

きらめき市民大学 様

# どうする 不動産

— 売買・相続・投資で困らないために —

2023.9.28

不動産鑑定士

山口 和範



生成AI (ChatGPT) に訊いてみた

<https://shareg.pt/vTkzKx4>

# 第1部

## 地価を調べる

# 地価の種類

⇒ 一物四価？

## ①実勢価格・取引価格（100～105）

- 実際の取引価格

## ②公示価格・基準地価格（100）

- 公示価格（毎年1月1日現在の価格／3月下旬発表）－国土交通省
- 基準地価格（毎年7月1日現在の価格／9月下旬発表）－都道府県

## ③相続税路線価（80）

- 毎年1月1日現在の価格／7月初め発表－国税庁

## ④固定資産税評価額（70）

- 3年に1回評価替／下落は毎年反映－市町村

# ①実勢価格・取引価格

⇒「不動産取引価格情報検索」(国土交通省)

The screenshot shows the '不動産取引価格情報検索' (Real Estate Transaction Price Information Search) website. The page is titled '土地総合情報システム' (Land Comprehensive Information System). It features a search interface with three main steps:

- 1 時期を選ぶ** (Select Period): Options include '画面上で検索する場合(2018年1月～直近)' and 'ダウンロードの場合(2005年7月～直近)'. The selected period is '2023年第1四半期(過去1年間を含む)'. A 'ダウンロード' button is present.
- 2 種類を選ぶ** (Select Type): Buttons for '宅地' (Residential Land), '土地' (Land), '土地と建物' (Land and Buildings), '山林' (Forest), and '耕地' (Arable Land). A 'すべて' (All) button is at the bottom.
- 3 地域を選ぶ** (Select Region): Options include '住所から探す(地図をタップ)' and '路線・駅名から探す'. The selected region is '東京都(3,606件)'. Other options include '市区町村' and '地区'. A '上記の地図を表示する' button is present.

A large map of Japan is displayed, showing various regions color-coded by search area. The map includes labels for regions such as 北海道, 東北, 関東, 中部, 近畿, and 中国. Below the map are navigation links: '土地取引価格の概況', 'Webの見方', 'ENGLISH', and '利用者アンケート'.

At the bottom of the page, there is a footer: '国土交通省 不動産・建設経済局 〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111 Copyright© 2020 MLIT Japan. All Rights Reserved'.

2022年第2 四半期～2023年第1 四半期の埼玉県東松山市箭弓町の土地取引件数 27 件 [取引件数の推移](#)

検索条件: [種類] 土地 [地域] 埼玉県 東松山市 箭弓町 [取引時期]2022年第2 四半期～2023年第1 四半期

検索結果: 4 件中 1 件目 ~ 4 件目を表示中(1/1 ページ目)

不動産取引価格情報 [土地](#)

土地取引価格の概況 [ダウンロード](#)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地				今後の利用目的	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	取引の事情等	
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価		形状	幅員	種類						方位
1	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	4分	2,400万円	44万円	180m <sup>2</sup>	13万円	ほぼ長方形		4.5m	市道	南東	1種住居	60%	200%	R04/10-12月	
2	東松山市 箭弓町	住宅地	東松山	8分	2,300万円	10万円	740m <sup>2</sup>	3万円	ほぼ台形		1.8m	市道	北	2種住居	60%	200%	R04/07-09月	
3	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	4分	8,200万円	55万円	490m <sup>2</sup>	17万円	不整形	店舗	11.0m	市道	北西	商業	80%	400%	R04/04-06月	
4	東松山市 箭弓町	商業地	東松山	3分	2,000万円	36万円	185m <sup>2</sup>	11万円	長方形	住宅	4.5m	市道	北	商業	80%	400%	R04/04-06月	

留意事項

※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表するものです。なお、公表する価格は、数値の丸め以外は一切補正を行っておりません。不動産の取引価格は、面積や形状、前面道路の状況などの個別の要因によって変化することはもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。

※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、農地、林地を含めた、土地すべての取引件数です。マンション等取引件数は、区分所有物件（戸単位）の取引件数です。すべてで検索した場合の取引件数は、これらを合計した取引件数です。

## ② 公示地価・基準地価

⇒ 国土交通省又は各都道府県のウェブサイト

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>. The page title is "国土交通省地価公示・都道府県地価調査" (Ministry of Land, Infrastructure, and Transport Land Price Information System). The main heading is "検索地域選択 (都道府県)" (Select Search Area (Prefecture)).

The page contains the following text:

地図上でご希望の都道府県名を1つ選択してください。さらに、市区町村名を1つ選択して検索ができます。

- ▶ 鑑定評価情報のダウンロードをしたい場合は → CSVデータダウンロードへ
- ▶ 複数の地域を選択して検索したい場合は → 複数検索地域選択へ
- ▶ 詳細な地名を入力して検索したい場合は → 検索地域指定 (地名入力) へ

※土地総合情報システムでは、詳細～大字の縮尺の地図で地価公示・都道府県地価調査の地点が地図上でご確認ください。 → 土地総合情報システムへ

※都道府県内の全件を検索したい場合は、「都道府県単位で検索」にチェックをいれて、ご希望の都道府県名を一つ選択してください。  
 都道府県単位で検索 (都道府県地価調査の林地を検索したい場合は必ずチェックをいれてください。)

Below the text is a map of Japan divided into prefectures, with labels for each. The map shows the four main islands: Hokkaido, Honshu, Shikoku, and Kyushu, with various prefectures labeled in Japanese.

[TOP](#) > [検索対象地域選択](#) > [検索条件指定](#) > [検索結果表示](#) > [詳細情報](#)

## 国土交通省地価公示

### 検索結果表示

検索条件：〔地域〕埼玉東松山市〔対象〕地価公示〔調査年〕令和5年〔用途区分〕全て〔地価〕全て

検索結果 19 件中 1 ~ 19 件目を表示中

「[詳細を開く](#)」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

#### 国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	東松山-1	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市箭弓町1丁目5434番2	<a href="#">地図で確認する</a>	
住居表示	箭弓町1-19-5		
価格(円/m <sup>2</sup> )	113,000(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	東松山、350m
地積(m <sup>2</sup> )	201(m <sup>2</sup> )	形状(間口：奥行き)	(1.0:2.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

#### 国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	東松山-2	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市和泉町1654番31	<a href="#">地図で確認する</a>	
住居表示	和泉町6-3-9		
価格(円/m <sup>2</sup> )	65,200(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	東松山、1,200m
地積(m <sup>2</sup> )	147(m <sup>2</sup> )	形状(間口：奥行き)	(1.2:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

#### 国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	東松山-3	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市松山町1丁目1060番3外	<a href="#">地図で確認する</a>	
住居表示	松山町1-3-22		
価格(円/m <sup>2</sup> )	63,000(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	東松山、1,400m
地積(m <sup>2</sup> )	187(m <sup>2</sup> )	形状(間口：奥行き)	(1.0:1.0)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

#### 国土交通省地価公示

[詳細を開く](#)

標準地番号	東松山-4	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市小松原町14番3	<a href="#">地図で確認する</a>	
住居表示			
価格(円/m <sup>2</sup> )	61,900(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	東松山、1,700m
地積(m <sup>2</sup> )	184(m <sup>2</sup> )	形状(間口：奥行き)	(1.0:1.0)



別記様式第一

鑑定評価書（令和4年地価公示）

令和4年1月11日 提出  
東松山-1 宅地-1

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所		
東松山-1	埼玉県	埼玉第9	氏名	不動産鑑定士 山口 和範	TEL.

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

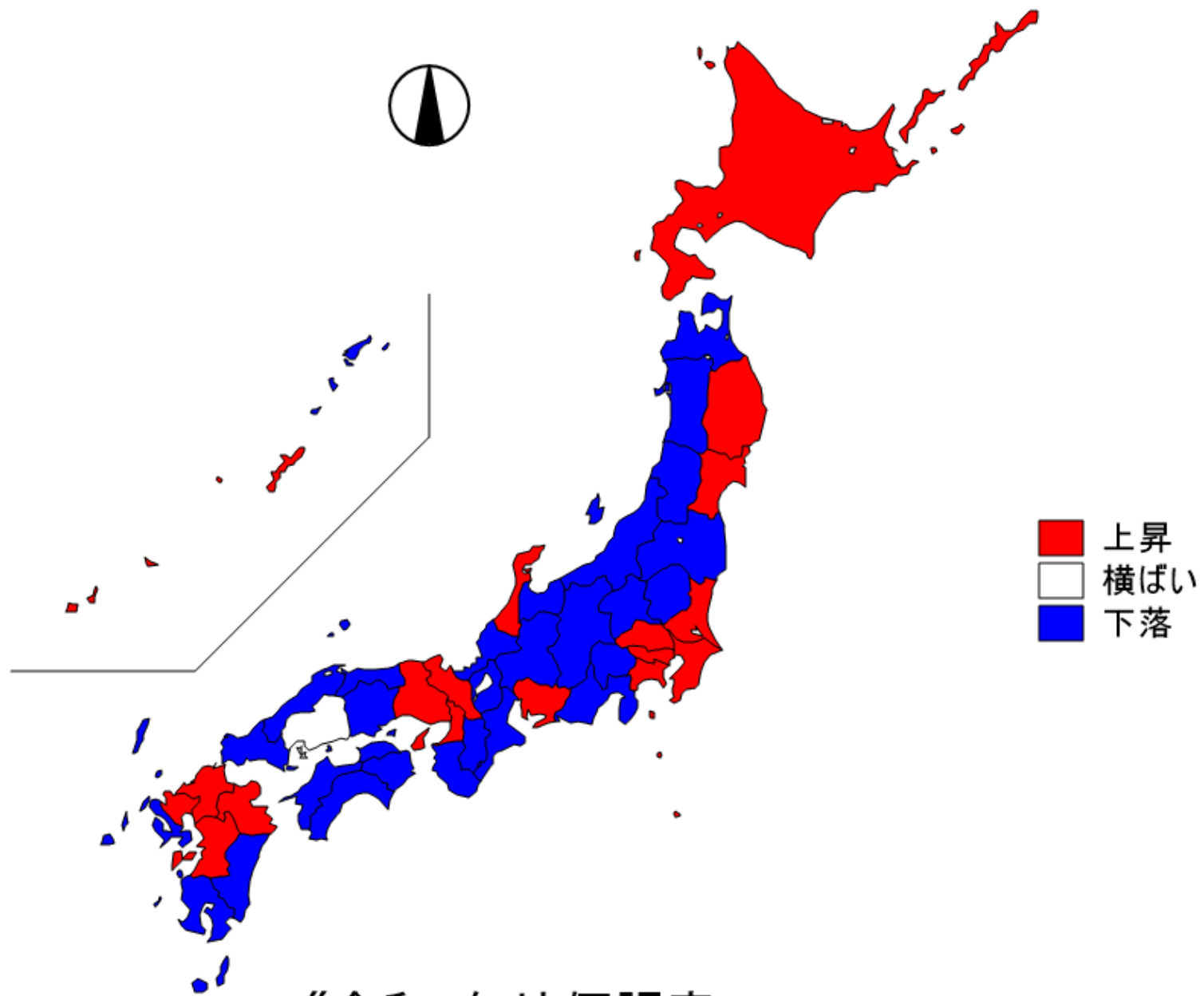
(1)価格時点	令和4年1月1日	(4)鑑定評価日	令和4年1月4日	(6)路線価	[令和3年1月]路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年12月8日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	①所在及び地番並 ②に「住居表示」	東松山市箭弓町1丁目5434番2 「箭弓町1-19-5」				③地積 (㎡)	( 201 )	④法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理 施設状況	⑧主要な交通施設との接 近の状況	2住居 (60,200)  (その他)  (60,180)	
(2)近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 20 m		②標準的使用 低層住宅地				
	③標準的画地の形状	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 201 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性 事項	特記 特記ない	街基標準方位北、4.5 m市道	交通 東松山駅南東方 施設 350m	法令 2住居 (60,180) 規制			
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象標準地 の 個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較 法	比準価格	116,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法に よる価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一供給圏は、東武東上線で概ね「東松山」駅徒歩圏の市街化区域内の住宅地。需要者の中心は、東松山市及び周辺の居住者、勤労者等と考えられるが、都内・県南の富裕層による駅近需要も見られる。周辺では大規模商業施設が開業したほか、近場で大手ハウスメーカーが戸建とマンションを分譲中で、売れ行きが好調。土地は40～50坪程度で1500～2000万円程度、新築の戸建物件は3千万円台、大手ハウスメーカー施工で4～5千万円が取引の中心。							
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、本件においては比準価格を重視し収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)前年公示価格等 からの 鑑定評価額の算出	①代表標準地 口標準地 前年標準地番号 [ ]	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象標準地の規 準 価格 (円/ ㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通・接近 環境 面地 行政 その他	
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100			
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 口新規 前年標準地の価格	⑧ 価格 [一般的要因] 日本はメディアが盛り過ぎたせいで年配をはじめコロナ恐怖心が残り、消費はゆるやかな回復となる。また、金融緩和と継続も物価・金						

# R5基準地価 変動率順位表 (全国/全用途)

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	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176-4	90,000	+32.4
2	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字弧平1576-1	24,000	+31.1
3	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2-3-9	102,000	+30.8
4	千歳-3	北海道	千歳市栄町5-3外内	98,000	+30.7
5	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5-52	77,000	+30.5
6	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1-6-4	80,500	+30.5
7	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3-3-10	155,000	+30.3
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2-6-3	95,000	+30.1
9	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007-39外	8,800	+29.4
10	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126-7	15,500	+29.2



“令和5年地価調査  
住宅地平均変動率”

# ③相続税路線価

⇒国税庁のウェブサイト

The screenshot shows the website <https://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>. The main heading is "路線価図・評価倍率表" (Route Value Map and Evaluation Multiplier Table). A navigation bar at the top lists years from Reiwa 5 (最新) to Heisei 29. The main content area is titled "令和5年分財産評価基準を見る" (View Heisei 5 Property Valuation Standards). Below this, there is a paragraph explaining the standards and a prompt to select a prefecture. A map of Japan is displayed on the right side of the page, with various prefectures labeled in Japanese.

