

# 中古物件の販売価格の算定

1.イントロダクション

2.原価の算定方法

3.販売価格の算定

# 1. イントロダクション

- 顧客との信頼関係構築、価格交渉の成功、企業価値向上に原価知識が不可欠です
  - 原価を理解することのメリット
    - 顧客に透明性のある価格を提示できる
    - 価格交渉の際に、より強固な根拠を示すことができる。
    - 顧客の予算と合致したプランを提供できる。
  - 中古物件の市場特性と、新築物件との原価の違い
    - 現状渡しやリフォーム（どれだけ手を入れるか）
    - 中古物件における原価管理の重要性
      - 建物の老朽化に伴い、**初期費用の増加分**（リフォームなど）**を建物の販売価格に転嫁**する必要あり
    - 劣化状況によってリフォーム費用が増加、過去の修復履歴や設備状況を調査し、潜在的にリスクを予測
    - 築年数だけでなく、建物の構造、設備、内装などを総合的にみる。
    - 技術部や工務店などの意見を参考にリスクを評価

## 2.原価の算出方法

- 準備するもの
  - 事業計算シート
  - 公課証明（土地、建物の評価額がわかるもの）
- 土地原価の構成要素

土地価格	公示価格(※)や路線価、固定資産税評価額などを参照
測量費用	土地の形状や面積を測るための費用
登記費用	土地所有権を登録するための費用
不動産取得税	土地を取得した場合の税金
売渡・抹消	司法書士に支払う売主所有権の抹消費用
仲介手数料	不動産業者から紹介してもらった場合

など

※公示価格とは、地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年3月に公表する、土地の適正な価格です。  
通常、土地の取引で成立するであろう価格から特殊な事情を取り除いた、土地本来の価値を示すもの。  
全国の「標準地」と呼ばれる代表的な地点を選び、不動産鑑定士が評価し、その1平方メートルあたりの価格が示されます。  
一般の土地取引の価格の目安や、公共事業用地の取得価格の基準、不動産鑑定の規準などに用いられる。

## 2.原価の算出方法

### 1. 中古物件の土地建物の価格

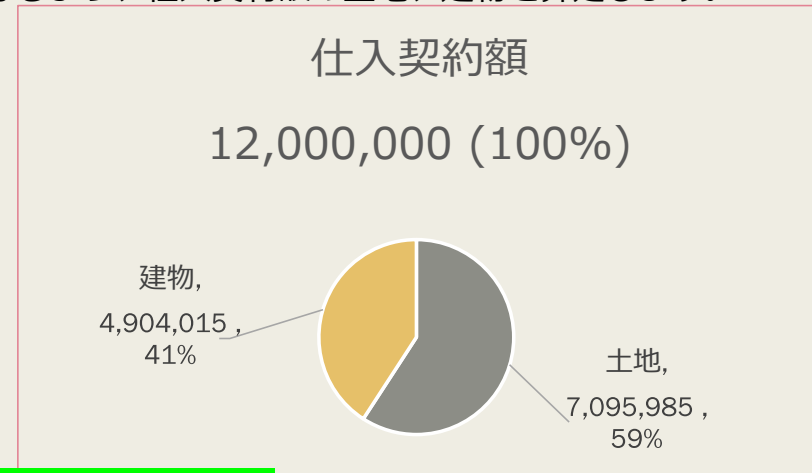
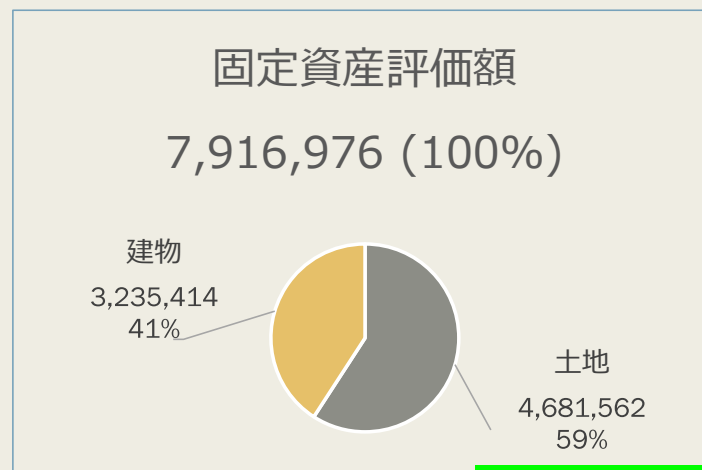
- ◆ 物件を仕入れる場合、土地・建物の価格が契約書に書かれていない場合、固定資産評価額を基準として価格を算定します。

