

きらめき市民大学 様

正直不動産評価

－ 売買・相続・投資で困らないために －

2022.9.28

不動産鑑定士

山口 和範

「ん永腕上で、動つそ・凄が界不、」ンす嘘業!?!一いマす産が口な業出、来動る一し営以不すヒもス叩ての鬨・え一し千奮一教工No.1壊山でユものげを千業ニせ産上碑海宮う見動り石リ直やに不売で…正ち客坂で祭たいけ、登丁鎮つなや外、八地まけち以て口るしつつとつぬあてくぶこあわとつ手都なに厭、な上全要界をがくがを必業嘘だな嘘側。に産は。け、裏生業動地たつはの誕営不財つく瀬屋に「な瀬だ手、永産い

不動産業界の闇を曝け出す、痛快皮肉喜劇（サティリカル・コメディ）!!

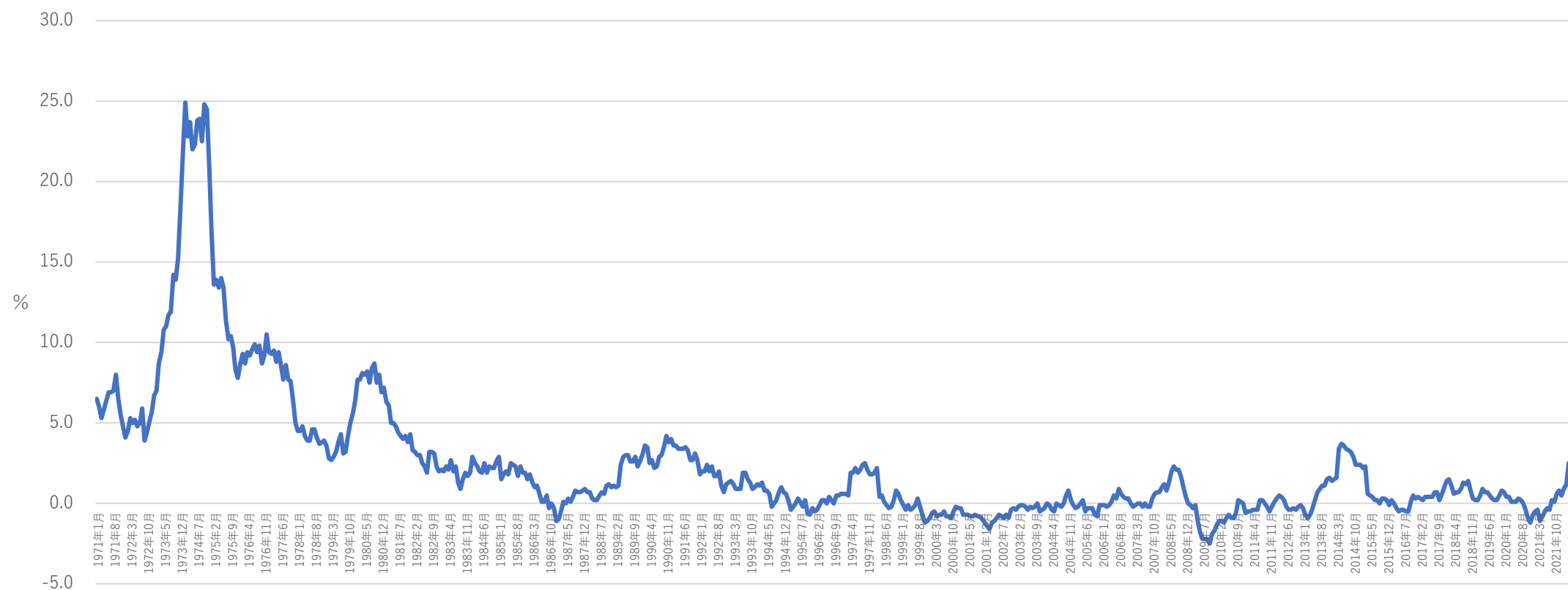
第 1 部

政治経済情勢を考える

インフレの時代到来

消費者物価指数（総合）の推移

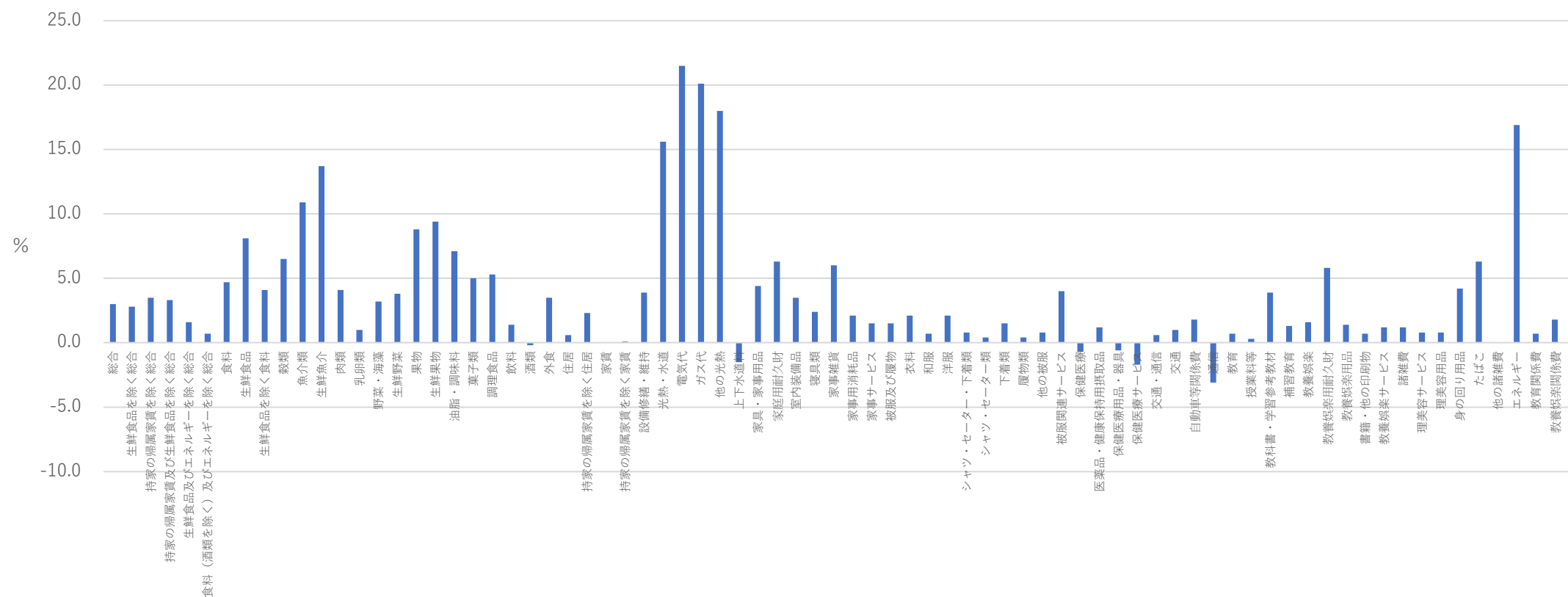
（出所）総務省



特に値上げしている品目は？

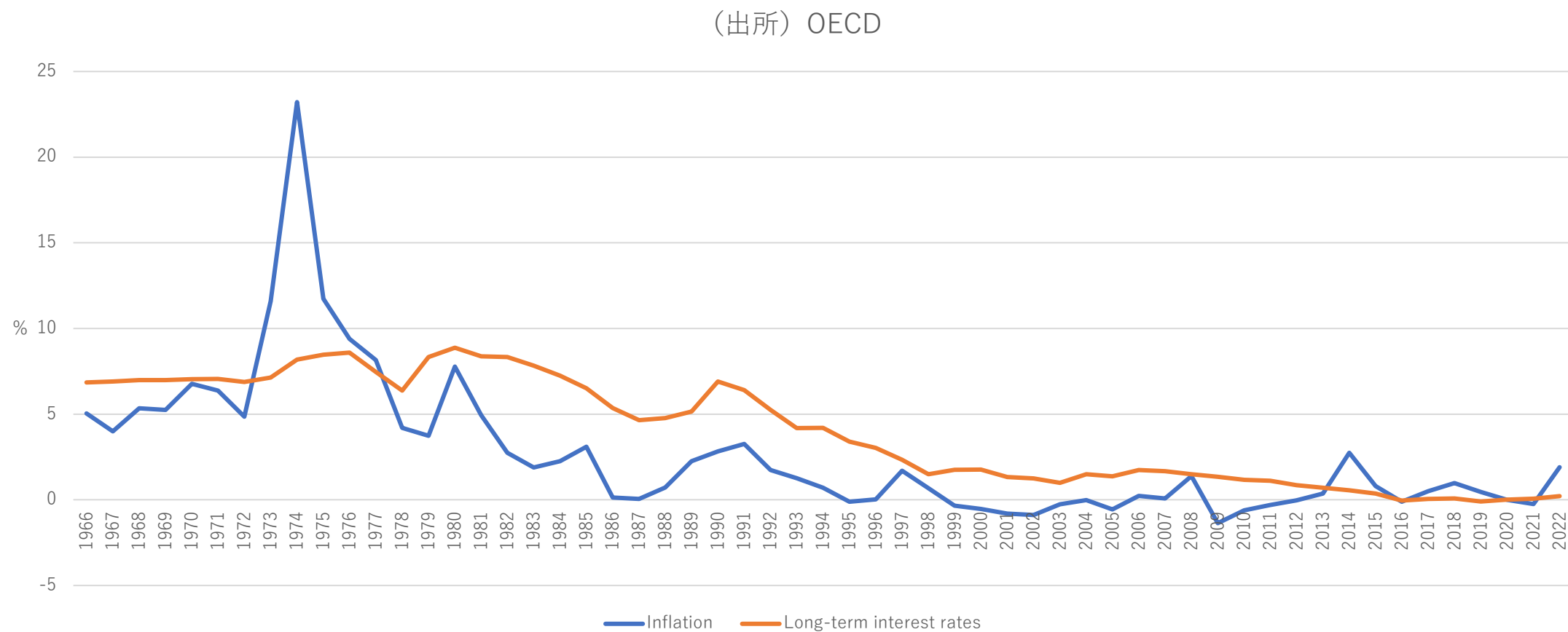
①電気代21.5%、②ガス代20.1%、③他の光熱18.0%、④エネルギー16.9%、⑤光熱・水道15.6%、⑥生鮮魚介13.7%、⑦魚介類10.9%

(出所) 総務省 (2022.8の前年同月比)



