

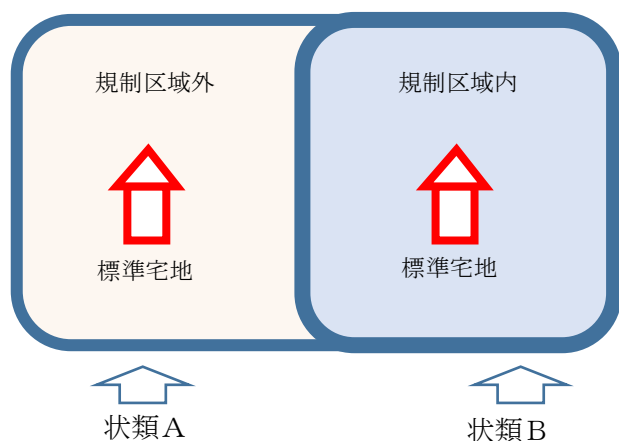
コトブキ評価情報

第5号 (2016/5/16)

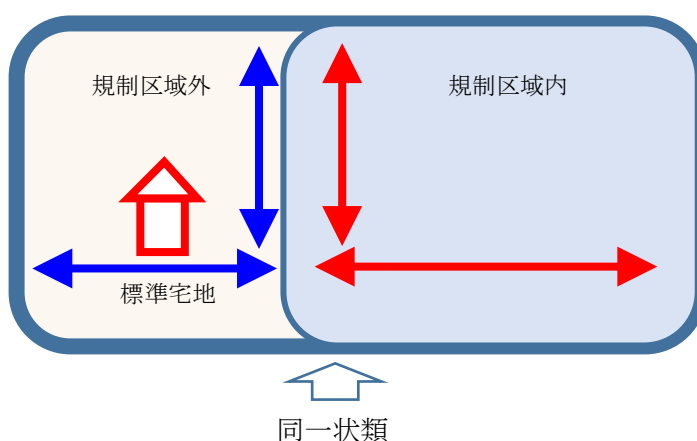
発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
Tel.0566-45-6118 Fax.0566-45-6119 URL.<http://www.kotobuki-pro.co.jp>

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

鑑定評価額の決定の理由の要旨（その2）

No. _____

(1)標準宅地番号	(2)所在及び地番（住居表示）	(3)地積
	市 町 123番 ()	156.00 m ²

公示（基準）価格を規（比）準とした価格					
(47) 標(基)準地番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m ²)	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48) × (49) × (50) × (51) (円/m ²)
標準地	平成26年 1月 126,000	[$\frac{100.0}{100}$]	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.9]}$	120,000
5-3	補正項目 補正率の内訳		ない	街路条件 -1.0 交通・接近条件 -2.0 環境条件 +2.0 行政条件 +6.0	
基準地		[$\frac{\quad}{100}$]	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	
	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は 市及び周辺 内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地域あるいは駅前商業地域の範囲。近隣地域は、周辺企業従業員及び近隣住民を顧客とする飲食店、金融機関、事業所等が建ち並ぶ。需要者は地元を中心に営業活動を行う企業及び個人事業主が主体となる。駅前には第2種市街地再開発事業施工中であり、街並みが整備されつつある地域である。市場での需要の中心となる価格帯は、業種や規模によってかなり幅があるものの、1.2万円～1.5万円/m ² 程度である。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	
採用した取引事例は類似地域における客観的で信頼性の高い事例である。近隣地域内は賃貸物件も若干見られるが、商業事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は総じて低く、自用目的の取引が大半である。よって、収益性を重視した価格形成は認められず、収益価格は低位に求められた。従って、信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、更に公示価格等を規（比）準とした価格等との均衡にも留意して、さらに最近の不動産市場の動向等にも留意して、標準価格を右記のとおり決定した。	(55) 1平方メートル当たり 標準価格 (円/m ²)
	128,000