現在のページ: [トップページ](#)

## 令和5年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和5年1月1日から12月31日までの間に相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。  
ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

都道府県を選択してください。

北海道  
青森  
秋田  
岩手  
山形  
宮城  
新潟  
福島  
石川  
富山  
群馬  
栃木  
茨城  
福井  
長野  
埼玉  
東京  
千葉  
山梨  
山梨  
静岡  
神奈川  
三重  
滋賀  
愛知  
岐阜  
京都  
大阪  
兵庫  
岡山  
広島  
山口  
香川  
徳島  
高松  
愛媛  
高知

- 令和5年分 都道府県選択
- 埼玉県 財産評価基準書目次
- 埼玉県 路線価図目次 市区町村選択
- 路線価図の説明を見る
- 評価明細書・調整率を見る
- この市区町村の索引図を見る
- この市区町村の評価倍率表を見る
- 路線価図(PDF)のみを表示

接続図

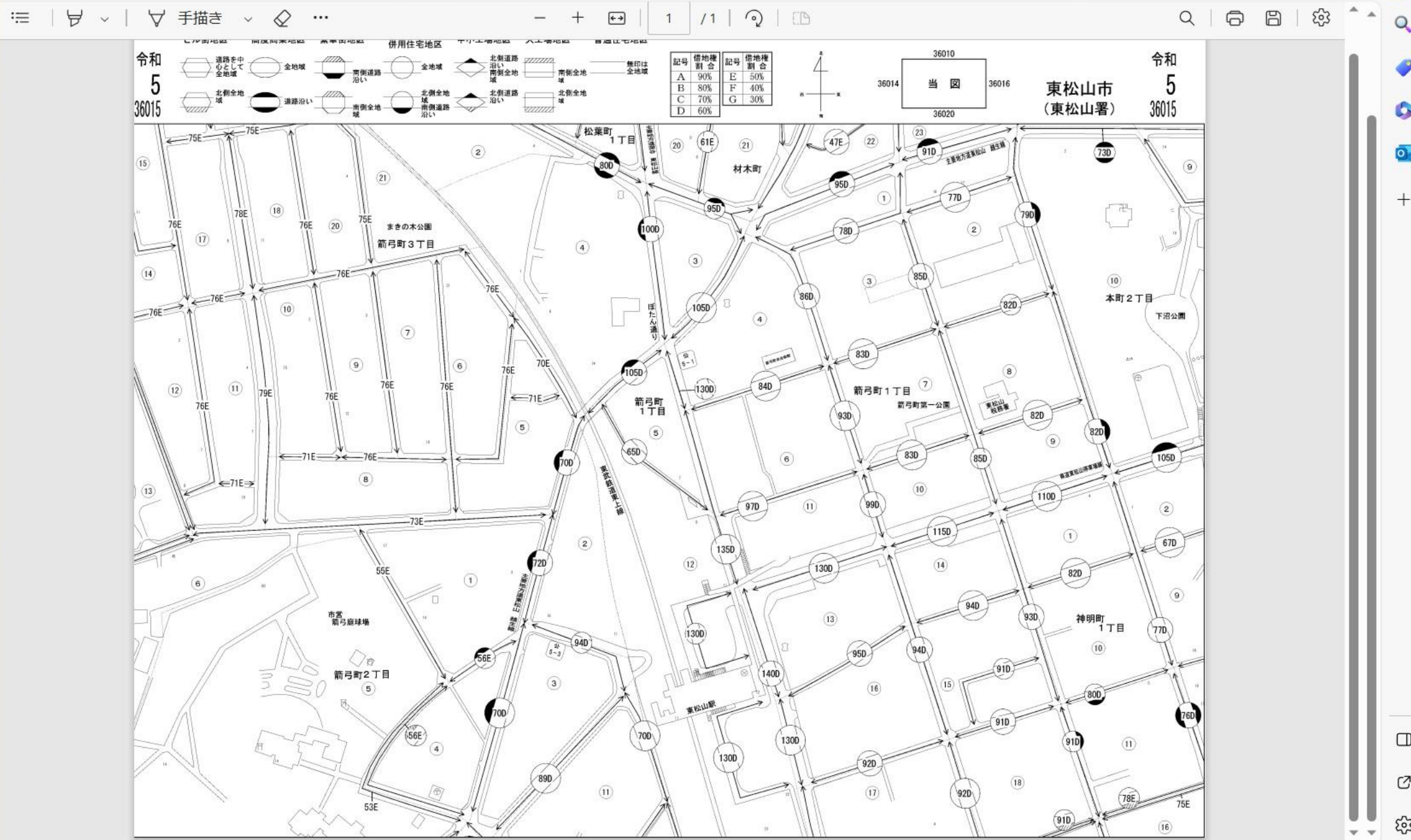
36009	36010	36011
36014	当図	36016
36019	36020	36021

当図と接続している路線価図番号を表示しています。ご覧になりたい番号をクリックし移動してください。

路線価は1平方メートル当たりの価額を千円単位で表示しています。

(例) ← 300D →

この路線価は、1平方メートル当たり300,000円(借地権割合「D」は60%)を表します。詳細は、「路線価図の説明を見る」をクリックしてください。



# 5 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

- ▶ [トップページ](#)
- ▶ [年分選択](#)
- ▶ [令和5年分](#)
- ▶ [都道府県選択](#)
- ▶ [埼玉県 財産評価基準書目次](#)
- ▶ [埼玉県 評価倍率表<一般の土地等用>目次](#)
- ▶ [市区町村選択](#)
- ▶ [評価倍率表の説明を見る](#)
- ▶ [画面が開かない、印刷できないなどの場合](#)
- ▶ [この市区町村の路線価図を見る](#)
- ▶ [評価倍率表\(PDF\)のみを表示](#)

現在のページ: [トップページ](#) > [令和5年分](#) > [埼玉県](#) > [評価倍率表\(一般の土地等用\)](#) > [東松山市](#)

音声で読み上げる 1 / 10

## 令和5年分 倍率表 1頁

市区町村名: 東松山市		東松山税務署									
音順	町(丁目)又は大字名	適用地域名	借地権割合	固定資産税評価額に乗ずる倍率等							
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼	
あ	あずま町1~4丁目	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準			
い	石橋	市街化区域	—	路線	比準	比準	比準	比準			
		市街化調整区域									
		1 農業振興地域内の農用地区域									
		(1) 国道254号線沿、市道31号線沿		純	12	純	16				
		(2) 上記以外の地域		純	9.6	純	11				
		2 上記以外の地域									
		(1) 市道68(旧国道254)号線沿、主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中	31	中	40	中	73	73
		(2) 国道254号線沿、市道31号線沿	40	1.1	中	31	中	39	中	79	79
		(3) 女堀、庚塚、下原、市川道、宿浦、中宿、下宿、東久保、上宿、愛宕	50	1.1	中	28	中	35	中	57	57
		(4) 上記以外の地域	40	1.1	中	14	中	15	中	29	29
	和泉町	全域	—	路線	比準	比準	比準	比準			
	市ノ川	市街化調整区域									
		1 県道大谷材木町線沿、	40	1.1	中	31	中	45	中	67	67

# ④ 固定資産税評価額

⇒ 各自の納税通知書、又は「全国地価マップ」 (資産評価システム研究センター)

The screenshot shows the website '全国地価マップ' (National Land Value Map) by the '一般財団法人 資産評価システム研究センター' (Research Center for Property Assessment System). The page features a search bar, a map of Japan, and a list of services including fixed asset tax line values, inheritance tax line values, land value disclosure prices, and prefectural land value survey prices. There are also sections for '掲載マップ一覧' (List of Published Maps) and 'スマートフォンサイトはこちら' (Smartphone Site Here) with a QR code.

全国地価マップ  
「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土地区画評価情報がご覧いただけます。

一般財団法人  
資産評価システム研究センター  
RESEARCH CENTER FOR PROPERTY ASSESSMENT SYSTEM

お知らせ  
2023-7-24  
固定資産税路線価等データ（令和5年分）を掲載しました。  
2023-5-10  
各価格については以下日程で最新

この「全国地価マップ」ではお住まいの地域の次の4つの公的土地区画評価情報がご覧いただけます。

- 1 固定資産税路線価等
- 2 相続税路線価等
- 3 地価公示価格
- 4 都道府県地価調査価格

掲載マップ一覧  
ご覧になりたい情報マップの地図検索をクリックすると、検索トップページに遷移します。

固定資産税路線価等  
固定資産税路線価等を検索できます。

相続税路線価等  
相続税路線価等を検索できます。

地価公示・地価調査  
地価公示・地価調査を検索できます。

市町村の皆様へ  
日本不動産研究所

不動産用地管理  
仲介業務を支援  
株式会社バスコ

分譲マンション  
価格表・図面集

大和不動産鑑定

資産評価支援  
朝日航洋

高精度な地図データベース  
国際航業

見えないだけに、  
驚かせる  
アジア航測

高精度GIS  
マルコポロ  
両備システムズ

谷澤総合鑑定所

スマートフォンサイトはこちら  
QRコードをお読みください。  
(一部未対応の機種があります)

ご利用上の注意  
一般財団法人 資産評価システム研究センター 東京都港区赤坂 1-4-10 1F / 03-3552-1188

# 全国地価マップ

「全国地価マップ」では、お住まいの地域の4つの公的土壌評価情報をご覧いただけます。

2画面表示   リンク   画像保存   印刷   使い方ガイド

- 固定(令5)
- 固定(令4)
- 固定(令3)
- 固定(令2)
- 相続(令4)
- 相続(令3)
- 相続(令2)
- 相続(令元年)
- 公示等(令5)
- 公示等(令4)
- 公示等(令3)
- 公示等(令2)
- 公示等(平31)

## 固定資産税路線価等 (令和5年度)

東松山市大字松山

探す

表示切替

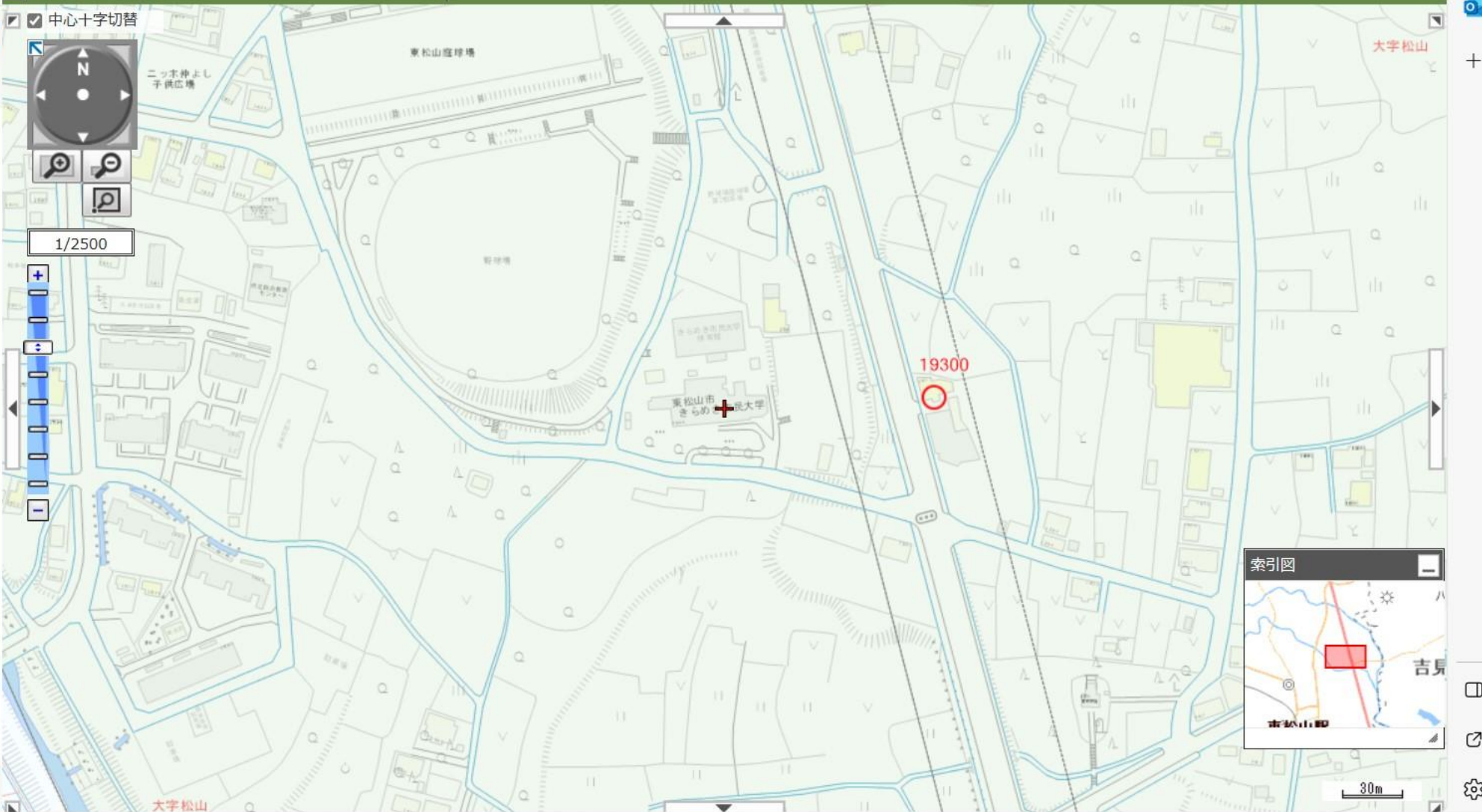
基準・標準宅地または路線をクリックすると詳細情報が表示されます。

- 凡例
- 基準・標準宅地 円/m<sup>2</sup>
  - 5000 基準・標準宅地価格
  - 路線 (主要な街路)
  - 路線 (その他の街路)
  - 3000 路線価 円/m<sup>2</sup>
  - 用途地区凡例

