

不動産の価値講座－①市街地内の農地・山林・原野など

大野 興四郎（不動産鑑定士）

あながへる
青 蛙おのれもペンキぬりたてか 我鬼(龍之介)

芥川龍之介 1919年 27歳のときの句。7月14日が忌日で、俳号をとって我鬼忌(河童忌とも)。

不動産の鑑定評価では市街地等の「宅地地域」内の土地を宅地と言う。したがって市街地内の農地・山林・原野等(以下、農地等という)いかなる地域に属するかが肝心で宅地地域内であればいずれも宅地となる。ただ、農地であれば道路の高低差があったり、山林は傾斜地であったりすることも多く、概して言えば宅地地域でなく「宅地見込地地域」内になることもある。宅地見込地は、農地地域、林地地域など宅地地域外の地域にあって、宅地地域へと転換しつつある(宅地化が見込まれる)地域の内にある土地。宅地見込地となれば、鑑定評価において、転換後・造成後の更地を想定し、その価格から通常の造成費相当額・発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除し、その額を熟成度に応じて適切に修正し価格を求める。いわゆる開発方式で、別に同種類の取引事例を収集して取引事例比較法を適用した比準価格とを求め関連付けて価格を決定することになる。

例えば市街化区域内の1反(300坪≒10アール)の(休耕)田の価格は、地形・道路との関係などで違いますが、宅地開発を想定して相応に造成費用等を査定した結果通常の宅地の70%以下になることが多い。実際の取引価格もこれに近い場合が少なくない。

また周辺に宅地が多い住宅地地域内の農地については、宅地並みの評価となる場合もあるが造成前宅地として評価する場合もある。

ここで農地転用・売買等目的の場合には市街化区域内であれば農地法第5条の届け出が必要。手続きは自らもできますが、行政書士等に依頼するケースが多く、この場合農地転用後の具体的な利用計画なども必要になります。

◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263 (10時～16時)

