

H22基準地価の解説と 不動産経済学

ー 限定価格のケーススタディ ー

2010.10.1

有限会社 山口不動産鑑定所
代表取締役・不動産鑑定士
山口 和範

第1部

H22基準地価の解説

H22基準地価の概要

【地価上昇・横ばい・下落の地点数】

地価調査年 価格時点	平成21年（前回） H21.7.1	平成22年（今回） H22.7.1
継続地点合計	22,143	21,786
上昇地点	3 (0.01%)	27 (0.1%)
横ばい地点	257 (1.1%)	302 (1.4%)
下落地点	21,883 (98.8%)	21,457 (98.5%)

【対前年平均変動率】

	地価調査年 変動率期間	平成21年（前回） H20.7.1～H21.7.1	平成22年（今回） H21.7.1～H22.7.1
住宅地	全国	△4.0%	△3.4%
	東京都	△8.7%	△3.3%
	埼玉県	△5.4%	△3.4%
商業地	全国	△5.9%	△4.6%
	東京都	△10.8%	△5.0%
	埼玉県	△6.7%	△4.1%

(出所)国土交通省

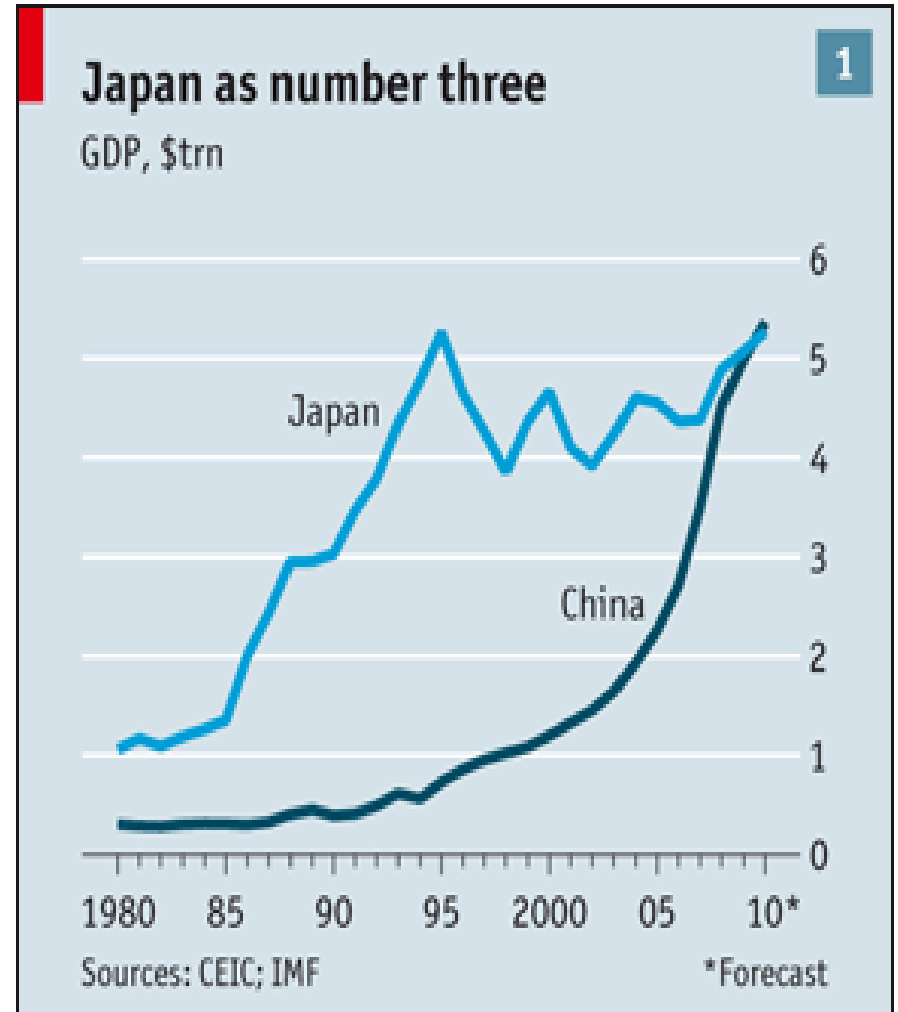
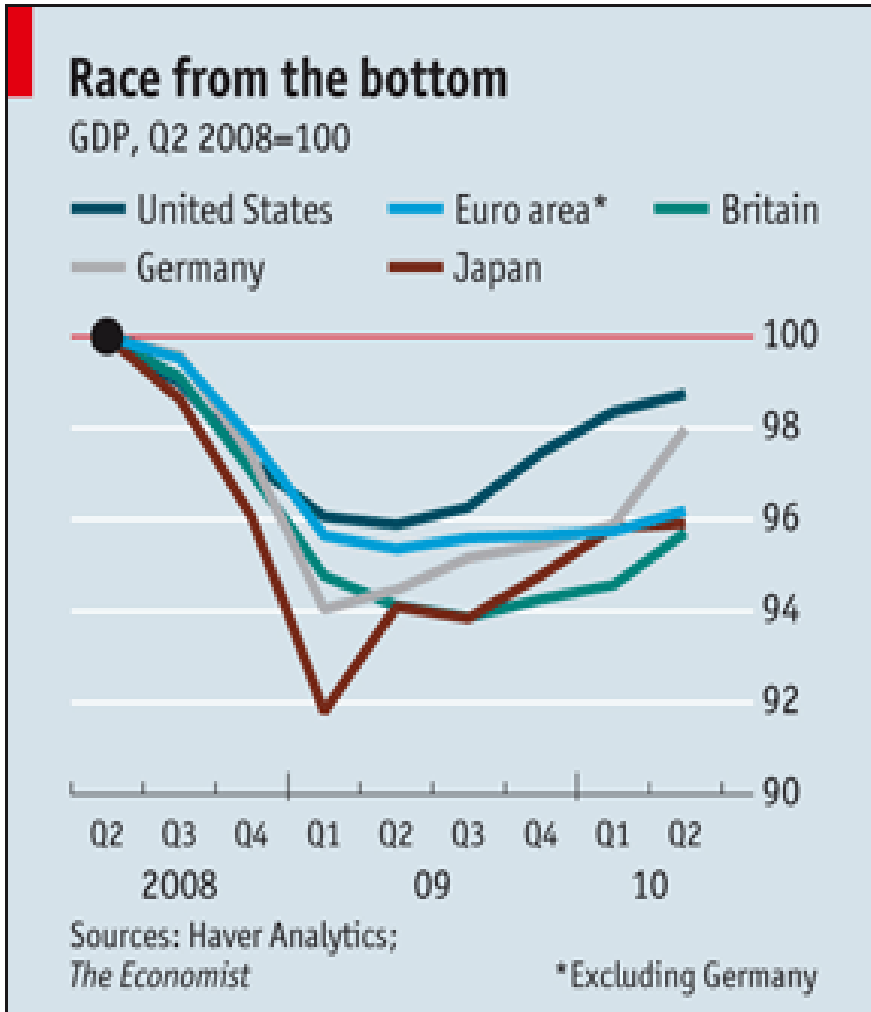
三大都市圏 下落率半減の理由

- ①前回の調査は世界的金融危機後で土地需要が大幅に減少した時点の調査であったが、今回の調査は景気が厳しい状況ながら持ち直しを見せている時点における調査であること
- ②住宅地においては、都市部で利便性、選好性(人気)が高く潜在的に需要の大きい地域で、マンションや戸建住宅地の値頃感の高まりや税制等の住宅関連施策の効果等から住宅地需要が回復した地域が現れたこと
- ③商業地においては、数年前に活発な不動産投資が行われた中心部において世界的金融危機以後オフィス空室率の上昇、賃料下落が続く厳しい市況に大きな変化は見られないものの、大都市の一部地域において金融環境の改善もあって収益用不動産の取得の動きが見られること

