

# テーマ1 「狭小な雑種地の評価方法について」

# 第1回目の内容

- I. 昨年度調査研究結果
- II. 狭小な雑種地に関する調査研究の方針
- III. 評価基準における狭小な雑種地の評価方法
- IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲
- V. 狭小な雑種地の評価実態の把握
- VI. 第1回のまとめ

# I. 昨年度調査研究結果

## 1. 狭小な雑種地における比準割合のばらつき

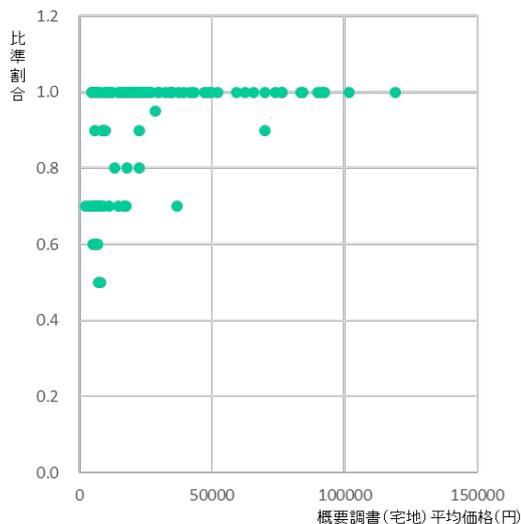
令和3年度の土地研においては、「その他の雑種地の評価方法」について調査研究を行った。

調査研究においては、その他の雑種地の評価方法について、市町村に対して行ったアンケート調査の結果を集計し、その他の雑種地の類型(利用形態等に基づく分類)ごとに、分析した。

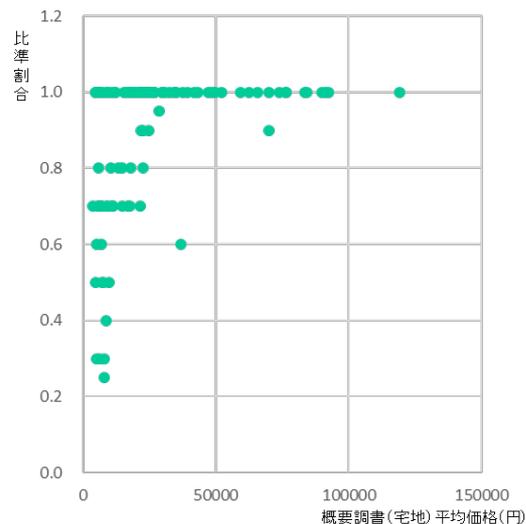
その結果、駐車場、資材置場等については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められたものの、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の雑種地(以下「狭小な雑種地」という。)については、比準割合にばらつきがあることが認められた。(昨年度調査報告書P39参照)

