

不動産の価値を形成するもの

一般財団法人 日本不動産研究所
山田泰久



本日の構成

- I. 不動産の価値を形成するもの
- II. 郊外不動産マーケット
- III. 不動産の保有に関する一考察



不動産の価値を形成するもの

不動産の価格は

①効用(有用性)

②相対的稀少性(有限・対価性)

③有効需要(買い手がいること)

の結合によって生じる経済価値を
貨幣額をもって表示したもの



不動産の価値を形成するもの

主な価格形成要因

	商業地	住宅地	工業地
街路条件	道路幅員 系統、連続性 構造	道路幅員 連続性	道路幅員 系統、連続性 構造
交通・接近条件	駅への接近性 商業中心地への接近性	駅への接近性 便利施設への接近性	駅への接近性 幹線道路への接近性 I.C.への接近性 港湾、空港への接近性
環境条件	営業の種別 商圈の範囲・背後地の状態 繁華性・商業密度 事業環境	地勢等の自然的条件 住環境(騒音、振動、大気汚染等) 周辺の土地利用状況・利便性 供給処理施設の状況	地勢、地盤等の自然的条件 電力等の動力資源の状態 周辺の土地利用状況
行政的条件	用途地域 建ぺい率・容積率	建ぺい率・容積率 日影規制	用途地域 行政上の助成、規制の難易
画地条件	間口、奥行、規模 形状 道路との高低、角地等	間口、奥行、規模 形状 隣接地との高低、接面状況 道路との高低、接面方位、角地等	間口、奥行、規模 形状 道路との高低、角地等

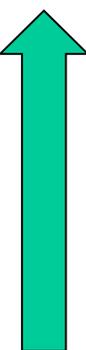
不動産の価値を形成するもの

1. 宅地

(1)住宅地

(2)商業地

(3)工業地



2. 農地

3. 林地



郊外不動産マーケット

【2019年】	東京・大阪中心部 マーケット	郊外不動産 マーケット
人口	増加	減少
リスク	(相対的に)低い	(相対的に)高い
不動産価格	取得価格が高い(競合による価格↑)	取得価格が安い
投資利回り	低い利回り	高い利回り
需要	強い	弱い
訪日客	訪日外国人による消費 プラスの影響	訪日客の行動範囲の拡大 →百貨店の郊外店で訪日客を取り込む動き
まちの変化	居住者の世代交代	空家の増加
	事務所街から住宅地への変化	郊外NTの衰退
	駅前再開発	高齢者は駅前へ転居
	民間資本による街作り	近隣型店舗の閉鎖
	投資物件の枯渇。新たな開発。	かつての商業エリアの衰退
		路線商業地の活性化



郊外不動産マーケット



地価の推移		
H 3 0	83,800	▲0.5
H 2 9	84,200	▲0.4
H 2 8	84,500	→0.0
H 2 7	84,500	→0.0
H 2 6	84,500	→0.0
H 2 5	84,500	▲1.7
H 2 4	86,000	→0.0
H 2 3	86,000	▲2.3
H 2 2	88,000	▲3.0
H 2 1	90,700	▲3.5
H 2 0	94,000	2.2
H 1 9	92,000	7
H 1 8	86,000	→0.0
H 1 7	86,000	▲4.4
H 1 6	90,000	▲5.3
H 1 5	95,000	▲10.4
H 1 4	106,000	▲11.7
H 1 3	120,000	▲11.1
H 1 2	135,000	▲6.9
H 1 1	145,000	▲9.4
H 1 0	160,000	▲3.0
H 9	165,000	▲2.9
H 8	170,000	▲5.6
H 7	180,000	▲2.7
H 6	185,000	▲5.1
H 5	195,000	▲11.4
H 4	220,000	▲18.5
H 3	270,000	



不動産の保有に関する一考察

- ・郊外住宅地の今後
- ・マイナスの不動産
- ・いらぬ土地は処分できる？
- ・有用性を高めるために～大規模事業者を呼び込むためには～
 - 交渉窓口の一本化(意思統一できる仕組み作り)
 - 所有者名簿の作成



いらない土地は処分できる??

- ・ 不動産の所有権放棄はできない。
(郊外の土地は売買が成立しないことも)
- ・ 相続放棄も難しい
(基本、自治体は寄付は受け付けない)
- ・ 保有コスト(固定資産税・管理費)
- ・ 所有権移転には、コストがかかる
(登録免許税・不動産取得税・司法書士)



まとめ

- ・ 不動産の価値を形成するもの
→効用(有用性)を高めること
- ・ 郊外不動産の今後
→楽観できない
- ・ 所有権放棄は難しい
- ・ 開発業者の視点から
→地権者会による取り纏めは必須。

