

不動産の評価方法の基礎知識 その⑦

～意外な土地の評価減③ 忌地の評価～

利用価値が低い土地の評価

土地の利用価値が付近の土地と比較して著しく低い場合、土地の評価減が認められます。

例えば

- ・ 騒音の激しい土地
- ・ 臭気のある土地
- ・ 日照障害を受けている土地
- ・ 墓地の近くにある土地
- ・ 道路に対して著しく高い・低いところにある土地

など

利用価値が低い土地の評価

利用価値が低い土地は、

土地評価から 10% の減額が認められます

➡ 既に路線価格や固定資産評価に減額が織り込まれている場合は対象外です。

利用価値が低い土地の評価

- ・ 騒音の激しい土地

電車の沿線沿い

飛行場の近く

など騒音の激しい土地

※各自治体が定める騒音についての環境基準を参考に、激しいと判断されるか確認しましょう。

- ・ 臭気のある土地

牛舎、養豚場、養鶏場が近くにある

ごみ処理場がある

利用価値が低い土地の評価

- ・日照障害を受けている土地

建築基準法56条2に定める日影時間を超える時間の日照障害がある土地

➡ 近隣に高層マンションがあり日中日当たりが悪い土地

- ・墓地の近くにある土地

ある程度の規模の墓地（お墓が1つのような小規模、周りに墓地・寺院が多くある土地は対象外）が隣接（目視できる距離なら検討の余地あり）するような土地

END