



あいき不動産鑑定株式会社

# 不動産の評価 その役割と問題点

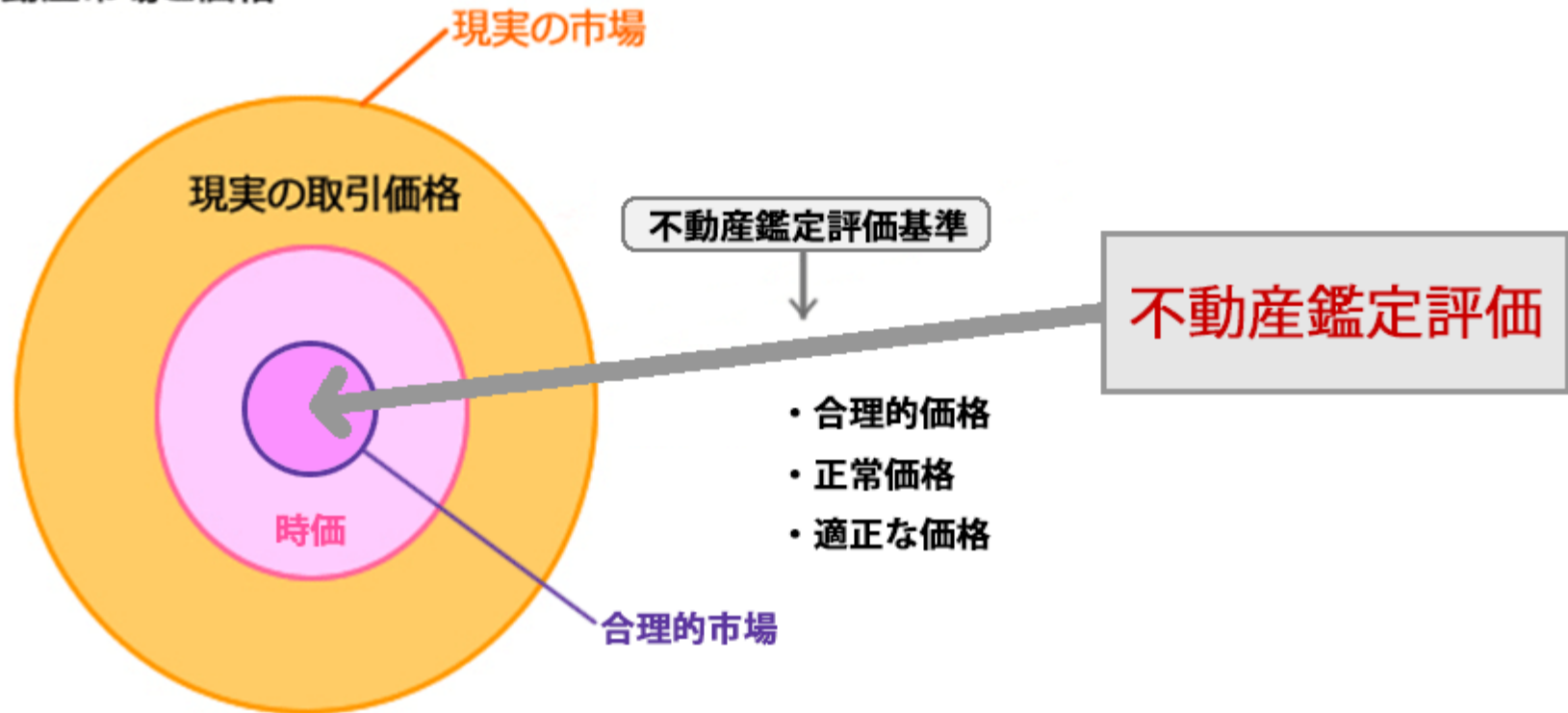


あいき不動産鑑定株式会社

代表取締役  
不動産鑑定士 土田 剛司



## 不動産市場と価格





# 経済合理的価格の評価法

- 合理的市場では合理的市場人が**価格の3面性**を検討して行動する

**市場性**の検討(マーケット・アプローチ) → 取引事例  
比較法

**収益性**の検討(インカム・アプローチ) → 収益還元法

**費用性**の検討(コスト・アプローチ) → 原価法

⇒ **適正な価格(経済合理的価格)**



# 不動産評価の簡単な公式

- 土地価格

地域の標準的土地価格(相場) × 対象地の個別格差修正率  
= その土地の価格

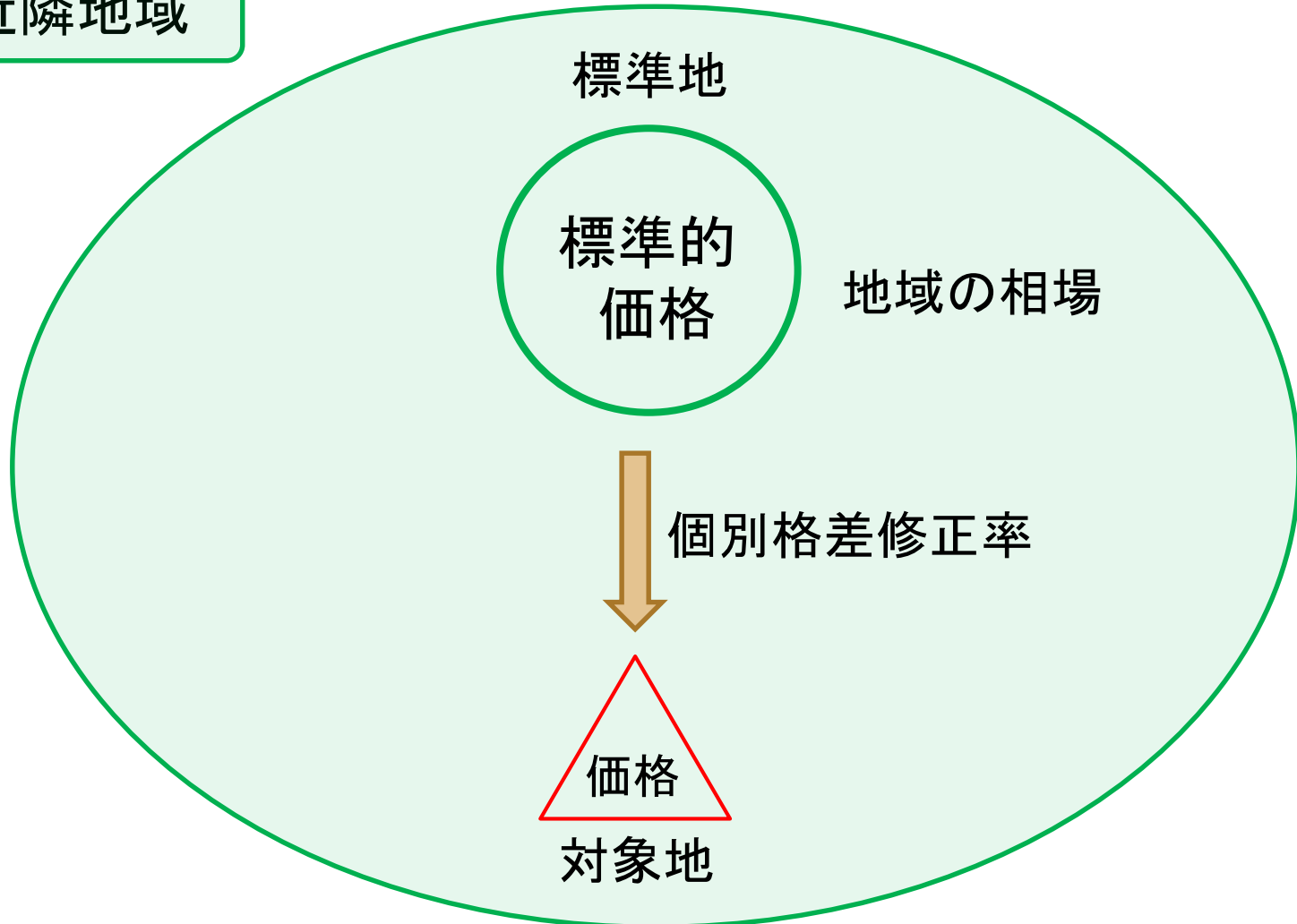
- 建物価格

再建築費用 - 減価償却費



## 【土地価格評価公式イメージ図】

近隣地域





## □ 土地の個別性

- 道路の幅
- 無道路地
- 土地形状
- 方位
- 角地等
- 高低差
- 規模



個別格差修正率



## □ 建物再建築費用

同程度の建物を現在再建築するのに必要な費用

## □ 建物の構造と経済的耐用年数

- ・木造 20年位
- ・鉄骨造 30年位
- ・鉄筋コンクリート造 35年位
- ・鉄骨鉄筋コンクリート造 40年位



減価償却費



## □ 公的な不動産評価価格

- ① 公示価格
- ② 基準地価格
- ③ 相続税路線価
- ④ 固定資産評価額



## ● 土地価格 ① 公示価格

管轄官庁	国土交通省
価格時点	1月1日
公表時期	毎年3月下旬
目的	一般の土地取引価格に指標を与える 公共用地の取得価格査定の基準
特徴	全国25,300地点公示地がある 公示地の適正価格

