

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【土地価格のチェック方法】

#### (1). 土地の価格基準

物件を購入するうえで、その物件の売買価格が高いのか？安いのか？の目安を知る手段の1つとして、不動産鑑定をする方法があります。鑑定というと難しいと感じる方もいるかと思いますが、計算方法が分かれば簡単ですのでぜひ覚えていきましょう。

#### 土地の価値基準の決め方とは？

1. 実勢価格 じっせいかかく
2. 地価公示 ちかこうじ
3. 路線価 財産評価基準 ろせんか <http://www.rosenka.nta.go.jp/>
4. 固定資産税評価額 こていしさんぜいひょうかかく 土地・建物

名称	公示地価の〇%	説明
実勢価格	120%	実際の売買価格に近いとされる
地価公示	100%	国が示すガイドライン
路線価	80%	相続税や贈与税の計算をする時に使用
固定資産税評価額	70%	固定資産税、都市計画税、取得税、登録免許税などの計算をする時に使用

# 3章 不動産投資での良い物件の探し方

## 【土地価格のチェック方法】

### (2). 路線価 (ろせんか) の調べ方

「路線価 (ろせんか)」とは、道路につけられた価格のことです。「土地価格」の基準や、銀行査定評価額を調べるうえで参考となります。国税庁のホームページより、該当する土地の路線価を早速調べてみましょう。

財産評価基準書 [www.rosenka.nta.go.jp](http://www.rosenka.nta.go.jp)

**3 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表**

現在のページ: トップページ | サイトマップ | 注意事項 | お問い合わせ | 国税庁

令和3年分(最新)	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	平成27年分
<p>この財産評価基準は、令和3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知するものについては、それによります。</p> <p>都道府県を選択してください。</p>						
<p><b>【お知らせ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和2年分路線価等の12月31日付に係る補正発表を公開しました。</li> <li>令和2年7月(前期)に係る路線価等を公開しました。</li> <li>令和2年7月(前期)路線価等</li> <li>令和2年6月(前期)に係る路線価等を公開しました。</li> <li>令和2年6月(前期)路線価等</li> <li>令和2年5月(前期)に係る路線価等を公開しました。</li> <li>令和2年5月(前期)路線価等</li> <li>令和2年4月(前期)に係る路線価等を公開しました。</li> <li>令和2年4月(前期)路線価等</li> </ul>						
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 香川県 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 長門県					
熊本国税局	熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県					

(国税庁ホームページ)

## 【土地価格のチェック方法】

**3 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表**

現在のページ: トップページ > 令和3年分 > 愛知県 財産評価基準書目次

**愛知県 財産評価基準書目次**

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

1. 土地関係 (土地の評価方式には、路線価方式と倍率方式があり、いずれかの方法で評価します。)

路線価図	評価倍率表
一般の土地等用	
大規模工業用地用	
ゴルフ場用地等用	

→都道府県を選択  
→路線価図を選択

**3 財産評価基準書 路線価図・評価倍率表**

現在のページ: トップページ > 令和3年分 > 愛知県 財産評価基準書目次

**令和3年分 財産評価基準書 愛知県 (路線価図)**

ご覧になりたい項目をクリックしてください。

※1月1日現在の市町村別路線価を公表していますので、1月2日以後に市町村別路線価が発表となった場合は、当該市町村の路線価をクリックしてください。

※注意

名古屋市	稲沢市	津島市	豊川市	岡崎市	春日井市
稲沢市	津島市	豊川市	岡崎市	春日井市	
豊田	豊田	豊田	豊田	豊田	豊田
豊田	豊田	豊田	豊田	豊田	豊田
豊田	豊田	豊田	豊田	豊田	豊田

→地域を選択

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【土地価格のチェック方法】

#### (3). 土地価格の計算方法

土地価格を計算してみましょう。



例えば、該当する土地の前面道路が「180E」の場合、その土地は1㎡あたり180千円、つまり18万円の価値があります。「E」は、借地権割合のことです。もし土地が借地の場合には評価が50%となることを指しています。具体的な計算方法は、対象の不動産の土地が接している道路の路線価に、その土地の面積を掛け合わせて計算します。

$$180E \text{ の場合、} 18 \text{ 万円 (} \text{m}^2 \text{単価)} \times 300 \text{ m}^2 \text{ (土地面積)} = 5400 \text{ 万円}$$