- 固定資産評価とは

不動産（土地建物など）を評価するために、地方自治体を実施する評価のこと。これは税金（固定資産税）を公平に負担するために行われています。評価額は、市場価格を参考にしますが、市場価格とは必ずしも同じではありません。

### 2. 評価方式と価格算定

- ◆ 固定資産評価額を基準として価格を算定するということは、以下の手順で価格を決定することになります。
  - 固定資産評価額の確認：公課証明など
  - 土地評価額と建物評価額の分離
- 固定資産評価額の土地、建物の割合と同じ割合になるよう、仕入契約額の土地、建物を算定します。



次頁に説明する算定方法をご確認下さい

## 2.原価の算出方法

- 固定資産税評価額から、土地建物の価格の割合を計算する  
(中古再販価格試算.xlsx 按分計算タブ)

土地、家屋の価格計算シート v.1.2 作成日: 2025/10/7

名称: 大山崎町岩崎28-4  
所在:   
年度:

評価額	評価額
家屋 2,271,647	土地 3,892,687
家屋 963,767	土地 234,490
家屋	土地 554,385
家屋	土地
家屋	土地
家屋計 3,235,414 ①	土地総計 4,681,562 ②
仲介手数料(税込) 462,000 ⑩	
固定資産税相当額	
敷地権の割合 1 ③	持分対応土地評価額 4,681,562 ⑤: ②×③÷①
1 ④	家屋評価額 3,235,414 ①
売買代金の総計 12,000,000	土地建物の価格
土地 7,095,985 ⑥: ⑤×①÷(①+⑤)	土地比率 0.591332094
建物(税込) 4,904,015 ⑦: ⑥×④÷(①+⑤)	建物比率 0.408667906
土地仲介(税込) 273,195 ⑧: ⑩×①÷(①+⑤)	
建物仲介(税込) 188,805 ⑨: ⑩×④÷(①+⑤)	

仕入契約額を入力

仕入契約額のうち  
土地、建物それぞれの価格

令和 7年度 固定資産 公計

納税義務者 住所(所在) 氏名(名称) 山中 一成

種類	土地又は家屋の所在地	登記地積・床面積 現況地積・床面積	評価額
土地	宇大山崎小字岩崎28-4	51.96㎡	3,892,687 円
宅地	宇大山崎小字岩崎30-5	3.13㎡	234,490 円
土地	宇大山崎小字岩崎34-4	7.40㎡	554,385 円
宅地	宇大山崎小字岩崎34-4	7.40㎡	
家屋	宇大山崎小字岩崎28-4	35.23㎡	2,271,647 円
鉄筋コンクリート造 平屋建	宇大山崎小字岩崎28-4	35.23㎡	
専用住宅	宇大山崎小字岩崎28-4	35.23㎡	
家屋	宇大山崎小字岩崎28-4	58.82㎡	963,767 円
木造 スレート葺 三階建	宇大山崎小字岩崎28-4	58.82㎡	
専用住宅	宇大山崎小字岩崎28-4	58.82㎡	

# 3. 予定販売価格の決定

事業計算シートを元に、再販計算シートに入力する。  
(中古再販価格試算.xlsx 再販計算シートタブ)

再販物件 販売価格計算シート

【按分計算タブ】に入力

マーカー部分を入力してください

名称: マンション名+号室 または 住所

住所:

