東松山市社会教育講座

そうだったのか!!不動産

- 売買・相続等で困らないために -

2019.2.17

不動産鑑定士

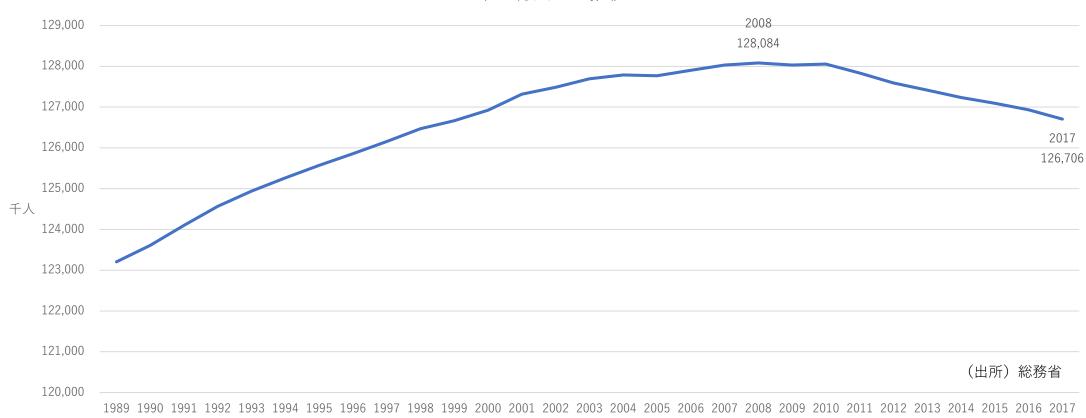
山口和範

第1部 「平成」を振り返る

「平成」を振り返る(人口①)

⇒2008年をピークに減少時代へ

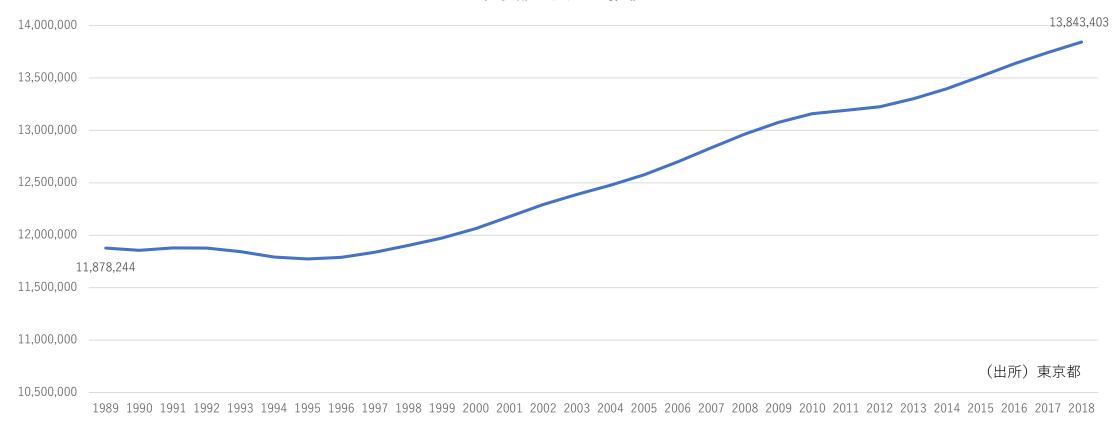
日本の総人口の推移



「平成」を振り返る(人口②)

⇒東京一極集中化

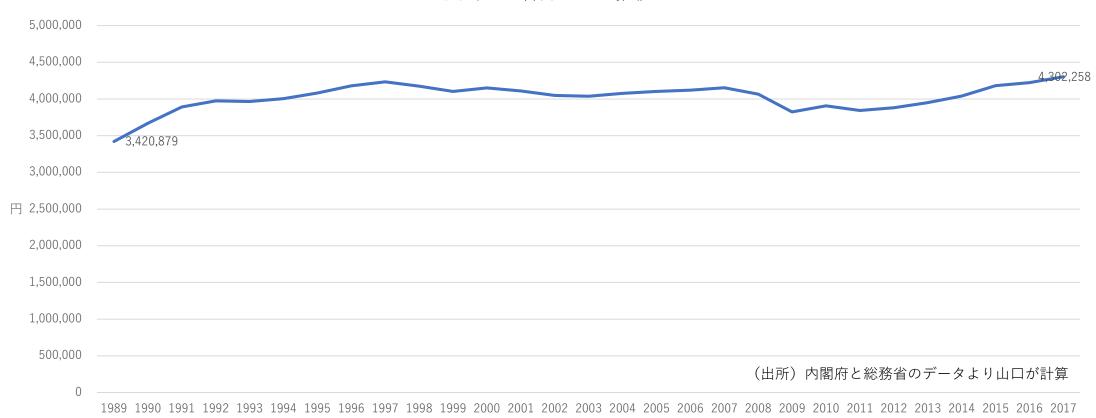
東京都の人口の推移



「平成」を振り返る (GDP1)

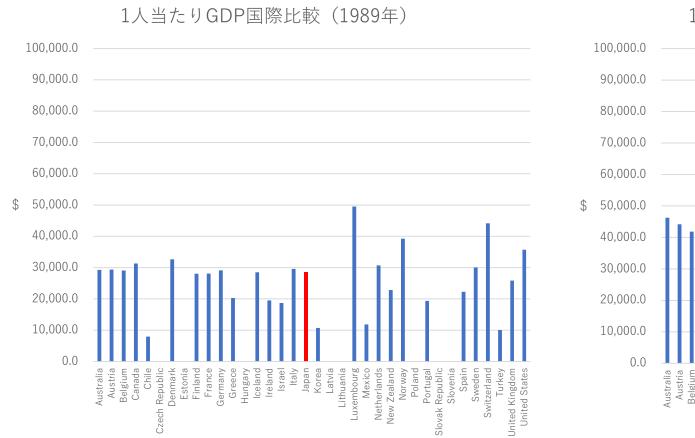
⇒多少豊かになったようだけど・・・

1人当たり名目GDPの推移

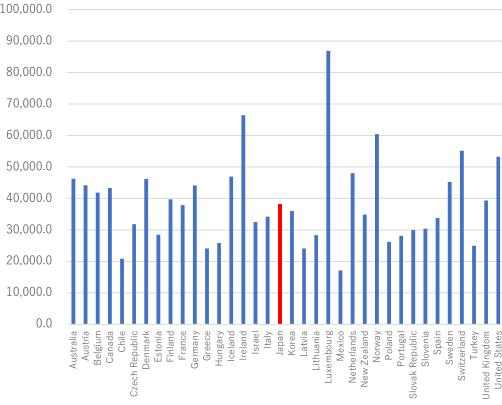


「平成」を振り返る (GDP2)

⇒周りの国も豊かになった?お札を刷った? (日本の順位は15位→20位に低下)



1人当たりGDP国際比較(2017年)

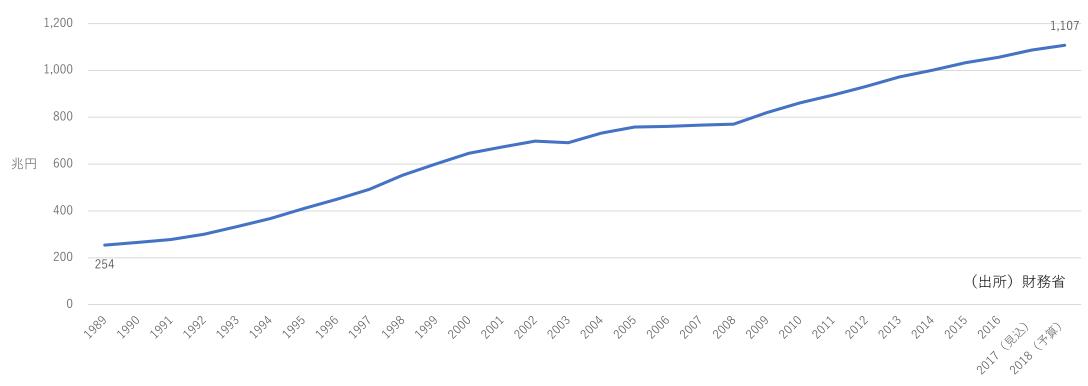


(出所) OECD

「平成」を振り返る(借金)

⇒1000兆円超え(1人当たり900万円の借金)

国及び地方の長期債務残高の推移



「平成」を振り返る (株価①)

⇒山高ければ谷深し

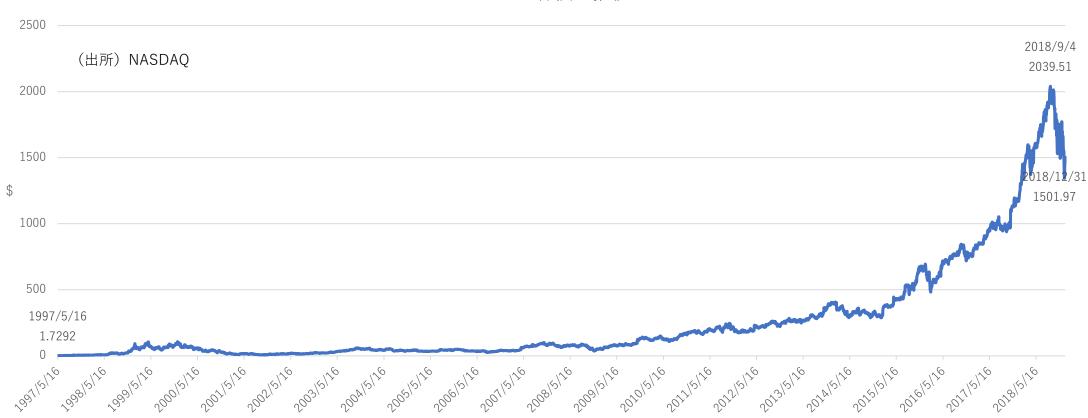




「平成」を振り返る (株価②)