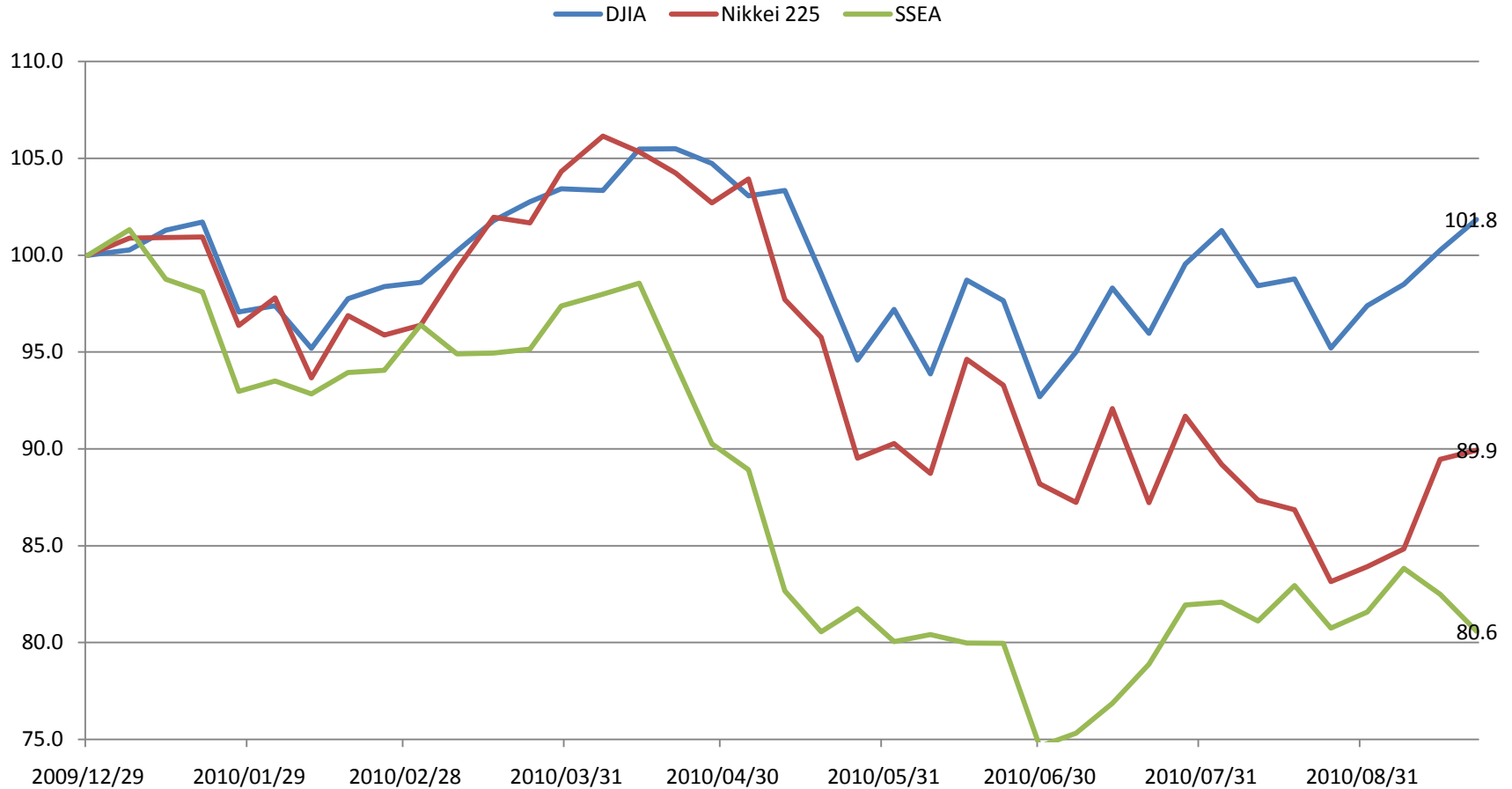
(出所)国土交通省

GDPの推移

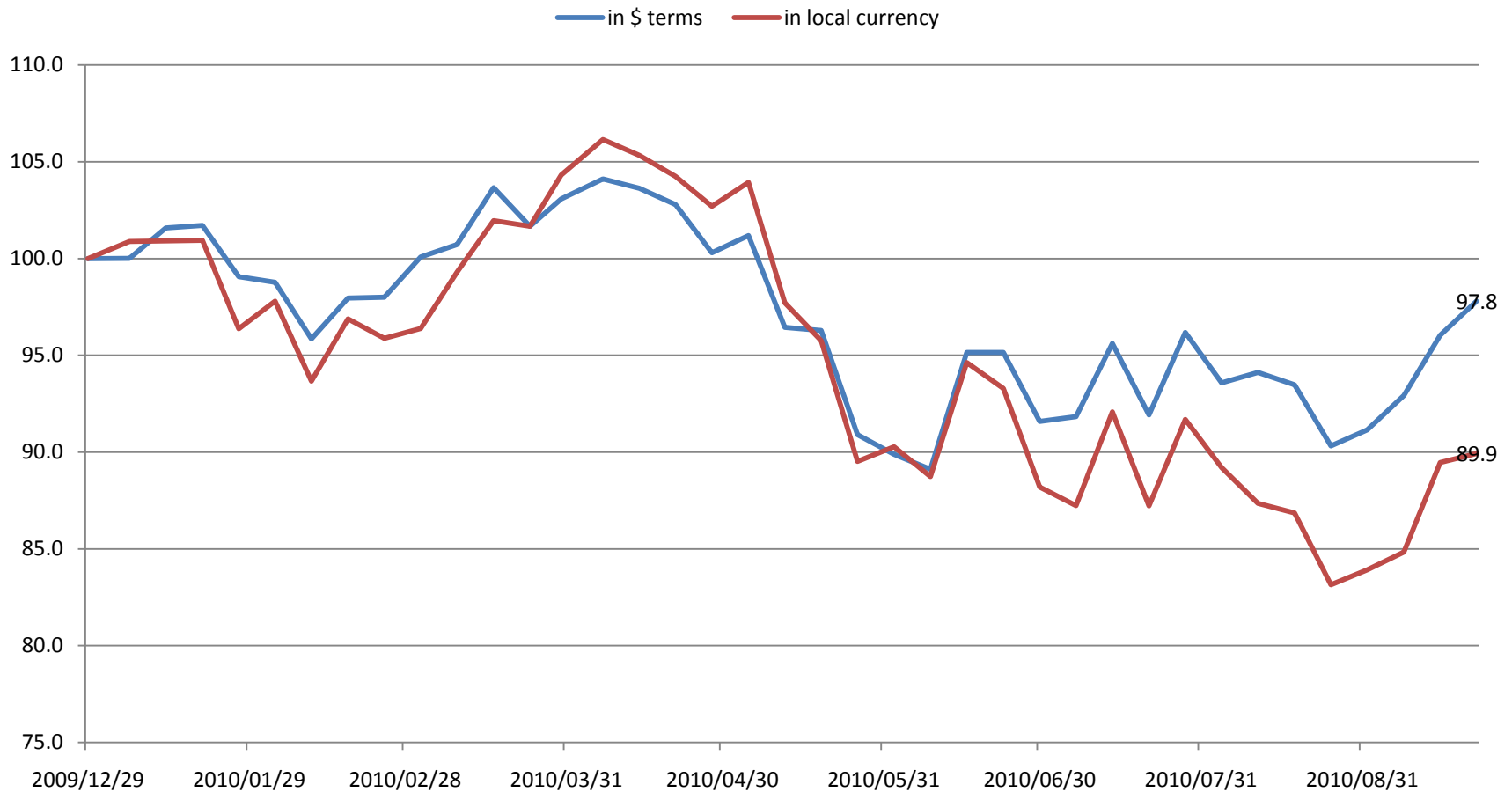
(The Economist / Sep 4th, Aug 21st 2010)



世界の株価の推移 (2009年末株価 = 100)



ドルベース日経平均の推移 (2009年末株価 = 100)



各種経済指標の相関(1981~2009)

	GDP	株価	為替	物価	給与	地価
GDP	1					
株価	0.483844	1				
為替	0.037652	-0.01407	1			
物価	0.726961	0.115024	0.088253	1		
給与	0.958223	0.383415	0.058356	0.794872	1	
地価	0.738398	0.200802	-0.12184	0.531274	0.73617	1

$$\rho = \frac{Cov(X, Y)}{\sqrt{V(X)}\sqrt{V(Y)}}$$

GDP: 名目GDP成長率(内閣府)

株価: TOPIX年初値変化率(東京証券取引所)

為替: 円/ドル1月平均レートの変化率(日本銀行)

物価: 消費者物価指数前年同月比の年平均(総務省)

給与: 民間平均給与伸び率(国税庁)

地価: 地価公示変動率(国土交通省)

基準地価 上昇率順位表

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成21年基準地価格 円/㎡	平成22年基準地価格 円/㎡	変動率 %
1	緑5-2	愛知県	名古屋市緑区鶴が沢1丁目2201番外	166,000	178,000	7.2
2	緑-2	愛知県	名古屋市緑区鶴が沢1丁目1710番	125,000	132,000	5.6
3	緑3-1	愛知県	名古屋市緑区鳴海町字神ノ倉3番264	41,000	43,000	4.9
4	緑-5	愛知県	名古屋市緑区ほら貝2丁目313番	148,000	155,000	4.7
5	緑-3	愛知県	名古屋市緑区鳴丘1丁目2325番	130,000	136,000	4.6
6	緑-19	愛知県	名古屋市緑区桃山2丁目129番	141,000	147,000	4.3
7	中原5-2	神奈川県	川崎市中原区小杉町3丁目441番18	585,000	602,000	2.9
8	刈谷5-4	愛知県	刈谷市若松町1丁目4番	178,000	183,000	2.8
9	中原-7	神奈川県	川崎市中原区小杉御殿町2丁目144番1	398,000	409,000	2.8
10	熊本-6	熊本県	熊本市春日5丁目144番1 『春日5-5-14』	81,000	83,000	2.5

基準地価 下落率順位表

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	平成21年基準地価格 円/m ²	平成22年基準地価格 円/m ²	変動率 %
1	中央5-12	大阪府	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外 『南久宝寺町3-6-6』	5,100,000	3,850,000	△ 24.5
2	中央5-13	東京都	中央区銀座二丁目2番19外1筆 『銀座2-6-7』	25,000,000	20,200,000	△ 19.2
3	中央5-9	大阪府	大阪市中央区高麗橋1丁目1番 『高麗橋1-8-13』	1,880,000	1,520,000	△ 19.1
4	中央5-17	大阪府	大阪市中央区南船場3丁目12番9外 『南船場3-5-11』	4,040,000	3,300,000	△ 18.3
5	中央5-15	東京都	中央区銀座三丁目101番14外1筆 『銀座3-2-9』	9,200,000	7,550,000	△ 17.9
6	中央5-14	東京都	中央区銀座八丁目109番1 『銀座8-6-25』	14,000,000	11,500,000	△ 17.9
7	中央5-5	東京都	中央区銀座七丁目5番2外1筆 『銀座7-11-14』	5,440,000	4,480,000	△ 17.6
8	中央5-2	大阪府	大阪市中央区南本町4丁目5番1 『南本町4-5-7』	1,390,000	1,150,000	△ 17.3
9	栗山5-1	北海道	夕張郡栗山町中央2丁目189番	22,500	18,800	△ 16.4
10	中央5-3	大阪府	大阪市中央区東心斎橋2丁目50番1 『東心斎橋2-5-3』	687,000	575,000	△ 16.3

埼玉県 個別地点価格順位表 (住宅地)

