

第3節 各所要の補正について

九 特別規制区域補正

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、土砂災害防止法）による「土砂災害特別警戒区域」に指定された区域は、特定の開発行為や建築物の構造などに対して規制がかかることになり、その価格は減少することとなる。

(1) 評価方法

土砂災害防止法の規制により建築ができない又は困難な土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に特別規制区域補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。なお、建築困難な土地にかかる補正等との均衡に留意し、同様の減価要因で連乗しないものとする。

なお、限界補正率は建築困難な土地にかかる補正と同様に0.60とする。

(2) 対象

土砂災害防止法による警戒区域のうち、千葉県において告示された「土砂災害特別警戒区域」にかかる土地で、建築物の構造の規制を受ける宅地等とする。

(3) 対象外

都市計画法に定める市街化調整区域であることによる建築制限については、当補正を適用しないものとする。

(4) 補正率

特別規制地積 総地積	0.30 未満	0.30 以上 0.50 未満	0.50 以上 0.70 未満	0.70 以上
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

※他の補正との連乗の可否については、「補正等連乗禁止早見表」を参照。

別表五 所要の補正

十 震災減価補正

震災による個別の土地の地盤沈下・地割れ、敷地内の段差、擁壁の崩壊等、土地の物理的な損壊による利用阻害及び社会経済的要因等によって、その土地の価格が他の一般の土地に比べて低下していると認められる宅地について補正を行う。

(1) 評価方法

震災の影響による地割れ・地盤沈下等の物理的な利用阻害が生じている土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に震災減価補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

(2) 対象

震災による地盤沈下や地割れ、敷地内の段差、擁壁の崩壊等の物理的な利用阻害が生じていると認められる被災宅地とする。

(3) 補正率

損害地積・利用阻害地積 総地積	補正率
2/10 未満	0.95
2/10 以上 4/10 未満	0.85
4/10 以上 6/10 未満	0.75
6/10 以上 8/10 未満	0.65
8/10 以上	0.55

※ 原則として、当該補正の適用は次回評価替え基準年度の前年度までとする。ただし、経済的減価による影響が著しく継続していると認められる場合は、引き続き適用できるものとする。