

---

# 所要の補正に必須の価格形成要因と 具体的な格差率について

～主に「無道路地、再建築不可地、  
規模大地、带状地」について～

合同会社アルファード・win・アプレイザーズ  
代表社員・不動産鑑定士 高橋 靖展 氏

---



---

# 所要の補正に必須の価格形成要因と 具体的な格差率について

～ 主に「無道路地、再建築不可地、規模大地、带状地」について ～

合同会社 アルファー・win・アプライザーズ

不動産鑑定士 高橋 靖展

---

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

1

---

## 発表の概要

1. 不動産の価格形成要因と所要の補正について
2. 所要の補正として使われる補正要因について
3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目
  - ①無道路地
  - ②再建築不可の土地
  - ③大規模地(標準宅地の規模と比較して大きい土地)
  - ④带状地

合同会社 アルファー・win・アプライザーズ

不動産鑑定士 高橋 靖展

---

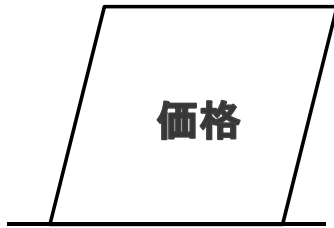
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

2

# 1. 不動産の価格形成要因と所要の補正について

価格形成要因 ≡ 価格に影響を与える要因

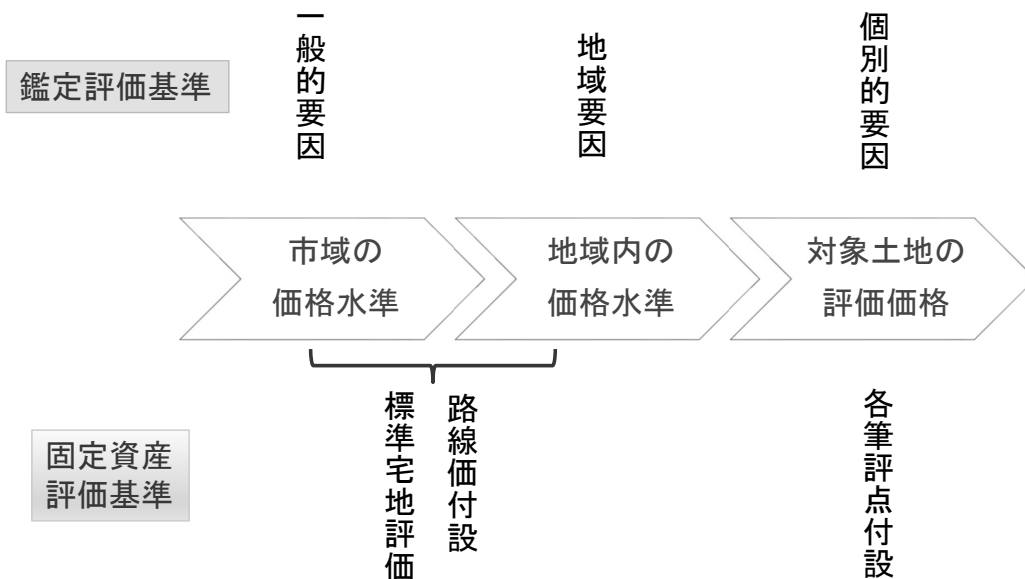


## 価格形成要因の例示

- 地勢、地質、地盤等
- 日照、通風及び乾湿
- 間口、奥行、地積、形状等
- 高低、角地その他の接面街路との関係
- 接面街路の幅員、構造等の状態
- 接面街路の系統及び連続性
- 交通施設との距離
- 商業施設との接近の程度

# 1. 不動産の価格形成要因と所要の補正について

価格形成要因(鑑定評価基準) ⇔ 所要の補正(固定資産評価基準)



# 1. 不動産の価格形成要因と所要の補正について

## 固定資産評価基準による価格決定のプロセス



# 1. 不動産の価格形成要因と所要の補正について

## 所要の補正・・・

### 固定資産評価基準・・・

#### 市街地宅地評価法

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。  
この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

#### その他の宅地評価法

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に、宅地の比準表により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。  
この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、宅地の比準表について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

