

# 水路に接面する宅地評価の留意点

不動産鑑定士 内藤武美

## 英文概略

Waterways are one of the things which annoys us in land evaluation. Waterways have historical backgrounds and are involved in farming, Water rights, building standards, and so on.

Nationwide there are many lands with waterways, therefore, various problems are caused in regard to regulation and taxation. For example, the appraised values may be too high for fixed assets tax or inheritance tax, although the land is unable to have a building on it.

Also the possibility of flood may not be reflected in the market price.

There are not many reports or literatures on these lands with waterways causing these problems. The studies of them have not been done sufficiently either.

Then, it tried considering whether you express the summary and the problematical point of the waterway from standpoint of the business person in land appraising of the provincial city, how you think of the depreciation primary factor at the time of housing site appraising which it lies between & adjoins of the waterway and which should have done depreciation ratio.

Key words : The waterway lies between the land, Water rights, Land evaluation, Dealing record research  
水路介在土地,水利権,土地評価,取引事例調査

## はじめに

土地評価で頭を悩ませるものに水路の存在がある。水路は歴史的な背景があり、農業、水利権、建築基準法等と絡み合いながら存在している。

水路が介在する土地は全国各地に多く、それに伴い規制及び課税上いろいろな問題を引き起こしている。例えば、水路のために建物が建築困難の土地なのに固定資産税評価額や相続税評価額が高い、水害

が取引価格に反映されていないといった具合に。こういった問題を引き起こしているにもかかわらず水路の介在や隣接する土地評価についての論文や文献が少なく、研究も十分になされていない状況にある。

そこで、実務者の立場から地方都市の土地評価における水路の概要および問題点を述べ、水路の介在・隣接する宅地評価において減価要因をどう考え、減価率をどの程度したらいいのかを考察してみた。

## 1 水路の内容

宅地と道路との間に水路を介在する場合、その水路の性質は何か、管理者はだれか等を明確にする必要がある。

### (1) 水路と河川の違い

一般的に"川・河"と呼ばれるものには種々のも

のがある。例えば、千曲川、利根川のような大河川のほか、山間の溪流から集落の間を流れる小川や支流。また、人工的に造られた放水路、かんがいの用排水路、下水を排除する小水路を川と称すこともある。

この内、河川法の適用を受けるのは一級河川(指

定権者：国),二級河川(同：知事),準用河川(同：市町村長)であり,河川法に基づいて指定されない水路のうち,下水道法(流域・公共・都市下水道)等他の法律によって指定されたもの以外は一般的に普通河川<sup>1</sup>と呼ばれる。

この指定はそれぞれ基準があり川幅によるものでない。幅2mの狭い川でも一級河川に指定されたり,何々川と称されているものでも,河川法の適用のない用水路の場合がある。また,同一河川全てが同じ種類の指定とは限らず,ある区間は二級河川,ある区間は準用河川となっているなど指定区画が異なることもある。

本件で対象となる水路は,上記のうち普通河川を指す。

## (2) 水路の種類及び管理

水路には農業・工業用水路,排水路,道路側溝,井溝,用悪水路,溪流等がある。常時は水が流れてなく,大水の時に排水路的に流れる水路(堰)もあるが,実質的な廃水路で宅地化しているものは水路でない。

農地の多い地方都市において,水路と言えは農業用排水路を指すことが多い。農業用排水路の役割は農業のためだけでなく,生活用排水,防火用水<sup>2</sup>等にもなっており,積雪の多い地方では融雪,流雪溝の役割を果たしていることもある。

水路の所有は国,地方公共団体であるが,管理は土地改良区,個人,組合といった場合があるなど必ずしも所有と管理が同一ではない。

水路管理者は,水路の通常管理(水量,補修,堰等)をするほか,水路への転落事故に伴う裁判例<sup>3</sup>が多いので,その管理もする必要がある。

近年,転落事故が多いのは宅地開発に伴う用水路への流入量が増大し,多量の降雨があると溢水したり,水の流れが速く幅の狭い水路でも大人でさえ流されてしまうことが影響している。

実際,私は過去に水害現場に出くわしたことがあり,一面水浸しになっているとわずか20cm程度の浅さでも,水が濁っているのでどこが道で,どこが水路なのかわからなかったことがある。

なお,水路管理者が地方公共団体の場合,地方自治法第2条による河川の管理や管理条例に基づく管理

をする必要がある。

## (3) 水利権

水路の流水に水利権<sup>4</sup>の発生している場合がある。

この水利権とは河川の流水や湖水,ため池の水など公水一般を,継続的,排他的に使用する権利をいう。公水使用の目的は灌漑などの農業用水,飲料水,工業用水等様々である。

水利権には河川管理者の許可によって成立する許可水利権(河川法第23条)と旧河川法(明治29年4月7日法律71号)施行前から主として灌漑用水の占有使用権として地方ごとに慣行的に成立していた慣行水利権<sup>4</sup>がある。

実務上,水利権と言えは後者の慣行水利権を指すことが多い。山間部を工場やゴルフ場等として開発する場合,河川や水路下流域隅々の水利権者の同意を得るのに苦労することが多く,開発後の使用料も多額になる。また,水利権を盾に,工場排水の水路への流入を拒否したり,占有許可しないような管理者もいる。市街地においても一般住宅や工場を建設する時,水利権者から協力金・負担金を求められることがあるなど水利権は排他的な面が強い。

## (4) 水路介在・隣接土地の背景,形態

### 1) 理由

全国各地で水路を介在するような土地が多く見られる。その理由は,宅地化が進むにつれ水田を宅地に転用したことや土地改良,区画整理事業で水路を宅地地域内に整備したことが挙げられるほか,歴史的な水路も数多い。例えば泉水路<sup>5</sup>は江戸時代に発達した池から池をめぐる形態の水路で長野県長野市松代町松代,群馬県甘楽郡甘楽町,福岡県甘木市,滋賀県大津市坂本などにも見られる。須坂市にある水路は昭和初期まで養蚕産業の水車用として重宝されたほか,小諸市にある御影用水は江戸時代に造られた農業用水路で現在も大きな役割を果たしている。水路が網目状に張り巡らされ,屋敷の壕となっていたり,水路を利用して物資を運んだような歴史的な経緯をたどっている地域もある。

