

関東信越税理士会埼玉県東松山支部 様

# 最近の不動産市況と 評価に役立つ視点

2023.4.7

不動産鑑定士

山口 和範

+ New chat

不動産鑑定士の講義

New chat

Clear conversations

Upgrade to Plus **NEW**

Dark mode

Updates & FAQ

Log out



不動産鑑定士が税理士や公認会計士に講義する際に好まれる内容は、以下のようなものが考えられます。

### 1. 不動産市場の動向やトレンド

- 不動産市場の動向やトレンドについての情報提供は、税理士や公認会計士にとっても有益なものです。特に、不動産鑑定士が持つ市場に関する専門知識を共有することで、税務や会計の分野で不動産を扱う際に役立つ情報を得ることができます。

### 2. 不動産鑑定士の業務内容や役割

- 不動産鑑定士がどのような業務を行い、どのような役割を果たすのかについての説明は、税理士や公認会計士にとっても理解が必要なことです。不動産鑑定士が持つ専門知識を理解することで、税務や会計の分野での不動産評価に関する問題に対する的確なアドバイスができるようになります。

### 3. 不動産評価の方法や手法

- 不動産評価の方法や手法についての説明は、税理士や公認会計士にとっても重要なものです。これによって、不動産の評価に関するプロセスを理解することができます。また、不動産評価において必要とされるデータや資料についても解説することで、税理士や公認会計士が必要な情報を収集する手助けになります。

### 4. 不動産の取得や売却に関する税務や会計上のポイント

- 不動産の取得や売却に関する税務や会計上のポイントについての説明は、税理士や公認会計士に

Regenerate response

Input field with a send button

# 第1部

## 最近の不動産市況

# R5地価公示 地価動向の特徴

(出所：国土交通省)

## ①住宅地

- ✓ 都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。
- ✓ 生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。

## ②商業地

- ✓ 都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。
- ✓ 三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感から地価上昇が継続している。
- ✓ 国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁华街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

