

不動産評価に係る基礎知識

日 時 平成 年 月 日 ()
A.M. : ~A.M. :

場 所

講 師 赤 澤 禎 信
(不動産鑑定士、一級建築士)

1. 不動産の価格

○価格の三面性

原価性 ～ 積算価格

市場性 ～ 比準価格

収益性 ～ 収益価格

○不動産の種類

- ①土地
- ・道路条件
 - ・交通接近条件
 - ・環境条件
 - ・行政的条件
 - ・画地条件

- ②建物
- ・再調達原価、現価率
 - ・市場性
 - ・最有効使用（敷地との関係）

③土地+建物

- 類型
- ・更地
 - ・借地権
 - ・底地
 - ・建付地
 - ・自用の建物及びその敷地
 - ・貸家及びその敷地
 - ・区分所有建物
 - ・借地権付建物
 - ・借家権

2. 「一物三価」の関連性について

- ①固定資産評価額
- ②相続税路線価
- ③地価公示標準地価格（公示価格）
地価調査基準地価格（基準地価格）
- ④市場における実勢価格（比準価格）

3. 収益価格について

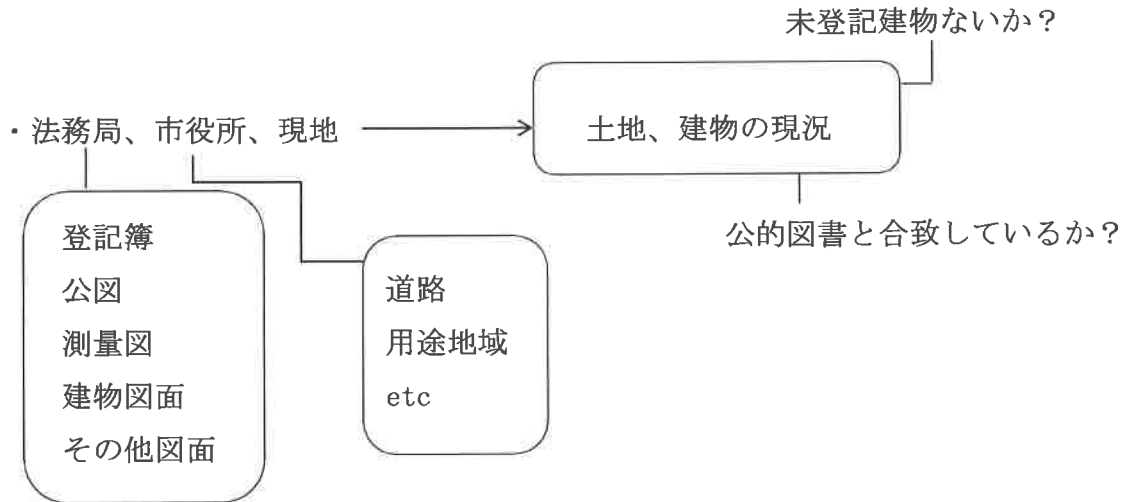
- ①純収益還元法

- ②DCF法

- ③粗利回り法

4. 担保徴求時の留意事項

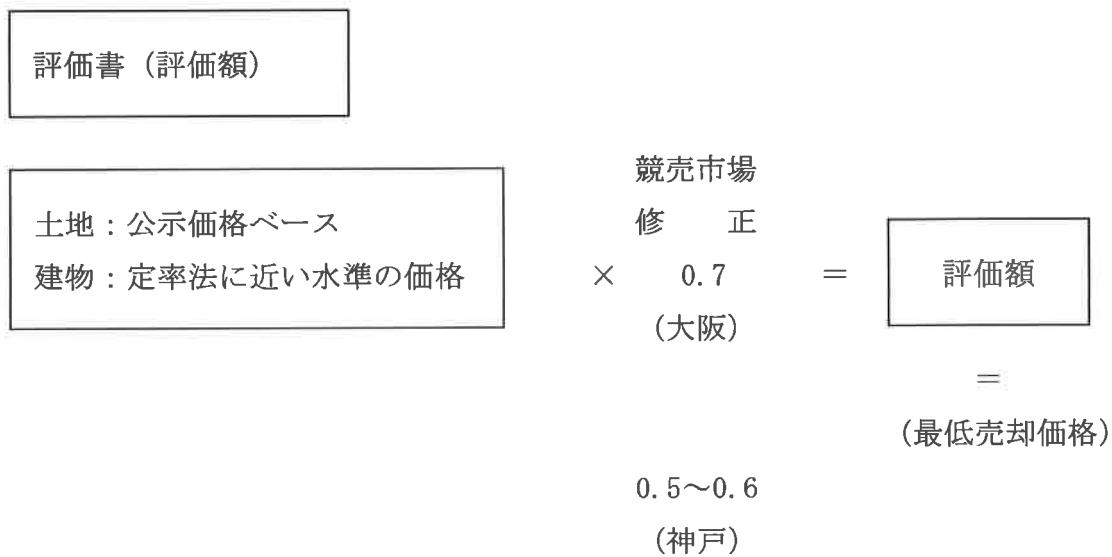
