

## 改訂はしがき

十数年前のある朝、新聞をぼんやり読んでいると、ある企業の破綻記事とともに某金融機関の特別損失計上の記事が書かれていました。「取引先の金融機関じゃないか！しかも損失額に見覚えが……」 一気に目が覚めました。前日提出した鑑定評価書が引き金となって、その企業は破綻、金融機関は特別損失を計上することとなったのです。特別損失額は鑑定評価額に近い金額であり、きちんと評価しておいてよかったとホッとすると同時に、背筋が寒くなる思いをしました。

このように、担保評価は金融機関にとっては決算内容にまで影響を与える重要なものであり、融資先企業にも波及する（両者とも上場していれば証券市場、投資家にも影響が出る）重要なものです。

不動産は、一般の財や株式・債券などと異なり、個別性があり、担保設定にあたっては詳細な調査が欠かせません。いい加減な調査で不動産に担保設定を行い、その後に物件価値を毀損させるようなマイナス要因が発見されると、債権回収額は大きく目減りすることになり、上述のように決算内容に悪影響を及ぼす可能性も出てきます。

本書は、「新版 図解でわかる 不動産担保評価額算出マニュアル(2013年5月1日発行)」をベースに、不動産担保評価の基礎知識として、担保適格性や不動産公法規制、不動産の評価方法などの概要を、解説編として新たに付け加えたものです。

従来は、ある程度知識と経験をもった金融機関の評価担当者がすぐに実務で使えるよう、具体的な評価事例を中心に掲載しておりました。しかし、本書を用いた研修などを通して、金融機関の職員の方が、不動産担保に関する基礎知識がやや不足しているのではないかと感じるようになりました。その頃にちょうど改訂版のお話をいただいたため、解説編を加筆することとした次第です。

不動産はリスク・アセットともいわれ、所有関係、公法規制、その立地固有の問題など、さまざまリスクが複雑に絡み合い、一筋縄ではいかないものです。しかしながら、不動産担保は日常的に発生するものであり、融資業務を行ううえでは最低限の知識は必要となるでしょう。

不動産は千差万別であり、本書のみで不動産のすべてがカバーできるとは思いませんが、不動産担保についての基本的な考え方は身に付けることができると思います。そして、本書が読者の方々の業務の一助となれば幸いです。

なお、出版にあたりましては、経済法令研究会出版事業部の地切修氏、そして経済法令研究会の方々に大変なご助力をいただき、ここに感謝の意を表します。

2017年5月

不動産鑑定士 神山大典

## 新 版 は し が き

本書は「図解でわかる 不動産担保評価額算出マニュアル（2007年7月10日発行）」に全体的な見直しを加え、新たに出版したものです。

元々の著者である松田佳久先生は不動産鑑定士として、特に担保評価業務における大先輩であり、現在は民法学者として大変なご活躍をされております。

今回の見直しにおいては、松田先生の基本的な考え方を尊重しつつ、担保評価業務において時代を問わず根幹となるものを中心とし、考え方の変化や新たな論点などの修正追加を行い、また、時代の変化の中、あまり重要でなくなった論点などを整理いたしました。

筆者の勤務する株式会社三友システムアプレイザルは、創業以来、金融機関を主な顧客としておりますが、筆者が入社した頃は、不良債権処理真っ盛りの時代であり、従来からの担保評価に加え、バルクセールにおける大量一括評価等が求められた時代でした。一方で、不良債権処理を背景とした不動産流動化の必要性から不動産の証券化が始まり、投資用不動産の評価のためのDCF法などを用いた収益還元法による評価が主流となっていきます。その後、ファンドバブルを経てリーマンショックにより状況は一変、不動産は冬の時代を迎えます。

このような時代の変化の影響を受けつつ、金融機関の担保評価業務も少しずつ変化してきており、それらの要請に対応すべく筆者も積極的に取り組んできました。また、並行して地価公示、固定資産税評価業務等の公的評価にも携わり、さらに最近では企業の再生支援業務、事業譲渡等のお手伝いもさせていただいており、それらで得たノウハウを担保評価業務に還元できればと考えていたところ今回のお話をいただき、多少でも貢献できればと思い改訂作業に取り組ませていただきました。

