

# 不動産鑑定評価を うまく活用できていますか？

こんな悩みを  
かかえている方は  
いらっしゃいませんか？

(買主様)

不動産 (ex: ビル一棟) を購入。  
毎年の税金、安くないかな？



売買契約書に土地建物の内訳価格の記載がないため、  
建物の減価償却額や建物の消費税額が分からない??  
どうすればいいかな？

(売主様)

不動産 (ex: ビル一棟) を売却。  
売却した建物の消費税、安くないかな？



## ！ 具体例 A

1億円 (税込) の築浅収益物件を購入したケース



(前提) 売買時の土地・建物の内訳価格不明  
残りの建物耐用年数 30年  
売買時の固定資産税評価額  
土地: 40百万円 / 建物: 30百万円

### 通常の場合

建物の帳簿価格 (税抜) は、固定資産税評価額で按分  
 $1\text{億円} \times 30\text{百万円} \times 110\% \div$   
 $(40\text{百万円} + 30\text{百万円} \times 110\%) \div 110\% = 41.1\text{百万円}$

毎年の減価償却費

$41.1\text{百万円} \div 30\text{年} = 137\text{万円} / \text{年} \dots\dots \textcircled{1}$

### 鑑定評価を行った場合

鑑定評価額の内訳価格  
土地: 40百万円  
建物: 60百万円 (税込)、54.55百万円 (税抜)

毎年の減価償却費

$54.55\text{百万円} \div 30\text{年} = 182\text{万円} / \text{年} \dots\dots \textcircled{2}$

①と②を比較して、鑑定評価を行った②は、毎年の  
減価償却費が45万円多い  
事業利益に対する税率を33%とすると税金は30年間  
毎年約15万円安くなる

## ！ 具体例 B

1億円 (税込) の築古収益物件を売却したケース



(前提) 売買時の土地・建物の内訳価格不明  
売買時の固定資産税評価額  
土地: 90百万円  
建物: 30百万円

### 通常の場合

建物の売却価格 (税抜) は、固定資産税評価額で按分  
 $1\text{億円} \times 30\text{百万円} \times 110\% \div$   
 $(90\text{百万円} + 30\text{百万円} \times 110\%) \div 110\% = 24.4\text{百万円}$

売却した建物にかかる消費税

$24.4\text{百万円} \times 10\% = 244\text{万円} \dots\dots \textcircled{3}$

### 鑑定評価を行った場合

鑑定評価額の内訳価格  
土地: 90百万円  
建物: 10百万円 (税込)、9.09百万円 (税抜)

売却した建物にかかる消費税

$9.09\text{百万円} \times 10\% = 91\text{万円} \dots\dots \textcircled{4}$

③と④を比較して、鑑定評価を行った④は  
消費税の支払いが153万円安くなる

※通常は、土地・建物の価格の按分は、固定資産税評価額に基づき按分しますが不動産鑑定評価を行うと、鑑定評価額により土地・建物の価格を按分できます。

※建物の固定資産税評価額は、新築時で時価の50%程度と低く価格設定される一方で、古くなっても当初の固定資産税評価額の原則20%までしか下がらない  
仕組みになっています。したがって、不動産鑑定評価を行うと

- ・築浅の物件ほど、買主にとって建物価格を高く評価でき、事業利益に対する税金の節税が図れます。
- ・築古の物件ほど、売主にとって建物価格を低く評価でき、売却する建物にかかる消費税の節税が図れます。

## 【業務の流れ】



お客様

ご依頼・ご相談



お客様

必要資料のご呈示



弊所



机上での概算価格の内示



お客様

鑑定評価正式依頼



お客様

報酬の支払い  
(銀行振込若しくはクレジットカード決済)



弊所



調査・現地実査



弊所



鑑定評価書の発行



※ 机上での概算価格の内示までは無料です。  
概算価格にご納得いただいた場合のみ、鑑定評価の正式発注となります。  
現地・法律調査の結果により鑑定評価額は変動する可能性があります。予めご了承ください。

## 期間限定 特別報酬基準

通常定価 45万円+税 のところ

お得

➡ 大阪府下：40万円 (別途税)

### 【遠隔地・旅費交通費規定】

- 近畿圏 (事務所所在地：大阪府下は無料)  
京都府・兵庫県 1.5万円+税/1案件当たり  
滋賀県・奈良県・和歌山県・三重県 5.0万円+税/1案件当たり
- 東京・九州エリア 10.0万円+税/1案件当たり



### 必要資料一覧 (可能な限りで結構です)

#### ◆ 全物件共通 ◆

- は必ず頂きたい資料です。
- 住宅地図 (対象不動産の場所が特定できる資料)
  - ▶ 登記事項証明書 (土地、建物)
  - ▶ 公図
  - ▶ 地積測量図・実測図
  - ▶ 建物図面
  - ▶ 竣工図 (間取り図面、容積対象面積等の把握できる資料)
  - ▶ 損害保険料の明細
- 固定資産税 (最新年度) の課税明細書
  - ▶ 建築計画概要書
  - ▶ 検査済証 (建築物、昇降機等)
  - ▶ 修繕履歴 (あれば)
- 売買契約書・重要事項説明書・建築費等の明細が把握できる場合
  - ▶ 鑑定評価書 (以前のものなど、あれば)

#### ◆ 収益物件の場合 ◆

- レントロール (各戸の専有面積、家賃、共益費、水道代、敷金、礼金等の詳細が把握できる資料)
  - ▶ 物件概要書・パンフレット (あれば)
  - ▶ 収支実績 (電柱使用料・駐車場収入・自販機収入・その他収支があれば)
  - ▶ BM、PM フィー契約書又は金額の把握できる書類

### [ ご確認頂きたい事項 ]

- ① 対象不動産の売買契約日 (予定を含む)
- ② 不動産鑑定評価書の宛名 (依頼者様のお名刺)
- ③ 決算期 (依頼者様が法人の場合)



NAKAMURA  
INC.  
<http://nakamura-kantei.com>

株式会社中村不動産鑑定士事務所

06-4708-5536

〒541-0056  
大阪府大阪市中央区久太郎町3丁目1番11号 VORT 御堂筋本町 II 6F  
TEL:06-4708-5536 FAX:06-4708-5537

お気軽にお問い合わせください

担当不動産鑑定士 中村周造 / 楠田昌弘 / 渡邊清晃

中村不動産鑑定 大阪



☎ nakamura-kantei.com  
✉ info@nakamura-kantei.com