⇒「GAFA」(Google・Apple・Facebook・Amazon)の躍進





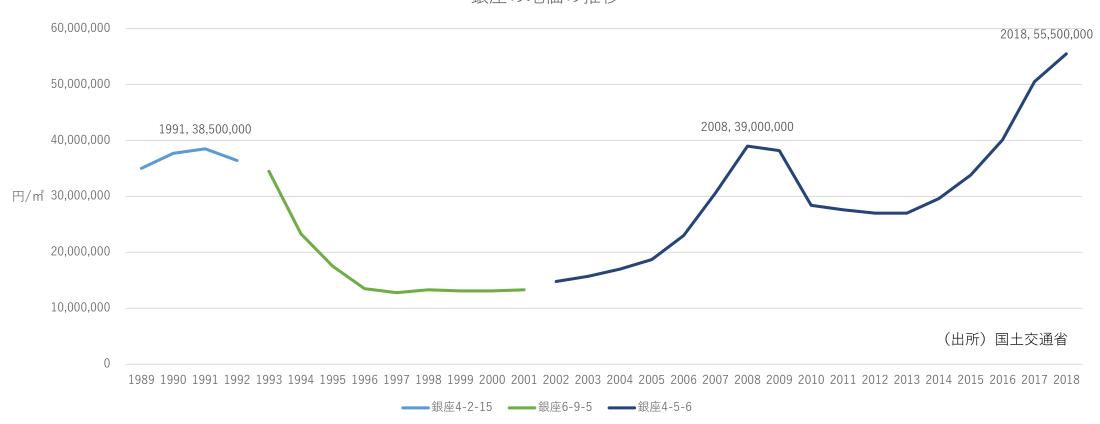
「平成」を振り返る(地価①)

⇒失われた30年



「平成」を振り返る (地価②) ⇒バブル期超え

銀座の地価の推移



第2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)

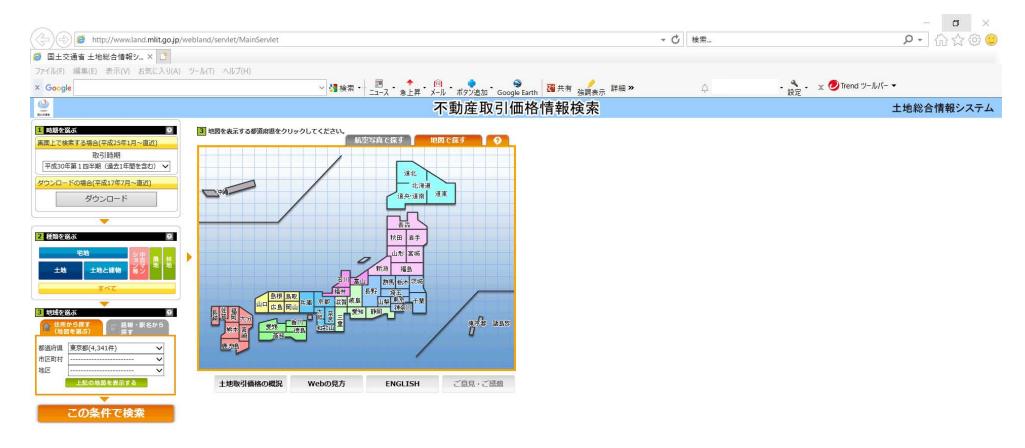
・毎年1月1日現在の価格/7月初め発表-国税庁

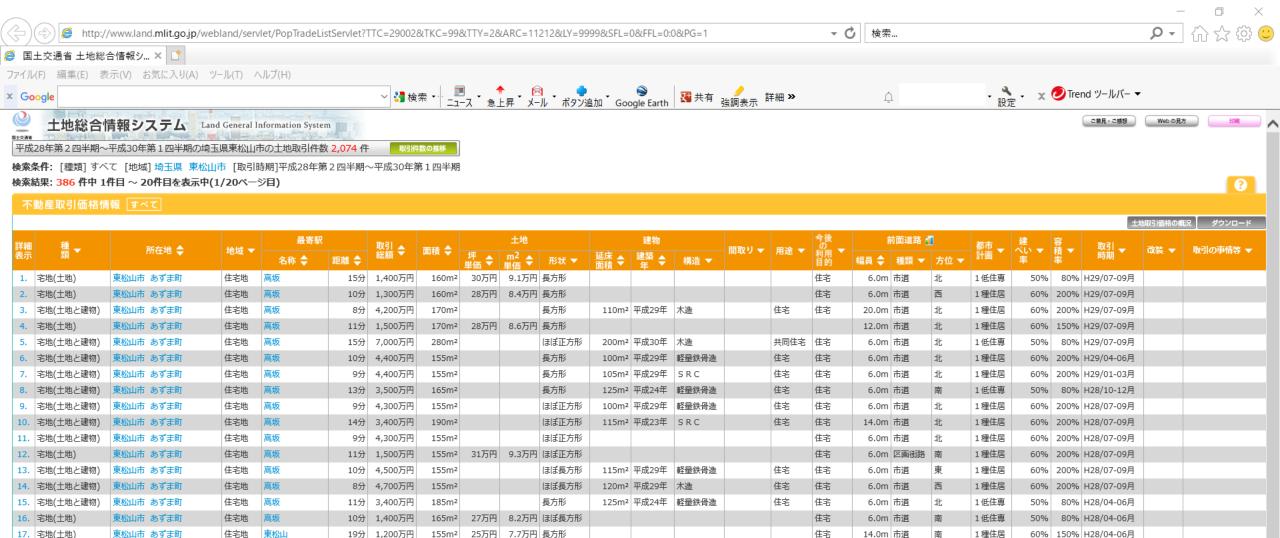
④固定資産税評価額(70)

・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)





1 2 3 4 5 6 7 8 9 次の20件▶

留意事項

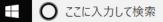
18. 宅地(土地)

19. 宅地(土地)

20. | 宅地(土地)

※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第 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ず



東松山市 大字石橋

東松山市 大字石橋

東松山市 大字石橋



住宅地

住宅地

住宅地

住宅地

東松山

森林公園(埼玉)

森林公園(埼玉)

森林公園(埼玉)



