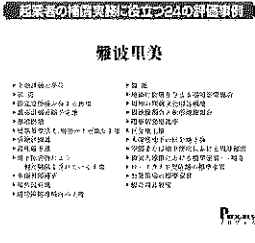


公共用地の 取得にもなう土地評価

起業者の補償実務に役立つ24の評価事例

難波 里美 著 ■A5判・上製・328頁
■定価 3,990円(税込) ■978-4-901431-73-6 C2034

公共用地の 取得にもなう 土地評価



◆多くの起業者からの公共用地取得の際の鑑定評価をはじめ、土地価格比準表の作成にかかるコンサルティングや用地対策連絡協議会の研修講師として活躍する著者の、待望の一冊。
◆起業者が、統一的で公平な算出をする為の補正処理規定作成という観点からまとめた、実務直結テキストです。

〔主要目次〕

■土地評価の単位■広大地の評価単位(画地)の考え方/評価単位決定の際の里道、水路の考え方/対象不動産自体が道路敷としての形態を有する場合の評価単位の考え方/対象不動産が教会と所有者経営の賃貸駐車場である場合の評価単位の考え方/連棟式住宅用地の評価単位の考え方■私道の評価■減価率査定の基本方針/道路の区分/評価対象となる道路/私道評価の方針/評価対象とする私道のグルーピング/私道の評価■指定建築線が存する画地の評価■建築線の法的性質/建築線の意義/建築基準法42条1項5号の位置指定道路(5号道路)の性格/指定建築線が存する画地の評価/指定建築線の指定はないが、地域で建築線を守った現況道路敷の評価■都市計画道路予定地の評価■基本方針/都市計画法の建築等の制限にみられる5つのパターン/上記(1)~(4)のケースにおける土地評価の考え方/上記(5)のケースにおける土地評価の考え方■無道路地の評価■基本方針/本件評価における無道路地の定義/無道路地の減価要因/無道路地評価の3つの手法■建築基準法上、建築が不可能な土地の評価■基本方針/建築基準法上、建築が不可能な土地の類型/道路の機能性からみた比較/減価率の考え方■袋地状画地の評価■基本方針/本件評価における袋地の定義/袋地の減価要因/袋地評価の方針/袋地の評価■高圧線下地の評価■基本方針/調査内容/減価率の査定/減価率の査定/調査結果■地下阻害物により利用制限を受けている土地の評価■基本方針/地下阻害物による減価の発生について/減価の算定方法/区分地上権が設定された全体画地の評価の考え方/地下鉄出入口に区分地上権が設定されている場合の減価の発生について/地下鉄出入口が建物内にある場合と建物外にある場合の違いについて/敷地内に換気施設が設定されているケース/結論■水面利用補正■基本方針/水際線の定義/輸送手段の変遷/国内主要港湾統計/港湾の機能/大阪港における水際線の変化/水際線を有する土地の評価■堤外民有地の評価■基本方針/河川法による堤外民有地の定義/本件評価対象地の概要/堤外民有地の特性/増減価率の考え方/堤外民有地の鑑定評価■港湾隣接地域内の土地の評価■基本方針/港湾隣接地域の定義および規制/港湾隣接地域の減価率の査定■溜池の評価■溜池の定義/溜池の官民有区分の基準/溜池の機能と構造/水利権の定義/水利権の種類/水利権のある溜池の補償の考え方/水利権、養魚のための賃借権等の付着していない溜池■地価に影響を与える環境影響施設の判断■基本方針/調査内容/環境影響施設について/環境影響施設の判断基準の策定/環境影響施設の判断/減価の判定/減価の判定根拠■周知の埋蔵文化財包蔵地の評価■文化財保護法における文化財/重要文化財等に関する規制、援助等/埋蔵文化財包蔵地の行政上の取扱い/評価基準/鑑定評価の問題点/評価借地権割合と転借地権割合■基本方針/借地権割合の査定/転借地権割合の査定■階層別効用比率についての調査分析■効用比率について/建物用途別による階層別効用比率の算定■区分地上権の評価■基本方針/区分地上権の評価にあたって必要な調査事項/区分地上権の評価手法/用対連基準の立体利用率の考え方/区分地上権による宅地の利用制限率の考え方/その他の留意点■大深度地下の区分地上権■基本方針/各起業者の限界深度外での補償の取扱い/大深度地下の定義/土地所有権の範囲/大深度地下の利用実態/区分地上権設定対価割合の試算■空間または地下使用における残地補償■基本方針/立体残地の意味/残地補償の算定方式/残地補償対象面積の確定/その他利用価値に係る制限率の不算入について■借家人補償における標準家賃、一時金の求め方■基本方針/標準家賃の算定方法/一時金の算定方法/一時金の性格/借家の種別/賃料に影響を及ぼす要因の分析/標準家賃、一時金の算定方法の提案/標準家賃、一時金の有効期間■ロードサイド型店舗の標準家賃の求め方■基本方針/ロードサイド型店舗の出店形態/ロードサイド型事業者の一般的な出店条件/ロードサイド型店舗の賃料の構成/ロードサイド型店舗の標準家賃、一時金の求め方/ロードサイド型店舗の内部造作の取扱い■スケルトン貸しについて■公衆浴場の標準家賃の求め方■基本方針/公衆浴場の類型化/公衆浴場の出店形態/標準家賃の査定■総合設計制度と土地評価■基本方針/総合設計制度とは/総合設計制度の適用要件/総合設計制度と導入の検討/総合設計制度を適用した際の土地評価/公共用地の取得に伴う土地評価と総合設計制度■索引■