

平成 26 年 10 月 24 日

固定資産評価基準における画地計算法の加算・補正率と  
土地価格比準表における個別的要因画地条件格差率の比較検討について  
(ただし普通商業地と普通(標準)住宅地)

坂野不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士 <sup>ばんの</sup>坂野 辰

はじめに

第 17 回固定資産評価研究大会（平成 25 年 10 月 11 日）の分科会研究発表における「地価公示鑑定評価書開示に伴う固定資産税評価の留意点」に関連して、私の意見を述べたい。

- (1) 地価公示標準地選定要領の改正があり、イ、原則として一方路、長方形地たることが、削除された。ロ、地積は標準的なものの外、取引が多い面積帯もありうるとされた。ハ、一部に借地などが含まれてもよいとされた。ニ、必ずしも建物敷地として利用されていないとされた。
- (2) その結果、公示地を固定資産評価の標準宅地として採用した場合に、その要件「宅地の利用状況を基準とし、商業地区その他に区分する。その各地区を、街路の状況等からみて、相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が、当該地域において標準的なものと認められるものを選定する。」に合致しないときは、これを補正することを要することとなった。
- (3) その際の補正率に、固定資産評価基準 別表第 3 の画地計算法に定める各種の補正率を適用するとある。(平成 7 年 9 月 19 日自治省事務連絡)
- (4) しかし乍ら、この方法は適切ではないと考える。なぜならば、地価公示の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準」によるとはいうものの、価格形成要因の格差率には、統一的な基準がある訳ではなく通常、「土地価格比準表」を参照するか、分科会ごとに独自の比準表を作成して、これを参照するかであり、最終的には担当した不動産鑑定士の知識と経験による判断であり、意見である筈である。よって固定資産評価基準とは全く別の物差しであり鑑定評価の格差率を固定資産評価基準で補正するのは次元の異なる補正をほどこすことになるかと考える。
- (5) そこで、以下に、固定資産評価基準の画地計算法による各附表と土地価格比準表の該当部分を併記して参考に供したいと考えた。

I 固定資産評価基準は、総務省告示により、地方税法に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続きを定めるものである。

第1章 土地 第1節通則に土地の評価の基本として、地目別に評価方法が定められている。

第3節 宅地 市街地的形態を形成する地域には、「市街地宅地評価法」を適用する。

- (一) 2 商業地区は、繁華街地区、高度商業地区(I、II)、普通商業地区等に、住宅地区は、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区は、大工業地区、中小工業地区、家内工業地区等に区分して、標準宅地を選定する。
- 3 標準宅地の沿接する主要な街路に路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設する。
- 4 路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して、各宅地の評点数を付設(評価)する。

別表第3 画地計算法 各宅地は、その立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次の画地計算法を適用して求める。

- (1) 奥行価格補正割合法(奥行価格補正率表・附表1)
- (2) 側方路線影響加算法(側方路線影響加算率表・附表2)
- (3) 二方路線影響加算法(二方路線影響加算率表・附表3)
- (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地算出法等  
(不整形地補正率表・附表4、間口狭小補正率表・附表5、奥行長大補正率表・附表6、がけ地補正率表・附表7、等)

ただし、①側方路線価影響加算率は、正面路線価ではなく、側方路線価に対して加算する。

②不整形地は、不整形地補正率表によるか、蔭地割合方式のいずれでも可。

表の数値は、平成23年11月28日号外総務省告示第493号[第47次改正]による。

Ⅱ 土地価格比準表は、国土庁(現 国土交通省)地価調査課監修 地価調査研究会編著により、「土地価格比準表の取扱いについて」の1.趣旨において、国土利用計画法の適正な施行を図るため、地価公示の標準地からの規準等における地域要因及び個別的要因の把握及び比較についての標準的な比準表を作成したものである。

### 3. 適用方法

住宅地域は、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域に、商業地域は、高度商業地域、準高度商業地域、普通商業地域、近隣商業地域、郊外路線商業地域に、

工業地域は、大工場地域、中小工場地域に、区分されている。

### 6. 地域要因の比較及び個別的要因の比較

基準地(価格比準の基礎となる土地)が対象地の存する地域にあるときは、基準地及び対象地に係る個別的要因の比較を、基準地が対象地の存する地域以外の地域にあるときは、基準地及び対象地に係る地域要因の相互比較及び個別的要因の比較を行う。

