

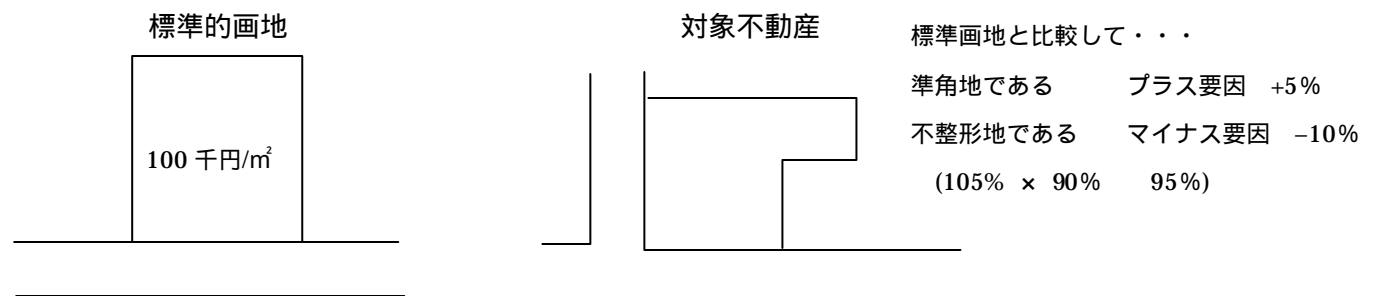
### 標準価格と対象土地の比較（個別格差率）

標準価格とは対象不動産を含む近隣地域における標準的画地の価格をいいます。この標準価格に個別格差率を乗ずることにより対象土地の価格を求めます。

$$\text{標準価格（標準的画地の価格）} \times \text{個別格差率} = \text{対象土地価格}$$

例)

標準価格	個別格差率	対象土地価格
100 千円 / m <sup>2</sup>	× 95%	= 95 千円 / m <sup>2</sup>



### 標準的画地

標準的画地は、よく「幅員 m 街路沿いの約 m<sup>2</sup>の整形地を標準的画地に設定した」などと表現されますが、具体的にどのような画地を言うのでしょうか？標準的画地は、一般的に対象地を含む近隣地域において規模と用途において標準的な画地（整形地）をいいますが、抽象的過ぎてピンときません。もう少し具体的に述べてみましょう。

#### 住宅地

戸建住宅が多い地域において工場用地や店舗用地を求める人は立地環境や行政的な制約から少ないと考えられ、一般的にはその地域の土地の価格相場は戸建住宅を前提として形成されます。規模については地域によって異なりますが、対象地を含む近隣地域において利用されているもっとも多い画地規模、一般的な規模が考えられます。つまり、200 m<sup>2</sup>の画地が多いところでは 200 m<sup>2</sup>程度を、100 m<sup>2</sup>程度の画地が多い地域では 100 m<sup>2</sup>程度を標準的画地の規模であると考えられるわけです。

では、200 m<sup>2</sup>程度の住宅が多い地域で 1000 m<sup>2</sup>程度の土地があるとすれば、どうなるのでしょうか？1000 m<sup>2</sup>の土地は 200 m<sup>2</sup>の標準的画地に対して規模が明らかに過大であり、総額が高むことから一般の人には手が出なくなります。この場合、不動産業者などがその土地を購入して市場性のある売却しやすい規模に分割されることが多くなり、不動産業者さんは転売にあたっての費用、金利、利益が必要となりますから、購入単価は 200 m<sup>2</sup>の標準的画地よりも相応に減価されることとなります。もちろん、1000 m<sup>2</sup>程度の土地を求める人が不動産業者さん以外にいないというわけではありませんが、200 m<sup>2</sup>程度の規模の多い住宅地で 1000 m<sup>2</sup>の住宅地を求める人は極めて稀であるということです。

