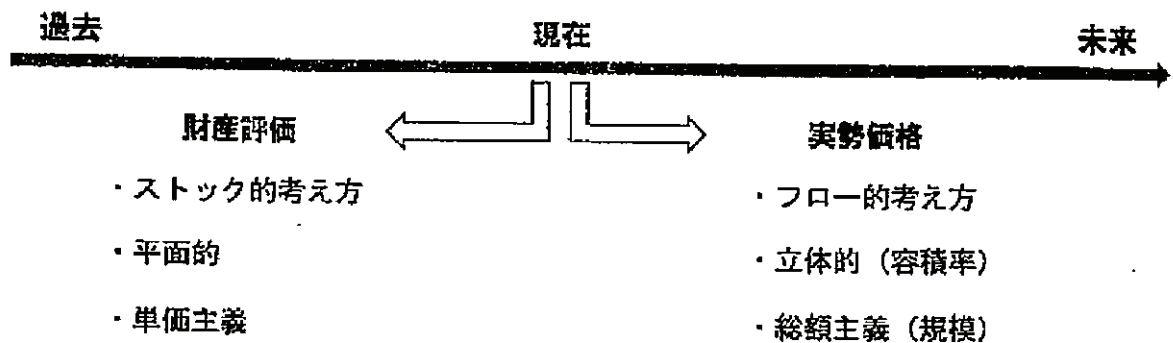


◆不動産マーケット（市場取引）の考え方を理解する



◆財産評価と時価が主に違うところ

【財産評価＞時価】

- 道路面と高低差のある宅地（広大地含む）
- 路地状開発できる大規模画地（広大地非該当）
- 借地権
- 底地
- 貸家建付地（低収益物件）
（賃貸割合＝空室率）
- 市街地山林
- 私道そのもの
- セットバックを要する部分
- 建築不可の物件
- 既存不適格物件
- 規模が大きい土地（容積率が低い土地）
（財産評価には容積率の概念ない）
- 高圧線下地（建物の制限を受ける場合）
- 都市計画道路予定地（特に容積率の高い地域）
- 市街化調整区域などの倍率地域の宅地・雑種地

【財産評価＜時価】

- 平坦な土地の広大地
- 高収益物件の貸家建付地
- 区分所有建物及びその敷地
- 限定価格を用いた場合
・隣地買収など

◆ 時価の種類とその目的

時価		
財産評価	本来の『時価』	
○相続税申告のため	○遺産分割、遺留分減殺請求	財産評価<時価
	○財産分与	離婚
	○納税資金対策など	残す、分ける、売る土地の選択
	○相続事前対策	
	■財産評価>時価	底地、低層アパート等
	■財産評価<時価	高収益物件の購入等
	○財産評価を大きく下回る	
	■財産評価>時価	市街地山林、無道路地等
○負担付贈与		
○同族間・親族間売買、交換	簿価≠時価 財産評価≠時価	
○企業不動産戦略 (B/S)	遊休地、収益性	

I. 不動産の価格

1. 時価と公的評価との関係について

◆時価は一つのみ。公的評価はその目的ごとに定められた価格にすぎない。

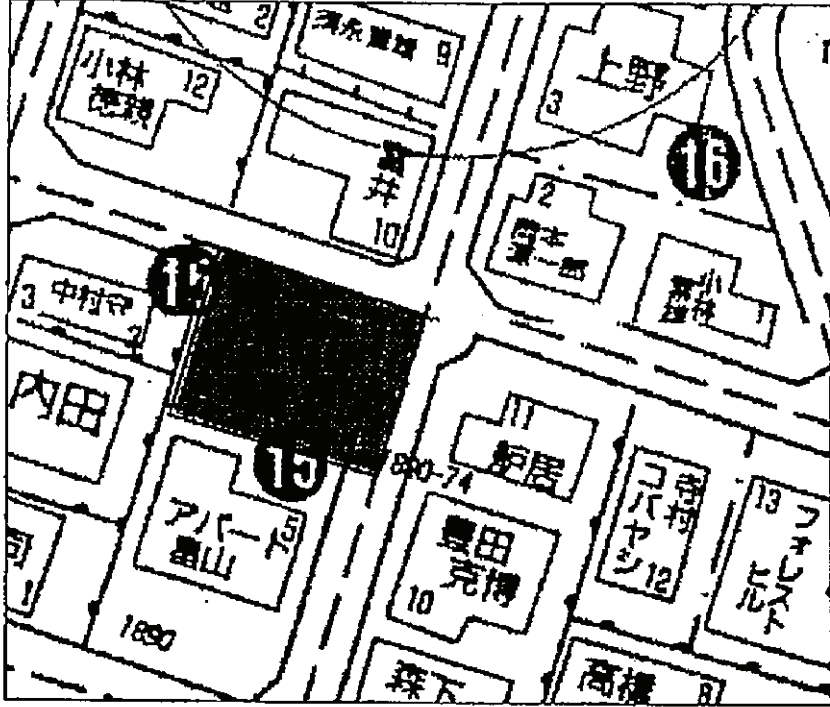
- 実勢価格（時価）
- 公示（基準地）価格
- 相続税路線価
- 固定資産税路線価
- 簿価