標準住宅地域 個別的要因比準表 画地条件の細項目のうち次を採りあげる。

間口狭小、奥行逋減、奥行短小、奥行長大、不整形地、角地、準角地、二方路、無道路地、崖地等、

普通商業地域 個別的要因比準表 画地条件の細項目のうち次を採りあげる。

間口狭小、奥行逋減、奥行短小、奥行長大、不整形地、角地、二方路、無道路地、崖地等、

ただし、①角地加算率は、中間画地(一方が街路に接する画地)に対して比較を行う。

②不整形地は、その程度を分類して比較を行う。

表の数値は、平成6年4月8日 六次改定による。これ以降改訂なし。

## Ⅲ 画一評価と個別評価

固定資産評価は画一評価と呼ばれ、誰が、何時評価しても同じ結果が得られるというものであり、土地価格比準表は個別評価と呼ばれ、評価主体の判断と意見が物件ごとに介在し、千差万別たる土地の個別評価に反映されるものである。

附表1 奥行価格補正率表(1) | 土地価格比準表

地区区分 メートル		普通商業地区 併用住宅地区	普通商業地域 奥行短小		
4未満		0.90	極端に劣る	0.90	標準的画地の奥行 の0.2未満
4以上	6未満	0.92	相当に劣る	0.92	0.2以上0.4未満
6	8	0.95	劣る	0.95	0.4以上0.6未満
8	10	0.97	やや劣る	0.98	0.6以上0.8未満
10	12	0.99	普通	1.00	とほぼ同じ
12	14	1.00			
14	16				
16	20				
20	24				
24	28				
28	32				
32	36	0.98	奥行通減		
36	40	0.96			
40	44	0.94			
44	48	0.92			
48	52	0.90			
52	56	0.88			
56	60	0.87			
60	64	0.86			
64	68	0.85			
68	72	0.84			
72	76	0.83			
76	80	0.82			
80	84	0.81			
84	88	0.80			
88	92		やや劣る	0.98	1.3以上1.5未満
92	96		劣る	0.95	1.5 2.0
96	100		相当に劣る	0.92	2.0 3.0
100以上			極端に劣る	0.90	3.0以上

(註) 土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるが、実体を反映しやすい。

附表1 奥行価格補正率表(2) | 土地価格比準表

メートル	地区区分		標準住宅地域		
	普通住宅地区	家内工業地区	奥行短小		
4未満	0.90		極端に劣る	0.88	標準画地の奥行の 0.2以下
4以上 6未満	0.92		相当に劣る	0.92	0.2以上 0.4未満
6 8	0.95		劣る	0.95	0.4以上 0.6未満
8 10	0.97		やや劣る	0.98	0.6以上 0.7未満
10 12	1.00		普通	1.00	とほぼ同じ
12 14					
14 16					
16 20					
20 24					
24 28		0.99			
28 32		0.98			
32 36	0.96				
36 40	0.94				
40 44	0.92				
44 48	0.91				
48 52	0.90				
52 56	0.88				
56 60	0.87				
60 64	0.86				
64 68	0.85				
68 72	0.84				
72 76	0.83				
76 80	0.82				
80 84					
84 88					
88 92	0.81		やや劣る	0.95	1.5以上 2.0未満
92 96			劣る	0.90	2.0 2.5
96 100			相当に劣る	0.85	2.5 3.0
100以上	0.80		極端に劣る	0.80	3.0以上

(註) 土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるが、実体を反映しやすい。

附表2 側方路線影響加算率表(1)| 土地価格比準表 角地比較

地区区分	角地加算率			
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	普通商業地域		
		普通	1.0	中間画地
		やや優る	1.03	側面道路の系統等が 正面より相当に劣る
		優る	1.05	劣る
		相当に優る	1.07	やや劣る
		特に勝る	1.10	ほぼ同じ
同上	準角地加算率	準角地加算率		
	0.04		なし	

(註) 適用方法が異なるので一概には言えない。(鑑定評価では、標準価格×加算率)

