

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

－「その他の雑種地」の評価に関する調査研究－

～再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地の評価～

平成26年3月

一般財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

固定資産税は、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、課税情報の公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心はますます高まっております。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに、学識経験者、地方団体の関係者等をもって構成する研究委員会を設け調査研究を行っておりますが、本年度は3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、その他の雑種地の評価について、特に近年、全国的に立地が広がりつつある再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地を取り上げ調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、研究報告書として公表する運びとなりました。この機会に熱心にご研究、ご審議いただいた委員の方々に対し、心から感謝申し上げます。

当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実を図るとともに、地方団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成26年3月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 渡 邊 文 雄

平成25年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委員長	片桐 久雄	財団法人農政調査委員会理事
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村 收	大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	元(社)日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	茂木 泰	一般財団法人日本不動産研究所理事・東北支社長
	浅尾 輝樹	一般財団法人日本不動産研究所システム評価部参事
	松本 博吉	水戸市財務部税務事務所資産税課長
	山田 恵介	金沢市総務局資産税課長
	石田 勝也	静岡市財政局税務部固定資産税課長
	朝田 徳夫	神戸市行財政局主税部固定資産税課長

(順不同、敬称略)

(平成26年3月現在)

平成25年度土地に関する調査研究委員会審議経過

○ 第1回委員会〔平成25年6月10日（月）〕

議題

- (1) 委員長の指名
- (2) 平成25年度調査研究項目について
- (3) 平成25年度調査研究委員会の具体的進め方
- (4) その他

○ 第2回委員会〔平成25年8月6日（火）〕

議題

- (1) 鑑定評価の視点から捉えた再生可能エネルギー発電施設用地の価値等について
- (2) その他

○ 第3回委員会〔平成25年11月13日（水）〕

議題

- (1) 再生可能エネルギー発電施設用地の評価に係る実態調査の結果について
- (2) 再生可能エネルギー発電施設用地の評価に係る検討について
 - ① 比準する附近の土地の選定について
 - ② 宅地に比準する場合の考え方について
 - ③ 農地・山林に比準する場合の考え方について

○ 第4回委員会〔平成26年2月10日（月）〕

議題

- (1) 平成25年度土地に関する調査研究委員会報告書（案）について
- (2) その他

目 次

I.	調査研究の目的.....	1
II.	再エネ施設用地の評価における検討項目	2
	(1) 適正な時価（収益価格との関係）について	2
	(2) 地目認定について	2
	(3) その他の雑種地を前提とした場合の評価方法について	2
III.	適正な時価（収益価格との関係）について	3
	1. 固定資産税評価における適正な時価と収益価格との関係を検討する背景 ..	3
	2. 固定資産税評価における適正な時価	4
	(1) 固定資産税評価における「適正な時価」	4
	(2) 本調査研究において収益価格を試算した意義	5
IV.	地目認定について	7
	1. 再エネ施設用地についての地目認定の考え方	8
	(1) 事業者の視点	8
	(2) 都市計画法の取扱い	8
	2. 実態調査結果	8
V.	その他の雑種地の評価方法について	10
	1. 評価基準におけるその他の雑種地の評価	10
	(1) 売買実例地比準方式	10
	(2) 近傍地比準方式	11
	2. 比準する近傍の土地の選定について	11
	(1) 再エネ施設用地についての比準元選定の考え方	12
	(2) 実態調査結果	12
	3. 比準元からの比準方法について	14
	【1】 宅地比準を行う場合の留意点について	14
	(1) 宅地化の想定可否	14

- (2) 宅地化想定雑種地の評価における比準方法 15
- (3) 宅地化非想定雑種地の評価における比準方法 21

【2】 農地・山林比準を行う場合の留意点について 31

- (1) 農地・山林比準において考慮すべき要因 31
- (2) 農地・山林に比準する場合の造成費相当額の考え方 31
- (3) 農地に比準する場合に市街化区域農地の評価に用いる造成費を参考とする際の留意点 32
- (4) 山林に比準する場合にゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とする際の留意点 32

VI. まとめ 35

- 1. 適正な時価（収益価格との関係）について 35
- 2. 地目認定について 35
- 3. その他の雑種地の評価方法について 36
 - (1) 評価基準におけるその他の雑種地の評価 36
 - (2) 比準する近傍の土地の選定について 36
 - (3) 比準元からの評価方法について 36

【参考】ソーラーシェアリングが行われている土地の評価について.. 38

- (1) ソーラーシェアリングとは 38
- (2) 農地転用について 38
- (3) ソーラーシェアリングが行われている土地の評価について 38

【付属資料】

- 1 再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地への鑑定評価手法の適用について.. 付 1
- 2 再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査.. 付 2
- 3 「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」（24 農振第 2657 号平成 25 年 3 月 31 日付け農林水産省農村振興局長通知） 付 3

I. 調査研究の目的

固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）によると、田、畑、宅地、山林等に該当しない土地については、すべて雑種地として地目認定され、ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地以外のいわゆる「その他の雑種地」の評価については、原則売買実例価額によることとされている（売買実例地比準方式）が、売買実例価額がない場合には、附近の土地の価額に比準して評価することとされている（近傍地比準方式）。

一般に、その他の雑種地を売買実例地比準方式により評価することは困難であり、近傍地比準方式により評価することが多いものと考えられるが、この場合、比準する土地の選択やその比準方法について判断することが難しいとの意見が聞かれるところである。また、雑種地は駐車場や資材置き場等概ね宅地の近傍に所在することが多いことから、市町村によっては、原則として宅地に比準することとしているところもある。

また、近年では、再生可能エネルギー（太陽光・風力・水力・地熱・バイオマス）の固定価格買取制度の導入等の背景もあり、遊休地等を利用した新たな、大規模な土地利用が全国的に増えつつある状況となっている。

再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地について、通常は田・畑から原野までのいずれの地目にも当てはまらないと考えられるため、その地目は、一般に雑種地（その他の雑種地）と認定されるが、このような土地の利用形態はこれまであまり見られなかったものであり、また、当該施設の設置の状況や周辺の土地の状況も様々であることから、市町村においては、その評価に苦慮しているところもある。

このような状況を踏まえ、雑種地（その他の雑種地）の中でも、全国的に立地が広がりつつある再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地を取り上げ、通常採られていると考えられる近傍地比準方式における比準方法（比準する土地、造成が必要となる場合の算定の方法等）など、当該土地の適正な時価の求め方について検討・整理することとし、また、その他の雑種地全般の評価の参考ともなることを目的に調査研究を行う。

※ 以下、本文の記述においては「再生可能エネルギー発電施設」を「再エネ施設」、「再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地」を「再エネ施設用地」という。

II. 再エネ施設用地の評価における検討項目

本調査において検討を行う、再エネ施設用地にかかる固定資産税評価上の課題は以下のとおりである。

(1) 適正な時価（収益価格との関係）について

再エネ施設用地は、主に収益獲得に主眼を置いた新しい土地の利用形態といえる。特に、従前地が郊外部の低・未利用地であった場合等においては、固定価格買取制度を背景として、その収益性は大きく高まったものと考えられる。

そこで、鑑定評価手法の1つである収益還元法によって求めた価格（以下「収益価格」という。）について検討し、適正な時価との関係について整理する。

(2) 地目認定について

再エネ施設用地の地目認定について整理する。

(3) その他の雑種地を前提とした場合の評価方法について

再エネ施設用地の多くが該当するものと推定されるその他の雑種地について、市町村における評価の実態を踏まえるとともに、その評価方法について整理する。

①評価基準におけるその他の雑種地の評価について

②比準する近傍の土地について

③比準元に対する比準方法について

- ・ 宅地比準を行う場合の留意点について
- ・ 農地・山林比準を行う場合の留意点について

III. 適正な時価（収益価格との関係）について

1. 固定資産税評価における適正な時価と収益価格との関係を検討する背景

平成24年7月に導入された再生可能エネルギーの固定価格買取制度により、電気事業者においては、再生可能エネルギー（太陽光・風力・水力・地熱・バイオマス）を用いて発電された電力を、一定期間に渡って国が定める固定価格により調達することが義務づけられた。

この結果、施設の設置や運用等が比較的容易な太陽光発電施設を中心として、再エネ施設の設置は急速に拡大している。

一般に、宅地の需要は市街地において高く、市街地の外にあっては、市街地に近いほど需要が高まる傾向にある。一方で、再エネ施設は、市街地との位置関係により発電効率が変わるものではなく、むしろ、大規模な用地を比較的低廉な費用で確保することが可能な市街地から離れた土地の方が、適地として需要が高い傾向が認められる。

このように、一般に土地利用の程度が低い郊外部において再エネ施設の立地が進む中であって、特に、低・未利用地が再エネ施設用地へと転用された場合等においては、固定価格買取制度を背景として、その土地の収益性は大きく高まったものと考えられることから、適正な時価と再エネ施設用地の価値との関係を検討することが必要となる。

再エネ施設用地は、売電事業による収益性がその価値に影響を与えると考えられる。したがって、適正な時価との関係の検討における再エネ施設用地の価値の把握にあたっては、特にその土地の収益的な価値が参考となる。そのような観点から、本調査研究では、再エネ施設用地の中でも最も立地が拡大している太陽光発電施設（建物の屋上に設置された施設を除く。以下同じ。）、その中でも特に立地拡大が目立つメガソーラー施設¹用地（以下「メガソーラー用地」という。）についてモデルを設け、参考として収益価格を試算した（付属資料1参照）。

ところで、売電事業による収益性が再エネ施設用地の価値に影響を与えるならば、固定資産税評価として収益価格そのものを活用することも1つの方法として考えられる。この方法が可能であるならば、宅地、農地及び山林等から再エネ施設用地を比準して評価する方法等について検討する必要もなくなる。

そこで、以下では、固定資産税評価における適正な時価として収益価格を活用することが可能か否かについて検討する。

1 太陽電池モジュールを用いて太陽光を電気に変える太陽光発電施設のうち、一般に出力電力が1メガワット（一般家庭250～300軒程度）を超える大規模な施設

2. 固定資産税評価における適正な時価

(1) 固定資産税評価における「適正な時価」

地方税法第349条第1項により固定資産税の課税標準は賦課期日における価格で土地課税台帳に登録されたものとされており、価格とは同法第341条第5号により「適正な時価」というとされている。

そこで、まず、固定資産税評価における適正な時価に関する最高裁判決である、いわゆる「茅沼事件²」と「円山事件³」について解説する。

茅沼事件とは平成6年度評価替え時における標準宅地の評価につき、平成5年1月1日から賦課期日である平成6年1月1日までの地価下落について争われたものであり、判決としては、賦課期日より一定期間遡った時点を価格調査基準日とする評価基準を肯定しつつも、地方税法は、評価基準に「賦課期日における客観的な交換価値を上回る価格を算定することまでもゆだねたものではない」と判じ、そして、「適正な時価」とは賦課期日における客観的な交換価値であり、それを上回る評価は、その上回った部分について賦課期日における適正な時価を超える違法があることを示した。

茅沼事件 判決文抜粋

適正な時価とは、正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち、客観的な交換価値をいうと解される。

したがって、土地課税台帳等に登録された価格が賦課期日における当該土地の客観的な交換価値を上回れば、当該価格の決定は違法となる。

また、円山事件も適正な時価の意義について争われた訴訟である。原審である東京高裁では、固定資産税の課税標準となるべき「適正な時価」は、値上がり益や将来の収益の現在価値を含まない当該年度における収益を基準に資本還元した価格によって算定されなければならないとして、登録価格のうち訴訟対象地の鑑定評価書に基づく収益価格を超える部分について固定資産評価審査委員会の審査申出の棄却決定を取り消す判決があったが、これに対し、最高裁は次のとおり判示している。

2 最高裁判所「東京都固定資産課税審査却下決定取消請求訴訟」
(平成15年6月26日言渡、平成10年(行ヒ)第41号)

3 最高裁判所「固定資産評価審査決定取消請求」
(平成18年7月7日言渡、平成15年(行ヒ)第30号)

円山事件 判決文抜粋（１）

適正な時価を、その年度において土地から得ることのできる収益を基準に資本還元して導き出される当該土地の価格をいうものと解すべき根拠はない。

また、一般に、土地の取引価格は、上記の価格以下にとどまるものでなければ正常な条件の下に成立したものとはいえないと認めることもできない。

円山事件 判決文抜粋（２）

客観的な交換価値を確定することなく、本件決定中本件各土地の前記収益還元価格を超える部分を取り消すべきものとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。

以上のとおり最高裁判例においては、適正な時価とは客観的な交換価値であると解されており、収益価格を適正な時価として扱うことは否定されている。

(2) 本調査研究において収益価格を試算した意義

最高裁判例のとおり、固定資産税評価における適正な時価は客観的交換価値であり、収益価格ではない。したがって、本調査研究においても、収益価格をもって固定資産税評価における適正な時価とする方法は採用することができない。

しかし、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定基準」という。）に「原則として、原価方式、比較方式及び収益方式の三方式を併用すべきであり、対象不動産の種類、所在地の実情、資料の信頼性等により三方式の併用が困難な場合においても、その考え方をできるだけ参酌するよう努めるべき」と規定されており、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」（鑑定基準）である正常価格を求める場合にも収益還元法を用いることから明らかなように、収益価格と客観的交換価値を同一視することはできないが、両者には関連性が認められるものである。

固定資産税の宅地評価では、「標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の１月１日の地価公示法（昭和４４年法律第４９号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の７割を目途として評定する」（評価基準）とされているが、地価公示価格及び鑑定評価から

求められた価格も、可能な限り原価方式、比較方式及び収益方式の三方式を併用し、収益価格も考慮して求められるものであるから、評価基準も、収益価格との関連性を断ち切って適正な時価を求めることまでは要請していない。

以上より、収益価格をもって固定資産税評価における適正な時価とする方法は採用することができないものの、適正な時価を求める手法として評価基準が定めた近傍地比準方式の適用に際して、比準方法等を検討する参考として収益価格を取り扱うことは合理的であり、そのような観点から、本調査研究では、一定のモデルを設けて収益価格を求めることとした。

IV. 地目認定について

評価基準において地目認定及び雑種地の分類は下記のとおりとされている。

評価基準 第1章第1節一

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によつて行うものとする。この場合の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1)田 (2)畑 (3)宅地 (4)削除 (5)鉱泉地
(6)池沼 (7)山林 (8)牧場 (9)原野 (10)雑種地

地目は土地の利用面からの分類であり、土地は地目により価格事情を異にするので、その地目ごとに評価方法が定められている。

その中でも「雑種地」については、固定資産評価基準解説（以下「基準解説」という。）によれば「田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに包含される土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡のように原野的なものにまで多岐にわたる。」とされている。このように雑種地は、その利用状況が多様であることから、評価基準においては、雑種地の分類によって評価方法が異なっている。基準解説によれば、雑種地は以下のように分類されており、地目の認定及び雑種地の分類如何で当該土地の評価が決定されることとなる。

① 「ゴルフ場等用地」

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する土地

② 「鉄軌道用地」

鉄道又は軌道による運送の用に供する土地

③ 「その他の雑種地」

鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨て場等①②以外の土地

以上を踏まえ、従来あまり見られなかった土地の利用形態である再エネ施設用地における地目の認定（雑種地についてはその分類）について整理する。

1. 再エネ施設用地についての地目認定の考え方

再生可能エネルギーによる発電は、土地に直接太陽光パネルを設置して発電を行うもの、建物の内部に機器を設置して発電を行うもの、耕作地に支柱を立てて当該耕作地の上空に太陽光パネルを設置して発電を行うもの（ソーラーシェアリング）など、多様な形態が認められるところであるが、このような発電形態に係る再エネ施設用地についても、その地目認定及び雑種地の分類は前記のとおりその現況及び利用目的から判断すべきである。

しかし、再エネ施設用地の多く、特に、太陽光発電施設用地及び風力発電施設用地の大部分は、設置にあたって一般に建物を必要とせず、また、以下の観点からも、その地目は雑種地と認定されるケースが多いと考えられる。（なお、ソーラーシェアリングについては、38ページ「【参考】ソーラーシェアリングが行われている土地の評価について」参照）

(1) 事業者の視点

再エネ施設が建築物に該当するものであれば、原則として都市計画上の開発許可が必要となり、稼働に要する期間が長期化することから、特に太陽光や風力を中心とした発電施設の建設にあたっては、建築物に該当しないように設計されるケースが多い。

(2) 都市計画法の取扱い

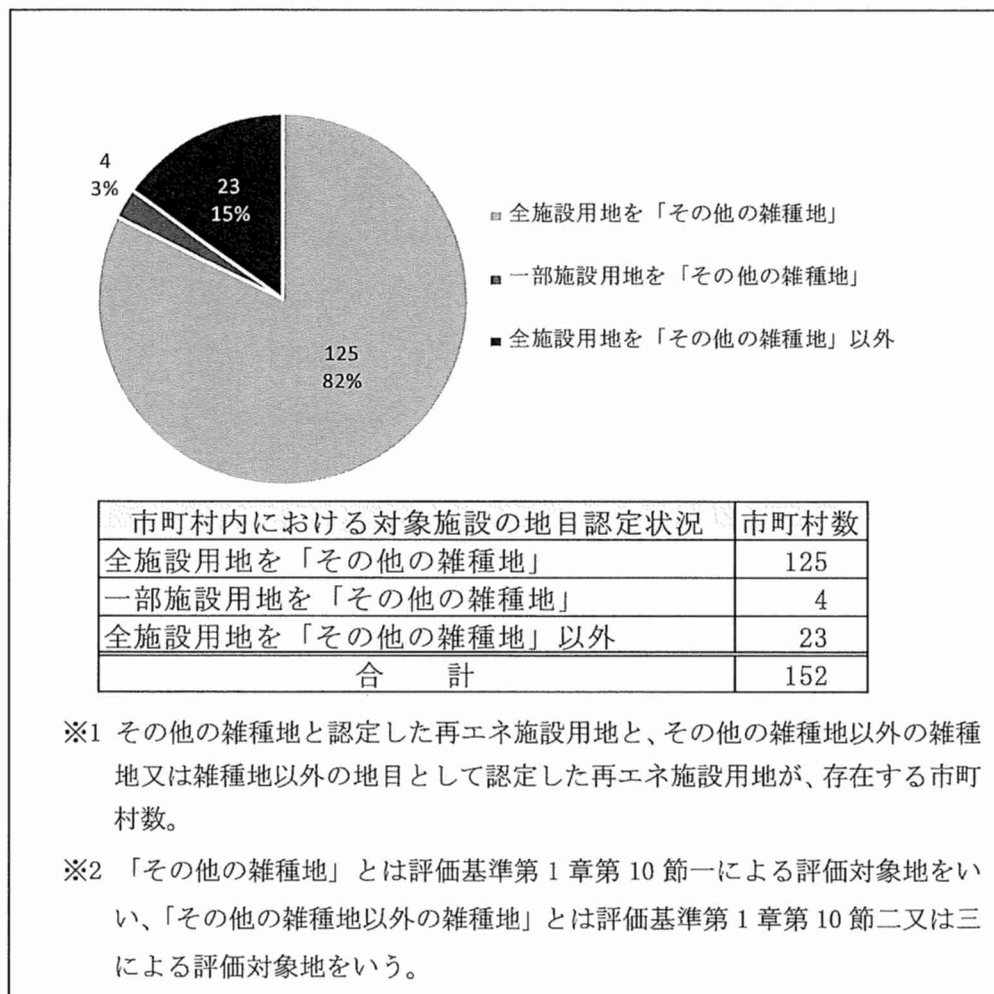
平成24年6月8日国土交通省「太陽光発電設備の附属施設に係る開発許可上の取扱いについて（技術的助言）」によると、『太陽光発電設備（建築基準法上の建築物でないもの）の附属施設について、その用途、規模、配置や発電設備との不可分性等から、主として当該附属施設の建設を目的とした開発行為に当たらないと開発許可権者が判断した際には、都市計画法第29条の開発許可は不要である』とされている。固定資産税評価における地目認定と、都市計画法による開発許可の基準は必ずしも一致するものではないが、評価基準においては、地目は「当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するもの」とされていることから、当該技術的助言に示される判断項目は、太陽光発電施設用地の地目認定にあたっての一定の手がかりとなり得るものと考えられる。

2. 実態調査結果

総務省が実施した「再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査」（付属資料2参照。以下「実態調査」という。）によれば、市町村の区域内に再エネ施設用地がある当該市町村における地目認定の状況

について、8割超の市町村において、再エネ施設用地が、雑種地（その他の雑種地）と地目認定されている（図表－1）。

図表－1 既に稼働している再エネ施設用地の地目認定状況



以上から、あくまで土地の現況及び利用目的から個別に地目を判断すべきではあるものの、特に太陽光発電施設用地及び風力発電施設用地については、家屋が設置される蓋然性は低く、また、実態調査の結果からも、これらの施設用地については例外的な状況にある場合を除き、雑種地（その他の雑種地）として地目認定しているものと考えられる。

