

# H23公示地価の解説と 不動産経済学

－ 底地のバリュエーション －

2011.4.1

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

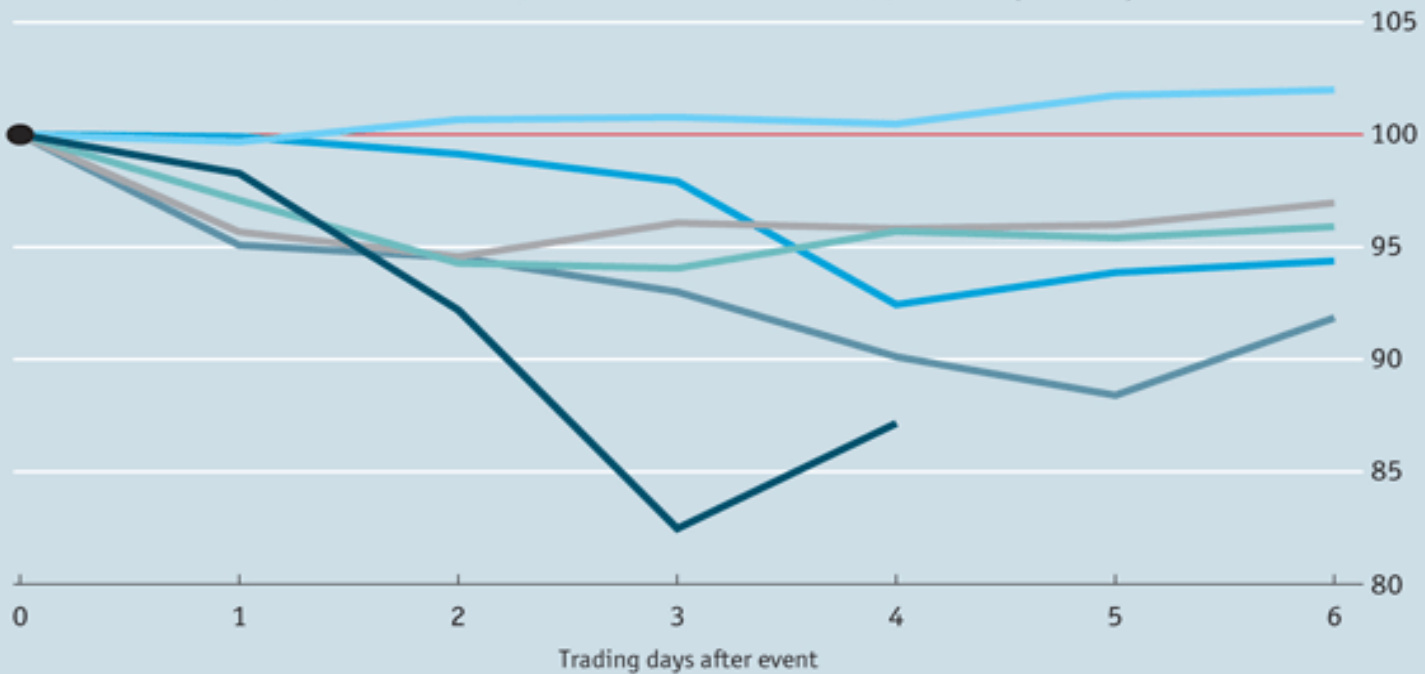
## H23公示地価の解説

# 災害後の株価 (The Economist)

## Stockmarket reactions

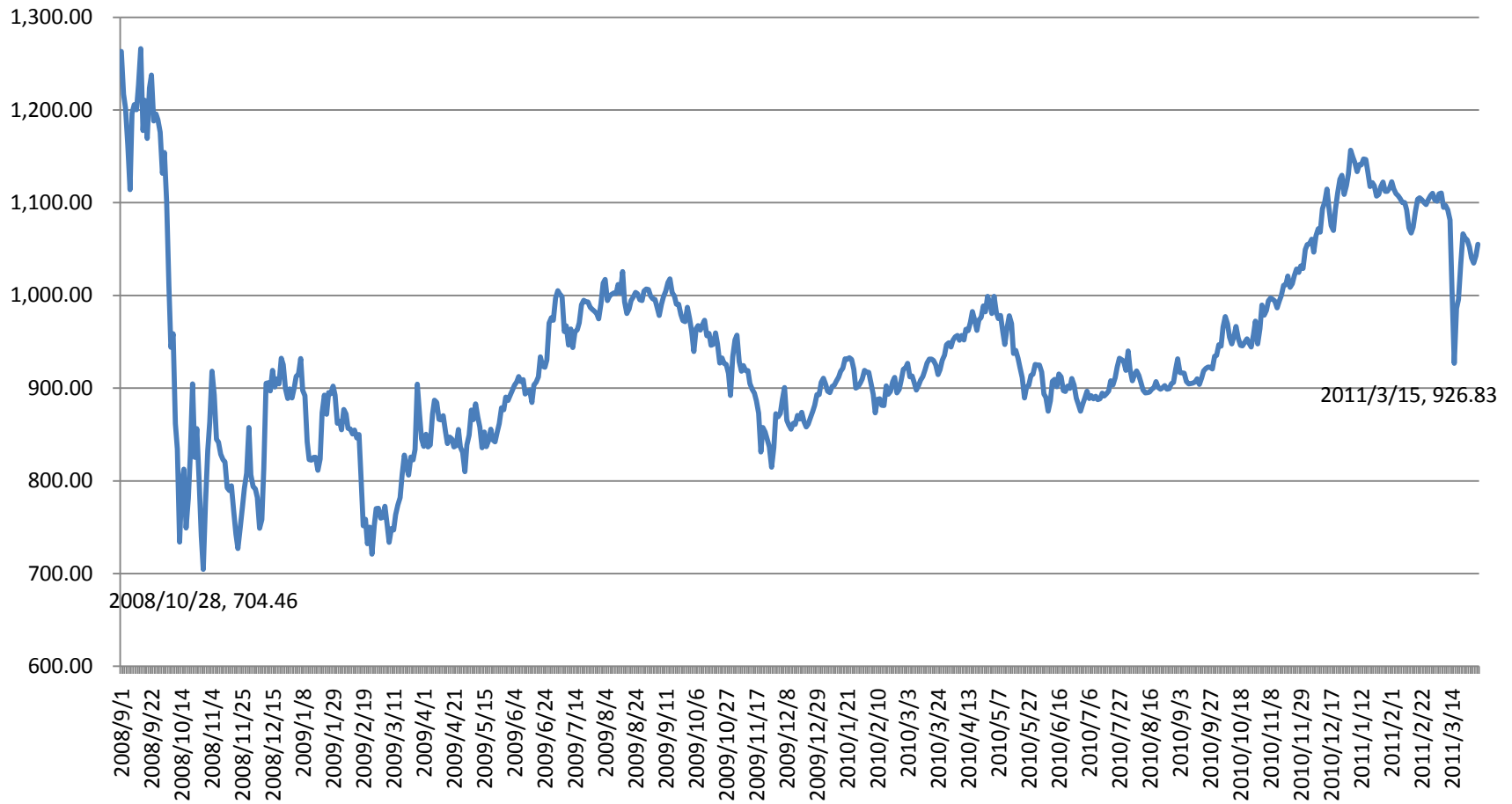
Performance after selected disasters, previous day's close=100

