

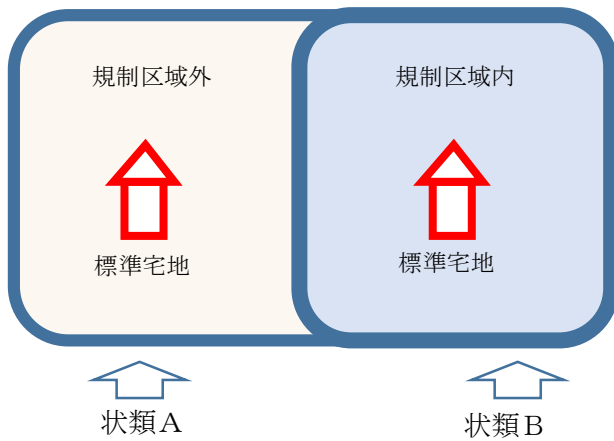
コトブキ評価情報

第5号 (2016/5/18)

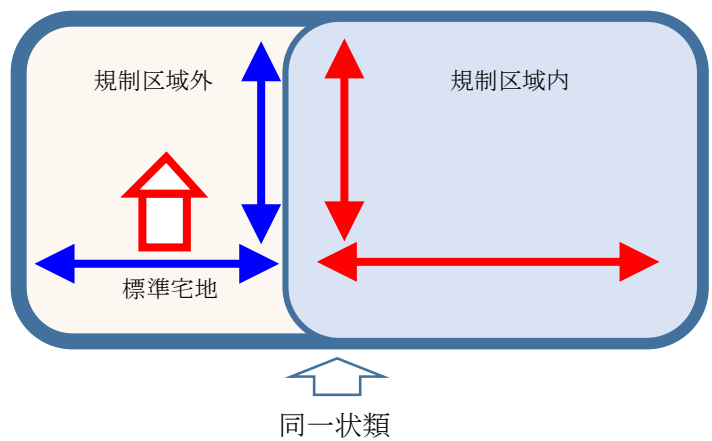
発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
【不動産鑑定士の視点】求めてもらうべき価格は？ 評価の前提条件の明確化	固定資産評価

<状況類似地域区分で反映>



<路線価で反映>



平成28年度は評価替えの中間年度であり、当年度の最重要業務といえば、夏頃に予定されている『標準宅地の鑑定評価の不動産鑑定士への依頼』が代表的なもののひとつといえます。

この平成27年評価替えにおいて、新たに実施すべき補正項目等について、①対象とする『要因項目』や、②「状況類似地域区分」、「路線」、「画地」のいずれの段階で反映するかという『反映方法』を、評価替え初年度たる昨年度に、多くの市町村では、既に決定・選択済みであると思われます。

この「状況類似地域区分」、「路線」、「画地」の各段階での**反映方法の別**によって、**求めてもらうべき価格が異なります。**

つまり、評価に際して、**必要となる価格はどんな価格かを事前に、かつ、的確に把握**することが非常に重要となります。そして、この必要な価格を算定してもらうためには、**予め『価格算定に際し、評価の前提条件を明確』**にしておくことは欠かせません。

昨今の裁判例等から次に挙げる要因項目については、**法的規制項目**として特に重要性が高いことから、ここに例示を挙げ、さらに、反映方法毎に標準宅地の鑑定評価依頼に際しての留意点を挙げてみたいと思います。

《法的規制項目》

- 地区計画
- 線引き後宅地にかかる補正
- 土砂災害特別警戒区域等の補正など

《地区計画》

<「状況類似地域区分」で反映する場合>

例：状況類似地域内が全て規制区域の場合など

<評価の前提条件>

地区計画区域内の規制等を反映した価格

<評価書記載に際しての留意点>

様式4「標準宅地調査」の行政的条件欄に記載（別紙参照）

<「路線価」で反映する場合>

例：路線区分で規制区域を区別できる場合など

<評価の前提条件>

- ① 標準宅地を地区計画区域外に設置した場合は、地区計画の規制等を反映しない価格
※路線価算定に際し、路線比準項目に規制区域の内外の格差を反映することに留意
- ② 標準宅地を地区計画内に設置した場合は、規制等を反映した価格

<評価書記載に際しての留意点>

- ① 標準宅地を地区計画区域外に設置した場合
 ⇒評価書には特に記載なし
- ② 標準宅地を地区計画区域内に設置した場合
 ⇒様式4「標準宅地調書」の行政的条件欄に記載
 (別紙参照)

≪線引き後宅地に係る補正≫

<「画地」で反映する場合>

例：個々の土地で指定が異なる場合で、所要の補正項目として評価している場合等

<評価の前提条件>

線引き前宅地など補正のない宅地としての価格

<評価書記載に際しての留意点>

- 様式3「個別的要因の格差率の内訳」に記載
※鑑定価格を求める際の個別格差は、可能であれば市町村の採用している補正率と同率を採用してもらおうと良い。
- 様式4「標準宅地調書」の行政的条件欄に記載
 (各別紙参照)

≪土砂災害特別警戒区域等に係る補正≫

<「画地」で反映する場合>

例：個々の土地で指定が異なる場合で、所要の補正項目として評価している場合等

<評価の前提条件>

土砂災害特別計画区域などの指定・規制のかかっていない宅地としての価格

<評価書記載に際しての留意点>

- 様式3「個別的要因の格差率の内訳」に記載
※鑑定価格を求める際の個別格差は、可能であれば市町村の採用している補正率と同率を採用してもらおうと良い。
- 様式4「標準宅地調書」の行政的条件欄に記載
 (各別紙参照)

『標準宅地の鑑定評価』の依頼まで、まだ時間があります。法的規制項目等を評価のどの段階で反映するかが既に決定している場合には、今一度、「**どんな価格を求めてもらう**」必要があるのか、すなわち、「**価格の評価前提条件**」を課内で事前にすり合わせ、**明確**にしておくことが重要となります。

そして、これらを反映した資料・情報の不動産鑑定士への提供は、適切な評価へ繋がるものと考えます。

なお、上記の法的規制項目について、まだ評価補正項目の対象としていない場合には、早急に対応されることをお勧めさせていただきます。

最後に、この情報が有意義な評価員会議の実現及び適切な評価の一助となれば幸いです。

以上