

令和3年8月30日

大分市の事例について

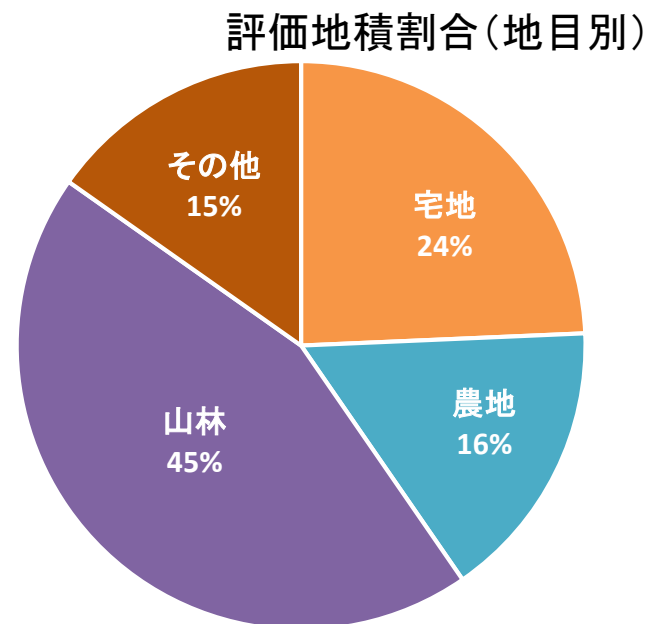
<その他の雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)>

大分市財務部資産税課

大分市の概要

- ・人口：477,642人（2021年6月末日現在）
- ・面積：502.39km²
- ・評価筆数：532,122筆
- ・評価地積（2021年1月1日現在）

地目		地積(単位:km ²)
評価総地積		279.80
地目別	宅地	68.03
	農地	44.97
	山林	124.19
	その他	42.61

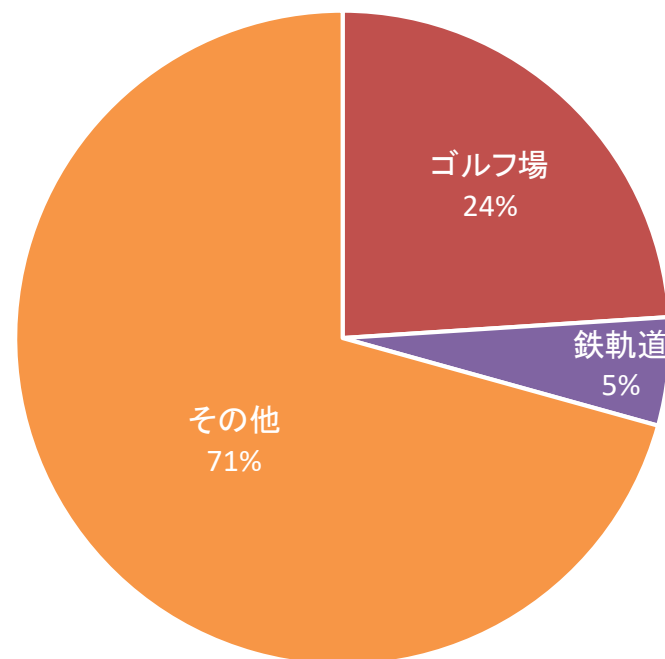


大分市の概要

・雑種地について(2021年1月1日現在)

用途別		地積 (単位:km ²)	筆数
ゴルフ場用地		4.81	1,003
鉄軌道用地	単体利用	1.02	1,934
	複合利用	0.05	197
その他の雑種地		14.18	32,005
計		20.06	35,139

