

# 特殊物件の売買業務の実務

～狭小宅地・旗竿地・囲繞地等の物件調査と価格査定の留意点～



株式会社ときそう

不動産鑑定士 吉野荘平



# はじめに 価格査定必要性

価格査定マニュアルで査定できない物件の価格査定も、**根拠**が必要



依頼者に合理的な説明ができるようになる



不動産価格の決め方と査定方法の仕組みを知る

## 法34条の2（媒介契約）

- 宅地又は建物の売買又は交換の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者にこれを交付しなければならない。
  - 二 当該宅地又は建物を売買すべき価額又はその評価額
- 第2項 宅地建物取引業者は、前項第二号の価額又は評価額について意見を述べるときはその根拠を明らかにしなければならない。

# はじめに — 価格査定マニュアルについて —

## Web版既存住宅価格査定マニュアル

The screenshot shows the main interface of the 'Web版既存住宅価格査定マニュアル' (Web-based Existing Housing Price Appraisal Manual). It features a header with a house icon and the title. Below the header is a 'お知らせ' (Notice) section with three entries: [2018/04/20] 「利用の手引き」を掲載しました, [2018/03/26] 価格査定システム リニューアルのご案内, and [2016/08/10] 「住宅地 価格査定システム」に関するお知らせ. The main content area is divided into three columns: '住宅地' (Residential Land) in red, '戸建建物' (Detached Building) in blue, and 'マンション' (Mansion) in yellow. Each column contains three buttons: '価格査定を行う' (Perform Price Appraisal), '条件記入用紙を開く' (Open Condition Entry Form) with a sub-note '印刷してご利用ください' (Please print and use), and a PDF manual link (e.g., '住宅地価格査定マニュアル(PDF)を開く').

## 宅建業法解釈運用の考え方（第34条の2関係）

### 5 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

#### (1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

# はじめに 価格査定マニュアルの対象となる物件

## 査定対象

1. 建物
  - 木造軸組工法（在来工法）
  - 2×4（ツー・バイ・フォー）
  - 木質プレハブ工法
  - 軽量鉄骨造、など
2. 土地
  - 一般的な戸建住宅用地(住宅地)
3. マンション
  - 居住用ファミリータイプ



## 対象外のケース

1. 建物
  - 新築住宅（含・全面リモデリング住宅）や、豪邸など
  - 投資用の住宅
  - 欠陥住宅（建築基準法違反の住宅等）
2. 土地
  - 戸建住宅用の開発用地、マンション開発用地、工業用地
  - 事業用／業務用地(店舗・事務所ビル用地)
  - 田・畑などの農地、山林、農家集落用地、別荘地
  - 再建築できない土地
  - 建物の建築に不向きな土地
  - 建物の建築を想定する場合、隣接する土地の買収を必要とする土地
  - 特に著名な優良住宅地域にある土地
3. マンション
  - 定期借地権マンション
  - 収益物件
  - 店舗用・事務所用等（一部に併設）

# I . 価格査定の基本知識

1. 価格形成要因
2. 価格査定の考え方



# 1 価格査定の基本知識

## ①価格形成要因(一般的要因)

### ■ 自然的要因

- 地質・地盤等の状態
- 地勢の状態
- 気象の状態

これらが反映された結果として、  
公示価格や取引事例があるので、  
通常、あまり考えることはない

### ■ 社会的要因

- 人口の状態
- 家族構成の状態
- 生活様式の状態

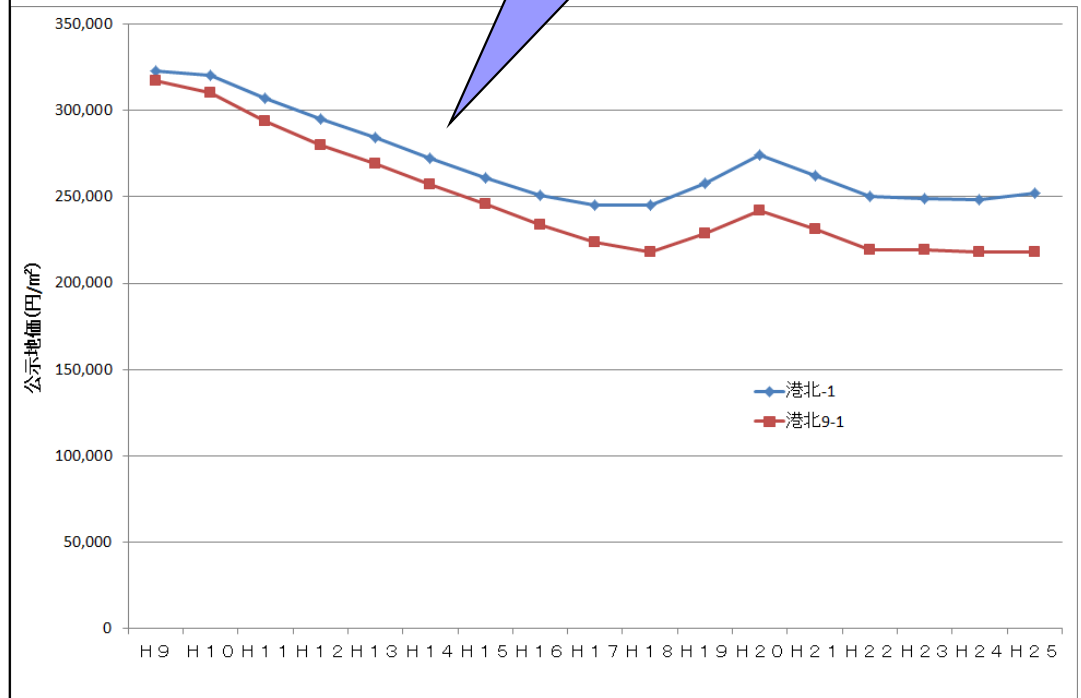
### ■ 経済的要因

- 貯蓄・消費・投資の状態
- 財政・金融の状態
- 物価・賃金・雇用の状態

### ■ 行政的要因

- 土地利用に関する計画及び規制の状態
- 土地及び建築物の構造・防災等に関する規制の状態
- 不動産取引に関する税制の状態

同じ地域の同じ物件  
でも価格は変動する



公示地価の推移(住宅地)

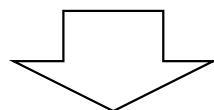
# 1 価格査定の基本知識

## ①価格形成要因(地域要因・個別的要因)

### 地域要因

地域の価格水準を決める要因

- 住宅地の主な地域要因
  - 気象の状態
  - 街路の幅員、構造等の状態
  - 都心との距離及び交通施策の状態
  - 商業施設の配置の状態
  - 上下水道・ガス等の供給・処理施設の状態
  - 騒音・大気汚染・土壌汚染等の公害の発生
  - 各画地の面積、配置及び利用の状態
  - 土地利用に関する計画・規制の状態

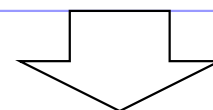


地域の価格水準が形成される

### 個別的要因

各物件の価格を決める要因

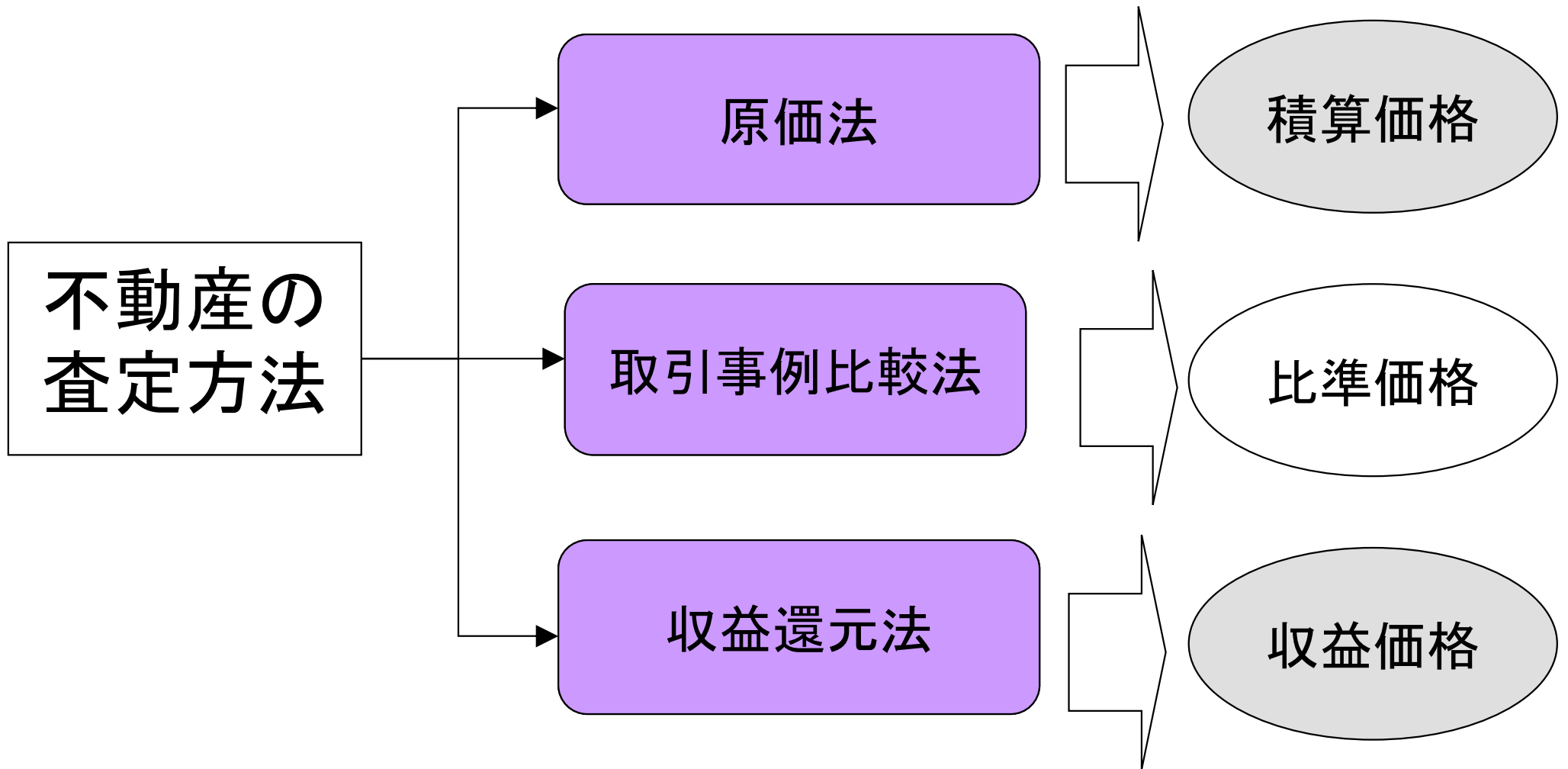
- 土地
  - 接面街路との関係
  - 隣接不動産等周囲の状況（嫌悪施設の有無）
  - 公法上・私法上の規制・制約、など
- 建物
  - 建築の年次（新築・増改築又は移転）
  - 面積・高さ・構造・材質等
  - 維持管理の状態
- 土地建物一体
  - 建物と敷地との適応の状態
    - 駐車場・庭等の有無
    - 建物と敷地の規模の対応関係、など



個別の価格が形成される

# 1 価格査定の基本知識

## ② 価格査定のお考え方



<その他の方法>

分譲マンション・中古マンション・・・階層別・位置別効用比  
マンション用地・戸建分譲用地・・・開発法

※ 不動産の種類(購入者の目的)に応じた使い分けをする



# 1 価格査定の基本知識

## ② 価格査定のお考え方

### 原価法 (コスト計算)

$$\text{積算価格} = \text{再調達原価} - \text{減価修正}$$

### 取引事例比較法 (事例との比較)

$$\begin{aligned} \text{比準価格} &= \\ &\text{取引価格} \times \text{事情補正} \times \text{時点修正} \times \text{地域格差} \times \text{個別格差} \end{aligned}$$

### 収益還元法 (収益計算)

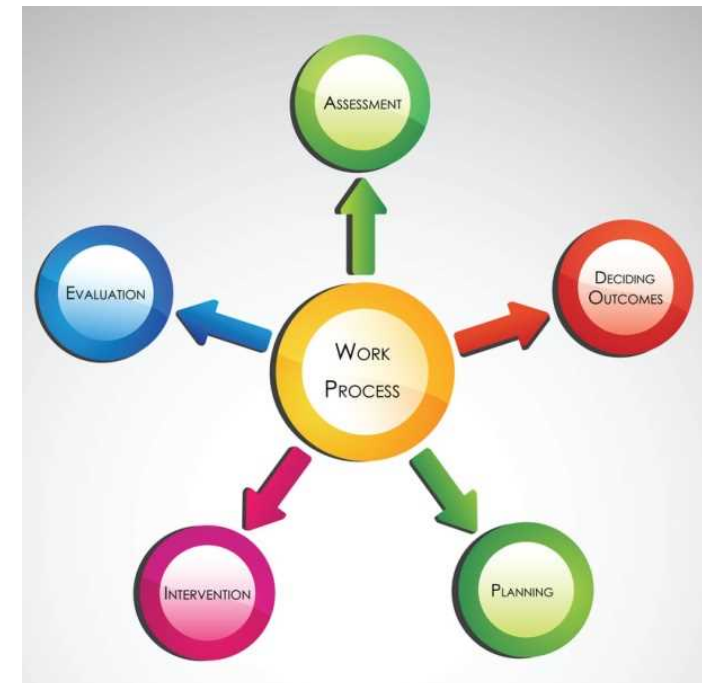
$$\text{収益価格} = \text{純収益} \div \text{還元利回り}$$

