

# 神戸商工だより

The Kobe Chamber of Commerce and Industry  
<http://www.kobe-cci.or.jp/>

11  
2010



特集

## 神戸空港 さらなる飛躍へ

NEWS 》 1号議員(70人)の当選人が決定



## 自分でも計算できる 「不動産時価」

あいき不動産鑑定株式会社 代表取締役 土田 剛司 氏

近年、固定資産への減損に係わる会計基準、棚卸資産(販売用不動産)の評価に関する会計基準、賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準といった国際財務報告基準(IFRS)への移行に伴う新会計基準の適用が相次ぎ、大企業を中心に企業不動産の時価情報の開示が急激に進んでいます。今後不動産について時価評価の動きがさらに進んでいくものと考えられます。そこで本稿では不動産時価を自分でも推測できる簡単な方法を紹介したいと思います。

### 固定資産税納税通知を使ってみよう

最も簡単な方法は、わたしたちが毎年支払う固定資産税の納税通知を使って、不動産の適正価格を推定するというものです。

#### ①土地価格

まず、お手元の固定資産税課税明細書<土地>を見てください。明細表の中に価格(評価額)という欄があります。課税標準額という欄もあるので間違えないように注意してください。固定資産税評価額は市役所がわざわざ市民の土地1筆ずつを評価してくれた価格で、公示価格(適正価格)

レベルの70%をめぐりに評価されています。これを利用し、仮に対象地の固定資産税評価額が1,400万円とすると、対象地の適正価格は次のように推定できます。

$$14,000,000円 \div 0.70 = 20,000,000円$$

このような簡単な計算で、土地の適正価格が推測できます。

#### ②建物価格

建物についてはどうでしょうか。固定資産税課税明細書<家屋>にも価格(評価額)という欄があります。ただ建物の場合、その状態によって若干判断が必要となります。一般的には建物の築年数が古いと固定資産税評価額は取引価格レベルより高めになるようです。算出の一つに、土地と同じく固定資産税評価額を0.70で割り、適正価格を推測する方法がありますが、固定資産税の評価額をそのまま評価額とする方法もあります。特に建築年数が古い建物等の場合は後者を使う場合が多いようです。

#### ③土地建物価格

対象不動産が土地建物である場合、上記で求めた土地価格と建物価格を合算したものが対象不動産の価格となります。

### 公示価格を使ってみよう

上記の新会計基準には公的価格を使って不動産時価とみなす便法がありますが、税務裁決や税務判例においては、公的価格の中でも、特に公示価格が重視されています。ここでは、公示価格を中心に公的価格を利用して不動産の適正価格を推測する方法を、事例を通じて紹介したいと思います。

(例)対象不動産は図1の通り中小工場や店舗、住宅が混在している工業地域に存在する自社ビルです。対象不動産類似の公示地を図2のように選びました。それぞれの概要は表の通りです。この公示価格を使って8月1日時点における対象不動産の価格を計算してみましょう。

### イ.土地価格の査定

以下の計算式で土地価格を査定していきます。土地価格理論のエッセンスを含んだ式です。

$$\text{対象地の価格} = \text{対象地類似の公示価格} \textcircled{1} \times \text{時点修正率} \textcircled{2} \div \text{公示地前面道路路線価} \textcircled{3} \times \text{対象地前面道路路線価} \textcircled{4} \times \text{対象地の個別格差率} \textcircled{5}$$

図1：対象不動産周辺地図

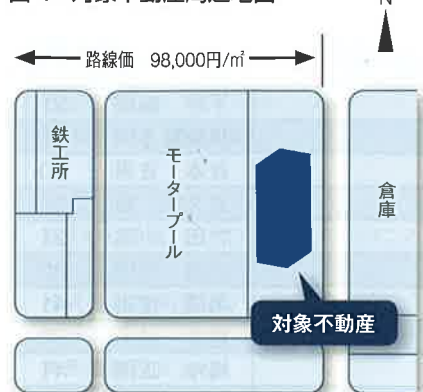
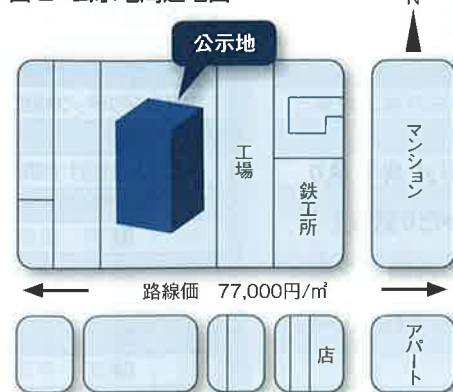