順位	基準地番号	価格(円/㎡) 変動率(%)	所在地 「住居表示」	交通接近状況
1	さいたま浦和 - 10	323,000 ▲ 2.7	岸町1丁目16番10 「岸町1-15-18」	南浦和 900m
2	※さいたま浦和 - 4	315,000 ▲ 2.8	北浦和1丁目39番2 「北浦和1-5-12」	北浦和 400m
3	川口 - 25	300,000 ▲ 4.2	西青木1丁目389番4 「西青木1-19-6」	西川口 720m
4	さいたま浦和 - 3	294,000 ▲ 3.0	岸町2丁目86番 「岸町2-13-13」	浦和 850m
5	さいたま大宮 - 7	286,000 ▲ 2.1	高鼻町1丁目380番1	北大宮 600m
6	さいたま中央 - 5	284,000 ▲ 2.7	上落合4丁目1140番7 「上落合4-7-7」	北与野 550m
6	さいたま浦和 - 5	284,000 ▲ 2.7	常盤5丁目41番1 「常盤5-4-15」	北浦和 900m
6	川口 - 5	284,000 ▲ 4.1	西青木2丁目8番19 「西青木2-8-32」	西川口 800m
9	さいたま浦和 - 7	282,000 ▲ 2.8	東岸町7番1外 「東岸町13-6」	南浦和 900m
10	朝霞 - 2	272,000 ▲ 1.8	北原2丁目2番16 「北原2-5-12」	朝霞台 600m

埼玉県 個別地点価格順位表 (商業地)

順位	基準地番号	価格(円/㎡) 変動率(%)	所在地「住居表示」 (ビル名又は店舗名)	交通接近状況 (容積率(%))
1	さいたま大宮 5-3	1,620,000 ▲ 3.0	桜木町2丁目4番9 (榎本ビル)	大宮・250m (400)
2	さいたま大宮 5-1	1,400,000 ▲ 3.4	宮町1丁目86番1 (大宮イーストビル)	大宮・300m (600)
3	川口 5-6	1,010,000 ▲ 4.7	栄町3丁目53番6「栄町3-13-2」 (サンドラッグ)	川口・350m (400)
4	さいたま大宮 5-5	869,000 ▲ 5.1	大門町3丁目59番1 (小沢ビル)	大宮・500m (400)
5	所沢 5-1	790,000 ▲ 4.8	日吉町188番16外「日吉町9-17」 (海老屋みかみ)	所沢・270m (400)
6	川越 5-2	780,000 ▲ 2.5	脇田本町6番9 (プラザビル)	川越・100m (600)
7	さいたま浦和 5-4	774,000 ▲ 5.6	高砂2丁目150番5外「高砂2-4-3」 (内田ビル)	浦和・450m (400)
8	川口 5-4	643,000 ▲ 4.2	並木3丁目1番1「並木3-1-20」 (第2福原ビル)	西川口・90m (400)
9	新座 5-1	611,000 ▲ 1.3	東北2丁目36番109外「東北2-36-24」 (三菱東京UFJ銀行志木駅前支店)	志木・130m (400)
10	蕨 5-1	570,000 ▲ 4.7	塚越1丁目3番23「塚越1-3-2」 (成田屋ビル)	蕨・60m (400)

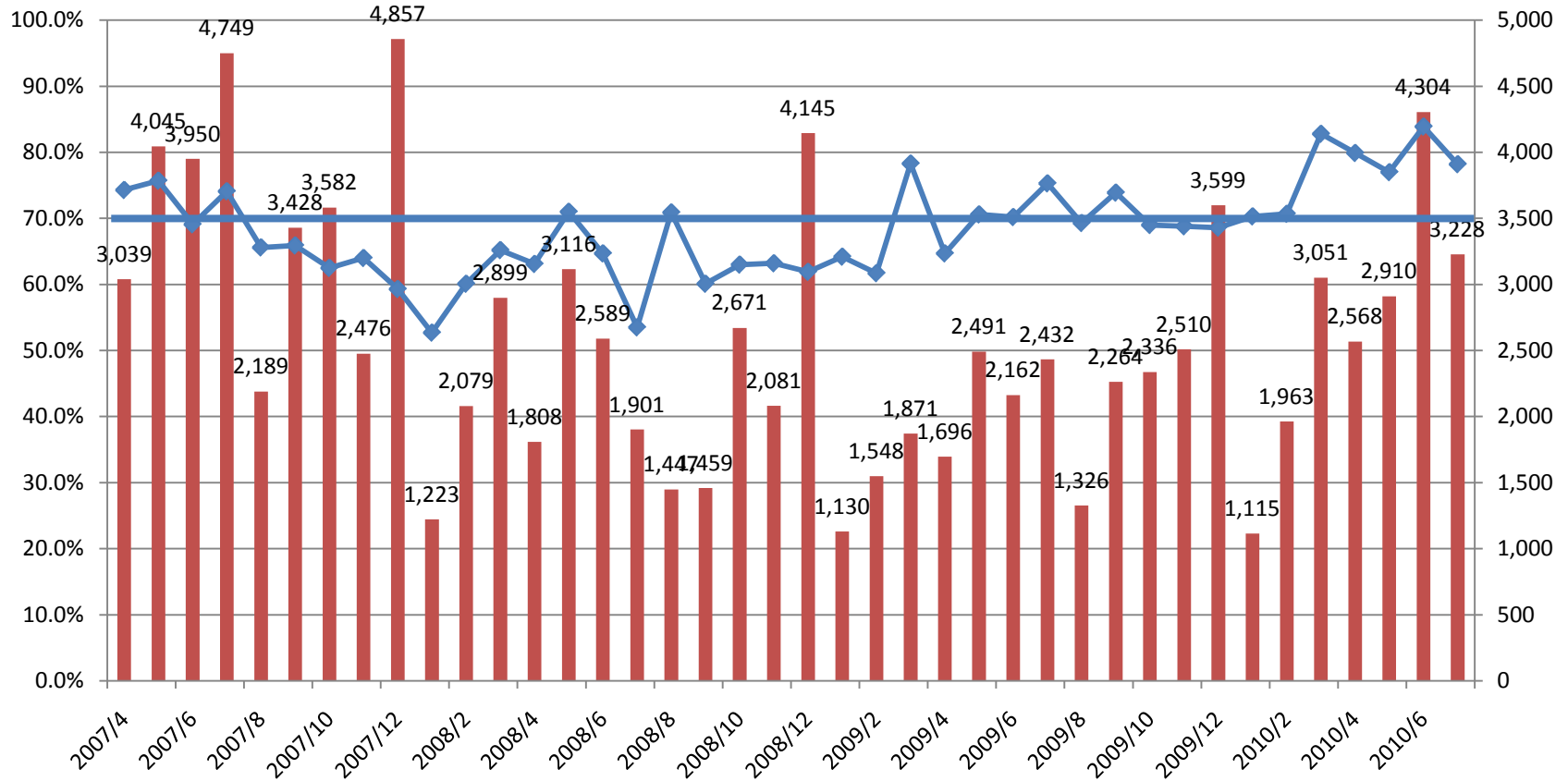
住宅地の推移・動向

- 過去最大規模の住宅ローン減税、贈与税非課税枠拡大及び住宅版エコポイント制度といった政策効果、またフラット35Sによる低金利、さらに菅首相の消費税率10%発言により、住宅需要刺激。
- マンションは大手が好調、中堅以下はリーマン・ショックで倒産したものが多く、手掛ける体力なし。
⇒ 都心が好調
- ハイムグランデ東松山 全90戸完売
うらら花高坂 第1期全16区画完売
リファージュ高坂 全60区画中、残り土地1、建売4
⇒ 域外から人を呼び込んでいる。
⇒ 住宅も商業も、大手が手掛けるものは人気。
- パワービルダーが今年初めから動き出す。