1,200万円

800万円

150万円

13分 1,300万円

19分

21分

14分



155m²

100m²

1,100m²

280m² 9.6万円





2.9万円 ほぼ台形

5万円 1.5万円 ほぼ長方形

4万円 1.2万円 ほぼ長方形









住宅

その他

その他

14.0m 市道

9.0m 市道

4.0m 私道

3.6m 市道

南

北東



調整区域

調整区域

調整区域



60% 150% H28/04-06月

60% 100% H29/04-06月

60% 200% H29/01-03月

60% 200% H29/01-03月



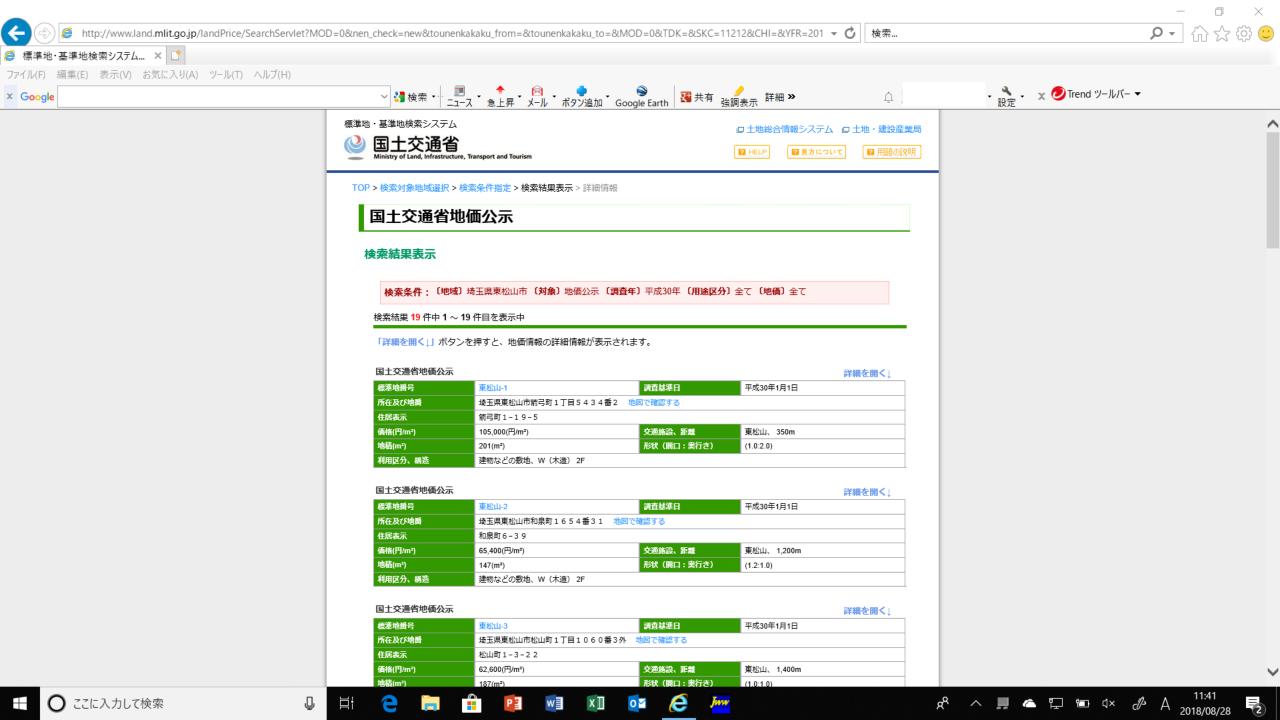
私道を含む取引



②公示価格·基準地価格

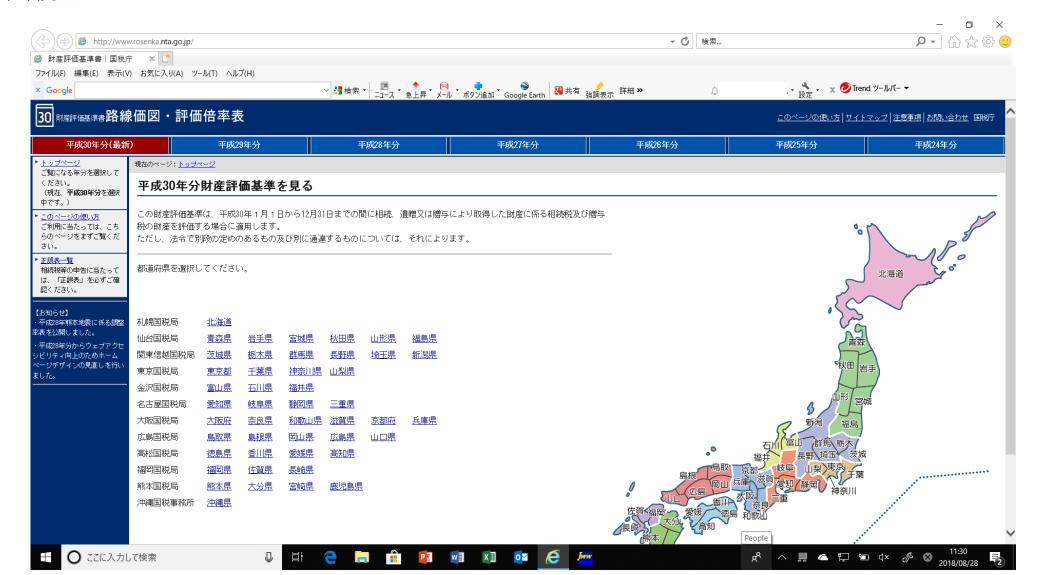
⇒国土交通省又は各都道府県のウェブサイト

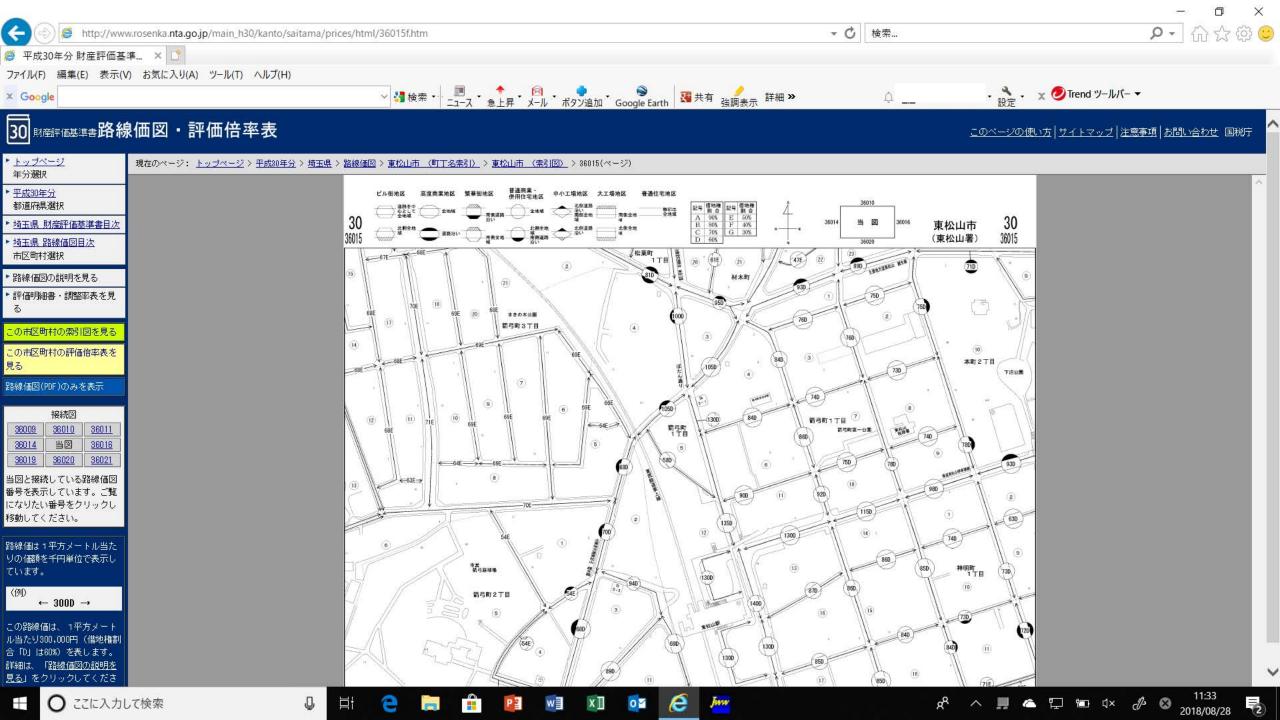


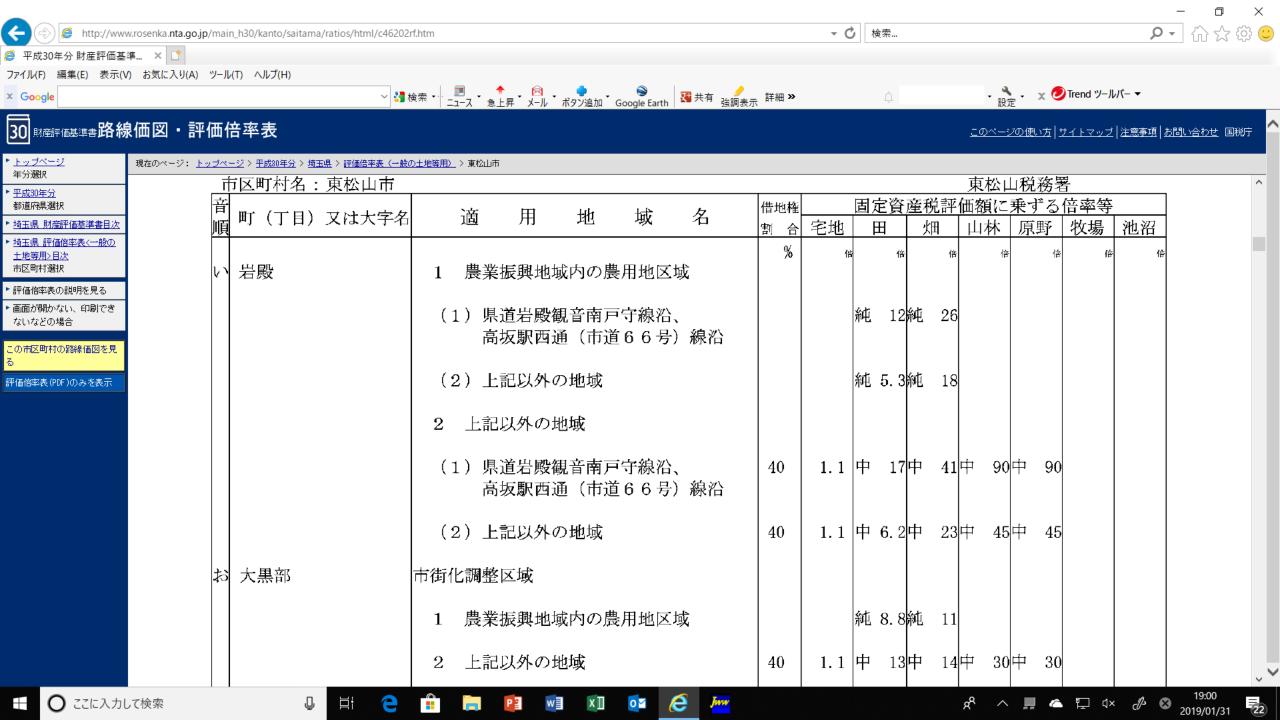


③相続稅路線価

⇒国税庁のウェブサイト

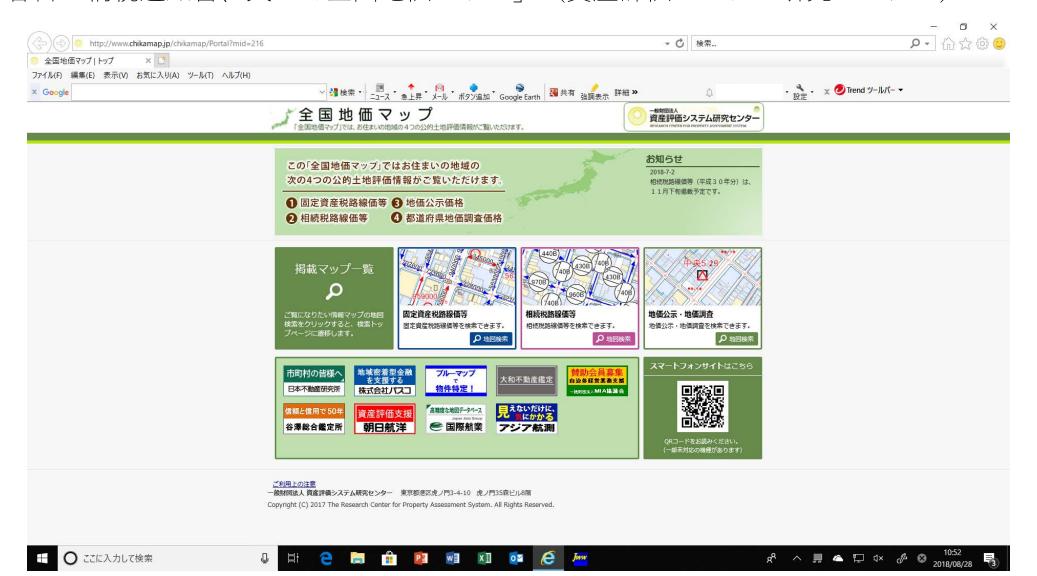


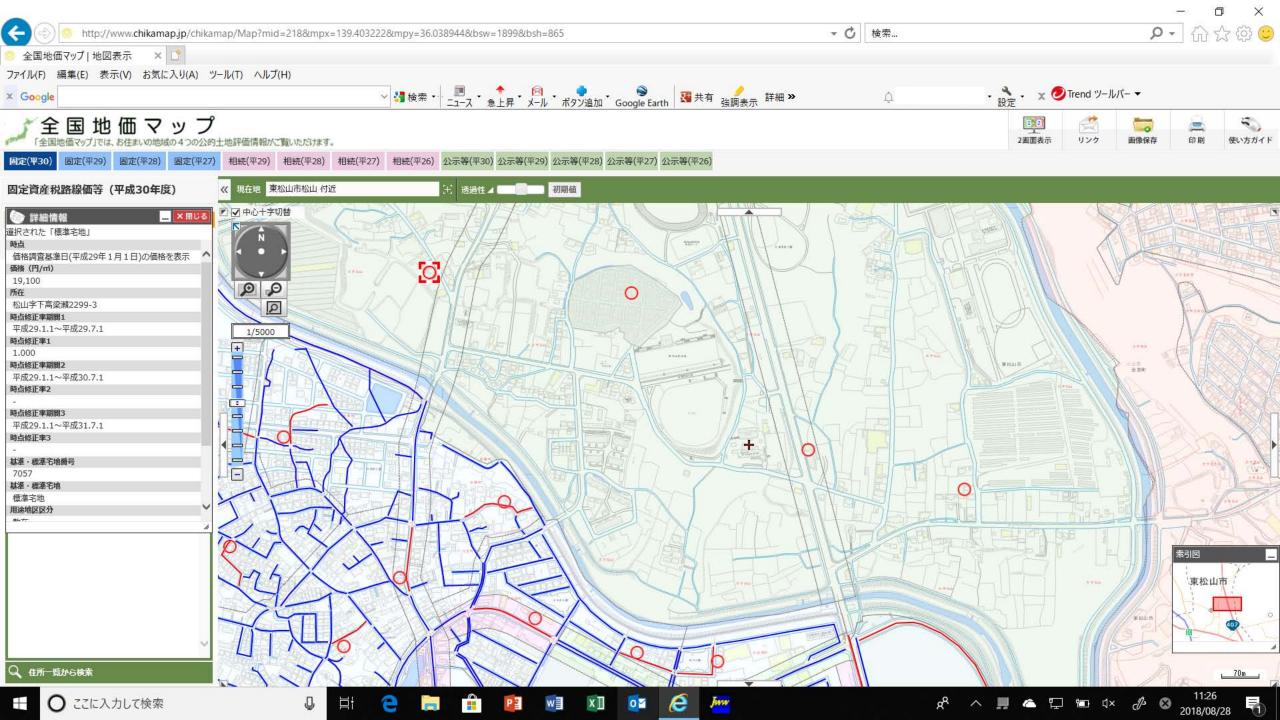




4 固定資產稅評価額

⇒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)





第3部 売買・相続等で困らないための+ α

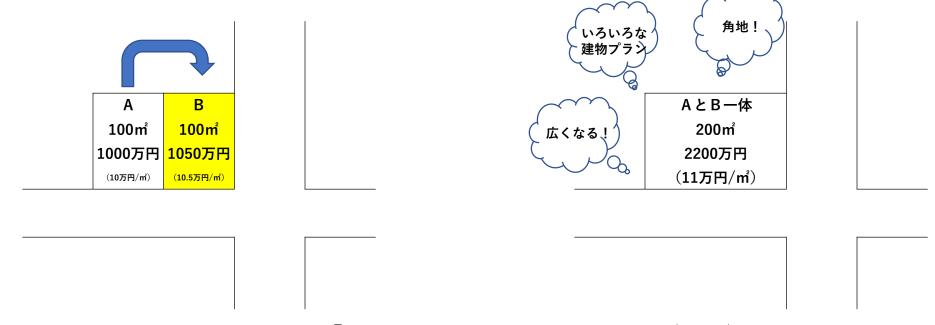
売買でかかる税金

売る時	買う時	
「譲渡所得税」	①「不動産取得税」	
①短期(5年内) 譲渡益×約40% (但し <u>特例</u> あり)	固定資産税評価額×½(土地のみ)×4% (但し <u>特例</u> あり)	
	②「 登録免許税 」 固定資産税評価額×1.5%(建物は2%)	
②長期(5年超)	(但し <u>特例</u> あり)	
譲渡益×約20% (但し <u>特例</u> あり)	③「 消費税 」 建物価格×8% (但し個人間売買はかからない)	

「特例」を押さえる①売る時

期間	主な特例	内容		
①短期	国・地方公共団体への譲渡	約40%→約20%		
②長期		a 3000万円特別控除 譲渡益-3000万円		
	居住用財産	b 買換え特例(10年超) ・譲渡収入≦買換取得価額 → 課税なし ・譲渡収入>買換取得価額 → 差額のみ課税		
		c 軽減税率(10年超) 約20%→約15%		
③その他	A収用	a 代替資産 ・補償金≦代替取得価額 ⇒ 課税なし ・補償金>代替取得価額 ⇒ 差額のみ課税		
		b 5000万円控除		