#### 工業地

工場が多い地域において住宅や店舗用地を求める人はその住環境や利便施設の関係から一般的に少ないと考えられます。工場が集積する地域にあっては、やはり工場用地を求める人が多く、その地域の土地の価格相場は工場用地を前提として形成されますので工場敷地として十分な道路の幅員と規模が求められます。地域でもっとも多い規模の工場地の規模を標準的画地に設定することになります。

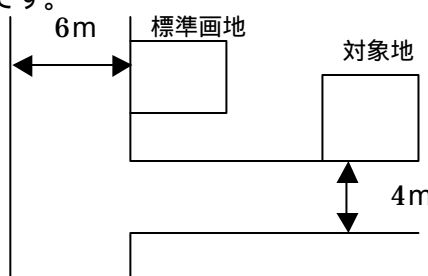
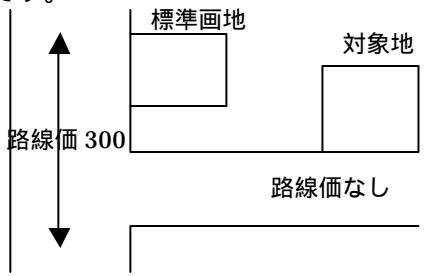
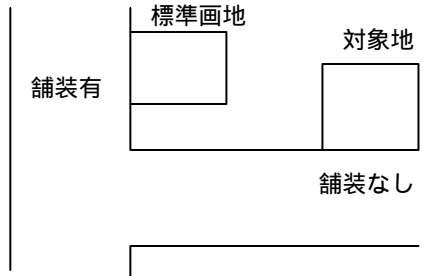
最近では工業地の住宅等への転換が増えていています。行政上の用途地域が準工業地域や工業地域であっても、周囲の状況や経済環境によっては住宅の方がはるかに市場性がよいというときもあります。その場合標準的画地は小規模のものをとる場合もあります。

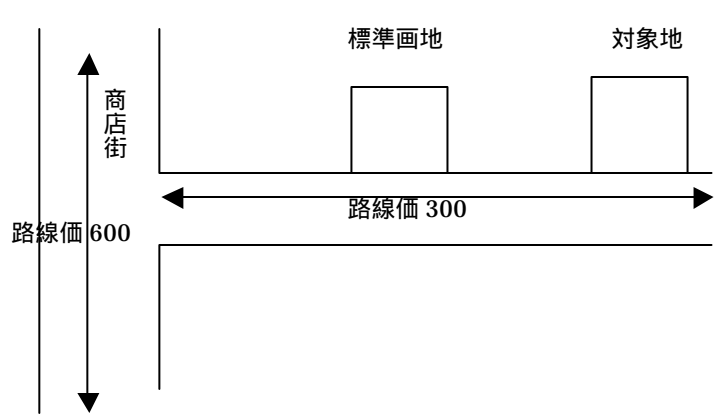
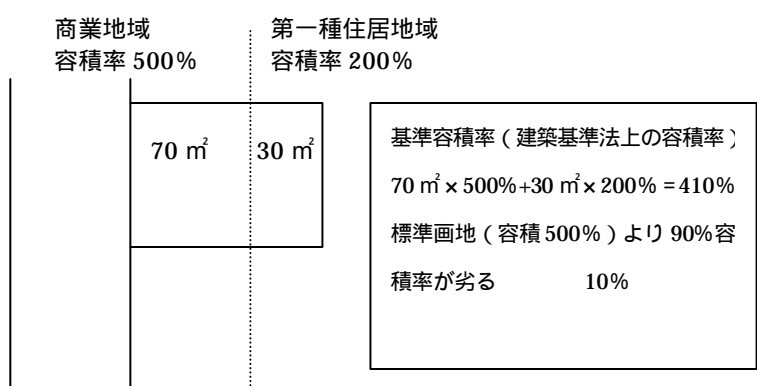
#### 商業地

商業施設が多い地域にあって、住宅や工場用地を求める人はその住環境や工業施設の関係から一般的には少ないと考えられます。商業施設が多い地域では、商業用地としての需要が高く、その地域の土地の価格相場は商業用地を前提とし

