

〔特集 1〕 平成 19 年地価公示 住宅地は 4 割の地点が、上昇または横ばい	P2
〔特集 2〕 地価の上昇傾向、固定資産の評価はどうか…	P4
〔特集 3〕 橿原市で景観条例スタート！—奈良の景観規制は？	P5
証券化に対応して「鑑定評価基準」を改正！	P6
不動産ミニニュース 開発許可制度の一部が変わります	P6
協会事業のご報告 4月2日、不動産無料相談会を開催しました	P7
当協会のプライバシーポリシーについて	P7
ご利用ください!! 不動産無料相談会	P8



奈良・もちいどの商店街にオープンした「もちいどの夢キューブ」。  
奈良町の作家のオリジナルショップや新感覚の雑貨店、お茶のお店  
など。活性化の起爆剤に期待！

私ども社団法人奈良県不動産鑑定士協会の、市民の皆さん向けの広報誌「奈良の不動産鑑定レポート」第6号です(年 2 回程度発行)。

ご意見やご質問をお寄せください。紙上でのお答えもしていきたいと思っております。

よろしく申し上げます!!

特集 1 平成 19 年地価公示 奈良県分

# 住宅地は4割の地点が、上昇または横ばい

一年間変動率は住宅地、商業地とも△1%以下に！

平成 19 年 3 月、国土交通省が「平成 19 年地価公示」を発表しました。同省から委託を受けた私たち不動産鑑定士が全国の約 3 万地点(奈良県下 460 地点)について、19 年 1 月 1 日時点の価格を評価したものをまとめたものです。

これによると奈良県下では、平成 18 年の 1 年間で、住宅地で平均△0.2%(その前の 1 年間は△2.8%)、商業地平均△0.6%(同△3.5%)、全用途平均で△0.4%(同△3.0%)の変動となりました。いずれも 1%以下の下落でかなり落ち着いてきました。

平成19年地価公示 圏域別平均変動率

	住宅地		商業地		全用途	
	平成19年	平成18年	平成19年	平成18年	平成19年	平成18年
全 国	0.1%	-2.7%	2.3%	-2.7%	0.4%	-2.8%
東 京 圏	3.6%	-0.9%	9.4%	1.0%	4.6%	-0.7%
大 阪 圏	1.8%	-1.6%	8.3%	0.8%	2.7%	-1.4%
名古屋圏	1.7%	-1.3%	7.8%	0.9%	2.8%	-1.0%
地 方 圏	-2.7%	-4.2%	-2.8%	-5.5%	-2.8%	-4.6%
奈 良 県	-0.2%	-2.8%	-0.6%	-3.5%	-0.4%	-3.0%

今回は、住宅地については県下 325 地点のうち約 3 割が上昇、約 1 割が横ばいでした。住宅地の標準地(地価公示の評価地点)のうち上昇の大きい地点、下落の大きい地点は下表のようになりました。上昇が大きいものの上位 4 位までを近鉄けいはんな線開通で利便性が高まった住宅地が占めました。また下落の大きかった地点も、前年に比べると下落幅は小さくなってきています。

また商業地は 60 地点のうち 4 割弱の 22 地点が上昇に転じています。

全国平均はバブル経済崩壊後初めて、16 年ぶりにプラスになりました。地方はまだ厳しいようですが、大都市圏の上昇が大きく、全国平均を押し上げています。

標準地番号	所在地 (丁目) (番・号)	H19/1月価格		H18/1月 の前年比
		円/m <sup>2</sup>	前年比	
<b>住宅地 上昇率の大きい上位6地点</b>				
生駒 - 21	白庭台 2 6-25	109,000	9.2%	1.0%
生駒 - 18	北大和 2 11-3	124,000	7.8%	3.6%
生駒 - 2	真弓 1 9-28	114,000	6.5%	0.9%
生駒 - 15	あすか野北 1 8-12	102,000	5.7%	1.0%
橿原 - 19	白檀町 1 12-26	113,000	5.6%	2.9%
奈良 - 4	学園北 1 5-12	204,000	5.2%	0.5%