V. その他の雑種地の評価方法について

1. 評価基準におけるその他の雑種地の評価

評価基準における、その他の雑種地の評価は下記のとおりとされている。

評価基準 第1章第10節

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地（ゴルフ場等の用に供する土地及び鉄軌道用地）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その価額を求める方法(※1)によるものとする。

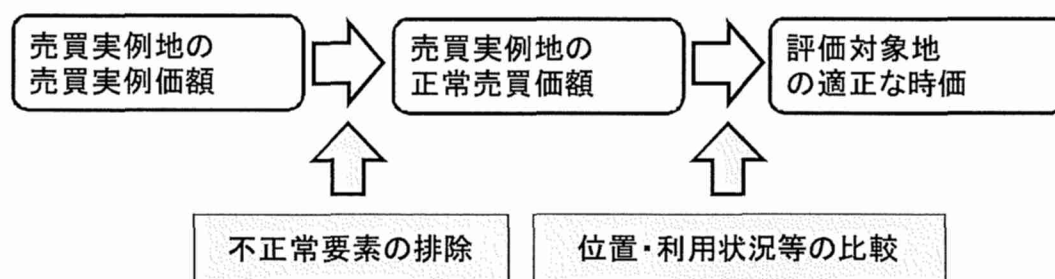
ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法(※2)によるものとする。

(※1)売買実例地比準方式

(※2)近傍地比準方式

(1) 売買実例地比準方式

その他の雑種地の評価の原則とされる売買実例地比準方式とは、売買実例地と対象地の比較を行い適正な時価を求める方法である。



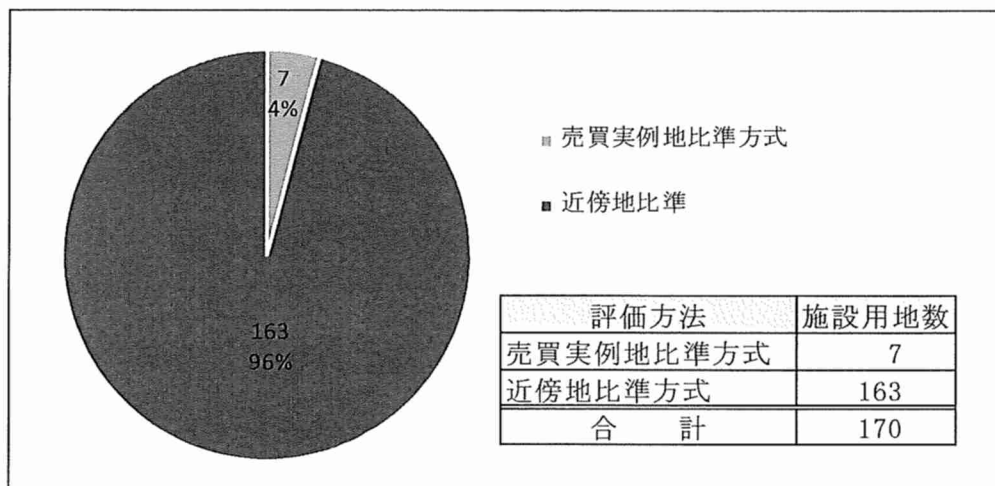
再エネ施設用地においても、類似の売買実例価額を収集し得る場合は、その売買実例価額を基礎として評価することとなるが、一般的な宅地等と比較して再エネ施設の立地件数は極めて少なく、また、再エネ施設用地自体が比較的新しい土地の利用形態であることから、売買実例は少ない。

また、発電事業者は20年間の買取期間に限って事業計画を立案し、買取期間終了後を含めた土地保有に伴うリスクを考慮する傾向にあり、元より所有していた土地を活用する場合を除き、事業用地は売買による取得ではなく賃借により調達するケースが多いことから、売買実例の収集は難しいものと考えられる。

実態調査においても、既にその他の雑種地として評価されている再エネ施設用地のうち、売買実例地比準方式により評価された施設は1割未満（図表－2）で

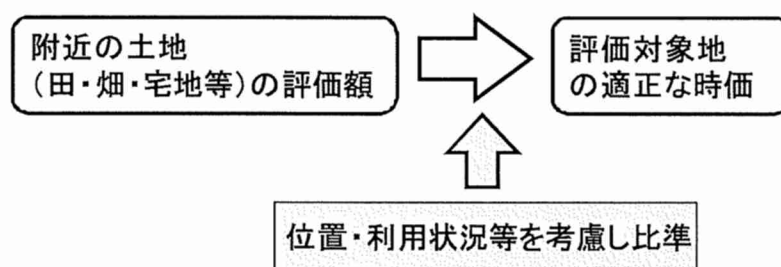
ある。一般的な宅地と比較して、再エネ施設用地の売買事例はもとより、他の雑種地の売買事例も少ないこと等から、実務上この方式の適用は多くの課題を伴うものと考えられる。

図表－2 再エネ施設用地ごとの評価方法



(2) 近傍地比準方式

その他の雑種地の評価における近傍地比準方式とは、附近の土地の価額に比準して適正な時価を求める方法である。



前述のとおり、再エネ施設用地は、市町村実務においては殆どが近傍地比準方式により評価されている。したがって本調査では、以降、近傍地比準方式の適用について検討を進める。

2. 比準する近傍の土地の選定について

近傍地比準方式は、『土地の位置、利用状況等を考慮し、「附近の土地」の価額に比準してその価額を求める』とされている。

この比準元の選定に当たっては、「土地の位置、利用状況等を考慮」としか規定されていないため、再エネ施設用地の評価において、具体的にどのような観点から位置、利用状況等にかかる判断を行うべきであるかについて検討・整理する。

(1) 再エネ施設用地についての比準元選定の考え方

その他の雑種地の評価において、近傍地比準方式を採用場合に考慮すべき「土地の位置、利用状況等」についてはそれぞれ次のとおり整理できるものと考えられる。

① 位置について

評価基準における雑種地の評価において、その他の雑種地の評価（近傍地比準方式）については、「附近の土地」の価額に比準することとされている一方で、鉄軌道用地の評価については、『当該鉄軌道用地に「沿接する」土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。』とされている。

すなわち、評価基準において「附近」と「沿接」が使い分けられている点に鑑みると、その他の雑種地の比準元選定においては、必ずしも「沿接」が要件とされておらず、社会通念として「近い」と解される範囲内であればよいものと考えられる。

② 利用状況等について

再エネ施設用地としての利用状況にできるだけ近い土地を選定する必要がある。附近に類似の雑種地が存在するのであれば、当該雑種地を選定すべきであるが、実態としては存在しない場合が多いと考えられる。

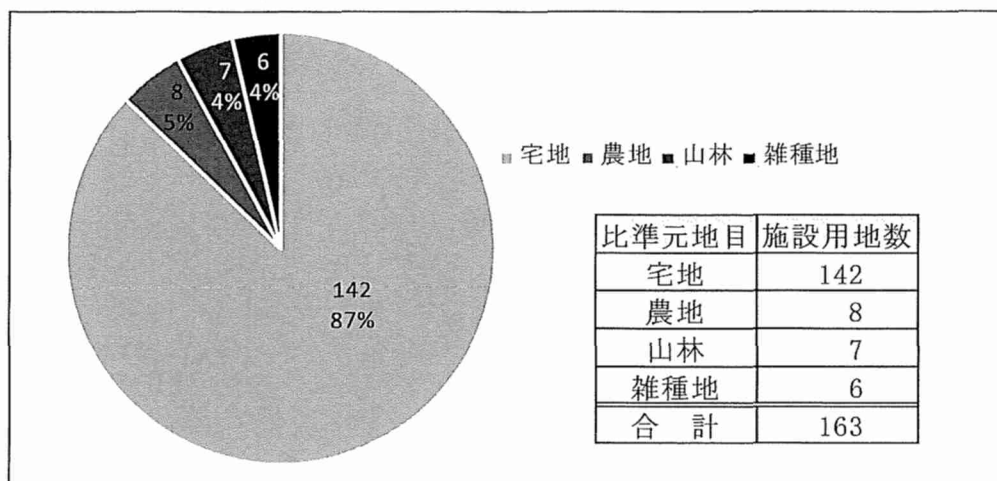
再エネ施設用地の地盤は、発電施設の設置が可能な状態に整備されており、一般にその有する地盤支持力や排水能力等の機能面は及ばないものの、その状況は、施設（建物）利用を目的として一定の整備がなされた土地という面において宅地に類似する。したがって、基本的には宅地を比準元として選定できる状況にあることが多いと考えられる。

しかし、例えば、多くの竹木を残したまま、土地の一部にのみソーラーパネルが設置された状況にあるため、山林に比準することが適当であると考えられる場合等、利用の状況によっては、農地や山林等に比準すべき場合もあると考えられる。

(2) 実態調査結果

実態調査によれば、市町村実務における再エネ施設用地に係る比準元地目の選定状況については、図表－3のとおり、近傍地比準方式によって評価されている再エネ施設用地のうち9割弱の土地の評価において、比準元となる「附近の土地」を宅地として比準されている。

図表－3 再エネ施設用地ごとの比準元地目



また、実態調査を踏まえ総務省より追加で実施されたヒアリング調査によれば、以下のような回答が見られ、市町村実務においては、比準元となる附近の土地について、必ずしも隣接する土地を選定しているわけではなく、対象地の利用状況を踏まえて、「附近」と認定できる範囲内にある土地を比準元として選定している実態が確認された。

a 市

近傍地比準の比準元（附近の土地）は、対象地及び周辺の状況で選定しており、評価対象地が隣接していない土地であっても、比準元として選定することもある。

b 市

比準元の選定に当たっては、対象地の状況と類似した状況の土地を近傍から探しており、近傍の範囲に決まりはないが、隣接していない土地であっても比準元として選定している。

なお、今回の調査対象施設用地とその比準元は、1.2 km程度離れており、宅地としての状況類似地域も異なる。

以上から、再エネ施設用地の評価における比準元としては、類似の利用状況にある土地と判断できる宅地を対象に、社会通念として「近い」と解される範囲内において選定すべき場合が多く、それが実態調査の結果としても現れている。

しかし、社会通念として「近い」と解される範囲内に宅地が存在しない場合や、利用の状況が宅地よりも農地や山林に類似する場合にあっては、比準元として、農地及び山林等を選定する必要がある。

3. 比準元からの比準方法について

【1】宅地比準を行う場合の留意点について

(1) 宅地化の想定可否

再エネ施設用地の評価に当たり、地目を雑種地（その他の雑種地）として認定し、近傍地比準方式によって評価する際、その比準元として宅地を選定した場合においては、附近の宅地の価額と評価対象である再エネ施設用地の格差を考慮して評価額を導くこととなる。

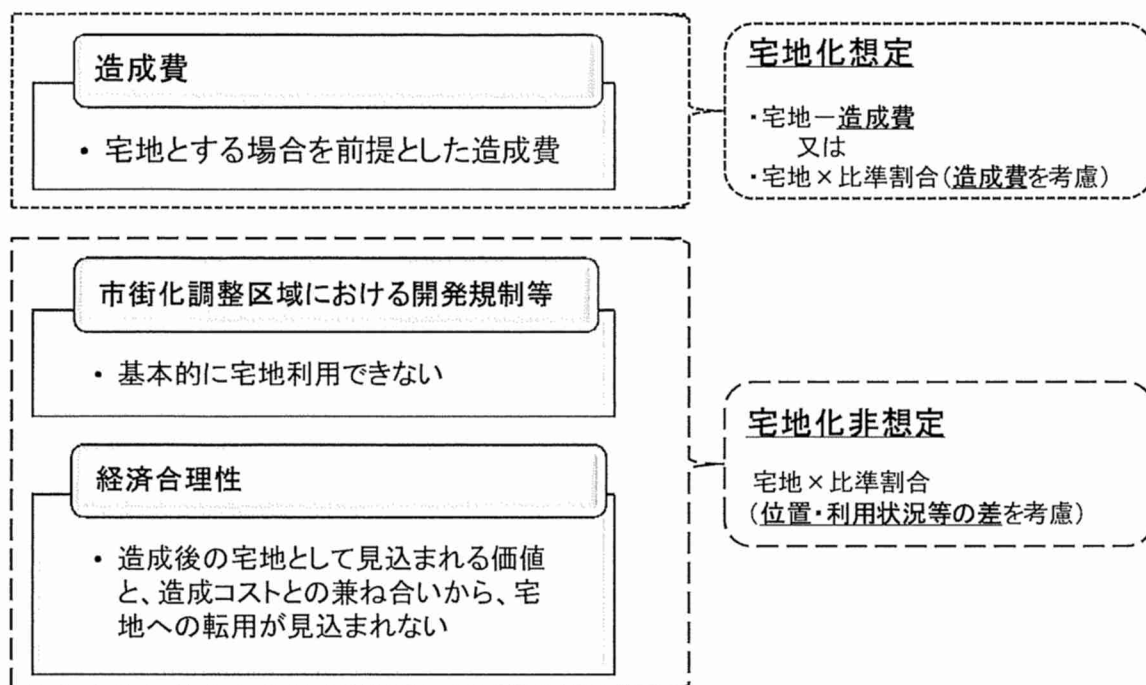
土地の価格は、「その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（以下「最有効使用」という。）を前提として把握される価格を標準として形成される」（鑑定基準）ものであるが、我が国においては、農林業生産に基づく効用や更地に車両・物品等を留置する使用に基づく効用よりも、建物の敷地として使用する場合の効用が高くなるのが通常であり、この場合、地目間において宅地の価格が最高となる。

したがって、その他の雑種地は宅地へ転用されることにより価値が高まるから、宅地化が可能であるならば、宅地転用を想定して価格を求めることが合理的である。この場合の宅地とその他の雑種地との格差（価値の差）を考えると、この価値の差は、宅地、すなわち建物の敷地及びその維持・効用を果たすための土地として必要な一定の造成に要する費用（造成費）であると考えられる。この宅地化を想定し得る雑種地（以下「宅地化想定雑種地」という。）の固定資産税評価における比準方法としては、宅地としての価格から造成費相当額を控除する方法や宅地としての価格に造成費相当分を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

一方で、当該土地に係る法的規制により建築物の建築が制限される場合や経済合理性（当該土地を宅地とするために必要となる造成費と当該土地が宅地となった場合の宅地としての価格（当該地域における宅地の市場価格）との関係）の観点から当該土地を宅地とすることが想定しえない雑種地（以下「宅地化非想定雑種地」という。）については、宅地化を見込まない価格を求めるべきである。この場合の宅地とその他の雑種地の価値の差は「宅地としての利用」と「その他の雑種地としての利用」の差、つまり市街地との接近の程度や施された造成の程度等位置、利用状況等の相違による効用の差であると考えられる。この宅地化非想定雑種地における固定資産税評価における比準方法としては、宅地としての価格に位置、利用状況等による効用の差を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

なお、宅地比準の方法として比準割合を乗じる方法を用いる場合、前述のとおり、我が国においては、地目間において宅地の価格が最高となる傾向があることから、宅地化想定雑種地の評価の際に適用する比準割合の方が、宅地化非想定雑

種地の評価の際に適用する比準割合よりも高くなることを見込まれる。



(2) 宅地化想定雑種地の評価における比準方法

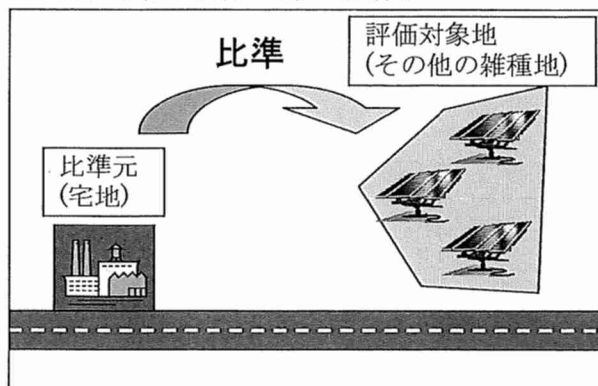
一定の宅地需要が認められ、宅地化が想定される土地であると判断される再エネ施設用地（宅地化想定雑種地）の比準方法については、前述のとおり、宅地としての価格から造成費相当額を控除する方法や宅地としての価格に造成費相当分を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

そして、比準の流れとしては、下記のように、「附近の宅地から評価対象地と同位置に想定する宅地への比準」（宅地間比準）と「宅地を想定した評価対象地からその他の雑種地である評価対象地への比準」（地目間比準）の２段階の比準により構成されるものと考えられる。

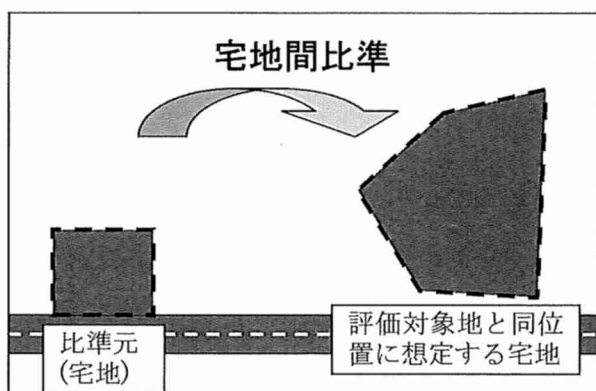
これは、比準元の宅地と評価対象地の地目を宅地と想定した場合の宅地としての価値の差（宅地間比準）及び同位置・同形状の宅地とその他の雑種地の価値の差（地目間比準）を段階的に考慮する方法である。

＜宅地化想定雑種地の評価における比準の考え方＞

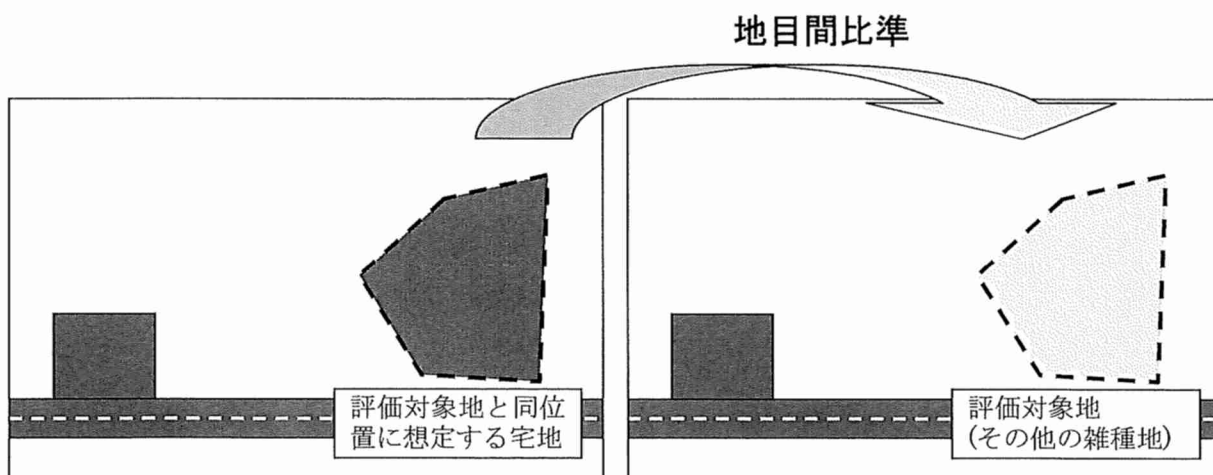
■全体像（第一段階＋第二段階）



■第一段階（宅地間比準）



■第二段階（地目間比準）



宅地比準の構成を2段階に整理した場合、それぞれの段階において考慮されるべき格差は下記のとおりである。

① 宅地間比準

宅地としての価格差を反映するための比準であり、通常の宅地評価で考慮される要素を反映する。

- 状況類似地域（地区）の区分や路線価の付設において考慮する地域的格差
- 画地計算や標準宅地からの比準で考慮される個別的格差 等

例.1. 比準元宅地が 200 m²であるのに対し、評価対象地（太陽光発電施設用地）と同位置に想定する宅地は 20,000 m²と規模が大きいことにより生じる減価を反映する。

例.2. 比準元宅地が広幅員の街路に面するのに対し、評価対象地（太陽光発電施設用地）と同位置に想定する宅地は未接道であることにより生じる減価を反映する。

なお、宅地間比準については、宅地の評価方法に準じた方法を採用することによって価値の差を考慮することが可能であり、市町村実務においても、通常、評価対象地が含まれる状況類似地域（地区）における標準宅地の価格を基礎として、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法を適用して宅地間の価値の差を求めていることが多い。

② 地目間比準

宅地とその他の雑種地の間における格差、すなわち、同位置・同形状の土地に係る地目間の格差を反映するための比準であり、通常の宅地評価では考慮されない要素である「造成費」を反映する。

