

# ソーラー用地課税の具体例

1. ソーラー設置の現状
2. ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点
3. 転用前地目の違いによるソーラー用地の造成費の考え方について
4. 造成費からみるソーラー用地の評価額
5. 具体事案の検討
6. 各税務課に寄せられる問合せと対応例

合同会社 アルファー・win・アプレイザーズ

不動産鑑定士 高橋 靖展

2014/10/24

ソーラー用地課税の具体例

1

## 1. ソーラー設置の現状

### ソーラー設置が増えている背景

電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成24年7月施行)

附則第7条 集中的に再生可能エネルギー電気の利用の拡大を図るため、この法律の施行の日から起算して3年間に限り、調達価格を定めるに当たり、特定供給者が受けるべき利潤に特に配慮するものとする

### 〔固定価格買取制度〕



平成26年度まで固定価格での買取が、一定期間固定で行われる



設置件数の増大 ⇒ 平成27年度課税から、課税方法についての検討が必要となるケースが増えている。

2014/10/24

ソーラー用地課税の具体例

2

## 2. ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点

### ソーラー用地課税の現状

8割超の市町村において、地目認定を、「**雑種地**」としている。(資産評価システム研究センター「土地に関する調査研究」より)

「**雑種地**」とされている理由は

⇒ 建物が建築される可能性が低いため

現地写真⇒



### 評価基準における「雑種地」の評価 (評価基準第1章第10節)

#### 【原則】

雑種地の評価は、ゴルフ場・鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によって求める方法による。⇒ 売買事例地比準方式

#### 【但書】

売買実例価額がない場合、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して求める方法による。⇒ 近傍地比準方式 ★

