

不動産
なんでも
Q & A



不動産なんでも Q&A もくじ

(1) 「不動産鑑定」に関わるQ&A

- 「不動産鑑定士」は
どのような仕事をしているのですか？ …… 2
- 「不動産鑑定士」になるには、
どのような試験や実務が必要ですか？ …… 3
- 「正常価格」とはどのような価格のことですか？ …… 5

(2) 売買・賃貸借に関わるQ&A

- 自宅分譲マンションから一戸建てへの住み替え。
売却と、賃貸とではどちらが得でしょう。 …… 7
- 定期借地権付住宅を買う場合の注意点は？ …… 8
- 湖畔の別荘用地を条件よく買うためには？ …… 9
- 「袋地」購入の際の注意点は。 …… 11
- 借家人が住んでいるマンションの売却の注意点。 …… 13
- 借地借家法が変わりましたが、
以前からの借家（借地）はどうなりますか？ …… 15

(3) 有効利用に関わるQ&A

- レストラン用の建物企画の注意点。 …… 19
- 土地を「建物建築工事中の現場事務所に
貸して欲しい」といわれましたが？ …… 20
- 市街地から離れた国道沿いの土地の有効活用。 …… 21
- 計画中の賃貸マンションに
安定してテナントを確保する方法は？ …… 23
- 更地の固定資産税を払うのが大変。
税金が少なくてすむ利用法はありませんか？ …… 25

(4) その他、最近のトピックスなどに関わるQ&A

- 「みなし道路だから、この土地は安い」
の根拠と、私道部分の価格。 …… 27
- 不動産投資信託（REIT）とは
どのようなものですか。 …… 29
- 田舎暮らしに、憧れているのですが、
どのような問題があるでしょう？ …… 33
- 郊外に大型店舗が進出します。
駅前の商店街の小売店への影響は？ …… 35
- 兄弟の共有の更地を分割するには？ …… 37
- 遺産の土地の公平な分割法は？ …… 39

(1) 「不動産鑑定」に関わるQ&A



「不動産鑑定士」はどのような仕事をしているのですか？

A 土地建物などの不動産は、個別性が強いというえに狭い限られた市場しかないので、なかなか適正な価格を見出すことができません。そこで、不動産鑑定士はオープンな市場にかわって、不動産に関わるいろいろな権利の価値を価格で表わします。

この作業を鑑定評価といいます。この鑑定評価は不動産の価値について、公正で客観性が求められる時に、意思を決定する際の根拠づけに、また公的な機関への説明のためなどに利用されています。

もう少し詳しくいうと、不動産の売買や交換をする時、不動産を担保に提供して融資を受けるとき、相続時に遺産を分ける場合、賃料地代を改定するとき、再開発・等価交換・共同ビル等を計画する場合、地価公示、地価調査、相続税標準宅地の評価などを行うときに利用されています。

また、不動産に関する幅広い知識をベースにして、不動産の有効利用のプランニングをはじめ、不動産の証券化やPFI事業に関わることなどが「不動産鑑定士の名称を用いて業として行うことができる」と法律で明記され、不動産をめぐる様々な分野に進出しています。

Q

「不動産鑑定士」になるには、どのような試験や実務が必要ですか？

A 平成18年度から新しい試験と実務修習制度が実施されました。

不動産鑑定士試験は短答式試験と論文式試験の2つからなります。その後、実務修習を経て、登録を行うことで、不動産鑑定士となることができます。

(1) 短答式試験

受験資格：年齢、学歴、国籍等を問わず誰でも受験できます。

試験科目：不動産に関する行政法規・不動産の鑑定評価に関する理論（いずれも五者択一式）

試験日：毎年1回（5月頃）

(2) 論文式試験

受験資格：短答式試験合格者（3回まで）

試験科目：民法・経済学・会計学・不動産の鑑定評価に関する理論

試験日：毎年1回（8月頃・3日間）

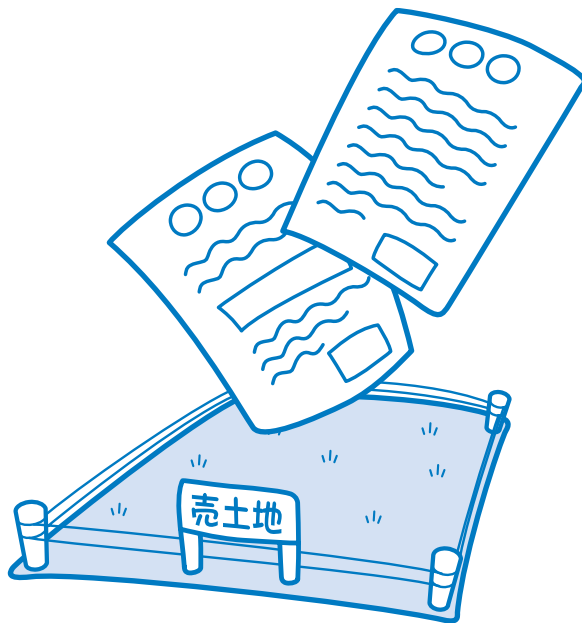
(3) 実務修習

国土交通大臣の登録を受けた実務修習機関において実施されます。実務修習機関には大学と（社）日本不動産鑑定協会があり、後者はさらに実際の指定不動産鑑定事務所での実務も行います。期間は1年から3年間となっています。

(4) 不動産鑑定士の登録

実務修習での修了考査の結果、修了を認められ、国土交通大臣の修了の確認を受けた後、不動産鑑定士として登録することができます。

不動産鑑定士となった後は、不動産鑑定業者に勤務して不動産鑑定士として業務を行ったり、企業内の有資格者として活躍が期待できます。また、不動産鑑定業者の登録を受け、開業することもできます。



Q

「正常価格」とはどのような価格のことですか？

A 不動産にはそれぞれ個別性があり、その取引は狭いエリアのなかで行われ、必ずしもオープンな取引市場が形成されているとも言えません。そこで適正な価格を求めるために、不動産鑑定士による鑑定評価が行われています。鑑定評価はオープンで合理的な市場と同じ働きをし、適正な価格を求めるためのものです。