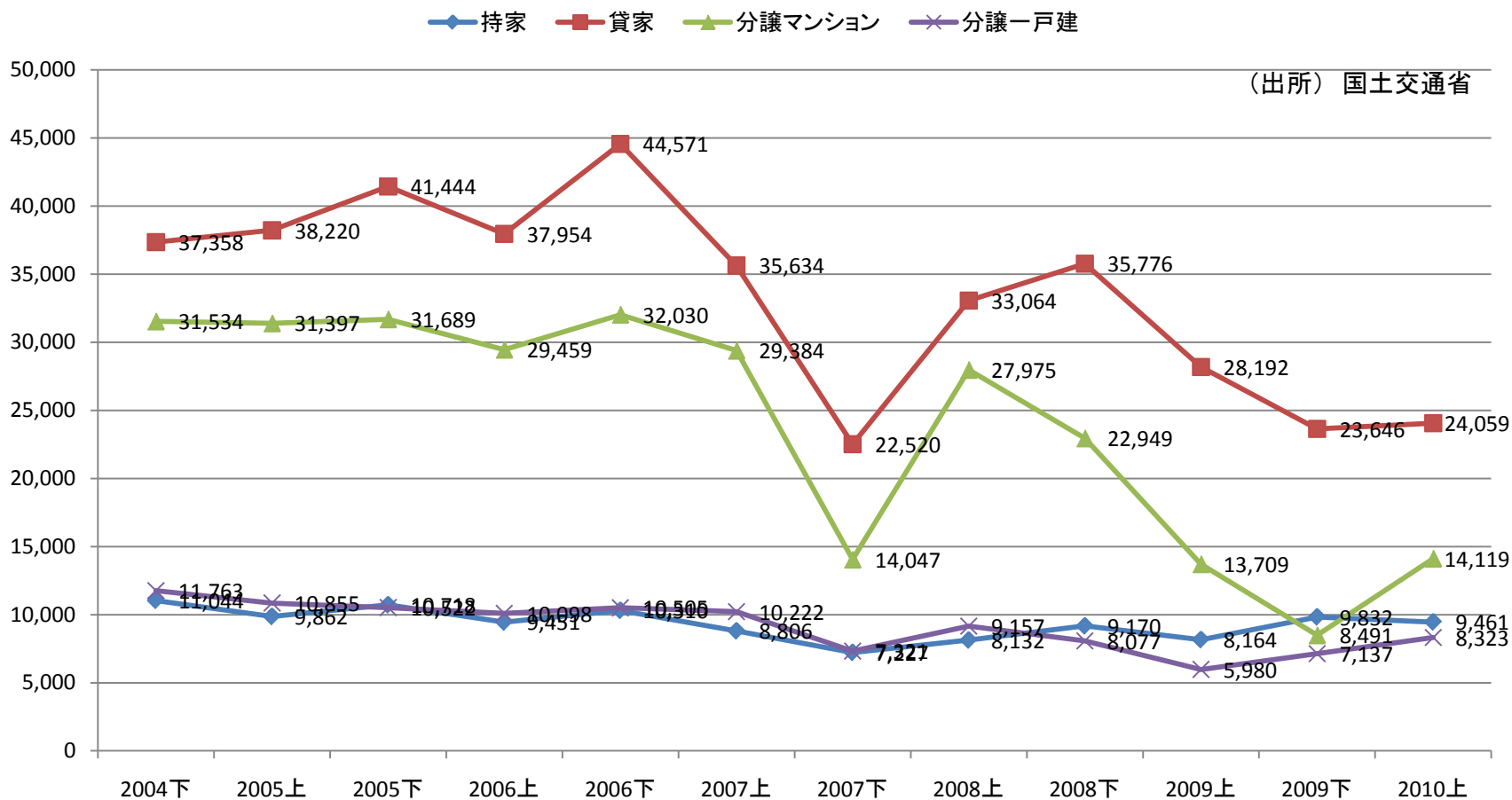
首都圏マンション 契約率と“売却”戸数の推移

■ 売却戸数 ◆ 契約率

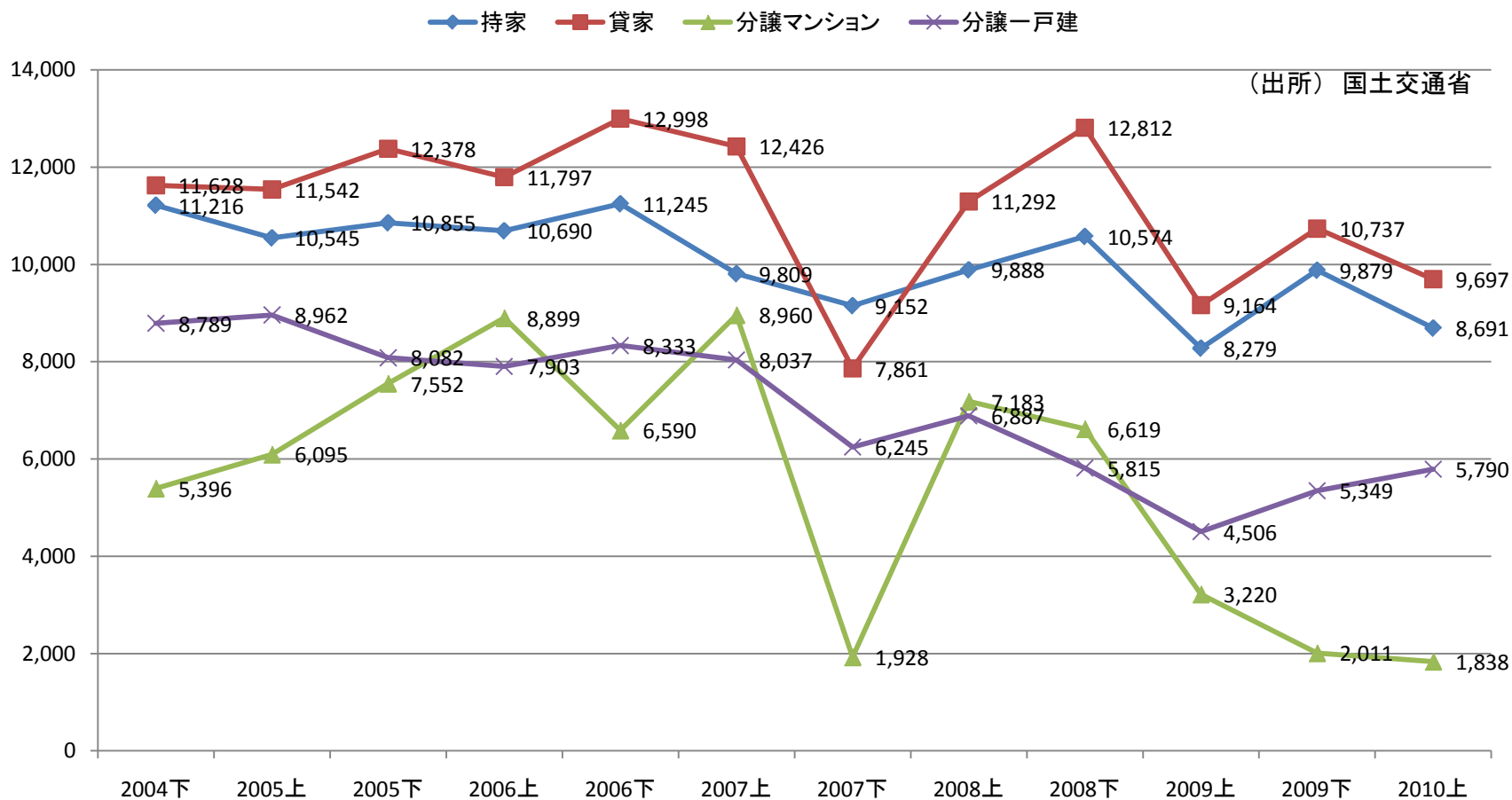
(出所) ㈱不動産経済研究所



東京都 新設住宅着工戸数の推移 (利用関係別戸数)



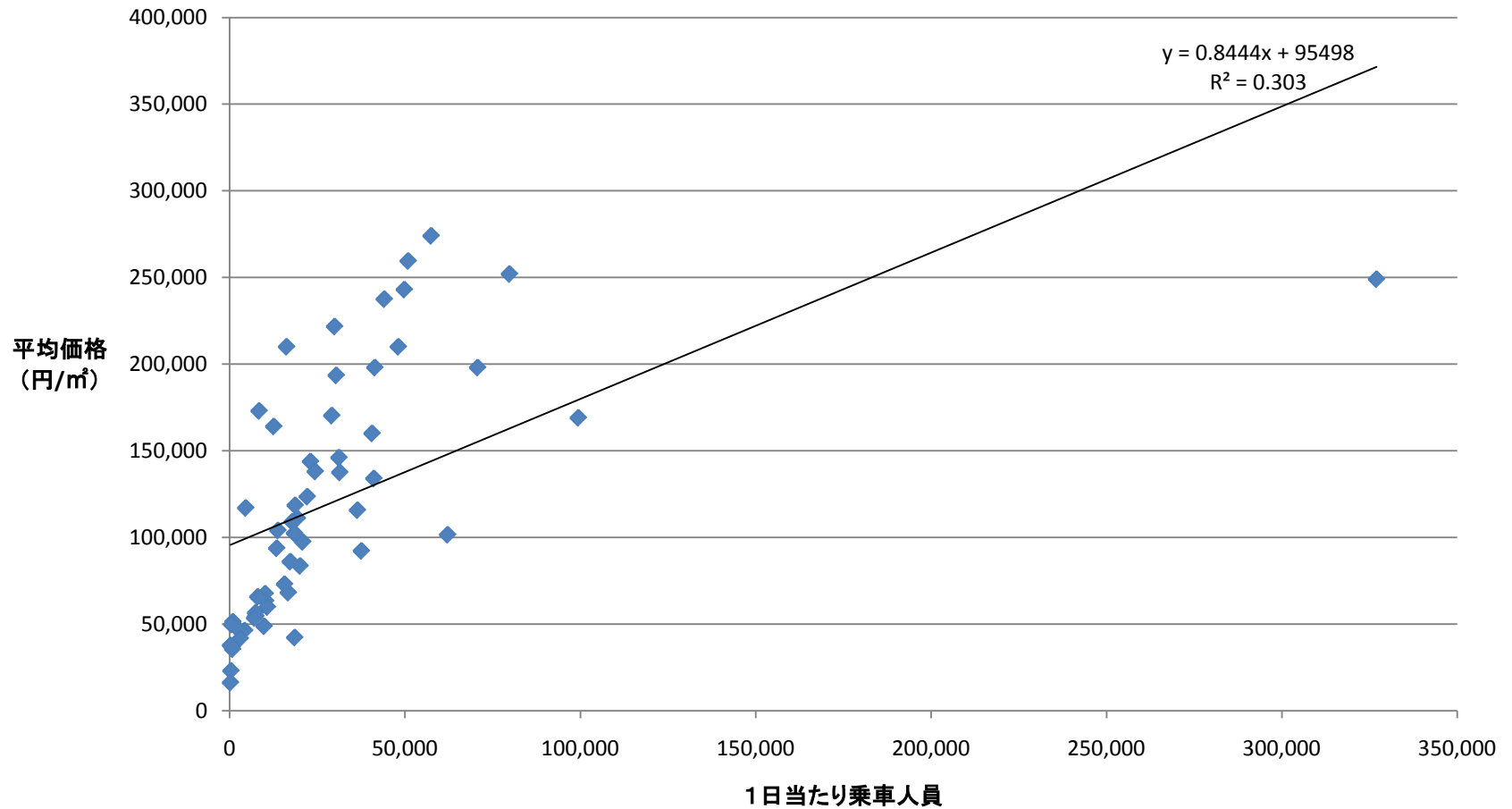
埼玉県 新設住宅着工戸数の推移 (利用関係別戸数)