### 2) 形態

水路が土地のどの位置を通るかによって土地の法規制や評価が異なる。実務上,水路介在・隣接土地

といっても多種多様であるが、大きく分けて図 1 ~ 4 のようなケースとなる。

図 1 は道路と土地の間に水路があり橋を架けなければ利用できないため原則として無道路地となる場合。

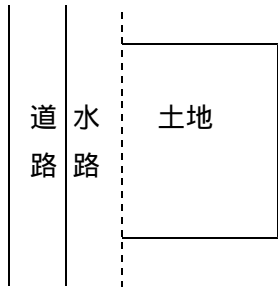


図 1

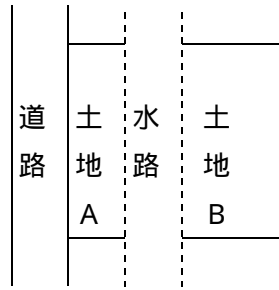


図 2

図 2 は土地内に水路が介在するため、無道路地の部分と接面道路ありとなる部分がある場合。

図 3 は水路に隣接、及び図 4 は道路と水路の両方に接面し、いずれも接面道路ありとなる場合。

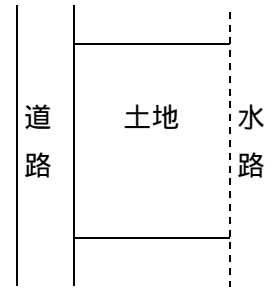


図 3

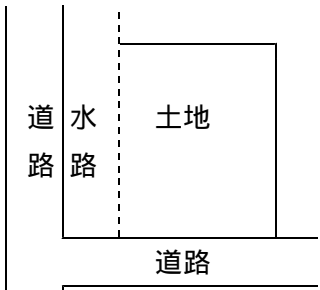


図 4

## 2 水路に伴う諸問題

### (1) 43 条 1 項ただし書規定

水路と建築基準法は密接な関連をもっている。

図 5 のように道路と宅地との間に水路を介在している場合、水路の幅にもよるが、この土地 A (都市計画区域および準都市計画区域内) に建物を建てるには、建築基準法第 43 条 1 項ただし書(以下 43 条ただし書と称す)の規定による必要がある。この規定は次のとおりとなっている。「建築物の敷地は、道路に 2 m 以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。」また、上記の国土交通省令(建築基準法施行規則第 10 条の 2)の規定(省令で定める基準)の一では「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」とされている。

この規定により、運用上水路、河川、運河等が公共管理のものについては占有許可を得て通行に支障がないこと、民間所有地の場合は、将来にわたって通行を目的として占有可能であるのが明確なことを条件に建築許可している市町村がほとんどである。

東京都の場合、43 条ただし書許可について、事務の迅速化を図るために一括許可同意基準<sup>6</sup>を定めており、他市町村においてもこういった基準を定めていることが多い。この基準に適合しないものは、許可

の可否について個別に審査(個別許可)される。

#### 1) 占有許可

公共団体の取扱いや運用により占有部分は敷地に含まれないとしているため図 5 の水路介在土地は、建築基準法上の無道路地となることが多い。

無道路地であるため水路介在土地は、占有許可を得て、果たして確実に建物が建築できるのかという問題に直面する。許可を得ずに無断で橋を造り家を建てた場合、増改築や処分の際に非常に困る事態が予想される。

図 5 で A の土地を分筆して A B に分け、B を第三者に売買し、B に家を建てる場合、市道との間に新たに水路占有許可を得る必要がある。しかし、この占有許可を得られない時、建物が建築できなくなってしまう。この場合、全く建築不可能というわけでもなく、図 6 のように B C を合わせて一体地として開発行為をし、位置指定道路(建築基準法第 42 条 1 項 5 号)を開設して B に建築可能とすることで回避せざるをえないが、あくまで C が同意すればの話である。

宅地分譲業者は後々問題が発生することを心配してか、売物件の土地配置・画地設計において占有許可の必要な土地を避ける傾向がある。例えば図 7 のような分譲地があった場合、B C は南側で市道と接面しているが水路占有許可を得て北側のみ市道と接面するような画地設計も可能である。しかし、最近の分譲地ではほとんどみかけない。なぜなら E D は売りやすいが、占有許可をとる形態の B C は売りに

くいことも影響していると考えられる。占用許可は単にその土地にとどまらず、周囲の土地状況にも影響を与えている。

近年、水路本来の役割が見直されている影響もあってか、水路占用の新規許可が特に市街地においてとれにくくなっている。過去に際限なく占用許可がおりた結果、橋だらけになってしまい、水路管理上支障が生じたため、ある区画だけは占用許可の不可能になってしまった例があるように占用許可は運用上の難しい側面を持っている。

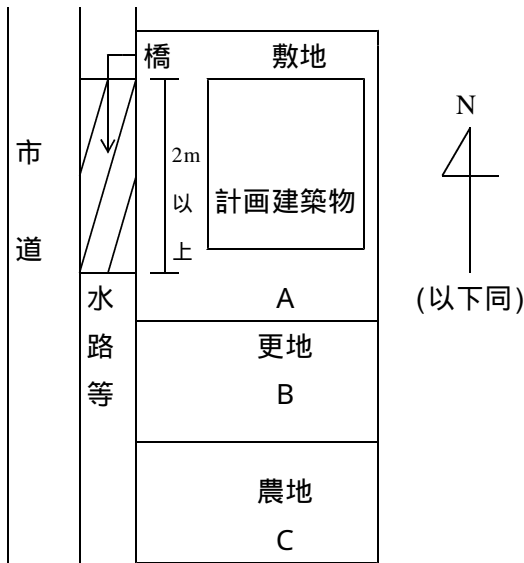


図 5

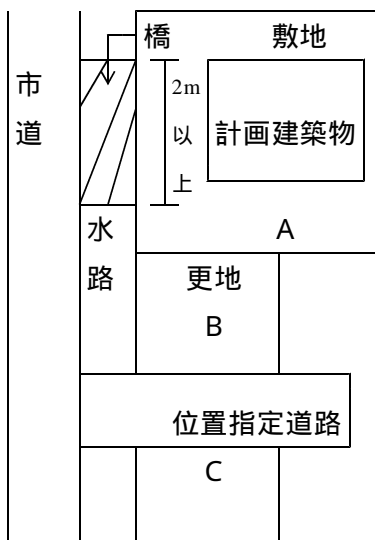


図 6

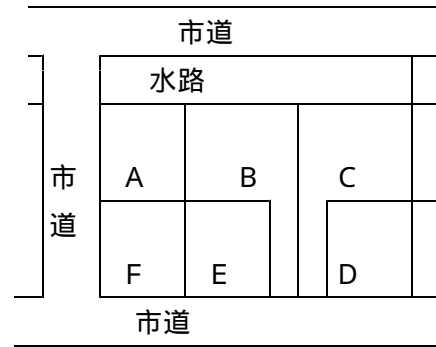


図 7

2) 占用幅

水路占用幅(間口)をどのくらいにするかは通常、地方公共団体の運用や取扱いによって決められているケースが多い。所有者が占用幅、つまり、間口を4m(最近では4m可能が増加)欲しいと思っても2.5~3.5m(幅、面積によって占用許可料が異なる)に制限されたり、2箇所占用したくても通常の住宅では1箇所限定されてしまう。間口が限定されてしまうと人や車の出入りに支障が生じる、建物配置に制限を受ける、建築制限が生じて階数や用途制限を受けるなどの問題がおこる。例えばアパートを建てる場合、理想的な建物の配置は駐車場、通路、方位からいって図8が想定できる。しかし、水路を介在していると図9のように限定されてしまうだろう。特にアパートのような共同住宅は、建築基準法施行令第127,128条に規定する避難通路確保や避難階段設置等の安全性が求められるし、賃料設定・空室損等の収益性を重視する関係から建物配置の重要性は大きい。図8のほうが方位、有効利用度(建築面積)等からいって収益性(開口部が南向き)がよく空室損(入居率)が少なくすむ可能性の高いことは言うまでもない。また、市街地のような中高層建物の建築可能な地域ではより収益性に差がでることも予想される。