「正常価格」とは、この鑑定評価で求める価格のうち基本となるもので、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値」を表示する適正な価格とされています。つまり、自由に参入（退出）できる市場参加者がいて、その参加者はいわゆる売り急ぎや買い進み等の特別な動機がなく、自由競争によって売買をする場合の価格ということになります。また、その参加者たちは取引を成立させるための通常の知識や情報を持っていることや、取引成立のための通常の労力や費用は費やしているものであるとの前提もあります。

これに対し、「限定価格」「特定価格」「特殊価格」といった、あまり日常ではお目にかからない価格の種類もあり、このような場合の鑑定評価も不動産鑑定士の仕事となっています。

「限定価格」とは、例えば隣家の不動産を買おうとする場合や、不合理に分割して売買するような場合に生じます。この売買に関わる当事者の間だけで利益の公平を図ろうとする価格をいいます。

「特定価格」は資産の流動化に関する法律などにおける投資採算価値を表示する価格や民事再生法で資産の早期売却する場合の価格、会社更生法などで事業継続を前提とする場合の資産価値を表示する価格などがあります。

さらに、「特殊価格」として、文化財の指定を受けた建造物など一般市場での利用や保存方法によらない不動産の現況・保存を前提とした場合の価格を求められることもあります。

日頃、価格として耳にするのは、「呼値（よびね）」「実勢価格」等とよばれるもので、期待をこめた見込価格のことです。売主は少しでも高く、買主は少しでも安く買いたいと思うので、成約時には結局、売主は少し安く売り、買主は少し高く買ったというところで落ち着くでしょう。

このように、取引される価格は、売主、買主それぞれの主観による価格で、客観的な価格である「正常価格」とはやや異なります。

まとめると、「正常価格」とは客観的な価格指標のことです。正常価格を中心に、売主・買主いずれかの事情や動機によりどちらかにズレ、取引された結果が取引価格であり、実勢価格ともいいます。このため、正常価格と取引価格の間に差が生じるのが普通です。

(2) 売買・賃貸借に関わるQ&A

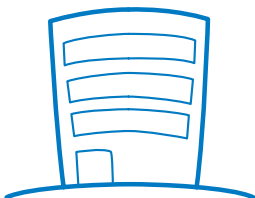
Q

自宅分譲マンションから一戸建てに住み替えたいのですが、新しい住宅の購入資金のためにマンションを売却する場合、賃貸して賃料を得る場合とではどちらが得でしょうか。

A マンションを売却するには担保権の解除が必要なので、借入金残額を一括返済しなければなりません。ローン返済の当初は利息部分が多くを占め、元本返済部分はわずかですが、融資額、返済期間の長短により、現金としていくらかは入手できる可能性があるでしょう。

賃貸にする場合はローンの継続等が可能かどうか重要です。融資先とご相談ください。ローンが継続できれば、家賃収入を返済に充てることができ、完済後はすべて収入となります。

しかし、実際に賃貸するには煩雑な管理が必要です。どちらが得かはそのマンションの立地、賃借人の存在、管理の容易さ、費用なども考慮して判断すべきでしょう。



(2) 売買・賃貸借に関わるQ&A

Q

定期借地権付住宅の売買が行われています。価格の安さが魅力ですが、買う場合はどのような点に注意すればよいでしょう。

A 土地の所有権にこだわらず、買う人にとっては「より安く」「より広く」、業者にとっては「より多く」という両者の希望をかなえる定期借地権付住宅の売買が見られます。

価格面では、土地付住宅の価格より、随分安くなり、その分建物に資金が投入できるというメリットがあります。

この場合は、土地の所有者に一時金（更地価格の1～3割）と地代を支払うこととなります。敷地の固定資産税、都市計画税はこの地代に含まれます。

定期借地権付建物には、通常50年の借地期間を定めています。借地のほとんどは賃借権であり、賃借権を譲渡する場合（つまり、借地権とその上の建物を売買するとき）には、地主の承諾が必要となります。

さらに将来、建物を増改築しようとする場合や地代を改定しようとする場合などについて決めておいた方がよいでしょう。

平成4年以降は、旧借地法、新借地借家法が並存しており、専門家にご相談されることをお勧めします。

Q

湖畔の別荘用地が売り出されました。条件のよい土地を買いたいのですが、どんなところに注意したらよいでしょう。

A 別荘地は、

- ①温泉権が付いているもの
- ②スポーツレジャーが楽しめるもの
- ③景観がよく、自然を楽しめるもの
- ④避暑地や避寒地になるもの
- ⑤①～④が複合したもの

などに分けられます。

「よい別荘地」の具体的な条件ですが、湖や浜辺に近い土地、あるいは、少し遠くてもその土地から直接、湖が臨めるような土地はまず有望です。

次に

- 開発された別荘地の規模がどのくらいか
- 管理がキチンと行われているか
- 管理費はいくらくらいか
- 不要となったとき譲渡が可能か
- 別荘地まで車を使って3～4時間程度で行けるか
- 魚釣りや水泳が可能か、眺めはよいか

などを検討します。

施設としては、少なくとも上水道、排水施設、電気は必要です。

分譲段階で上水道等の基本施設がなく、道路と土地のみという物件は避けた方が賢明です。また別荘地は管理が大切です。現地に管理事務所があり、恒久的に建物管理や庭の清掃、除草などを行うケアシステムをもっている別荘地を選ぶべきでしょう。

別荘地の価値が本当に分かるのは、3～5年経過してからです。この間に建物が一つも建たないような別荘地は単なる荒地として評価され、買った時の値段を下回ることになります。

買うときは建物がある程度建てられ、実際に使用されているような別荘分譲地を選ばれることをお勧めします。



Q

道路と幅2メートル程度接する通路の奥

にある土地、建物を買いたいのですが、どのような

ことに気をつければよいでしょうか。

A 都市計画区域内では、宅地は間口2メートル以上を市道など建築基準法上の道路に接していなければなりません。このように、出入り口が締まった形から「袋地（ふくろじ）」と呼ばれる土地は、通路の間口が2メートルあるかどうか、その土地をどのように利用できるかの分かれ目となります。

