

面積狭小地、不整形地等の評価基準

1 目的

この基準は、面積狭小、不整形等の理由で単独利用が困難な市有地を、隣接土地所有者へ処分する場合で、当該市有地（以下、「処分予定地」という。）の評価を不動産鑑定士が行う不動産の鑑定評価（以下、「不動産の鑑定評価」という。）を受けることなく決定する場合の基準を定めるものである。

ただし、面積狭小や不整形な土地であっても、この基準により価格を決定することが困難と判断されるときは、不動産の鑑定評価に基づき処分することとする。

2 適用対象

この基準が対象とする処分予定地は、面積狭小、不整形等の土地で、それ自体単独利用が困難であると認められるもののうち、処分価格が1,000万円未満で、かつその面積が概ね1,000㎡未満のものとする。

3 評価地目

(1) 評価地目の考え方

評価地目については、登記簿地目ではなく現況で認定するものとする。

(2) 評価地目の認定時点

評価地目の認定は、行政財産の用途の廃止を含め、処分等の協議を開始した時点の現況とする。

4 処分価格

(1) 算出方法

$$\text{処分価格} = \text{基準価格} \times \text{需給関係による修正率} \\ \times \text{土地利用形態向上による修正率} \times \text{特別補正による修正率} \times \text{処分予定地の実測面積}$$

ア 基準価格の求め方

(ア) 市街化区域内の場合

近傍類似地の宅地評価の1㎡当たりの固定資産評価額を0.7で除した価格を用いるものとする。また、評価地目が宅地以外の場合は、当該価格に0.8を乗じたものとする。

ただし、近隣に不動産の鑑定評価の実例がある場合は、当該鑑定価格に時点修正を加えたものとするができる。

(イ) 市街化調整区域及び都市計画区域外の場合

a 評価地目が宅地及び雑種地の場合

近傍類似地の評価地目の1㎡当たりの固定資産税評価額を0.7で除した価格を用いるものとする。

b 評価地目が上記以外の場合

近傍類似地の評価地目の1㎡当たりの固定資産税評価額に、相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用される直近の財産評価基準書における評価倍率を乗じた価格を用いるものとする。

イ 需給関係による修正率

処分予定地は、面積狭小、不整形等の理由で単独利用が困難であることから、需給関係による修正を行い、修正率は、0.5とする。

ウ 土地利用形態向上による修正率

処分予定地と隣接地とを一体利用することで、処分予定地及び隣接地の経済価値が従前より増大することについて修正を行い、修正率は、処分予定地と隣接地の面積の割合から次のとおりとする。

$$A = \frac{B \text{ 処分予定地の面積} + C \text{ (処分予定地と一体利用される) 隣接地の総面積}}{D \text{ (処分予定地と一体利用される) 隣接地のうち最大の土地の面積}}$$

Aの値	修正率
A < 1.2	1.0
1.2 ≤ A < 1.4	1.1
1.4 ≤ A < 1.6	1.2
1.6 ≤ A < 1.8	1.3
1.8 ≤ A < 2.0	1.4
2.0 ≤ A	1.5

エ 特別補正

処分予定地が、無道路地、崖地等の個別特別な事情がある場合は、修正を行い、修正率は次のとおりとする。

ただし、基準価格の算出時に、既に修正が加味されている場合は、行わない。

態様別	修正率
私道（特定利用者）	0.5
私道（不特定利用者）	0.2
無道路地	0.6
単独利用可能な崖地	0.6
単独利用不可能な崖地	0.3

(2) 端数計算

処分価格及び基準価格の計算の結果、1円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てた額とする。

ア 処分価格

処分価格計算の結果、1円未満の端数が生じた場合においては、その端数を切り捨てのうえ、円の単位にとどめる。

イ 修正率の場合

各種の修正率については、小数点2位以下の端数を切り捨てのうえ、小数点1位にとどめる。

(3) 不動産の鑑定価格による場合

ア 買受希望人が上記(1)により算出された処分価格に納得せず、鑑定評価を希望する場合。

イ 一筆の土地の内で利用形態が単一でない等、上記(1)により評価することが困難と判断される場合。

ウ 買受希望人が上記(3)ア及びイによる鑑定評価に納得せず、新たに別な鑑定評価を発注する場合。

※発注者と経費負担者は次のとおりとする。

	発注者	経費負担者
ア	郡山市	買受希望人
イ	郡山市	郡山市
ウ	買受希望人	買受希望人

(4) 不動産の鑑定価格が二つある場合

上記(3)ウにより不動産の鑑定価格が二つある場合は、第三者の不動産鑑定士に双方の鑑定評価に係る意見書等を求め、処分するものとする。なお、双方妥当な鑑定評価である場合は、鑑定価格が安い方の価格にて処分するものとする。

※ 意見書等については、郡山市が発注し、経費を負担する。

5 隣接する複数人が一部分ずつを買い受ける場合

評価地目が同じであれば、処分単価は同額とする（近傍類似地の固定資産税評価額は、最も高価なものとする。）

6 その他

この基準の解釈に当たっては、国有財産評価基準（財理第1317号平成13年3月30日）の第3章 評価の特例 第3 単独利用困難な土地の評定価格の求め方 を参考にするものとする。

附 則

この要綱は、平成17年6月10日から施行する。

附 則

この要綱は、平成18年6月5日から施行する。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年8月20日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年8月16日から施行する。