

おきあい事務所通信

平成21年10月 第6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②

今回は、「過払い金」の話です。

(1) 過払い金って？

利息制限法では、金銭を目的とする消費貸借（つまりお金の貸し借り）の利息について、元本が10万円以上100万円未満の場合 年1割8分（つまり18%）で計算した金額を超えるときは、その超過部分につき無効とする、と定められています。

従来、多くのサラ金業者は、年26～29%の利率で貸付けを行っていたので、利用者さんは、年18%との差額の利息を、多く払い過ぎていたこととなります。

サラ金を利用していると、利息ばかり払っていて、元金がなかなか減らないという状態に陥りやすいのですが、当初からの借入れと返済の取引履歴を、利息制限法に基づき引き直し計算すると、利息として払い過ぎていた分が元金に充当され、債務残高が減ります。取引期間等によっては残高がマイナス、つまり過払い金が発生し、サラ金側が返還義務を負う状態になっていることがあるのです。

(2) 過払い金は必ず返してもらえる？

過払い金が発生している場合、サラ金業者に対し、返還請求することができますが、返還義務があることは認めても、「経営が苦しいから払えない」とか「減額してくれたら払います」と言ってくる業者は少なくありません。

任意に払ってくれない場合、裁判をした上で、強制執行をするのが法的な手続きですが、相手に財産がないと、現実に回収することは難しいです。

裁判をすれば全額払ってくる大手の業者もありますが、相手の状態を見極めて、場合によっては減額和解であっても、もらえるうちに返してもらう方が得策な場合もあります。

すでに完済しているけど、過去にサラ金を利用したことがある方は、過払い金が発生している可能性が高いです。ただ、返還されるかは厳しい状況になりつつありますので、早目にご相談ください。

鑑定評価虎の穴

第5回 高圧線下地

「鑑定評価虎の穴」の第5回目は、「高圧線下地」です。

字面からお分かりになる方もいらっしゃると思いますが、上空に高圧線が通っている土地のことを「高圧線下地」といいます。高圧線が、土地の利用に影響を与えるような場合はあるのでしょうか？

まず、6階建てマンションを建てようとしたけれど、高圧線が通っているため5階建てしか建てられなかった、というように、利用が制限されるケースが生じます。また、これは周りの土地にも影響を与えるのですが、強風の時などは高圧線が揺れて不快な音が発生し、居住の快適性が阻害されます。さらには、「頭上に高圧線が通っている」という心理的な不快感もあります。

高圧線下地を評価する場合、以上のようなマイナス要因を考慮に入れますので、そうでない場合と比較しますと、通常、30～50%程度評価を低くすることになります。

今後の家計を考えたマイホーム選び

「夢のマイホーム」という言い方は、さすがに大きくなってきたのかもしれませんが、それでも大方の人にとっては、「家」を買うのは一生に1度、せいぜい2、3回だと思います。そして、「マンションは今、価格が下がっているから」、「近いうちに金利が上がりそうだぞ」など、「マイホームの買い時」については、多くの方がお悩みになります。

もちろん、買うタイミングも大事ですが、買った後、そのマイホームの価値が「あまり下がらない」住宅を選ぶことも、家計にとっては大事になります。特に、今後更なる住み替えを検討されているような方は、購入したマイホームを中古住宅として売却する可能性が高くなりますので、より慎重に選択される必要があります。

価値が下がらない中古住宅の条件は、当たり前なのですが、「多くの人々が欲がる」中古住宅であることです。まず、駅から徒歩5分以内など、「駅近」であること。また、多くの需要が見込めるのは、マンションであれば、やはり平均的なファミリータイプ。3LDKの間取りで70㎡台、80㎡台であることが望ましいでしょう。

価値が保たれていれば、いざマイホームを売却するときに、売却額がローン残額よりも小さくて売りに売れない、という事態も避けられます。「購入後の価値」も考えてこそ、今後の家計を考えたマイホーム選びではないでしょうか？

○編集後記○

最近、都営新宿線沿いを3回に分けて、歩いてみました。本八幡から出発し、初回は江戸川を越えるのに大回りしながらも船堀まで、2回目は中川と荒川・墨田川まで渡り、馬喰横山まで、3回目は新宿までという行程です。まだ暑い時期だったので、2人とも毎回汗びっしょりでした。