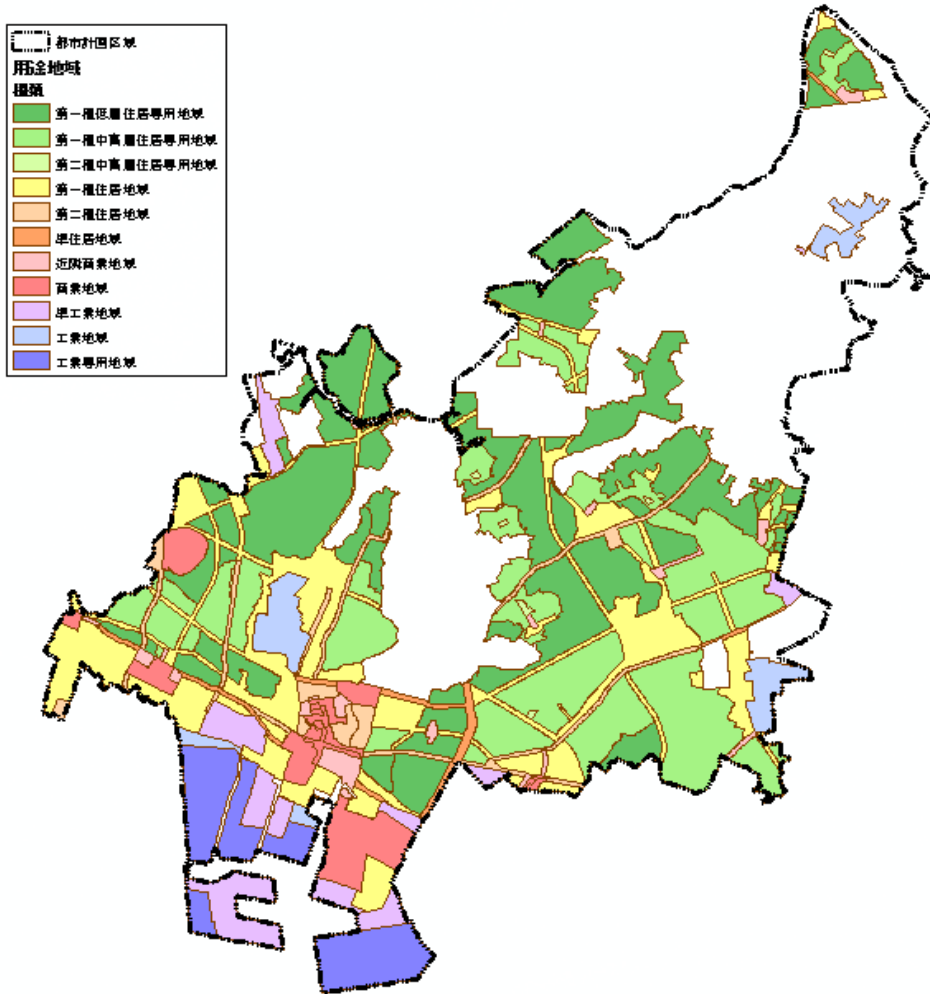


令和3年8月30日

船橋市の事例について

千葉県船橋市税務部資産税課

船橋市の都市計画



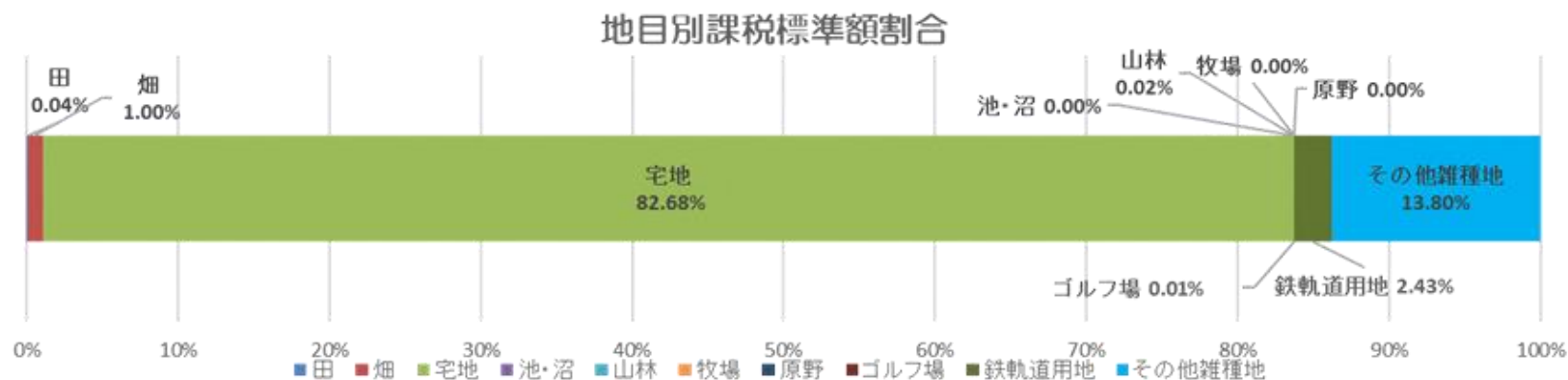
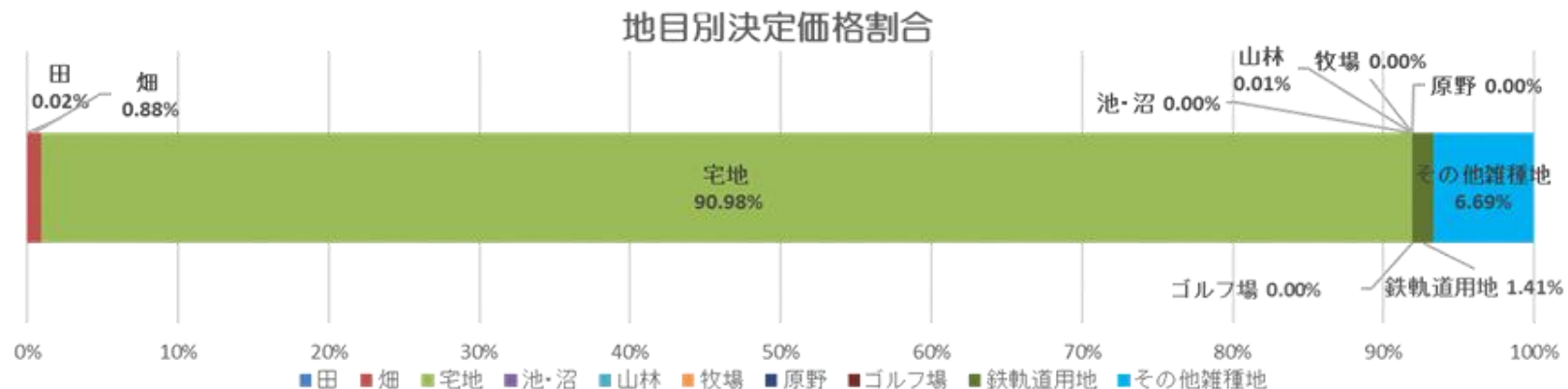
船橋市は、千葉県北西部に位置し、東京近郊の住宅都市として発展する一方、鉄道が9路線35駅、バスが46路線147系統あり、公共交通機関が非常に発達し、鉄道網の発達から交通、商業、港湾等の機能が集積する京葉都市圏の中核を担っている。

本市では、昭和45年の都市計画決定以来、定期的な見直し等を行ってきており、令和3年4月1日現在、市街化区域は約5,509ha(都市計画区域の64.3%)、市街化調整区域は3,055ha(同35.7%)となっています。

船橋市の土地利用状況

地目区分	評価地積/㎡	面積割合	決定価格/千円	課税標準額/千円
田	2,254,873	3.80%	811,992	405,049
畑	9,791,510	16.49%	30,000,926	10,151,009
宅地	38,321,578	64.55%	3,099,337,365	835,321,523
池・沼	231	0.00%	1,169	819
山林	2,899,712	4.88%	265,357	218,482
牧場	22,353	0.04%	39,549	25,374
原野	22,276	0.04%	42,828	29,350
ゴルフ場用地	83,948	0.14%	162,858	112,826
鉄軌道用地	858,773	1.45%	48,060,554	24,574,665
その他雑種地	5,113,561	8.61%	227,944,122	139,443,089
計	59,368,815	100.00%	3,406,666,720	1,010,282,186