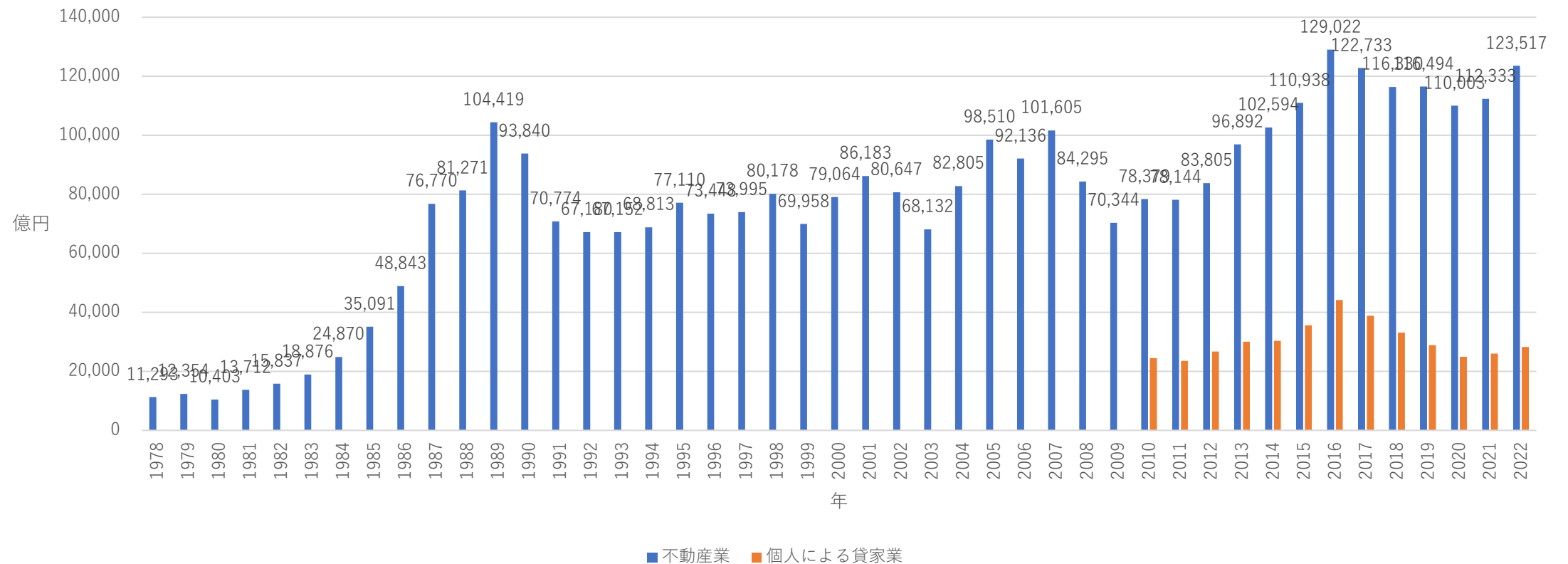
## ③工業地

- ✓ Eコマース市場の拡大を背景に、高速道路 I C や幹線道路等へのアクセスが良好で、画地規模の大きな物流施設適地は、地価上昇が拡大している。

# 異次元金融緩和の総括

－不動産業向け貸出が2014年から10兆円超え。2022年は過去2位規模。

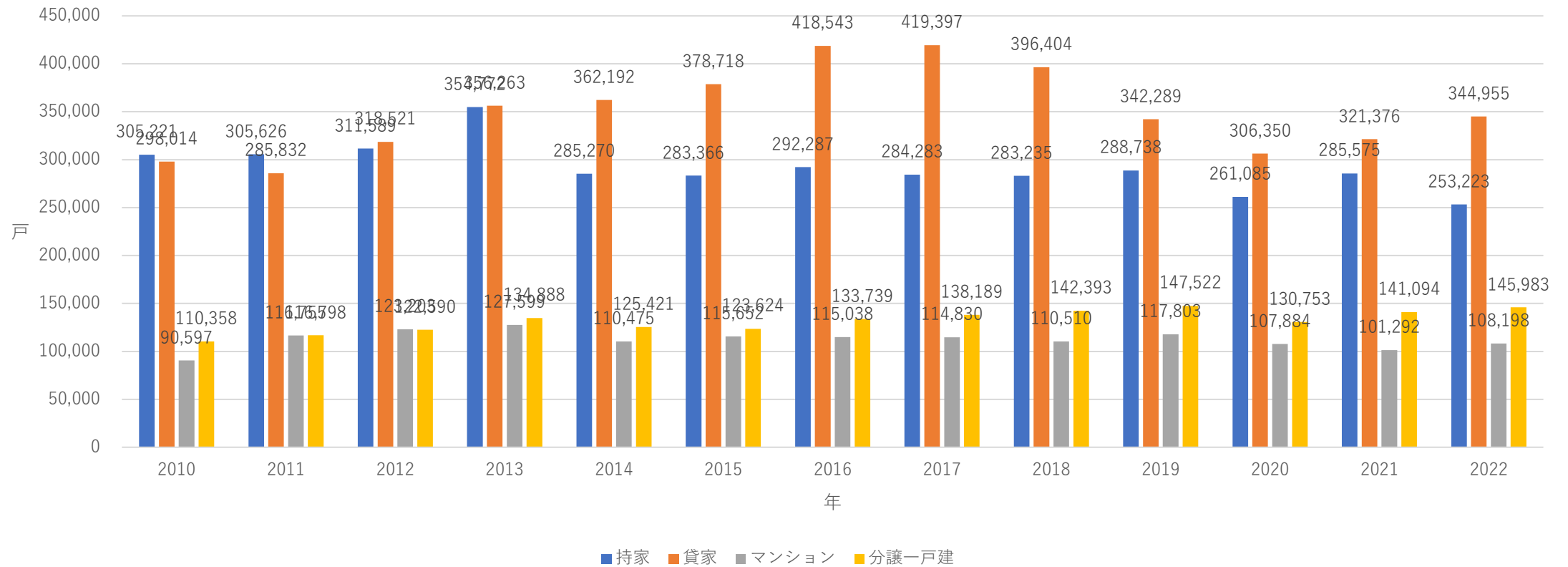
(出所) 日本銀行



# 用途別新設住宅着工戸数の推移（全国）

－貸家がまた増えてきた & 分譲一戸建は過去3位水準（1985年以降で）

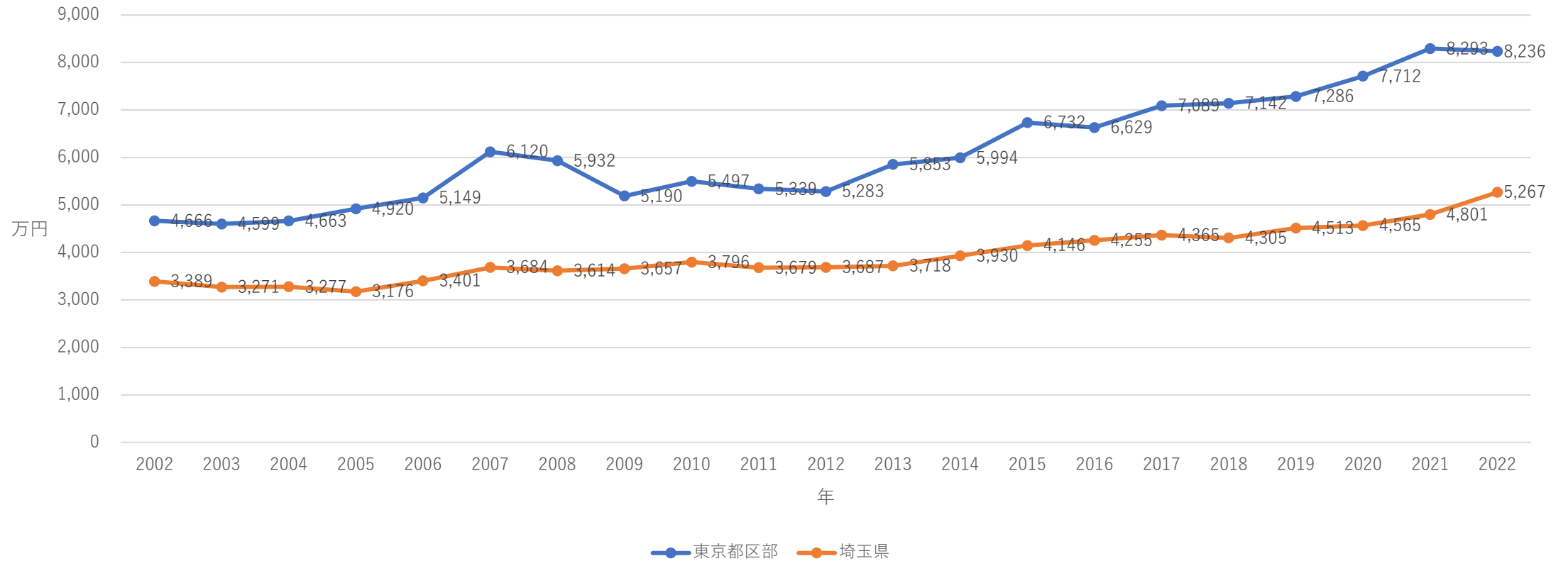
（出所）国土交通省



# 新築マンション平均価格の推移

－2002年比、東京都区部は1.8倍、埼玉県は1.6倍

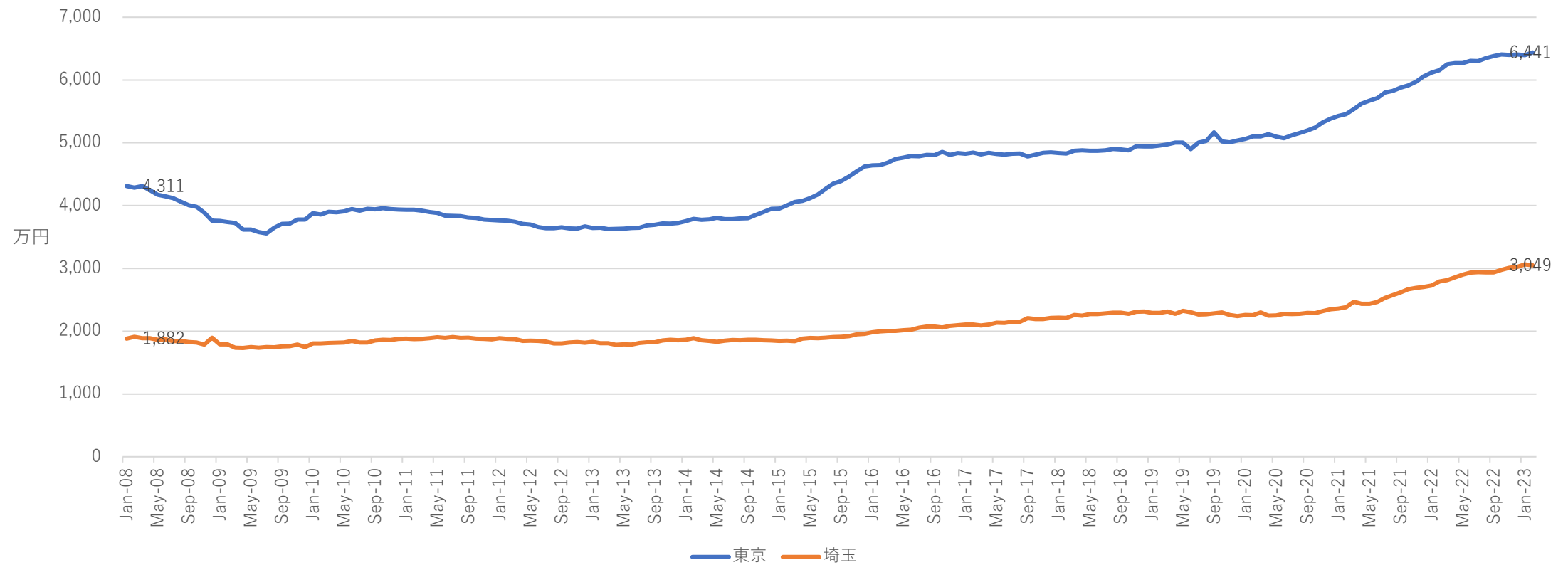
(出所) 不動産経済研究所



# 中古マンション70㎡換算価格の推移

－2008年比、東京は1.5倍、埼玉は1.6倍

(出所) 東京カンテイ





# 構造別にみた建築費の上昇度合

－10年前比で、RCとSは1.5倍も、Wは1割増程度。

構造	2012年	2022年	上昇率
W（木造）	16万円/㎡	18万円/㎡	+13%
SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）	22万円/㎡	43万円/㎡	+95%
RC（鉄筋コンクリート造）	19万円/㎡	28万円/㎡	+47%
S（鉄骨造）	16万円/㎡	24万円/㎡	+50%
CB（コンクリートブロック造）	19万円/㎡	23万円/㎡	+21%

（出所）国土交通省



# R5公示地価 変動率順位表（全国／全用途）

－上位60位まで北海道が占める（住宅地は上位100位全て）




順位	番号	都道府県	所在地	令和4年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1-10-3	59,800	+30.6
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3-4-8	60,800	+29.4
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2-20-5	38,500	+29.2
4	北広島-14	北海道	北広島市北進町3-3-4	69,500	+29.2
5	江別-2	北海道	江別市朝日町13-14	11,100	+29.1
6	江別-3	北海道	江別市東野幌町8-6	60,000	+29.0
6	恵庭-9	北海道	恵庭市恵み野東6-11-4	32,000	+29.0
8	恵庭-10	北海道	恵庭市島松寿町1-19-4	25,800	+29.0
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2-5-7	36,500	+29.0
10	江別-1	北海道	江別市向ヶ丘22-10	42,500	+28.8

# MAP



-  JR札幌駅からJR北広島駅 約**17min**  
JR新千歳空港駅からJR北広島駅 約**20min**
-  JR札幌駅方面から 約**40min**  
新千歳空港から 約**40min**

■混雑緩和のため以下3ルートをご紹介します。  
 ●道央自動車道ルート ●札幌新道ルート ●羊ヶ丘通り迂回ルート  
 ■駐車場(有料) 収容約4,000台 24時間営業

-  JR北広島駅から 約**5min**  
JR新札幌駅から 約**25min**  
JR野幌駅から 約**25min**  
新千歳空港から 約**55min**
-  JR札幌駅から 約**90min**  
JR北広島駅から 約**8min**
-  JR北広島駅から 約**19min**



(出所) 北海道ボールパークFビレッジウェブサイトより





(出所) 北海道ボールパークFビレッジウェブサイトより



# その他特徴的な地価動向が見られた地点

地区	標準地・所在地	地価の動向	価格形成要因等
千葉県木更津市	木更津-38 (住宅地)	60,700円/㎡(+20.9%)	東京湾アクアライン、再開発
神奈川県横浜市西区	横浜西5-6 (商業地)	2,600,000円/㎡(+13.5%)	みなとみらい地区は、企業・ホテル・大学の進出が見られる
愛知県名古屋市	名古屋東-8 (住宅地)	1,300,000円/㎡(+18.2%)	マンション用地需要
茨城県つくばみらい市	つくばみらい-4 (住宅地)	76,600円/㎡(+12.0%)	つくばエクスプレス線沿線で転入者も多い
北海道富良野市	富良野-201 (住宅地)	38,700円/㎡(+22.1%)	海外からの投資需要
長野県軽井沢町	軽井沢-1 (住宅地) 軽井沢-3 (住宅地)	80,000円/㎡(+11.9%) 133,000円/㎡(+11.8%)	首都圏の高所得者層を中心とする別荘地需要+移住目的需要
長野県白馬村	白馬-1 (住宅地)	13,300円/㎡(+12.7%)	国内富裕層を中心に別荘地需要
京都府京都市下京区 京都駅周辺	京都下京5-17 (商業地)	1,170,000円/㎡(+13.6%)	京都中央郵便局の建替え計画、京都市立芸大の移転建設などの再開発
熊本県菊池郡菊陽町 熊本県菊池郡大津町	菊陽-2 (住宅地) 菊陽5-1 (商業地) 熊本大津5-1 (商業地)	65,000円/㎡(+20.8%) 73,000円/㎡(+21.7%) 57,800円/㎡(+16.8%)	世界最大手半導体メーカーの菊陽町への進出があり、共同住宅や事務所等の需要が急激に増加
静岡県熱海市 熱海銀座周辺	熱海5-1 (商業地)	182,000円/㎡(+11.7%)	観光客が増加

# 日本で地価が高い地点ベストテン

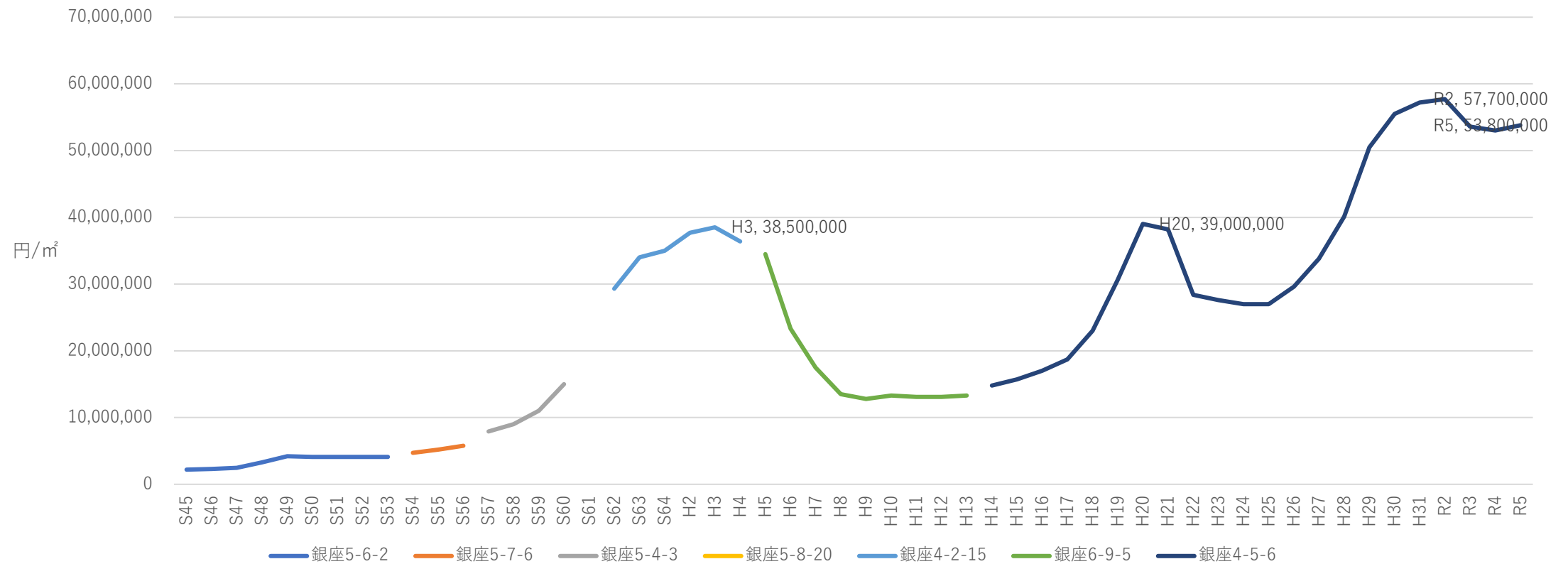
－不動の銀座地区。オフィス街の今回の変動率は横ばい。

順位	番号	都道府県	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	53,800,000	+1.5
2	中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	46,000,000	+1.1
3	中央5-29	東京都	中央区銀座2-6-7	39,500,000	+1.0
4	中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	38,600,000	+1.0
5	千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	36,700,000	0
6	新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	36,600,000	+0.8
7	新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	35,000,000	+1.4
8	千代田5-21	東京都	千代田区大手町2-2-1	28,800,000	0
9	中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	28,600,000	+1.4
10	中央5-2	東京都	中央区銀座6-8-3	28,500,000	+1.1
10	渋谷5-22	東京都	渋谷区宇田川町23-3	28,500,000	+2.5