- 固定資産税路線価
- 基準・標準宅地
- 状況類似地域 (区)

住所一覧から検索

現在地 東松山市松山 付近





# 日本で地価が高い所ベストテン

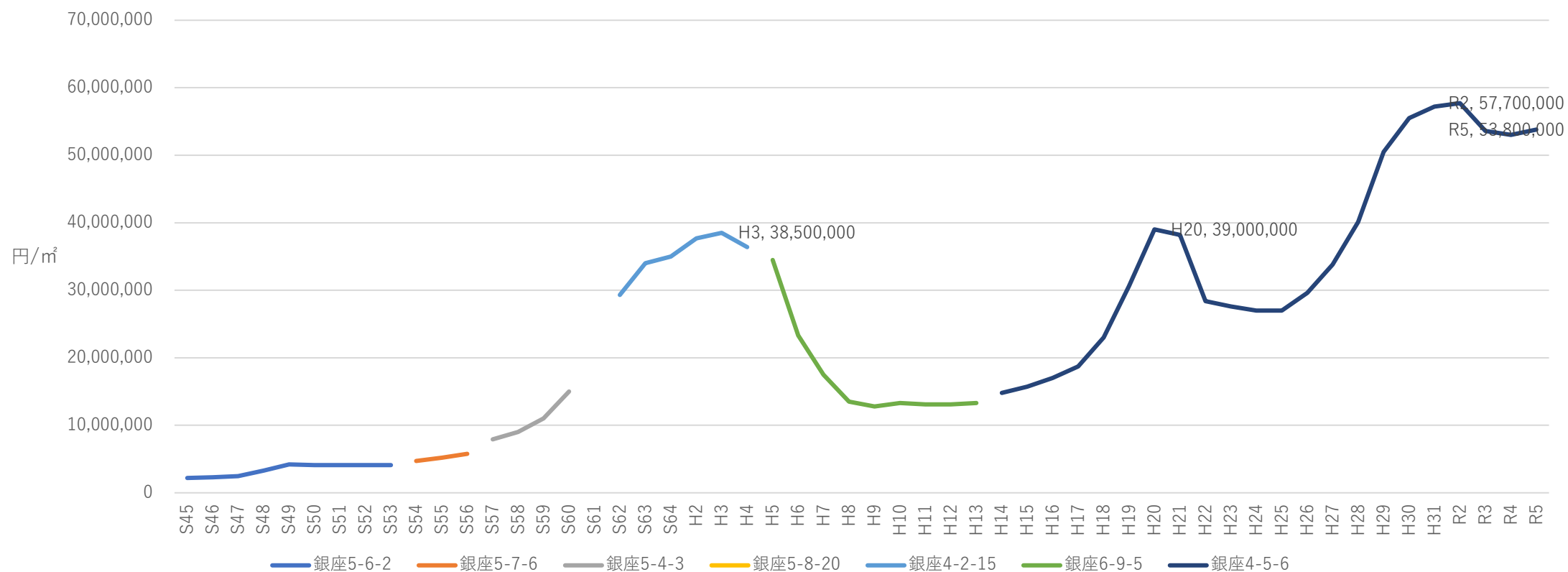
(令和5年公示地価・基準地価より)

順位	番号	都道府県	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	公・中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	53,800,000	+1.5
2	公・中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	46,000,000	+1.1
3	公・中央5-29 基・中央5-13	東京都	中央区銀座2-6-7	40,100,000	+2.0
4	公・中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	38,600,000	+1.0
5	公・千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	36,700,000	0
6	公・新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	36,600,000	+0.8
7	公・新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	35,000,000	+1.4
8	公・中央5-2 基・中央5-14	東京都	中央区銀座6-8-3	28,800,000	+1.8
8	公・千代田5-21	東京都	千代田区大手町2-2-1	28,800,000	0
10	公・中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	28,600,000	+1.4

# 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



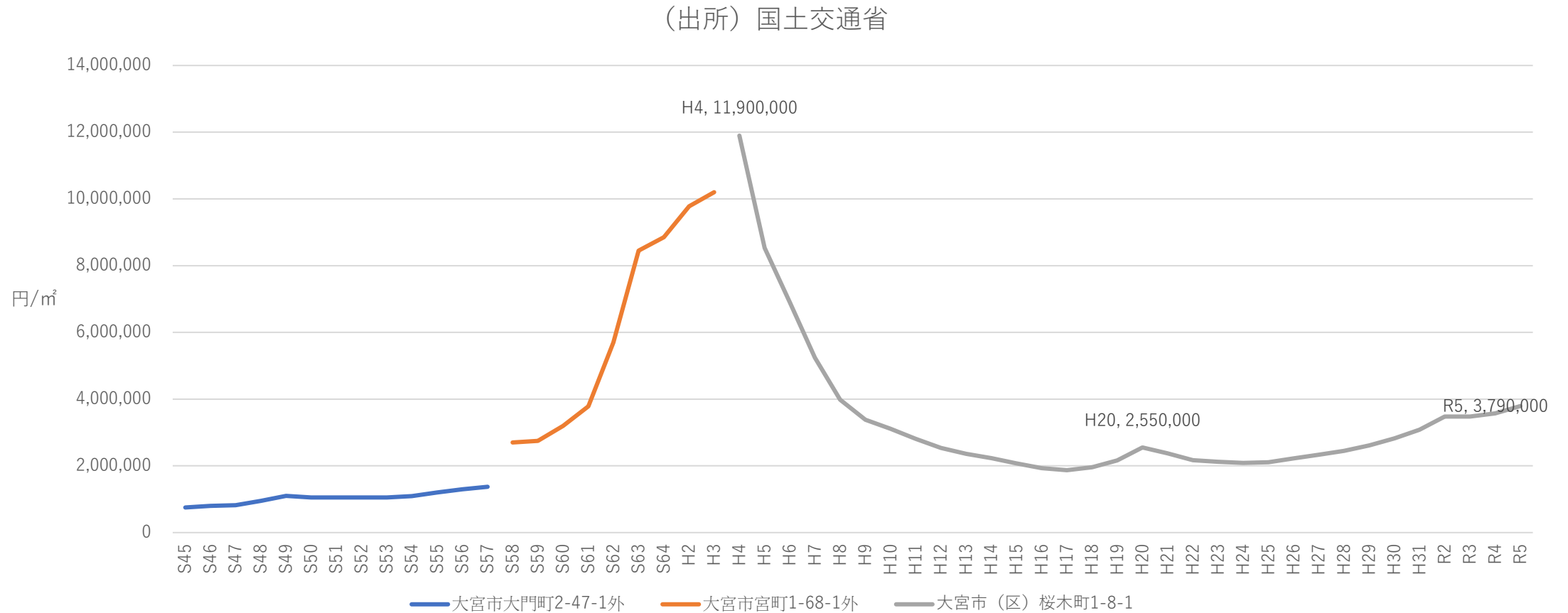
# 埼玉で地価が高い所ベストテン

(令和5年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和5年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)
1	公・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	基・さいたま大宮5-3	さいたま市大宮区桜木町2-4-9	2,810,000	+7.3
3	基・さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区宮町1-86-1	2,350,000	+6.8
4	公・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
5	公・川口5-1	川口市栄町3-5-1	2,240,000	+2.3
6	公・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
7	基・さいたま大宮5-6	さいたま市大宮区吉敷町4-262-16外	1,810,000	+5.8
8	公・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
9	公・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
10	公・川口5-2 基・川口5-1	川口市栄町3-12-2	1,370,000	+4.6

# 埼玉の最高価格地の推移

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。



# 東松山 & 比企で地価が高い所ベストテン

(令和5年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和5年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	公・東松山5-1 基・東松山5-1	東松山市箭弓町1-4-15	164,000	0
2	公・東松山5-3	東松山市箭弓町2-3-2	118,000	0
3	公・東松山-1 基・東松山-7	東松山市箭弓町1-19-5	114,000	+1.8
4	公・東松山5-2	東松山市元宿1-13-7外	105,000	0
5	基・東松山-3	東松山市高坂駅東口第一区画整理40-8	96,500	+2.1
6	公・東松山-15	東松山市あずま町1-11-13	82,200	+1.7
7	公・東松山-14	東松山市元宿2-29-4	79,800	+1.0
8	基・滑川-1	比企郡滑川町みなみ野3-5-7外	77,900	+1.2
9	公・滑川-3	比企郡滑川町月の輪2-14-3外	68,700	0
10	公・滑川-2	比企郡滑川町大字羽尾字両家383-3	67,800	+0.3

# どうする!?! 不動産鑑定士



不動産鑑定士は上昇させるのが苦手。近年の公示価格と実勢価格は都市部ほど乖離している。

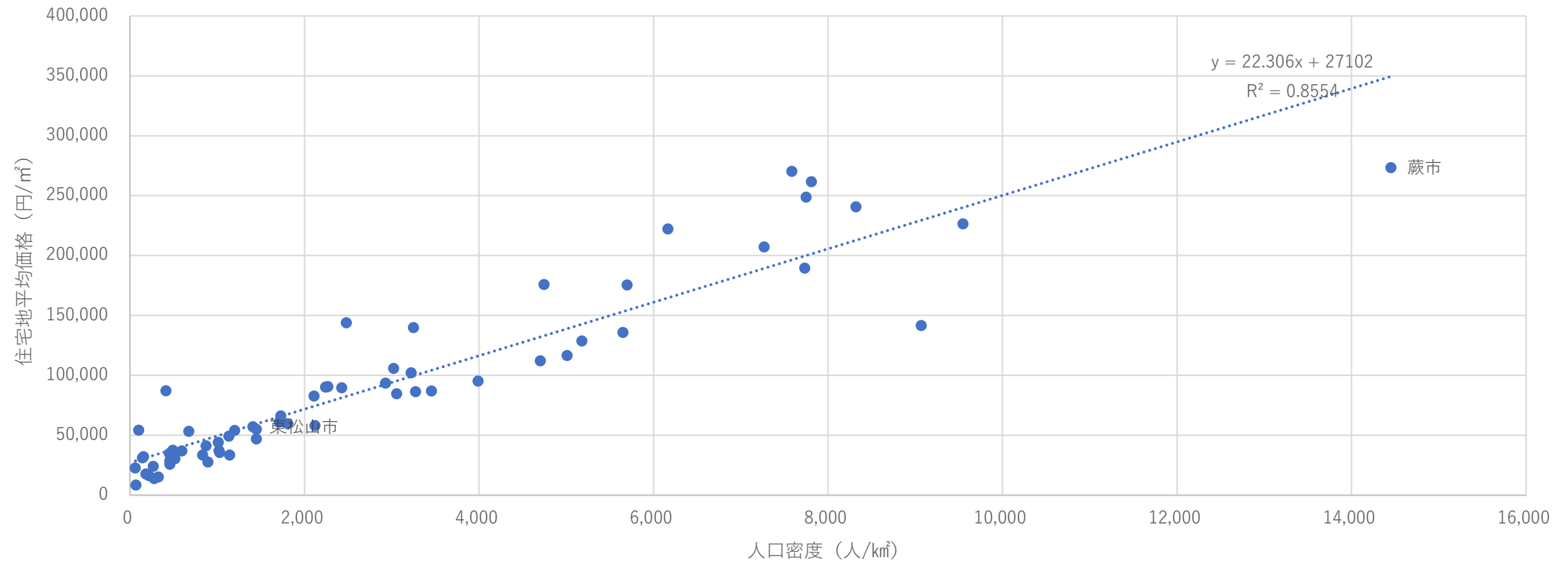
## 第2部

# 土地の価格形成要因

# 住宅地価格は何で決まる？①

⇒人口密度

(出所) 国土交通省「R5地価公示」、埼玉県推計人口 (R5.1.1)