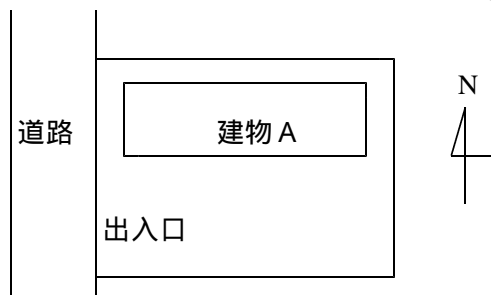


図 8

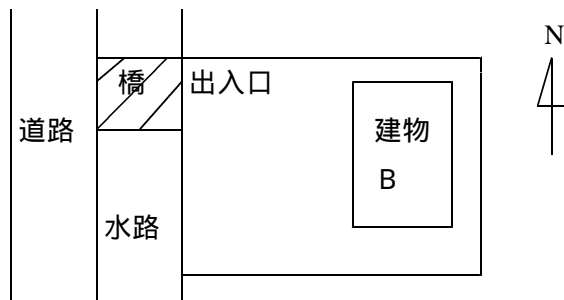


図 9

このように占用幅は土地の間口・奥行との関連が深いほか道路幅員と密接な関連がある。つまり、幅員の狭い道路(例,3m)があった場合,占用幅が 2.5m 程度だと車の駐車場への出入りに支障がある。区画整理地のように道路幅員が 6m 程度あると占用幅 2.5m でも車の出入りの不便さは随分解消される。

## (2) 所要の補正

### 1) 適用

図 5 の場合,固定資産税の課税(画地計算)において所要の補正<sup>7</sup>による水路補正をしている市町村が多い。統計上,地方公共団体の"所要の補正"の実施状況<sup>8</sup>は,画地条件では私道,接面街路との高低差に次いで用排水路等による補正が多くなっている。地域にもよるが課税担当者は,この補正に対する苦情の対処や格差率の説明に苦慮することがあると思われる。

この補正率(水路沿)は,通常,水路幅 1m 以上 2m 未満 5%,2m 以上 3m 未満 7%,3m 以上 10%等のように幅による減価の方法や,劣る 10%,やや劣る 5%のように品等による減価の方法で決められている。

水路幅(長さ)について,公共団体の中には"1m を超える河川及び水路"と規定等していることも影響してか,1 m を超える水路については"所要の補正"を適用している例が多い。

しかし,1m 以下の水路は補正しなくてもよいのかという問題が残る。

例えば,幅 0.8m の水路でも 1 m の水路でも,橋を架ける費用は鉄筋コンクリート造や鉄骨造のいずれであっても施工量と手間はほぼ同じである。強いて違いを挙げれば僅かにコンクリート量が異なる点と手

すりパイプの型番(バリカー)や形式ぐらいだろう。幅 0.8m や 1m の水路でも建物を建てるにあたって 43 条 1 項ただし書許可は必要であり,かつ,利用制限も通常同一であることが多い。

ただ,課税上 1 件 1 件水路幅を計り建築基準法上の取扱いを考慮することは運用上困難な面があるほか,登記簿で水路部分の土地が"用悪水路"として登記されているとは限らず分筆の関係から"宅地"となっているものがあり,登記と現状が異なるような形式的判断に難しい面もある。

### 2) 暗渠

水路が全て暗渠となっている場合,この所要の補正を適用しないことが実務上多い。しかし,暗渠になっていても建築基準法上の道路幅に含まれない場合,無道路地に代わりはなく利用上支障なくとも建築上規制がある土地について補正率を適用しないのかという問題がある。

### 3) 住宅地と商業地

住宅地と商業地で所要の補正率が同一でいいかという問題がある。商業地において水路を介在する土地があった場合,看板が見えにくい,間口が制限されるため駐車場がとりにくい,顧客吸引力が劣るなどの欠点があり住宅地より減価率が大きいケースも考えられる。しかし,固定資産課税は画一的・大量評価を目的としているためきめ細かな補正率の適用には限界がある点を理解しておく必要がある。

### 4) 土居敷

農業用排水路の管理上,水路には土居敷(地域によっては泥あげ場,土あげ場)と呼ばれる水路掃除の際,泥をあげる場所の含まれていることがある。例えば,図 10(斜線部分)のように水路から 1m 以内(地域によって 0.35m, 0.5m 等)を水路管理用通路(土居敷)とし,この部分に建物を建てることを運用上規制していることが多い。そのことを知らなかった買主から建物の配置等で苦情のことが少なくなく,利用上制限されるなら土居敷も水路幅に含めて所要の補正率を適用していいのではないかと問わざるを得ない場合もある。近年は下水道の普及に伴い泥が減少し,土居敷部分の役割が泥あげから管理用通路に変化しつつある。したがって,水路の両脇部分の取

扱い,性質をも適切に把握する必要がある。

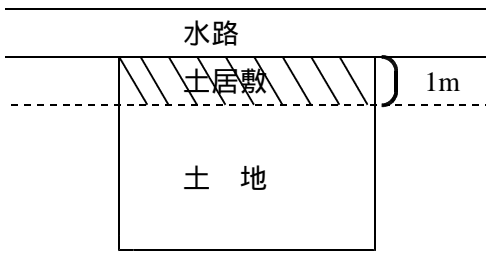


図 10

### (3) 暗渠

#### 1) 開渠化

モータリゼーションの発達や宅地化の進展で通行用のため水路に覆いをして暗渠にすることが全国各地でおこなわれてきた。

しかし,最近,メダカ(H11/2,絶滅危惧種に指定)の保護・水辺創出・親水効果・景観・改正河川法<sup>9</sup>等水路の役割が見直されつつあり,暗渠をやめ開渠することが一部の地域で進展しつつある。暗渠になった水路を復活することは,水路沿道の家が橋を架けて渡ることになったり,車道が狭くなるなどの事態に発展する。水路部分が暗渠となっている場合でも道路幅員に含まれないこともあり,暗渠にしたからといって,道路幅員が必ずしも増えるものでない。

土地購入者が暗渠部分を建築基準法上の道路と勘違いして容積率の算定を誤り建物の設計変更を迫られた例もある。

#### 2) 一部暗渠

図 11 の場合,占用許可面積は二重線部分に限定されるのが通常であるから水路上全てに占用許可の得られないことが多い。商業地であると土地内の自由な移動が困難となる結果,顧客が遠のくことになりかねない。実務上,許可以外の部分に橋を無断で架けたり,鉄板,グレーチング類を置いて人や車の通行に支障がないようにしている例が見られるものの無断占用であり,撤去や是正指導される可能性がある。

このように,現実に占有している部分と許可された部分は一致しないことがあり,商業地の一部占用には問題がある。

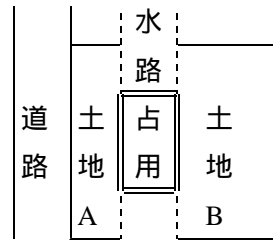


図 11

### 3 土地評価に対する影響

水路が介在・隣接する土地は,いろいろな問題のあることが判明したので,水路が土地評価にどのような影響を及ぼしているのかを検討する。

#### (1) 影響が大きい地域

図 5 A 画地の場合,次の理由から土地評価において減価が発生しており影響が大きい地域。

- ・間口狭小・奥行長大等で土地の一体的利用性の劣る程度が大きい
- ・橋の建設が必要
- ・市街地(都市計画区域および準都市計画区域内)にあるため建物の増改築や新築には 43 条ただし書規定による建築審査会の許可が必要であり,許可の確実性がない
- ・許可がとれたとしても建築制限(2 階建,用途制限等)があり,金融機関の担保評価において減額されるため融資限度額が低い
- ・水害や嫌悪感があり売れにくい

