

## 関係者間売買評価 1 3 複数の特殊な要因により減価したケース

鑑定時点 平成24年9月

所在 滋賀県湖南市 現況 宅地 地積3678㎡

鑑定評価額 8,800円/㎡ 路線価より▲7,200円/㎡

前面路線価 16,000円/㎡

最寄りの公示地 42,600円/㎡(湖南-9)

ポイント：次の理由で大きく減価しました

- ・対象地は昭和40年代後半に別荘地として開発された住宅団地の外周部にあり、背後は急傾斜の山林で、対象地の内部でもきつい高低差があった。
- ・対象地の規模3678㎡は、周囲の平均的な画地規模500㎡を大きく上回っていた。
- ・対象地の西から1/3付近が谷筋となっており、そこは降雨時には自然河川となる。従って、西寄り1/3は山林のままで、建築は困難。
- ・対象地の一部は、土砂災害防止法に基づき滋賀県により24年中に「土砂災害特別警戒区域」に指定されることが確実であった。

## 訴訟評価 1 4 離婚に伴う財産分与のための共有物分割の鑑定評価で、再建築できない住宅であることが判明し、財産額が大幅に減額されたケース

鑑定時点 平成15年3月

所在 西京区檜原 地目 宅地 地積85.58㎡ 及び地上建物

鑑定評価額 土地・建物総額646万円（土地単価 60,057円/㎡）

最寄りの公示地 198,000円/㎡(西京-20)

ポイント：経過

- ・平成5年、結婚をきっかけに約4千万円で、この昭和58年建築の中古住宅を購入。夫婦1/2づつ共有とした。
- ・平成15年、裁判所で離婚に伴う財産分与のため、当職が鑑定を共有物分割の裁判所より受命。
- ・当職の調査の結果、前面道路が建築基準法上の道路でないこと、従って再建築ができないことが判明。
- ・本来建築確認が下りないところ、業者は虚偽の図面により確認申請を通していた
- ・当職は再建築不可物件であることを前提に、上記の鑑定評価額を求めた。
- ・当事者は少なくとも2千万円の価値ありと考えていて、生活再建に支障が生じた。
- ・当事者は物件購入時の仲介業者に対し、重要事項説明義務違反で損害賠償の訴えを起こした。