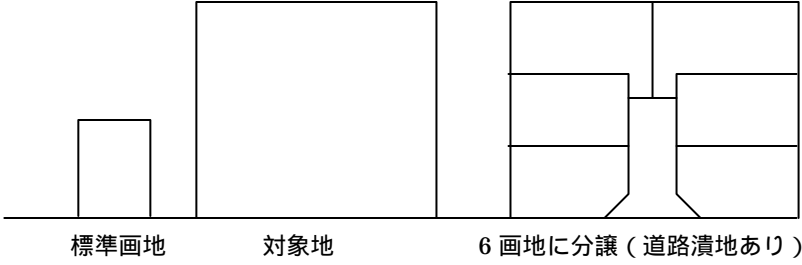
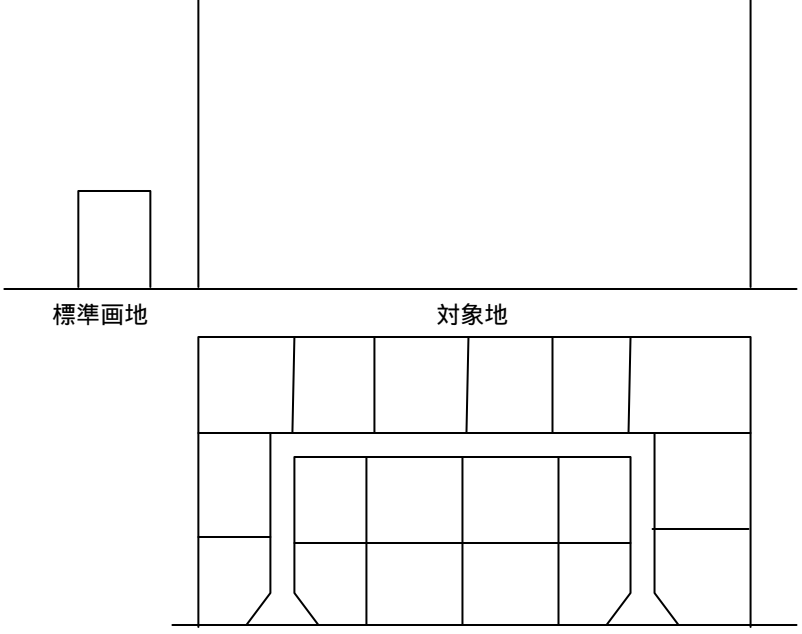
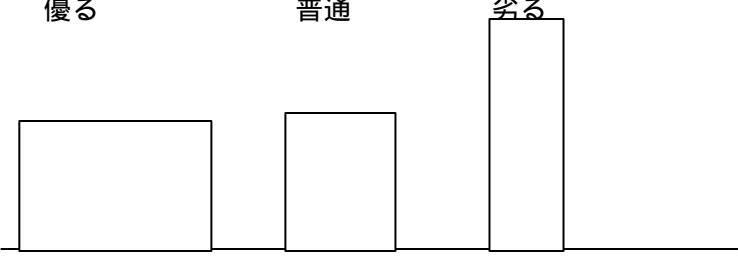
て形成されます。商業地は主として店舗の多い一般の商業地域と事務所の多い業務系の商業地域、幹線道路沿いに店舗や営業所が連なる路線商業地域などに細分されます。一般の商業地域は、小規模な土地でも需要が高いようですが、業務系商業地は大規模のほうが好まれる傾向があります。路線商業地域は駐車場の確保が重要な要因となります。いずれにせよ、おのおのの地域でもっとも一般的な規模の商業地の規模を標準的画地に設定することになります。