### (1) 地価水準と比準割合との間に一定の傾向がみられたものの例

駐車場



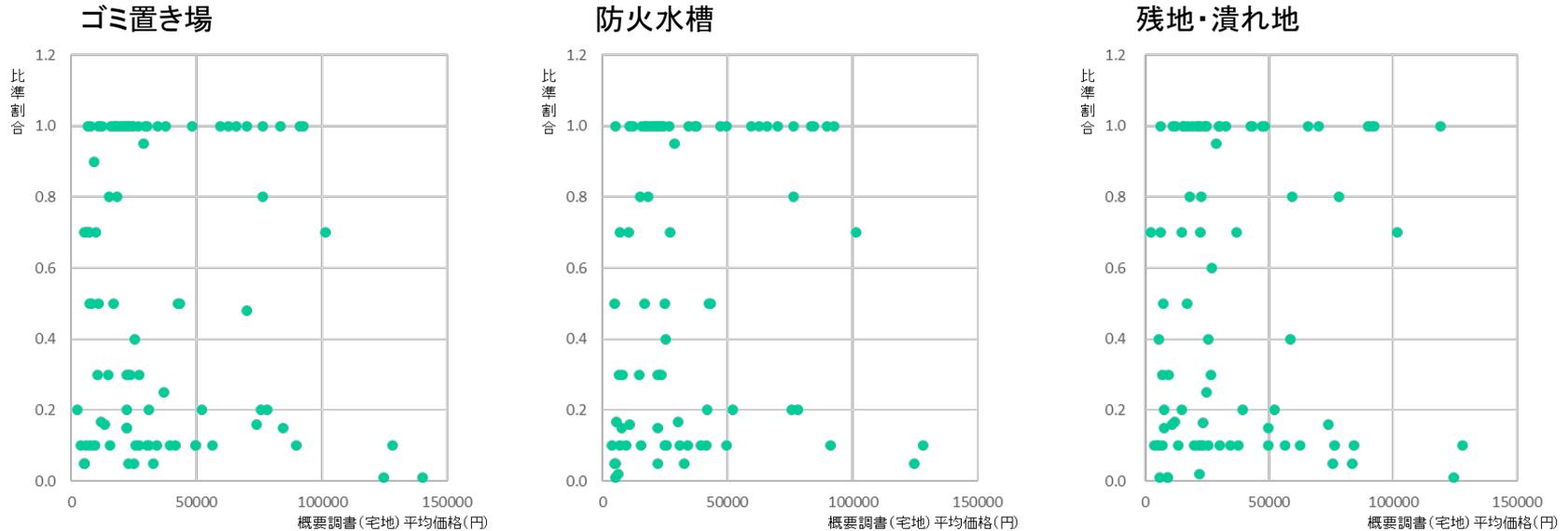
資材置場



各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

# I. 昨年度調査研究結果

## (2) 地価水準と比準割合との間に一定の傾向がみられなかったものの例



各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

駐車場、資材置場等の類型は、その利用形態が一時的・暫定的なものや、利用形態の変更が比較的自由にできるものが多く、宅地化に当たっての法的制約や社会的制約が小さい。このため、雑種地としての減価要因は、造成を要する場合の造成費相当額の要素が大きいものと考えられる。そして、適用する比準割合が、造成費相当額を主な要素として設定されている場合には、地価水準が高い団体ほど、1.00に近い比準割合を採用する傾向になると考えられる。(昨年度調査報告書P39(5)ア参照)

一方、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の類型では、その利用が一時的・暫定的なものとは言えない場合が多く、宅地化に当たっては、物理的あるいは社会的な制約が生じる場合もある。このため、雑種地としての減価要因は、造成を要する場合の造成費相当額のみならず、宅地化の困難性もあると考えられる。(昨年度調査報告書P39(5)イ参照)