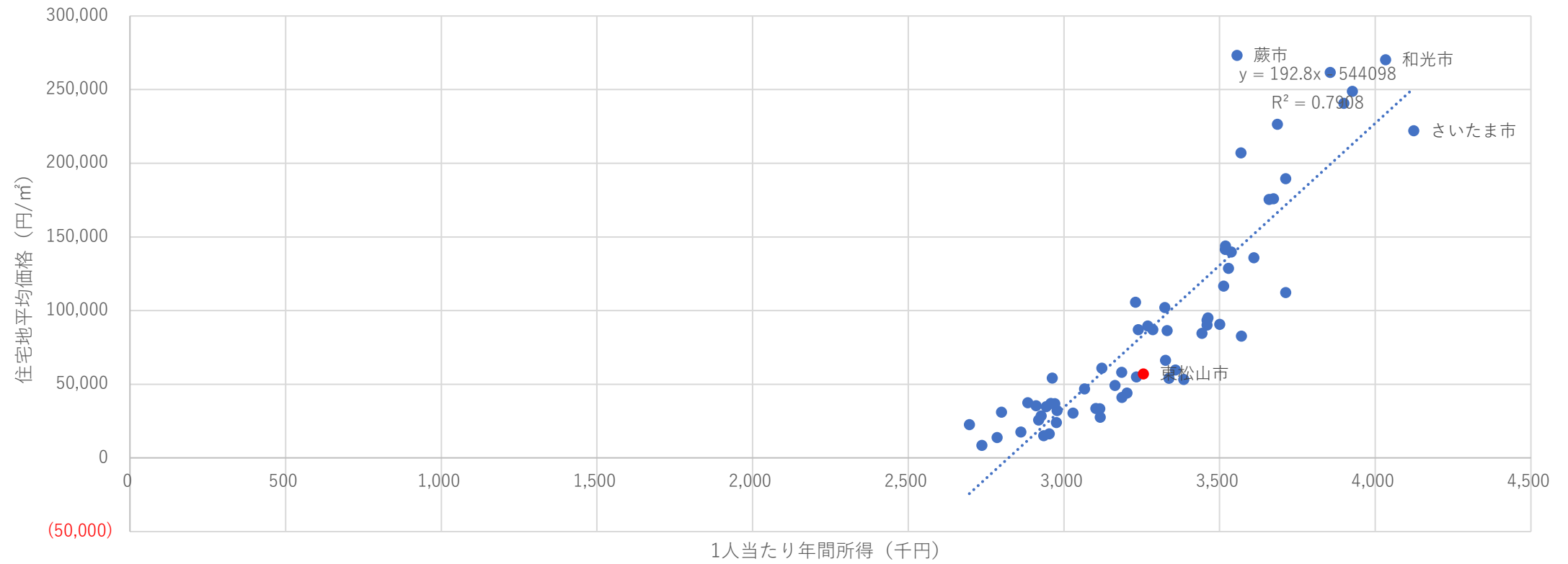


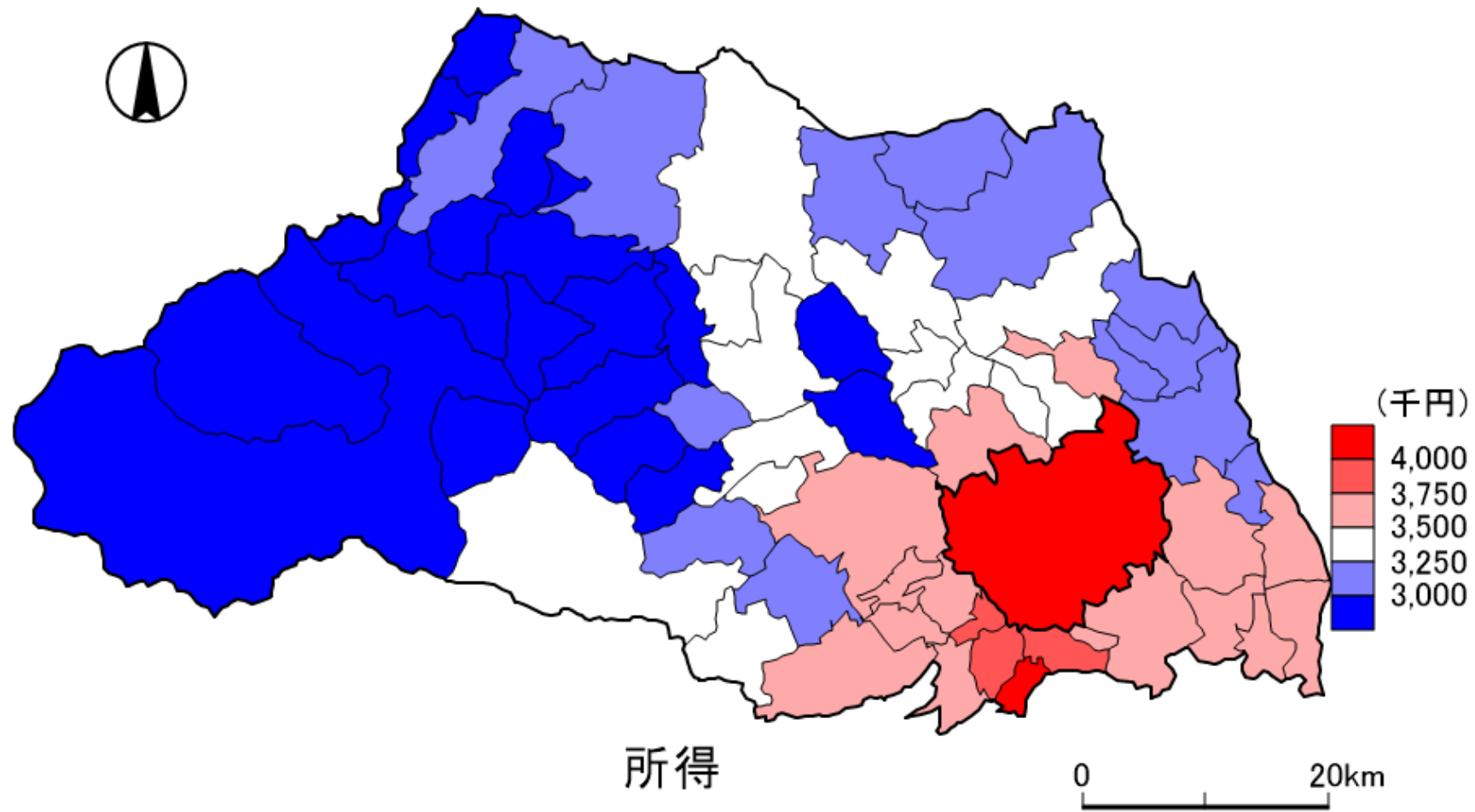


# 住宅地価格は何で決まる？②

⇒所得

(出所) 国土交通省「R5地価公示」、総務省「R4年度市町村税課税状況等の調」





# 課税所得ランキング (R4)

全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)	全国順位	都道府県名	団体名	1人当たり所得(千円)
1	東京都	港区	14,714	26	神奈川県	逗子市	4,699	51	奈良県	生駒市	4,172	215	埼玉県	三芳町	3,519	576	埼玉県	羽生市	3,117
2	山口県	周防大島町	11,770	27	東京都	国立市	4,669	52	東京都	墨田区	4,171	217	埼玉県	草加市	3,518	579	埼玉県	行田市	3,115
3	東京都	千代田区	10,768	28	東京都	中野区	4,635	53	北海道	士幌町	4,154	221	埼玉県	上尾市	3,513	595	埼玉県	加須市	3,103
4	東京都	渋谷区	10,001	29	北海道	枝幸町	4,626	54	埼玉県	さいたま市	4,124	229	埼玉県	吉川市	3,500	651	埼玉県	幸手市	3,066
5	東京都	中央区	7,609	30	東京都	国分寺市	4,605	58	東京都	北区	4,084	245	埼玉県	鶴ヶ島市	3,463	723	埼玉県	鳩山町	3,029
6	北海道	猿払村	7,317	31	東京都	大田区	4,522	66	東京都	荒川区	4,047	248	埼玉県	桶川市	3,460	802	埼玉県	横瀬町	2,978
7	兵庫県	芦屋市	6,980	32	愛知県	長久手市	4,520	71	埼玉県	和光市	4,033	249	埼玉県	蓮田市	3,459	807	埼玉県	越生町	2,976
8	東京都	目黒区	6,843	33	東京都	小金井市	4,513	81	東京都	江戸川区	3,932	259	埼玉県	伊奈町	3,444	817	埼玉県	嵐山町	2,971
9	東京都	文京区	6,678	34	大阪府	箕面市	4,471	82	埼玉県	朝霞市	3,927	296	埼玉県	滑川町	3,385	829	埼玉県	秩父市	2,963
10	東京都	世田谷区	6,031	35	東京都	調布市	4,440	86	東京都	板橋区	3,907	314	埼玉県	久喜市	3,358	841	埼玉県	毛呂山町	2,958
11	東京都	新宿区	5,991	36	東京都	練馬区	4,424	87	埼玉県	志木市	3,899	335	埼玉県	熊谷市	3,338	859	埼玉県	長瀬町	2,953
12	北海道	安平町	5,777	37	大阪府	吹田市	4,410	91	埼玉県	戸田市	3,855	346	埼玉県	北本市	3,331	877	埼玉県	川島町	2,943
13	東京都	武蔵野市	5,619	38	大阪府	豊中市	4,387	124	東京都	葛飾区	3,716	353	埼玉県	鴻巣市	3,326	885	埼玉県	美里町	2,935
14	東京都	品川区	5,515	39	兵庫県	宝塚市	4,374	125	埼玉県	ふじみ野市	3,713	356	埼玉県	入間市	3,324	903	埼玉県	吉見町	2,927
15	山梨県	忍野村	5,283	40	愛知県	日進市	4,341	126	埼玉県	三郷市	3,712	395	埼玉県	飯能市	3,286	917	埼玉県	小川町	2,919
16	神奈川県	鎌倉市	5,233	41	北海道	雄武町	4,340	134	埼玉県	川口市	3,686	407	埼玉県	坂戸市	3,269	929	埼玉県	上里町	2,911
17	東京都	杉並区	5,012	42	神奈川県	横浜市	4,293	138	埼玉県	所沢市	3,673	424	埼玉県	東松山市	3,256	974	埼玉県	寄居町	2,884
18	兵庫県	西宮市	4,955	43	愛知県	名古屋市	4,259	140	東京都	足立区	3,670	441	埼玉県	春日部市	3,239	1021	埼玉県	ときがわ町	2,861
19	長野県	軽井沢町	4,868	44	神奈川県	川崎市	4,253	147	埼玉県	富士見市	3,659	448	埼玉県	杉戸町	3,233	1156	埼玉県	皆野町	2,800
20	東京都	豊島区	4,850	45	茨城県	つくば市	4,248	170	埼玉県	越谷市	3,610	455	埼玉県	狭山市	3,230	1183	埼玉県	神川町	2,785
21	東京都	江東区	4,819	46	東京都	稲城市	4,242	188	埼玉県	白岡市	3,570	488	埼玉県	深谷市	3,202	1278	埼玉県	東秩父村	2,736
22	神奈川県	葉山町	4,781	47	愛知県	みよし市	4,236	190	埼玉県	新座市	3,569	503	埼玉県	本庄市	3,186	1372	埼玉県	小鹿野町	2,696
23	東京都	三鷹市	4,769	48	東京都	小笠原村	4,222	196	埼玉県	蕨市	3,557	505	埼玉県	宮代町	3,185	1739	秋田県	藤里町	2,271
24	千葉県	浦安市	4,742	49	神奈川県	藤沢市	4,208	206	埼玉県	川越市	3,537	530	埼玉県	日高市	3,164	1740	秋田県	上小阿仁村	2,263
25	東京都	台東区	4,734	50	東京都	狛江市	4,176	212	埼玉県	八潮市	3,529	564	埼玉県	松伏町	3,122	1741	青森県	西目屋村	2,228

# 1人当たりGDPに見る 日本の国力（国際競争力）低下

【1995年】

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Monaco	101866
2	Liechtenstein	78631
3	Luxembourg	51032
4	Switzerland	50155
5	Japan	44197
6	Denmark	35351
7	Norway	34875
8	Bermuda	33989
9	Germany	31658
10	Austria	30325
:	:	:
13	United States	28690

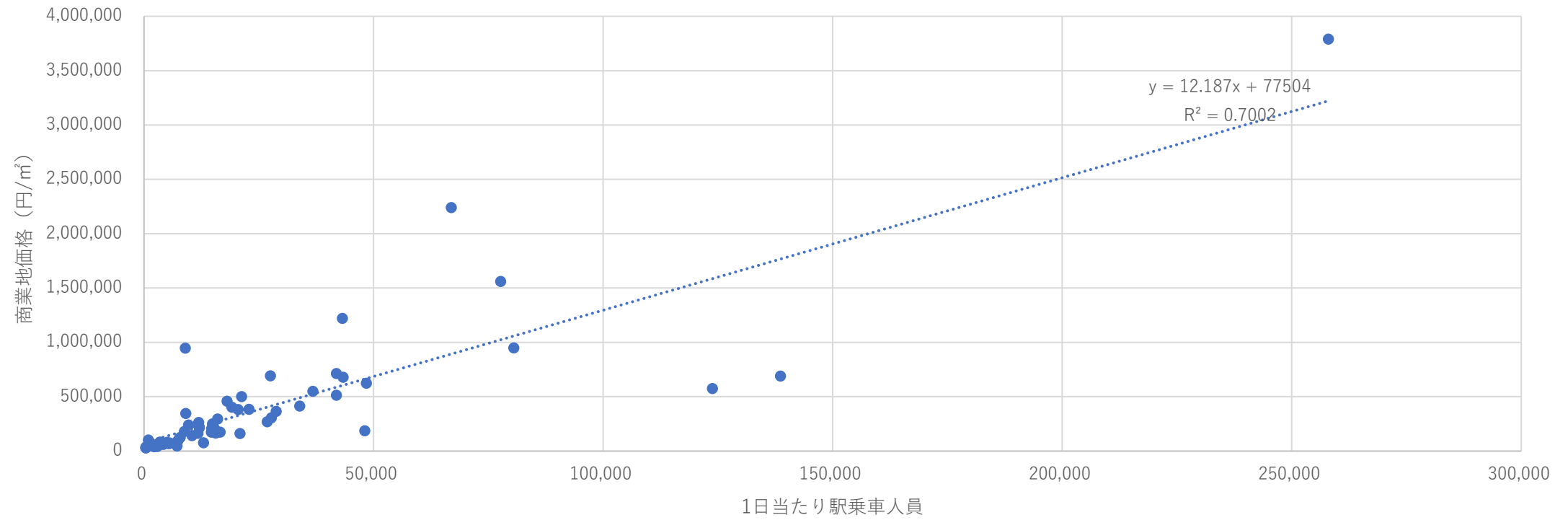
【2022年】

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Luxembourg	126426
2	Bermuda	118845
3	Norway	106148
4	Ireland	104038
5	Switzerland	92101
6	Qatar	88046
7	Singapore	82807
8	United States	76398
9	Iceland	72902
10	Denmark	66983
:	:	:
32	Japan	33815

# 商業地価格は何で決まる？

⇒ 駅乗車人員

(出所) 国土交通省「R5地価公示・地価調査」、埼玉県統計年鑑「鉄道による駅別旅客及び貨物輸送状況 (R3)」



# 駅乗車人員ランキング (R4) と 増減率ランキング

駅乗車人員ランキング (R4)