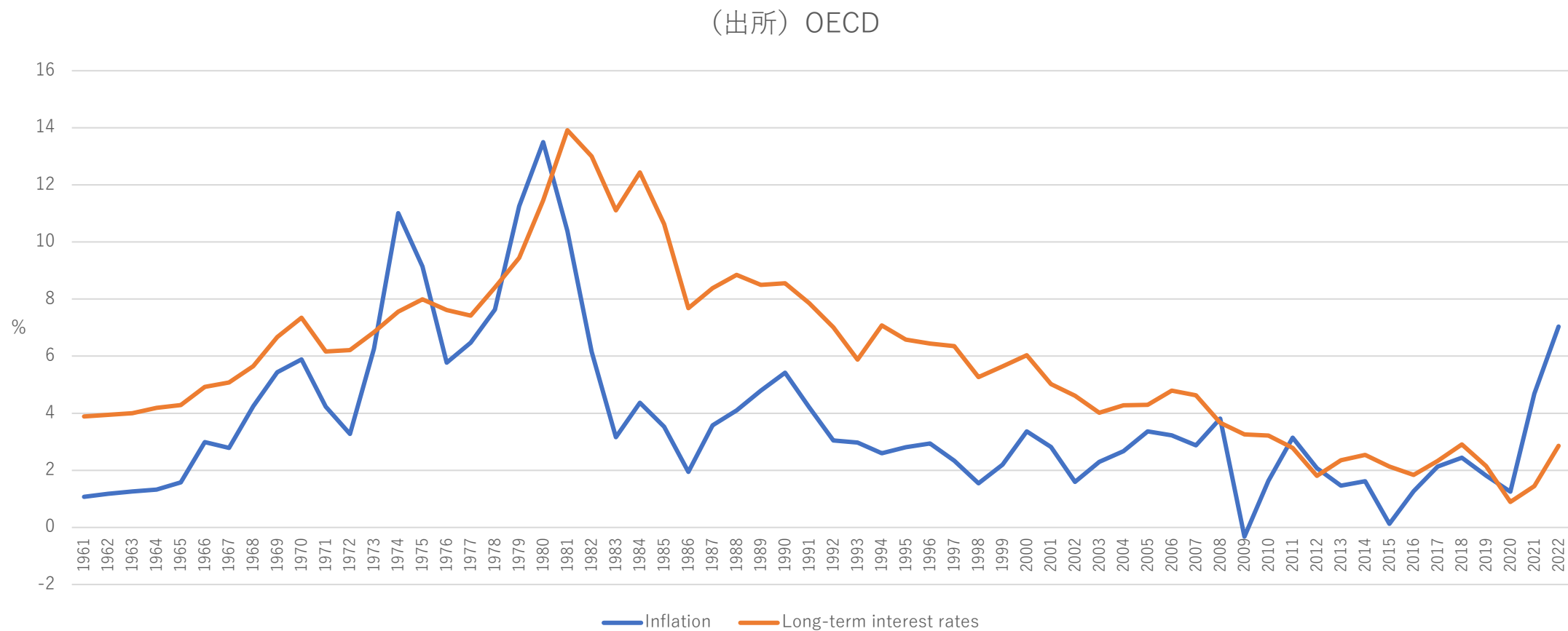
中央銀行の使命⇒「物価の番人」

日本の場合



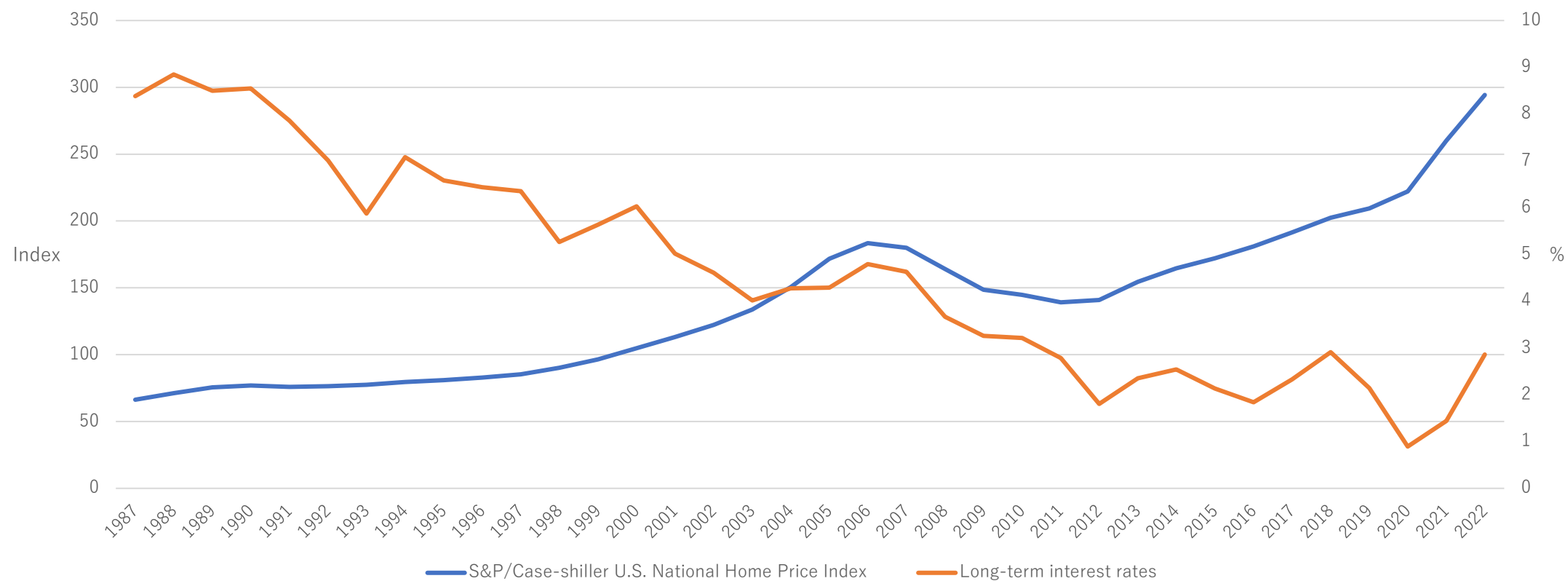
中央銀行の使命⇒「物価の番人」

米国の場合



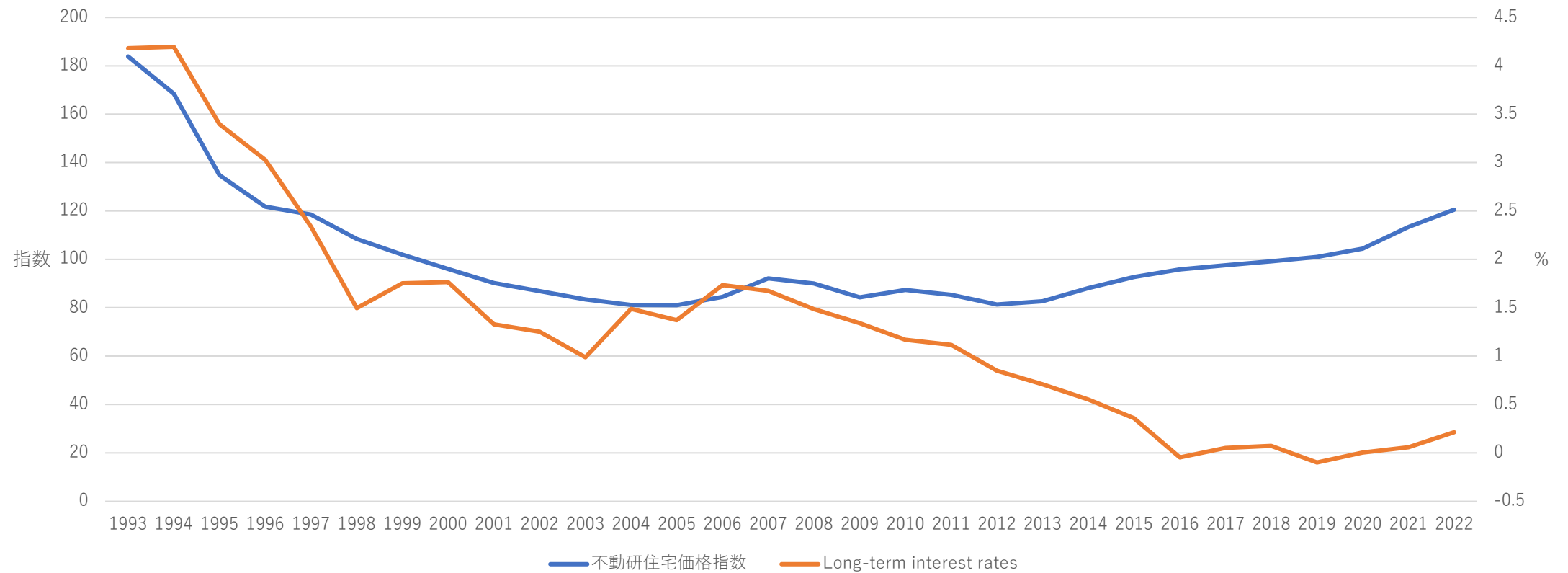
長期金利と住宅価格（米国）

（出所） S&P, OECD



長期金利と住宅価格（日本）

（出所）日本不動産研究所、OECD



正直ポイント（その1）



©DESIGNALIKIE

日銀の黒田総裁の任期は来年4月8日まで。後任の総裁は利上げせざるを得なくなるか、引き続き政権の犬として借金をインフレで逃げようとするか。国民にとっては進むも地獄、退くも地獄。

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)

不動産取引価格情報検索

土地総合情報システム

1 時期を選ぶ

画面上で検索する場合(2016年1月～直近)

取引時期

2021年第4四半期(過去1年間を含む) ▼

ダウンロードの場合(2005年7月～直近)

ダウンロード

2 種類を選ぶ

宅地

土地

土地と建物

シブマン

農地

林地

すべて

3 地域を選ぶ

住所から探す(地図を選ぶ)

路線・駅名から探す

都道府県

東京都(4,303件) ▼

市区町村

----- ▼

地区

----- ▼

上記の地図を表示する

この条件で検索

3 地図を表示する都道府県をクリックしてください。

航空写真で探す

地図で探す

土地取引価格の概況

Webの見方

ENGLISH

利用者アンケート

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

Copyright © 2022 Kazunori YAMAGUCHI

13



土地総合情報システム Land General Information System

Web の見方

印刷

2020年第1 四半期～2021年第4 四半期の埼玉県東松山市あずま町の土地取引件数 76 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 あずま町 [取引時期]2020年第1 四半期～2021年第4 四半期

検索結果: 5 件中 1件目 ～ 5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	m2単価	形状		幅員	種類	方位					
1	東松山市 あずま町	住宅地	高坂	11分	2,100万円	36万円	190m ²	11万円	ほぼ長方形	住宅	6.0m	市道	南	1種住居	60%	200%	R03/07-09月	
2	東松山市 あずま町	住宅地	高坂	15分	1,800万円	34万円	170m ²	10万円	ほぼ正方形		6.0m	市道	北	1低住専	50%	80%	R03/01-03月	
3	東松山市 あずま町	住宅地	高坂	15分	9,600万円	24万円	1,300m ²	7.2万円	長方形	住宅	6.0m	市道	南	1低住専	50%	80%	R02/10-12月	
4	東松山市 あずま町	住宅地	高坂	16分	3,700万円	20万円	620m ²	6.1万円	ほぼ長方形	住宅	6.0m	市道	南	1低住専	50%	80%	R02/07-09月	
5	東松山市 あずま町	住宅地	高坂	9分	1,300万円	26万円	160m ²	8万円	長方形	住宅	6.0m	市道	西	1種住居	60%	200%	R02/07-09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

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





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〕埼玉県東松山市〔対象〕地価公示〔調査年〕令和4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4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	地図で確認する	
住居表示	箭弓町1-19-5		
価格(円/㎡)	111,000(円/㎡)	交通施設、距離	東松山、350m
地積(㎡)	201(㎡)	形状（開口：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4年1月1日
所在及び地番	埼玉県東松山市和泉町1654番31	地図で確認する	
住居表示	和泉町6-3-9		
価格(円/㎡)	65,200(円/㎡)	交通施設、距離	東松山、1,200m
地積(㎡)	147(㎡)	形状（開口：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4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	地図で確認する	
住居表示	松山町1-3-22		
価格(円/㎡)	62,800(円/㎡)	交通施設、距離	東松山、1,400m
地積(㎡)	187(㎡)	形状（開口：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4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 地図で確認する		
住居表示			

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	22,800,000 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	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	
(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)標準地等	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」				②地積 (㎡) (201)	③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
1:2	住宅 W2	中規模住宅の建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域	北4.5m市道	水道、ガ ス、下水	東松山 350m	2住居 (80,200) (その他) (80,180)
(2)近隣地域等	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	特記 特にない	街 基準方位北、4.5 m市道	交通 東松山駅南東方 施設 350m	法令 2住居 (80,180)	規制
⑤地域要因の将来予測		周辺にはマンションも多く見られるようになり、駅近居住の優位性が高まっている。今後も根強い需要に支えられながら、発展的に推移するものと予測する。				
(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	同一需給圏は、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めに試算された。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算出	①口代表標準地 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/㎡)
	[前年代表標準地等の価格] 円/㎡	[100] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 □新規	⑧価格	[一般的要因] 日本はメディアが振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		⑨内訳 標準化補正 街路 交通・接近 環境 面地 行政 その他	

R4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/㎡)	変動率 (%)
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原1333-1	45,000	+31.6
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4-8-23	38,500	+29.2
3	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6-1-14	47,500	+29.1
4	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3-3-4	34,200	+29.1
5	江別-10	北海道	江別市野幌東町43-16	55,500	+25.3
6	恵庭-5	北海道	恵庭市島松東町2-7-17	26,000	+25.0
6	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1-1-3外	55,000	+25.0
8	江別-8	北海道	江別市野幌町7-21外	58,300	+24.8
9	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2-187	30,700	+24.8
10	江別-4	北海道	江別市元江別820-22	27,200	+24.8