HPで閲覧可能 <http://tochi.mlit.go.jp/>

## ● 土地価格 ② 基準地価格

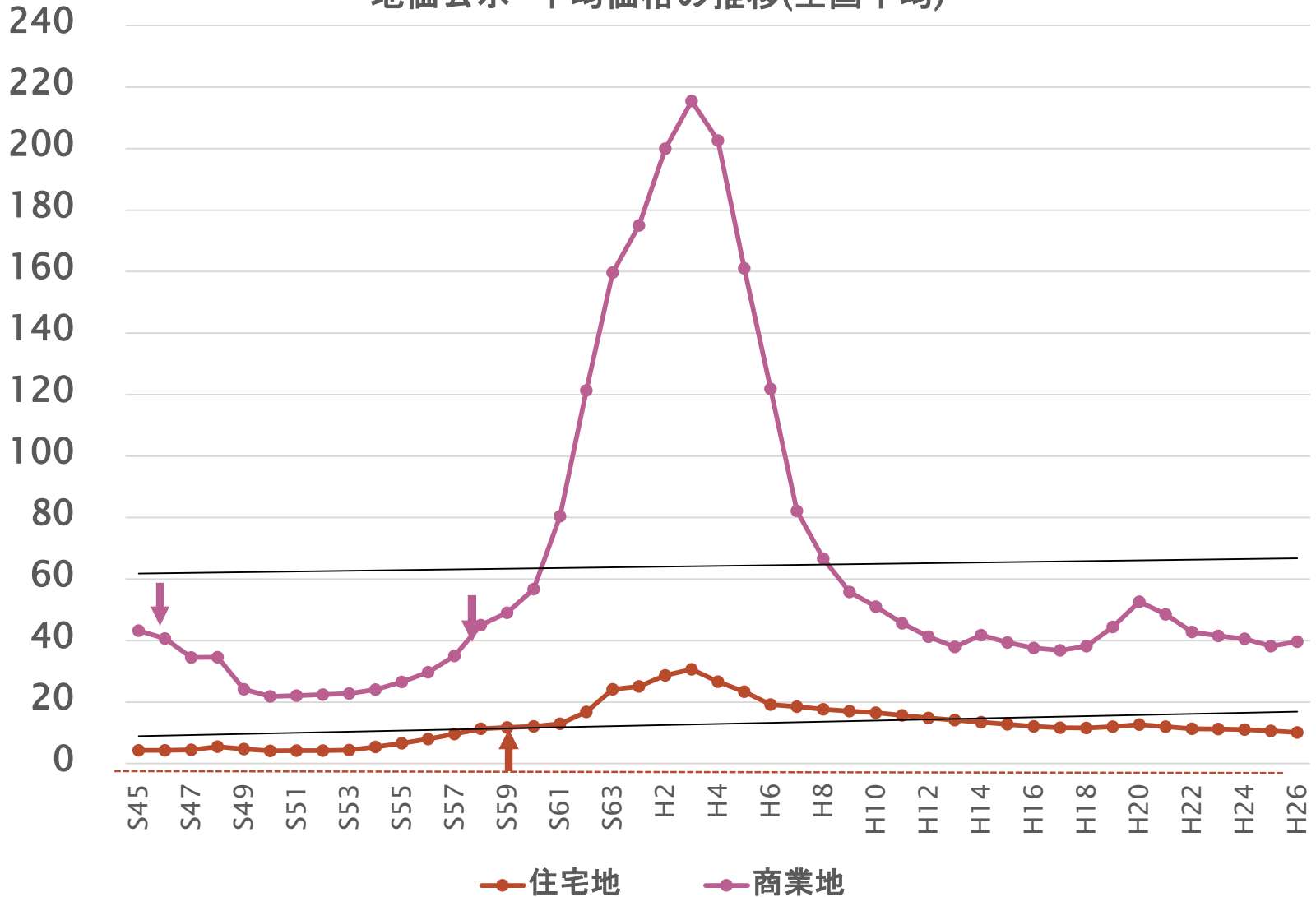
管轄官庁	都道府県
価格時点	7月1日
公表時期	毎年9月下旬
目的	国土利用計画法による規制の適正化、円滑化 公示価格の補完
特徴	全国21,700地点程度基準地がある 基準地の適正価格

