

不動産運用設計



土地評価の考え方

不動産鑑定士・税理士

森田義男



1 はじめに

一般にほとんどのFPの人が不動産を苦手としている。実は金融マンや、弁護士・税理士といった実務家、学者やマスコミ等も同様だ。要するに、少数の例外を除いて、不動産業務の関係者以外は不動産をあまりよく知らないというのが実情である。

その最大の理由は、不動産は「実技」が主力になる点であろう。FPや士業などが得意とする机上の勉強だけでは、あまり通用しないからである。

2 土地評価の考え方

土地の評価方法を題材にこれを考えてみよう。最初に評価手法の結論を述べる。それは「土地を見たうえで、自分が買い主だったらこれにいくらの値を付けるか」、これをることである。評価とは「判断」。とにかく自分の感覚でエイヤッとやってみよう。これで十分に「当たらずといえども遠からず」の域に達する。

なおこの場合、「買い主の立場」というのが重要である。売り主はつい甘く考えてしまう。しかし買い主は、自身の好みや都合から不動産を厳しく見る。的確な評価を行うには、実質的に市場を動かしている「買い主」の厳しい目によるものでなければならないからだ。

では次にこれを疑似体験していただこう。写真Aをじっくりご覧いただきたい。次に写真Bを同様に見ていただ

いたところで質問だ。先の写真Aの土地の単価を100とした場合に、あなたは写真Bの土地をいくらと考えるか。ポイントはあくまで「買い主の立場」である。

ここではっきり申し上げる。「私は素人だからわからない」は厳禁。そんな“逃げ”をやっていたら絶対に実力はつかない。山勘でも何でもいいから、とにかくお答えいただきたい。不動産は「実技」なのだ。

さて皆さんの答えは、おそらく60～75（80は無理か？）といったところではあるまい。仮にあなたが65程度を考えたとしよう。するとおそらくあなたは割と（ほんの少しの傷も気になる）潔癖症の方ではあるまい。

そこで第2段階でこうお考え願いたい。「世の中には、こうしたやや狭苦しい状況を気にしない人がいる。そうした人であれば一体いくらまで出すだろうか」。その結果「75までいくのではないか」と考えれば、この土地の評価額は75となる。理由は、土地所有者は最も高値を提示した人に売るからだ。そしてこれが時価となる。時価とは「売りに出して売れる（最も高い）値段」だからである。

さて、今皆さんは山勘でエイヤッときられたが、評価とはこれを指す。この山勘という名の「判断」が評価である。繰り返すが「見て判断」は実技なのだ。

世の中には「評価マニュアル」などというのも存在する。その最たるもののが相続税の路線価評価規定であろう。しかし、そもそも評価とは判断である。例えば、歌のうまさやオリンピックの体操の採点。わかりやすいところでは美人コンテスト。これらの評価はすべて判断により行われる。

では歌のうまさに関する精緻な評価規定が存在するか。むろんそのようなものはありはしない。採点基準程度はあっても、それから先はすべて判断だ。土地の評価もこれと同じである。

土地評価を評価マニュアルなどに丸投げしてはならない。仮にこれを参考にするとしても、評価の主体はあくまで自身の判断とすべきである。いくら本を読んでも（たとえ住宅や鑑定士の試験に合格したとしても）、こうした判断・実技を抜きにしたままでは、本来の不動産の実力は身につかない。

3 評価の実践

以上のような理屈だけでは心もとなない。そこで、まずは土地の評価に決定的な影響を及ぼす道路を題材に、皆さんに「見て判断」を実践していただきたい。つまり自宅周辺の道路を対象にこれを実践してほしいのだ。

さて、道路には幅の広いものや狭いもの、直線状のものや曲がっているものの、堀や側溝の整備のいいものやそうでないもの等、それぞれの特徴や表情がある。とはいえ、実際に土地評価をやってみると、一般にやはり道路幅の広・狭が土地の良否の最大ポイントであることに気づくだろう。

そこで今度は少しレベルを上げてみる。まず基準となる道路幅員を4m（巻き尺で測定）に設定する。建築基準法が4m道路をベースにしているからである。そして4m道路の感覚を身につける（タクシーの車幅は約1.8m。だから

4mはやっと車がすれちがえる幅だ。

次にこの4m道路と近くの異なる道路（当初は巻き尺利用）との比較を行う。仮にそれが3m道路であればかなり貧相に感じるだろう。そしてこの実感が大切。これが評価なのだ。さらに違う道路を見てみる。それが5m道路であれば、4m道路に比べ余裕がありかなり好印象を持つはずだ。この違いを実感したい。

このような要領でいろいろな道路においてこれを繰り返す。4.5mでは、6mでは、2mでは、さらには最も多いと思われる二間道路（3.6m）では……。そしてこれらの違いが1mの場合（例えば3m道路と4m道路）の格差はどうか。2mでは？ 50cm、さらに30cmではどう感じるか。これを試したい。

すると、道路の幅の少しの差が、土地の良否に大きな格差を発生させることに気づくだろう。事実、先の写真AとBの土地の違いは、実は道路（特に幅員）。前者は約6m弱、後者は約3m）の差なのである。ではなぜ幅員の広い写真Aのほうがいいのだろうか。確かに道路幅が広ければ、車両の通行といった機能面で有利であろう。しかしそれは単なる理屈に過ぎないよう思う。

「なぜ広いほうがいいか」への答えはいろいろあるが、写真も示しているとおり、理屈抜きに広いほうがいいからだ。美空ひばりがなぜ歌がうまいのかと聞かれれば、「うまいからうまい」というより他はない。要するに判断は理屈ではないのだ。

4 おわりに

ここで結論を述べる。いい土地とはいい道路に接面した土地である。そして道路の良否は、その大半が道路幅員の広・狭で決まってくる（この特質を生かしたものが路線価図である）。この筆者の結論が正しいかどうかとも、皆さん自身の不動産を見る目でご判断・ご確認願うこととしたいたい。

さてこうした「見て判断」は道路のみならず、すべての不動産がその対象となる。いろいろな不動産に興味を持って見て、いいとかよくないとか、好

きとか嫌いとかいろいろ考えていきたい。こうした感受性を高めることができ、判断力アップに直結するからだ。

例えば演歌に強い人は、美空ひばりの底抜けの実力を認めるはずだ。クラシック通であればベートーベンのものすごさを理解していよう。つまり彼らは、これらに対する感受性を高めていった結果、その「造詣の深さ」を手に入れている。不動産の実力向上も、何

らこれと変わることろはない。

こうした道路等の判断結果は、とりあえず路線価図と比べてみるとおもしろいと思う。また、耳にした売買事例案件を実際に見て他と比較する。さらには不動産のプロの話を聞いてみる。

判断力が身につくにつれて、これらを実践していくば、実力はウナギ上りとなる。不動産は少しも難しくないのである。

●「見て判断」の実践。あなたはどう思うか。

A



B



写真：筆者が提供