<b>住宅地 下落率の大きい上位6地点</b>				
大淀 - 3	越部 1373-10	30,800	-3.8%	-6.7%
御所 - 5	北十三 334-4	39,200	-3.4%	-6.7%
御所 - 6	三室 415	36,300	-3.2%	-4.6%
大淀 - 2	桧垣本 1010-146	36,900	-3.1%	-6.6%
五條 - 8	野原中 1 6-33	27,900	-3.1%	-4.0%
御所 - 1	東松本 63-13	63,000	-3.1%	-4.1%

市町村別変動率順位  
(全用途)

順位		変動率の平均	価格平均の変動率
1	生 駒	1.0%	0.9%
2	奈 良	0.8%	1.1%
3	橿 原	0.6%	0.7%
4	大和郡山	0.1%	0.1%
5	田 原 本	0.0%	0.0%
6	河 合	0.0%	0.4%
7	三 郷	-0.2%	-0.2%
8	斑 鳩	-0.3%	0.0%
9	天 理	-0.5%	-0.4%
10	川 西	-0.6%	-0.5%
11	広 陵	-0.6%	0.0%
12	香 芝	-0.8%	-0.5%
13	安 堵	-0.9%	-0.8%
14	王 寺	-1.1%	-1.0%
15	平 群	-1.2%	-1.1%
16	上 牧	-1.3%	-1.0%
17	葛 城	-1.4%	-1.4%
18	大和高田	-1.5%	-1.5%
19	桜 井	-1.6%	-1.5%
20	三 宅	-1.8%	-1.8%
21	高 取	-1.8%	-1.8%
22	宇 陀	-1.9%	-2.2%
23	明 日 香	-1.9%	-1.9%
24	吉 野	-2.1%	-2.2%
25	五 條	-2.3%	-2.5%
26	下 市	-2.4%	-2.5%
27	大 淀	-2.7%	-3.0%
28	御 所	-3.1%	-3.3%
	全 体	-0.4%	0.0%

左表に市町村別の変動率をまとめてみました。左欄は各標準地の対前年変動率の平均を求めたものです。右欄は市町村ごとに標準地の価格の平均を出して、これを前年と比べたものです。

あまり大きな差は出ませんでした。左欄の計算では100,000円/㎡が110,000円/㎡になったのも、50,000円/㎡が55,000円/㎡になったのも同じですが、右欄の計算では上がった5,000円の差が反映されることとなります。左欄より右欄の数値の方が大きい奈良市、河合町などは、より価格の高い地点が上がったということでしょう。

この計算をすると全標準地の平均価格の変動は0.0%、細かくみると若干ながら上がっていました。奈良も全体が「底」の範囲に入ってきたとみることができそうです。

地価公示は下記のとおり「適正な価格」を示すもので、また固定資産税や相続税等、課税評価の基準でもあります。こうした役割をふまえながら評価を行っています。(〇)

### 〔地価公示について〕

不動産取引の情報は、取引(売買)件数自体が少ないですし、実際にいくらで取引されたのか対外的に示されることはあまりありません。また、売主・買主の事情により価格が左右されがちです。

そこで「土地の適正な価格」について、客観的な目安を提供しようというのが今回の「地価公示」及び毎年7月1日時点の価格を評価する「地価調査」です。

県下の地価公示の標準地のそれぞれの場所や価格については、ホームページ「土地総合情報ライブラリー」(<http://www.tochi.nla.go.jp/>)で閲覧できます。

### —取引アンケートにご協力ください—

実際の不動産取引には、個々にさまざまな事情が含まれがちです。地価公示・地価調査ではこのような事情がない場合を想定していますが、実際の取引価格が割高または割安に思われる場合、それが特別な事情によるものなのか、大きな市場の流れなのかは、できるだけ多くの取引情報を集め、これを比較検討しなければなりません。

このため、取引があった場合その登記情報から知ることができる当事者のかたに、取引価格等についてのアンケートをお願いしています。地価公示・地価調査の価格の適正さ向上のため、アンケートを受け取られたら、可能な範囲で結構ですのでぜひご協力いただきますよう、お願いします。