営業: 参考販売価格を参考にして、予定販売価格を入力  
この価格がダイテックに入力する販売価格です。

作成日

作成者

予定販売価格 24,990,000

項目	合計 (税込)	土地 (税込)	土地 税抜	消費税額	建物 (税込)	建物 税抜	消費税額	合計消費税
固定資産税評価額	7,916,976	4,681,562			3,235,414			
敷地権割合		1						
持分割合固定資産税評価額	7,916,976	4,681,562			3,235,414			
按分率		0.5913321			0.4086679			
仕入契約額	12,000,000	7,095,985	7,095,985	0	4,904,015	4,458,195	445,820	445,820
仲介手数料	462,000	273,195	248,359	24,836	188,805	171,640	17,165	42,001
登記費用	250,000	250,000	250,000	0	0	0	0	0
不動産取得税	250,000	250,000	250,000	0	0	0	0	0
売却手数料	0	0	0	0	0	0	0	0
売却・抹消	5,000	5,000	4,550	450	0	0	0	455
業務委託料	0	0	0	0	0	0	0	0
リフォーム	5,500,000	0	0	0	5,500,000	5,000,000	500,000	500,000
瑕疵保険	100,000	0	0	0	100,000	90,909	9,091	9,091
インスペクション	55,000	0	0	0	55,000	50,000	5,000	5,000
小計	18,622,000	7,874,180	7,848,889	25,291	10,747,820	9,770,744	977,076	1,002,367
金利	90,000	90,000	90,000	0	0	0	0	0
合計	(原価) 18,712,000	7,964,180	7,938,889	25,291	10,747,820	9,770,744	977,076	1,002,367

【参考販売価格】

項目	リフォーム 利益率	合計 (税込)	土地 (販売価格)	土地 税抜	消費税額	建物 (販売価格)	建物 税抜	消費税額	合計
中古価格		18,337,059	10,843,492	10,843,492		7,493,767	6,812,515	681,252	681,252
土地諸費用マージン	5.00%		1,350	923,045	92,305	-1,015,350	-923,045	-92,305	0
リフォームあり	15.00%	6,652,941				6,652,941	6,048,128	604,813	604,813
参考販売価格		24,990,000	11,858,642	11,766,337	92,305	13,131,358	11,937,598	1,193,760	1,286,065
予定販売価格		24,990,000	12,000,000	11,815,390	184,610	12,990,000	11,809,090	1,180,910	1,365,520
参考利益率	25.67%				33.29%			18.15%	

【買主手数料及び諸費用・外構費用（有効面積により変わるの注意）込の粗利（売出値のみ）】

項目	金額
販売価格	24,990万
設計監理費用	0万
外構費用	0万
仲介手数料（買主より）	81万
粗利	709万
粗利率	28.4%
仕入額（税込）	1,200万
諸費用・建築費	671万
売却時手数料	0万
販売原価（税込）	1,871万
販売時消費税	
売上（税抜）	2,499万

【中古】売出し

項目	金額
販売価格	2,499万
設計監理費用	0万
外構費用	0万
リフォーム	550万
粗利	628万
粗利率	25.1%
仕入額（税込）	1,200万
諸費用・建築費	671万
売却時手数料	0万
販売原価（税込）	1,871万
販売時消費税	
売上（税抜）	2,499万

【中古】売り切り

項目	金額
販売価格	2,099万
設計監理費用	0万
外構費用	0万
リフォーム	550万
粗利	228万
粗利率	10.9%
仕入額（税込）	1,200万
諸費用・建築費	671万
売却時手数料	0万
販売原価（税込）	1,871万
販売時消費税	
売上（税抜）	2,099万

・諸費用明細 ※保有期間 6 ヶ月

項目	備考	数	金額
仲介手数料（買主）			462,000
残置撤去			0
登記費用			250,000
不動産取得税			250,000
強制執行			0
管理費修繕費	/月 6		0
残置物撤去			0
地盤改良			0
解体			0
売却・抹消			5,000
金利（仕入）	0.015	1,200 万	90,000
金利（返済）	0.015	万	0
水源口保証			0
測量・保証			0
インスペクション			55,000
瑕疵保証			100,000
合計			1,212,000

・試算数字入力

1,2項目を選び入力

項目	金額
仕入額	1,200万
売出し価格	2,499万
売切り価格	2,099万

・リフォーム金額

項目	金額
リフォーム	550万

・固定資産税評価額

項目	金額
建物	
土地	
合計	0

・都道府税

項目	金額
固定	
都計	
合計	0

・諸費用&外構費

項目	金額
設計監理費用	0万
外構費用	0万

【土地販売プラン】

項目	金額
現状原価（除手数料）	1,871万
解体費用等	
売却手数料	
更地原価	1,871万
坪単価	99万
販売価格/売上	
粗利	-1,871万
粗利率	#DIV/0!

【新築プラン】

項目	金額
建設費	
その他費用	
売却手数料	
新築原価	1,871万
新築販売価額	
粗利	-1,871万
粗利率	#DIV/0!
消費税	0万
売上	0万

2023年4月13日更新  
（リフォームあり）