

# 不動産鑑定士から見た 土地の評価

平成23年9月13日(火)

(株)みやこ不動産鑑定所

不動産鑑定士・税理士 辻本尚子

# 1. 不動産の鑑定評価とは？

## ■ 不動産の鑑定評価とは

不動産(土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう)の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。

(不動産の鑑定評価に関する法律第2条)

## ■ 不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行ってはならない。(不動産の鑑定評価に関する法律 第36条)

## ■ 不動産の鑑定評価はいつから始まったのか

・昭和38年に「不動産鑑定評価制度」が創設された。

「不動産の鑑定評価に関する法律」が昭和38年第43国会にて成立した。

・地価公示 地価公示法 昭和四十四年七月一日から施行 第1回 昭和45年1月1日

・地価調査 国土利用計画法施行令第9条 昭和四十九年十二月二十四日)施行

第1回 昭和50年7月1日

昭和36年前後の高度成長に伴う地価高騰、昭和48年前後の列島改造ブーム、平成元年土地基本法の制定は、戦後3回目の地価高騰期(バブル経済)

## 2. 土地価格の指標

- 地 価 公 示 国土交通省
- 地 価 調 査 都道府県
- 相続税路線価評価 国税庁
- 固定資産税評価 都道府県

全国地価マップ<sup>○</sup> 財)資産評価システム研究センター

国土交通省 不動産取引価格情報

平成元年に制定された土地基本法第16条に基づき、平成6年以降の固定資産税評価・相続税評価において、地価公示の価格との均衡が保たれるようになりました。

「時価」とは何か

# 3. 不動産の時価とは何か？

## ■相続税法 第二十二條（評価の原則）

この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時ににおける時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。

## ■評価基本通達

### 1 財産の評価については、次による。

#### (2)時価の意義

財産の価額は、時価によるものとし、**時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したものとみなされた財産のその取得の日又は地価税法第2条《定義》第4号に規定する課税時期をいう。以下同じ。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。**

#### 相続税財産評価に関する基本通達

相続税及び贈与税の課税価格計算の基礎となる財産の評価に関する基本的な取扱いを下記のとおり定めたから、法令に別段の定めのあるもの及び別に通達するものを除き、昭和39年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産については、これにより取り扱われたい。


## 4. 鑑定評価書を効果的に使うには？

### 求めるのは原則として正常価格

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- 同族間の不動産取引
- 相続税・贈与税の不動産評価
- 遺産分割協議
- 隣接地を買い取りたい
- 借地権や底地を買い取りたい（特定当事者間なら限定価格）
- 家賃や地代の値下（値上）交渉（特定当事者間なら限定価格）

この他、限定価格・特定価格（会社更生法や民事再生法）・特殊価格がある



## 対象不動産の確定（不動産鑑定評価基準より）

### ■1. 現状所与の鑑定評価

不動産が土地のみの場合又は土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として鑑定評価の対象とすること。

### ■2. 独立鑑定評価

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること。

### ■3. 部分鑑定評価

不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること。

### ■4. 併合鑑定評価又は分割鑑定評価

不動産の併合又は分割を前提として、併合後又は分割後の不動産を単独のものとして鑑定評価の対象とすること（この場合の鑑定評価をという。）。

## 5. 鑑定評価の手法について

### 建物及びその敷地(土地+建物)の評価

- 原価法による「積算価格」
- 取引事例比較法による「比準価格」
- 収益還元法による「収益価格」

### 土地の評価

- 比準価格
- 収益還元法(土地残余法)
- 開発法価格(大規模地)

**最有効使用を前提とした価格を求める。**

～有効利用されていけば高く売れる～

店舗か居宅か(賃貸の可能性)・取り壊し最有効

売却単位(評基通達7-2:評価単位)

マンション分譲か戸建分譲か(広大地)

## 6. 相続税の財産評価において鑑定評価が有利なケース

### ■ (1) 広大地の要件を満たさない大規模地(評基通達24-4)

1低専でもヨウカン切りが適当な区画は広大地ではない。

### ■ (2) 開発できない大規模地

○前面道路より著しく高い(低い)土地 (駐車場がとれない、擁壁の設置、有効宅地面積の減少、崖崩れの危険による市場性の減退) ○開発許可基準を満たさない土地(開発道路が築造できないetc)

### ■ (3) 再建築不可地

○無道路地(評基通20-2)

○前面道路が建築基準法上の道路でない場合

○土砂災害特別警戒区域

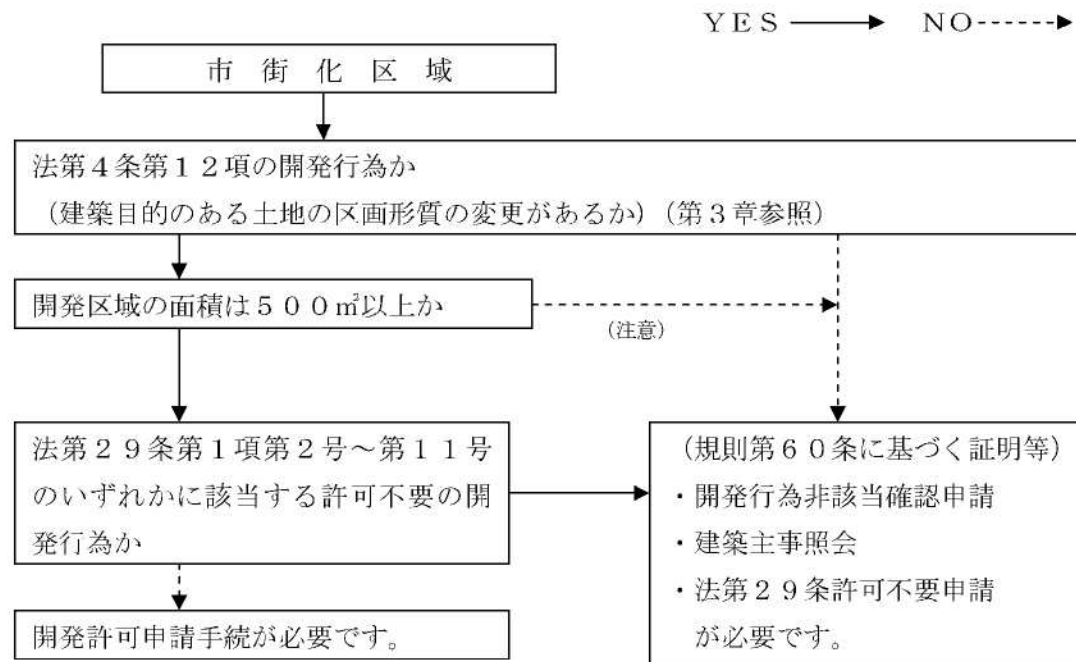


# (1) 広大地の要件を満たさない大規模地

## ■ 都市計画法第4条((定義))第12項に規定する開発行為とは

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう

### ■ 市街化区域における判断



- 「土地の区画形質の変更」単なる分合筆のみを目的としたいわゆる権利区画の変更は含まない。都市計画法に基づく開発許可制度の手引（京都市都市計画局都市景観部開発指導課）より



## (2) 開発出来ない大規模地

- ・ 前面道路より著しく高い土地
- ・ 開発許可基準を満たさない土地  
    接面道路が4m以下である。  
    道路隅切りがとれない。 Etc

## (3) 再建築不可地

- ・ 前面道路が建築基準法上の道路でない。
- ・ 道路に接面していない。(評基通20-2無道路地の評価では不十分な場合)

・何に着目するか   ・何を調べるか   ・どこで調べるか