

# Agora 通信 ⑤

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 改正リース会計基準

### チームワーク

高校時代のバレー部同級生と飲む機会があった。何年の時が過ぎようとエースアタッカーとの関係は変わらない。エースが打ちやすい所にトスを上げる、ブロックにかかってもフォローができる守備位置をとる。

チームプレイとは相手（チームメイト）が何を考えているかを瞬時に感じ取ることである。

### 不動産の評価 1

不動産を評価するにあたり、まず対象不動産の市場を検討します。最終需要者市場・中間需要者市場・投資不動産市場とどの市場に存する見極めることからスタートします。

市場別の不動産の種類は、最終需要者市場は、戸建向けの敷地・住宅・マンション、自社ビル・工場。中間需要市場は、造成用（宅地分譲等）素地・マンション用素地いわゆる広大地。投資不動産市場は、賃貸マンション・賃貸オフィスビルいわゆる収益物件となります。

不動産の種類の違い、それに応じた市場の違いから評価の手法が決まります。

手法については次回の Agora 通信でお届けします。

（後藤）

### 新しい時代の不動産価値

土地を持っているだけで価値が増加する（所有価値）使用することにより付加価値がついてくる（利用価値）バブル期は所有価値を得るための所有需要になってしまい、バブルがはじける事態に陥りました。土地という資源の所有価値は、利用価値があつてこそ成り立つことなのです。21世紀は、少産少子、高齢化社会という日本の歴史が始まって以来の人口減少、老人大国となり、坂道を登る社会が坂道を下る社会がはじりました。重心をやや後ろに、少し遠くをながめながら、いつでも停止が出来るように。土地を所有しているだけでは債務になり始めているのです。活かしてこそ土地が良質な経営資産となり、付加価値を生み出してくれるのです。

（名和）