特殊な物件の価格査定にも応用

## Ⅱ. 特殊な物件の査定方法

はじめに

1. 特殊な土地の価格査定
2. 特殊な建物の価格査定
3. 瑕疵物件の価格査定



# はじめに (1)特殊物件の価格査定

価格の三面性...説明力の違いや情報収集の程度に応じて1つまたは複数適用

## ①原価計算



## ②売買実例

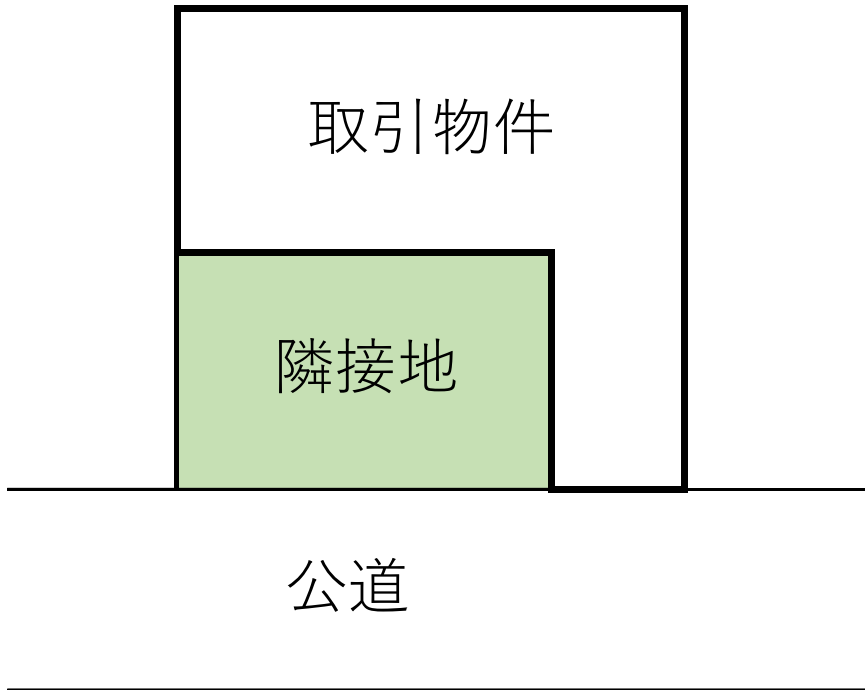


## ③収益計算



1. 原価計算
  - 規制、制約をなくす又は軽減するために必要なコスト
  - → 隣接地を購入又は賃借すると仮定
2. 売買実例（との比較）
  - 1) 減価率を計算 【減価率 = 特殊物件の売買価格 ÷ 標準画地の価格】
  - 2) 対象地の標準価格 × 減価率
3. 収益計算
  - 1) その不動産を第三者に賃貸した場合の収益価格
  - 2) フローからストックへ還元し、想定建物等の追加投資分を控除する

# はじめに (2)特殊物件の価格査定 【原価計算】



## 【隣地購入】

1 整形地の価格（隣地併合後）	3,000 万円
2 隣接地の購入価格	1,500 万円
3 隣地購入の見込み	90%
<hr/>	
査定額 $(1 - 2) \times 3 =$	1,350 万円

## 【隣地賃借】

1 整形地の価格（隣地併合後）	3,000 万円
2 隣接地を年45万円で賃借	1,500 万円
3 隣地購入の見込み	90%
<hr/>	
査定額 $(1 - 2) \times 3 =$	1,350 万円

(2の価格 = 45万円/年 ÷ 3% = 1,500万円)

1. 隣接地を購入又は賃借すると仮定（賃貸の場合は収益計算）
2. 査定額 = (隣地併合後の価格 - 隣地購入価格) × 購入見込み
3. 隣地購入者にとってメリットがなければ売却又は賃貸しない（通常、相場より高くなる）。隣地の買収価格は、理屈上、次の範囲で決まる。
  1. 隣地の上限価格 = 併合後の土地価格 - 取引物件の価格（第三者に売却したとき）
  2. 隣地の下限価格 = 隣地価格（第三者に売却したとき）
4. 購入見込みは、隣地所有者との交渉で決まり、交渉にあたって必要な経費を含む

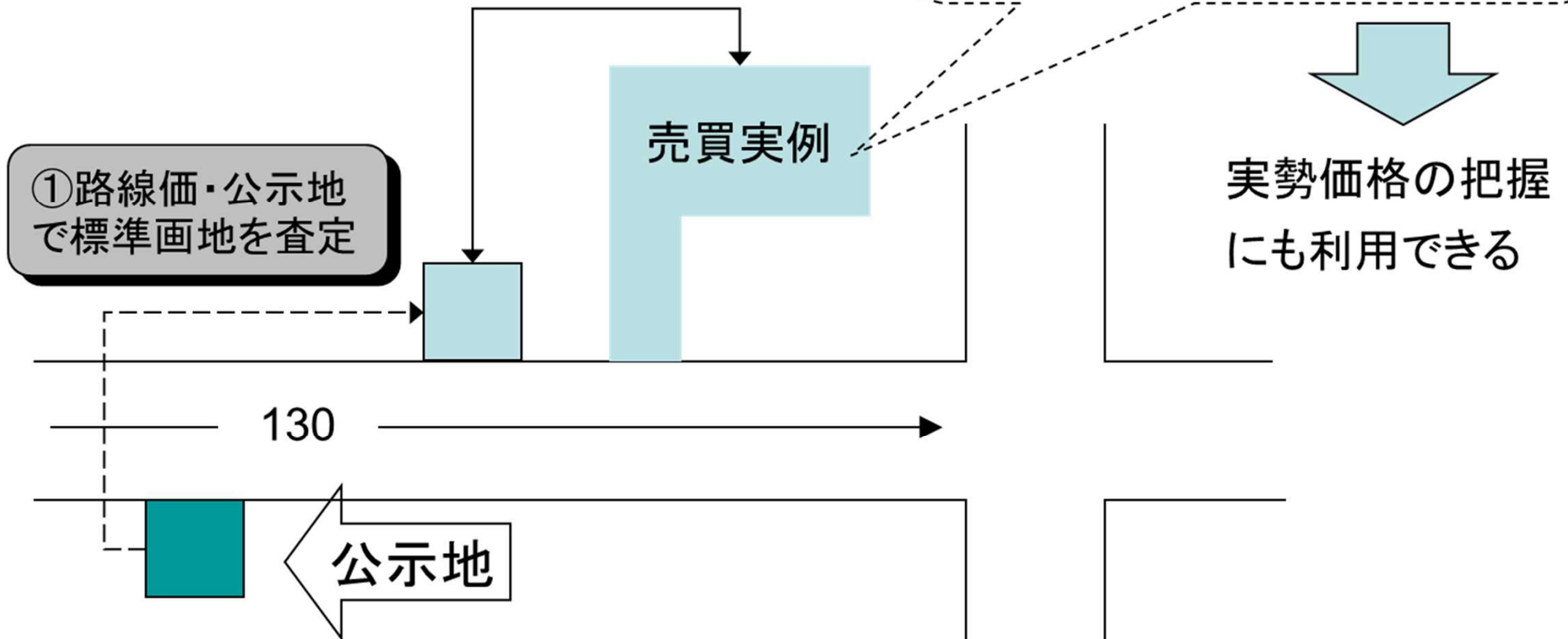
# はじめに (3)特殊物件の価格査定

## 【売買実例】

査定額 = 【対象地の標準価格】×減価率

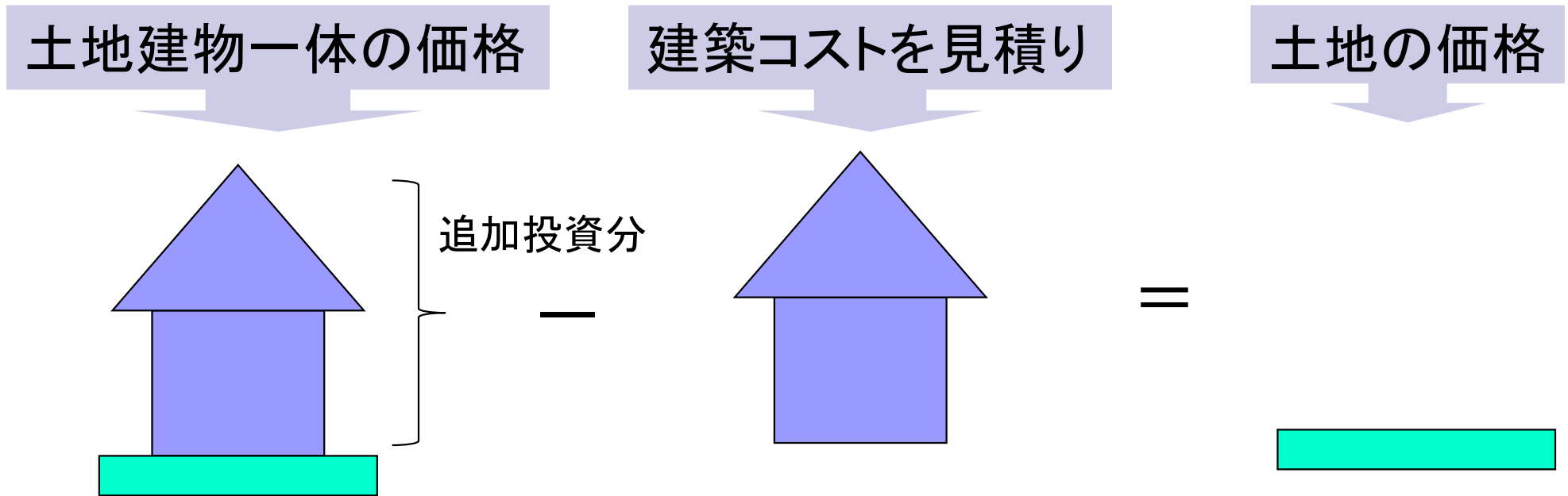
②:取引価格と①の価格の比率が減価率

- 特殊物件の売買実例を収集
- あまり古くないもの
- 査定物件と似ているもの(補正が不要)



1. 減価率 = 特殊物件の売買価格 ÷ 標準画地の価格
2. 価格変動が大きい場合は、取引時点に時点修正

## はじめに (4)特殊物件の価格査定 【収益計算】



1. その不動産を第三者に賃貸した場合の収益価格
  - (例) アパート等の建築をして、第三者に賃貸すると仮定
2. 査定額 = 土地建物一体とした価格 - 建築コスト
  - フローからストックへ還元し、想定建物等の追加投資分を控除する
  - 一体とした価格の価格 = (家賃収入など総収益) ÷ 表面利回り
3. 建築不可の場合は、『月極駐車場』、『資材置場』などから査定

## Ⅱ. 特殊な物件の査定方法

### 1. 特殊な土地の価格査定

～狭小宅地、袋地等の物件調査と価格査定の留意事項～

1. 狭小宅地
2. 袋地
3. 旗竿地
4. 崖地、法地



# 1. 特殊な土地の価格査定

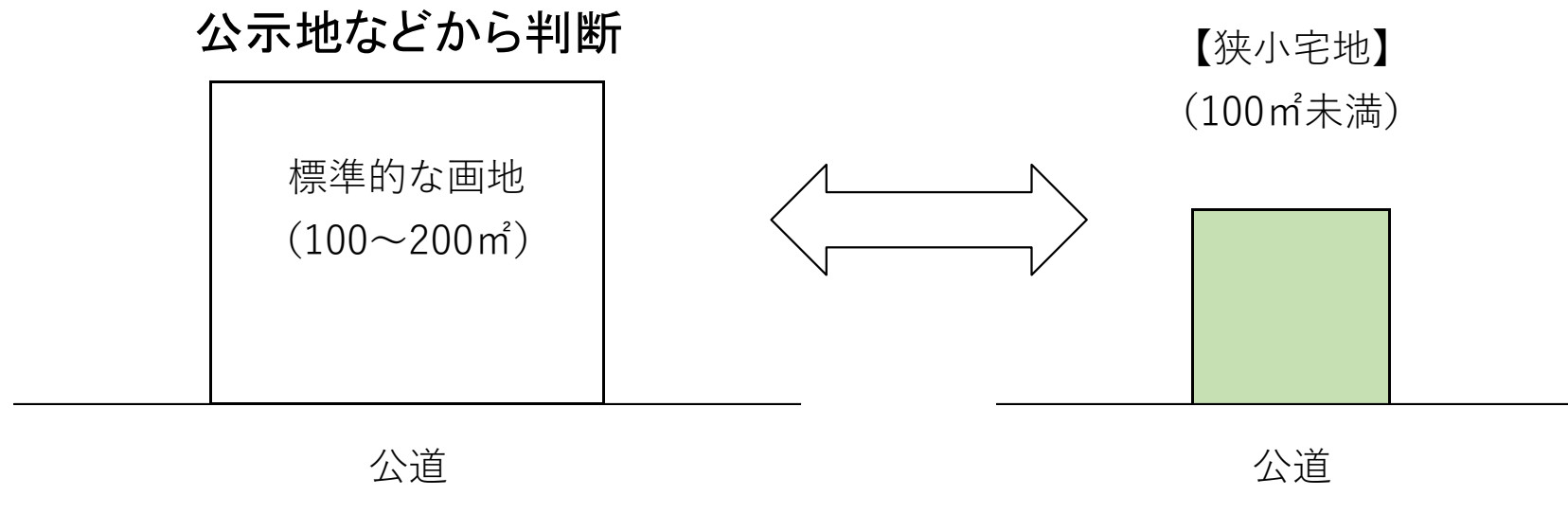
## 1 狭小宅地

1. 狭小宅地とその特徴
2. 物件調査の留意点
3. 価格査定





# 1 狭小宅地 (1)狭小宅地とその特徴



## 1. 狭小宅地とは

- 地域の標準的な画地規模と比べて小さい土地 (⇔広大地)
- 標準的な画地規模 (標準画地) は、**公示地などから判断**する

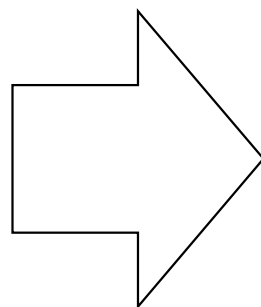
## 2. 狭小宅地の特徴

- 建物の敷地として単独では困難
- 建築可能であっても、設計上の制約がある
- 建築可能な場合は、総額が手頃なため、単価が高くなる傾向がある

# 1 狭小宅地 (2)物件調査の留意点



建築の可能性



困難な場合



関係者以外は立ち入らないで



資材置場

建築が困難な場合は他の利用を検討

1. 建築の可能性
  - その敷地単独で建築可能かどうか
2. 建築が困難な場合は他の利用方法
  - 駐車場、家庭菜園、資材置き場など
3. 地域の法規制
  - 例) 敷地面積の最低限度など