# 日本の最高価格地の推移

- 80年代後半バブル期もファンドバブル期も優に超えている。

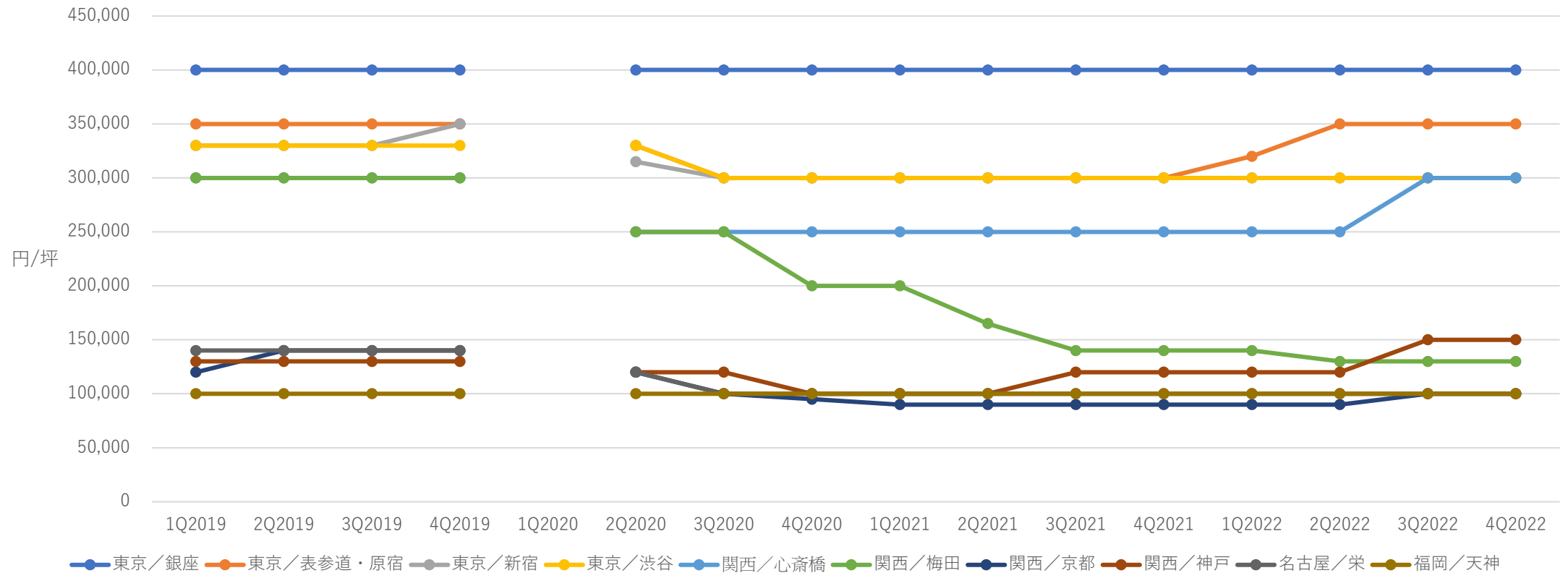
(出所) 国土交通省



# 路面店舗プライム賃料の推移

- 銀座の賃料はコロナでも落ちなかった。表参道や心斎橋や神戸の賃料は回復。
- 一方、梅田の賃料はコロナ後大幅下落。

(出所) CBRE (1Q 2020は公表なし)

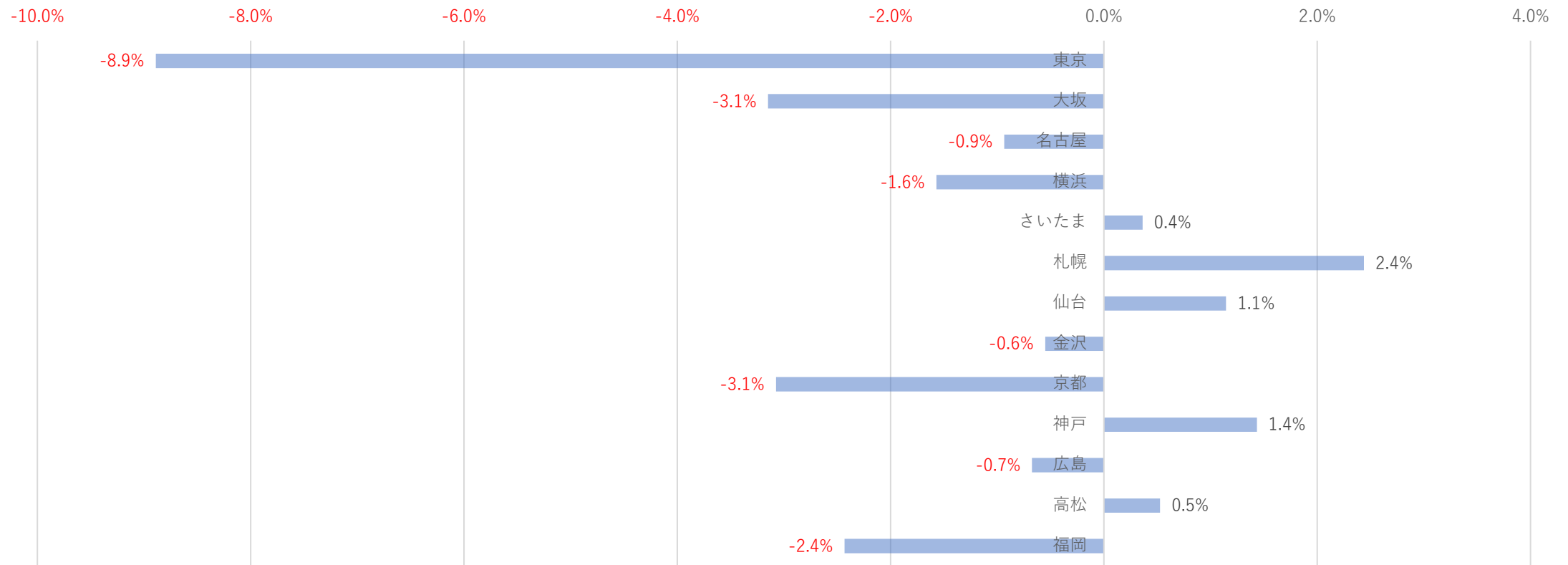




# オフィス想定成約賃料（オールグレード） コロナ前（1Q 2020）比

－大手企業のリモートワーク定着で、大都市はまだコロナ前に戻っていない。

（出所）CBRE, 4Q 2022



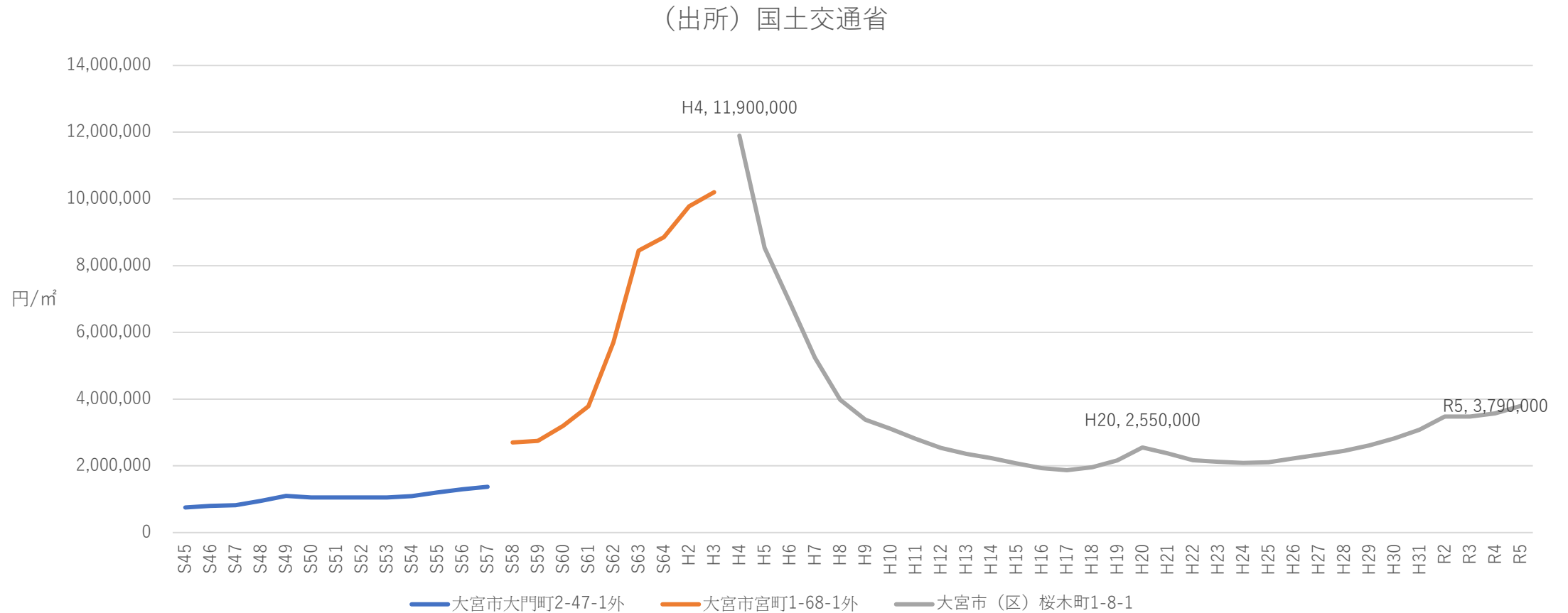
# 埼玉で地価が高い地点ベストテン

－再開発の進む大宮・川口・浦和が上位。

順位	番号	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区桜木町1-8-1	3,790,000	+6.2
2	さいたま大宮5-14	さいたま市大宮区仲町1-37-1外	2,280,000	+6.5
3	川口5-1	川口市栄町3-5-1	2,240,000	+2.3
4	さいたま大宮5-16	さいたま市大宮区桜木町2-155外	2,000,000	+5.8
5	さいたま浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2-1-23	1,560,000	+4.7
6	さいたま浦和5-3	さいたま市浦和区高砂2-11-13	1,390,000	+4.5
7	川口5-2	川口市栄町3-12-2	1,330,000	+2.3
8	さいたま大宮5-4	さいたま市大宮区桜木町1-11-4外	1,320,000	+4.8
8	さいたま大宮5-5	さいたま市大宮区仲町1-77-1	1,320,000	0
10	川口5-12	川口市本町4-1-5	1,300,000	+3.2

# 埼玉の最高価格地の推移

ーファンドバブル期超えも、80年代後半バブル期には遠く及ばない。



# R5公示地価 変動率順位表 (埼玉県／全用途)

－戸田・川口（第5分科会）が上位も…

順位	番号	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	戸田－15	戸田市本町3－14－7	322,000	+9.5
2	川口－63	川口市芝4－19－32	271,000	+9.3
3	川口－24	川口市戸塚南3－2－5	240,000	+9.1
4	川口－87	川口市西青木1－7－21	313,000	+8.7
5	川口－19	川口市芝東第3土地区画整理169－11	215,000	+8.6
6	さいたま浦和5－9	さいたま市浦和区東仲町17－3	453,000	+8.4
7	川口－77	川口市南鳩ヶ谷5－18－6	238,000	+8.2
8	川口－25	川口市芝東第3土地区画整理76－16	205,000	+7.9
9	川口－4	川口市芝中田2－18－20	280,000	+7.7
9	川口－84	川口市芝下1－5－23	211,000	+7.7
9	戸田－14	戸田市笹目南町20－6	224,000	+7.7

