

週刊住宅

2018年(平成30年)11月26日号
NO. 2839 (毎週月曜日発行)

年ぎめ購読料 18,500円 本体・送料込み(税込み19,980円)

CFネッツ流

新・大家実践塾

地方某市にある産業用太陽光発電事業の敷地の評価を担当した。依頼者は今後の相続税が気掛りの様子。対象地は市街化調整区域内の平坦地で、当然ではあるが地目は雑種地であり、宅地開発は規制されている。他県の取引事例情報は、あらかじめ閲覧室の申し込みをした上で県の鑑定士会を訪問し、設置してあるパソコンで検索しなければなら

43

太陽光発電事業の敷地

らない。
予約した日を迎え、鑑定士会で検索してみると、やはり調整区域の雑種地の取引は少ない上に、取引価格のバラツキがかなり大きい。使えそうな3事例を探したが、最終的には事情補正を施すこととに。
次に収益価格であるが、昨年後半に受講した「証券化不動産の応用研修」が役立った。項目の一つに実務者担当の「再生可能エネルギー発電施設の評価」があったからだ。

固定価格買取制度(FI)では期間が20年と限定されているので、たとえ設備として借り上げていた。迎えていたが、それ以前は多くの企業が従業員用駐車場の維持管理が良好で発電可能であったとしても、期間経過後は不確定要素が多い。

備の維持管理が良好で発電可能であったとしても、期間経過後は不確定要素が多い。現在も別の所有地を駐車場用地として賃貸しているの

で、その地代を基に再度駐車場の収益も算出した。場合の収益価格も算出したが、極めて低水準で参考にする点ととなった。

留めることとなった。最も手間取ったのは規定制度、ひと手間かけて規

現在も別の所有地を駐車場用地として賃貸しているの。しかし、両者其宅地としての価格である。評価対象地は建物建設が規制されている点を考えるとそのまま規

定することはない。規定制度、ひと手間かけて規

ることもあったが、M税理士の助力と十分な時間を賜った依頼者に感謝申し上げる次第。また計画道路、四

条転用や時効取得にかかる筆があり、色々と学び直すことも多い案件であった。

調整区域内雑種地の評価

規準した価格に手間取る



■C・F・ネッツグループ 鎌倉
不動産鑑定士
林 愛州