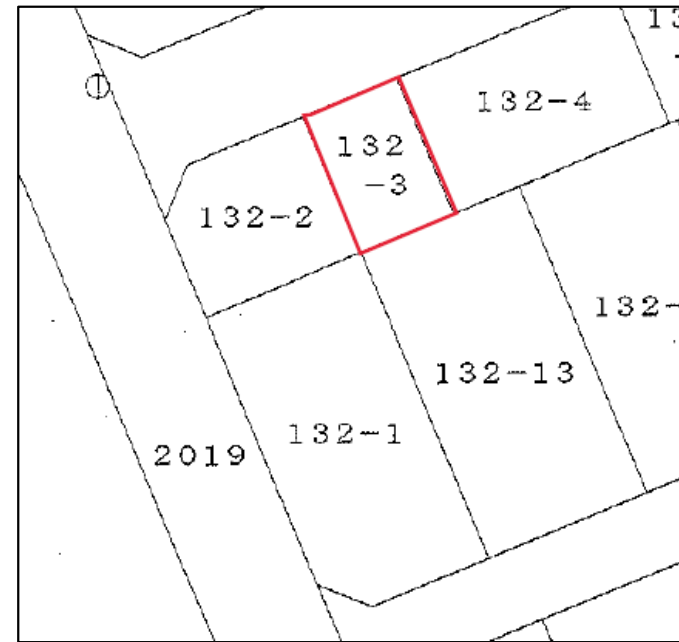


# 1 狭小宅地 (3)価格査定

# 【設定事例】



【現地写真】



【公図】

1. 所在 江戸川区東瑞江
2. 地積 38m<sup>2</sup>
3. 地目 雑種地
4. 法令制限
  - 市街化区域・第1種住居地域
  - 建ぺい率60%、容積率300%
  - 第三種高度地区

- 日影規制 (5時間-3時間、測定面4m)
- 準防火地域
- 地区計画 (敷地面積の最低限度90m<sup>2</sup>)
5. 備考
  - 付近の公示地の地積は120m<sup>2</sup>。
  - 隣地は家屋が建築済み。
  - 現況も駐車場2台分。
  - 地区計画指定以前から現況通り。

# 1 狭小宅地 (3)価格査定 【売買実例】

## 狭小宅地の売買実例

### 【実際の取引価格】

### 【標準画地の価格】

番号	所在	売買価格 (円)	単価 (円/㎡)	路線価 (千円)	標準画地 (円/㎡)	減価率	地積 (㎡)
1	上篠崎2丁目	9,300,000	158,866	235	293,750	54%	58.54
2	北葛西5丁目	10,000,000	200,080	240	300,000	67%	49.98
3	春江町5丁目	5,000,000	135,135	205	256,250	53%	37.00
4	東松本2丁目	8,400,000	144,330	210	262,500	55%	58.20
平均						57%	

## 1. 【対象地】標準画地の価格

1. 路線価、公示地、売買事例などから350,000円/㎡

## 2. 減価率の計算

1. 売買事例の標準画地

- 相続税路線価÷0.8と査定

2. 減価率 **57%**

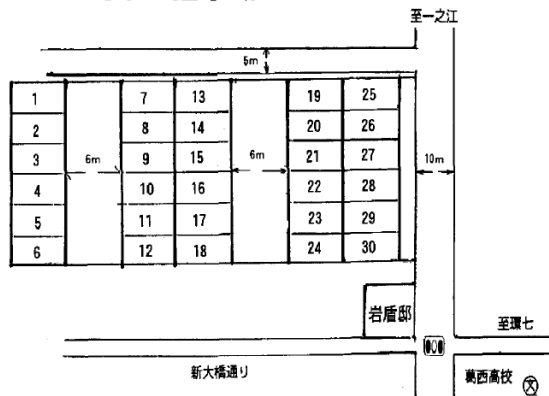
- 売買事例の単価÷標準画地の単価として計算
- 減価率の平均を採用

3. 査定額 (1 × 2) = 350,000円/㎡ × 57% = 199,500円/㎡ (7,581,000円)

# 1 狭小宅地 (3)価格査定【収益計算】

<b>貸駐車場</b>	賃料 <b>15,000円</b>
都営新宿線	礼金1ヵ月・敷金1ヵ月
<b>一之江駅</b>	募集台数 <b>3台</b>
徒歩6分	仕様

関口駐車場 NO.7・16・19のみ募集



月極駐車場は、需要のあるエリアではインターネットの募集などで相場がつかみやすい

## 1. 総収益

- 駐車場2台分を仮定
- 駐車場は近隣の相場から月額15,000円/台（年36万円）と査定

## 2. 表面利回り

- 駐車場の表面利回りは約5%
- 固定資産税・都市計画税などの費用を考慮する場合もある

## 3. 査定額 (1 ÷ 2) = 36万円 ÷ 5% = 720万円 (189,474円/m<sup>2</sup>)

- 減価率 = 189,474円/m<sup>2</sup> ÷ 350,000円/m<sup>2</sup> = 54% (-46%)

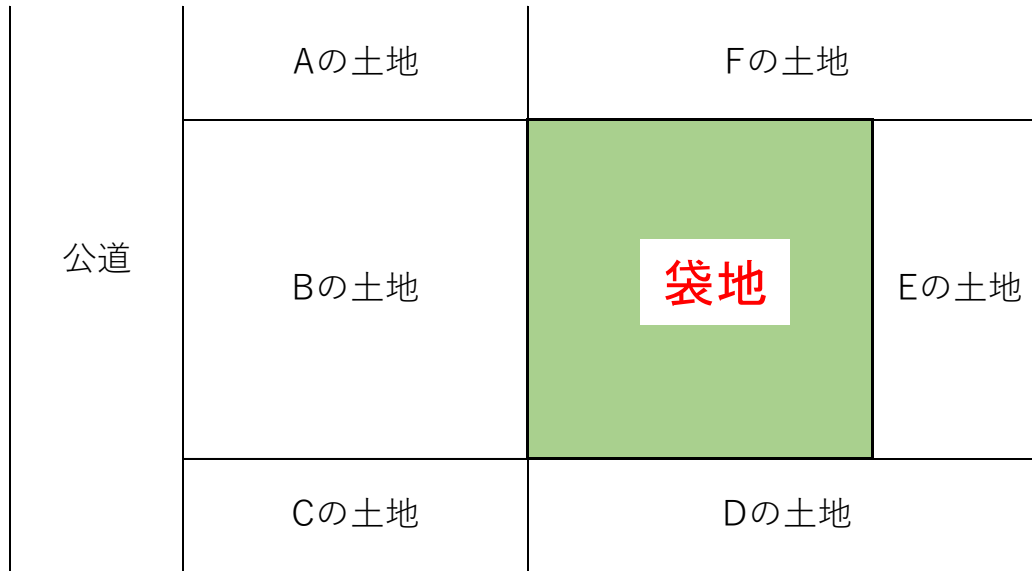
# 1. 特殊な土地の価格査定

## 2 袋地

1. 袋地とその特徴
2. 物件調査の留意点
3. 価格査定



## 2 袋地 (1)袋地とその特徴



### 1. 袋地とは

- 隣地を通らないと公道に出れない土地
- 袋地の周囲の土地を**囲繞地**と呼ぶ

### 2. 袋地の特徴

- 『袋地』所有者は『**囲繞地**』を通行する権利がある（民法第210条）
- 公道に通じていても、『**現実**に通行できない公道』であれば袋地

## 2 袋地 (2)物件調査の留意点



【相隣関係の調査】

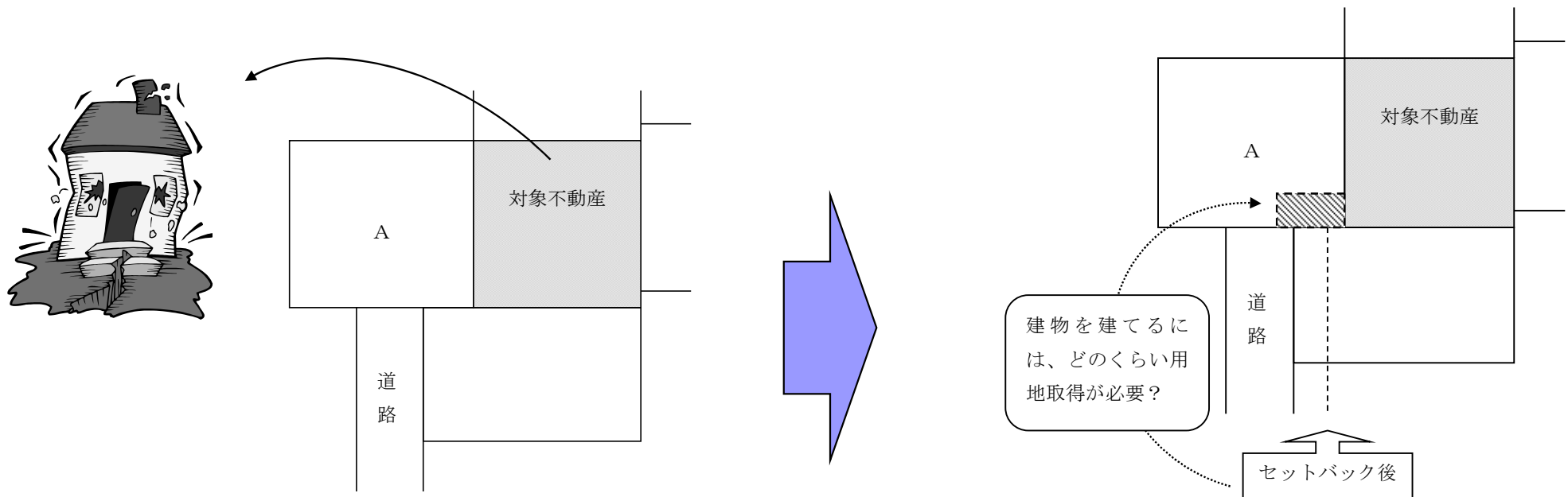


【聞き取り調査】

1. 相隣関係の調査（公図・謄本など）
  - 過去の分筆経緯
  - 囲繞地にとって最も損害が少ない通路
2. 聞き取り調査
  - 隣地所有者に売却又は賃貸の可能性を確認
3. 権利取得（囲繞地通行権）の可能性
  - 逆に取引物件が囲繞地である場合も注意が必要