	B交換	時価の差が20%以内なら課税なし (不動産鑑定士の鑑定評価書で証明できる) 26		

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

「特例」を押さえる②買う時

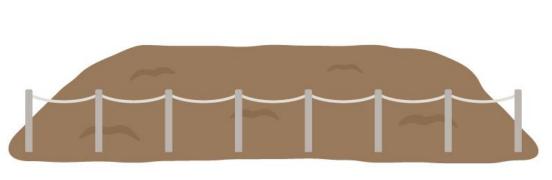
税	主な特例	内容	
①不動産取得税	A 住宅又は土地を取得	4%→3%	
	B新築住宅 ・床面積50(貸家は40)~240㎡	家屋評価額-1200万円	
	C既存住宅	家屋評価額-420~1200万円	
②登録免許税	自宅建物 ・新築又は取得後1年内 ・床面積50㎡以上 ・耐火は築25年内、その他は築20年内	2%→0.3%	

安く買いたい時の知恵⇒「取壊最有効」

1,000万円

How much?

上物付きで「900万円」



土地 (更地) 100㎡

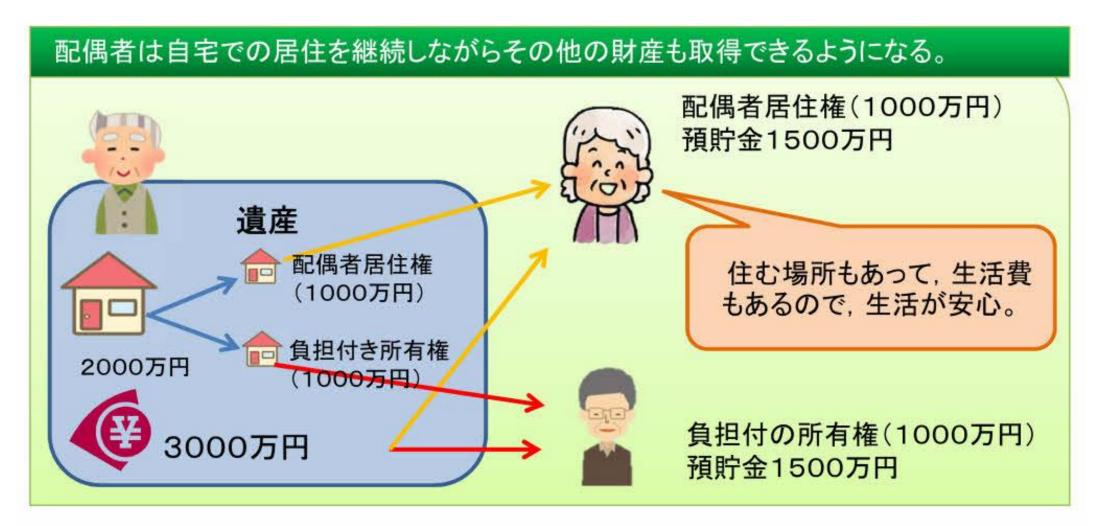


土地 100㎡ 建物(築40年)0円 取壊費用 100万円

消費増税対策を押さえる

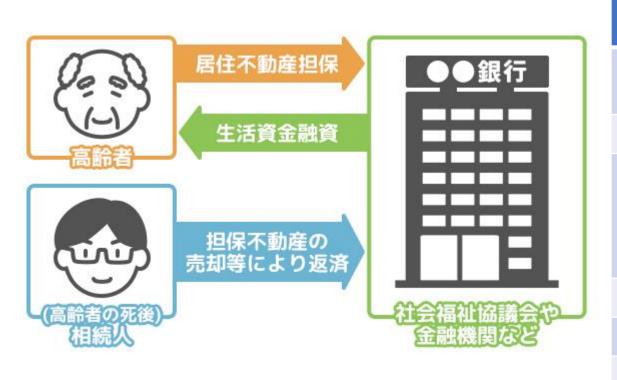
消費増税対策	内容		
①住宅ローン減税	□ 控除期間が3年延長□ 建物購入価格の消費税2%分減税(最大)		
②すまい給付金	■ 給付額が最大50万円■ 対象者拡充		
③次世代住宅ポイント制度	■ 新築最大35万円相当 ■ リフォーム最大30万円相当		
④住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措 置	■ 贈与額非課税枠最大3000万円に拡大		

配偶者居住権 (2020.4.1施行)



リバース・モーゲージ

⇒東松山支店での実績はほとんどないが、商品は取り扱っている



東松山市内の 金融機関	支店での 取扱い	主な内容
埼玉りそな	0	マンションやリフォー ムもOK
三菱UFJ	×	
東和	0	戸建は評価額の50%まで、マンションは40% まで 但し路線価地域に限る
武蔵野	\triangle	川越以南の物件が対象
埼玉県信金	×	
社会福祉協議 会	0	土地の評価額の7割 1000万円~

土地の活用比較(敷地面積200㎡・路線価60万円/坪の場合)

売却



売却額

3,600万円

諸費用·譲渡所得税

900万円

収入

2,700万円

月々の収支 +75,000円

(初期の収入を30年分の月割で計算)

特徵

一時収入になるが継続収入にならない

・愛着のある土地を失う

貸駐車場



駐車場 8台

(賃料:8,000円/月)

月々の収支 + 27,000円

(駐車場代64,000円-保有税37,000円)

特徴

・所得税や固定資産税の負担が大きい

・若者の車離れによる将来の不安

賃貸住宅



2LDK×4戸

(家賃:90,000円/月)