船橋市域内にある雑種地(評価対象)は評価対象総地積に対し約8.61%、また総評価額に対する割合では約6.69%、課税標準額では約13.80%となっており、都市計画区域別(市街化:調整)の割合は、地積で50:50、評価額及び課税標準額にあつては90:10となっている。



1. その他の雑種地の評価方法

①「その他の雑種地」の種類

船橋市における「その他の雑種地」の主な分類は以下のとおりとなっている。

(A) 駐車場・資材置場

(B) 鉄塔敷地

(C) ごみ置き場

(D) 袋地道路(私道)

(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地

②「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法

分類	評価方法	比準地目	比準割合等	
			市街化区域	市街化調整区域
(A) 駐車場・資材置場	割合方式	宅地	「1.0」造成を要する場合は「0.8」	「0.35」「0.40」「0.45」所在地域に応じて
(B) 鉄塔敷地			0.5	上記に0.5を乗じる
(C) ごみ置き場			0.8	「0.35」「0.40」「0.45」所在地域に応じて
(D) 袋地道路(私道)			12分の1(※)	12分の1(※)
(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地			0.1(※)	0.1(※)

(A)～(C)は画地計算法等を適用

(※)(D)(E)は付近の路線価格等に比準割合等に乗じるのみ

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(A) 駐車場・資材置場(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
～ H2年度	宅地	0.8	
H3年度～	宅地	1.0	道路と同じ高さ及び高い平地については宅地と同等。ただし、 <u>それ以外の土地は「0.8」</u>
H6年度～	宅地	1.0	ただし、 <u>相当な造成費が必要な土地は「0.8」</u>

(B) 鉄塔敷地(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
～ H29年度	宅地	0.8	船橋市で定めた評価要領においては「鉄塔敷地」と明記されておらず、「0.8」を用いる根拠は、(A)駐車場・資材置場の取扱いに準じたものとされる。
H30年度～	宅地	0.5	宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(C)ごみ置き場(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
～ 現在	宅地	0.8	船橋市で定めた評価要領において「ゴミ置き場」は明記されておらず、「0.8」を用いる根拠は、(A)駐車場・資材置場の取扱いに準じたものとされる。

(D)袋地道路(私道)(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
S54年度～H2年度	宅地	2分の1	画地計算法等を適用
H3年度～H8年度	宅地	8分の1	
H9年度～R2年度	宅地	12分の1	
R3年度～	宅地	12分の1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(E)がけ地や法面等の利用が制約される雑種地(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
H24年度 ~	宅地	0.1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

(E)「がけ地や法面等の利用が制約される雑種地」とは？

○ 利用が制約される雑種地

建物の建築に係る法令上の制限を受けると共に、がけ地や法面等の傾斜地や、極端に狭小な間口や短小な奥行等の帯状地、間口、奥行が短く地積が過小で単独では建物建築ができないような状態の土地については、「利用が制約される雑種地の比準割合表」により評点数を求める。

利用が制約される雑種地の比準割合表

区分	割合
近傍路線価	1/10
コード	01

(抜粋) 船橋市 固定資産(土地)評価事務取扱要領

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(A) 駐車場・資材置場(市街化調整区域)			
年度	比準地目	比準割合	
～ H2年度	宅地	0.8	宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>
	市街化農地	0.8	(宅地 × 補正 - 造成費) × <u>比準割合</u>
	調整農地	0.95/田	農地 × 40倍(円) × <u>比準割合</u>
		0.9/畑	農地 × 20倍(円) × <u>比準割合</u>
	山林	1.0	山林 × <u>比準割合</u>
H3年度 ~ H5年度	宅地 市街化農地 調整農地	0.45 ~ 0.621	雑種地の地域や位置、周辺での宅地利用の程度により10のグループに区分 宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>
	山林	1.0	山林 × 20倍 × <u>比準割合</u>
H6年度～	宅地	0.45 ~ 0.621 ※	比準地目は宅地とする 宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>

※比準割合は評価替えごとに見直し、現在は「0.35」「0.40」「0.45」に集約

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(B) 鉄塔敷地(市街化調整区域)