不動産は千差万別で、必ずしもすべての不動産が本書記載の内容と一致するものではありませんが、本書には担保評価の基本的な考え方は書かれています。したがって、担保評価担当者のみならず、それ以外の金融機関職員も業務に活用できるものと思います。

なお、筆者の勤務先である三友システムアプレイザル大阪支店の不動産鑑定士・串畑圭一氏には、業務で多忙な中、本書の全体的なアドバイスを頂き大変感謝しております。

また、出版にあたりましては、経済法令研究会出版事業部の地切修氏、そして経済法令研究会の方々には大変なご助力をいただき、ここに感謝の意を表します。

2013年4月

不動産鑑定士 神山大典

## は し が き

本書は、1997年11月20日発行「ケース別 不動産担保と評価補正の仕方」をベースにより内容をわかりやすくし、評価担当者がすぐに利用できるように使い勝手をよくしました。

私は、静岡銀行にて12年間、行内唯一の不動産鑑定士として担保評価を担当し、行員出身の多くの評価担当者といっしょに仕事をしてきました。

また、他行の評価担当者からも話を聞く機会が何度もあり、そこで口をそろえて述べられることは、「対象不動産の存する地域の時価は路線価や公示価格等からすぐに求めることができるのに、そこから対象不動産の価格を算出するために、その時価に何%マイナスあるいはプラスして算出すべきなのか、といった補正のやり方がわからない」ということです。

不動産は不整形であったり、角地であったり、規模が大きかったりなどさまざまです。

周辺地域の時価を算出したところで、その時価は地域の適正規模の、標準な状態にある土地の時価であって、対象地の価格ではありません。

任意処分にしても競売にしても評価担当者が適正に評価をしていない場合は、実際の回収可能額が把握できず、現実に競売されたら、回収額が予想以上に少なかったなど、損失を被ることになってしまいます。

「ケース別 不動産担保と評価補正の仕方」は担保不動産の評価補正のやり方について細かく解説した本であり、個別補正の仕方を知りたいという評価担当者の意に沿う内容の本であると自負しておりますが、発行からすでに10年を経過しておりますので、内容を一新したい旨考えていたところ、今回、当該書籍をベースに作り直す機会を得ることができました。

そこで、新たに現在問題となっている文化財包蔵地、土壌汚染なども項目として取り入れ、また、項目ごとに評価ポイント、評価算式、具体例を記載し、金融機関の担保評価担当者がより親しみやすい内容のものとして作り変えました。

本書は評価担当者のみならず、それ以外の金融機関行職員も業務用に使えるようにしたつもりです。何卒、ご活用いただければと思います。

なお、出版にあたりまして、経済法令研究会出版事業部の地切修氏、そして経済法令研究会の方々に大変なご助力をいただきました。ここに感謝の意を表します。

2007年5月

大阪経済大学准教授（現・創価大学法学部教授）・法学博士 松田佳久

# CONTENTS

## 解説編〔不動産担保評価の概要〕

### 第1 不動産担保の基礎知識

1 不動産とは	2
2 融資と担保	2
3 担保としての不動産	3
4 抵当権	4
5 共同抵当権と根抵当権	5

### 第2 担保の適格性

1 担保の適格性と不適格性	6
2 実務における適格性のチェック	9

### 第3 対象不動産の確定と法定地上権

1 担保調査の手順	10
2 対象不動産の確定	10
3 法定地上権	11
4 法定地上権潜在化の判断	13

### 第4 必要書類の収集と各種調査

1 事前調査の必要性	15
2 各事前調査の内容	15

### 第5 価格水準の調査

1 価格水準の調査の必要性	20
2 公表されている不動産の価格	20

## 第6 不動産公法規制－①都市計画法

1 都市計画法	25
2 都市計画区域と準都市計画区域	25
3 市街化区域と市街化調整区域	25
4 用途地域	26
5 用途地域以外の主な地域地区	28
6 都市計画施設	28
7 都市計画法における開発許可制度	29
8 市街化調整区域	31

## 第7 不動産公法規制－②建築基準法

1 建築確認	36
2 接道義務	37
3 建築基準法上の道路	38
4 用途制限	39
5 建ぺい率	43
6 容積率	43
7 延べ面積に算入されないもの	44
8 特定道路による容積率の緩和	44
9 建築物の高さの制限	45

