

# テーマ1 「狭小な雑種地の評価方法について」

## —アンケート調査結果—

# I . アンケート調査結果

## ＜昨年度アンケート調査との相違点＞

令和3年度の土地研では、その他の雑種地の類型(利用形態等に基づく分類)ごとに、アンケート調査を行った。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。

このばらつきが生じた原因として、以下の点が考えられる。

- ①狭小であることの減価を比準割合の適用により考慮している団体がある一方、同じ減価要因を、所要の補正を含む画地計算法の適用により考慮している団体もあり、後者については、昨年度のアンケート調査では詳細を把握できなかったこと
- ②狭小地については、規模の大小により減価の程度が大きく異なると考えられるが、昨年度のアンケート調査では、調査対象地の規模について特段の想定を置いていなかったこと

このため本年度の調査では、狭小な雑種地について、その規模別に、比準割合のみならず所要の補正を含む画地計算法の適用の有無も含めて、アンケート調査を行う。

# I . アンケート調査結果

## 1. アンケート調査の概要

狭小な雑種地の評価方法について、当研究会の自治体委員(4団体)の発表内容のほか、総務省において各ブロックごとに抽出した13団体に対して行ったアンケート結果を加えて、合計17団体の状況を集計した。

## 2. 評価要領等における狭小地についての定義の有無

狭小地についての定義の有無	団体数
定義あり	8
明確な定義はないが、減価補正等の規定を設けている	5
定義なし	4

# I . アンケート調査結果

## 3. 狭小地補正(類似の補正を含む)について

狭小地補正等の有無	団体数
狭小地補正あり(類似の補正含む)	10
所要の補正なし	7

## 4. 狭小地補正率に係る所要の補正の内容(例)

	補正の名称	補正の対象	補正率
A市	過小宅地補正	30㎡以下	0.60～0.90
B市	地積過小土地補正	15㎡未満 (大工場は250㎡未満)	0.80～1.00
C市	狭小地補正	50㎡未満	0.50～0.95
D市	地積過小地補正	普通住宅等は35㎡未満、 普通商業等は15㎡未満	0.60
E市	画地甚小補正	10㎡未満	0.10

# I . アンケート調査結果

## 5. 宅地から比準する際の比準割合等での考慮の有無(複数回答あり)

比準割合等での考慮の有無	団体数
比準割合1.00	4
比準割合1.00未満(狭小地を考慮)	7
比準割合1.00未満(所在する区域や利用現況を考慮)	3
比準割合1.00未満(造成費相当額を考慮)	5

## 6. 狭小地であることを比準割合で考慮する団体の比準割合の内容 (規模等の区分に応じ、複数の回答あり)

比準割合等の内容	団体数
0.50以上1.00未満	3
0.10以上0.50未満	4
0.10未満	3

# I. アンケート調査結果

## 7. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の有無

比準割合等での考慮の有無	団体数
所要の補正あり	2
所要の補正なし(評価基準どおり)	15

## 8. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容

所要の補正の内容	団体数
奥行2m未満の補正区分を追加	2

## 9. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容(補正率)

奥行2m未満の場合の補正率	
A市	0.80(全用途地区)
B市	0.80(全用途地区)

# I . アンケート調査結果

## 10. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の有無

比準割合等での考慮の有無	団体数
所要の補正あり	8
所要の補正なし(評価基準どおり)	9

## 11. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容

所要の補正の内容	団体数
間口2m未満の補正区分を追加	8

## 12. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容(補正率)(例)

間口2m未満の場合の補正率	
A市	0.65(中小工場)~0.75(繁華街、普通商業、普通住宅)
B市	0.70(全用途地区)
C市	0.80(全用途地区)
D市	0.70(高度商業Ⅰ、中小工場・大工場)~0.80(繁華街、普通商業、普通住宅)

# I . アンケート調査結果

13. 狭小地の利用現況に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	3
変わらない	11
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