HPで閲覧可能 <http://tochi.mlit.go.jp/>



# 日本における地価の推移

地価公示 平均価格の推移(全国平均)

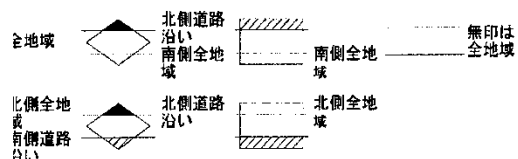


## ● 土地価格 ③ 相続税路線価

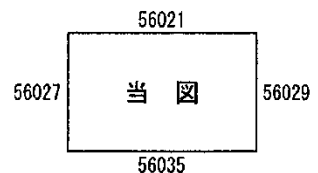
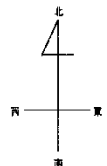
管轄官庁	国税庁
価格時点	1月1日
公表時期	夏頃
目的	相続税・贈与税徴税目的
特徴	路線沿標準的土地の価格を示す 公示価格(適正価格)の80%程度 路線ごとに価格がついているので利用しやすい

HPで閲覧可能 <http://www.rosenka.nta.go.jp/>

地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区

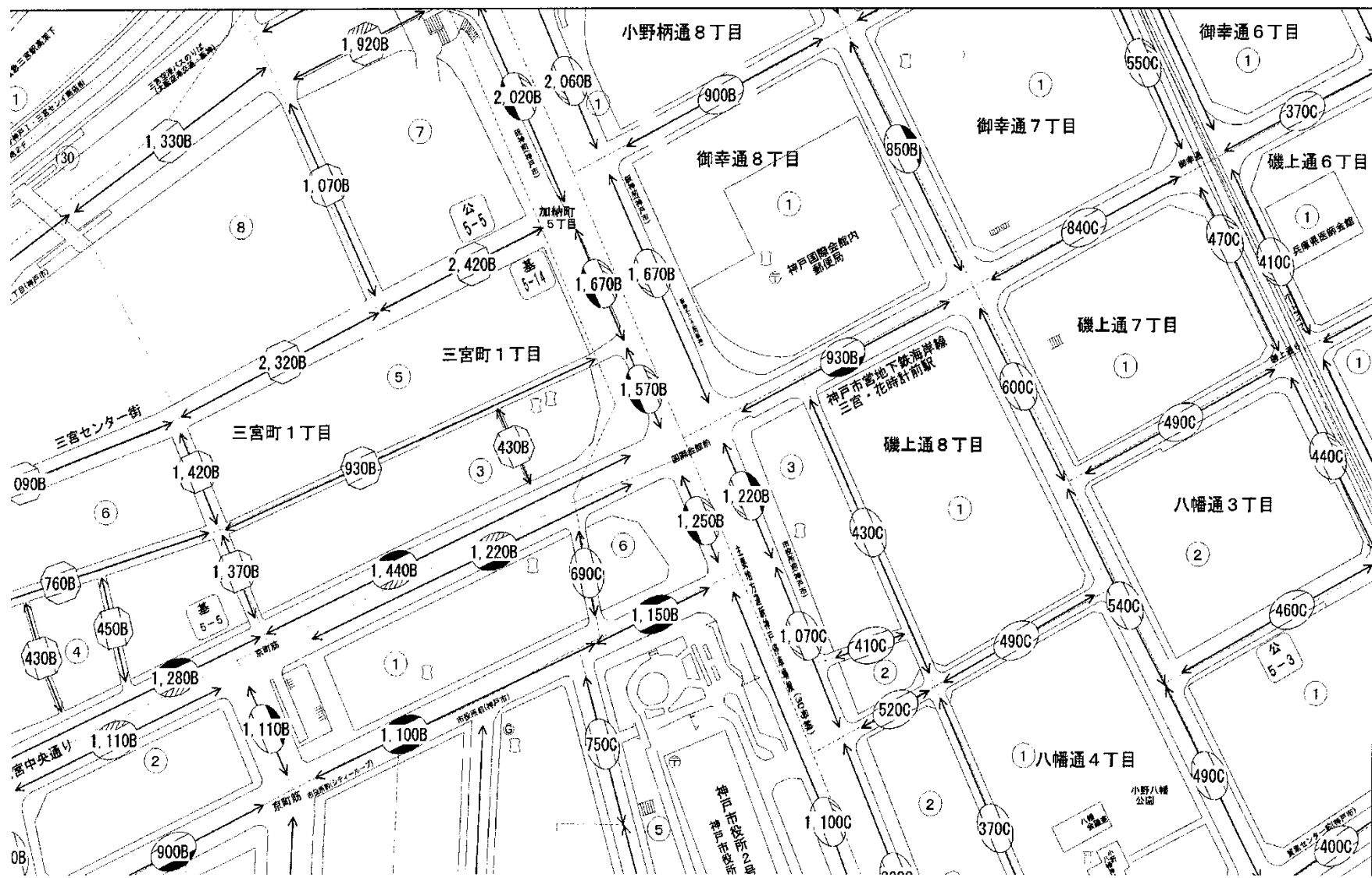


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



中央区  
(神戸署)