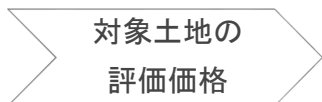
## 2. 所要の補正として使われる補正要因について

### 対象土地の評価価格算定にあたっての要因・項目(基準記載)

鑑定評価基準

個別的  
的要因

- |                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| ① 地勢、地質、地盤等          | ② 日照、通風及び乾湿                    |
| ③ 間口、奥行、地積、形状等       | ④ 高低、角地その他の接面街路との関係            |
| ⑤ 接面街路の幅員、構造等の状態     | ⑥ 接面街路の系統及び連続性                 |
| ⑦ 交通施設との距離           | ⑧ 商業施設との接近の程度                  |
| ⑨ 公共施設、公益的施設等との接近の程度 | ⑩ 汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度          |
| ⑪ 隣接不動産等周囲の状態        | ⑫ 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易 |
| ⑬ 情報通信基盤の利用の難易       | ⑭ 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態       |
| ⑮ 土壌汚染の有無及びその状態      | ⑯ 公法上及び私法上の規制、制約等              |



固定資産  
評価基準

画地計算法  
所要の補正

附表

- |             |             |
|-------------|-------------|
| ① 奥行価格補正率   | ② 側方路線影響加算率 |
| ③ 二方路線影響加算率 | ④ 不整形地補正率   |
| ⑤ 間口狭小補正率   | ⑥ 奥行長大補正率   |
| ⑦ がけ地補正率    | ⑧ 通路開設補正率   |

×  
⑨ 所要の補正

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

7

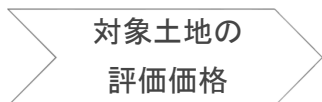
## 2. 所要の補正として使われる補正要因について

### 対象土地の評価価格算定にあたっての要因・項目(具体例示記載)

個別的  
的要因

標準的画地  
との比較で...

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ① 角地、二方路地、三方路地   | ② 不整形地、袋地          |
| ③ 間口狭小、奥行長大、奥行短小 | ④ 接面道路との高低差        |
| ⑤ 規模過大、規模過小      | ⑥ 水路介在             |
| ⑦ 高圧線下地          | ⑧ 都市計画施設予定地        |
| ⑨ 無道路地           | ⑩ 接面道路非該当による建築制限   |
| ⑪ 帯状地、がけ地(法地)    | ⑫ 道路敷、道路後退(セットバック) |
| ⑬ 高架下地           | ⑭ 埋蔵文化財包蔵地・土壌汚染地   |
| ⑮ 方位             | ⑯ その他建築規制          |



画地計算法  
所要の補正

標準宅地との  
比較で...

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| ① ~ ⑧ 各附表の補正率  |                    |
| ⑨ 所要の補正        |                    |
| A 接面道路との高低差    | B 水路介在             |
| C 都市計画施設予定地    | D 高圧線下地            |
| E 無道路地         | F 建築基準法上外道路・再建築不可地 |
| G 道路後退(セットバック) | H 規模大地・規模過小        |
| I 帯状地          | J 土砂災害警戒区域・砂防指定地   |
| など...          |                    |

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

8

## 2. 所要の補正として使われる補正要因について

### 所要の補正の項目と補正を行う根拠

#### 所要の補正の項目

- |                |                    |
|----------------|--------------------|
| A 接面道路との高低差    | B 水路介在             |
| C 都市計画施設予定地    | D 高圧線下地            |
| E 無道路地         | F 建築基準法上外道路・再建築不可地 |
| G 道路後退(セットバック) | H 規模大地・規模過小地       |
| I 带状地          | J 土砂災害警戒区域・砂防指定地   |

#### 【所要の補正を行う根拠】

- |                    |   |                                    |
|--------------------|---|------------------------------------|
| A 接面街路との高低差        | ⇒ | 道路からの出入りに不便性があることによるマイナス要因         |
| B 水路介在             | ⇒ | 水路橋の設置が必然となることによる土地利用上の効用減         |
| C 都市計画施設予定地        | ⇒ | 予定地内にあることによる建築制限に伴う利用制限            |
| D 高圧線下地            | ⇒ | 心理的嫌悪感、高度利用制限による利用制約               |
| E 無道路地             | ⇒ | 単独では土地利用が困難であることによる効用減、隣地買収のための費用増 |
| F 建築基準法上外道路・再建築不可地 | ⇒ | 現存建物が存続する期間については利用可能という土地利用期間の制限   |
| G 道路後退(セットバック)     | ⇒ | 道路部分(将来なる部分を含む)として利用制限要因           |
| H 規模大地             | ⇒ | 規模が大きくなることから総額が嵩み、買手が限定的となる要因      |
| I 带状地・規模過小地        | ⇒ | 単独では利用価値のない土地となる土地利用制限             |
| J 土砂災害警戒区域・砂防指定地   | ⇒ | 法規制にもとづく土地利用制限                     |

