

不動産の価値講座

一③不整形地の土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

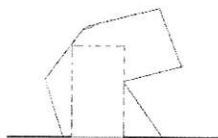
土地の形（形状）：地形が長方形、正方形等を整形といいます。整形でない場合が今日のテーマです。その間にほぼ整形というのがあって相当数を占めます。区画整理、土地改良等が行われた地域は幾何学模様のうちの整形地が多いですが、農村集落地域等においてはほぼ整形地、不整形地が多いようです。極端なはなし農村集落においては、多少の不整形もほぼ整形のうちで減価が…宇宙ステーション方式を思い出してください。

なぜ整形が良いのか？・・・これはひとえに利用効率の観点から価値大と言えるからです。

下図のような不整形地を例にあげます。もちろん形状だけでなく、間口・奥行の関係、規模等も関係し、用途的地域：住宅地域、商業地域等によっても違ってきますので、ここでは住宅地域における 325 m²（間口約 22m、奥行約 20m）の土地とします。税務上の資産評価では^{かつ}蔭地割合という仕方です。一律査定します。不整形を囲む整形地を想定しその蔭地なる部分の割合が約 34%で普通住宅（A:500 m²未満）の場合不整形地補正率表から 0.90。（整形地 1.00 に対し）不動産鑑定評価においては、不整形地内において整形地がどれだけ取れるかという考え方で・・・下図のうすい点線で約 135 m²/325 m²≒42%・・・相当に劣る：0.79。（土地価格比準表・7次改訂、6国土第 56号、事務連絡 H28.2.16）となります。地形・規模等によりますが、この場合不動産鑑定のほうが地価が安くなります。（不整形地内に整形地を 1ヶとりましたが、標準画地の面積の設定によってはもう 1ヶ小さい整形地がとれる場合があり、0.86:劣る、になるがここでは難）

たとえば地積が 3 倍の 975 m²の場合、宅地分譲が可能となりこれが造成費等の兼ね合い等から高くなったり安くなったりすることもあります。これが商業地域内の場合、マンション・ビル等が建設可で余剰地も駐車スペースとして利用価値があり、それほど減価にならないケースもありますが、地形から品等がどうのという事もあります。

袋地状の土地については、次回のココロです。



◎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）

