

【地積規模の大きな宅地制度の不可思議その5】

低路線価(5万~10万/m²以下)で1000m²を超える平たん地(自宅敷地含む)のケース

傾斜のある大規模な土地や道路との高低差のある土地などは、前回鑑定評価の有効性を述べました。

しかし、平たんな土地でも路線価が相対的に低い地域や、面積・地形・道路との関係などの複層的な要因によっては通達上の「地積規模の大きな宅地」より評価が下がることがあることに注意が必要です。

特に路線価が5万円/m²程度にある大規模地は、平たんでもその造成費と有効宅地化率により、鑑定評価を採用することで減額効果が見込めます。具体例で説明します。

〇〇県A市(首都圏)

街路条件：西3m、南4m道路に面する角地

画地条件：ほぼ平坦な宅地(現況は自宅敷地として利用)

用途地域：第1種住居地域(60/200)

面積：3500m²

路線価評価：約108,000,000円

※この評価のポイントは自宅敷地つまり宅地なので、通達上の評価では造成工事費の控除は不可になります。

しかし、この大きな土地を買う人は誰でしょうか。

鑑定評価ではこれを「市場参加者」と定義します。一般人が、自分のマイホーム用にこの土地を買うことはほぼありません。99%の確率で不動産開発業者が買うことになります。そして、エンドユーザー向けに区画割り(細分化)して建売として売ることになります。通達でも、それを予定して「地積規模の大きな宅地」に認めています。これの規模格差補正率は0.73になります。つまり、正面路線価の27%引きになります。

しかし、この土地を開発する時には新設道路を築造し、区画するための造成工事費が必要になります。単なる規模格差補正だけでは足りません。

弊社では、この造成工事費を外部設計事務所の報告書を参考に、1m²あたり約22,000円と査定しました。それらの要因を考慮した結果、約60,000,000円の鑑定評価額と決定しました。その差額は約4,800万円です。後日談ですが、本鑑定評価は是認されました。

Let's Try 東京アプレイザル 土地評価実力判定テスト

Q14 神奈川県横須賀市に所在する5,000m²の傾斜度約20度の山林がある。第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%である。正面路線価は100,000円/m²である。通達による路線価評価により、地積規模の大きな宅地を採用して申告した。

株式会社 東京アプレイザル
〒102-0084 東京都千代田区二番町 5-5
番町フィフスビル 4F
TEL:03-6261-9030 FAX:03-6261-9032
メール:tap-info@t-ap.jp

さあ、答えは
正しい or 誤り
どちらでしょうか？
次号をお楽しみに！

