

この事業は、一般財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

一画地規模に応じて不整形地補正率表を修正する場合の
検討手法に関する調査研究一

平成29年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和５３年５月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねてまいりました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は５つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、「画地規模に応じて不整形地補正率表を修正する場合の検討手法」について調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。つきましては、熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成２９年３月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 細 谷 芳 郎

平成28年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	井出 多加子	成蹊大学経済学部長
委員	木村 収	大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員
	西嶋 淳	大阪商業大学経済学部長・大学院地域政策学研究科教授
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	元社団法人日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	石井 優	一般財団法人日本不動産研究所公共部長
	浅尾 輝樹	一般財団法人日本不動産研究所公共部技術活用推進室 参事兼室長
	岡島 茂	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	狩野 英利	前橋市財務部資産税課長
	千歳 正倫	京都市行財政局税務部資産税課長

(順不同、敬称略)

(平成29年3月現在)

土地に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第1回〔平成28年7月22日（金）〕

- （議題） （1）平成28年度調査研究項目について
（2）平成28年度調査研究委員会の具体的進め方

○第2回〔平成28年8月19日（金）〕

- （議題） 画地規模に応じた不整形地の評価について自治体の事例紹介
- ・東京都
 - ・前橋市
 - ・京都市

○第3回〔平成28年10月24日（月）〕

- （議題） 画地規模に応じた不整形地の評価について

○第4回〔平成29年2月28日（火）〕

- （議題） 報告書（案）について

目 次

I. 調査研究の背景	1
II. 不整形地評価の考え方の整理	2
1. 土地の形状の歪みに起因する減価要因について	2
(1) 一般論	2
(2) 土地の用途と不整形による減価要因の分析	3
2. 各評価の基準による評価方法	4
(1) 評価基準	4
(2) 財産評価基本通達	6
(3) 評価基準と基本通達の相違点	8
(4) 不動産鑑定評価基準	9
(5) 土地価格比準表	10
3. 裁判例の紹介	12
(1) 普通住宅地区に存する約 1,750 m ² の地上 8 階建の分譲マンション敷地 (陰地割合 60%以上)において、審査委員会で不整形地補正率 0.95 と決定され、これが裁判で認められた事例	12
(2) 普通商業地区に存する約 8,200 m ² の地上 18 階建の事務所ビル敷地 (陰地割合 58%)において、裁判で不整形地補正率 0.90 とされた事例	14
(3) 普通商業地区に存する約 530 m ² の地上 9 階建の事務所ビル敷地において、 裁判で不整形地補正率 0.98 とされた事例	16
(4) 農家集落地域に存する約 13,000 m ² の農家住宅敷地において、審査委員 会で不整形地補正が不要と決定され、これが裁判で認められた事例	17
4. 不整形地補正と画地規模との関係	19
III. 不整形地補正率の修正についての検討手法	20
1. 修正方法の分類	21
(1) 修正方法の分類	21
(2) 各市町村における採用事例	22
2. 検討手順	23
(1) 修正の検討を行う画地規模の判定	23
(2) 補正率の修正の検討	27
(3) 補正率の修正	36
IV. まとめ	40

【付属資料】

1. 各市町村における評価方法の紹介
2. 分割後の各部分の蔭地割合の減少に着目した方法

I. 調査研究の背景

固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という。）では、「別表第 3 画地計算法」の「附表 4 不整形地補正率表」において、不整形地補正率については、用途地区区分を除き、その他の条件との組み合わせによる適用区分は設けられていない。なお、同附表の「(注 2)」として、「不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。」と規定している。

しかし、上記「(注 2)」に基づいた検討に当たっては、不整形地補正率の修正の検討対象とすべきか、修正を行う場合にはどの程度にすべきかなどに関して特に指針等は示されておらず、各市町村（東京都特別区を含む。以下同様。）からは、何らかの指針等を示してほしいとの要望がある。この点、画地規模が一定程度以上の場合等に不整形地補正を適用していないという市町村もあるが、その考え方も様々であり、裁判例でも減価の緩和は容認されるものの、不整形地補正の不適用自体は否定される場合も見られる。

したがって、本調査研究では、この不整形地補正率の修正は各市町村の実情に応じて行われるものであり、明確な判断基準を示すことは困難であることも考慮して、画地規模が大きい不整形地の評価について、その補正率の修正を要するか否か、また、どのように修正すべきかについてを判断するための手法を示すこととする。

なお、不整形地の評価に関する論点としては、本調査研究で扱う不整形地補正と画地規模との関係のほか、

- ・ 不整形地であっても、接道状況、形状、不整形な部分の位置等によって土地の利用阻害の程度は異なってくると考えられるが、一律に陰地割合に応じて不整形地補正率を適用して評価することが適切なのだろうか。
- ・ 画地規模が大きくなると、不整形地補正との関係では減価の程度が緩和される一方で、画地の規模が大きくなることによって減価が生じる場合もあると考えられ、本調査研究で取り扱う前者（不整形地補正との関係）のみならず、後者（純粋な画地の規模の相違による減価）の検討も必要ではないか。
- ・ 陰地割合による場合とよらない場合のいずれによるべきかの判断基準が明確ではないのではないか。

などの論点もある。これらの論点は、それぞれが不整形地補正のあり方全体に関わる問題であって、相互に影響することもあると考えられるが、本調査研究では、不整形地補正と画地規模との関係について整理しようとするものである。したがって、実際に不整形地補正率をどのように修正するかは、このような他の論点についてもそれぞれ検討したうえで総合的に判断する必要があることに留意を要する。

Ⅱ. 不整形地評価の考え方の整理

1. 土地の形状の歪みに起因する減価要因について

(1) 一般論

土地の形状の歪み（以下「不整形」という。）に起因する減価要因とは、一般的に、建物等の敷地としての利用が、整形地と比較して制約を受けること等による減価要因のことであり、各種評価の基準では不整形地補正による考慮がなされているものである。

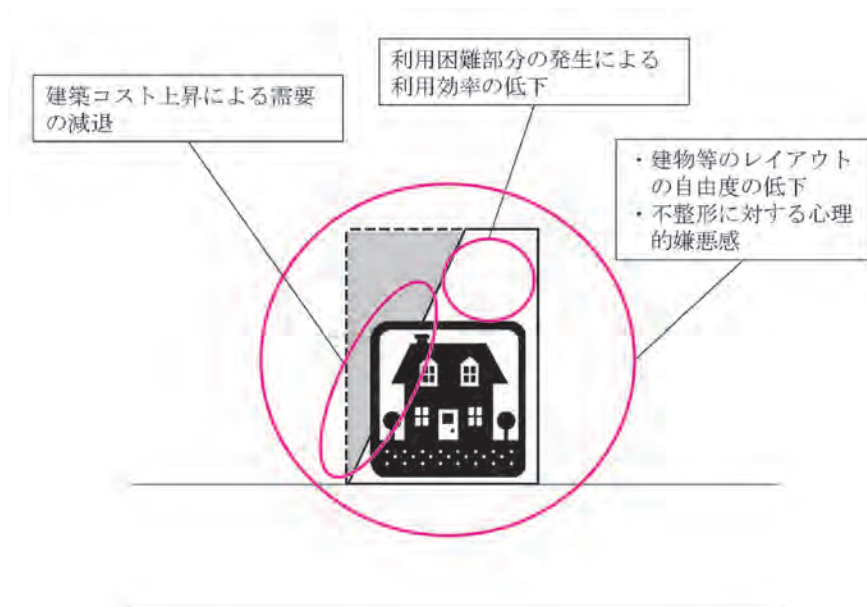
不整形による具体的な減価要因は、不整形地であることにより、鋭角・角状等の利用困難な部分（以下「利用困難部分」という。）を生じたり、また、高度利用が制約されるなど建物等のレイアウトの自由度が低下する可能性があり、さらに、制約された有効宅地部分に合わせて建物等の建築を行うことにより建築コストが上昇し、これにより需要が減退することが考えられる。その他、形状の悪い土地は、不整形に対する心理的嫌悪感による減価要因（次ページ※）が認められることがある。

◆ 不整形による一般的な減価要因

① 有効利用度の低下に起因する減価要因

- ・ 利用困難部分の発生による利用効率の低下
- ・ 建物等のレイアウトの自由度の低下
- ・ 建築コスト上昇による需要の減退

② 不整形に対する心理的嫌悪感に起因する減価要因



(※) 不整形に対する心理的嫌悪感による減価要因

不整形に対する心理的嫌悪感による減価要因は、市場参加者の属性・取引事情等によって程度は様々であるが、本調査研究の対象である画地規模の大きな土地については、市場参加者は事業者が多く、このような事業者は、経済合理性の観点から、心理的な減価要因よりも物理的な利用阻害に着目して行動することが多いと考えられる。したがって、画地規模の大きな土地については、個人が市場参加者であることが多い比較的画地規模が小さい場合と比較すると不整形に対する心理的嫌悪感による減価の程度は弱いといえるので、本調査研究では不整形に対する心理的嫌悪感による減価要因は検討対象とはしない。

(2) 土地の用途と不整形による減価要因の分析

不整形による減価要因の主な影響を、土地の用途別に説明すると下記のとおりである。

① 商業系地区

商業系地区は、住宅地に比べて、都市計画法・建築基準法等で定められる利用可能な容積率が比較的大きく、土地の高度利用が図られていることが多い。そのため、利用困難部分の全体の容積率に対する貢献度が高く、有効利用度の低下の程度は小さくなるので、住宅系地区よりも不整形による減価の程度は弱い傾向がある。

② 住宅系地区

住宅系地区での代表的な標準的使用は、マンション用地と戸建住宅地に分けられる。マンション用地は、高度利用が図られる場合には商業系地区と同様に不整形による減価の程度は減少するが、通風・採光確保のレイアウトの必要性から、商業地よりも不整形による有効利用度の低下の程度は大きい場合もある。一方で戸建住宅地は、画地規模が小さいために不整形によるレイアウトの制約の影響が大きくなり、マンション用地よりも不整形による減価の程度は強い傾向がある。

③ 工業系地区

中小工場地区等は、中小規模の工場・倉庫を中心に商業系用途や住宅系用途が混在することが多い。都市計画法・建築基準法等の制限は比較的緩やかな場合が多く、住宅系地区よりも不整形による減価の程度は弱い傾向がある。

なお、大工場地区は、一般的に標準的な画地規模が大きく、不整形地の利用困難部分を工場立地法等で定める緑地等として利用可能であるなど、その有効利用度の低下の程度は小さくなるので、不整形による減価の程度は弱

い傾向がある。

2. 各評価の基準による評価方法

(下線は各評価の基準の原文ではなく、説明の便宜上付加したものである。)

(1) 評価基準

- ① 市街地宅地評価法では別表第3に「不整形地の評点算出法」として、下記のとおり定められている。

なお、市街地宅地評価法の不整形地補正は、評価基準別表第3附表4(注1)により「蔭地割合」を算出し、これに応じて補正率を適用する方式(以下「蔭地割合方式」という。)と、評価基準別表第3附表4(注3)により「不整形度」を判断してこれに応じて補正率を適用する方式(以下「蔭地割合によらない方式」という。)に分けられる。

不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表6)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.60)を乗じて評点数を求めるものとする。

附表 4 「不整形地補正率表」

地区区分 蔭地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

（注 1） 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

（注 2） 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

（注 3） 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、次の表により、不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普 通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不 整 形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

- ② その他の宅地評価法では別表第 4 の宅地の比準表に「形状等による比準割合」として、下記のとおり定められている。

形状等による比準割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。
	(1) 不整形地にあつては 0.40
	(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10
	(3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10

- ③ 固定資産評価基準解説（土地篇）（平成 27.12.9 発行一般財団法人地方財務協会。以下「基準解説」という。）においては、不整形地補正の意義として、「不整形地補正とは、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるための減価補正であるから、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行い得るものは補正を要しないと解されている。」と記載されている。

- (2) 財産評価基本通達（昭和 39.4.25 付直資 56、直審（資）17。以下「基本通達」という。）

相続税、贈与税における不整形地の評価は下記のように定められている。

不整形地(三角地を含む。以下同じ。)の価額は、次の(1)から(4)までのいずれかの方法により 15《奥行価格補正》から 18《三方又は四方路線影響加算》までの定めによって計算した価額に、その不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、付表 4「地積区分表」に掲げる地区区分及び地積区分に応じた付表 5「不整形地補正率表」に定める補正率(以下「不整形地補正率」という。)を乗じて計算した価額により評価する。

付表 4「地積区分表」

地区区分 \ 地積区分	A	B	C
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

付表 5 「不整形地補正率表」

地区区分 地積区分 かげ地割合	高度商業地区、繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区、 中小工場地区			普通住宅地区		
	A	B	C	A	B	C
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

(注)

1 不整形地の地区区分に応ずる地積区分は、付表4「地積区分表」による。

2 かげ地割合は次の算式により計算した割合による。

$$\text{「かげ地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{不整形地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

3 間口狭小補正率の適用がある場合においては、この表により求めた不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た数値を不整形地補正率とする。ただし、その最小値はこの表に定める不整形地補正率の最小値(0.60)とする。

また、奥行長大補正率の適用がある場合においては、選択により、不整形地補正率を適用せず、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値によって差し支えない。

4 大工場地区にある不整形地については、原則として不整形地補正を行わないが、地積がおおむね9,000平方メートル程度までのものについては、付表4「地積区分表」及びこの表に掲げる中小工場地区の区分により不整形地としての補正を行って差し支えない。

(3) 評価基準と基本通達の相違点

	評価基準	基本通達
蔭地割合の区分数	少ない (10%刻み)	多い (5%刻み)
規模による区分	無し ※ 別表第3附表4(注2)に地積の考慮についての記載は存する。	有り
蔭地割合に応じた減価の程度	一部で相違がみられる	
蔭地割合方式によらない場合の定め	有り	無し

(4) 不動産鑑定評価基準（全部改正平成 14. 7. 3 付国土鑑第 83 号の 3）

固定資産税には市町村による大量一括評価を目的に評価基準が用意され、相続税等には納税者自身による簡明な評価を目的に基本通達が用意され、その目的から、上記いずれもが画一的な評価の基準を定めている。これらに対して不動産鑑定評価は、専門家たる不動産鑑定士がその持つ技術を用いて個別に評価を行う手続であり、画一的な補正率は基準としても定められていない。

このような相違は、不整形地評価においても同様であり、固定資産税及び相続税等においては蔭地割合に応じて補正率表を適用する画一的な手続が用意されているが、不動産鑑定評価基準に不整形地特有の手法や補正率表の定めはない。不動産鑑定評価においては、不整形地といえども整形地と同様の手続の中で、不整形であることによる有効利用度の低下を、不動産鑑定士が判断した価格差として、個別に反映させていくことになる。