順位	駅名	線名	R3乗車人員(1日平均)	R4乗車人員(1日平均)	増減率
1	大宮	JR	203,160	226,249	11%
2	浦和	JR	77,670	84,116	8%
3	和光市	東武	68,189	76,475	12%
4	朝霞台	東武	65,597	71,928	10%
5	川口	JR	66,919	71,354	7%
6	南越谷	JR	63,141	67,815	7%
7	新越谷	東武	62,131	67,290	8%
8	北朝霞	JR	58,234	63,526	9%
9	大宮	東武	54,853	59,443	8%
10	川越	東武	49,594	55,051	11%
11	蕨	JR	48,441	51,467	6%
12	南浦和	JR	47,285	51,308	9%
13	西川口	JR	47,138	50,446	7%
14	さいたま新都心	JR	43,683	49,332	13%
15	所沢	西武	43,179	47,647	10%
16	武蔵浦和	JR	43,359	46,593	7%
17	志木	東武	41,884	45,145	8%
18	北浦和	JR	42,547	45,085	6%
19	草加	東武	36,753	39,010	6%
20	上尾	JR	33,893	36,335	7%

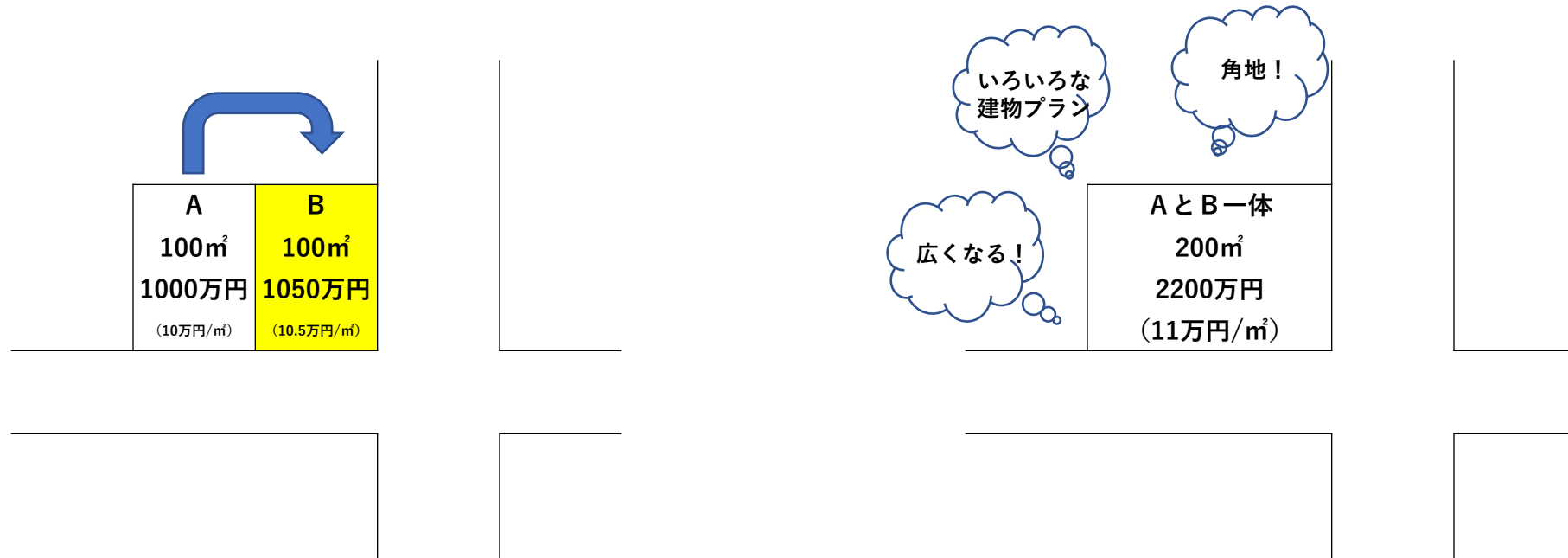
増減率ランキング

順位	駅名	線名	R3乗車人員(1日平均)	R4乗車人員(1日平均)	増減率
125	西武球場前	西武	3,233	5,220	61%
205	三峰口	秩父	94	138	47%
172	みなみ寄居	東武	566	772	36%
215	正丸	西武	68	87	27%
161	本庄早稲田	JR	1,398	1,722	23%
175	横瀬	西武	508	625	23%
193	上熊谷	秩父	256	314	23%
149	岡部	JR	2,287	2,774	21%
86	高坂	東武	8,887	10,758	21%
199	芦ヶ久保	西武	154	185	20%
147	西武秩父	西武	2,435	2,878	18%
141	元加治	西武	2,727	3,187	17%
89	浦和美園	埼玉高速	9,065	10,558	16%
64	鶴ヶ島	東武	12,213	14,099	15%
134	稲荷山公園	西武	3,780	4,329	15%
162	金子	JR	1,496	1,710	14%
168	高麗	西武	956	1,092	14%
163	寄居	東武	1,461	1,662	14%
48	新座	JR	17,000	19,276	13%
32	熊谷	JR	22,331	25,318	13%

## 第3部

# 売買・相続・投資で役立つ知恵

# 高く売りたい時の知恵 ⇒ 「限定価格」



限定価格 = 「隣の土地は倍出しても買え」 (格言)

AとB一体にすると2200万円の価値となる場合

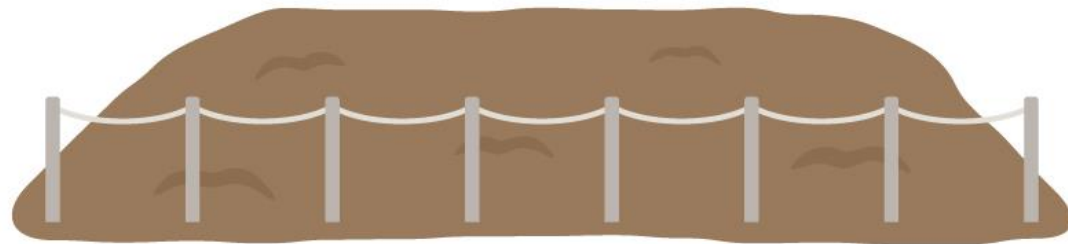


隣地所有者はBを購入するに当たり、1050万円に上乗せして「1200万円」まで出してもいい



安く買いたい時の知恵 ⇒ 「取壊最有効」

1,000万円



土地（更地）100m<sup>2</sup>

How much?

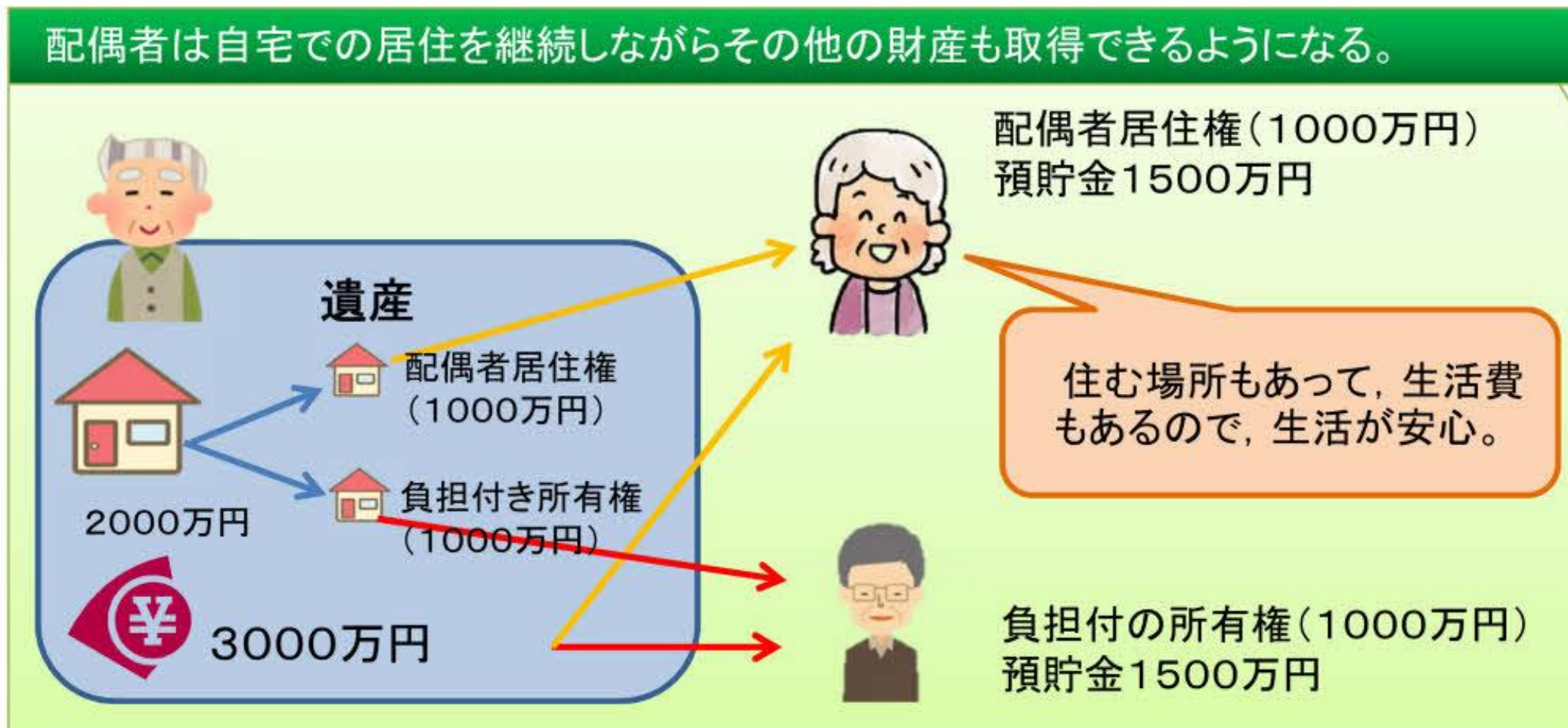
上物付きで「900万円」



土地	100m <sup>2</sup>
建物（築40年）	0円
取壊費用	100万円

# 配偶者居住権（2020.4.1施行）

配偶者は自宅での居住を継続しながらその他の財産も取得できるようになる。





# 相続Tips

- 共有は後々揉めるケースが多い。
- 不動産は特例（小規模宅地等）を使える人が相続すれば全員にとって有利
- 分けにくい収益物件の相続は早めに子どもに渡すのが鉄則
- 借入＝節税ではなく、「借入をしたうえで、資産の組替を行うと節税になる」。
- 相続登記の義務化（2024年4月～）

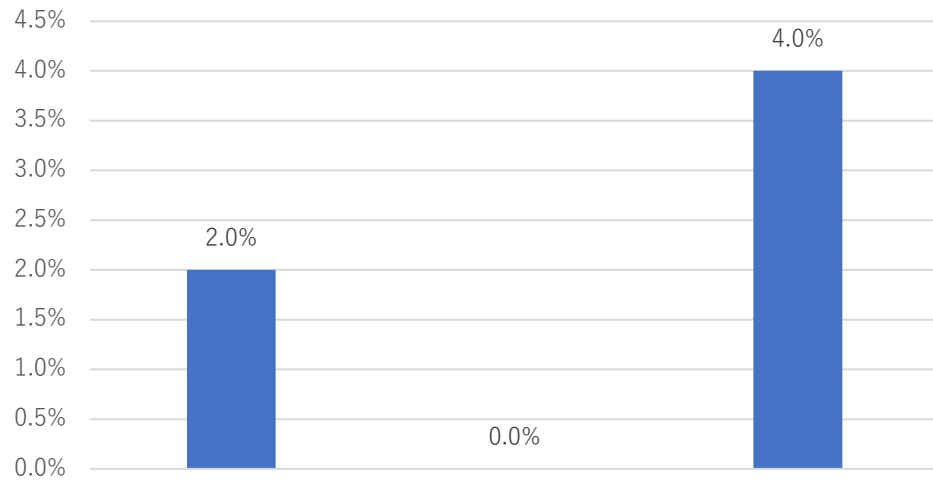
# 「リート（不動産投資信託）」とは？

- 投資家から資金を集めて不動産を運用して得た賃料収入等を元に投資家に分配する金融商品
- オフィス、レジデンス（賃貸マンション）、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設等様々な不動産に投資
- 全60銘柄（ほかインフラ5銘柄）。株と同じように売買できる（ミドルリスク・ミドルリターン）
- 法人税が掛からないので、配当（分配金）利回りが高い