なお、このアンケートによる情報収集に関しては、個人情報保護法に基づいて対応させていただいています。(当協会での扱いは本紙7ページをご参照ください)。

## 特集 2 固定資産税・都市計画税

**地価の上昇傾向、固定資産の評価はとうなる…**

不動産をお持ちの方には、毎年春、その年の分の固定資産税・都市計画税の課税明細書・納税通知書が届けられます。一部の地域では地価がかなり上昇していますが、今年の評価額は昨年と比べてどうだったでしょうか。

固定資産の評価額は、昨年が3年に1度の「評価替え」の年にあたりました。評価替えの年の翌年・翌々年については、評価額は据え置くこととされているので、今年の評価額は昨年と同じなのが原則です。

しかし固定資産税は「適正な時価」をもとに課税されることが基本なので、土地については地価下落傾向の中で、据え置くことが適当でない場合に評価の修正を行います。具体的には昨年からの地価がどの程度変動したかを査定して、この変動率をもとに修正します。この変動率査定の作業過程にも、私たち不動産鑑定士は携わっています。

固定資産税・都市計画税は市町村が課す税で、これを所管する国の機関は総務省です。



同省が今年2月にまとめた資料によると、全国の全市町村の約8割が下落修正を行ったようです。この結果、平成19年度の宅地の評価額(全国総額。この時点では見込み)は18年度に比べ1.7%下がることになったようです。田、畑、山林はほぼ横ばいでした。

奈良県はどうでしょうか。この総務省のまとめによると、県下39市町村のうち7割強にあたる28市町村で下落修正を行ったようです。また宅地の評価総額は18年度の5,593,459百万円(約5.6兆円)に対し、平成19年度の見込額は5,508,430百万円(約5.5兆円)となっており、1.5%下落しました。またこの額は全国合計の611,251,469百万円(約611.3兆円)の0.9%にあたります。

この割合はもちろん東京都が最も高く、20.9%、次いで大阪府で7.4%です。

なお固定資産評価額は、不動産鑑定評価による評価額の7割水準をめどに設定されています。

(〇)

## 特集 3

**橿原市で景観条例スタート！ー 奈良の景観規制は？**

景観規制の動きが盛んです。京都市では中心部の高さ制限を現在の最高 45mから31mに引き下げ、また屋上の広告が禁止されるなどで話題を呼びました。

さて、歴史的な景観では負けていない奈良県はどうなっているのでしょうか。

**[景観条例]**

景観法の施行で、自治体が景観条例、景観計画を定めることができるようになりました。県内では橿原市が平成 19 年 4 月からこの条例と計画を施行しています。市の全域を対象に、一定規模以上(建築面積 500 m<sup>2</sup>以上など)の建物の新築その他の定められた行為を行う場合には、あらかじめ市長に届出が必要で、景観計画に合っているかが審査されます。

このほか奈良市にも「都市景観条例」があるほか、屋外広告物に関する条例もあります。

**[高さ制限]**

建物の高さについては、都市計画法の「高度地区」があります。奈良県の高度地区は「10m高度」から「45m高度」まで、また「15m斜線高度」といったものもあります。いずれも高さの最高限度を示しています。他は多くが「第1種高度」「第2種高度」などの言い方をしており、奈良県は内容が明瞭になっています。

実際には 40mが最高のもので、それもごく一部(高度地区と決められている面積合計約 10,600ha の 0.1%)です。その次の 31mが 4.1%、最も多いのは 15mで約 7割が該当します。なお、高度地区は市町村が決めるので天理市、五條市などはこの規制がありません。

**[風致地区]**

この地区では建物の形状や色、塀の作り方、敷地内の緑地率などについて基準が設けられ、これによって統一感のあるまちなみを形成しようとしています。奈良、大和郡山、天理、橿原、桜井、生駒、斑鳩、明日香で定められています。

このほか奈良に特徴的なのが、歴史的風土特別保存地区・同保存区域です。奈良、天理、橿原、桜井、斑鳩、明日香で定められています。特に「特別保存地区」での土地利用には厳しい規制があります。

これらは「規制」ではありますが、これを守ることによって地域の価値は高まります。即、地価上昇につながるとは言えませんが、住宅地として人気が高まったり、観光客が増加するなどの効果は期待できるのではないのでしょうか。 (〇)

