

「所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について」～主に「無道路地、再建築不可地、規模大地、帯状地」について～

合同会社アルファ・win・アブレイザーズ
代表社員・不動産鑑定士 高橋 靖展

1 不動産の価格形成要因と所要の補正

不動産（土地）の価格形成要因（価格に影響を与える要因）には、地域要因や個別的要因等の各種の要因があるが、固定資産評価基準においては、当該要因の価格への反映を、画地計算法において考慮し、このうち、一部の要因については、「所要の補正」として対応することとされている。

なお、この所要の補正は、自治体の判断で適用することとなっている。

2 所要の補正として使われる補正要因のうち問題となるケースが多い所要の補正項目

① 無道路地

固定資産評価基準上、奥行価格補正率、道路開設補正率及び無道路地補正率を適用して評点を求めることとされているが、以下の課題があり、補正率の適用限度を再検討する必要があるのではないか。

- 通路部分の開設の確実性があるかどうか
- 通路部分が近隣標準価格で取得できるかどうか
- 実際の取引市場では需要は相当に低い
- 実際の買手は隣接土地所有者に限定される

② 再建築不可地（再建築困難土地）

建築基準法外道路について、所要の補正を適用する場合は、0.9～0.6の補正率が適用されているが、全画地について、正確に把握できているのか否かの課題があり、個別に調査する必要があるのではないか。

- 再建築不可地の価格は、建物耐用年数と再建築可能性により左右される
- 保守的な数値を採用している
- 現時点での建築基準法上の道路に該当するか否かの検証が必要

③ 規模大地（面積規模が大きい土地）

規模大地の価格形成要因には、以下の減価要因がある。

- 開発行為を行う必要による開発費用負担、期間的損失
- 総額が高むことによる土地購入者層が少なくなることによる競争性の減退

固定資産評価基準においては、以下の対応を行うこととされている。

- 状況類似地域の設定において考慮
- 路線価の付設において考慮
- 奥行価格補正率で考慮

しかしながら、以下の課題がある。

- 状況類似地域の適切な設定
- 路線価の付設（標準宅地価格）への反映
- 奥行価格補正率では、十分な減価要因が反映されないこともある

④ 帯状地（帯状画地）

帯状地の価格形成要因には、以下の減価要因がある。

- 一画地では、建物敷地としての利用が困難
- 隣接地との併合利用により、価値が顕在化
- 取引市場において、流通性が極端に劣る
- 最有効使用の判定が困難

画地計算等においては、以下の対応を行っているケースが見られる。

- 奥行価格補正率、間口狭小補正率、及び奥行長大補正率を適用する
- 宅地ではなく、雑種地など地目認定で考慮

しかしながら、以下の課題がある。

- 画地計算法による評点算出が適当であるか
- 適正な売買実例水準を反映させるための項目の検討