図2：公示地周辺地図



表

	対象不動産	公示地
地積(㎡)	290.73	474
土地の形状	2対1	2.5対1
利用の現況	事務所・作業所	工場
周辺の土地の状況	中小工場、店舗、一般住宅が混在する工業地域	中小工場、一般住宅等が混在する工業地域
用途地域(建ぺい率・容積率)%	市街化区域準工業(60・200)	市街化区域準工業(60・200)

### ①対象地類似の公示価格

公示価格は国土交通省が毎年、地域の標準的な土地(公示地)の適正価格を公示しているもので、全国に公示地が27,800地点程度(平成22年度)あります。今回は対象不動産が準工業地域内にあり、対象地類似公示地は付近の準工業地を選択しました。公示価格は国土交通省のホームページ等で確認できます。

### ②時点修正率

土地の価格は経済状況によって常に変わるため、価格判定時点を決めなければなりません。

$$\text{年間変動率} = \frac{\text{今年の公示価格} - \text{昨年の公示価格}}{\text{昨年の公示価格}} = \frac{96,500 - 99,000}{99,000} = \Delta 2.5\%$$

公示価格は1月1日の価格で、今回の価格時点は8月1日ですので、時点を次の通り7カ月修正します。

$$\text{時点修正率} = \Delta 2.5\% \times \frac{7\text{カ月}}{12\text{カ月}} = \Delta 1.5\% (0.985)$$

### ③④公示地前面道路路線価、対象地前面道路路線価

公示地前面道路路線価はその前面道路沿い地域の相場水準です。ただし適正相場水準の80%をめどに設定されています。ここで重要な

は、地域の相場が地域の価値を表しているとも言えることです。先に公示価格が地域の標準的土地の適正価格であると記載しました。すると「対象地類似の公示価格÷公示地前面道路路線価×対象地前面道路路線価」で対象地の属する地域の標準的土地の適正価格を求めていることになります。

路線価につきましては、国税庁ホームページの財産評価基準書の項目で確認できます。

### ⑤対象地の個別格差率

上記③④で対象地の属する地域の標準的土地の適正価格を求めました。あとは対象地の属する地域の標準的土地に対して対象地がどれだけ個性を有しているかを個別格差率として見ていきます。個別格差率の判定は実は難しく、プロが力を発揮する部分ですが、常識的に、誰でもある程度の判断ができます。例えば角地は3%の価値増加、不整形は10%の価値減少等です。

今回の事例は標準的な土地であり、個別的要因を±0%(1.0)としました。

### ⑥対象地価格

以上より、対象地価格は次の通り

推測できます。

$$96,500\text{円}/\text{㎡} \times 0.985 \div 77,000\text{円}/\text{㎡} \times 98,000\text{円}/\text{㎡} \times 1.0 = 121,000\text{円}/\text{㎡}$$

$$121,000\text{円}/\text{㎡} \times 290.73\text{㎡} (\text{地積}) = 35,200,000\text{円} (\text{土地価格})$$

### □.建物価格の査定

対象建物は鉄骨3階建の自社ビルですが、築後約30年と古いため、固定資産税評価額をそのまま採用しました。

(建物価格) 7,000,000円

### ハ.対象不動産価格の査定

求めた土地価格と建物価格を合計すれば対象不動産の価格となります。

$$35,200,000\text{円} (\text{土地}) + 7,000,000\text{円} (\text{建物}) = 42,200,000\text{円}$$

以上のように、現在は公的価格を利用して対象不動産の適正価格を簡単に推測できるようになっています。ぜひ一度、計算してみてください。

(つちだ・たけし)

1965年1月3日生。根っからの神戸っ子、あいぎ不動産鑑定株式会社代表取締役、不動産鑑定士。

【会社データ】

あいぎ不動産鑑定株式会社

所在地：神戸市中央区北長狭通4-4-18

富士信ビル3F

電話：078-392-0950

FAX：078-392-0960