月々の収支+120,000円

(家賃収入360,000円 - ローン返済*・諸経費240,000円) #5,000万円を元利均等30年返済・会利1%で借入。

特徴

・少ない自己資金でも可能

・安定した家賃収入が得られ、節税効果が高い

賃貸住宅の末路

	A 京都市北区 (大学時代の賃貸 マンション)	B 東京都福生市 (当社スタッフの 独身時代のアパー ト)	C 足立区(北千住) (妻の独身時代の アパート)	D 和光市 (結婚当初のア パート)
新築年	1990年	1991年	1995年	1997年
当時の家賃	5万円	5.6万円	5万円	10.5万円
敷金・礼金	2ヶ月・2ヶ月	2ヶ月・2ヶ月	1ヶ月・1.5ヶ月	3ヶ月・0ヵ月







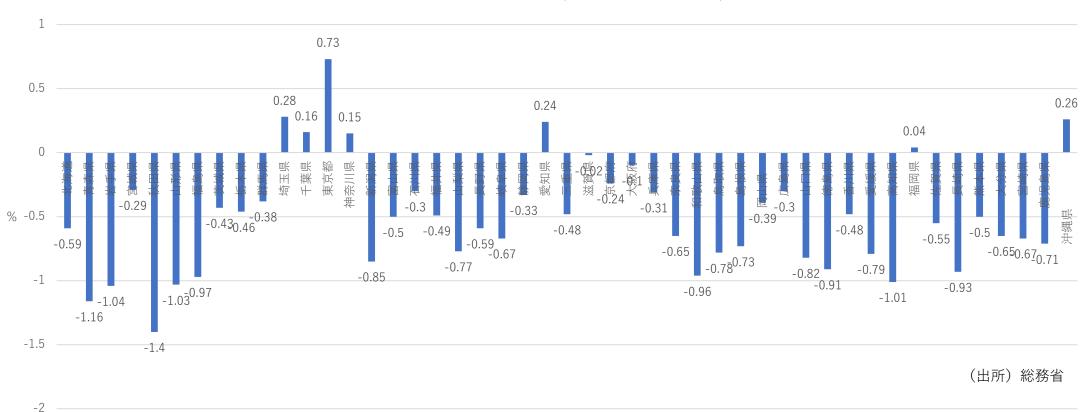


現在の家賃	3万円	4万円	4.5万円	8.7万円
減価額	▲2万円	▲1.6万円	▲5千円	▲1.8万円
減価率	▲ 40%	▲29%	▲ 10%	▲ 17%
築年数	29年	28年	24年	22年
敷金・礼金	0ヶ月・0ヶ月	0ヶ月・0ヶ月	1ヶ月・1ヶ月	0ヶ月・2万円

第4部 市況を読む

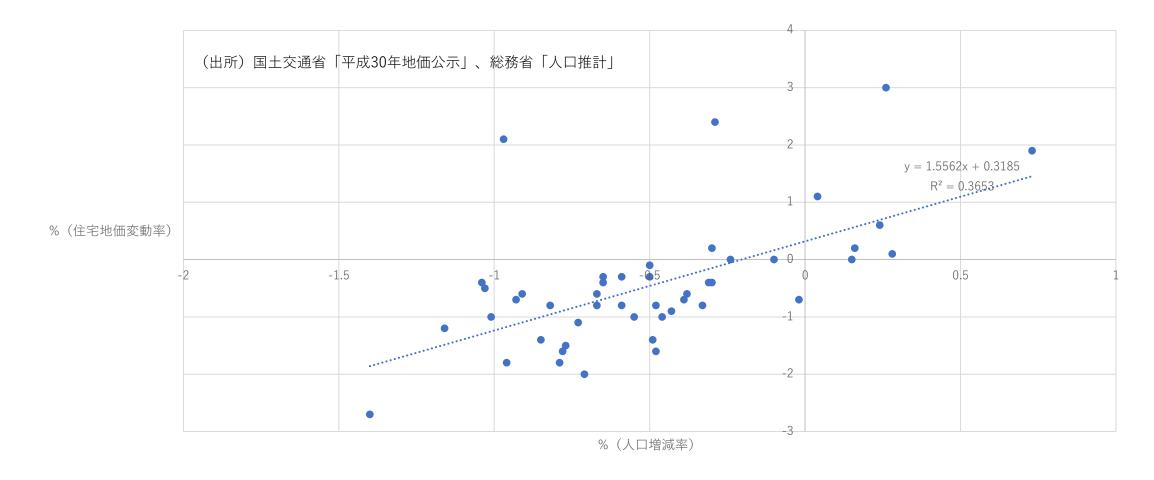
住宅地価格は何で決まる?

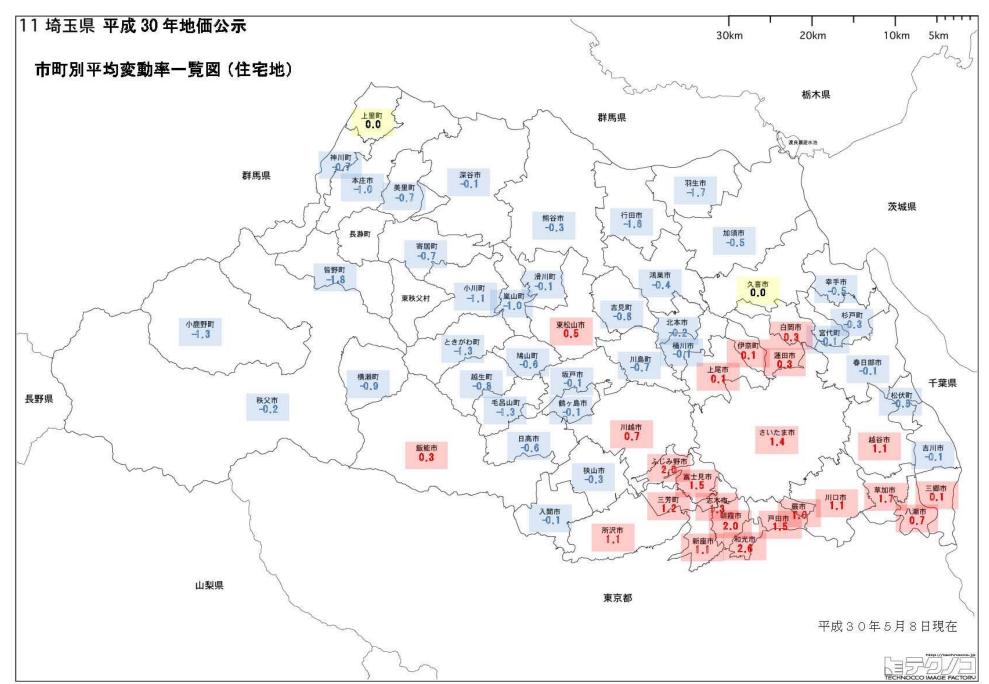
都道府県別 人口増減率 (2016.10-2017.10)

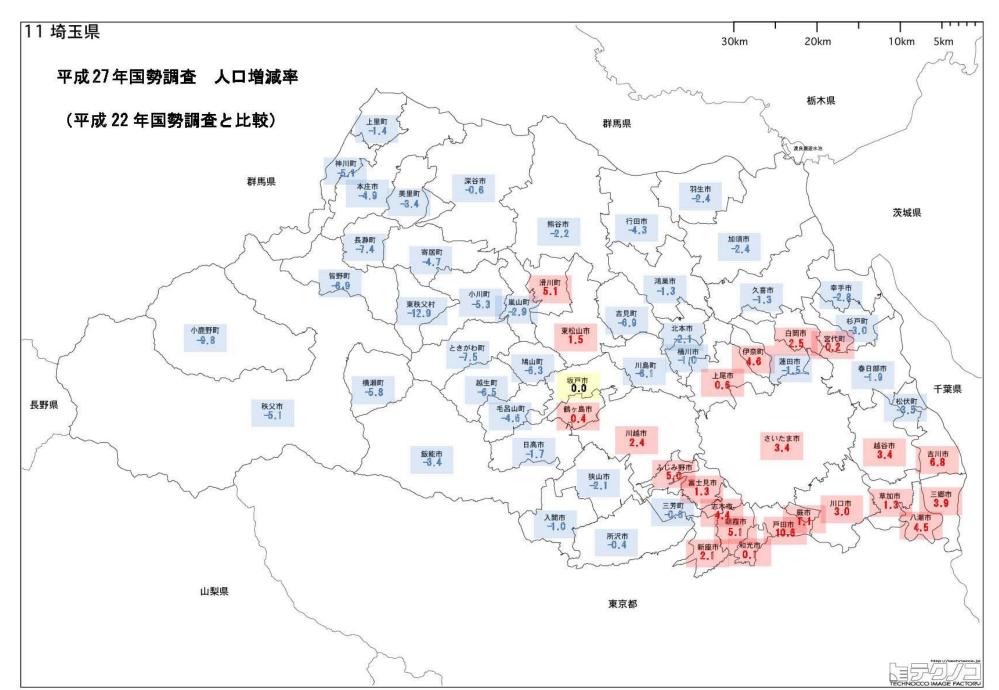


人口増減率と住宅地価変動率の回帰分析

⇒正相関





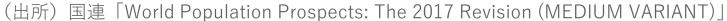


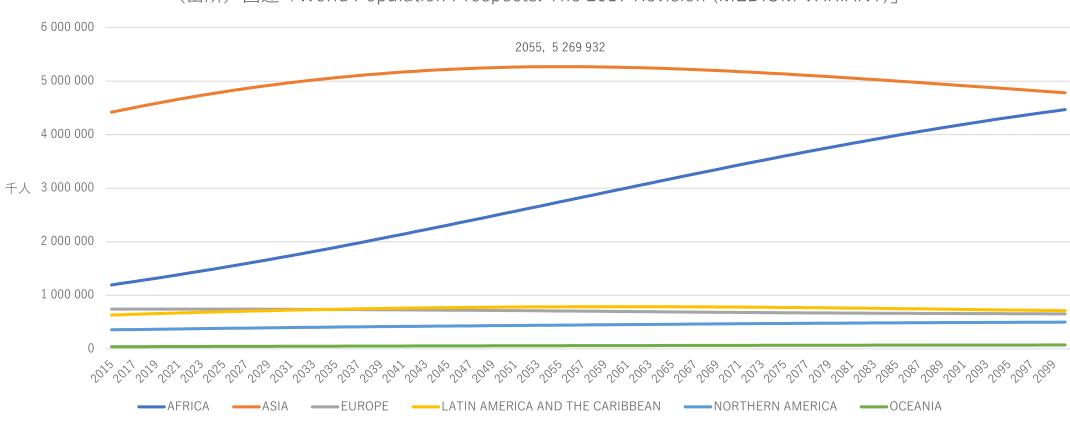
人口が増え続ける市区町村は全国でいくつある? (1,810市区町村中)