## 証券化に対応して「鑑定評価基準」を改正！



「不動産鑑定評価基準」は私たち不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の統一的な基準であり、不当鑑定の判断根拠となるものです。

これがこのほど改正されました。今回は不動産証券化の急速な拡大に対応して、証券化の対象となる不動産の鑑定手順や注意点が、新たに加えられています。

不動産の証券化では、対象となる不動産について鑑定評価を行いそれをもとに証券が発行されます。これを一般投資家はじめ多くの人が入居するので、もし不適切な鑑定であった場合、影響は甚大です。また投資判断の際、証券の目論見書に記載されている不動産鑑定評価書を見る場合も出てきますが、その時、複数の鑑定書についてそれぞれの比較が容易であることも必要です。

このため具体的には、エンジニアリングレポート(不動産の物理的状況に関する専門家の調査)を主体的に活用すること、収益価格を求める際は DCF(ディスカウントキャッシュフロー)法を適用すること、その際の収益費用項目の定義を明確化・統一しこれらの数値や採用した利回り等について、判断根拠を明確にすること等を求めています。

今回の改正は今年7月から施行になります。

(〇)

### 不動産 ミニニュース

#### 一開発許可制度の一部が変わります一

建物を建てるための土地の開発は、都市計画法の定めにより、許可を要する場合があります。しかし社会福祉施設や学校など公共性の高い建物については、この許可は不要でした。

奈良県では平成19年11月30日からこれが変更になり、これら建物のための開発でも、許可を要することになります。

特に、市街化を抑制するために設けられている市街化調整区域では許可要件が厳しいです。従来は社会福祉施設などについては許可が不要のため建設可能でしたが、この改正で許可要件に合致しないとできなくなりました。

改正法の施行日前に建築工事に着手できる場合は、旧法の規定によるため、許可不要です。

#### 一不動産取引価格公開サイト本格稼働一

国土交通省不動産課が開発してきた不動産取引価格公開サイトが、対象を全国に広げて本格稼働を開始しました。

不動産業者は「指定流通機構」(レインズ)というコンピュータネットワークシステムに、取引での成約価格を通知することが義務づけられています。このシステムは、各業者が扱う物件について、ネットワークに登録することで広く情報を交換して取引がスムーズに行われるようにすることを目的に構築されたものです。

今回のサイトは、この通知された価格情報の提供を受けてこれを集約・分析し、エリアごとの相場が把握できるようなグラフ(散布図)で、一般の消費者に取引価格情報を提供しようとしています。

サイトのアドレスは下記のとおりです。

<http://www.contract.reins.or.jp/>

## 協会事業のご報告

# 4月2日、無料相談会を開催しました

当協会では4月2日、奈良市(当協会会議室)・橿原市(橿原文化会館)で不動産無料相談会を開催しました。奈良では10件、橿原では12件のご相談に、私たち不動産鑑定士と税理士で対応させていただきました。相談内容には、



- ◇ 20年以上前に購入した市街化調整区域内の戸建住宅が「農家住宅」となっていた。建て替えができないと言われたが…。
- ◇ 売買契約を結んでいるが、代金の一部が受け取れないままになっている。

- ◇ 所有地の売却を考えている。価格水準は？仲介業者に専任を与えるのはどうか。
  - ◇ 相続人が4人いる不動産。共有より一人の名義にしたい。手続きや税金は？
  - ◇ 子供のマンション購入に資金援助するが、「貸付」がよいか「共有名義」がよいか。
  - ◇ 温泉付物件の契約内容について。温泉権とは？
  - ◇ 借地している土地を買取らないかと言われているが…。
- などがありました。

ご相談の内容には税金のからむものや、法律関係が問題になるものも多いですが、お悩み解決の入口としてこの相談会を気軽にご利用いただければ幸いです。

### 不動産鑑定評価書 活用例② [不動産の賃貸借に際して]

土地を貸す時の地代、賃貸ビルやマンションの家賃は、一般には募集賃料→交渉→成約賃料となります。周辺に同種のものが多い物件ならその相場で募集賃料を決められますが、そうでない場合、鑑定評価を求めるのも効果的です。