宅地としての価格を基礎として造成費に相当する減価を考慮する評価手法は、他の地目にも見られるが、実務上は、必要となる造成の程度に応じて数区分の造成費を用意し、個々の土地の評価にあたっては、個別の積算を行うことなく、用意した造成費のうち、当該土地の状況に最も適合する区分を選択して適用する方法が通常である。

宅地化想定雑種地の評価においても、宅地としての価格を基礎として造成費に相当する減価を考慮して評価する他の地目と同様に、類似の雑種地全般に類型的に造成費に相当する減価を考慮することが通常であると考えられ、類型的な考慮であっても、個々の土地の状況に概ね適合した造成費が考慮されているならば、

それは適正な評価手法であると考えられる。

一方、宅地としての価格を基礎として造成費に相当する減価を考慮する評価手法において造成費を類型的に取り扱うことが通常であるのは、個々の土地について積算を行うことが困難であるため、可能な方法によりできる限り精緻な評価を行おうとする実務上の要請からであるが、再エネ施設用地は、その規模等において特殊性が強く、かつ、画地の数も限られることから、評価対象となる再エネ施設用地に個別的に適用される造成費や比準割合を求める方法も考えられる。

なお、造成費を考慮する場合、類似の雑種地全般に類型的に造成費に相当する減価を考慮する方法でも、評価対象となる再エネ施設用地について個別的に造成費に相当する減価を考慮する方法でも、造成費について参考とすべき情報及び留意すべき事項は同一であるから、以下では、両方法を区分せずに、宅地化想定雑種地の評価に適用する造成費について述べることとする。

具体的な造成費の算定に当たっては、資材置き場や駐車場等のその他の雑種地と同様に、市街化区域農地の評価に用いる造成費（市街化区域農地を宅地化するための造成費）や各種積算基準（国土交通省「土木工事積算基準」等）を参考に、評価対象地及び地域の状況に応じて算定することになる。この造成費については、総務省より評価替えごとに、市町村が市街化区域農地の具体的な造成費相当額を算定する際の参考資料として『市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について』（総務省自治税務局資産評価室長通知）が示されており、宅地化想定雑種地の評価においても活用できるものと考えられる。

○市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

(平成 23 年 7 月 27 日総税評第 31 号 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局資産評価室長通知)

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」につきまして、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

当該造成費につきましては、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地等の評価に用いる「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮したうえで、適正な造成費を算出するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別 紙 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)	H24. 1. 1 H21. 1. 1	1平方 メートル 当たり
				倍	
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

[積算条件]

- (1) 積 算 時 点 平成 24 年 1 月 1 日現在 (見込)
- (2) 所 在 地 東京都 23 区内
- (3) 規 模 495 m² (150 坪)
- (4) 形 状 一面が道路に面した間口 27.27m (15 間) 奥行 18.18m (10 間) の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地
- (5) 擁壁の種類等 コンクリートブロックによる道路面を除いた三面施工
- (6) 土 質 普通土質 (宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの)
- (7) 土の運搬距離等 8 km、稼働率 1 日 8 時間で往復 6 回
- (8) 土 砂 購 入 費 想定している (土盛整地費に含む)
- (9) 法 止 ・ 土 止 費 想定していない(法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため)

2 傾斜地の場合

切土整地費 (A)	擁壁費 (B)	合計 (A+B)	H24. 1. 1 H21. 1. 1	1平方 メートル 当たり
千円 805	千円 2,136	千円 2,941	倍 1.07	円 5,900

〔積算条件〕

- (1) 積 算 時 点 「1 平坦地の場合と同じ」
- (2) 所 在 地 東京都 23 区内
- (3) 規 模 「1 平坦地の場合と同じ」
- (4) 形 状 一面が道路に面した間口 27.27m (15 間) 奥行 18.18m (10 間) の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ 2m の壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地
- (5) 擁壁の種類等 「1 平坦地の場合と同じ」
- (6) 土 質 同上
- (7) 土の運搬距離等 同上
- (8) 土砂購入費 想定していない
- (9) 土砂廃棄費 想定している
- (10) 法止・土止費 「1 平坦地の場合と同じ」

総務省通知における市街化区域農地の宅地造成費を、再エネ施設用地の宅地化を想定した場合の造成費算定の参考とする場合における主な留意点は以下のとおりである。

(ア) 造成規模

再エネ施設用地は一般に市街化区域農地よりも規模が大きいため、造成における使用可能重機やスケールメリット等の面からは、一般に市街化区域農地の評価に用いる造成費の方が単価が高くなる。

(イ) 擁壁設置

市街化区域農地の評価に用いる造成費には擁壁設置費用が含まれているが、再エネ施設用地の宅地化にあたっては一般に擁壁設置が不要なケースが多いと考えられるため、このような場合は擁壁設置費用について、市街化区域農地の評価に用いる造成費の方が単価が高くなる。

(ウ) 立木・土砂にかかる費用

市街化区域農地の評価に用いる造成費には土砂購入費又は土砂廃棄費が含

まれているが、再エネ施設用地の宅地化にあたっては一般的に土砂購入や廃棄を必要としないことが多いと考えられる（そのように切土・盛土の量を調整すると考えられる。）。

一方、市街化区域農地の評価に用いる造成費には立木の伐採・除根・廃棄費等が含まれていないが、再エネ施設用地のうち山林を転用し一部の樹林を残したまま稼働していたような土地については、宅地造成に当たってこれらの費用が生じる。

(3) 宅地化非想定雑種地の評価における比準方法

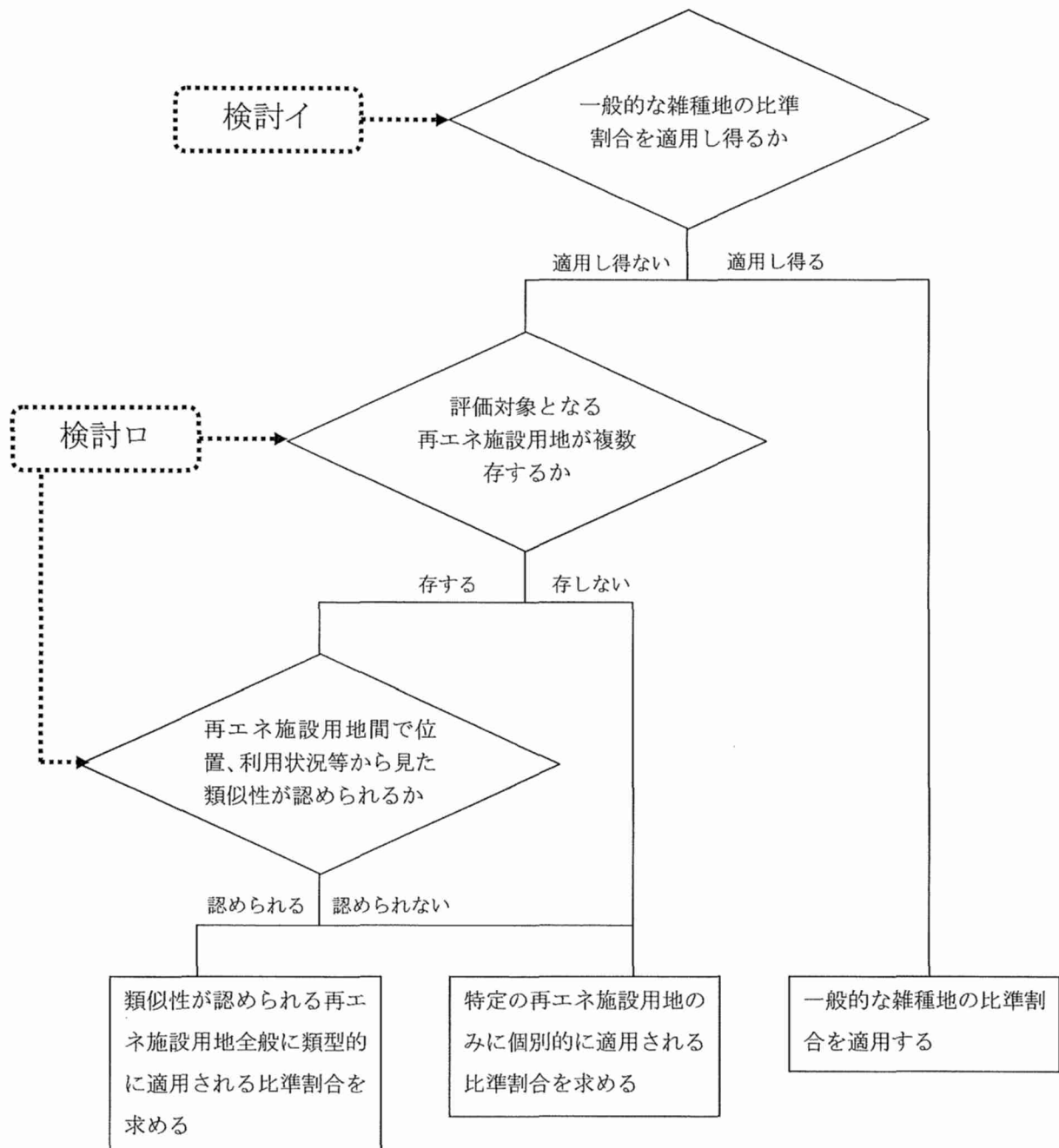
① 比準方法の概要

都市計画法による開発規制や経済合理性等により、宅地化が想定しえないと判断される再エネ施設用地の比準方法については、宅地としての価格に位置、利用状況等による効用の差を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

比準を行うに当たっての考え方としては、宅地化を想定しないため、宅地化想定雑種地における比準方法のように第一段階（宅地間比準）と第二段階（地目間比準）に分けて考えることは困難であることから、２段階に分けることなく比準元の宅地と評価対象地であるその他の雑種地（再エネ施設用地）との格差を直接比較し、比準割合を検討する必要がある。

比準割合を検討する流れは、図表－４のとおりである。なお、図表中の「検討イ」「検討ロ」については、図表以降に説明を加えた。

図表－4 比準割合検討の流れ



➤ 検討イ

市町村実務では、その他の雑種地として評価される土地として一般的である駐車場や資材置き場、未利用地等（以下、これらを総括して「一般的な雑種地」という。）の評価においては、一般に一定の比準割合を用いることが多い。このような場合において、再エネ施設用地の位置、利用状況等が一般的な雑種地と類似し同等の価値を有するのであれば、既にある一般的な雑種地の評価における比準割合を再エネ施設用地の評価に適用することが考えられる。

➤ 検討ロ

再エネ施設用地の評価に当たり一般的な雑種地の比準割合を適用し得ない場合においては、再エネ施設用地を評価するための比準割合を新たに算定することとなる。この場合において市内に複数の再エネ施設用地が存し、これらの位置、利用状況等が類似し同等の価値を有する場合は、これらの再エネ施設用地全般に類型的に適用される率を求める方法が考えられる。

また、再エネ施設用地が1件しか存しない場合又は複数存していてもこれらの位置、利用状況等が類似せず同等の価値を有しない場合においては、当該再エネ施設用地のみに個別的に適用される率を求める方法が考えられる。

なお、複数の再エネ施設用地が存し、そのうちの一部のみ位置、利用状況等が類似し同等の価値を有する場合には、類似性が認められる再エネ施設用地については類型的に適用される比準割合を求め、類似性が認められない再エネ施設用地については個別的に適用される比準割合を求める方法が考えられる。

② 一般的な雑種地の比準割合を適用することの可否についての検討（前記検討イについて）

一般的な雑種地の比準割合を適用することの可否についての検討にあたっては、再エネ施設用地は、規模や立地の面で特殊性が強いことから、再エネ施設用地と一般的な雑種地との、位置、利用状況等、その中でも特に規模や立地の異同から導かれる価値の格差に着目し、一般的な雑種地の比準割合をそのまま適用できるかどうか検討する必要がある。

なお、一般的な雑種地の比準割合をそのまま適用できるかどうかを検討する際には、再エネ施設用地の特殊性に鑑みて、適宜、不動産鑑定士等の意見等を参考とすることも有用と考えられる。

③ 比準割合の算定方法（前記検討ロについて）

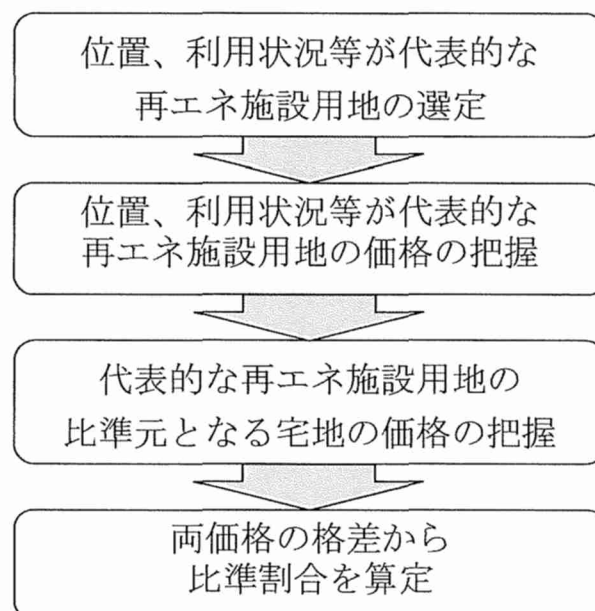
比準割合の算定方法としては、位置、利用状況等が類似した複数の再エネ

施設用地のうち、位置、利用状況等の観点から最も代表的な再エネ施設用地の価格を査定し、宅地価格との格差を求める方法（下記A）のほか、個別の再エネ施設用地について価格を査定し、宅地価格との格差を求める方法（下記B（P. 28））が考えられる。

なお、再エネ施設用地と宅地との価格差を生じさせる要因、すなわち宅地比準割合の構成要素としては多様な要因が考えられるが、特に比準元となる宅地との違いとして重要となるのは、以下の事項である。

- (ア) 位 置…宅地の集団の内外又は集団からの距離
- (イ) 利用状況…規模及び地勢

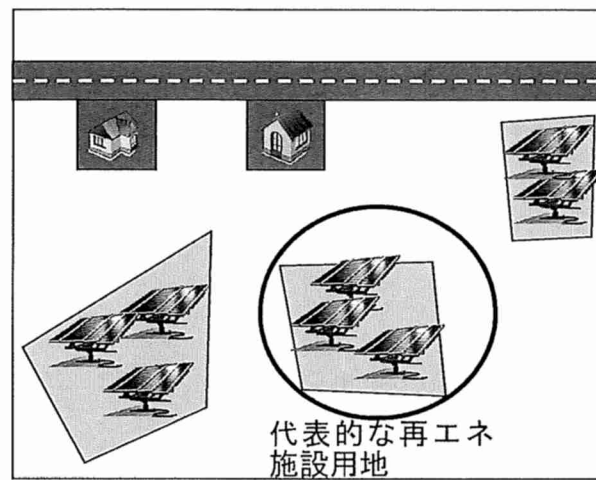
A. 位置、利用状況等が類似した再エネ施設用地全般に典型的に適用する比準割合を算定する際の考え方



(a) 位置、利用状況等が代表的な再エネ施設用地の選定

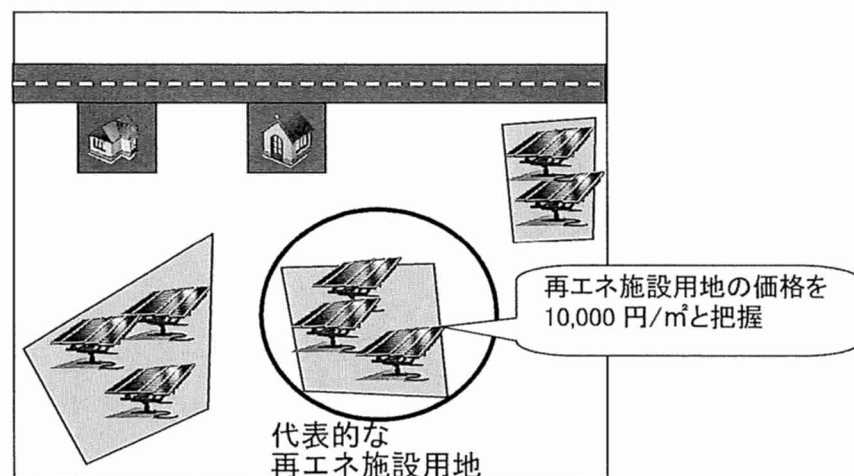
複数存在し、かつ相互に位置、利用状況等が類似した再エネ施設用地のうち、位置、利用状況等の観点からこれら複数の再エネ施設用地を代表するような再エネ施設用地を選定する。再エネ施設用地の代表性を判断する際には、位置については市街地との接近の程度や道路との位置関係、利用状況については、土地の造成の程度や規模等が一定の参考となりうるものと考えられる。

なお、代表性の検討にあたっては、再エネ施設用地の特殊性に鑑み、適宜、不動産鑑定士等の意見等を参考とすることも有用と考えられる。



(b) 位置、利用状況等が代表的な再エネ施設用地の価格の把握

近隣市町村における再エネ施設用地の売買実例や精通者の意見等を参考に、位置、利用状況等が代表的な再エネ施設用地の価格を求める。また、再エネ施設用地の特殊性等からこれが困難であるような場合には、その価格を鑑定評価により求める方法も考えられる。



(c) 選定した再エネ施設用地の比準元となる宅地の価格の把握

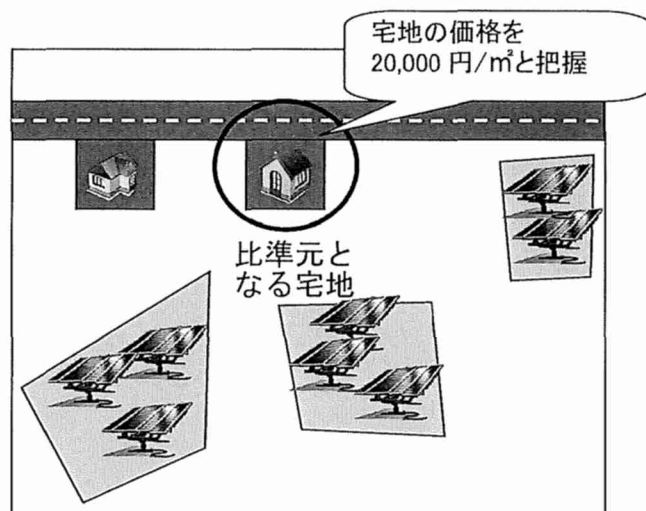
比準割合を査定するための代表として選定した再エネ施設用地の比準元となる宅地について、その価格を把握する。

このとき、選定した再エネ施設用地とは無関係に、宅地として代表性を有する土地の価格を把握すると理論的矛盾が生じる場合があることに留意する必要がある。例えば、市街地が多くを占める市町村にあっては、代表的な宅地は、市街地のなかにある土地であるが、郊外に立地する再エネ施設用地は、その附近の宅地に比準される。求めるべき比準割合は、再エネ施設用地と附近の宅地との格差であり、市街地のなかにある宅地との格差ではない。

そして、把握した宅地の固定資産税評価額を0.7で除して地価公示価格ベースに置き直す。

(例) 宅地の固定資産税評価額を14,000円とした場合

$14,000 \text{円} \div 0.7 = 20,000 \text{円}$ (宅地の地価公示価格ベースの価格)



(d) 両価格の格差から比準割合を算定

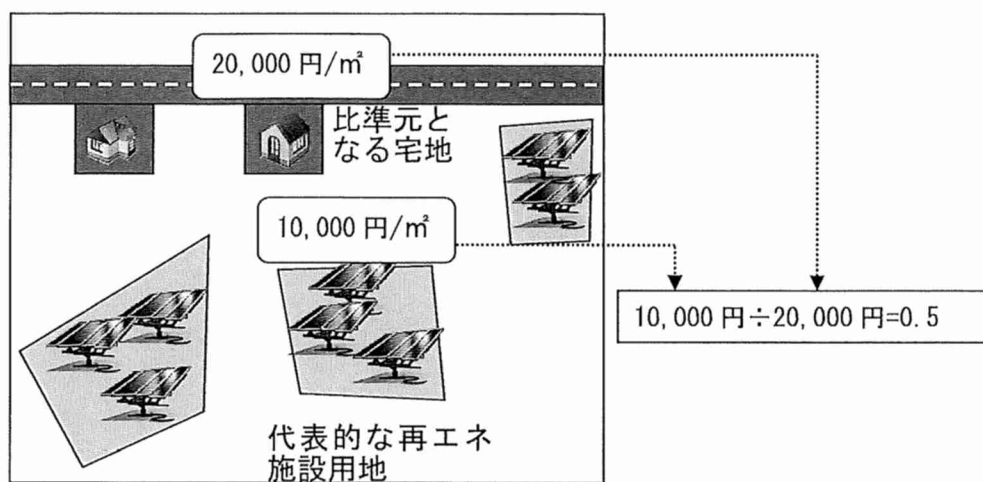
(b)及び(c)により求められた両価格から、次のとおり比準割合が求められる。

(代表的な再エネ施設用地の単価) (比準元となる宅地の単価) (比準割合)