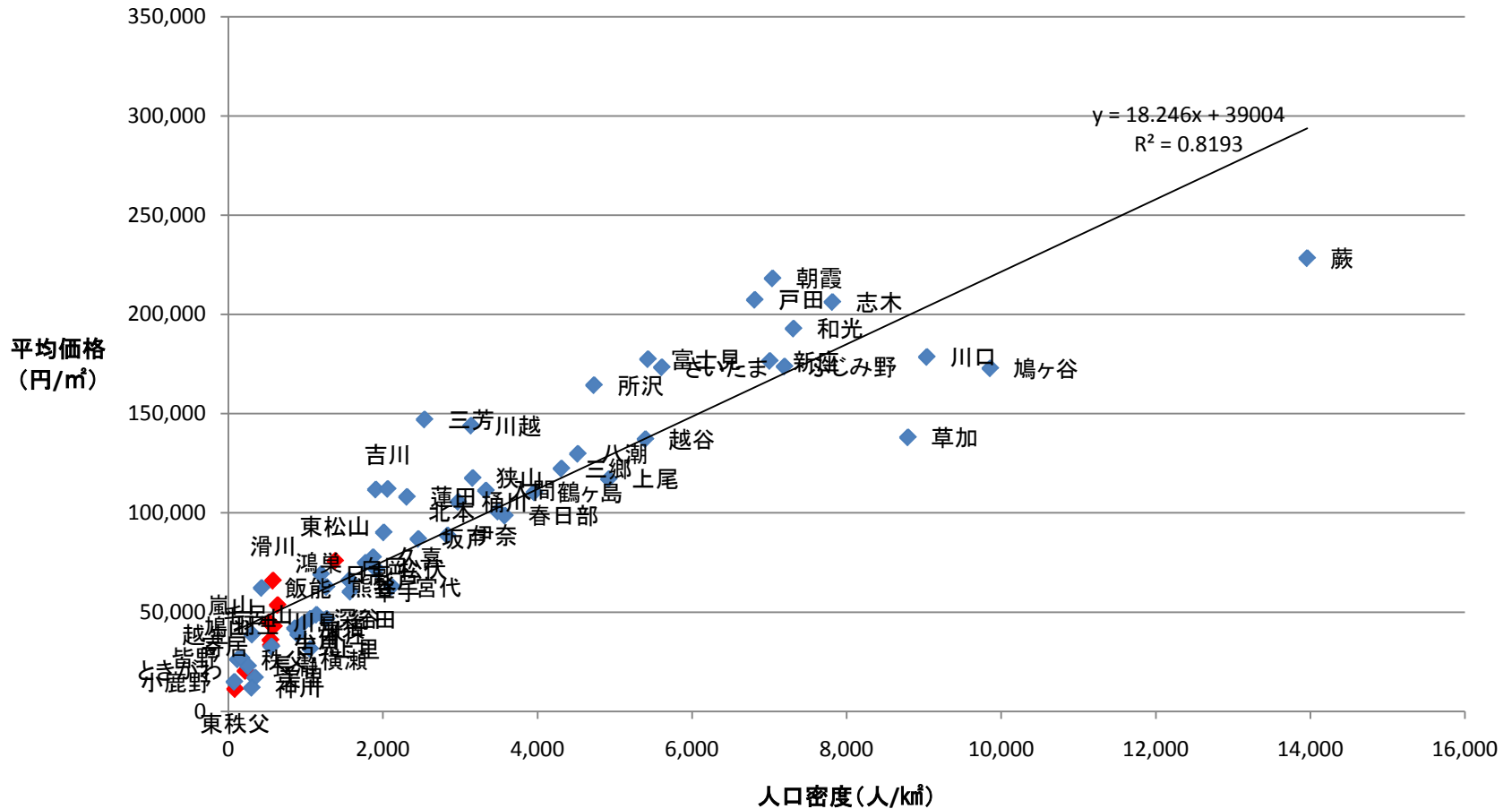
駅乗車人員ランキング

RANK	路線名	駅名	1日当たり	RANK	路線名	駅名	1日当たり
1	JR京浜東北線/東武野田線/ニューシャトル	大宮	326,957	31	東武伊勢崎線	松原団地	27,513
2	東武東上線/JR川越線	川越	99,426	32	東武東上線	上福岡	27,234
3	JR京浜東北線	川口	80,152	33	東武伊勢崎線	北越谷	26,592
4	JR京浜東北線	浦和	79,791	34	JR武蔵野線	東浦和	26,218
5	東武東上線	和光市	70,715	35	JR京浜東北線	与野	25,113
6	東武東上線	朝霞台	70,226	36	西武池袋線	小手指	24,450
7	東武伊勢崎線	新越谷	66,236	37	西武新宿線	本川越	24,404
8	JR武蔵野線	南越谷	64,636	38	JR高崎線	宮原	23,176
9	JR宇都宮線/東武伊勢崎線	久喜	62,169	39	東武伊勢崎線	越谷	23,077
10	JR武蔵野線	北朝霞	60,856	40	西武新宿線	狭山市	22,160
11	JR京浜東北線	蕨	59,662	41	JR宇都宮線	蓮田	21,965
12	JR京浜東北線	南浦和	57,468	42	JR高崎線	北本	20,867
13	JR京浜東北線	西川口	50,917	43	東武東上線	みずほ台	20,798
14	JR京浜東北線	北浦和	50,617	44	東武東上線	鶴瀬	20,176
15	東武東上線	志木	49,827	45	JR高崎線	鴻巣	20,114
16	西武池袋線	所沢	48,120	46	JR武蔵野線	吉川	19,341
17	JR埼京線	武蔵浦和	44,116	47	東武東上線	若葉	18,930
18	JR武蔵野線/埼玉高速鉄道	東川口	41,418	48	西武池袋線	入間市	18,707
19	JR高崎線	上尾	41,140	49	JR宇都宮線/東武日光線	栗橋	18,587
20	東武伊勢崎線	草加	40,631	50	東武野田線	岩槻	18,513
21	JR京浜東北線	さいたま新都心	39,362	51	東武伊勢崎線	谷塚	18,301
22	JR高崎線/秩父鉄道	熊谷	37,584	52	東武東上線	鶴ヶ島	17,868
23	東武伊勢崎線	春日部	36,465	53	西武池袋線	飯能	17,321
24	東武伊勢崎線	せんげん台	31,425	54	JR武蔵野線	新座	16,887
25	JR宇都宮線	東大宮	31,201	55	東武伊勢崎線	東武動物公園	16,765
26	東武東上線	ふじみ野	30,421	56	東武東上線	川越市	16,752
27	東武東上線	朝霞	29,945	57	JR埼京線	戸田	16,258
28	西武新宿線	新所沢	29,148	58	JR埼京線	北戸田	16,163
29	JR埼京線	戸田公園	28,915	59	東武伊勢崎線	新田	15,930
30	JR高崎線	桶川	27,953	60	東武東上線	東松山	15,673

駅乗車人員と住宅地価の関係



人口密度と住宅地価の関係



地価調査 東松山ブロック 住宅地価格

番号	所在	H18	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率
東松山ー7	箭弓町	112,000	113,000	+0.9	114,000	+0.9	109,000	-4.4	106,000	-2.8
滑川ー1	みなみ野	82,300	82,300	±0	83,000	+0.9	80,200	-3.4	78,000	-2.7
嵐山ー1	むさし台	62,800	62,500	-0.5	62,500	±0	60,000	-4.0	58,200	-3.0
小川ー3	大塚	48,500	48,200	-0.6	47,900	-0.6	45,600	-4.8	43,800	-3.9
川島ー1	上伊草	52,500	51,100	-2.7	50,300	-1.6	47,300	-6.0	44,900	-5.1
吉見ー2	東野	39,700	39,000	-1.8	38,700	-0.8	36,600	-5.4	35,100	-4.1
鳩山ー1	楓ヶ丘	51,000	50,000	-2.0	49,500	-1.0	46,800	-5.5	44,900	-4.1
ときがわー3	番匠	27,500	26,900	-2.2	26,400	-1.9	25,000	-5.3	24,000	-4.0

(出所) 埼玉県

世界の住宅価格変動率

(The Economist / Jul 10th 2010)