# I. 昨年度調査研究結果

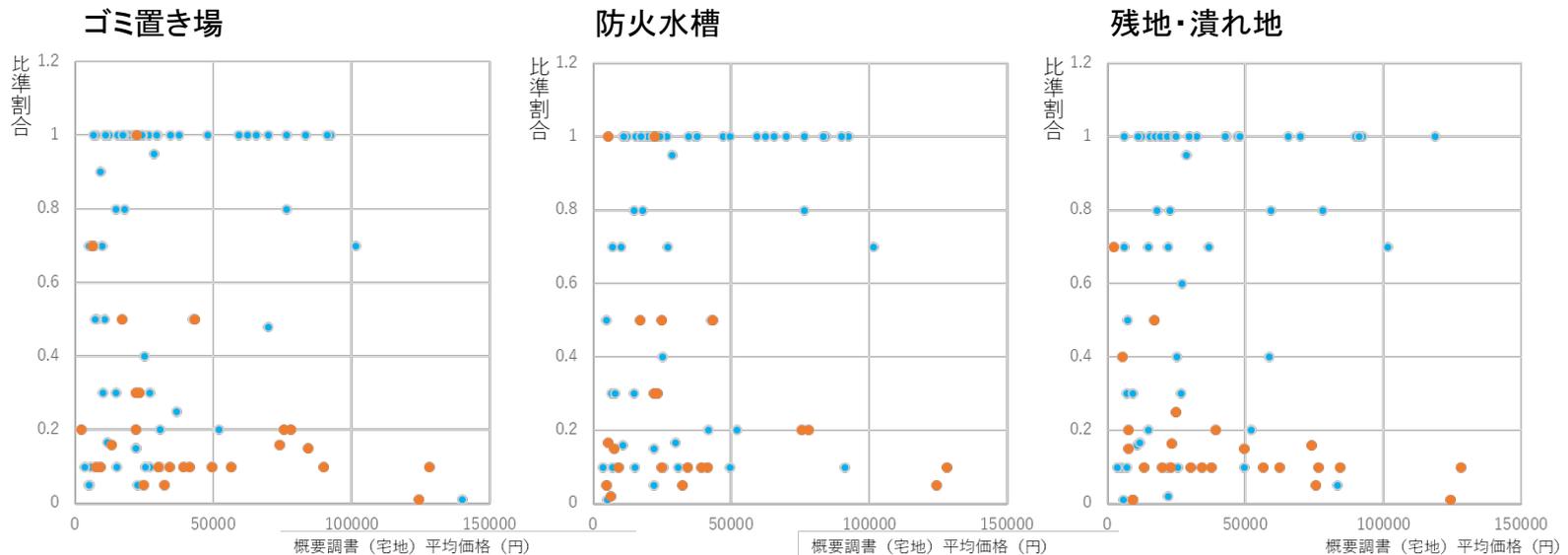
## 2. 画地計算法等の適用の有無と比準割合との関連について

比準割合にばらつきが見られた類型について、「画地計算法等の適用」の有無で仕分けすると、「画地計算法等の適用なし」との回答があった団体の比準割合は、地価水準に関わらず比較的低くなっているのに対し、「画地計算法等の適用あり」「一部適用」と回答した団体は、1.00に近い比準割合を採用している傾向が確認できる。また、比準割合1.00の団体においては、別途、画地計算法等を適用している団体が多いことが確認できる。

狭小である等の、当該類型の雑種地に特有の価格形成要因については、比準割合において考慮する場合と、画地計算法等の適用等によって考慮する場合とがあるため、比準割合の検討に際しては留意する必要があると考えられる。(昨年度調査報告書P40参照)

画地計算法等の適用の有無で仕分けした散布図

● 画地計算法の適用あり(一部適用含む)    ● 画地計算法適用なし



各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

## Ⅱ．狭小な雑種地に関する調査研究の方針

狭小な雑種地については、市町村によって、画地計算法等の適用有無及び適用する比準割合等にばらつきがある。どのような評価方法が適当であるかについて、以下の二つの観点から検討する。

(1)どの程度狭小な場合に、どの程度の減価が生じるか。また、当該減価には、用途別・地域別の相違があるか。

(2)狭小であることによる減価を考慮する方法には、どのようなものがあるか

①付近の標準的な規模の土地の価格(路線価等)に、狭小地減価を含む比準割合を乗じる方法

(例)狭小で、単独利用が困難な雑種地については、前面路線価に比準割合0.2を乗じた価額とする

②画地計算法等の適用により考慮する方法

具体的には以下のような方法が考えられる。

ア)評価基準の附表をそのままあてはめて評価する方法

イ)評価基準における奥行価格補正、間口狭小補正について、市町村長の所要の補正として、これらの補正率表を修正して適用する対応

ウ)評価基準における奥行価格補正、間口狭小補正に代えて、市町村長の所要の補正として狭小地補正を適用する対応

エ)評価基準における奥行価格補正、間口狭小補正に加えて、市町村長の所要の補正として狭小地補正を適用する対応

なお、隣接する土地と一体として利用されている土地は、調査研究の対象外とする(一体として利用されている範囲を単位として評価されることが適当と考えられるため)。

また、防火水槽やゴミ置き場等、雑種地の利用形態によっては、社会的な制約に基づく減価があると認められる場合もあると考えられるが、調査及び分析を単純化するため、**狭小なことによる物理的な減価のみに着眼して調査を行う。**