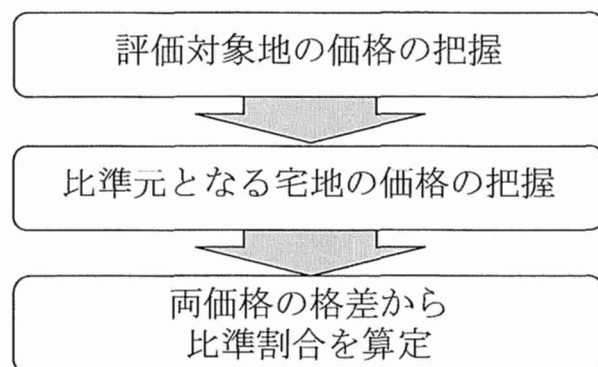
$$10,000\text{円} \div 20,000\text{円} = 0.5$$

⇒位置、利用状況等が類似した再エネ施設用地全般に典型的に適用する比準割合

… 5割



B. 特定の再エネ施設用地（評価対象地）に適用する比準割合を算定する際の考え方



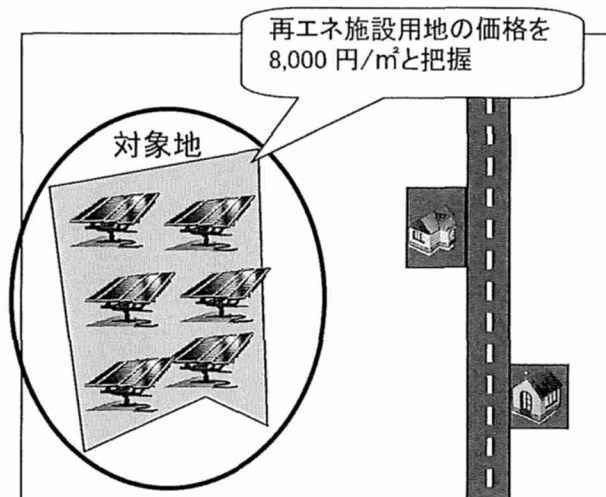
上記のフローでは、初めに、評価対象地（特定の再エネ施設用地）の価格を把握することとしているが、これは、比準割合の算定のためであり、評価対象地の評価額自体を直接求めようとするものではない。

比準割合の算定においては、比準元の宅地の価格と再エネ施設用地の売買実例との格差によって検討することができるものの、再エネ施設用地の売買実例はほとんどないため、売買実例の代替として、特定の再エネ施設用地の価格を活用するものであり、比準割合を査定する手段として位置付けられるものである。

また、この作業によって一般的な雑種地とは異なる「再エネ施設用地」に対する比準割合を算定することにより、今後、新たな再エネ施設が立地した場合においても、位置、利用状況等の類似の程度によっては、この比準割合を適用できるものと考えられる。

(a) 評価対象地の価格の把握

近隣市町村における再エネ施設用地の売買実例や精通者の意見等を参考に、評価対象地の価格を求める。また、再エネ施設用地の特殊性等からこれが困難であるような場合においては、その価格を鑑定評価により求める方法も考えられる。

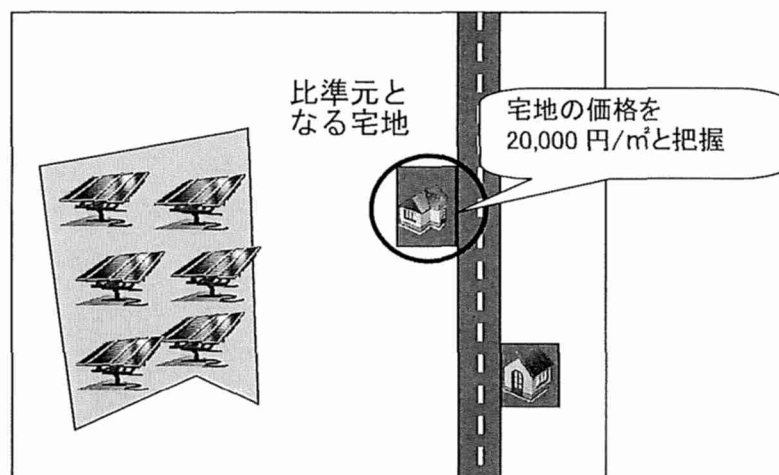


(b) 比準元となる宅地の価格の把握

比準元となる宅地の固定資産税評価額を把握し、0.7 で除して地価公示価格ベースに置き直す。

(例) 宅地の固定資産税評価額を 14,000 円とした場合

$$14,000 \text{ 円} \div 0.7 = 20,000 \text{ 円} \text{ (宅地の地価公示価格ベースの価格)}$$



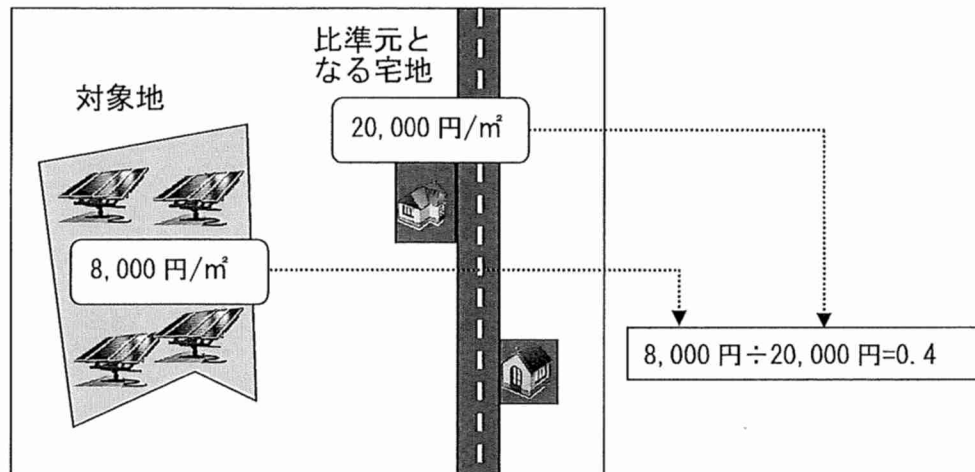
(c) 両価格の格差から比準割合を算定

前記により求められた両価格から、次のとおり比準割合が求められる。

(評価対象地の単価) (比準元となる宅地の単価) (比準割合)

$$8,000 \text{ 円} \div 20,000 \text{ 円} = 0.4$$

⇒評価対象地に適用する比準割合 … 4割



【2】農地・山林比準を行う場合の留意点について

(1) 農地・山林比準において考慮すべき要因

地目を雑種地（その他の雑種地）と認定した再エネ施設用地の評価において近傍地比準方式により評価を行うに当たり、その比準元として農地・山林を選定した場合、附近の農地・山林の価額を出発点として、附近の農地・山林とその他の雑種地（再エネ施設用地）との格差を反映することにより、当該再エネ施設用地の評価を行うこととなる。

そして、農地・山林とその他の雑種地の価値の差は、その転用に要する費用、具体的にはその他の雑種地への転用に要する造成費であると考えられる。したがって近傍地比準方式においては、農地・山林としての価格に造成費相当分を加算する方法が考えられる。

なお、宅地比準において宅地化想定 of 比準を行う場合においては、宅地化に要する造成費相当額を直接控除する方法と、造成費相当額を考慮した比準割合を乗じることにより間接的に控除する方法があり、理論的には農地・山林比準の場合においても、これらいずれの方法をとることも可能である。もともと、比準元となる農地・山林価格は一般に造成費相当額と比較して相当低位にある場合が多いことから、実務的には比準割合によりこれを反映させることには多くの課題を伴うものと考えられる。

(2) 農地・山林に比準する場合の造成費相当額の考え方

再エネ施設用地の評価において近傍地比準方式を採り、比準元を農地・山林として比準する場合には、比準元の農地・山林を再エネ施設用地に転用するために要する造成費相当額を考慮することになる。

この造成費相当額については、比準元の土地を評価対象地と同様の利用状況とするために必要となる造成費に相当する額であり、評価対象地（具体の再エネ施設用地）そのものの造成費とは必ずしも一致するものではないことに留意する必要がある。

具体的な造成費の算定に当たっては、市街化区域農地の評価に用いる造成費やゴルフ場用地の評価に用いる造成費、各種積算基準（国土交通省「土木工事積算基準」等）を参考に、比準元及び地域の状況に応じて算定することになる。

なお、農地に比準する場合には、市街化区域農地の評価に用いる造成費を、山林に比準する場合には、ゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とすることができ、それぞれ総務省より評価替えごとに『市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について』（前述参照）及び『ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について』（総務省自治税務局資産評価室長通知・後述

参照) が示されている。

(3) 農地に比準する場合に市街化区域農地の評価に用いる造成費を参考とする際の留意点

農地に比準する場合に考慮すべき造成費は、「農地をその他の雑種地（再エネ施設用地）とする」ために必要となる造成に係る経費となる。したがって、市街化区域農地の評価に用いる造成費が一定の参考とはなるものの、この造成費は「農地を宅地とする」ために必要となる造成に係る経費であり、それぞれ造成の程度が異なることから、評価対象地である雑種地（再エネ施設用地）の実態に即した造成の程度を考慮すべきであるという点に留意する必要がある。

その他、市街化区域農地の評価に用いる造成費を参考とする場合における主な留意事項は以下のとおりである。

(ア) 造成割合

市街化区域農地の評価に用いる造成費は土地全面の造成を前提としているが、農地を再エネ施設用地へと造成する場合には、必ずしも全面に造成工事を施すものとは限らず、造成割合（土地全体に占める造成部分の面積割合）の点からは、一般に市街化区域農地の評価に用いる造成費の方が単価が高くなる。

(イ) 造成規模

再エネ施設用地へと造成を行う農地は、市街化区域農地よりも規模が大きいため、造成における使用可能重機やスケールメリット等の面からは、一般に市街化区域農地の評価に用いる造成費の方が単価が高くなる。

(ウ) 擁壁設置

市街化区域農地の評価に用いる造成費には擁壁設置費用が含まれているが、農地を再エネ施設用地へと造成する場合においては、一般的に擁壁設置が不要なケースが多いと考えられるため、このような場合は擁壁設置費用について、市街化区域農地の評価に用いる造成費の方が単価が高くなる。

(4) 山林に比準する場合にゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とする際の留意点

ゴルフ場用地の評価の取扱いについては、総務省より「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」（自治省税務局資産評価室長通知）が通知されており、この中では次のとおりゴルフ場の造成費の算定方法が示されている。また、評価替えごとに、「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費」も以下のとおり示されているところである。

○ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて
(平成11年9月1日自治評第37号 東京都総務・主税局長、各道府県総務部長あて自治省税務局資産評価室長通知)

2 ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費(設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事(ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。)、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。)に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。 ～後略～

○ ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について
(平成23年7月27日総税評第32号 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局資産評価室長通知)

2 ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費

丘陵コース 790円/㎡程度 (平成21年度は780円/㎡程度)
林間コース 660円/㎡程度 (平成21年度は650円/㎡程度)

(注)上記2については、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を60%と想定し、算定している。

(参考)上記の平均的造成費より算出した、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合に応じた造成費

造成割合 (樹林地以外の面積割合)		100%	80%	60%	40%	20%
造成費単価 (円/㎡)	丘陵コース	1,320	1,060	790	530	260
	林間コース	1,100	880	660	440	220

山林に比準する場合に考慮すべき造成費は、「山林をその他の雑種地(再エネ施設用地)とする」ために必要となる造成に係る経費となる。したがって、ゴルフ場用地の評価に用いる造成費が一定の参考とはなるものの、この造成費は「山林をゴルフ場とする」ために必要となる造成に係る経費であり、それぞれ造成の程度が異なることから、評価対象地である雑種地(再エネ施設用地)の実態に即した造成の程度を考慮すべきであるという点に留意する必要がある。

その他、ゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とする場合における主な留意事項は以下のとおりである。

(ア) ゴルフコース部分造成費

ゴルフ場造成費には、ティーグラウンド、フェアウェイ等、切盛土を伴うゴルフ場独特の造成工事を要し、この部分については、一般にゴルフ場造成費の方が単価が高くなる。

(イ) 造成割合及び伐木処分費用

山林を再エネ施設用地へと造成する場合には、常に全面が開発(造成)さ

れるものではないが、基本的には施設設置地積が大きいほど収益性が高まることから、全体地積のうち可能な限り広域の開発が指向される。

一方で、ゴルフ場用地の造成に当たっては通常4割以上の保存樹林を残すことが義務づけられているうえ、コースレイアウト等との関係から、必ずしも保存樹林以外の全面に造成を施すとは限らず、造成割合及び伐木処分費用という点からは一般に再エネ施設用地への造成費の方が単価が高くなる。

VI. まとめ

本年度の委員会における検討の結果、再エネ施設用地に関する調査研究について、以下のとおり取りまとめることができた。

1. 適正な時価（収益価格との関係）について

平成24年7月に導入された再生可能エネルギーの固定価格買取制度を背景として、再エネ施設用地としての利用は拡大している。このような中、特に、低・未利用地が再エネ施設用地へと転用された場合等においては、その土地の収益性は大きく高まったものと考えられることから、適正な時価と再エネ施設用地の価値（収益価格）との関係を検討した。

固定資産税評価における適正な時価に関する最高裁判決である茅沼事件においては、適正な時価は正常な条件の下に成立する当該土地の取引価格、すなわち客観的交換価値であるとしている。また、同じく円山事件においては、適正な時価を、その年度において土地から得ることのできる収益を基準に資本還元して導き出される当該土地の価格をいうものと解すべき根拠はないとしている。

以上から、本件調査においても、収益価格をもって固定資産税評価における適正な時価とする方法は採用することができない。

もっとも、適正な時価を求める手法として評価基準が定めた近傍地比準方式の適用に際して、比準方法等を検討する参考として収益価格を取り扱うことは合理的と考えられる。

2. 地目認定について

再エネ施設用地は従来あまり見られなかった土地の利用形態であるため、地目の認定（雑種地についてはその分類）について整理した。

固定資産税評価における地目の認定及び雑種地の分類はその現況及び利用目的から判断すべきであって、再エネ施設用地であっても同様である。もっとも、再エネ施設用地のうち、特に太陽光発電施設用地及び風力発電施設用地については、家屋が設置される蓋然性は低く、また、実態調査の結果からも、これらの施設用地については例外的な状況にある場合を除き、雑種地（その他の雑種地）として地目認定しているものと考えられる。

3. その他の雑種地の評価方法について

(1) 評価基準におけるその他の雑種地の評価

再エネ施設用地の多くが認定されるであろう雑種地（その他の雑種地）について、評価基準においては、売買実例地比準方式と近傍地比準方式が定められている。

これらのうち、売買実例地比準方式については、一般的な宅地等と比較して、再エネ施設用地はもとより、他の雑種地の売買実例も少ないこと等から、この方式の適用は実務上多くの課題が伴うものと考えられ、実態調査の結果からも、市町村実務においては殆どが近傍地比準方式により評価されていることが判明した。

(2) 比準する近傍の土地の選定について

近傍地比準方式は、『土地の位置、利用状況等を考慮し、「附近の土地」の価額に比準してその価額を求める』とされている。

「位置」については、評価基準において「附近」と「沿接」が使い分けられており、「利用状況」については、その状況は、施設（建物）利用を目的として一定の整備がなされた土地という面において宅地に類似すること、さらには、実態調査によれば、再エネ施設用地のうち9割弱の土地の評価において、比準元となる「附近の土地」を宅地として比準されていること等から、再エネ施設用地の評価における比準元としては、類似の利用状況にある土地と判断できる宅地を対象に、社会通念として「近い」と解される範囲内において選定すべき場合が多いと考えられる。しかし、社会通念として「近い」と解される範囲や、利用の状況によっては、比準元として、農地及び山林等を選定する必要がある。

(3) 比準元からの評価方法について

① 宅地比準を行う場合の留意点について

我が国においては、農林業生産に基づく効用や更地に車両・物品等を留置する使用に基づく効用よりも、建物の敷地として使用する場合の効用が高くなるのが通常であり、この場合、地目間において宅地の価格が最高となる。

したがって、宅地化想定雑種地の比準方法としては、宅地としての価格から造成費相当額を控除する方法や宅地としての価格に造成費相当分を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。また、具体的な比準の内容は、宅地間比準と地目間比準の2段階の比準により構成されるものと考えることができる。

これに対して、宅地化非想定雑種地については、宅地化を想定しない以上、その比準方法としては、宅地としての価格に位置、利用状況等による効用の差を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。具体的な比準の内容は、比準元の宅地と評価対象地であるその他の雑種地（再エネ施設用地）との位置、利用状況等の差を段階分けすることなく反映することとなる。

② 農地・山林比準を行う場合の留意点について

農地・山林とその他の雑種地の価値の差は、その転用に要する費用、具体的にはその他の雑種地への転用に要する造成費であると考えられる。したがって近傍地比準方式においては、農地・山林としての価格に造成費相当分を加算する方法が考えられ、比準元の農地・山林を再エネ施設用地に転用するために要する造成費相当額を考慮することになる。

なお、農地に比準する場合には、市街化区域農地の評価に用いる造成費を、山林に比準する場合には、ゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とすることができ、それぞれ総務省より評価替えごとに『市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について』及び『ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について』が示されているが、それぞれ、前提となる造成内容等が再エネ施設用地の造成費と必ずしも一致するものではないため、これらを参考にする場合においてはその異同等を踏まえ、適切に判断する必要がある。

【参考】ソーラーシェアリングが行われている土地の評価について

(1) ソーラーシェアリングとは

再生可能エネルギー発電の一形態であるソーラーシェアリングとは、耕作地に支柱を立てて当該耕作地の上空に太陽光パネルを設置し、太陽光を耕作と発電で『シェア』する方法である。作物には光飽和点があり、光合成に必要な光量は限られるため、このような方法が可能となる。パネルを間引くため、連続的にパネルを設置する太陽光発電施設と比べると、土地面積当たりの発電効率は若干落ちる。

(2) 農地転用について

農地でソーラーシェアリングを行う場合に、農地法上の転用手続きが必要になるかが問題となる。転用許可が不要なら、農地扱いが継続していることとなり、転用許可が必要なら、その後は非農用地扱いということになり、固定資産税の扱いを左右する分岐点となる。

農林水産省より「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度の取り扱いについて」（24農振第2657号平成25年3月31日付け農林水産省農村振興局長通知・付属資料3参照）が発出され、農地に支柱を立てて営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置する場合には、当該支柱部分についてのみ、農地法上の一時転用許可が必要となることが示されている。

(3) ソーラーシェアリングが行われている土地の評価について

地目認定では、筆単位を原則とし、部分的に僅少の差異は考慮しないのが基準である。したがって、支柱部分のみが一時転用許可がなされ非農地扱いとなっても、当該部分は僅少の差異に過ぎないと認定できるならば、考慮する必要はない。この場合、支柱部分を除き、地表面では営農が継続され、農地法上は農地として取り扱われることとなるため、地目は「一般農地」（市街化区域内に所在していれば「市街化区域農地」）と考えることが適当である。なお、蓋然性は低いと考えられるが、支柱部分のみ分筆した場合には当該支柱部分の地目は雑種地となる点に留意する必要がある。

なお、土地利用が多様化・高度化して収益力が上昇した点を農地評価に織り込む考え方もあるが、評価基準の田畑の比準表に考慮できる項目はない。また、「所要の補正」を行うことも考えられるが、一般農地の評価においては、耕作地としての良否のみを考慮するのが評価基準の原則であり、太陽光発電による収益性について比準を行うのは、固定資産税評価に馴染まない。また、家屋の屋根にソーラーパネルが設置され収益を生んだとしても土地評価に影響しないこととの均衡からも、従来どおりの農地評価を継続すべきと考えられる。