## 2 袋地 (3)価格査定 【設定事例】



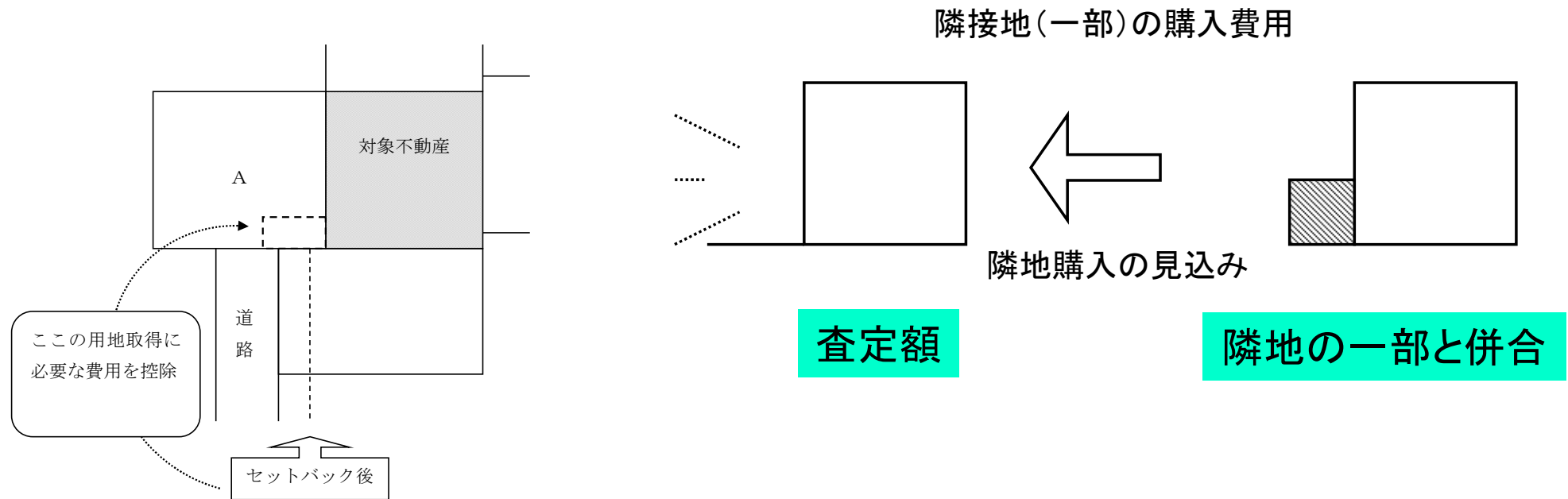
【現地状況】

1. 所在 東京都北区滝野川三丁目
2. 地積 60.29m<sup>2</sup>
3. 地目 宅地
4. 法令制限
  - 市街化区域
  - 第1種住居地域
  - 建ぺい率60%、容積率200%

【考え方】

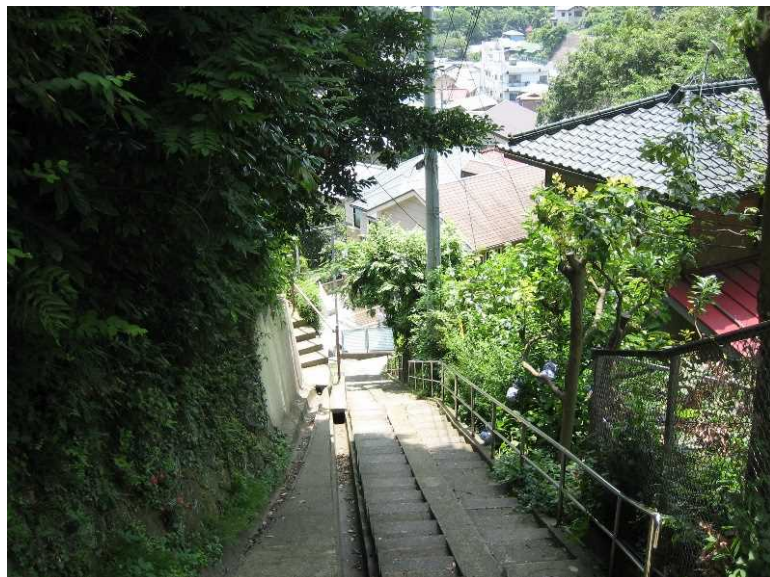
5. 備考
  - 第2種高度地区
  - 日影規制 (1種)
  - 袋地 (無道路地)
  - 北区役所建築担当部署から、隣地を5m<sup>2</sup>取得すれば43条2項2号 (旧法1項但書き) が適用可能であることを確認済み

## 2 袋地 (3)価格査定【原価計算】



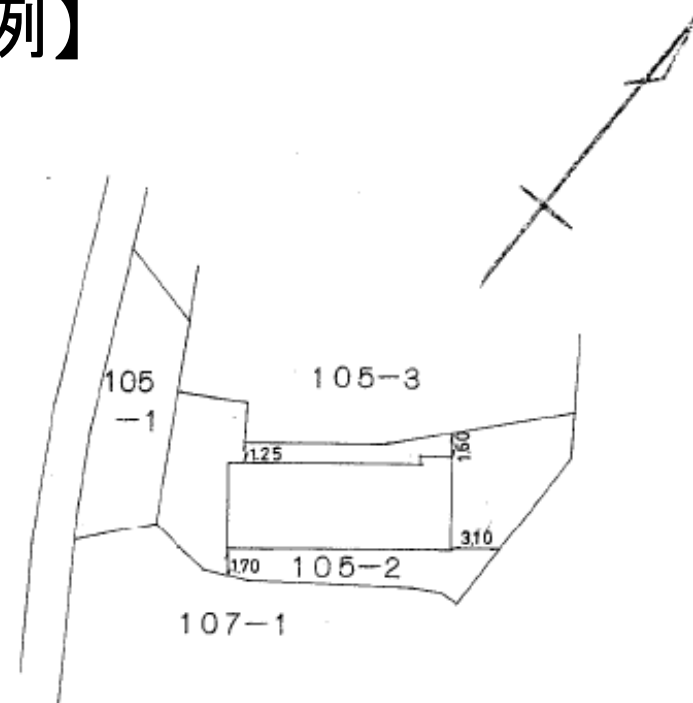
1. 袋地が消滅されたときの価格（隣地の一部と併合）
  - 路地状敷地として298,284円/m<sup>2</sup>
  - 298,284円/m<sup>2</sup> × (60.29 + 5) m<sup>2</sup> = 1,950万円
2. 隣接地（一部）の購入費用
  - 隣地購入価格 318,000円/m<sup>2</sup> × 5m<sup>2</sup> = 159万円
  - 交渉費用 192万円（1日につき2万円 × 96回）
3. 隣地購入の見込み 50%
4. 査定額 (1 - 2) × 3 = 799万円
5. ポイント
  - 併合後は旗竿地（路地状敷地）の査定
  - 通路開設に必要なコストは、購入した場合と賃貸した場合が考えられる

## 2 袋地 (3)価格査定 【設定事例】



【現地写真】

1. 所在 神奈川県横須賀市
2. 地積 243.12m<sup>2</sup>
3. 地目 宅地・山林
4. 法令制限
  - 市街化区域



【建物図面】

5. 備考
  - 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率80%)
  - 宅地造成工事規制区域
  - 家屋あり (築20年経過)
  - 105番1は使用貸借

## 2 袋地 (3)価格査定【売買実例】

番号	所在	①取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	②標準画地 (円/m <sup>2</sup> )	減価率 (= ①÷②)
1	不入斗町2丁目	29,906	72,700	0.411
2	大矢部4丁目	773	140,200	0.006
3	田浦町6丁目	15,190	120,300	0.126
4	追浜本町1丁目	8,278	97,500	0.085
5	大和田2丁目	149	104,900	0.001
6	大和田5丁目	6,049	72,900	0.083
7	ハイランド3丁目	14,152	157,200	0.090
8	米が浜通2丁目	66,782	217,100	0.308
9	大津町3丁目	69,825	136,200	0.513
10	船越町3丁目	6,840	118,400	0.058

### 1. 【対象地】標準画地の価格

- 売買事例、付近の公示地価から36,243円/m<sup>2</sup>

### 2. 減価率の計算

- 袋地の取引事例を収集 (10件)
- 公道までの距離等が類似している1番を参考に、減価率 -60%と査定

3. 査定額 (1 × 2) = 36,243円/m<sup>2</sup> × 0.4 = 14,497円/m<sup>2</sup> (3,525,000円)

### 4. 留意点

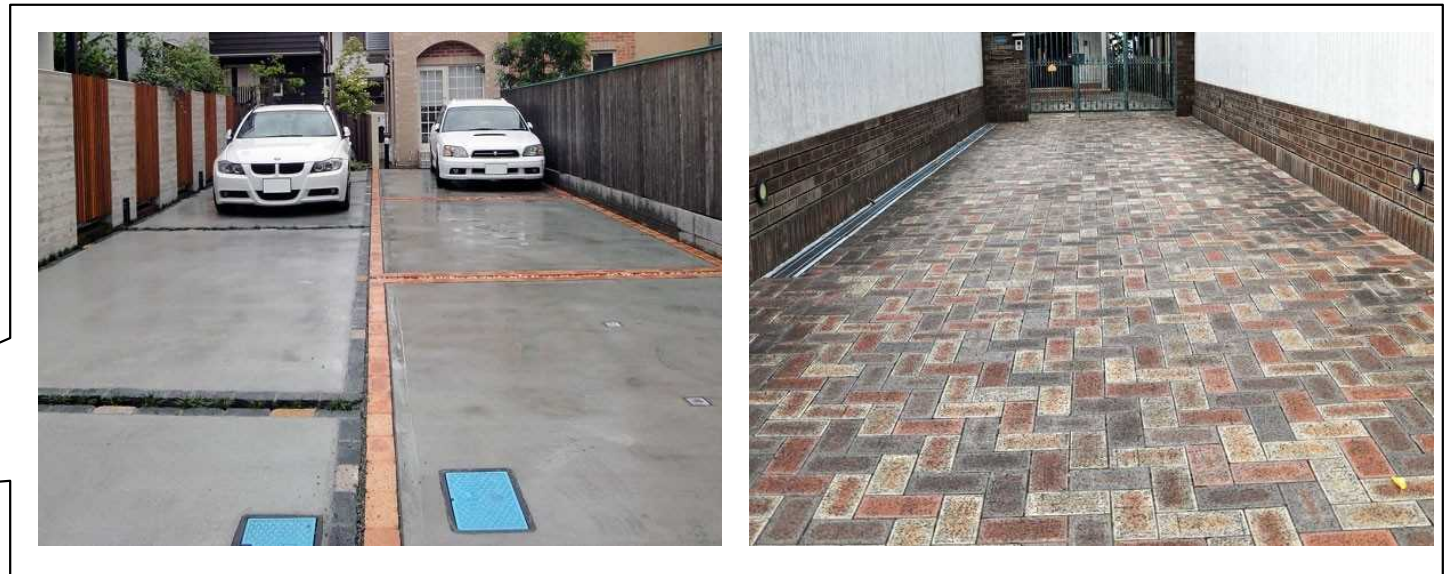
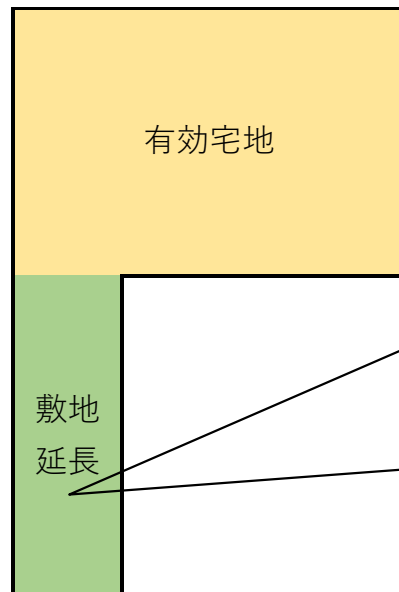
- 売買事例は、隣地所有者が購入しているケースが多い (登記記録の確認)
- 補正の必要性 (同じ袋地でも、公道までの位置によって価格が異なる、など)

## 3 旗竿地

1. 旗竿地とその特徴
2. 物件調査の留意点
3. 価格査定



### 3 旗竿地 (1)旗竿地とその特徴



通常、敷地延長は通路、カースペース、自転車置き場などとして利用

#### 1. 旗竿地とは

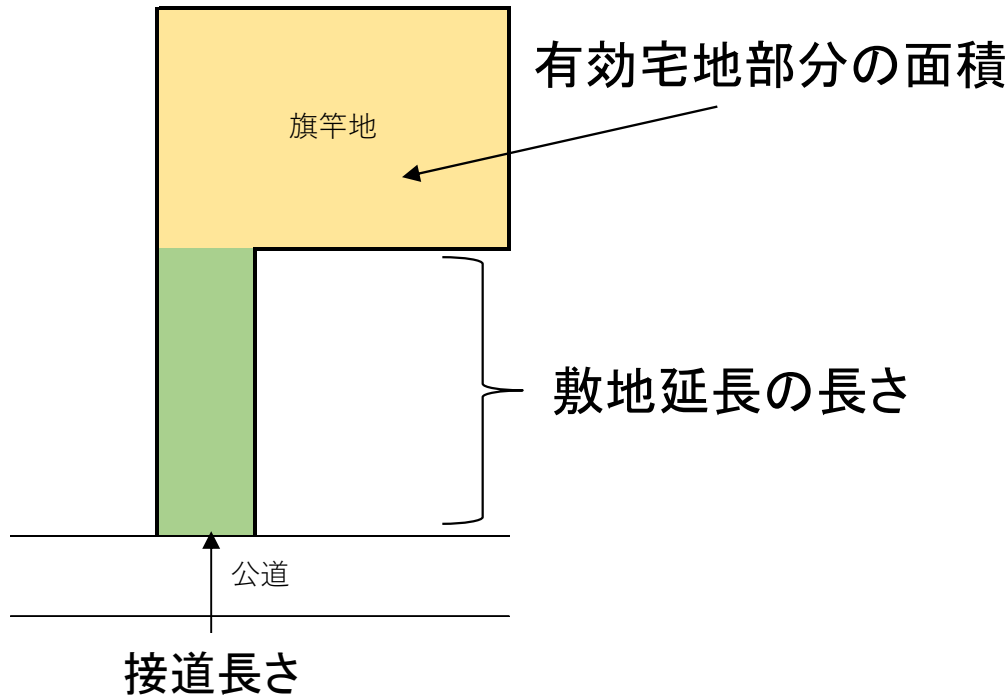
- 旗のかたちをした土地（敷地延長がある土地）
- 条例等では「路地状敷地」と呼ばれている
- 防火上安全上の観点から、建築にあたり規制されていることが多い