埼玉県戸田市	埼玉県吉川市	千葉県流山市	東京都千代田区	東京都中央区
東京都港区	東京都台東区	東京都江東区	東京都品川区	川崎市幸区
愛知県高浜市	愛知県長久手市	三重県朝日町	大阪市西区	福岡県粕屋町
熊本県大津町	熊本県菊陽町	沖縄県宜野座村	沖縄県中城村	

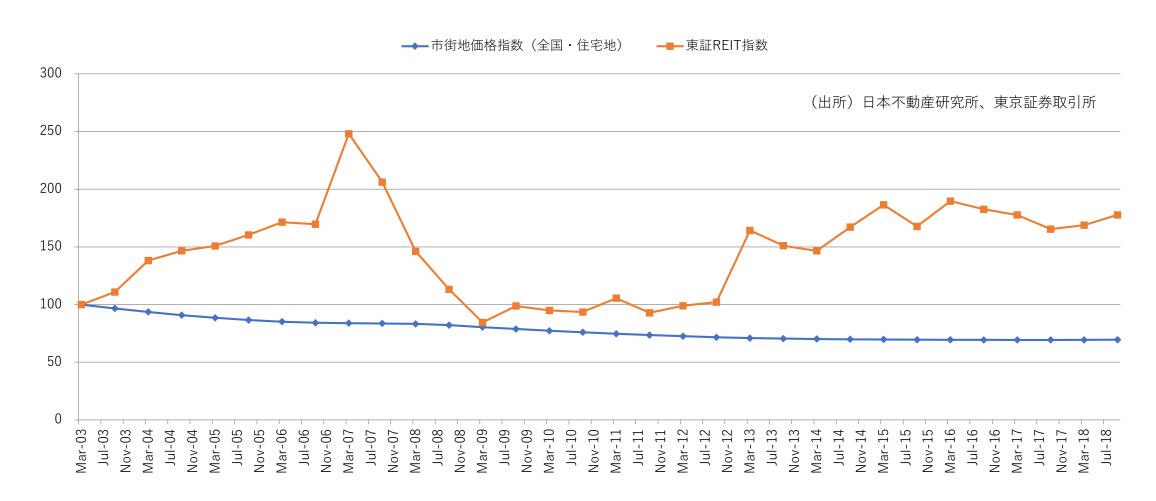
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所(2045年までの30年間)

世界で人口が増え続ける地域は?





「実需不動産」と「投資不動産」



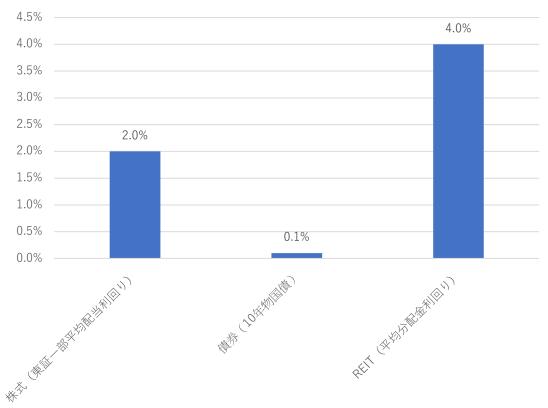
「」リート(不動産投資信託)」とは?

- 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62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



Jリートの利回りと代表的資産

利回り比較 (イメージ図)





六本木ヒルズ(森ヒルズR)





(Jプライム)





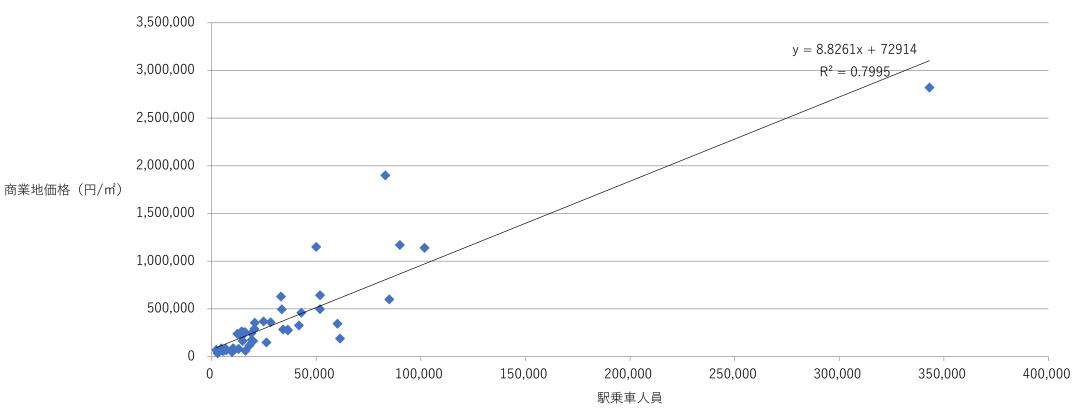
←三井アウトレットパーク入間 (フロンティア)



↑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)

商業地価格は何で決まる?

(出所) 国土交通省「平成30年地価公示」、埼玉県統計年鑑「鉄道による駅別旅客及び貨物輸送状況(平成28年)」



駅乗車人員ランキング (H28)

順位	線名	駅名	H28乗車人員	H25-28増減数	順位	線名	駅名	H28乗車人員	H25-28増減数	順位	線名	駅名	H28乗車人員	H25-28増減数
1	JR	大宮	92,261,005	2,660,959	26	東武	朝霞	12,233,739	562,434	51	JR	新座	7,398,555	306,134
2	JR	浦和	32,836,736	2,092,726	27	東武	ふじみ野	12,104,183	184,815	52	JR	鴻巣	7,236,871	-106,982
3	東武	和光市	31,006,656	1,338,334	28	JR	東大宮	11,914,471	71,958	53	JR	戸田	7,077,320	512,876
4	JR	川口	30,302,380	952,536	29	JR	熊谷	11,200,424	-220,600	54	JR	北本	6,996,210	-179,662
5	東武	朝霞台	29,354,479	1,181,326	30	東武	せんげん台	10,927,053	-264,698	55	東武	若葉	6,934,745	-19,721
6	東武	新越谷	27,188,001	1,089,373	31	東武	松原団地	10,505,748	395,429	56	東武	谷塚	6,899,007	198,108
7	JR	南越谷	27,079,787	1,231,053	32	JR	東浦和	10,355,963	267,783	57	JR	吉川	6,600,232	-63,899
8	JR	北朝霞	25,603,058	1,008,407	33	東武	上福岡	10,290,534	313,396	58	東武	岩槻	6,566,578	-15,657
9	東武	大宮	24,599,075	191,235	34	西武	新所沢	10,030,349	-115,656	59	JR	南与野	6,446,645	479,613
10	東武	川越	23,141,336	-162,926	35	東武	北越谷	9,840,675	126,799	60	西武	入間市	6,270,629	-270,287
11	JR	蕨	21,949,026	490,772	36	JR	桶川	9,554,912	-282,358	61	東武	鶴ヶ島	6,182,861	-96,853
12	JR	南浦和	21,546,510	-22,858	37	R	与野	9,508,700	436,160	62	東武	東武動物公園	5,909,640	-159,621
13	JR	西川口	20,410,563	1,040,103	38	西武	本川越	9,356,768	385,992	63	西武	飯能	5,800,759	-200,258
14	JR	北浦和	19,100,533	585,027	39	JR	越谷レイクタウン	9,318,454	2,161,722	64	東武	新田	5,787,599	30,824
15	JR	武蔵浦和	18,925,246	1,182,257	40	東武	久喜	9,314,191	-84,868	65	JR	新三郷	5,731,311	-214,378
16	東武	志木	18,914,463	198,995	41	東武	越谷	9,052,940	245,364	66	JR	北上尾	5,655,766	125,860
17	JR	さいたま新都心	18,275,514	2,896,120	42	東武	鶴瀬	8,955,963	1,075,688	67	JR	東所沢	5,627,768	128,826
18	西武	所沢	18,228,572	669,457	43	西武	小手指	8,948,906	156,671	68	埼玉高速	東川口	5,557,445	671,918
19	東武	草加	15,652,737	449,580	44	JR	宮原	8,550,056	-89,997	69	JR	土呂	5,544,662	429,635
20	JR	上尾	15,237,913	-37,559	45	新都市	大宮	8,382,524	316,798	70	JR	与野本町	5,497,811	183,740
21	JR	川越	14,011,467	231,107	46	JR	蓮田	7,682,784	-59,016	71	東武	霞ヶ関	5,475,632	63,764
22	東武	春日部	13,262,646	-174,464	47	東武	川越市	7,538,512	1,039,836	72	JR	籠原	5,418,499	-92,191
23	JR	久喜	13,078,861	-281,395	48	東武	みずほ台	7,509,204	-21,462	73	東武	東松山	5,407,525	-148,041
24	JR	東川口	12,758,549	915,216	49	JR	北戸田	7,504,424	552,852	74	JR	西浦和	5,357,600	263,710
25	JR	戸田公園	12,457,366	775,358	50	西武	狭山市	7,475,769	-82,789	75	東武	坂戸	5,253,178	125,584

課税所得ランキング (H29)

