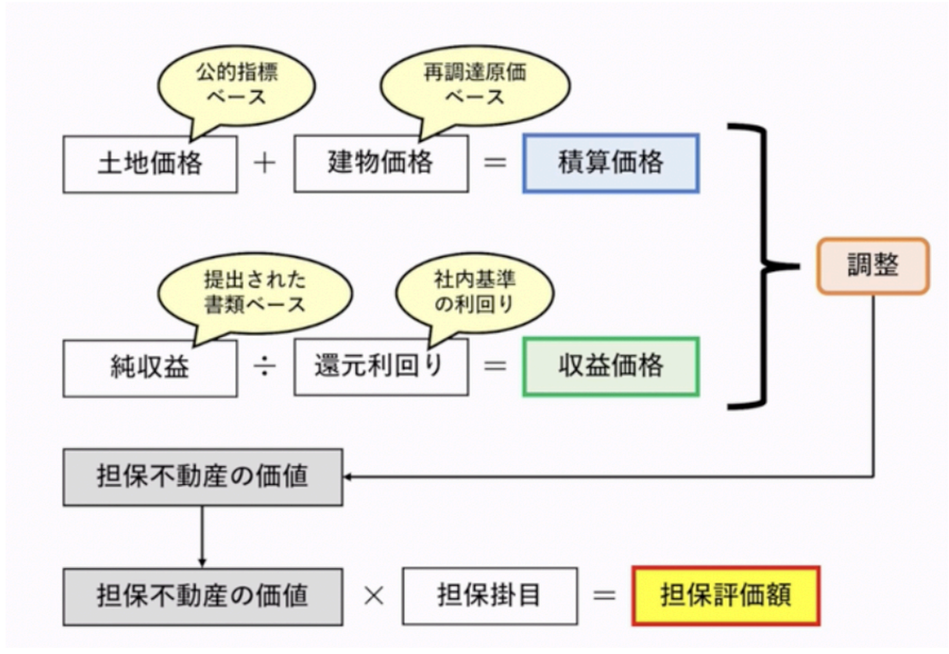
【第 3 編　資産運用 15-15】担保評価から考える不動産の特性

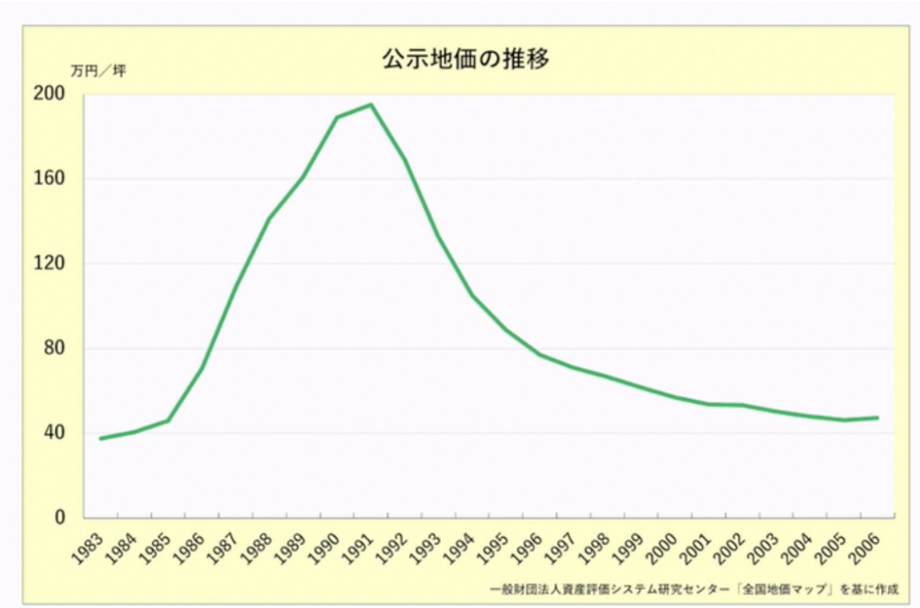
(1)担保適格性を判断する 3 原則
→そもそも不動産を担保に取る目的は何なのか?
①安全性
担保不動産が設定期間中、安全に保存されること
②確実性
担保不動産が将来にわたって確実に収益を生み出すこと
③市場性
市場において比較的容易に売却・換金できること

(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