同様に、市街化区域と市街化調整区域とでは、狭小なことによる減価の程度が異なることが考えられるが、評価額が問題となることが比較的多いと考えられる**市街化区域内の狭小な雑種地に主眼をおいて調査を行う。**

# Ⅲ. 評価基準における狭小な雑種地の評価方法

## ア) 評価基準の附表をそのままあてはめて評価する方法

### 評価基準 別表第3 画地計算法

附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区I	高度商業地区II	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90

### Ⅲ . 評価基準における狭小な雑種地の評価方法

#### イ) 市町村長の所要の補正により、補正率表を修正する場合の例

画地計算法の附表について、所要の補正として

- ・奥行価格補正率表に奥行2m未満等の区分を追加し、補正を強める方法(例)

地区区分 奥行距離(メートル)		高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
		I	II					
2未満		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2以上	4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上	6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6以上	8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93

- ・間口狭小補正率表に間口2m未満等の区分を追加し、補正を強める方法(例)

地区区分 間口距離(メートル)		高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
		I	II					
2未満		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2以上	4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上	6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上	8未満	0.90	0.97	1.00	1.00	0.97	0.90	0.90

#### ウ) 市町村長の所要の補正により、補正項目を追加する場合の例

画地計算法の附表について、所要の補正として、狭小地補正率を追加する方法(例)

「狭小で、単独での利用が著しく困難な土地 … 0.20」

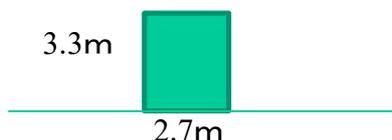
# Ⅲ．評価基準における狭小な雑種地の評価方法

## 4. 現行評価基準において考えられる狭小な雑種地の評価方法

補正・比準項目	市町村長の判断で取り得る評価方法	
奥行価格補正率表	評価基準どおり	or 奥行短小について所要の補正
間口狭小補正率	評価基準どおり	or 間口狭小地について所要の補正
狭小地補正率 (所要の補正)	補正なし	or 補正あり
雑種地の比準割合	1.00	or 1.00未満

(例1)

普通住宅地区に所在し、間口2.7m、奥行3.3mで、  
矩形な土地があった場合

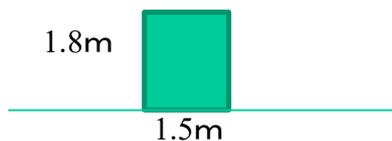


- ・雑種地の比準割合(例:0.50)において考慮し、画地計算法の適用なし
- ・奥行価格補正率0.90、間口狭小補正率0.90のみ適用し、所要の補正なし、比準割合1.00
- ・所要の補正として狭小地補正(例:0.50)のみを適用し、比準割合1.00

などの対応が考えられる。

(例2)

普通住宅地区に所在し、間口1.5m、奥行1.8mで、  
単独利用が困難な、矩形な土地があった場合



- ・雑種地の比準割合(例:0.20)において考慮し、画地計算法の適用なし
- ・奥行価格補正率0.90、間口狭小補正率0.90のみ適用し、所要の補正なし、比準割合1.00
- ・所要の補正として奥行価格補正率(例:2m未満0.80)、間口狭小補正率(例2m未満0.70)のみを適用し、比準割合1.00
- ・所要の補正として狭小地補正(例:0.25)のみを適用し、比準割合1.00

