

2009年6月1日

複数筆から構成される一画地の評価において 各筆内訳価格を求める場合の考察

不動産鑑定士 鈴木雅人

1. はじめに

一画地の土地が複数筆から構成されている場合で、その土地の評価を行う場合、評価額はその一画地の総額が求められることとなるが、仮に当該土地を構成する各筆の内訳価格を求めるとしたなら、どのような考え方があるだろうか。本稿はその考え方について考察するものである。

2. 土地の評価における対象不動産確定の基本的原則

土地の評価においては、評価対象となる土地の確定は、利用の単位で行うことが基本的な原則である。

以下は財産評価基本通達(相続・贈与における評価)の抜粋である。

(評価単位)

7-2 土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価することとし、土地の上に存する権利についても、同様とする。

(1) 宅地

宅地は、1画地の宅地(利用の単位となっている1区画の宅地をいう。)を評価単位とする。

(注)「1画地の宅地」は、必ずしも1筆の宅地からなるとは限らず、2筆以上の宅地からなる場合もあり、1筆の宅地が2画地以上の宅地として利用されている場合もあることに留意する。

上記の画地の認定方法は固定資産評価基準や公共用地の取得に伴う損失補償基準とほぼ同様であり、利用状況等からみて一体的利用がなされていれば複数筆でも一画地で認定するものとなっている。

以上のルールは通常の不動産鑑定評価でも同様である。すなわち、一画地の評価対象土地は一筆とは限らず、複数筆から構成されている場合は多い。

3. 土地価格の各筆内訳を求めるケースについて

評価対象である一画地の土地が複数筆から構成されている場合には、評価額はその一画地の総額が求められることとなるが、仮に各筆の内訳価格を求めるとしたなら、どのような考え方となるのであろうか。

そもそも一画地を構成する土地の各筆内訳価格を求めるケースは多くないが、以下の様な場合に必要となる。

- ①筆毎に課税を行うケース
- ②相続に伴う遺産分割等のケース
- ③ビル建替え等の再開発のケース
- ④競売評価において裁判所から依頼されるケース
- ⑤抵当権設定の差異により競売時の配当を予測するため債務者等から評価を依頼されるケース

4. 土地価格の各筆内訳の考え方について

複数筆から構成される土地の価格の各筆内訳の考え方には、面積比按分、個別価格比按分とその中間的な考え方がある。

(1) 面積比按分

対象全体土地が複数の筆の集合体として成り立つことで効用が発

揮され、その効用発現への貢献度はどの筆の土地も同質的であるという考え方から採用される内訳算定方法である。使用容積率の出所が面積比によるという根拠で、共同ビルの床配分においても採用される場合がある。

これによると各筆の土地単価は均一となる。

例えば、固定資産評価額は、土地課税台帳等に登録された各土地に対する課税を目的とするため、筆ごとに評価額が求められるものであるが、認定した一画地が例え複数筆であっても各筆は均一の単価（一画地の単価）となり、税が課せられるのが一般的である。仮に筆ごとに所有者が異なる場合でも実務上は均一単価で評価することが多い。

（２）個別価格比按分

対象全体土地が複数の筆から構成される場合に、各筆のもつ質的な効用差（表通りに面するか裏通りに面するか、角地か無道路地か等）を反映させるという考え方から採用される内訳算定方法である。

これによると各筆の土地単価は、筆毎に格差が生じる。

例えば、土地を複数の人が出し合い、一棟のビルをその一団の出し合い土地に建設するビル事業などで採用される。なお、あまり格差が大きいと、敷地一体化という開発効果が反映されず、やや不公平感がうまれる点が指摘されることがある。

（３）面積比・個別価格比の中間的な按分

面積比による方法と個別価格比による方法の折衷案で、両方法にみられる土地の量的・質的な効用の考え方をともに考慮する方法である。

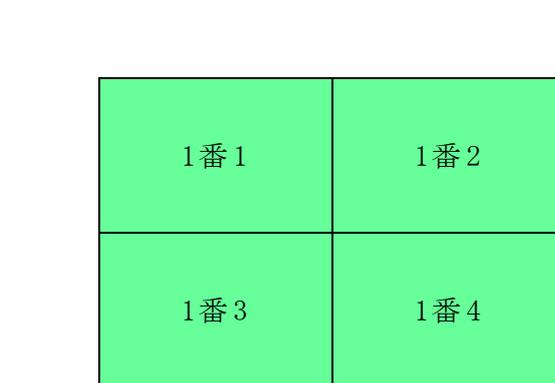
競売評価における各筆内訳価格の査定などは、決められたルールは存在せず、面積比按分、個別価格比による按分など様々であるが、「各