The Economist house-price indicators
% change

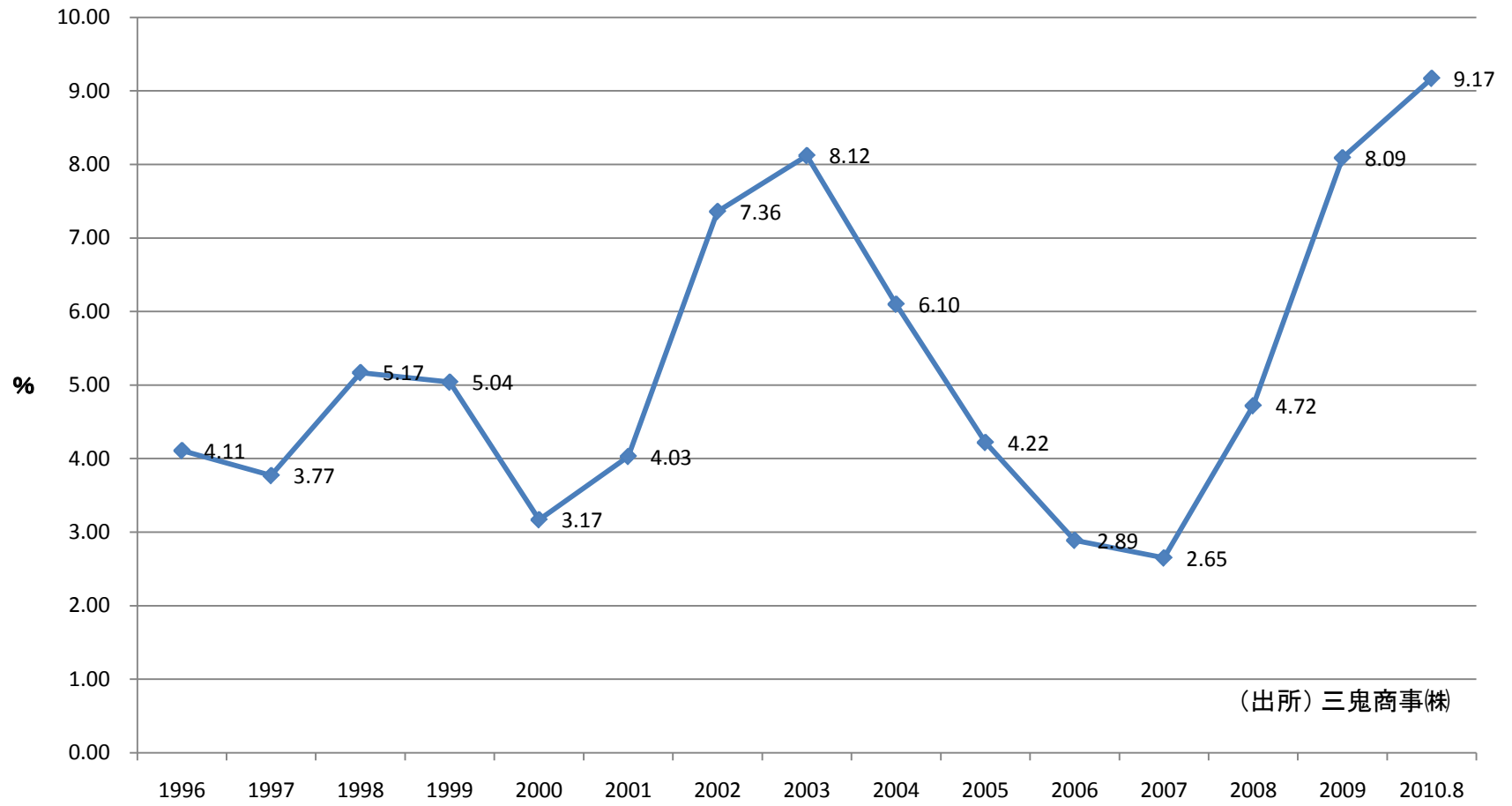
	Latest on a year earlier	Q1 2009	1997- 2010*	Under(-)/ over(+) valued†
Singapore	38.1	-21.0	15	20.3
Hong Kong	28.5	-13.6	-11	53.6
Australia	20.0	-5.5	211	61.1
South Africa	15.2	-2.2	456	na
China	12.4	-1.1	na	17.1
Sweden	10.7	-2.3	167	39.4
Britain	8.7	-16.6	185	33.8
Netherlands	6.0	-9.9	89	22.2
New Zealand	5.2	-9.3	109	23.7
Switzerland	4.9	5.3	32	-7.0
United States (Case-Shiller ten-city index)	4.6	-19.0	96	3.1
Canada	4.0	-2.8	69	23.0
United States (Case-Shiller national index)	2.0	-18.9	58	-6.5
Germany	1.8	-2.8	na	-14.5
Belgium	0.9	-1.1	152	30.7
Japan	-4.0	-3.4	-37	-34.6
Italy	-4.1	-1.2	96	13.1
France	-4.5	-6.9	133	39.4
Spain	-4.7	-6.8	162	50.4
Denmark	-6.7	-15.1	89	18.5
United States (FHFA)	-6.8	-3.5	71	11.3
Ireland	-11.0	-11.0	187	15.7

*Or most recent available figure †Against long-run average of price-to-rents ratio
Sources: ABSA; ESRI; Hypoport; Japan Real Estate Institute; Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; Quotable Value; Stadim; Swiss National Bank; Standard & Poor's; Thomson Reuters; government offices; The Economist

商業地の推移・動向

- オフィスの空室率上昇と賃料下落
⇒ オフィス市況の悪化でマンションに変更されるケースも。
- シンガポール、香港といったアジアの投資家が日本の不動産を買っている。5億前後の収益物件は国内の個人投資家も買っている。
- 「ピオニウォーク東松山」(東松山市高坂駅東口第二地区／H22.3.19開業)が人も店も吸い寄せ
る。
- 東松山駅周辺は割高家賃でテナント埋まらず(ぼたん通り商店街空き店舗率は24.5%(10/1時
点))。
- 新設大規模小売店舗
「ベルク東松山店」(東松山市新郷／H22.10.10／2,156㎡)
「高坂ファッションモール」(東松山市高坂駅東口第二／H23.4.4／2,151㎡)
「ホームセンターセキチュー」(東松山市高坂駅東口第二／H23夏／8,683㎡)
- 廃止大規模小売店舗
「ニューライフカタクラ小川店」(小川町小川／H21.10)
「アブラヤ」(鳩山町今宿／H22.8)

オフィス空室率の推移



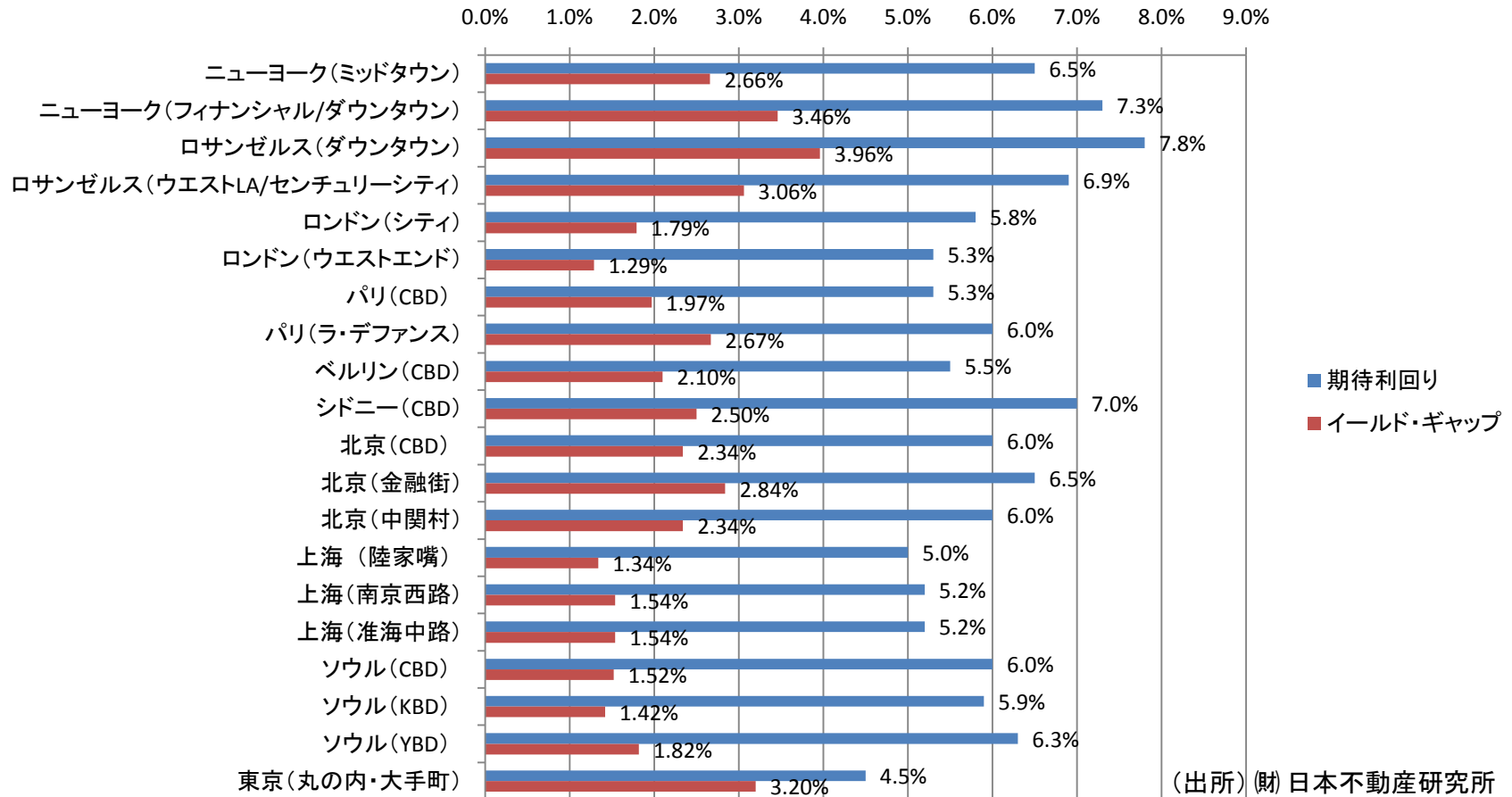
(出所) 三鬼商事(株)

世界のオフィス空室率

(The Economist / Aug 21st 2010)



世界の期待利回りとイールドギャップ (調査時点: 2010.4.1)