#### (2) 影響が小さい地域

図 5 A 画地の場合,次の理由から土地評価において減価要因は発生しておらず影響が小さい地域。

- ・別荘地域にある
- ・昔から水路を生活用水・消雪用水・防火用水等に使用している
- ・都市計画区域外にあり農家住宅地のような地価水準が低く画地配置が不均衡
- ・水路の要因は標準的画地の価格に反映されている

#### (3) 時代や地域の状況

水路介在・隣接土地に対する一般人の認識に,時代や地域の状況によって変化が見られる点である。

例えば,同一の土地でも宅地開発が盛んな時代や品等の良い住宅地でめったに売物件がでない地域で

は、水路が介在・隣接していてもいなくても関係(減価)なく土地取引がおこなわれたりする。

反対に不況で宅地需要が少ない時代では水路をシビアに見る結果、減価が大きく売れにくい傾向が見られる。

#### 4 減価要因と減価率

最初に土地価格は水路の存在によってどのような減価要因が発生し、その減価率はどの程度か検討する。具体的には図 12 のモデルケースによる減価要因を把握し、減価率を積算的に試算する。同様に図 13 のモデルケースもおこなう。

次に、図 12 と図 13 の実際取引事例の分析による減価率の把握を試みる。

##### 1-1 積算的減価率

###### ア 図 12 のケース

###### (1) 不整形、間口狭小等による減価率

水路が介在すると占用許可により間口が制限され、不整形な形状になることによる減価の発生がある。各種評価基準では減価要因の理論的根拠となっている。

###### 1) 固定資産評価基準

図 12 のモデルケースにて固定資産評価基準ではどの程度の減価率となっているのか検討してみる。

想定整形地の面積

$$12\text{m} \times (15\text{m} + 2\text{m}) = 204\text{m}^2$$

陰地割合

$$(204\text{m}^2 - 180\text{m}^2) \div 204\text{m}^2 = 0.117$$

不整形補正率 0.96

減価率

不整形 間口狭小

$$0.96 \times 0.9 = 0.86 (-14\%)$$

間口狭小 奥行長大

$$0.9 \times 0.92 = 0.82 (-18\%)$$

$$0.86 > 0.82 \text{ 減価率の大きい方を採用}$$

このケースによると減価率は-18%となるが、これは単に形状の劣る減価と間口狭小・奥行長大による減価が反映されているだけで水路を介在していることによる減価は反映されていない。なお、この減価率は、固定資産評価基準の附表改正や各市町村の評価事務取扱要領(比準表)等によって異なっている。

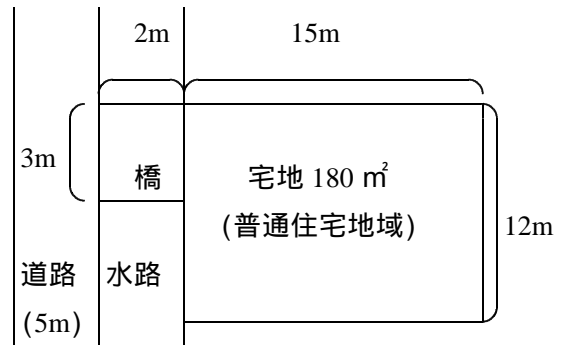


図 12

###### 2) 相続税財産評価基準

図 12 で相続税財産評価基準によって計算すると不整形、間口狭小及び奥行長大による減価率は固定資産税評価基準と同一となる。これも水路に起因する要因は反映されていない。なお、相続税財産評価基準の補正率表によれば陰地割合が大きいほど固定資産税評価基準より減価率が小さい傾向にある。

###### 3) 不動産鑑定評価基準

不動産鑑定評価基準による袋地の比準表<sup>10</sup>(標準住宅地域)を使えば、路地部分(橋部分)の減価率 30 ~ 50%、有効宅地部分の最高減価率 10%(路地部分の長さが 10m 未満の場合)としていることから不整形による減価率は 11%程度となる。

不動産鑑定評価基準は固定資産や相続税財産評価基準のように画一的・機械的に補正率を適用するのではなく、地域における標準的な画地との比較において個別的に格差率を判定するため、水路による減価を別途加算することができるのは言うまでもない。

###### (2) 水路特有の減価要因と減価率

###### 1) 橋の建設費用

水路に橋をかける場合、水路幅や占用幅によって建設費用の異なるのが通常であるほか、水路が石積み、U字溝、コンクリート三面張り等となっているかどうかによっても建設費用に差がでてくる。例えば、水路幅 0.7m 程度でも、鉄板やグレーチング(側溝用溝ふた)を置いただけのもの、鉄筋コンクリート用の橋(フェンス有無)にしているものなどさまざまである。夜、出入りに支障があるため、橋際に外灯が必要な土地もある。

意外と費用のかかるのが手すりパイプ部分(バリ

カー等)であり、夜間の通行や人の出入りに便利となるが、費用の兼ね合いからか設置していない橋も多い。橋の長さが 4m 程度になると、橋の強度の関係から橋材を受ける基礎工事が別途必要で大幅に割高になることがある。

具体的に橋を建設する費用の減価率を把握する。

水路幅 1.5m 程度の水路橋施工価格は、仮設費、型枠、現場打ちコンクリート(ワイヤーメッシュ又は鉄筋入)、床コテ直し・コンクリート面化粧、ステンレス製手すりパイプ 2 カ所、運搬、諸経費及び消費税を合計すれば 150,000 円 ~ 300,000 円となる。

この水路橋施工価格は土地価格 1240 万円<sup>11)</sup>の 1 ~ 3% 程度になる。

#### 2) 手続長期化

43 条ただし書規定による場合、建築審査会の許可等により時間がかかるのが通常である。建築審査会は地方都市の場合、月 1 回又は 2 か月に 1 回のところが多く、結果として建築確認の期間が通常より長いいため手続きがやや長期化する。そこで、通常より 2 か月よけいにかかるとした場合、複利現価率(利率 5%)では 1% 弱の期間的減価率になる。2 か月の期間は融資関係や資金繰りにも影響を及ぼす。しかし、最近では民間による建築確認手続きの短期化が進みつつあるようであり、手続長期化のみによる減価は説得力がない。

#### 3) 水害発生危険性及び嫌悪感

##### 水害発生危険性

水路によっては水害が頻繁に発生する場合、盛土、基礎のかさ上げ等の費用や危険性の面から減価せざるを得ないことがある。そこで盛土をする費用はどのくらいかかるか、図 12 のモデルケースにて表 1-1、1-2 のとおり試算した。土地価格を 1240 万円とした場合、この造成費用 1,064,000 円は約 8.6% になる。

しかし、建物の建築にあたって間取りの配置や駐車場の確保から高床式の建物としたり、基礎をやや高くすることは通常よく見られることである。盛土をしたり、基礎が多少高くてもそれが水路に起因しているかどうかは過去の水路の状況や水害の経緯を調査しなければ判明しない。従って、造成費用がど

の程度まで水路に起因しているものが見極めなければならない。

公共団体が水害対策(例：水路コンクリート塀)に費用を投じて水害が発生しなくなった、河川改修工事が進んだなど水害発生危険性は、時の経過とともに変化する要素を持っている面があるので、どこまで反映させるのか注意が必要である。

##### 嫌悪感

水路があることによる嫌悪感は一様である。嫌悪感には水がよどんで悪臭がする、蚊の発生が多い、子供が落ちたことがある、音がうるさい、水路近くは低地で地盤が弱い等各種が考えられる。

