

2018年3月号 FP 武蔵野グループ



不動産鑑定士 松永佳範 (CFP®認定者)

「不動産はむずかしい」

3月になり全国の標準的な土地の価格（公示地価）が発表される時期になりました。2年前には日本で最も高い地価の東京都中央区銀座4丁目の銀座山野楽器本店の土地が終に坪1億円を越えたと話題になったものです。この地価は国が不動産鑑定士という不動産の価格に関する専門家に依頼し毎年1月1日時点の価格を決めているのですが、なぜこのような価格がでてしまうのか疑問に思われた人は少なくないでしょう。

昔、「銀座の寿司はなぜ高いか」との質問に対し、「銀座の土地の価格や店の家賃の価格が高いからだ」と多くの人は答えるかもしれないが考え方が違う。銀座の寿司が高いのは、高くても食べに来る人が多くいるからであり、高い家賃でも銀座で寿司屋をやりたい人も多くなる。よって土地の価格や家賃が高くなるのである。という本の一文を読んだ時、「目から鱗」でした。

不動産の価格はその不動産が欲しい人が多ければ高くなるし、いなければ低くなるのです。土地には色々な建物が建設できるし駐車場にすることもでき、最初から使用方法が

決まっているわけではありません。でも、銀座の土地に戸建住宅を建てようと思う人はまず居ないでしょう。その土地の状況に応じて用途はほぼ決まり、その用途のために欲しい人も出てきます。その土地が駅の近くで人通りも多ければ、そこで店を営みたい人が多くなり、その結果土地は高くなるという次第です。しかし、店舗用の土地の場合、駅の近くでも表通りに面している土地は高いが裏通りに面している土地は安くなってしまし、通りに面している部分が狭く奥行きがある長い形状の土地は人気が少ないでしょう。住宅地であれば南向のほうが北向きよりも価格が高いことが多いようです。形や大きさ、位置が似ている土地でも需要は同じとは限らず、よって、価格も変わるので

す。

昔、土地といえば自分の住居や店を持つため、米を耕すために必要な資産でしたが、最近では投資用マンションや J-REIT といった資産形成のための不動産も増えています。また、平成 27 年度の税制改革では相続税の基礎控除が 5000 万円から 3000 万円に減額され相続税を納税する人も増えたようです。相続財産の半分を占める不動産に対して節税対策などのセミナー開催の記事もよく見かけます。

不動産に対する人々の意識も徐々に変化していますが、他の財と比較して高額な不動産は対応を失敗すると大きな痛手となりかねません。確かに「都心の中古マンションを幾つか持てばこれだけで生活できる」、「税務署に申告したら相続税が 500 万円還付された」など一部の人の成功事例を本やセミナーで見かけます。一方、昔買った投資用不動

産の価値が暴落したり、相続した古家の処置に困ったり、最近、不動産ならぬ「負動産」という言葉も使われるようになりました。

自由経済の日本では自己責任が原則ですから最終的には自分でしっかり判断しなければなりません。不動産は関連する法制度や価格判断等一般の人には非常に判りづらい資産です。専門家等の意見を参考にすることが重要ですが、不動産の問題は、売買や賃貸に関する事、相続に関する事、住宅ローンや投資など幅広い範囲にわたります。そこで、投資から相続、関連法律等幅広い知識を有し公平な立場から意見を述べてくれるファイナンシャルプランナーに、まずは相談してみたいかがでしょうか。自分が今困っている課題や必要な情報が明確になるでしょう。必要に応じて税理士や弁護士、不動産鑑定士といった専門家を紹介してくれます。

以上