

おきあい事務所通信

平成24年8月 第40号

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

おきあい事務所

115-0045 東京都北区赤羽
1-6 1-4-401

不動産鑑定士 CFP® 置鮎謙治

メールアドレス kenji@okiai.jp

司法書士 置鮎佐和子

メールアドレス sawako@okiai.jp

TEL03-6661-8346

裁判関係のはなし⑤の2

ある日の相談会のつづき

相談者Aさん(以下「A」)

「貸した100万円を返してくれない友人Bに、内容証明郵便で支払うよう催促してそれでも返してくれなかったら、裁判しようと思いますがいくらぐらいかかりますか？」

司法書士(以下「司」)

「100万円の支払いを求める訴訟を東京簡易裁判所に申し立てる場合、訴状に貼付する印紙で1万円、予納郵券つまり切手で5,600円必要です。司法書士に訴訟代理もしくは書類作成をご依頼いただくのであれば、別途報酬もかかります。」

A「100万円が戻ってくるなら安いもんです。裁判を起こして勝てば、国が払ってくれるんですよね？」

司「えっ？」

A「えっ？」

司「いえ、失礼しました。残念ながら国が払ってくれるわけではないです。裁判で支払いを命じる判決が出て、それでも相手が支払わない場合は、相手の財産を差し押さえて回収する、強制執行という手続きをして、それが成功するとお金が取れます。」

A「成功しないこともあるんですか？」

司「そもそも、どの財産に強制執行するかはこちらで特定しなければなりません。例えば、預金を差し押さえるには、相手名義の銀行名と支店名が必要です。今回はお金を貸したとき振り込んでいますから、Bさんの口座はわかりますね。ただ、銀行預金の場合、差押命令が裁判所から銀行に送達された日の預金残高が差押えの対象となるので、その日の残高がゼロだとまったく回収できません」

A「じゃあ回収できるかは運次第なんですね」

司「預金を差し押さえるのであれば、残高がありそうな口座、残高がありそうな時期を狙っていくと、回収の可能性が高まります。相手が普段使っている口座、たぶん給料も振り込まれる口座に対して、給料が振り込まれた直後に差押命令が届くように申立てるといいかもしれません」

A「給料そのものから回収することはできますか？」

司「給料は生活の糧なので、原則として支給額の4分の1の額しか差押えできませんが、定期債権といって毎月払われる性質なので、請求債権額に達するまで継続して回収することができます。ただし、相手がその勤務先を退職してしまうとそこで終わりです。また、勤務先に差押命令が届くというのは恥ずかしい状況ですから、すぐ取り下げてほしくて、任意に支払いをしてもらうことも期待できます」

つづく

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第6回 収益還元法(その2)

前回、収益還元法には直接還元法とDCF法の2つの手法があることを説明しましたが、今回はこの2つの手法について、それぞれ比較しながら詳しくみてみることにしましょう。

不動産鑑定評価基準には、直接還元法は「一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法」であり、また、DCF法は「連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法」とあります。

いずれも収益を「利回り」で割ることによって価格を求めます。しかし、直接還元法が1つの期間の収益を利回り(還元利回り)で割って価格を求めるのに対し、DCF法は複数の期間(例えば1年×5期間の5年間)それぞれの収益および「複数の期間(5年)」終了時の復帰価格(想定される価格)を利回り(割引率)を用いて割り引いて現在価値を求め、それぞれの現在価値を合計して価格を求めます。

それぞれの手法で使う「利回り」である還元利回りと割引率ですが、直接還元法は1期間の収益から価格を求めるため、それぞれの期ごとの収益の変動が織り込めません。そこで、還元利回りに各期の収益の変動を織り込んで価格を求めているのです。一方、割引率のほうには、複数の期間の収益を求めていますので、この複数期間にかかる収益の変動については織り込んでいません。

なお、直接還元法を用いる際の収益(純収益)については、対象不動産の初年度の純収益を採用する場合と、標準化された純収益を採用する場合があります。

住宅ローン金利の低下が続いています

タイトルのとおり、住宅ローン金利の低下が続いています。

変動金利が1%を下回るようになってからすでにだいぶ時間が経っていますが、現在の主戦場は10年固定ローンの金利のようで、大手都市銀行で1.35%前後となっています。まさに史上最低の金利水準で、金利全般の低下傾向というものもありますが、各金融機関が引き続きローン獲得にしのぎを削っている、という側面ももちろんあります。

金融機関側の理由としては、国債などで運用を行っても、住宅ローン金利以上に金利が低いわけですから、それより高い利回りで運用出来る限りにおいて、住宅ローンを貸し出すインセンティブがあります。また、これまで運用の大部分を占めていた企業向け融資が縮小しており、残高が減り続けている現状もあります。

以上の状況は、逆にローンを利用する側から見ると、ローンを利用しての住宅購入はこれまでより有利になっている反面、金融資産による運用の面では低金利に甘んじなければならない一面もあります。

「住宅購入に有利」という面だけでなく「厳しい金融資産の運用環境」であることも十分に認識したうえで、家計トータルで現在の低金利状況をとらえる視点を持ちたいものです。

○編集後記○

暑い日が続いていますね。夫婦そろって汗っかきですので、毎日、大量の麦茶を作っては飲み、毎日、大量の洗濯をしています。「夏ってこんなに暑かったっけ？」といつも思います。でも、夏大好きです。吹きでる汗に、なんだか笑ってしまいます。不思議なのは、こんなに汗をかいているのに、まったく痩せないことです。