

発行所 藤田社会保険労務士事務所
 藤田経営コンサルト事務所
 川崎市麻生区王禅寺東 1-26-2
 電話・FAX 044-955-9423
 携帯 090-4669-5635
 Eメール h_fujita@mpd.biglobe.ne.jp
 発行人 社会保険労務士 藤田広一
 経営コンサルタント

2011年
6月号

社労士関係

労働保険・社会保険の相談、手続代行
 労務管理・人事管理の相談、指導
 就業規則等諸規定の作成、変更、届出
 各種助成金の申請手続き
 年金相談、手続き代行

経営コンサルタント関係

営業戦略、マーケティング、財務会計
 経営法務、各種金融相談、**不動産関係**
 相談、資産運用相談、助成金相談

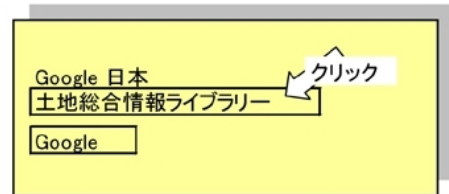
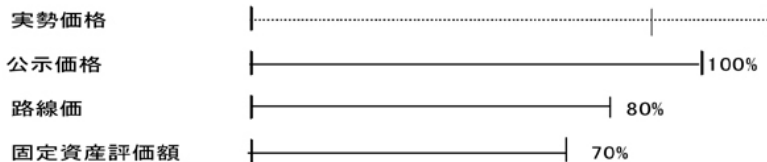
「基準地の土地の評価」と「現行の既払い賃料」との関係

1. 目的に沿った土地の評価法

主な土地の評価には以下の方法があります。
 この中で、基本となるものが国土交通省に決定する「公示価格」です。

番号	重要度	種別	決定機関	基準日	発表日	閲覧場所	目的
①	◎	公示価格	国土交通省	毎年1月1日	3月下旬	市町村役場	売買の目安、土地の評価のベースとなるもの
②	○	路線価	国税局	毎年1月1日	8月上旬(※)	所轄の税務署	相続税、贈与税を算出する際の基礎
③	○	固定資産税評価額	市町村(23区においては都)	基準年度(3年ごと)の前年の1月1日 次回の評価替えは平成24年	3月1日 基準年度は4月1日	所轄の市町村役場 23区については都税事務所	固定資産税、都市計画法税、不動産取得税、登録免許税などの算出基礎
④		時価(実勢価格)	実際に売買する際の取引価格。近隣の売買事例などから査定した価格を参考に、契約当事者の合意をもとに取引された額				

(※)旧盆(8月中旬)には家族が集まる。それに合わせて相続の話もされるとの事でこの時期を選んだとの説もある。



2. 基準地の土地の評価額は賃料相場を反映している。(収益還元法)

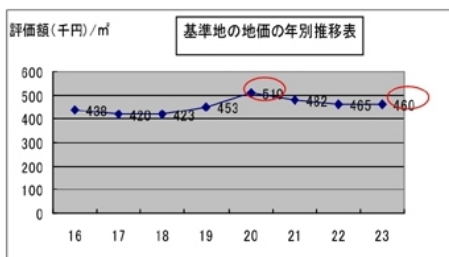
経済学において、地価は派生需要(賃料)によってその価値が決まると考えられています。すなわち、その土地がたくさん収入(賃料)をもたらすと考えられれば、当該土地の価値は高まると考えられます。したがって、**土地が高いから賃料が高いのではなく、賃料が高いからこそ土地が高くなるのです**。現在の「不動産鑑定評価基準」は、この収益還元法(DCF法)がベースとなっています。

3. 国土交通省の「土地総合情報ライブラリー」で公示価格を比較分析

国土交通省の「土地総合情報ライブラリー」で検索することにより、その公示地の毎年の価格を比較することにより、契約時(更新時)の賃料に比較して、現在の賃料が妥当か推定できます。

◇公示地価 基準地 麻生区万福寺 1-16-2 商業地 新百合ヶ丘駅から北側 100m

年(平成)	16	17	18	19	20	21	22	23
評価額(千円)/㎡	438	420	423	453	510	482	465	460



仮に、平成20年に1Fの店舗 35坪を@13,000円/坪)月額455,000円で賃借したとします。この時の公示価格は510千円/㎡です。

これに対して平成23年の公示価格は460千円です。3年間で-9.8%となります。

23年に賃料の契約更改をすれば借主、貸主が上記の基準地の公示価格の上昇率・低下率を参考に合理的な判断をすることが肝要です。

(※)上記は主流の「収益性」に着目したものであり、「市場性」に着目した「比較方式」、「費用性」に着目した「原価方式」もあり、これらを総合的にみでの交渉も必要です。

藤田 広一(ひろかず)

(略歴) 昭和47年 早稲田大学法学部卒業後、株式会社横浜銀行入行
 平成22年 藤田社会保険労務士事務所(兼)経営コンサルタント事務所開業

(所属) 「神奈川県社労士会」(「川崎北支部」)、労働保険事務組合「神奈川県S R 経営労務センター」、川崎商工会議所、「川崎西青色申告会」、「川崎稲門会」

(研究団体) 県社労士会「労務診断部会」・「人事部会」、「ブロック年金研究会」 会員