などの対応が考えられる。

## IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

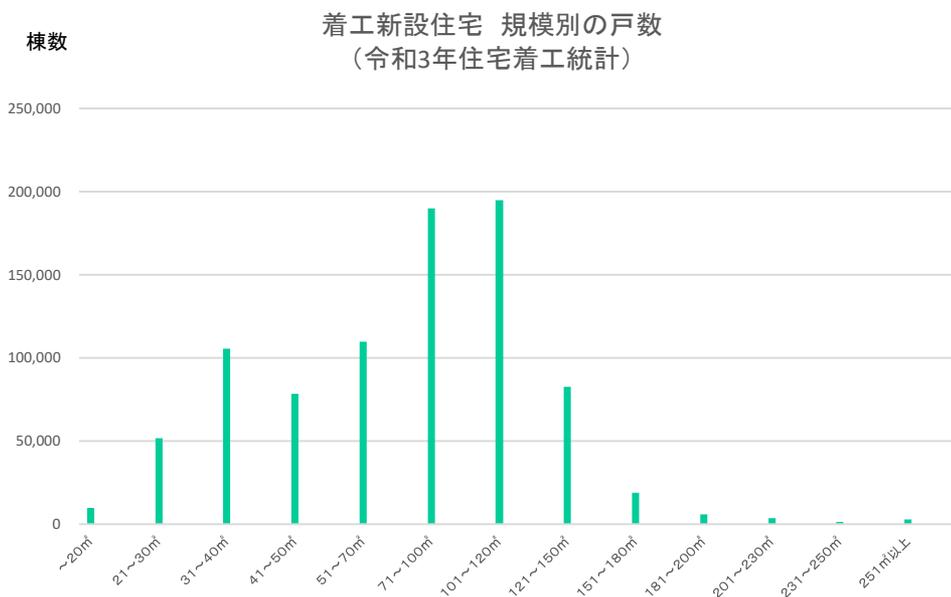
本年度の調査研究において、対象とする狭小な雑種地については、宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地と想定している。そこで、調査対象とする狭小地の具体的な面積を検討する。

### ①新築住宅の最小規模

国土交通省が実施している建築着工統計調査のうち、令和3年の住宅着工統計（第24表）によれば、床面積20㎡以下の新設住宅は21㎡以上に比べて極端に少ない。（建築基準法第15条第1項により、床面積10㎡以内の建築物は届出不要）

建築物に求められる機能や構造、費用性等の観点から、床面積20㎡以下の建築物は、附属家や特殊な用途の家屋を除き、通常は需要が少ないと考えられる。

そこで、床面積20㎡以上の建築物を建築する場合を想定すると、住宅地における標準的な建蔽率を勘案すると、 $20\text{㎡} \div 60\% \doteq 33.3\text{㎡}$ （約10坪）以上の敷地が必要と考えられる。



## IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

### ②住生活基本計画(国土交通省)

住生活基本計画は、住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めたものである。「別紙4 最低居住面積水準」の中で、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準について、以下の指針が示されている。

$$2人以上の世帯: 10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10 \text{ m}^2$$

上記の面積水準を勘案すれば、住宅地における狭小住宅の建築において、

#### ・平屋建てを想定した場合、

$$2人世帯であれば、30 \text{ m}^2 \div 60\% (\text{建蔽率}) = \text{敷地面積 } 50 \text{ m}^2$$

$$3人世帯であれば、40 \text{ m}^2 \div 60\% (\text{建蔽率}) = \text{敷地面積 } \text{約}66 \text{ m}^2$$

#### ・2階建てを想定した場合、

$$2人世帯であれば、(30 \text{ m}^2 + 3.3 \text{ m}^2) \div 2 \text{階} \div 60\% (\text{建蔽率}) = \text{敷地面積 } \text{約}27.8 \text{ m}^2$$

$$3人世帯であれば、(40 \text{ m}^2 + 3.3 \text{ m}^2) \div 2 \text{階} \div 60\% (\text{建蔽率}) = \text{敷地面積 } \text{約}36.1 \text{ m}^2$$

となる。

以上より、約28㎡(約8.5坪)以上の敷地があれば2人世帯が、また、約36㎡(約11坪)以上の敷地があれば3人世帯が、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な水準の床面積を確保した住宅を一応建築可能である。

反対に、これらの敷地面積未達の規模では、最低居住面積水準を確保した住宅の建築は困難である。

## IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

以上より、本年度の調査研究において、対象とする狭小な雑種地については、以下のとおりとする。

- ・宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地 ≒ 10坪(約33㎡)程度未満

上記の「宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地」には、以下のものが含まれる。

- ・狭小だが、駐車場、資材置場、物置の敷地等として利用されている、もしくは利用が可能な雑種地
- ・極狭小で、単独では、駐車場等としての利用が困難な雑種地

調査検討にあたっては、狭小の程度及び利用状況によって評価方法を区分している市町村もあると考えられ、また、当該土地の利用価値も異なると考えられることから、これらの区分に応じて分析を行う。

