

関係者間売買評価 1 1 土壤汚染により減価したケース

鑑定時点 平成26年5月

所在 愛知県海部郡K町 宅地 地積13千m²

鑑定評価額 単価28,121円/m² 路線価より▲51,879円/m²

路線価 80,000円/m²

ポイント：次の理由で大きく減価しました。

- 対象地は昭和35年～61年にかけて金属加工業の工場の敷地であった。また周辺の土地も、工場の利用が多かった。
- 平成17年に土壤汚染調査会社による調査が行われ、調査地点のほぼ全域で重金属類(フッ素、ホウ素、鉛)が基準値を超えて検出された。
- 土壤汚染調査会社による土壤浄化費用の概算見積額(参考額)は14.5億円で、汚染がないとした場合の土地評価額を上回る額であった。
- 鑑定評価では、浄化費用見積額の不確実性を踏まえ、その6割とスティグマ(汚染に対する心理的嫌悪感)として土地価格の5%を減価することで上記の鑑定評価額とした。

関係者間売買評価 1 2 特殊な画地条件の土地

鑑定時点 平成13年12月

所在 大津市石場 宅地 地積2446.95m²

鑑定評価額 33,700円/m² 路線価より▲81,300円/m²

前面路線価 115,000円/m²

最寄りの公示地 155,000円/m²(大津-41)

ポイント：次の理由で大きく減価しました

- 地積規模が標準画地規模より過大である。
- 土地内に高低差があり、法面を多く含む。
- 形状と高低差から宅地開発を行っても、効率が極めて低い。

