



今回は評価する土地が正方形や長方形(以下「整形地」と言います)ではない場合(以下「**不整形地**」と言います)の**評価について**です。たとえば前回も出てきた**図1**のような歪な形のものも**不整形地**ですし、**図2**のような**旗竿地**も**不整形地**です。これらの不整形地は整形地

に比べて使い勝手が悪くなります。建物は長方形のものが多いため、これらの土地に建築しようとするとうまくない部分が出てしまいます。そこで財産評価基本通達(以下「**評基通**」と言います)では、少し特殊な方法でこの不整形地が整形地に比べてどれくらい価値が落ちるのかという計算方法を定めています。

不整形地の評価をする場合には「想定整形地」というものを考えます。この**想定整形地**はその**不整形地**が**すっぽりとはいるとした場合の整形地**のことを言い、**図1**の点線のように取ります。そして、その**想定整形地の面積**と評価する土地の**面積**の差を「**かげ地**」と言い、「**かげ地の面積**」÷「**想定整形地の面積**」＝「**かげ地割合**」を求めます。そして、**評価する土地の地区区分と地積区分毎に定められた「不整形地補正率表」**に、この**かげ地割合**を当てはめて**不整形地補正率**を求めます。不整形地補正率はコラム No. 091 でお話しした**間口狭小補正率**との併用ができます(奥行長大補正率との併用はできません)。

不整形地補正率は評価する土地の面積が広いほど小さく、土地の面積が狭いほど大きくなっています。これは、土地の面積が大きければ使いにくい部分の割合も小さくなり、土地の面積が小さいほど使いにくい部分の割合が相対的に大きくなる傾向にあるからと考えられます。また、商業地よりも普通住宅地のほうが補正率が大きく、ビル街と大工場地区にはそもそも不整形地補正率の適用がありません。

また、**不整形地の場合、奥行距離にも特殊な考え方を採用**しています。コラム No. 090 でお話しさせていただきましたが、評価する土地の**奥行距離**に応じて地区区分毎に定められた「**奥行価格補正率**」を乗じた価額に、評価対象地の面積をかけて評価額を求めますが、不整形地の場合、土地が接する道路からその土地の一番奥までの距離(以下「**実際の奥行**」と言います)を基本としますが、**その土地の面積を間口距離で除した距離**(以下「**計算上の奥行**」と言います)が**実際の奥行**よりも短い場合には、**奥行価格補正率の適用にあたっては、計算上の奥行を利用して補正率を求めます。**例えば、**図1**の場合には**計算上の奥行**が**実際の奥行**より短くなりますので、**計算上の奥行**を採用します。**図2**の場合には**計算上の奥行**が**実際の奥行**より長くなりますので、**計算上の奥行**は使用しません。更に**図3・4**のように**土地が接している道路が屈折しているような場合は**、このように複数の**想定整形地**を作成し、最も面積の小さい**想定整形地**を採用する等、**想定整形地の作成にも高度な技術を要**しますので、**評価はより複雑化**します。