#### 2. 旗竿地の特徴

- ①有効利用の低下（敷地延長）
- ②路地状敷地に建築制限をかけてる行政がある（建築基準法関係条例）

### 3 旗竿地 (2)物件調査の留意点

敷地延長部分の長さ、面積を確認



#### 【東京都建築安全条例の場合】

原則として路地状部分のみで道路に接する敷地には、共同住宅、店舗や学校等の特殊建築物は不可

建物の延べ面積等 Lの長さ	Wの幅	
	200㎡以下	200㎡を超える [耐火建築物及び準耐火建築物を除く]
20mまで	2 m以上	3 m以上
20mを超えるもの	3 m以上	4 m以上

<路地状敷地の建築制限内容を確認>

1. 路地状敷地に関する**建築制限**の有無と内容を確認
2. **有効面積、敷地延長の長さ、接道間口**を確認
  1. 有効宅地部分の面積
  2. 接道の長さ
  3. 敷地延長（路地状部分）の長さ

有効宅地と敷地延長に分けて査定する

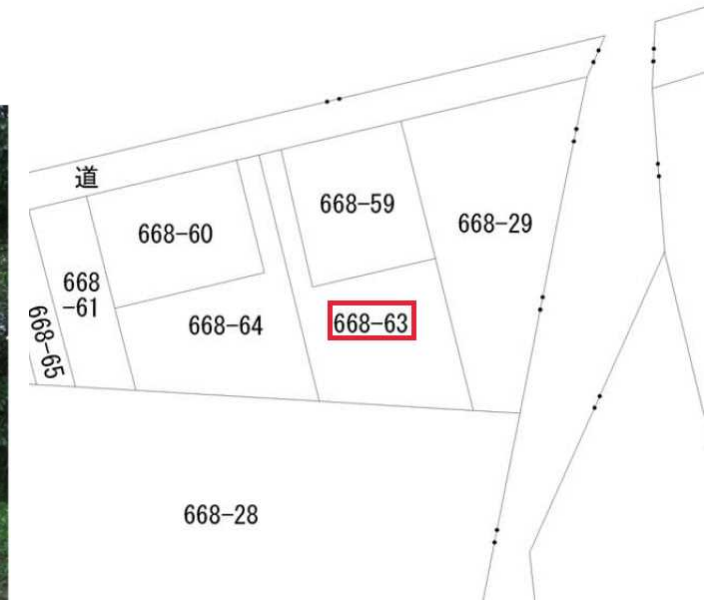
### 3 旗竿地 (3)価格査定 【設定事例】



【現地写真】



【敷地内写真】



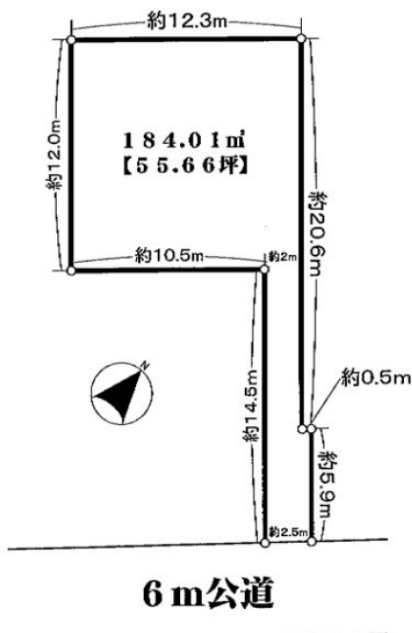
【公図】

1. 所在 千葉県八街市
2. 地積 165.29㎡
3. 地目 宅地
4. 法令制限
  - 非線引き都市計画区域
  - 用途無指定（建ぺい率60% 容積率200%）
5. 備考
  - 千葉県建築基準法施行条例第6条から第8条までの制限が適用
  - 間口3m未満の場合、共同住宅等の特殊建築物は不可（条例第8条）



### 3 旗竿地 (3)価格査定【売買実例】

土	地
価格	1,550 万円
消費税	非課税 上記価格には( )万円消費税
所在	佐倉市稲荷台2丁目
交通	京成本線 京成臼井駅 徒歩 4分 バス利用 行 分 バス停下車徒歩 分
所有権	公簿 184.01 m <sup>2</sup> ( 55.66 坪)
私道負担	無 m <sup>2</sup> ( 坪)
土	なし 無 m <sup>2</sup> ( 坪)
地目	宅地 地勢 平坦地 %
積算種別	公道 42条2項規定適用 無
地	舗装 完全
位置指定	無 一年一月一日第 号
接道方位	南東 側 道路幅員 6 m
道路面より	m



売買実例より

【売買価格－有効宅地の価格＝路地状敷地の価格】

【事例地】	地積	単価	総額
有効宅地	147.76 m <sup>2</sup>	9.8 万円/m <sup>2</sup>	1,448 万円
路地状敷地	36.25 m <sup>2</sup>	1.4 万円/m <sup>2</sup>	52 万円
合計	184.01 m <sup>2</sup>	15% -85%	

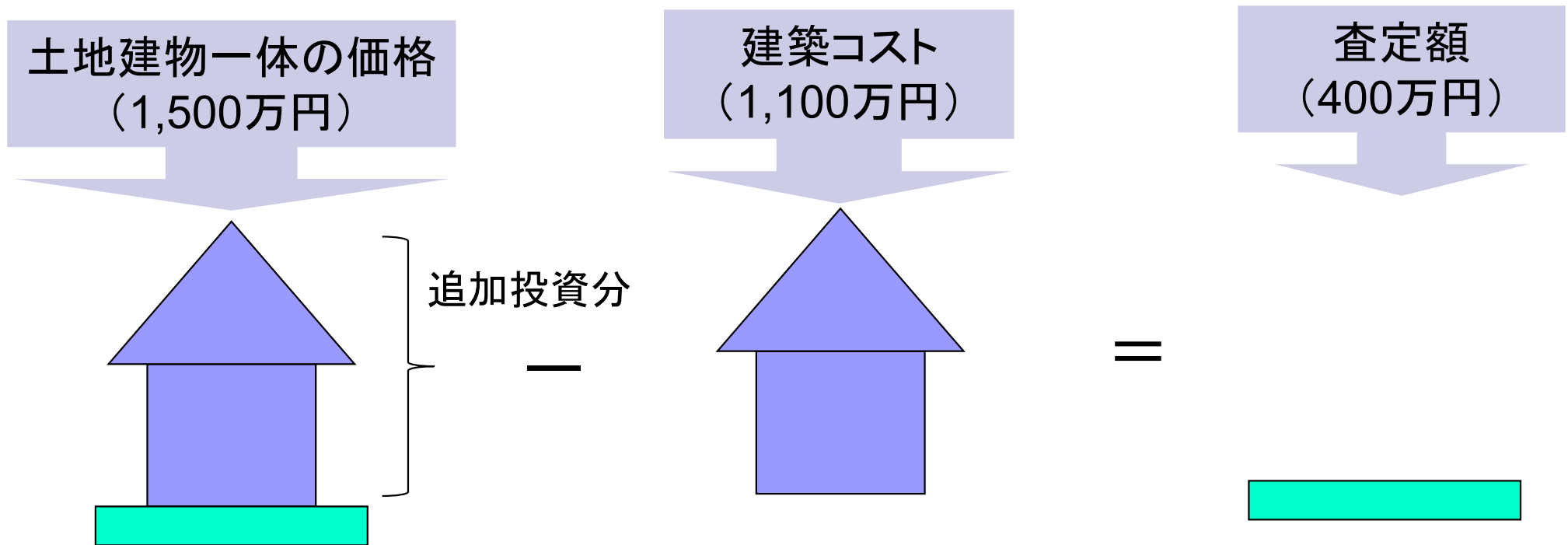


路地状敷地の売買事例  
(実際は1500万円で成約)

路地状敷地は有効宅地の約15%と査定

1. 【対象地】有効宅地の価格
  1. 相続税路線価等から3万円/m<sup>2</sup>と査定
  2. 3万円/m<sup>2</sup>×対象地有効宅地129.04m<sup>2</sup> = 387万円
2. 【対象地】敷地延長部分の価格
  1. 3万円/m<sup>2</sup>×15% (売買実例より) = 0.45万円/m<sup>2</sup>
  2. 0.45万円/m<sup>2</sup>×対象地敷地延長36.25m<sup>2</sup> = 16万円
3. 査定額 (1 + 2) = 403万円 (2.44万円/m<sup>2</sup>) → 減価率 -18.6%
  - 事例の減価率は-17%
  - 共同住宅と戸建・長屋との純収益格差も減価率の判定となる

### 3 旗竿地 (3)価格査定【収益計算】



#### 1. 総収益

- 戸建住宅を建築して賃貸することを想定
- 家賃は近隣の相場から月額約10万円（年120万円）と査定

#### 2. 表面利回り

- 表面利回りは、取引利回りから約8%

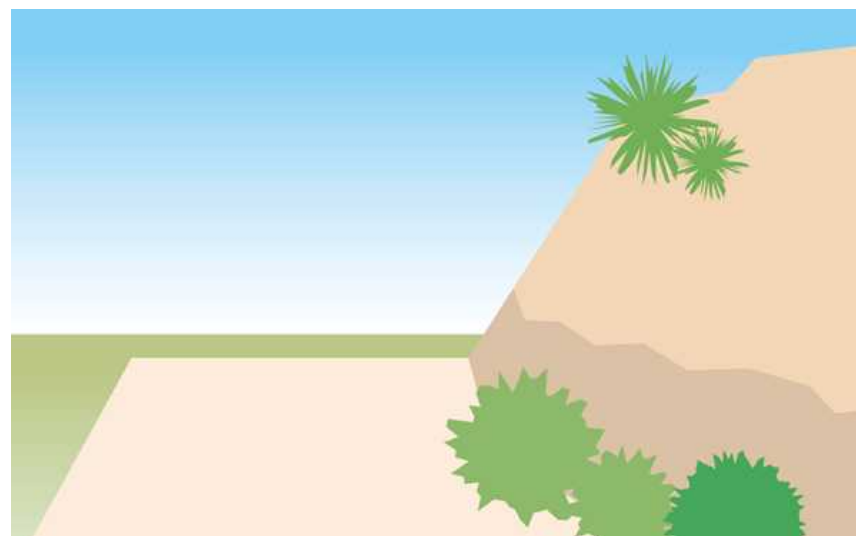
3. 一体とした価格  $(1 \div 2) = 120\text{万円} \div 8\% = 1,500\text{万円}$

4. 建築コスト 戸建建設事例から1,100万円と査定

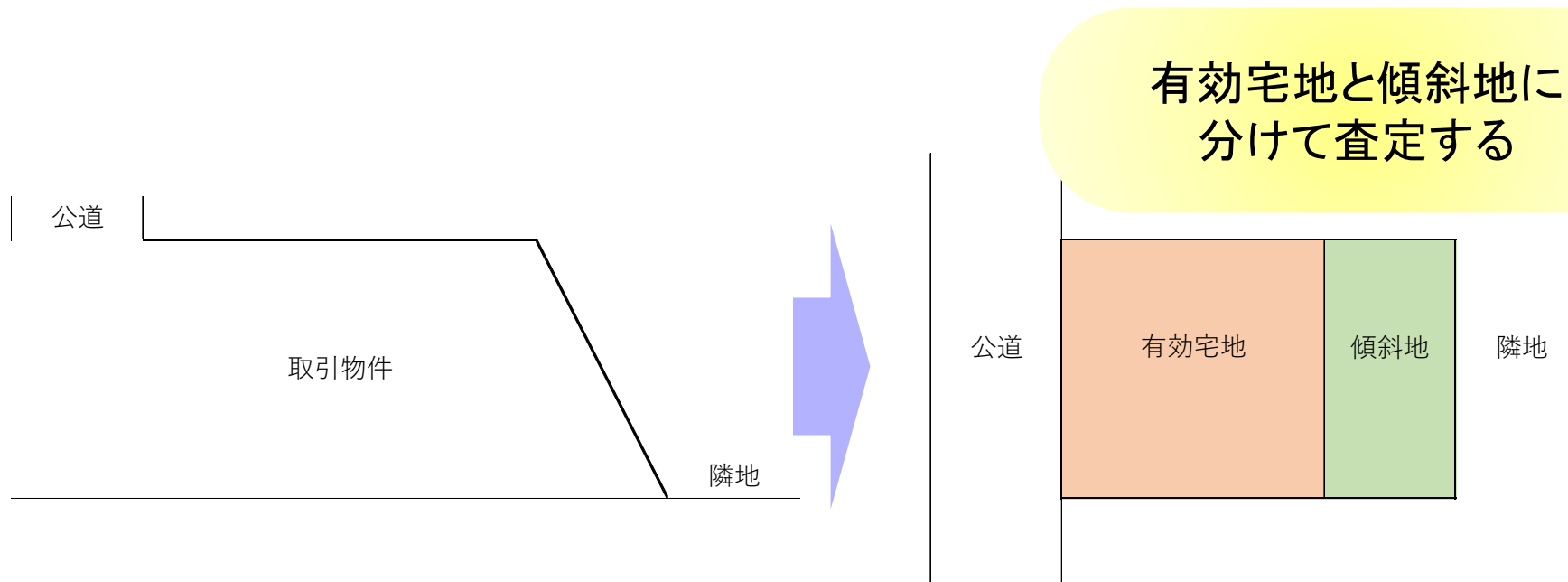
5. 査定額  $(3 - 4) = 1,500\text{万円} - 1,100\text{万円} = 400\text{万円}$