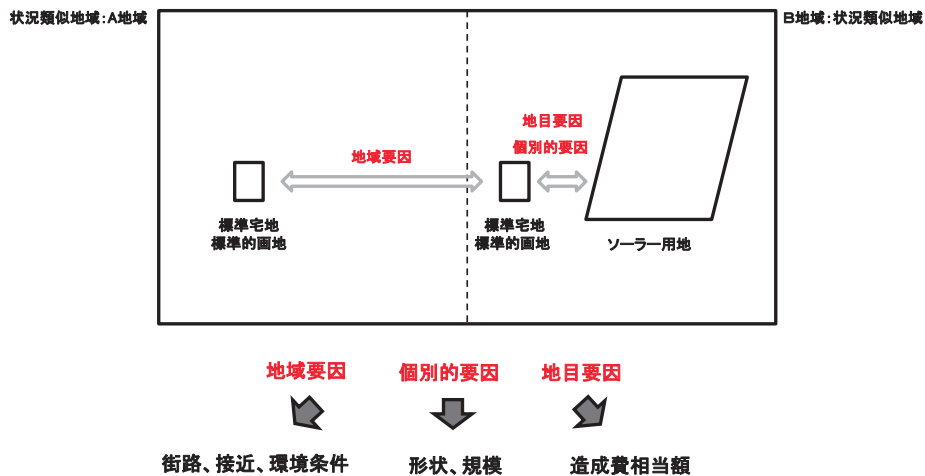
★ 売買実例がないケースが多く、近傍地比準方式による場合が大半

## 2. ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点

### 比準割合について (市街化区域内の宅地が比準元のケース)

$$\text{近傍類似にある宅地価格} \times \text{掛率(比準割合)} = \text{雑種地価格}$$

対象地の位置等(地域要因)、形状等(個別的要因)、利用状況(地目要因)による違い

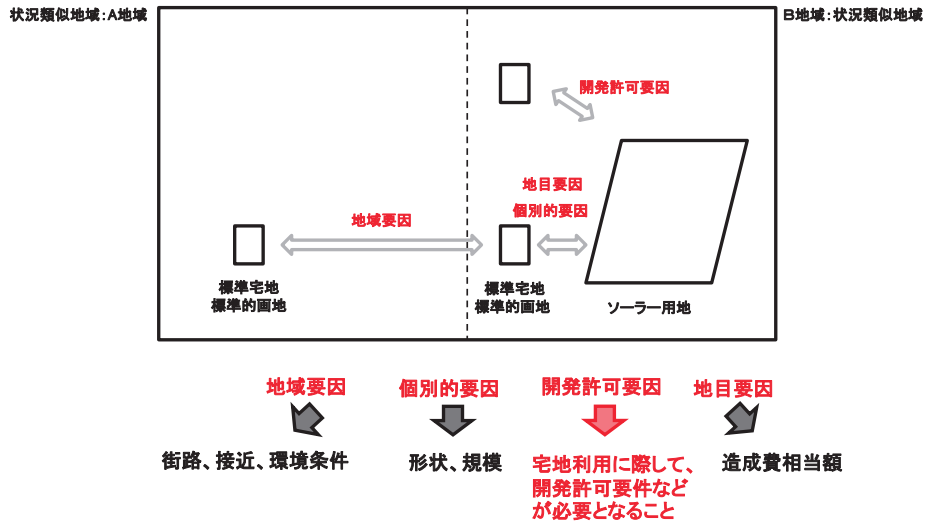


## 2. ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点

比準割合について（市街化調整区域内の宅地が比準元のケース）

$$\text{近傍類似にある宅地価格} \times \text{掛け率(比準割合)} = \text{雑種地価格}$$

対象地の位置等(地域要因)、形状等(個別的要因)、**宅地利用(開発許可要因)**、利用状況(地目要因)による違い



2014/10/24

ソーラー用地課税の具体例

5

## 2. ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点

比準割合について

ソーラー用地を「雑種地」として、宅地からの比準割合を一律に決めている  
⇒ ソーラー用地の造成(盛土、整地、伐根)の程度の違いを反映できているか？

比準割合が一律である

⇒ 宅地にするための造成工事費がどのソーラー用地も一定額であるということとなるが、ソーラー用地への転用(造成工事)は、宅地への転用を前提とした造成工事と比較すると、

- 建物が建築される前提のものでなく、求められる安全性・固定荷重が低く、地盤支持力も高くない。
- 盛土する場合も、周囲の法面を残して擁壁設置までは必要としない場合が多く、ソーラー設置部分を平坦にする程度の造成で足りる。

つまり、宅地への造成費 > ソーラー用地への造成費

○ソーラー用地への転用前地目の違いによって、造成費が異なる。

造成状況の違い



2014/10/24

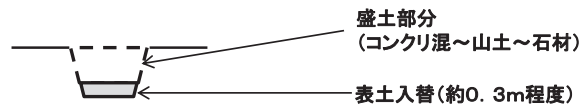
ソーラー用地課税の具体例

6

3. 転用前地目の違いによるソーラー用地の造成費の考え方について

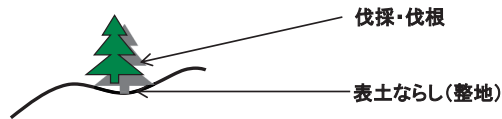
転用前地目毎の造成費

①農地(田、畑)



宅地との違い ⇒ 盛土部分の材料、ならし(整地)、勾配、土留め・擁壁

②山林



宅地との違い ⇒ ならし(整地)、勾配、土留め・擁壁

3. 転用前地目の違いによるソーラー用地の造成費の考え方について

転用前地目毎の造成費

③耕作放棄地



宅地との違い ⇒ 盛土部分の材料、ならし(整地)、勾配、土留め・擁壁

④資材置場



宅地との違い ⇒ ならし(整地)、勾配、擁壁

⑤工場跡地・店舗跡地



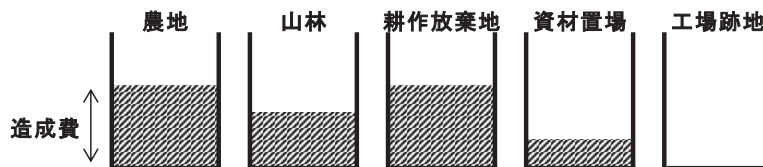
宅地との違い ⇒ 宅地と同等

### 3. 転用前地目の違いによるソーラー用地の造成費の考え方について

転用前地目によって、必要となる造成費が異なる

転用前地目	造成費					必要造成費
	表土入替	盛土	整地	表面仕上げ	擁壁・法面補強	
農地(田・畑)	○	○	○	○	△	高
	○	○	○	○	○	
山林	△	○	○	○	△	中
	△	○	○	○	○	
耕作放棄地	×	×	△	△	△	低
	×	×	×	△	×	

宅地への造成費との比較



### 4. 造成費からみるソーラー用地の評価額

転用前地目に地目毎の造成費を加えると、ソーラー用地として利用可能となることから、積算的価格からの算定根拠としての地目別評価額の考え方は、以下のとおりとなる。

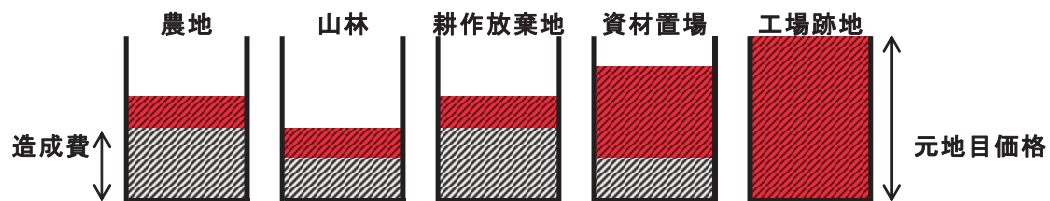
農地(田・畑) → 農地評価額 + 入替・盛土・整地・土留め・擁壁工事

山林 → 山林評価額 + 伐採・整地・土留め・擁壁工事

耕作放棄地 → 放棄地としての評価額 + 盛土・整地工事

資材置場 → 資材置場(雑種地としての)評価額 + 整地工事

工場跡地 → 元地目の評価額 + (整地工事)