③相続税路線価

⇒ 国税庁のウェブサイト

4 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表

このページの使い方 | サイトマップ | 注意事項 | お問い合わせ | 国税庁

令和4年分(最新)	令和3年分	令和2年分	令和元年分	平成30年分	平成29年分	平成28年分
-----------	-------	-------	-------	--------	--------	--------

トップページ

ご覧になる年分を選択してください。
(現在、令和4年分を選択中です。)

このページの使い方

ご利用に当たっては、こちらのページをまずご覧ください。

評価明細書・調整率表

評価明細書等の説明は、こちらのページをご覧ください。

路線価図等の正誤表

相続税等の申告に当たっては、「正誤表」を必ずご確認ください。

現在のページ: [トップページ](#)

令和4年分財産評価基準を見る

この財産評価基準は、令和4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。

札幌国税局	北海道					
仙台国税局	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県
関東信越国税局	茨城県	栃木県	群馬県	長野県	埼玉県	新潟県
東京国税局	東京都	千葉県	神奈川県	山梨県		
金沢国税局	富山県	石川県	福井県			
名古屋国税局	愛知県	岐阜県	静岡県	三重県		
大阪国税局	大阪府	奈良県	和歌山県	滋賀県	京都府	兵庫県
広島国税局	広島県	鳥取県	島根県	岡山県	広島県	山口県
高松国税局	徳島県	香川県	愛媛県	高知県		
福岡国税局	福岡県	佐賀県	長崎県			
熊本国税局	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県		
沖縄国税事務所	沖縄県					

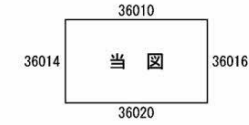
Copyright © 2022 Kazunori YAMAGUCHI

19

令和
4
36015

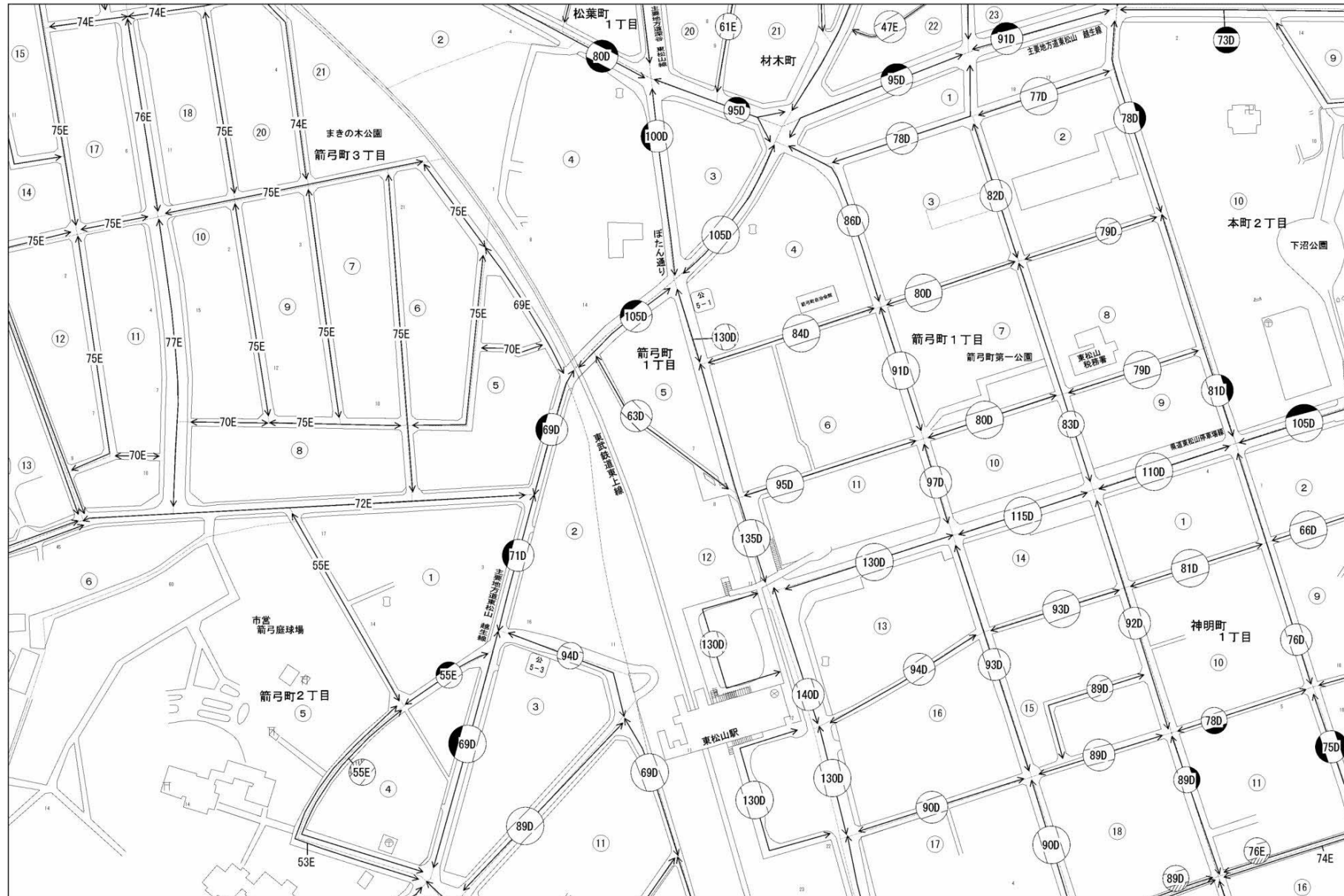
ビル街地区	高度商業地区	繁華街地区	普通商業・ 併用住宅地区	中小工場地区	大工場地区	普通住宅地区
道路を中心として 全地域	全地域	南側道路 沿い	全地域	北側道路 沿い 全地域	南側全地 域	無印は 全地域
北側全地 域	道路沿い	南側全地 域	北側全地 域 南側道路 沿い	北側道路 沿い	北側全地 域	

記号	借地権 割合	記号	借地権 割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



東松山市
(東松山署)

令和
4
36015



市区町村名：東松山市			東松山税務署							
番 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乘ずる倍率等						
				宅地	田	畑	山林	原野	牧場	池沼
			%	路線	比準	比準	比準	比準		
あ	あずま町 1 ～ 4 丁目	全城	—	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 2 5 4 号線沿、 市道 3 1 号線沿		純	14	純	18			
		（2）上記以外の地域		純	9.8	純	11			
		2 上記以外の地域								
		（1）市道 6 8（旧国道 2 5 4）号線沿、 主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中	31	中	40	中	73
		（2）国道 2 5 4 号線沿、 市道 3 1 号線沿	40	1.1	中	31	中	39	中	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
		（4）上記以外の地域	40	1.1	中	14	中	15	中	29
	和泉町	全城	—	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、 主要地方道深谷東松山線沿	40	1.1	中	31	中	45	中	67
		2 東、悪戸、中耕地、東耕地、西耕地、 前山、前山向	40	1.1	中	30	中	39	中	49
		3 上記以外の地域	40	1.1	中	12	中	30	中	32
	今泉	市街化調整区域								
		1 農業振興地域内の農用地区域		純	5.8	純	8.3			
		2 上記以外の地域								
		（1）市道 7 0（旧国道 2 5 4）号線沿	40	1.1	中	14	中	19	中	36
		（2）上記以外の地域	40	1.1	中	6.9	中	11	中	23
	岩殿	市街化調整区域								
		1 農業振興地域内の農用地区域								
		（1）県道岩殿観音南戸守線沿、 高坂駅西通（市道 6 6 号）線沿		純	7.3	純	19			
		（2）上記以外の地域		純	5.2	純	18			

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）

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

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

お知らせ

2022-7-14
固定資産税路線価等（令和4年分）は7月下旬に掲載予定です。

2022-7-1
相続税路線価等（令和4年分）は11月末に掲載予定です。

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。
地図検索

相続税路線価等
相続税路線価等を検索できます。
地図検索

地価公示・地価調査
地価公示・地価調査を検索できます。
地図検索

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

ブルーマップで
物件特定

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、
かかる
アジア航測

東京 大阪 名古屋 福岡
不動産鑑定・調査
コスモシステム

特許取得GIS
マルコ ポーロ
両備システムズ

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）

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がご覧いただけます。

2画面表示

リンク

画像保存

印刷

使い方ガイド

- 固定(令3)
- 固定(令2)
- 固定(令元年)
- 固定(平30)
- 相続(令3)
- 相続(令2)
- 相続(令元年)
- 相続(平30)
- 公示等(令4)
- 公示等(令3)
- 公示等(令2)
- 公示等(平31)
- 公示等(平30)

固定資産税路線価等（令和3年度）

← 現在地 東松山市松山 付近 透過性 初期値

入力例:東京都港区、105-0001、虎ノ門駅 検索

🔍 探す

🔄 表示切替 全て選択 全てはずす

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/㎡

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/㎡

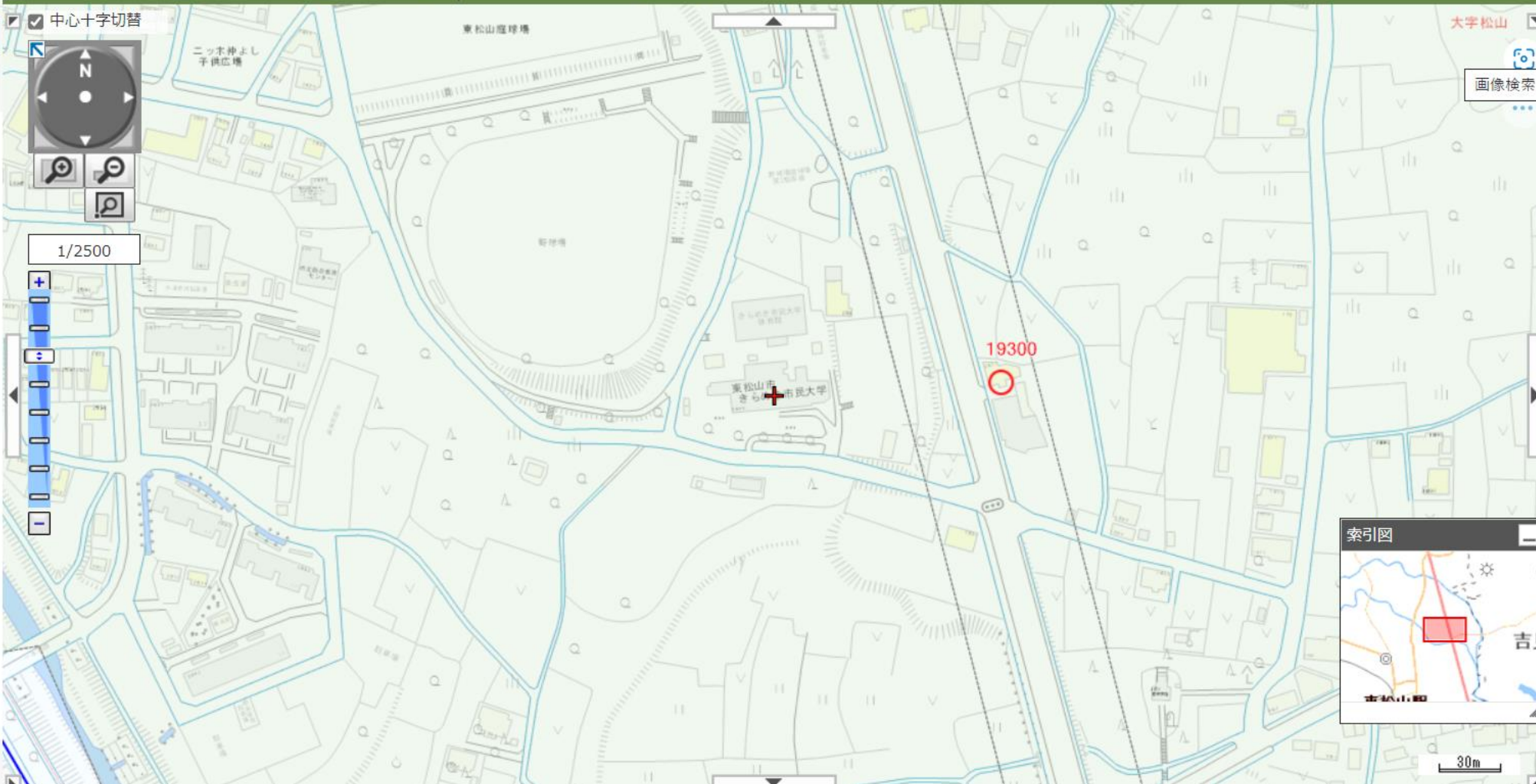
用途地区凡例

☒ 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



日本で地価が高い所ベストテン

(令和4年公示地価・基準地価より)

