掲載内容

第１編　概　説

第１章　はじめに

Ｑ１　土地評価の通則
Ｑ２　宅地の評価単位
Ｑ３　不合理分割による例外
Ｑ４　路線価方式による評価手順
Ｑ５　評価に用いる地図の収集
Ｑ６　間口距離・奥行距離の測定

第２章　財産評価基本通達20と実務のポイント

Ｑ７　不整形地評価の仕組み
Ｑ８　複数の整形地の奥行価格補正
Ｑ９　奥行距離による奥行価格補正
Ｑ10　近似整形地の奥行価格補正
Ｑ11　「差引き計算」による方法
Ｑ12　不整形地に係る側方路線又は二方（裏面）路線影響加算
Ｑ13　想定整形地の作図
Ｑ14　不整形地補正率の判定
Ｑ15　がけ地等を有する宅地
Ｑ16　無道路地の評価

第２編　ケーススタディ

第１章　特殊な土地の形状

Case１　屈折路に外接する不整形地
Case２　屈折路に内接する不整形地
Case３　連続する屈折路に外接するＬ字型の不整形地
Case４　旗竿地
Case５　道路に対して斜め方向に通路がある旗竿地
Case６　路地状部分の距離が長い旗竿地
Case７　角切りのある宅地
Case８　間口の一部が道路に接していない凹型地
Case９　近似整形地による評価が有利になる不整形地
Case10　接道部分に帯状部分を有する不整形地
Case11　帯状部分の区分に工夫を要する不整形地

第２章　接面道路との関係

Case12　１つの路線に２つの路線価が付されている不整形地
Case13　２つ以上の路線価が付されている角度が鈍角な屈折路に内接する不整形地
Case14　複数路線に接する不整形地
Case15　側方路線の間口距離が想定整形地の間口距離よりも短い不整形地
Case16　地区の異なる複数路線に接する不整形地
Case17　角地部分のない側方路線に接する不整形地
Case18　路線価の高い路線の影響が低い不整形地
Case19　共有する私道に接している土地
Case20　間口距離が接道義務を満たしていない旗竿地
Case21　道路との間に評価単位の異なる自用地がある土地
Case22　道路に接していない無道路地
Case23　道路との間に建物等がある場合の無道路地
Case24　利用している路線が２つある場合の無道路地
Case25　道路との間の橋を含む不整形地
Case26　道路との間に水路や河川がある無道路地
Case27　建築基準法上の道路でない道路にのみ接している土地
Case28　路線価が付されていない私道に接する宅地

第３章　特殊な要因のある土地

Case29　裏面路線との高低差が著しい土地
Case30　がけ地部分を有する宅地
Case31　がけ地が中間方向を向いている土地
Case32　２方向以上にがけ地を有する土地
Case33　地積規模の大きな不整形地
Case34　大工場地区にある不整形地
Case35　容積率の異なる２以上の地域に所在する土地
Case36　複数路線で容積率の異なる２以上の地域に所在する土地
Case37　自用地と借地権を一体として利用している不整形地
Case38　使用貸借により借り受けている不整形地
Case39　不合理分割と不整形地
Case40　雑種地である不整形地
Case41　角切りのある行き止まり私道
Case42　コの字型の私道

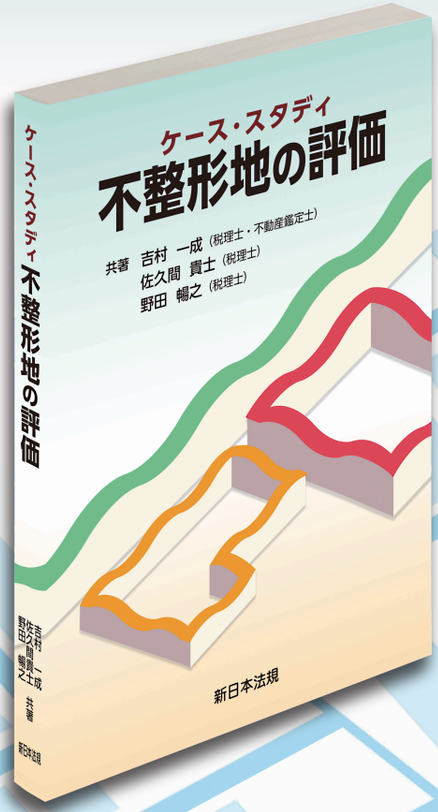
※内容を一部変更することがありますので、ご了承ください

減額割合が高い不整形地の価額を適切に算出するために！

ケース・スタディ

不整形地の評価

共　著　吉村　一成（税理士・不動産鑑定士）
佐久間 貴士（税理士）
野田　暢之（税理士）



第１編

路線価評価の手順や財産評価基本通達に基づいた評価の仕方を解説しています。

第２編

土地の形状や接面道路、権利関係など、実務で迷いがちなケースを取り上げ、適正な評価のポイントを解説しています。

A5判・総頁262頁
定価3,960円（本体3,600円）送料410円
ISBN978-4-7882-9485-1

WEBサイトはコチラ

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!
〈電子版〉定価 3,630円（本体3,300円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339（通話料無料）
受付時間 9:00～16:30（土・日・祝日を除く）
WEBサイト https://www.sn-hoki.co.jp/

新日本法規出版株式会社
本　社
総轄本部　〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京本社　〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
(2025.4)51003601
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献
新日本法規出版

内容見本
A5判縮小

Q14　不整形地補正率の判定

Q　不整形地の評価に当たり、奥行価格補正後の価格を求めましたが、次の段階の評価手順は、具体的にどのように行うのでしょうか。

A　不整形地評価における「不整形地補正率」の判定は、地区区分（Q４の５参照）ごとに定められた地積の規模に応じ、不整形の程度（かげ地割合）並びに間口及び奥行距離により不整形地のしんしゃく割合が判定される仕組みになっています。