実際、水量の多い水路や生活雑排水等悪水の水路を介在する売地がある場合、購入者に与える心理的影響(購買意欲の低下)は大きい。また、家相を重視する人の嫌悪感は大きく家相では川の水量が少なく水が溜っていると凶相の気があるとしていたり、北側水路は冷気・湿気の影響を受けやすいとしている。以上のように嫌悪感は一様ではなくさまざまであり、これらの要因の数値は難しいが土地価格比準表<sup>12)</sup>の標準住宅地域の個別的要因(変電所・汚水処理場等 1.5% ~ 7.5%)を参考に 1 ~ 5% 程度と査定。ただ、下水道の普及により水路の泥が少なくなり臭いが気にならなくなった、蚊が少なくなった等時の経過とともに状況の変化することがあるのでどこまで反映させるか限界もある。

#### 4) 用途制限

占用幅が制限(間口狭小)されることにより、共同住宅や 3 階建一般住宅の建てられない場合がある。例えば、水田だったところをアパートを建てたい・3 階建住宅を建てたい場合、法規制や条例により間口を 4m 以上必要としていることがある。こういった制限が生じる場合の減価率は、前記標準住宅地域の土地価格比準表(公法上の規制)によると 0 ~ 6% となっている。

この用途制限は最有効使用が限定、つまり共同住宅が建てられないような場合、収益性低下の事態にも発展するだけに制限内容に注意しなければならない。

しかし、この制限は前記不整形・間口狭小によ



る減価率に反映されていることがあるので適用にあたっては注意しなければならない。

#### 5) 一般市場性

建築可能とは言え無道路地であることや水路を介在または隣接していることに起因して一般市場性<sup>13</sup>が劣るため減価要因の発生している場合がある。これは個別的要因による減価のみでは把握しきれない大きな市場性減価について、その余剰部分を一般市場性による減価で処理するものである。特に水路幅が大きく水量が多い、過去に水害が多い時などには水害発生危険性の減価率のみでは反映しきれないので、この率の大きくなる傾向がある。また、住宅地より商業地のほうが利用上阻害度が高いので大きくなる傾向にある。この減価率を適用する場合、個別的要因による減価と重複する可能性があるため慎重に対処しなければならない。

昔は建築できたが、現在は建築不可能であったり、制限を受けるといった例(容積率、用途制限、43条ただし書の同意乱発等)は数多く、その時々状況によって市場性も変化する性質をもっている。特に水路の取扱い変更や法改正・条例設定等により建築困難のような事態に発展する恐れがないわけではないという将来的な危険性がある。

ただ、この一般市場性における水路についての減価率は、各種評価基準や文献において規定したものは見あたらない。

私自身、評価実務上、市場制約要因・有効需要減退の程度および市場滞留期間<sup>14</sup>を考慮して0～20%の範囲内で適用している。しかし、この率を適用する場合、率が大きいため個別的要因との関連から判断に迷うことが多い。

#### 6) 積算的減価率

以上、モデルケースにて考えられる各減価率を試算した。

間口狭小・奥行長大等による減価率 11～18%

橋建設費用 1～3%

手続長期化 1%

水害発生危険性 1～8.6%

嫌悪感 1～5%

用途制限 0～6%

一般市場性 0～20%

上記を加算すると最低15%、最高61.6%となる。

この中には重複する可能性のある用途制限と一般市場性による経験値も含まれているため、これを除いたとしても最低と最高の差(35.6%)が大きいことに変わりはない。

#### イ 図13のケース

##### (1) 減価要因及び減価率

図13の場合、上記で検討した該当する減価要因および減価率は下記のとおりである。

水害発生危険性 1～8.6%

嫌悪感 1～5%

一般市場性 0～10%

この内、一般市場性の率は無道路地でない点や不動産固有に内在する市場性制約要因の程度から前記図12のケースより小さくならざるを得ない。

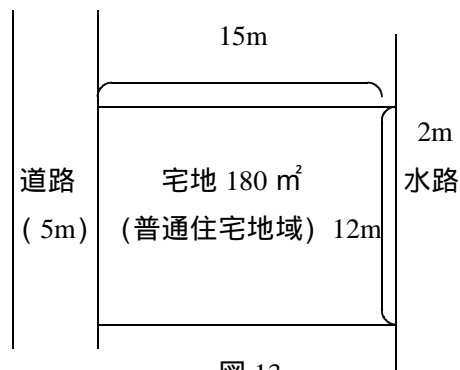


図13

##### (2) 積算的減価率

以上、減価率を試算した。

減価率は最低2%、最高23.6%とやや差が大きいものの一般市場性減価を除くと最低と最高の差(13.6%)は前記図12と比べた場合、小さいものにとどまった。このことから図13のケースは図12より水路が土地価格に与える影響は小さいと言える。

## 1-2 取引事例の分析による減価率

図12と図13のモデルケースに類似した実際成約取引事例を収集し、調査分析して減価率の把握を試みた。

### 1) 事例の範囲及び期間

事例の地域範囲を長野県長野市、上田市及び松本市とし、採用した件数は合計83、内訳は長野市46、上

田市 17,松本市 20 であった。取引期間は平成 11 年から 17 年前期までとした。

## 2) 事例の内容

開発行為が必要、農地や資材置場の利用のものは除外したほか、買込みや売急ぎ等事情補正率の大きいもの、規模が大きい(800 m<sup>2</sup>以上)事例は除外した。

建築可能な住宅地の事例が大半(数件建築可能と判断)を占めるほか、若干商業地も含まれている。しかし、水路介在土地にありがちな建築不可の土地は含まれていない。長野市及び松本市は市街化区域が大半であり、一部市街化調整区域も含まれている。上田市は全て非線引都市計画区域内であった。事例には分譲地や既成住宅地のものが比較的多い。

## 3) 分析の手法

取引事例に事情補正及び時点修正を施し、標準化補正、地域要因及び水路以外の個別的要因の比較をおこなった。そして、水路を介在していない場合の正常価格(単価 B)を算出し、取引価格(単価 A)との開差率(A / B)を求め、水路幅ごとの平均単価の分析をした。正常価格算出にあたっては、最寄りの基準地標準価格、標準地公示価格を参考にしたが、水路介在に伴う間口狭小、奥行長大や盛土して地盤が高い場合の標準化補正はしていない。

## 4) 分析結果

### ア 図 12(水路介在土地)

図 12 のモデルケースに類似した事例の分析結果は表 3、基礎データは表 2 のとおり。

分析結果によると開差率 0.841 の大きな減価率を示しているものがあるほか、減価率 0 や増価率となっているものなどさまざまである。購入者によっては水路よりも面積、方位等他の要因に注目することが背景にあると思われる。これは土地面積の大きいものほど水路の影響が逓減するせいもある。

件数では水路幅 1m 以上 1.5m 未満の区分が最も多く、次に 0.5m 以上 ~ 1m 未満と続いている。3m 以上区分は件数が非常に少ない。

母集団が少なく、精度的に劣るものの水路幅が広がるほど平均開差率が大きくなる傾向となっている。全体平均開差率が 1 未満であることから水路介在土地の取引価格は、正常価格に比べやや低い水準

を示している。

従って、表 3-1 より減価率は 3 ~ 15% となった。

### イ 幅員別による格差率

では道路幅員別による格差率の違いはどうであろうか。参考までに表 3-2 で試算してみた。道路幅員の狭いほど減価率(開差率)の大きいことが予想できたものの、それに反して明確な傾向はでなかった。これも件数が少なく今後の事例蓄積を待って判断したい。

