・これまで地価は3%以上上昇傾向がありましたが、今回調査では横ばい又は微上昇の傾向。  
・ただし、オフィスは依然空室率水準は低く、賃料は高水準。

### 【秋葉原】

・地価は横ばい。取引価格は落ち着きをみせている状況。

### 【銀座】

・良好な条件の物件需要は依然として高く、地価はまだ上昇傾向(0～3%程度上昇)にある。

### 【八重洲】

・取引事例価格の水準はほぼ横ばいで推移。

・オフィス需要はテナント側に様子見志向がみられる。

### 【六本木】

・優良物件に対する投資姿勢は依然として堅調。取引価格水準は横ばい。

### 【汐留】

・地価や賃料動向は横ばい。

これらは不動産市場の情報を収集した結果を取りまとめたものですが、不動産は個別性が強く、これらの発表では見えてこない現状も業務のなかで目の当たりにしているところではあります。

今後の地価動向については現在多くの精通者が予測していますが、しばらくは混乱が続きそうです。

## 借地権・底地にまつわるコラム

### 「借地の意識は世代によって違っていて本当？」

借地権はフシギな権利です。土地を借りておきながら、返すときには無償で返すのではなく、地主に対して借地権を買い取ってもらえてしまうからです。

一般的には借地権価格は、更地価格の60%程度が多いようです。この場合、底地の価格は更地価格の40%程度ということになります。

もちろん理論的には、借地人の経済活動で値上がりした部分を適正に借地人と地主との間で配分(借地人60%：地主40%)するということですので全く悪いことではないのです。

しかし、人情的な話をしますと、かつて地主に頭を下げ

て「土地をなんとか貸してください」とお願いをしてなんとか貸してもらった借地人のなかには、どこかで地主さんに申し訳ないという気持ちを持っている方も多くいたようです。

賃貸借当初の力関係を気持ちのなかでずっと引きずっていたのでしょう。

ところが世代が変わると気持ちは全く別物になります。

借地権を相続したご子息たちには「申し訳ない」という気持ちは薄まり、自分たちの権利として、しっかり意識します。

現在の借地人は、当初賃貸借契約を結んだ借地人ではなく、相続により借地権を引き

継いだご子息の方が多いのです。

さらに借地権付建物を購入して借地人になった方もいます。

このような方は、借地権という権利を購入したのですから、借地権に対する権利意識はもっと強いものになります。

借地権・底地の問題解決のための交渉にあたっては、借地人の背景を知ることも必要です。