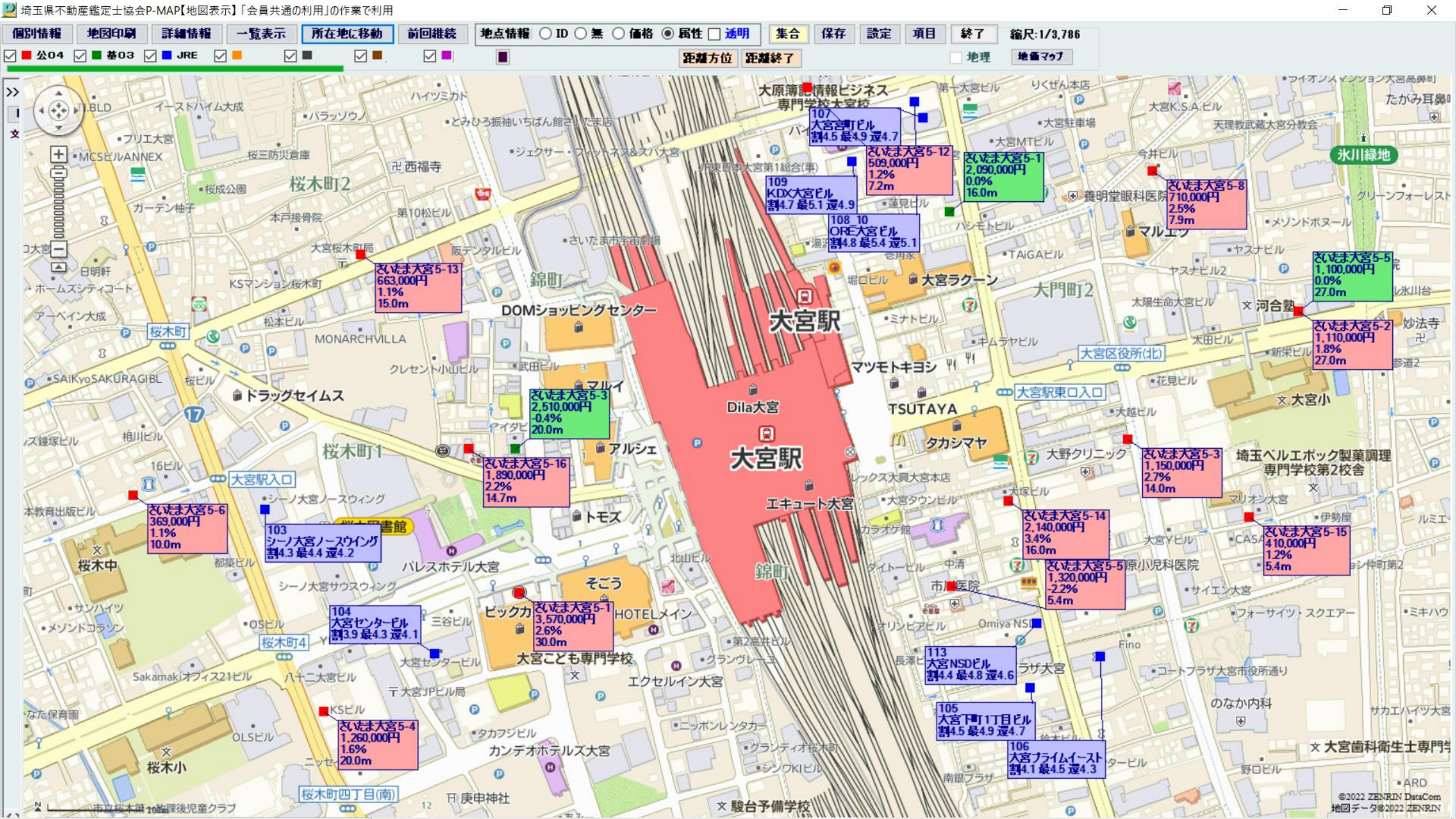
順位	番号	都道府県	所在地	令和4年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	公・中央5-22	東京都	中央区銀座4-5-6	53,000,000	-1.1
2	公・中央5-41	東京都	中央区銀座5-4-3	45,500,000	-1.3
3	公・中央5-29 基・中央5-13	東京都	中央区銀座2-6-7	39,300,000	-0.5
4	公・中央5-23	東京都	中央区銀座7-9-19	38,200,000	-2.8
5	公・千代田5-2	東京都	千代田区丸の内2-4-1	36,700,000	-1.3
6	公・新宿5-35	東京都	新宿区新宿3-24-1	36,300,000	-0.5
7	公・新宿5-24	東京都	新宿区新宿3-30-11	34,500,000	-0.3
8	公・千代田5-21	東京都	千代田区大手町2-2-1	28,800,000	-0.7
9	公・中央5-2 基・中央5-14	東京都	中央区銀座6-8-3	28,300,000	-0.7
10	公・中央5-18	東京都	中央区銀座4-2-15	28,200,000	-1.7



埼玉で地価が高い所ベストテン

(令和4年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和4年価格 (円/㎡)	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	3,570,000	+2.6
2	基・さいたま大宮5-3	さいたま市大宮区桜木町2-4-9	2,620,000	+4.4
3	基・さいたま大宮5-1	さいたま市大宮区宮町1-86-1	2,200,000	+5.3
4	公・川口5-1	川口市栄町3-5-1	2,190,000	0
5	公・さいたま大宮5-14	さいたま市大宮区仲町1-37-1外	2,140,000	+3.4
6	公・さいたま大宮5-16	さいたま市大宮区桜木町2-155外	1,890,000	+2.2
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	1,710,000	+3.6
8	公・さいたま浦和5-1	さいたま市浦和区高砂2-1-23	1,490,000	+2.8
9	公・さいたま浦和5-3	さいたま市浦和区高砂2-11-13	1,330,000	+2.3
10	公・さいたま大宮5-5	さいたま市大宮区仲町1-77-1	1,320,000	-2.2



東松山 & 比企で地価が高い所ベストテン

(令和4年公示地価・基準地価より)

順位	番号	所在地	令和4年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	基・東松山5-1 公・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	基・東松山-7 公・東松山-1	東松山市箭弓町1-19-5	112,000	+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	94,500	+4.4
6	公・東松山-15	東松山市あずま町1-11-13	80,800	+1.6
7	公・東松山-14	東松山市元宿2-29-4	79,000	0
8	基・滑川-1	比企郡滑川町みなみ野3-5-7外	77,000	+2.7
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	67,600	0

正直ポイント（その2）



©DESIGNALIKIE

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3部

売買・相続・投資で困らないために

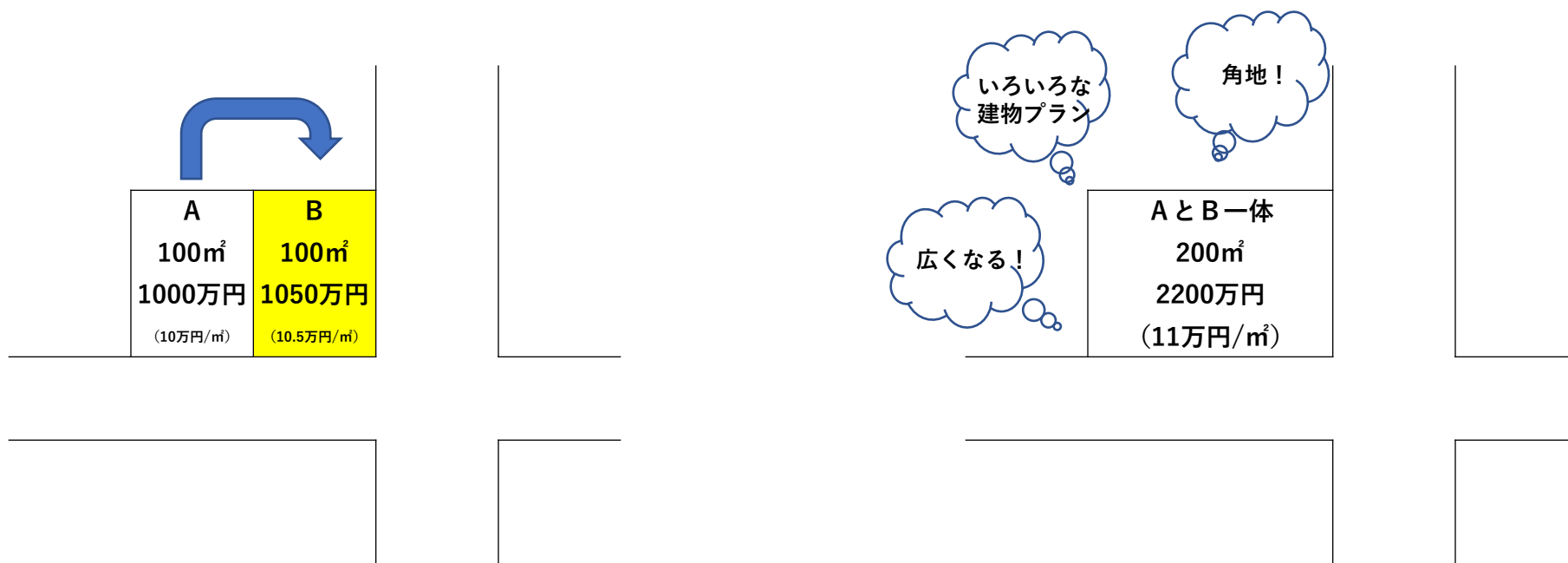
売買でかかる税金

売る時	買う時
「譲渡所得税」 ①短期（5年内） 譲渡益×約40% （但し <u>特例</u> あり） ②長期（5年超） 譲渡益×約20% （但し <u>特例</u> あり）	① 「不動産取得税」 固定資産税評価額× $\frac{1}{2}$ （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×2%（土地は1.5%） （但し <u>特例</u> あり） ③ 「消費税」 建物価格×10% （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・地方公共団体等への譲渡	約40%→約20%
②長期	居住用財産	a 3000万円特別控除 譲渡益－3000万円
		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 交換	b 5000万円控除 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)

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



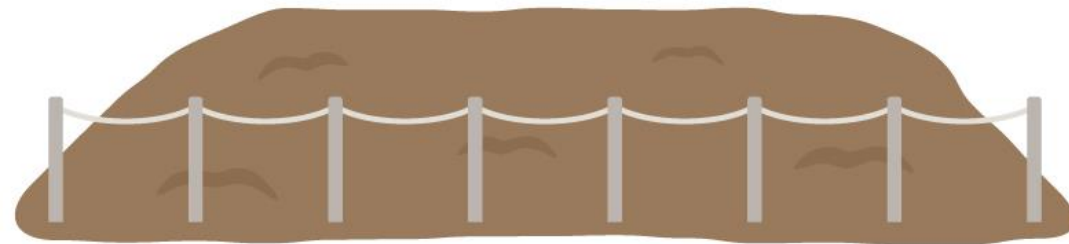
隣地所有者はBを購入するに当たり、1050万円に上乗せして「1200万円」まで出してもいい

「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



土地（更地）100m²

How much?