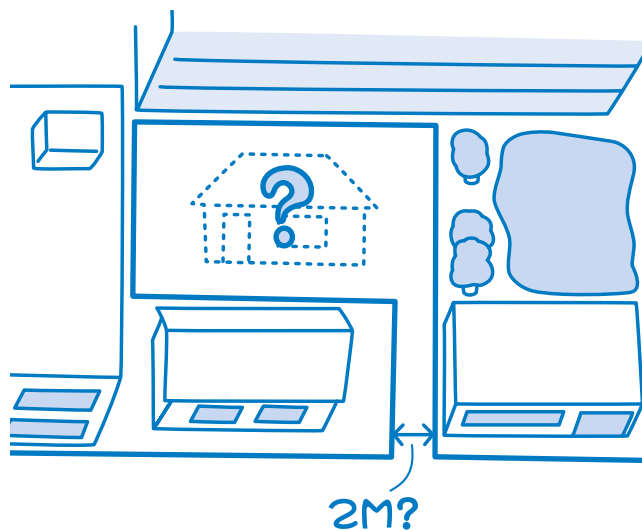
2メートル未満の場合には、原則として建物の新築増改築及び大規模な修繕はできません。購入した場合には、建物を少しずつ修繕して長持ちさせて利用するか、更地にして建物の敷地以外に使用するしかありません。

通路の間口が2メートル以上あって建物などが建てられる場合、通路部分は容積率（敷地に対する建物延面積の割合）を計算するとき、敷地面積に含まれます。確かに通路部分の容積率計算には利用できますが、通路自体は建物敷地として利用できないので、同じ面積の整形地と比べると利用が大きく制限されることになります。

また、そこが住宅地域ならば、四方を住宅に囲まれて圧迫感があり密集した感じとなります。

商業地の場合には公道に面した画地に比して、袋地の価値は小さくなりますが、住宅地のそれと比べれば減価は小さいでしょう。

一般に、袋地の価値は公道に接した整形な土地に比べて低くなるといえます。



Q

所有するマンションを売りたいのですが、金のことを含めてどのような注意が必要

現在、借家人が住んでいます。売却する場合、一時で

A 土地と建物を一緒に売買する場合、借家人が住んでいるかどうかによって価格は異なってきます。通常、空家が最も価値の高いものとなります。空家であれば新しく借家人を募集し、新たに一時金を受け取ることができるからです。

借家人が居住したままだと、新しく買った人は一時金を受け取れず従前の家賃のままです。

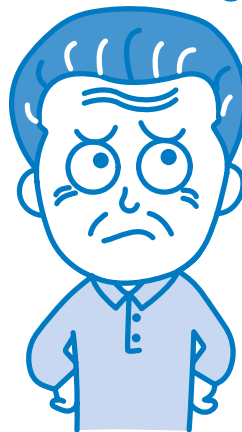
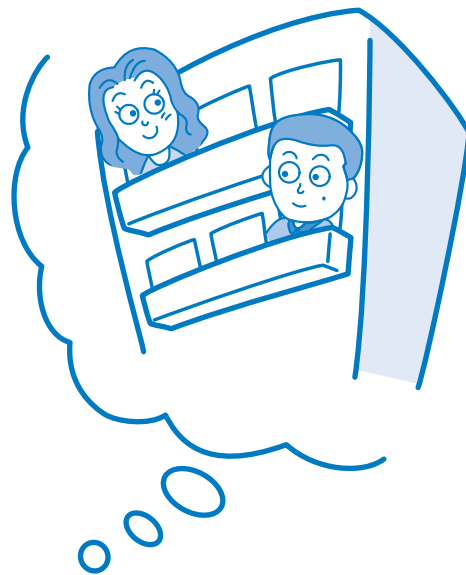
また、自分で使用することができず、家賃も自由に決めることができないので、一般に値打ちは下がります。

賃貸中のマンションの場合、価格は収益価格を主に考えます。評価は、実際の支払賃料収入から必要諸経費等を差し引いて求めた純収益を還元利回りで還元して求め（ちょっとややこしいので、詳細は不動産鑑定士などの専門家にお尋ねください）、実際の取引価格とあまり離れていないかどうかを確かめます。

同時に

- 今後の家賃の改定
- 一時金の額とその条件
- 借家人の回転率

などを考えます。借家人から預かっている一時金は、通常「持回り」といって新所有者に渡さず、前所有者が取ってしまう慣行が多いようです。持回りの場合にはその一時金の金額だけマンションの価格は低くなります。





借地借家法が変わりましたが、以前から 借家（借地）はどうなりますか？

A 借地借家法（しゃくちしゃっかほう、しゃくちしゃくやほう）は、現在、建物の所有を目的とする地上権、土地や建物の賃貸借について定めた特別法であり、賃貸借の契約等では、この法律の適用を受けています。

この借地借家法の成立（1992年《平成4年》8月1日）により従来の建物保護二関スル法律（建物保護法）・借地法・借家法は廃止されました。

以下、この文中では従来の借地法・借家法を〔旧〕借地法・借家法、新しい法律を〔新〕借地借家法と、便宜上、呼ぶことにします。

賃貸借の契約が結ばれる時、貸主と借主との関係には当然差があります。両者の平等を保障し、弱い立場におかれがちな借主の保護を図ったのがこの（新）借地借家法です。

しかし、（新）借地借家法の施行後、（旧）借地法・借家法等が効力を失ったわけではありません。

なぜなら、原則として（新）借地借家法を適用する一方、本法が施行された1992年（平成4年）8月1日以前に設定された借地権・借家権については従来通り（旧）借地法・借家法および建物保護法が適用されるからです。

従って、1992年（平成4年）8月1日以前に締結された不動産の賃貸借契約は、その契約が更新され続ける限り、（旧）借地法および借家法が適用され続けるのです。

なお、（新）借地借家法では、新しく定期賃借権が定められました。簡略に説明いたします。

定期賃借権とは、契約期間の更新がない賃借権です。

定期借地権には次の三種類があります。

1. 一般定期借地権：

存続期間は50年以上でなければなりません。存続期間終了時には借地を更地に戻して返還します。

2. 建物譲渡特約付借地権：

存続期間は30年以上と規定され、期間満了時には借地上にある建物を相当の対価でもって地主に売却されます。

3. 事業用借地権：

借地権の存続期間は10年以上20年以下で、前二者の賃借権と異なって、土地の利用目的が事業用に限定されています。

さて、更に、平成12年3月1日から、もう一つ定期借家制度が仲間入りしました。

定期借家制度というのは、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」（平成12年3月1日施行）に基づき、借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことで、期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度のことです。