# 社会増減数の推移

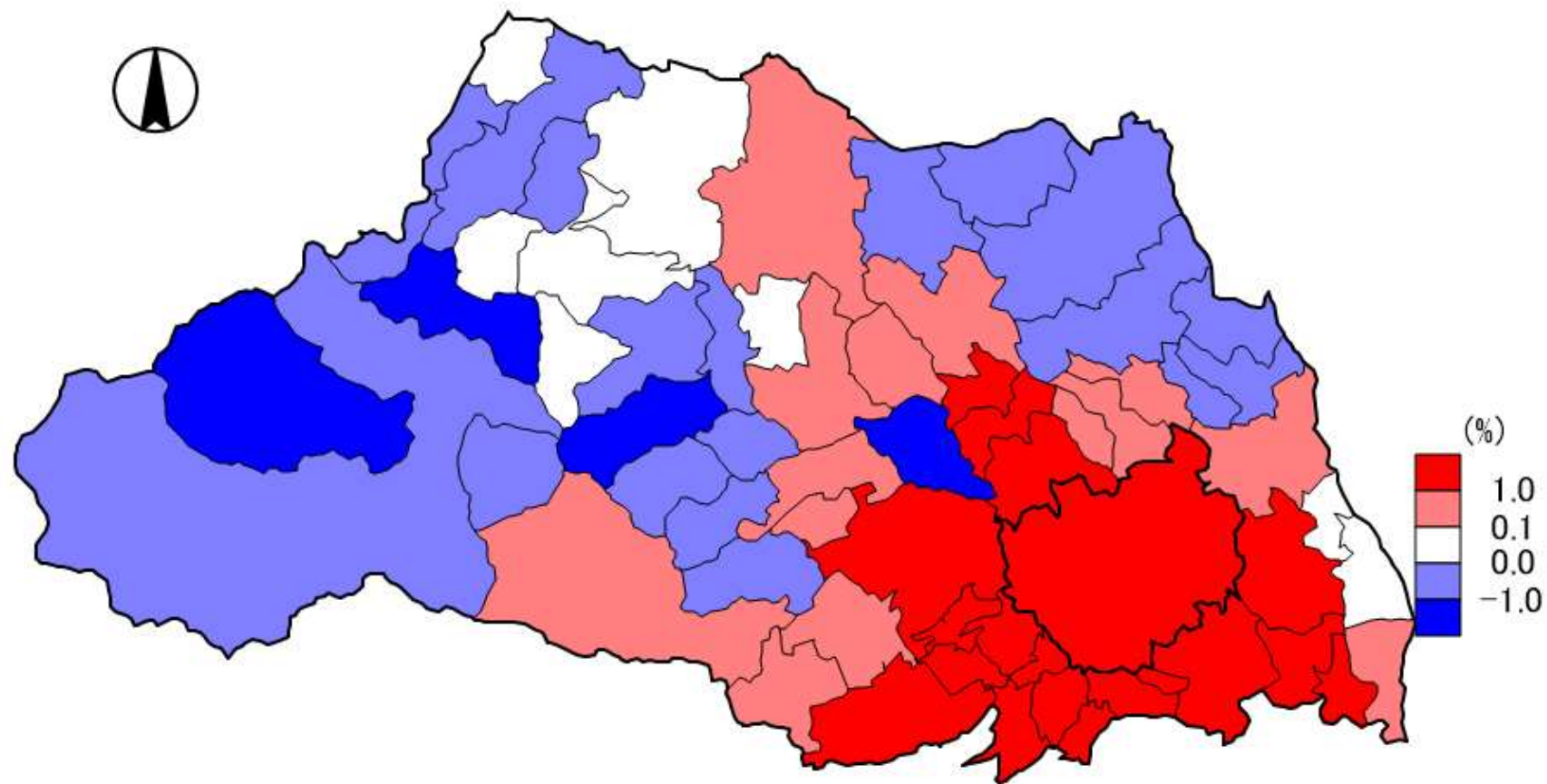
－大宮・所沢・川越の方が好調。地価公示は変動率主義による分科会バイアス。

社会増減数の推移（R4で降順）

Cities, Towns and Villages	H29	H30	H31/R1	R2	R3	R4
大宮区	1,153	285	1,066	1,349	2,132	2,957
所沢市	478	1,072	766	1,035	784	2,224
川越市	1,134	1,455	1,139	1,025	1,424	1,777
川口市	4,684	4,261	4,120	1,574	-30	1,633
緑区	2,085	2,000	1,906	2,176	2,001	1,244
草加市	1,196	824	1,762	1,146	1,440	1,205
見沼区	658	1,240	949	1,096	1,587	1,138
南区	2,800	1,678	1,806	514	-2	1,131
浦和区	1,452	1,796	2,184	1,662	1,416	874
上尾市	808	590	778	1,437	1,865	867
富士見市	495	334	669	768	522	853
東松山市	473	340	409	500	359	842
熊谷市	37	-148	123	-246	-224	824
鴻巣市	277	131	173	86	273	806
桜区	-31	161	40	170	291	790
加須市	319	101	336	428	102	790
北区	336	435	1,144	1,077	702	761
狭山市	-26	-200	-126	-144	658	742
西区	776	1,358	2,289	1,557	938	681
春日部市	6	-199	617	511	731	568
戸田市	814	318	637	38	113	554
中央区	497	871	1,019	390	326	553
ふじみ野市	643	482	361	486	247	524
鶴ヶ島市	48	267	-9	260	410	504

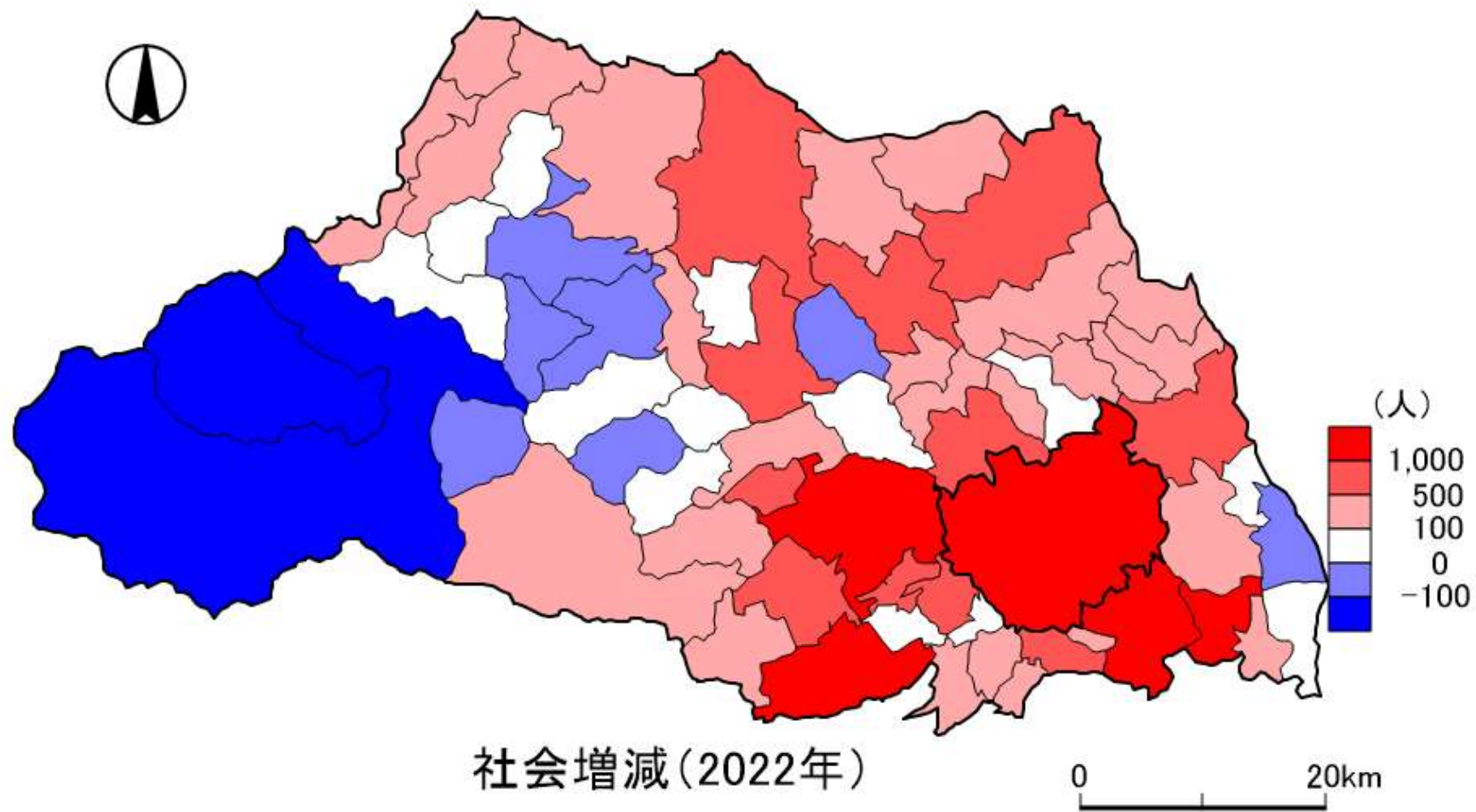
R5地価公示 市区町村平均変動率順位表（住宅地）

順位	市区町村名	平均変動率 (%)	分科会
1	戸田市	5.8	第5
2	川口市	4.9	第5
2	蕨市	4.9	第5
4	中央区	4.0	第1
5	浦和区	3.9	第1
6	南区	3.7	第1
7	大宮区	3.4	第2
8	和光市	3.2	第4
9	朝霞市	3.0	第4
10	緑区	2.9	第1
10	ふじみ野市	2.9	第3

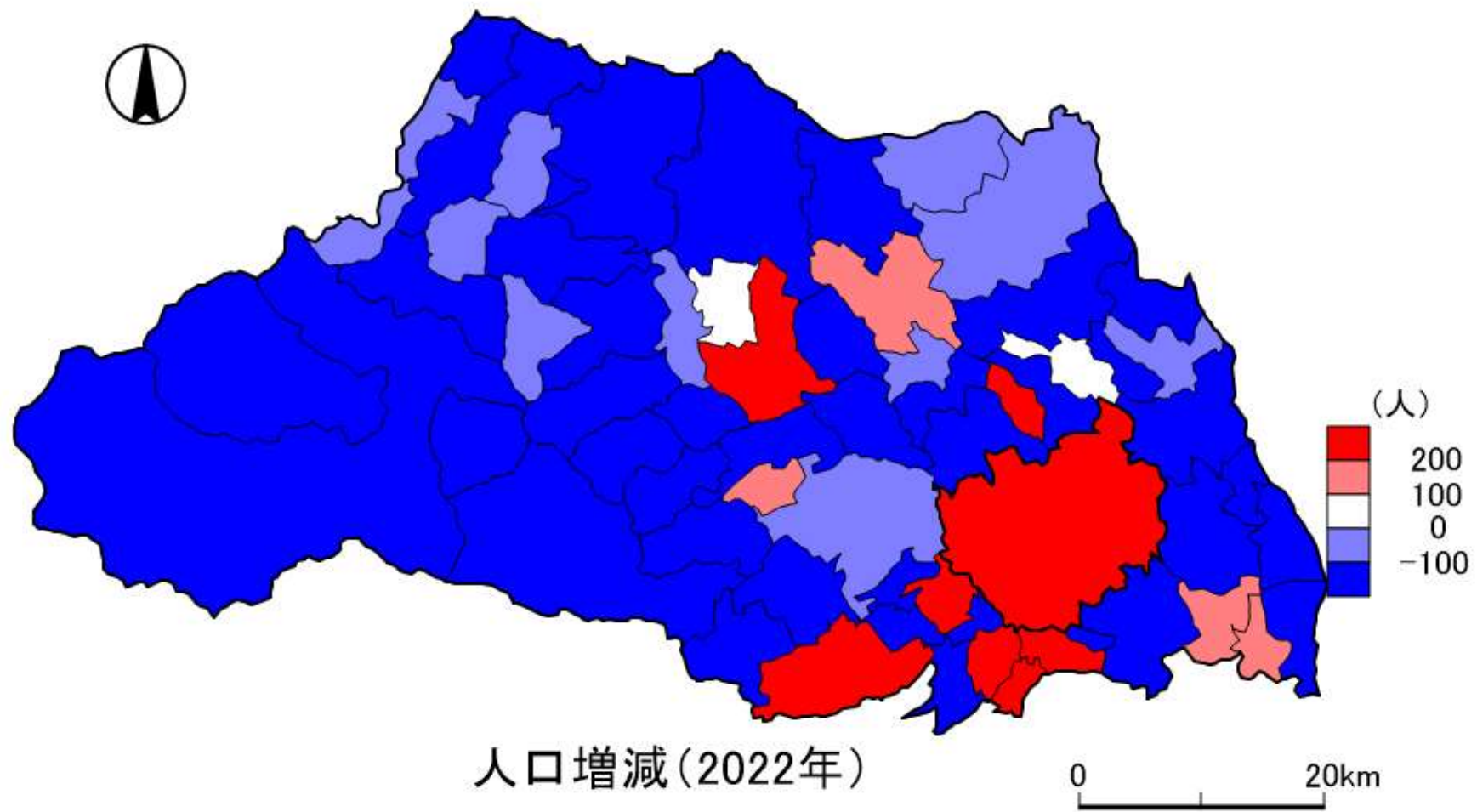


R5地価公示 住宅地変動率

0 20km









# 思考停止の県西北部

－「変われるものが生き残る」 (ダーウィン)



