

令和4年8月29日

事例発表3

1. 評価要領等において、狭小雑種地又は狭小地について定義しているか。

「固定資産(土地)評価事務取扱要領」及び「固定資産(土地)評価事務取扱手引」を定めている。

このうち、「固定資産(土地)評価事務取扱要領」において、「極端に狭小な間口や～地積が過小で単独では建物建築ができないような状態の土地」については、「利用が制約される雑種地」として減価の対象としている。

ただし、具体的な地積については記載がなく、狭小な雑種地についての明確な定義はない。

利用が制約される雑種地

適用年度	比準地目	比準割合	
H24年度～	宅地	1/10(0.10)	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

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) 奥行価格補正率に係る所要の補正の有無

⇒なし(評価基準どおり)

(2) 間口狭小補正率に係る所要の補正の有無

⇒あり(4ページ参照) 画地計算法の附表は評価基準どおり

(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)の適用の有無

⇒あり(5ページ参照)

(4) 雑種地の比準割合

⇒あり(6ページ参照)

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。(つづき)

(2)間口狭小補正率の適用の有無

< 接道義務を満たさない敷地に関する補正 >

建築基準法第42条第1項の各号、同条第2項に定める道路及び同法第43条第2項を適用する道路のいずれにも該当しない道路に沿設する敷地及び道路に接する距離が2m未満の敷地については、「接道義務を満たさない敷地に関する補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

区分	補正率
宅地・宅地比準土地	0.70

※調整区域内は宅地のみ

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。(つづき)

(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)の適用の有無

<利用が制約される雑種地>

建物の建築に係る法令上の制限を受けると共に、がけ地や法面等の傾斜地や、極端に狭小な間口や短小な奥行等の带状地、間口、奥行が短く地積が過小で単独では建物建築ができないような状態の土地については、「利用が制約される雑種地の比準割合表」により評点を求める。

区分	割合
近傍路線価	1/10

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。(つづき)

(4) 雑種地の比準割合

< 雑種地等比準割合表 >

市街地の雑種地については、通常は宅地並み評価を行うが、相当な造成を必要とするなど評価上考慮を要する場合は20%の減価補正を乗じて評点を求めることができる。

市街化区域	
	雑種地
比準地目が宅地	0.80

適用事例: ゴミ置き場、電柱用地、自販機置場など

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、以下の事項についてご教示ください。

・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か

⇒ **変わる** (例: ゴミ置場、電柱用地、自販機置場など)

・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**

・前面道路幅員に応じて、補正率や比準が変わるか(路線価の付設における幅員格差は除く)

⇒ **変わらない**

・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**

4. アンケート調査中、質問事項4のような土地がある場合、どのように評価を行うかご教示ください。

画地規模による線引きが曖昧？

画地計算法の附表について修正している補正率表はない。

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	備考	
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	0.80	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.65
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.80	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.45 狭小地補正率：道路に接する距離が2m未満の敷地に適用
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	0.80	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.65
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.80	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.45 狭小地補正率：道路に接する距離が2m未満の敷地に適用

5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

評価にあたり苦慮している点や、見直しを検討している点等があればご教示ください。

・狭小であることを減価要因とした所要の補正（利用が制約される雑種地（5ページ参照））として、**近傍路線価の1割とする規定が設けられているが**、「極端に狭小な間口や短小な奥行等の帯状地、間口、奥行が短く地積が過小」との記載のみにより、**具体的な地積については記載がない**。また狭小な雑種地の例としてゴミ置場等については比準割合により20%の減価補正を適用（6ページ参照）しており、**利用現況の違いによる明確な事例の整理が必要**と考える。

5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

・利用現況による価格の差

位置・形状・面積は概ね同一であるが、
利用方法によって価格が異なる。

・ゴミ置き場、電柱用地、自販機置場など
路線価に対する評価割合 → 0.65

・モニュメント用地、排水施設用地など
路線価に対する評価割合 → 0.10

明確な事例の整理が必要 !!

6. その他

他団体の状況

	面積の定義	比準割合(画地計算法)	
		残地・未利用地	ごみ置き場
A市	15㎡以下	0.30(無し)	0.16(有り)
B市	10㎡以下	0.50(有り)	同じ
C市	なし	0.90(有り)	0.02(無し)
D市	なし	1/24(有り)	1/100(無し)
E市	なし	1/12(無し)	同じ

ごみ置き場の評価割合は路線価等の1割以下の自治体がある