付 属 資 料

付属資料 1

再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地への 鑑定評価手法の適用について

A. 不動産鑑定評価の手法

不動産鑑定評価基準において、不動産の価格は下記のように定義されている。

不動産鑑定評価基準 第1章第1節

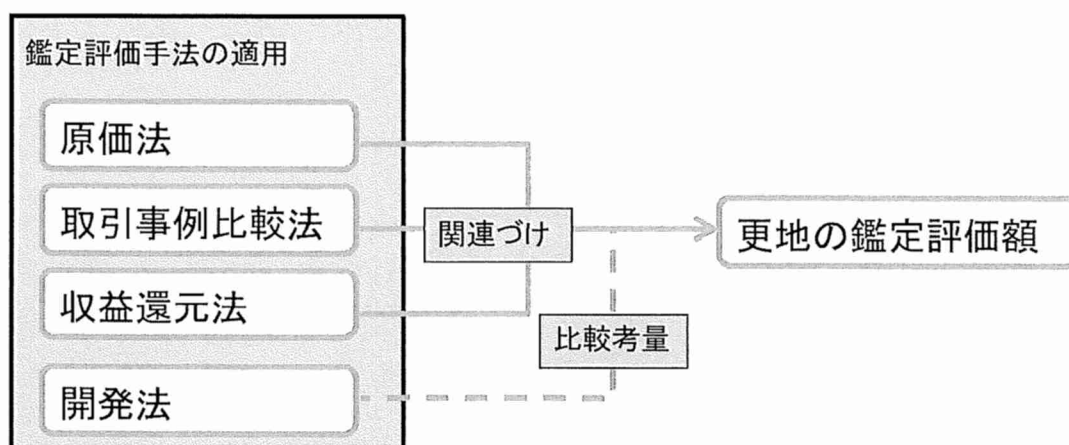
不動産の価格は、一般に、

- (1) その不動産に対してわれわれが認める効用
- (2) その不動産の相対的希少性
- (3) その不動産に対する有効需要

の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものである。

また一般に、人は物の価値を費用性、市場性、収益性の3つの観点（価格の三面性）から考慮するものとされており、不動産の鑑定評価の手法には、価格の三面性にそれぞれ対応した三方式がある。

本調査においては、鑑定評価手法の適用によりメガソーラー用地そのものの価値を査定することから、ここではメガソーラー用地を更地（建物等の定着物が無くかつその使用収益を制約する権利の付着していない土地）として捉えることとする。なお、更地に対する鑑定評価の手法を整理すると以下のとおりとなる。



本調査における鑑定評価手法の適用対象はメガソーラー用地であり、その価格は、発電事業による収益性に着目して形成されるのが通常であることから、ここでは鑑定評価手法のうち「収益還元法」を適用して査定する。なお、本調査では他の手法を適用していないが、その理由は主に以下のとおりである。

① 原価法

➤ 概要

不動産の費用性に着目した手法であり、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行う手法。

➤ 本調査で適用しない理由

素地の条件(地目、土工事の要否等)に応じて、素地価格に通常必要と認められる造成費を加算する方法が考えられるが、素地(モデル)の前提条件如何により、積算される価格は左右される。本調査では発電事業による収益を前提とした土地価格を調査し、固定資産評価の検討を行うことが目的であることから適用しない。

② 取引事例比較法

➤ 概要

不動産の市場性に着目した手法であり、多数の取引事例を収集して、事情補正及び時点修正、並びに地域要因及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量する手法。

➤ 本調査で適用しない理由

類似(発電施設用地)の取引事例収集が困難であり規範性に劣ることから適用しない。

③ 開発法

➤ 概要

不動産にかかるデベロッパーの投資採算性に着目した手法であり、大規模地について、マンション分譲又は細区分した宅地分譲を想定し、販売総額の現在価値から建築費・造成費・これらに伴う付帯費用の現在価値を控除する手法。

➤ 本調査で適用しない理由

分譲を想定しないことから適用しない。

B. 収益還元法の概要

不動産鑑定評価基準において、収益還元法は下記のように定義されている。

不動産鑑定評価基準 第7章第1節Ⅳ.

収益還元法は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法である(この方法による試算価格を収益価格という。)

収益還元法は、賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。

(中略)

収益価格を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法(以下「直接還元法」という。)と、連続する複数の期間に発生する純収益を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法(Discounted Cash Flow 法(以下「DCF法」という。))がある。

メガソーラー用地の主たる需要者は、一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強く、収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格が他の手法により求めた価格と比べてより説得力を有する。そこで、本調査においてはメガソーラー用地について、賃貸用不動産及び賃貸以外の用に供する不動産としてそれぞれモデルを設定し、収益還元法を適用することとする。

なお、直接還元法とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法であり、固定資産税評価における標準宅地の鑑定評価において採用されている手法である。

これに対し、DCF法とは連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法である。固定価格買取制度を利用したメガソーラー事業については、買取期間及び買取価格(収益)をその発生時期を含めて比較的高い精度で予測しうることから、本調査においては、より説明力の高いDCF法を適用し、その収益価格を査定する。

なお、DCF法の算式及び概念図は以下のとおりである。

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^N}$$

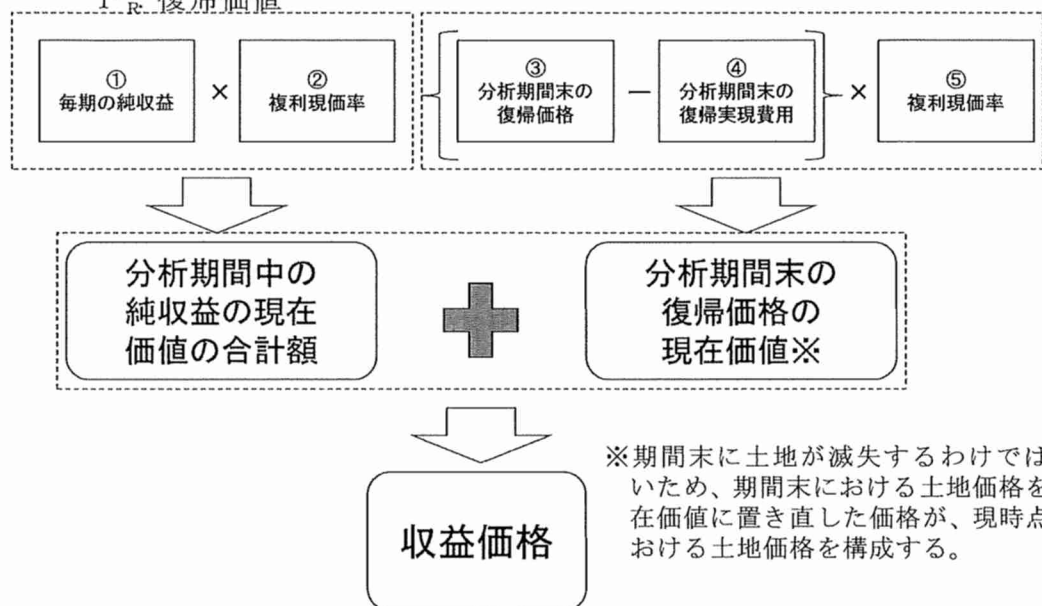
P：求める不動産の収益価格

a_k ：毎期の純収益

Y：割引率

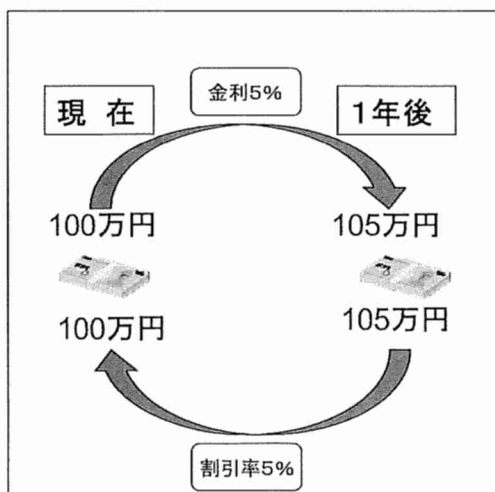
n：分析期間

P_R ：復帰価値



※期間末に土地が滅失するわけではな
いため、期間末における土地価格を現
在価値に置き直した価格が、現時点に
おける土地価格を構成する。

また、DCF法において将来の純収益及び復帰価格を”現在価値に割り引く”とは、将来時点の価値を、現在時点における価値（割引現在価値）に置き換えることをいい、そのイメージを図示すると下記のとおりとなる。（例：5％で割り引く場合）



割引現在価値	1年後	2年後	3年後	4年後	5年後
9,524円	10,000円				
9,070円		10,000円			
8,638円			10,000円		
8,227円				10,000円	
7,835円					10,000円
43,294円					

C. メガソーラー用地評価の前提条件

収益還元法を適用するにあたっては、評価対象となるメガソーラー用地の収益価格に影響を与える物理的状況及び収益構造等について、一定の条件を設定することが必要となるため、ここでは以下の条件を置く。

① 事業規模

メガソーラー事業は、その規模によって、発電量、設備設置コスト、地代（借地で事業が行われる場合）等に影響を受けるため、本調査においては30,000㎡のメガソーラー用地における2メガワットの事業規模を想定する。

メガソーラー事業を行う場合には、その発電容量が2メガワットを超えると特別高圧送電線への接続が必要となり、接続コストが嵩むことから、2メガワットを超えないように計画されることが一般的である。この点、調達価格等算定委員会¹においても1～2メガワットクラスが主流であること²を踏まえ、2メガワットのメガソーラー発電施設を前提としたコストの算定を行っており、本調査においても同様に2メガワットの発電事業を想定する。

2メガワットの発電に要する地積は、コスト等算定委員会の検討結果や、民間事業者へのヒアリング等を参考に30,000㎡と想定した。

② 事業形態

一般的に固定価格買取制度による売電収益は、全てを事業者が得る場合と、事業者に対する事業用地の貸付地代としてその一部を貸地人が間接的に得る場合があるが、その収益獲得に要する費用や負担するリスクもこれに対応する事業形態に依存することとなる。収益還元法とは土地から得られる費用控除後の収益からその価格を求める手法であり、『賃貸用不動産』又は『賃貸以外の事業の用に供する不動産』の価格を求める場合に特に有効とされていることから、ここでは、以下の2つの事業モデルを想定する。

なお、買取期間終了時（20年後）における固定価格買取制度の存続如何及び存続していた場合における買取条件等は不分明であることから、ここでは20年後における事業終了を想定した。

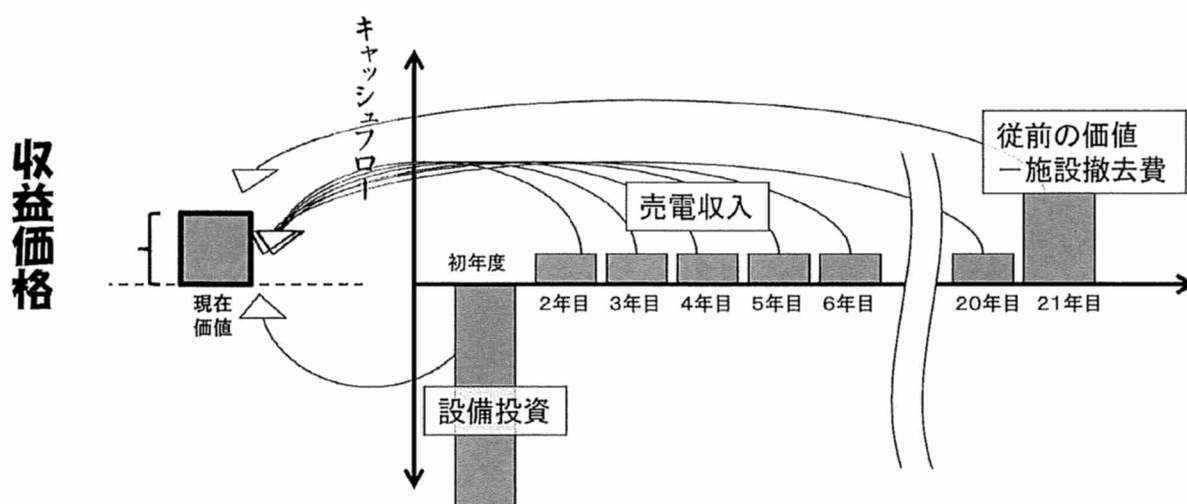
1 経済産業大臣が固定価格買取制度における調達価格と調達期間を決定するに当たり、意見を聞くこととされている審議会

2 平成23年9月現在、電力会社以外によるメガソーラーは、計画・建設中も含めて約48カ所。1～2MWクラスが主流。（出典：第1回調達価格等算定委員会（資源エネルギー庁）配付資料）

➤ 事業モデル

発電事業者が自ら所有する土地においてメガソーラー事業を行うことを想定する。

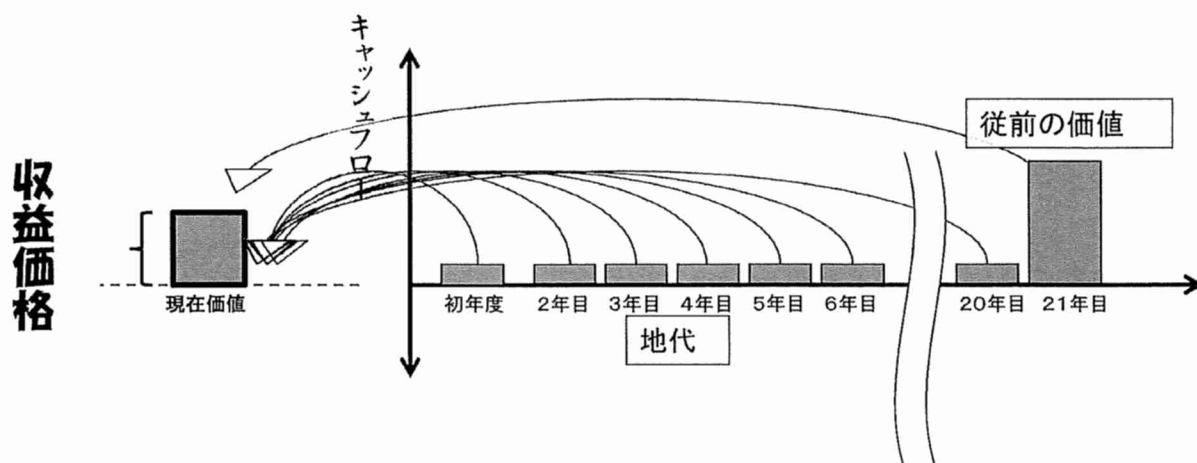
初年度に事業者自らの費用でメガソーラーを設置し、固定価格買取制度による20年間の買取期間終了後にメガソーラーを撤去する。これにより土地は従前の用途(価値)に復帰する。



➤ 貸地モデル

自ら所有する土地を発電事業者に貸し付け地代を得ることを想定する。

初年度に事業者がメガソーラーを設置し、固定価格買取期間に相当する20年間の賃貸契約終了後に事業者がメガソーラーを撤去する。これにより土地は従前の用途(価値)に復帰する。



③ 素地価格及び地代

メガソーラー用地の価値は、土地価格に連動する公租公課及び買取期間後の土地価格による影響を強く受けるため、本件調査に当たっては下記のとおり、数パターンの素地価格を前提に試算を行う。

➤ 素地価格（メガソーラー事業を前提としない価格）

メガソーラー施設は比較的地価水準が低い郊外部を中心に建設が進んでいるが、その中にあっても、農地に介在するケース、山林に介在するケース、宅地に介在するケース等、立地に多様なバリエーションが認められる。このような状況を収益価格に反映するために、ここでは以下の4パターンの立地（素地価格）を想定する。

素地単価	想定するイメージ
100 円/㎡	農地・原野等
2,000 円/㎡	雑種地
5,000 円/㎡	
20,000 円/㎡	宅 地

➤ 地代

事業者ヒアリング等の結果、メガソーラー事業にかかる地代は年間100～500円/㎡程度という水準感が得られた。本件調査においては上記水準感を踏まえ、発電事業収益に対する賃料負担率を事業収益の20%と想定する。

D. 査定の概要及び根拠

事業モデル及び貸地モデル査定の概要及び根拠は以下のとおりである。

事業モデルの査定概要				単位：千円				
事業期間			1	2	18	19	20	査定根拠
運営収益	(a) 売電収入		72,000	71,64	66,119	65,788	65,459	発電量×買取価格(税抜36円/kWh)
	変動率		-	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	事業者ヒアリング等を参考
	発電量(kWh)		2,000,000	1,990,000	836,634	1,827,451	1,818,314	事業者ヒアリングによる20年の標準的な年間発電量(2,000,000kWh)に変動率を加味
① 運営収益			72,000	71,64	66,119	65,788	65,459	-
運営費用	(b) 設備設置費用		560,000		0	0	0	調達価格等算定委員会資料等を参考
	(c) 保守修繕費		11,960	11,96	11,960	11,960	11,960	調達価格等算定委員会資料等を参考
	(d) 一般管理費		1,674	1,6	1,674	1,674	1,674	調達価格等算定委員会資料等を参考
	(e) 公租公課	償却資産	4,897	4,7	730	637	556	設備設置費用から査定
		変動率	-	-12.7%	-12.7%	-12.7%	-12.7%	-
		土地	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	素地単価に調達価格等算定委員会資料における造成費(100円/㎡)を加算し地積を乗じ、一般地目(素地100円/㎡モデル)はこれに1.4%、宅地課税(その他モデル)は評価割合0.7及び想定負担水準0.7を乗じた後に1.4%を乗じ査定
		変動率	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-
② 運営費用 [(b)+(c)+(d)+(e)]			579,581	1	15,414	15,321	15,240	-
③ 運営純収益 [①-②]			-508,673	5	50,705	50,467	50,219	①運営収益-②運営費用
④ 複利現価率			0.9434	0.	0.3503	0.3305	0.3118	査定割引率(表左下)から算定
⑤ 純収益(正味純収益)の現在価値			-478,882	45.	17,762	16,679	16,658	③運営純収益×④複利現価率

【1】

分析期間の正味純収益の現価の合計額

55,850
64.2%

【2】

A
分析期間終了後の復帰価格

153,000

B
復帰実現費用(解体撤去費)
建設費の5.0%

28,000

C
正味復帰価格
A-B

125,000

D
複利現価率
分析期間21年

0.2942

E
正味復帰価格の現価
C×D

36,775
35.8%

【3】

DCF法による収益価格

102,625
≈ 103,000

【採用利回り】				土地単価	
割引率(固定買取期間中)	6.00%	3,438円/㎡			

貸地モデルの査定概要

事業期間			1	2
運営収益	貸地収入		5,760	5,760
	変動率		-	0.0%
① 運営収益			5,760	5,760
運営費用	公租公課	土地	1,050	1,050
	変動率		-	0.0%
② 運営費用			1,050	1,050
③ 運営純収益 [①-②]			4,710	4,710
④ 複利現価率			0.9479	0.9479
⑤ 純収益（正味純収益）の現在価値			4,465	4,465

単位：千円			査定根拠	
8	19	20	一般的な地代水準、事業者の事業収益等から査定	
5,760	5,760	5,760	-	
0.0%	0.0%	0.0%	-	
5,760	5,760	5,760	-	
1,050	1,050	1,050	素地単価に調達価格等算定委員会資料における造成費(100円/㎡)を加算し地積を乗じ、一般地目(素地100円/㎡モデル)はこれに1.4%、宅地課税(その他モデル)は評価割合0.7及び想定負担水準0.7を乗じた後に1.4%を乗じ査定	
0.0%	0.0%	0.0%	-	
1,050	1,050	1,050	-	
4,710	4,710	4,710	①運営収益-②運営費用	
0.3815	0.3616	0.3427	査定割引率(表左下)から算定	
1,797	1,793	1,614	③運営純収益×④複利現価率	

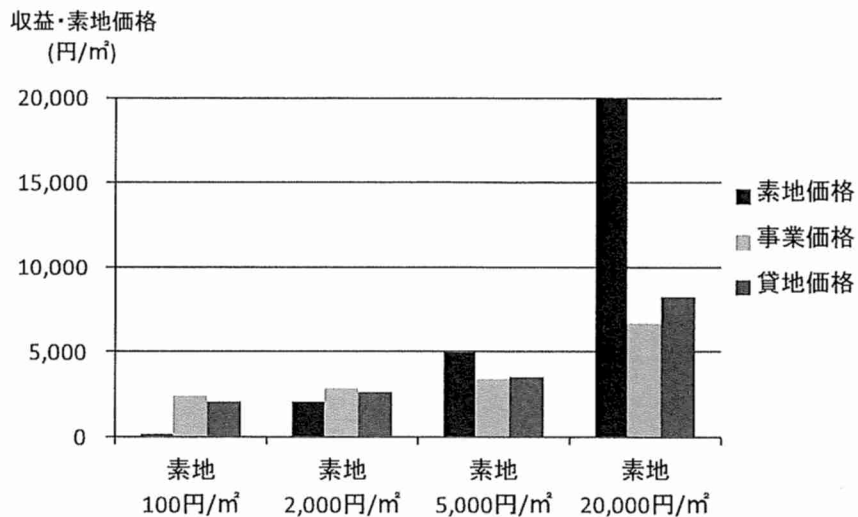
【1】		【2】					【3】	
分析期間の 正味純収益の現価 の合計額		A	B	C	D	E	DCF法による	査定根拠
		分析期間 終了後の 復帰価格	復帰実現費用 (解体撤去費)	正味復帰価格	複利現価率	正味復帰価値 の現価	収益価格	素地単価に調達価格等算定委員会資料に A：おける造成費(100円/㎡)を加算し地積を 乗じて査定
			建設費の0.0%	A－B	分析期間21年	C×D	【1】＋【2】	B：発電事業者負担につき計上しない
								C：A復帰価格－B復帰実現費用
								D：査定割引率(表左下)から算定
								E：C正味復帰価格×D複利現価率
								【3】：【1】＋【2】(E)
		58,287	153,000	0	153,000	0.3249	49,710	105,997
		53.2%					46.9%	≒106,000
【採用利回り】								
割引率(固定買取期間中)		5.50%			土地単価		6,553円/㎡	

