

令和4年8月29日

# 事例発表1

1. 評価要領等において、狭小な雑種地又は狭小地について定義しているか

取扱要領に、「狭小な雑種地」、「狭小地」の定義はない

## 2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか

奥行価格補正率	奥行2m未満の土地について、所要の補正を行っている
間口狭小補正率	間口2m未満の土地について、所要の補正を行っている
狭小地補正率	設けていない
雑種地の比準割合	狭小地であることを考慮した比準割合は設けていない

## (1) 奥行価格補正率

固定資産評価基準(平成9基準年度～)

	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
	I	II					
4m 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

取扱要領 (平成21基準年度)

	ビル街	高度 商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住 宅 家内工業	中小工業	大工業
4m 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

\* 所要の補正なし





## (2)間口狭小補正率

固定資産評価基準(平成9基準年度～)

平成9基準年度の間口狭小補正率表から、4メートル未満の補正率を統合

地区区分 間口距離(m)	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
	I	II					
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
.....	...	...	...	...	...	...	...

取扱要領(平成9基準年度)

地区区分 間口距離(m)	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住宅 家内工業	中小工業	大工業
2以上4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	0.85	0.97	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
.....	...	.....	...	.....	.....	.....	.....





3. 狭小地補正の適用が有の場合、若しくは比準割合が1.0未満の場合

非該当

## 4 下表に掲げる条件の狭小な雑種地があった場合、どのように評価を行うか

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	利用現況	雑種地の 比準割合	狭小地 補正率	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	路線価に対する 評価割合
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.89
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.86
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	1.00	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.81
普通住宅地区	3㎡	<b>1.9m</b>	<b>1.6m</b>	未利用地	1.00	なし	<b>所要の補正により修正</b>	0.80	<b>所要の補正により修正</b>	0.70	適用する	0.56
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.92
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.89
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.81
普通商業地区	3㎡	<b>1.9m</b>	<b>1.6m</b>	自動販売機置場等として利用	1.00	なし	<b>所要の補正により修正</b>	0.80	<b>所要の補正により修正</b>	0.70	適用する	0.56