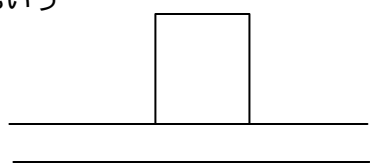
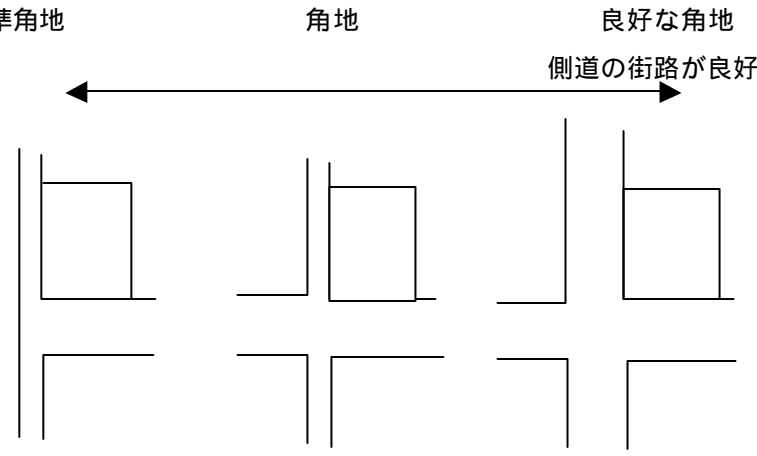
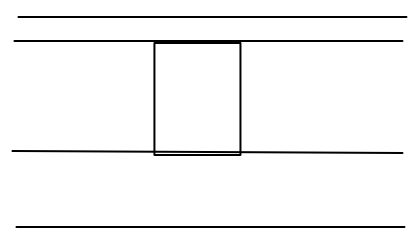
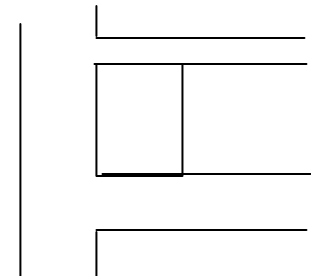
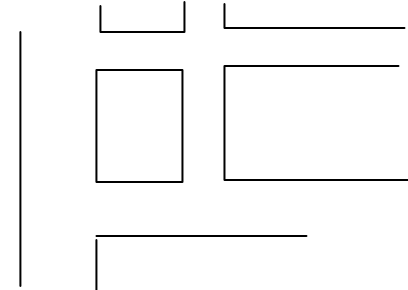
最近ではオフィスの過剰感や経済環境により商業地にマンション等を建設する事例が増えています。この場合には開発法といわれる手法で土地価格が決まりますので、むしろ新築マンションの分譲価格のほうが重要な意味をもってきます。また、商業施設の場合、賃貸して収益をあげることが一般的ですから収益還元法という手法も重視されます。この場合には賃料相場というものが重要な意味をもってきます。この2つの手法はかなり高度な技術と調査能力を必要とするので専門家に相談することをお勧めします。

