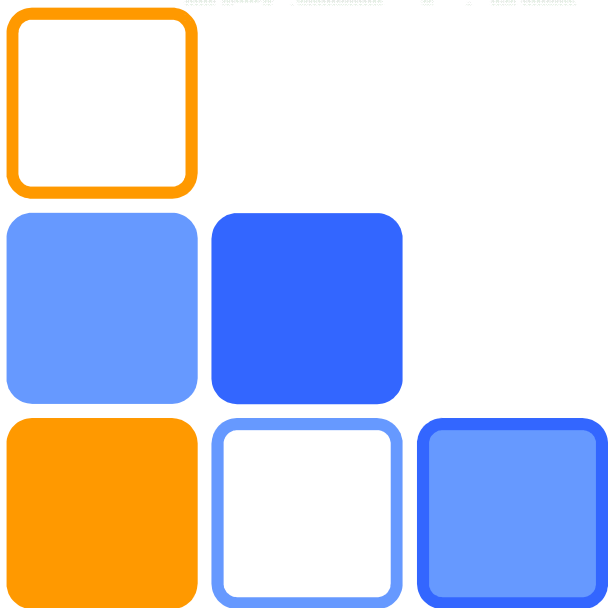






調停で役立つ不動産価格の見方





□ 本セミナーの内容

1. 不動産価格の基礎
2. 不動産価格について(総論)
3. 不動産の種類別・価格のつかみ方
4. 不動産鑑定評価について



1. 不動産価格の基礎



□ 他の財と異なる不動産の特徴

- 不増性(総量一定)
- 個別性
- 用途の多様性 → **最有効使用**
- 非移動性
- 地理的位置の固定性 → **不動産の地域性**



□ 他の財と異なる不動産市場の特徴

- 局地的市場
- 取引の必要があるときにだけ市場に出る。
- 取引当事者の個別的事情が取引に影響する。



□ 重畳的権利関係

- 土地

 - 所有権、賃借権、使用借権、(根)抵当権

- 建物

 - 所有権、賃借権、使用借権、(根)抵当権



不動産価格はわかりにくい



- 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



2.不動産価格について(総論)



不動産価格を求める一般式

- 土地価格

地域の標準的土地の価格(相場) × その土地の個別格差率
= その土地の価格

- 建物価格

再建築費用 - 減価償却費



□ 土地の個別性について

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



□ 不動産の公的価格

● 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27,800地点公示地がある 公示地の適正価格

HPで閲覧可能

● 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	兵庫県の場合1,000地点程度基準地がある 基準地の適正価格

HPで閲覧可能

● 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

● 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

固定資産税 課税通知書 の評価額の 見方

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)

課税区分 土地 家屋 合計 軽減税額等 減免税額 猶予税額 算出税額	固定資産税(円)	28197480
	都市計画税(円)	12898300
	合計	41095780
	軽減税額等	0
	減免税額	0
	猶予税額	0
	算出税額	378250
	都市計画税(円)	123280
	固定資産税(円)	501400
	都市計画税(円)	123280

年税額	501400円
-----	---------

期別	納期限	税額(円)
1期	平成21年6月1日	126400
2期	平成21年7月31日	125000
3期	平成21年12月25日	125000
4期	平成22年3月1日	125000

()

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	課税明細	備考
市名	地番	課税地目	価格(評価額)(円)
地番	課税面積(㎡)	課税標準額(円)	課税標準額(円)
課税地積(㎡)	都市計画税(前年度課税標準額)(円)	課税標準額(円)	備考
		宅地(住宅用地)	46730270
6-3		固定資産税(6364870)	6364870
	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
	396.38	都市計画税(15424460)	15424460
		私道	72120
19-1の内		固定資産税(42330)	42330
	4.48	都市計画税(42330)	42370
		【余白】	(家屋は9ページ目をご覧ください。)
		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	課税明細	備考
市名	地番	家屋の種類	価格(評価額)(円)
登記	課税床面積	家屋の構造	固定資産税課税標準額(円)
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
	269.06	軽鉄骨造	9166050
		共同住宅	3732250
19-1		19-1-1	3732250
	278.34	軽鉄骨造	3732250
		【余白】	