(出所) NHK

# 日本の人口減、真実の姿

ーニッセイ基礎研究所人口動態シニアリサーチャーの天野馨南子氏の見立て

- シルバー民主主義。昔の若者と今の若者では置かれた人口構造の環境が全く違う。20代・30代人口の3倍以上の中高年人口（ちなみに1970年当時は0.9倍）。前例主義を変えにくい性質を持つ中高年が多数派の人口構造
- 1970年と2021年で出生数は42%水準（58%減少）、初婚同士婚姻数も41%水準（59%減少）⇒減少率ほぼ完全一致⇒「カップル成立なくして出生なし」子育て支援策よりも“上流”への対策が必要。出産の対象となる女性の減少スピードのほぼ倍速で未婚化が進展
- 20代前半の「出会いの時期」に発生する東京一極集中（特に女性）
- 18-34歳（結婚適齢期）の未婚女性の専業主婦希望は13.8%へ急減。子育て期は仕事を辞めたい希望も26.1%に急減⇒子育て期に辞めることなく一生働きたい女性が最多（男性も女性にそう望んでいる）
- 共働き世帯の方が子どもが多い事実
- 4年制大学進学率（2021年）は男性58%・女性52%と差はわずか6%。同じ学びを経たのに、与えられる就業環境が平等でなければ、教育理念と労働実態のダブルスタンダードに子どもたちは苦しむ
- **労働市場改革の観点に社会が変わらねば日本の未婚化＝人口減は止まらない**

# R5地価公示

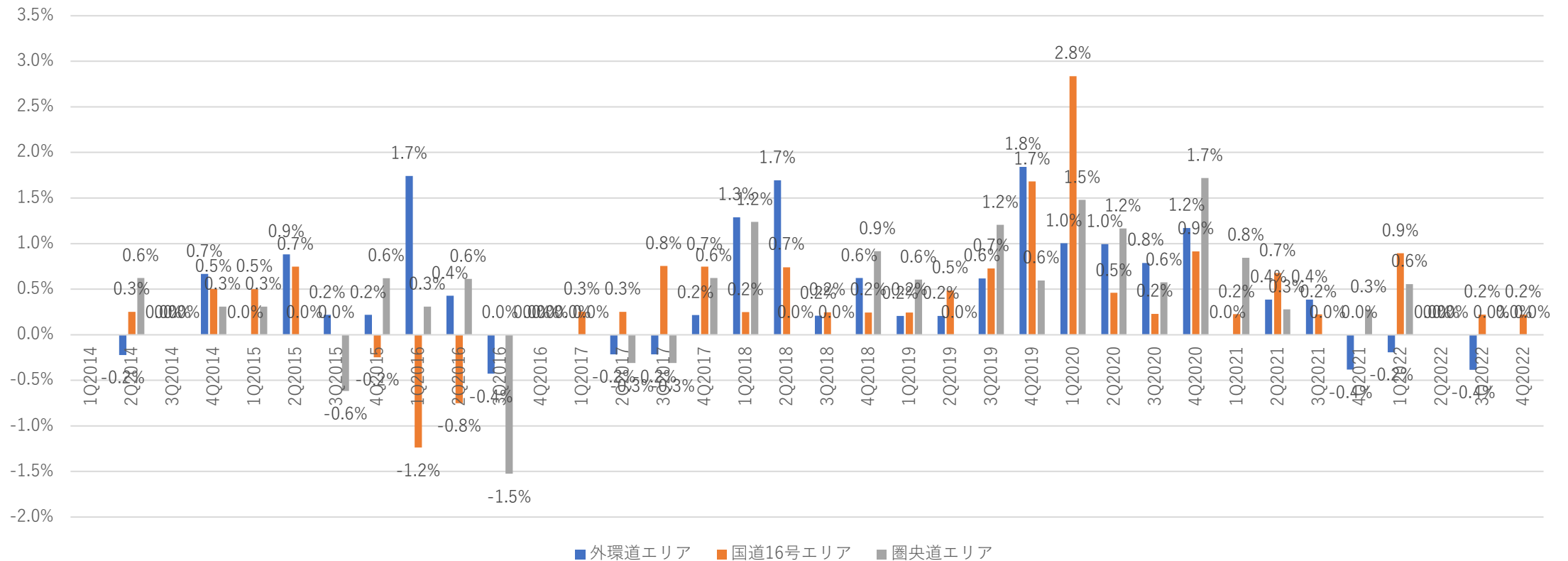
## 東松山市 & 比企郡 ランキング (変動率)

順位	標準地番号	所在	変動率	順位	標準地番号	所在	変動率
1	東松山9-1	新郷	+3.0%	46	川島-1	中山	▲1.0%
2	東松山-1	箭弓町1	+1.8%	47	鳩山-4	大豆戸	▲1.1%
3	東松山-15	あずま町1	+1.7%	47	ときがわ-1	関堀	▲1.1%
4	吉見9-1	西吉見	+1.4%	49	小川-8	飯田	▲1.2%
5	東松山-14	元宿2	+1.0%	50	小川-7	青山	▲1.3%
6	吉見-2	東野5	+0.9%	51	ときがわ5-1	玉川	▲1.4%
6	吉見-4	東野2	+0.9%	52	川島-4	上大屋敷	▲1.5%
8	東松山-7	六軒町	+0.5%	52	吉見-5	下銀谷	▲1.5%
8	東松山-9	加美町	+0.5%	52	鳩山-1	松ヶ丘1	▲1.5%
10	東松山-3	松山町1	+0.3%	55	ときがわ-2	玉川	▲1.7%
10	滑川-2	羽尾	+0.3%				

# 物流施設 賃料変動率の推移

－賃料上昇が鈍化してきている。

(出所) CBREのデータから山口が計算



# R5地価公示

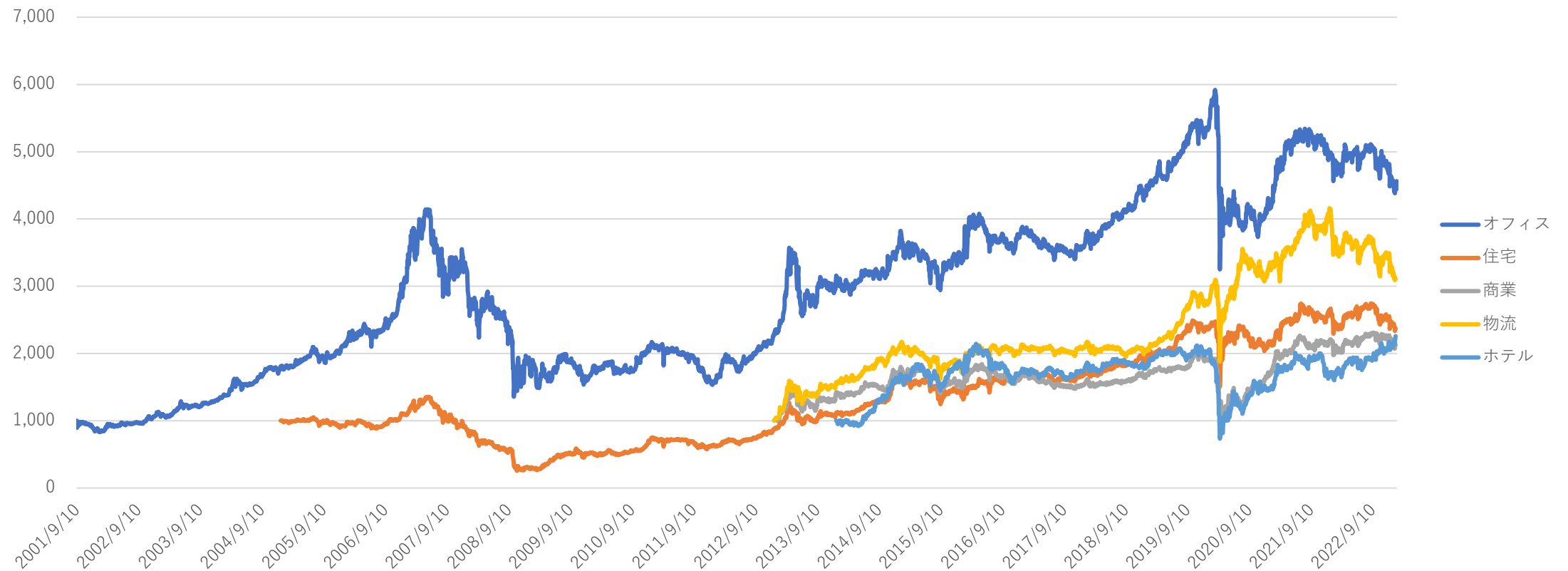
## 東松山市 & 比企郡 ランキング (価格)

順位	標準地番号	所在	価格 円/m <sup>2</sup>	順位	標準地番号	所在	価格 円/m <sup>2</sup>
1	東松山5-1	箭弓町1	164,000	47	ときがわ5-1	玉川	21,100
2	東松山5-3	箭弓町2	118,000	48	東松山-6	東平	18,600
3	東松山-1	箭弓町1	113,000	49	ときがわ-2	玉川	17,800
4	東松山5-2	元宿1	105,000	50	鳩山-4	大豆戸	17,700
5	東松山-15	あずま町1	82,200	51	ときがわ-1	関堀	17,300
6	東松山-14	元宿2	79,800	52	小川-8	飯田	16,200
7	滑川-3	月の輪2	68,700	53	小川-7	青山	15,300
8	滑川-2	羽尾	67,800	54	嵐山-2	大蔵	14,800
9	東松山-2	和泉町	65,200	55	川島-4	上大屋敷	13,100
10	東松山-3	松山町1	63,000	56	吉見-5	下銀谷	12,800

# 用途別REIT指数の推移

ー 配当込み指数で見るとファンドバブル期超え。コロナで大暴落するもピーク時期は（オフィス）2020.2（住宅）2022.8（商業）2022.9（物流）2021.12（ホテル）2023.1

（出所）三井住友トラスト基礎研究所「SMTRI J-REIT Index®」



## 第2部

### 税務と鑑定の評価の違い（事例から深掘り）

Q. 次の借地権価格と底地価格はいくら？

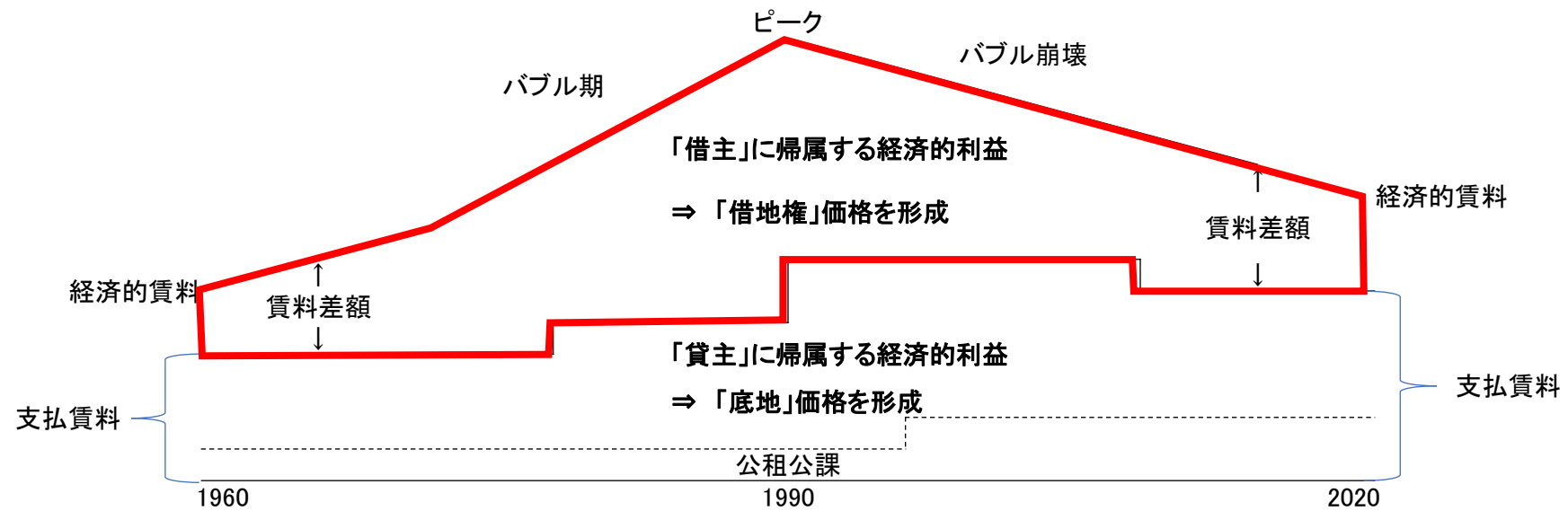
- 地代月額 2 万円（年額24万円）
- 公租公課 8 万円
- 更地価格1000万円
- 還元利回り－借地権 6 %、底地 5 %