E. 査定結果

事業モデル及び貸地モデルの素地価格に応じた査定結果は以下のとおりである。なお、本件査定は、メガソーラーが稼働する前の土地が、稼働後20年間（固定価格買取期間）において、メガソーラー施設用地として利用され、その後再び稼働前の土地に復帰することを前提としたものであり、稼働期間の経過（固定価格買取期間の残存年数の減少）や適用する割引率等によって、得られる査定結果が変動すること留意する必要がある。

素地価格	鑑定価格（収益価格）		収益価格(平均)と素地価格の開差
	事業モデル	貸地モデル	
100円/㎡	2,400円/㎡	2,000円/㎡	2,100円/㎡
	※(1,700～3,100円/㎡)	(1,900～2,100円/㎡)	
2,000円/㎡	2,800円/㎡	2,600円/㎡	700円/㎡
	(2,000～3,600円/㎡)	(2,500～2,800円/㎡)	
5,000円/㎡	3,400円/㎡	3,500円/㎡	-1,600円/㎡
	(2,600～4,300円/㎡)	(3,300～3,800円/㎡)	
20,000円/㎡	6,700円/㎡	8,200円/㎡	-12,600円/㎡
	(5,500～7,900円/㎡)	(7,500～8,900円/㎡)	

※本件では割引率を、事業モデル 6%・貸地モデル 5.5%として収益価格を査定した。下段には参考として、事業モデル 5.5%～6.5%・貸地モデル 5%～6%とした場合のシミュレーション結果を表示した。



D C F 法による収益価格は、分析期間の純収益の現在価値と、分析期間終了後の素地の現在価値で構成される。このうち、分析期間の純収益の現在価値は、収入・費用・割引率により規定されるが、収入及び割引率は素地価格の影響を受けず、また、費用も素地価格によって差を生じるのは土地の公租公課だけであるから、素地価格による影響は少ない。

したがって、メガソーラー用地としての鑑定価格（収益価格）は、素地価格ほどの価格差を生じない。

素地価格を鑑定価格（収益価格）が下回る場合、他の使用方法よりも、メガソーラー用地としての使用による効用が低いことを意味することから、メガソーラーの用に供するより、他の使用に供することが合理的と考えられる。

もっとも、事業収支がマイナスにならない限りは、空地と比較して少なくとも公租公課の一部を回収することは可能なため、事業が行われる可能性はある。これは、宅地需要が見込まれる地域に存し、宅地としての利用可能性が認められる土地であるにもかかわらず、相対的に収益性が劣る資材置場の用に供されているような場合と同様である。

このように、より高い効用の実現が可能と認められるにもかかわらず、非効率な現実の利用方法によってその効用が阻害されている場合においては、固定資産税評価において当該効用（価値）減退分の考慮は一般的に不要と考えられる。

再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る 固定資産税評価に関する調査（記載要領）

本調査は、下記のような再生可能エネルギー発電施設が設置されている場合の土地評価について、その実態を把握するために行うものです。

また、当該施設が整備中であり、今後稼働が見込まれるものについても併せて調査するものです。

本調査において対象とする再生可能エネルギー発電施設

- ◆ 平成24年7月1日より開始された「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」の対象となる発電施設を対象とします。（電力会社（一般電気事業者）自らが発電する施設は除きます。）
- ◆ 主たる用途が発電である施設を対象としますが、建物内部や屋根のみで発電しているような施設（ex. 住宅や工場の屋根にソーラーパネルを設置した発電設備）は除きます。
- ◆ 当該発電施設用地の画地規模が概ね10,000㎡を超える場合を対象とします。ただし、非課税土地に設置される場合は除きます。

設問 1 既に稼働している又は今後稼働が見込まれる再生可能エネルギー発電施設用地の有無をお答え下さい。（該当項目に○をしてください。）

- a. ある（→「設問 2」からお答え下さい。）
- b. ない（→調査は以上で終わりです。）

※「既に稼働している」場合については、平成25年1月1日時点の状況についてお答えください。（以下の設問においても同様です。）

※「今後稼働が見込まれる」場合については、平成25年1月2日から平成25年9月2日までに稼働したもの、及び平成25年9月2日時点において年内に稼働が見込まれる状況についてお答えください。（以下の設問においても同様です。）

設問 2 既に稼働している又は今後稼働が見込まれる再生可能エネルギー発電施設用地の種類及び数をお答え下さい。（見込数は外書きでお答えください。）

- ・ 太陽光発電__箇所（見込数__箇所） ・ 風 力 発 電__箇所（見込数__箇所）
- ・ 水 力 発 電__箇所（見込数__箇所） ・ 地 熱 発 電__箇所（見込数__箇所）
- ・ バイオマス発電__箇所（見込数__箇所）
- ・ その他（種類：_____）__箇所（見込：種類____、__箇所）

設問 3 (1) 「設問 2」でお答えいただいた、既に稼働している各再生可能エネルギー発電施設用地の地目認定についてお答え下さい。

なお、1 箇所の発電施設用地の中で分割評価を行っている場合（ソーラーパネル部分と管理棟部分が明確に区分され雑種地及び宅地として地目認定を行っている場合など）は、発電機器（太陽光発電の場合はソーラーパネル）が設置されている部分の地目をお答え下さい。（該当項目に○をしてください。）

a. その他の雑種地（固定資産評価基準第1章第10節一による評価対象地。以下同様。）と認定

（→「設問 4」にお答え下さい。）

b. その他の雑種地以外の雑種地（固定資産評価基準第1章第10節二又は三による評価対象地）又は雑種地以外の地目と認定

（→次の「(2)」にお答えいただきましたら、調査は以上で終わります。）

※ 市町村内に発電施設用地が複数箇所あり、上記について「a」としたものと、「b」としたものの両方がある場合、「a」及び「b」の両方に○の上、「a」としたものについて「設問 4」に、「b」としたものについて次の「(2)」にお答えください。

(2) その他の雑種地以外の雑種地又は雑種地以外の地目と認定したものについて、その地目及び理由をお答え下さい。

【回答例】

ゴルフ場等用地の評価…閉鎖ゴルフ場にパネルを並べただけで状況に変化がないため
宅地…市街地に存し宅地並の価値が認められるため など

設問 4 「設問 3 (1)」で「a」とお答えいただいた各再生可能エネルギー発電施設用地について、評価の内容をお答え下さい。

なお、お答えは施設用地ごと、例えば太陽光発電施設用地が 2 箇所あれば、2 行記載してください。（2 行目以降は「設問 1 ～ 3」の回答欄に記載する必要はありません。）

【記載方法】

➤ 評価方法

売買実例価額から評定、又は、近傍地比準のいずれかの方式をお答え下さい。

➤ 施設の種類

太陽光、風力、バイオマス等、施設の種類をお答え下さい。

➤ 区域区分

市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域内非線引区域、都市計画区域外等、区域区分をお答え下さい。

➤ 比準元地目（近傍地比準方式の場合）

宅地、農地、山林等、比準元の地目をお答え下さい。

➤ 従前地目

宅地、農地、山林、雑種地等、再生可能エネルギー発電施設用地となる以前の地目をお答え下さい。

なお、従前地の詳しい状況について、可能な範囲で「詳細」欄にお答えください。

（ex. 社宅撤去後の未利用地、耕作放棄地、資材置場、駐車場等）

➤ 地積

雑種地評価部分の地積をお答え下さい。（1,000㎡単位等、概ねで結構です。）

➤ 比準方法（近傍地比準方式の場合）

比準方法について下記「a」～「g」よりお選びいただき、かつ、適用した具体的な比準割合及び造成費等をお答え下さい。また、「c」又は「g」の場合は具体的な方法をお答え下さい。

- a. 比準割合（造成費相当分を基に算出）を適用
- b. 比準割合（画地計算法又は宅地の比準表適用後の価格を基に算出）を適用
- c. 比準割合（上記「a」、「b」以外）を適用（→具体的な方法をお答え下さい。）
- d. 比準元単価をそのまま適用
- e. 造成費を控除
- f. 造成費を加算
- g. その他（→具体的な方法をお答え下さい。）

➤ 比準の特殊性

適用した比準方法が、周辺の標準的なその他の雑種地（駐車場、資材置場等）と異なるか、異なる場合はどのように異なるのか等についてお尋ねします。

（1）比準方法の異同を次の「a」～「h」よりお選びいただき、「h」の場合は具体的な相違点をお答え下さい。

- a. 標準的なその他の雑種地と同様の比準方法を適用
- b. 標準的なその他の雑種地より比準割合を高く補正して適用

- c. 標準的なその他の雑種地より比準割合を低く補正して適用
- d. 宅地等価格から控除する造成費を通常より高く設定
- e. 宅地等価格から控除する造成費を通常より低く設定
- f. 農地等価格に加算する造成費を通常より高く設定
- g. 農地等価格に加算する造成費を通常より低く設定
- h. その他（→具体的な相違点をお答え頂き、下記より理由をお選び下さい。）

【注】

「高く」＝標準・通常より大きく。ex. 標準の比準割合が0.7の場合に0.8を適用した場合など
「低く」＝標準・通常より小さく。ex. 標準の比準割合が0.7の場合に0.6を適用した場合など

(2) 上記(1)のお答えが「b」～「h」の場合は、その理由を次の①～④よりお選びいただき、④の場合は具体的な理由をお答え下さい。

- ① 再生可能エネルギー発電施設用地としての造成の特殊性を勘案
- ② 再生可能エネルギー発電施設用地としての収益の特殊性を勘案
- ③ 規模が大きいことによる価格への影響を勘案
- ④ その他（→具体的な理由をお答え下さい。）

以上

（上記は、平成25年9月9日付け総務省自治税務局資産評価室土地第一係長事務連絡「再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査について（照会）」における記載要領。）

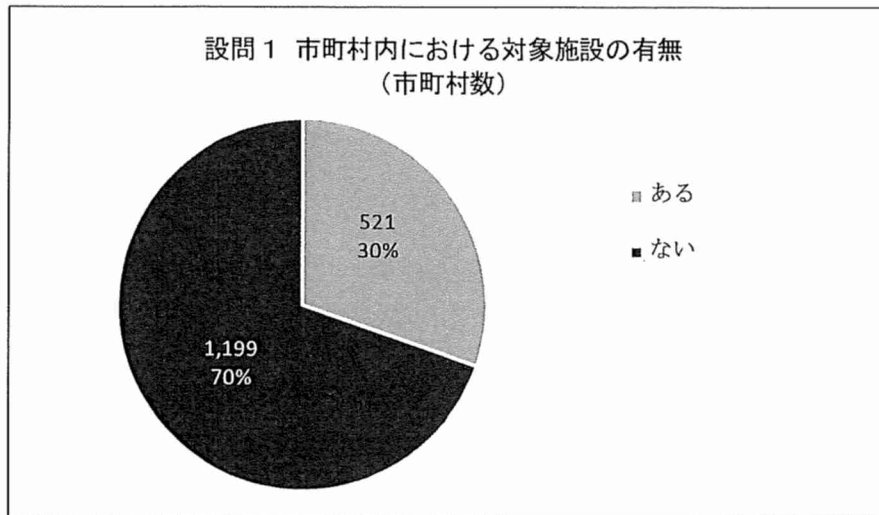
再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る
固定資産税評価に関する調査（結果概要）

団体		設間 1			設間 2										設間 3 (1)			設間 4	
番号	都道府県	市町村数	ある (市町村)	ない	太陽光		風力		水力		地熱		バイオマス		その他	合計			
					見込	見込	見込	見込	見込	見込	見込	見込	見込	見込					
1	北海道	179	48	131	14	79	10	2	0	0	0	0	2	0	0	3			
2	青森県	40	8	32	1	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
3	岩手県	33	11	22	3	13	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1			
4	宮城県	35	9	26	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
5	秋田県	25	6	19	0	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
6	山形県	35	3	32	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
7	福島県	59	13	46	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
8	茨城県	44	28	16	3	104	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0			
9	栃木県	26	18	8	15	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
10	群馬県	35	13	22	5	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
11	埼玉県	63	10	53	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
12	千葉県	54	24	30	5	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
13	東京都	40	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
14	神奈川県	33	3	30	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
15	新潟県	30	6	24	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
16	富山県	15	1	14	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
17	石川県	19	7	12	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
18	福井県	17	4	13	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
19	山梨県	27	9	18	2	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
20	長野県	77	20	57	2	25	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0			
21	岐阜県	42	10	32	3	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2			
22	静岡県	35	13	22	3	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
23	愛知県	54	12	42	3	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
24	三重県	29	12	17	3	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
25	滋賀県	19	8	11	1	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
26	京都府	26	4	22	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
27	大阪府	43	5	38	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
28	兵庫県	41	19	22	8	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
29	奈良県	39	4	35	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
30	和歌山県	30	7	23	1	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
31	鳥取県	19	6	13	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
32	島根県	19	7	12	2	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2			
33	岡山県	27	15	12	5	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
34	広島県	23	12	11	6	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1			
35	山口県	19	8	11	5	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
36	徳島県	24	9	15	6	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
37	香川県	17	8	9	8	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
38	愛媛県	20	8	12	3	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
39	高知県	34	8	26	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
40	福岡県	60	23	37	27	57	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0			
41	佐賀県	20	7	13	4	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
42	長崎県	21	11	10	5	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
43	熊本県	45	17	28	5	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
44	大分県	18	11	7	8	40	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
45	宮崎県	26	13	13	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
46	鹿児島県	43	20	23	19	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
47	沖縄県	41	3	38	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
合計		1,720	521	1,199	192	975	28	3	2	1	0	0	5	5	0	0			

※平成24年7月1日より開始された「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」の対象となる施設を対象とした。（電力会社（一般電気事業者）自らが発電する施設は対象外とした。）
※主たる用途が発電である施設で、施設用地の面積が概ね10,000㎡超のものを対象とした。（住宅や工場屋根に太陽光パネルを設置した施設等は対象外とした。）
※公有地等の非課税土地は対象外とした。
※「稼働」は平成25年1月1日時点で稼働済みのもの、「見込」は平成25年1月2日から同12月31日まで稼働済みのもの。
※市町村数について、東京都特別区は全23区で1市町村として計上している。

再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る
固定資産税評価に関する調査（集計結果）

設問 1 既に稼働している又は今後稼働が見込まれる再生可能エネルギー発電施設用地の有無。



有無	市町村数
ある	521
ない	1,199
合計	1,720

※1 本調査において「既に稼働している」施設とは、平成25年1月1日時点において稼働している施設をいい、「今後稼働が見込まれる」施設とは、平成25年1月2日から平成25年9月2日までに稼働した施設、及び平成25年9月2日時点において年内に稼働が見込まれる施設をいう。（以下の設問においても同様。）

※2 都道府県別の集計結果は、『再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査（結果概要）』（付属資料 2－2）参照。

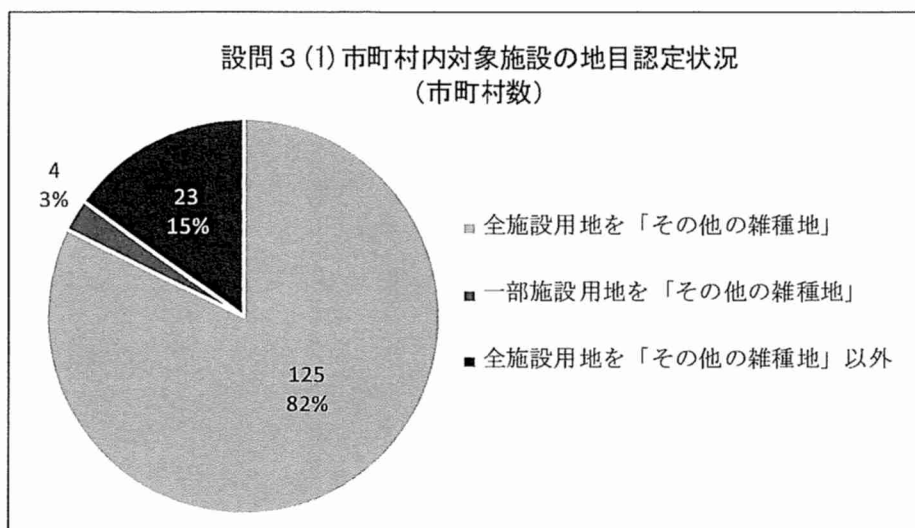
設問 2 既に稼働している又は今後稼働が見込まれる再生可能エネルギー発電施設用地の種類及び数。

施設の種類	稼働	見込
太陽光	192	975
風力	28	3
水力	2	1
地熱	0	0
バイオマス	5	5
その他	0	0
合 計	227	984

※ 都道府県別の集計結果は、『再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査（結果概要）』（付属資料 2－2）参照。

設問 3

- (1) 「設問 2」で回答した、既に稼働している各再生可能エネルギー発電施設用地の地目認定。



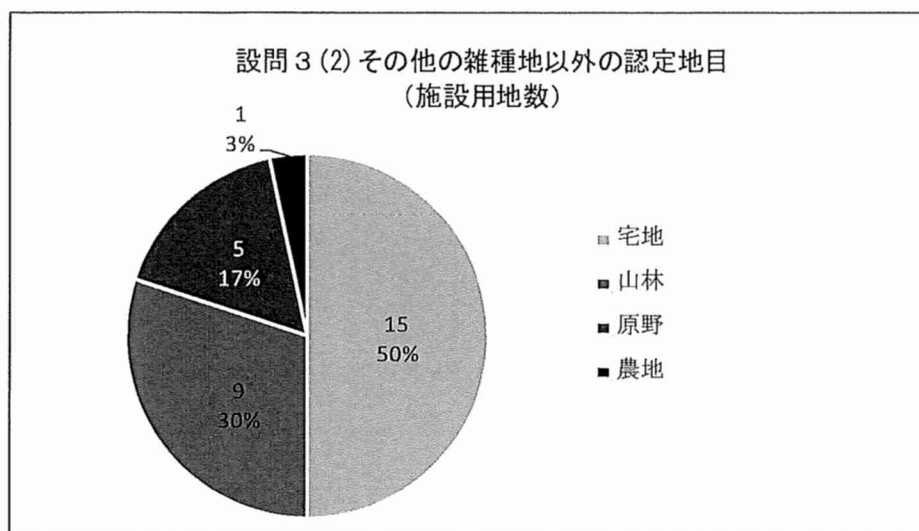
市町村内における対象施設の地目認定状況	市町村数
全施設用地を「その他の雑種地」と認定	125
一部施設用地を「その他の雑種地」と認定(※1)	4
全施設用地を「その他の雑種地」以外と認定	23
合 計	152

※1 その他の雑種地と認定した施設用地と、その他の雑種地以外の雑種地又は雑種地以外の地目として認定した施設用地が、いずれも存在する市町村数。

※2 本調査において、「その他の雑種地」とは固定資産評価基準第1章第10節一による評価対象地をいい、「その他の雑種地以外の雑種地」とは固定資産評価基準第1章第10節二又は三による評価対象地をいう（以下の設問においても同様）。

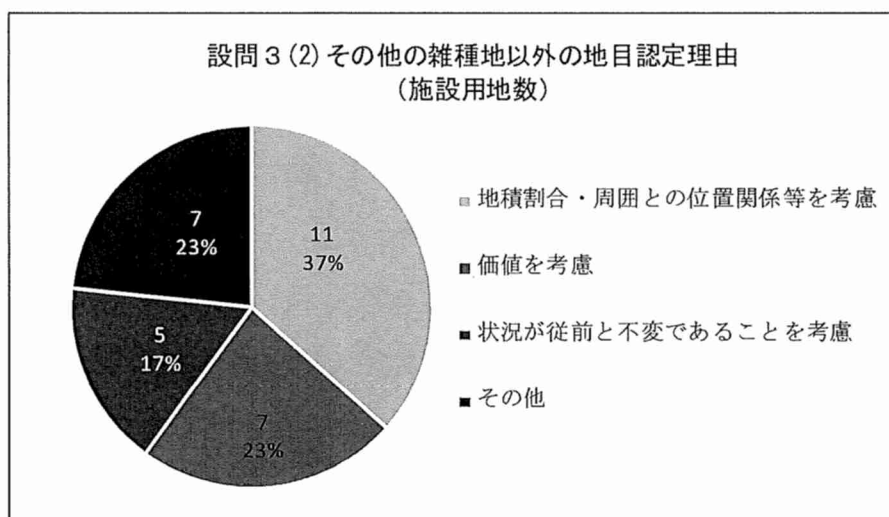
※3 都道府県別の集計結果は、『再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査（結果概要）』（付属資料 2－2）参照。