・この明細書は税務署への申告にも使用できます。



□ 不動産業者査定価格

- 査定依頼の方法
- 査定内容
- 業者の選び方



□ 税理士算定価格

- ・路線価のままか80%で割っているか。

□ 鑑定評価額

- ・不動産の適正価格＝鑑定評価額



3.不動産の種類別・価格のつかみ方



□ 借地権・底地

路線価割合法は便利

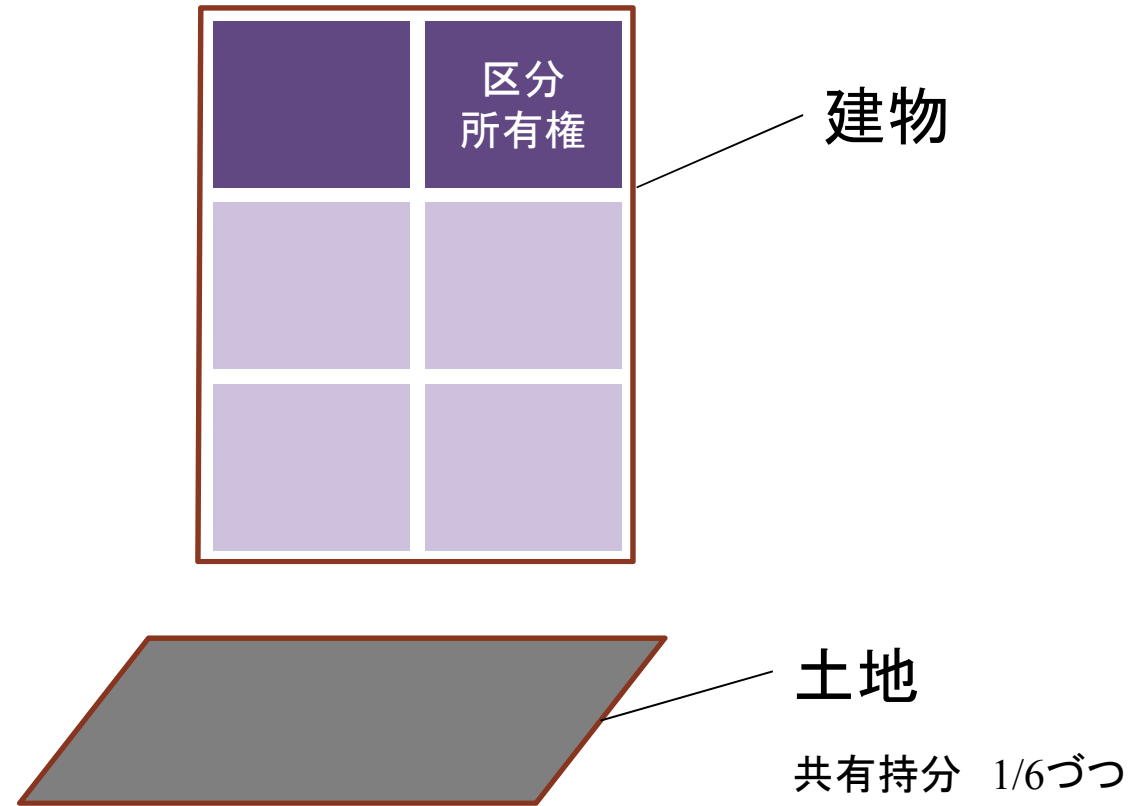


□ マンション

- ・戸建とマンションどちらが良いか？
- ・マンションの特徴
- ・マンション価格について



- マンションの特徴





- マンションの特徴
 - 建物
 - 区分所有 ⇒ 専有部分
共用部分
 - 土地
 - 所有(共有) ⇒ 敷地権
登記

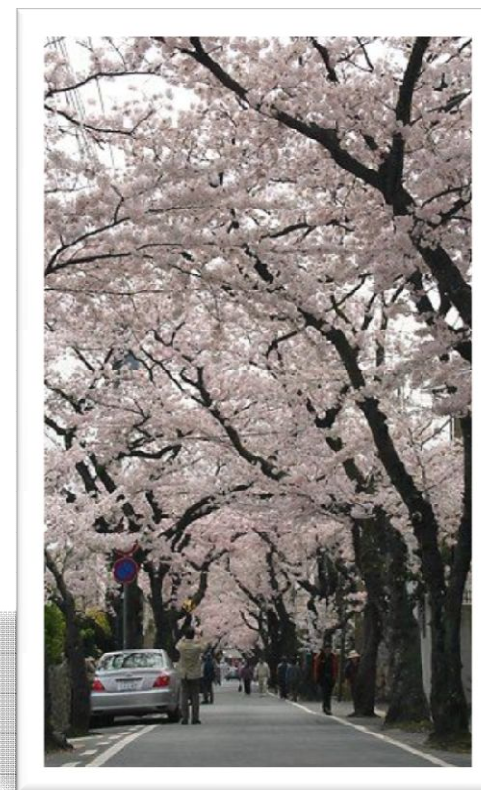


- マンション価格について
 - 立地＋階層・位置でマンション価格は決まる
 - 頭でっ価値
 - 固定資産税評価額も役立たない



□ 収益物件

- ・立地、築年数
- ・支払家賃
- ・敷金・敷引き
- ・入居率
- ・利回り





4.不動産鑑定評価について



調停で鑑定を取る場合の留意点

- ・当事者双方の了解
- ・審判での鑑定の取り扱いについて予告



不動産鑑定評価とは？

- 不動産の経済価値を判定し、価格として表示することをいう。

この作業を有料で行うには免許が要る。





身近にある不動産鑑定士の仕事

- 地価公示
- 相続税路線価
- 土地固定資産税評価 等



鑑定評価の方法

□ 基本理論

- 鑑定評価額は、対象不動産について市場参加者が合理的市場において形成する適正な価格を、専門家として予測した意見である。
- 合理的市場では価格の3面性を検討して、適正な価格が決定される。

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

⇒ 適正価格



□ 具体的手順

- 対象不動産が属する**地域の分析**→地域の標準土地標準的使用、**価格水準**
- 対象不動産の**個別性の分析**→**最有効使用の判定**
- 対象不動産と代替競争関係にある不動産群の**市場分析**
- **3手法の適用**⇒**適正価格**(鑑定評価額)の決定