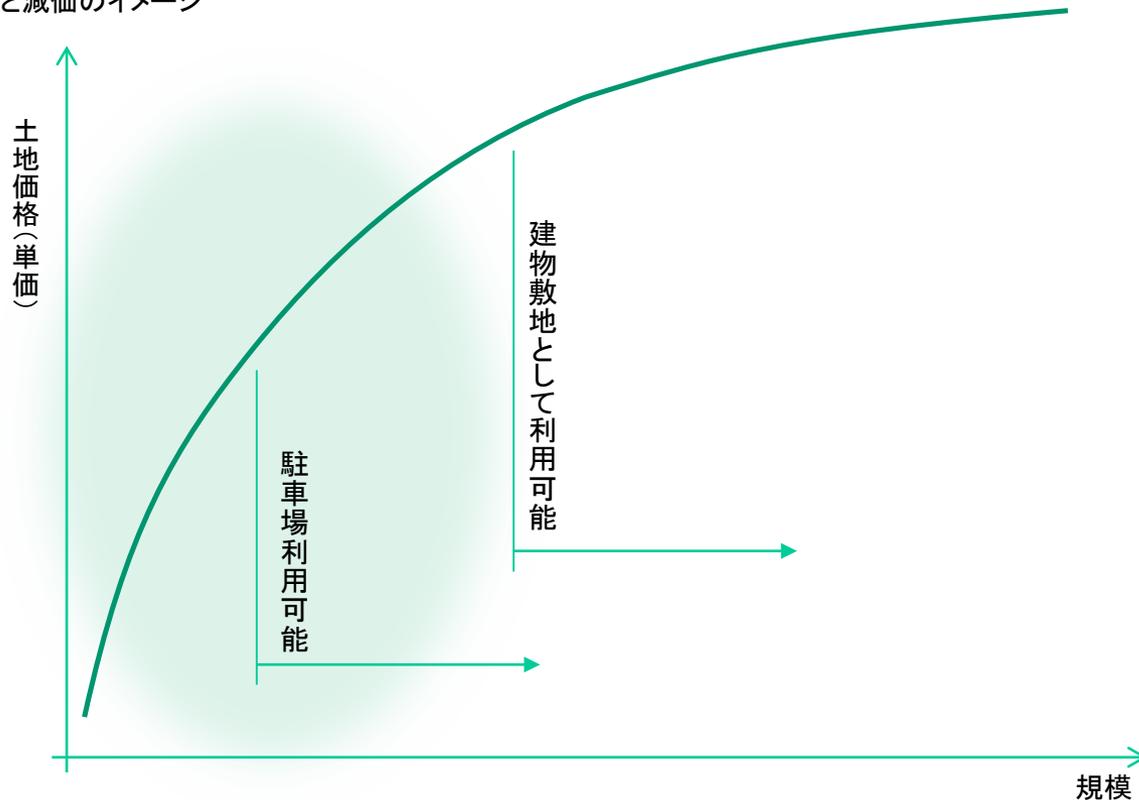
また、調査分析にあたっては、理論的な側面からの検討として以下の手法の活用を検討する。

- ・収益還元価格の検討(駐車場運営を想定して検討)
- ・奥行価格補正率、間口狭小補正率における逓減率を勘案した分析
- ・将来における隣地併合の可能性を考慮した分析

(取引事例に基づく調査については、国土交通省が実施する不動産取引のアンケート調査において、「宅地30㎡又は60㎡、山林・農地・その他100㎡」未満の取引については調査対象外としていることから、実施困難である。)

# IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

狭小地の規模と減価のイメージ



狭小な土地の減価要因として、用途の多様性が損なわれることが挙げられる。

地域や用途にもよるが、40㎡前後では、建物の敷地としての利用を検討するが、30㎡を下回ると、建物の敷地としての利用は困難となり、資材置場や駐車場としての利用を検討することとなる。さらに10～15㎡未満になると、駐車場としての利用も困難となり、自動販売機の設置等、限られた用途にしか利用できないこととなる場合が多い。このため、地域の地価水準や標準的使用の状況等によっては、未利用地として放置されることもあると考えられる。駐車場としての利用が可能か否かの判断については、駐車場法に基づく駐車場条例等に定められた駐車施設の規模を参考とする。例として、東京都駐車場条例においては、幅2.3m以上、奥行5m以上とされている。

# V . 狭小な雑種地の評価実態の把握

市町村の評価実務において、狭小な雑種地をどのような方法により評価しているか、実態を把握する。  
 実態把握にあたっては、政令指定都市等を中心とした14団体に、総務省を通じてアンケート調査を行う。  
 なお、回答内容の整合を図るため、画地の規模、間口、奥行、形状等の前提条件を揃えたうえで調査する。

## アンケート調査のイメージ

市町村名	土地の規模	奥行距離	間口距離	土地の位置	利用状況	雑種地の 比準割合	狭小地補正 の有無	奥行価格補正率	間口狭小補正率	(参考) 不整形 地補正の適用
〇〇市	35㎡	6.5m	5.4m	市街化区域	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	評価基準どおり	適用する
〇〇市	25㎡	5.5m	4.6m	市街化区域	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	評価基準どおり	適用する
〇〇市	15㎡	4.2m	3.5m	市街化区域	駐車場等として利用	1.00	0.55	適用しない	適用しない	適用しない
〇〇市	5㎡	2.4m	2.0m	市街化区域	物置等として利用	1.00	0.1	適用しない	適用しない	適用しない
〇〇市	3㎡	1.9m	1.6m	市街化区域	物置等として利用	1.00	0.1	適用しない	適用しない	適用しない
△△市	35㎡	6.5m	5.4m	市街化区域	単独利用困難	1.00	なし	適用しない	適用しない	適用する
△△市	25㎡	5.5m	4.6m	市街化区域	単独利用困難	0.80	なし	適用しない	適用しない	適用する
△△市	15㎡	4.2m	3.5m	市街化区域	単独利用困難	0.50	なし	適用しない	適用しない	適用しない
△△市	5㎡	2.4m	2.0m	市街化区域	単独利用困難	0.20	なし	適用しない	適用しない	適用しない
△△市	3㎡	1.9m	1.6m	市街化区域	単独利用困難	0.10	なし	適用しない	適用しない	適用しない

# VI. 第1回のまとめ

## I. 昨年度調査結果における課題点

令和3年度の土地研においては、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の狭小な雑種地については、適用する比準割合や画地計算法の適用の有無等にばらつきがあることが認められた。

## II. 狭小な雑種地に関する調査研究の方針

どの程度狭小な場合に、どの程度の減価が生じるか、当該減価には、用途別・地域別の相違があるか、また、当該減価要因を、評価のどの段階で考慮するのが適当か等、について調査研究を行う。

## III. 評価基準における狭小な雑種地の評価方法

現行の評価基準において、その他の雑種地の評価は、附近の土地に比準して評価することとされている。比準元となる附近の土地が宅地であり、評価対象となる雑種地が狭小である場合には、狭小であることによる減価要因を比準割合等で考慮する方法と、画地計算法等の適用により考慮する方法とがある。

さらに、画地計算法等の適用により考慮する方法による場合、評価基準の附表をそのままあてはめて評価する方法や、評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表について、市町村長の所要の補正として、これらの補正率表を修正して適用する対応、市町村長の所要の補正として狭小地補正を追加して適用する対応等が考えられる。

## IV. 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

建築着工統計調査に基づく新築住宅の最小規模や住生活基本計画における最低居住面積水準を踏まえ、調査研究の対象とする狭小な雑種地の範囲を10坪未満(≒33㎡未満)と想定した。

## V. 狭小な雑種地の評価実態の把握

市町村の評価実務において、狭小な雑種地をどのような方法により評価しているか、総務省を通じてアンケート調査を行う。