上物付きで「900万円」



土地	100m ²
建物（築40年）	0円
取壊費用	100万円

「相続税」と「贈与税」の税率の違い

取得金額	相続税率（控除額）	贈与税率（控除額） ※直系尊属から贈与を受けた場合
200万円以下	10%	10%
200万円超～400万円以下		15%（10万円）
400万円超～600万円以下		20%（30万円）
600万円超～1000万円以下		30%（90万円）
1000万円超～1500万円以下	15%（50万円）	40%（190万円）
1500万円超～3000万円以下		45%（265万円）
3000万円超～4500万円以下	20%（200万円）	50%（415万円）
4500万円超～5000万円以下		55%（640万円）
5000万円超～1億円以下	30%（700万円）	
1億円超～2億円以下	40%（1700万円）	
2億円超～3億円以下	45%（2700万円）	
3億円超～6億円以下	50%（4200万円）	
6億円超	55%（7200万円）	

相続税額の早見表

単位：万円

課税価格 (基礎控除差引前)	【一次相続】 片方の親が亡くなり、配偶者と子ども が相続するケース		【二次相続】 父親も母親も亡くなり、子どもたちだ けで相続するケース	
	配偶者と 子ども1人	配偶者と 子ども2人	子ども1人	子ども2人
5000万円	40	10	160	80
1億円	385	315	1220	770
2億円	1670	1350	4860	3340
3億円	3460	2860	9180	6920
4億円	5460	4610	1億4000	1億920
5億円	7605	6555	1億9000	1億5210
10億円	1億9750	1億7810	4億5820	3億9500

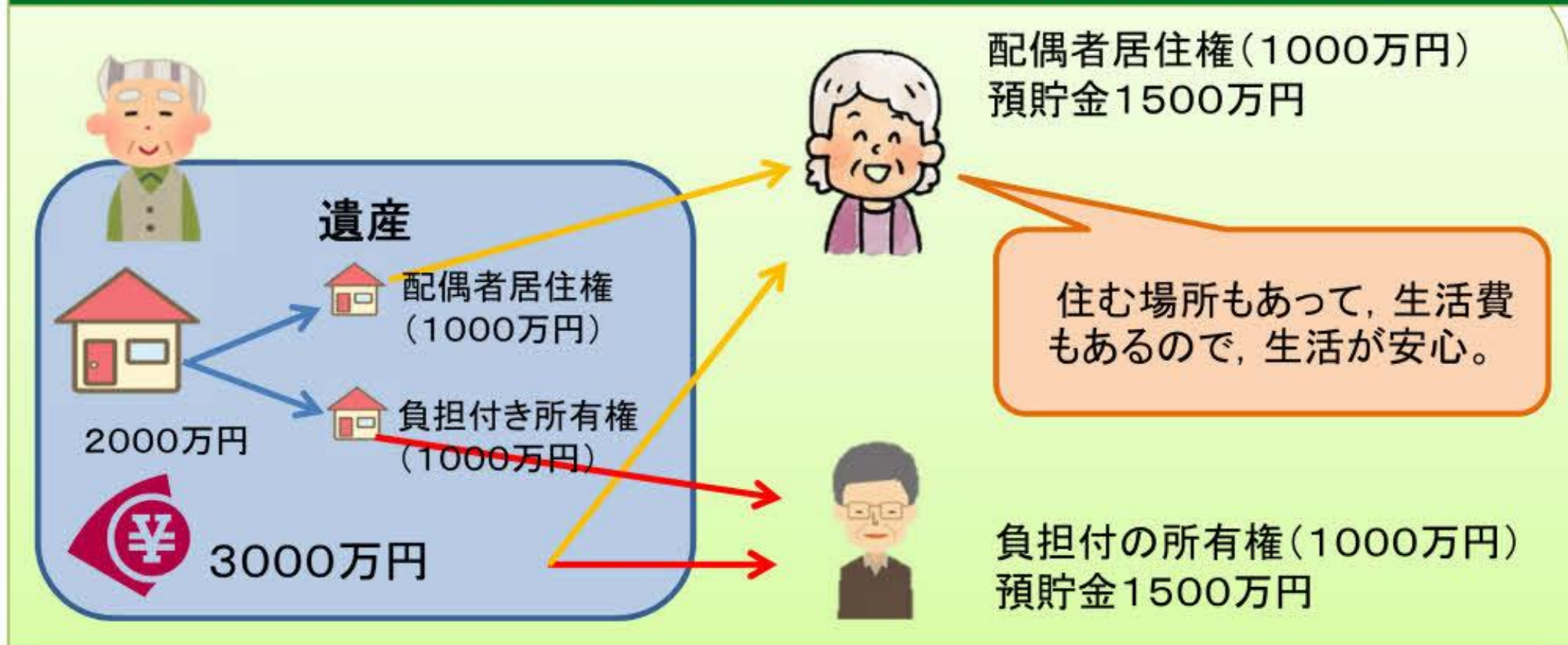
※上の税額は遺産を法定相続割合で分けて、配偶者の税額軽減を適用した場合の相続税の総額

生前贈与の主な制度

制度	内容
暦年贈与	年間110万円 の基礎控除があり、例えば100万円を贈与した場合は非課税。200万円の贈与なら課税対象額は90万円になる。毎年の贈与における控除分の積み重ねが節税効果を生む。
相続時精算課税制度	2500万円 までの贈与が非課税になる一方で、相続時には贈与額をすべて相続財産に持ち戻して相続税を計算する制度。実質的には課税の先送り。暦年贈与の控除との併用はできない。
住宅取得等資金の贈与	子や孫が住宅を取得する際の親や祖父母からの資金援助について、一般住宅は 500万円 、一定条件を満たした良質な住宅なら 1000万円 まで贈与税がゼロに。適用期限は23年12月末。
教育資金の一括贈与	子や孫に教育資金を贈与する場合に、 1500万円 まで非課税になる特例。21年度の税制改正で、贈与者が死亡した場合の残額に対する相続税課税要件を厳格化。適用期限は23年3月末。
結婚・子育て資金の一括贈与	子や孫への結婚・子育て資金の贈与が 1000万円 まで非課税になる特例。贈与者が死亡した場合の残額は相続税の課税対象で、節税面でのメリットは少ない。適用期限は23年3月末。

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。



自宅を取得する場合、どれがお得？

	配偶者居住権	生前贈与による取得	相続による取得
税金	相続税 (但し、基礎控除内であれば非課税)	贈与税 (但し、居住用財産贈与の配偶者控除と基礎控除適用で最大2,110万円まで非課税)	相続税 (但し、基礎控除内であれば非課税)
要件	相続開始時に、被相続人所有の建物に居住	婚姻期間が20年以上の夫婦間の生前贈与であれば、居住用財産贈与の配偶者控除が適用可能	特になし
メリット	所有権よりも評価額が低くなり、その分他の遺産も取得しやすい。	- 生前贈与なら見届けられて安心 - 配偶者控除なら、相続税の課税対象にならないので節税効果がある。	- 生前贈与よりも税金の負担を抑えたうえで所有権を取得できる。 - 小規模宅地等の特例が適用される。
デメリット	譲渡はできない。	居住権や相続よりも税負担が大きくなることもある。	不動産は金額が大きいため、他の遺産を取得できず、生活資金が足りなくなる不安がある。

不動産価格をどう評価するかが 訴訟の争点となった

東京都内のマンション 神奈川県内のマンション

父親

購入

物件の評価額

購入額

2009年
約13億8700万円

父親

相続

申告評価額(路線価)

12年
約3億3000万円

相続人

追徴課税

鑑定評価額

16年
約12億7300万円

国税局

鑑定評価額を支持

確定判決

22年
約12億7300万円

- いをいけるのよも
つ価とあ達になる
に評るが通額す
額なす由価価反
価的反理評る違
の一になを回に。
産画平的額上則る
財る公理価を原あ
るよの合の額等で
れに担、産価平当
さ法負は財たの相
入方税に該し記が
算る組合当価上の
にめな場、評がる
格定的るらりとす
価の質あかよこ解
税達実がるにると
課通が情れ法すい
の価と事ら方とな
税評こきめるのは
続、うべ認めもで
相て行つと定るの

41

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)

特徴

- ・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・金利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	5万円	8万円
減価額	▲2万円	▲1.6万円	±0円	▲2.5万円
減価率	▲40%	▲29%	±0%	▲24%
築年数	32年	31年	27年	25年
敷金・礼金	0ヶ月・1ヶ月	0ヶ月・0ヶ月	1ヶ月・0ヶ月	1ヶ月・1ヶ月

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）

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～）

「J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
して得た金融商品配する
- 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61銘柄（ほかインフラ6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

上場投資証券(ETN)

<東京>					
bバンセブル	5749	5765	5510	5619	▲185
bバンセバ	9250	9202	9209	9412	▲314
bコスビブル	9890	9890	9592	9790	▲140
bコスビバ	8348	8400	8339	8339	▲39
b金先物Wブル	25200	25405	24960	25405	▲405
b金先物バ	4480	4495	4400	4460	▲30
8原油先物Wブル	1479	1506	1469	1502	▲2
8原油先物バ	1457	1465	1447	1448	▲5
bNYダウブル	21655	21730	21670	21670	▲45
bNYダウバ	3235	3255	3225	3225	▲45
bマザーズEN	7450	7611	7450	7609	▲23
bアセア50	16640	16640	16640	16640	▲40
b米配当金Wブル	22825	22975	22700	22960	▲260
bSリート	16390	16390	16390	16390	—
bインドブル	20035	20445	19910	19910	▲490
bインドバ	4670	4725	4670	4670	▲30
b高配株米ドル	16345	16385	16105	16325	▲100
bNT中小型	—	—	—	—	—
b日本配当金Wブル	18890	18890	18890	18890	▲80
b東証REIT	18265	18505	18080	18505	—
b野村A170	—	—	—	—	—
b東ババ30	—	—	—	—	—
b東ババ50	—	—	—	—	—
bESG女活	—	—	—	—	—
bESG総合	9800	9821	9742	9808	▲2
bトップシェア	9555	9605	9555	9605	—
b低カーボン	—	—	—	—	—

8アドレン	1060	1070	1059	1068	▲1
8ビルファンド	1545	1553	1536	1551	▲1
8ジャレRE	6410	6460	6620	6740	▲100
8都市ファンド	1090	1107	1088	1102	▲6
8オリックスF	1943	1961	1928	1956	▲6
8Jプライム	4080	4095	4045	4095	▲30
8NTT都市R	1520	1532	1512	1525	▲4
8東急RE	1967	1998	1952	1990	▲23
8グローバル	1138	1144	1134	1140	▲2
8ユニテッド	1535	1546	1527	1537	▲10
8トラストR	1458	1463	1451	1460	▲1
8I N V	439.5	451.5	438.5	450.5	▲7
8フロンティア	5330	5350	5300	5350	0
8平和リート	1555	1571	1544	1563	▲3
8日本ロジ	3150	3190	3135	3170	▲10
8福岡リート	1713	1731	1701	1723	▲10
8ケネオフィ	7090	7160	7060	7140	0
8いこオフィ	875	884	871	882	▲6
8大船オフィ	7010	7060	6980	7050	▲10
8阪急阪神R	1581	1592	1570	1584	▲3
8スタープロ	2626	2639	2606	2626	0
8ハウスリート	3130	3170	3120	3155	0
8和証リート	687	700	684	699	▲6
8大和証券リビ	1199	1201	1188	1195	▲1
8エクセレント	1351	1369	1345	1362	▲6

不動産投資信託(REIT)

<東京>					
8エスエスP	1167	1174	1158	1174	▲6
8サンタRE	983	990	980	990	▲2
8リタ物産	1538	1555	1529	1549	0
8東海リート	1195	1207	1193	1205	▲8
8アコモF	6700	6780	6650	6780	▲90
8森ビルR	1610	1616	1598	1609	0
8産業ファンド	1723	1728	1697	1720	▲16
8アドレン	3590	3620	3560	3610	▲5
8カネレ	2243	2258	2227	2243	▲8
8A P I	4405	4435	4375	4425	▲15
8G L P	1653	1660	1635	1648	▲5
8コフナ	3390	3405	3350	3400	▲20
8グローバルR	3245	3305	3225	3275	▲5
8東証リート	6830	6910	6740	6860	▲40
8Oneリート	2694	2717	2676	2711	▲7
8イオリート	1591	1604	1585	1602	▲2
8HULICR	1713	1717	1701	1712	▲2
8日本リート	3810	3840	3795	3825	▲10
8清水ハウスR	843	847	835	846	▲5
8トーマセイ	1391	1406	1386	1404	▲8
8カネディ	2839	2854	2826	2851	▲7
8スラムAM	1770	1825	1746	1823	▲57
8サムティ	1254	1268	1251	1266	▲9
8サラムスター	1663	1677	1649	1675	▲3
8ニール	1015	1050	1012	1047	▲26
8ラサロロジ	1715	1724	1703	1715	▲8
8スターア	585	594	584	592	▲4
8マリモリート	1321	1328	1313	1327	▲3
8三井不	5080	5100	5020	5070	▲40
8大江戸温泉R	674	674	667	674	▲3
8Rみらい	510	512	506	509	▲4
8トラホテル	1340	1365	1338	1361	▲18
8東地所物産R	4690	4690	4640	4665	▲35
8CREロジ	2127	2145	2111	2133	▲6
8リマックス	1250	1263	1247	1263	▲8