## 第8 不動産公法規制－③土地区画整理法

1 土地区画整理事業	49
2 減歩（げんぷ）	50
3 換地	50
4 仮換地	50
5 保留地	51
6 仮換地指定の効果	51
7 保留地の留意点	52

## 第9 不動産公法規制－④農地法

1 農地法上の農地	53
2 農地法上の許可	53
3 農業振興地域の農用地（青地）	54

## 第10 不動産の評価方法

1 不動産の評価手法	55
2 原価法	55
3 取引事例比較法	57
4 収益還元法	59

## 事例編〔ケース別評価額の算出〕

### case

### 第1 立地, 形状, 自然的状況

1 日照	南側隣地に建物ができただけのために標準的な画地に比べ日照が劣る場合	64
2 周辺の利用状況	担保土地の周りが工場, 倉庫等で囲まれ, 周辺の状況が標準的な画地よりも劣る場合	66
3 方位	前面道路のある方角で方位を判断	68
4 崖地	市街地における崖地	70
5 平坦でない土地	担保土地の地勢が平坦でない土地	72
6 里道・水路	担保土地内に公図上里道・水路があるが, 現状では確認できない場合	74
7 不整形1	住宅地 余分なスペースがある場合	76
8 不整形2	商業地	82
9 角地1	住宅地1 標準的規模の画地の場合	86
10 角地2	住宅地2 住宅分譲適地である比較的規模の大きい画地の場合	89
11 角地3	商業地	91
12 二方路1	住宅地	94

13	二方路 2 商業地	96
14	三方路・四方路 住宅地・商業地	98
15	袋地 1 路地状部分が単独所有の場合	102
16	袋地 2 路地状部分が共有の場合	104
17	袋地 3 (建物評価額の補正) 条例によって接道長さに制限があり, 建物規模を縮小すれば建築が可能な場合	107
18	袋地 4 (土地評価額の補正) 条例により接道長さに制限があるため, 建物が建たない場合	110
19	大規模地 1 住宅地 住宅分譲適地の場合	112
20	大規模地 2 住宅地 マンション建設適地の場合	114
21	大規模地 3 工場地 工場適地の場合	116
22	私道負担 前面道路が位置指定の場合	119
23	行き止まり道路 行き止まり道路に面する担保土地の場合	122
24	前面道路との段差 1 住宅地 道路との間に段差がある場合	124
25	前面道路との段差 2 商業地 道路との間に段差がある場合	126
26	前面道路との段差 3 階段・スロープがない場合	128
27	水路 前面道路との間に水路がある場合	130
28	無道路地	132
29	間口狭小 住宅地	135
30	間口狭小 商業地	138
31	奥行逡減 (奥行きが長い場合) 1 標準規模の場合	141
32	奥行逡減 (奥行きが長い場合) 2 規模が比較的大きい場合	146
33	奥行短小 (奥行きが短い場合) 1 住宅地の場合	148
34	奥行短小 (奥行きが短い場合) 2 商業地の場合	150
35	段差 1 敷地規模がある程度あり, 道路面に対し垂直に段差があつて, 数区画がとれる場合	152
36	段差 2 敷地規模がある程度あり, 道路面に対し平行に段差があつて, 数区画がとれる場合	155
37	段差 3 敷地規模は 1 区画程度であるが, 段差の存する状態を所与として利用できる場合	158

38	段差 4 敷地規模は1区画程度であるが、段差があることにより、 盛土や切土の必要がある場合	160
39	軟弱地盤 周辺地域に比べ軟弱地盤である場合	162
40	上水道がない場合 担保土地に上水道がない場合	166
41	高圧線下地 1 住宅地の場合	168
42	高圧線下地 2 商業地の場合	172