実務上は、個々の土地の有効利用度（有効宅地部分の取り易さ等）を判定し、当該土地の有効宅地部分に高い価値率、非有効宅地部分に低い価値率を付設し、当該土地全体で加重平均して査定する方法がある。

画地規模が大きくなれば、不整形地の利用困難部分の利用可能性のほか、高度利用の可能性がより高まる。さらに、画地規模が大きくなり接道状況が良好な場合（間口の広い場合や多方路線地である場合など）は、不整形であっても有効利用の可能性が高まりより高い価値率が付設されることもある。

なお、不動産鑑定評価では、収益還元法を整形地と不整形地のそれぞれに適用して、その価格差をもって格差率の説明がなされる場合もある。収益還元法とは、対象地上に最有効使用を前提とする建物等（以下「最有効建物等」という。）を想定した土地建物等全体の純収益から、建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して土地価格を求める手法である。収益性の観点からは、不整形地の賃貸・分譲可能部分も不整形状となつて、賃料や分譲価格の低下を通じて収益性が低下する可能性があるが、このような場合に、画地規模が大きくなれば、その賃貸・分譲可能部分の不整形状が改善されて収益性の低下が緩和される可能性がある。

※ その他の方法

不整形地の減価率査定に当たっては、下記のようなその利用障害を排除するための買増しの費用計算による方法がある。

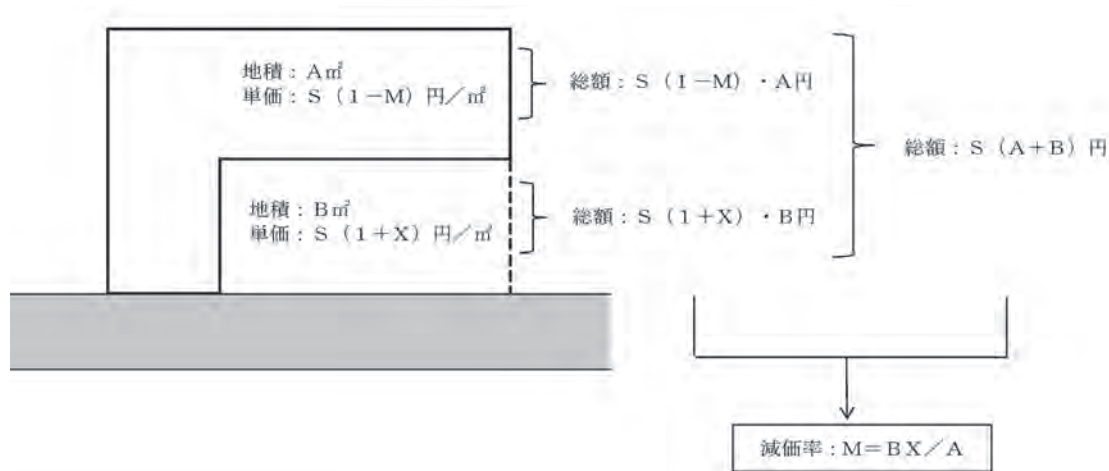
（例）評価対象地（A m²）の不整形による利用障害を排除して標準地並みの状態とするために、隣地（B m²）を標準価格（S 円）の X % 増

し価格で買い受けることを想定し、不整形地の減価率（M）を査定する。

$$\begin{array}{ccc} \text{買増し後の総額} & & \text{対象地総額} \quad \quad \quad \text{買増し総額} \\ S(A+B) & = & S(1-M)A + S(1+X)B \end{array}$$

これを展開して整理すると、減価率 $M=B X / A$ となる。

なお、買増し率Xは、隣地の対象地に対する寄与度等を考慮して査定する。



（５）土地価格比準表

土地価格比準表は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）の適正な施行を図るため、地価公示の標準地からの規準等における地域要因及び個別的要因の把握及び比較についての標準的な比準表を作成し、これを適切に運用することにより、評価の適正を期すために昭和 50 年に策定された（その後、2 次改訂昭和 51 年、3 次改訂昭和 52 年、4 次改訂昭和 58 年、5 次改訂平成 3 年、6 次改訂平成 6 年、7 次改訂平成 28 年と推移）。

この土地価格比準表は、不動産鑑定評価基準の理論を基礎として、土地の用途が同質的と認められるまとまりのある地域（用途的地域）ごとに、統一的な価格形成要因及び格差率を設定することにより、土地評価額を統一的・定型的に算定するためのものである。

なお、7 次改訂では、画地条件について、条件の劣る土地の需要が相対的に大きく下落し、格差が拡大していることが反映された。不整形に関連する比準表については、下記下線のとおり、住宅地、商業地、工業地、宅地見込地において見直しが行われた。

＜個別的要因比準表（別表第 2・第 4・第 6・第 10・第 12・第 14・第 16・第 18・第 20・第 22・第 24・第 26・第 28・第 29）の細項目「不整形地」（ただし、別荘地域・大工場地域・中小工場地域は「形状」、大・中規模開発地域は「画地の形状、間口、奥行等」を抜粋）＞

■ 改正前							■ 改正後						
・住宅地							・住宅地						
優良住宅地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	優良住宅地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
標準住宅地域	普通	1.00	<u>0.95</u>	<u>0.90</u>	<u>0.85</u>	<u>0.70</u>	標準住宅地域	普通	1.00	0.93	0.86	0.79	0.65
農家集落地域	普通	普通	やや劣る	劣る			農家集落地域	普通	普通	やや劣る	劣る		
	普通	1.00	<u>0.94</u>	<u>0.87</u>				普通	1.00	0.93	0.85		
別荘地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		別荘地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	
	普通	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90		普通	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90
・商業地							・商業地						
高度商業地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	高度商業地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
標準高度商業地域	普通	1.00	0.98	0.96	0.94	<u>0.92</u>	標準高度商業地域	普通	1.00	0.98	0.96	0.94	0.91
普通商業地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	普通商業地域	普通	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
近隣商業地域	普通	1.00	<u>0.98</u>	<u>0.95</u>	<u>0.92</u>	<u>0.90</u>	近隣商業地域	普通	1.00	0.97	0.93	0.90	0.87
郊外路線商業地域	普通	1.00	<u>0.98</u>	<u>0.95</u>	<u>0.92</u>	<u>0.90</u>	郊外路線商業地域	普通	1.00	0.97	0.93	0.90	0.87
・工業地							・工業地						
大工場地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		大工場地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	
	普通	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90		普通	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90
中小工場地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		中小工場地域	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	
	普通	1.15	1.10	1.00	0.90	0.85		普通	1.15	1.10	1.00	0.90	0.85
・宅地見込地							・宅地見込地						
大・中規模開発地域	普通	普通	劣る	相当に劣る			大・中規模開発地域	普通	普通	劣る	相当に劣る		
	普通	1.00	<u>0.95</u>	<u>0.90</u>				普通	1.00	0.90	0.85		
小規模開発地域	普通	普通	劣る	相当に劣る			小規模開発地域	普通	普通	劣る	相当に劣る		
	普通	1.00	<u>0.90</u>		0.75			普通	1.00	0.88		0.75	

＜土地価格比準表の手引きの記載＞

■ 住宅地

「不整形地又は三角形地は、建物等の敷地としての利用が、整形地に比較して余分の制約を受け、また、画地の全部が住宅地としての効用を十分発揮できないため、これらの価格は低位になるものであり、地域における標準的な整形地に比し、不整形地又は三角形の程度に応じて補正することとなる。」「不整形地補正は、画地のうち、有効利用が阻害される部分に対して必要な補正を行うものである。」

■ 商業地

「近隣地域の標準的使用と認められる画地の形状と異なり、それだけ利用効率が低くなることによる減価であるが、地域によっては建物の建築方法等によって軽減されることもあるので、これらの地域の実態及び画地の面積等を考慮して有効利用度を判定して行うものとする。」

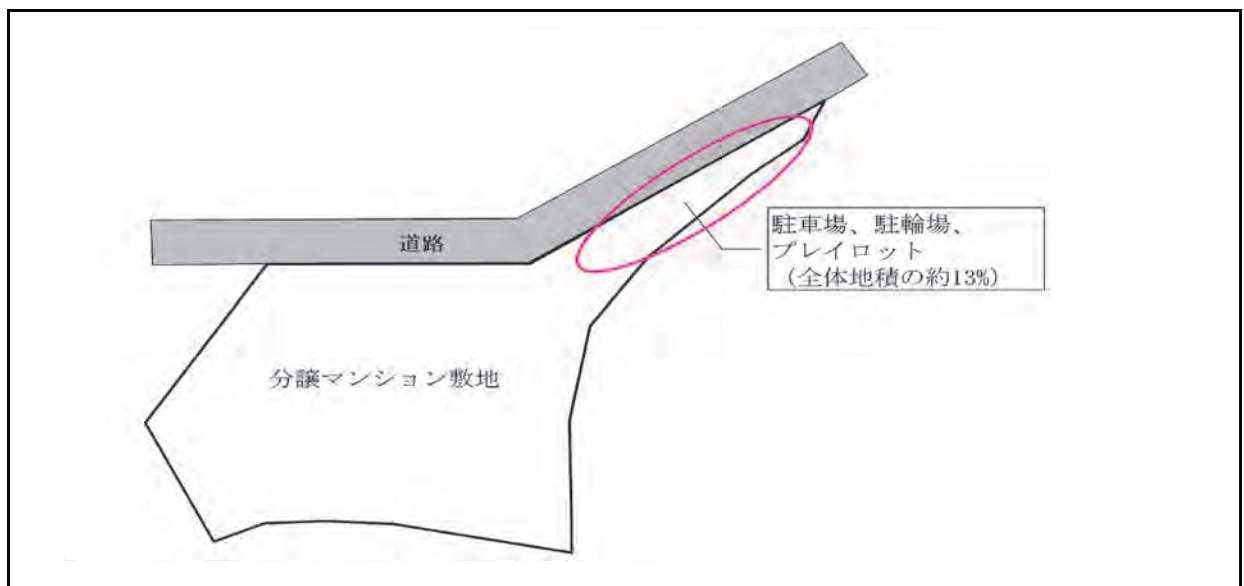
3. 裁判例の紹介

画地規模が比較的大きく不整形地補正のあり方が争われた裁判例を紹介する（各裁判の不整形地補正に関する部分のみを抜粋）。いずれの裁判例も、当初の課税庁の評価では不整形地であることによる補正は要しないとされた事例について、不整形地補正のあり方が争われたものである。

また、いずれの裁判例も、不整形である各対象地の有効利用度を考慮のうえで補正率を検討し、蔭地割合に応じて定めている評価基準別表第3附表4の補正率よりも減価を緩和した補正率が妥当であると決定している。（裁判例（3）・（4）では蔭地割合は不明であるが、決定された補正率は評価基準別表第3附表4の補正率よりも減価の程度が弱い。）

なお、これら以外にも不整形地補正について争われた事例として、大阪地裁平成27年8月5日（平成25年（行ウ）239号固定資産評価審査棄却決定取消請求事件）、大阪地裁平成27年12月25日（平成26年（行ウ）12号固定資産評価審査決定取消請求事件）などがある。

- （1）普通住宅地区に存する約1,750㎡の地上8階建の分譲マンション敷地（蔭地割合60%以上）において、審査委員会で不整形地補正率0.95と決定され、これが裁判で認められた事例

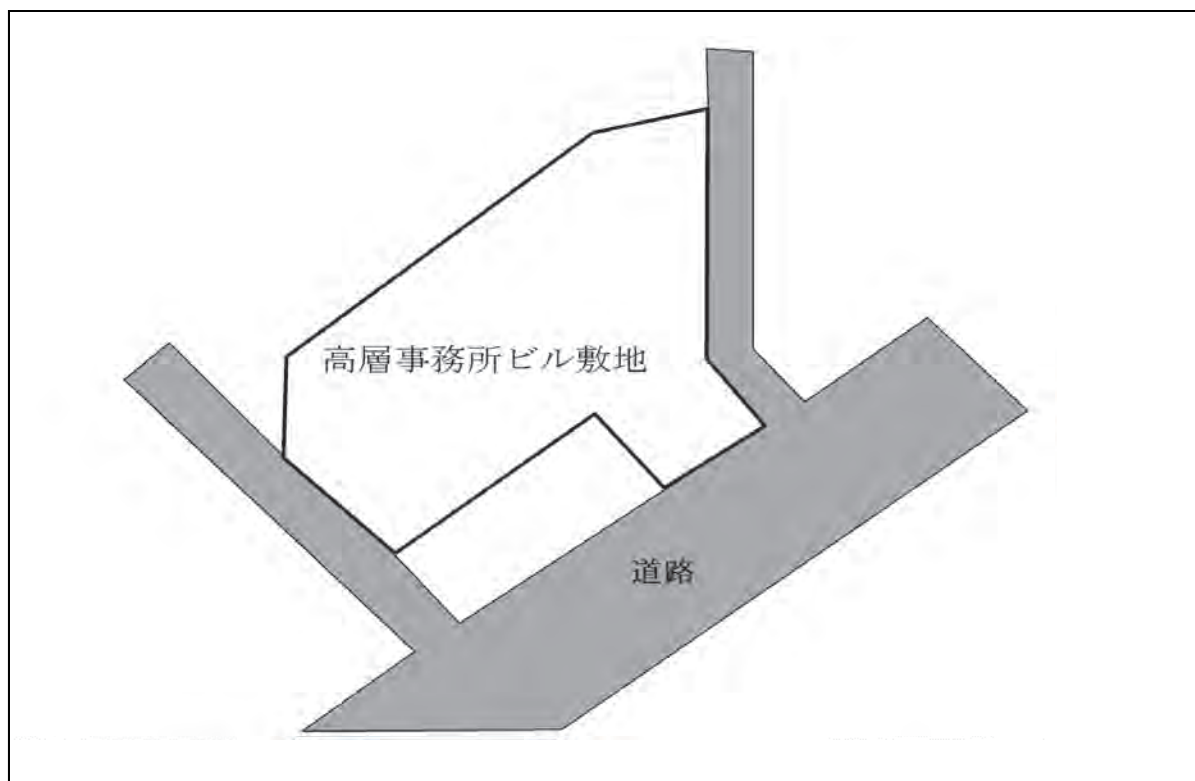


課税庁の評価	申出人の主張
課税庁の評価要領には、不整形地評点算出法に関し、一筆又は一画地で <u>原則として1,000 m²以上の土地については補正を要しないとしている</u> ので、 <u>不整形地補正は不適用</u> 。	本件土地の蔭地割合を評価基準に基づき算出した場合、その <u>蔭地割合は60%以上</u> となる。したがって、本件土地については、評価基準の不整形地補正率表に基づき、 <u>少なくとも40%の減価補正（補正率0.60）をすべきである</u> 。
審査委員会決定	
不整形地補正及び嫌悪施設隣接補正に係る申出人の主張を一部認め、 <u>不整形地補正率0.95</u> とした。	