- Japan earthquake, 2011 (Nikkei 225)
- Kobe earthquake, 1995 (Nikkei 225)
- Indian Ocean tsunami, 2004 (Sri Lanka All Share)
- September 11th 2001 terrorist attacks (S&P 500)
- Pearl Harbour, 1941 (Dow Jones Industrial Average)
- Hurricane Katrina, 2005 (S&P 500)



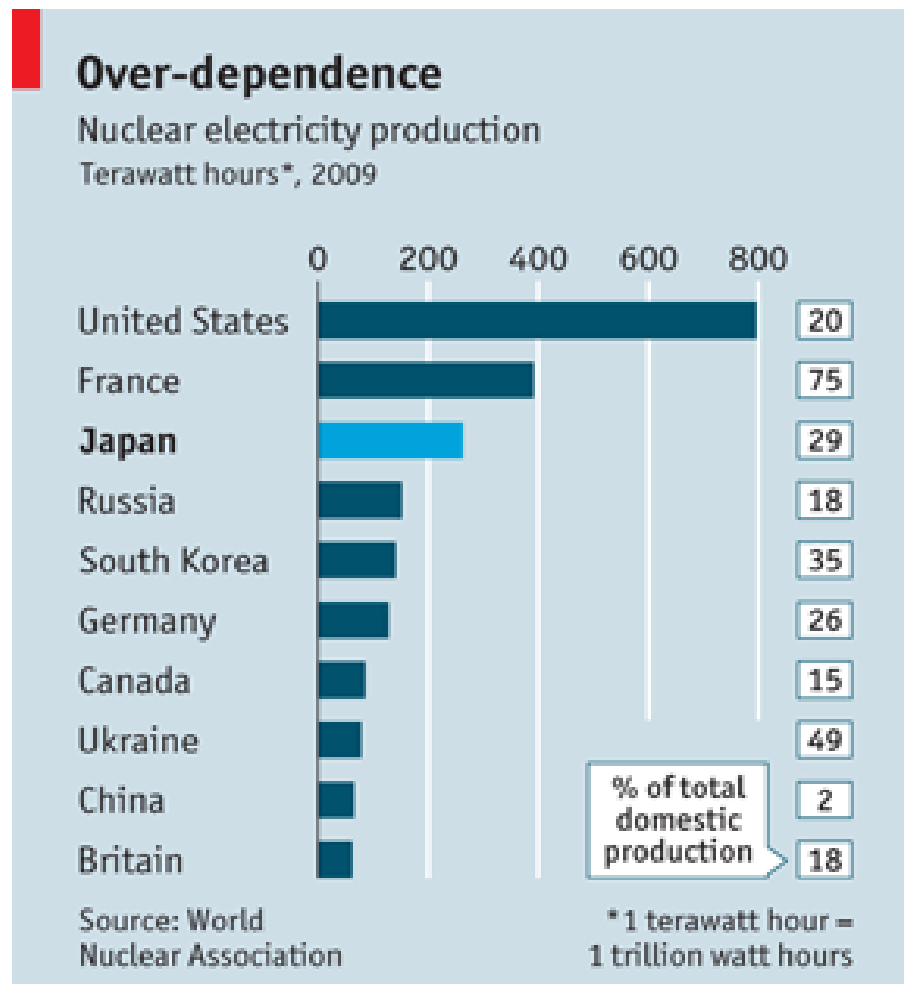
Sources: Bloomberg; *The Economist*

# リーマン・ショックとの比較 (東証REIT指数)



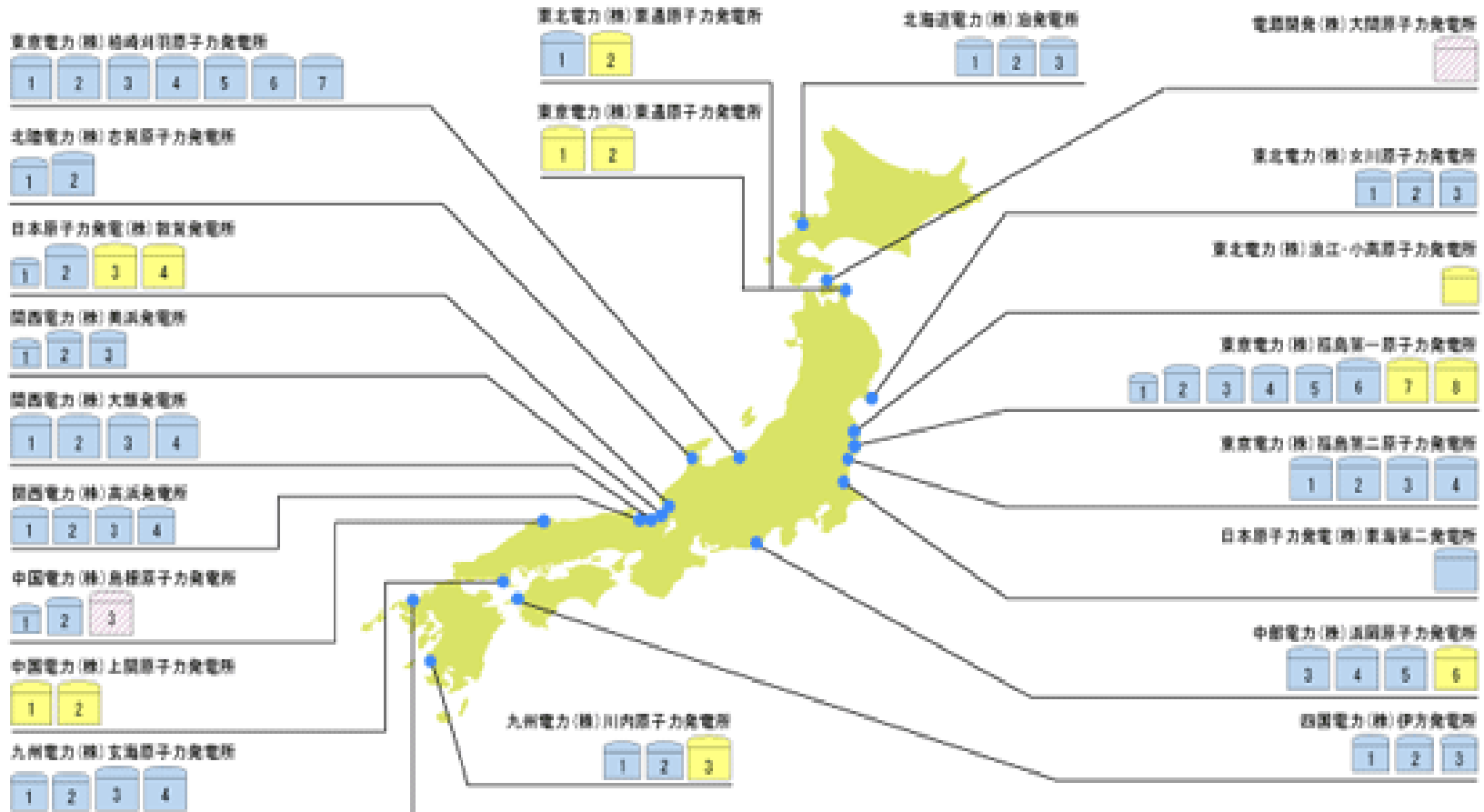
# 世界の原子力発電依存

(The Economist / Mar 19th 2011)