全国順位	県内 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	全国順位	県内 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	全国順位	県内 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	全国順位	県内 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)
1		東京都	港区	8,904	53	1	埼玉県	さいたま市	3,713	308	26	埼玉県	鴻巣市	3,095	729	51	埼玉県	毛呂山町	2,779
2		北海道	猿払村	8,079	72	2	埼玉県	和光市	3,609	310	27	埼玉県	三郷市	3,091	744	52	埼玉県	長瀞町	2,776
3		東京都	千代田区	7,961	89	3	埼玉県	戸田市	3,524	312	28	埼玉県	久喜市	3,091	820	53	埼玉県	越生町	2,739
4		東京都	渋谷区	6,625	96	4	埼玉県	朝霞市	3,504	324	29	埼玉県	入間市	3,076	826	54	埼玉県	横瀬町	2,736
5		東京都	中央区	5,793	102	5	埼玉県	志木市	3,492	328	30	埼玉県	北本市	3,073	857	55	埼玉県	秩父市	2,724
6		兵庫県	芦屋市	5,676	141	6	埼玉県	所沢市	3,343	374	31	埼玉県	飯能市	3,025	911	56	埼玉県	ときがわ町	2,696
7		東京都	文京区	5,575	152	7	埼玉県	白岡市	3,321	376	32	埼玉県	坂戸市	3,024	919	57	埼玉県	上里町	2,691
8		東京都	目黒区	5,437	156	8	埼玉県	ふじみ野市	3,314	379	33	埼玉県	狭山市	3,022	925	58	埼玉県	寄居町	2,686
9		東京都	世田谷区	5,004	178	9	埼玉県	川口市	3,285	399	34	埼玉県	東松山市	3,010	926	59	埼玉県	美里町	2,685
10		福島県	大熊町	4,915	182	10	埼玉県	越谷市	3,266	429	35	埼玉県	杉戸町	2,987	1142	60	埼玉県	神川町	2,576
11		東京都	新宿区	4,819	187	11	埼玉県	富士見市	3,255	459	36	埼玉県	春日部市	2,965	1184	61	埼玉県	皆野町	2,563
12		山梨県	忍野村	4,768	190	12	埼玉県	新座市	3,247	463	37	埼玉県	深谷市	2,961	1291	62	埼玉県	小鹿野町	2,518
13		東京都	武蔵野市	4,766	198	13	埼玉県	蕨市	3,226	467	38	埼玉県	日高市	2,956	1464	63	埼玉県	東秩父村	2,431
14		北海道	安平町	4,461	199	14	埼玉県	三芳町	3,226	502	39	埼玉県	宮代町	2,926	1730		熊本県	山江村	2,123
15		東京都	品川区	4,394	211	15	埼玉県	川越市	3,206	524	40	埼玉県	本庄市	2,907	1731		秋田県	上小阿仁村	2,121
16		千葉県	浦安市	4,323	219	16	埼玉県	吉川市	3,194	534	41	埼玉県	羽生市	2,901	1732		熊本県	津奈木町	2,115
17		東京都	杉並区	4,297	220	17	埼玉県	草加市	3,193	554	42	埼玉県	加須市	2,889	1733		青森県	西目屋村	2,112
18		神奈川県	鎌倉市	4,283	232	18	埼玉県	上尾市	3,182	557	43	埼玉県	行田市	2,887	1734		沖縄県	国頭村	2,092
19		東京都	国立市	4,193	238	19	埼玉県	蓮田市	3,179	591	44	埼玉県	幸手市	2,859	1735		秋田県	藤里町	2,067
20		愛知県	みよし市	4,147	241	20	埼玉県	伊奈町	3,176	622	45	埼玉県	松伏町	2,839	1736		秋田県	東成瀬村	2,063
21		神奈川県	葉山町	4,135	269	21	埼玉県	鶴ヶ島市	3,139	640	46	埼玉県	鳩山町	2,829	1737		北海道	上砂川町	2,022
22		東京都	三鷹市	4,113	281	22	埼玉県	桶川市	3,120	667	47	埼玉県	嵐山町	2,813	1738		沖縄県	今帰仁村	2,011
23		愛知県	長久手市	4,103	283	23	埼玉県	八潮市	3,119	687	48	埼玉県	小川町	2,800	1739		沖縄県	本部町	2,005
24		兵庫県	西宮市	4,092			埼玉県	滑川町	3,117	703	49	埼玉県	吉見町	2,794	1740			大宜味村	1,998
25		東京都	江東区	4,073	303	25	埼玉県	熊谷市	3,102	721	50	埼玉県	川島町	2,784	1741		熊本県	球磨村	1,968

世界の金融市場の5回のジンクスと6回目の展望

	米国引き締め開始時 公定歩合	ドイツ(ユーロ圏)引 き締め開始時公定歩合	日本の引き締め開始 時公定歩合	日本利上げ後の環境	原油価格動向
1回目 1970年代 前半	1973/1 (二番目) 4.5% → 5%	1972/10 (最初) 3% → 3.5%	1973/4 (最後) 4.25% → 5%	74年から 世界的不況 独ヘルシュタット銀 行問題	第一次 石油危機
2回目 1970年代 後半	1977/8 (最初) 5.25% → 5.75%	1979/3 (二番目) 3% → 4%	1979/4 (最後) 3.5% → 4.25%	80年以降 世界的減速 ラテンアメリカ問題	第二次 石油危機
3回目 1980年代 後半	1987/9 (最初) 5.5% → 6%	1988/9 (二番目) 3% → 3.5%	1989/5 (最後) 2.5% → 3.25%	90年以降 世界的減速 S&L、LBO問題	イラク侵攻 原油価格上昇
4回目 1990年代 後半	1999/5 (最初) 4.75% → 5% (FFレート)	1999/11 (二番目) 2.5% → 3% (ECB政策金利)	2000/8 (最後) 0% → 0.25% (O/Nコールレー ト)	01年 ITバブル崩壊	10年ぶり 原油価格高騰
5回目 2000年代 半ば	2004/6 (最初) 2.5% → 2.75% (FFレート)	2005/12 (二番目) 2% → 2.25% (ECB政策金利)	2006/3 (最後) 量的緩和転換 2006/7利上げ 0% → 0.25% (O/Nコールレー ト)	07年 サブプライム危機	原油価格高騰
6回目 2010年代 後半	2015/12 (最初) 0.25% → 0.50% (FFレート)	2019年夏以降出口に動 く可能性	出口見えず		