この制度のポイントは次のとおりです。

定期借家契約は、必ず公正証書などの書面によって契約をしなければなりません。

賃貸人は、賃借人に「この賃貸借は更新がなく、期間の満了により終了する」ことを、契約書とは別に、あらかじめ書面を交付して説明しなければなりません。

期間が1年以上の定期借家契約の場合、賃貸人は賃借人に対して期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に期間満了によって賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を賃借人に対抗することができません。

なお、平成12年3月1日より前に結ばれた借家の賃貸借契約は、従来の正当の事由による更新拒絶・解約の制限のある借家契約として有効なままです。

平成12年3月1日より前に契約した居住用建物を引き続き賃貸借する場合は、定期借家契約に切り替えることはできません。

以上、まとめてみますと借家に関しては、その契約時期、契約内容により3つの法律（〔旧〕借家法、〔新〕借地借家法、良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法）が適用され、借地に関しては、契約時期により（旧）借地法、（新）借地借家法による制限があることに注意しなくてはなりません。



(3) 有効利用に関わるQ&A

Q

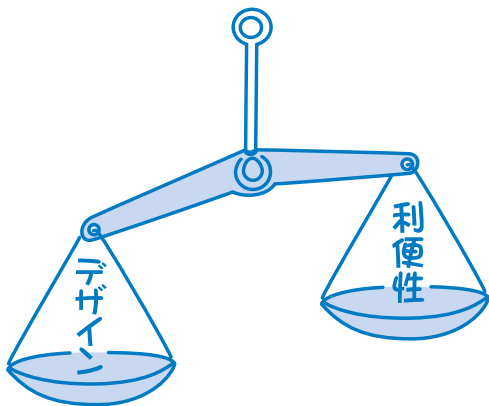
レストランを開業したいのですが、計画した建物が奇抜だといわれています。今後を見越すと、どのように考えればよいでしょうか。

A ユニークな建物というものは概して建築コストが高くなり、そして一般受けしないため、売るときにはどうしても安くなります。

総じてレストラン経営は、店舗建物厨房等の固定費の比率が高く、損益分岐点の周辺での売上高の変化により利益が大きく変動します。

その点で経営は不安定になりやすく、ユニークなアイデアも短期的な効果に終わる危険性があります。これを避けるためには、開業時から早期に投下資本を回収できるような投資採算の計画を立てるべきでしょう。

また建物を手放すときは、あまり値引きしなくても売れるように考えておきましょう。建物だけでなく、土地の価値自体があまり低下しないような場所に立地することも大事です。レストランとしての建物は個性豊かなデザインであると共に、いざという場合には改造できる余地のある設計をお勧めします。プランニングの段階から、ぜひ専門家にご相談ください。



(3) 有効利用に関わるQ&A

Q

土地を持っています。建設会社から「近くでの建物建築工事の期間中、その土地を現場事務所に貸して欲しい」といわれました。どのような点に注意すればよいでしょう。

A この場合は一時使用の賃貸借となります。期間が終了した時に、確実に無条件で土地を返してもらうためには、その賃貸が一時使用であることを明らかにする必要があります。

契約書に土地の賃貸は建築完了時までの一時的な使用であることを載せ、建てる現場事務所は必要最小限の大きさの仮設的な建物とすることも書いておきます。

期間中もときどき、現場事務所として使用されているかをチェックした方がよいでしょう。

このような契約であれば、借地人の意思が臨時的な借地であることは明らかなので、この土地の使用が一時的であることには問題はないでしょう。最後に、建築物ができあがったときは直ちに現場事務所を解体して、明渡してもらうようにします。

賃料は、一時使用の貸地として、次のような基準で考えます。

- ①商業繁華街内の土地で借り手が弱いような場合は、近隣のビル賃料を基準にします。
- ②郊外地等で、貸し手が強くない場合は、その土地の固定資産税と都市計画税の合計額の1～4倍を年額地代とします。
- ③貸し手、借り手の強さがほぼ同じ場合は、近隣の駐車場の料金を基準に考えます。

内容は、土地の面積に駐車可能な台数を見積もり、これに月額駐車料金を乗じて算出します。

Q

市街地から離れた国道沿いに土地を持つ土地の有効利用にはどのようなものが考

えています。
えられるでしょう。

A 現在は、産業構造が刻々と変化しておりクルマの普及によりライフスタイルの変化も見られます。このような変化の中で、土地利用の方法も従来は考えられなかった用途へ次々と移行しています。幹線道路沿いの土地利用の例をあげてみましょう。

物販店 本屋、コンビニエンスストア、靴屋、
レンタルショップ等

飲食店 ファーストフードショップ、
ファミリーレストラン

その他 業務用倉庫等

社会の変化を見ながら土地の有効利用を考えてみると、いろいろな可能性があることがわかります。

① 商圈…

国道沿いの土地であれば店舗としての立地が考えられます。住宅地から自動車可以利用できる圏域にあれば十分に商業施設として可能です。住宅街や市街地とどの程度離れているかを考えます。

