

おきあい事務所通信

平成21年9月 第5号

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽1-59-9

ネスト赤羽209

不動産鑑定士 置鮎謙治

メールアドレス k-okiai@qa2.so-net.ne.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス kosawako@dj8.so-net.ne.jp

TEL03-6661-8346

債務整理のはなし①

「サラ金の返済が大変…。」

そんなときは、弁護士さんや司法書士に相談してみましよう。

債務整理をご依頼いただく場合、当事務所での簡単な流れは次のとおりです。

(1) 相談

借入先・金額・期間などをお聞きします。今後の見通しや費用について、ご説明します。納得いただけたら、委任契約をします。

(2) 借入先へ「受任通知」を発送・取引履歴を取寄せ

受任通知を出すと、借入先からの督促はなくなり、返済はストップすることになります。ただし、新たな借入れもできなくなります。

今後の返済可能額を見極めるために、毎月一定の金額を当事務所でお預りします。この預り金は、実費・司法書士報酬・返済に充てることとなります。

(3) 取引履歴の計算

借入先から入手した取引履歴を基に、現在の債務残高を確定します。

利率が高い場合、18%に引き直して計算しますので、債務が減ることもありますし、取引の時期と期間によっては、債務がゼロになり、いわゆる「過払い金」が発生していることもあります。

(4) 今後の返済計画を相談

過払い金がある場合は回収して、他の借入先の残債務の返済に充てます。それでも残ってしまう債務は、月額いくらなら返済可能かを検討し、借入先と分割弁済や利息カットの交渉をします。分割弁済も厳しいようであれば、民事再生や破産といった法的手続きもあります。

複数の借入れがあると、自転車操業になってしまい、現在の残高や収支が見えなくなりがちです。ご依頼いただくと、とりあえず「返済に追われる日々」ではなくなりますので、冷静な気持ちで、今後のことを考えていただけたらと思います。

もちろん秘密厳守です。費用だけでも、お気軽にお問い合わせください。

鑑定評価虎の穴

第4回 大規模画地(その2)

「鑑定評価虎の穴」の第4回目は、「大規模画地」のつづきです。

前回、周辺の土地と比較して規模が大きい土地が大規模画地です、という話をしましたが、それでは、周辺の土地と比較して規模が大きい場合には、評価上、プラスになるのでしょうか？それとも、マイナスになるのでしょうか？

答えは、はっきりしなくて申し訳ありませんが、「ケース・バイ・ケース」で判断します。一般的には、規模が大きいと価格総額が大きくなり、その分需要が限定されてしまいますので、単価は下がる傾向があり、その分だけマイナスとなります。マイナス幅は大きさによって異なり、5%の場合もあれば、30%の場合もあります。

逆に、プラスになる場合もあります。マンションの建設に適した地域で、戸建画地が多い中にマンション建設が可能な規模の土地がある場合、デベロッパーの需要がその土地に集中し、周囲の土地よりも単価が上昇してしまうようなケースです。

最近の地価動向

最近、地価動向を示す指標が相次いで発表されました。ひとつは国土交通省の「主要都市の高度利用地地価動向報告」。主要都市におけるオフィス街、繁華街、マンション地区などの地価動向を四半期ごと(今回は 4/1~7/1)に調べている調査で、上昇に転じた地点はないものの、概して下落幅は縮小傾向である、という結果でした。

もうひとつは(株)東京カンテイがまとめた、7月の三大都市圏の中古マンション価格で、東京23区の中古マンション価格は前月比0.2%の上昇(70㎡あたり3,940万円)となり、昨年2月の4,728万円をピークに下がり続けてきた価格は、下げ止まりの傾向を見せています。中古マンション価格は地価との連動性が高く、地価の下落も縮小から下げ止まってきた、という論評もみられます。

不動産鑑定の視点から考えますと、不動産の価格は、①費用性(いくらかかったか?)、②市場性(いくらで取引されているか?)、③収益性(いくらもうかるか?)の3つによって決まります。マンション価格が下げ止まる気配をみせている現在、②は地価にプラスの影響を与えますが、オフィス賃料の下落、空室率の上昇が続いているため、③はマイナスの影響を与え続けていると考えられます。このように、今後の地価動向をみるうえでは、あらゆる視点から見ていく必要があります。

○編集後記○

この間、吉祥寺にある有名な焼鳥屋に行ってきました。昼間からお客さんでにぎわっているお店で、昔から近くを通るたびに気になっていたのですが、焼き鳥、しゅうまい等料理もおいしく(私ども夫婦はあまり飲めないのに、あくまで食べ物重視です)、大満足でした。近いうちに、ぜひまた行きたいと思っています。