

秋田市の事例について

秋田市企画財政部資産税課

1. その他の雑種地の評価方法

【雑種地評価】

①一般的な雑種地（例：駐車場、資材置場など）

→造成費控除方式と比準割合方式のいずれかを採用

※1 適切な土盛の高さを判断できない場合や造成費を控除することが不適當な場合（宅地化の可能性が認められない場合等）は、比準割合方式を採用

※2 類型に応じた比準割合は未設定

②特殊な雑種地（例：鉄塔敷地、私道、擁壁）

→比準割合方式を採用

※ 類型に応じた比準割合を設定

1. その他の雑種地の評価方法

【造成費相当額の考え方】

上記「①一般的な雑種地」の評価において用いる造成費相当額は、当該雑種地が宅地化されるために必要な土盛の高さ(30cm～)等に対応する9区分とし、令和3基準年度は、2,900円/m²～11,900円/m²で設定している。
(市街化区域農地で使用する造成費と同じ単価を使用)

なお、土盛が不要な場合、造成費控除は行わない。

また、基本価額が著しく低い場合には、マイナス評価や過度に低い評価を避けるために、造成費相当額の上限を基本価額の80%としている。

【行政的条件の考慮】

市街化調整区域内の雑種地に対しては、宅地化規制補正率0.50を適用している。
なお、条例緩和地区では、建築が可能のため、当補正率は適用しない。

1. その他の雑種地の評価方法

【雑種地の類型毎の比準割合】

類型毎に比準割合を設定しているのは、上記「②特殊な雑種地」のみで、率は以下のとおり。

- ・私道 0.05
- ・鉄塔敷地 0.50
- ・擁壁※ 0.10 ※急傾斜地における土砂災害防止のための擁壁

なお、上記の適用率を乗じた場合、画地計算法は適用しない。

【比準元となる土地の選定方法】

市街地宅地評価法適用地域であれば、当該雑種地に接面する路線価を基礎に評価を行い、その他の宅地評価法適用地区であれば、当該雑種地が所在する(宅地の)状況類似地区内の標準宅地を比準元の土地として選定する。

なお、市街化区域、市街化調整区域等の別については、状況類似地域(地区)の区分において考慮されている。

また、立地条件により、宅地との比準が適当でないと認められる雑種地(例:山の中にある鉄塔敷地)については、周辺の状況に応じて、農地・山林・原野比準の場合もある。

2. 比準割合の決定方法・算出方法等

類型毎の比準割合は、前記1のとおり。

「私道」の比準割合は、平成30基準年度以前は、 $1/6$ (0.167)としていたが、令和3基準年度から、他市における比準割合等を調査し、0.05への引き下げを行った。

また、上記「①一般的な雑種地」のうち、造成費控除方式を適用しない土地に対しては、不動産鑑定士の意見や周辺の評価状況や均衡を確認して比準割合を決定している。

適用する比準割合は、当該雑種地の位置や利用状況等にもよるが、概ね、

- ・宅地化の可能性が認められる土地 0.60～1.00
例：駐車場、資材置場、自動車教習所用地 等
- ・宅地化の可能性が認められない土地 0.10～0.50
例：ゴミ置場、開発残地 等

といった水準で決定している。

なお、宅地化の可能性が認められない土地として、低位な比準割合を適用した場合は、画地計算法は適用しない。

3. その他の雑種地の評価方法に係る課題点

類型毎の比準割合は、上記1のとおり、「②特殊な雑種地」に係る「私道」、「鉄塔敷地」、「擁壁」の3パターンのみであり、それ以外の類型（造成費控除方式ではなく比準割合方式によるもの）については、上記2のとおり、0.10～1.00の範囲内で比準割合を決定している。

担当者が判断し易いように、類型の拡充（細分類）、判断基準の明確化が課題である。

4. その他

特になし