② 利用してもらえる年代層…

商圈内に若い人が多いかどうかを調べます。背後にある住宅地の人たちが若いほど、夜型の土地利用となりがちです。

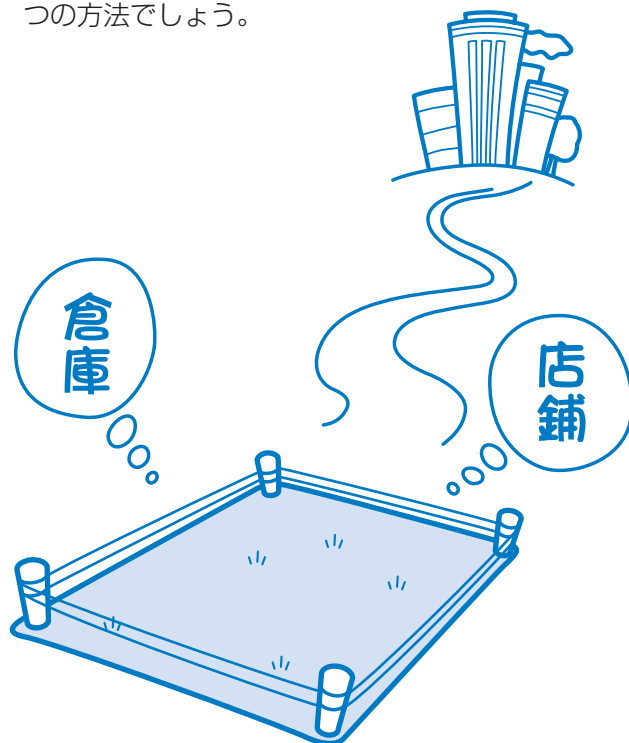
③ 自動車の通行量と内容…

自動車の通行量が多いほど、いろいろな店舗に利用できる可能性が高くなります。業務用の自動車が主か、マイカーが主かなどについて調べます。

④ 敷地…

自動車を対象とする土地利用であれば、道路と接している敷地の間口が広いかが、右折しやすいか、駐車場を十分に取れるかなどについて考えます。

計画を立てる段階で専門家に相談されるのも一つの方法でしょう。



Q

賃貸マンションの建築を計画しています。
テナントを確保するにはどうすればよい

近くにマンションが多くなっていますが、安定して
でしょう。

A 賃貸住宅も入居者の確保がなかなか難しくなっ
てきています。このような時期に建築する賃貸マ
ンションですから、特色あるものにしてテナント
を確保されることをお勧めします。アイデアをい
くつかご紹介しましょう。

①特定ユーザー向けのマンション…

さまざまな趣味をもつ人や、世代構成、ライ
フスタイルなどに合わせた専用マンションです。
従来型のマンションでは適合しない、さまざま
のニーズに応えるためのアイデアを盛り込み特
化したマンションです。

例えば、ペットが飼えるマンション、防音設
備のある楽器の弾けるマンションなど、世代構
成としては単身者用マンション、女性専用マン
ション、シルバーマンション、単身赴任者用マ
ンションなどが考えられます。

②ハード面のサービスを付加…

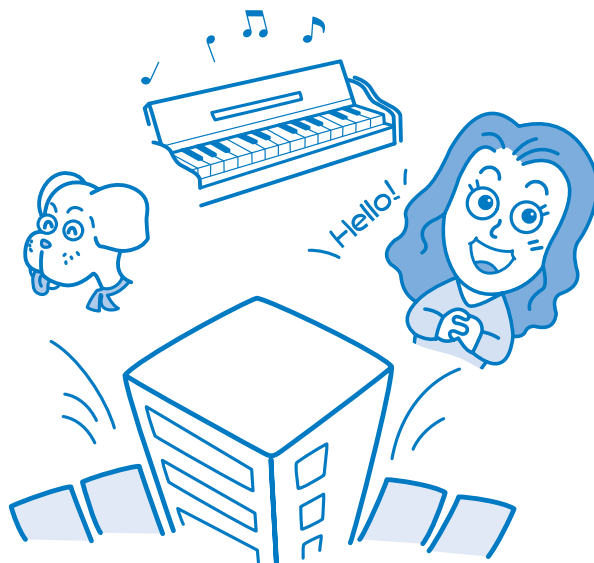
賃貸であっても、外国人向けマンションや高
級感のあるものであれば設備等を充実させ、付
加価値を高めていくことができます。たとえば、
CATV やインターネット等のメディア機能の付
加、アスレチックやプール、ランドリールーム
等の設置などがあります。

③ソフト面のサービスを付加…

入居者に対して、日常生活上の代行サービス
などを行うことでマンションの付加価値を高め
ようとするものです。例えば宅配便の代理店や、
住民票等の申請代行、コピー、ファクシミリサ
ービス、クリーニングサービス、託児所サービス
などがあります。

また主婦のパートの手助けとなるようなサ
ービスを行っている例もみられます。

このように、マンションの付加価値を高めるア
イデアはたくさんあります。入居者の希望などを
把握した上で、いろいろなアイデアの活用をお勧
めします。



Q

土地を更地のまま遊ばせています。固定
土地の利用法はありませんか。

資産税を払うのが大変なので、税金が少なくてすむ

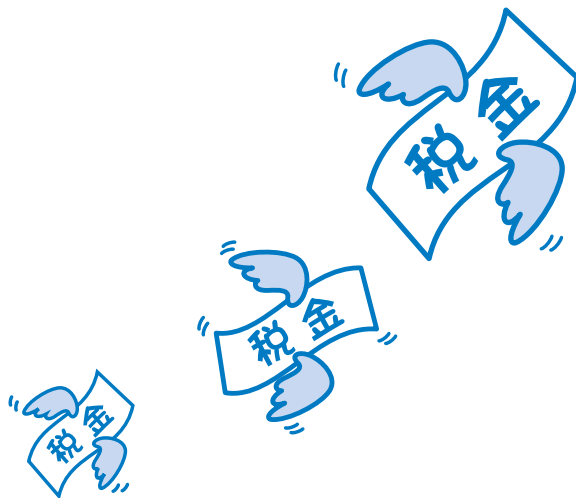
A 土地はそれぞれ個別性が強いいため一概にいえませんが、一般には、その土地を取り囲む地域の将来へのトレンドから大きく外れない利用方法とすることです。

近くの地域で土地がどのように使われているか、それがうまくいっているかどうか、うまくいっていないとすればその理由は何か、といったことを調べます。

そして今後どのような用途がその地域の利用方法の主流になるのかを判断します。たとえ特殊な用途がうまくいったとしても、その地域の主たる用途にならなければ長期的な投資対象としては疑問が残ります。将来を見越して、最もふさわしい用途で土地を利用しましょう。

土地の上に建てる建物は自己の所有とし、自分で使用するかまたは賃貸する（貸家にする）が通常の使用方法といえます。

節税効果については賃貸マンションにすれば、土地の固定資産税は更地に比べて軽減されます。また相続税についても、貸家建付地として土地の評価が下がるので、納税額が抑えられることになります。