地価調査 東松山ブロック

商業地価格

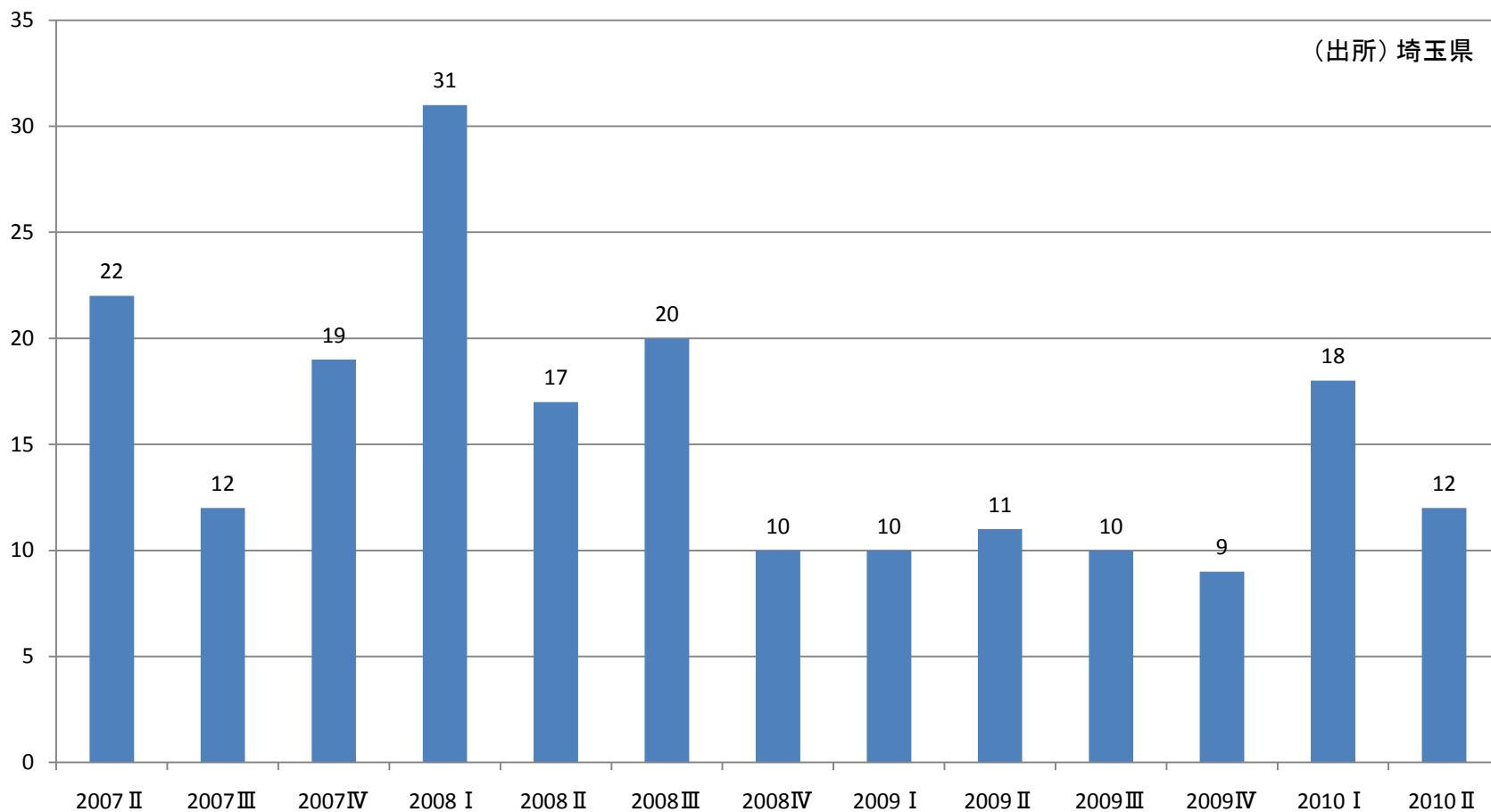
番号	所在	H18	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率
東松山 5-1	箭弓町	196,000	198,000	+1.0	199,000	+0.5	188,000	-5.5	180,000	-4.3
嵐山5-1	菅谷	66,800	65,000	-2.7	64,000	-1.5	60,500	-5.5	57,800	-4.5
小川5-1	大塚	64,500	63,700	-1.2	63,000	-1.1	59,500	-5.6	56,200	-5.5

(出所) 埼玉県

工業地の推移・動向

- 新興国需要で企業業績回復するも、内外景気の不透明感で設備投資を手控え、手持ちのキャッシュが膨らむ。
- 経済のグローバル化、円高で工場の海外移転が進み、国内産業空洞化の懸念。
⇒ 「本当に日本でいいのか？」
- 圏央道沿いに根強い需要。一方で、低価格志向で調区立地を求める企業も。賃貸も増えてきている。
- ホンダ小川工場、稼働開始(2009.9)。
トステム吉見工場、閉鎖(2009.12)
旭松食品吉見工場、閉鎖(2010.5)
ゼオンポリミクス川越事業所、閉鎖(川島・2010.6)
プロロジスパーク川島、着工再開(2010.6／地上5階建、延167,000m²)。2011.6に完成予定。日立物流コラボネクストに4Fワンフロア(約30,000m²)を賃貸。
ホンダ寄居工場、2013年に稼働開始。
- エコカー補助金打ち切り後の減産。中国リスク。

チャンスメーカー埼玉戦略の進捗状況



地価調査 東松山ブロック

工業地価格

番号	所在	H18	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率
東松山 9-1	新郷	38,500	38,500	±0	39,700	+3.1	37,700	-5.0	36,500	-3.2
川島9-1	八幡	37,700	38,100	+1.1	41,100	+7.9	39,000	-5.1	37,400	-4.1

(出所) 埼玉県

番号	所在	H18	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率
熊谷9-1	妻沼	20,700	20,700	±0	20,900	+1.0	20,000	-4.3	19,500	-2.5
行田9-1	藤原町	34,300	35,500	+3.5	35,900	+1.1	33,000	-8.1	32,000	-3.0
坂戸9-1	千代田	46,500	47,000	+1.1	51,000	+8.5	48,500	-4.9	46,500	-4.1

(出所) 埼玉県

市街化調整区域の推移・動向

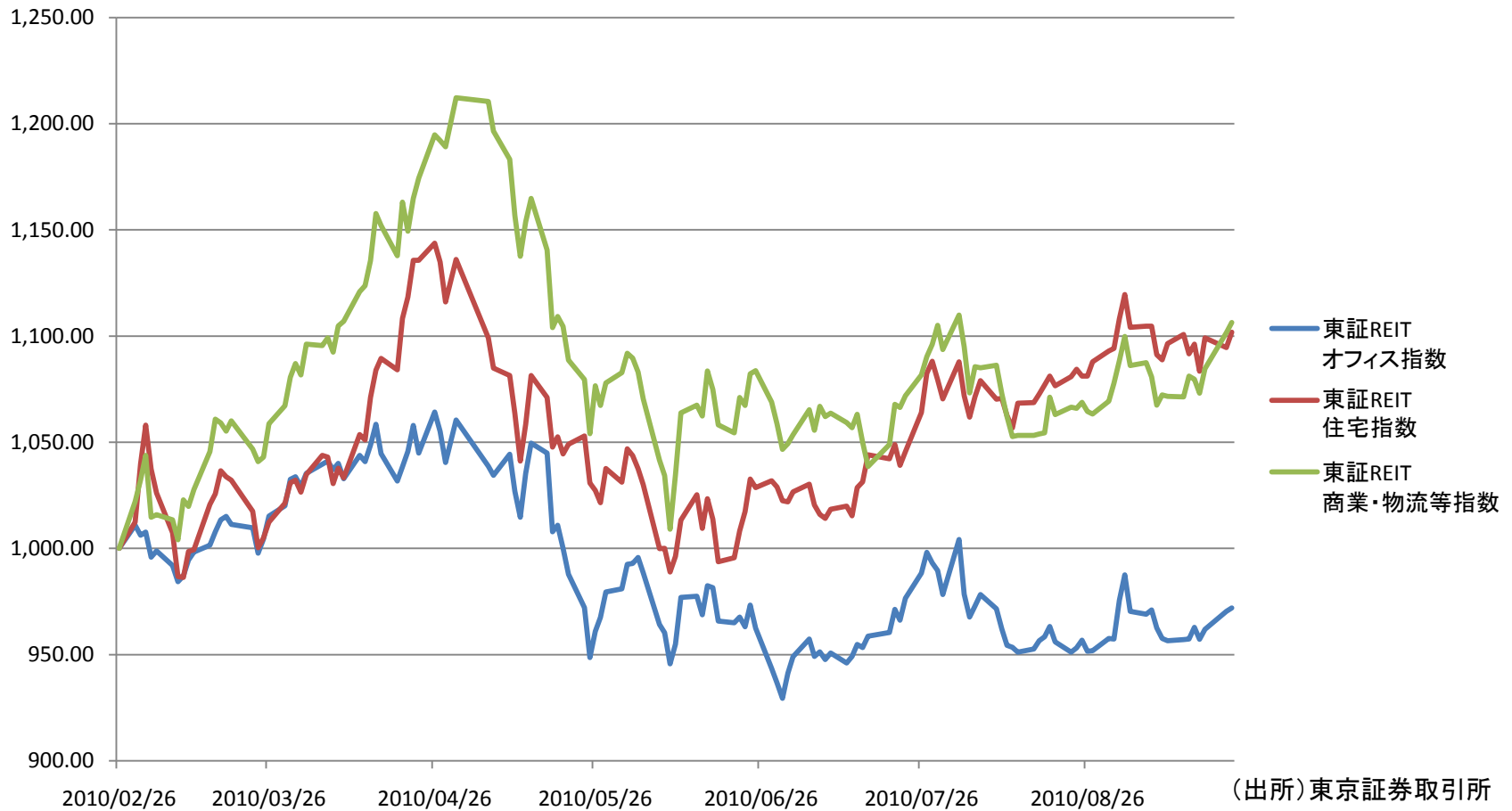
- 立地条件の良い34条11号分譲は市街化並みの価格水準。
- 一方で、34条11号を見直したエリアについては、雑種地・畑といった宅地見込地価格が大幅下落。
⇒ 分譲開発の市街化回帰
- H22田畑価格及び山林価格調査(財)日本不動産研究所)
 - 田 872,622円/10a、賃借料11,560円 → 利回り1.3%
 - 畑 508,112円/10a、賃借料 5,821円 → 利回り1.1%
 - 山林 用材林地 50,899円/10a
 - 薪炭林地 33,939円/10a
- 水資源目当ての外国資本による山林売買。

地価調査 東松山ブロック 調区内宅地価格

番号	所在	H18	H19	変動率	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率
東松山 10-2	上唐子	32,300	31,600	-2.2	31,200	-1.3	29,500	-5.4	26,800	-4.3
滑川10-1	月輪	34,300	33,500	-2.3	32,900	-1.8	31,500	-4.3	30,500	-3.2
嵐山10-1	志賀	22,700	22,400	-1.3	22,100	-1.3	21,000	-5.0	20,000	-4.8
小川10-2	靱負	25,000	24,600	-1.6	24,400	-0.8	23,000	-5.7	22,000	-4.3
川島10-1	飯島	—	—		20,400		19,400	-4.9	18,600	-4.1
吉見10-2	和名	23,300	22,700	-2.6	22,200	-2.2	21,000	-5.4	20,100	-4.3
鳩山10-1	赤沼	23,500	23,000	-2.1	22,500	-2.2	21,400	-4.9	20,700	-3.3

(出所) 埼玉県

東証REIT指数にみる用途別の市況



第2部

不動産経済学

— 限定価格のケーススタディ —

鑑定評価によって求める価格の種類 (4種類)