年度	比準地目	比準割合	
～H29年度	船橋市で定めた評価要領において「鉄塔敷地」は明記されていないことから(A)駐車場・資材置場(市街化調整区域)と同様の取り扱いと思われる。		
H30年度～	宅地	(A)に同じ さらに0.5	宅地×補正× <u>比準割合</u> ×0.5

(C) ごみ置き場(市街化調整区域)

年度	比準地目	比準割合	
船橋市で定めた評価要領において「ゴミ置き場」は明記されていないことから(A)駐車場・資材置場(市街化調整区域)と同様の取り扱いと思われる。			

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(D) 袋地道路(私道)(市街化調整区域)

年度	比準地目	比準割合	
S54年度 ～H2年度	宅地	2分の1	比準割合は住宅用地特例に由来するものとなっている。 宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>
H3年度 ～H8年度		8分の1	
H9年度 ～R2年度		12分の1	
R3～	宅地	12分の1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地(市街化調整区域)

年度	比準地目	比準割合	
H24年度 ～	宅地	0.1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

船橋市 雑種地評価の特色

- その他の雑種地の類型は5つに分類される
- 比準地目は「宅地」である
- 市街化・市街化調整で比準割合に違いがある
- 特定の利用状況で画地計算法は不適用

2. 市街化調整区域に存する雑種地の比準割合の算定

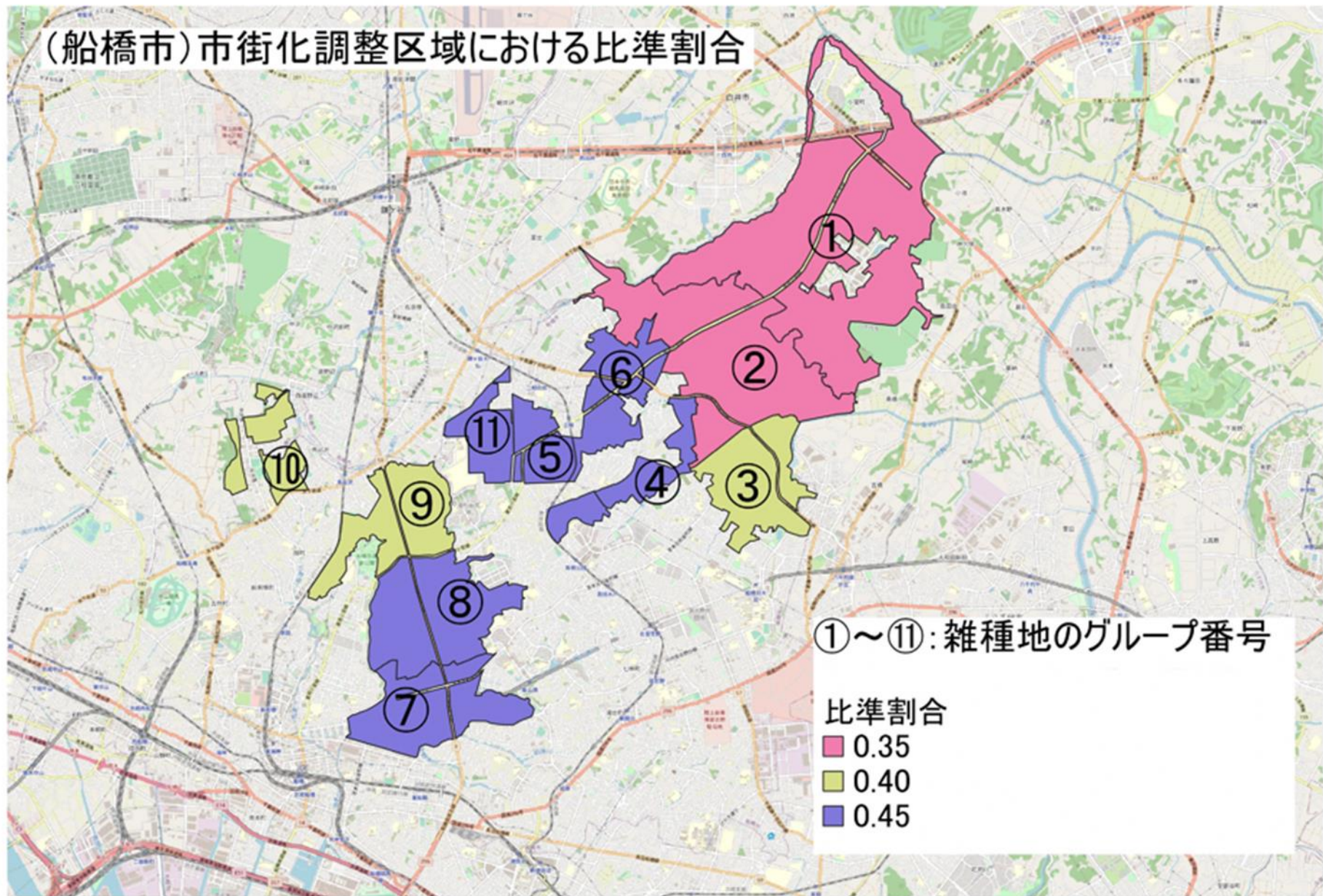
船橋市では、市街化調整区域に存する状況類似地区を次図のとおり11のグループに分け、専門機関による調査結果を踏まえ、宅地に対する比準割合を「0.35」、「0.40」、「0.45」としている。