①物件の確認



②所有者への確認

- ・利用形態
- ・公租公課、評価額
- ・賃貸条件明細
 - …賃貸物件は必ず
 - …駐車場も必ず

5. 競売評価について



○平成17年4月1日からの法改正

最低売却価格の廃止

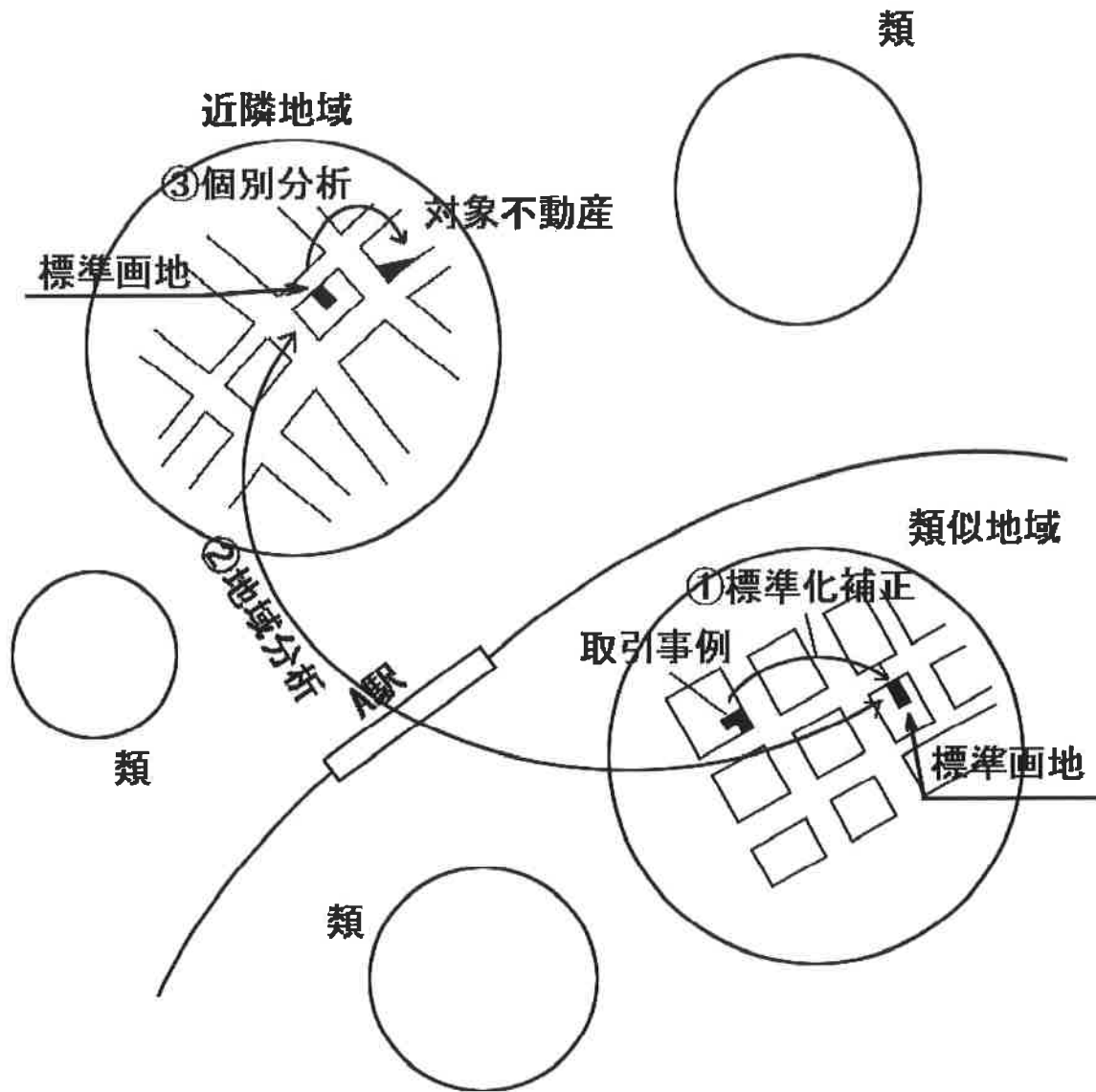


| | |
|---------------|-------|
| 従来の評価額＝売却基準価格 | (格下げ) |
|---------------|-------|



売却基準価格 × 0.8 の価格以上で入札可能

6 土地価格比準の一般的な手法



7 最近の地価動向について

| | 大阪府中央区 商業地 | 大阪府淀川区 商業地 | 豊中市 住宅地 | 吹田市 住宅地 |
|-----------|---------------|---------------|------------|------------|
| H. 15年1年間 | -7.5% | -11.0% | -6.3% | -8.7% |
| H. 16年1年間 | -3.3% | -6.6% | -5.3% | -4.2% |
| H. 17年1年間 | +7.2% | -2.0% | -1.6% | -1.6% |

8 限定価格

9 耐震偽造事件について