Q

幅員 3 メートルの私道沿いに戦前から建
安い」と言われました。また、私道部分

物が建っています。「みなし道路だから、この土地は
の価格はどうでしょうか。

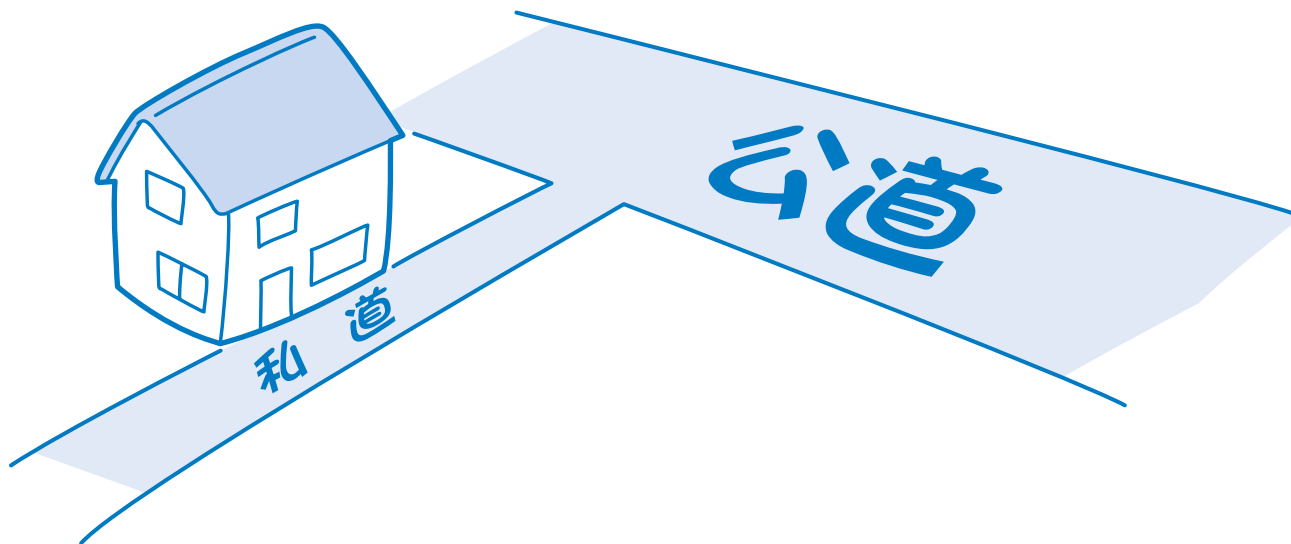
A 「みなし道路」とは建築基準法第 42 条第 2 項
の「建築物が建ち並んでいる幅員 4 メートル未満
の道で、特定行政庁の指定したものは、その中心
線から水平距離 2 メートルの線をその道路の境界
線とみなす」という「2 項道路」のことです。

通常、公道とは国・自治体が道路認定し管理し
ている道路のことで、そうでない道路を私道とい
います。しかし、所有権や利用形態で区別してい
ることもあり、使い分けには注意が必要です。

設問の道路は戦前から不特定多数の人が通行し
ている道路なので、所有者の意思によって宅地に
変えることはできません。従って「公道的性格の
強い私道」といえるでしょう。

3 メートル私道に面する土地と 4 メートル公道
に面した土地では、通行・日照通風、建物を建築
する際の工事の難易などから 4 メートル道路に面
した土地の方が有利なため、価格は、3 メートル
私道に面した土地の方が安くなります。また、舗
装清掃の管理、課税上の理由によって公道に比べ
てコストがかかるため、私道に面した土地の方が
安くなります。

「公道的性格の強い私道」の売買では、通常現況
の道路部分の価値を 0 としているようです。

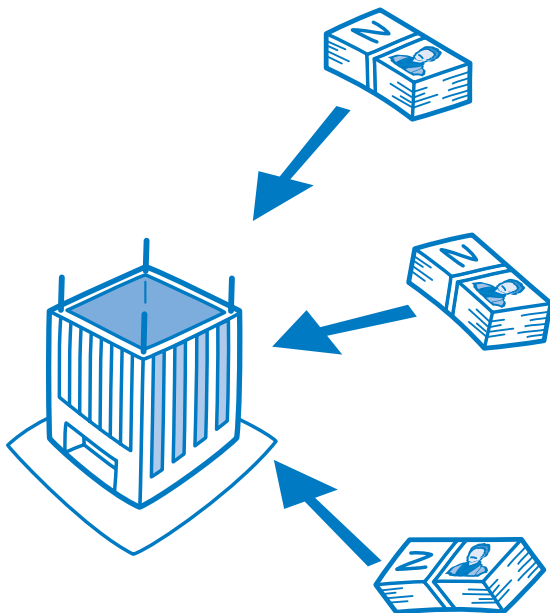


Q

不動産投資信託（REIT）とはどのような 物ですか。

A 不動産投資信託（REIT Real Estate Investment Trust、略してREIT《リート》と呼ばれる。）とは、1960年にアメリカ合衆国で最初に導入された仕組みで、法人、信託又は社団が器（特別目的会社、SPCやSPVなどと呼ばれる）となって、証券市場を通じて投資家から集めた資金を、主としてオフィスビルなどの不動産に投資し、売買益や賃借料などの収益の分配金を投資家に還元する形態をとっています。

REITには（1）会社型と（2）契約型の2種類があり、投資信託の仕組みとして何を使うかの違いで分類されています。



会社型は投資法人を使った仕組みです。

投資法人は投資口を発行して投資家から資金を調達し、投資法人は一定の要件（配当可能利益の90%以上を投資家に配当する等）を満たすことで法人税が実質非課税扱いとなっています。

契約型は信託銀行の信託勘定を利用したREITです。

契約型は更に、投資信託委託業者が運用指図する委託者指図型と、信託銀行が独自の判断で運用する委託者非指図型に分かれます。

現在、REITの多くは（1）の会社型のスキームが使われています。

このREITの投資口は公募され、証券取引所に上場され、高い流動性を備えています。

REITの投資口を買うには、証券会社を通じて証券取引所に注文を出すことで行えます。

こうして REIT とは簡単に言えば、「投資家からの資金と借入金を元に、不動産を複数購入して、その収益（賃貸料など）を投資家に分配する」という仕組みの商品なのです。したがって、分配金は、不動産からの収益に左右されます。