### ウ 図 13(水路に隣接する土地)

図 13 のモデルケースに類似した成約事例の分析結果は表 5、基礎データは表 4 のとおり。

開差は 0.928 ~ 1.017 の間にあり、開差がない 1 が比較的多く、全体平均開差は 0.985 であった。開差率のない 1 が見られることは、水害対策の施された分譲地の多いことや水路の存在をそれほど減価要因とはとらえていないことからきていると思われる。また、開差率 1 を超えているのは図 4 のような事例で、角地ではないが日照通風等、水路がプラス要因になっていることが原因と思われる。

全体平均では水路横にある土地には若干の減価が生じている結果となったが、事例数が少ないため精度的に問題があるものの減価率は 0 ~ 4% となった。

## 5 まとめ

以上、水路の内容・諸問題並びに減価要因の把握・減価率の試算を論述した。積算した減価率の数値の幅は大きくなり、これは地域によって水害が多い、一体的利用性が非常に劣る等の事情があれば考えられない範囲でない。しかし、この幅のどの数値をとるかによって、土地価格への影響度は大きく異なるので土地評価において各種減価要因を適切に反映させる必要がある。

一方、事例分析による減価率の幅は、積算の数値に比べ開差が小さいものにとどまり、取引にあたって水路を介在・隣接する土地は積算的な数値より低い結果となった。ただ、本件では地方都市における 83 事例の分析にすぎず、これを一般的基準とするのは妥当ではない。今後、大都市や用途地域別などで広く研究が進むことを期待したい。

不動産取引は市場において競争原理の中、需給関係がかみあって成立するため、購入者にとって水路に起因する要因を全てマイナスと考えるものでないことが背景にあると思う。

このように、土地評価において水路の存在は、積算的な面と実際の取引面では異なるので土地評価においてその見極めが必要となる。

そのためには、それぞれの減価率を単純に加算する方法や積み上げ方法でなく、地域の状況や土地特有の個別性を考慮した減価率を適用する必要がある。例えば、不整形・間口狭小および奥行長大による減価率が高いので橋の建設費用及び嫌悪感等による減価を反映させる必要がない、水害が多いので危険性の率を高くするなど。こういったことは取引事例や売地のデータ収集および価格分析をおこなって初めて可能となり説得力を持つ。また、本件ではおこなわなかったが、都市部を中心に土地の高度利用が進んでいる状況を考えると収益性からアプローチした減価率を適用する場面もあろう。

取引事例の分析を踏まえないと積算的、いわば理論的な減価率のみとなり、不動産の地域性、個別性および取引実情が反映されない土地価格となってしまう恐れがある。

というのもこのような特殊な土地の評価において評価主体(不動産鑑定士や自治体等)が異なると、減価要因の把握や減価率の大きく異なることが実務上噴出しているためである。事実、同一の土地評価を

めぐって不動産鑑定士により大きくこともあろう。これは評価主体が過去の乏しい経験だけで減価要因を把握していることも影響していると思う。しかし、現在は情報開示が進み減価率の把握に説明が伴う時代、減価しないならしないの説明をしなければならぬ。評価される所有者にしてみれば固定資産税や都市計画税の減額を求めて土地評価は低くありたいと考えるし、自治体は所有者が考えるほどの減価要因はないと考えるのが自然であることから、双方の立場は理解できよう。

以上のことから水路が介在・隣接するような特殊な土地価格の適切な把握は、固定資産評価・相続税評価等資産課税に必要不可欠である。

でなければ同一土地で評価の考え方、評価サイドおよび依頼目的<sup>15</sup>によって評価額に大きな差を生じることになり、納税者や売買当事者の"評価に対する信頼"を失いかねない。

水路に接面する土地は一般的に少ないであろうがゆえに研究が進まず、諸問題の検討がなおざりにされてきたことは評価主体である不動産鑑定士としても反省しなければならない。今後、不動産鑑定士はこういった特殊な画地評価において理論的、かつ、実証的なデータ分析を一層進めていかなければならぬと痛切に感じる。

表1-1

## 土留擁壁 1 m 当り単価

種 別	内 訳	単位	数 量	単 価	金 額	備 考
根伐り		m3	0.58	930	539	
埋戻し		m3	0.370	740	274	
残土処分		m3	0.21	930	195	
碎石事業		m3	0.083	5,500	457	
捨てコンクリート		m3	0.028	15,800	442	
コンクリート		m3	0.152	16,000	2,432	
型枠		m2	1.700	3,500	5,950	
鉄筋		kg	14.49	85	1,232	
合 計					11,521	

前提条件:土地180m<sup>2</sup>、間口12m、奥行15m、周囲に下記造成図面の盛土擁壁を施工する。

## 造成費積算額

表1-2

種 別	内 訳	単位	数 量	単 価	金 額	備 考
土留擁壁		m	54.00	11,521	622,134	
盛 土		m3	90	2,940	264,600	
直接工事費				計	886,734	
諸 経 費					177,347	直接工事費20%
造成費合計					1,064,000	端数処理

