

Agora 岐阜(アゴラ岐阜)は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

特集 相続税の納税 (物納その1)

水の怖さ

集中豪雨による都市河川での水難死亡事故が相次いでいる。人間が「親水空間」という名のもとにコンクリート3面張り改修が行われていた。子供の頃、長良川を泳いで横断したことがある、流されることを計算の上での挑戦であったが、途方も無く下流へ流されてしまった。水の怖さを知った経験であった。川の流れる速さが2倍になれば水圧は4倍になることを大人たちが理解をする事や、自然の力には人は勝てないことを肝に命じたい。

不動産の評価 4

投資不動産市場の評価

投資不動産の評価はその不動産が生み出す収益を還元利回りで還元させた価格(収益価格)を用います。例えばアパート1棟買いを検討する場合。

家賃収入が年間600万円

期待する表面(還元)利回りを15%と仮定した場合、家賃を利回りで還元すると、(家賃年間)(表面利回り)(収益価格)

$600 \text{万円} \div 15\% = 4000 \text{万円}$ となり、本アパートを4000万円で購入すると表面利回り15%で運用可ということになります。

この評価法を還元法と言い、買い手(需要者)サイドの価格を求める手法です。還元法には直接還元法(上記計算法)とDCF法(Agora 通信 Vol.6 特集)の2つの手法があります。直接還元法は、一期間の収益から対象物件の価格を求める方法である為、将来の収益に影響を与える要因(リスク)含めた表面(還元)利回りの設定が必要となる事と、購入(投資)の判断指数が少ない為、現在の評価法としては、DCF法との併用が用いられる場合が多いようです。

(後藤)

重要事項説明書

重要事項の説明

少し前に、『重要事項説明書作成の留意点』をテーマにした不動産協会の研修会を受講しました。重要事項説明書とは、不動産の契約が確定すると、契約が成立するまでの間に書面を発行して説明する必要があると規定されている書類です。

講義のなかで、「説明の際の注意点について」では、【説明するという事は、説明する相手方に説明内容を理解してもらうことが必要で、「分からない」ということは、説明したとはいえません。専門用語・法令用語を使用して記入する場合も、消費者にも分かるように言い換えたりして意味を説明して下さい。例えば、「建ぺい率」「容積率」の違い、「セットバック」の意味など、説明者には常識でも消費者には理解できないこともあるので、「お分かりいただけましたか」と念を押すように心がけて下さい。】……当たり前の様な話ですが、消費者に十分に理解していただける説明が不足しているのかもしれない。説明者が使う専門用語・法令用語等は、消費者は当然初めて聞く言葉だと十分認識し、より分かりやすく丁寧に説明することがあらためて重要だと感じました。

(後藤)