

## おきあい事務所通信

平成24年7月 第39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](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⑤の1

ある日の無料相談会

司法書士(以下「司」)「こんにちは。今日はどんなご相談ですか？」

相談者Aさん(以下「A」)

「友人Bにお金を100万円貸したんですが、返してくれないんです」

司「それは困りましたね。どうしても返してくれないなら、裁判することになります。

お金を貸した証拠はありますか？」

A「銀行からBの口座に振り込んだので、その控えがあります」

司「金銭の授受は証明できますね。借用証はありますか？」

A「そういうものはありませんが・・・ないとダメですか？」

司「Bさんが、お金はもらったもので借りたわけではないと言い出した場合、返還の約束があった、つまりあげたのではなく貸したということをこちらで証明する必要があります」

A「必ず返すから金を貸してほしい、というBからのメールは残っています」

司「署名と捺印がある書類に比べると、証明する力は弱いですが、証拠になりそうですね。友人間でポンっと100万円あげるというのは普通はないですから、そのメールをもらったので貸したというのは自然です。いつまでに返すという期限は決めてありましたか？」

A「いえ、決めてないです。会ったときも、電話でもすぐ返してほしいとは言いましたが」

司「期限を決めていない場合、相当の期間を定めて返還の催告することになります。Aさんはすでに催促していますが、あとでBさんが聞いてないと言い出した場合、証明が必要になりますし、期限を切ることで、それ以降の遅延損害金も請求できるようになりますから、あらためて書面で請求した方がよいですね」

A「内容証明郵便で出すべきですか？」

司「そうですね。内容証明郵便であれば、どんな文面の書類を送ったか証明できますし、配達証明もつけることで、もらってないと言われても証拠になります。債権が特定できるように、『私が、貴殿に対し、平成〇年〇月〇日お貸した金100万円を平成〇年〇月〇日までにお支払いください』といった内容がいいでしょう」

A「払わないときは、裁判にしますと書いてもいいですか？」

司「はい。『支払いがなく期限を過ぎた場合は、遅延損害金を含めて裁判で請求します』などと書いておくと、心理的なプレッシャーになるかもしれません。実際に裁判をすると時間もかかりますから、Bさんが任意に支払ってくれるのが一番ですね」

A「では、とりあえず内容証明郵便を出してみて、Bが払ってくれるか様子をみます」

# 鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

## 第5回 収益還元法(その1)

今回、価格を求める評価手法のうち、収益還元法を取り上げます。

不動産鑑定評価基準には、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である」とあり、この収益還元法によって求めた試算価格のことを収益価格といいます。

収益還元法は、対象不動産を賃貸することによって「いくら賃料を稼げるか」という視点から価格を求める手法であると考えられるでしょう。「インカム面からのアプローチ」といえます。

収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効です。また、不動産鑑定評価基準には、収益は不動産の経済価値の本質を形成するものであることから、収益還元法については市場性を有しない不動産以外のすべての不動産に適用すべきであり、自用の住宅地についても賃貸を想定することにより適用すべきである、と書かれています。

収益価格を求める方法には、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る「直接還元法」と、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である「DCF法」があります。

今回は、収益還元法の2つの手法である直接還元法とDCF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。

### 現地調査と写真撮影

鑑定評価書などを作成する場合、対象不動産がある現地に赴いて現地調査を行い、対象不動産の現況、前面道路の幅員など道路付けの状況、隣接地等対象不動産の周辺の様子などを調査します。

そして、現地調査の際には、対象不動産の写真を撮り、その写真は評価書に添付されます。対象不動産が戸建住宅の場合は3～4枚程度、賃貸マンションやマンションの1室の場合は全体建物が大きくなることもあり7～8枚に及ぶ場合もあります。建物の内覧を行った場合は、さらに数枚増えます。

対象不動産の全体像が分かるように撮影しなくてはいけませんので、土地(敷地)のあらゆる方向から撮りますし、高層の建物の場合はやっぱり全景も欲しいので、かなり離れた位置から撮る場合もあります。また、前面道路の幅員がわかるような写真を撮るようにも心がけています。

評価書の作成をご依頼いただくお客様は、必ずしも評価をする不動産のことについて詳しい方ばかりとは限りませんので、写真を添付することによって評価対象の不動産の現況をヴィジュアルで把握してもらおう、という意味合いがあります。しかし、対象不動産をよくご存じの方の場合は、どちらかというと「現地に行き調査してきましたよ～」という、証拠的な意味合いが強くなったりもします・・・

## ○編集後記○

最近の我が家のトピックの一つに、「フィットネスクラブ問題」があります。今までは(いや、今もですが)公共のスポーツ施設に通っていたのですが、スタジオプログラムの充実度合いを勘案し、事務所近くの民間クラブに移ろうか思案中です。複数の施設に見学へも行ったのですが、やっぱりそれぞれ一長一短、「う～ん・・・」とうなっているうちに、見学してから1カ月がたとうとしています・・・