さらに銀行評価の土地価格を計算するうえでは、路線価が地価公示の8割程度であることから、0.8で割ります。

$$5400 \text{ 万円 (路線価の土地価格)} \div 0.8 = 6750 \text{ 万円 (地価公示の土地価格)}$$

よって、6750万円が土地の銀行査定評価額となります。

「全国地価マップ」でも毎年の路線価や地価公示等の推移を調べることができます。

全国地価マップ [www.chikamap.jp](http://www.chikamap.jp)

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【建物価格のチェック方法】

#### (4). 建物価格の調べ方

建物価格を知るうえで参考となるのが、積算価格（せきさんかかく）です。積算価格とは、「いくらかけて建物を建てたのか？」という新築時の建築費を目安として再調達原価（さいちょうたつげんか）を計算し、何年経過したかを耐用年数から差し引いて計算します。このように、建物にいくらかけたのか？土地はいくらで買ったのか？という費用から逆算する鑑定方法を原価法（げんかほう）といいます。

原価法=費用性

いくらかけて建物を建てたか？



土地代 + 建物代 = 不動産の価格

#### (5). 建物価格の計算方法

建物価格を計算してみましょう。

築11年の2階建て木造アパートで延床面積500㎡（建築面積）の場合、

$$\begin{aligned} \text{建物価格} &= \text{総延べ床面積} / \text{m}^2 \times \text{再調達原価} / \text{m}^2 \times \text{残存耐用年数} \\ &= 500 \text{ m}^2 \times 12 \text{ 万円} \times (11 \text{ 年} / 22 \text{ 年}) = 3000 \text{ 万円} \end{aligned}$$

よって、土地価格6750万円+建物価格3000万円=9750万円が積算価格です。

参考) 建築費目安

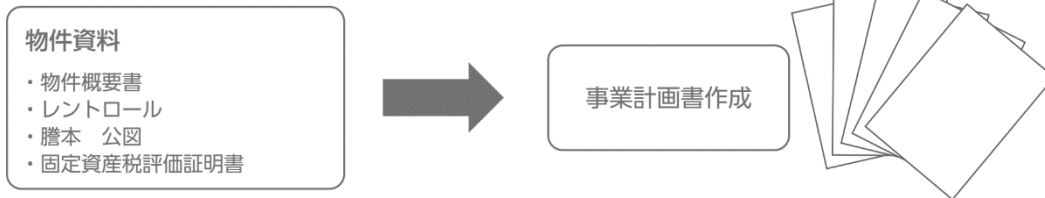
建築物の構造		耐用年数 (年)	建築評価目安 (再調達原価)	建築費目安 (設備含む)
鉄骨鉄筋コンクリート (SRC造)		47年	20万円/㎡	30~40万円/㎡
鉄筋コンクリート (RC造)		47年	18万円/㎡	30~40万円/㎡
鉄骨造 (S造)	重量鉄骨 (4mm超)	34年	18万円/㎡	25~35万円/㎡
	軽量鉄骨 (3mm~4mm以下)	27年	15万円/㎡	20~30万円/㎡
	軽量鉄骨 (3m以下)	19年	14万円/㎡	20~30万円/㎡
木造・合成樹脂造		22年	12万円/㎡	15~25万円/㎡

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

実践（1）. 不動産投資の現地調査とは？

銀行や投資家に対して物件の状況調査や返済計画を示す資料として、物的調査、法的調査、経済的調査を行ったうえで事業計画書を作成してみましょう。



○物的調査（主に土地や建物の状況調査）

- ・水漏れ ・外壁破損 ・設備不良 ・アスベスト／フロンガス／PCB
- ・耐震 ・土壌汚染 ・埋設物

○法的調査（入居者との契約関係や権利関係調査）

- ・権利関係（所有権/賃借権）・境界紛争 ・滞納 ・占有者 ・契約不履行
- ・検査済紛失 ・既存不適格 ・登記不備

○経済的調査（人口動向や地価及び不動産マーケットの状況調査）

- ・金融機関 ・事業収益性 ・市況変動 ・価格水準（土地・建物・賃料 etc）
- ・特殊要因 ・地域要因 ・個別要因

⇒上記の調査を行い、問題点があればその旨を記載しましょう。

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

#### 実践（2）. 物件の収支シミュレーション

みなさんが選んだ対象物件について、物件概要を見ながら不動産の土地価格と建物価格を算出してみましょう。参考として、不動産の積算価格（せきさんかかく）の算出と、収益価格（しゅうえきかかく）から利回りを算出する方法を紹介します。