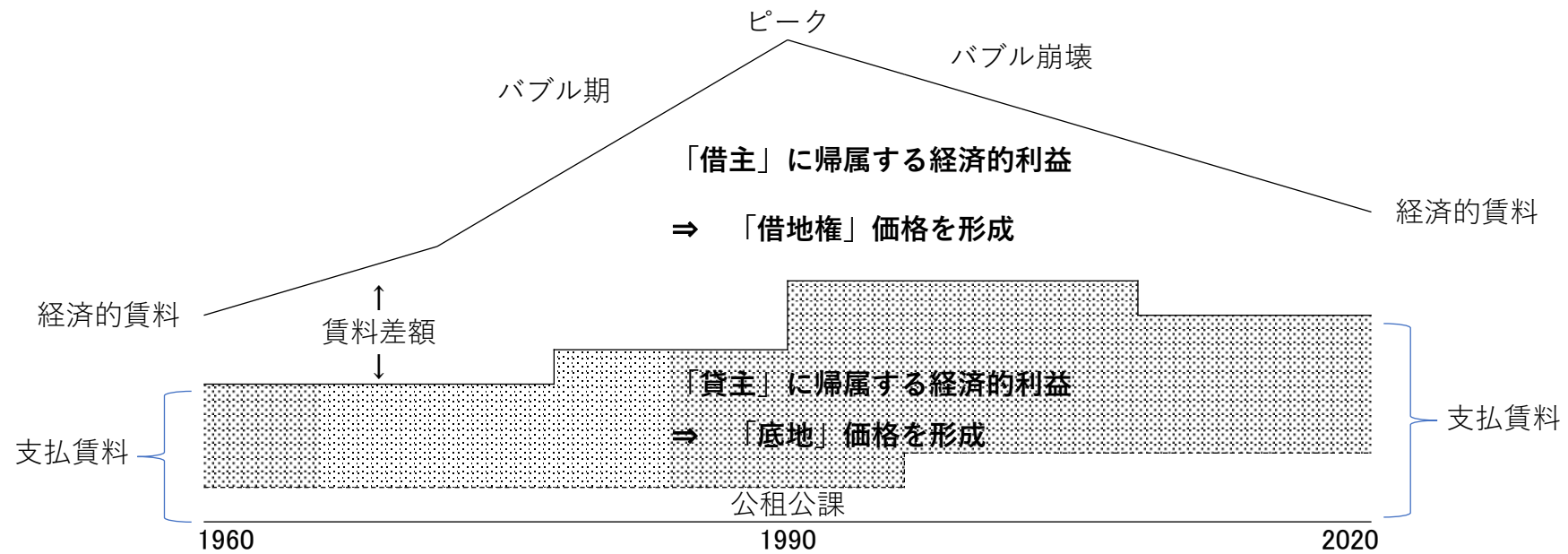
# 「借地権」と「底地」の鑑定評価 (不動産鑑定評価基準)

	借地権	底地
手法	<p>①「取引事例比較法」 借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格</p> <p>②「収益還元法」 土地残余法による収益価格</p> <p>③「賃料差額還元法」 当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格</p> <p>④「借地権割合法」 借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格</p> <p>を関連づけて決定</p>	<p>①「取引事例比較法」 比準価格</p> <p>②「収益還元法」 実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格</p> <p>を関連づけて決定</p>

# 借地権価格の概念図



# 底地価格の概念図



## A. 借地権価格

1. 更地価格  
1000万円
2. 経済的賃料（相当の地代）  
 $1000万円 \times 6\% = 60万円$
3. 賃料差額  
 $60万円 - 24万円 = 36万円$
4. 借地権価格  
 $36万円 \div 6\% = 「600万円」$

## A. 底地価格

1. 実際支払賃料  
24万円
2. 総費用（公租公課）  
8万円
3. 純収益（1 - 2）  
16万円
4. 底地価格  
 $16万円 \div 5\% = 「320万円」$

# 底地評価における税務と鑑定最大の違い

税務 ⇒ **限定価格（借地権価額控除方式）**

鑑定 ⇒ **正常価格**

# 「限定価格」とは（不動産鑑定評価基準）

と格乖得い。市場併同す分の市場性を有する不動産について、不動産の下部市場に基づいて取得する不動産の形成に際し、取得する不動産の分割で取得する市場表示する他の不正な不動産の市場における価格と取を

限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) **借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合**
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

# 貸宅地の評価と収益還元法の適否

(国税不服審判所H15.9.2裁決、裁決事例集No.66)

(事例の概要)

相続人であるXら（納税者）は、甲市所在の貸宅地を相続し、その評価につき不動産鑑定士による鑑定評価を求め、その結果を基に税額を計算して申告を行った。なお、鑑定評価の手法は、貸宅地に係る地代を基に土地に帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元することによって対象地の価格（底地価格）を求める方法であり、不動産鑑定評価基準に規定する収益還元法の適用結果を重視したものであった。

（なお、鑑定評価の結果は、収益価格<借地権価額控除方式による価額となっていたが、底地の市場性から判断して、このような傾向となることはむしろ一般的である）

これに対し、財産評価基本通達に基づいて評価した結果（借地権価額控除方式）は適法である旨主張し、納税者の主張を認めなかった。

# 貸宅地の評価と収益還元法の適否

(国税不服審判所H15.9.2裁決、裁決事例集No.66)

(課税庁の主張)

本件土地の価額を鑑定評価の方法（収益還元法）により算定することについては、次のとおり合理性が認められない。

- ① 経営者の能力等により収益は左右されること
- ② 賃貸借契約当事者が特殊関係者である場合には、例えば支払賃料を調整することが可能な場合があり、評価上、不公正を招くことになること
- ③ 還元利回りの設定に当たり、その客観的、理論的な算定が困難であること
- ④ 財産評価基本通達に定められた評価方法が、すべての納税者に画一的に適用されることによって租税負担の実質的な公平を実現することができるのであるから、納税者により判断基準の異なる「収益」および「還元利回り」を要素とする収益還元方式は合理的な評価方式とは認められない。



# 貸宅地の評価と収益還元法の適否

(国税不服審判所H15.9.2裁決、裁決事例集No.66)

(国税不服審判所の判断)

## 1. 借地権価額控除方式による評価方法

借地権価額控除方式による評価方法は、借地権の取引慣行のある地域では、底地価格は単なる地代徴収権の価額にとどまらず、むしろ将来借地権を併合して完全所有権とする潜在的価値に着目して価格形成されているのが一般的である。

## 2. 財産評価基本通達に定める評価方法以外の方法によるべき特別の事情の有無

本件土地に、将来借地権を併合して完全所有権となる潜在的価値が存すると認めることが困難である特別の事情は存しない。

# 貸家及びその敷地（収益物件） ⇒ 空室が多い場合

	1	2	
2F	26,000円/月	空室	<b>W2Fアパート</b> <b>築20年</b>  <b>固定資産税評価額</b> <b>200万円</b> <b>地積200㎡</b> <b>地価1500万円</b> <b>(7.5万円/㎡)</b>
1F	空室	25,000円/月	

相路1200万円（6万円/㎡）

## • 税務評価

借地権割合 借家権割合 賃貸割合

(土地) 1200万円 × (1 - 50% × 30% × 50%) = 1110万円

借家権割合 賃貸割合

(建物) 200万円 × (1 - 30% × 50%) = 170万円

(合計) **1280万円**

## • 鑑定評価

月額家賃                      経費率              還元利回り

51,000円 × 12カ月 × (1 - 20%)      ÷ 6% = **816万円**

# 賃貸割合が貸家建付地と貸家の価格に与える影響

⇒逆に作用？

賃貸割合 (空室率)	税務評価 評価通達26 (貸家建付地の評価) 評価通達93 (貸家の評価)	鑑定評価 収益還元法
賃貸割合高い (空室率低い)	所有者の利用制限強い →価格に <b>マイナス</b> の影響	収益性高い →価格に <b>プラス</b> の影響
賃貸割合低い (空室率高い)	所有者の利用制限弱い →価格に <b>プラス</b> の影響	収益性低い →価格に <b>マイナス</b> の影響

出所：井上幹康（2021）「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」中央経済社

相続財産である貸家の空室部分は、一時的に賃貸されていなかったものではないため、評価額の減額は認められないとした事例（H26.4.18裁決、裁決事例集No.95）

（本裁決の留意点－「税務重要裁決事例 個人資産税編」より）

本裁決が示すように、貸家の評価に当たって、評価通達では現に賃貸されている部分についてのみ減額の対象としているが、例えば、1棟の賃貸マンションが取引の対象となる場合などにおいては、賃貸されている部屋数が多いほど市場価値が高いケースも見受けられるようである。したがって、そもそも、評価通達によるこのような評価方式が、今後も説得力を持つものといえるかどうかは分からない。**今後の建物賃貸借を巡る社会的な動向や経済情勢の変化によっては、現在の評価方式の改正が必要になってくるのかもしれない。**



# 最判R4.4.19（相続税更正処分等取消請求事件）

評価方法（購入額）	相続人		国税庁
	路線価	購入額	不動産鑑定
甲不動産 杉並区内の賃貸マンション (44戸+保育園)	2億円	8億3700万円	7億5400万円
乙不動産 川崎市内の賃貸マンション (39戸)	1億3000万円	5億5000万円	5億1900万円
合計	3億3000万円	13億8700万円	12億7300万円
備考		相続開始後乙不動産を 5億1500万円で売却	<b>収益還元法による収益価格 を標準に、原価法による積 算価格を参考にとどめ、鑑 定評価額を決定</b>

# 「貸家及びその敷地」の鑑定評価 (不動産鑑定評価基準)

	自用の建物及びその敷地	貸家及びその敷地
手法	①「原価法」(積算価格) ②「取引事例比較法」(比準価格) ③「収益還元法」(収益価格) を関連づけて決定	①「 <b>収益還元法</b> 」( <b>収益価格</b> ) <b>を標準</b> ②「原価法」(積算価格) ③「取引事例比較法」(比準価格) を比較考量して決定  <b>※標準 &gt; 比較考量</b>

# 財産評価基本通達 6 項の適用を受けないためには

税法学者の間では、6 項を発動する「特別の事情」の成立要件は

- ① 財産評価額と時価との格差が著しく不相当である「価格乖離型」
- ② 財産評価額と時価との差額に着目し、無理な節税策を施すなどの「租税回避型」

とに分類する理論が一般的

※最判R4.4.19も②を強調

「本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の間には大きなかい離があるといえることができるものの、このことをもって上記事情があるといえることはできない。

本件各不動産の価額について評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるものといえることができる」



