

【第3編 資産運用 15-15】担保評価から考える不動産の特性

(1)担保適格性を判断する3原則

→そもそも不動産を担保に取る目的は何なのか？

①安全性

担保不動産が設定期間中、安全に保存されること

②確実性

担保不動産が将来にわたって確実に収益を生み出すこと

③市場性

市場において比較的容易に売却・換金できること

(2)担保価値が低い物件とは？

①対象不動産が第三者との共有持分になっている

②登記がなされていない物件

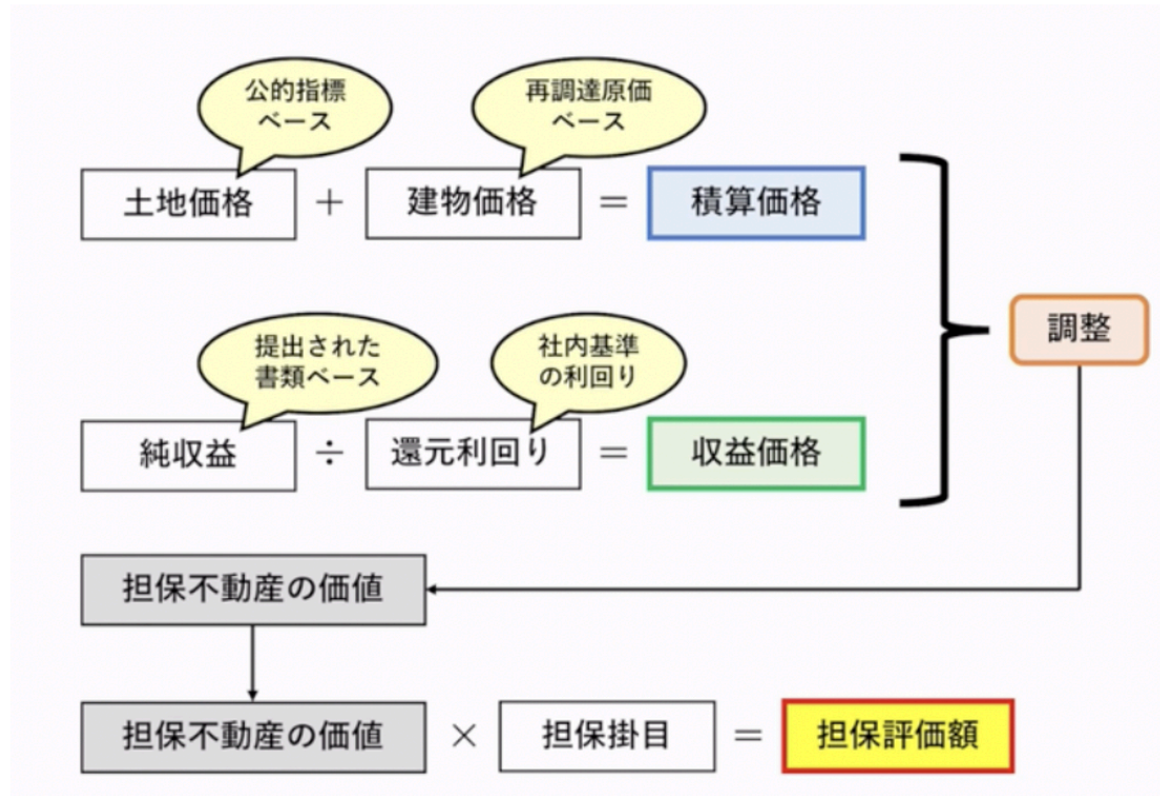
③道路に接していない敷地(接道義務との関係)