物件名	〇〇マンション千代田
建物	10階建て
築年数	築10年
敷地面積	60坪(198㎡)
延床面積	320坪(1056㎡)
間取り	1K 27戸(31.63㎡)
1部屋の家賃	8万円
構造	SRC 耐用年数47年
路線価	265,000/㎡



参考：著者グループ会社所有物件

#### 1. 賃貸収益の計算方法

##### 収入

###### 家賃収入(家賃×戸数)

$$\begin{array}{rcccl} 80,000\text{円} & \times & 27\text{戸} & = & 2,160,000\text{円} \\ \text{(家賃)} & & \text{(戸数)} & & \text{(月間収入)} \end{array}$$

###### 年間収入

$$\begin{array}{rcccl} 2,160,000\text{円} & \times & 12\text{カ月} & = & 25,920,000\text{円} \\ \text{(月間収入)} & & \text{(カ月)} & & \text{(年間収入)} \end{array}$$

##### 支出

###### 建物管理費(家賃収入に対する管理費の割合〇%)

$$\begin{array}{rcccl} 25,920,000\text{円} & \times & 10\% & = & 2,592,000\text{円} \\ \text{(年間収入)} & & \text{(割合)} & & \text{(年間管理費)} \end{array}$$

###### 共用部の修繕費(延床面積×100円/坪)

$$\begin{array}{rcccl} 320\text{坪} & \times & 100\text{円} & \times & 12\text{カ月} & = & 384,000\text{円} \\ \text{(延床面積)} & & \text{(修繕費目安)} & & \text{(カ月)} & & \text{(年間修繕費)} \end{array}$$

###### 固定資産税及び都市計画税(土地建物の公示地価×0.6×1.4%)

$$\begin{array}{rcccl} 320,000,000\text{円} & \times & 0.6 & \times & 1.4\% & = & 2,688,000\text{円} \\ \text{(土地建物評価)} & & \text{(固定資産税評価)} & & \text{(税率)} & & \text{(固定資産税等)} \end{array}$$

### 3章 不動産投資での良い物件の探し方

【不動産投資の実践】

#### 収 支

##### 年間収支(総収入－総支出)

$$25,920,000\text{円} \text{ (年間収入)} - 2,592,000\text{円} \text{ (年間管理費)} - 384,000\text{円} \text{ (年間修繕費)} - 2,688,000\text{円} \text{ (固定資産税等)} = 20,256,000\text{円} \text{ (年間収支)}$$

#### 2. 物件価値の計算方法

##### 物件価値(再調達原価)

###### 土 地

$$198\text{m}^2 \text{ (土地面積)} \times 265,000\text{円} \text{ (路線価)} \times \frac{8}{10} \text{ (8割戻し)} = 65,587,500\text{円} \text{ (公示地価の土地代)}$$

###### 建 物

$$1056\text{m}^2 \text{ (建物面積)} \times 350,000\text{円} \text{ (1mあたり建築費)} = 369,600,000\text{円} \text{ (新築時の建物代)}$$

##### 再調達原価(新築)

$$65,587,500\text{円} \text{ (土地代)} + 369,600,000\text{円} \text{ (建物代)} = 435,187,500\text{円} \text{ (再調達原価)}$$

##### 再調達原価(中古)

$$65,587,500\text{円} \text{ (土地代)} + 369,600,000\text{円} \text{ (建物代)} \times \frac{37}{47} \text{ (残耐用年数} \div \text{耐用年数)} = 356,549,202\text{円} \text{ (再調達原価)}$$

#### 3. 物件の利回り計算方法

##### 利回り

$$\frac{25,920,000\text{円} \text{ (年間収入)}}{435,187,500\text{円} \text{ (再調達原価)}} = 5.96\% \text{ (新築時の表面利回り)}$$

$$\frac{20,256,000\text{円} \text{ (年間収支)}}{435,187,500\text{円} \text{ (再調達原価)}} = 4.65\% \text{ (新築時の純利回り)}$$

$$\frac{25,920,000\text{円} \text{ (年間収入)}}{356,549,202\text{円} \text{ (再調達原価)}} = 7.23\% \text{ (中古時の表面利回り)}$$

$$\frac{20,256,000\text{円} \text{ (年間収支)}}{356,549,202\text{円} \text{ (再調達原価)}} = 5.68\% \text{ (中古時の純利回り)}$$