

金融機関の不動産担保の評価方法

前々回の「プロパー融資の進め方について」で不動産担保について、少し触れました。今回は「実際に金融機関がどのように不動産を評価しているのか？」について今回お伝えしたいと思います。

抵当権と根抵当権

金融機関が不動産を担保に融資する際は、不動産に対して抵当権または根抵当権を設定します。抵当権は一つの借入に対して、効力を有します。そのため、該当する債務が完済したときには抵当権も消滅します。住宅ローンを組む際等に設定するケースが多いです。それに対して、根抵当権は極度額の範囲内で複数の借入に対して効力を有します。そのため、債務がすべて完済したとしても、根抵当権は消滅しません。根抵当権は継続的に複数の借入に対し、保全を確保するために設定します。法人が不動産を担保に借入場合は根抵当権の設定がほとんどです。

金融機関は債権が回収できないという状況になった場合、担保不動産を競売にかけてその売却代金によって債権を回収します。競売の場合、通常取引の売却代金より安く売却されるケースが多いため、金融機関は不動産の実勢価格より低く評価を出しています。

不動産の評価方法

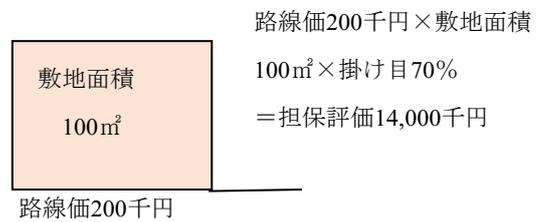
(1) 土地の評価方法

土地の評価は「路線価」を基準にしている金融機関が多いです。路線価とは毎年国税庁が公表をしているもので、国が公表している「公示価格」の8割が基本となっています。そのほかに土地の形（地型）や立地（用途地域）等によって、各金融機関は掛け目で調整をしています（70%～80%が多いです）。そのため同じ土地面積の場合でもキレイな四角形かそうでないかによって、評価が変わってしまう場合もあります。実際の実務においては、対象物件の公図、地積測量図、登記簿謄本を取得して、評価書類を作成します。

登記簿では前面道路が公道となっているのか所有者の欄を確認します。私道の場合は役所の道路管理課に問い合わせをし、建築基準法上問題ない道路であることを確認します。実際に物件の写真を撮りに行き、道路付けが問題ないか？前面道路に間口が2m以上接道しているのかを、メジャーで測ったりもします。

以下土地評価の参考例です。

【土地担保評価例】



(2) 建物の評価方法

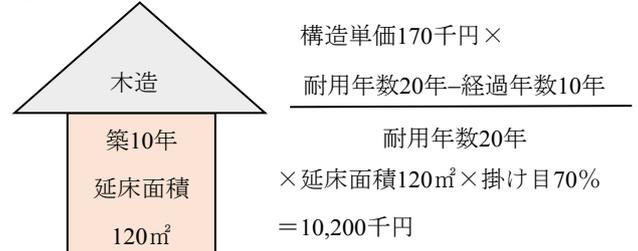
建物の評価のポイントは以下の2点です。

- ① 耐用年数
- ② 構造単価

建物の評価は、主に新築から何年経過しているか、また、建物の構造によって評価が変わります。耐用年数、構造単価は国税庁ホームページの数値を参考にしているケースが多いですが、各金融機関によって厳しめに設定しているところもあります。

以下、建物評価の参考例です。

【建物担保評価例】



土地評価14,000千円 + 建物評価 10,200千円

= 担保評価24,200千円（合計）

また、建築基準法上の違法建築物に該当しないかも確認します。違法物件にあたる例としては屋上に倉庫を増築するなどして、基準の建蔽率をオーバーしてしまうなどがあります。その場合はどんなに築年数が浅く、構造単価の高い物件でも評価はゼロとなってしまいます。

最後に

今回は金融機関の不動産評価方法についてみてきましたが、不動産をたくさん保有していれば融資が通りやすくなるわけではありません。あくまで金融機関は返済能力を見えています。実際に借入の返済に充てるのは現預金だと思います。不動産は現預金と違い、換金性が低い特徴があります。やはりまずは原理原則に立ち返り、現預金を多く持ち、自己資本比率を高める経営を目指しましょう。