## case

## 第2 公法的規制

43	セットバック部分 建築基準法42条2項道路に接道のため、 セットバックが必要となる場合	174
44	前面道路の幅員による容積率制限 前面道路の幅員による制限により近隣地 域の容積率よりも担保土地の容積率が低い場合	176
45	容積率が異なる地域に担保土地がまたがっている場合	179
46	建ぺい率制限が緩和される場合	182
47	用途規制がある場合 異なる用途地域に担保土地がまたがっている場合	185
48	都市計画道路予定地	188
49	最低敷地面積の制限がある場合 担保土地が最低敷地面積に満たない場合	190
50	市街化調整区域 1 集落等の従来からの現況宅地の場合	192
51	市街化調整区域 2 市街化調整区域内に開発された分譲住宅地の場合	195
52	市街化調整区域 3 分家住宅	198
53	市街化調整区域 4 幹線道路沿道の流通業務施設	200
54	市街化調整区域 5 農地の場合	202
55	国立公園	204
56	風致地区の規制がある場合	207
57	砂防指定地 担保土地の一部が砂防指定地の場合	210
58	災害危険区域・急傾斜地崩壊危険区域 担保土地が危険区域にある場合	212
59	土壌汚染がある場合	215
60	埋蔵文化財包蔵地内の場合	219



61	<b>既存不適格建築物の場合（建物評価）</b>	担保建物の建築当時は床面積が指定容積率内であったものが、その後指定容積率が厳しくなり、現在の床面積の数値が指定容積率に違反している場合	221
----	--------------------------	---	-----

## case

### 第3 私法的規制

62	<b>借地権</b>	担保土地の一部が借地権の場合	224
63	<b>底地</b>	担保土地の一部に他人の借地権が設定されている場合	227
64	<b>法定地上権</b>	法定地上権が潜在化している場合	231
65	<b>未登記建物1</b>	担保土地上に未登記建物のみが存する場合	234
66	<b>未登記建物2</b>	担保土地上に未登記建物以外に既登記建物が存する場合	236
67	<b>未登記建物3</b>	担保土地上に登記不可の未登記建物が存する場合	238
68	<b>未登記建物4</b>	未完成建物が存する場合	239
69	<b>場所的利益</b>	借地借家法13条1項・14条、 不法占拠等における建物評価の場合	240
70	<b>事業用定期借地権</b>		243
71	<b>民法上の借地権</b>		246

## case

### 第4 収益還元法

72	<b>賃貸ビル</b>		248
73	<b>事業用不動産（ホテル・旅館）</b>		251

# 第1 不動産担保の基礎知識

## 1 不動産とは

不動産について、民法86条1項に「土地及びその定着物は、不動産とする」と規定されており、不動産とは「土地」と「建物」と考えてよいでしょう。

「土地」と一口にいてもさまざまな形態がありますが、宅地・農地・林地などと分けることができます。そして、宅地は、住宅地・商業地・工業地等に、さらに、住宅地は、高級住宅地・普通住宅地・混在住宅地などと細分化してとらえることができます。

「建物」についても、オフィスビル・マンション・戸建住宅などと分けることができ、構造別にも木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造などと分けることができます。

また、「土地」については、所有権以外の権利として借地権（賃借権，地上権）や区分地上権といったものが存在します。加えて、たとえば、マンションでは、同じ面積で同じ棟にあったとしても、階層やバルコニーの方位，角部屋か中間戸かなどによって価格が異なってきます。不動産はこれらの組み合わせにより構成され，その経済価値が価格や賃料として表示されるわけです。

このように，不動産は千差万別，1つとして同じものはなく，そこが面白くもあり，また難しいところでもあるのです。

不動産は，前述のように1つひとつとしてとらえると同時に，地域で考える必要もあります。

たとえば，もともと小工場が建ち並んでいた地域が，工場の閉鎖や移転に伴い徐々に住宅地域へと変化していくような場合，工場地域としてとらえるのか，住宅地域としてとらえるのかによって想定される需要層も変わってきますし，価格も変わってくるのが考えられます。

また，その時代の社会情勢や人々の価値観によっても，不動産の利用形態は変化する可能性を含んでいます。東日本大震災以降，未利用地や閉鎖されたゴルフ場に太陽光パネルが設置され始めたことなどは，その典型的なケースといえるでしょう。

## 2 融資と担保

金融機関は，企業や個人から余剰資金を集め，それを原資として資金が不足している



これは  
必ず押さえておこう

### 不動産の単位あれこれ

- ▶ 土地の表示方法には「住居表示」と「地番」があり、評価実務では「地番」を用います。

「住居表示」は、対象不動産を探すとき大変便利で、一般的に広く使われています。インターネットの地図検索サービス（Googleマップなど）にも「住居表示」を入力すればすぐその場所を表示してくれます。しかし、評価実務では「地番」を使います。「住居表示」と「地番」は、ほとんどの場合、場所が異なっていますので注意が必要です。ちなみに、全部事項証明書や固定資産税課税明細も「地番」表示です。