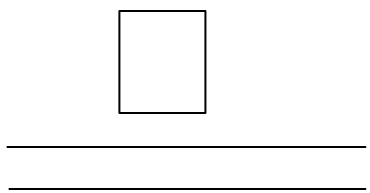
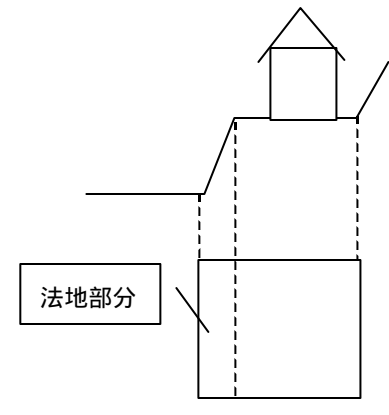
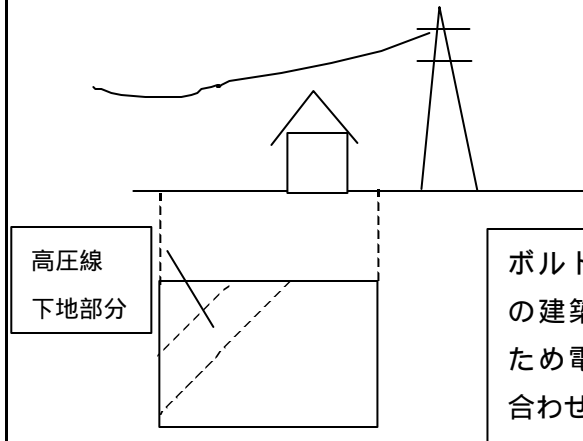
	要因	内容	評点	説明
街路条件	道路の幅員	優る 普通 劣る	+1 ~ +2 ±0 -1 ~ -2	<p>対象不動産が標準画地と同じ街路に面している場合、道路の幅員は標準画地と同一ですから、基本的には増減価はありません。</p> <p>増減価がある場合は主として対象地と標準画地の街路が異なるときです。</p> 
	系統連続性	優る 普通 劣る	+1 ~ +2 ±0 -2 ~ -5	<p>対象不動産が標準画地と同じ街路に面している場合、道路の系統連続性は標準画地と同一ですから、基本的には増減価はありません。</p> <p>増減価がある場合は主として対象地と標準画地の街路が異なるときです。</p> 
	舗装	優る 普通 劣る	+1 ~ +2 ±0 -2 ~ -5	<p>対象不動産が標準画地と同じ街路に面している場合、道路の舗装の程度は標準画地と同一と思われるので基本的には増減価はありません。</p> <p>増減価がある場合は主として対象地と標準画地の街路が異なるときです。同一街路であっても対象地のところだけ舗装されていないとか簡易舗装であるなどの要因があれば、減価してください。</p> 

	要因	内容	評点	説明
交通接近条件	駅接近性	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	<p>対象地と標準画地とは同一近隣地域が基本ですので、いずれも増減価がないのが原則です。</p> <p>増減価があるとすれば例えば次の様な場合が考えられます。</p> <p>対象地も標準画地も同一の街路（路線価 300 千円）に面していますが、商店街に近いほうが当然価値が高いと思われます。標準画地は同街路の中心部分と考えられますので、対象地は標準画地より商店街への接近性に劣るといえます。</p> 
	商業施設接近性	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	
	公共施設接近性	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	
環境条件	日照・通風	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	<p>対象地と標準画地とは同一近隣地域が基本ですので、いずれも増減価がないのが原則です。</p> <p>増減価があるとすれば例えば次の様な場合が考えられます。</p> <p>対象地だけ特に日当たりが悪い</p> <p>対象地だけ地勢が悪い</p> <p>周辺には下水道が整備されているが、対象地だけ下水道なし</p> <p>対象地の前にごみ捨て場がある</p> <p>地質・地盤については、専門家に相談して個別格差を決定してください。</p>
	地勢・地質・地盤	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	
	供給施設（上下水道、ガス）	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	
	嫌悪施設など	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 -1 ~ -5	
行政的条件	行政上の規制	弱い 普通 強い	+5 ~ +10 ±0 -5 ~ -20	<p>対象地と標準画地とは同一近隣地域が基本ですので、いずれも増減価がないのが原則です。</p> <p>増減価があるとすれば例えば用途地域の異なる地域にまたがる土地などが考えられます。</p> 