2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地（対象標準宅地）の鑑定評価額の決定				
標準地の個別的要因について検討したところ、個別的要因の格差率の内訳に記載の通り価格修正を施す必要があるので、標準価格に対して当該格差率を乗じて1㎡当たりの価格を求め、これに評価数量を乗じて鑑定評価額を決定した。	標準価格 (円/m ²)	個別的要因の 格差率	(×) (円/m ²)	(58) 鑑定評価額
	128,000 × [$\frac{80.0}{100}$] =		102,000	
	(円/m ²)	地積 (m ²)	総額(×) (円)	総 額 (円)
	102,000 ×	156.00 =	15,900,000	1平方メートル 当たり価格 (円/m ²)
(57) 個別的要因の格差率の内訳	線引き後宅地	-20.0		15,900,000
				102,000

標準宅地調書

No. _____

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番（住居表示）	(3) 地積
	市 町 123番 ()	156.00 m ²

1. 近隣地域の状況（標準価格査定の根拠）

(4) 近隣地域の範囲	標準宅地を中心として東40m、西20m、南15m、北20m			
街路条件	(5) 道路幅員・舗装の有無	(幅員) 18.0m	(舗装) <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	
	(6) 道路の種別	国道・都道府県道 <input checked="" type="radio"/> 市町村道 <input type="radio"/> 私道・その他() 路線名()		
	(7) 道路の系統・連続性	優 <input checked="" type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 劣		
	(8) その他			
交通・接近条件	(9) 最寄駅への距離	名鉄名古屋本線 駅	240 m <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(10) 最寄バス停への距離		バス停 (道路・直線)	
	(11) 圏域の中心（住宅地域）		から (道路・直線)	
	(12) 商業中心への接近性（商業地域）	駅	から 11.8 km <input checked="" type="radio"/> 道路・直線	
	(13) 幹線道路への距離（工業地域）		から (道路・直線)	
(14) その他	店 290m			
環境条件	(15) 供給処理施設	上水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	下水道 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無	都市ガス <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無
	(16) 公害・嫌悪施設の影響（住宅地域）	有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> (施設名)		
	(17) 自然的状態（住宅地域）	平坦地・高台地・低地・傾斜地・埋立地・その他()		
	(18) 地域の種別（商業地域）	高度商業地域・準高度商業地域 <input checked="" type="radio"/> 普通商業地域 <input type="radio"/> 近隣商業地域 郊外路線商業地域・その他()		
	(19) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等	<input checked="" type="radio"/> 施行済 <input type="radio"/> 施行中 <input type="radio"/> 未施行 <input type="radio"/> 事業計画なし		
(20) その他				
行政的条件	(21) 区域	市街化区域 <input checked="" type="radio"/> 市街化調整区域 <input type="radio"/> 非線引都市計画区域 準都市計画区域・都市計画区域外		
	(22) 用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商 商業・準工・工業・工専・その他()		
	(23) 容積率等	指定建ぺい率	60 %	容積率 (指定・基準) 200 % <input checked="" type="radio"/> 80 %
	(24) 防火規制	防火地域・準防火地域 <input checked="" type="radio"/> 無		
	(25) その他	<input checked="" type="radio"/> 地区計画		
標準的画地	(26) 地積 (m ²)	240.00	(27) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(28) 間口 (m)	12.0	(29) 接面関係	<input checked="" type="radio"/> 中間画地・角地・準角地・()方路地
	(30) 奥行 (m)	20.0	(31) 高低差	<input checked="" type="radio"/> 等高・高低差(~ 高・低)
	(32) その他			
(33) 標準的使用	低層店舗住宅併用地			

2. 評価対象地（対象標準宅地）の状況

画地条件	(34) 地積 (m ²)	156.00	(35) 形状	正方形・ほぼ正方形・ <input checked="" type="radio"/> 長方形・ほぼ長方形 台形・ほぼ台形・不整形・ほぼ整形
	(36) 間口 (m)	7.5	(37) 接面関係	<input checked="" type="radio"/> 中間画地・角地・準角地・()方路地
	(38) 奥行 (m)	11.3	(39) 高低差	<input checked="" type="radio"/> 等高・高低差(~ 高・低)
	(40) その他			
(41) 利用の現況	低層店舗住宅併用地			
(42) 最有効使用	低層店舗住宅併用地			