<東京>

8カタインフ	1152	1153	1151	1152	▲1
8いちごリ	687	688	685	687	0
8カティアン	1247	1249	1245	1247	0
8東証イン	945	945	941	943	▲1
8エクスIF	938	939	937	938	▲1
8Jイン	936	936	934	936	▲2

株式欄の見方

【銘柄】 円。売買単位が1口の銘柄は100円
(REIT、インフラファンド、優先出資)。
ETF、ETNは円

【売買高】 100株単位。ただし売買単位が100株
(口) 未満の銘柄は1株(口)単位。一は商い
出ます

【前日比】 ▲高 ▼安 0変わらず 一比較なし
(配当落ち) ▲高 ▼安 0変わらず 一比較なし
(新株落ち) ▲高 ▼安 0変わらず 一比較なし
(株式併合) ▲高 ▼安 0変わらず 一比較なし
新株落ちや株式併合は割当率等で権利落ち調整
済み、配当落ちは調整せず

が買い気配、売り気配、ケは最終気配

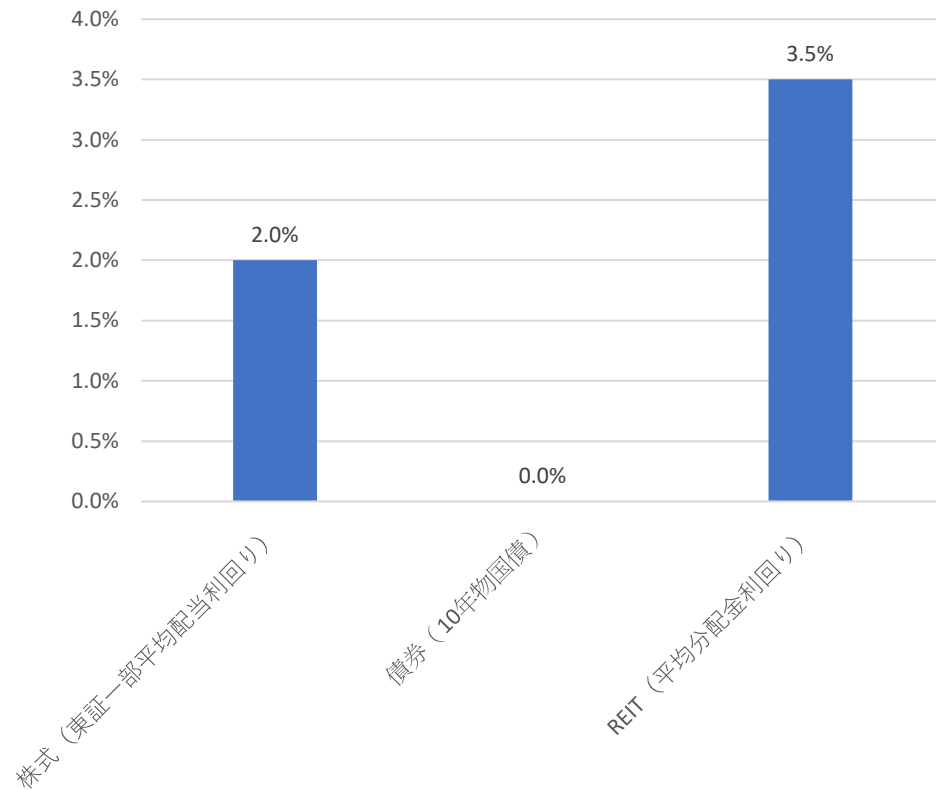
【売買単位】 無印、a100株、b、b1株、c、c10株
K、k1000株 (a、b、c、kは呼称の単位が小さい
銘柄)。a、c、kは1000円以下で10銭、1000円超
3000円以下で50銭刻み

・賃借銘柄

(注) 白抜き数字は年初来の最高値または最安
値。ただし権利落ち日の週内は原則新値とせず、
その後は権利落ち後の新高値・安値となる

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）



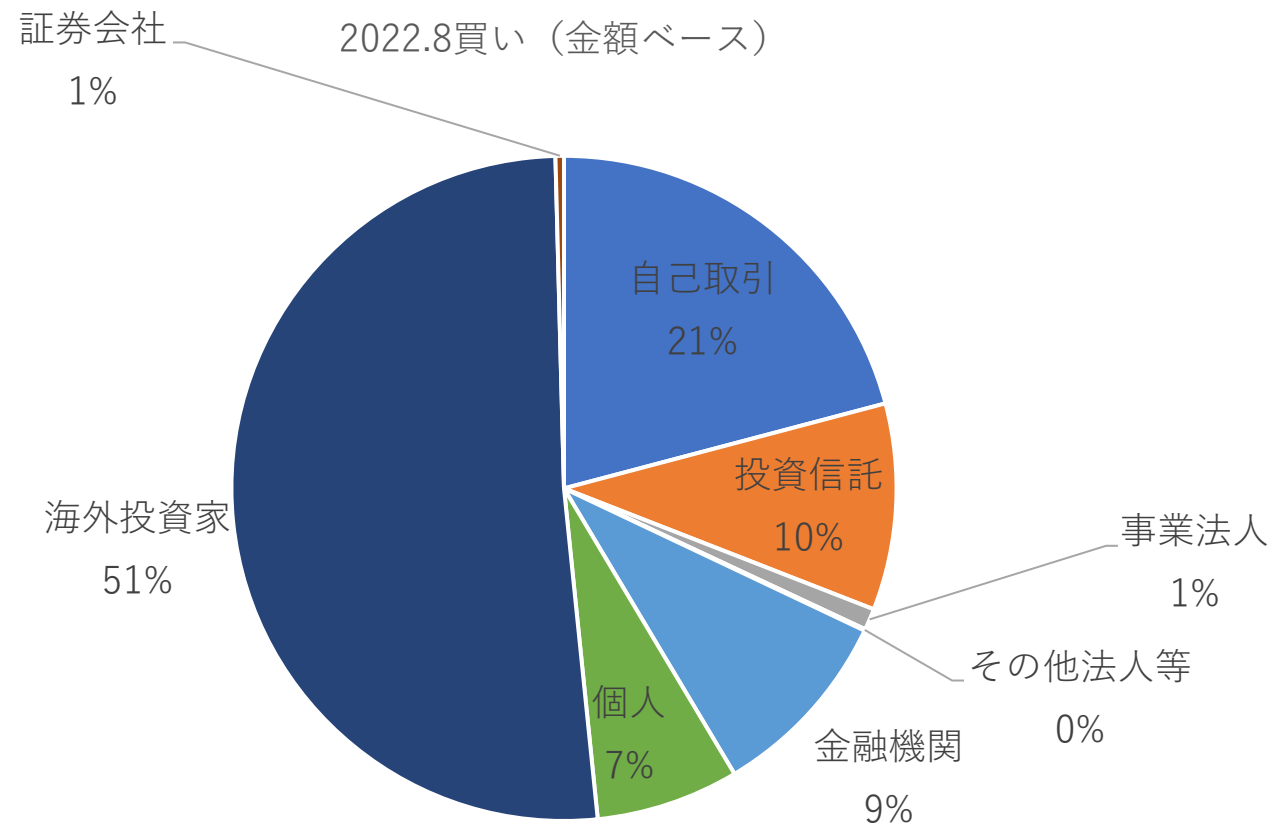
↑イオンレイクタウン（イオンリート）

←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。

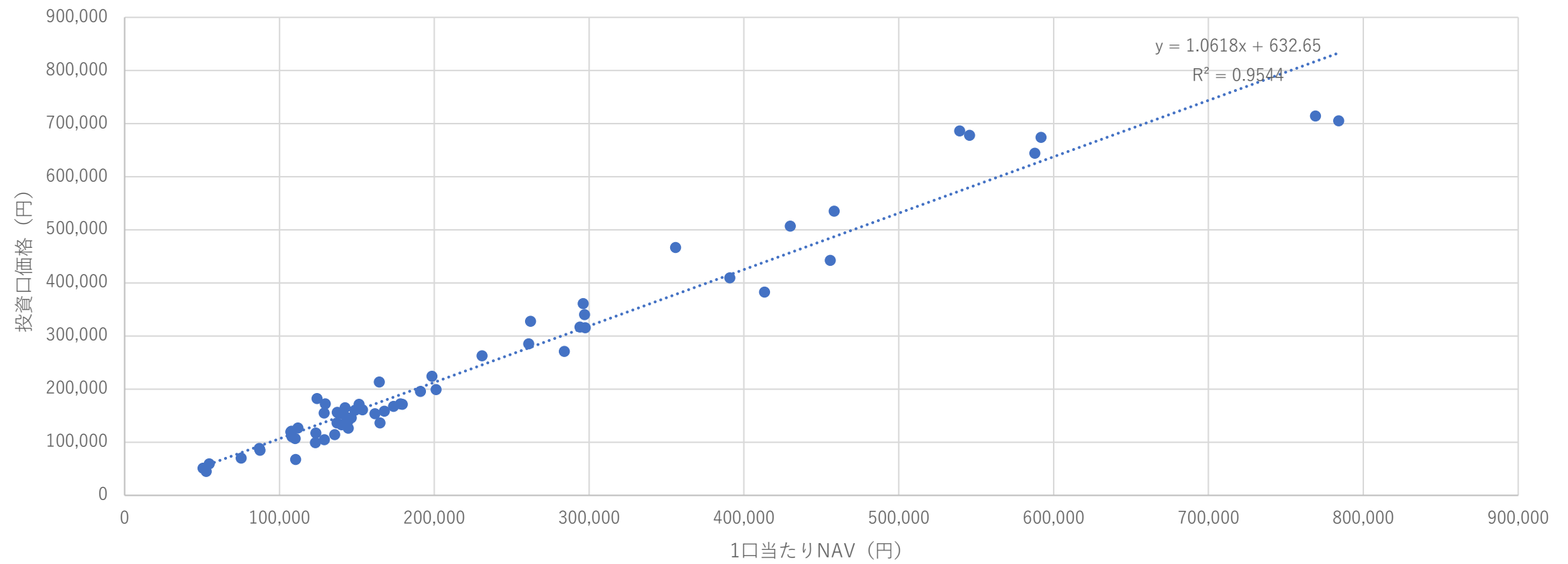
買い手の大半は「海外投資家」

(出所：東京証券取引所)



1口当たりNAV（≡鑑定評価額）が株価を決める

2022.9.22終値と1口当たりNAV（出所：JAPAN REIT）



正直ポイント（その3）



©DESIGNALIKIE

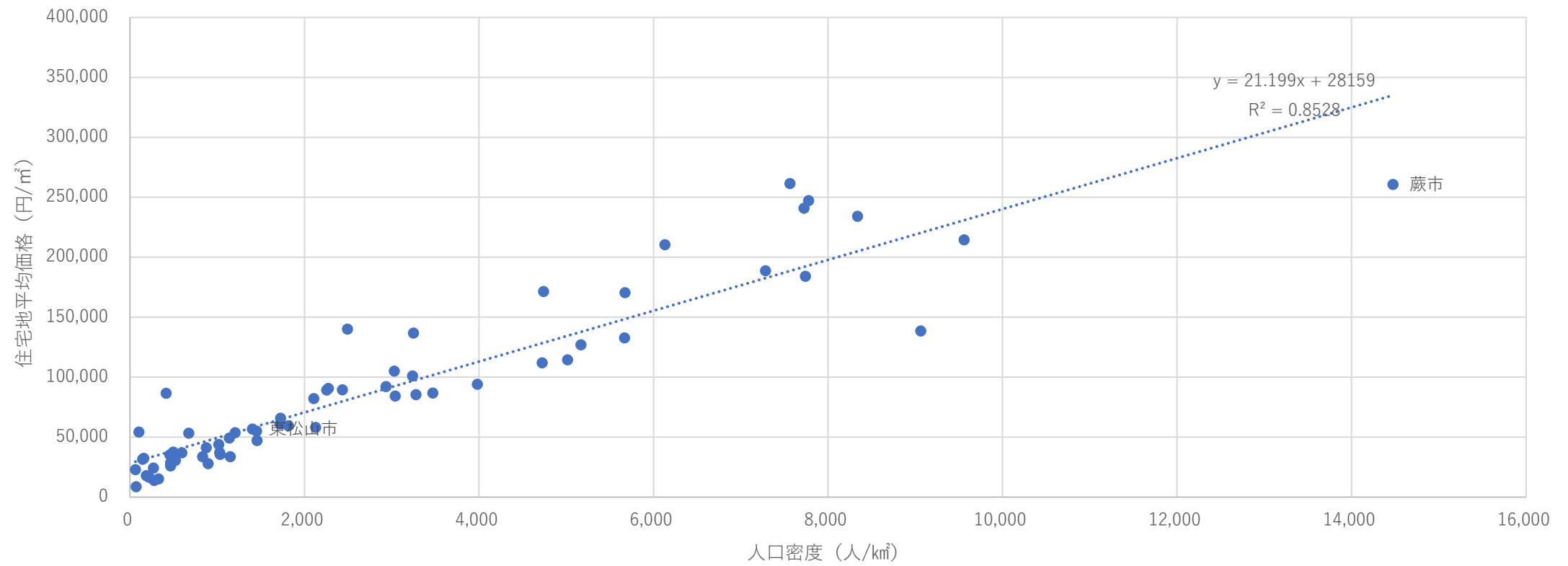
相続対策は「過ぎたるは猶及ばざるが如し」。そして郊外のアパマン投資は「地主」しか採算合わない。