銘柄	4945	4969	4941	4962	Δ13:	840	6スターアジア	577	580	571	576	▲3:	15568
ãVVT銅	4945	4969	4941	4962	Δ13:	840	ãVVT銅	577	580	571	576	▲3:	15568
ãWTツル	2761.0	2777.5	2738.0	2764.0	Δ5.0:	1210	ãWTツル	1273	1273	1265	1271	▲3:	580
ãWT小麦	81.5	81.9	80.7	81.2	Δ0.5:	9690	ãWT小麦	4935	4935	4880	4900	▲5:	1830
ãWTコーン	163.9	164.5	163.5	164.5	Δ0.9:	306	ãWTコーン	653	654	650	654	▲4:	354
ãWT大豆	4929	4929	4814	4849	▲39:	850	ãWT大豆	473	475.5	470.5	475.5	▲4:	3372
ã野村原油	393.5	397.9	393.3	394.3	Δ6.7:	1658220	ã野村原油	3935	3935	3890	3895	▲45:	1670
<div style="text-align: center;"> <b>上場投資証券(ETN)</b> </div>													
ãVIX短	619	620	616	617	▲16:	1570408	ãCREロジ	1690	1697	1683	1694	▲4:	2058
ã名古屋	3671	3671	3671	3671	Δ51:	10	ãCREロジ	1170	1171	1162	1171	▲9:	177
<div style="text-align: center;"> <b>インフラファンド</b> </div>													
ã東京	5110	5230	5110	5160	▲20:	510	ã東京	719	719	715	716	▲3:	36
ãVセパ	8806	8806	8600	8778	▲10:	447	ãVセパ	1187	1192	1187	1190	▲3:	502
ãコスピア	8056	8073	8052	8052	▲44:	142	ãコスピア	915	916	914	915	▲1:	221
ãコスピア	34410	34470	34080	34210	▲580:	1923	ãコスピア	902	905	902	905	▲2:	1774
ã先物	3750	3750	3710	3710	▲15:	434	ãコスピア	907	909	907	909	▲2:	478
ã先物	1915	1922	1911	1925	▲61:	1063951	ãコスピア	1456	1465	1451	1463	▲10:	1899
ã先物	1112	1112	1107	1107	▲16:	130352	ãコスピア	1621	1632	1619	1632	▲11:	1342
ã先物	24915	25030	24905	25030	▲170:	1255	ãコスピア	3435	3470	3420	3470	▲30:	2971
ã先物	2809	2814	2805	2809	▲11:	10253	ãコスピア	900	908	897	901	▲6:	4692
ã先物	8057	8102	8013	8091	▲43:	876	ãコスピア	6810	6900	6790	6910	▲70:	774
ã先物	17750	17890	17750	17890	▲140:	21	ãコスピア	1433	1443	1427	1443	▲10:	1178
ã先物	26130	26135	25915	26125	▲25:	178	ãコスピア	2176	2176	2175	▲1:	508	
ã先物	15810	16135	15810	16130	▲120:	3	ãコスピア	2704	2704	2653	2655	▲107:	13722
ã先物	22440	22480	22240	22355	▲95:	2389	ãコスピア	725	729	718	723	▲15:	32984
ã先物	4225	4225	4225	4225	▲5:	103	ãコスピア	1115	1122	1111	1121	▲6:	3778
ã先物	22540	22540	22515	22515	▲10:	9	ãコスピア	1326	1353	1321	1353	▲26:	3415
ã先物	26380	26380	26380	26380	—	—	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	16385	16385	16385	16385	▲245:	34	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	19140	19140	19140	19140	—	10	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	15810	15810	15810	15810	—	9	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	—	—	—	—	—	—	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	—	—	—	—	—	—	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	11655	11815	11655	11770	▲45:	454	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	11265	11315	11265	11295	▲60:	551	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
ã先物	11305	11305	11305	11305	—	1	ãコスピア	—	—	—	—	—	—
<div style="text-align: center;"> <b>不動産投資信託(REIT)</b> </div>													
ã東京	1166	1178	1165	1176	▲11:	611	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	931	944	928	944	▲11:	1210	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1282	1290	1281	1289	▲7:	1615	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1227	1245	1222	1243	▲15:	1841	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	6550	6620	6510	6620	▲50:	873	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1465	1476	1462	1476	▲9:	3629	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1454	1461	1446	1460	▲9:	3312	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	3490	3510	3460	3510	▲5:	2414	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	2264	2288	2243	2288	▲28:	2646	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	4095	4140	4090	4140	▲60:	1318	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1368	1381	1364	1381	▲8:	12308	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	3385	3425	3360	3420	▲15:	2205	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	2911	2952	2892	2945	▲16:	6102	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	6260	6280	6230	6260	▲10:	799	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	2550	2567	2539	2564	▲14:	815	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1473	1483	1467	1479	▲6:	3165	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1625	1642	1622	1642	▲18:	2837	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	3495	3495	3490	3540	▲60:	1330	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	837	844	833	841	▲8:	7506	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1408	1412	1403	1409	▲1:	885	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	2888	2914	2873	2910	▲28:	1248	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1483	1487	1476	1487	▲8:	741	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1154	1161	1144	1159	▲2:	1052	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1704	1730	1701	1727	▲16:	8872	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1141	1158	1141	1155	▲9:	1098	ã東京	—	—	—	—	—	—
ã東京	1485	1489	1477	1489	▲2:	3901	ã東京	—	—	—	—	—	—

# Jリート の利回りと代表的資産

利回り比較 (イメージ図)



株式 (東証プライム平均配当利回り)

債券 (10年物国債)

REIT (平均分配金利回り)



六本木ヒルズ (森ビルズR)



東京オペラシティ (ジャパンRE)



渋谷タワーレコード (Jプライム)



←三井アウトレットパーク入間 (フロンティア)



↑イオンレイクタウン (イオンリート)



←プロロジス川島 (プロロジスR)

※この資料は、投資判断の参考となる情報の提供を目的としており、投資勧誘を目的としておりません。

# 株価 $P$ を求める式（配当割引モデル）

$$P = \frac{d}{Y - g}$$

$d$  : 配当

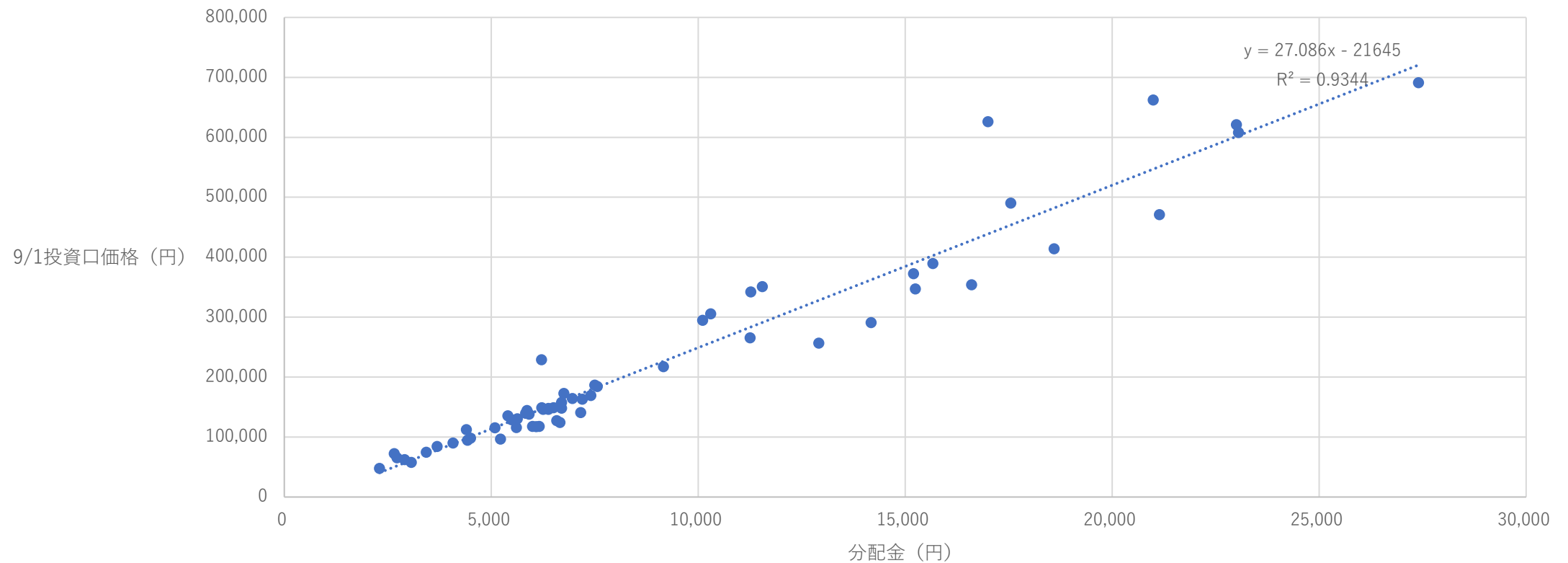
$Y$  : 株主資本利益率（割引率）

$g$  : サステイナブル成長率

# 分配金（配当）と投資口価格（株価）の回帰分析

正比例（決定係数 $R^2$ も0.93）

（出所） JAPAN REIT、各社ウェブサイト





# どうする!?! 相続対策



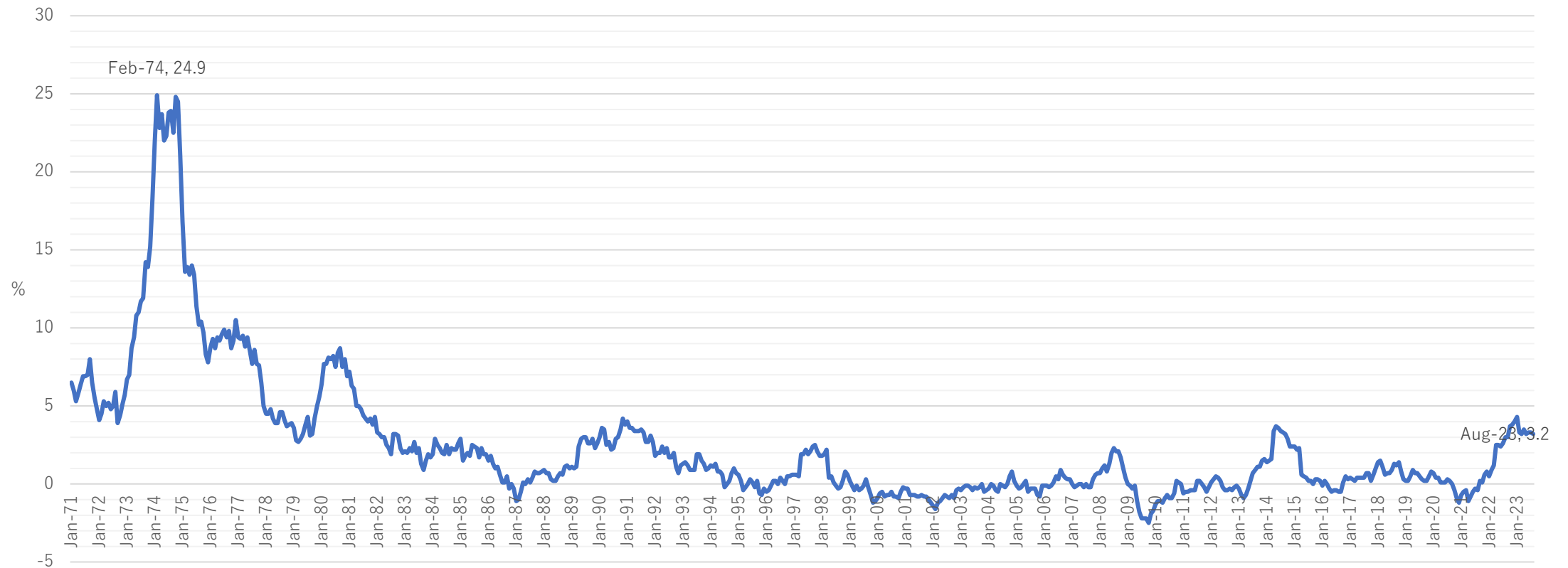
相続対策は「過ぎたるは猶及ばざるが如し」。そして郊外のアパマン投資は「地主」しか採算合わない。

# 第4部 市況を読む

# インフレの時代到来

消費者物価指数（総合／前年同月比）の推移

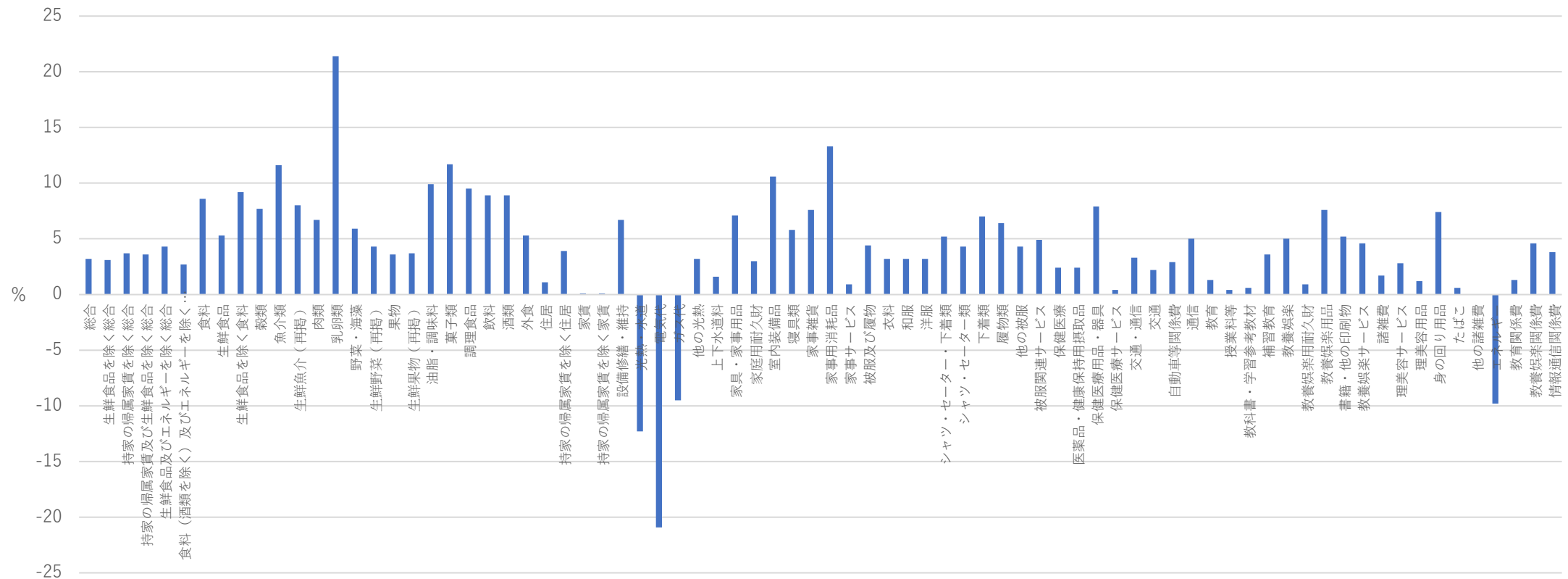
(出所) 総務省



# 特に値上げしている品目は？

1位乳卵類21.4%、2位家事用消耗品13.3%、3位菓子類11.7%、4位魚介類11.6%…  
 …75位ガス代-9.5%、76位エネルギー-9.7%、77位光熱・水道-12.3%、78位電気代-20.9%

(出所) 総務省 (2023.8の前年同月比)