上記試算にあたって、一級建築士畔上豊氏の意見を参考にした。

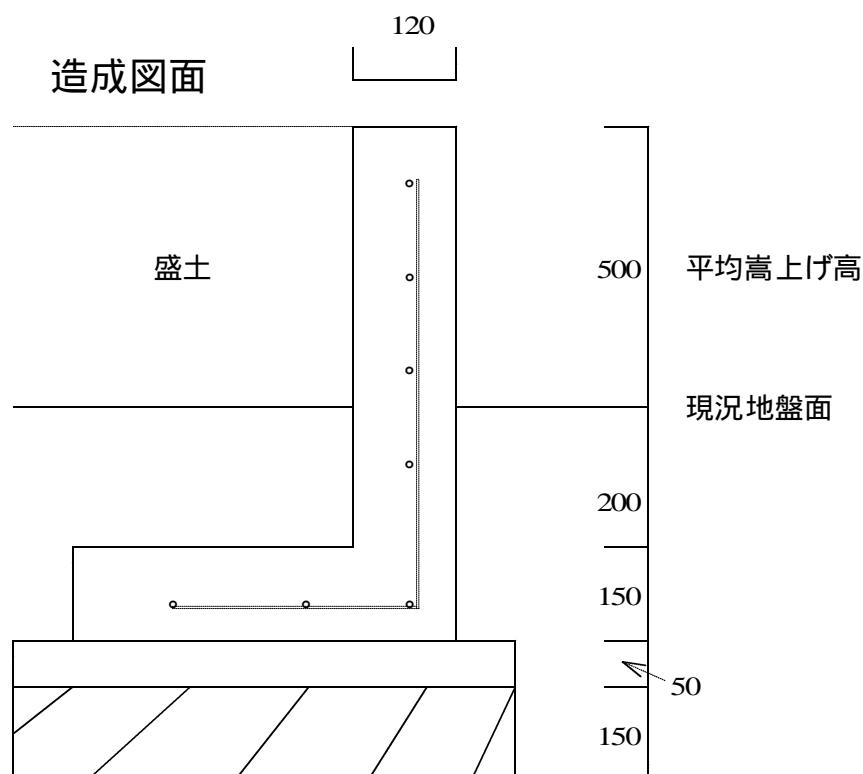


表2

番号	単価 円 / m <sup>2</sup>	正常価格 円 / m <sup>2</sup>	開差率 ÷	水路幅 (m)	道路 幅員 (m)	取引 年 (H)	用途 地域	水害 可能 性	特性
1	80,169	87,100	0.920	2.3	4.8	16	1住居	有	分譲住宅地域
2	96,799	98,400	0.984	3.0	4.0	14	1住居	有	既成住宅地域
3	71,698	83,000	0.864	4.5	5.6	13	準工	無	住商混在地域
4	100,330	97,500	1.029	0.3	3.9	12	1低専	無	古い分譲住宅地域
5	66,303	75,700	0.876	1.0	9.0	16	2中専	無	区画整理地
6	90,603	95,300	0.951	0.2	4.0	15	1中専	無	既成住宅地域
7	62,338	73,300	0.850	1.2	3.1	14	1住居	有	既成住宅地域
8	69,303	77,000	0.900	2.0	4.0	14	1住居	有	既成住宅地域
9	121,005	135,400	0.894	0.7	4.8	12	1住居	無	既成住宅地域
10	93,569	106,700	0.877	0.8	4.0	12	1住居	無	古い分譲住宅地域
11	119,394	124,000	0.963	1.2	2.4	13	1中専	無	既成住宅地域
12	135,132	142,000	0.952	1.4	7.5	11	1中専	無	既成住宅地域
13	60,491	70,300	0.860	2.0	6.0	15	1住居	有	既成住宅地域
14	48,937	52,300	0.936	1.0	3.4	15	1低専	有	新興住宅地域
15	74,758	80,500	0.929	1.6	4.0	16	1住居	有	既成住宅地域
16	67,227	76,000	0.885	3.2	6.0	16	2中専	無	区画整理地
17	153,969	150,000	1.026	0.5	6.0	12	2中専	無	既成住宅地域
18	92,424	98,900	0.935	3.6	5.3	12	1低専	有	既成住宅地域
19	163,681	163,681	1.000	2.5	4.0	12	1住居	有	既成住宅地域
20	116,522	116,522	1.000	2.5	6.0	13	1低専	有	区画整理地
21	80,708	80,708	1.000	0.5	4.0	13	1中専	無	既成住宅地域
22	76,973	78,000	0.987	0.8	4.5	13	準工	無	分譲住宅地域
23	113,539	115,500	0.983	0.8	4.3	13	1中専	無	既成住宅地域
24	61,413	62,600	0.981	1.5	9.0	13	1低専	有	既成住宅地域
25	110,529	114,500	0.965	1.0	4.5	14	1中専	無	古い分譲住宅地域
26	53,842	64,000	0.841	4.0	5.0	14	1住居	有	既成住宅地域
27	98,750	101,000	0.978	1.0	4.0	14	1住居	無	既成住宅地域
28	75,968	82,300	0.923	1.0	7.0	14	2中専	有	分譲住宅地域
29	90,712	94,800	0.957	2.0	6.0	14	2中専	無	古い分譲住宅地域
30	85,734	87,000	0.985	2.8	6.0	15	1低専	有	区画整理地
31	75,600	81,600	0.926	3.5	3.0	15	2中専	無	既成住宅地域
32	69,478	73,900	0.940	1.0	2.5	15	1低専	有	分譲住宅地域
33	90,000	94,800	0.949	1.4	10.0	12	無指定	無	既成住宅地域
34	62,497	63,000	0.992	1.2	2.3	16	無指定	有	古い分譲住宅地域
35	65,061	68,500	0.950	1.5	3.5	17	無指定	無	古い分譲住宅地域
36	58,671	62,565	0.938	1.3	6.0	16	無指定	無	既成住宅地域
37	62,811	68,400	0.918	1.0	5.8	13	無指定	無	古い分譲住宅地域
38	59,849	65,700	0.911	0.3	3.9	13	無指定	無	古い分譲住宅地域
39	112,152	112,152	1.000	0.7	5.3	15	近商	無	既成住宅地域
40	78,371	85,200	0.920	0.8	5.0	15	2中専	無	既成住宅地域
41	37,461	37,461	1.000	2.0	3.0	15	無指定	有	農家集落地域
42	60,497	60,497	1.000	1.0	4.5	15	無指定	無	分譲住宅地域
43	32,664	32,664	1.000	0.8	5.6	14	1低専	無	古い分譲住宅地域
44	35,170	38,000	0.926	1.0	4.0	15	無指定	有	既成住宅地域
45	39,407	40,200	0.980	0.8	6.9	16	無指定	無	既成住宅地域
46	111,769	111,769	1.000	0.7	3.4	16	商業	無	住商混在地域
47	49,800	53,500	0.931	1.2	3.3	15	1中専	無	既成住宅地域
48	78,653	78,653	1.000	1.0	4.5	15	1住居	無	既成住宅地域
49	96,954	96,954	1.000	1.0	6.0	13	1住居	無	既成住宅地域
50	52,184	54,600	0.956	0.5	11.0	13	無指定	有	住工混在地域
51	43,561	50,100	0.869	1.5	4.5	15	1低専	有	既成住宅地域
52	51,504	53,000	0.972	1.0	4.0	14	1中専	有	既成住宅地域
53	54,450	54,450	1.000	1.0	3.0	14	1住居	無	既成住宅地域
54	117,647	117,647	1.000	0.5	4.0	12	1低専	無	既成住宅地域
55	107,432	109,000	0.986	0.7	5.0	13	準工	無	既成住宅地域
56	60,377	60,377	1.000	1.2	5.5	12	無指定	有	既成住宅地域
57	84,049	84,049	1.000	1.0	4.0	12	1低専	有	古い分譲住宅地域
58	106,064	111,400	0.952	1.5	4.0	12	1住居	無	住商混在地域

上記事例は社団法人長野県不動産鑑定士協会所有

表3-1

水路幅(m)	データ	合計
0m以上0.5m未満	平均開差率	0.96
	データ件数	3
0.5m以上1m未満	平均開差率	0.97
	データ件数	14
1m以上1.5m未満	平均開差率	0.95
	データ件数	22
1.5m以上2m未満	平均開差率	0.93
	データ件数	5
2m以上2.5m未満	平均開差率	0.92
	データ件数	5
2.5m以上3m未満	平均開差率	0.99
	データ件数	3
3m以上3.5m未満	平均開差率	0.93
	データ件数	2
3.5m以上4m未満	平均開差率	0.93
	データ件数	2
4m以上4.5m未満	平均開差率	0.85
	データ件数	2
全体平均開差率		0.95
全体合計		58

(端数小数点3位以下四捨五入)

表3-2

道路幅(m)	データ	合計
2m以上-3m未満	データの件数	3
	平均開差率	0.97
3m以上-4m未満	データの件数	10
	平均開差率	0.95
4m以上-5m未満	データの件数	21
	平均開差率	0.96
5m以上-6m未満	データの件数	9
	平均開差率	0.94
6m以上-7m未満	データの件数	9
	平均開差率	0.96
7m以上-8m未満	データの件数	2
	平均開差率	0.94
9m以上-10m未満	データの件数	2
	平均開差率	0.93
10m以上-11m未満	データの件数	2
	平均開差率	0.95
全体件数		58
平均開差率		0.95

(端数処理同上)