雑種地の比準割合を求めるに当たっては、各グループ内で代表的地点とした標準宅地において、駐車場・資材置場である場合の価格を求め、当該価格の標準宅地価格に対する割合等を基に比準割合を算定している。

(抜粋) 船橋市 固定資産(土地)評価事務取扱要領

グループ 番号	該当する町丁目	比準割合 %
1	小室町、小野田町、車方町、鈴身町、豊富町、大神保町	35.0
2	神保町、金堀町、楠が山町、大穴北5～7丁目、八木が谷町、八木が谷2～5丁目 高野台4・5丁目	35.0
3	古和釜町、坪井町、松が丘5丁目、坪井西2丁目	40.0
4	大穴北2～4丁目、大穴北8丁目、松が丘2丁目、大穴南2～5丁目	45.0
5	二和東1～5丁目、三咲1丁目、大穴町、三咲町、南三咲4丁目	45.0
6	三咲3～9丁目、大穴北1丁目、みやぎ台1～4丁目	45.0
7	夏見1・5・7丁目、市場2・5丁目、東町、米ヶ崎町、飯山満町1・2丁目、駿河台1・2丁目	45.0
8	夏見台2・4丁目、夏見町2丁目、金杉町、金杉1・8・9丁目、高根町、新高根1・2丁目	45.0
9	金杉2～4丁目、夏見台6丁目、馬込町、旭町1丁目、旭町3～6丁目	40.0
10	藤原3～8丁目	40.0
11	二和西2～6丁目	45.0

(船橋市)市街化調整区域における比準割合



①～⑪: 雑種地のグループ番号

比準割合

0.35

0.40

0.45

3. 比準割合の根拠

比準割合の根拠については、主に家屋の建築が可能かどうか(宅地比準)が最も重要な事項であり、更に他の補正率との評価上のバランスを考慮して決められてきたと思われる。

<例> ・無道路補正率 0.6(+通路開設補正率)
・都市計画補正率 0.9 ~ 0.7(面積に応じて)

(A) 駐車場・資材置場(市街化区域)「0.8」・・・造成費相当額

(B) 鉄塔敷地「0.5」・・・高圧線下補正の最大値である0.5及び地中深くまで杭があることから、地下障害補正の最大値である0.5に準拠する。

(C) ゴミ置き場(市街化区域)「0.8」・・・(A)と同様

(D) 袋地道路(私道)(市街化調整区域)「12分の1」・・・住宅用地特例に由来

(E) 利用が制約される雑種地「0.1」・・・鑑定士意見

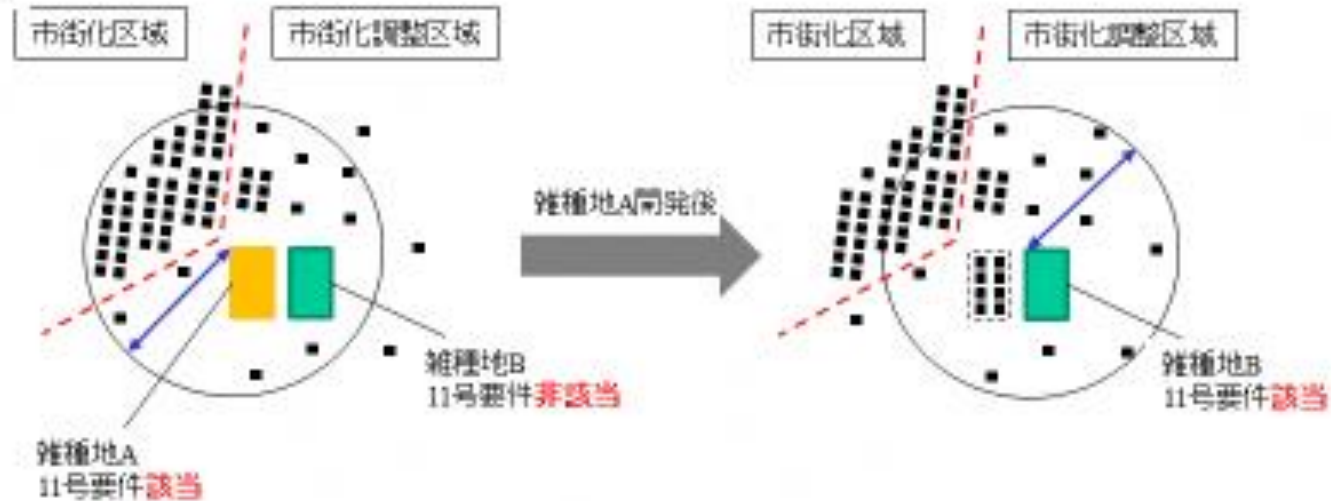
4. 課題点 第1回 土地研資料より

b. 11号区域の指定方法と雑種地評価

○文言指定の場合

⇒個々の雑種地について11号区域に該当するか個別に判定する必要があり、
また、該当するか否かも、下例のように連たんの状況が変われば変動する場合もある。
したがって、11号区域の内外で雑種地の評価方法を変えることは評価事務的に困難といえる。

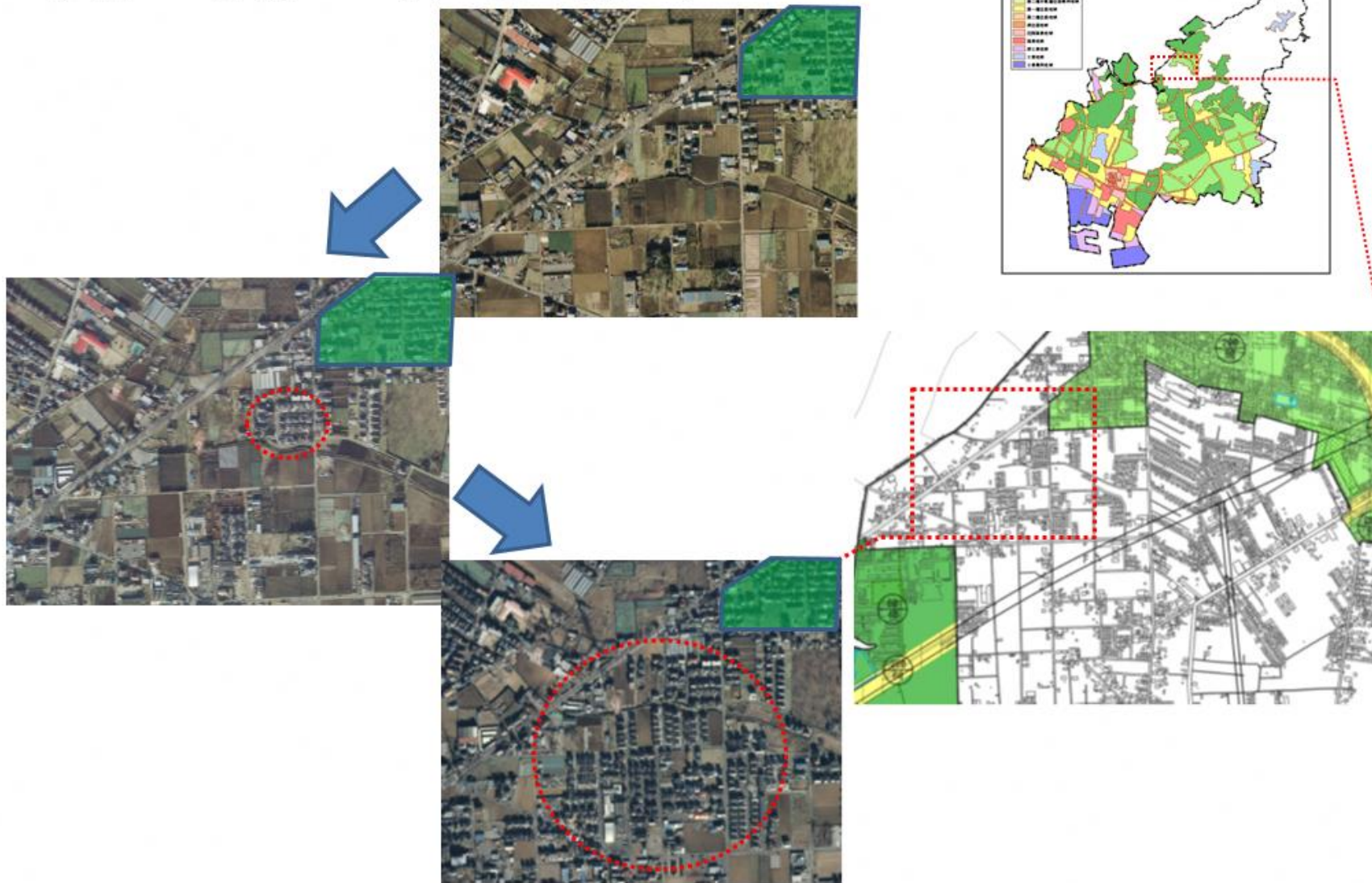
【例示】



○図面指定の場合

⇒道路や配水等の要件もあるものの、図面で区域が明示されているので、その範囲内の雑種地について、市街化区域の雑種地に準じて評価を行うことができると考えられる。

法第34条第11号区域の拡がり



4. 課題点

造成費の適否について船橋市では、市街化区域に適用している「相当な造成を必要」の20%の減価(0.8)のみ規定されているが、雑種地の現況によっては、2割の減価が過大又は過少適用となり得る。また市街化調整区域内にある雑種地評価に適用する比準割合「0.35」「0.40」「0.45」の算定根拠は、駐車場・資材置場として利用できる程度に造成された土地を前提に求めており、雑種地で相当な造成を必要とされる土地に対応する減価補正を設けていない。

	農地・山林 比準	造成費 控除	比準割合	
			市街化区域	調整区域
A市	有り	無し	0.6、0.8、1.0	左記に0.5を乗じる
B市	無し	無し	0.1、0.2、0.5、 0.7、0.9、1.0	0.1、0.2、0.3、0.4
C市	無し	有り	1/12、0.5、0.6、1.0	1/12、0.5、0.6
D市	無し	無し	0.02、0.5、0.7、 0.8、0.9、1.0	40円/m ² 、0.4、0.64
E市	有り	無し	0.15、0.5、0.6、 0.7、0.8、0.9	0.15、0.5、0.6、0.7

まとめ(所感)

- ・調整区域内雑種地は、宅地に介在するもの(宅地から比準した方が好ましい土地)や農業振興地域のような(農地から比準した方が好ましい)土地もある。あくまでも市場流通性に重きを置くことが大事であり、柔軟性のある対応が望ましい。
- ・市街化区域内の雑種地の場合、評価額そのものは(市街化区域)宅地と変わらないが、開発行為の許可申請において、雑種地においては時間を要するため、そのあたりの整合性に関する問い合わせは多くある。
※過去10年以上台帳地目が宅地であったものは承認等が早い傾向がある。
- ・評価の算定方法としては、路線価等の比準元の価格、補正率(又は比準率)、造成費の組み合わせで考えることとなるが、適正な時価の判断材料が乏しい時は、評価要領(又は要綱)に規定して対応するしかないのが現状である。