REIT は実物不動産投資と違い、

■投資金額が少なくて済む

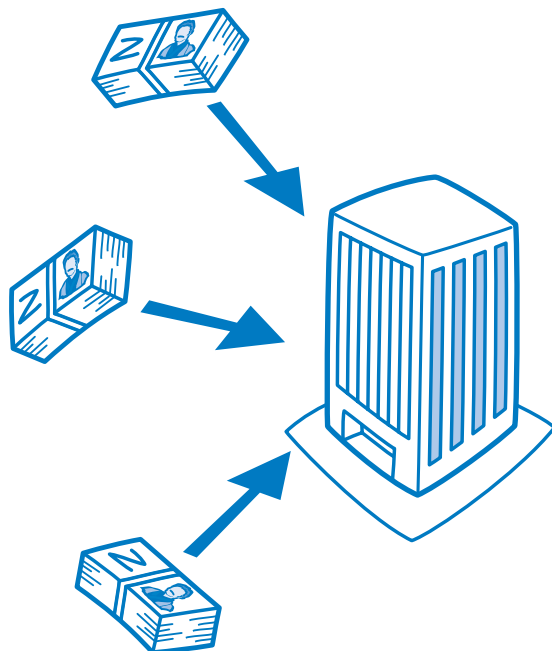
■すぐに購入・換金できる

というメリットがあります。

上場 REIT は、証券取引所で売買されるため値動きがあり、その点では元本保証の投資商品と比べて、リスクがある代わりに、保有していれば安定して高い分配金を受け取れ高利回りの商品と言えます。

短期間での値動きは穏やかですから、短期間での値上がりで大幅な売却益を得ることはありませんが、急激な値下がりによるリスクも少ない商品です。

但し、大手の販売する REIT でも、法律で義務づけられている取締役を開催していなかった（会社型の場合）等で金融庁から 5 社が指導を受ける（平成 18 年 10 月）など、問題も出てきています。また、投資対象がホテルやリゾート物件、病院等に多様化して商品選択の自由度が高まった反面、大口投資家からは大型ファンドの要望が強く、大型物件による運用利回りの低下をカバーするため、リスクの高い地方都市の物件を組み入れる傾向も出てきています。あくまで、自己責任で行うことを自覚して投資対象としましょう。



Q

都会から山村に移り住む人がいると聞きな問題があるでしょう。

ます。田舎暮らしに憧れているのですが、どのよう

A 近頃、自然環境の良さを求めて山村に移り住む人たちが増えました。ほとんどが陶芸家や芸術家、文筆家など、山村でも生活ができる職業の人か、定年退職者などです。

この人たちは

- ①自然や地域の住民社会と溶け合って暮していく人
- ②リゾートマンションなどに入り、地域からは孤立して暮らしていく人
- ③特定のシーズンにスキーやマリンスポーツを楽しむためだけに別荘等を持つ人

の3タイプに分かれます。

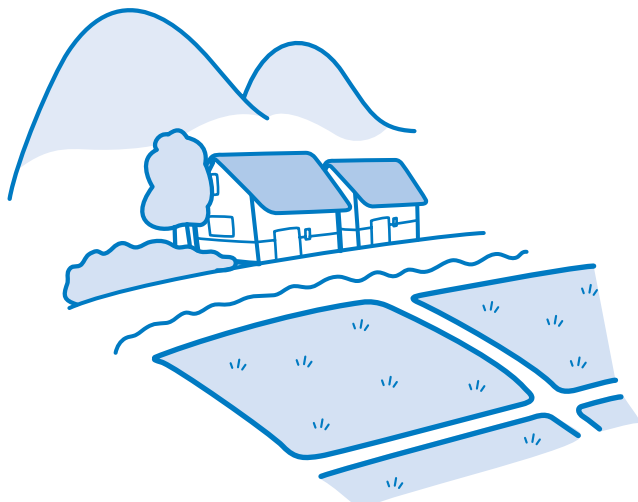
①の人たちは、山村の側にとっても村おこしの意味から歓迎され、役場の斡旋等もあるようです。

②の人たちは周囲の環境と合致しないために弊害が目立ち、長く生活していくには難点があります。

③の人にもレジャー志向が強く、②に近い人たちです。さらに、住んでいないときの別荘の維持管理、生活行動や住民との連絡など、考えなければならない点が多くあります。

このようなことから、山村に移り住むのは①のタイプが最適のように思えますが、①のタイプでも問題は生じます。荒れた家屋を改造して利用する場合、必要な資材等をどうするか、また所有者が他地域へ出てしまっ探し出せない場合や、売買手続等をどうするかといった問題があります。田畑を耕作する場合は農地法による手続きが煩雑で、他にも慣れない生活環境に適応するまでの精神的肉体的ストレス、医療施設の不足など多くの困難が予想されます。

しかし、村おこしの視点から積極的に移住を勧めているところもあり、村側の問題は、村の方でできるだけ取り除いて受入れ体制を整えている事例もあるようです。



Q

郊外に大型店舗が進出します。駅前商店街の小売店への影響は？

A よく見られる駅前商店街が共通して直面している課題を列記してみましょう。

①駐車場の必要性

都市部を離れますと人口密度が低く、駅と駅との距離が長いため、自動車の保有数は大都市より多く、大人1人に車1台という家も多く見られます。そのため駐車場のない店舗は敬遠されがちです。