# 日本の原子力発電所の運転・建設状況

(商業用・2010年3月末現在)



	基 数	合計出力 (万kW)
運 転 中	54	4884.7
建 設 中	7	275.6
着工準備中	12	1,655.2
合 計	68	6,815.5

運転終了：日本原子力発電 (株) 東海発電所 1999.3.31 / 中部電力 (株) 浜岡原子力発電所1、2号機 2009.1.30

# 災害後の地価 (公示地価の変動率より)

阪神淡路大震災 (H7.1.17)

住宅地	H7～H8 変動率
長田一18	△12.0%
長田区	△4.3%
神戸市	△2.8%
全 国	△2.6%

商業地	H7～H8 変動率
長田5-4	△22.3%
長田区	△19.1%
神戸市	△15.0%
全 国	△9.8%

東海村JCO臨界事故 (H11.9.30)

住宅地	H11～H12 変動率
東海一1、一4	△10.1%
東海村	△8.2%
茨城県	△4.6%
全 国	△4.1%

# H23地価公示の特徴 (国土交通省)

平成20年秋のリーマン・ショック以降、地価の下落が継続する中で、初めて東京圏、大阪圏、名古屋圏及び地方圏そろって下落率が縮小し、経済状況の不透明感が残るものの、下落基調からの転換の動きが見られた。この動きは、地方圏よりも大都市圏で、また、商業地よりも住宅地において顕著であるが、商業地においても地価の下落率が縮小し、住宅地の下落率と大差のない状況に近づいている。

## 【住宅地】

- ◆ 住宅ローン減税・低金利・贈与税非課税枠拡大等の政策効果や住宅の値頃感の醸成により、住宅地への需要が高まり、住宅地の地価は下落基調からの転換の動きが見られた。
- ◆ 大都市圏においては、マンション販売の回復傾向が顕著であり、特に都心部では、マンションの素地取得が活発になっている地域も見られ、開発余力の高い地域では地価上昇につながっている。また、人気の高い住宅地を中心に、値頃感の醸成された地域において、戸建住宅等についての根強い需要から、面的に上昇や横ばい地点が現れたエリアも見られる。
- ◆ 地方圏においても、選好性の高い住宅地等における需要の顕在化や、医療や福祉などを重視したまちづくり、交通インフラや基盤整備の効果等により、地価下落に歯止めがかかった地域も散見されるものの、人口減少等の構造的な要因により、波及の程度は弱い。

## 【商業地】

- ◆ 都市部を中心にオフィス賃貸市場の賃料調整、企業収益の回復、資金調達環境の好転、リート株の回復等を背景に、国内外からの投資も見られたこと等から、地価の下落幅が大幅に縮小した地域が見られるようになった。  
経済状況の不透明感も残り、オフィスエリア全般では依然空室率が高止まりの傾向であるが、大型・築浅ビルへの集約移転等により、優良物件が競争力を向上させ、需要が顕在化するケースも見られる。  
都市部の一部の地域では、高度利用のできる商業地域にマンションが立地する傾向が見られ、マンション販売の好調を反映して、地価の上昇につながるケースも見られる。
- ◆ 地方圏においても、下落率の縮小傾向が見られ、特に、鉄道の開業・延伸に関連する地域等における地価上昇の動きも散見されるが、依然低調な賃貸市場、人口減少等に伴う需要減、地域のキーテナントの撤退、郊外の大型店による中心市街地の衰退等により、下落幅の縮小度合いは小さい。
- ◆ 都市、地方を通じて言えることであるが、オフィス系、店舗系とも、立地、規模等による二極化傾向や個別化傾向が強まっている。



# H23公 都道府県・用途別対前年変動率 (国土交通省)

都道府県	住宅地		商業地	
	平成22年 変動率	平成23年 変動率	平成22年 変動率	平成23年 変動率
全国	△ 4.2%	△ 2.7%	△ 6.1%	△ 3.8%
茨城	△ 5.1%	△ 4.7%	△ 5.2%	△ 4.8%
栃木	△ 4.1%	△ 4.3%	△ 4.6%	△ 4.9%
群馬	△ 3.3%	△ 4.1%	△ 4.2%	△ 5.1%
埼玉	△ 5.0%	△ 2.3%	△ 6.3%	△ 2.7%
千葉	△ 4.5%	△ 1.8%	△ 4.8%	△ 2.1%
東京	△ 6.2%	△ 1.6%	△ 9.0%	△ 2.8%
神奈川	△ 3.4%	△ 1.3%	△ 4.5%	△ 1.7%

# 埼玉県の地価動向と要因 (国土交通省)

## 【住宅地】

- 平均変動率 $\Delta 2.3\%$ (前年 $\Delta 5.0\%$ )。価格は下落傾向だが、下落幅は縮小している。不動産市況は住宅ローン減税、住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大、相続時精算課税制度、低金利を背景に需要が出ている。ただし、売れているのはマンションや割安感のある物件で価格を押し上げるまでに至っていない。
- 県南の比較的価格の高い地域の下落が小さく、県北西部、北東部、秩父地方には下落のやや大きい地域が見受けられる。
- 駅に近い市街地は希少性から需要が見込め下落は小さく、郊外の住宅地は下落がやや大きい。
- 上昇地点1地点、横ばい地点が1地点、951地点で下落。

## 【商業地】

- 平均変動率 $\Delta 2.7\%$ (前年 $\Delta 6.3\%$ )。リーマンショック後、国の経済対策の効果から景気は徐々に回復に向かっている。ただし、10月以降は円高、株安、エコカー補助金の打切り等経済情勢は厳しい。売手は企業の経営合理化で不動産を処分、買手は法人、個人の投資家が中心となり、不動産ファンド市場の動きは県内は少ない。
- 県北部、秩父地方は郊外大型店の集客力が高いことなどで、駅前のシャッター化が進んでいる地域が見受けられる。
- 企業業績は回復しているものの、経費削減による所が大きく、商業地への積極的な投資は未だ少ない。

# H23公 変動率「上位」順位表(埼玉県)

順位	標準地番号	変動率 (%) 価格(円/㎡)	所在地 「住居表示」	交通接近 状況	22年 変動率 (%) 価格(円 /㎡)
1	さいたま北 -14	2.4 173,000	日進町2丁目1784番2	日進 400m	▲ 4.5 169,000
2	川口 -1	0.0 300,000	西青木1丁目389番4 「西青木1-19-6」	西川口 720m	▲ 5.4 300,000
2	川口 7-1	0.0 307,000	飯塚3丁目278番1 「飯塚3-9-7」	川口 900m	▲ 5.0 307,000
2	川口 7-3	0.0 329,000	青木1丁目66番6 「青木1-2-4」	川口 980m	▲ 4.6 329,000
2	川口 7-6	0.0 280,000	川口5丁目103番11外 「川口5-11-25」	川口 1,100m	▲ 5.1 280,000
2	川口 7-9	0.0 329,000	本町2丁目58番13外 「本町2-6-21」	川口元郷 400m	▲ 4.6 329,000
2	川口 7-14	0.0 291,000	飯塚1丁目259番4 「飯塚1-12-3」	川口 550m	▲ 4.6 291,000
2	川口 7-15	0.0 317,000	中青木1丁目6番2 「中青木1-2-15」	川口 950m	▲ 4.8 317,000
2	川口 7-16	0.0 272,000	青木2丁目225番2 「青木2-3-15」	川口 1,400m	▲ 4.9 272,000
2	川口 7-17	0.0 300,000	栄町1丁目171番11外 「栄町1-19-23」	川口元郷 320m	▲ 4.8 300,000

