

古型建物の価格について



公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

やまうち はやと
山内 博人

上物が建築後約35年の鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建(床面積約21坪)の戸建住宅の購入を考えていますが、建物は見た目ボロボロなのに固定資産評価額は約540万円でした。古型建物の価値について、教えてください。

一般的な(中古・古型)建物価格

ご質問だと、その古型建物の固定資産税は75,600円が予想され、購入後は固定費としてかかりますので要検討してみてください。

よく「建物価格が固定資産評価額と違うけれど何故?」、「建物価格は固定資産評価額と一緒にしょ?」などの質問を受けますが、ここでは固定資産評価額と建物価格(市場価格)は別物であると、切り離して考えていただければと思います。

極端なお話をしますと、固定資産評価額に値段があっても、市場価格には値段がない(ゼロ)、言い換えれば物そのものに価値(資産価格)があったとしても、使い物にならなければ価値(市場価格)はない、ということです。

一般的な建物価格は、対象建物と類似の建物の建築費を参考として、価格を知りたい時点において新規に建物再現する場合の建築費等(以下、再調達原価)をまず査定し、次に、この再調達原価に対して、対象建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した対象建物の現価率(現在どの位価値があるのか)を乗じて建物価格(一般的に積算価格と言います)を求めます。現価率の査定に当たっては、先ず対象建物の経済的残存耐用年数(あと何年使用できるのか)を査定し、主として建物自体に係る物理的要因等を考慮し、耐用年数に基づく方法と観察減価法とを併用して、現価率を査定します。

現地を見ていないため、一般的なお話しできませんが、築35年を経過した古型建物は建物所

有者の維持・管理の程度によりますが経年相応の摩滅・破損・老朽化等の物理的減価要因があります。間取りの状態・型式の旧式化・設備の不足・能率の低下等の機能的陳腐化の減価要因および用途が戸建住宅と汎用性は認められますが、古型建物のため将来において大規模修繕や設備取換が予想され代替・競争関係にある付近の類似不動産との比較における市場性の減退等の経済的要因があると思います。

このため一般的に市場価値は低く、固定資産評価額と乖離している物件も少なくありません。

市場性がなく価値がない建物とは

本件のような戸建住宅の場合、居住の快適性・利便性を重視した建物設計・意匠等となりますが、デザインや間取りの状態等に劣り、リフォームの限界が認められる建物や、補修及び設備の取り替えが現実的でない建物については需要がない場合もあります。

また当該建物が土地に対して有効利用されているのか(敷地との適応性)、周辺環境にマッチングしているのか(環境との適合性)などの影響度は、価格に大きく左右します。

仮に将来において大規模修繕等の必要が予測される場合、戸建住宅の市場需給動向を鑑み、市場が改善している現時点において、土地有効利用を実現する目的での資本投下を行い更地化することも考えられます。

建物価値把握は現地での物件確認が必須で、専門家の判断が必要かと思われます。