## 4 崖地、法地

1. がけ地・法地の特徴
2. 物件調査の留意点
3. 価格査定



## 4 崖地、法地 (1)崖地・法地とその特徴



### 1. 崖地・法地とは

- 高低差のある土地
- 傾斜地を含むことが多い

### 2. 崖地・法地の特徴

#### ① 各種法規制（条例等）が関係

- がいけ条例
- 急傾斜地崩壊危険区域（災害危険区域）

#### ■ 土砂災害警戒区域・特別警戒区域

- ② 土砂流出の危険性
- ③ 景観が良くなる場合がある
- ④ 平坦地と比べて有効面積が減少（傾斜地）
- ⑤ 傾斜地は建ぺい率・容積率に算入可能

## 4 崖地、法地 (2)物件調査の留意点



間知石積擁壁(○)



玉石積擁壁(×)



増積擁壁(×)

### 1. 擁壁がある場合

1. 売主への聞き取り調査
  - 設置の際、役所へ提出した資料を確認
2. 役所調査...構造耐力上安全な擁壁かどうかを確認
  1. 建築基準法による工作物の確認申請で設置された場合 (建築台帳の閲覧)
  2. 都市計画法第29条の許可を受けて設置された場合 (開発登録簿の閲覧)
  3. 宅地造成工事規制区域の許可を受けて設置された場合 (担当窓口で許可番・

完了検査の有無を確認)

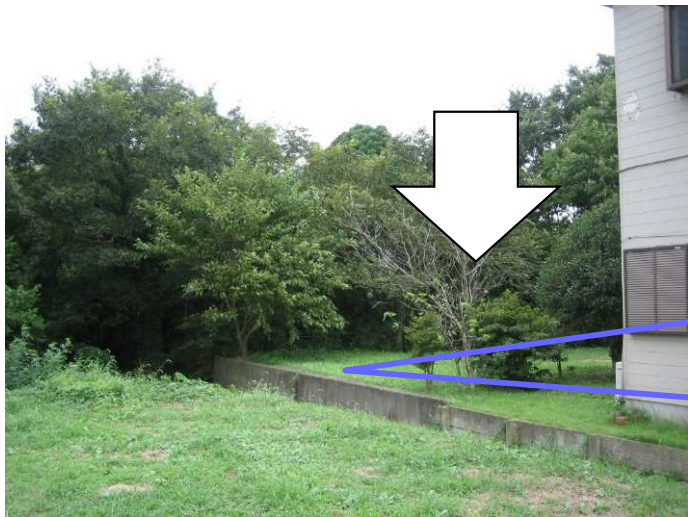
3. 現地調査...亀裂、膨らみなど確認

### 擁壁がない場合

1. 売主への聞き取り調査
  - どのように建築したのか
2. 役所調査
  - がけ条例等の規制内容を確認
3. 現地調査
  - 高低差、勾配などを確認

## 4 崖地、法地 (3)価格査定【設定事例】

崖から必要距離を離せば建築可能なケース



【現地写真】



【拡大写真(擁壁の安全性が確認できない)】

1. 所在 千葉県佐倉市
2. 地積 175㎡
  - 有効宅地 142.9㎡
  - 傾斜地 32.1㎡ (全体の約18%)
3. 地目 宅地
4. 法令制限
  - 市街化区域
  - 第1種低層住居専用地域
  - 建ぺい率50%、容積率100%

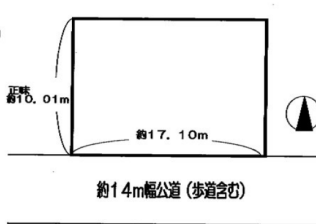
5. 備考
  - 千葉県建築基準法施行条例4条
  - 西側隣地 ; 1.5m~5m高い
  - 南側隣地 ; 1.5m~5m高い
  - 建築確認は申請されているが、その後取消
  - 現地も亀裂が一部見られ、水抜きも不足している
  - 擁壁設置後も傾斜地が残る

# 4 崖地、法地 (3)価格査定【原価計算・売買実例】

## 売地

建築条件はありません！！  
お好みの建築メーカーでお建て下さい

住宅環境が良好です。  
南道路で日当たり良好  
間口約17m



(所有権・公簿面積)

敷地面積 212.71㎡(約64.34坪)  
※正味面積約172.19㎡(約52.08坪)

地目(宅地) 地勢( )  
接面道路(公道) 舗装(舗装道路)  
接道方位(南) 道幅幅員(約14m)  
道路面より(約1.2~1.5m高い)

---

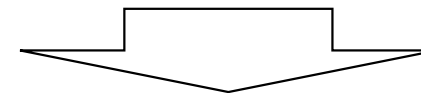
容積率 50% 容積率 100%  
用途地域(第一種低層住居専用地域)  
高度地区(無) 防火地域(無)  
都市計画(市街化区域)  
区画整理(無) 街路計画(無)  
その他(宅地造成規制法)

ガス(都市ガス) 水道(公営水道)  
排水水(下水道) 汚水(下水道)

現況(古家有り) 引渡し(相談)

方丈：昭和44年10月築 築坪面積76.5㎡ 大建2階建  
 延床面積約172.19㎡ 延床面積に換算する可住面積  
 上記面積は本物件敷地内にあるため、本物件土地面積は正確約  
 172.19㎡となります。

【事例】	地積	単価	総額
有効宅地	172.19 m <sup>2</sup>	10 万円/m <sup>2</sup>	1,722 万円
傾斜地	40.53 m <sup>2</sup>	5.1 万円/m <sup>2</sup>	208 万円
合計	212.72 m <sup>2</sup>	51%    -49%	1,930 万円



傾斜地は有効宅地の約50%と査定

## がけ条例に抵触する取引事例

### 1. 【対象地】有効宅地の価格

1. 相続税路線価等から10万円/m<sup>2</sup>と査定
2. 10万円/m<sup>2</sup> × 142.9m<sup>2</sup> = 1,429万円

### 2. 傾斜地の価格

1. 10万円/m<sup>2</sup> × 50% = 5万円/m<sup>2</sup>
2. 5万円/m<sup>2</sup> × 32.1m<sup>2</sup> = 161万円

### 3. 崖条例適用なし (1 + 2) = 1,590万円

### 4. 査定額 = 3 - 擁壁設置費用 (210万円) = 1,380万円

### 5. 留意点

- がけ条例の規制があるかどうか、事例の擁壁の有無と安全性まで確認する必要がある
- 規制の程度、がけの高さなどの違いから補正

### 2. 特殊な建物の価格査定

- 1 劣化事象がある建物
- 2 既存不適格建築物
- 3 違反建築物





# 1 劣化事象がある建物 (1)建物状況調査

## 【インスペクターが行う調査】



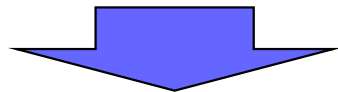
目視による基礎・外壁  
・屋根等の調査



レーザーレベルによる  
建物の傾きの調査



床下の木材の目視検査



- 構造耐力上主要な部分
  - 「基礎、土台及び床組、床、柱及び梁、外壁及び軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組」
- 雨水の浸入を防止する部分
  - 「外壁、内壁、天井、屋根」
- 一般に「オプション（追加）項目」の調査
  - 給排水管の調査

