

令和4年8月29日

# 事例発表4

# 狭小な雑種地の評価方法

- ◎ 「その他の雑種地」の評価方法は、売買実例価額の入手が困難であることから、近傍地比準方式を採用し、実務にあつては「土地評価事務取扱要領」において以下のとおり取扱いを規定している。

## ●市街化区域の評価

- ・市街化区域農地と同様に市街地宅地評価法により基本価額を求め、標準的造成費相当額<sup>(※1)</sup>を控除して求める。

(※1)原則として当該雑種地と状況が類似する農地の造成費相当額を適用

- ・構築物敷地、整地された土地等、実質的に宅地と同等の土地については造成費を考慮しない。

$$\text{評価額} = \text{市街化宅地評価法} - \text{造成費相当額}$$

# 1. 狭小な雑種地の定義

土地評価事務取扱要領では、「狭小な雑種地」について定義していないが、雑種地評価において準用する市街地宅地評価法の所要の補正として以下の「面積過小地補正率」を採用している。

## ●「面積過小地補正率」(平成12年度～)

地積が過小で、建物構築等の利用制限を受ける宅地、雑種地(宅地比準に限る)、介在田、介在畑、介在山林、市街化区域農地で、近傍宅地との均衡上必要があるときは、その地積に応じて補正を行う。

面積	地区区分	商業地区	住宅・工業地区
	10㎡未満	0.70	0.65
10㎡以上 30㎡未満	0.80	0.75	
30㎡以上 60㎡未満	0.90	0.85	

## 2. 宅地に比準して評価する際の減価の考慮

### (1) 奥行価格補正率の適用

- ・評価基準どおり適用する。

### (2) 間口狭小補正率の適用

- ・評価基準の間口狭小補正率に加え、間口距離2m未満の画地に対しては「接道間口狭小補正率」として所要の補正をおこなう。

地区区分	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	中小工業地区 大工場地区
2m未満	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.70

### (3) 狭小地補正率の適用

- ・「面積過小地補正率」を適用する。

### (4) 雑種地の比準割合

- ・市街化調整区域に所在する雑種地には、宅地化の制約等を考慮した割合として50%を適用する。

### 3. 狭小地補正時の適用条件

#### (1) 利用状況(利用の有無や用途)に応じた条件

- ・利用状況によって適用補正率は変わらない。

#### (2) 利用の可否や困難性に応じた条件

- ・**地積が過小で建物構築等の利用制限を受けること**を補正要件としているため、「面積」及び「用途地区」に応じた補正率0.65~0.90を適用する。

#### (3) 前面道路幅員に応じた条件

- ・前面道路幅員によって適用補正率は変わらない。(※路線価付設による格差で考慮)

#### (4) 道路との高低差に応じた条件

- ・市街地宅地評価法を準用するにあたり、所要の補正として正面路線の路面との高低差に応じた「道関補正率」0.80~0.95を適用する。

道路より低い	路面との高さ	補正率
	1. 0m以上 1.5m未満	0.95
	1.5m以上 3.0m未満	0.90
	3.0m以上 5.0m未満	0.85
	5.0m以上	0.80

道路より高い	路面との高さ	補正率
	2. 0m以上 3.0m未満	0.95
	3.0m以上 4.0m未満	0.90
	4.0m以上 5.0m未満	0.85
	5.0m以上	0.80

## 4. 狭小な雑種地の評価例

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		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	0.85	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.75	
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	1.00	0.75	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.64	
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	1.00	0.75	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.62	
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	1.00	0.65	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.52	※現況により造成費控除を行う
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	1.00	0.65	評価基準どおり	0.90	所要の補正により修正	0.80	適用する	0.46	※現況により造成費控除を行う
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	0.90	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.82	
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	1.00	0.80	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.71	
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	1.00	0.80	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.66	
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	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.56	
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	1.00	0.70	評価基準どおり	0.90	所要の補正により修正	0.80	適用する	0.50	

## 5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

---

- 宅地比準雑種地の評価方法は、市街地宅地評価法を準用することから、宅地利用を前提とした路線価を基本に減価補正を行うにあたり、所要の補正により宅地化の制約等を反映している。  
狭小な土地については、「面積過小地補正率」「接道間口狭小補正率」等の補正を適用することで適正な時価を算出することが可能であると考えられる。