

京都・滋賀・奈良の地価動向と 資産活用

2011年7月10日(日)
(株)みやこ不動産鑑定所
不動産鑑定士 吉川 啓介

不動産鑑定士の役割

- 不動産鑑定士は不動産の適切な価値を判定する専門家
 - 不動産鑑定評価業務
 - コンサルティング業務



鑑定評価の考え方

- 価格の3面性
 - 費用性
 - 市場性
 - 収益性
- 鑑定評価手法の概略
 - 原価法
 - 取引事例比較法
 - 収益還元法



公的な不動産評価制度

- 地価公示
- 都道府県地価調査
- 相続税路線価
- 固定資産評価

	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
主務官庁	国土交通省	都道府県	国税庁	市町村
根拠規定	地価公示法第2条第1項	国土利用計画法施行令第9条	相続税法第22条	地方税法第341条第5号 固定資産評価基準
評価機関	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村
評価目的	1.一般の土地取引の指標 2.不動産鑑定評価の規準 3.公共用地取得価格の算定基準	1.一般の土地取引の指標 2.不動産鑑定評価の規準 3.公共用地取得価格の算定基準	相続税・贈与税の課税額算定	固定資産税・不動産取得税・登録免許税の課税額算定
評価基準日	1月1日	7月1日	1月1日	基準年度前年の1月1日
実施時期	毎年	毎年	毎年	3年ごと
評価方法	1地点につき2名の不動産鑑定士による評価	1地点につき1名の不動産鑑定士による評価	1地点につき1名の不動産鑑定士評価額・精通者意見・売買事例等	1地点につき1名の不動産鑑定士評価額・精通者意見・売買事例等
価格水準	100	100	地価公示価格の80%	地価公示価格の70%
評価地点数	平成23年26,000地点	平成22年22,701地点	約38万地点	約40万地点
公表時期	毎年3月	毎年9月	毎年7月	毎年3月

公的評価を利用して価格水準を知る

■ 固定資産税評価額を利用する方法

- $(\text{対象地の固定資産評価額} \div 0.7) \times \text{評価基準年度からの時点修正率}$
= 対象地の評価額

■ 相続税路線価を利用する方法

- $(\text{路線価格} \times \text{個別的要因の比較格差率}) \div 0.8 \times \text{1月1日からの時点修正率}$
= 対象地の評価額

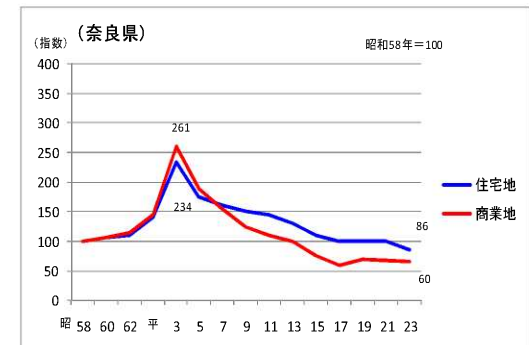
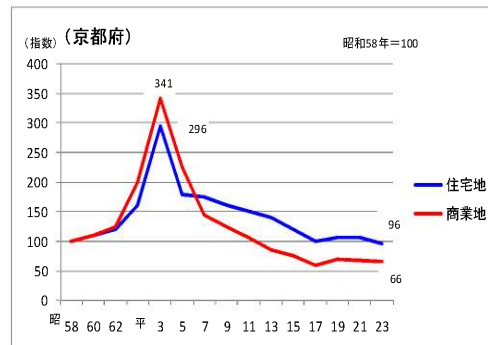
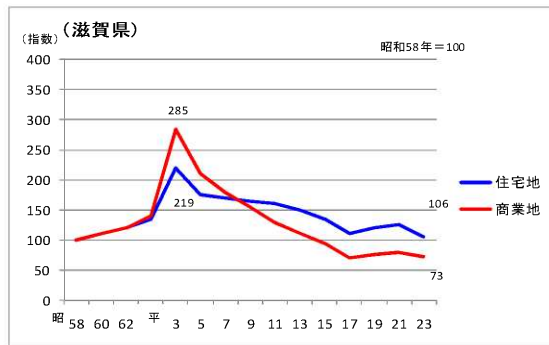
■ 公示価格・基準地価格と相続税路線価を利用する方法

最近の地価動向（1）

■ 平成23年地価公示

- 平成20年秋のリーマンショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏そろって下落率が縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著ですが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいています。

● 府県別公示価格の推移



最近の地価動向（2）

■ 地価LOOKレポート

- 平成23年第1四半期(1/1～4/1)の地価動向は全国146地区について調査が行われた。上昇地区は2地区と前回調査の16地区から減少し、横ばい地区も46地区と前回53地区から7地区に減った。この結果、全146地区のうち98地区(67%)が下落(前回77地区)、48地区(33%)が上昇・横ばい(前回69地区)となり、前回に比べて下落地区が増加した。

不動産市場は前回まで住宅系地区を中心に地価下落基調からの転換傾向を示していたが、今回は東日本大震災の影響もあり全体として弱い動きとなっている。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	→	→	→	→
	草津市		住宅	南草津駅周辺	→	→	→	→
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	→	→	→	→
	京都市	中京区	住宅	二条	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	河原町	→	→	→	→
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	御池	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	丸太町	→	→	→	→
	京都市	左京区	住宅	下鴨	→	→	→	→
	京都市	西京区	住宅	桂	→	→	→	→
	京都市	伏見区	住宅	桃山	→	→	→	→
	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	→	→	→

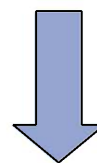
四半期変動率	
↑	6%以上～
→	3%以上～6%未満
→	0%超～3%未満
→	0%
→	0%超～3%未満
→	3%以上～6%未満
↓	6%以上～9%未満
↓	9%以上～12%未満
↓	12%以上～

出典：国土交通省のデータを抜粋

不動産市場を取り巻くキーワード

- 経済危機
- 人口減少
- 震災の影響
- 政治不信

このままでは日本の全体の
土地価格は必ず下がる



大きく変化する環境の中、国民一人ひとりが
資産価値を高める努力をすることが必要

これからの資産活用

- 不動産の価格を形成する要因 = 一般的要因・地域要因・個別的要因

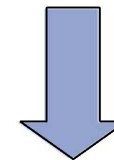
- 地域要因

- 魅力的なまちづくり
 - 若者からお年寄りまで安心して住める街
 - 地域の特性に応じた良好な街並みや景観の維持

- 個別的要因

- 建物の長寿命化
 - 時代のニーズに対応したリニューアル・リノベーション（安全面・環境面に配慮）
 - 建物の設計・施工や修繕履歴などの記録を残す

日本全体の
不動産価値の上昇



経済力の回復