表4

番号	単価 円/m <sup>2</sup> A	正常価 格 円/m <sup>2</sup> B	開差 A÷B	幅員 m	水路 幅 m	取引 年 平成	用途 地或	水害 可能 性	特性
1	83,200	83,200	1.000	5.0	1.0	15	1低専	有	分譲住宅地或
2	60,700	61,300	0.990	6.0	1.1	14	1住居	有	分譲住宅地或
3	93,800	96,500	0.972	6.0	1.5	14	2中専	有	新興住宅地或
4	73,900	73,900	1.000	4.9	0.6	14	1住居	有	分譲住宅地或
5	68,100	71,500	0.952	5.5	1.0	13	1低専	有	分譲住宅地或
6	75,600	75,600	1.000	4.5	1.0	13	1低専	有	分譲住宅地或
7	157,700	155,000	1.017	4.2	1.0	11	1低専	無	既成住宅地或
8	69,600	75,000	0.928	6.0	1.2	15	1低専	無	既成住宅地或
9	71,900	76,000	0.946	2.8	1.4	16	1住居	有	既成住宅地或
10	41,200	44,000	0.936	4.0	2.0	16	1住居	無	既成住宅地或
11	59,700	59,700	1.000	6.0	1.0	16	無指定	無	既成住宅地或
12	82,300	82,500	0.998	8.8	1.0	14	1住居	無	古く分譲住宅地或
13	49,600	49,600	1.000	6.1	1.1	15	1中専	有	分譲住宅地或
14	60,300	60,300	1.000	4.0	1.0	15	1低専	有	分譲住宅地或
15	49,900	52,000	0.960	4.5	1.0	15	1低専	有	古く分譲住宅地或
16	54,400	54,400	1.000	4.0	0.3	15	無指定	無	既成住宅地或
17	40,000	43,000	0.930	16.0	1.5	16	準住居	有	住商混在或
18	59,000	59,000	1.000	8.6	0.8	16	1低専	無	古く分譲住宅地或
19	76,000	76,000	1.000	4.0	1.0	16	1住居	無	既成住宅地或
20	54,300	55,000	0.987	6.5	1.0	15	1低専	無	既成住宅地或
21	180,800	180,800	1.000	5.6	0.8	14	1中専	無	既成住宅地或
22	89,800	89,800	1.000	9.0	3.8	13	1低専	有	区画整理地
23	76,100	78,400	0.971	4.0	1.5	14	1住居	有	既成住宅地或
24	116,300	120,000	0.969	4.0	5.0	14	2住居	有	既成住宅地或
25	144,900	140,000	1.035	4.5	1.2	11	2中専	有	既成住宅地或

上記事例は国土法人長野県不動産鑑定士協会所有

表5

水路幅m	データ	
0m以上1m未満	件数	4
	平均開差率	1
1m以上2m未満	件数	18
	平均開差率	0.98
2m以上3m未満	件数	1
	平均開差率	0.94
3m以上4m未満	件数	1
	平均開差率	1
4m以上5m未満	件数	1
	平均開差率	0.97
	総件数	25
	全体平均開差率	0.98

## 参考文献

- [1] 緒形博之,片岡隆四,手島三二,田中宏平,田中弥寿男「農業水利学」文永堂出版
- [2] 河川管理行政実務研究会編「河川管理の実務」大成出版社
- [3] 河川法令研究会編「よくわかる河川法」ぎょうせい
- [4] 黒沢泰「固定資産税と時価評価」ぎょうせい
- [5] 建設省財産管理研究会編「公共用財産管理の手引」ぎょうせい
- [6] 建設総合調査会編「積算ポケット手帳 2002 外廻り工事費編」建築資料研究者
- [7] 公共団体の建築基準法第 43 条第 1 項 ただし書の取り扱い規定  
東京都,神奈川県,大阪府,長野県,奈良県,宮城県,千葉県,神戸市,横浜市,長野市
- [8] 固定資産税務研究会編「固定資産評価基準解説(土地編)」財団法人地方税務協会
- [9] 財団法人建設物価調査会「土木コスト情報,冬 2003」財団法人建設物価調査会
- [10] 笹岡宏保「財産評価の実務」清文社
- [11] 地価調査研究会編「土地価格比準表(六次改訂)」住宅新報社
- [12] 塚田利和「法定外公共物の成立と境界確定の実務」新日本法規
- [13] 富塚崇史「家相のよくなる設計と間取り」成美堂出版
- [14] 寶金敏明「改訂里道・水路・海浜」ぎょうせい

## 注

- <sup>1</sup> 河川管理行政実務研究会編「河川管理の実務」5～6p 大成出版社
- <sup>2</sup> 阪神淡路大震災では水道管が寸断されたため消火栓が利用できず,河川や水路の利用された例があった。
- <sup>3</sup> 奈良地裁(昭和 57 年 3 月 26 日判決,訴訟月報 28 卷 11 号 2093p),大阪高裁(平成

元年・7・7 判決,判例時報 1331 号 65p),最高裁一小(昭和 59・11・29 判決,判例自治 10 号,92p)等

<sup>4</sup> 水害予防組合法(旧水利組合法 M42・4・13)

<sup>5</sup> 佐々木邦博執筆「新しい松代が見えてくる庭園都市松代」8～9p NPO 法人夢空間松代のまちと心を育てる会

<sup>6</sup> 東京都都市整備局の建築基準法第 43 条 1 項ただし書の取扱いの一括許可同意基準 1 では以下のように定めている。  
「敷地と道路との間に,次の各号の一に該当するものが存在する場合,避難及び通行上支障がない,道路に有効に接続する幅員 2 m 以上の通路が確保されている敷地」

- 一 管理者の占用許可,承諾又は同意が得られた水路
- 二,三 省略

<sup>7</sup> 固定資産税務研究会編「固定資産評価基準解説(土地編)」274p 財団法人地方税務協会

<sup>8</sup> 財団法人資産評価システム研究センター市町村長の所要の補正実施市町村数(降順)平成 15 年度 <http://www.recpas.or.jp/>

<sup>9</sup> 改正河川法(平成 9 年 12 月)によれば,「河川の持つ多様な自然環境や水辺空間に対する国民の要請の高まりに因應するため,河川管理の目的として,治水,利水に加え,生態などの河川環境の整備と保全を行う」としている。

<sup>10</sup> 地価調査研究会編「土地価格比準表(六次改訂)」45p 住宅新報社

<sup>11</sup> 平成 17 年地価公示における人口 10 万人以上の住宅地平均価格は 68,700 円 / m<sup>2</sup>であり,これに地積 180 m<sup>2</sup>を乗じると土地価格は総額約 1240 万円となる。

<sup>12</sup> 地価調査研究会編,「土地価格比準表(六次改訂)」42p 住宅新報社

<sup>13</sup> 東京競売不動産評価事務研究会編「競売  
不動産評価マニュアル」45～47p 判例タ  
イムズ NO.1075 号

<sup>14</sup> 社団法人日本不動産鑑定協会編「不良債  
権担保不動産の適正評価手続に関する研修会  
テキスト」37p 社団法人日本不動産鑑定協会  
発行

東京都心部の不動産業者意見によると早期  
売却(1ヵ月)する場合、不動産の市場滞期間が  
短期になることにより住宅地 10～20%、商業  
地 10～30%減価が必要としている。

<sup>15</sup> 不良債権処理やデューデリジェンスによ  
る評価の場合、危険性を大きくみる結果、評価  
額が非常に低くなる傾向がある。