④法令に照らして違法な建築物

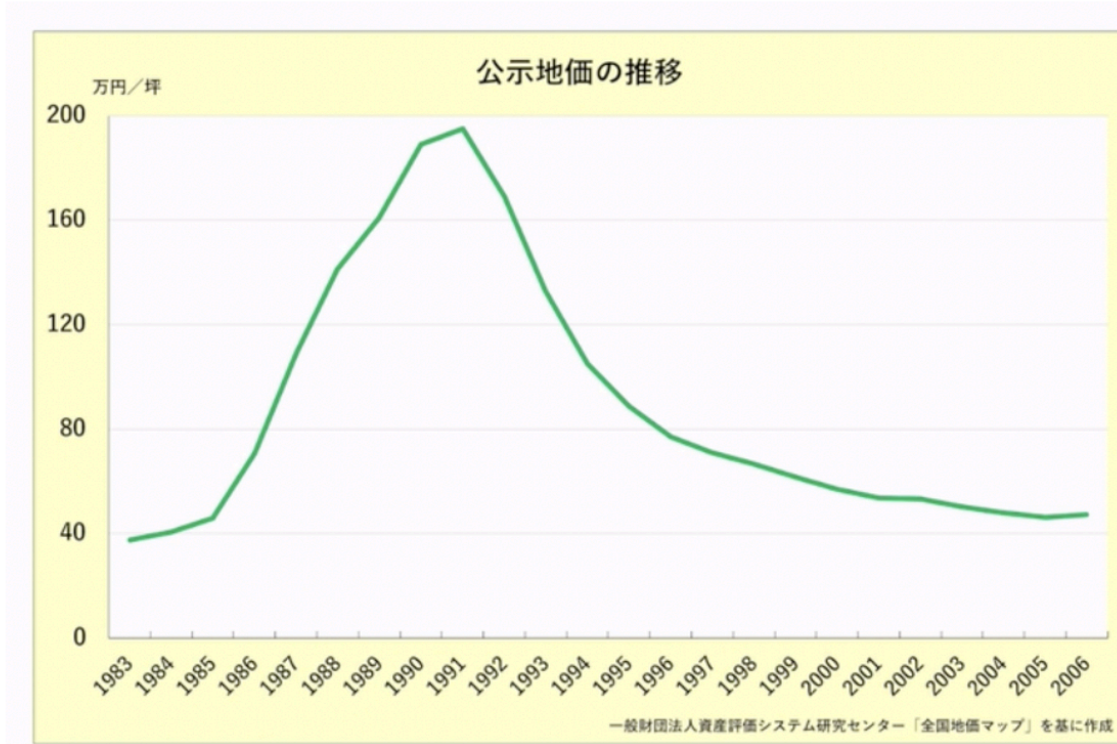
⑤不動産の環境的要素に問題が見られるもの

⑥流動性が低いと考えられる物件

(3)銀行における不動産評価の流れ



(4)地下は下がらないという土地神話



(5)不動産バブルはこうして起きた

- ①東京「24 時間都市化構想」(オフィス床需要の増大予測)
- ②オフィス建設用地を確保するために需要が拡大
都心部で地上げが相次ぎ、都市部の地価が上昇することに
- ③地上げで立ち退いた住人の郊外移転が進み、
都心部だけでなく郊外でも地価の上昇が見られるように
- ④すべての不動産は上昇するという「土地神話」が浸透
- ⑤市中に余っていたマネーが不動産市場に流れ込み、
郊外マンション建設やリゾート開発にも融資が進む
- ⑥全国で商業用・住宅用いずれの不動産も上昇トレンドに

(6)なぜ不動産バブルは崩壊したのか？

→なぜ不動産バブルは崩壊したのか？

①1990年3月大省銀行局長達「不動産融資量規制

→不動産に対する融資を抑制するように銀行へ行政指導

②金融引き締めの影響も相まって、不動産価格は大きく下落へ

③金融機関は不良債権となった担保付ローンの処理に追われる

・バブル期：取引事例比較法、積算法が中心

・バブル崩壊後：収益価格や市場性も重視するように

(7)不動産に特有の経済的な特性

①個別性

不動産にはまったく同じものが存在しない

②稀少性

ただしバブル崩壊後、収益性や利用価値という側面も重視

③代替性

理想の物件が手に入らない場合、代替できる物件を探す

④地域性

不動産の効用を最大限に発揮するための特性

■ 住宅地域

戸建住宅を中心とする地域	敷地の規模、建物の品等、街路の状況、住民の状況、中心部や交通機関へのアクセスの利便性
マンションを中心とする地域	建物の品等、中心的な価格帯と購入者層、中心部や交通機関へのアクセスの利便性

■ 商業地域

オフィスビルを中心とする地域	ビルの集積、立地企業の動向、建物の品や経過年数のような特性
商業ビルを中心とする地域	交通機関からのアクセスの利便性、人通りが多いかどうか、消費単価、その地域の将来的な動向