第4部 市況を読む

住宅地価格は何で決まる？①

⇒人口密度

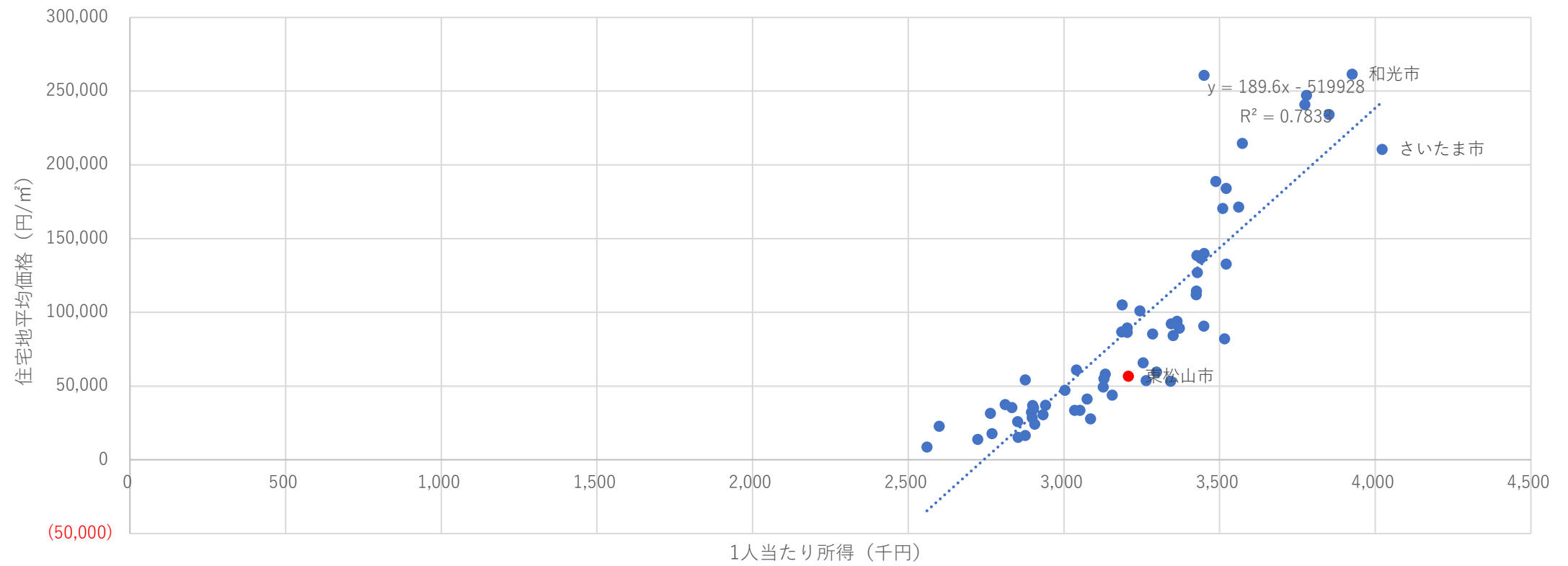
(出所) 国土交通省「R4地価公示」、埼玉県推計人口 (R4.1.1)



住宅地価格は何で決まる？②

⇒所得

(出所) 国土交通省「R4地価公示」、総務省「R3年度市町村税課税状況等の調」



課税所得ランキング (R3)

全国 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	R1との 比較 (千円)	全国 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	R1との 比較 (千円)	全国 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	R1との 比較 (千円)	全国 順位	都道府 県名	団体名	1人当たり 所得金額 (千円)	R1との 比較 (千円)
1	東京都	港区	11,850	-318	55	埼玉県	さいたま市	4,022	51	310	埼玉県	久喜市	3,298	87	872	埼玉県	吉見町	2,898	20
2	東京都	千代田区	9,854	-965	66	埼玉県	和光市	3,926	-67	315	埼玉県	北本市	3,285	81	879	埼玉県	横瀬町	2,896	90
3	東京都	渋谷区	9,119	386	73	埼玉県	志木市	3,852	135	339	埼玉県	熊谷市	3,264	54	907	埼玉県	長瀬町	2,876	-78
4	東京都	中央区	7,126	223	88	埼玉県	戸田市	3,780	87	350	埼玉県	鴻巣市	3,255	28	909	埼玉県	秩父市	2,876	63
5	兵庫県	芦屋市	7,017	-27	91	埼玉県	朝霞市	3,774	48	360	埼玉県	入間市	3,244	29	952	埼玉県	美里町	2,853	86
6	東京都	目黒区	6,389	17	138	埼玉県	川口市	3,574	107	391	埼玉県	東松山市	3,208	45	955	埼玉県	小川町	2,851	25
7	東京都	文京区	6,243	5	144	埼玉県	所沢市	3,561	52	396	埼玉県	坂戸市	3,204	38	982	埼玉県	上里町	2,833	30
8	東京都	世田谷区	5,723	32	166	埼玉県	ふじみ野市	3,522	39	397	埼玉県	飯能市	3,203	38	1020	埼玉県	寄居町	2,811	71
9	東京都	新宿区	5,616	124	167	埼玉県	越谷市	3,521	80	421	埼玉県	狭山市	3,187	66	1110	埼玉県	ときがわ町	2,769	64
10	東京都	武蔵野市	5,425	100	170	埼玉県	白岡市	3,516	70	425	埼玉県	春日部市	3,185	75	1117	埼玉県	皆野町	2,764	104
11	東京都	品川区	5,173	202	174	埼玉県	富士見市	3,510	-83	455	埼玉県	深谷市	3,155	96	1205	埼玉県	神川町	2,723	119
12	兵庫県	稲美町	5,145	1,696	181	埼玉県	新座市	3,488	74	476	埼玉県	宮代町	3,133	106	1470	埼玉県	小鹿野町	2,600	1
13	北海道	音威子府村	4,847	1,734	204	埼玉県	蕨市	3,450	60	486	埼玉県	杉戸町	3,129	65	1529	埼玉県	東秩父村	2,560	140
14	神奈川県	鎌倉市	4,841	176	205	埼玉県	三芳町	3,450	91	492	埼玉県	日高市	3,127	79	1730	沖縄県	本部町	2,287	4
15	東京都	杉並区	4,783	56	206	埼玉県	吉川市	3,450	133	536	埼玉県	羽生市	3,086	89	1731	青森県	深浦町	2,284	85
16	山梨県	忍野村	4,745	-622	210	埼玉県	川越市	3,440	76	550	埼玉県	本庄市	3,074	77	1732	沖縄県	国頭村	2,281	67
17	神奈川県	葉山町	4,676	119	215	埼玉県	八潮市	3,429	149	582	埼玉県	行田市	3,051	75	1733	青森県	西目屋村	2,275	132
18	東京都	豊島区	4,659	166	216	埼玉県	草加市	3,427	29	603	埼玉県	松伏町	3,040	49	1734	青森県	大鰐町	2,271	136
19	東京都	江東区	4,621	169	217	埼玉県	上尾市	3,426	61	614	埼玉県	加須市	3,034	51	1735	高知県	大豊町	2,267	84
20	北海道	安平町	4,595	-267	218	埼玉県	三郷市	3,425	105	663	埼玉県	幸手市	3,004	60	1736	鹿児島県	大和村	2,266	-64
21	千葉県	浦安市	4,577	42	254	埼玉県	蓮田市	3,371	53	764	埼玉県	毛呂山町	2,941	88	1737	熊本県	球磨村	2,265	188
22	神奈川県	逗子市	4,575	28	263	埼玉県	鶴ヶ島市	3,364	116	784	埼玉県	鳩山町	2,933	-8	1738	沖縄県	大宜味村	2,256	201
23	東京都	三鷹市	4,554	43	276	埼玉県	伊奈町	3,351	20	851	埼玉県	越生町	2,906	72	1739	秋田県	藤里町	2,254	86
24	愛知県	長久手市	4,507	156	282	埼玉県	桶川市	3,345	46	862	埼玉県	川島町	2,902	46	1740	沖縄県	今帰仁村	2,236	53
25	長野県	軽井沢町	4,501	-2,408	283	埼玉県	滑川町	3,343	93	869	埼玉県	嵐山町	2,900	-2	1741	秋田県	上小阿仁村	2,215	114

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

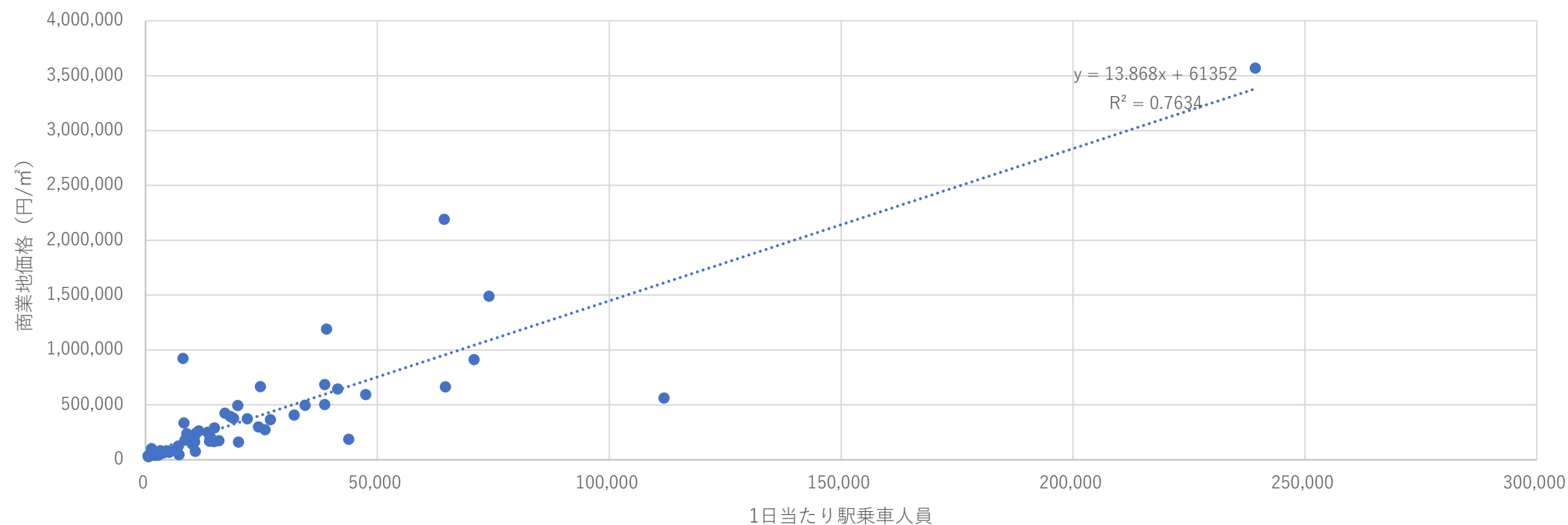
【2021年】

RANK	Country Name	GDP per capita (current US\$)
1	Luxembourg	135682
2	Bermuda	110869
3	Ireland	99152
4	Switzerland	93457
5	Norway	89202
6	Singapore	72794
7	United States	69287
8	Iceland	68383
9	Denmark	67803
10	Qatar	61275
:	:	:
26	Japan	39285