# 為替レートの推移

10年で輸入品が2倍の価格、ドルは半分しか買えなくなった。

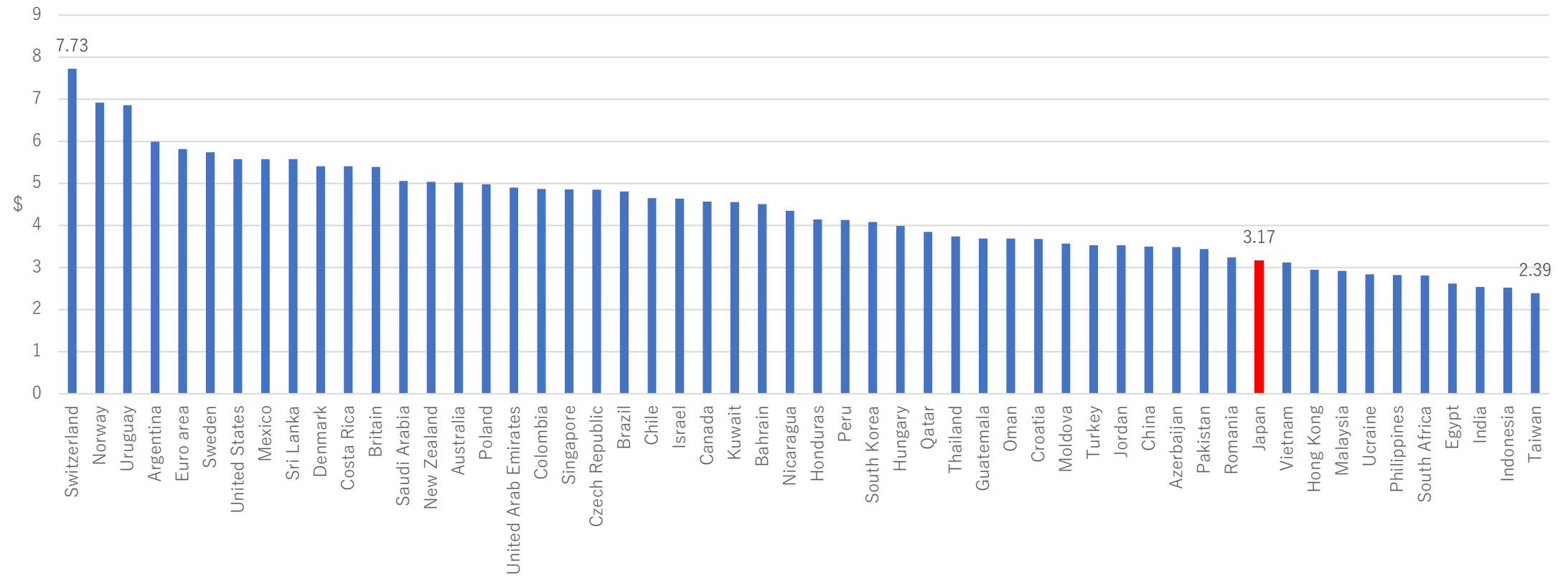
(出所) 日本銀行



# Big Mac Index 2023

日本は下から数えた方が早い。韓国や中国よりも安い。

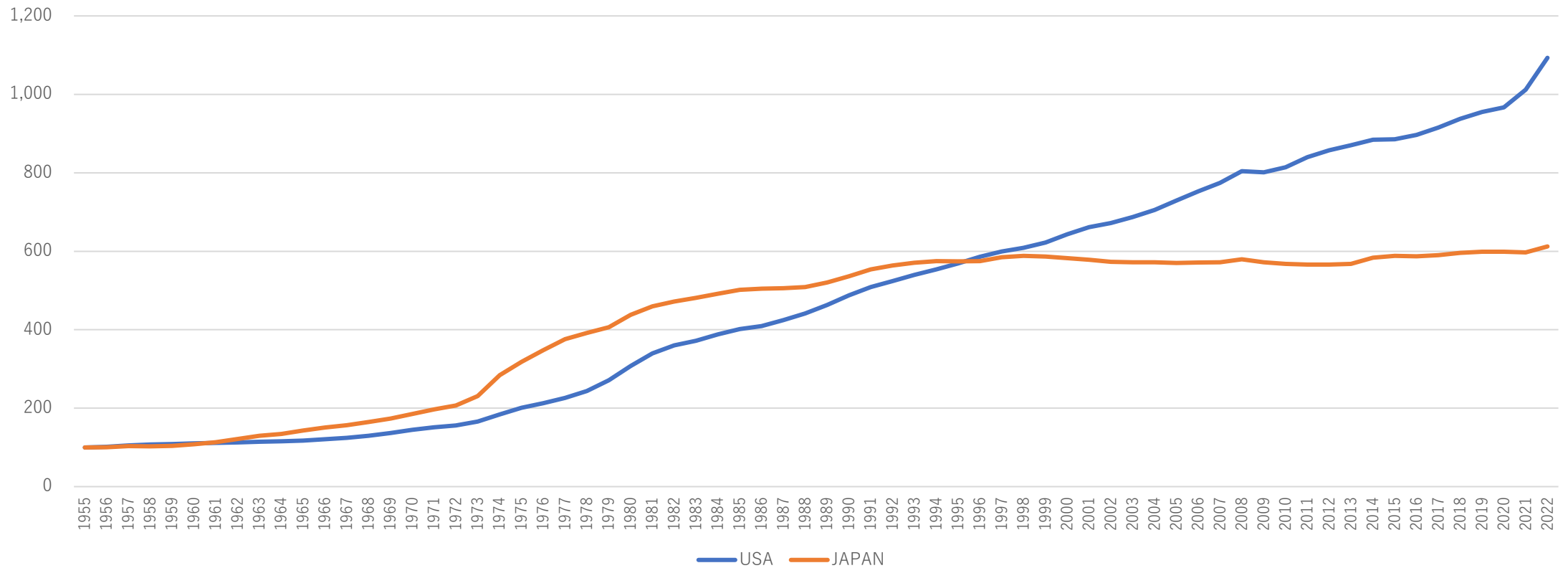
(出所) The Economist



# 米国と日本のCPI（消費者物価指数）の推移

1990年代から日本は横ばいで置いていかれる

(出所) OECD (1955 = 100)