# 収益還元法（インカム・アプローチ）



## 【総収益】

家賃10万円/月 × 12カ月 = 120万円

## 【総費用】 ※減価償却費と借入利息は入れない（∵CFと利回り）

修繕費：10万円

維持管理費：5万円

固定資産税：8万円

損害保険料：2万円

計：25万円

## 【純収益】 $a$

120万円 - 25万円 = 95万円

## 【還元利回り】 $r$

5%

## 【収益価格】 $P$

95万円 ÷ 5% = 「**1900万円**」

$$P = \frac{a}{r}$$

# 期待利回り（≒還元利回り）

期待利回り	オフィス	賃貸住宅	商業店舗	物流施設	ホテル
3%台	丸の内、大手町、日本橋、虎ノ門、六本木、渋谷、汐留、赤坂、港南、神田、秋葉原、西新宿	東京（目黒、世田谷）	銀座、表参道	東京（江東）	
4%台	池袋、大崎、上野、大阪、横浜、名古屋、福岡、さいたま、京都	東京（その他）、横浜、大阪、名古屋、福岡、さいたま、千葉、京都、神戸	大阪、横浜、名古屋、福岡、京都	東京（その他）、大阪、名古屋、福岡、千葉	東京
5%台	札幌、神戸、仙台、千葉、広島	札幌、仙台、広島	神戸、さいたま、千葉、札幌、仙台、広島		京都、大阪、福岡、名古屋、札幌、那覇、仙台
6%以上	秋田、宇都宮、大分				

（出所）日本不動産研究所「不動産投資家調査2022.10」

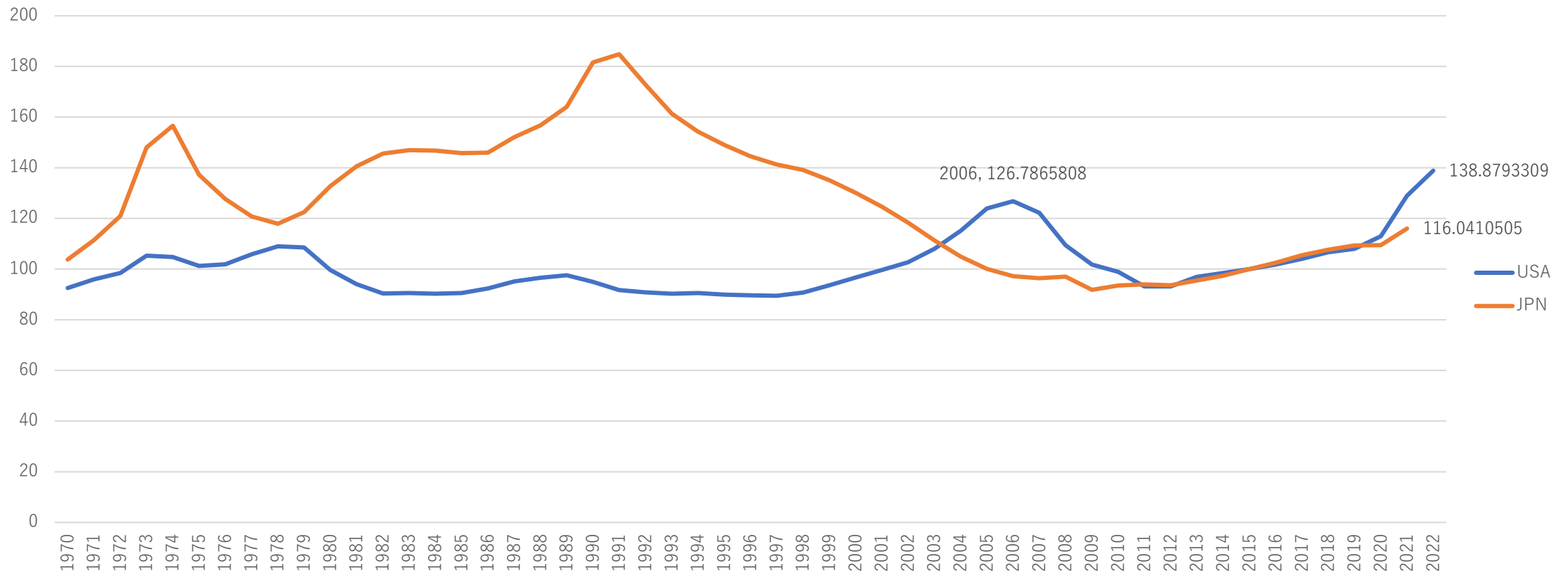
## 第3部

### 今後の見通し（考察）

# Ratios of price to rentの推移

ーバブルの指標

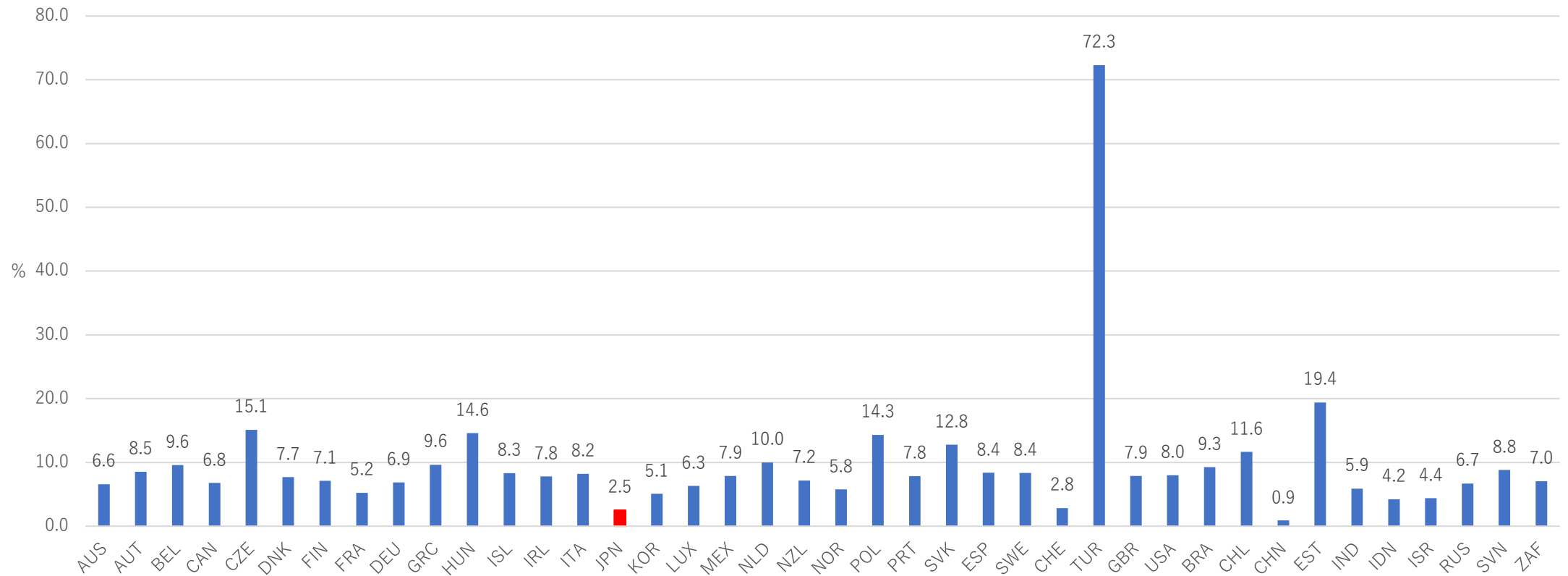
(出所) OECD 'Housing prices'



# 世界各国のインフレ度合

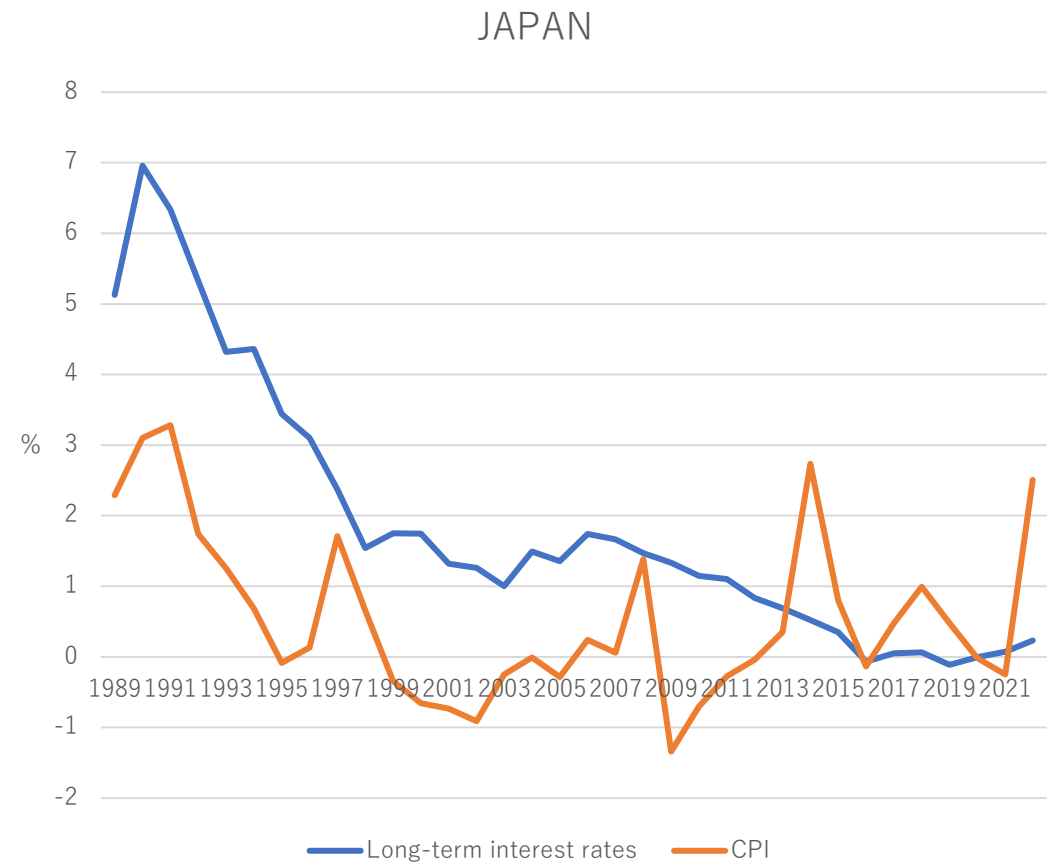
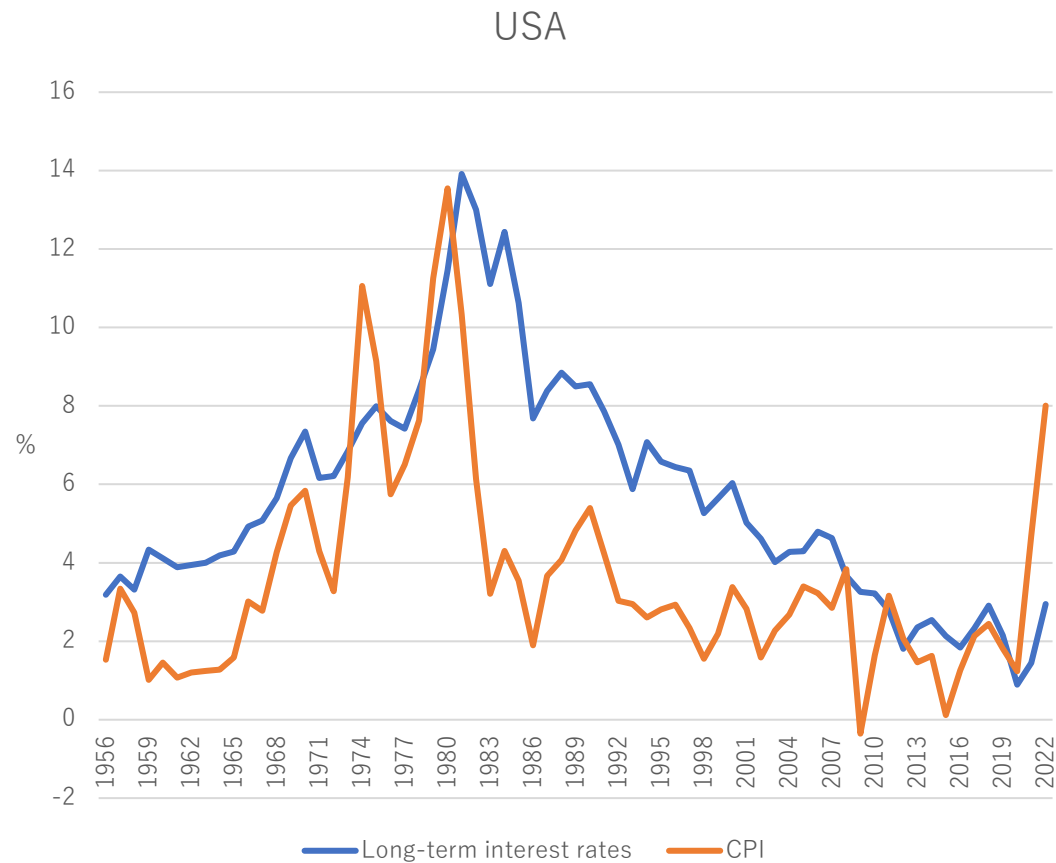
— トルコは大地震前の昨年から超インフレ。他は年5~10%程度のインフレ。  
日本は中国に次いで低インフレ。