# H23公 変動率「下位」順位表(埼玉県)

順位	標準地番号	変動率(%) 価格(円/㎡)	所在地 「住居表示」	交通接近状況	22年 変動率(%) 価格(円/㎡)
1	加須 10-2	▲ 7.5 23,600	下高柳字下小宮1185番2	加須 2,600m	▲ 9.9 25,500
2	加須 7-2	▲ 6.6 42,800	鳩山町12番11	鷺宮 1,600m	▲ 10.7 45,800
3	行田 -13	▲ 6.5 18,800	大字南河原字中新田830番13	熊谷 6,800m	▲ 8.2 20,100
4	羽生 -3	▲ 6.3 22,500	大字上新郷字上宿5635番	新郷 500m	▲ 7.3 24,000
5	羽生 7-2	▲ 6.1 29,000	東9丁目11番8	羽生 2,000m	▲ 8.8 30,900
6	羽生 -1	▲ 5.9 41,300	東6丁目19番9	羽生 1,700m	▲ 7.8 43,900
7	川越 -26	▲ 5.8 97,000	大字今福(元川越分)字中台2972番5	南大塚 1,700m	▲ 8.0 103,000
8	川越 -22	▲ 5.7 91,000	大字山田字西町287番3	本川越 2,800m	▲ 7.2 96,500
8	川越 7-6	▲ 5.7 88,200	大字山田字東町1778番1	本川越 3,400m	▲ 7.4 93,500
10	行田 -12	▲ 5.6 36,900	大字持田字藤之宮2474番4	持田 2,000m	▲ 7.1 39,100

# 公示地価 東松山ブロック 住宅地価格

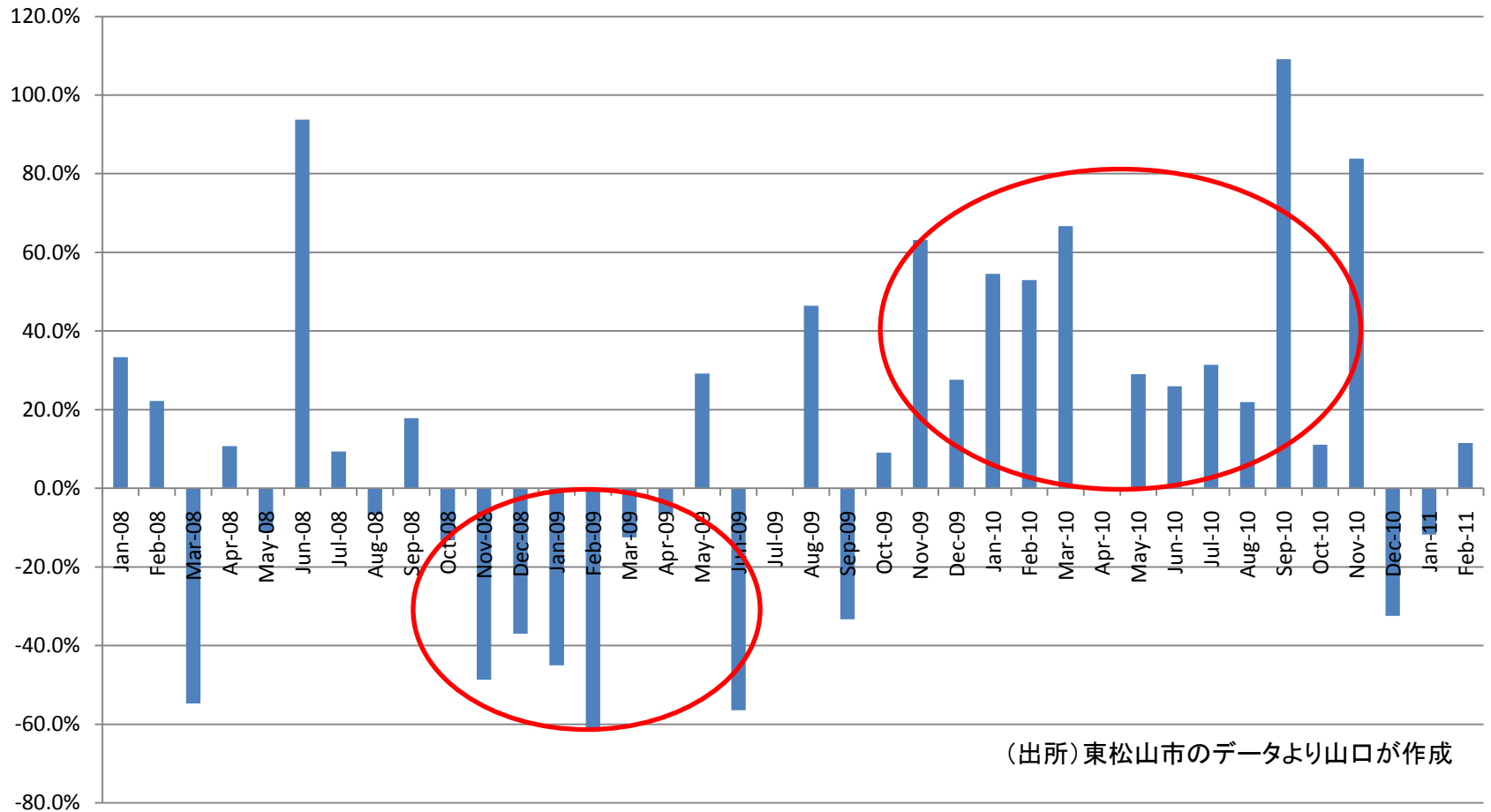
番号	所在	H19	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率	H23	変動率
東松山ー1	箭弓町	112,000	114,000	+1.8	112,000	-1.8	107,000	-4.5	105,000	-1.9
滑川ー3	月の輪	-	80,000	-	78,500	-1.9	74,000	-5.7	71,100	-3.9
嵐山ー1	菅谷	57,600	57,600	0.0	56,000	-2.8	53,500	-4.5	51,700	-3.4
小川ー1	小川	48,800	48,800	0.0	47,400	-2.9	45,200	-4.6	43,600	-3.5
川島ー2	八幡	58,300	57,800	-0.9	55,200	-4.5	52,200	-5.4	49,600	-5.0
吉見ー1	下細谷	46,700	46,200	-1.1	44,300	-4.1	42,000	-5.2	40,400	-3.8
鳩山ー1	松ヶ丘	52,100	51,600	-1.0	49,800	-3.5	47,300	-5.0	45,500	-3.8
ときがわー3	玉川	26,400	25,900	-1.9	25,100	-3.1	23,800	-5.2	22,800	-4.2