- (2) その他の雑種地以外の雑種地又は雑種地以外の地目として認定したものがあ
る場合におけるその認定地目及び認定理由。



地目	施設用地数
宅地	15
山林	9
原野	5
農地	1
合計	30

※ 本設問の対象は、前頁(1)において一部施設用地をその他の雑種地と認定した 4
市町村、及び全施設用地をその他の雑種地以外の雑種地又は雑種地以外の地目とし
て認定した 2 3 市町村の計 2 7 市町村における施設用地。



認定理由	施設用地数
地積割合・周囲との位置関係等を考慮	11
価値を考慮	7
状況が従前と不変であることを考慮	5
その他	7
合 計	30

※ 個別の認定理由について前記のように大きく4つに分類した。なお、具体の回答例は次のとおり。(当該市町村の所在する都道府県別に記載)

① 地積割合・周囲との位置関係等を考慮

都道府県	認定地目	認定理由
A 県	原野	全体地積のうち施設利用面積が少ないため、地積の大半を占める地目としている。
B 県	原野	施設用地（風車1基分）が広大な原野のごく一部のみであり、大半の地目認定に影響がないため。
C 県	山林	山の尾根に設置されており、また、分筆もされておらず、僅少の差異にとらわれなければ周囲の状況から勘案しても山林が適当と認められるため。

② 価値を考慮

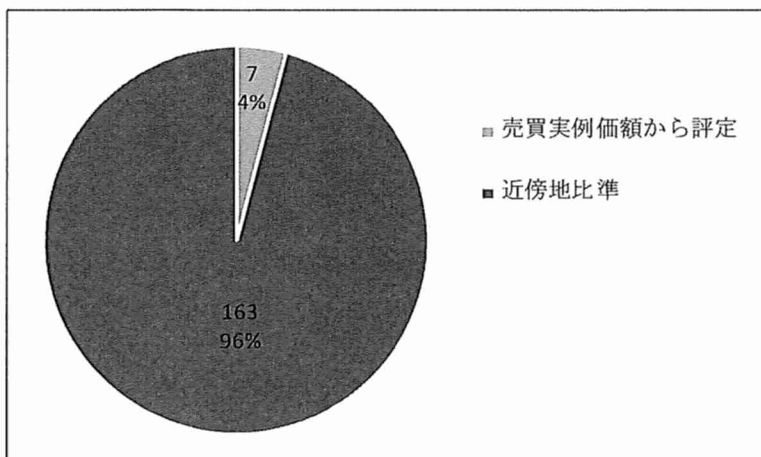
都道府県	認定地目	認定理由
A 県	宅地	工場内に存し、宅地並の価値が認められるため。
D 県	宅地	宅地並の価値が認められ、事務所及び倉庫等が付設されているため。
E 県	宅地	市街地に存し宅地並の価値が認められるため。

③ 状況が従前と不変であることを考慮

都道府県	認定地目	認定理由
F 県	宅地	遊戯場（パチンコ店）の敷地の一部にパネルを並べただけで状況に変化がないため。
G 県	宅地	宅地として認定していた土地に、さらに整備をした状態でソーラーパネルを設置しているため。
H 県	宅地	工場敷地内の遊休地にパネルを並べただけで、状況に変化がないため。

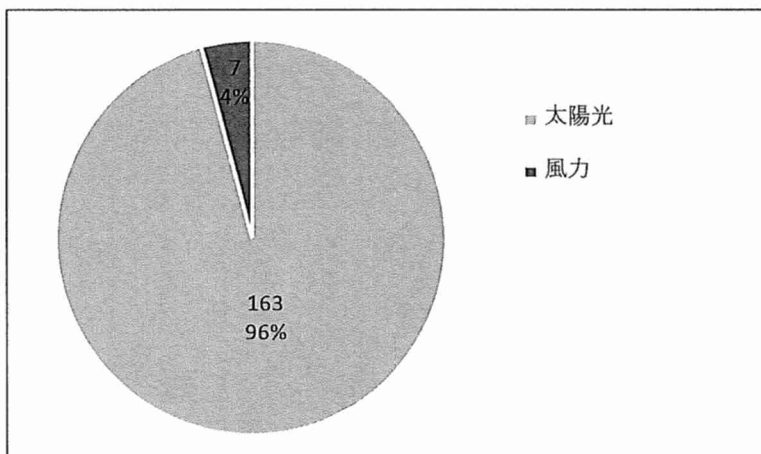
設問 4 「設問 3 (1)」で、再生可能エネルギー発電施設用地を「その他の雑種地として認定」していると回答した場合の評価等の状況。

① 施設用地ごとの「評価方法」



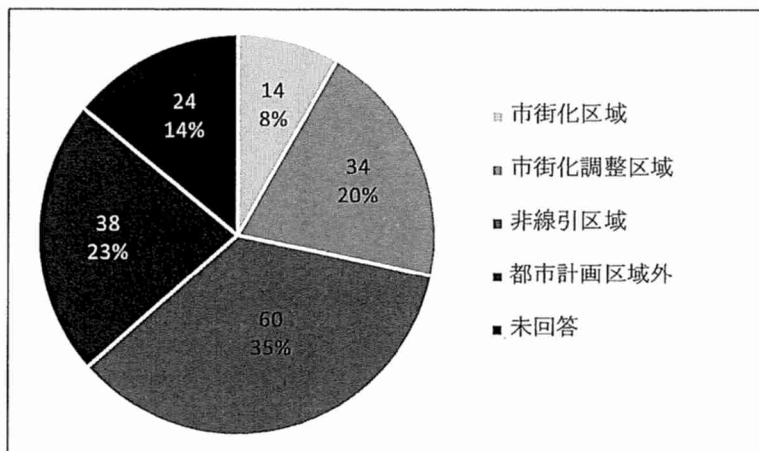
評価方法	施設用地数
売買実例価額から評定	7
近傍地比準	163
合 計	170

② 施設ごとの「施設の種類の種類」



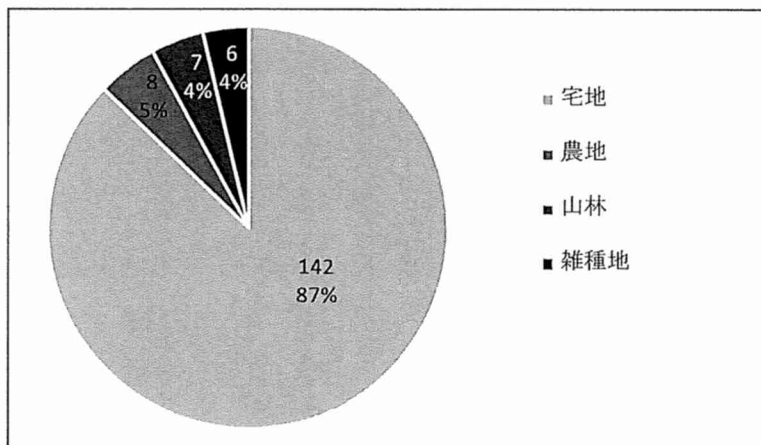
施設の種類の種類	施設数
太陽光	163
風力	7
合 計	170

③ 施設用地ごとの「区域区分」



区域区分	施設用地数
市街化区域	14
市街化調整区域	34
非線引区域	60
都市計画区域外	38
未回答	24
合 計	170

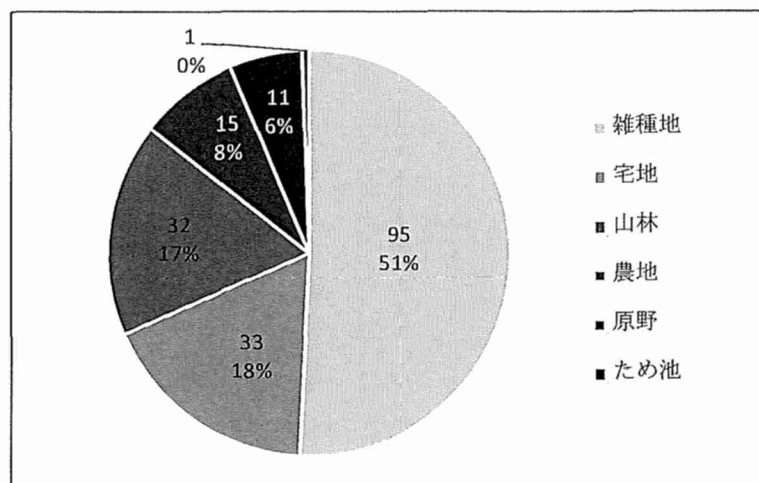
④ 施設用地ごとの「比準元地目」(近傍地比準方式の場合)



比準元地目	施設用地数
宅地	142
農地	8
山林	7
雑種地	6
合 計	163

※ その他の雑種地として認定、評価している施設用地のうち、売買実例価額から評定している7件を除く。

⑤ 施設用地ごとの「従前地目」



従前地目	地目数
雑種地	95
宅地	33
山林	32
農地	15
原野	11
ため池	1
合 計	187

※ 「宅地、原野」等と記載されている場合は、それぞれ1件ずつ（合計2件）としてカウントし、「宅地等」のように「等」が付されている場合は、「宅地」等、主たる地目（1件）をカウント。その他、従前地の詳細な状況（主なもの）については次のとおり。（当該市町村の所在する都道府県別に記載）

都道府県	従前地目	従前地詳細
A 県	雑種地	砂利採取跡地
A 県	雑種地	自動車教習所跡地など
A 県	原野	牧場
A 県	宅地	店舗撤去後の未利用地
A 県	雑種地	鶏舎撤去後の未利用地
B 県	農地	採草地
C 県	農地	梨園
D 県	宅地、雑種地	牧場の建物跡地等
D 県	宅地	工場のグラウンド
E 県	雑種地	鉄塔敷・変電所
F 県	雑種地	医療・介護等複合施設予定地
G 県	雑種地	採石場
H 県	山林、原野、農地	山が削られたまま放置されていた岩地、砂地
H 県	原野	牧草地
I 県	雑種地	防災用地
J 県	雑種地	ゴルフ練習場
J 県	宅地	工場撤去後の未利用地
K 県	雑種地、山林	災害復旧工事の残土処理地
L 県	雑種地、農地	塩田跡の未利用地・畑
M 県	雑種地	元学校跡地
N 県	原野、宅地	畜舎
O 県	雑種地	旧塩田かつ埋立地
O 県	宅地、雑種地	分譲予定地
P 県	雑種地	ゴルフ場
P 県	山林、農地	荒地
Q 県	原野	雑草地。昔は塩田。
Q 県	宅地	工場用地
Q 県	宅地、雑種地	炭鉱跡地
R 県	宅地	火力発電所跡地
S 県	雑種地	埋立地
S 県	雑種地	駐車場
T 県	雑種地	資材置場
U 県	雑種地	養鰻場跡地
U 県	山林	砂取場・山林

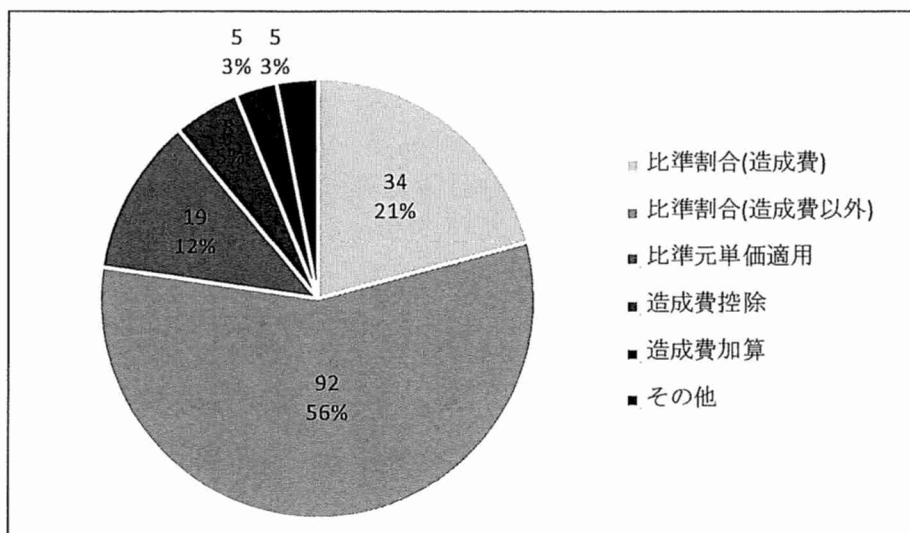
⑥ 施設用地ごとの「地積」

地 積	施 設		
	太陽光	風力	合 計
10,000㎡未満	1	1	2
10,000㎡以上 20,000㎡未満	62	1	63
20,000㎡以上 30,000㎡未満	46	1	47
30,000㎡以上 50,000㎡未満	34	2	36
50,000㎡以上 100,000㎡未満	14	1	15
100,000㎡以上	6	1	7
平均地積	33,461㎡	41,512㎡	33,793㎡

※1 本調査においては、一画地の規模が概ね10,000㎡を超える施設用地を対象とした。

※2 都道府県別の集計結果は、『再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査（結果概要）』（付属資料2－2）参照。

⑦ 施設用地ごとの「比準方法」(近傍地比準方式の場合)



比準方法		施設用地数
比準割合(造成費)	(a)	34
比準割合(造成費以外)	(b、c)	92
比準元単価適用	(d)	19
造成費控除	(e)	8
造成費加算	(f)	5
その他	(g)	5
合 計		163

※1 比準方法については次のとおり。

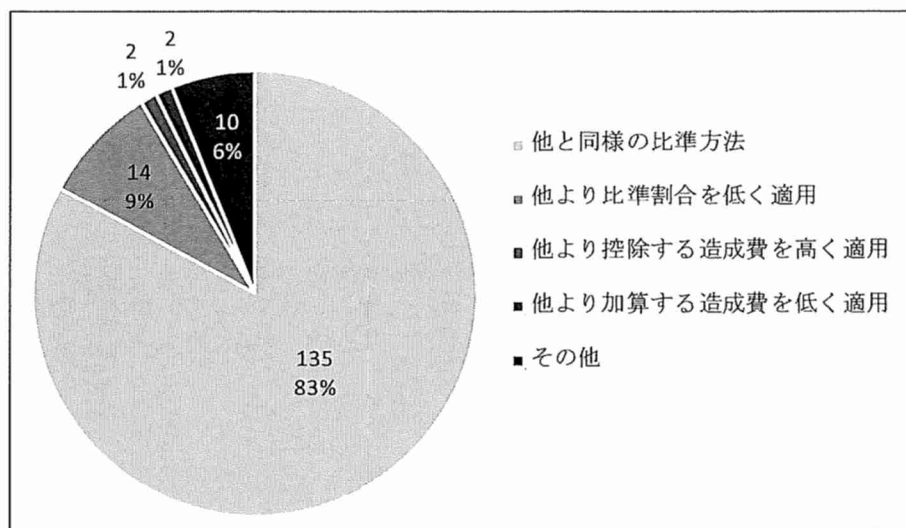
- 比準割合（造成費相当分を基に算出）を適用
- 比準割合（画地計算法又は宅地の比準表適用後の価格を基に算出）を適用
- 比準割合（上記「a」、「b」以外）を適用
- 比準元単価をそのまま適用
- 造成費を控除
- 造成費を加算
- その他

ただし、「b」及び「c」については、画地計算法適用の有無等の詳細が不明であったため、「比準割合(造成費)以外」として集約して集計している。

※2 売買実例価額から評定している施設用地 7 件を除く。

⑧ 施設用地ごとの「比準の特殊性」(近傍地比準方式の場合)

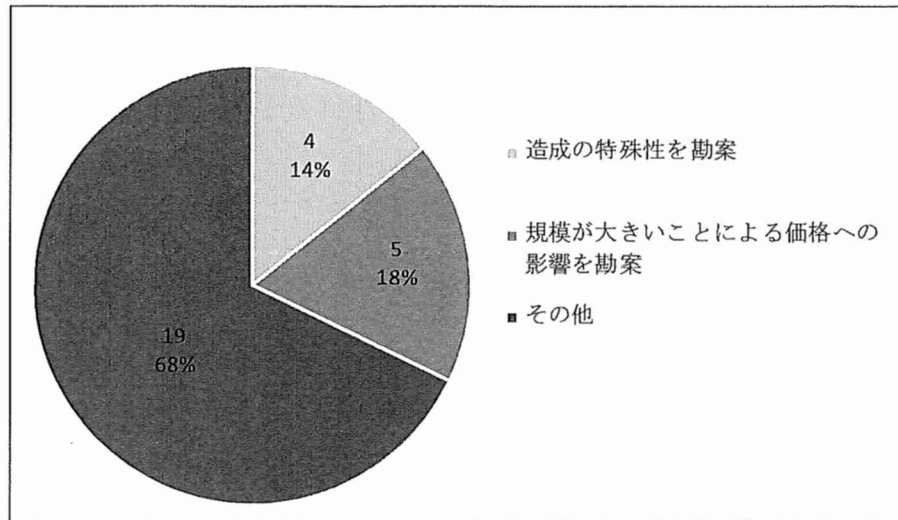
(1) 他の「その他の雑種地」比準との異同



他の「その他の雑種地」比準との異同	施設用地数
他と同様の比準方法	135
他より比準割合を低く適用	14
他より控除する造成費を高く適用	2
他より加算する造成費を低く適用	2
その他	10
合 計	163

※ 売買実例価額から評定している施設用地 7 件を除く。

(2) 相違の理由



相違の理由	施設用地数
造成の特殊性を勘案	4
規模が大きいことによる価格への影響を勘案	5
その他	19
合 計	28

※1 前記(1)が「他と同様の比準方式」以外の施設用地28件を集計。

※2 適用した比準方法が当該市町村における標準的な比準方法と異なる理由等の主なものは次のとおり。(当該市町村の所在する都道府県別に記載)

都道府県	比準の特殊性	異なる理由	具体的な相違点・異なる理由
A 県	他より比準割合を 低く適用	その他	電力会社の所有敷地内で、電気工事会社が運営する太陽光発電所のため、雑種地（鉄塔敷・変電所）としての比準率を適用
B 県		その他	土地は規模が大きく一体的に利用されているため切り売りが不可能であること、土地は市が地権者から借り受けている。この施設は、商業ベースではなく実験施設であり、施設は市の所有で発電量も少ない。通常は宅地比準50%の雑種地であるが、特殊事情によりさら低い区分の10%を適用している。
C 県		その他	旧塩田かつ埋立地のため、補正率を適用して価格を低く据え置いていた経緯を引き継ぐため。
D 県		その他	企業誘致関連に併せて設定
E 県		その他	可処分資産としての価値は低下するものと思われるため。
F 県	他より控除する 造成費を高く適用	その他	急傾斜地
G 県	その他	規模大の影響	同様の画地規模の雑種地が存在しないため近傍の中小工場地の単価を比準
H 県		その他	当該地は元ゴルフ場のため開発目的の山林素地比準
I 県		その他	標準的な雑種地は、宅地比準で比準割合0.9
J 県		その他	一状類一画地として直接鑑定を実施
K 県		その他	当市においては、雑種地の評価については画地の状況に応じ比準割合を適用している。

ヒアリング調査

全市町村に対して行った調査の回答を受け、既に複数施設の評価を行っている場合や、市内における標準的なその他の雑種地とは異なる評価を行っている場合等、追加調査が有益と考えられる市町村を抽出し、ヒアリング調査を行った。主な回答は以下のとおり。

(1) A市

➤ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等・方法	
(1) 市街化調整区域	山林等	雑種地	自動車教習所跡地など	11,000㎡	比準割合(その他)	生産力及び利用価値を考慮して比準割合85%	他と同様
(2) 市街化区域外	山林等	原野	未利用地	50,000㎡	比準割合(その他)	生産力及び利用価値を考慮して比準割合85%	他と同様
(3) 市街化区域外	山林等	宅地	事業用地	12,000㎡	比準割合(その他)	生産力及び利用価値を考慮して比準割合85%	他と同様

➤ ヒアリング回答

いずれの施設用地も市街化区域外の郊外にある。市街化区域外では、その他の雑種地の単価を地域ごとに決めている。当該地域の山林の価格に地域ごとの補正率をかけている。太陽光発電施設用地ということで区別せず、従前のその他の雑種地と同じように評価した。