14. 狭小地の利用可否や、利用の困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	11
変わらない	3
回答なし(該当の補正率等がないため)	3



# I . アンケート調査結果

## 15. 利用可否や、利用の困難性に応じて、補正率や比準割合が変わる場合の具体的内容(例)

具体的内容	
A市	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。※開発残地等
B市	利用困難な狭小な土地については、比準割合0.02として評価する場合がある。
C市	単独での利用が困難な場合は、路線価等に0.1を乗じ得た価格としている。
D市	単独では建物建築ができないような状態の土地は0.10
E市	物理的・経済的に宅地転用不可な土地(0.01)
F市	建物敷地以外の利用にも相当の困難を伴う場合、補正率0.30

# I . アンケート調査結果

16. 狭小地の前面道路幅員に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	0
変わらない	14
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

17. 狭小地と前面道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる(※)	4
変わらない	10
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

(※)うち、道路高低差補正又は道関補正率の適用により考慮する団体:3  
造成費控除により考慮する団体:1

# I . アンケート調査結果

18. 狭小地補正や狭小地の比準割合を適用する際、奥行価格補正、間口狭小補正を適用するか否か

	団体数
適用する	6
適用する場合と適用しない場合がある	3
適用しない	5
該当の補正率等なし	3

19. 奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない場合の狭小地補正率又は比準割合(例)

	補正率又は比準割合
A団体	0.10、0.30
B団体	0.10
C団体	0.20、0.50
D団体	0.10
E団体	0.01

# I . アンケート調査結果

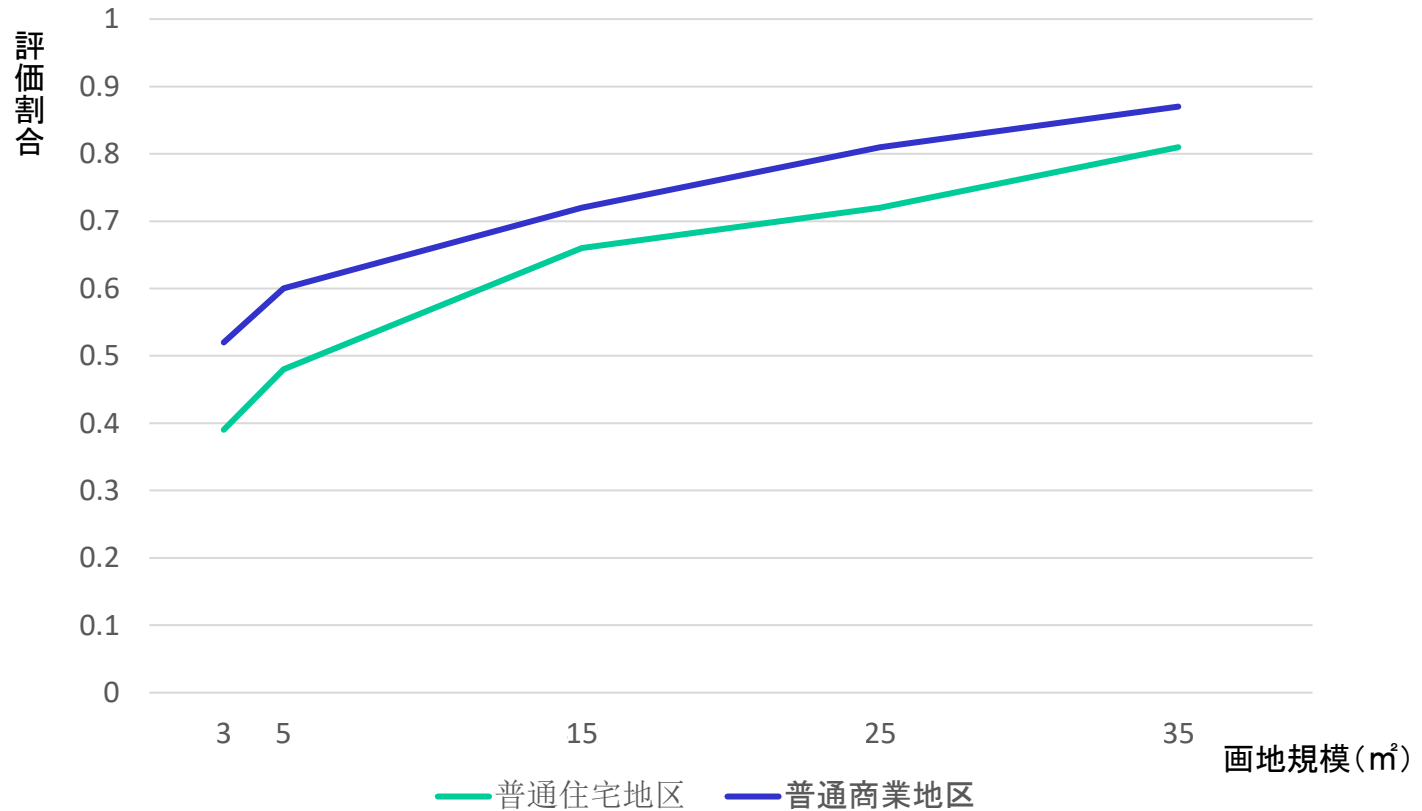
## 20. 各団体の「路線価に対する評価割合」の状況(平均値)