また継続中の賃貸借について、現在の賃料が妥当かをめぐり問題になることもあります。このような場合、主張の根拠として鑑定評価書が役立ちます。

## —当協会のプライバシーポリシーについて—

私ども社団法人奈良県不動産鑑定士協会では、アンケートなどを通じ皆様のご好意によって集められた不動産取引情報などについてのデータを蓄積しています。

こうした状態は個人情報保護法の対象となるため、当協会では同法に基づいて、主に以下のような情報の管理を行っています。詳細はお問い合わせください。

- データは、当協会の会員及び上部団体である全国組織の社団法人日本不動産鑑定協会の会員が地価公示・地価調査その他鑑定評価業務等の必要のために使用します。
- 当協会では個人情報の取り扱いについての研修を実施しており、データの閲覧者に対しては、認定証によりこの研修を受けていることを確認して閲覧させます。
- データの閲覧場所についてはセキュリティを保ち、誰がどのデータを閲覧したか記録を残すなど、適切な状態を保つよう努めています。
- 業務で使用したデータについては、物件内容(不動産の所在、取引当事者等)が特定できないようにするための規定を設けています。

### 不動産の鑑定評価とは

不動産の鑑定評価とは、地域の環境や諸条件を考慮して「適正な土地利用」を判定し、「適正な不動産の価格」を判断すること、といえます。

「不動産の鑑定評価に関する法律」で具体的な内容が定められていますが、この法律による資格者として不動産鑑定士が「不動産の鑑定評価」を行います。

具体的には、

- 公的鑑定評価  
地価公示、県地価調査での評価  
相続税路線価、固定資産税での評価
- 一般鑑定評価  
不動産の売買や税務関連での評価  
公共用地の買収時の評価  
融資の際の不動産担保評価  
訴訟、調停の際の参考とするための評価  
などを行っています。

### 社団法人奈良県不動産鑑定士協会は

奈良県内に在勤または在住の不動産鑑定士と、県内に事務所を有する不動産鑑定業者によって構成する公益法人です。社団法人として、平成6年に知事の認可を得ました。

会員は現在約60人。

個々の会員は、日々の業務として国や都道府県など公的機関からの依頼による評価のほか、売買・相続・訴訟などに関連する民間からの依頼による評価、また、不動産の有効な活用方法や相続税のアドバイス、土地の開発計画のコンサルティング業務などを行っています。

当協会では、このような「不動産の専門家」としての力を協会のもとに集めて、公益法人として市民の皆さんのお役に立つよう努めています。

不動産無料相談会も開いていますので、私たちの力をぜひご活用ください。

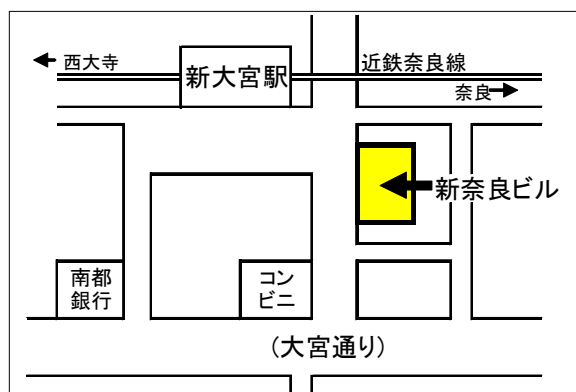
## ご利用ください！！ 不動産無料相談会

——協会事務局で毎月第3金曜日開催

マイホームを購入する予定だが何に注意したらいい？、不動産の相続で悩んでいる…、など、不動産に関するご相談はありませんか？

(社)奈良県不動産鑑定士協会では、毎月第3金曜日に不動産の無料相談会を行っています(予約制)。また毎年4月と10月に各1日、奈良市・橿原市の県内2会場で相談会も開催しています。不動産全般に関するご相談がありましたら、お気軽にこれらの機会をご利用ください。

いずれも下記までご連絡・お問い合わせください。また4月・10月のものは開催市の広報誌などで開催要領をお知らせしますのでそれもお覧ください。



発行：

社団法人 奈良県不動産鑑定士協会

〒630-8115

奈良市大宮町5丁目4番12号 新奈良ビル5階

TEL 0742-35-6964

FAX 0742-35-4900

ホームページ <http://nara-fudosankanteishi.or.jp>