3施設間では、一番上の市街化調整区域内のものが一番評価額が高い。3施設の中で最も市街地に近い地域にあるため。

(2) B市

➤ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等・方法	
(1) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		22,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様
(2) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		54,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様
(3) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		20,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様
(4) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		10,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様
(5) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		30,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様
(6) 都市計画区域内非線引区域	宅地	山林		10,000㎡	比準割合(造成費)	50%	他と同様

➤ ヒアリング回答

山林を切り開いて抜根し、砂利を引いてパネルを設置したということで、6施設用地の状況が同様だったため、同様の比準方法を適用した。この方法は、市内の更地における雑種地評価の方法と同様である。状況が違えば、回答にもあったようにそもそも宅地となることもあるし、市内の他の雑種地では、宅地から100%比準というものもある。状況類似地域内の標準宅地からの比準で、その半分とした。従前の山林の評価額からは大きくあがったが、概ね苦情はない。

(3) C市

➤ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 都市計画区域内非線引区域	宅地	宅地		9,917㎡	比準割合(造成費)	補正0.90を適用	他と同様		
(2) 都市計画区域内非線引区域	宅地	雑種地	旧塩田かつ埋立地	17,689㎡	比準割合(造成費)	補正0.32を適用	他より比準割合を低く適用	その他	旧塩田かつ埋立地のため、補正率を適用して価格を低く据え置いていた経緯を引き継ぐため。
(3) 都市計画区域内非線引区域	宅地	雑種地	旧塩田かつ埋立地	33,078㎡	比準割合(造成費)	補正0.32を適用	他より比準割合を低く適用	その他	旧塩田かつ埋立地のため、補正率を適用して価格を低く据え置いていた経緯を引き継ぐため。
(4) 都市計画区域内非線引区域	宅地	宅地 雑種地等	分譲予定地	12,264㎡	比準割合(造成費)	補正0.90を適用	他と同様		
(5) 都市計画区域内非線引区域	宅地	雑種地	旧塩田かつ埋立地	15,118㎡	比準割合(造成費)	補正0.32を適用	他より比準割合を低く適用	その他	旧塩田かつ埋立地のため、補正率を適用して価格を低く据え置いていた経緯を引き継ぐため。

➤ ヒアリング回答

各太陽光発電施設用地は一見するといずれも状況に大差はないが、補正率0.32を適用している施設用地については、もともとの地盤が軟弱であり、通常の宅地と同じように建物を建てるのは困難な状況であることを考慮した。補正率の0.32は、 0.4×0.8 。0.4は軟弱地の評価のために鑑定士に算定してもらった。軟弱地を通常地にするための造成分というイメージ。0.8はもともとの市の基準で、資材置場に適用する補正率。軟弱地と通常地の差で0.4、通常地といってもそこは資材置場と状況が類似しているため、さらに0.8を乗じて評価を行った。比準元としては、同じ状況類似地域の標準宅地を選定した。

補正率0.9を適用している施設用地については、当該地は路線価地域なので、路線価から画地計算した上で、市の基準で敷石整地の補正率である0.9を乗じている。

施設間のバランスという意味では、2番目、3番目、5番目で概ね近似した評価額の水準となっているが、それらと状況の違う1番目、4番目と比べれば、水準は違う。これらは状況に応じた評価の結果と考える。

(4) D市

➤ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等・方法	
(1) 都市計画区域内非線引区域	宅地	宅地	火力発電所跡地	291,000㎡	比準割合(造成費)	20%	他と同様
(2) 都市計画区域内非線引区域	宅地	宅地	火力発電所跡地	117,000㎡	比準割合(造成費)	20%	他と同様

➤ ヒアリング回答

その他の雑種地の標準的な評価は、造成費の程度により、宅地の95%から60%までに区分されており、95%から70%までの5%刻みのほか60%となっている。

比準割合20%の施設用地については、地盤が悪く（火力発電で使用した後の灰の影響による）、建物が建てられる土地ではないので、鑑定評価を参考に、通常の雑種地の比準割合からは相当低い20%を適用している（価格に合わせた形になっている）。

(5) E市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 市街化区域	宅地	雑種地	〇〇工業地区内更地	59,036㎡	比準割合 (画地計算)	0.7	他より比準割合を 低く適用	規模大 の影響	
(2) 市街化区域	宅地	山林	〇〇工業地区内更地	53,168㎡	比準割合 (画地計算)	0.7	他より比準割合を 低く適用	規模大 の影響	

▶ ヒアリング回答

当市では、雑種地の状況に応じていくつかの補正率がある。同地区以外で同様の土地利用をしていれば0.8のところ、広大さを加味して0.7としている。同地区は従前から0.7。

従前から雑種地だったところは、今も従前の評価額と同水準。従前山林だったところは、従前から大きく増価したが、これまでのところ特段の苦情等はない。

(6) F市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 市街化調整区域	宅地	山林 雑種地		69,333㎡	比準割合 (画地計算)	24%	他より比準割合を 低く適用	規模大 の影響	

▶ ヒアリング回答

市内の宅地・その他の雑種地については路線価方式を採用している。

その他の雑種地については、宅地比準で比準割合として通常0.7、山林に近い地域は0.5。当該土地については、0.5を採用し、さらに大規模画地ということで0.6、路線には入り口が接するが土地が下がっているので高低差、また不整形を考慮して0.8を乗じ、 $0.5 \times 0.6 \times 0.8 =$ 比準割合0.24としている。

比準割合の決定に当たっては、事前に不動産鑑定士に概ねの価格を相談しており、それを参考にした。

(7) G市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 都市計画区域内非 線引区域	宅地	雑種地・ 畑	塩田跡の未利用地・ 畑	28,000㎡	その他	比準元単価を基 礎とし、造成費 分として0.9を乗 じた	その他	規模大 の影響	同様の画地規模の雑種 地が存在しないため近 傍の中小工場の単価 を比準

▶ ヒアリング回答

比準元の選定に当たっては、対象地の状況と類似した状況の土地を近傍から探しており、近傍の範囲に決まりはないが、隣接していない土地であっても比準元として選定している。なお、比準元との距離は1.2km程度離れており、状況類似地域も別。

比準に当たっては、比準元単価を基礎とし、造成費分として0.9を乗じた。コンクリート舗装の更地の場合の造成費は0.7～0.9ということで要綱で決まっている。これまでのところ、雑種地は宅地比準であり、造成費分を増額させてない。今後は、農地や山林から比準し、造成費分を増額させるということも必要かもしれない。

(8) H市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 市街化区域外	宅地	山林		14,000㎡	造成費控除		控除する造成費を他より高く適用	その他	急傾斜地

▶ ヒアリング回答

評価において活用する標準的な造成費は、建設部局による積算を元にして、7通りあるが、当該太陽光発電施設用地については、急傾斜地にあり、宅地化が困難と判断されるため、標準的な造成費を活用していない。

宅地からの比準方法は、当該地域が路線価方式ではなく、その他方式の地域であるため、当該状況類似地区内の標準宅地の単価に0.1を乗じた額を単価としている。なお、この比準方法は、当該太陽光発電施設用地にしか適用がない。

(9) I市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 非線引	農地	農地	耕作放棄地	10,000㎡	造成費加算	造成費 100円/㎡	その他	その他	標準的な雑種地は、宅地比準で比準割合0.9

▶ ヒアリング回答

標準的なその他の雑種地の評価については、宅地比準で比準割合は0.9であるが、付近の状況が農地であるため、農地比準としている（ただし、付近の状況が農地であって駐車場等の場合は宅地比準）。通常の農地比準の場合（耕作放棄地など）は、農地並みの評価（造成費の考慮なし）であるが、造成の程度から農地＋造成費とした。

造成費については、一般社団法人太陽光発電協会の「太陽光発電システム調達価格・期間への要望」という資料の中で「会員企業等へのヒアリング」として示されている単価を活用した。

(10) J市

▶ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 都市計画区域外	農地	雑種地	木材事業者が以前は木材置場として使用していた遊休地	15,000㎡	造成費加算	造成費 590円/㎡	加算する造成費を他より低く適用	造成の特殊性	

▶ ヒアリング回答

都市計画区域外ではあるが、現況から市街化調整区域内のその他の雑種地並の評価を行うことを検討したところ、その場合の比準方法が宅地の3割となるため、割高となることを考慮し、農地＋造成費に至った（不動産鑑定士に相談）。その他の雑種地でこの評価を用いているものではなく、太陽光発電施設用地専用である。

盛土、整地などの造成はしているが、宅地化までは至らないことから、造成費を低く査定している。なお、造成費は土木部で積算したものを活用した。

(11) K町

➤ 評価の内容

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性		
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等	異同	理由	具体的な相違点・理由
(1) 都市計画区域外	農地	農地	耕作放棄地	13,000㎡	造成費加算		加算する造成費を他より低く適用	規模大の影響	

➤ ヒアリング回答

規模大の影響は考慮していない（今後の検討）。

その他の雑種地の評価について、これまでは造成費を加算するといった考えはなかった（比準元単価をそのまま適用）が、当該太陽光発電施設の評価より適用することとし、評価要領を作成した。

当該評価方法を適用するに当たり、従前地に加算する造成費について鑑定士に相談したところ、宅地並みの土地に係る造成費が2,070円/㎡、宅地より劣る土地に係る造成費が810円/㎡であった。

今回は、太陽光発電施設の立地場所が山間部にあり、付近は農地が多いことから、宅地より劣る土地に係る造成費の810円/㎡を農地としての価格に加算した。他にこのような評価を行っている雑種地はない。

(12) L市

➤ 評価見込みの内容※

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性	
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等・方法	異同	
(1) 都市計画区域内非線引区域	宅地	宅地	資材置場	10,000㎡	比準割合（画地計算）		他と同様	
(2) 都市計画区域内非線引区域	山林	山林	採石場	19,000㎡	比準割合（造成費）		他と同様	
(3) 都市計画区域内非線引区域	宅地	雑種地	砕石場	14,000㎡	比準割合（画地計算）		他と同様	

※ヒアリングによりL市の回答した施設は「今後稼働が見込まれる」施設であることが判明したため、回答内容は、今後の評価見込みである。

➤ ヒアリング回答

周辺の状況から比準元を選定する見込みであり、周辺が宅地であるものは宅地から、山林であるものは山林から比準する見込み。宅地比準の施設用地については、路線価を基に画地計算のみ行う見込みであり、宅地と同様に評価する。山林比準の施設用地については、山林の頂上周辺の元採石場で行われており、山林単価は数十円。山林単価に造成費を加算している。造成費は農業用施設用地の造成費を使用。L市では、農業用施設用地の造成費について、接道の状況等で額が違ふ。当該地は接道の状況は良いが、元々伐採等されて土地が開けており、発電施設用地にするとしても造成がそれほど必要ないと判断し、最も低い造成費を使用する予定である。

(13)M町

➤ 評価見込みの内容※

区域区分	比準元地目	従前地		地積	比準方法		比準の特殊性
		地目	詳細		比準方法	具体的な割合等・方法	
(1) 都市計画区域外	宅地	雑種地	会社所有の未利用地	21,000㎡	比準割合 (画地計算)		他と同様
(2) 都市計画区域外	宅地	宅地	会社所有の未利用地	10,500㎡	比準割合 (画地計算)		他と同様
(3) 都市計画区域外	宅地	宅地	会社所有の未利用地	10,000㎡	比準割合 (画地計算)		他と同様
(4) 都市計画区域外	山林	山林	会社所有の山林	25,000㎡	造成費加算		他と同様
(5) 都市計画区域内	宅地	雑種地	県所有の未利用地	21,600㎡	比準割合 (画地計算)		他と同様
(6) 都市計画区域内	宅地	宅地	会社所有の未利用地	53,800㎡	比準割合 (画地計算)		他と同様

※ヒアリングによりM町の回答した施設は「今後稼働が見込まれる」施設であることが判明したため、回答内容は、今後の評価見込みである。

➤ ヒアリング回答

近傍地比準の比準元は、当該地そのものの状況と周辺の状況で選択する。たとえば、当該地の状況が原野や農地に近ければ、当該地がそれらに隣接していなくても、原野や農地（飛び地）から比準することもある。よって、従来から、山林比準や農地比準の雑種地は存在する。

雑種地について、宅地から比準する場合、画地計算を行った上で雑種地補正を行う。補正率は一律ではなく、当該地の状況で使い分けている。

以 上

24農振第2657号
平成25年 3月31日

各地方農政局長
各都道府県知事
内閣府沖縄総合事務局長
全国農業会議所会長

} 殿

(農林水産省) 農村振興局長

支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用
許可制度上の取扱いについて

近年、農地に支柱を立てて、営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置する技術の開発が見られる。

このような発電設備は、農地における営農の継続を前提とするものであり、営農に支障を与えないこと等が確保される必要がある。

このため、このような発電設備の設置に係る農地転用許可制度については、「農地法関係事務に係る処理基準について」(平成12年6月1日付け12構改B第404号農林水産事務次官依命通知。以下「処理基準」という。)、「農地法の運用について」(平成21年12月11日付け21経営第4530号・21農振第1598号農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知。以下「運用通知」という。)及び「農地法関係事務処理要領の制定について」(平成21年12月11日付け21経営4608号・21農振第1599号農林水産省経営局長・農村振興局長連名通知。以下「事務処理要領」という。)の定めによるほか、下記事項に御留意の上、その適切かつ円滑な運用について特段の御配慮をお願いする。

その他、優良農地の確保に支障を生じないことを前提とする耕作放棄地における取扱い等の在り方については、引き続き検討することとしている。

(貴管内の市町村及び農業委員会に対しては貴職から通知願いたい。)

記

1 一時転用許可

- (1) 農地に支柱(簡易な構造で容易に撤去できるものに限る。以下同じ。)を立てて、営農を継続しながら上部空間に太陽光発電設備等の発電設備を設置する場合には、当該支柱について、農地法(昭和27年法律第229号。以下「法」という。)第4条第1項又は第5条第1項の許可(以下「転用許可」という。)が必要となる。

この場合の発電設備(以下「営農型発電設備」という。)については、当該設備の下部の農地(以下「下部の農地」という。)において営農の適切な継続が確保されなければならないことから、農用地区域内農地(運用通知第2の1の(1)のアの農用地区域内にある農地をいう。)、甲種農地(運

用通知第2の1の(1)のウの甲種農地をいう。)又は第1種農地(運用通知第2の1の(1)のイの第1種農地をいう。)における支柱の設置について、一時転用許可の対象として可否を判断するものとする。

- (2) 許可権者(転用許可をする権限を有する都道府県知事又は農林水産大臣をいう。以下同じ。)は、一時転用許可を行う場合には、処理基準及び運用通知の定めによるほか、次に掲げる事項に該当することを確認するものとする。

ア 申請に係る転用期間が3年以内の期間であり、下部の農地における営農の適切な継続を前提とする営農型発電設備の支柱を立てることを利用の目的とすること。

イ 簡易な構造で容易に撤去できる支柱として、申請に係る面積が必要最小限で適正と認められること。

ウ 下部の農地における営農の適切な継続が確実で、パネルの角度、間隔等からみて農作物の生育に適した日照量を保つための設計となっており、支柱の高さ、間隔等からみて農作業に必要な機械等を効率的に利用して営農するための空間が確保されていると認められること。

また、位置等からみて、営農型発電設備の周りの農地の効率的な利用、農業用排水施設の機能等に支障を及ぼすおそれがないと認められること。

エ 支柱を含め営農型発電設備を撤去するのに必要な資力及び信用があると認められること。

- (3) 転用期間が満了する場合に、改めて(2)の確認を行い、再度一時転用許可を行うことができるものとする。この場合、それまでの転用期間における下部の農地での営農の状況について、十分勘案し、総合的に判断するものとする。

- (4) 次に掲げる場合については、営農の適切な継続が確保されていないと判断するものとする。

ア 営農が行われない場合

イ 下部の農地における単収が、同じ年の地域の平均的な単収と比較しておおむね2割以上減少している場合

ウ 下部の農地において生産された農作物の品質に著しい劣化が生じていると認められる場合

エ 農作業に必要な機械等を効率的に利用することが困難であると認められる場合

2 一時転用許可の条件等

- (1) 営農型発電設備の支柱に係る一時転用許可は、法第4条第4項又は第5条第3項において準用する第3条第5項の規定に基づき、処理基準及び事務処理要領の定めによるほか、次に掲げる条件を付けてするものとする。

ア 営農型発電設備の下部の農地における営農の適切な継続が確保され、支柱がこれを前提として設置される当該設備を支えるためのものとして

利用されること。

- イ 営農型発電設備の下部の農地において生産された農作物に係る状況を、毎年報告すること。また、報告内容について、必要な知見を有する者の確認を受けること。
- ウ 営農型発電設備の下部の農地において営農の適切な継続が確保されなくなった場合又は確保されないと見込まれる場合には、適切な日照量の確保等のために必要な改善措置を迅速に講ずること。
- エ 営農型発電設備の下部の農地において営農の適切な継続が確保されなくなった場合若しくは確保されないと見込まれる場合、営農型発電設備を改築する場合又は営農型発電設備による発電事業を廃止する場合には、遅滞なく、報告すること。
- オ 営農型発電設備の下部の農地における営農が行われない場合又は営農型発電設備による発電事業が廃止される場合には、支柱を含む当該設備を速やかに撤去し、農地として利用することができる状態に回復すること。

- (2) 営農型発電設備の支柱について、法第4条第1項又は第5条第1項に基づき許可書を申請者に交付するときは、その許可書に下記の注意事項を記載するものとする。

[注意事項]

許可に係る土地を申請書に記載された事業計画に従ってその事業の用に供しないとき又は許可条件に違反したときは、農地法第51条第1項の規定によりその許可を取り消し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて原状回復その他違反を是正するための必要な措置を講ずべきことを命ずることがあります。

3 許可申請

営農型発電設備の支柱について、転用許可を申請する場合には、事務処理要領の定めによるほか、次に掲げる書類を申請書に添付するものとする。

- (1) 営農型発電設備の設計図
- (2) 下部の農地における営農計画書
- (3) 営農型発電設備の設置による下部の農地における営農への影響の見込み及びその根拠となる関連データ又は必要な知見を有する者（例えば、普及指導員、試験研究機関、設備の製造業者等）の意見書
- (4) 営農型発電設備を設置する者（以下「設置者」という。）と下部の農地において営農する者（以下「営農者」という。）が異なる場合には、支柱を含む営農型発電設備の撤去について、設置者が費用を負担することを基本として、当該費用の負担について合意されていることを証する書面

4 報告

- (1) 営農型発電設備の支柱について、転用許可を受けた者は、下部の農地において生産された農作物に係る状況（収量等）を収穫した年の翌年2月末

日までに許可権者に報告するものとする。また、この場合、報告内容が適切であるかについて、必要な知見を有する者（例えば、普及指導員、試験研究機関、農業委員会等）の確認を受けるものとする。

- (2) 都道府県知事は、(1)の報告を取りまとめた上で各地方農政局長（北海道にあっては農村振興局長、沖縄県にあっては内閣府沖縄総合事務局長。以下同じ。）に報告する。各地方農政局長は、報告された内容を取りまとめの上、農村振興局長に報告する。農村振興局長は、各地方農政局長及び北海道知事から報告があった事項を取りまとめの上、各地方農政局長及び都道府県知事と情報共有が必要な事項について、これら関係機関に対して情報提供を行う。

5 許可権者による指導

- (1) 許可権者は、営農の適切な継続が確保されなくなった、又は確保されないと見込まれると判断される場合には、転用許可を受けた者に対して、必要な改善措置を講ずるよう指導するものとする。
- (2) 許可権者は、営農が行われない場合、営農型発電設備による発電事業が廃止される場合又は(1)の指導にもかかわらず必要な改善措置が講じられない場合には、転用許可を受けた者に対して、営農型発電設備を撤去するよう指導するものとする。

6 その他

- (1) 農業委員会は、農地パトロール等の際に営農型発電設備の設置に係る農地について定期的に農作物の生育状況等を確認し、営農の適切な継続が確保されていないと判断される場合には、必要な指導助言を行うとともに、許可権者に報告する。
- (2) 営農型発電設備は、下部の農地において営農を継続しつつ、これに支障を与えないよう発電事業を行うものであり、当該設備の設置を契機として農業収入が減少するような作物転換等を行うことがないようにすることが望ましい。
- (3) 設置者と営農者が異なる場合には、支柱に係る転用許可と下部の農地に民法（明治29年法律第89号）第269条の2第1項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利を設定するための法第3条第1項の許可と併せて行うことが必要である。

土地に関する調査研究

－「その他の雑種地」の評価に関する調査研究－
～再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地の評価～

平成26年3月

編 者 一般財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発 行 者 渡 邊 文 雄

発 行 所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

〒105-0001

東京都港区虎ノ門4-1-13 葦手ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
