

# 不動産の評価方法の基礎知識 その②

～宅地評価の基礎知識～

# 市街化区域の土地の評価方法

市街化区域の土地の評価は「利用単位」ごとに行います

宅地ごと、田ごと、畑ごと、山林ごとと言ったように地目が同じで同じ内容で利用していること

賃貸用の土地は賃貸用で評価します

宅地が繋がっていても賃貸用と自用で分かれる場合は別々に評価します

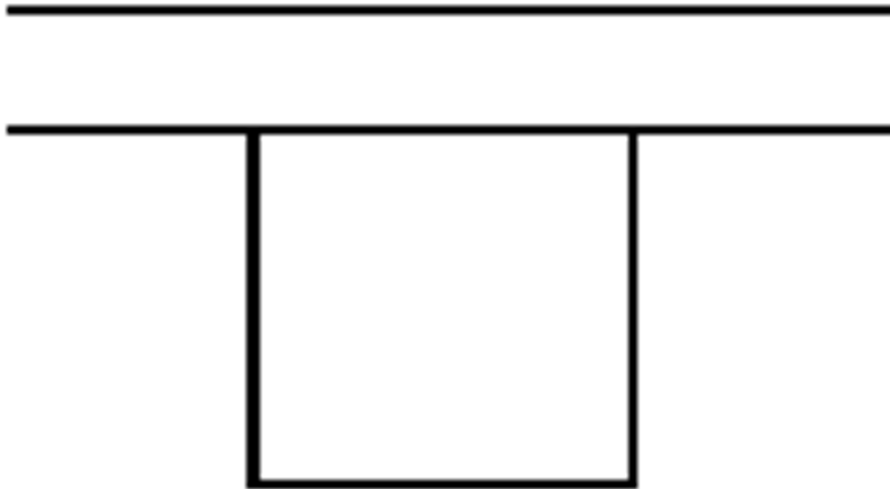
# 市街化区域の土地の評価の原則（イメージ）

- ①その土地の正面路線価に面積を掛けます。
- ②その土地が2方、3方、4方道路の場合、それぞれの道路の評価を加味して評価額を算定します。
  - ➡ この土地が正方形とした場合の最も利用価値の高い段階の評価を出します。