2. 公示価格（基準価格）

(1) 公示価格（基準地価格）

- ① 特殊な事情が含まれていない。
- ② 面積、形状、周辺の土地の利用状況、道路付け、最寄駅などの基本情報がわかる。
- ③ 原則として「その地域」の標準的な宅地規模の価格である。

	地価公示価格	都道府県地価調査 基準地価格
主体	国土交通省	都道府県
評価時点	1月1日	7月1日
目的	・一般の土地取引の指標 ・公共事業用地を取得する際の価格算定基準	
特徴	全国の都市計画区域を網羅し、約30,000地点が選定されている。規模、間口・奥行、建物の状況等がその地域の特性を反映した宅地が選定されているので地価水準の指標となりうる。	全国の市町村において約30,000地点が選定されている。地価公示価格同様、標準的画地を採用しているので、地価水準の指標となりうる。



1890-94	1890-73	1890-61	1890-60
		1890-85	
	1890-74	1890-84	1890-58
		1890-59	1890-57
1890-83	1890-75	1890-152	1890-45
		1890-151	
		1890-153	

区 部 (土地の表示)		面積	不動産番号
地図番号	境界特定		
所在	四丁目		
①地番	②地目	③地積 m ²	原簿及びその日付(登記の日付)
1890番74	空地	182.88	1890番1から分筆 (昭和35年5月26日)
			昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年10月22日
		189.88	④面積 (平成20年10月28日)
		134.65	⑤1890番74、1890番238に分筆 (平成20年10月28日)

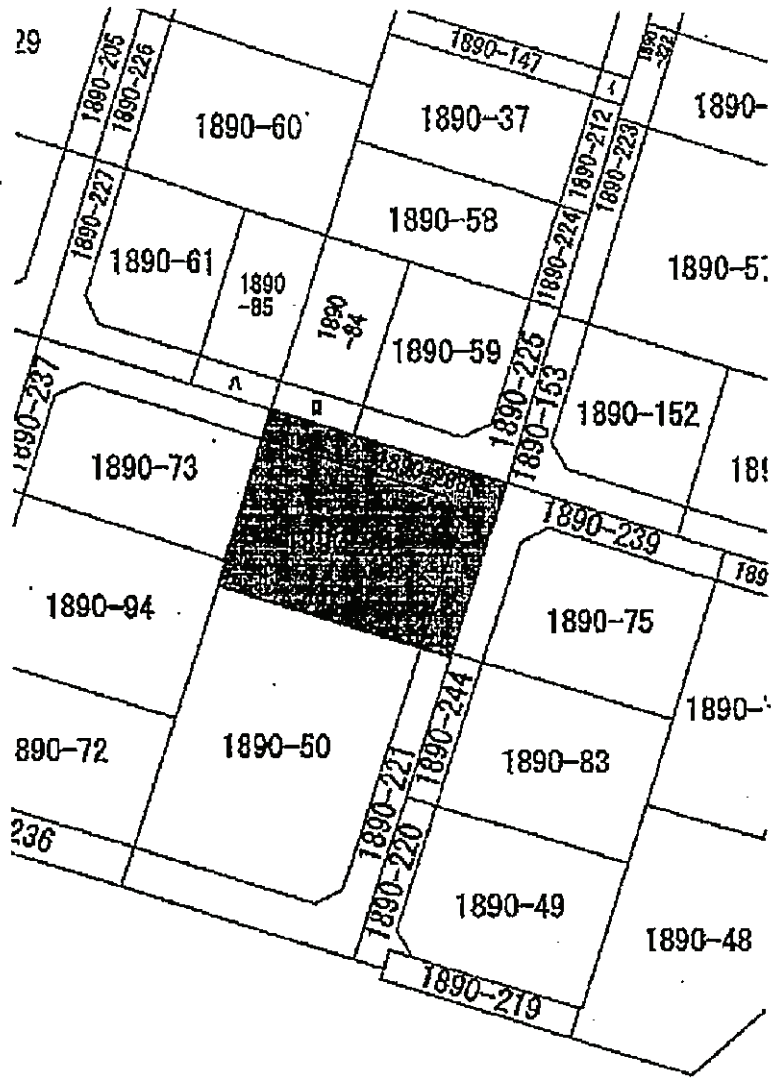
権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和59年7月18日	原簿 所有者 田井 順位2番の登記を移記
			昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年10月22日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

