

・算定式中の(1 - 現価率)はいわば減価率を求めるということで償却や減額分につながるようになります。原価法による建物価格は、単に推建築費×現価率×延べ面積ですから**間違い文**です。

・取得価格を取引事例比較法によって求めるのは建物の種類、品質、使用の程度等相違点が大きくこの原価法により求めるのが現実的でしょう。

・原価法による用語、算定式等下記に参考まで。

(損失補償基準)

(建物その他の工作物の取得に係る補償)

第16条近傍同種の建物その他の工作物の取引の事例がない場合においては、前条の規定にかかわらず、取得する建物その他の工作物に対しては、当該建物その他の工作物の推定再建設費を、取得時までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減価した額をもって補償するものとする。

(補償基準細則)

第4 基準第16条(建物その他の工作物の取得に係る補償)は、次により処理する。

1 建物の取得補償額は、次式により算定した額に、経過年数に比し腐朽破損の著しいもの又は修繕等により改装したもの、維持保存の程度が良好なもの等、それぞれの建物の状況に応じて相当と認める額を増減して得た額によるものとする。

延べ面積 1 平方メートル当たり推定再建築費 × 現価率 × 建物の延べ面積

現価率別表第1(木造建物現価率表)及び第2(非木造建物現価率表)による。

2 工作物の取得補償額は、建物の場合に準じて算定するものとする。

(参考)原価法に係る用語について

(2. 中古住宅の評価の現状)

◎原価法:不動産の費用性に着目した手法

原価法は、価格時点における**対象不動産の再調達原価**を求め、この再調達原価について**減価修正**を行って**対象不動産の試算価格**を求める手法である(この手法による試算価格を積算価格という。)

(不動産鑑定評価基準から抜粋)

<原価法における実務上の計算方法の例>

$$\begin{aligned} \text{積算価格} &= \text{土地価格} + \text{建物価格} \\ \text{建物価格} &= \text{再調達原価} \times \text{現価率} \\ \text{現価率}(\%) &= 1 - [(1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{耐用年数})] \end{aligned}$$

※土地価格+建物価格に、さらに市場性による修正を行う場合がある。

※定額法を前提とした場合

※不動産鑑定評価においては、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式の併用が原則(原価法(積算価格)、取引事例比較法(比準価格)、収益還元法(収益価格)を併用し、試算価格を求め、市場の特性等を踏まえ、試算価格を調整し鑑定評価額を決定)。

原価法に関する主な用語の意味を示すと下表のとおりである。

用語	意味	
積算価格	原価法によって求める対象不動産の試算価格	※
価格時点	不動産の価格の判定の基準日	※
再調達原価	対象不動産を再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額	※
減価修正	積算価格を求めるため、減価の要因に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除すること(減価の要因:物理的要因、機能的要因、経済的要因)	※
減価率	対象不動産の再調達原価に対する減価の要因に基づき発生した減価額の割合	
現価率	対象不動産の再調達原価に対する現在価値の割合 「1 - 減価率 = 現価率」の関係が成り立つ	
残価率	対象不動産の再調達原価に対する耐用年数満了時における価値の割合	

※を付した各用語の意味は不動産鑑定評価基準を参考に整理。その他の用語は実務上の一般的用法。

(国交省資料から)