②大型店舗の進出による商店街の衰退…

無料で数百台も収容できる駐車場をもつ大型店が地方都市の幹線道路沿いに進出し、集客力をもっているため、商店街は顧客を奪われがちです。

③駐車場の設置…

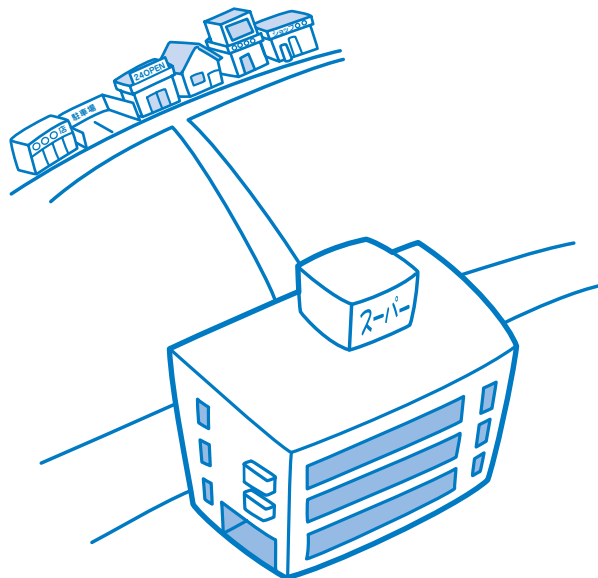
通常、駅前の商業地には銀行、店舗等が立地し、郊外に比べて地価が高くなります。このような場所で駐車場のある店舗を作ることは大きな投資であり、負担になります。

そこで共同で駐車場等を設置する例が見られますが、多くは有料で、一定金額以上の買い物客のみ無料というケースが多いようです。

④駅前商店街への影響…

このようなことから、頻繁に自動車を利用する世帯は大型店に流れていきます。駅から徒歩で通える範囲内への人口が集中する程度、駅自体の乗降客数や大きさ、商店街のもっている性格によって、大型店舗と競争できる場合、できない場合と種々のケースが見られます。

総じて、駅前商店街が衰退している場合が多く、再活性化が叫ばれています。このような商店街の再活性化のために、「新街作り3法」もつくられ、多くの専門家の知恵やアイデアが求められています。



Q

兄弟の共有になっている更地をもって
いますが、どのようにしたらよいでしょう。

ます。家を建てるために持分に応じて分割したいの

A 共有地の場合、それぞれの持ち主はいつでも分割の請求をすることができます。その時は価格を基準に、持分に応じて分割します。留意することは、次の2つです。

第1に分割により土地の価格の合計が、分割する前の全体の価格を下回らないようにすること。下回るにしても最小限度にとどめるよう、分割する境界線を工夫します。大きく下回る場合は、単独の所有として他の所有者にお金を支払う方法もあります。

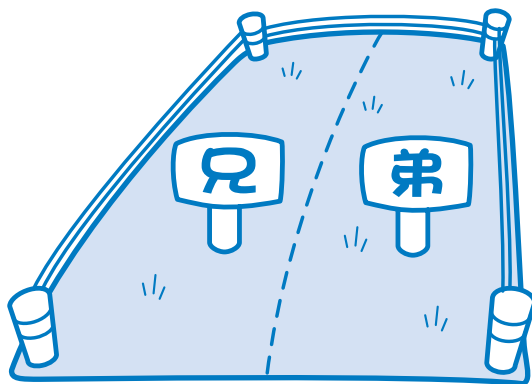
第2に分割後の土地について建築基準法などの法令、予定している建物の構造等を考えて境界線を引くことが大切です。敷地は原則として4メートル以上の道路に2メートル以上接していなければ、建物の建築はできません。

分割する時それぞれの土地の評価（点数をつけて考えます）は、標準的な規模、形状等の土地を100として評点をつけて行います。土地の用途により基準が異なります。住宅地の場合には道路の幅員、接面している方向、隣接している不動産などの状態や形状、高低差などによって判定しています。

仮に境界線を引いてみて各々の土地の評点をつけ、各持ち主の持分に応じた面積を求めてみましょう。

しかし、兄弟の合意までには境界の線が何度も動くことになり、各土地の評点についても微調整が必要になると思います。

分割について協議が整わないときは、裁判所に分割の請求をすることもできます。



Q

相続した財産のほとんどが土地でした。 どうすれば公平に分割できるでしょうか。

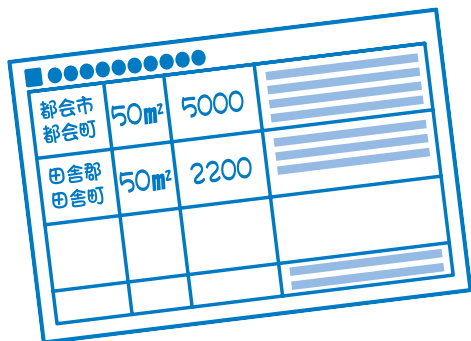
A まず、相続する土地の一覧表を作ってみて相続人の間で考えましょう。

一覧表に必要な項目は、所在、地番、地目、面積、利用している状況、用途地域（建ぺい率、容積率）、路線価、近くの地価公示または地価調査の価格、固定資産税評価額、などです。

所在地、地目、面積については、その土地を管轄する法務局で登記簿謄本（全部事項証明書）を取ってみるとよいでしょう。用途地域、固定資産税評価額は、所在地の市役所等で評価証明書および用途地域図を見て確認します。

路線価は、主な税務署に置いてある路線価で確認できます。（インターネットで調べることもできます）

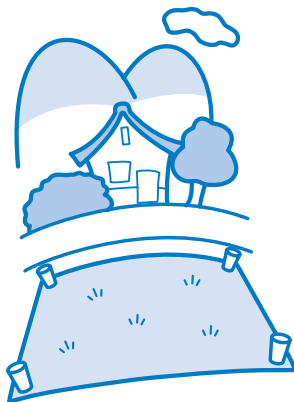
市町村役場に行き、将来計画なども調べておくともよいでしょう。相続する土地は、必ずしも登記簿謄本と一致するとは限りません。現地で確認する必要があります。



所在地	面積	価格	備考
都会市 都会町	50m ²	5000	
田舎郡 田舎町	50m ²	2200	

土地の価格の目安をつけるためには、付近の地価公示、地価調査の価格を調べます。

大きな土地の場合は、分割（分筆）して各相続人の所有範囲を明らかにします。不合理な分筆は避け、そのときは金銭で清算するなどの他の方法を考えます。



私たち不動産鑑定士は、
みなさんの大切な不動産を有効に生かし、
人と不動産とのよりよい関係をつくれます。



鑑定評価のご依頼・ご相談は
(社)大阪府不動産鑑定士協会会員の当事務所へ