区 部 (土地の表示)		面積	不動産番号
地図番号	境界特定		
所在	四丁目		
①地番	②地目	③地積 m ²	原簿及びその日付(登記の日付)
1890番238	空地	82.23	1890番74から分筆 (平成20年10月28日)
	公衆用道路	62	④年月日不詳地目変更 (平成21年4月22日)

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転		
2	所有権移転		原簿 平成21年3月13日寄附 所有者

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



4. 面積と土地価格

地積が大きい土地（地積過大）は、標準的規模の画地として分割する場合に潰地等が生じたり、需要者が限定されるなど市場性が低下する。

また、地積が小さすぎれば（地積過小）、十分な機能をもった住宅が建てられないので、その土地の利用価値は低くなる。

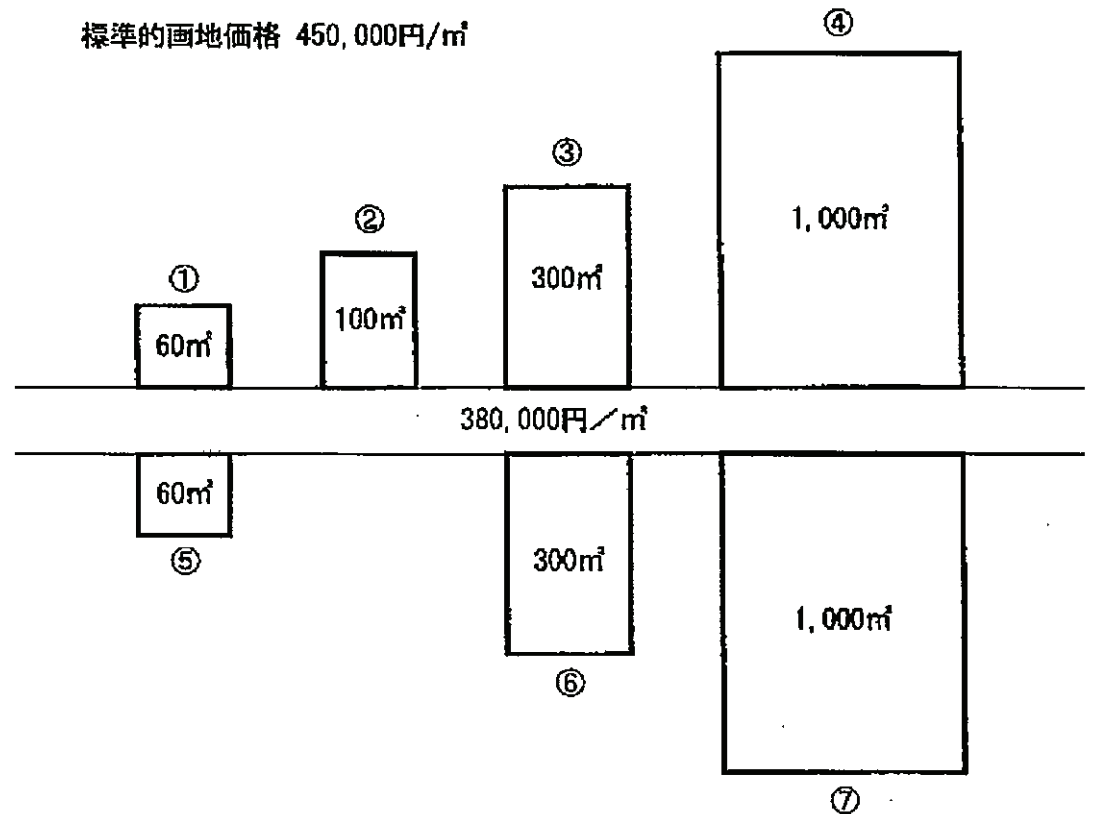
◆ 問題 土地価格を求める

所在：練馬区

第1種低層住居専用地域 建蔽率50%・容積率100%

最寄駅より徒歩12分

標準的画地価格 450,000円/㎡



第1種中高層住居専用地域 建蔽率60%・容積率200%

$$\textcircled{1} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{0.80} \times 60\text{m}^2 = \boxed{21,600,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (360,000 円/m²)

$$\textcircled{2} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{1.00} \times 100\text{m}^2 = \boxed{45,000,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (450,000 円/m²)

$$\textcircled{3} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{0.85} \times 300\text{m}^2 = \boxed{114,800,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (383,000 円/m²)

$$\textcircled{4} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{0.70} \times 1,000\text{m}^2 = \boxed{315,000,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (315,000 円/m²)

