

土地評価について



①机上調査

事前収集した資料をもとに机上で概算評価する

資料は、全部事項証明書(登記簿謄本)、公図、測量図、建物図面、路線価図、固定資産課税明細(名寄帳)、地籍図、全国地価マップ、住宅地図、ブルーマップなど

②現地調査

机上調査で得た情報を基に、評価対象地の利用状況、傾斜や高低差、間口奥行等の簡易測量、道路幅員の測量、周辺環境等を調査し、減価要因の有無を確認する

土地評価について

③役所調査

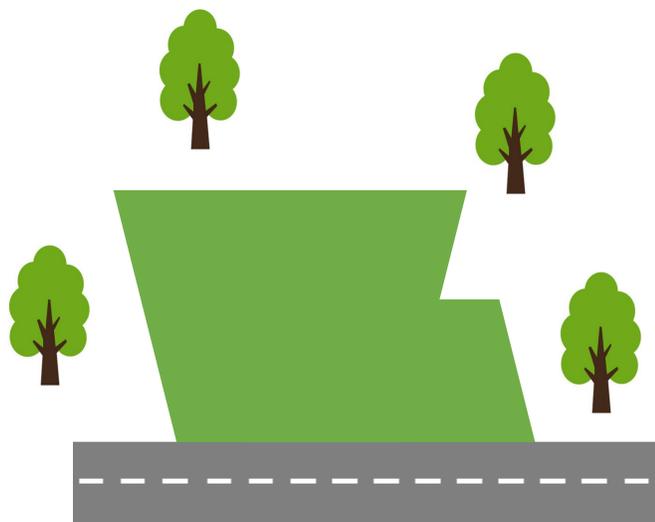
事前調査の内容をもとに役所で減価要因の有無を確認する



担当窓口	確認事項	収集資料
都市計画課	都市計画区域、市街化区域or市街化調整区域、用途地域(容積・建ぺい)、都市計画道路、地区計画、生産緑地	用途地域図 都市計画道路の計画図
建築指導課	建築基準法上の道路、接道義務条例	建築計画概要書
道路課	道路名称、道路幅員	道路台帳
教育委員会	埋蔵文化財	埋蔵文化財に関する図面
環境課	土壌汚染指定区域	なし
水路課	水路(法定外公共物)、占用料	水路の専用部分の図面

土地評価について

形の悪い土地（不整形地）



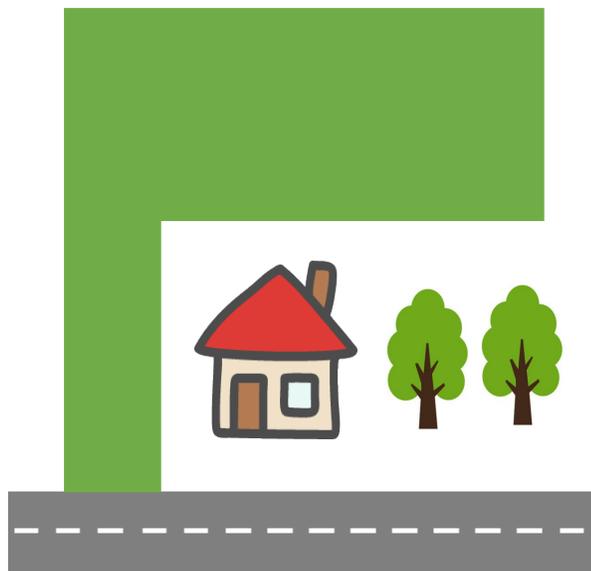
形の悪い土地は、同じ面積の土地でも、綺麗な正方形の土地と比べて利用価値は低くなる。