## 【宅建業者が行うべき調査】

これ以外は自ら調査確認を行う必要がある

- 建物の法令適合
- 設備など

# 1 劣化事象がある建物 (2)価格査定の方法

劣化事象がある  
建物価格



一級建築士（インスペクター）  
による調査

劣化事象がない  
建物価格



宅建業者による  
価格査定

修復工事  
の費用

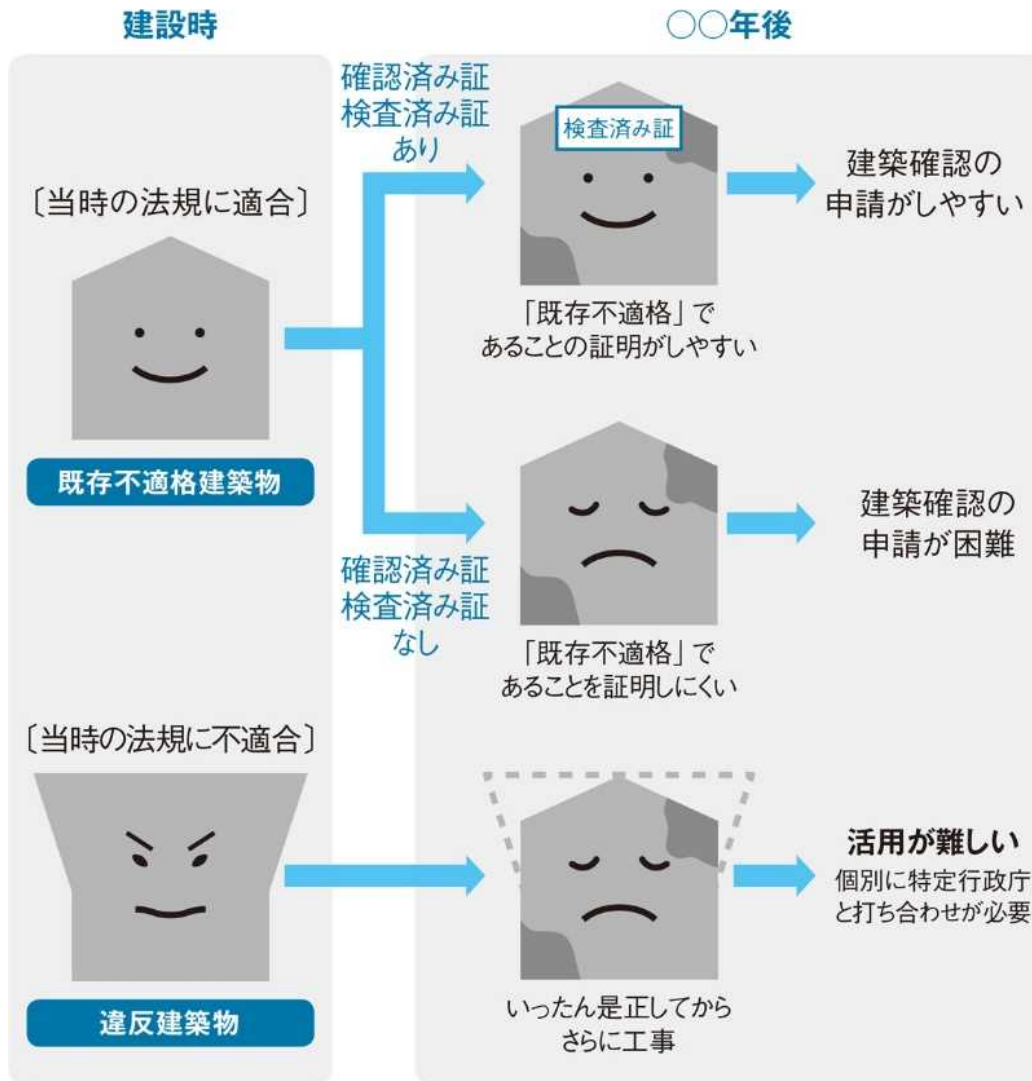


建築会社による  
工事見積り

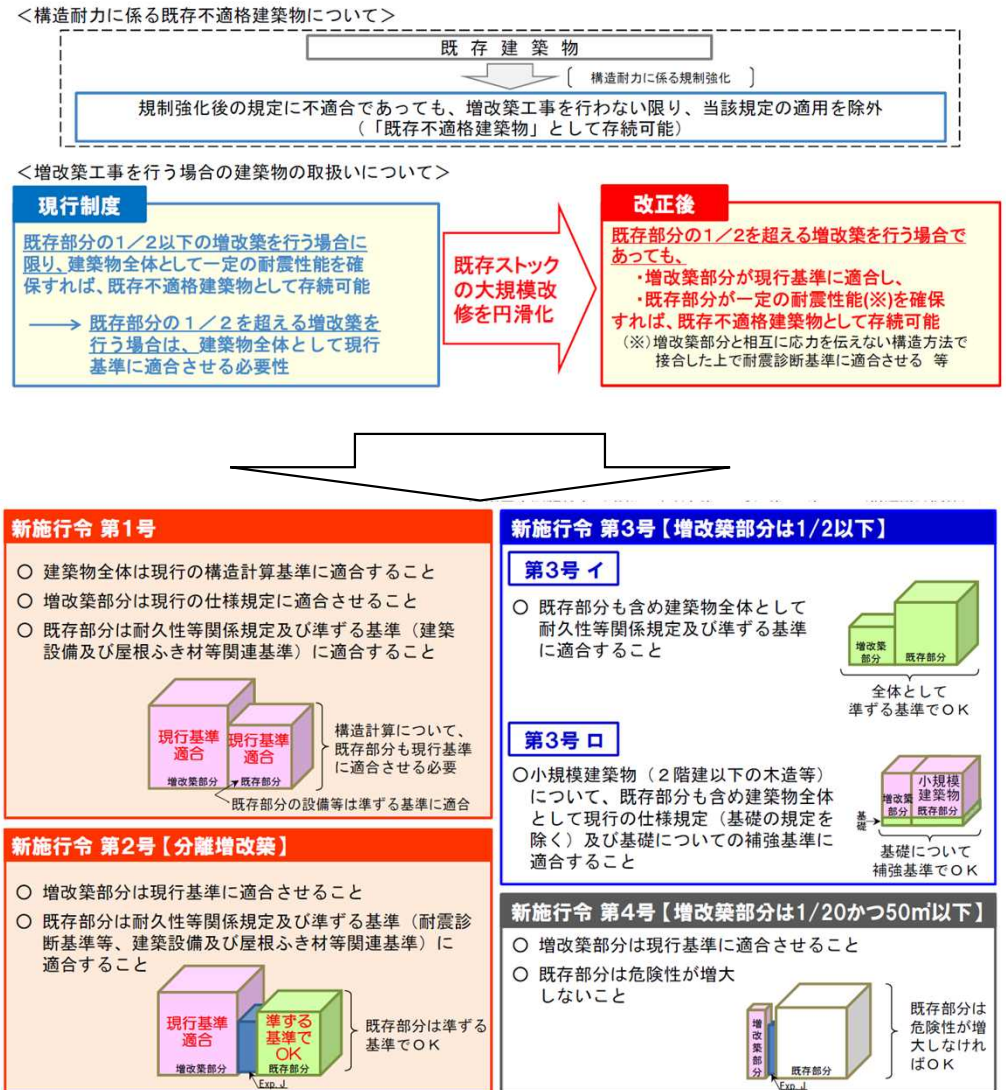
- コスト計算による査定（原価法）が分かりやすい
- 価格がマイナスになる場合は取壊し（更地価格－解体費）

# 2 既存不適格建築物 (1) 特徴

## 違反建築物との違い

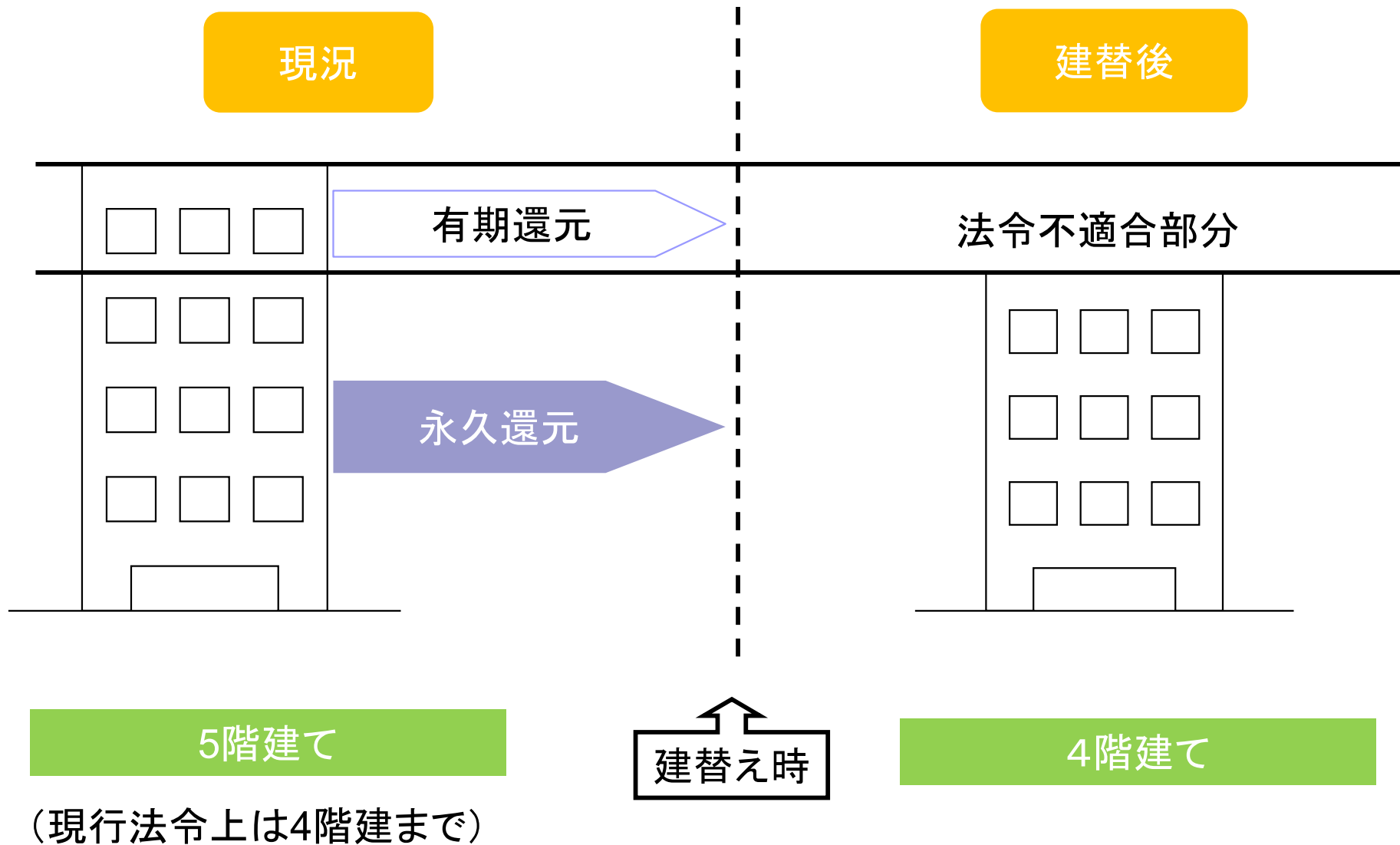


## 既存不適格建築物に係る規制の合理化 (平成24年 国土交通省資料)



## 2 既存不適格建築物 (2)価格査定の方

既存不適格建築物の査定  
(容積率超過の場合)



### 3 違反建築物 (1) 特徴

近年、違反建築物に対する是正・勧告措置は多くみられる

(単位：件)

		違反を把握した物件数		是正対応率 ※1 括弧内は平成30年度調査結果	是正率 ※2 括弧内は平成30年度調査結果	
		一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件数	是正済みの物件数			
違反 防火・避難関係規定	個室ビデオ店等	3,345	232	2,447	80.1% (78.5%)	73.2% (70.8%)
	未届けの有料老人ホーム	656	108	375	73.6% (70.8%)	57.2% (51.5%)
	ホテル・旅館等	949	277	414	72.8% (72.0%)	43.6% (42.0%)
	病院・診療所					
	無確認増改築	514	125	318	86.2% (84.5%)	61.9% (58.7%)
	防火設備	1,753	194	1,385	90.1% (88.5%)	79.0% (77.6%)
違法貸しルーム		1,489	357	321	45.5% (43.4%)	21.5% (19.6%)

※1 (是正対応率) = ((一部是正済みまたは是正計画提出済みの物件数) + (是正済みの物件数)) / (違反を把握した物件数)

※2 (是正率) = (是正済みの物件数) / (違反を把握した物件数)

(単位：台)

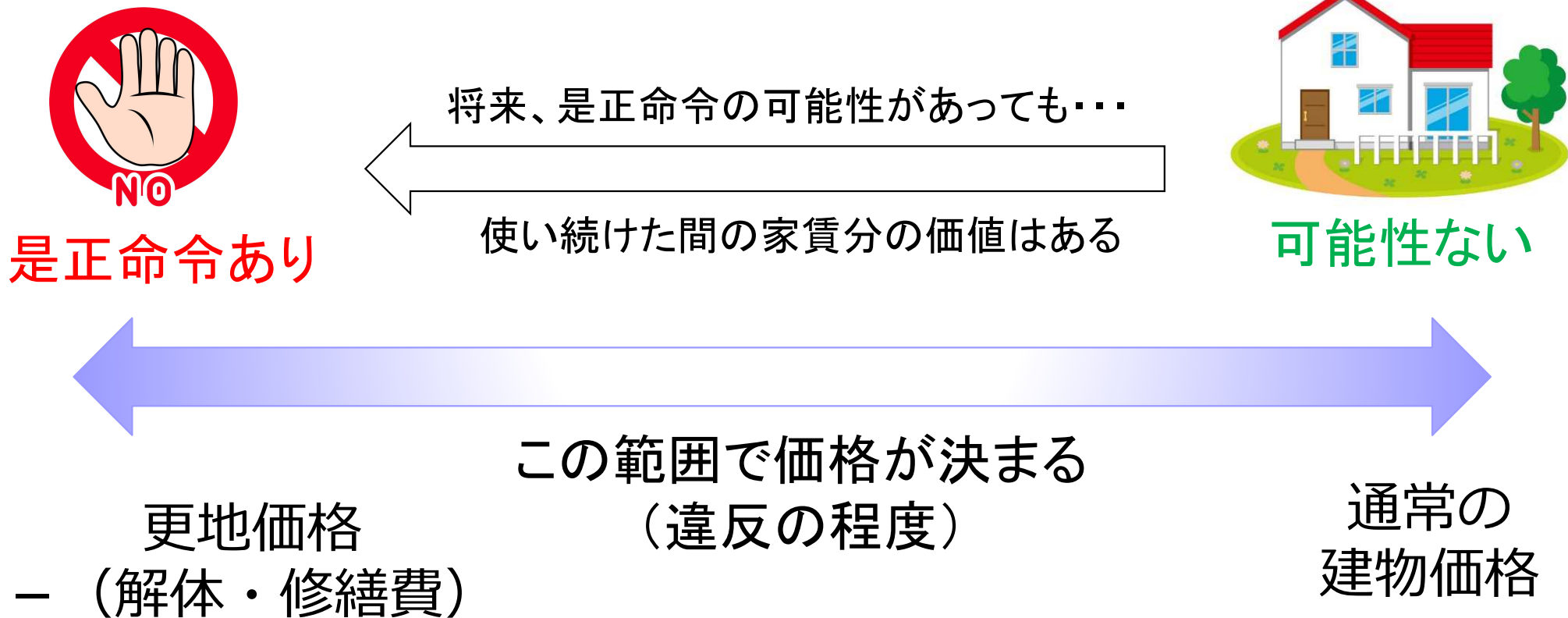
		違反を把握した台数		是正対応率 ※1 括弧内は平成30年度調査結果	是正率 ※2 括弧内は平成30年度調査結果	
		是正計画提出済みの台数	是正済みの台数			
違法設置昇降機		2,786	464	1,345	64.9% (65.2%)	48.3% (48.4%)

※3 (是正対応率) = ((是正計画が提出されている台数) + (是正済の物件数)) / (違反を把握した台数)

※4 (是正率) = (是正済みの台数) / (違反を把握した台数)

### 3 違反建築物 (2)価格査定の方

#### 違反建築物に対する是正命令(法9条)



#### 【住宅の場合】

(通常の住宅ローンを利用した場合の返済利息合計)  
— (ノンバンク等の融資を利用した場合の返済利息合計)