$$\textcircled{5} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{1.20} \times 60\text{m}^2 = \boxed{32,400,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (540,000 円/m²)

$$\textcircled{6} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{1.00} \times 300\text{m}^2 = \boxed{135,000,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (450,000 円/m²)

$$\textcircled{7} \quad 450,000\text{円}/\text{m}^2 \times \boxed{1.30} \times 1,000\text{m}^2 = \boxed{585,000,000\text{円}}$$

標準の画地価格 評点 (585,000 円/m²)

IV. 貸家建付地と貸家及びその敷地（収益物件）

(1) 貸家建付地 ⇒ 貸家が建っている土地

財産評価基本通達用語。

更地から借家人の立退き料を控除したもの。

土地と建物は別個に評価する。

〈貸家建付地の評価方法〉

自用地面積 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合) + 建物価格

※ 建物価格 (固定資産税評価額 × 0.7)

(2) 貸家及びその敷地 ⇒ 貸家と土地が一体

鑑定評価用語。

鑑定評価（マーケット）における概念であり、家賃（借家権）が発生している複合不動産（土地・建物一体）である。賃料（借家権）が発生した場合、土地と建物を別個に評価（積算価格）してもあまり意味がないため、貸家及びその敷地の価格は直接還元法及びDCF法で求めた収益価格を標準とする。



収益価格は収益性の観点から対象不動産の経済価値を把握するもので、実際に支払われている賃料等を基礎に求めており、本来的に賃料徴収権を基礎として成り立つ貸家及びその敷地の評価においては、標準となる価格である。

◆収益還元法による収益価格を標準として、積算価格を関連づける。

【収益還元法】

$$\text{年間賃料} \times (1 - \text{経費率}) = \text{純収益}$$

$$\text{純収益} \div \text{総合還元利回り} = \text{収益価格}$$

(例題)

条件：① 対象不動産A・Bともに近隣地域内に存し、土地・建物面積も同一

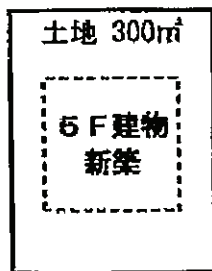
② 対象不動産Aの建物は新築の貸家

対象不動産Bの建物は築30年の貸家

◎ 上記条件において、土地A・Bの価格は同じか？

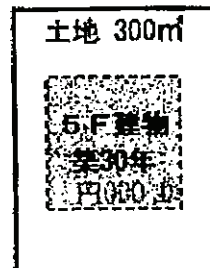
対象不動産A

年間賃料 37,000,000円



対象不動産B

年間賃料 15,000,000円



同じ価格か？



路線価 500,000円/㎡ C