路線価方式は 1m^2 あたりの価格に面積を乗じて土地の価格を計算する。

このような不整形地は、形の悪さを反映した補正率を使って減額する。

土地評価について

入口の狭い土地

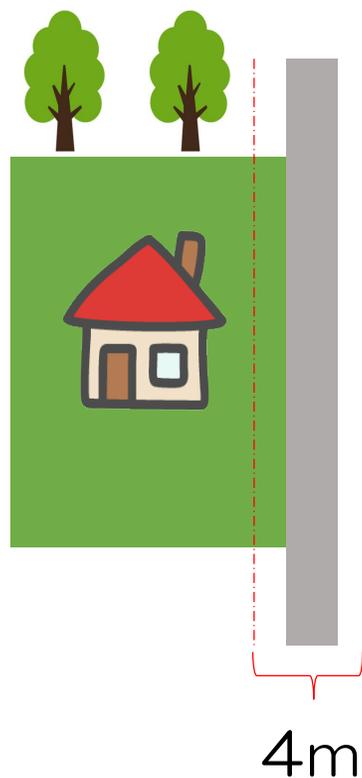


入口の狭い土地は価値が下がる。車が入れなかったり、建築基準により建物が建てられない土地であったりする。

不便で利用価値の低い土地なので、評価額を減額する。

土地評価について

道路幅が4m以下の土地

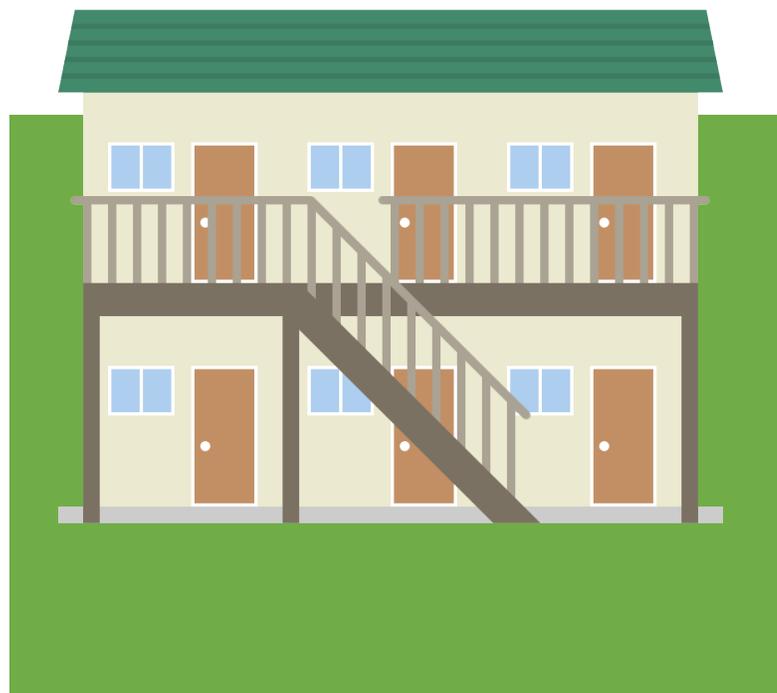


4m以下の道路は将来道路拡張の可能性があり、入口部分を後退する必要がある。

この4mにかかる部分の土地はセットバックによる減額評価をする

土地評価について

貸アパートの土地



貸アパート、貸マンションについては、入居者のいる部分は借地権を考慮し、貸家建付地として評価を減額する。

約18%~21%程度減額される。

土地評価について

規模の大きな土地



三大都市圏では500㎡以上、三大都市圏以外では1,000㎡以上の一定の土地は、減額評価する。

平成30年から新たに導入され、地積の大きなマンションの敷地などで該当することが多い。



土地評価について

私道のある土地

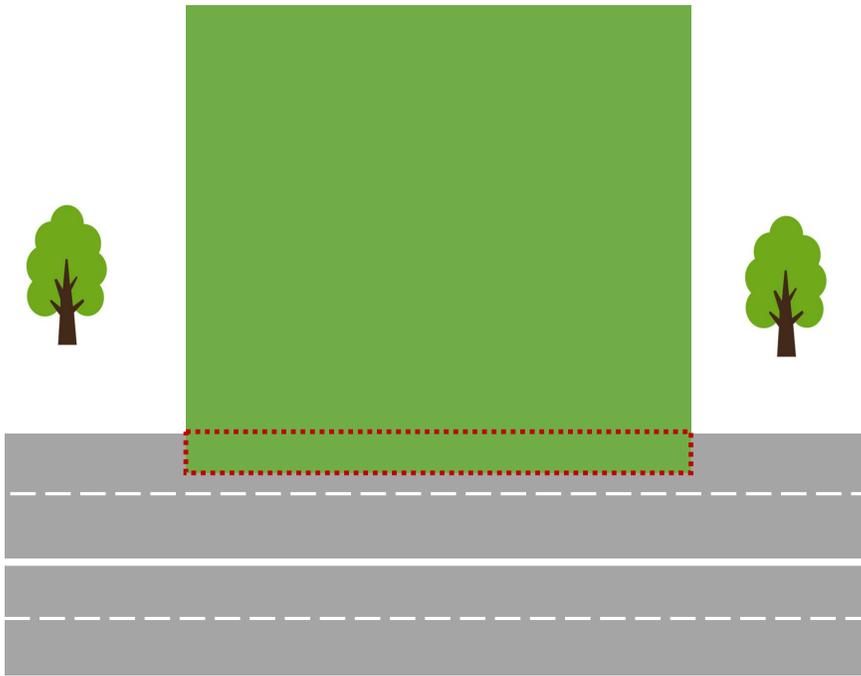


特定の者の通行のために使用されている私道については、7割引きで評価、あるいは0円評価する。

分譲地などは、近所の住宅と共有して所有する私道がある場合が多い。

土地評価について

都市計画道路予定地

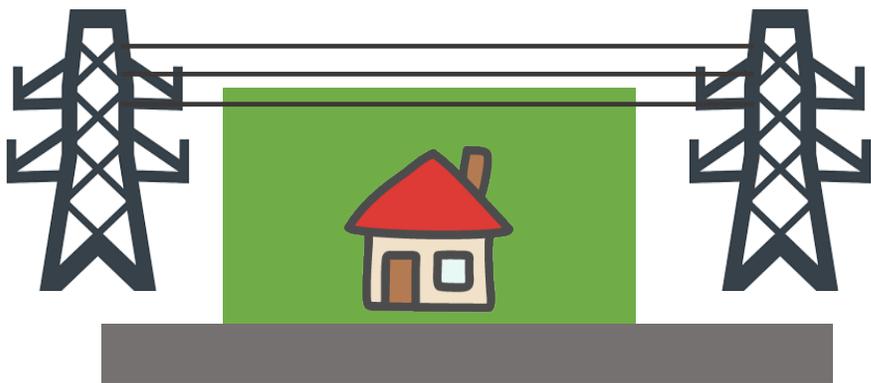


都市計画道路予定地の区域内にある土地は、将来都市計画道路に接続されるため、容易に移転できる必要がある。

区域面積、容積率によって1%から50%の減額ができる。

土地評価について

高圧線下にある土地



高圧線が通っている土地は建築制限の内容に応じて減額される。

家屋の建設が全く認められない

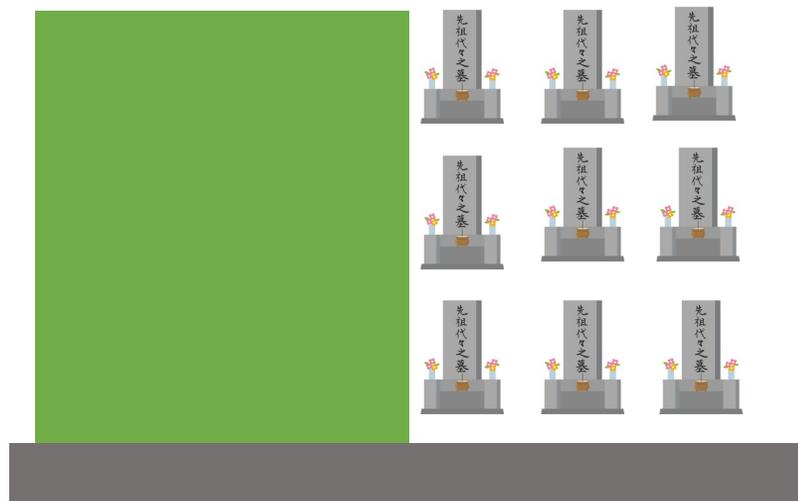
→50%減額

家屋の構造、用途などに制限を受ける

→30%減額

土地評価について

墓地に隣接している土地



墓地や斎場のような忌地に隣接している土地の場合、利用価値が著しく低下しているという利用で10%減額されることがある。

土地評価について

埋蔵文化財包蔵地

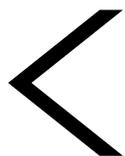


石器、土器、貝塚、古墳などが土中に埋もれている埋蔵文化財包蔵地は、発掘調査に費用がかかるため、調査費用の80%を減額できる。

土地評価について

登記簿面積より実際面積が
小さい土地

実際の面積
300m²



不動産の登記事項証明書（登記簿）の面積と実際の面積は違う場合がある。

登記簿面積より実際面積が小さい縄縮みの場合、減額される。