### 3 瑕疵物件の価格査定

- 1 環境的瑕疵(土砂災害・水害)
- 2 心理的瑕疵



# 1 環境的瑕疵(土砂災害・水害) (1) 特徴・(2) 物件調査の留意点

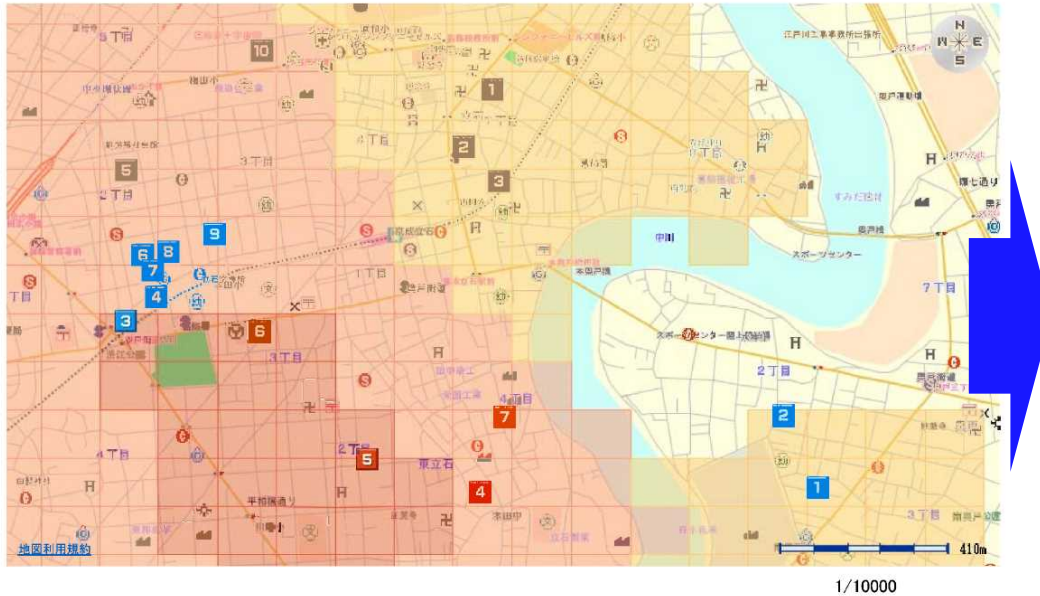
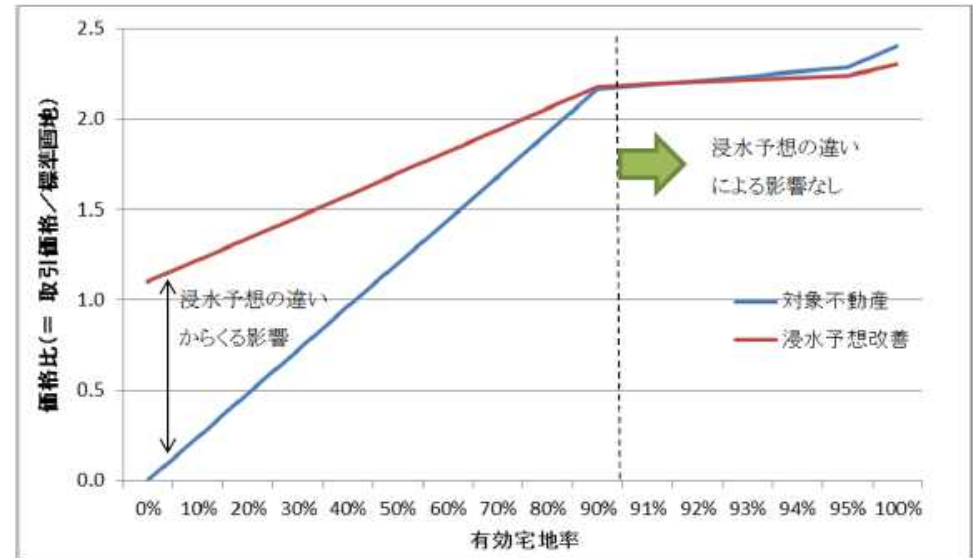


図 8 有効宅地率の違いによる浸水予想と価格比との関係



東京都荒川区ハザードマップより、取引事例から水害リスクとの関係を調べた事例

## 【一般的な考え方】

- **法の規制・制限がある**・・・制限がない不動産と比べて一般に減価があると考えられる
  - 土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域
  - 浸水被害軽減地区、など
- **規制・制限がない**・・・減価があるかどうかは不明

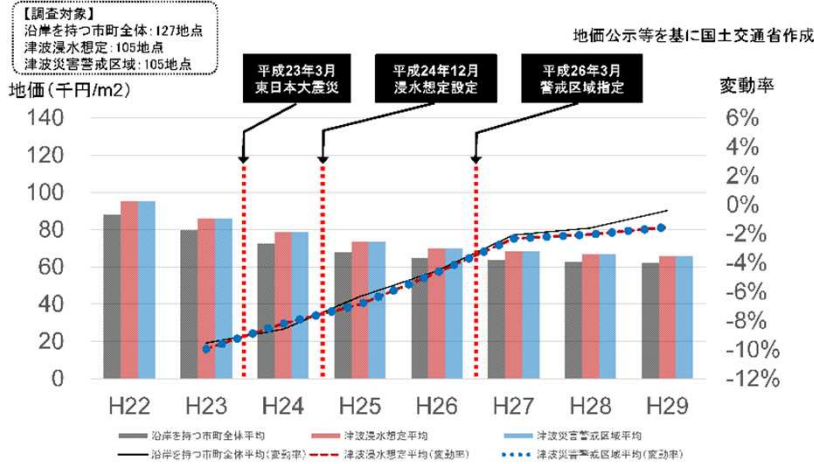


# 1 環境的瑕疵(土砂災害・水害) (3)価格査定の方

## 方法1 【津波災害警戒区域指定前後における地価の変化傾向を調べる】

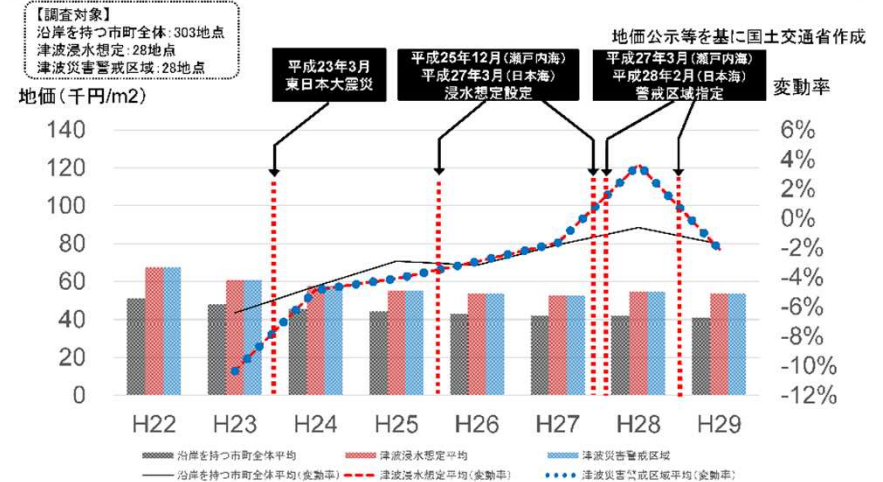
### 地価の変化傾向① 徳島県

- 徳島県内の沿岸を持つ市町全体における地価は、最近の数年はほぼ横ばい
- 沿岸の浸水域では、津波浸水想定の設定や津波災害警戒区域の指定の前後で、当該指定等による地価への大きな影響は見られない



### 地価の変化傾向② 山口県

- 山口県内の沿岸を持つ市町全体における地価は、最近の数年はほぼ横ばい
- 沿岸の浸水域では、津波浸水想定の設定や津波災害警戒区域の指定の前後で、当該指定等による地価への大きな影響は見られない



平成30年5月国土交通省「警戒区域等指定の事例集」より抜粋

土砂災害・洪水浸水想定区域など  
区域指定日

区域指定前

区域指定後

公示地価など定点観測データを比較

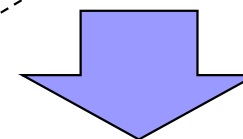
# 1 環境的瑕疵(土砂災害・水害) (3) 価格査定の方法

## 方法2 取引事例を使って格差率(価格比)を査定

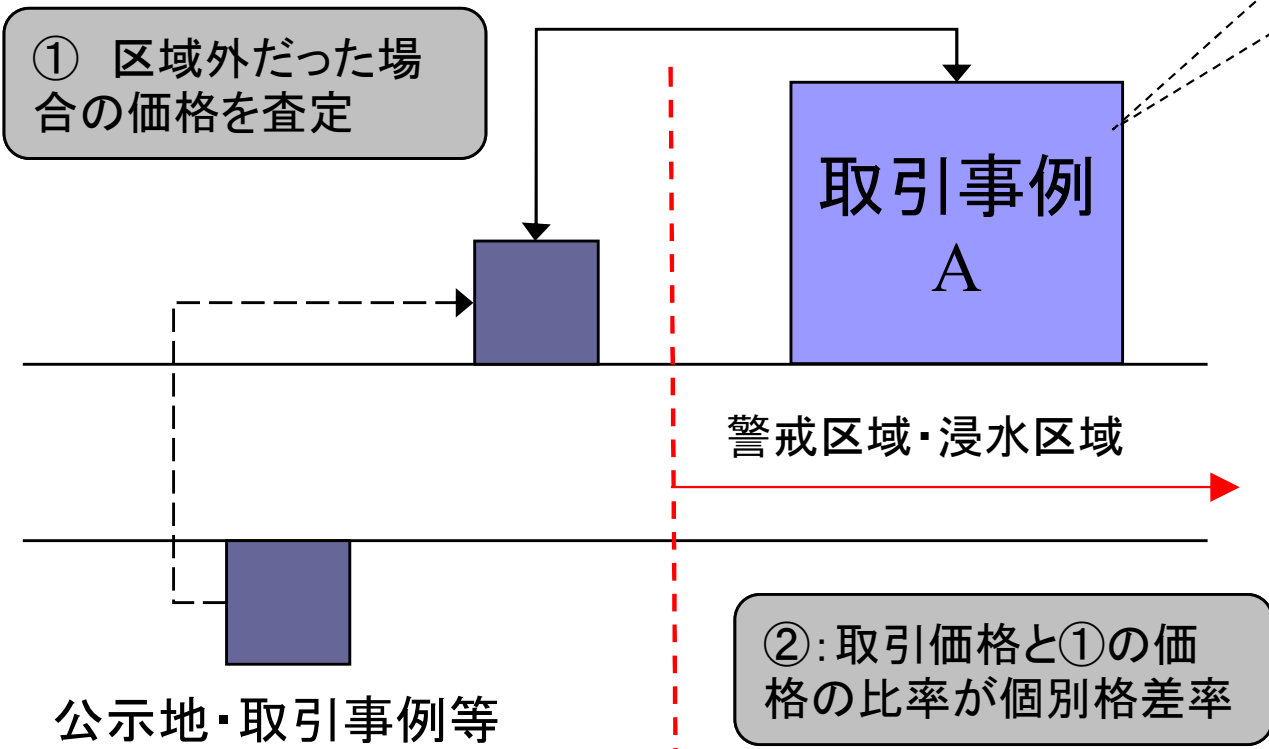
### 土砂災害特別警戒区域の取引事例及びその減価

番号	所在	類型	成約価格	建物価格	土地価格	土地面積	①成約㎡単価	②区域指定無し	③価格比	減価率
1	松が丘四丁目	建付地	2,780万円	213万円	2,567万円	260.44㎡	98,572円/㎡	118,650円/㎡	83.1%	-16.9%
2	浦堂本町	建付地	4,380万円	2,633万円	1,747万円	178.67㎡	97,756円/㎡	113,800円/㎡	85.9%	-14.1%
3	南平台3丁目	建付地	4,580万円	3,157万円	1,423万円	151.81㎡	93,736円/㎡	113,800円/㎡	82.4%	-17.6%
4	南平台4丁目	更地	2,470万円	-	2,470万円	181.64㎡	135,983円/㎡	143,000円/㎡	95.1%	-4.9%
5	真上町1丁目	更地	3,030万円	-	3,030万円	112.31㎡	269,789円/㎡	286,000円/㎡	94.3%	-5.7%

• 区域内の取引事例  
(リスクの程度が価格に織り込まれている)



<他に個別的要因がなければ>



価格比  $\geq 1$

... 減価に明確な根拠は見当たらない

価格比  $< 1$

... 減価の可能性あり

※実際には接面街路の状況(角地)などで1を超えることがある

## 2 心理的瑕疵（自殺・他殺） (3)価格査定の方

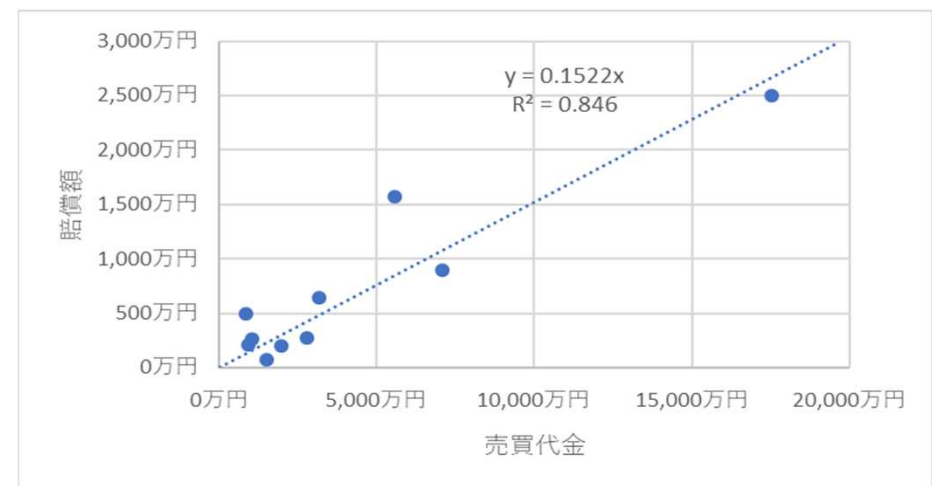
裁判では次の点を総合的に考慮して、瑕疵かどうかを判断している

1. 行為の性質
  - 同じ自殺でも、薬を飲んで意識不明になり病院に運ばれてから亡くなったという場合と、絞つり自殺の場合とは嫌悪感も異なる
2. 経過年月
  - 猟奇的な事件で、約50年前に発生した事件であっても、近隣住民の記憶から薄れてないから瑕疵とした判例もある
3. 地域性（当時広く知れ渡ったか否か）
  - 地域における居住者の入れ替わり、報道発表があったかどうかなど。
4. 発生場所
  - 建物内部で行われたのか、屋外の附属建物なのか、すでに取りこわされた建物内で起きたのかなど
5. 利用目的
  - 継続して居住するのか、昼間だけ利用する事務所や工場にするのかという利用目的によっても異なる



判例が参考になる

売買代金と判決で確定された賠償額との関係  
（自殺・他殺等）



取引事例が見当たらない