(出所) OECD (2022)



# 金利とインフレ率の推移

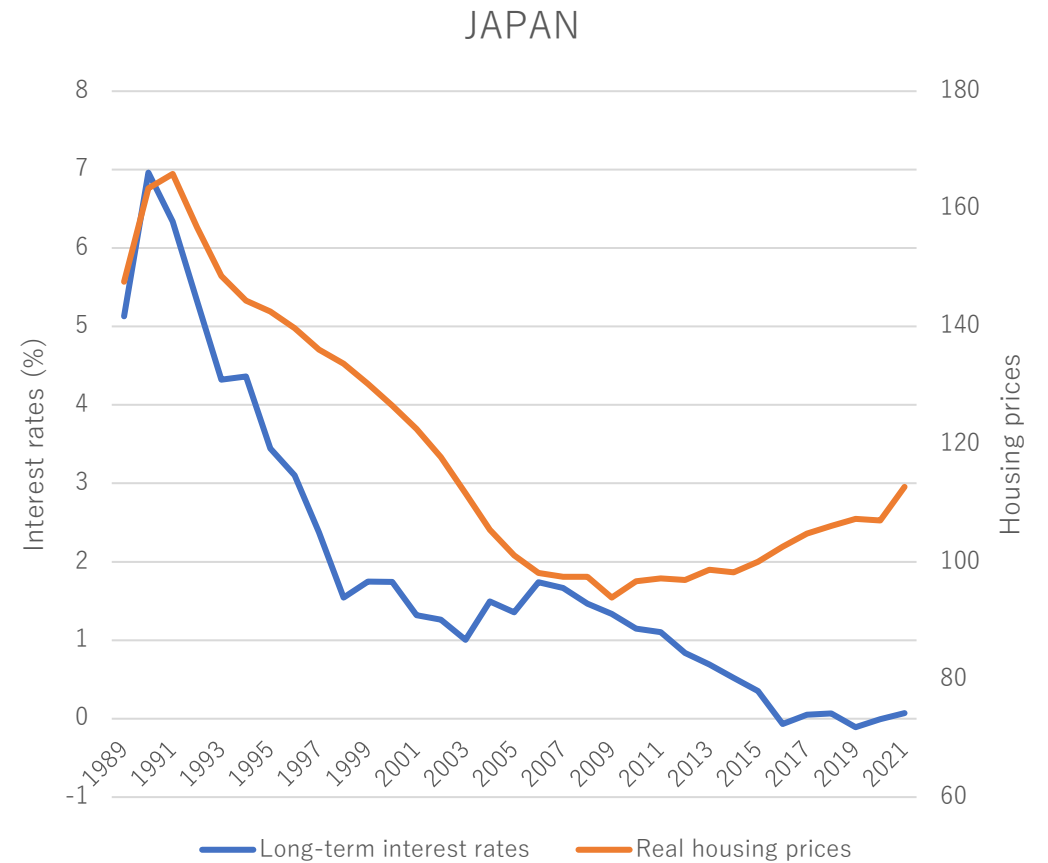
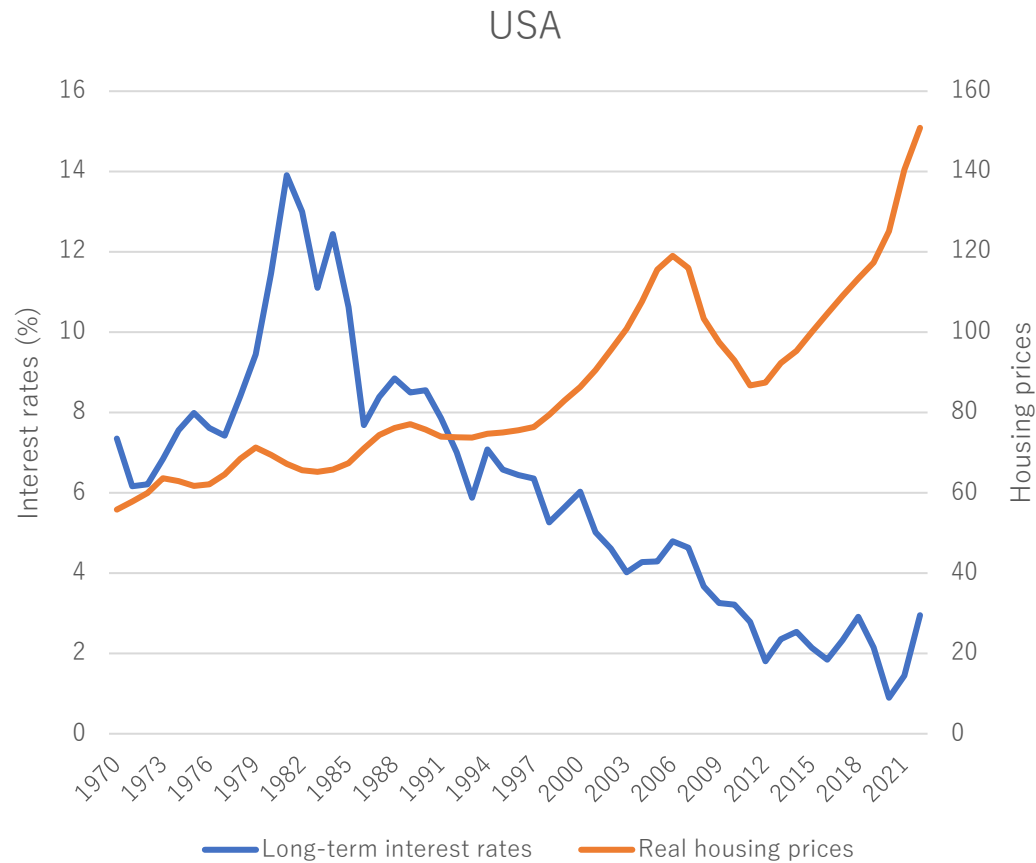
－中央銀行の金融引き締めで物価を抑える



(出所) OECD

# 金利と住宅価格の推移

－日米ともにある時点より負の相関関係（収益還元法（ $P = \frac{a}{r}$ ）のセオリー通り）

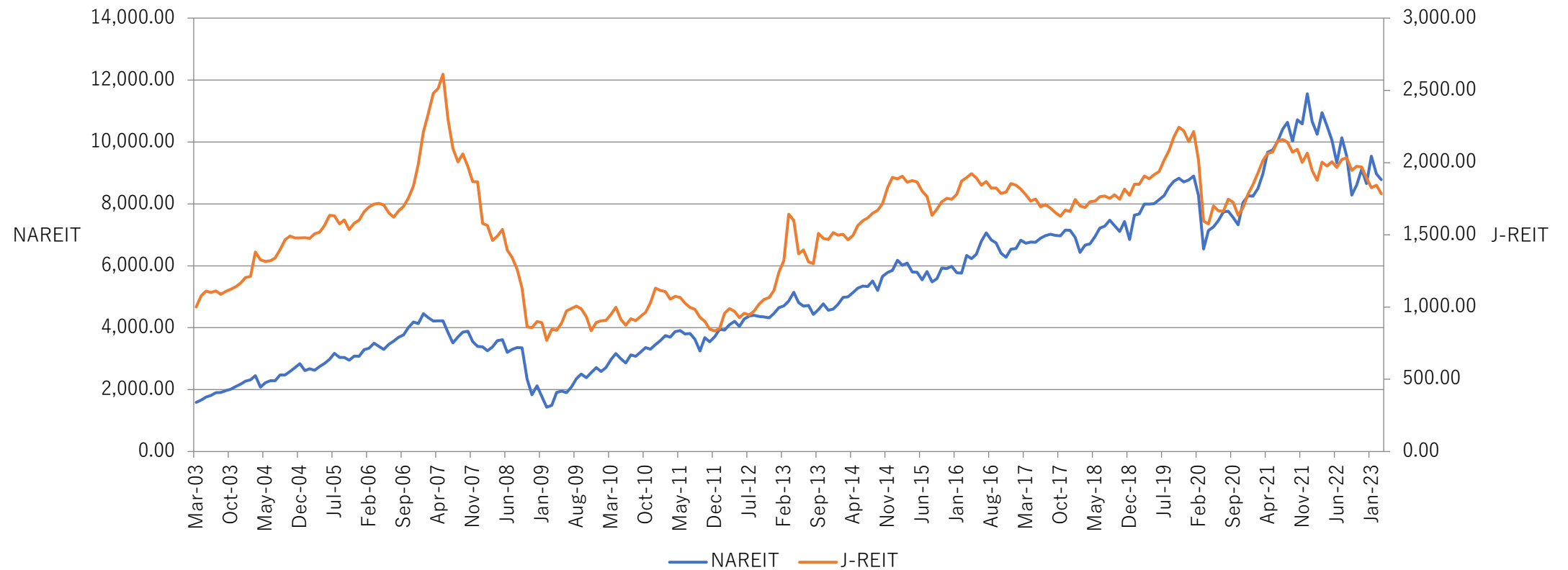


(出所) OECD

# 日米REIT指数の推移

—米国とほぼ連動。直近は調整局面。

(出所) NAREIT、東京証券取引所





# まとめ

- 埼玉県も人口減少時代に突入。各市縁辺部の自然減を中心部の社会増で補う構図（勝手にコンパクトシティ化）。地価もこれに連動するため、同一市内においても二極化・選別化の動きが一層広がる。
- 税務当局もかつては収益還元法を一蹴していたが、最判R4.4.19は逆に収益還元法で一体評価した鑑を時価と認定。税務評価も時代や環境の変化に伴い、市場実態に合わせる方向に変わっていくと考えられる。
- 植田和男日銀新総裁が異次元金融緩和をどこまで引っ張れるか、宴の終焉に「そなえよつねに（Be Prepared）」。「This Time Is Different」に騙されるな！

# むすびに

## 大谷翔平選手の年俸の推移

年	球団	年俸
2013	北海道日本ハム ファイターズ	1500万円
2014		3000万円
2015		1億円
2016		2億円
2017		2億7000万円
2018	ロサンゼルス・ エンゼルス	7085万円
2019		8450万円
2020		9100万円
2021		3億9千万円
2022		7億1500万円
2023		39億円

# No pain, no gain

(ユダヤ人の成功哲学タルムードより)

ご清聴ありがとうございました<m( )m>

有限会社 山口不動産鑑定所

Value with Great Insight

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

TEL 0493-22-0567

FAX 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp