

特殊な画地と鑑定評価

—— 個別性の強い土地評価と節税 ——

平成21年11月27日（金）

高橋 雄三（不動産鑑定士）

株式会社 高橋不動産鑑定事務所
福島市北五老内町1-3 福島法曹ビル2F
（ <http://www3.plala.or.jp/kantei/> ）

TEL 024-531-8288

FAX 024-531-8367

(1)不整形地・袋地・無道路地の減価要因と減価率

① 不整形地についての一般の補正率

不整形地について、不整形であることの減価を査定するため、従来から、その評価の目的によっていろいろな補正率表が定められています。

(イ) 土地価格比準表による補正率

国土庁土地局地価調査課監修の『土地価格比準表』(下記)では、その個別的要因比準表の画地条件－不整形地において、対象地の用途的地域別に格差率を定めています。

不整形の程度について、次により分類し比較を行います。

普通	標準的な画地の形状とほぼ同じ形状の画地
やや劣る	やや不整形の画地
劣る	不整形の画地
相当に劣る	相当に不整形の画地
極端に劣る	極端に不整形の画地

土地価格比準表による不整形地の補正率

区 分	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
優良住宅地域	1.00	0.95	0.90	0.85	0.70
標準住宅地域	1.00	0.95	0.90	0.85	0.70
混在住宅地域	1.00	0.95	0.90	0.85	0.70
農家集落地域	1.00	0.94	0.87		
高度商業地域	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
準高度商業地域	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
普通商業地域	1.00	0.98	0.95	0.92	0.90
近隣商業地域	1.00	0.98	0.95	0.92	0.90
郊外路線	1.00	0.98	0.95	0.92	0.90

(ロ) 公共用地の取得に伴う損失補償基準における取扱い

不整形度	補正率
極端に不整形	70～80%
相当に不整形	85%
不整形	90%
やや不整形	95%

② 鑑定評価上の不整形減価のアプローチ

(イ) 標準的な建物の配置は可能であるが、庭等の有効利用等が劣る場合

(ロ) 標準的な建物の配置が不可能な場合

(ハ) 不整形と地積との関係

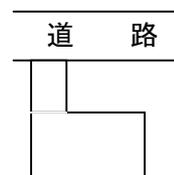
③ 袋地の価格形成要因 …… 袋地による減価

(イ) 袋地の定義

民法での袋地
(鑑定評価では無道路地)



鑑定評価での袋地



(ロ) 減価要因

● 画地の形状による減価

袋地には細長い路地状部分があり、この部分の有効利用度が劣ることによる減価がある。

● 利便性・快適性による減価

有効宅地部分が、直接には道路に接していないことにより、利便性・快適性が劣ることによる減価がある。

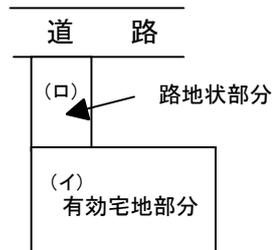
住宅地においては日照・通風・眺望等に影響する。

商業地においては、顧客の誘引が難しくなり、立地可能な業種が制限されることによる減価がある。

● 建築上の制限による減価

袋地であることは、建築基準法等の制限により、建築可能な建物の規模・階層・用途の制限があり、これによる減価がある。

④ 土地価格比準表による減価率の判定基準



(イ) 有効宅地部分の減価率

路地状部分の奥行	最高減価率
10m未満の場合	10%
10m以上20m未満の場合	15%
20m以上の場合	20%

(ロ) 路地状部分の減価率

30%～50%

⑤ 無道路地等の鑑定評価

無道路地は、道路に全く接していない土地であるから、その土地を単独で利用することは不可能であり、道路に通じる通行権を付してはじめて、その利用が可能になるものである。

この場合、それが単に一時的に通行する権利であるが、恒久的な通路を開設できるのか、また、その通路の幅員はどれだけ確保できるのか、その場合の通路の長さはどれだけになるのか、ということを判定することが、無道路地の鑑定評価の基本である。

(イ) 「契約による通路開設」と「囲繞地通行権」

無道路地等から公路へ通じるためには、**囲繞地通行権**が民法上の権利として認められているが、この**囲繞地通行権**によるほか、以下の方法で通路開設が可能である。

- 売買により所有権を取得する
- 地上権を設定する
- 地役権を設定する
- 賃貸借により借り受ける
- 使用貸借により借り受ける

(ロ) 無道路地の鑑定評価と囲繞地通行権

- 敷地の所有者に内在する**囲繞地通行権**の権利の内容とその顕在化の程度
- 通路開設・拡幅のために**囲繞地**に対して支払うべき償金の有無とその金額
- 通路開設・拡幅に伴う費用
- 通路開設、拡幅の時期
- 実現の**確実性・不確実性の度合**

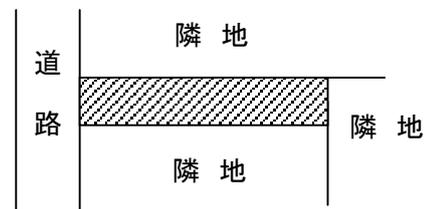
(2) 带状画地・高圧線下地の利用阻害率

① 带状画地の定義

带状画地とは、標準画地に比べ間口が狭小である画地、または奥行が長大である画地のうち、その狭小または長大の程度が著しいもの。

② 带状画地についての増・減価要因

- (イ) 形状は、ほぼ長方形である。
- (ロ) 建物の敷地単位をなさないものが多い。
- (ハ) 用途の多様性が限定されている。
- (ニ) 隣接地と併合することにより、効用の増加がみられる。
- (ホ) 一般的に画地条件について、減価が発生していると考えられる。
- (ヘ) 市場における流動性が劣る。
- (ト) 最有効使用の判定が難しい。
- (チ) 土地についてのある事情から分割によりできたものが多い。



③ 高圧線下地の減価要因

- (イ) 嫌悪施設としての心理的不快感
- (ロ) 強風時における不快音の発生
- (ハ) 塩害時の放電に伴う継続音の発生とラジオ・テレビに与える影響
- (ニ) 最有効使用を妨げる土地利用の制限
- (ホ) 電磁波による(風評)被害

④ 東京都の高圧線下の減価率

種別	電圧		摘 要
	170,000V以上	7,000V超過 17,000V未満	
宅 地	50%	30%	市街化区域内の農地林地等 } を含む 市街化調整区域内宅地
農 地	20%		市街化調整区域内
林 地	15%		市街化調整区域内

固定資産税評価の高圧線下補正率

高圧線下地積の総地積 に対する割合	20%未満	20%以上 50%未満	50%以上 80%未満	80%以上
補正率	0.90	0.75	0.60	0.50

(3)埋蔵文化財のある土地の減価要因

① 埋蔵文化財に関する法規制等

(イ) 文化財保護法

(ロ) 教育委員会が指導する埋蔵文化財取扱要綱

② 発掘調査費について

個別性が強いものであるが、埋蔵文化財包蔵地への発掘に当たっては、本格的な区画形質の変更を伴う造成工事ではなく、工事着工前の調査のための試掘であるので軽微なものと判断できる場合が多い。

③ 調査事項と減価要因

文化財保護法で規定された埋蔵文化財については、同法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等により、価格形成に重大な影響を与える場合がある。

(イ) 対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれているか否か。

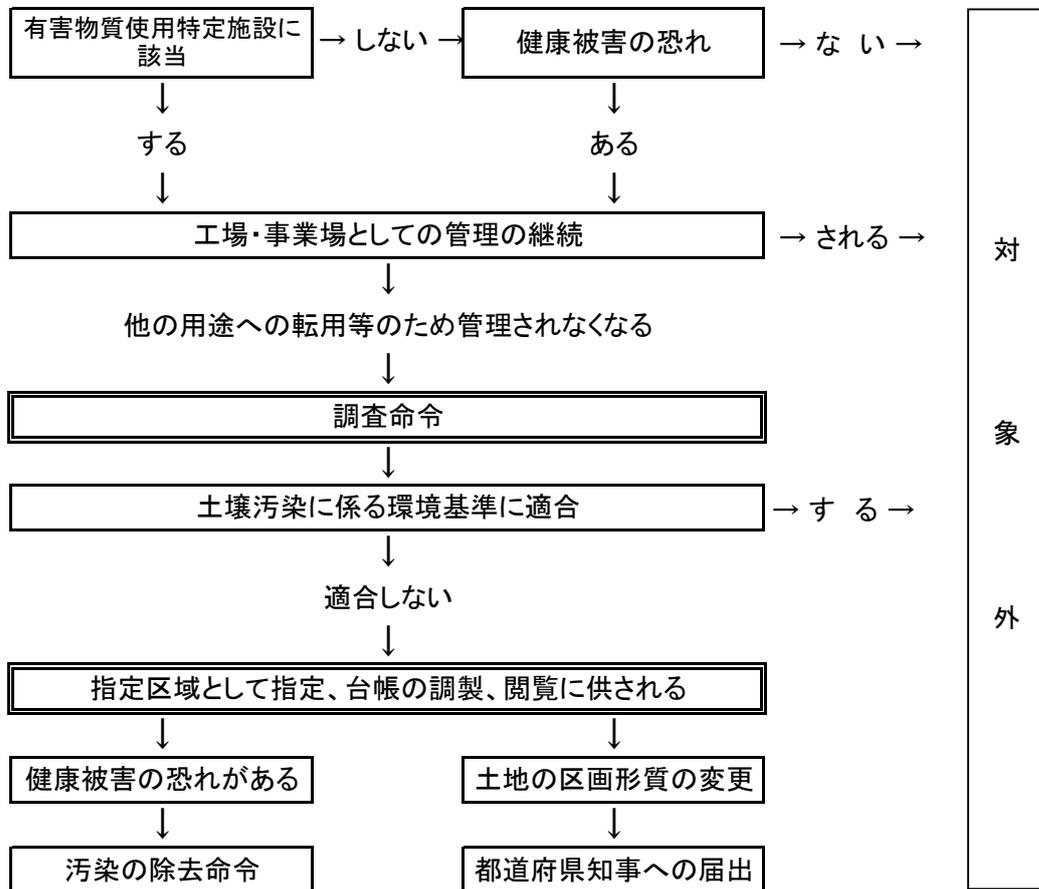
(ロ) 埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査の措置が指示されているか否か。

(ハ) 埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か(過去に発掘調査等が行われている場合にはその履歴及び措置の状況)。

(ニ) 重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の要否等。

(4) 土壤汚染地の減価要因

① 土壤汚染対策法の概要



② 土壤汚染(特定有害物質)とは

- (イ) 揮発性有機化合物(VOC)
- (ロ) 重金属等
- (ハ) 農薬等

③ 初期調査

(イ) 現地調査・・・・・・・・対象不動産を実地に検分し、土壤汚染の兆候を判断する。

- 土地に不自然な色をしている部分はないか。
- 匂いはどうか。
- 草の生え方に不自然な部分はないか。
- 不自然な盛り土やコンクリートの塊はないか。
- 水溜まりや井戸、汚水枡などに虹のような油膜はないか。
- 物を燃やした跡はないか。煙突、屋外焼却炉はないか。
- 薬品の容器などがころがっていないか。
- 排水溝などに損傷はないか。
- トランス、キュービクルなどPCBを使用している機器が保管されていないか。
- 建物の床の状態はどうか、液体の漏出跡はないか。
- 倉庫などに化学物質が貯蔵されていないか。
- 隣地や川上に金属製品製造工場や化学工場などがないか。

(ロ) 聴聞・・・・・・・・依頼者あるいは地元精通者などから有害物質使用の履歴や過去の地歴、地域の状況などをヒアリングすることにより土壤汚染の有無の可能性を判断。

(ハ) 公開資料調査・・・・・・過去の地図や航空写真、社史・事業歴などによる、地歴調査・事故調査、井戸水調査の結果、役所の資料などにより土壤汚染の有無の可能性を判断。

④ 減価項目と査定

- (イ) 除去措置に対応する阻害減価
- (ロ) 心理的嫌悪感減価
- (ハ) モニタリング期間に対応するリスク
- (ニ) 汚染調査費用・除去措置費用の査定