

## 宅地・建物・借地権の定型評価・個別評価・現地評価の算定方法

「別紙2」

宅地・建物・借地権の賠償では、時価相当額の算定についてそれぞれ以下の方法よりご選択いただけます。なお、特定の高額な設備をお持ちの場合、または増改築工事(修繕・メンテナンス工事は対象外)を行っている場合は、建物本体の賠償金額に追加してお支払いさせていただきます。

	定型評価	個別評価	現地評価
宅地	<p>(平成22年度の固定資産税評価額をもとにした算定)</p> <p>宅地の時価相当額 = 固定資産税評価額 × 1.43 (土地係数)</p> <p>一部地域に関しましては、土地価格上昇要因を考慮し1.43を超える土地係数を設定</p> <p>(課税地目が宅地以外の場合) 課税地目が宅地以外の土地を宅地として利用していることを申出いただいた場合で、証憑等でその利用実態および宅地として利用されている面積が弊社にて確認できた場合、専門家による査定で時価相当額を算定</p>		<p>(課税地目が宅地以外の場合) 課税地目が宅地以外の土地を宅地として利用していることを申出いただいた場合で、その利用実態および宅地として利用されている面積が、証憑等では確認できない場合、現地調査にて宅地面積と宅地単価を確認し、時価相当額を算定</p>
建物	<p>(平成22年度の固定資産税評価額をもとにした算定)</p> <p><b>【建築物】</b> 建築物の時価相当額 = 固定資産税評価額 × 建築物係数 1</p> <p><b>【構築物・庭木】</b> 構築物・庭木の時価相当額 = 固定資産税評価額 × 構築物・庭木係数 2</p> <p>1 平成24年7月24日に「避難指示区域の見直しに伴う賠償の実施について(避難指示区域内)」でご提示した「建物係数」を「建築物」及び「構築物・庭木」のそれぞれで時価相当額を算定できるよう切り出した係数に変更。併せて、以下を考慮し係数を変更 償却開始年の見直し(平成23年 平成22年) 固定資産評価基準にて「損耗が積雪又は寒冷によって増大する地域に属する市町村」を考慮 固定資産税評価額から時価相当額を求める係数の見直し(1.7 2.0)(木造・軽量鉄骨造のみ)</p> <p>2 構築物・庭木係数は以下の計算式で求める時価相当額が求められるよう係数を設定 構築物・庭木の時価相当額 = 建築物の時価相当額 × 10% + 建築物の想定新築価格 × 5%</p>	<p>(工事請負契約書などの書類から建築物の時価相当額を算定)</p> <p><b>【建築物】</b> 建築物の時価相当額 = 書類に記載の取得金額 × 建築物価調整係数 × 取得時からの経年による価値減少</p> <p><b>【構築物・庭木】</b> 上記「建築物」と同様の算定方式を選択可能</p> <p>工事請負契約書などに建築物の賠償の対象とならない費用が記載されている場合、当該金額を除外させていただく場合あり</p>	<p>(部位別積上げによる算定)</p> <p><b>【建築物】</b> 建築物の時価相当額 = 専門家による部位別積上げ価格 × 取得時からの経年による価値減少</p> <p><b>【構築物・庭木】</b> 上記「建築物」と同様の算定方式を選択可能</p>
	<p>(平均新築単価をもとにした算定) &lt;居住用建物と非居住用建物にわけて算定&gt;</p> <p><b>【建築物】</b> 居住用建物の時価相当額 1 = 住宅着工統計にもとづく平均新築単価を基礎とした単価 × 床面積 非居住用建物の時価相当額 2 = 建築着工統計にもとづく平均新築単価を基礎とした単価 × 床面積</p> <p><b>【構築物・庭木】</b> 構築物・庭木の時価相当額 = 平均新築単価を基礎とした単価 3 × 床面積</p> <p>1 平成24年7月24日に「避難指示区域の見直しに伴う賠償の実施について(避難指示区域内)」で使用していた「建築着工統計」から、「住宅着工統計」へ根拠資料を変更 2 非居住用住宅に対応した単価を追加。 3 居住用建物、非居住用建物ごとに設定された「構築物・庭木」の単価</p>		<p>(床面積測量による算定) &lt;未登記かつ、固定資産評価されていない建築物のみ対応 / 居住用建物と非居住用建物にわけて算定&gt;</p> <p><b>【建築物】</b> 居住用建物の時価相当額 = 住宅着工統計にもとづく平均新築単価を基礎とした単価 × 測量による床面積 非居住用建物の時価相当額 = 建築着工統計にもとづく平均新築単価を基礎とした単価 × 測量による床面積</p> <p><b>【構築物・庭木】</b> 上記測量による床面積を用いた算定が可能です。 構築物・庭木の時価相当額 = 平均新築単価を基礎とした単価 × 測量による床面積</p> <p>居住用建物、非居住用建物ごとに設定された「構築物・庭木」の平均新築単価</p>
借地権	<p>(宅地の時価相当額を用いた算定)</p> <p>借地権の時価相当額 = 宅地の時価相当額 × 20%</p> <p>底地権の時価相当額 = 宅地の時価相当額 × 80%</p> <p>借地権、底地権の各割合に関する当事者間の合意がある場合には、その割合に応じてお支払い</p>		<p>(課税地目が宅地以外の場合で、定型評価では確認できない場合の算定)</p> <p>借地権の時価相当額 = 現地調査による宅地面積 × 現地調査による宅地単価 × 20%</p> <p>底地権の時価相当額 = 現地調査による宅地面積 × 現地調査による宅地単価 × 80%</p> <p>借地権、底地権の各割合に関する当事者間の合意がある場合には、その割合に応じてお支払い</p>

	定型評価	個別評価	現地評価
高額の 特定の 設備	(特定の高額設備をお持ちの場合の算定方法)  特定の高額な設備の時価相当額 = 書類記載の取得金額 × 建築物価調整係数 × 取得時からの経年による価値の減少		特定の高額設備が設置されている建築物本体の現地評価に含めて評価を実施
増 改 築	(増改築を行っており、増改築部分が固定資産課税明細が単独である場合) 建築物本体と同様、増改築部分の固定資産課税明細をもとに、 「平成22年度の固定資産税評価額をもとにした算定」 「平均新築単価をもとにした算定」にて時価相当額を算定		増改築されている建築物本体の現地評価に含めて評価を実施
	建築物本体と同様、増改築部分の工事請負契約書などの書類から時価相当額を算定	(増改築を行っており、増改築部分に対する固定資産課税明細が建物本体と合算されている場合) 建物本体の価格に含めて算定	
	建築物と同様、増改築部分の工事請負契約書などの書類がある場合のみ算定可能	増改築部分に加え、建築物本体の工事請負契約書などの書類がある場合のみ算定可能	
	(増改築を行っており、増改築部分が未登記、未課税である場合) <増築工事> 増築部分の時価相当額 = 増築部分の工事金額 × 建築物価調整係数 × 増築時からの経年による価値減少  <改築工事> 改築部分の時価相当額 = (改築部分の工事金額 - 取替部分の改築時残価値相当額) × 建築物価調整係数 × 改築時からの経年による価値減少  <増改築工事> 増改築部分の時価相当額 = 増築部分の時価相当額 + 改築部分の時価相当額  ・増築部分の時価相当額 = 増築面積 × 既存建物の想定新築単価(増改築時) × 建築物価調整係数 × 増築時からの経年による価値の減少  ・改築部分の時価相当額 = (改築部分の工事金額 - 取替部分の改築時残価値相当額) × 建築物価調整係数 × 改築時からの経年による価値減少		