(出所) 国土交通省

# 住宅地

- 景気回復と政策効果で住宅需要を喚起。
  - 条件のいい土地(e.g. 南道路)を待っている人がいる。
  - 但し、フラットのサブプライムローン化には注視する必要。
- パワービルダーが2010年初めから動き出す。
- 外需は高く、内需は安い(デフレ)。
  - リファージュ高坂(ハウスメーカー8社) 60区画ほぼ完売
  - うらら花高坂(UR) 16区画完売
  - (今後、リファージュ第2弾をやる予定。URも130区画販売予定。)
  - ハイムグランデ東松山(積水化学工業) 90戸完売

# 東松山市 4号建築物の建築確認申請 対前年同月比



# 住宅地

- リーマン・ショックで構造が変わり、総額がワンランク下がった。  
e.g. 土地 1500万円 → 1000万円台前半  
建売 2500万円前後 → 2000万円前後  
アイダ設計 777万円 → 555万円
- 市街化調整区域の34条11号分譲多く、単価高い。  
e.g. 1000万円 → (市街化150m<sup>2</sup>) 66,667円/m<sup>2</sup>  
→ (調区200m<sup>2</sup>) 50,000円/m<sup>2</sup>
- 供給少ないところ、それ程値崩れしていない。  
e.g. 松一小学区、森林公園駅徒歩圏、小川の町内、吉見の市街化



# 住宅地

- 供給多いところ、値崩れしている(ブームの崩壊⇒ボラティリティー高い)。  
e.g. 市野川区画整理、高坂第一地区、月の輪  
∴ パワービルダーが下げている  
調区34条11号分譲と競合
- 2010.4 滑川町立月の輪小学校開校(児童数488人／cf. 宮前小  
-376人)
  - 学区は月の輪地区と月輪六軒地区
  - 月の輪地区の需要↑
  - 東武FRANCA新古建売完売
  - 供給↑(パワービルダーの2000万円も)
  - 価格↓

# 国勢調査による人口増減率

RANK	市町村名	H17	H22	増減率
1	伊奈町	36,535	42,463	16.2%
2	滑川町	15,434	17,325	12.3%
3	八潮市	75,507	82,971	9.9%
4	吉川市	60,284	65,297	8.3%
5	日高市	53,619	57,502	7.2%
6	戸田市	116,696	123,017	5.4%
7	和光市	76,688	80,741	5.3%
8	三芳町	37,050	38,701	4.5%
9	鳩ヶ谷市	58,355	60,900	4.4%
10	朝霞市	124,393	129,654	4.2%

RANK	市町村名	H17	H22	増減率
43	東松山市	91,302	90,103	-1.3%
49	嵐山町	19,479	18,885	-3.1%
52	川島町	22,906	22,092	-3.6%
54	鳩山町	15,985	15,304	-4.3%
55	吉見町	22,217	21,083	-5.1%
60	ときがわ町	13,271	12,421	-6.4%
61	横瀬町	9,684	9,037	-6.7%
62	小川町	35,401	32,900	-7.1%
63	小鹿野町	14,479	13,432	-7.2%
64	東秩父村	3,795	3,346	-11.8%

# 世界の住宅価格

(The Economist / Mar 5th 2011)

## The Economist house-price indicators

% change

	Latest On a year earlier	Q4 2009 earlier	1997- 2011*	Under(-) / over(+) valued†
Hong Kong	20.1	23.1	-1	53.7
Singapore	17.6	1.8	21	18.1
France	8.6	-4.4	152	48.0
China	6.4	5.8	na	12.9
Belgium	6.0	1.0	164	23.7
Australia	5.8	13.9	215	56.4
Sweden	5.2	7.1	175	39.5
Switzerland	4.2	6.2	37	5.5
South Africa	2.9	4.9	421	na
Denmark	2.7	-5.1	98	17.6
Germany	2.6	-3.7	na	-12.2
Canada	2.4	-1.2	69	21.0
Netherlands	1.7	-1.6	90	20.8
New Zealand	0.9	5.2	111	20.6
Britain	-1.1	3.5	178	29.6
United States (Case-Shiller ten-city index)	-1.2	-4.5	95	3.0
United States (FHFA)	-1.3	-4.3	70	10.2
Italy	-1.6	-4.1	93	8.7
Spain	-3.5	-6.3	157	43.7
Japan	-3.6	-4.0	-38	-35.2
United States (Case-Shiller national index)	-4.1	-2.4	56	-7.7
Ireland	-10.8	-18.5	118	19.9

\*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

- 比企地域の商業地の特徴
  - ①休日に集客できない商店街
  - ②「面」ではなく「点」
  - ③大規模商業施設 — 大手チェーン  
旧来の商店街 — 個人
- 2010.3 ピオニウォーク東松山開店
  - 人も店も吸い寄せる  
(e.g. ミスト、JTB、Right-on、ケンタ)
  - マック、西松屋、しまむら、セキチューが新規開店
  - 退出店舗も出始める  
(消費の絞り込み選別化による優勝劣敗)

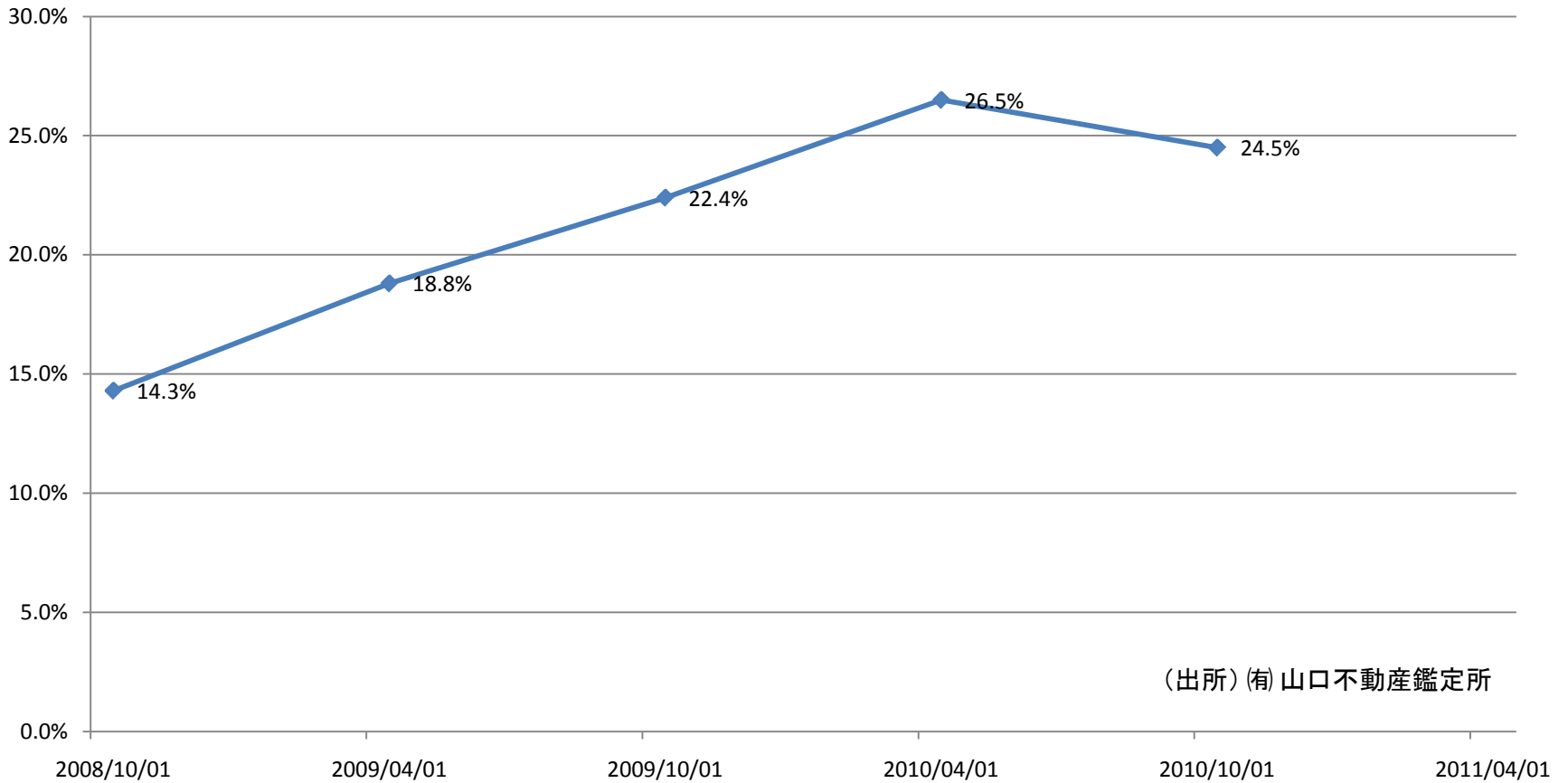
# 商店街通行量調査(埼玉県／H21年度)