# 中央銀行の使命 ⇒ 「物価の番人」

米国の場合

(出所) OECD

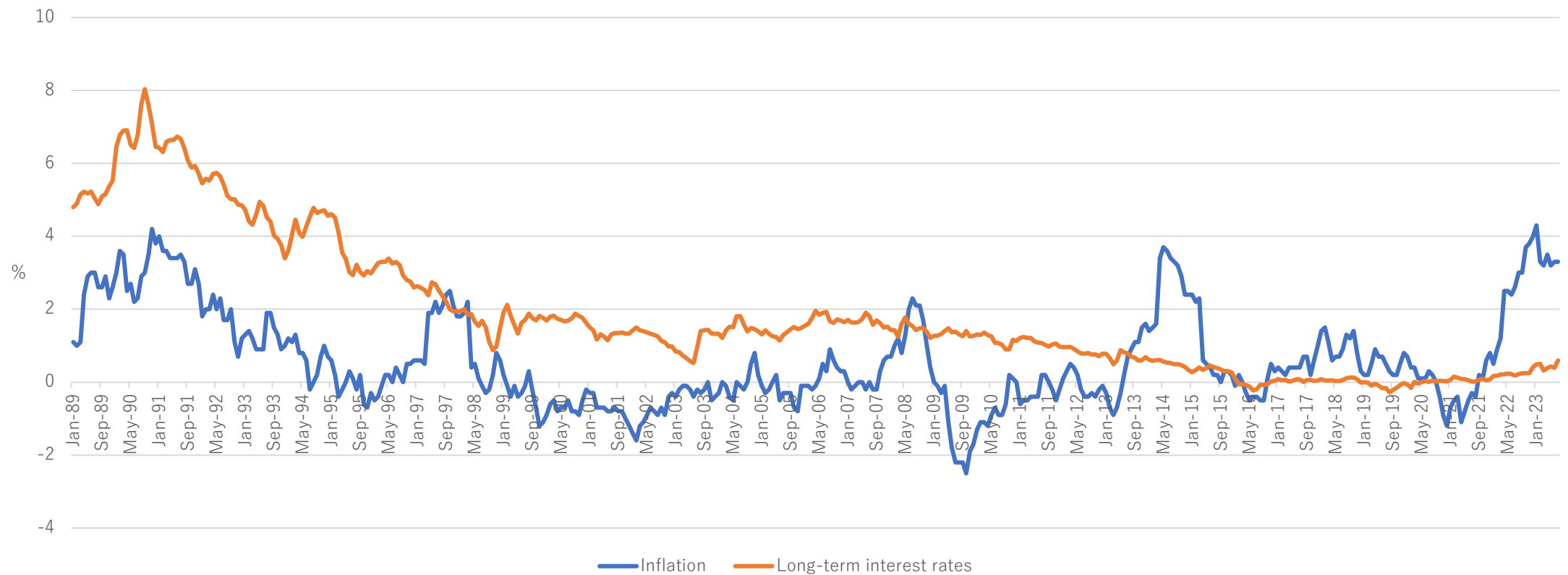




# 中央銀行の使命 ⇒ 「物価の番人」

日本の場合

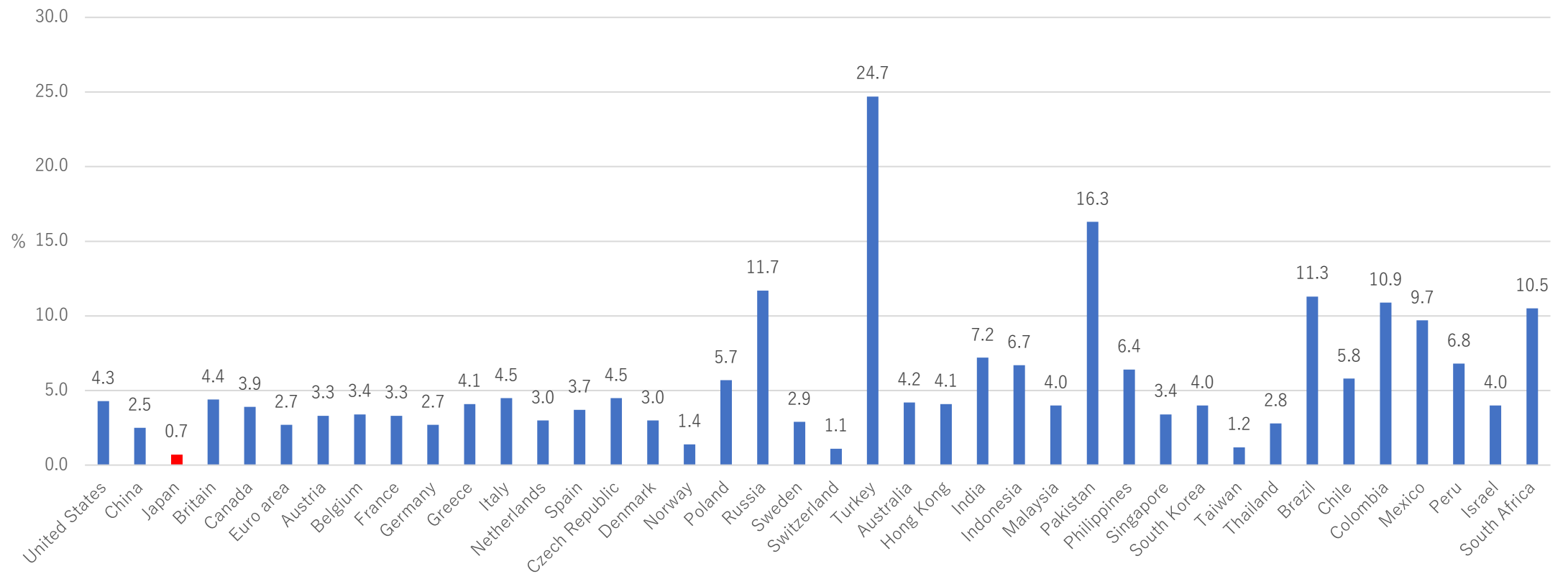
(出所) OECD



# 世界主要国の直近の長期金利

世界各国が利上げしている中、日本だけ上げない（上げられない？）

(出所) The Economist



# 不動産の価格 $P$ を求める式（収益還元法）

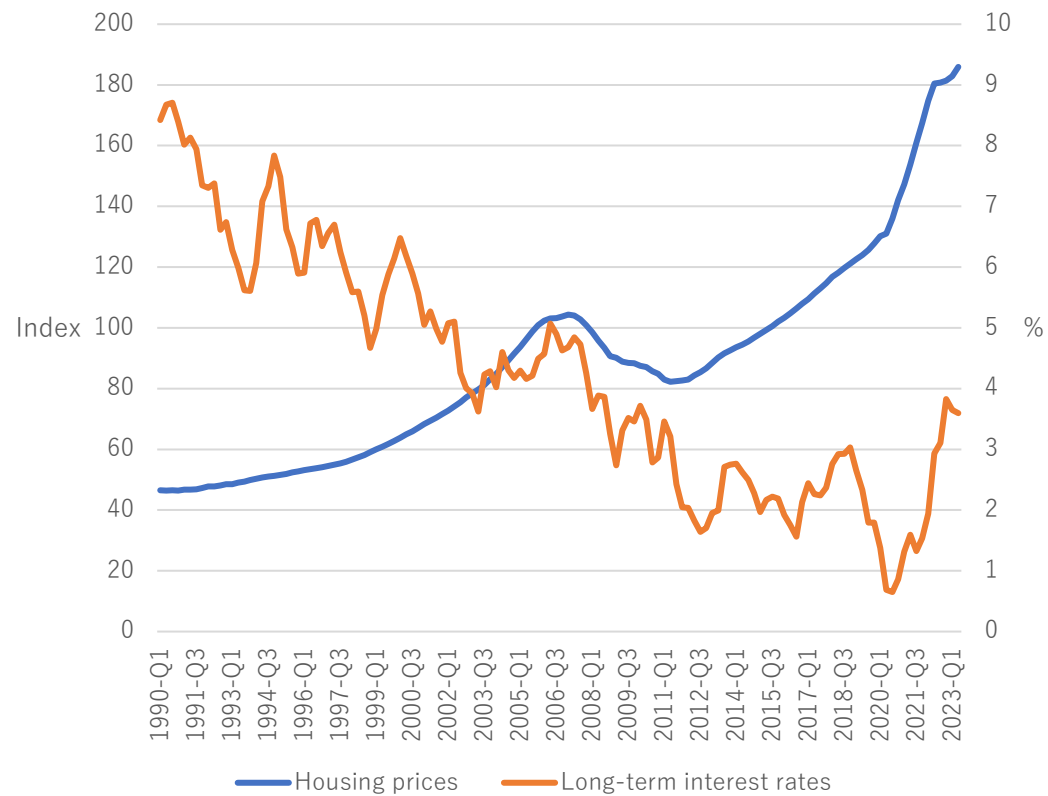
$$P = \frac{a}{R}$$

$a$ ：純収益（賃料）

$R$ ：還元利回り

# 長期金利と住宅価格 (米国)

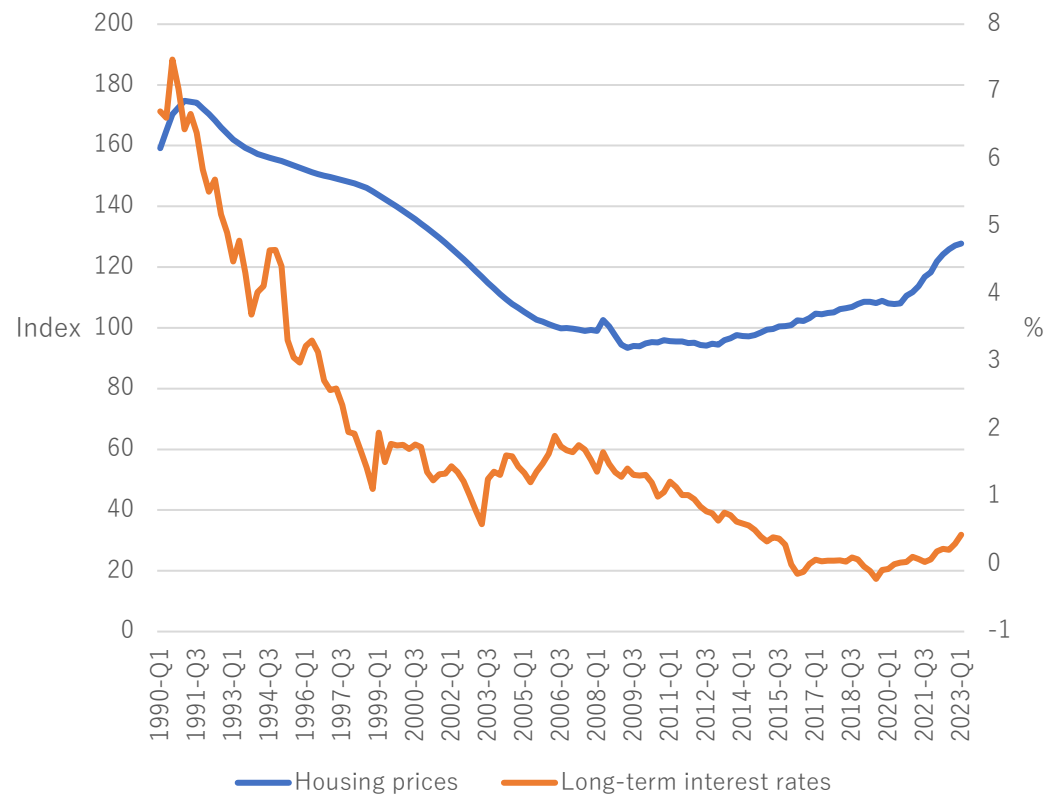
(出所) OECD



相関係数	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	
Housing prices	-0.742389762	1

# 長期金利と住宅価格（日本）

(出所) OECD



相関係数 (全体)	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	
Housing prices	0.817059413	1



相関係数 (1990年代)	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	
Housing prices	0.933337015	1

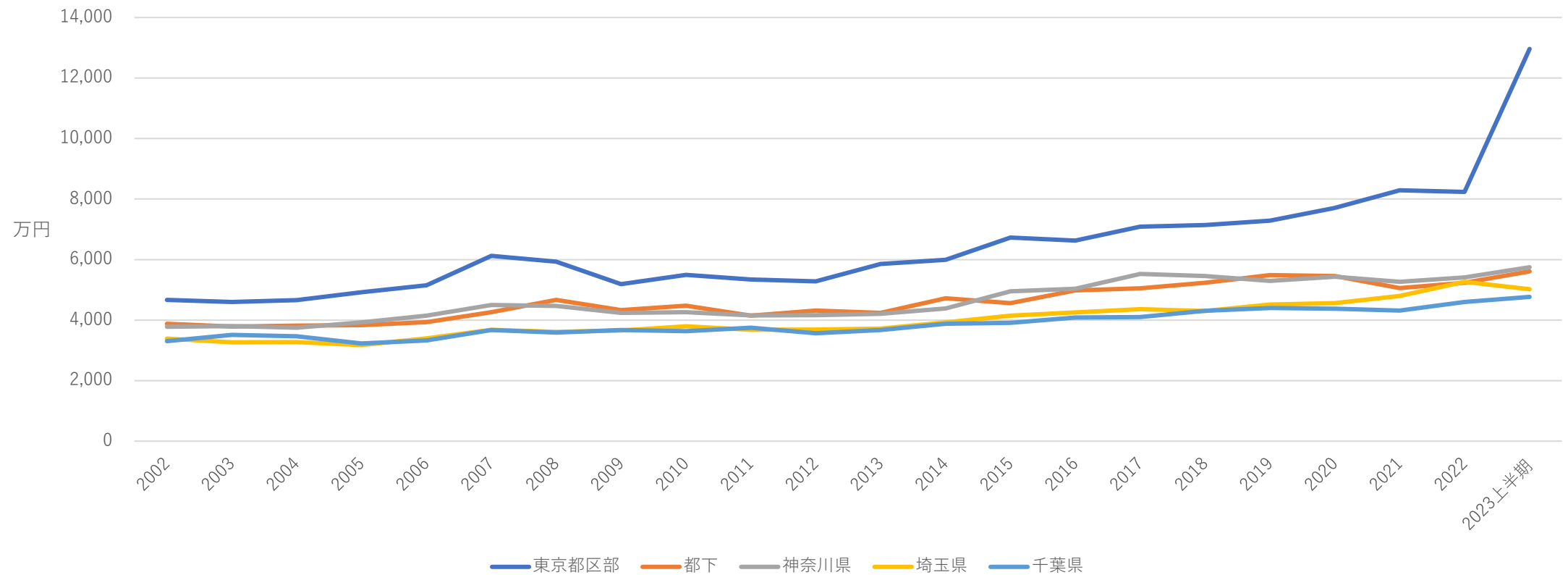
相関係数 (2000年代)	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	
Housing prices	-0.079328978	1

相関係数 (2010年代)	Long-term interest rates	Housing prices
Long-term interest rates	1	
Housing prices	-0.888799711	1

# 新築マンション平均価格の推移

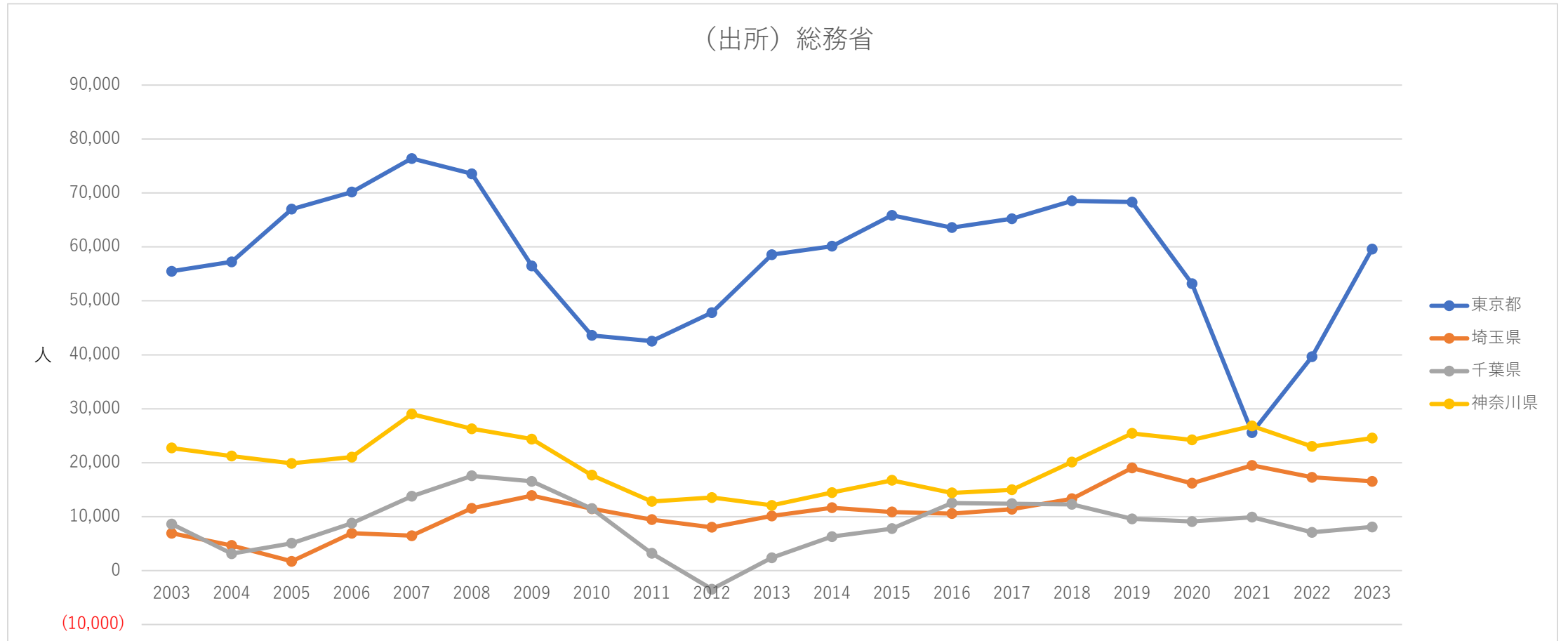
都区部は1億超えへ。果たしてバブルか否か？

(出所) 不動産経済研究所



# 首都圏転入超過数の推移（各年上半期合計）

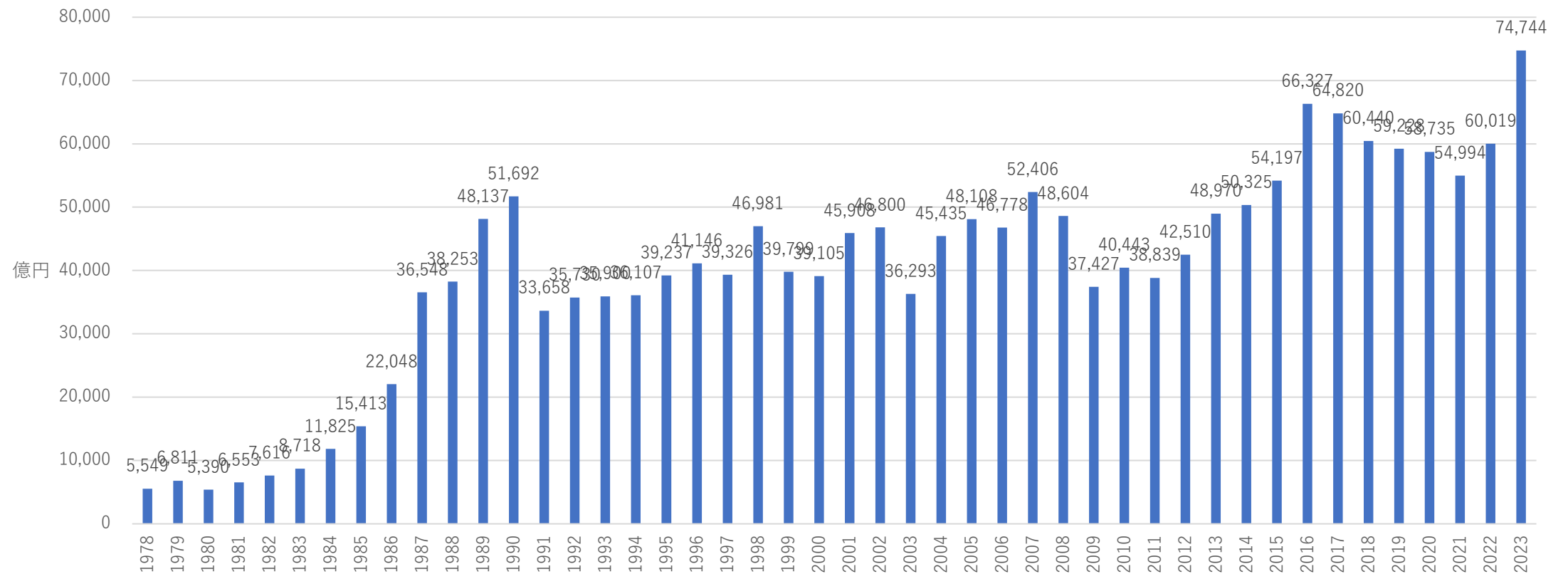
V字回復の途上だが、コロナ禍前より少ない。



# 不動産業向け貸出の推移（各年上半期合計）

2023年は過去最高額。やはりバブル？

(出所) 日本銀行





# どうする!?! 植田日銀総裁



利上げがリセッションのトリガーとなるため、日銀は「異次元金融緩和」をやめられなくなっている。あたかも麻薬が人体に悪影響を及ぼすように、資産価格にバブルが生じている。

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

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp