

掲載内容

第1編 概説

第1章 はじめに

- Q 1 土地評価の通則
- Q 2 宅地の評価単位
- Q 3 不合理分割による例外
- Q 4 路線価方式による評価手順
- Q 5 評価に用いる地図の収集
- Q 6 間口距離・奥行距離の測定

第2章 財産評価基本通達20と実務のポイント

- Q 7 不整形地評価の仕組み
- Q 8 複数の整形地の奥行価格補正
- Q 9 奥行距離による奥行価格補正
- Q 10 近似整形地の奥行価格補正
- Q 11 「差引き計算」による方法
- Q 12 不整形地に係る側方路線又は二方（裏面）路線影響加算
- Q 13 想定整形地の作図
- Q 14 不整形地補正率の判定
- Q 15 がけ地等を有する宅地
- Q 16 無道路地の評価

第2編 ケーススタディ

第1章 特殊な土地の形状

- Case 1 屈折路に外接する不整形地
- Case 2 屈折路に内接する不整形地
- Case 3 連続する屈折路に外接するL字型の不整形地
- Case 4 旗竿地
- Case 5 道路に対して斜め方向に通路がある旗竿地
- Case 6 路地状部分の距離が長い旗竿地
- Case 7 角切りのある宅地
- Case 8 間口の一部が道路に接していない凹型地
- Case 9 近似整形地による評価が有利になる不整形地
- Case 10 接道部分に带状部分を有する不整形地
- Case 11 带状部分の区分に工夫を要する不整形地

第2章 接面道路との関係

- Case 12 1つの路線に2つの路線価が付されている不整形地
- Case 13 2つ以上の路線価が付されている角度が鈍角な屈折路に内接する不整形地
- Case 14 複数路線に接する不整形地
- Case 15 側方路線の間口距離が想定整形地の間口距離よりも短い不整形地
- Case 16 地区の異なる複数路線に接する不整形地
- Case 17 角地部分のない側方路線に接する不整形地
- Case 18 路線価の高い路線の影響が低い不整形地
- Case 19 共有する私道に接している土地
- Case 20 間口距離が接道義務を満たしていない旗竿地
- Case 21 道路との間に評価単位の異なる自用地がある土地
- Case 22 道路に接していない無道路地
- Case 23 道路との間に建物等がある場合の無道路地
- Case 24 利用している路線が2つある場合の無道路地
- Case 25 道路との間の橋を含む不整形地
- Case 26 道路との間に水路や河川がある無道路地
- Case 27 建築基準法上の道路でない道路にのみ接している土地
- Case 28 路線価が付されていない私道に接する宅地

第3章 特殊な要因のある土地

- Case 29 裏面路線との高低差が著しい土地
- Case 30 がけ地部分を有する宅地
- Case 31 がけ地が中間方向を向いている土地
- Case 32 2方向以上にがけ地を有する土地
- Case 33 地積規模の大きな不整形地
- Case 34 大工場地区にある不整形地
- Case 35 容積率の異なる2以上の地域に所在する土地
- Case 36 複数路線で容積率の異なる2以上の地域に所在する土地
- Case 37 自用と借地権を一体として利用している不整形地
- Case 38 使用貸借により借り受けている不整形地
- Case 39 不合理分割と不整形地
- Case 40 雑種地である不整形地
- Case 41 角切りのある行き止まり私道
- Case 42 コの字型の私道

※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください

減額割合が高い不整形地の価額を適切に算出するために！

ケース・スタディ

不整形地の評価

共著

吉村 一成（税理士・不動産鑑定士）
佐久間 貴士（税理士）
野田 暢之（税理士）



第1編

路線価評価の手順や財産評価基本通達に基づいた評価の仕方を解説しています。

第2編

土地の形状や接面道路、権利関係など、実務で迷いがちなケースを取り上げ、適正な評価のポイントを解説しています。

A5判・総頁262頁
定価3,960円（本体3,600円）送料410円
ISBN978-4-7882-9485-1

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,630円（本体3,300円）

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。



WEBサイトはこちら

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

Q14 不整形地補正率の判定

Q 不整形地の評価に当たり、奥行価格補正後の価格を求めましたが、次の段階の評価手順は、具体的にどのように行うのでしょうか。

A 不整形地評価における「不整形地補正率」の判定は、地区区分（Q4の5参照）ごとに定められた地積の規模に応じ、不整形の程度（かげ地割合）並びに間口及び奥行距離により不整形地のしんしゃく割合が判定される仕組みになっています。

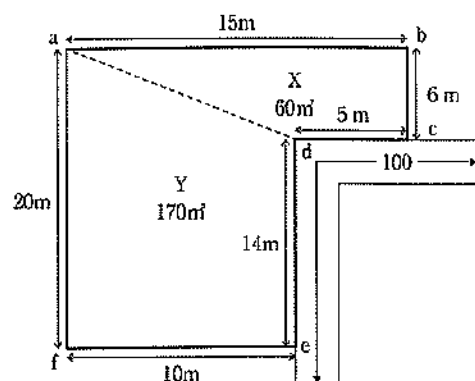
具体的には、次の①ないし③の手順を踏んで「第1表」の「F」欄の価額を求めるものです。

- ① 想定整形地の作成（Q13参照）
- ② かげ地割合の算定（Q13参照）
- ③ 不整形地補正率の判定

ただし、財産評価基本通達付表6又は「調整率表」の「⑥ 間口狭小補正率表」に定める間口狭小補正率の適用がある評価対象

Case3 連続する屈折路に外接するL字型の不整形地

ケース 評価対象地は図のように1つの連続する屈折路に外接するL字型の不整形地ですが、どのように評価すればよいでしょうか。なお、付近の標準的な宅地の地積は150～170㎡程度です。

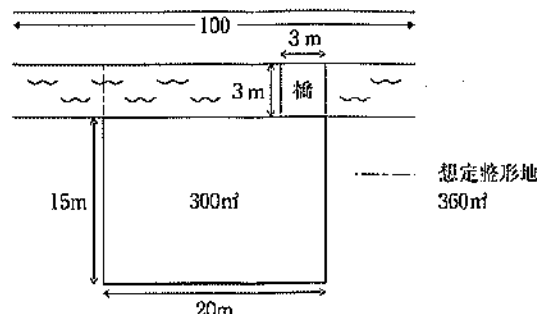


ポイント

図のような形状の不整形地は、2つの台形に区分して個々に評価をし、それぞれの評価額を合算して全体の評価額を計

Case25 道路との間の橋を含む不整形地

ケース 評価対象地と道路との間に水路があり、水路にかかった橋（占有許可有り）を利用して道路に出ています。このような場合、自宅はどのように評価すればよいでしょうか。



ポイント

評価対象地と道路との間に水路や河川がある場合は、接道義務を満たしているか否かで評価方法が変わります。本ケースは接道義務を満たしている事例です。

水路や河川に占有許可を得ている橋等があり、接道義務を満たしていると認められる場合には、評価対象地と橋の部分も含めて不整形地として評価します。

解説

1 道路との間に水路や河川がある場合の検討事項

いった河川法等の特別法に基づいて管理されている河川（法定河川）以外の普通河川」のことをいいます。水を流すために作られた人工的な構造物のことで、用水路や放水路など様々な種類があります。

評価対象地と道路との間に水路や河川（以下「水路等」といいます。）がある場合は、その評価対象地が接道義務を満たしているかどうかを確認する必要があります。一般的には、幅員が2m以上の橋で建築基準法42条に規定する道路に接しており、評価対象地の所有者が当該橋について水路等の管理者の占有許可を得ている場合には、接道義務を満たすことになります。

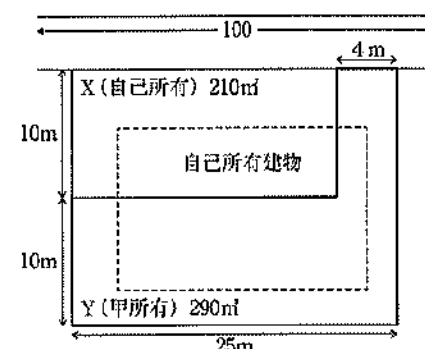
2 不整形地としての評価

接道義務を満たしていると認められる場合には、評価対象地と橋の部分も含めて不整形地として評価します。その場合は、評価対象地と橋と水路等を含めた全体が想定整形地となりますが、評価対象地以外の部分（橋と水路等の部分）がかげ地となりますので注意が必要です。

3 本ケースへのあてはめ

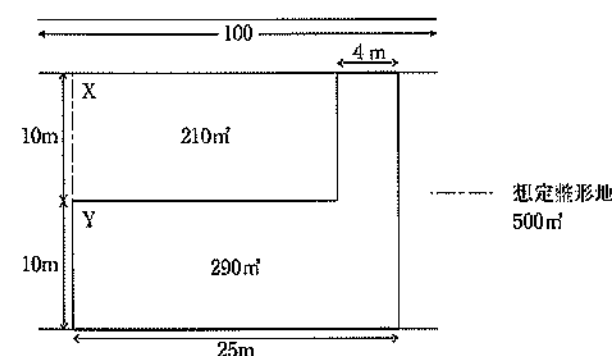
Case38 使用貸借により借り受けている不整形地

ケース 自己所有のX土地と、使用貸借により借り受けているY土地の上に建物を見て住んでいました。この度、Y土地の所有者である親（甲）から相続によりY土地を相続することになりましたが、Y土地はどのように評価すればよいでしょうか。



ポイント

自己の所有する土地に隣接する土地を使用貸借により借り受けている場合は、自己の所有する土地と一体として利用し



具体例

・間口距離：4m、奥行距離：20m、かげ地割合：42.00%（=210㎡/500㎡）

① 第1表「A」：一路線に面する宅地の1㎡当たりの価額

⑦ X土地とY土地を合わせた土地の奥行価格補正後の価額

路線価 奥行距離20mの場合の 全体の地積
100,000円 × 奥行価格補正率 1.00 × (210㎡+290㎡)
= 50,000,000円 500㎡

⑦ X土地の奥行価格補正後の価額