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	想定される利用現況	全団体平均値	参考(評価基準どおりの場合)※	評価基準どおりの場合との差分
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	0.72	0.86	0.14
	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	0.66	0.83	0.17
	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	0.48	0.81	0.33
	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.39	0.81	0.42
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.87	0.92	0.05
	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	0.72	0.83	0.11
	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	0.60	0.81	0.21
	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.52	0.81	0.29

※評価基準どおりの場合＝「奥行価格補正率」×「間口狭小補正率」

# I. アンケート調査結果

## 21. 各団体の「路線価に対する評価割合」の平均値(グラフ)



# I . アンケート調査結果

## 22. 各団体の評価方法の集計から伺える状況

- ・狭小地であることの減価を考慮する方法としては、以下の手法がみられる(重複あり)
  - 狭小地補正率を設定 ..... 10団体
  - 比準割合で考慮 ..... 7団体
  - 奥行価格補正率・間口狭小補正率表について、所要の補正 ..... 8団体
  - 狭小であることについて、特段の考慮をしない ..... 2団体
- ・狭小地補正について、商業地と住宅地等とで、特段の差異を設けていない団体が多いものの、用途地区によって狭小地補正の適用対象面積が異なる団体(3団体)や、補正率が異なる団体もある(2団体)。これらの団体では、普通住宅地区の方が補正の対象となる画地の規模が広い。もしくは、普通住宅地区の方が低い補正率が設定されている。
- ・間口2m未満の土地に対する所要の補正については、実施団体が比較的多い(8団体)。
- ・奥行価格補正率の所要の補正については、実施団体が少ない(2団体)。
- ・狭小地の補正等の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で、建物敷地以外としての利用も困難な程度の規模としている団体とがある。また、補正率等を2段階あるいはそれ以上に分けることで、両方の減価に対応している団体も多い(9団体)。
- ・補正の適用にあたり、単独での利用可否や利用の困難性を判断項目(適用要件)としている団体がある(11団体)。
- ・補正の適用にあたり、利用の有無を判断項目(適用要件)としている団体がある(1団体)。
- ・画地の形状等によっては、より広い地積の場合にも補正を適用できることとしている団体がある(2団体)
- ・規模のみならず、带状地についても補正対象としている団体も比較的多い(6団体)。
- ・狭小地補正率等が低い(0.10など)場合に、奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない取扱いとしている団体が比較的多い(9団体)。