

# Agora 通信 ⑥

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 Discounted Cash Flow Analysis (1)

ローソンの女性店長が、振り込め詐欺の被害を防いだとして、警察より感謝状を送られた。

店長のコメント：

「テレビで見た事例と似ていると思い、おせっかいで声をかけたのが功を奏しました。お役に立ててうれしいです。」

人と人との関わり合いが薄れる中で、徐々に気持ちのよい“おせっかい”のニュースを耳にした。

### 不動産の評価 2

市場と手法、まず最終需要者市場とは、戸建向けの敷地・住宅・マンション、自社ビル・工場等が対象となります。

評価方法としては、原価法・取引事例法・収益還元法（想定収益）となります。

原価法とは、主に建物評価となります。再調達原価により建物評価を算出し築後の経過年数により残耐用年数で価格評価をします。

取引事例法は過去近隣での取引事例により、対象物件と事例物件を比較検討し価格評価します。

次回の Agora 通信は中間需要者市場の評価方法を書きます。

（後藤）

### 町の保健室

都会では小さなクリニックが繁盛している。いわゆる「町の保健室」である。広さ 10 坪、医療機械は血圧計、心電図のみ、喫茶店で待つと携帯電話で呼び出し、予約もインターネット電子システムで OK。新規開業には 5000 万円から 1 億円をこえる初期投資が必要とされる。少子高齢化に伴い人口が減少をする時代に、多額の資金投資をして経営が成り立つかどうかはなはだ疑問に思うことがある。患者さんは体の不調に対してもややもやした不安や悩みをかかえている。治療の前にじっくりと話を聞き、問題を解きほぐさなければ、信頼関係が生まれず、1 時間待ち 3 分治療では患者さんに満足感はない。親身に話を聞いてくれる確かな医療計画・情報伝達が必要かもしれない。

（名和）