大阪地裁平成22年1月22日<審査委員会決定を認容> (平成20年(行ウ)第139号固定資産評価審査決定取消請求事件)	
◆ 評価基準別表附表4の(注2)が、不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとしているのも、 <u>画地の地積が大きい場合等にあつては、ある程度不整形であつても宅地としての利用上の制約を受けず、又は制約を受ける程度が小さいため、不整形地補正率表をそのまま適用することなく、これを修正して適用することとしたものである</u> ということができる。	
◆ 本件剣先部分は、 <u>駐車場、駐輪場及びプレイロットとして有効利用され、これにより本件剣先部分以外の本件土地の利用効率を高めていることなどからすると、本件土地の宅地としての利用上の制約はさほど大きいとはいえない</u> 。以上に加えて、 <u>本件剣先部分以外の9割弱に相当する部分は、宅地として十分な広さを有する上、ほぼ整形であることからすれば、仮に本件剣先部分とその余の部分を分離して評価しこれを合算すると、その評価額は不整形地補正を行わない場合の本件土地の評価額の9割を優に超える</u> と考えられることも考慮すれば、本件土地につき不整形地補正率を修正して適用したこと及び <u>その補正率0.95は、不整形地補正の趣旨に照らし合理性を有する</u> ということができる。	

大阪高裁平成 22 年 6 月 29 日<審査委員会決定を認容> (平成 22 年(行コ)第 21 号固定資産評価審査決定取消請求控訴事件) 主な不整形部分である<u>本件剣先部分は 10%程度であって、この部分も普通住宅地区にある土地として有効利用が可能であり、その利用状況からみて、本件決定において適用された不整形地補正率 0.95 が過小であって不相当とは認められない</u>(なお、固定資産評価基準の定める不整形地補正率表には普通住宅地区について 0.95 の補正率はないが、固定資産評価基準の「附表 4 不整形地補正率表」の(注 2)には「不整形地補正率を修正して適用するものとする。」とあり、固定資産評価基準が上記不整形地補正率表の定める 7 段階以外の補正率を認めない趣旨とは解されない。)
最高裁平成 23 年 6 月 16 日第一小法廷 (平成 22 年(行ヒ)第 366 号)
上告不受理(高裁判決確定)

- (2) 普通商業地区に存する約 8,200 m²の地上 18 階建の事務所ビル敷地(蔭地割合 58%)において、裁判で不整形地補正率 0.90 とされた事例

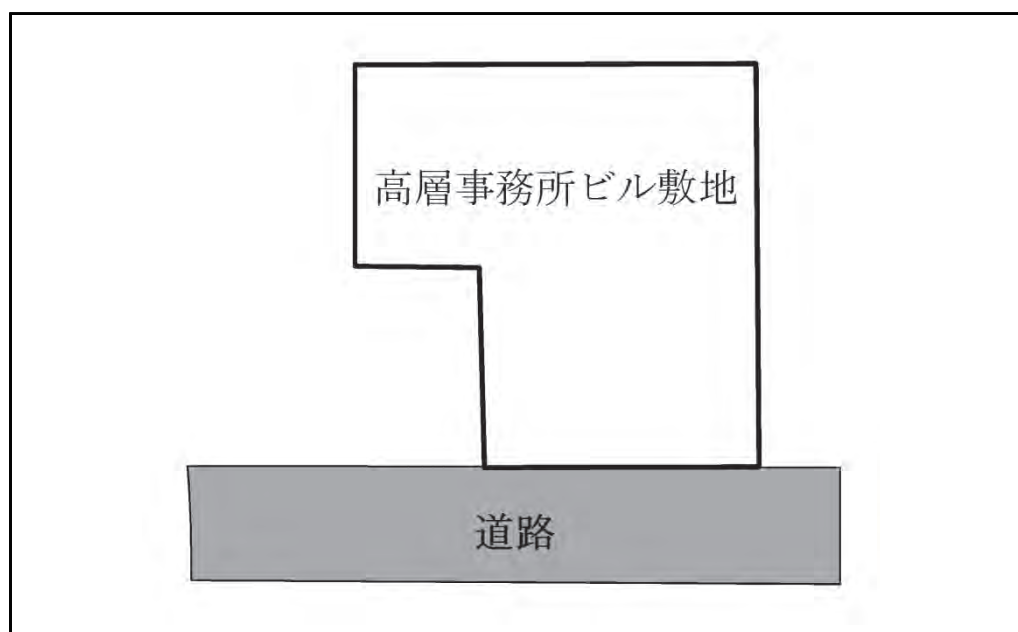


課税庁の評価	申出人の主張
<u>不整形地補正は不適用。</u>	◆ 不整形地補正をなす場合の適用すべき補正率は、蔭地割合を基準に、取扱要領の「不整形地補正率表」に掲げられる「やや不整形のもの」「不整形のもの」「相当に不整形のもの」「極端に不整形のもの」を分類して求めるべきであり、具体的には、特に「不整形地補正率表」において蔭地割合との関係が示されていないことから、固定資産評価基準における分類を参照して検討し、同様に分類すべきである。 ◆ 本件の<u>蔭地割合は58%</u>であり、これに対応する固定資産評価基準の蔭地割合方式の補正率は0.80であるので、これと同率の分類である取扱要領の「不整形地補正率表」（遠視方式）に規定される「相当に不整形のもの」として、<u>不整形地補正率は0.80を採用すべき</u>である。
審査委員会決定	
棄却	

東京地裁平成11年10月29日<申出人の主張を一部認容> (平成9年(行ウ)第164号固定資産評価審査決定取消請求事件)	
◆	<u>不整形地とは、宅地としての利用価値が減少する形状の画地をいうものと解するのが相当であるところ、宅地としての利用価値が減少する形状かどうかは、単に画地に凹凸等の変形があるかどうかのみならず、宅地の面積の大小等をも考慮して判断すべきであり、一般に宅地の面積が大きくなれば、形状に多少の凹凸等があっても、利用価値の減少の程度は緩和されるものと考えられる。</u> ◆ 上記観点を踏まえて検討し、本件土地を「やや不整形のもの」と認定して、<u>不整形地補正率を0.95</u>とした。

東京高裁平成12年9月28日<申出人の主張を一部認容> (平成11年(行コ)第257号固定資産評価審査決定取消請求控訴事件)	
本件一画地は、凹凸がある画地ではあるものの、その敷地面積は8,000㎡を超えて極めて広大であり、三方を路線に接していること、取扱要領を参照して検討すれば、「不整形のもの」として<u>補正率0.90</u>と認めるのが相当である（なお、財産評価基本通達に基づくかげ地割合による不整形地補正率は0.94となる。）。	

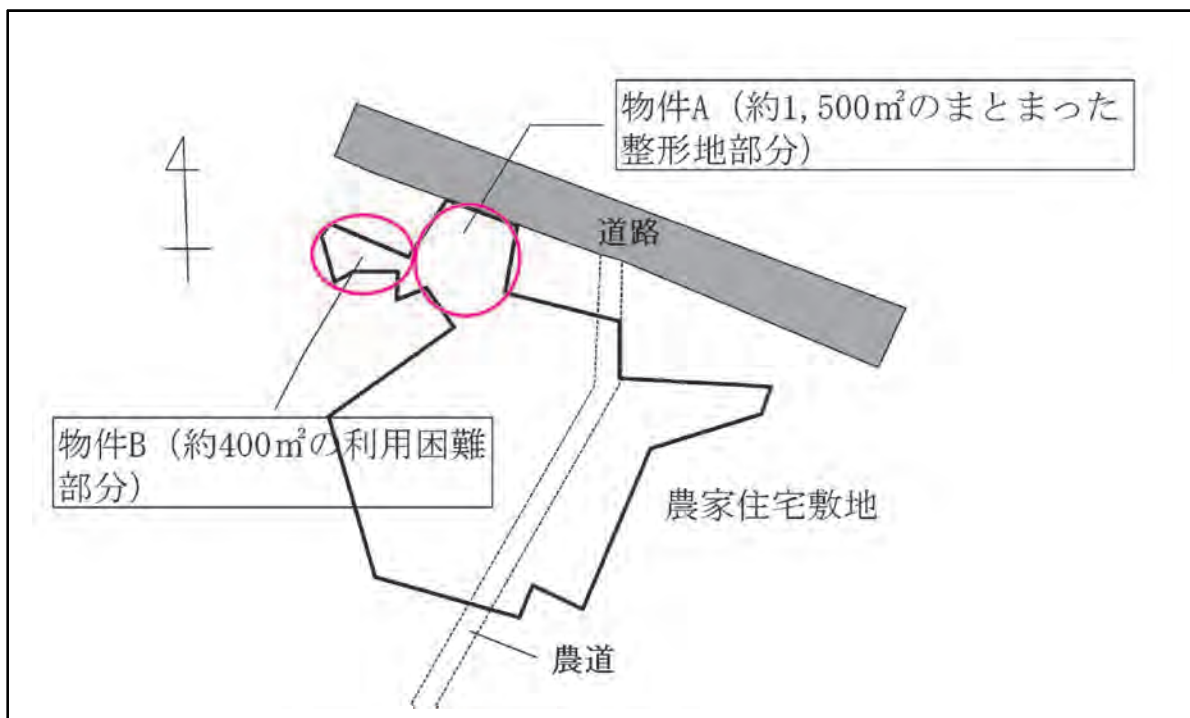
- (3) 普通商業地区に存する約 530 m²の地上 9 階建の事務所ビル敷地において、裁判で不整形地補正率 0.98 とされた事例



課税庁の評価	申出人の主張
<u>本件土地上の建物はほぼ土地の形に即して無駄なく建築されていて、利用不可能な土地はないから、不整形地補正は不適用。</u>	(審査委員会段階での不整形地補正についての主張は不明)
審査委員会決定	
棄却	

東京地裁平成 18 年 9 月 8 日<申出人の主張を認容> (平成 16 年 (行ウ) 第 110 号固定資産審査決定取消請求事件) 審理の過程において課税庁が取得した不動産鑑定評価書 (2%あるいは5%の減価) を踏まえて <u>2%の減価修正</u>とした。
東京高裁平成 19 年 3 月 7 日<申出人の主張を認容> (平成 18 年 (行コ) 第 255 号固定資産審査決定取消請求控訴事件) <u>本件土地の不整形の形状は、面積が広いことを理由に無視し得る程度のものということとはできず、また、所有者は不整形地という制約の下で最大限に本件土地を活用して建物を建築しているものと認められるとし、地裁判決を肯定し 2%の減価修正</u>とした。

- (4) 農家集落地域に存する約 13,000 m²の農家住宅敷地において、審査委員会で不整形地補正が不要と決定され、これが裁判で認められた事例



課税庁の評価	申出人の主張
課税庁の評価要領には、市街地宅地評価法に「 <u>画地の形状が多少不整形であっても、その面積が一定の規模以上であれば、宅地としての利用価値が減少しない場合があります。そのような画地については、不整形地としての補正は行わないこととなります。</u> 」としているので、その他の宅地評価法もこれを準用し形状等による <u>比準割合は不適用</u> 。	◆ 形状等による比準割合及びその他の比準割合につきいずれも補正を施さずに評価したことは違法である。 ◆ <u>申出人が取得した不動産鑑定評価書では10%の減価を要するとされた。</u>
審査委員会決定	
棄却	

甲府地裁平成 24 年 3 月 13 日<申出人の主張を認容>
(平成 22 年(行ウ)第 7 号固定資産評価審査決定取消請求事件)

標準宅地と本件土地との間の性質上の差異を十分に考慮して補正を行う必要があるというべきところ、本件土地の不整形の程度はそれ自体著しく、完全な整形地である本件標準宅地と比較すれば、本件土地が大規模画地であることを重視しても、不整形地による減価補正を全く行わないというのは相当といえるのか疑問であって、このような主張は採用することはできない。したがって、本件土地の具体的な価格について審査委員会に審査のやり直しを命ずるため、本件審査決定の全部を取り消すこととする。

東京高裁平成 25 年 1 月 16 日<審査委員会決定を認容>
(平成 24 年(行コ)第 168 号固定資産評価審査決定取消請求控訴事件)

◆ 評価基準の文言及び趣旨に照らせば、「形状等による比準割合」による補正は、標準宅地と比準宅地との間で、その画地の形状等の相違から、画地全体が宅地としての機能を十分に発揮できるか否かについて差異が生じることから行われる補正であると認められるのであるから、標準宅地が整形地であって、その画地全体が宅地としての機能を発揮することができるのに対し、比準宅地の画地の形状が完全な正方形又は矩形でない場合であっても、比準宅地の画地全体について宅地としての機能が発揮できるため、その形状の相違が宅地としての効用の差異をもたらさないときについては、固定資産評価基準によっても、上記比準宅地は、「形状等による比準割合」による補正を適用して、減額補正すべき不整形地に当たるとは認められないというべき。

◆ 本件土地についてみるに、面積は 12,869.14 m²と広大であるところ、農道を挟んだ東側は、その形状が矩形のような整形地ではないものの、間口 190m 以上にわたって農道と接道し、そこから 20m ないし 66m に及ぶ奥行を備えており、その形状から宅地としての効用が妨げられるものとは認められない。

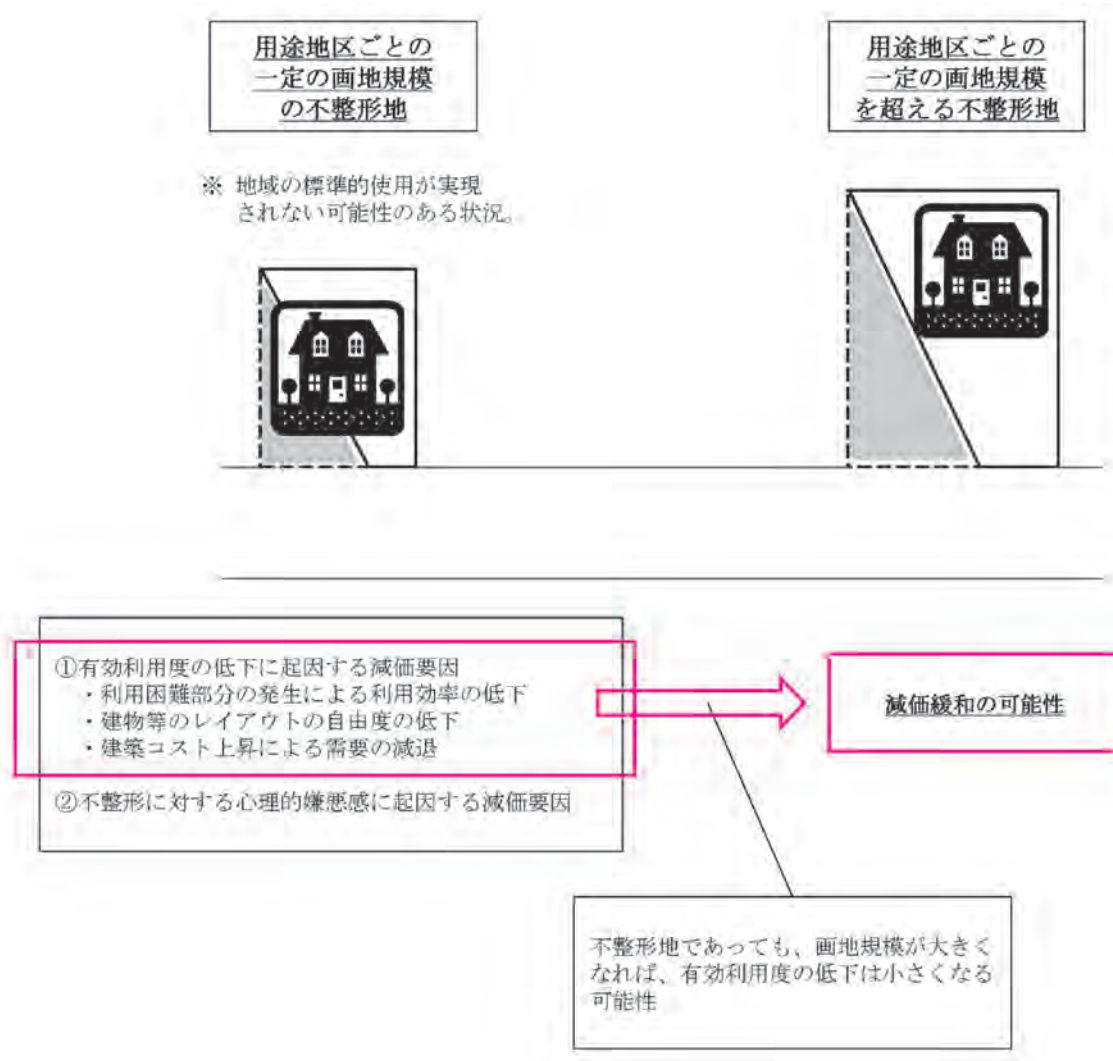
次に、農道の西側について、物件 A は、まとまった整形地であり、その面積は 1,478.28 m²と十分な広さがあり、北東側の道路とは間口 31.45m にわたって接道していることに照らすと、その形状から、宅地としての効用が妨げられているとは認められない。また、物件 B は、地上に建物を建築するのに困難が生じる可能性のある形状であるとは認められるものの、その面積 387.53 m²は、本件宅地部分全体の面積の約 3% に過ぎないのであって、仮に、物件 B に固定資産評価基準別表第 4 附表 1 にある 40% の減価をして査定したとしても、本件土地全体には約 1.2% の減価をもたらすにとどまる。これに加えて、本件土地は農家住宅地であって、その性質上、建物敷地に供される部分の実際の建ぺい率が低く、大部分の土地が建物敷地に供されることのない空地として使用されるのが通常であって、土地全体のわずかな部分の土地の形状が土地全体について建物の建築を困難にするなどその宅地としての効用を妨げるとは通常考え難いと認められることも総合考慮すれば、物件 B の形状から本件土地全体の宅地としての効用が妨げられるとは認められないというべきである。そして、物件 A と物件 B を除くその余の西側部分は、農道の東側と同様、その形状が矩形のような整形地ではないものの、十分な間口をもって農道と接道し、かつ、十分な奥行を備えており、その形状から宅地としての効用が妨げられるものとは認められない。

以上によれば、固定資産評価基準によっても、本件土地は、「形状等による比準割合」を適用して、減価補正を行うべき不整形地に当たるとは認められないというべきである。

4. 不整形地補正と画地規模との関係

以上のように、不整形地補正では各対象地の有効利用度を検討することが必要となる。つまり、不整形地補正と画地規模の関係については、不整形地であっても、画地規模が大きくなり対象地が存する用途地区ごとの一定の画地規模を超えれば、当該地区の標準的使用が実現される可能性が高まるなど、有効利用度の低下は小さくなり、不整形による減価の程度は緩和される可能性がある。

したがって、このような有効利用度を検討する考え方に基づいて、基本通達では地区区分及び地積区分別の補正率表が設定されているほか、評価基準別表第3附表4（注2）に、画地規模に応じた補正率の修正についての記載がなされていると考えられる。



Ⅲ. 不整形地補正率の修正についての検討手法

以上を踏まえて、本項目では不整形地補正率の修正についての検討手法を提示する。

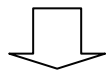
1. 修正方法の分類

実際に各市町村で画地規模に応じて不整形地補正率表を修正している例を参考に、修正方法を分類する。

2. 検討手順

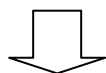
(1) 修正の検討を行う画地規模の判定

まず、補正率修正の検討範囲とする画地規模の判定を行う。これにより、画地規模のバラツキを分析して、下記(2)以降の検討を行うか否かの判断を行うとともに、下記(2)以降の検討を行うと判断した場合には、補正率修正の検討範囲とする画地規模を判定することとなる。



(2) 補正率の修正の検討

上記(1)で判定した補正率修正の検討範囲とする画地規模について、サンプル画地を抽出し、あるいは、モデル画地を設定し、減価緩和の要否の判断を行う。



(3) 補正率の修正

(各市町村の評価要領等への反映)

上記(2)の検討を踏まえて、補正率表の補正率を修正する。

1. 修正方法の分類

実際に各市町村で画地規模に応じて不整形地補正率表を修正している例を参考に、修正方法を分類すると、下記（１）のとおり 5 つの方法に分類できる。なお、各市町村における採用事例は（２）のとおりである。

（１）修正方法の分類

- ① 蔭地割合方式において、一定規模以上の画地について補正率を修正する方法

一定規模以上の画地について適用する補正率を画地規模区分別に設定する方法である。

- ② 蔭地割合方式において、一定規模以上の画地について補正率を適用しない方法

一定規模以上の画地については、補正率を 1.00（つまり不整形地補正を要しない）とする方法である。

- ③ 蔭地割合によらない方式において、画地規模に応じて不整形度を判断する方法

画地規模に応じて、評価基準別表第 3 附表 4（注 3）による不整形度の判断において不整形度を弱め、これに応じた補正率を適用する方法である。

- ④ 蔭地割合によらない方式において、一定規模以上の画地について補正率を修正する方法

一定規模以上の画地について適用する補正率を画地規模区分別に設定する方法である。

- ⑤ 蔭地割合によらない方式において、一定規模以上の画地について補正率を適用しない方法

一定規模以上の画地については、補正率を 1.00（つまり不整形地補正を要しない）とする方法である。

(2) 各市町村における採用事例

各市町村ではそれぞれの実情に応じた方法が採られているが、本委員会の自治体委員が所属する東京都・前橋市・京都市の採用する方法は下記のとおりである（付属資料1 参照）。

◆ 東京都

上記（1）③及び⑤に該当する。

付属資料1の付1-5ページのとおり、「一般に画地の面積が大きくなるほど不整形による利用上の制約は小さくなり、面積が小さくなるほど利用上の制約は大きくなるので、同じ形状であっても、画地の規模に応じて不整形の度合いは変わること留意すること」としているので、上記（1）③に該当する。また、付属資料1の付1-1ページのとおり、「10,000平方メートルを超える広大な画地については、原則として不整形地の補正を適用しない」としているので、上記（1）⑤にも該当する。

◆ 前橋市

上記（1）①及び③に該当する。

付属資料1の付1-7ページのとおり、評価基準別表第3附表4（注2）に基づいた補正率の修正を行う場合があるとしているので、上記（1）①に該当する。また、付属資料1の付1-7ページのとおり、「なお、評価の均衡上、蔭地割合方式によらない方法が適当と判断される場合には、蔭地割合を考慮しつつ、蔭地割合方式によらない方法を適用する。」としているので、上記（1）③にも該当する。

◆ 京都市

上記（1）①及び④に該当する。

付属資料1の付1-10ページのとおり、不整形地補正率表に画地規模区分を設けているので、上記（1）①に該当する。また、付属資料1の付1-11ページのとおり、「蔭地割合によらない場合の適用基準」に基づき例外的に採用される蔭地割合によらない方式においては、不整形地補正率表に画地規模区分を設けているので、上記（1）④にも該当する。

2. 検討手順

(1) 修正の検討を行う画地規模の判定

まず、補正率修正の検討範囲とする画地規模の判定を行う。これにより、画地規模のバラツキを分析して、下記(2)以降の検討を行うか否かの判断を行うとともに、下記(2)以降の検討を行う必要があると判断した場合には、補正率修正の検討範囲とする画地規模を判定することとなる。

なお、検討を簡略化する場合には、このプロセスを省略し、ある程度規模の大きな画地(例：500 m²、1,000 m²など)を抽出して下記(2)以降の検討を行うことも考えられる。

① 不動産鑑定士等の専門家の意見を参考に検討する手法

何m²を超えれば不整形地による減価が緩和される可能性があるかについて不動産鑑定士等の専門家に聴取し、その意見を参考にして、下記(2)以降の検討を行うか否かの判断及び補正率修正の検討範囲とする画地規模を判定する手法である。

この点、例えば前橋市では、不動産鑑定士の意見を参考にして、補正率の修正を検討すべき画地規模区分を把握したうえで、評価基準別表第3附表4(注2)に基づいた補正率修正を行ったとのことである。

② 実際の画地規模を分析する手法

用途地区ごとの画地を統計的に分析することで、下記(2)以降の検討を行うか否かの判断及び補正率修正の検討範囲とする画地規模を判定する手法である。

a. 標準偏差を活用する手法

用途地区ごとの画地規模の平均値に、その標準偏差を加算して求めた範囲(次ページ※)には、多くの画地(正規分布を前提とすると約84%が含まれることとなる。また、下記分析例では約96%が含まれる。)が存することになる。そして、その「多くの画地」は、評価基準別表第3附表4に記載のある「(注2)不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等」には該当しないと考えることが可能である。したがって、画地規模の平均値にその標準偏差を加算して求めた画地規模までについては、補正率修正の検討は必要ないと判断する一方で、この画地規模を超えるものを、補正率修正の検討範囲とする画地規模と判定する手法である。

(※) 標準偏差を活用する手法の場合、通常は平均値に標準偏差を加減して対象とする範囲を求めるが、本調査研究の対象は画地規模の大きな土地であるので、用途地区ごとの画地規模の平均値に標準偏差を加算して求めている。

b. 四分位数を活用する手法

四分位数とは、データを小さい方から順に並べたときに中央値に相当するのが第2四分位数であり、これよりも下位のデータの中央値が第1四分位数で、上位のデータの中央値が第3四分位数である。なお、中央値とは、統計上の代表値のひとつで、データを小さい順に並べたとき中央に位置する値のことである。つまり、第3四分位までに画地数の75%が含まれることになる。

したがって、補正率を修正する考え方は上記 a. と同様に考えて、第3四分位の画地規模までについては補正率修正の検討は必要ないと判断する一方で、この画地規模を超えるものを、補正率修正の検討範囲とする画地規模と判定する手法である。

ただし、この手法は、画地規模のバラツキを分析するものではないので、下記(2)以降の検討を行うか否かの判断を行うために用いることはできない。

※ 分析例

例えば、ある用途地区の画地数 100 ヶ所で行った分析は下記のとおりである。

なお、本分析例では、当該市町村の実情及び近傍宅地との均衡も踏まえつつ、画地規模のバラツキを分析し、下記（２）以降の検討を行う必要があると判断した。

◆ 分析対象の画地データ

画地	画地規模 (㎡)
1	545
2	184
3	942
4	139
5	399
6	396
7	481
8	191
9	324
10	441
11	97
12	23
13	549
14	150
15	28
16	121
17	324
18	407
19	480
20	386
21	670
22	367
23	180
24	463
25	452
26	59
27	240
28	2001
29	284
30	900

画地	画地規模 (㎡)
31	605
32	269
33	321
34	552
35	254
36	1108
37	644
38	900
39	157
40	780
41	604
42	69
43	941
44	27
45	5001
46	1013
47	250
48	120
49	143
50	87
51	187
52	831
53	510
54	366
55	355
56	148
57	34
58	174
59	699
60	245

画地	画地規模 (㎡)
61	543
62	365
63	91
64	481
65	146
66	559
67	900
68	55
69	619
70	458
71	107
72	214
73	599
74	482
75	353
76	137
77	362
78	56
79	507
80	424
81	185
82	235
83	80
84	400
85	497
86	346
87	624
88	522
89	836
90	112

画地	画地規模 (㎡)
91	468
92	119
93	291
94	34
95	82
96	254
97	254
98	428
99	349
100	613

- ◆ 求められる統計上の数値は下記のとおりである。

画地規模 (m^2)	
平均	438.04
中央値 (第2四分位)	358.50
標準偏差	551.08
第1四分位	155.25
第3四分位	543.50

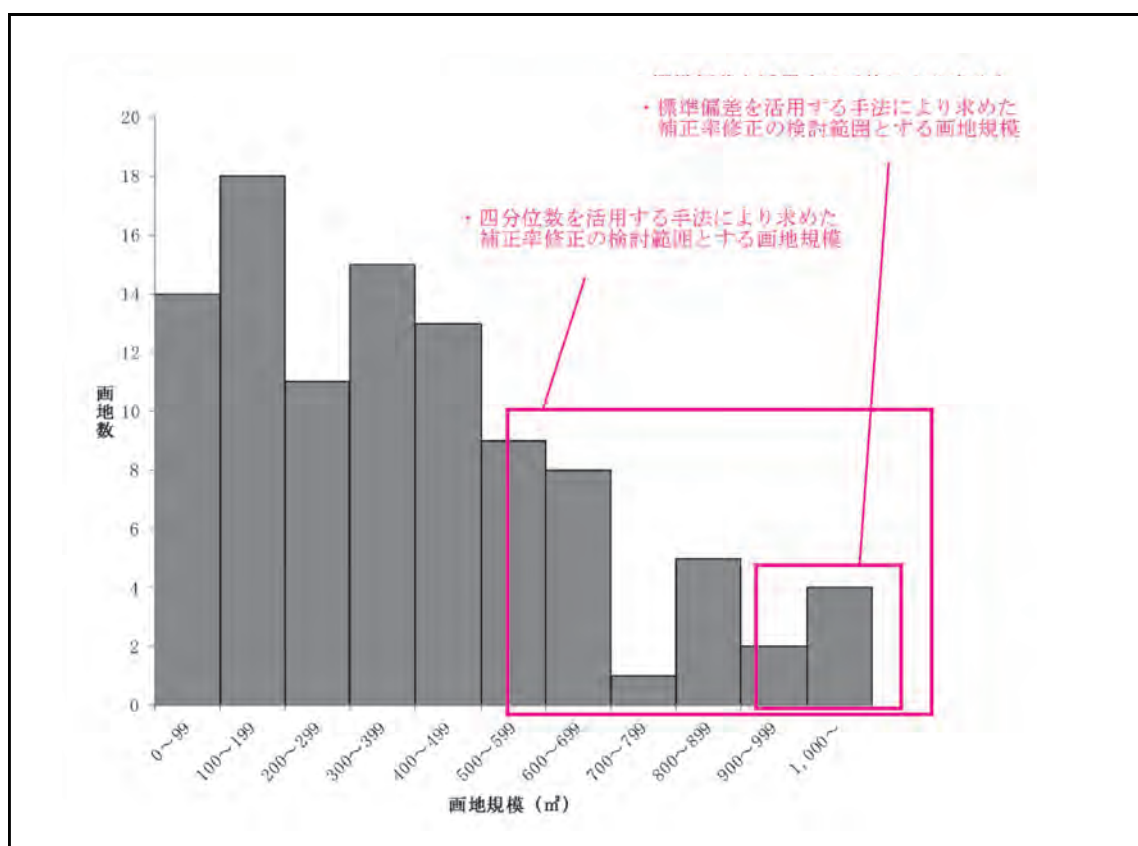
- ◆ 分析結果及びこれをヒストグラム上に図示したものは下記のとおりである。

- 標準偏差を活用する手法

平均+標準偏差 (989.12 m^2) を超える画地を、補正率修正の検討範囲とする画地規模と判定する。

- 四分位数を活用する手法

第3四分位数 (543.50 m^2) を超える画地を、補正率修正の検討範囲とする画地規模と判定する。



（２）補正率の修正の検討

上記（１）で判定した補正率修正の検討範囲とする画地規模について、サンプル画地を抽出し、あるいは、モデル画地を設定し、減価緩和の要否の判断に至る検討手法の手順を例示する。

① サンプル画地の抽出又はモデル画地の設定

サンプル画地の抽出又はモデル画地の設定に当たっては、上記（１）で判定した補正率修正の検討範囲とする画地規模から、下記の観点を踏まえて、抽出又は設定（以下「抽出等」という。）を行う。

なお、下記「【参考】モデル分析例」では、抽出等は１例ずつしか挙げていないが、下記観点を踏まえて、分析上十分な数の抽出等を行うことが望ましい。

・ 画地規模について

まずは、上記（１）で判定した検討範囲下限すぐのキリの良い画地規模を抽出等する。

次に、下記②で行う不動産鑑定士等による不整形地に係る補正率の査定は、サンプル画地・モデル画地の有効利用度（有効宅地部分の取り易さ等）によって左右されるので、この有効利用度に差異が生じる可能性の存する程度の画地規模を抽出等する。つまり、多少画地規模が異なっても有効利用度に変化がなければ補正率に差異が生じないので、検討を行う画地同士の規模が近似し過ぎると、有意な補正率が得られない場合もある。なお、各市町村に存する全体的な傾向から離れているような極端に大きな画地規模の設定は分析上相応しくない。

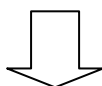
・ 蔭地割合について

全ての蔭地割合での分析は実務上困難であるので、代表的な蔭地割合を抽出等することが考えられる。なお、各市町村に存する全体的な傾向から離れているような極端に大きな蔭地割合の抽出等は分析上相応しくない。

不整形地による減価の程度は、その土地の有効利用度によって決まってくる。蔭地割合が小さい場合は、もともと有効利用度が高いと言えるが、ここから画地規模が大きくなることで、さらに有効利用度が高まる可能性がある。一方で、蔭地割合が大きい場合は、もともと有効利用度が小さいと言えるが、ここから画地規模が大きくなることで、有効利用度が高まる可能性がある。したがって、いずれの場合にも、同様に有効利用度が高まり減価が緩

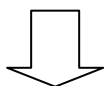
和される可能性がある。しかし、蔭地割合が小さく有効利用度が高い場合には、もともとの減価幅が小さいので減価緩和の程度を把握しにくい。一方で、蔭地割合が大きく有効利用度が低い場合には、もともとの減価幅が大きいので減価緩和の程度を把握し易い。したがって、これらを踏まえて、下記②以降で、不整形地の減価緩和の程度を不動産鑑定士等が把握し易いように、比較的蔭地割合が大きい画地の抽出等を行う必要がある（下記【参考】モデル分析例では蔭地割合を40%に設定）。

なお、本調査研究においては、下記（3）（p.36）のとおり、評価基準の不整形地補正率表における蔭地割合の差に応じた補正率の格差の程度に準じる前提で、画地の規模による影響を反映させる手法を検討するものであることから、減価緩和の程度を把握し易いと考えられるような蔭地割合を代表的に設定することで十分であり、原則として、複数の蔭地割合を設定する必要はない。



② 不動産鑑定士等の専門家の意見の聴取

上記①のサンプル画地あるいはモデル画地について、不動産鑑定士等の専門家から不整形地に係る補正率を聴取する。



③ 減価緩和の要否の判断

まず、不動産鑑定士等の専門家に聴取した補正率の査定根拠について、不整形地の一般的な減価要因である有効利用度の低下の程度が緩和される根拠として妥当かどうかを、上記Ⅱ．2．（4）（p.9）の不動産鑑定評価基準での考え方も踏まえて確認したうえで、評価基準別表第3附表4の補正率と比較する。

次に、近傍宅地との均衡上、画地の規模が大きいこと等によって補正率を修正すべき価格事情にあるかどうかを十分に分析したうえで、減価緩和の要否を判断する。

そして、これらの検討を経て、補正率を修正（減価を緩和）することに合理性が認められる場合には、下記（3）の検討を行う。

ここで、特定された土地の不動産鑑定評価では、補正率の数値は幅ではなく一定値で査定されるものである。しかし、固定資産税評価では、多様な不整形地を評価対象とすることを踏まえ、サンプル画地・モデル画地での分析において専門家から聴取される補正率には、ある程度の幅を持たせることも考えられる。

そして、補正率にある程度の幅を持たせた場合に、その値の幅のうち、いずれを採用するかは、例えば、評価基準別表第3附表4の補正率0.82に対して、聴取された補正率が例えば0.80～0.90であったような場合、下限値0.80を採用すれば減価緩和は適当ではなく、上限値0.90を採用すれば減価緩和が適当であるということになるが、多様な不整形地を評価対象とする固定資産税評価であることを踏まえると、画一的に減価緩和を導くことは妥当ではないと判断すべきである。一方で、聴取された補正率が例えば0.85～0.90の場合、下限値が附表の補正率0.82よりも減価率が小さいので、多様な不整形地を評価対象とする固定資産税評価であることを踏まえても、評価基準別表第3附表4の補正率と比較して画一的に減価緩和を導くことが可能である。

なお、サンプル画地・モデル画地が複数設定されて、これを集計分析する場合には、聴取された複数の幅のある各補正率の下限値のうち、さらにその下限値を採用する方法や、あるいは、その各補正率の下限値の平均値等を採用する方法などが考えられるが、いずれの場合も、聴取された各補正率の幅の下限値を用いるべきである。

【参考】 モデル分析例

用途地区ごとにモデル画地を設定した検討を例示すると下記のとおりである。

なお、モデル画地の設定に当たっては、規模と蔭地割合については上記 2.

(2) ① (p. 27) のとおりであるが、その他の形状等については、不整形地補正は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けることによる減価補正であるから、不整形地補正率の修正に当たっては、そのような制約を受ける形状等を設定して、画地規模が大きくなりこの制約が緩和される程度を分析することが必要である。したがって、そもそも接道状況、形状、不整形な部分の位置等からみて制約を受ける程度が小さい不整形地は、モデル画地としては相応しくないことに留意を要する。

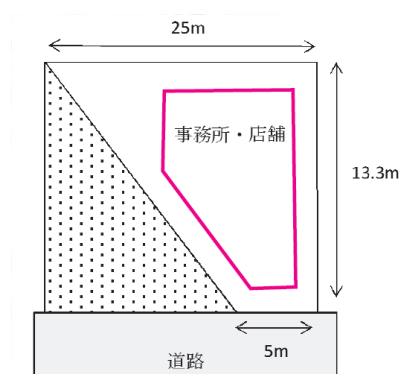
◆ 商業系地区

(下記【画地 1】【画地 2】の比較対象)

地 積：200 m² (用途地区ごとの一定の画地規模)

蔭地割合：40%

用途地区：普通商業地区



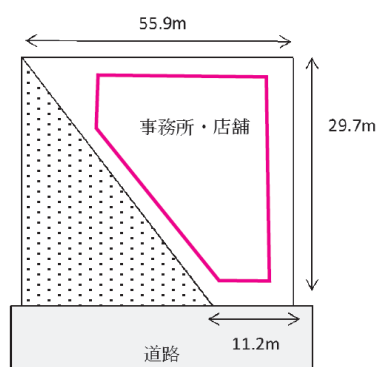
	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	評価基準別表第3附表4
鑑定評価の観点からの査定値	0.85～0.90	・画地規模の大きな土地よりは、高度利用が制約されたり、不整形地の利用困難部分の最奥部までの利用が及ばない可能性があり利用効率が劣る。 ・画地規模の大きな土地よりは、最有効建物等の賃貸可能部分の不整形形状により賃料が低下する可能性がある。

【画地 1】

地 積：1,000 m²

蔭地割合：40%

用途地区：普通商業地区



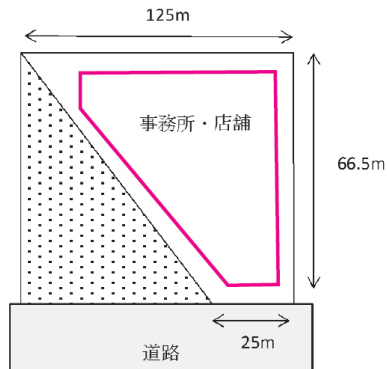
	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	・評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.90～0.95	・画地規模が大きくなり、不整形地の利用困難部分の利用可能性のほか、高度利用の可能性が高まる。 ・画地規模が大きくなり、最有効建物等の賃貸可能部分の不整形形状が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

【画地 2】

地 積：5,000 m²

蔭地割合：40%

用途地区：普通商業地区



	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	・評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.95～0.99	・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、不整形地の利用困難部分の利用可能性のほか、高度利用の可能性が高まる。 ・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、最有効建物等の賃貸可能部分の不整形形状が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

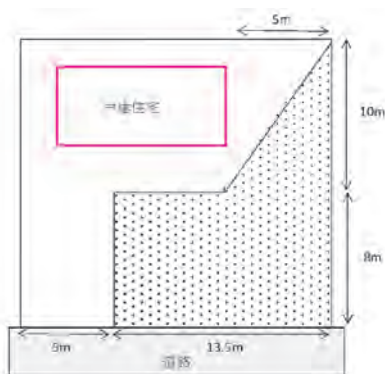
◆ 住宅系地区

（下記【画地 1】【画地 2】の比較対象）

地 積：200 m²（用途地区ごとの一定の画地規模）

蔭地割合：40%

用途地区：普通住宅地区



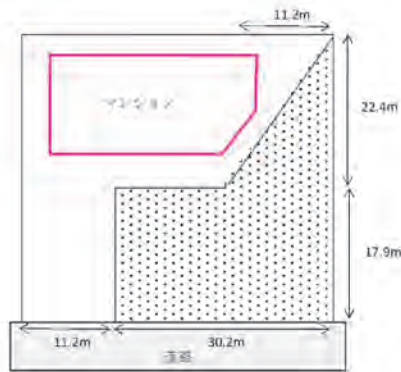
	補正率	査定根拠
評価基準	0.82	評価基準別表第3附表4
鑑定評価の観点からの査定値	0.80～0.85	・画地規模の大きな土地よりは、不整形地の利用困難部分の最奥部までの利用が及ばない可能性があり利用効率が劣る。 ・不整形地の利用困難部分は周囲の状況によっては日照・通風・採光等から効用がやや劣る可能性がある。

【画地 1】

地 積：1,000 m²

蔭地割合：40%

用途地区：普通住宅地区



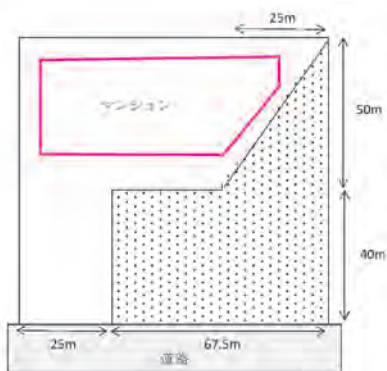
	補正率	査定根拠
評価基準	0.82	・評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.85～0.90	・画地規模が大きくなり、不整形地の利用困難部分の利用可能性のほか、高度利用の可能性が高まる。 ・画地規模が大きくなり、最有効建物等の分譲可能部分の不整形形状が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

【画地 2】

地 積：5,000 m²

蔭地割合：40%

用途地区：普通住宅地区



	補正率	査定根拠
評価基準	0.82	・評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.90～0.99	・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、不整形地の利用困難部分の利用可能性のほか、高度利用の可能性が高まる。 ・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、最有効建物等の分譲可能部分の不整形形状が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

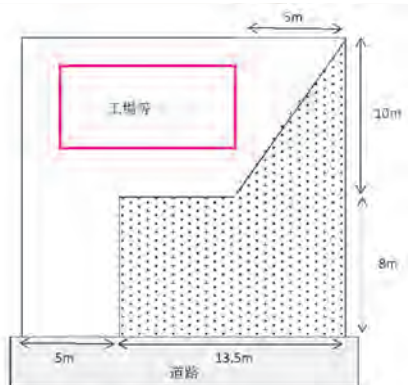
◆ 工業系地区

(下記【画地 1】【画地 2】の比較対象)

地 積 : 200 m² (用途地区ごとの一定の画地規模)

蔭地割合 : 40%

用途地区 : 中小工場地区



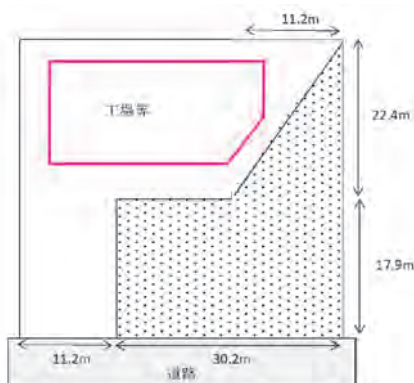
	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	評価基準別表第3附表4
鑑定評価の観点からの査定値	0.85～0.90	画地規模の大きな土地よりは、不整形地の利用困難部分の最奥部までの利用が及ばない可能性があり利用効率が劣る。

【画地 1】

地 積 : 1,000 m²

蔭地割合 : 40%

用途地区 : 中小工場地区



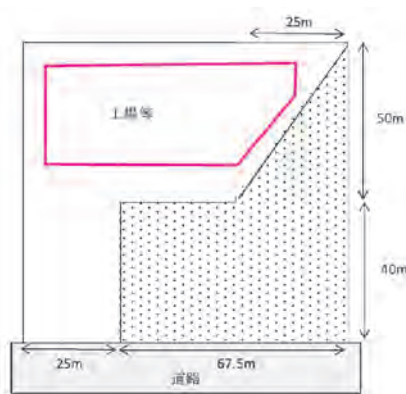
	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.90～0.99	- 画地規模が大きくなり、不整形地の利用困難部分の利用可能性が高まる。 - 画地規模が大きくなり、最有効建物等の賃貸可能部分の不整形形状が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

【画地 2】

地 積：5,000 m²

蔭地割合：40%

用途地区：中小工場地区



	補正率	査定根拠
評価基準	0.87	・評価基準別表第3附表4（注2）を考慮して減価緩和の可能性はある。
鑑定評価の観点からの査定値	0.90～0.99	・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、不整形地の利用困難部分の利用可能性が高まる。 ・画地規模が大きくなり、【画地1】よりも、最有効建物等の賃貸可能部分の不整形が改善されて、収益性の低下が緩和される可能性がある。

[モデル分析例の解説]

◆ ① モデル画地の設定

商業系地区・住宅系地区・工業系地区について、上記（1）の修正の検討を行う画地規模は 1,000 m²以上であったとして、【画地 1】及び【画地 2】のようにモデル画地（1,000 m²、5,000 m²）を設定した。

◆ ② 不動産鑑定士等の専門家の意見の聴取

不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取し、「鑑定評価の観点からの査定値」として補正率を示した。

◆ ③ 減価緩和の要否の判断

聴取された補正率には幅がある中で、多様な不整形地を評価対象とする固定資産税評価であることを踏まえ、最も減価の強い補正率（【画地 1】の商業系地区 0.90、住宅系地区 0.85、工業系地区 0.90）に着目し、これらの補正率のいずれもが、評価基準別表第 3 附表 4 の補正率（商業系地区 0.87、住宅系地区 0.82、工業系地区 0.87）と比較して減価緩和を要する結果となっている点を考慮し、かつ、

近傍宅地との均衡も踏まえて、各用途地区全てにおいて、1,000 m²以上の補正率については減価緩和を要すると判断した。

※ 分割後の各部分の陰地割合の減少に着目した方法

固定資産税評価上は一画地認定されていても、間口が広い場合や多方路線地である場合など接道状況が良好で、経済合理性の観点から分割査定が妥当であると判断できる例外的な場合もある。このような場合には、上記②において、不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する方法のほか、この分割後の各部分の陰地割合の減少に着目した方法も参考にすることができる。

この方法を適用した例を付属資料2に示しておく。

(3) 補正率の修正

上記(2)(p.27)の検討を踏まえて、補正率表の補正率を修正する手法を例示する。

補正率を修正する手法としては、補正率表の全体を画地規模に応じて修正する手法と、一定規模以上は不整形地補正を行わない手法がある。

① 補正率表の全体を画地規模に応じて修正する手法

この手法は、まず、上記(2)の検討から減価幅の圧縮率を求めて、次に、この減価幅の圧縮率を、評価基準別表第3附表4の蔭地割合ごとの補正率に乘じるものである。

例えば、上記(2)「【参考】モデル分析例【画地1】」の「鑑定評価の観点からの査定値」で、不動産鑑定士等の専門家の意見の聴取で得られた最も減価の強い補正率(商業系地区0.90、住宅系地区0.85、工業系地区0.90)と、評価基準別表第3附表4の補正率(商業系地区0.87、住宅系地区0.82、工業系地区0.87)を対比すると、減価幅の圧縮率は、商業系地区は $(1-0.90) \div (1-0.87) \div 0.77$ 、住宅系地区は $(1-0.85) \div (1-0.82) \div 0.83$ 、工業系地区は $(1-0.90) \div (1-0.87) \div 0.77$ と計算される。そして、この減価幅の圧縮率を、評価基準別表第3附表4の蔭地割合ごとの補正率にそれぞれ乗じることで、1,000㎡以上の画地規模区分において、評価基準の不整形地補正率表のバランスを維持したままで減価を緩和することが可能となる。この場合、下記のように補正率表を修正する。

なお、例えば京都市では、これと同様の手法で、画地から用途地区ごとに抽出したサンプル画地の減価の要否を、不動産鑑定士の意見も参考に分析したうえで、不整形地補正率表に画地規模区分を設けている。

◆商業系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00
10%以上20%未満	0.98	$1 - (1 - 0.98) \times 0.77 =$	0.98
20%以上30%未満	0.96	$1 - (1 - 0.96) \times 0.77 =$	0.96
30%以上40%未満	0.92	$1 - (1 - 0.92) \times 0.77 =$	0.93
40%以上50%未満	0.87	$1 - (1 - 0.87) \times 0.77 =$	0.89
50%以上60%未満	0.80	$1 - (1 - 0.80) \times 0.77 =$	0.84
60%以上	0.70	$1 - (1 - 0.70) \times 0.77 =$	0.76

◆住宅系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00
10%以上20%未満	0.96	$1 - (1 - 0.96) \times 0.83 =$	0.96
20%以上30%未満	0.92	$1 - (1 - 0.92) \times 0.83 =$	0.93
30%以上40%未満	0.88	$1 - (1 - 0.88) \times 0.83 =$	0.90
40%以上50%未満	0.82	$1 - (1 - 0.82) \times 0.83 =$	0.85
50%以上60%未満	0.72	$1 - (1 - 0.72) \times 0.83 =$	0.76
60%以上	0.60	$1 - (1 - 0.60) \times 0.83 =$	0.66

◆工業系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00
10%以上20%未満	0.98	$1 - (1 - 0.98) \times 0.77 =$	0.98
20%以上30%未満	0.96	$1 - (1 - 0.96) \times 0.77 =$	0.96
30%以上40%未満	0.92	$1 - (1 - 0.92) \times 0.77 =$	0.93
40%以上50%未満	0.87	$1 - (1 - 0.87) \times 0.77 =$	0.89
50%以上60%未満	0.80	$1 - (1 - 0.80) \times 0.77 =$	0.84
60%以上	0.70	$1 - (1 - 0.70) \times 0.77 =$	0.76

また、上記（２）の検討から、画地規模が大きくなることによって不整形地による減価に明確な差異が認められる場合には、画地規模区分を複数設定することが考えられる。

例えば、上記（２）「【参考】 モデル分析例【画地 2】」の「鑑定評価の観点からの査定値」で、不動産鑑定士等の専門家の意見の聴取で得られた最も減価の強い補正率のうち商業系地区 0.95、住宅系地区 0.90、工業系地区 0.90 と、評価基準別表第 3 附表 4 の補正率（商業系地区 0.87、住宅系地区 0.82、工業系地区 0.87）を対比すると、減価幅の圧縮率は、商業系地区は $(1-0.95) \div (1-0.87) \div 0.38$ 、住宅系地区は $(1-0.90) \div (1-0.82) \div 0.56$ 、工業系地区は $(1-0.90) \div (1-0.87) \div 0.77$ と計算される。そして、この減価幅の圧縮率を、評価基準別表第 3 附表 4 の陰地割合ごとの補正率にそれぞれ乗じて、下記のように補正率表を修正して、1,000 ㎡以上の画地規模区分に加えて、5,000 ㎡以上の画地規模区分を設定する。

なお、この例示では、工業系地区の 5,000 ㎡以上の画地規模区分の減価幅圧縮率は、1,000 ㎡以上の画地規模区分と同様であり、工業系地区の補正率表の画地規模区分はひとつとなる。

(p. 37 から再掲)

◆ 商業系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		5,000㎡以上の 画地規模区分	1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	$1-(1-0.98) \times 0.38 =$	0.99	0.98
20%以上30%未満	0.96	$1-(1-0.96) \times 0.38 =$	0.98	0.96
30%以上40%未満	0.92	$1-(1-0.92) \times 0.38 =$	0.96	0.93
40%以上50%未満	0.87	$1-(1-0.87) \times 0.38 =$	0.95	0.89
50%以上60%未満	0.80	$1-(1-0.80) \times 0.38 =$	0.92	0.84
60%以上	0.70	$1-(1-0.70) \times 0.38 =$	0.88	0.76

◆ 住宅系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		5,000㎡以上の 画地規模区分	1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00	1.00
10%以上20%未満	0.96	$1-(1-0.96) \times 0.56 =$	0.97	0.96
20%以上30%未満	0.92	$1-(1-0.92) \times 0.56 =$	0.95	0.93
30%以上40%未満	0.88	$1-(1-0.88) \times 0.56 =$	0.93	0.90
40%以上50%未満	0.82	$1-(1-0.82) \times 0.56 =$	0.89	0.85
50%以上60%未満	0.72	$1-(1-0.72) \times 0.56 =$	0.84	0.76
60%以上	0.60	$1-(1-0.60) \times 0.56 =$	0.77	0.66

◆ 工業系地区

陰地割合	評価基準の 附表の補正率		5,000㎡以上の 画地規模区分	1,000㎡以上の 画地規模区分
10%未満	1.00		1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	$1-(1-0.98) \times 0.77 =$	0.98	0.98
20%以上30%未満	0.96	$1-(1-0.96) \times 0.77 =$	0.96	0.96
30%以上40%未満	0.92	$1-(1-0.92) \times 0.77 =$	0.93	0.93
40%以上50%未満	0.87	$1-(1-0.87) \times 0.77 =$	0.89	0.89
50%以上60%未満	0.80	$1-(1-0.80) \times 0.77 =$	0.84	0.84
60%以上	0.70	$1-(1-0.70) \times 0.77 =$	0.76	0.76

② 一定規模以上は不整形地補正を行わない手法

不動産鑑定士等の専門家の意見を参考に、補正を要しない画地規模を判断できた場合には、当該画地規模からは補正率を 1.00 とすることができる。この場合は、上記 1. (1) ②及び⑤ (p. 21) の方法に相当する見直しが可能となる。

なお、基準解説では、「ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行い得るものは補正を要しないと解されている。」と記載されており、不整形地であっても補正を要しない場合は存在すると言えよう。

この点、例えば東京都では、評価要領上、「10,000 平方メートルを超える広大な画地については、原則として不整形地の補正を適用しない」としている。

IV. まとめ

以上のように、上記「Ⅲ. 2. 検討手順」(p. 23～39)を参考に、各市町村ごとに検討を行えば、上記「Ⅲ. 1. (1) 修正方法の分類」(p. 21)に掲げた各方法のように、画地規模に応じた不整形地の評価の検討を行うことができる。

ただし、不整形地による減価の程度を左右する有効利用度は、その属する地域の用途地区、行政的條件等のほか、各市町村の土地利用度(需要量、高度利用度、地価水準等)によって異なると考えられるので、実際の検討は各市町村の実情に応じて分析することが必要である。したがって、本調査研究はあくまでも検討手法の一例に過ぎないことを付言しておく。

その他、検討に当たっては、下記についても留意が必要である。

- ・ 画地規模が大きければ必ず補正率を修正しなければならないのではなく、近傍宅地との均衡上必要であるか否かについて、画地の規模が大きいこと等によって補正率を修正すべき価格事情にあるかどうかを分析することが最も重要である。
- ・ 本調査研究では市街地宅地評価法の蔭地割合方式での検討を中心としたが、蔭地割合によらない方式やその他の宅地評価法の形状等による比準割合でも検討の観点は同様である。この点、上記「Ⅱ. 3. 裁判例の紹介」(p. 12～18)の裁判例(2)・裁判例(3)は蔭地割合によらない方式、裁判例(4)はその他の宅地評価法適用区域であり、いずれも評価基準別表第3附表4の補正率と比較すると、画地規模に応じて減価を緩和していることが参考になる。

以 上

付 属 資 料

(付属資料 1) 各市町村における評価方法の紹介

I. 平成 27 年度 東京都固定資産（土地）評価事務取扱要領からの抜粋

(5) 不整形地の補正（事例67～72ページ）

不整形地とは、宅地としての利用価値が減少する形状の画地をいい、その補正は付表10「不整形地補正率表」により行うものとする。その際、副路線の間口が2メートル未満の通路部分を有する画地の場合には、当該通路部分を除いた形状をもって不整形の度合いを判断する。

不整形地の補正は、画地の形状が悪いことにより、画地の全部が宅地として十分に利用できないことによる減価補正であるため、矩形ではない画地であっても、宅地を有効に利用する上で影響がないと認められる場合には、不整形地の補正を行わないものとする。

さらに、不整形地は一般的に画地の面積が大きくなるほど不整形による利用上の制約は小さくなり、不整形の度合いは「普通」の区分に近づいていくことから、10,000平方メートルを超える広大な画地については、原則として不整形地の補正を適用しないものとする。

なお、画地と道路の位置関係によっても利用上の制約の程度が異なるため、不整形の度合いの判断に当たっては、接面状況等についても考慮すること。

また、不整形地の補正の適用に当たっては、第6 11(2)も参考とすること。

付表 10 不整形地補正率表

不整形の度合い	補 正 率
普 通	1.00
やや 不 整 形	0.90
不 整 形	0.80
相 当 に 不 整 形	0.70
極 端 に 不 整 形	0.55

11 不整形地

(1) 画地（形状）事例

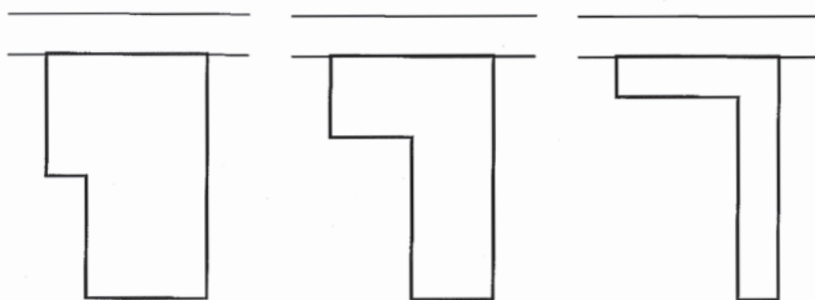
下記事例は、中間画地を前提とした、一般的に不整形のものと認定される形状の画地を例示したものである。実際の認定に当たっては、(2)を参照の上、付表10の不整形地補正率の適用を判断すること。

