

令和3年7月21日

令和3年度土地に関する調査研究委員会 研究テーマについて

総務省自治税務局資産評価室

テーマ

雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）

提案理由

雑種地のうち、「ゴルフ場等の用に供する土地」及び「鉄軌道用地」は評価基準等において、その具体的な評価方法が示されている。

一方で、これらの雑種地を除く「その他の雑種地」の評価方法については、売買実例価額から評価額を求めることを原則とし、売買実例価額がない場合には、付近の土地の価額に比準して評価額を求めることとしているが、売買実例の入手が困難であること等の理由から、ほとんどの市町村では、後者（近傍地比準方式）の方法により評価を行っている。

もっとも、「その他の雑種地」は、宅地に介在する駐車場、資材置場といった一般的な雑種地のほか、山林や農地に介在する原野的なもの、共用私道のように使用収益に制限のあるもの、自動車教習所用地やメガソーラー用地等の広大で特殊なものなど、その種類は非常に多岐に渡り、また線引き等の都市計画等の制限によってもその価値が異なり、市町村はその種類に応じた比準割合を検討する必要があるなど、対応に苦慮することが多い。

そのため、地方団体の適正な評価事務に資する観点から、「その他の雑種地」の評価における課題等を整理した上で、地方団体の実務の実態を把握し、実務上の留意点について調査研究を行う。

研究項目

- ・ 雑種地評価をとりまく現状等の整理
 - ・ 地方団体の実務の実態把握
 - ・ 近傍地比準の参考となる考え方を紹介
- 等