筆が一団地の構成要素であることを前提に、一団地の部分価値を判定し、その個別部分価格比をもって内訳価格を求める」という方法が最も主流のようであり、ここでいう面積比按分と個別価格比による按分の中間的な方法であると理解できる。

抵当権設定の差異により競売時の配当を予測するため債務者等から評価を依頼されるケースでも、競売評価と同様に当該方法により内訳価格を算定することとなる。

5. ケーススタディ

今、4筆から構成される以下の様な土地があるとする。



所 在：〇〇県〇〇市〇〇町1番1外3筆

面 積：400㎡（1番1：100㎡、1番2：100㎡、1番3：100㎡、1番4：100㎡）

接面道路：南側市道「〇〇〇第1号線」

東側市道「〇〇〇第2号線」

評価額：84,000,000円（210,000円／㎡）

各内訳按分方法によって、各筆の内訳価格を算定してみる。

面積比按分

各筆の面積をもって以下の通り按分比率とする。

地番	面積(m ²) v	按分比率 $x = v / w$
1番1	100	0.25
1番2	100	0.25
1番3	100	0.25
1番4	100	0.25
合計	400 (w)	1.00

地番	按分比率 x	内訳価格 $x \times 84,000,000$ 円
1番1	0.25	21,000,000円 (210,000円/m ²)
1番2	0.25	21,000,000円 (210,000円/m ²)
1番3	0.25	21,000,000円 (210,000円/m ²)
1番4	0.25	21,000,000円 (210,000円/m ²)
合計	1.00	84,000,000円

以上の通り、内訳価格が求められた。各筆の内訳価格単価は均一となった。

個別価格比

各筆を単独評価し、その額をもって以下の通り按分比率とする。

地番	単独評価 単価	単独評価 総額 (v)	按分比率 $x = v / w$
1番1	100,000円/m ²	10,000,000円	0.1493
1番2	160,000円/m ²	16,000,000円	0.2388
1番3	200,000円/m ²	20,000,000円	0.2985
1番4	210,000円/m ²	21,000,000円	0.3134
合計		67,000,000円 (w)	1.0000

1番1は無道路地、1番2は東向き中間画地、1番3は南向き中間画地、1番4は南東角地、として単独評価を行った。

地番	按分比率 x	内訳価格 $x \times 84,000,000$ 円
1番1	0.1493	12,540,000円 (125,400円/m ²)
1番2	0.2388	20,060,000円 (200,600円/m ²)
1番3	0.2985	25,070,000円 (250,700円/m ²)
1番4	0.3134	26,330,000円 (263,300円/m ²)
合計	1.0000	84,000,000円

以上の通り、内訳価格が求められた。各筆の内訳価格単価には相当に格差がついた。

面積比・個別価格比の中間的な按分

一団地の部分価値の観点から、以下の通り筆ごとに評点付けを行い、按分比率を求めた。

符号	面積(m ²) v	評点 w	積数(y) v × w	按分比率(x) y / z
1番1	100	75	7,500	0.2044
1番2	100	90	9,000	0.2452
1番3	100	100	10,000	0.2725
1番4	100	102	10,200	0.2779
合計			36,700(z)	1.0000

地番	按分比率 x	内訳価格 x × 84,000,000円
1番1	0.2044	17,170,000円 (171,700円/m ²)
1番2	0.2452	20,600,000円 (206,000円/m ²)
1番3	0.2725	22,890,000円 (228,900円/m ²)
1番4	0.2779	23,340,000円 (233,400円/m ²)
合計	1.0000	84,000,000円

以上の通り、内訳価格が求められた。各筆の内訳価格単価には格差があったが、個別価格比による按分の場合よりも小さな格差となった。

6. 結 語

以上、筆内訳価格の査定方法に関して、面積比按分、個別価格比按分と、その中間的な按分（評点付けに基づく按分）について、その考え方や長所短所、実際の計算例を示した。いずれも一長一短があり、課税や競売、再開発事業などでも異なった方法が採用されている。

それぞれの方法の特徴を踏まえ、案件目的に応じた方法を採用するように努めることが必要であると考えられる。



以 上