#### 4. 造成費からみるソーラー用地の評価額

【参考】従前地目との比較

農地 ⇒



山林 ⇒



2014/10/24

ソーラー用地課税の具体例

11

#### 4. 造成費からみるソーラー用地の評価額

【参考】従前地目との比較

資材置場 ⇒



宅地(洗車場) ⇒



2014/10/24

ソーラー用地課税の具体例

12

#### 4. 造成費からみるソーラー用地の評価額

農地を宅地に転用するために要する造成費

宅地価格 - 造成費 = 市街化区域内農地の価格

農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

##### 1 平坦地の場合

盛土の高さ	土盛整地費 (A)	擁壁費 (B)	合計 (A+B)	倍		1平方メートル当たり
				H24. 1. 1	H21. 1. 1	
cm	千円	千円	千円			円
30	390	712	1,102	1.05		2,200
50	687	927	1,614	1.14		3,300
70	981	1,142	2,123	1.19		4,300
100	1,107	2,025	3,132	1.05		6,300
150	1,774	2,346	4,120	1.05		8,300
200	2,388	2,842	5,230	1.07		10,600

出典：総務省 通知

##### 宅地への造成費との比較

宅地へ転換するケースの方が、ソーラー用地への転換のケースと比較して高い場合が多い

⇒整地費、盛土材料、土留め、擁壁の費用について、宅地転換の方が高い

#### 4. 造成費からみるソーラー用地の評価額

農地を宅地に転用するために要する造成費

表1 平坦地の宅地造成費

工 事 費 目	造 成 区 分	金 額
整 地 費	整地を必要とする面積1平方メートル当たり	400円
	伐採・抜根費 伐採・抜根を必要とする面積1平方メートル当たり	500円
	地盤改良費 地盤改良を必要とする面積1平方メートル当たり	1,200円
土 盛 費	他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積1立方メートル当たり	3,600円
土 止 費	土止めを必要とする場合の擁壁の面積1平方メートル当たり	39,200円

5,700円

出典：国税庁 滋賀県分

総務省通知、国税庁公表資料から、宅地への造成費は盛土1m必要となる場合、約6,000円/㎡程度

ソーラー用地は宅地への造成費と比較して、その費用が少なく済むケースが多いことから、公表資料を

一つのメルクマールとすると、ソーラー用地への造成費を30%~50%程度の水準とする考え方

## 5. 具体事案の検討

各自治体で採用されている評価方法（一例）

評価地目 ⇒ 雑種地

評価方法 ⇒ A市 市街化区域:(宅地価格×雑種地割合)－造成費  
調整区域:(宅地比準×雑種地割合※)－造成費 ※市街化区域の雑種地割合よりは低い

B市 市街化区域:(宅地価格×雑種地割合)－造成費  
調整区域:(宅地比準×雑種地割合※)－造成費 ※市街化区域の雑種地割合と同じ

C市 市街化区域:宅地価格－造成費  
調整区域:(宅地比準×雑種地割合)－造成費

D市 市街化区域:(宅地価格－造成費)×補正率  
調整区域:(宅地価格－造成費)×補正率※ ※市街化区域の補正率とは異なる

評価方法に違いがある

雑種地割合や造成費の額について、各市でバラツキがある(比準割合⇒20%～90%)

## 5. 具体事案の検討

比準割合の検討

転用前地目	用途区分	現状 比準割合	検証 比準割合	採用 比準割合	転用前地目 価格	造成費	⇔ 検証	宅地価格	
農地(田・畑)	市街化区域	70%	50%	60%					
	市街化調整区域	40%	20%	30%					
山林	市街化区域	70%	40%	50%					
	市街化調整区域	40%	10%	20%					
耕作放棄地	市街化区域	70%	50%	60%					
	市街化調整区域	40%	20%	30%					
資材置場	市街化区域	70%	70%	70%					
	市街化調整区域	40%	40%	40%					
工場跡地 店舗跡地	市街化区域	100%	100%	100%					
	市街化調整区域	100%	100%	100%					

