

おきあい事務所通信

平成24年10月 第42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4

ある日の相談会の後日

相談者Aさん(以下「A」)

「貸したお金100万円を返してくれない友人Bに、内容証明郵便で請求して、払わないと法的措置をとると書いたら、Bからすぐに連絡がありました。ちゃんと支払うから裁判はしないでくれって」

司法書士(以下「司」)

「本気で返してもらうつもりであることが伝わったようで、よかったですね」

A「それが・・・払うつもりはあるけど、今はお金がないから分割にしてくれって言うんですよ。毎月5万円ずつの20回だって。どう思いますか？」

司「Aさんとしてはこれ以上待てるか！って気持ちもおありでしょうが、先日、お話ししたように、裁判をして、実際に強制執行して、となるとだいぶ時間がかかります」

A「ちょっとずつでも、すぐ回収できると考えれば・・・」

司「そうですね。一方的に裁判するよりも、分割でも和解した方が債務者の自発的な履行がされやすい、とは言われてますし」

A「でも支払いが止まったら、それから裁判しないと回収できませんよね？結局、時間がかかりそうです」

司「その心配がありますので、今回、分割払いを認める代わりに債務の承認と弁済方法について公正証書で作成することをお勧めします」

A「Bと一緒に公証役場に行って、公証人さんに作成してもらおうんですね」

司「債務者は債務を履行しないときは直ちに強制執行に服する旨の、いわゆる強制執行認諾条項を入れておけば、支払いが滞ったときあらかじめ裁判をしないで、その公正証書に基づいて強制執行することができますよ」

A「それが心理的な圧力になって、ちゃんと支払ってもらうことも期待できますね」

司「遅延損害金を年何%と決めておいて、遅れるとその分支払額が増える仕組みも有効ですね。それから、支払いが何回分滞ったら、期限の利益、つまり分割払いで先延ばしにできる権利を喪失して、残りの全額をすぐに支払う、という期限の利益喪失条項も必ず入れましょう。これがないと、遅れた割賦金のみで、全額の強制執行できません」

A「ふむふむ」

司「実際に強制執行で使うためには、その公正証書が債務者に送達されていることが必要ですので、公証役場で契約したら、すぐに公証人さんからBさんに送達してもらいましょう。欲を言えば、この機会に担保の提供や保証人をお願いするという駆け引きもあり得ますが、Bさんの支払う気持ちが萎えても困りますから、あまり無理を言わないでおきますかね」

鑑定評価額の出し方～評価手法を考える～

第8回 土地残余法

今回は、価格を求める評価手法のうち、土地残余法を取り上げます。収益還元法の一つであり、土地部分(のみ)の収益価格を求める際に用いる手法です。

不動産鑑定評価基準には、「不動産が敷地と建物等との結合によって構成されている場合において、収益還元法以外の手法によって建物等の価格を求めることができるときは、当該不動産に基づく純収益から建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法(土地残余法)を適用することができる」とあり、また、土地残余法は、「土地と建物等から構成される複合不動産が生み出す純収益を土地又は建物等に適正に配分することができる場合に有効である」とされています。

つまり、賃貸マンションから得られる純収益(家賃－経費)を、建物から得られる部分と土地から得られる部分に分けて考える、ということであり、土地建物全体の純収益から建物等に帰属する純収益を控除して土地に帰属する純収益を求め、土地の還元利回りで割り戻して土地の価格を求めるのです。

土地残余法を適用するに当たっての注意点として、建物が古い場合や非効率な場合においては、土地建物全体の収益が低く求められてしまうため、土地に帰属する純収益が的確に求められない点です。このことから、不動産鑑定評価基準においても、土地残余法を適用するにあたっては、「建物等は新築か築後間もないものでなければならない」とされています。

なお、対象不動産が更地である場合においても、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定することによりこの方法を適用することができます。

出口戦略を念頭に置いた不動産投資

どのような投資においてもそうですが、投資した資産をいつ売却などによって手放し、利益、あるいは損失を確定させるかという「出口戦略」を検討しておく必要があります。もちろん、不動産投資においても出口戦略は重要です。

投資した賃貸用不動産をいつ売却するか？売却するということは、誰かが買ってくれるわけですが、賃貸用不動産は価格的にみるとマイホームよりも高い場合が多く、多くの購入者は全額現金で購入するよりも、銀行ローンを利用して購入することとなります。

しかし、銀行ローンを利用して購入する場合、返済期間は建物の残存耐用年数までとなる場合が多いようです。どういうことかといいますと、例えば鉄筋コンクリート造のマンションならば法定耐用年数は47年。購入時に建築後27年経過していますと、残存耐用年数である20年が返済期間の最長年数となるわけです。

ですから、建物が築後30年、35年・・・となってくると返済期間が短くなり、その分毎月返済額は多くなり、ローンが受けづらくなりますので、購入希望者は減り、売却価格が大きく下落してしまう可能性があります。

こういった要因も踏まえながら、できれば購入時から、出口戦略を念頭に置いた不動産投資を行いたいものです。

○編集後記○

先日、銀行の応接室で行われた不動産の取引に立会いました。ふかふかのソファーに座り、売主さん、買主さんとお話しし、書類に署名捺印いただき、売買代金の送金完了を待ち、「おめでとうございます」とお開きになったのが約1時間後。立ち上がった私の内ももはしっかり筋肉痛になってました。