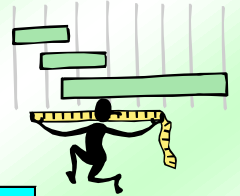


# 財産評価 ～土地⑦～

今回は不整形地について見ていきます。不整形地とは正方形や長方形ではない土地のことです。大規模な宅地開発が行われた時などにはマス目のようにきちりと家が並んでいる光景を目にすることがありますが、実際には真四角ではない土地のほうが多いのではないのでしょうか。

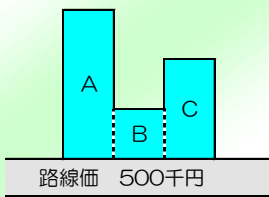
## (7) 不整形地補正

不整形地の評価は、その土地をどうにか真四角にして評価をした金額に不整形地補正率を乗じて求めます。ポイントは、どう真四角にするのかと不整形地補正率の求め方です。

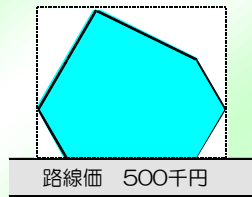


### ① どう真四角にするのか？

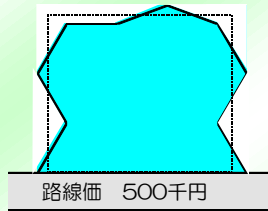
真四角の取り方については通達に以下の4つの方法が書かれています。



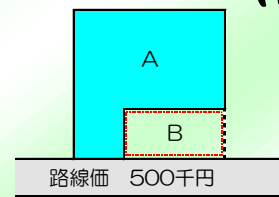
【図15】



【図16】



【図17】



【図18】

#### I 【図15】の方法

土地を正面路線から見て真四角になるようにA・B・Cに細分化してそれぞれを評価し、その合計額をその土地の評価額とする方法です。この場合、細分化した土地は細長くなることが多いですが、それぞれを評価する時には、No113で見た『間口狭小補正』や『奥行長大補正』は行いません。

#### II 【図16】の方法

土地をぐるっと囲むように真四角の土地を書き（その仮定の土地を『想定整形地』と言います）評価を行います。このときの奥行距離は、その土地の実際の面積を間口距離で割って求めます。理論上の奥行距離ということですね。ただし、実際の奥行の長さが限度です。この方法は、どんな不整形地でも対応できるため最もポピュラーな方法として採用されています（次回、具体例で見ていきます）。

#### III 【図17】の方法

IIに似ていますが、こちらは実際の地積とほぼ同じ面積になるように四角を書きます（この仮定の土地を『近似整形地』と言います）。近似整形地をとる場合には、はみ出る部分と引っ込む部分がほぼ同じになるように、またなるべく小さくなるようにとらなければなりません。

#### IV 【図18】の方法

L字型になっている土地を、まずAとBを合わせて計算した全体の評価額から、Bの土地の評価額を控除する方法です。この場合も、B部分の計算上『間口狭小補正』や『奥行長大補正』は行いません（不整形地補正をする段階で考慮します）。

ワガメ『土地がどうなっているかは実際にその土地を見に行くのよ。スーツ姿でメジャー持ってうろうろしている人を見かけても、お巡りさん呼ばないであげてね』