- ①「正常価格」・・・基本
- ②「限定価格」・・・後記
- ③「特定価格」・・・証券化の投資採算価値
民事再生法の早期売却価格
会社更生法・民事再生法の事業継続
価値
- ④「特殊価格」・・・文化財、宗教建築物、公共公益施設
等

「限定価格」の定義

「市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格」

⇒ 特定の当事者間においてのみ経済合理性が認められる価格

限定価格を求めることができる場合

- 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

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

借地権価格＋底地価格
＜更地価格

例)
更地価格 1,000万円
借地権割合 60%
月額地代 200円/坪
(年額 7.2万円)
公租公課 1万円
底地利回り 2%

建物所有者 A
借地権者 A
底地権者 B

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

更地価格
1,000万円

Aの借地権価格
 $1,000万円 \times 60\%$
= 600万円

Bの底地価格(正常価格)
 $(7.2万円 - 1万円) \div 2\%$
= 310万円

Bの上限底地価格
 $1,000万円 - 600万円$
= 400万円

建物所有者 A
借地権者 A
底地権者 B

②隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合

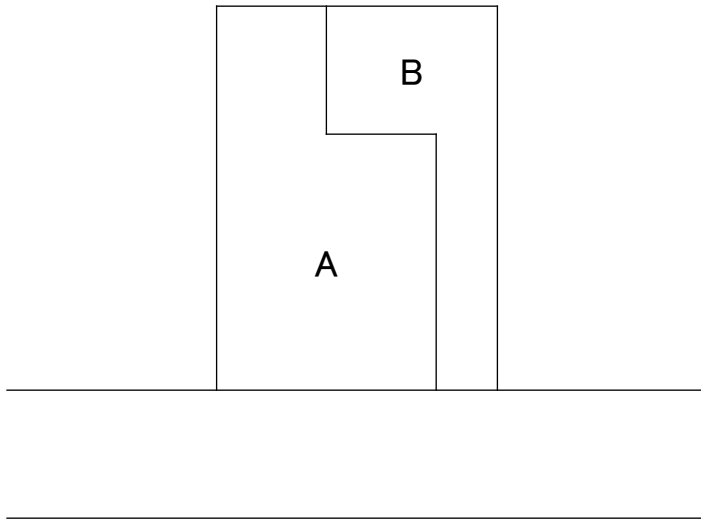
Aの土地 1,400万円

Bの土地 250万円

併合後(C) 2,000万円

増分価値〔C－(A単体＋B単体)〕
2,000万円－(1,400万円＋250万円)
＝350万円

AによるBの土地の購入限度額
250万円＋350万円
＝600万円



増分価値をもたらす要因

「個別的要因の改善 ⇒ 最有効使用の上昇」

①面積

過小面積地が併合により適正面積地となる。

②形状

不整形地が併合により整形地となる。

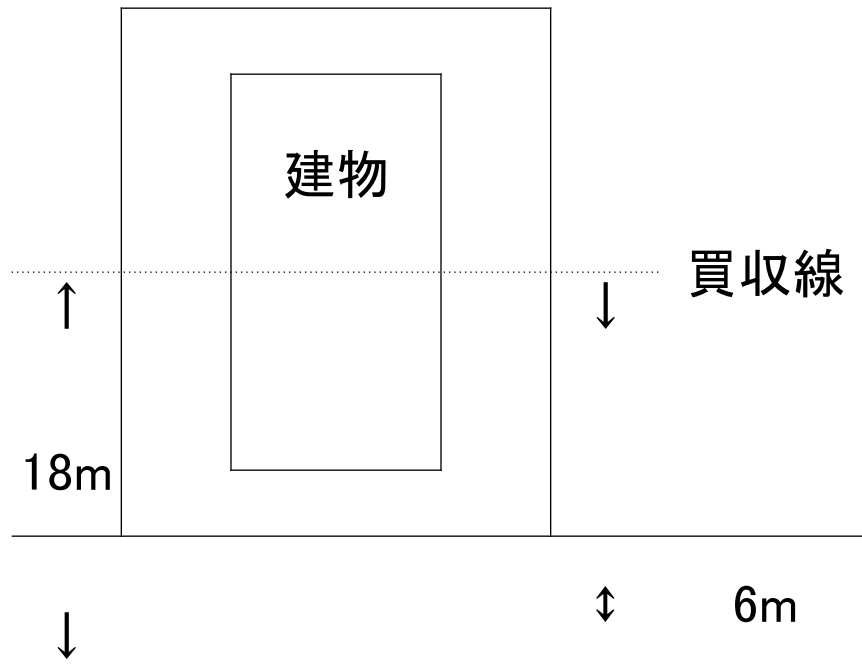
③質的变化

中間画地が角地、二方路、三方路となる。また、前面道路幅員が狭いことによる容積率の制限が解除される。

④①～③の複合

上記の各要因が複合的に現れる。

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 (残地補償)



- ある土地の一部を分割して取得しようとする場合には、残地の利用効率が低下し、減価が生ずることがある。
↓
- 当該土地の所有者は、残地の減価分の補償を受けない限りその土地の一部を分割して譲渡しようとはしない。
↓
- 当該土地を分割して取得しようとする者は、残地の減価分の補償を上乗せした価格で取得せざるを得ない。

ポイント その1

「増分価値が発生しなければ、
限定価格とはならない！」

増分価値が発生“しない”ケース

Aの土地

$$10\text{万円/m}^2 \times (100/100) \times 100\text{m}^2 \\ = 1,000\text{万円}$$

Bの土地

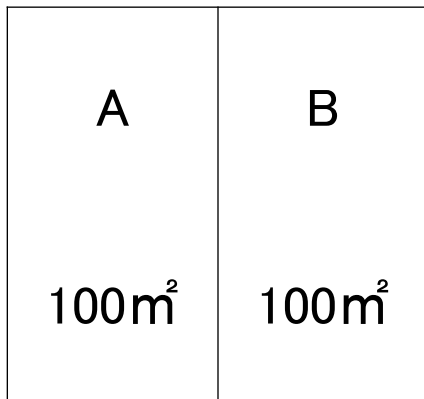
$$10\text{万円/m}^2 \times (100/100) \times 100\text{m}^2 \\ = 1,000\text{万円}$$

併合後(C)

$$10\text{万円/m}^2 \times (100/100) \times 200\text{m}^2 \\ = 2,000\text{万円}$$

増分価値[C - (A単体 + B単体)]

$$2,000\text{万円} - (1,000\text{万円} + 1,000\text{万円}) \\ = 0\text{円}$$



ケーススタディ

(無道路地所有者による通路買収)

相場 10万円/㎡

Aの土地(無道路地-50%)

$$10\text{万円}/\text{㎡} \times (50/100) \times 150\text{㎡} \\ = 750\text{万円} \text{ (①)}$$

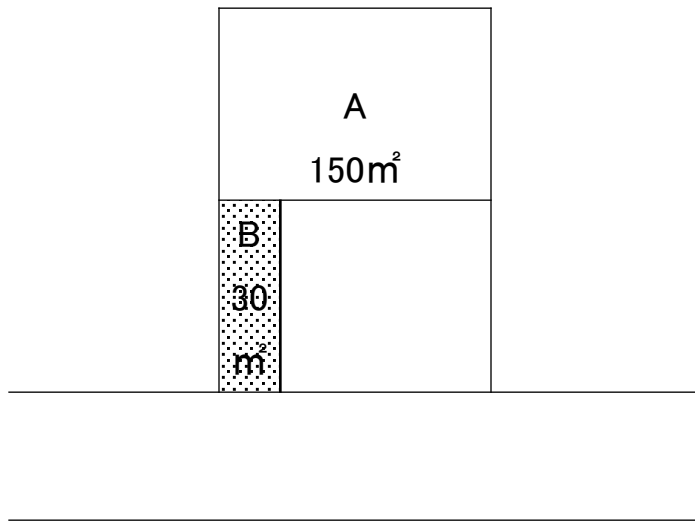
Bの土地(地積過小・間口狭小等-50%)

$$10\text{万円}/\text{㎡} \times (50/100) \times 30\text{㎡} \\ = 150\text{万円} \text{ (②)}$$

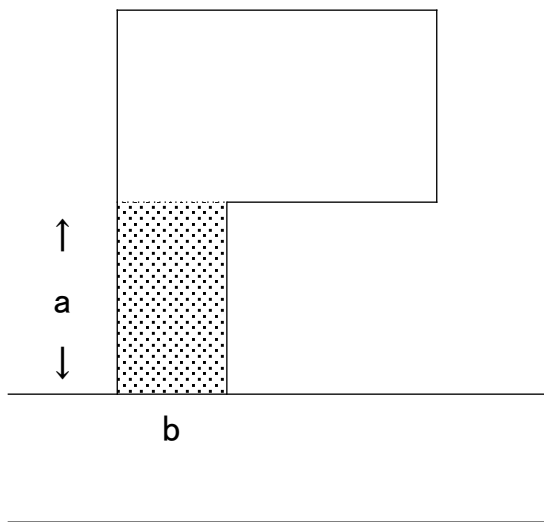
$$\text{①} + \text{②} = 900\text{万円}$$

併合後(袋地-20%)

$$10\text{万円}/\text{㎡} \times (80/100) \times 180\text{㎡} \\ = 1,440\text{万円}$$



参考：路地状敷地の規制 (埼玉県建築基準法施行条例)



路地状部分の長さ a	路地状部分の幅員 b
10m未満	2m
10m以上15m未満	2.5m
15m以上20m未満	3m
20m以上	4m

増分価値の配分方法

- ①折半法・・・等分して配分
- ②面積比・・・それぞれの面積比によって配分
- ③単価比・・・それぞれの単価比によって配分
- ④総額比・・・それぞれの総額(正常価格)比によって配分
- ⑤限度額比・・・それぞれの限度額(正常価格+増分価値)比によって配分

ポイント その2

「効用増に対する貢献度により
増分価値を配分！」

お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

TEL 0493-22-0567 / FAX 0493-22-1179

www.yamaguchi-rea.co.jp

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp