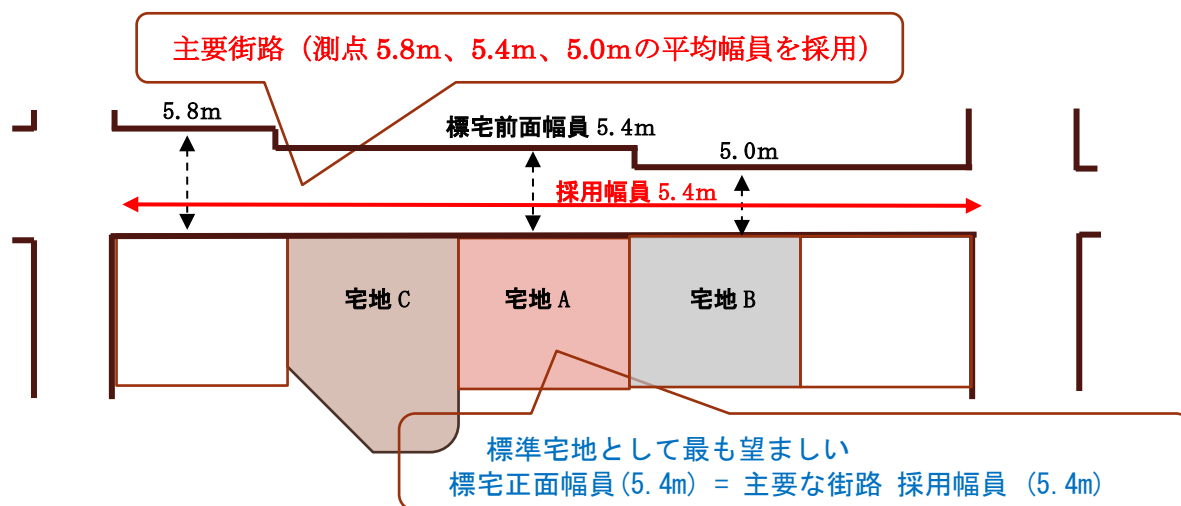


コトブキ評価情報

第4号 (2016/3/8)

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
【不動産鑑定士の視点】「標準宅地の幅員」と「主要な街路の採用幅員」について	固定資産評価



今年度は平成27年度評価替えの初年度であると共に、平成30年度評価替えに向けての準備・作業期間として、

- ①『用途地区・状況類似地域の見直し作業』
 - ②『標準宅地の位置等について見直し作業』
- を実施されたことと存じます。

これらは平成28年度の夏頃に不動産鑑定士へ依頼することになる『標準宅地の鑑定評価』における準備作業と位置付けることができます。

まだ『標準宅地の鑑定評価』の依頼まで、半年ほど時間があります。そこで長年、固定資産税評価コンサルティングに、また、不動産鑑定士として『標準宅地の鑑定評価』に携わった経験を踏まえまして、コトブキ評価情報を通じて「不動産鑑定士の視点」と題し、数回に渡って鑑定評価員の生の声をお届けしたいと思います。

そこで、「不動産鑑定士の視点」初回としましては、評価員会議にて、よく議題に挙がる「標準宅地の幅員と主要な街路の採用幅員について」を取り上げてみたいと思います。

＜問題となるケース＞

市町村が「採用した主要な街路の道路幅員」と不動産鑑定士が現場確認後に把握した「標準宅地の幅員」について、両者に差異があり（上図「宅地Bを標準宅地と選定したようなケース」）、相互に調整がつかず、その結果として、依頼後に改めて標準宅地の移設や路線の分割等を行わなければならないといったケースが挙げられます。

これは主要な街路が幅員不均等路線である場合が多く、以下の要因が考えられます。

＜市町村サイド＞

県内の市町村では、市町村内の評価の均衡を図るべく、不均等路線の採用幅員は『計測幅員の平均値』を採用するといった基準を設けて、これを実践している自治体が多いとよく聞きます。

＜不動産鑑定士サイド＞

不動産の鑑定評価とは、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することと定義されています。そこで、不動産鑑定士は対象と

なる不動産、すなわち、標準宅地そのものの経済価値を判定するため、標準宅地の『前面』幅員を適切に測定し、把握することになります。

このように両者とも適切な評価に資するための「採用結果」であり、「測定結果」であることから、これらを画一的に調整することは中々に困難であるといえます。

そこで解決策として、長年のコンサル及び不動産鑑定士としての経験を踏まえた上で、様々な解決方法のうち、以下の方法を提案をさせていただきたいと思えます。

<提案内容>

可能な限り、『不均等路線に沿接する標準宅地の設定に当たっては、採用幅員と近似する幅員を有する標準宅地を選定する』

このような対応をとることで（「宅地 A を標準宅地と選定したケース」）、市町村側と不動産鑑定士側、両者間の幅員の差異を事前に解決することができ、評価員会議の主な趣旨である価格バランス検討に多くの時間を費やすことが可能となります。

以上より、『標準宅地の鑑定評価』依頼前に、今一度「主要な街路の採用幅員」と「標準宅地の正面幅員」について差異の有無をご確認等いただき、この提案が有意義な評価員会議実現の一助となれば幸いです。

以上