



長狭物の評価

平成 17年 3月 22日

有限会社 山口不動産鑑定所
専務取締役 不動産鑑定士

山口 和 範

はじめに

- 公物管理の一元化

H12.4.1 施行の地方分権一括法及びその関連法令並びに改正海岸法(いわゆる「地方分権推進施策」)

⇒ 里道及び公共用水路等については、市町村に譲与

⇒ ✕ H17.3.31

- 「里道(赤道・赤線)」とは

道路法による道路に認定されていない道路すなわち認定外道路のうち、公図上赤い帯状の線で表示されているもの

不動産鑑定評価の基本

- 最有効使用の原則

「不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として把握される価格を標準として形成される。」

（不動産鑑定評価基準 総論 第4章 IV）

- 鑑定評価方式

- ① 原価法
- ② 取引事例比較法
- ③ 収益還元法

路線価等を用いた査定(1)

- 一物四価の価格体系
 - ① 公示価格・基準地価格(1.0)
 - ② 相続税路線価(0.8)
 - ③ 固定資産税評価額(0.7)
 - ④ 実勢価格
- 時点修正
- 個別的要因(画地条件)

地積・間口狭小・奥行逡減・奥行短小・奥行長大・不整形地・三角地・方位・高低・角地・準角地・二方路・三方路・袋地・無道路地・崖地・私道減価・高圧線下地等

路線価等を用いた査定(2)

- 例) 標準画地200m²・矩形・中間画地

⇔ 対象物件400m²・不整形・角地

標準画地価格 個別格差率 対象物件価格

$$100,000\text{円/m}^2 \times 83.4/100 = \underline{83,400\text{円/m}^2}$$

※個別格差率

地積 $\Delta 10\% (0.90)$

不整形地 $\Delta 10\% (0.90)$

角地 $+ 3\% (1.03)$

相乗積 0.834

袋地の評価

- 路地状部分(進入路)と有効宅地部分
- 路地状部分の減価率
△30～50%
(土地価格比準表による。)

私道の評価(1)

- 私道の価値

- ①道路認定等を廃止し、他の土地と一体利用できる可能性
- ②権原に基づき通行地役権・賃借権等設定し、その通行の対価を受け取る可能性
- ③駐車・駐輪スペースとして利用する等独自の利用をすることが可能

私道の評価(2)

- 私道減価

- ① 土地価格比準表による私道減価

「私道の価格は、道路の敷地の用に供するために生ずる価値の減少分を、左欄の率の範囲内で当該私道の系統、幅員、建築線の指定の有無等の事情に応じて判断し、当該私道に接する各画地の価格の平均価格を減価して求めるものとする。」

共用私道 …… △50～80%

準公道的私道 …… △80%以上

私道の評価(3)

- 私道減価

- ② 土地評価における私道減価

(H14.5.16・(社)埼玉県不動産鑑定士協会)

共同私道 …… $\Delta 70 \sim 80\%$

例) 行き止まりの位置指定道路のような場合 …… $\Delta 80\%$

私道の評価(4)

- 私道減価

- ③財産評価基本通達による私道減価

24(私道の用に供されている宅地の評価)

「私道の用に供されている宅地の価額は、11(評価の方式)から21-2(倍率方式による評価)までの定めにより計算した価額の100分の30に相当する価額によって評価する。この場合において、その私道が不特定多数の者の通行の用に供されているときは、その私道の価額は評価しない。」

私道の評価(5)

- 私道減価

- ④区画整理土地評価基準(案)による私道減価

- a. 路線価指数に0.1以下を乗ずるもの
固定資産税を免ぜられている部分
- b. 路線価指数に0.3を乗ずるもの
固定資産税を納めている部分

長狭物の評価

- 最有効使用の原則
- 標準画地価格
- 減価要因

地積・間口狭小・奥行逡減・奥行短小・奥行長大・不整形地

- 減価率

△80～90%を妥当と判断。

〔補論〕 限定価格(1)

- 正常価格と限定価格

- ① 正常価格

「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」

(不動産鑑定評価基準 総論 第5章 第3節 I 1)

- ② 限定価格

「市場性を有する不動産について、不動産と取得する他の不動産との併合又は不動産の一部を取得する際の分割等に基づき正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における取得部分の当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格」

(不動産鑑定評価基準 総論 第5章 第3節 I 2)

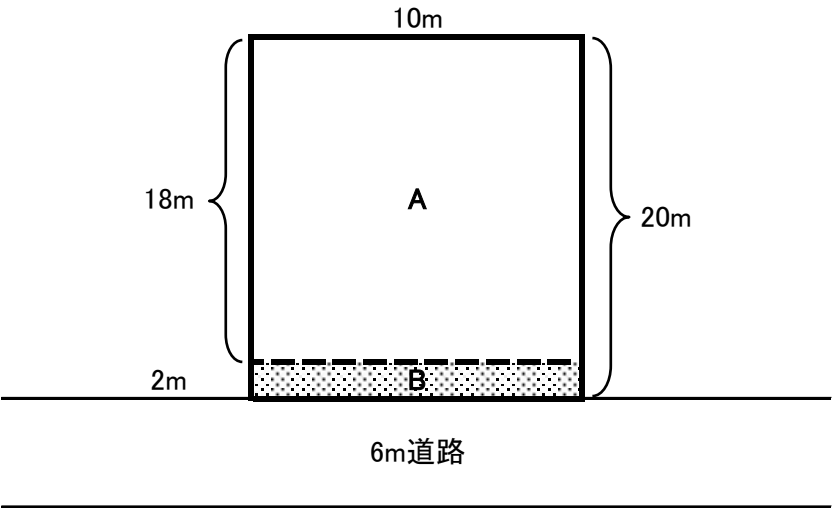
〔補論〕 限定価格(2)

- 限定価格を求める場合
 - ①借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
 - ②隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
 - ③経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合
- 増分価値の配分方法
 - ①総額比
 - ②限度額比
 - ③等分
 - ④単価比
 - ⑤面積比

参考文献

- 「特殊な画地と鑑定評価」
(土地評価理論研究会著・清文社)
- 「土地の価格はこうして決める」
(竹迫守夫著・住宅新報社)
- 「問答式 境界・私道等の法律実務」
(境界・私道等実務研究会編・新日本法規)
- 「里道・水路・海浜―長狭物の所有と管理―」
(寶金敏明著・ぎょうせい)

【 概念図 】



標準画地価格
100,000 円/㎡

	面 積		減価率	正常価格
A :	180 ㎡	×	100,000 円/㎡ × (1 - 15%) =	15,300,000 円 (85,000 円/㎡)
B :	20 ㎡	×	100,000 円/㎡ × (1 - 80%) =	400,000 円 (20,000 円/㎡)
A + B :	200 ㎡	×	100,000 円/㎡ × (1 - 0%) =	20,000,000 円 (100,000 円/㎡)

15,700,000 円

別表

各配分方法による長狭物の限定価格

【単位：円】

一体地の価格		A画地の価格		B画地(長狭物)の価格		増分価値
20,000,000	—	(15,300,000	+	400,000)	=	4,300,000

■ 総額比

それぞれの総額(正常価格)比によって配分。

	総額(正常価格)		増分価値	限定価格	割合	単価	減価率
A	15,300,000		4,190,000	19,490,000	97.45%	25,500/㎡	74.5%
B	400,000		110,000	510,000	2.55%		
計	15,700,000		4,300,000	20,000,000	100.0%		

■ 限度額比

それぞれの限度額(正常価格+増分価値)比によって配分。

	総額(正常価格)	限度額	増分価値	限定価格	割合	単価	減価率
A	15,300,000	19,600,000	3,468,000	18,768,000	93.8%	61,600/㎡	38.4%
B	400,000	4,700,000	832,000	1,232,000	6.2%		
計	15,700,000	24,300,000	4,300,000	20,000,000	100.0%		

■ 単価比

それぞれの単価比によって配分。

	総額(正常価格)	単価	増分価値	限定価格	割合	単価	減価率
A	15,300,000	85,000/㎡	3,481,000	18,781,000	93.9%	61,000/㎡	39.0%
B	400,000	20,000/㎡	819,000	1,219,000	6.1%		
計	15,700,000	105,000/㎡	4,300,000	20,000,000	100.0%		

■ 面積比

それぞれの面積比によって配分。

	総額(正常価格)	面積	増分価値	限定価格	割合	単価	減価率
A	15,300,000	180.00㎡	3,870,000	19,170,000	95.85%	41,500/㎡	58.5%
B	400,000	20.00㎡	430,000	830,000	4.15%		
計	15,700,000	200.00㎡	4,300,000	20,000,000	100.0%		

平均 52.6%