市町村	商店街名	商店街形態	ピーク形態	A 平日平均	B 休日	B/A
東松山市	東松山ぼたん通り商店会	駅前型	夕方・夜	3,812	3,270	85.8%
東松山市	まるひろ通り商店会	繁華街型	終日	3,381	2,435	72.0%
小川町	小川はつらつ商店会	駅前型	午後	1,362	1,034	75.9%
川島町	川島町八幡商店会	その他型	終日	348	599	172.1% (催し効果)
鳩山町	鳩山ニュータウン中央商店会	住宅地型	午後	1,449	1,144	79.0%

# 商業地

- 2010.4 ハイムグランデ東松山竣工  
But 依然空き店舗多い(8/14)  
∴ ①高い募集家賃(坪単価1.2~1.5万円)  
②大手チェーンはピオニへ
- 2010.11 ベルク東松山新郷店開店
- 2011.3 高坂ファッションモール開店
- 2010.3 ニューライフカタクラ小川店閉店
- 景気の回復とともに、個人経営の店が増えてきた。

# ぼたん通り 1階空き店舗率



(出所) (有) 山口不動産鑑定所

# 公示地価 東松山ブロック 商業地価格

番号	所在	H19	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率	H23	変動率
東松山 5-1	箭弓町	197,000	199,000	+1.0	196,000	-1.5	184,000	-6.1	176,000	-4.3
小川5-1	大塚	83,700	82,500	-1.4	80,500	-2.4	76,100	-5.5	72,500	-4.7

(出所) 国土交通省



# 工業地

- 長引くデフレで事業環境が低迷、又、10月以降円高が進み輸出が減少している。
- 大手製造業は人件費、資材調達コストをおさえて収益をなんとか確保、一方、中小企業は厳しい受注競争にさらされ経営環境は厳しい。
- 国の資金繰り支援策の効果も薄れ、中小企業の倒産が増加しはじめた。又、企業は合理化を進め、生産拠点を移転、集約する動きが加速している。

(いずれも国土交通省)

# 工業地

## (進出)

- パスコ埼玉工場(川島・2009.6稼働)
- 東プレ埼玉(ときがわ・2009.8稼働)
- ホンダ小川工場、稼働開始(2009.9)。
- プロロジスパーク川島、着工再開(2010.6／地上5階建、延167,000m<sup>2</sup>)。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30,000m<sup>2</sup>)を賃貸。
- ホンダ寄居工場、2013年に稼働開始。

## (撤退)

- ボッシュ(株)東松山第二工場(神明町)閉鎖、むさし工場(滑川・月輪)に移管・集約(2008.8)
- 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)