商業地価格は何で決まる？

⇒ 駅乗車人員

(出所) 国土交通省「R4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 (R2)」



駅乗車人員ランキング（R2）と コロナ禍による減少率ランキング

駅乗車人員ランキング（R2）

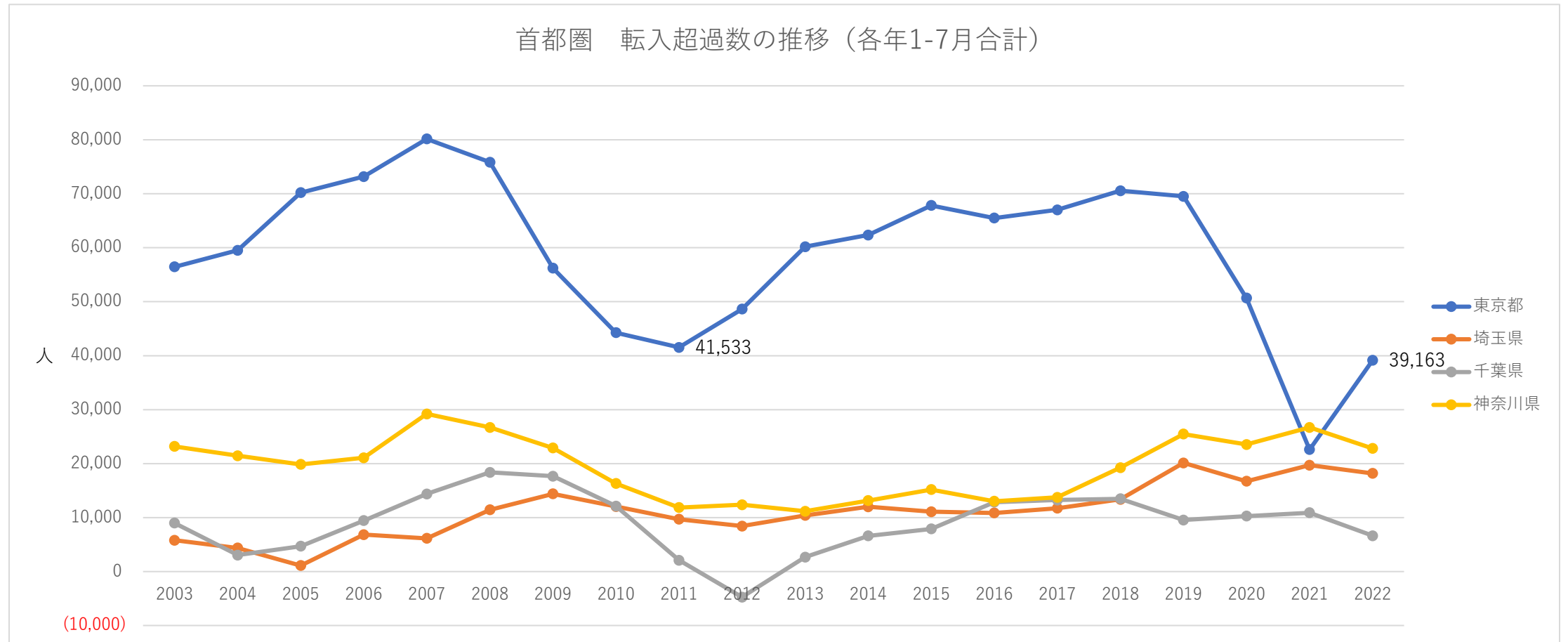
順位	駅名	線名	R2乗車人員	前年比
1	大宮	JR	188,576	-27%
2	浦和	JR	74,053	-23%
3	川口	JR	64,428	-23%
4	和光市	東武	64,004	-28%
5	朝霞台	東武	59,408	-26%
6	南越谷	JR	56,354	-25%
7	新越谷	東武	55,622	-26%
8	北朝霞	JR	52,301	-26%
9	大宮	東武	50,504	-25%
10	蕨	JR	47,476	-23%
11	西川口	JR	45,588	-23%
12	南浦和	JR	44,714	-26%
13	川越	東武	43,807	-30%
14	武蔵浦和	JR	41,451	-23%
15	北浦和	JR	40,419	-23%
16	さいたま新都心	JR	39,284	-30%
17	所沢	西武	38,887	-24%
18	志木	東武	38,595	-26%
19	草加	東武	34,418	-22%
20	上尾	JR	32,025	-23%
21	東川口	JR	28,612	-22%
22	朝霞	東武	27,514	-21%
23	川越	JR	26,981	-29%
24	春日部	東武	26,859	-24%
25	戸田公園	JR	26,373	-24%

コロナ禍による減少率ランキング

順位	駅名	線名	R2乗車人員	前年比
150	西武球場前	西武	2,196	-68%
207	長瀬	秩父	233	-65%
137	川角	東武	3,256	-55%
113	高坂	東武	5,724	-53%
160	西武秩父	西武	1,881	-48%
189	横瀬	西武	437	-47%
201	秩父	秩父	313	-44%
226	上長瀬	秩父	74	-43%
232	白久	秩父	31	-43%
177	志久	新都市	1,135	-43%
171	本庄早稲田	JR	1,286	-42%
159	岡部	JR	1,914	-40%
200	皆野	秩父	320	-40%
87	霞ヶ関	東武	8,964	-38%
175	寄居	東武	1,192	-38%
138	稲荷山公園	西武	3,207	-36%
78	鶴ヶ島	東武	10,580	-36%
183	御花畑	秩父	821	-36%
164	羽生	秩父	1,562	-36%
231	浦山口	秩父	53	-36%
214	和銅黒谷	秩父	141	-35%
182	高麗	西武	854	-35%
229	武州日野	秩父	61	-35%
227	樋口	秩父	73	-35%
148	元加治	西武	2,326	-34%

首都圏転入超過数の推移（各年1-7月合計）

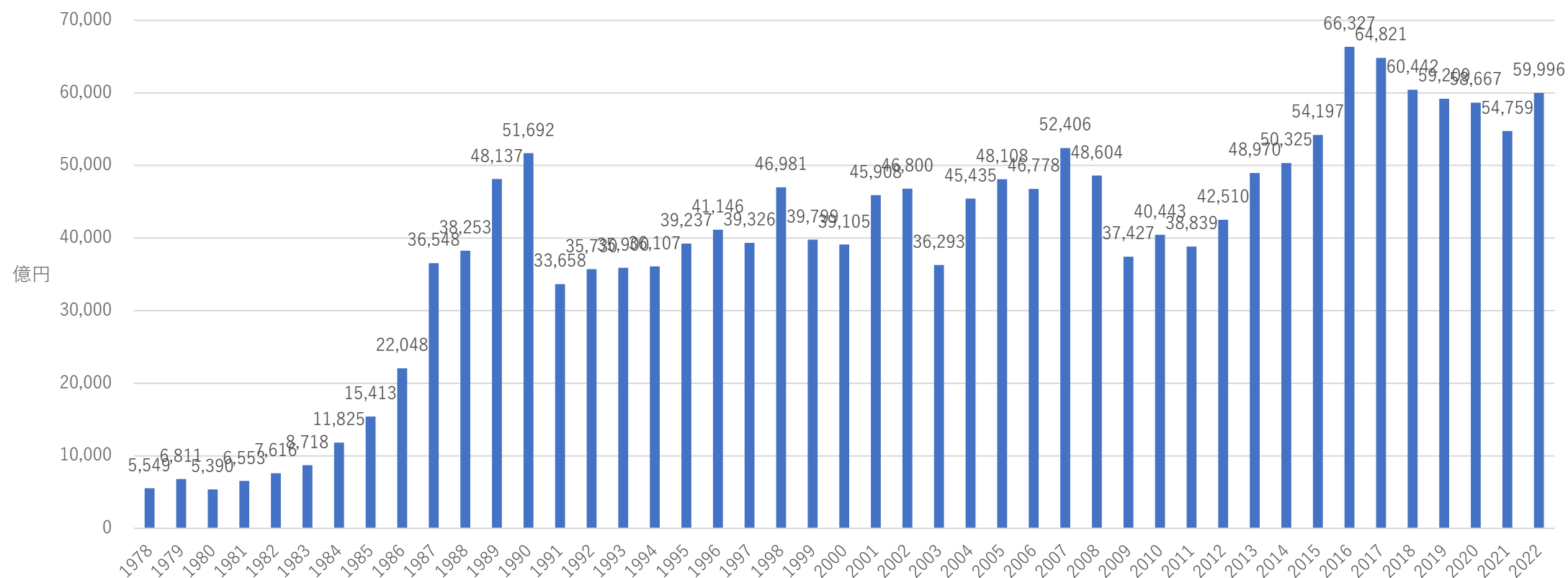
今年に入り東京が戻しているものの、リーマン・ショック時より少ない



不動産業向け貸出の推移（各年上半期合計）

2016年にピークアウトしたかに見えたが、2021年にボトムアウトした？

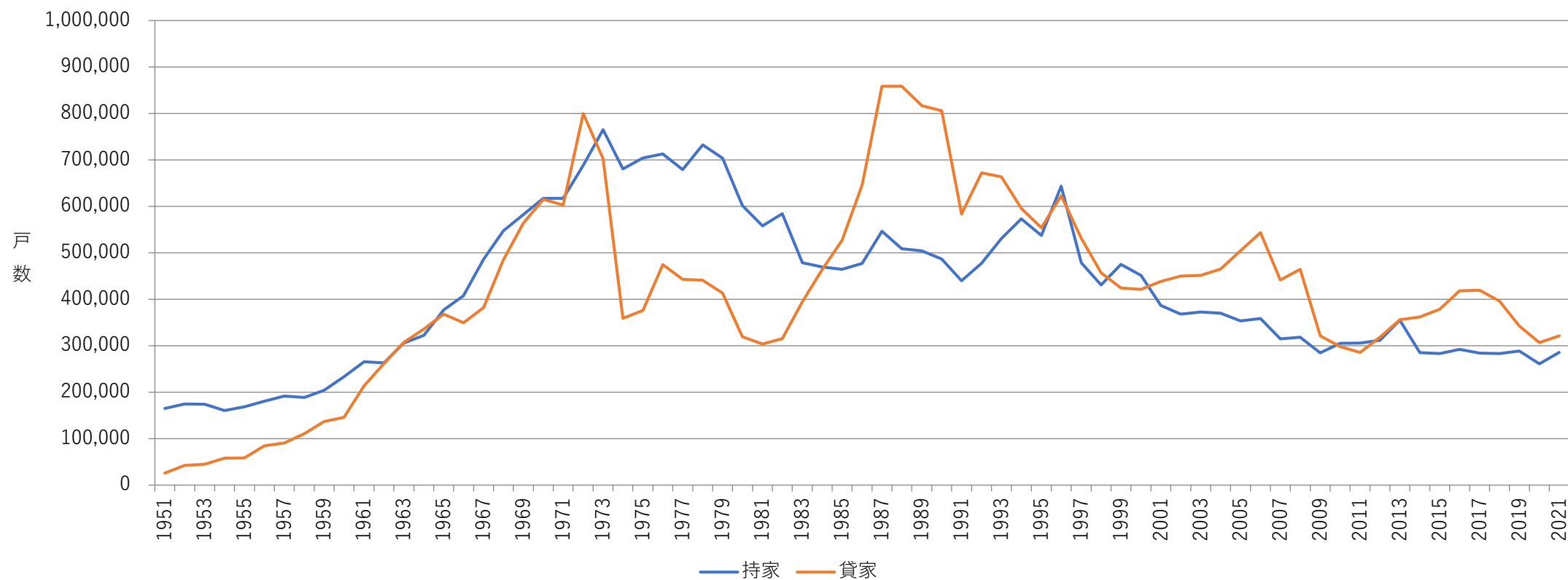
（出所）日本銀行



新設住宅着工戸数（持家・貸家）の推移

赤が青を上回っている期間がバブルと符合。アベノミクス・バブルもうすぐ終焉

（出所）国土交通省



正直ポイント（その4）



©DESIGNALIKIE

リセッションは必ずやってくる。山高ければ谷深し。しかし、その谷は絶好の仕込み時となる。

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