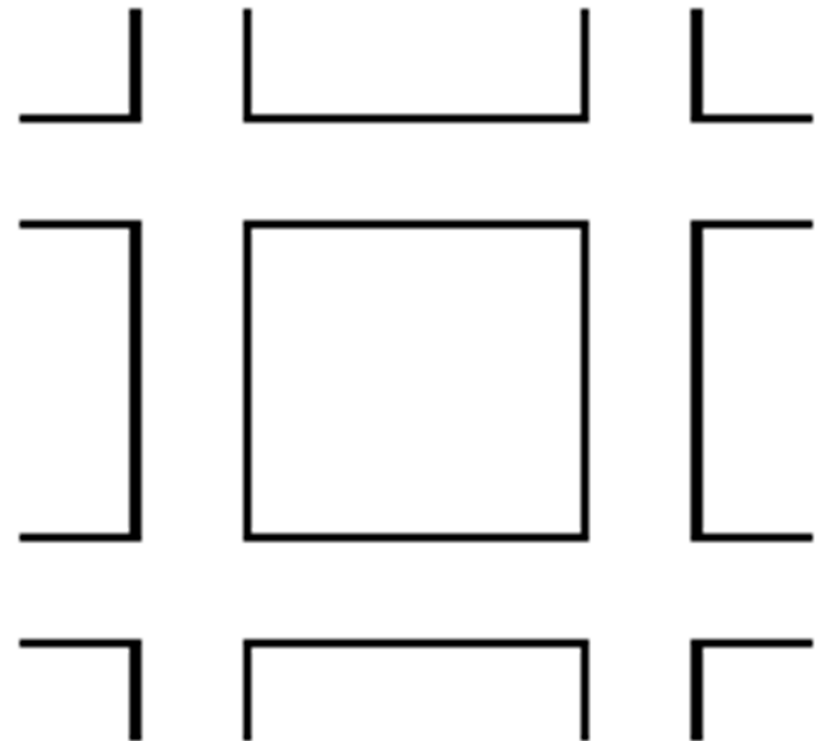
---

ここから、土地ごとの形を評価に反映していきます。

# ① 1方道路で正方形



# ② 4方道路で正方形



# 評価の減額

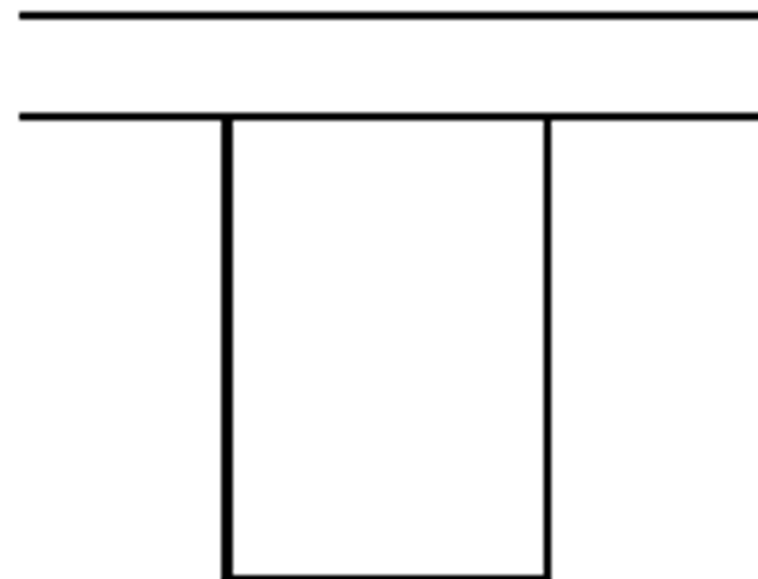
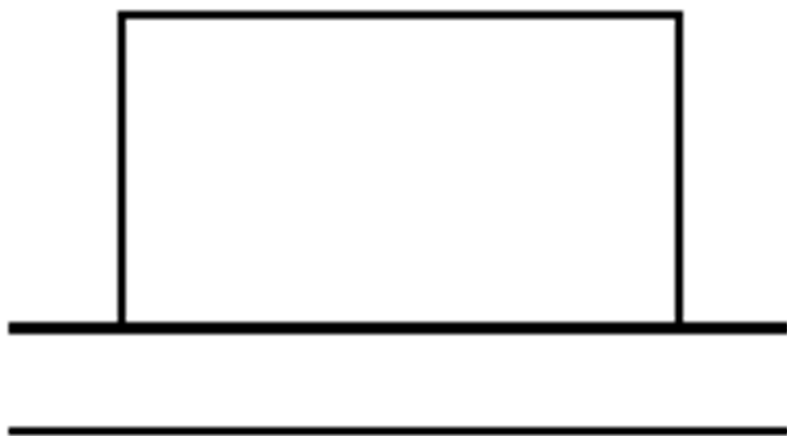
③正方形とした土地の評価から、様々な減額要素を加味して土地を評価します。

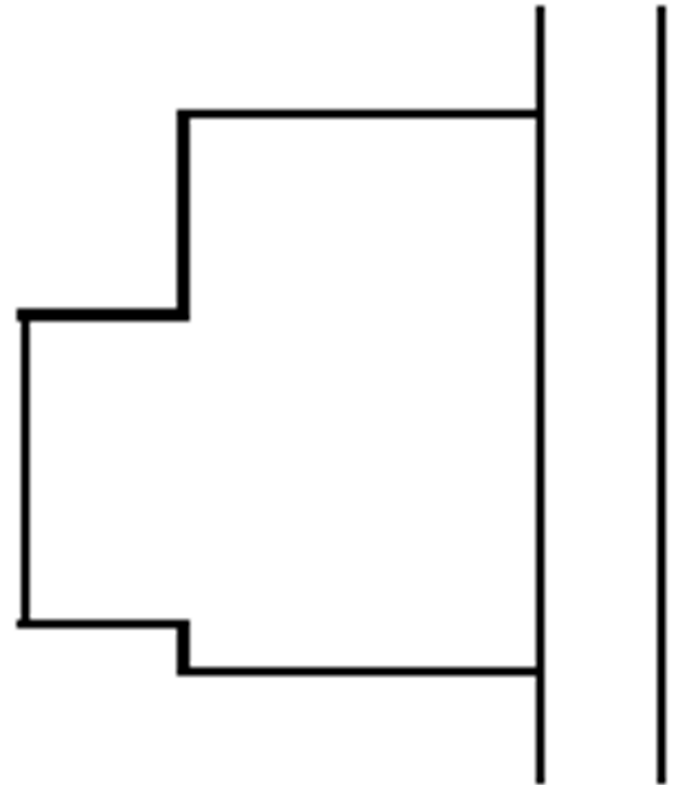
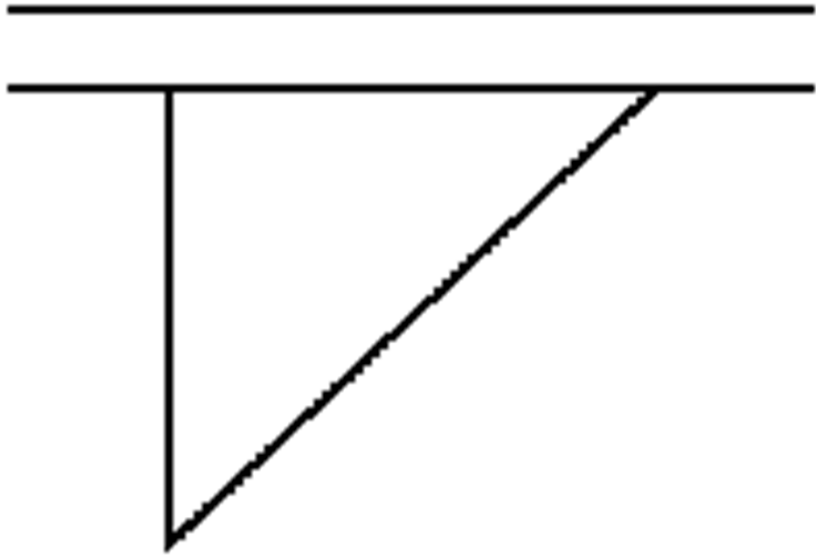
- ・土地の間口が狭い
- ・土地の奥行きがへ一般に比べ短い・長い
- ・土地の間口に比べて奥行きが長い（長方形）
- ・形がいびつ

正方形とした土地の評価を補正したものが宅地の評価となります。

間口が広く奥行きが狭い

間口が狭く奥行きが長い





END