- 以上の手順が「**不動産鑑定評価基準**」という法令に細かく示されており、全手順を遵守して鑑定評価額という意見を出す。



- ✓ 以上の手順が「**不動産鑑定評価基準**」という法令に細かく示されており、**全手順を遵守して、鑑定評価額**という意見を**鑑定評価書**の中で出す。



一部でも遵守しない場合は**調査報告書・意見書**等となる。
その中で**調査価格・意見価格**等を示す。

簡易鑑定 ×



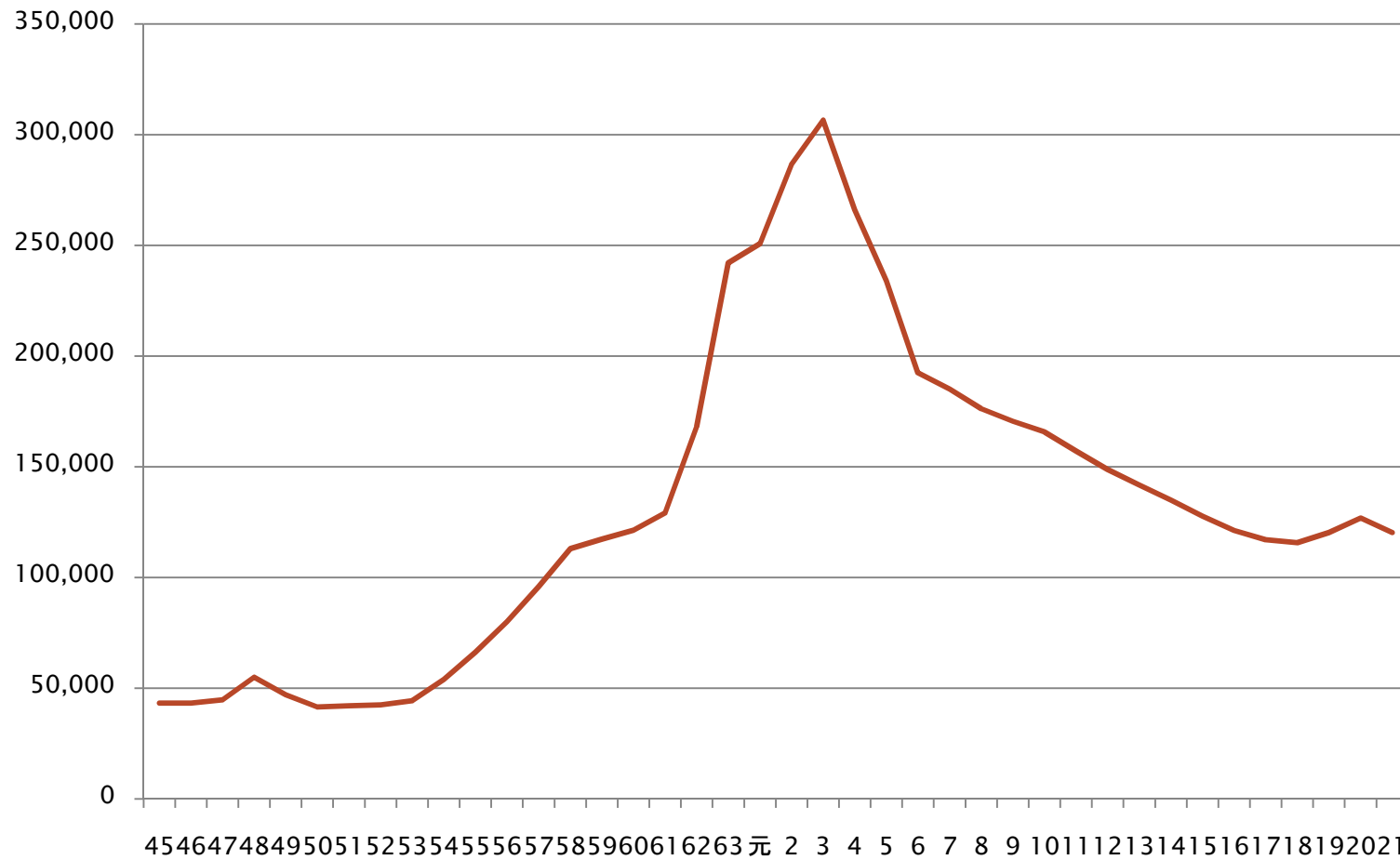
鑑定報酬について

報酬表

評価額	A 宅地又は建物の所有権 (千円)	B 宅地見込地の所有権 (千円)	C 農地又は林地の所有権 家賃 (千円)	宅地権
10,000 千円以下 (最低報酬)	181	302	422	
15,000 千円以下	196	393	513	
20,000 千円以下	226	453	573	
25,000 千円以下	249	497	618	
30,000 千円以下	264	527	648	
40,000 千円以下	286	573	693	
50,000 千円以下	316	618	738	
60,000 千円以下	346	648	768	
80,000 千円以下	392	693	814	
100,000 千円以下				



不動産価格はどうなる？





□ご静聴有難うございました！
□ご静聴有難うございました！