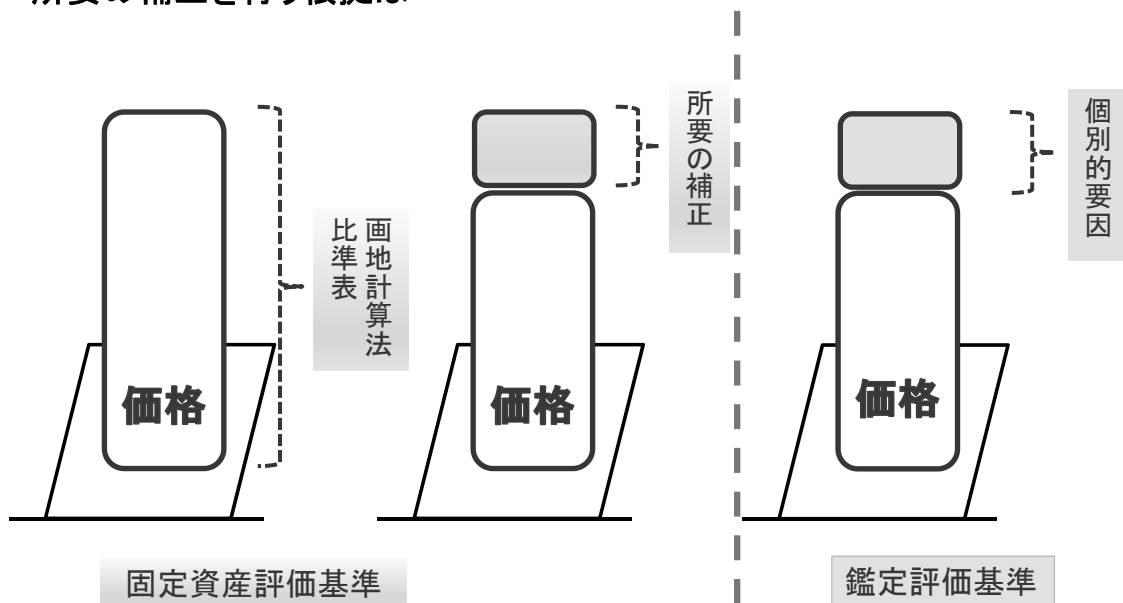
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

9

## 2. 所要の補正として使われる補正要因について

### 所要の補正を行う根拠は……



2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

10

## 2. 所要の補正として使われる補正要因について

### 近年の判例をみると……

固定資産課税台帳に登録された価格が決定が違法となるのは……

- ・ 客観的な交換価値を上回る場合
- ・ 評価基準の定める評価方法に従って決定される価格を上回るとき
- ・ 評価基準の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別な事情があるとき

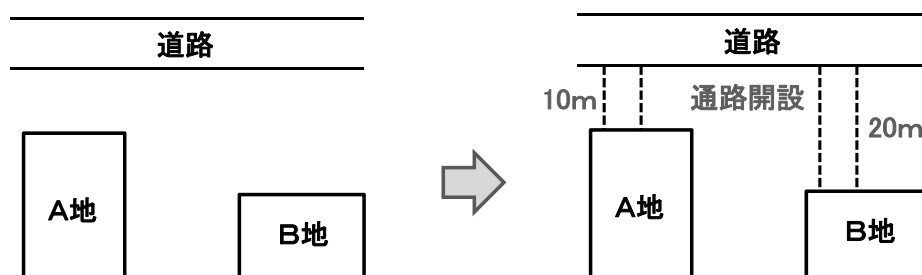
固定資産課税台帳に登録された基準年度に係る賦課期日における土地の価格について、当該土地に接する街路が建築基準法42条1項3号所定の道路に該当するための要件を満たすか否かは明らかでないとしながら、上記街路が同号所定の道路に該当する旨の市長の判定がされていること等を理由として、本件街路が3号道路に該当することを前提とする本件登録価格の決定は適法とした原審は誤り

## 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

### E 無道路地

定義……

- ・ 道路に接面していない土地
- ・ 道路からの出入りができないので単独での利用は不可能
- ・ 利用に際しては、隣接地の通行権の取得が必要





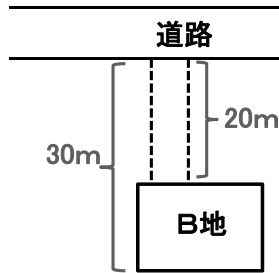
### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### E 無道路地

固定資産評価基準・・・

- ・ 合理的と判断される奥行価格補正率(附表)
- ・ 道路開設補正率(附表)
- ・ 近傍宅地との均衡を考慮した無道路地補正率(下限0.6)

考慮して評点を求める

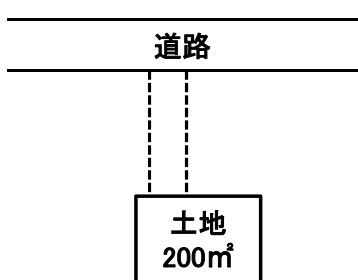


1㎡あたりの評点数

路線価	奥行価格補正率 (普通住宅・30m)	通路開設補正率 (10m超20m以下)	無道路地補正率
100,000円	× 0.98	× 0.80	× 0.6
〔相乗積:0.47〕			
≒ 47,000円			

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### E 無道路地



鑑定評価的視点での試算

進入路を開設するための買収価格(一例)

標準的画地価格	面積	買増し率	不確定リスク	
100,000円	× 40㎡	× 2.0	× 1.5	= 12,000,000円

買収地	買収後一体地	
12,000,000円	÷ 18,000,000円	≒ 0.67

〔 価値率:0.33 〕

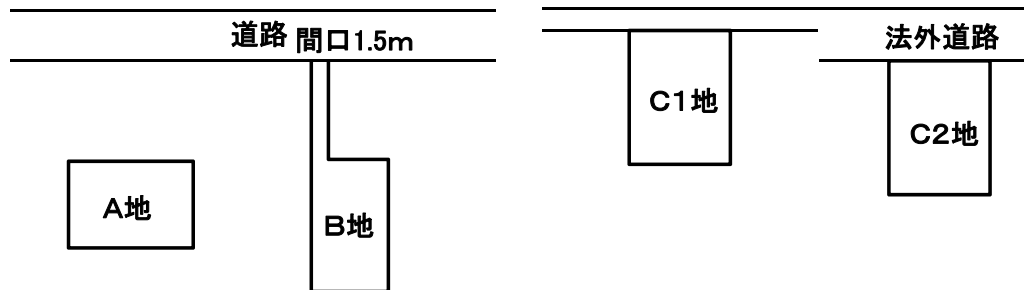
- .....
- ・ 無道路地の価格・・・
  - ・ 通路部分の開設の確実性があるかどうか
  - ・ 通路部分が近隣標準価格で取得できるかどうか
  - ・ 実際の取引市場では需要は相当に低い
  - ・ 実際の買手は隣接土地所有者に限定される
- .....

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### F 再建築不可地

再建築不可の土地とは・・・(再建築困難土地ともいえる)

- A 無道路地
- B 建築物の敷地(間口)が、道路に2m以上接していない土地
- C 建築基準法上の道路に接していない土地



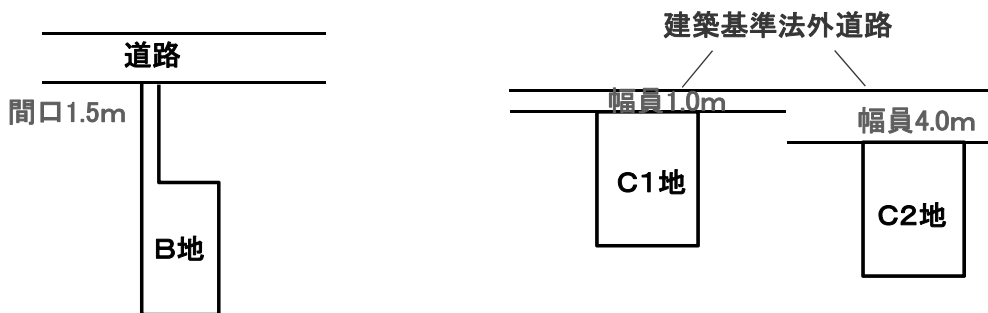
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

15

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### F 再建築不可地



無道路地に準じた評価

路線価  
 × 奥行価格補正率  
 × 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率  
 (不整形地補正率との比較)  
 (無道路地補正率)  
 ……下限0.6  
 = 評点数

C1地・C2地の評点数

主要路線価格  
 × 道路幅員  
 × 道路の系統・連続性  
 × 道路種別(法定外道路)  
 = 評点数

道路種別補正

- ⇒ 比準表で行われる場合
- ⇒ 所要の補正で行われる場合

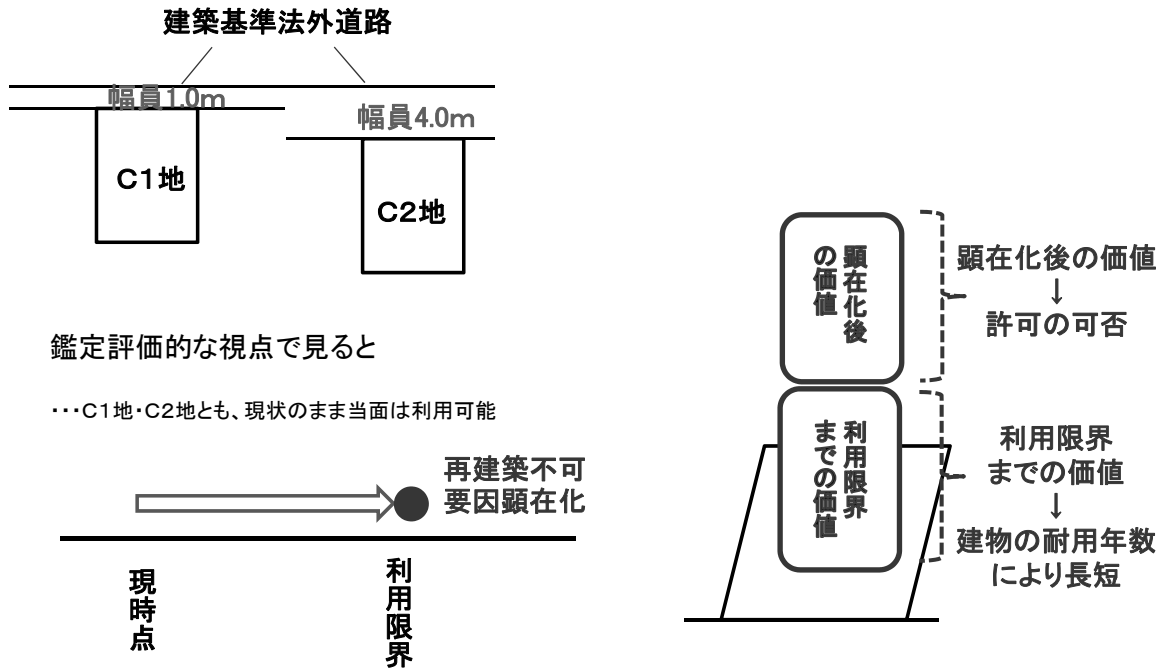
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

16

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### F 再建築不可地



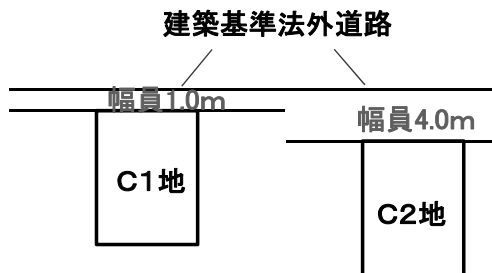
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

17

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### F 再建築不可地



鑑定評価的な視点で見ると

建物耐用年数		再建築可能性	
長い	短い	高い	低い
価値大	価値小	価値大	価値小

固定資産評価では

0.9~0.6の補正が使われているケースが見られる

⇒ 全画地について、正確に確認できているか

⇒ 現地の状況によっては、法外道路となっていた場合

再建築不可地の価格…

- ・ 建物耐用年数と再建築可能性により左右
- ・ 保守的な数値を採用する
- ・ 現時点での建築基準法上の道路に該当するか否かの検証

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

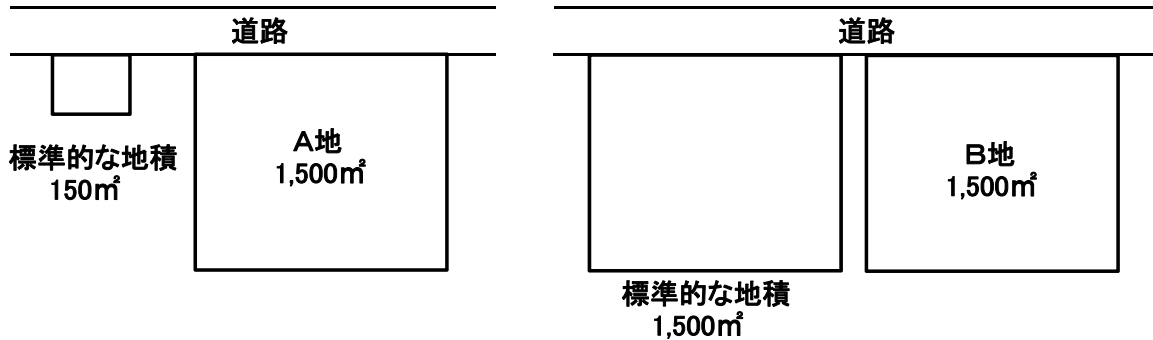
18

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### H 規模大地

規模大地(規模が大きい土地)とは・・・

- A 周辺地域の標準的な規模の土地と比べて相対的に地積が大きい土地
- B 周辺を含めて一画地の地積が大きい土地



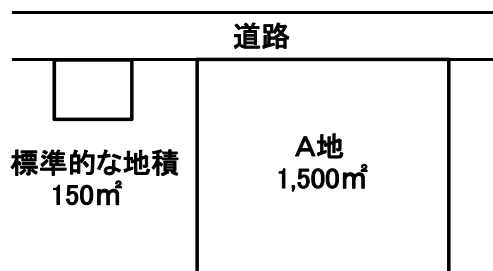
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

19

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### H 規模大地



規模大地(規模が大きい土地)の価格形成要因

- ・ 開発行為を行う必要による開発費用負担、期間的損失
- ・ 総額が嵩むことによる土地購入者層が少なくなることによる競争性の減退

固定資産評価基準での考え方では、

- ・ 状況類似地域の設定において考慮する
- ・ 路線価の付設において考慮する
- ・ 奥行価格補正率で考慮する

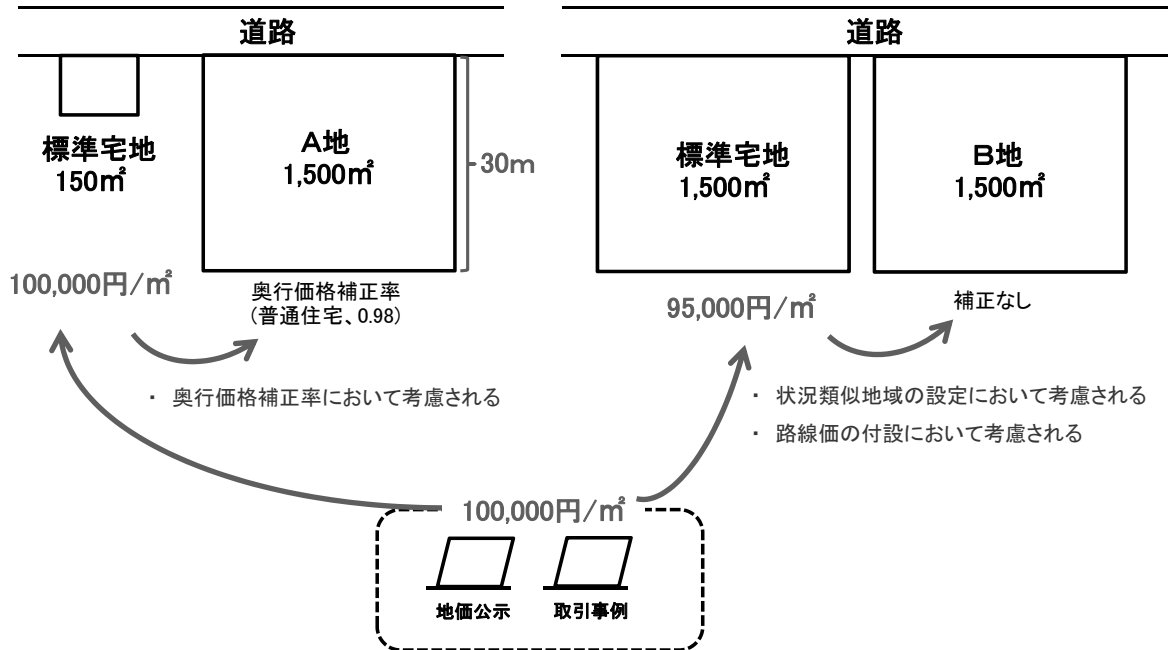
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

20

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### H 規模大地



2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

21

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### H 規模大地

鑑定評価的な視点でみると、

宅地開発(細分化)の想定による価値把握・・・住宅地域

開発費用・期間的損失⇒0.6～0.8

マンション開発を想定することによる価値把握・・・住宅地域・商業地域

立地・画地の希少性⇒1.0以上となることあり

規模大地の価格・・・

- ・ 状況類似地域の適切な設定
- ・ 路線価の付設(標準宅地価格)への反映
- ・ 奥行価格補正率では、十分な減価要因が反映されないこともある

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

22

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

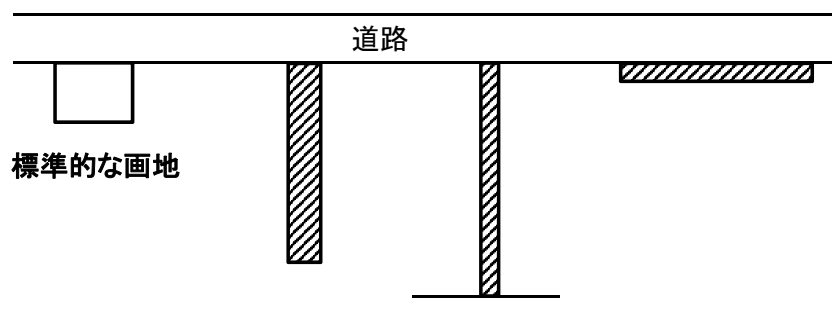
#### I 帯状地(帯状画地)

帯状地(帯状画地)とは・・・

標準的な画地と比べて、間口が狭小または奥行が長大である画地のうち、

A 狭小の程度 が著しい画地

B 長大の程度 が著しい画地



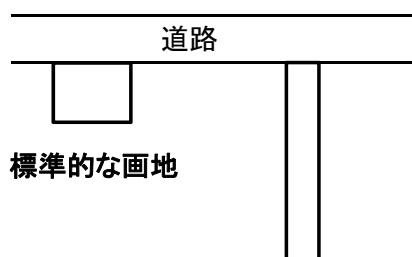
2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

23

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### I 帯状地(帯状画地)



帯状地の価格形成要因

- ・ 一画地では、建物敷地としての利用は困難
- ・ 隣接地との併合利用により、価値が顕在化
- ・ 取引市場において、流通性が極端に劣る
- ・ 最有効使用の判定が困難

固定資産評価基準にあてはめて考えてみると、

- ・ 奥行価格補正率 × (間口狭小補正率 × 奥行長大補正率)

(普通住宅最大値: 奥行価格補正率 0.8 × 間口狭小補正率 0.9 × 奥行長大補正率 0.9 ≒ 0.65)

- ・ 単独での建物敷地は困難 ⇒ 宅地ではなく雑種地など、地目を考慮

2019/10/25

所要の補正に必須の価格形成要因と具体的な格差率について

24

### 3. 宅地課税上問題となるケースが多い所要の補正項目

#### I 带状地(带状画地)

土地価格比準表における記載では、(最大値として)

$$\begin{aligned} & \text{間口狭小格差率:0.77} \times \text{奥行逓減格差率:0.77} \times \text{奥行長大格差率:0.87} \\ & \approx 0.52 \end{aligned}$$

× 取引市場限定・利用用途制限の市場性減退:0.5  
≈ 0.25~0.30

← 市場性を考慮

带状地の価格・・・

- ・ 画地計算法による評点
- ・ 宅地(建物敷地)として利用可能性の検討
- ・ 適正な売買実例水準を反映させるための項目の検討