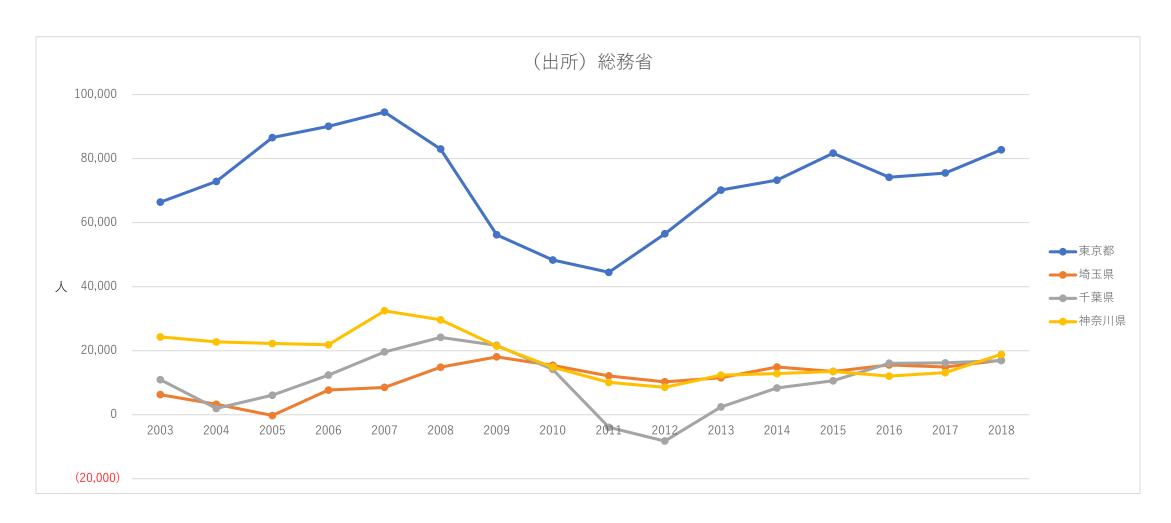
(出所) みずほ総合研究所

日米欧長期金利の推移・動向

⇒出口に辿り着けない日本

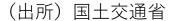


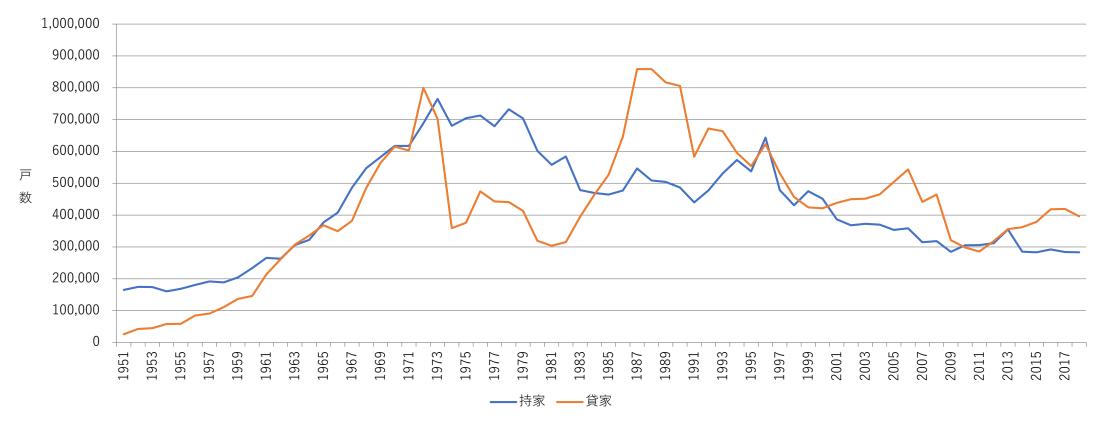
首都圏 転入超過数の推移



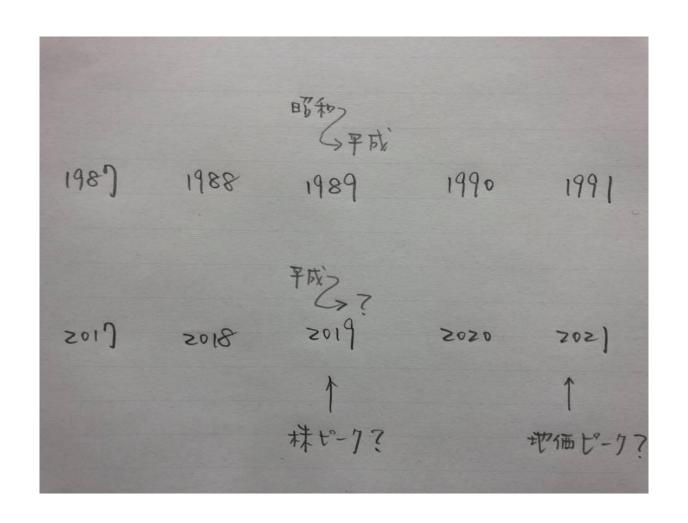
貸家が予兆するバブル崩壊

⇒新設住宅着工戸数で貸家が持家を上回る時がバブル期と符合





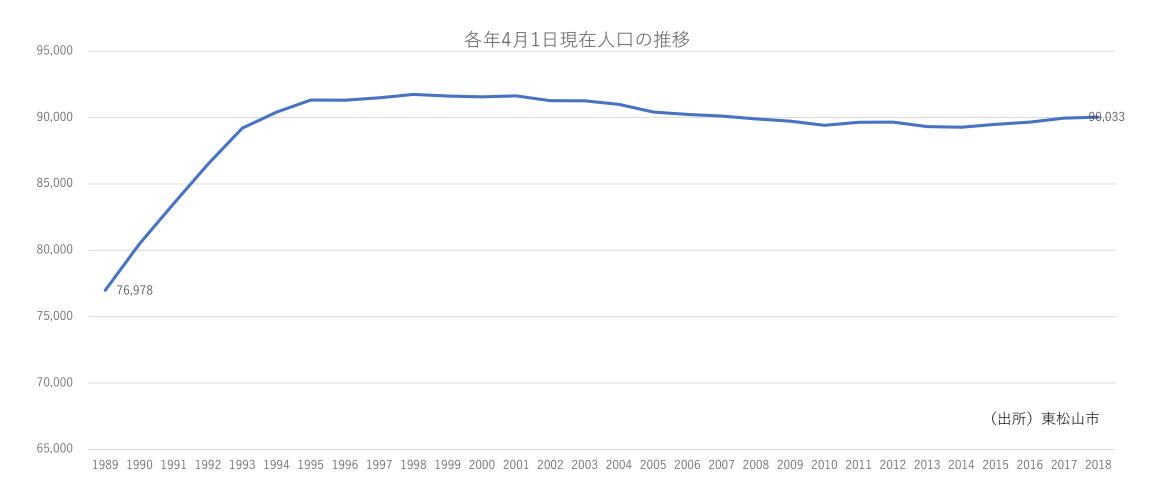
山口仮説⇒「改元時ピーク説」



第5部 ローカルな話題

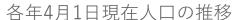
「平成」を振り返る(東松山市人口①)

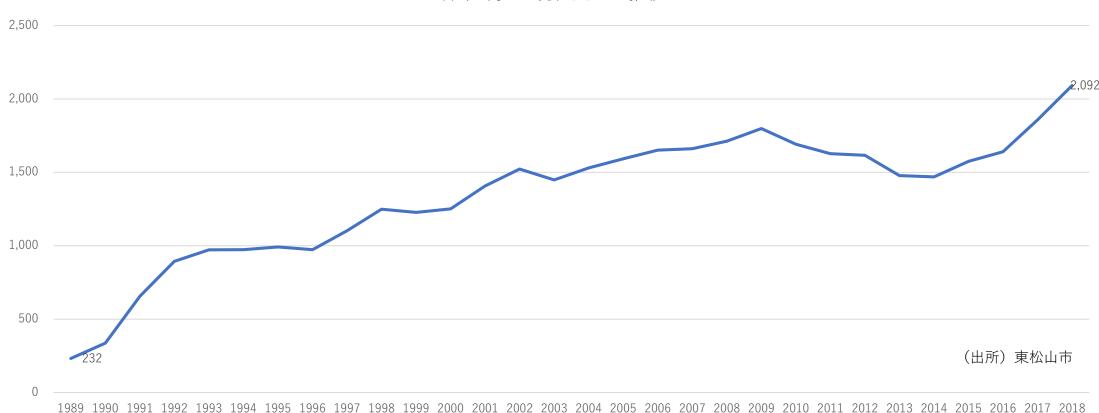
⇒総人口は平成6年に9万人を超えるも、その後横ばい



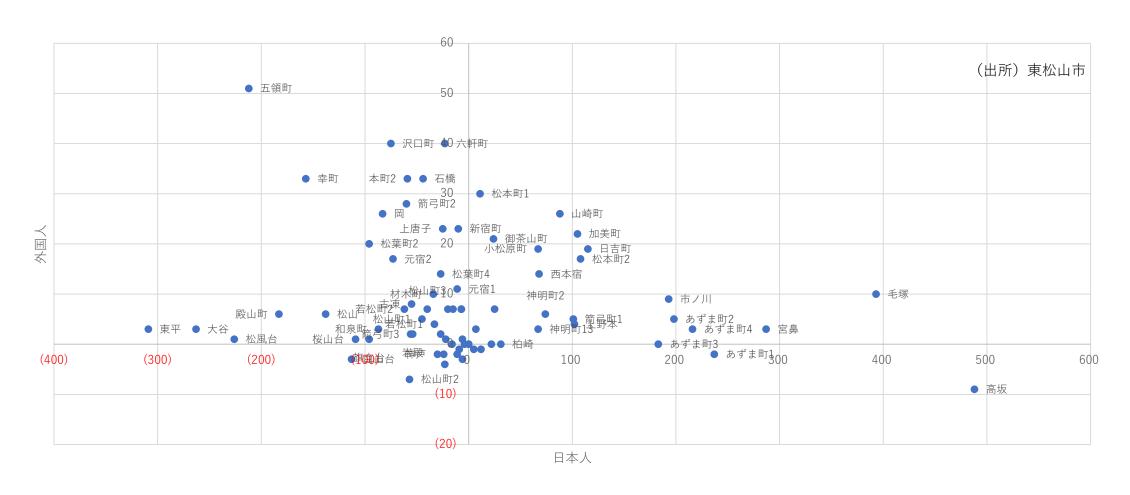
「平成」を振り返る(東松山市人口②)

⇒増える「外国人」





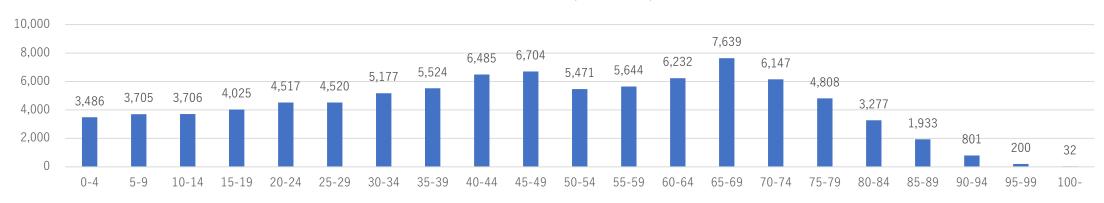
東松山市の日本人と外国人の増減数(2013.8-2018.8)



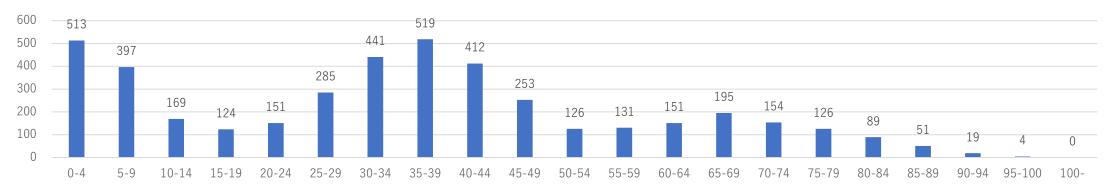
今、高坂が熱い!

⇒人口ピラミッドに見る、若年層の流入度合い

東松山市全体(2018.4.1)

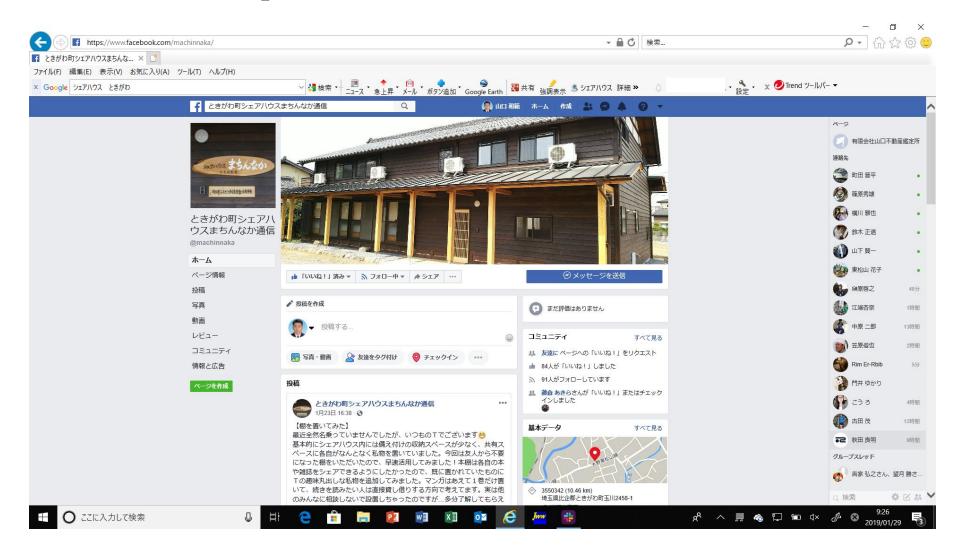


高坂+あずま町(2018.4.1)



比企でもシェアリング?!

⇒ときがわ町「まちんなか」



まとめ

・住宅地は「人口動態」、商業地は「駅乗車人員」が地価動向を 決める。いずれも「人」の動きに注目。

- •投資は近視眼的でなく、「長期の視点」と「立地」が大事!
- 景気も不動産市場も「サイクル」がある。そんな中、買い時は 「買いたい時」。売り時は「今でしょ!」

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

节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