

令和3年8月30日

# その他の雑種地の評価 (東京都の取扱い)

東京都主税局固定資産評価課  
資産評価課専門課長 小倉 英一郎

# 1. その他の雑種地の評価方法

取扱要領等で定めている類型

類型	地目	比準割合(画地係数)
私道	宅地	○路線価を付設した私道 画地係数:0.1 ○路線価を付設していない私道 画地係数:0.2 ○道路拡幅予定地等 画地係数:0.1
駐車場	宅地	市街地宅地評価法により評価
ごみ置場	宅地	市街地宅地評価法により評価
送配電用の鉄塔敷地	雑種地	比準割合 0.5
○変電設備の敷地 ○コンクリート塊等が堆積している土地 ○放置され雑草等の繁茂している土地	雑種地	比準割合 0.8

○宅地造成が終了している駐車場等は、宅地と認定している。

○比準割合は、上表記載の割合で一律適用している。

○雑種地の評価額 = 当該土地の宅地の単位地積当たり評点数 × 比準割合 × 地積

## 2. 比準割合の決定方法・算出方法等

類型	比準割合等	変遷	算出方法
私道	<ul style="list-style-type: none"> <li>○路線価を付設した私道 画地係数:0.1</li> <li>○路線価を付設していない私道 画地係数:0.2</li> <li>○道路拡幅予定地等 画地係数:0.1</li> </ul>	S48～H11 画地係数:0.5 H12～H20 ○路線価を付設した私道:0.1 ○路線価を付設していない私道:0.2 H21～ 現行係数	平成12年に専門機関による調査結果に基づき私道の補正率(0.1、0.2)を採用
送配電用の鉄塔敷地	比準割合 0.5	S51～ 現行割合	平成12、26年に専門機関に調査委託を行い、比準割合の妥当性を検証
「送配電用の鉄塔敷地」 以外の雑種地	比準割合 0.8	S51～ 現行割合	

## 4. その他 雑種地に関する判例の紹介

東京高裁判決 令和元年8月8日 平成31年(行コ)第17号)

東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領

テニスコート、プール、自動車練習場及びゴルフ練習場等の敷地については、**周辺土地が宅地である場合は宅地**とし、それ以外の場合には雑種地とする。

不動産登記事務取扱手続準則

テニス又はプールについては、**宅地に接続するものは宅地**とし、その他は雑種地とする。

東京高裁判決

固定資産税評価で**テニスコートの地目認定**をするに立っては、**登記準則を参照するのが相当**である。

テニスコートの地目認定について定めた取扱要領の規定は合理的であるから、この基準に従い地目を認定すべき、とする**東京都の主張は論理的に適切とはいえず、採用できない。**