- ▶ 建物の表示は、「家屋番号」でなされます。一般的に建物を探すときは、その建物のある場所を探すことになるので上述のように「住居表示」を使うことが多く、日常生活では「家屋番号」はほとんど登場しないでしょう。しかし、評価実務では「家屋番号」を使

ます。土地と同様、全部事項証明書や固定資産税課税明細も「家屋番号」表示です。

- ▶ 土地の数え方は、地番ごとに「筆（ひつ・ふで）」を、建物は「棟（とう・むね）」を使います。

- ▶ 面積は、「㎡（平方メートル・平米＝へいべい）」、「坪（つぼ）」で表します。一坪は約3.3㎡です。

不動産業界では、「坪」を不動産の単位として使うことが多いのですが、評価実務では「㎡」を用いるのが一般的です。不動産業者は「坪」を省略して話すことが多いので、土地単価などについては「坪」単価なのか「㎡」単価なのかをよく確認したほうがよいでしょう。

- ・「㎡」と「坪」の換算には「0.3025」という数値を使います。
- ・「㎡」→「坪」は、 $3.3\text{㎡} \times 0.3025 \div 1$  坪
- ・「坪」→「㎡」は、 $1\text{坪} \div 0.3025 \div 3.3\text{㎡}$

企業や個人に融資を行います。融資時には安全性や合法性等の観点から審査し、融資を実行するわけですが、企業であれば売上不振、個人であれば失職等により返済が滞る場合があります。

金融機関は、このような場合でも融資債権を確実に回収できるようにするための債権の保全を図るわけですが、この債権保全手段として担保があるわけです。

## 3 担保としての不動産

不動産担保は、債務者が破綻したときにその不動産を換価処分し、債権の回収を図るためのものです。したがって、担保にとる不動産は「すぐ売れるもの」が望ましいでしょう。処分に時間がかかれば不動産の価値が毀損し、価格が下がってしまう（すなわち、債権の十分な回収が図れなくなってしまう）可能性があるからです。しかし、肉や野菜

のように店頭においておけばすぐ売れるようなものではないため、手続等も含めて処分には一定の期間が必要となります。

たとえば、競売手続では、競売の申立から入札、物件の引渡しまで約1年近くの期間を要します。

また、同じ不動産でも、戸建住宅や居住用のマンションであれば比較的容易に売却できますが、工場などのように用途が限定される不動産や、ホテル・旅館などのような事業用不動産はなかなか買手がつかないため売却が容易ではなく、場合によっては当初の担保価値を大幅に下回る価格で処分せざるを得ないこともあります。このように、「すぐ売れるもの」といっても、その見極めは難しいことではありますが、不動産の価値を判断するときは、まず「もし自分が買うのならば、いくらで買うか」という視点で考えるとよいでしょう。

そのためには、普段から不動産に関する新聞広告、折込みチラシなどを見ておくことが役に立ちます。1度や2度ではなかなか不動産の相場感はつかめませんが、継続して見ながらいろいろな場所の分譲価格などに関心をもっておくと、徐々に「このあたりの土地は坪いくらくらいだな」「この売り物件は妙に安い。何か原因があるのかな」といったように、「不動産アンテナ」が働くようになってきます。

また、担保不動産は必ず「自分の目で見ると」する必要があります。筆者の経験でも、地図上のイメージと実際の不動産は異なっていることがほとんどです。特に、今では、インターネットを通じて提供されている地図サイトのサービス「Googleストリートビュー」を利用して、事前に場所のイメージをつかむこともできますので、事前のイメージと実際の現場との違いを体感してみるとよいでしょう。

## 4 抵当権

抵当権とは、融資の担保にとった不動産をそのまま持ち主（債務者や担保提供した第三者）に使わせておき、融資金の返済が滞ったときにその不動産を金銭に換え、そこから他の債権者に優先して債権回収ができるという権利です。

