日本的不动产

~~建筑物价格~~

求建筑物价格的方法

1、引用不动产鉴定评价手法的方法：建筑物价格=再筹集原价×（1-折旧率）

再筹集原价是指，进行评价时新建此建筑物所需要的建筑费。

2、以会计账面额为基础的方法

采用定额法还是定率法，账面额截然不同。一般采用定率法计算的价格更接近于实际建筑物的价格。

3、以固定资产税评价额为基础的方法

建筑物的折旧

一般建筑物的折旧因素分物理因素、机能因素、经济因素三种。三个因素都是随着时间的流逝而折旧额增大，因此要把握折旧，时间的因素最为重要。

建筑的耐用年限是，能使用建筑物的年数，可以说是建筑物的寿命。《有关折旧资产的耐用年限等省令》规定了对应建筑物的构造•用途的耐用年限，称法定耐用年限。具体请参考国税厅主页的《耐用年限表》。

建筑物的折旧原则上以骨架与设备分开进行。骨架指成为建筑主要构造的基础、柱子、梁、壁、地板等；设备指电、供排水、空调、电梯等各种设备。

折旧制度的修改内容

2007 年折旧制度彻底修改，2007 年 4 月 1 日起适用。

1、废除了净残值（取得价格的 10%），可以全额折旧，最后只留作为备忘额 1 日元。这里所说的备忘额是，实际价值为 0 时为了防止忘记资产还存在而设定的形式上的价格，通常设为 1 日元。

2、废除净残值后，利用定额法时直接在取得价格上乘折旧率而计算折旧额；利用定率法折旧几年后，以定率法计算的折旧额少于以定额法计算的折旧额时，把折旧方法改为定额法，直到全部折旧。

2007 年的修改，把定额法折旧率定为 2.5 倍，而根据 2011 年的税制修改，2012 年 4 月 1 日起，定额法的折旧率改为 2.0 倍。

减价修正

计算建筑物价格时还有一种参考方法叫减价修正。减价修正是根据建筑物个别的状况，即综合考虑物理因素、机能因素、经济因素而计算出来的减价额。因此不同于会计上的折旧，不是为了正确计算每期的损益，而是为了计算进行评价时的合理的建筑物价格。