

# サンセイランディック関西便り Vol.73

5月

平成30年5月号

## サンセイ ニュース

春半ばも過ぎ、近頃はすでに初夏の陽気となりました。かといって汗ばむ日があったかと思うと、肌寒い日があったりとかかく気まぐれな5月の気候です。気温差が激しく体調も崩しやすい季節ですのでお体には十分お気を付けください。ゴールデンウィークも終わってしまいましたが、楽しい時間を過ごされましたでしょうか？長いお休みの後でまだ仕事をする感覚が戻ってきていないという方は私だけではないかもしれません。

さて、今月号は地代のお話！当社サンセイランディックの事業である底地買取の価格を算出するにあたり、地代を一つの目安にすることがあります。その地代の相場というと、よく固定資産税・都市計画税の2～5倍と言われますが、これは必ずしも正確と言うことはできない数値です。税金は土地の利用状況によって税額の算定方法が異なり、隣接する土地でも大きな差が生じることもあります。税金だけで地代の水準を判断すると、土地の資産価値を適正に反映することは難しいと言えます。実際、地代額についての法律上の規制がない為、取り決めの多くは地主さんと借地権者さんの合意によって決まっております。極論ですが、地代が相場と著しくかけ離れた金額であっても地主さんと借地権者さんの間で双方が納得して金額の合意がとれているのであれば問題はないのです。周辺地価や地代の改定事例を収集して適切な事例の選択を行い、契約内容の比較を行って求める方法もあります。また、周辺相場を利用する方法もありますが、立地や形状によっても地代が大きく変わってしまう点を踏まえると、適正な地代を求めるのは大変困難です。地代の詳細は決められた計算式によって求められるものではないのです。借地権をこれから設定しようとする場合、一般的に権利金（更地価格×借地権割合）を地主に支払いますが、現在の借地権のなかには地主さんの好意により土地の貸し借りが始まっているものもあると思います。更新料（更地価格の3%～5%が相場）をなかなか支払ってもらえない、地代が低すぎて税金を払ったらほとんど利益が残らない、むしろマイナスになってしまう等のお悩みをお持ちの地主様がいらっしゃいましたら、当社にて買取価格を提示させていただきますので一度売却を検討してみたいはいかがでしょうか。ご相談だけでも構いません。何卒、よろしくお願い申し上げます！

## 社員の 独り言

先日、伊丹スカイパークへ行ってきました。行ったことのある方はご存知かと思いますが、伊丹空港の滑走路沿いにある公園で高さ約7メートルの連続した丘が連なり、丘の上からは迫力ある航空機の離着陸を、間近で見ることができます。公園から少し離れてみる飛行機は自分が飛行機に乗る時には分からなかったその大きさや音、スピード感も感じられて、飛んでいく飛行機と帰ってくる飛行機でまた違った見方の楽しさが有りました。ジャンボ旅客機の離着陸は大人でも少し怖さを感じるくらいの大迫力でした。しかし、2歳半の娘は飛行機に興味が無さそうで公園の遊具で必死に遊んでいました。遊具といっても普通の公園にあるものとは違ってキューブアドベンチャー（巨大立体迷路）といった遊具もあり、子供が夢中になるのもわかるのですが……。飛行機に興奮していたのは私だけみたいです。少し刺激的な公園で、小学生くらいのお子様がいれば大人も楽しめるおススメの公園です。

営業：泉



底地・居付き、買います。

株式会社サンセイランディック 関西支店  
〒541-0046 大阪市中央区平野町3-6-1  
あいおいニッセイ同和損保御堂筋ビル3階  
TEL：06-4706-0040 FAX：06-4706-0045

底地くん