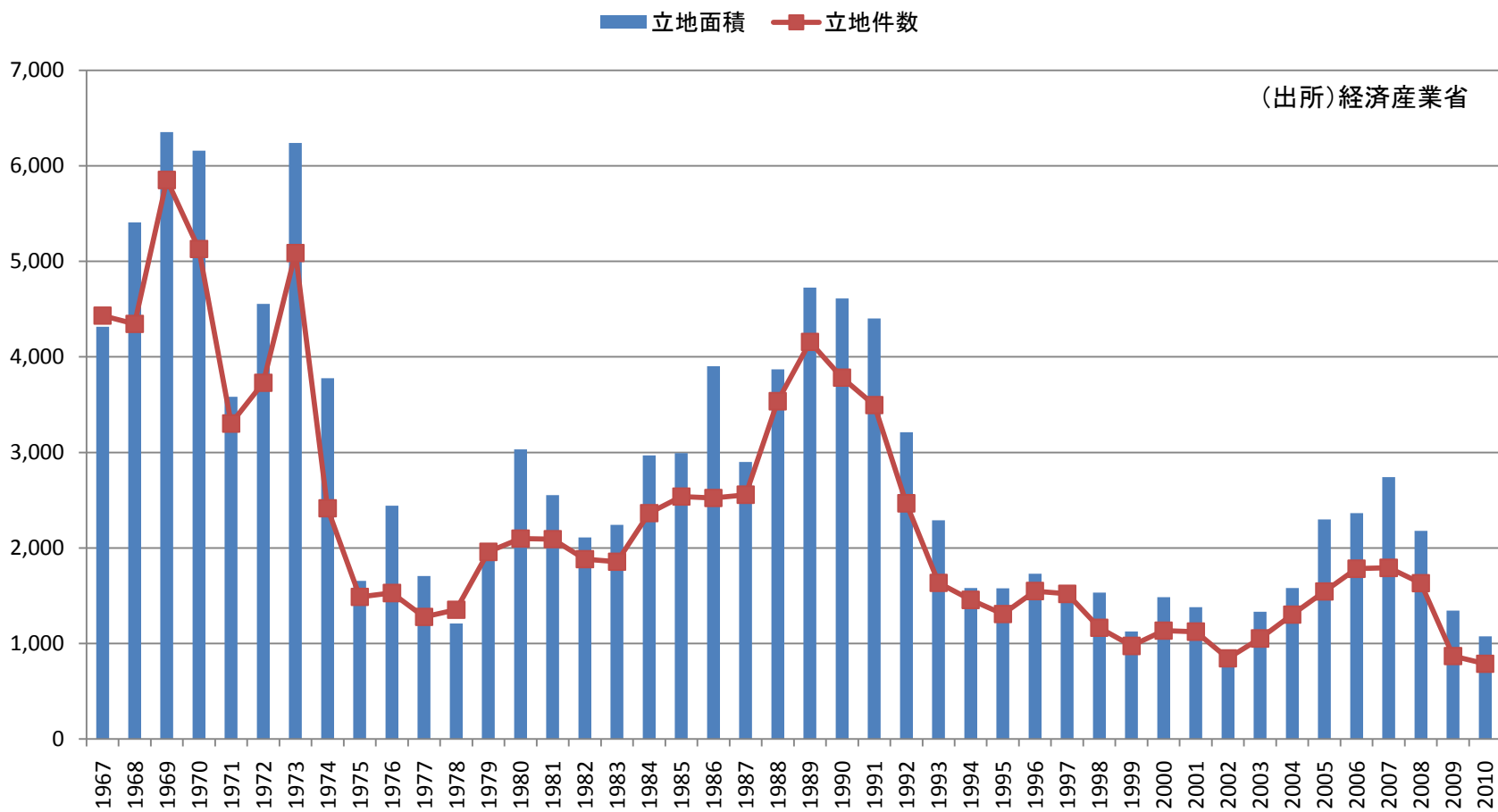
# 1995年との比較

## (2011.3.17日本経済新聞夕刊)

1995年4月と現在の日本経済の比較(▲はマイナス)				
	95年4月		現 在	
実質経済成長率(年率換算)	3.2%	95年4～6月期	▲1.3%	10年10～12月期
名目国内総生産の実額	493兆 5497億円	95年4～6月期	477兆 4525億円	10年10～12月期
鉱工業生産指数(05年=100)	96.7		96.0	1月
同前月比	+1.3%		+1.3%	
輸出比率(対名目GDP)	8.8%	95年4～6月期	15.2%	10年10～12月期
完全失業率	3.1%	95年4月	4.9%	1月
製造業の海外生産比率	8.1%	95年度	18.0%	10年度見直し

為替レート (最高値)	79.75円	76.25円
実質実効 為替レート	151.11円	101.31円

# 工場立地件数と工場立地面積の推移



# 公示地価 東松山ブロック 調区内宅地価格

番号	所在	H19	H20	変動率	H21	変動率	H22	変動率	H23	変動率
東松山 10-1	下青鳥	33,300	33,000	-0.9	32,200	-2.4	30,700	-4.7	29,600	-3.6
滑川10-1	羽尾	28,600	28,100	-1.7	27,300	-2.8	25,900	-5.1	24,900	-3.9
嵐山10-1	大蔵	18,800	18,600	-1.1	18,000	-3.2	17,100	-5.0	16,400	-4.1
小川10-2	飯田	23,800	23,300	-2.1	22,500	-3.4	21,200	-5.8	20,300	-4.2
川島10-1	上大屋敷	17,200	17,100	-0.6	16,200	-5.3	15,400	-4.9	14,700	-4.5
吉見10-2	中新井	18,800	18,500	-1.6	17,700	-4.3	16,800	-5.1	16,100	-4.2
鳩山10-1	大豆戸	24,400	24,000	-1.6	23,100	-3.8	22,000	-4.8	21,200	-3.6

(出所) 国土交通省

# 政策効果の内容と期限

政策	住宅ローン 減税	贈与税非課税枠 拡大	住宅エコポイント	フラット35S
内容	借入金等の年末残高×控除率 10年間の控除額が 過去最大規模 H21－500万円 H22－500万円 H23－400万円 H24－300万円 H25－200万円	500万円まで ↓ H22－1500万円まで H23－1000万円まで	新築－300,000P  リフォーム A.窓の断熱－2,000～18,000P B.外壁、屋根・天井又は床の断熱 －30,000～100,000P C.バリアフリー－5,000 or 25,000P D.太陽熱利用システム－20,000P E.節水型トイレ－20,000P F.高断熱浴槽－20,000P	当初10年間の金利の引下げ幅を 拡大 ▲0.3%→▲1.0%
期限	H25.12.31	H23.12.31	一戸建て－H24.6.30 共同住宅(～10F)－H24.12.31 共同住宅(11F～)－H25.12.31 リフォーム－H24.3.31	H23.12.30

# 第2部

## 不動産経済学

— 底地のバリュエーション —

# 「借地権」と「底地」 (不動産鑑定評価基準)

	借地権	底地
定義	借地借家法(廃止前の借地法を含む)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)	宅地について、借地権の付着している場合における当該宅地の所有権
価格	<p>①土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地人の安定的利益</p> <p>②借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離(賃料差額)及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分</p>	<p>①実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益</p> <p>②その期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値</p>



# 底地のバリュエーション式

$$P_L = \sum_{i=1}^n \frac{\alpha_i}{(1+r)^i} + P_F \times \frac{1}{(1+r)^n}$$
$$= \frac{\alpha_i}{r}$$

$P_L$ : 底地価格

$P_F$ : 復帰時点の更地価格

$\alpha_i$ : 純地代（支払賃料－公租公課）

$r$ : 割引率

# 底地の評価

例)

地積 100m<sup>2</sup>

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%

底地価格(正常価格)

$$= (7.2\text{万円} - 1\text{万円}) \div 2\%$$
$$= 310\text{万円}$$

建物所有者 A
借地権者 A
底地権者 B

# 税法上の底地（貸宅地）の評価

区分	評価方法
①借地権の目的となっている宅地	貸宅地価額 = 自用地価額 - 借地権価額 = 自用地価額 × (1 - 借地権割合)
②使用貸借で貸している宅地	貸宅地価額 = 自用地価額
③相当の地代を収受している場合の宅地 ※相当の地代 = 自用地価額 × 6%	貸宅地価額 = 自用地価額 × (1 - 20%) cf. 借地権価額 = 0

	C地域	D地域	E地域	F地域	G地域
借地権割合	70%	60%	50%	40%	30%
(普通借地)底地割合	30%	40%	50%	60%	70%
(一般定借)底地割合	55%	60%	65%	70%	75%

# 「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」 借地権割合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>①「取引事例比較法」</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>

