

令和4年8月29日

事例発表2

1. 狭小地に係る定義の有無

- 狭小地について、特段の定義付けはしていない。
- 狭小地は、大規模画地と比べ筆数が多い傾向があり、また、立地条件や利用状況も様々であるため、適用要件の整理が難しい(課題)。
- 狭小地の明確な定義はないものの、新たに評価を行う場合には、類似土地における評価内容の確認を行い、均衡確保を図っている。

2. 狭小地に係る減価の考慮

- 奥行価格補正率を適用する場合は、評価基準どおり適用する。
- 間口狭小補正率を適用する場合は、評価基準どおり適用する。
- 狭小地補正率の適用は無い。
- 雑種地の比準割合は1.00未満を採用している。
- 比準割合が低位の場合(0.30以下)は、原則として、上記の奥行価格補正率等は適用しない。

3. 雑種地の比準割合について

- 利用現況(利用の有無や用途)に応じた比準割合は、原則として規定していないが、一部の用途(ゴミ置場等)に対して、比準割合を低位(30%程度)に設定している。
- 利用の可否や困難性に応じた比準割合について、明らかに利用が困難なものに対しては、比準割合を低位(10%)に設定している。
- 前面道路幅員に応じた比準割合(路線価の幅員格差を除く)は規定していないが、広幅員等で立地に優る場合は、別途考慮する場合がある。
- 道路との高低差に応じた比準割合は規定していないが、利用の困難性があれば、別途考慮する場合がある。

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例1)

質問事項		回答欄				
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ますか。 定義している場合、その内容を記載し、評価要領等の写しを添付してください。	定義していない				
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、(1)～(4)の各項目について、該当する方に○印を付けてください。 各項目について、(B)又は(C)に該当する場合、評価要領等の写しを添付し、関連部分にマーカー等をしてください。	(1) 奥行価格補正率	(A) 評価基準どおり	<input type="radio"/>	(B) 奥行短小地について所要の補正	—
		(2) 間口狭小補正率	(A) 評価基準どおり	<input type="radio"/>	(B) 間口狭小地について所要の補正	—
		(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)	(A) 補正なし	<input type="radio"/>	(B) 補正あり	—
		(4) 雑種地の比準割合等	(A) 比準割合 1.00	<input type="radio"/>	(B) 比準割合 1.00未満 (狭小地を考慮)	<input type="radio"/>

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例2)

質問事項		回答欄	
3	上記2の(3)、(4)の質問で(B)に該当する場合、以下の問にお答えください。なお、両方が(B)の場合、補正率と比準割合それぞれについてお答えください。	(1) 利用現況(利用の有無や用途)に応じて、補正率や比準割合が変わる	変わらない
		(2) 利用の可否や困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるか	変わる
		(3) 前面道路幅員に応じて、補正率や比準割合が変わるか (路線価の付設における幅員格差は除く)	変わらない
		(4) 道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるか	変わらない
		(5) 上記(1)～(4)までに掲げた条件以外の条件に応じて、適用する補正率等を変えている場合、具体的な内容を記載してください	特になし

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例3)

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	0.50	1.00	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.45
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利 用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.43
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利 用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.41
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	0.10	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.10
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.10	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.10
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として 利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.46
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として 利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.45
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として 利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.41
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場 等として利用	0.30	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.30
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場 等として利用	0.30	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.30