抵当権の存在を第三者に対抗する（主張する）ためには、不動産登記法による登記がなされていることが要件となります（民法177条）。

なお、借地権のうち賃借権は登記されていないことがほとんどですが、建物に設定された抵当権の効力は借地権（賃借権）にも及ぶことが認められています。

また、複数の債権の担保のために同じ不動産について複数の抵当権を設定したときは、優先弁済を受ける順序は登記の時期の前後により決まります。

## 5 共同抵当権と根抵当権

抵当権を設定する場合、よく利用されているのが、共同抵当権と根抵当権です。

### (1) 共同抵当権

共同抵当権とは、債権者が同一債権の担保として数個の不動産を設定する抵当権のことをいいます。共同抵当権は、複数の不動産が同一債権の担保となっているため、担保価値の集積と危険分散を図る（不動産価値の下落時にも、複数の不動産により担保価値の毀損を最小限にとどめる）ことができます。

わが国の法制が、土地と建物を別個の不動産としていることもあり、多くの場合、共同抵当権が設定されています。共同抵当権が設定されると、個々の目的不動産の登記に、これと共同抵当関係に立つ他の不動産が存する旨が記載されるとともに、共同担保目録が作成されます。

### (2) 根抵当権

根抵当権とは、極度額の範囲内で不特定の債権を担保する抵当権のことをいいます。当事者は設定契約において、被担保債権の範囲、債務者および極度額は必ず定めなければならない、登記においても必ず記載しなければならない事項となっています。

## 【著者略歴】

神山 大典 (かみやま だいすけ)

昭和40年生まれ。昭和61年明治大学文学部史学地理学科中退。平成12年(株)三友システムアプレイザル入社、現在、同社取締役常務執行役員、鑑定統括部長。

不動産鑑定士、JAREC認定不動産戦略アドバイザー、宅地建物取引士、日本不動産鑑定士協会連合会会員、東京都不動産鑑定士協会会員。

## 【主な参考文献】

『【新版】これだけは知っておきたい不動産調査実務マニュアル』(プログレス)、『別冊判例タイムズ30競売不動産評価マニュアル第3版』(判例タイムズ社)、『都市・建築・不動産企画開発マニュアル2011～2012』(エクスナレッジ)、『新・要説不動産鑑定評価基準(改訂版)』(住宅新報社)、『土地価格基準表(六次改訂)』(住宅新報社)、『土地価格基準表の手引き』(住宅新報社)、『改訂8版不動産評価ハンドブック』(大成出版社)、『詳細 土地評価事例』(第一法規)、『改訂版建物の鑑定評価必携』(建設物価調査会)、『建物の鑑定評価必携 外構・工作物事例データ集』(建設物価調査会)、『民法Ⅲ 債権総論・担保物権』(東京大学出版会)

### 本書の内容に関する訂正等の情報

本書は内容につき精査のうえ発行しておりますが、発行後に訂正(誤記の修正)等の必要が生じた場合には、当社ホームページ(<http://www.khk.co.jp/>)に掲載いたします。

## 改訂 図解でわかる 不動産担保評価額算出マニュアル

2007年7月10日 初版第1刷発行  
2008年10月10日 初版第2刷発行  
2013年5月1日 新版第1刷発行  
2017年6月15日 改訂第1刷発行

著 者 神山 大典  
発 行 者 金子 幸司  
発 行 所 (株)経済法令研究会

〒162-8421 東京都新宿区市谷本村町3-21  
電話 代表 03(3267)4811 制作 03(3267)4823

営業所/東京03(3267)4812 大阪06(6261)2911 名古屋052(332)3511 福岡092(411)0805

カバーデザイン/清水裕久 制作/地切 修 印刷/日経印刷(株)

© Daisuke Kamiyama 2017 Printed in Japan

ISBN978-4-7668-2403-2

### “経済法令グループメールマガジン”配信ご登録のお勧め

当社グループが取り扱う書籍、通信講座、セミナー、検定試験情報等、皆様にお役立ていただける情報をお届け致します。下記ホームページのトップ画面からご登録いただけます。

☆ 経済法令研究会 <http://www.khk.co.jp/> ☆

定価はカバーに表示してあります。無断複製・転用等を禁じます。落丁・乱丁本はお取替えます。