23  
56028





## ● 土地価格 ④ 固定資産税評価額

管轄官庁	市町村
価格時点	1月1日(3年ごとに評価替え)
公表時期	4月1日頃
目的	固定資産税徴税目的
特徴	該当地そのものの評価 公示価格(適正価格)の70%程度 原則所有者本人しか入手できない

## ■建物価格 ①固定資産税評価額

管轄官庁	市町村
価格時点	1月1日(3年ごとに評価替え)
公表時期	4月1日頃
目的	固定資産税徴税目的
特徴	適正価格程度 原則所有者本人しか入手できない



平成 21 年度 (2009 年度) 固定資産税・都市計画税 納税通知書〔土地・家屋〕

課税番号
納税義務者名
納税管理人・現所有者等のある場合

課税標準額	区分	固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
	土地	14,120,370	28,197,480
	家屋	12,898,300	12,898,300
	合計	27,018,670	41,095,780
	軽減税額等	0	0
	減免税額	0	0
	猶予税額	0	0
	算出税額	3,782,500	1,232,800

年 税 額	5 0 1 4 0 0 円
-------	---------------

期別	期別	納 期 限	税 額 (円)
期別 税額	1 期	平成 21 年 6 月 1 日	1,264,000
	2 期	平成 21 年 7 月 31 日	1,250,000
	3 期	平成 21 年 12 月 25 日	1,250,000
	4 期	平成 22 年 3 月 1 日	1,250,000

( ー )

平成21年度(2009年度)の固定資産税・都市計画税の賦課額を上記の通り決定しましたので、納期限までに納めてください。

平成 21 年 (2009 年) 5 月 8 日

平成21年度(2009年度)課税明細書(土地)(その1)

氏名	様			課 税 地 目		価格(評価額) (円)	課税番号	軽減等の適用	減免前相当税額 (固定資産税+都市計画税)
地番	面積 (㎡)	固定資産税	(前年度課税標準額) (円)	課税標準額 (円)	課税標準額 (円)		備考	(円)	
		宅地(住宅用地)		46730270					
6-	3	固定資産税	(6364870)	6364870				127270	
	286.90	都市計画税	(12729750)	12729750					
		宅地(住宅用地)		55187980					
19-	1の内	固定資産税	(7712230)	7712230				154230	
	396.38	都市計画税	(15424460)	15424460					
		私有		72120					
19-	1の内	固定資産税	(42330)	42370				720	
	4.48	都市計画税	(42330)	43270					
【余白】		固定資産税	(家屋は9ページ目をご覧ください。)						
		都市計画税							
		固定資産税							
		都市計画税							
		固定資産税							
		都市計画税							

・この明細書は税務署への申告にも使用できます。

平成21年度(2009年度)課税明細書(家屋)(その1)

氏名	様			課税番号		
町	名	家屋の種類		価格(評価額)(円)	軽減等の適用	減免前相当税額 (固定資産税+都市計画税)
地番	家屋番号	号	固定資産税課税標準額(円)	備考		
登記	課税床面積	家屋の構造	都市計画税課税標準額(円)			
		共同住宅		9166050		
	6-3	6-	3-1	9166050		155810
登記	269.06	軽量鉄骨造		9166050		
		共同住宅		3732250		
	19-1	19-	1-1	3732250		63430
登記	278.34	軽量鉄骨造		3732250		
	【余白】					

・この明細書は税務署への申告にも使用できます。



# 不動産鑑定評価が役立つ場面

- 不動産担保による銀行等金融機関から借入れ
  - 税務署に対しての不動産価格資料
    - 相続、贈与
    - 親族間・系列会社間売買
  - その他
    - 不動産購入・売却に際しての適正価格判断資料
    - 賃料・価格交渉の資料
    - 裁判
- ✓ 「はさみ」と「鑑定評価」は使いようです！



ご清聴ありがとうございました