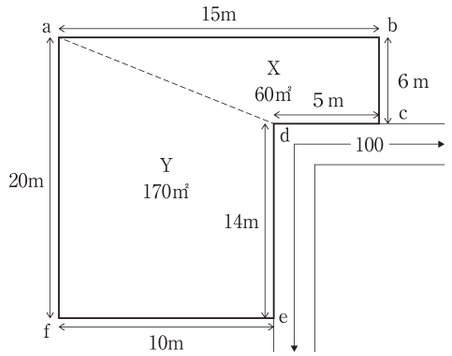
具体的には、次の①ないし③の手順を踏んで「第１表」の「F」欄の価額を求めるものです。

① 想定整形地の作成（Q13参照）
② かげ地割合の算定（Q13参照）
③ 不整形地補正率の判定

ただし、財産評価基本通達付表６又は「調整率表」の「⑥ 間口狭小補正率表」に定める間口狭小補正率の適用がある評価対象

Case３　連続する屈折路に外接するＬ字型の不整形地

ケース　評価対象地は図のように１つの連続する屈折路に外接するＬ字型の不整形地ですが、どのように評価すればよいでしょうか。なお、付近の標準的な宅地の地積は150～170㎡程度です。

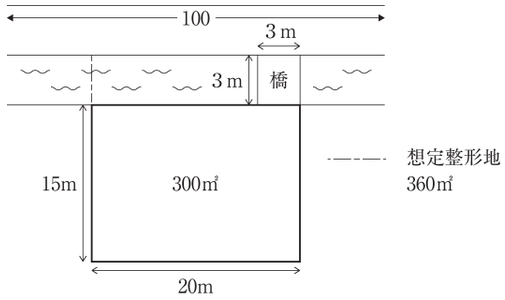


ポイント

図のような形状の不整形地は、２つの台形に区分して個々に評価をし、それぞれの評価額を合算して全体の評価額を計

Case25　道路との間の橋を含む不整形地

ケース　評価対象地と道路との間に水路があり、水路にかかった橋（占用許可有り）を利用して道路に出ています。このような場合、自宅はどのように評価すればよいでしょうか。



ポイント

評価対象地と道路との間に水路や河川がある場合は、接道義務を満たしているか否かで評価方法が変わります。本ケースは接道義務を満たしている事例です。

水路や河川に占用許可を得ている橋等があり、接道義務を満たしていると認められる場合には、評価対象地と橋の部分も含めて不整形地として評価します。

解　説

１　道路との間に水路や河川がある場合の検討事項

いった河川法等の特別法に基づいて管理されている河川（法定河川）以外の普通河川」のことをいいます。水を流すために作られた人工的な構造物のことで、用水路や放水路など様々な種類があります。

評価対象地と道路との間に水路や河川（以下「水路等」といいます。）がある場合は、その評価対象地が接道義務を満たしているかどうかを確認する必要があります。一般的には、幅員が２m以上の橋で建築基準法42条に規定する道路に接しており、評価対象地の所有者が当該橋について水路等の管理者の占用許可を得ている場合には、接道義務を満たすことになります。

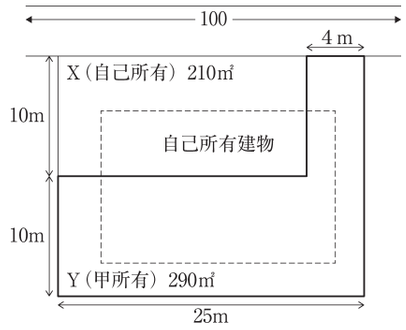
２　不整形地としての評価

接道義務を満たしていると認められる場合には、評価対象地と橋の部分を含めて不整形地として評価します。その場合は、評価対象地と橋と水路等を含めた全体が想定整形地となりますが、評価対象地以外の部分（橋と水路等の部分）がかげ地となりますので注意が必要です。

３　本ケースへのあてはめ

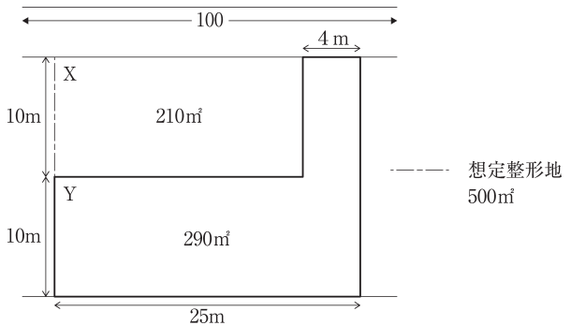
Case38　使用貸借により借り受けている不整形地

ケース　自己所有のＸ土地と、使用貸借により借り受けているＹ土地の上に建物を建てて住んでいました。この度、Ｙ土地の所有者である親（甲）から相続によりＹ土地を相続することになりましたが、Ｙ土地はどのように評価すればよいでしょうか。



ポイント

自己の所有する土地に隣接する土地を使用貸借により借り受けている場合は、自己の所有する土地と一体として利用し



具体例

・間口距離：４m、奥行距離：20m、かげ地割合：42.00％（＝210㎡／500㎡）

① 第１表「A」：一路線に面する宅地の１㎡当たりの価額

㋐ Ｘ土地とＹ土地を合わせた土地の奥行価額補正後の価額

路線価		奥行距離20mの場合の奥行価格補正率		全体の地積（210㎡＋290㎡）
100,000円	×	1.00	×	500㎡

＝ 50,000,000円

㋑ Ｘ土地の奥行価額補正後の価額