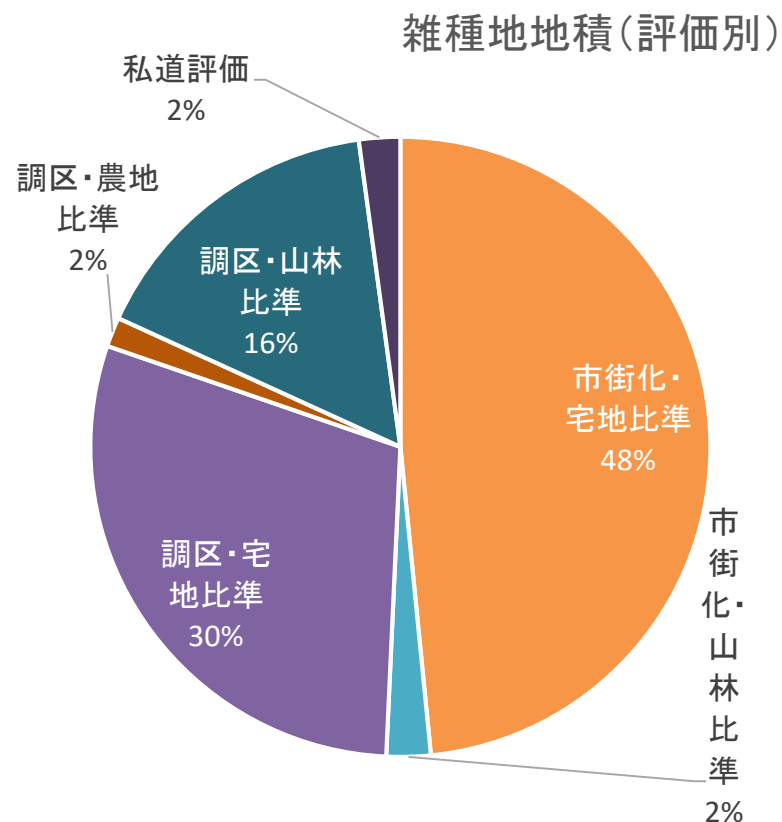
雑種地地積(用途別)



大分市の概要(その他の雑種地について)

・その他の雑種地について(2021年1月1日現在)

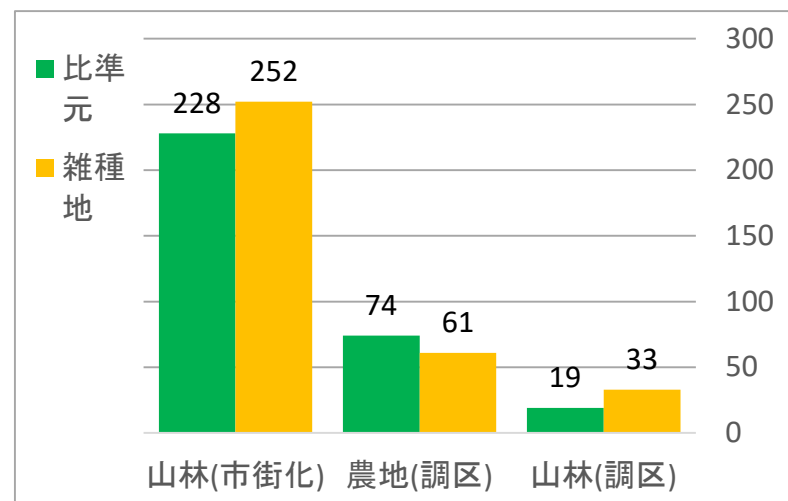
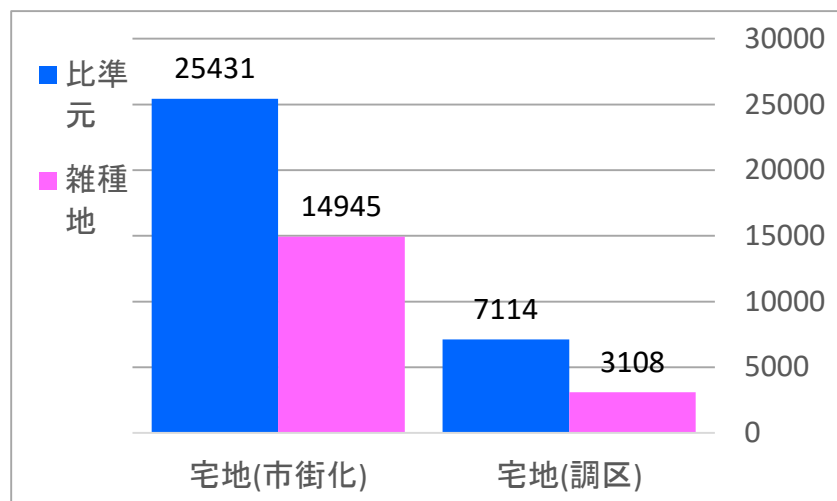
都計区分	比準・類型	地積 (単位:km ²)	筆数
市街化区域	宅地比準地	6.31	11,214
	山林比準地	0.30	937
調整区域等	宅地比準地	3.85	8,779
	農地比準地	0.20	811
	山林比準地	2.09	2,545
私道評価地		0.28	4,578



大分市の概要(その他の雑種地について)

◎比準元地目に対する価格水準(平均価格)

	雑種地	／	比準元地目 (円/m ²)	
・宅地比準(市街化区域)	14,945	／	25,431	(58%)
・宅地比準(市街化調整区域等)	3,108	／	7,114	(44%)
・山林比準(市街化区域)	252	／	228	(111%)
・農地比準(市街化調整区域等)	61	／	74	(82%)
・山林比準(市街化調整区域等)	33	／	19	(174%)