ア 正L字型

(ア) 1.00

(イ) 0.80

(ウ) 0.55

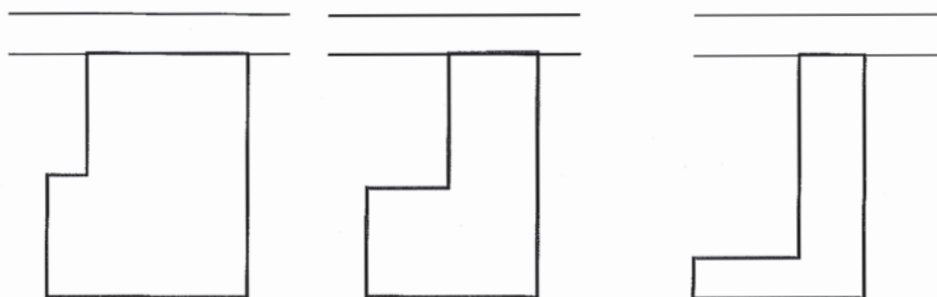


イ 逆L字型

(ア) 1.00

(イ) 0.80

(ウ) 0.55

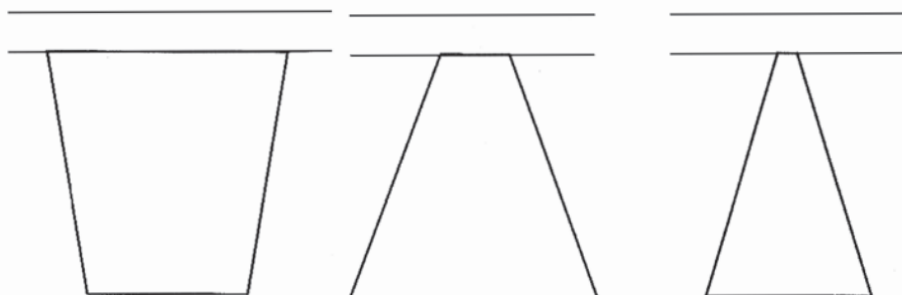


ウ 台形

(ア) 1.00

(イ) 0.80

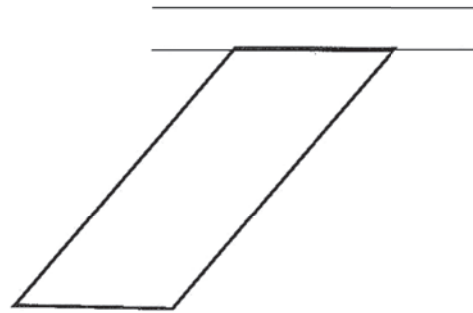
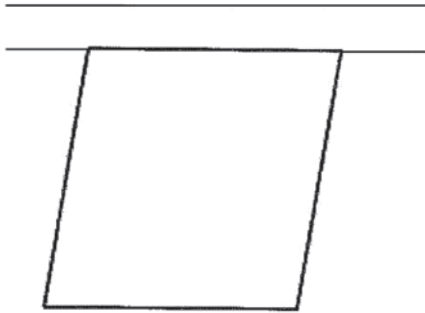
(ウ) 0.55



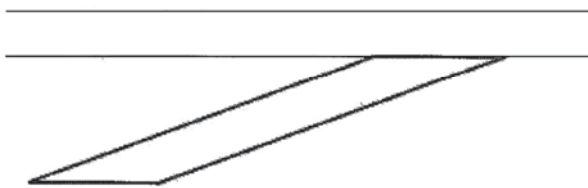
エ 平行四辺形

(ア) 1.00

(イ) 0.80



(ウ) 0.55

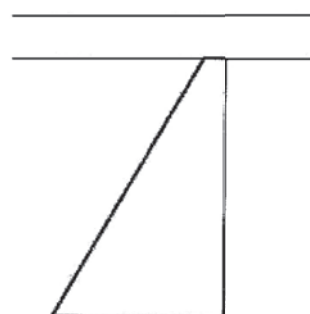
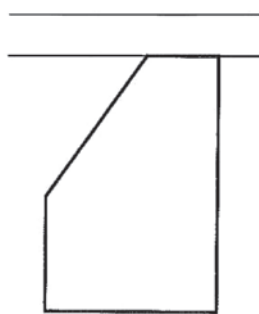
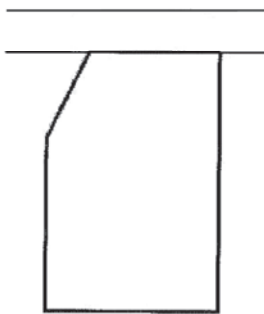


オ 間口欠損

(ア) 1.00

(イ) 0.80

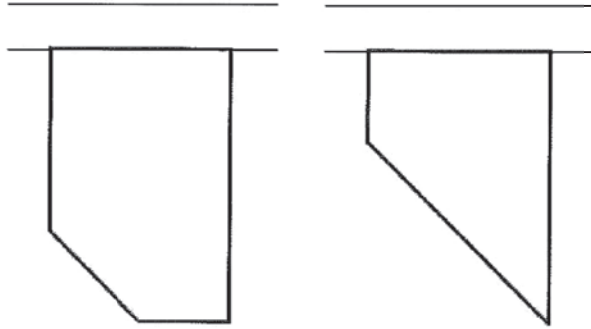
(ウ) 0.55



カ 斜めに欠ける

(ア) 1.00

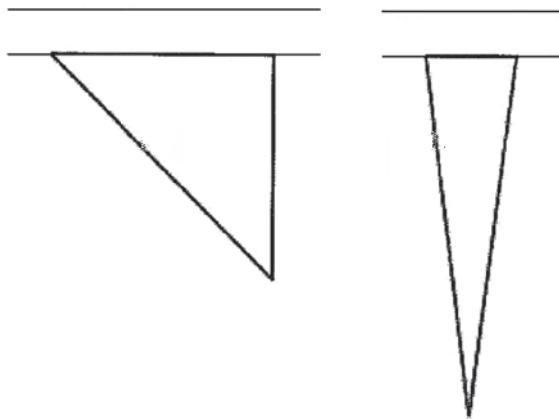
(イ) 0.80



キ 三角形

(ア) 0.70

(イ) 0.55

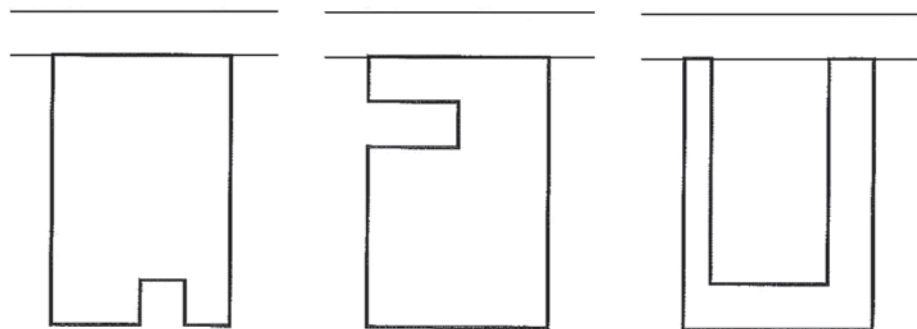


ク 凹地

(ア) 1.00

(イ) 0.80

(ウ) 0.55



(2) 認定における留意事項

ア 規模について

(ア) 一般に画地の面積が大きくなるほど不整形による利用上の制約は小さくなり、面積が小さくなるほど利用上の制約は大きくなるので、同じ形状であっても、画地の規模に応じて不整形の度合いは変わること留意すること。例えば、周辺の土地と比較して相当の規模を有する10,000平方メートル以下の画地の場合についても、形状だけで不整形の度合いを判断するのではなく、相当の画地規模を有することによって利用上の制約が小さくなるという影響も考慮して補正の度合いを判断すること。

(イ) 宅地を有効に利用する上で影響がないと認められる規模とは、画地の所在する周辺地域における標準的な使用が可能かどうかで判断すること。

なお、ここでいう標準的な使用とは、原則として周辺の同一用途地区における標準的な形状及び画地規模における標準的な利用実態をいう。

イ 接面状況等について

(ア) 不整形の度合いと間口の関係

同じ形状であっても、正L字型と逆L字型のように背後に蔭地ができる場合と接面道路側に蔭地ができる場合とでは利用効率への影響は異なるので、間口狭小の補正の程度も考慮して不整形の度合いを判断すること。ただし、間口狭小の補正を行わない程度に間口が確保されている画地、又は無道路地についてはこの限りではない。

(イ) 用途地区による差異

一般に商業地は容積率が大きく高度利用化が図られている。高度利用できれば、矩形の土地ではないため画地全域にわたって長方形の建物が建築できない場合であっても、残地の不整形部分の全体容積率の算定に対する貢献度が大きいなど利用の制約への影響は弱まる傾向にある。東京都特別区では、用途地区の相違による差異を補正率の区分として設けていないが、利用の制約への影響を考慮して個別に不整形の度合いを判断すること。

なお、住宅地にあっても高度利用できるマンション用地の場合は、商業地と同様に不整形による利用の制約の影響が弱まるなど、画地の利用目的によって利用効率が異なることにも留意すること。

(ウ) 副路線がある場合

副路線の有無や位置（側方・二方）は、利用の制約の程度にも影響を与える点を考慮する必要がある。その理由は、①副路線が存在することで、形状による利用の阻害の程度が弱まること、②不整形地の補正は画地の形状が悪いことによって受ける利用上の制約に応じて補正するものであるが、上記(ア)のように、路線への接面状況が正L字型か逆L字型かにより利用効率への影響等が大きく異なってくるため一方の接面状況のみで判断できないこと、等による。

したがって、不整形の度合いの判断に当たっては正面路線の接面状況のみではなく副路線の接面状況も併せて総合的に捉えて行うよう留意すること。

(エ) 欠損位置による違い

利用の制約への影響は、欠損部分の生じる位置によっても異なる。例えば凹地の場合、欠損部分の位置が接面道路に近いほど利用の制約は大きくなる。一方、欠損部分が画地内部の有効利用部分に生じない凸地の場合には、凹地に比べて利用の制約は小さくなる。

したがって、画地内のどこが欠損しているかにも留意して判定すること。

ウ 周辺の画地との均衡

不整形地の補正の適用に当たっては、周辺の画地との評価の均衡に留意し、慎重に判断すること。

Ⅱ. 平成 27 年度 前橋市固定資産評価要領（土地）からの抜粋

附表 4 不整形地補正率表

不整形地補正について蔭地割合方式により不整形地補正率を適用している。

地区区分 蔭地割合	高度商業地区Ⅱ、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

(注 1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

(注 2) 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

運用では、上記(注 2)に留意し補正率を適用する。

また下記で求める最小矩形整形地蔭地割合が 30%未満の場合は、矩形に近い形状であり、不整形度からみても整形地として取り扱うこととし、不整形地補正は適用しない。

最小矩形整形地蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、最小面積の矩形又は長方形の土地(以下「最小矩形整形地」という。)の地積を算出し、次の式により「最小矩形整形地蔭地割合」を算出する。

$$\text{「最小矩形整形地蔭地割合」} = \frac{\text{最小矩形整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{最小矩形整形地の地積}}$$

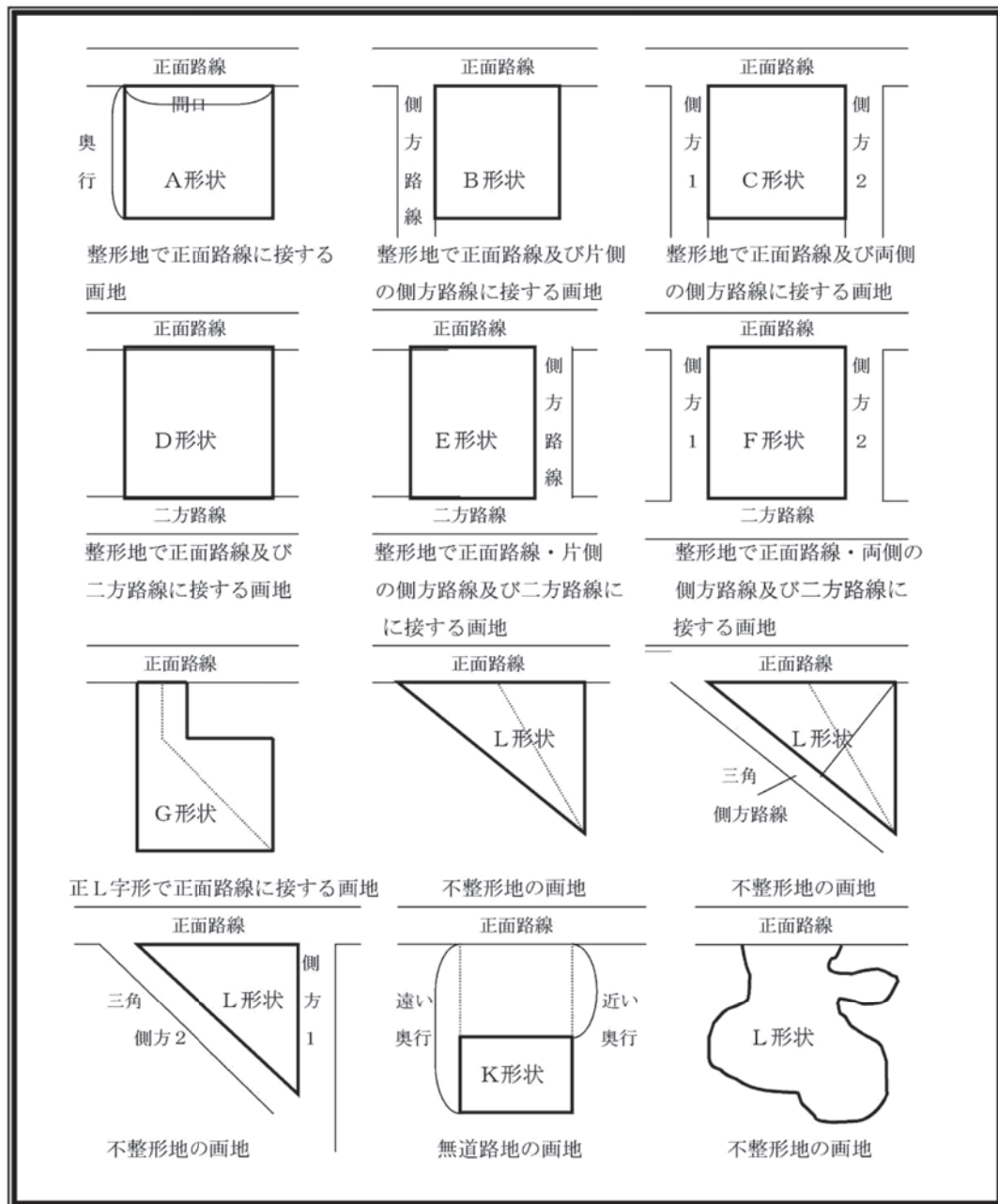
なお、評価の均衡上、蔭地割合方式によらない方法が適当と判断される場合には、蔭地割合を考慮しつつ、蔭地割合方式によらない方法を適用する。