	要因	内容	評点	説明
画地条件	形状	整形 やや不整形 不整形 袋地 (敷地延長)	±0 -5~-10 -10~-30 -20~-30	<p>袋地は 路地状部分と 有効宅地部分からなります。 減価の計算の一例をあげますと次の様になります。</p> $10 \text{ m}^2 (\text{ の面積}) \times 50\% (*1) + 90 \text{ m}^2 (\text{ の面積}) \times 80\% (*2) = 82\%$ <p style="text-align: right;">20 (減価率)</p> <p>(*1) 路地状敷地 ( の土地) が主として通行や駐車場、駐輪場にしか使えないことを考慮して 50%、ただし、間口が広いほど減価率は緩和される。 (*2) 建物敷地 ( の土地) の標準画地に比較して利用効率の劣る程度を考量して、 20%、ただし、間口を考慮して増減価</p>
	規模	過大	<p>規模過大の概念は一般的には総額が嵩むことによる市場性の減退をいいますが、減価の大小は、地域、マーケットの状況などによりかなり異なります。以下には戸建住宅が多い地域の例を示しますが、一般に住宅地における規模の大きな土地の売却は、資力をお持ちで広い敷地を好む方を探し当てるのはなかなか難しいため、不動産業者等が購入し、地域でもっとも売りやすい形(小規模宅地)に加工して再販することが多いと思われます。これを考慮した減価の例を以下に示しています。</p> <p>地域によっては戸建分譲が得策でない場合も多いのです。高度な商業地域にあっては、広い敷地のほうが希少性から好まれますし、住宅地であってもマンション分譲に適している土地については下の減価率はあまり参考にならず開発法という手法がとられて計算されます。工業地の場合もマンションや住宅に移行しつつある地域もあるので一概に言えません。いずれにせよ、面積過大は総額的な観点から十分なマーケット調査を踏まえて考慮するべきものと思われます。</p>	-10~-20 道路潰地なし

	要因	内容	評点	説明
画地条件	規模	過大	- 20 ~ - 30	位置指定道路などを入れる 
			- 30 ~ - 40	大規模開発など 開発、販売にかかる時間、費用なども考慮 
	過小	- 10 ~ - 50	規模が小さいということは総額が少ないということで、市場性がよくなるとも考えられますが、小さすぎると利用効率が悪くなったり、建設費用が高くなるなどの弊害もでてきます。店舗の多い商業地などは小規模でも需要が十分見込めることがありますが、エレベータや避難階段、通路等を設ける必要がある場合、実際に使える面積がさらに削られることとなります。そのような場合、その面積で需要があるか否か、あったとしても採算に合うか否かを調査する必要があります。いずれにせよマーケット調査の上、需要との兼ね合いで決定してください。	
	間口と奥行の関係	優る 普通 劣る	+1 ~ +5 ±0 - 10 ~ - 20	標準的画地の形状をどのようにとるかによってこととなりますが、間口が広いほど優れることとなります。 

	要因	内容	評点	説明
画地条件	接面街路との関係	一方路	±0	中間画地ともいう 
		角地 (住宅地) +2 ~ +5 (工業地) ±0 ~ +5 (商業地) +5 ~ +10	準角地 角地 良好な角地	
		二方路 (住宅地) +2 ~ +5 (工業地) ±0 ~ +5 (商業地) +5 ~ +10	背面街路が良好であればあるほど良好な二方路となる。 	
		三方路 (住宅地) +2 ~ +5 (工業地) ±0 ~ +5 (商業地) +5 ~ +10	背面街路、側道が良好であればあるほど良好な三方路となる。 	
		四方路 (住宅地) +2 ~ +5 (工業地) ±0 ~ +5 (商業地) +5 ~ +10	背面街路、側道が良好であればあるほど良好な四方路となる。 	

	要因	内容	評点	説明
画地条件	接面街路との関係	無道路地	- 30 ~ - 50	 <p>建築基準法上の道路に 2m以上接道しない場合は建物の敷地に出来ないため価値は大きく減退する。</p>
	法地（崖地） 高圧線下地			<p>法地（崖地） ひな壇造成などにみられる宅地にはなりにくい部分 法地（崖地）部分の敷地全体に占める割合を考慮して減価 担保評価などでは当該部分を 0 評価する場合も多い。</p>  <p>（上から見た図）</p> <p>高圧線下地 高圧線を敷地の上空に通す権原を認めた土地で高圧線のボルト数によっては建物の建築が認められない場合もある。 嫌悪もされることから、当該部分につき - 50 ~ - 100 の減価</p>  <p>（上から見た図）</p> <p>ボルト数により種類の建築制限などあるため電力会社へ問い合わせ必要</p>