1. その他の雑種地の評価方法

- ◎ 「その他の雑種地」の評価方法は、売買実例価額の入手が困難であることから、近傍地比準方式を採用するが、実務にあっては「大分市土地評価事務取扱要領」において以下のとおり取扱いを規定している。

(1) 市街化区域の評価

- ・市街化区域農地と同様に市街地宅地評価法により基本価額を求め、標準的造成費相当額^(※1)を控除して求める。

(※1)原則として当該雑種地と状況が類似する農地の造成費相当額を適用

- ・構築物敷地、整地された土地等、実質的に宅地と同等の土地については造成費を考慮しない。

$$\text{評価額} = \text{市街化宅地評価法} - \text{造成費相当額}$$

1. その他の雑種地の評価方法

(2) 市街化調整区域および都市計画区域外の評価

① 宅地に比準するもの

- ・当該雑種地が存する状況類似地区の標準宅地の価格を基本価額とし、比準割合(※2)を乗じ、必要に応じて造成費相当額を控除して求める。

(※2)宅地化の制約等を考慮した割合として、原則50%とする。

(がけ地、法面等利用不能土地、または宅地化に相当の費用を要する土地については、比準割合を10%とする。)

評価額 = 標宅価格 × 0.5 - 造成費相当額

(= 正面路線価 × 画地計算 × 0.5 - 造成費相当額)

※路線価方式採用地区

② 山林、原野、農地に比準するもの

- ・同一状況類似地区内のそれぞれの地目の土地(※3)に比準して求めた価額による。原則として比準割合は100%とする。

(※3)隣接または近傍の比準元土地を選択する。

1. その他の雑種地の評価方法

(3) 類型(利用形態)による評価

① 私道用地

- ・各地の所有者等が共同で利用している私道の価格は、その私道に付設された路線価^(※4)の2割以内とする。

(※4)その他の宅地評価法採用地区は同一状況類似地区の標準宅地価格

$$\text{評価額} = \text{路線価(標宅価格)} \times 0.2$$

② 自動車教習所用地

- ・原則、コース部分を雑種地とし、事務所など永久的設備と認められる建物の敷地等を宅地とする。ただし、市街化区域に所在する場合や、コースと事務所等の敷地が明確に分かれていない場合は、全体を一画地として雑種地とする。

※H24評価替え時に自動車教習所用地に対する規模補正を採用したが、H27評価替えから宅地(宅地比準土地)に対する大規模画地補正を採用したことにより、補正を統合した。

1. その他の雑種地の評価方法

(4) その他の雑種地の評価方法のまとめ

① 行政的条件について

- ・ 平成17年の市町村合併に伴い、旧市域の都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域)と旧町域の都市計画区域外が存在する。
都市計画法等の「公法上の規制」と、市郊外部で特徴的にみられる要因である「市場性」の二点から、[市街地宅地評価法に準じる市街化区域内と比準割合を乗じる市街化調整区域・都市計画区域外](#)に分けて評価を行っている。
なお、当市の市街化調整区域には、都市計画法第34条第11号に規定する「条例で指定する土地の区域」の区域指定はない。

② 比準元の選定について

- ・ 比準元となる付近の土地の選定にあたっては、対象雑種地の位置、利用状況等の観点から宅地への[転用可能性について検討](#)し、[宅地]ないし[農地・山林等]を選定する。

1. その他の雑種地の評価方法

(4) その他の雑種地の評価方法のまとめ(つづき)

③類型(利用用途)評価について

- ・ 当市のその他雑種地は「市街地宅地評価法に準じる」土地と「比準割合を乗じる」土地に区分されるが、[利用用途が\[私道\]に類型される雑種地](#)については、その利用制約を考慮した評価方法を採用している。

④画地計算法の適用および造成費について

- ・ 「市街地宅地評価法に準じる」評価については、画地計算を行った上で造成費相当額の控除を行うが、「比準割合を乗じる」評価における[比準割合]は建築不可の影響、市場性、郊外部に一般的にみられる雑種地の画地条件等の要因を含めた補正率であることから、画地計算を適用せず造成費相当額の控除を行うこととしている。
なお、[造成費相当額]については、標準的な「市街化区域農地の評価に用いる造成費」を採用する。

2. 比準割合の決定方法等

- ◎ 比準割合を用いて評価を行う場合の割合の決定方法等については、評価支援業務を依頼する専門機関からの調査研究報告を基に次のとおり行っている。

市街化調整区域・都市計画区域外に所在する土地

①市町村合併前の決定方法

- ・ 市街化調整区域内の雑種地は、宅地への転換、建築が法的規制により限定される。このため周辺の既存宅地の価格の影響は受けているものの、主として周辺の宅地以外の土地の価格とのバランスにおいて価格形成されることから、サンプル調査の取引事例比較法の適用においては、宅地以外の取引事例を採用して比準価格を求めた。
- ・ 市内の市街化調整区域の25地域の価格形成は、中心部から郊外部にかけて宅地利用度が低下し、土地価格水準も低下する傾向にあり、都心までの距離及び接面する道路の状況等価格形成要因が類似すると認められる8つの類似グループに分けることができることから、上記の取引事例比較法によって査定し55%～83%の8種類の比準割合を決定していた。

2. 比準割合の決定方法等

②平成21年評価替え後(市町村合併後)の決定方法

- 合併後の調査研究において、旧町域では「中心部から郊外部にかけて宅地利用度が低下し、土地価格水準も低下する傾向」がみられず、地域により宅地に対する雑種地の価格割合が異なった水準となった。このため、旧市域での利用状況等、宅地化の蓋然性が共通する範囲を把握できることを根拠とした、一定地域ごとに一定の比準割合を適用する従来の方法を見直した。
- 調査研究では、地域差の一部は一般的な需要の程度として標準宅地価格に反映されるが、雑種地特有の要因として、市街化調整区域・都市計画区域外の地域における宅地化の蓋然性や雑種地に対する需要の強弱等が価格形成に影響していたことから、市街化調整区域・都市計画区域外の雑種地の価格形成に影響を及ぼす主要な要因として、①市街化調整区域一般にみられる要因である「公法上の規制」と、②当市郊外部で特徴的にみられる要因である「市場性」の2つの要因を中心にサンプル調査を実施し、以下のとおりの結果となった。

2. 比準割合の決定方法等

検討事項	検討結果
価格形成要因の影響	公法上の規制による建物利用の制限、雑種地の利用に対する弱い需給・低い市場性の影響が強い。
取引事例価格の宅地価格割合	雑種地取引事例価格の宅地価格に対する割合は概ね0.4～0.6を中心に分布し、平均値は0.49である。
標準的な雑種地の査定割合	標準的な雑種地の宅地価格に対する割合は、当該雑種地の存する地域が旧市か旧町かにかかわらず、0.495～0.503とほぼ同水準にある。
周辺他市における比準割合	周辺他市の市街化調整区域に存する雑種地に適用する比準割合はばらつきが多いが、概ね0.5～0.7を中心とする。

● 調査研究結果を総合的に勘案

市街化調整区域・都市計画区域外における比準割合 = 0.5

※同様に取引事例価格に基づく価格割合を参考

がけ地や法面等の利用が制限される比準割合 = 0.1

3. 雑種地評価の課題点

- ◎ 近年、その他の雑種地の評価において課題と認識している点は、太陽光発電施設用地についてであり、下記の点を課題と考えている。

太陽光発電施設用地評価の問題点

①比準地目の認定

- ・ 当市の太陽光発電施設用地は、市街化区域の宅地比準地から市街化調整区域の山林比準地地まで幅広く分布するため、比準する地目は当該雑種地の現況により認定し、所在する都市計画区域等により最適な評価方法を適用している。
- ・ 近年、県内市町村の関係会議で、所有者説明に苦慮することから評価方法を統一する意見があるが、その評価方法は宅地比準のみを考慮し、比準割合の統一を求める意見となっている。
- ・ 当該雑種地が山林等に介在する場合、整地等は樹木の伐採程度であり、近隣の利用や宅地化の蓋然性からも宅地比準地とは認定できないケースが多く、山林比準について説明するも「雑種地＝宅地比準」という考えが強くみられるため、より具体的な事例の提示が必要である。

3. 雑種地評価の課題点

②山林比準地における造成費相当額の加算

- ・ 山林に所在する太陽光発電施設用地の場合、施設を設置するにあたって大規模な造成がなされることはなく、樹木を伐採し架台を設置できる程度に土地を均す整地しか行われなことが多い。
この場合、その位置、利用状況、宅地化の蓋然性から山林比準による評価を行っているが、整地程度とはいえ造成がされている状況から、農業用施設用地と同様に比準地価格に造成費相当額を加算する方法を採用すべきと考えられる。
- ・ しかしながら、その造成の程度は、総務省が示す「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費」とは大きく異なるため、造成費の算定に苦慮し造成費加算方法を採用するに至っていない。
- ・ 今後の太陽光発電施設用地や山間の風力発電施設用地など、山林比準を採用する雑種地について「造成費加算方法に用いる造成費」の算定を提示すべきと考える。