地区区分 不整形度	高度商業地区Ⅱ、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

【実務運用】

1 画地の基本形状

下記のように画地の形状により分類している。



2 形状と補正との関係

形状 補正項目	A	B	C	D	E	F	G	K	L
奥行価格補正	○	○	○	○	○	○	○	○	○
間口狭小補正	○	○	○	○	○	○	○		○
奥行長大補正	○	○	○	○	○	○	○		
側方路線影響加算 1		○	○		○	○			
側方路線影響加算 2			○			○			
二方路線影響加算				○	○	○			
不整形地補正									○
無道路地補正								○	
通路開設補正								○	

Ⅲ. 平成 27 年度 京都市固定資産評価要領（土地編）からの抜粋

附表 4 不整形地補正率表

地区区分	高度商業地区Ⅱ，繁華街地区， 普通商業地区（Ⅰ，Ⅱ）， 併用住宅地区，中小工場地区Ⅰ， 観光地区		普通住宅地区（Ⅰ，Ⅱ）， 中小工場地区Ⅱ	
地積区分	A	B	A	B
蔭地割合				
10%未満	1.00	1.00	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.99	0.96	0.97
20%以上 30%未満	0.96	0.97	0.92	0.94
30%以上 40%未満	0.92	0.95	0.88	0.91
40%以上 50%未満	0.87	0.91	0.82	0.87
50%以上 60%未満	0.80	0.87	0.72	0.79
60%以上	0.70	0.80	0.60	0.70

（注 1）「蔭地割合」＝（想定整形地の地積－評価対象画地の地積）÷想定整形地の地積

* 演算結果小数点第 3 位以下切上げ

（注 2）地積区分は以下の表によるものとする。

地区区分	A	B
高度商業Ⅱ	1,000㎡未満	1,000㎡以上
中小工場Ⅰ	3,500㎡未満	3,500㎡以上
上記以外の地区（大工場を除く）	500㎡未満	500㎡以上

（注 3）蔭地割合方式によらない場合には、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模から不整形の程度を判断して、次の表により不整形地補正率を定める。

地区区分	高度商業地区Ⅱ，繁華街地区， 普通商業地区（Ⅰ，Ⅱ）， 併用住宅地区，中小工場地区Ⅰ， 観光地区		普通住宅地区（Ⅰ，Ⅱ）， 中小工場地区Ⅱ	
地積区分	A	B	A	B
不整形の程度				
普 通	1.00	1.00	1.00	1.00
わずかに不整形	0.98	0.99	0.96	0.97
やや不整形	0.96	0.97	0.92	0.94
少し不整形	0.92	0.95	0.88	0.91
不 整 形	0.87	0.91	0.82	0.87
相当に不整形	0.80	0.87	0.72	0.79
極端に不整形	0.70	0.80	0.60	0.70

※地積区分は注 2 の地積区分と同じ。

(注4) 蔭地割合によらない場合の適用基準

下記のいずれかに該当する画地について、付近の土地との評価の均衡上、蔭地割合方式における想定整形地から求めた不整形地補正率が適切でないと判断される場合は、蔭地割合によらない場合の補正率表を適用して求めた補正率を不整形地補正率とすることができる。

ア 登記地積による場合と地図地積による場合とで、蔭地割合が大きく異なる場合で登記地積によることが適切でないと判断される場合

イ 画地の二辺以上において道路と沿接していることにより、宅地としての利用上の制約が緩和されていると判断される場合

ウ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにもかかわらず接面街路との傾きによって蔭地割合が大きくなる場合

エ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにも関わらず、画地の一部に帯状（概ね幅が2m未満のものを除く。）、角状その他はみ出し、又は欠けている部分があることにより蔭地割合が大きい場合

なお、適用においては、画地の一部が欠ける場合、その位置が接面道路に近いほど利用の制約が大きくなることに留意すること。

オ 上記のほか、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模、利用状況等から通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないと判断される場合

附表2 形状等による比準割合表

1 不整形地に係る比準割合表

地積区分 不整形の程度	500㎡未満	500㎡以上
普通	1.00	1.00
わずかに不整形	0.96	0.97
やや不整形	0.92	0.94
少し不整形	0.88	0.91
不整形	0.82	0.87
相当に不整形	0.72	0.79
極端に不整形	0.60	0.70

留意事項

下記のいずれかに該当する画地について、付近の土地との評価の均衡上、蔭地割合方式における想定整形地から求めた不整形地補正率が適切でないと判断される場合は、蔭地割合によらない場合の補正率表を適用して求めた補正率を不整形地補正率とすることができる。

ア 登記地積による場合と地図地積による場合とで、蔭地割合が大きく異なる場合で登記地積によることが適切でないと判断される場合

イ 画地の二辺以上において道路と沿接していることにより、宅地としての利用上の制約が緩和されていると判断される場合

ウ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにもかかわらず接面街路との傾きによって蔭地割合が大きくなる場合

エ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにも関わらず、画地の一部に帯状（概ね幅が2m未満のものを除く。）、角状その他はみ出し、又は欠けている部分があることにより蔭地割合が大きい場合

なお、適用においては、画地の一部が欠ける場合、その位置が接面道路に近いほど利用の制約が大きくなることに留意すること。

オ 上記のほか、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模、利用状況等から通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないと判断される場合

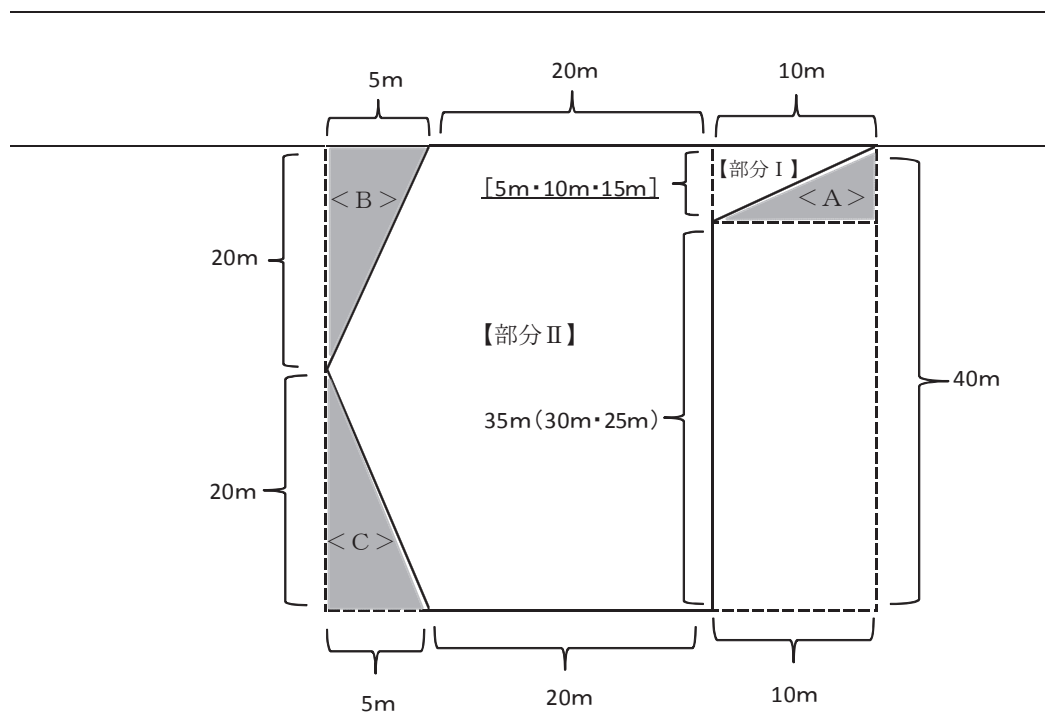
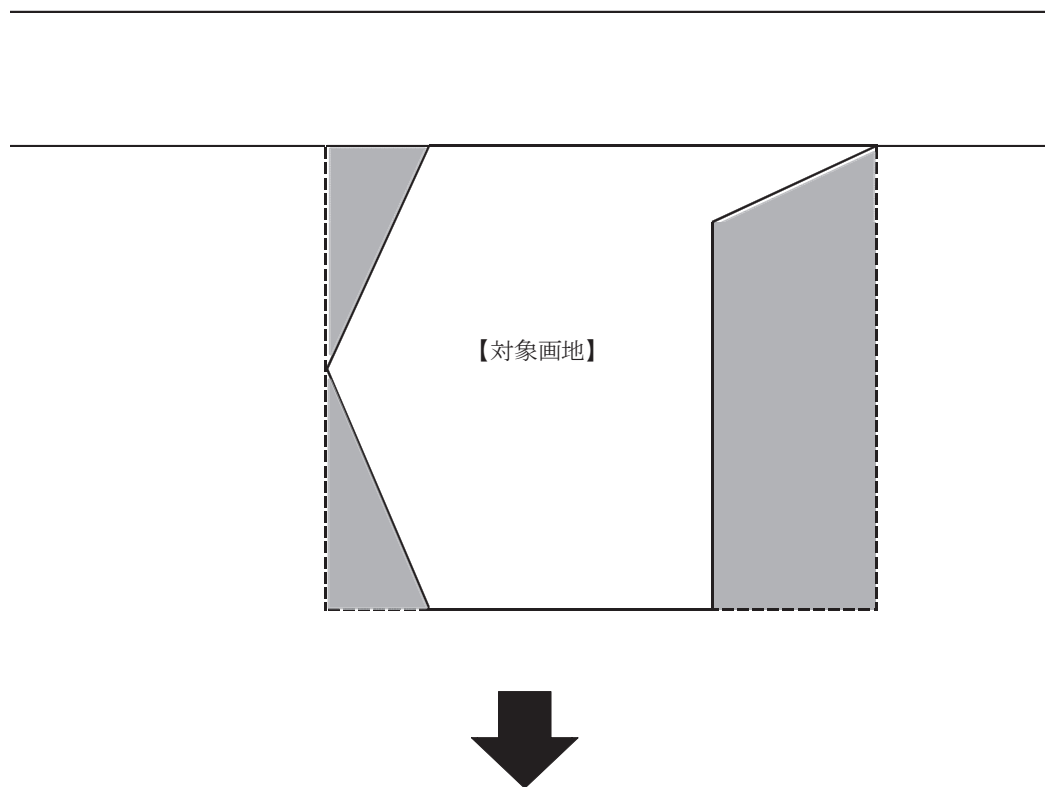
（付属資料 2） 分割後の各部分の蔭地割合の減少に着目した方法

■ 分割後の各部分の蔭地割合の減少に着目した方法

固定資産税評価上は一画地認定されていても、間口が広い場合や多方路線地である場合など接道状況が良好で、経済合理性の観点から分割査定が妥当であると判断できる例外的な場合もある。このような場合には、本文Ⅲ． 2．（2）②の不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する方法のほか、この分割後の各部分の蔭地割合の減少に着目した方法も参考にすることができる。

下記では、画地を【部分Ⅰ】と【部分Ⅱ】に分割したうえで、それぞれの部分の蔭地割合（下表①・②）に基づく補正率を加重平均して求めた補正率（下表③）と、分割前の蔭地割合（下表④）から求めた補正率（下表⑤）が求められる。なお、【部分Ⅰ】と【部分Ⅱ】の境界部の長さを変えた 3 パターンを試算した。

この方法によると、分割後の各部分の蔭地割合の減少に応じて不整形による減価は緩和されることは導くことができるが、蔭地の割合にのみ着目しているため、対象画地の画地規模に関わらず同じ結果が得られることに留意する必要がある（下記では対象画地規模を 10 倍した計算も参考に表示している）。



【部分Ⅰ】					【部分Ⅱ】					【対象画地】		
[5m]	<A>	想定 整形地	① 蔭地割合	部分Ⅰ 規模		<C>	想定 整形地	② 蔭地割合	部分Ⅱ 規模	規模	想定 整形地	④ 蔭地割合
計算結果	25	50	0.50	25	50	50	1,000	0.10	900	925	1,400	0.34
対象画地規模10倍	250	500	0.50	250	500	500	10,000	0.10	9,000	9,250	14,000	0.34
										③ 加重平均 補正率		⑤ 分割前の 補正率
商業・工業系 補正率			0.80					0.98		0.98		0.92
住宅系 補正率			0.72					0.96		0.95		0.88

【部分Ⅰ】					【部分Ⅱ】					【対象画地】			
[10m]	<A>	想定 整形地	① 蔭地割合	部分Ⅰ 規模		<C>	想定 整形地	② 蔭地割合	部分Ⅱ 規模		規模	想定 整形地	④ 蔭地割合
計算結果	50	100	0.50	50	50	50	1,000	0.10	900		950	1,400	0.32
対象画地規模10倍	500	1,000	0.50	500	500	500	10,000	0.10	9,000		9,500	14,000	0.32
											③ 加重平均 補正率		⑤ 分割前の 補正率
商業・工業系 補正率			0.80					0.98		0.97		0.92	
住宅系 補正率			0.72					0.96		0.95		0.88	

【部分Ⅰ】					【部分Ⅱ】					【対象画地】		
[15m]	<A>	想定 整形地	① 蔭地割合	部分Ⅰ 規模		<C>	想定 整形地	② 蔭地割合	部分Ⅱ 規模	規模	想定 整形地	④ 蔭地割合
計算結果	75	150	0.50	75	50	50	1,000	0.10	900	975	1,400	0.30
対象画地規模10倍	750	1,500	0.50	750	500	500	10,000	0.10	9,000	9,750	14,000	0.30
										③ 加重平均 補正率		⑤ 分割前の 補正率
商業・工業系 補正率			0.80					0.98		0.97		0.92
住宅系 補正率			0.72					0.96		0.94		0.88

土地に関する調査研究

一画地規模に応じて不整形地補正率表を修正する場合の検討手法に関する調査研究一

平成29年3月

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発 行 者 細 谷 芳 郎

発 行 所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

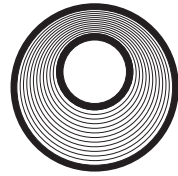
〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター