

## おきあい事務所通信

平成23年11月 第31号

<http://www.okiai.jp/>

## 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 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス [kenji@okiai.jp](mailto:kenji@okiai.jp)

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス [sawako@okiai.jp](mailto:sawako@okiai.jp)

TEL03-6661-8346

### 裁判関係のはなし③

#### 少額訴訟

時間と費用がかかるイメージの裁判手続きを利用しやすくするためにできた「少額訴訟」。60万円以下の金銭の支払請求が対象です。期日1回なので、自分でやりやすく、1万円弱の費用で裁判ができます。裁判所に定型書式が用意されていますので、申立ても難しくありません。

#### (1)原則1回の期日で判決が言い渡されます。

何度も仕事を休んで裁判所に行く必要がないのは、大きなメリットの1つです。ただし、証拠はその日その場で調べられるものに限られます。相手(被告)の主張する事実に反論するために、証人を呼びたい、他の証拠書類を提出したいというのができませんので、あらかじめ周知な準備も必要です。

#### (2)支払時期の猶予や分割払いの判決がでることがあります。

裁判所は、訴えを起こした人(原告)の請求を認める場合でも、被告の資力などを考慮して、3年以内の分割払いにしたり、いついつまでに払え、という判決にすることができます。被告が履行しやすいようにして円満な解決を目指す趣旨ですが、このような期限の猶予がついた場合、原告はすぐに強制執行することができませんし、それについて異議申し立てをすることもできません。

#### (3)その他の注意点

被告は審理に先立って通常訴訟への移行を希望することができますが、提訴後に原告側から通常訴訟に変更することはできません。

また、被告への送達ができず公示送達しかできない場合は通常訴訟となりますので、被告の所在がわからないと少額訴訟は使えないということになります。

判決に不服がある場合でも、原告・被告とも控訴はできず、判決をした裁判所へ異議申し立てができるだけです。

自分が被告側の場合、少額訴訟では反訴ができない点も注意が必要です。

60万円以下の請求でも少額訴訟を選択せず、簡易裁判所に通常訴訟で訴えることもできます。自分でやる(弁護士さんなどに依頼しない)のであれば、費用はそれほど変わりませんので、少額訴訟のメリット、デメリットと比較検討されるといいでしょう。

# 鑑定評価書「用語解説」

## 第5回 実質賃料と支払賃料

不動産の鑑定評価においては、不動産の「価格」だけではなく、「賃料」も求めます。賃料・・・そう、賃貸マンションにお住まいの方が毎月支払っている家賃などです。「家賃を鑑定評価する??」ちょっと違和感を覚えられるかもしれませんが、賃料も不動産の経済価値を表すものであるため、鑑定評価を行います。

そして、鑑定評価書においてこの賃料を求める際には、「実質賃料」と「支払賃料」という2つの賃料の概念があることを理解していなければなりません。

不動産鑑定評価基準には、「賃料の鑑定評価は、対象不動産について、賃料の算定の期間に対応して、実質賃料を求めることを原則とし、賃料の算定の期間及び支払いの時期に係る条件並びに権利金、敷金、保証金等の一時金の授受に関する条件が付されて支払賃料を求めることを依頼された場合には、実質賃料とともに、その一部である支払賃料を求めることができるものとする」とあります。

つまり、順番が逆になってしまいますが、いわゆる「家賃」として毎月支払っている額が「支払賃料」になり、その支払い賃料に、賃借を開始する際に支払った礼金や権利金の償却額、あるいは敷金や保証金の運用益を加えた額が「実質賃料」なのです。

これは、不動産から一定期間のうちに生まれる収益が賃料であると考えますと、礼金や権利金、あるいは敷金や保証金の運用益も不動産から生じた収益とみなして、実質賃料に含んでいるのです。評価基準にもあります通り、通常評価書では実質賃料を求めることとなります。

### 最近の地価変動要因の状況

前月取り上げた今年の基準地価にもありましたとおり、地価の下落率は徐々に小さくなってきているものの、下落は続いています。「もう下げ止まりだね」と言われる不動産屋さんもいらっしゃいますが、個人的にはまだ下げ止まった、とはいいづらい状況のように感じます。

地価に変動を与えそうな要因を眺めてみますと、まず金融機関の不動産関連向けの貸し出し態度ですが、これは現在でも非常に前向きな姿勢のようで、「できるだけ借りてほしい」というスタンスが続いています。企業向け貸し出しが伸びる状況ではなく、不動産向けで稼ぎたい、といったところでしょうか。

ただ、この状況は景気全体によって左右されますし、少なくともこれよりさらに状況がよくなる、といった事態は考えにくいところがあります。

もうひとつ、不動産投資における期待利回りですが、こちらは震災の影響によりリスクプレミアムが上昇し、多少下がると見込まれていた利回りは高止まりしている状況のようです。今後もしばらくはこの状況が続くと見込まれ、この点では地価を含めた不動産価格を抑える方向に働きそうです。

これら1つ1つの要因も、地価動向の大きな流れの把握には大切なのです。

## ○編集後記○

ここ1カ月ぐらい、気温の変化が大きく、皆さまも体調の維持管理は大変だったのではないのでしょうか？私も暑がり&寒がりであるため、いつも「む・・・ひょっとして風邪では？」という状況によくあります(そこから結構粘るのですが・・・)。

ますます風も冷たくなります。皆さま、体調にはくれぐれもご留意を。