# 借地権価格の発生形態

## ①「創設的な借地権」

借地権が有償で設定又は移転されたことにより、権利金又は譲渡の対価が借地権の価格として認識されたことによる借地権価格

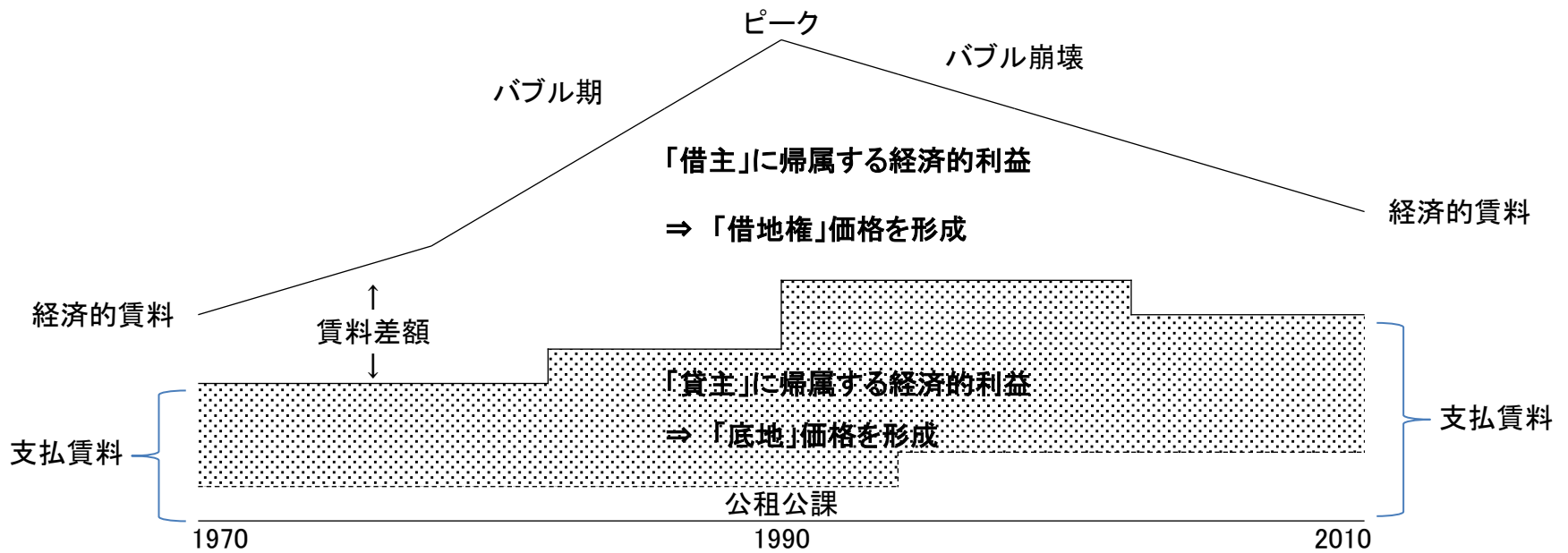
## ②「自然発生的な借地権」

借地期間中に土地価格が上昇し、賃料の遅行性及び粘着性により、新規賃料に比較して継続賃料が相対的に割安になることによる借地人の経済的利益の発生に伴う借地権価格

## ③「上記の混在した借地権」

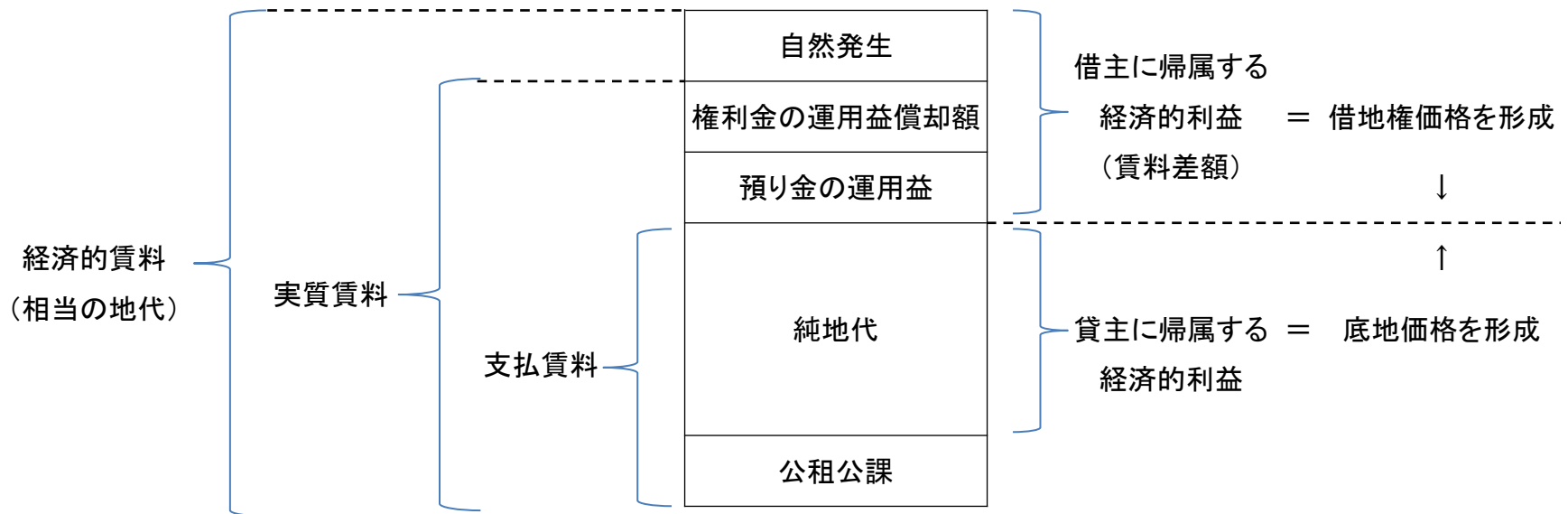
①及び②の混在しているもので、当初有償で設定又は移転された借地権が、その後の期間経過により借地人に経済的利益が発生した借地権価格

# イメージ図



# 「実質賃料」と「支払賃料」

賃料の種類	定義
実質賃料	賃料の種類を問わず貸主に支払われる賃料の算定の期間に対応する適正なすべての経済的対価 $実質賃料 = 支払賃料 + 権利金の運用益 \cdot 償却額 + 預り金の運用益$
支払賃料	各支払い時期に支払われる賃料



# 土地賃貸借の種類

	普通借地権	定期借地権	駐車場等
期 間	30年以上 ※更新あり	(一般)50年以上 (事業用)10~50年 (建物譲渡特約付) 30年以上 ※更新なし	短 期
一時金	権利金	保証金	(ほとんど)なし
借地権の有無	○	○	×
借地権割合	①	②	なし
地 代	③	②	①
利回り	③	②	①



# ケーススタディ

## 前提条件

a 地積 (m <sup>2</sup> )	100	
b 土地価格	10,000,000	
c 土地単価	100,000	$b/a$
d 相続税路線価	80,000	$c \times 80\%$
e 経済的賃料 (相当の地代)	480,000	$d \times 6\% \times a$

## 土地賃貸借別の地代、利回り、及び借地権・底地割合

	普通借地権	定期借地権	駐車場	
f 権利金	5,000,000			借地権割合を 50% とする
h 保証金		2,000,000		保証金を $b \times 20\%$ とする
i 一時金計	5,000,000	2,000,000	0	$f+h$
j 借地権割合	50%	20%	0%	$i/b$
k 底地割合	50%	80%	100%	$1-j$
l 年額支払地代	240,000	384,000	480,000	$e \times k$
m 利回り (更地価格に対する粗利回り)	2.4%	3.8%	4.8%	$l/b$
n 月額支払地代	20,000	32,000	40,000	$l/12$ ヵ月
o 坪単価	661	1,058	1,322	$n/a/0.3025$

# 底地の「地代」と「利回り」の平均値 (社)埼玉県不動産鑑定士協会調べ)

## 地代

	埼玉県	さいたま市	東部	西部	北部・秩父
住宅地	432円/坪	431円/坪	559円/坪	418円/坪	223円/坪
商業地	815円/坪	1,156円/坪	569円/坪	987円/坪	543円/坪

## 底地利回り

	埼玉県	さいたま市	東部	西部	北部・秩父
住宅地	2.7%	1.8%	2.8%	3.2%	3.9%
商業地	4.1%	3.9%	2.3%	5.4%	3.5%

## 更地利回り(借地権割合50%とした場合)

	埼玉県	さいたま市	東部	西部	北部・秩父
住宅地	1.35%	0.9%	1.4%	1.6%	1.95%
商業地	2.05%	1.95%	1.15%	2.7%	1.75%

# 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](http://www.yamaguchi-rea.co.jp)

[kazunori@yamaguchi-rea.co.jp](mailto:kazunori@yamaguchi-rea.co.jp)