〔説明が求められるPoint!〕

検証した価格割合と現状の比準割合との差

実際にかかった(かかると想定される)造成費と採用する比準割合との整合性

転用前地目の違いによる比準割合の差



## 5. 具体事案の検討

### 例1) 農地(介在田) ⇒ ソーラー用地

転用前地目: 介在田

介在田の現評価額に造成工事費用を加えた額

$$\Rightarrow 2,000\text{円} + \text{造成費}3,000\text{円} = 5,000\text{円}$$

宅地価格(10,000円)からの比準割合との検証

$$5,000\text{円} \div 10,000\text{円} = 50\%$$

概ね50%の水準となる。⇒ 雑種地(=資材置場)の比準割合:70%であった場合、この50%との調整値60%をもって、当該ソーラー用地の比準割合とする

### 例2) 市街化区域内農地 ⇒ ソーラー用地

転用前地目: 市街化区域内農地

市街化区域内農地の現評価額に造成工事費用を加えた額

$$\Rightarrow 17,000\text{円} + \text{造成費}3,000\text{円} = 20,000\text{円}$$

宅地価格(30,000円)からの比準割合との検証

$$20,000\text{円} \div 30,000\text{円} = \text{約}67\%$$

概ね67%の水準となる。⇒ 雑種地(=資材置場)の比準割合:70%であった場合、この70%をもって、ソーラー用地の比準割合とする

## 5. 具体事案の検討

### 例3) 山林 ⇒ ソーラー用地

転用前地目: 山林

山林の現評価額に造成工事費用を加えた額

$$\Rightarrow 100\text{円} + \text{造成費}2,000\text{円} = 2,100\text{円}$$

宅地価格(10,000円)からの比準割合との検証

$$2,100\text{円} \div 10,000\text{円} = 21\%$$

概ね20%の水準となる。⇒ 雑種地(=資材置場)の比準割合:40%であった場合、積算的価格との差が生じる。

この差部分については、別途利用状況等補正項目(△50%)を考慮して、比準割合を20%とする。

※例1)との整合性の検証が必要。

### 例4) 工場横敷地(宅地) ⇒ ソーラー用地

転用前地目: 宅地

造成工事費が不要である状況であったことから、宅地の現評価額をもってソーラー部分の評価額とした。

$$\Rightarrow 25,000\text{円} \pm \text{造成費}0\text{円} = 25,000\text{円}$$

従前の宅地評価額とせざるを得ない。

※周辺雑種地の比準割合が70%であり、その評価額との整合性の検討が必要。

## 6. 各税務課に寄せられる問合せと対応例

税務課サイドでは・・・

適切な比準割合(雑種地割合)がよくわからない

市街化区域内と市街化調整区域内との間で比準格差を持つべきかどうか、持つならその差はどの程度がわからない

造成費の積算について、適切な額が把握しづらい

比準割合(減価分)に造成工事費相当分も入っていると考えて良いかどうか

他市町間での比準割合のバラツキが問題ないかどうか

ソーラー用地の評価において、収益的価格からの検討は必要ないのか

メガソーラー級の敷地と100坪程度のソーラー敷地とで、比準割合に差があるのかどうか

農地転用を受けずにソーラー用地としている場合の評価額はどのように考えるのか

工場敷地(宅地課税)であったところがソーラー用地となった場合に、雑種地課税となると宅地課税価格より下がってしまう

ほとんど造成工事なしにソーラー用地に転用された場合、雑種地まで価格をあげることの説明はつくのか

ジャリ敷きのソーラー用地と土盛りしただけのソーラー用地と評価額は異なるのか

「地域の実情に応じて、、、」といわれるが、一定の基準を示してほしい

↓↓↓

ソーラー用地の課税に対してさまざまな疑問点などがある

## 6. 各税務課に寄せられる問合せと対応例

### 例1)O市のケース

納税者からの問合せ

元はほとんど立木のないほぼ平坦な植林地で、評価額としては100円前後という水準の土地に、区画・形質の変更をほとんどせず、ソーラー地として利用しようとしている。この場合、造成費用等は全くかかっていないと所有者が主張している。

従前の評価額のままとせざるを得ないのか、対応検討中。

### 例2)P市のケース

納税者からの問合せ

元は雑種地(何も利用されていない未利用地＝宅地課税)であったところにソーラーを設置し、地権者からソーラー用地は宅地価格の半分が一般的でないか、との申し出があった。

従前の利用方法が未利用地であったとしても、最有効使用の観点からは宅地に準じる土地であると判断されることから、宅地価格水準での課税で行うとの対応をとっている。