

# 金融機関の不動産担保の評価方法

今回は「金融機関の不動産担保の評価方法」についてお伝えしたいと思います。金融機関が融資の担保として不動産を評価する際、その価格は一般的な市場価値とは大きく異なることをご存知でしょうか。融資の可否や限度額を左右する不動産担保評価には、金融機関特有の考え方と計算方法が存在します。

## 【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、その保全措置として「抵当権」または「根抵当権」を設定します。

- ・**抵当権**：「特定の借入」に対する担保であり、完済で自動的に消滅。
- ・**根抵当権**：「継続的な取引から生じる不特定の借入」を極度額の範囲内で担保する。極度額内で複数の借入に効力を持ち、完済後も消滅しない。法人融資や継続的取引関係に適しており、法人の不動産担保融資で多用される。

金融機関は債権回収不能時に担保不動産を競売にかけますが、競売価格は市場価格より大幅に安くなるのが一般的です。このリスクに備え、金融機関は不動産の市場価格の **70%～80%** 程度に評価額を抑えることで、債権保全の確実性を高めています。金融機関の担保評価は「万一の際の売却可能価格」を基準とした実務的な考え方に基づいているのです。

## 【担保評価の方法】

### 1. 土地の評価方法

金融機関の土地評価は「路線価」を基準にするケースが一般的です。路線価とは、国税庁が相続税算定のために毎年公表している価格で、国土交通省が発表する「公示価格」の約 **80%** が目安となっています。金融機関は路線価をベースに、以下の要素を考慮して「掛け目」（通常 **70%～80%**）を適用します。

- ・**土地の形状**：整形地（四角形）か不整形地か
- ・**立地条件**：周辺環境、交通利便性
- ・**接道状況**：公道か私道か、接道の長さ

同じ面積でも、きれいな四角形の土地は高く評価され、不整形な土地は低く評価される傾向があります。

#### ※土地担保評価の計算例

路線価 300 千円/㎡ × 敷地面積 100 ㎡ × 掛け目 70% = 担保評価額 21,000 千円

### 2. 建物の評価方法

建物評価のポイントは以下のとおりです。

- ・**耐用年数**：建物の経済的寿命（構造によって異なる）
- ・**構造単価**：建物の構造別の標準的な建築単価

金融機関は、建物の構造と築年数に基づいて評価額を算出し経過年数が長いほど評価額は低下します。

#### ※建物担保評価の計算例（木造・築11年の場合）

構造単価 160 千円/㎡ × (1-築年数 11 年/耐用年数 22 年) × 延床面積 120 ㎡ × 掛け目 70% = 担保評価額 6,720 千円

建築基準法違反の建物（違法建築）は評価対象外となる場合があるため注意が必要です。

建蔽率・容積率の超過、無許可での増築、接道義務違反等、このような物件は、築年数が浅い建物であっても、担保評価額がゼロになることがあります。

## 【最後に】

不動産をたくさん保有していても、それだけでは融資が通りやすくなるわけではありません。金融機関が本当に重視するのは「返済能力」です。実際の返済に使われるのは現預金であり、不動産は換金性が低いという大きな制約があります。不動産担保はあくまで事業を支える補助的な要素であり企業の真の価値は、財務体質の健全性にあることを忘れないようにしましょう。