附表2 側方路線影響加算率表(2)| 土地価格比準表 角地比較

地区区分	角地加算率			
普通住宅地区 家内工業地区	0.03	標準住宅地域		
		普通	1.00	中間画地
		やや優る	1.03	快適性等がやや高い
		優る	1.05	高い
		相当に優る	1.07	相当に高い
		特に優る	1.10	特に高い
同上	準角地加算率	準角地加算率		
	0.02	標準住宅地域		
		普通	1.00	中間画地
		やや優る	1.02	快適性等がやや高い
		優る	1.03	高い
		相当に優る	1.05	相当に高い
		特に優る	1.07	特に高い

(註) 適用方法が異なるので一概には言えない。(鑑定評価では、標準価格×加算率)

附表3 二方路線影響加算率表(1) | 土地価格比準表 二方路比較

地区区分	加算率			
普通商業地区 併用住宅地区	0.05	普通商業地域		
		普通	1.00	中間画地
		やや優る	1.02	裏面道路の系統等が 正面より相当に劣る
		優る	1.04	劣る
		相当に優る	1.06	やや劣る
		特に優る	1.08	ほぼ同じ

(註) 適用方法が異なるので一概には言えない。(鑑定評価では、標準価格×加算率)

附表3 二方路線影響加算率表(2) | 土地価格比準表 二方路比較

地区区分	加算率			
普通住宅地区 家内工業地区	0.02	標準住宅地域		
		普通	1.00	中間画地
		やや優る	1.01	背面道路の系統等が 前面より相当に劣る
		優る	1.03	劣る
		特に優る	1.05	ほぼ同じ

(註) 適用方法が異なるので一概には言えない。(鑑定評価では、標準価格×加算率)

附表4(1) (蔭地割合による) 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	普通商業地区 併用住宅地区 他	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.96
20%以上 30%未満	0.96	0.92
30%以上 40%未満	0.92	0.88
40%以上 50%未満	0.87	0.82
50%以上 60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

(土地価格批准表になし)

附表4(2) (蔭地割合によらない)

不整形地補正率表 | 土地価格比準表 不整形地比較

地区区分 不整形度	普通商業地区 併用住宅地区他	普通商業地域		
普通	1.00	普通	1.00	標準的画地の形状と ほぼ同じ
やや不整形	0.95	やや劣る	0.98	長方形台形に近く 有効利用度高い
不整形	0.85	劣る	0.95	〃 有効利用度低い
相当に不整形	0.80	相当に劣る	0.92	他の形で面積大で 有効利用度高い
極端に不整形	0.70	極端に劣る	0.90	〃 有効利用度低い

(註) 土地価格比準表は説明があり適用しやすい。但し格差は少ない。

附表4(3) (蔭地割合によらない)

不整形地補正率表 | 土地価格比準表 不整形地比較

地区区分 不整形度	普通住宅地区 家内工業地区	標準住宅地域		
普通	1.00	普通	1.00	標準的画地の形状と ほぼ同じ
やや不整形	0.90	やや劣る	0.95	やや不整形
不整形	0.80	劣る	0.90	不整形
相当に不整形	0.70	相当に劣る	0.85	相当に不整形
極端に不整形	0.60	極端に劣る	0.70	極端に不整形

(註) 土地価格比準表は説明があり適用しやすい。但し格差は少ない。



附表5(1) 間口狭小補正率表 | 土地価格比準表 間口狭小比較

地区区分 メートル	普通商業地区 併用住宅地区	普通商業地域		
4未満	0.90	極端に劣る	0.90	標準的画地の間口の 0.2未満
4以上 6未満	0.97	相当に劣る	0.92	0.2以上 0.4未満
6以上 8未満	1.00	劣る	0.95	0.4以上 0.6未満
8以上 10未満		やや劣る	0.98	0.6以上 0.9未満
10以上 16未満		普通	1.00	ほぼ同じ
16以上 22未満				
22以上 28未満				
28以上				

(註)土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるがキメ細かく実体を反映しやすい。

附表5(2) 間口狭小補正率表 | 土地価格比準表 間口狭小比較

地区区分 メートル	普通住宅地区 家内工業地区	標準住宅地域		
4未満	0.90	極端に劣る	0.80	標準的画地の間口の 0.2未満
4以上 6未満	0.94	相当に劣る	0.85	0.2以上 0.4未満
6以上 8未満	0.97	劣る	0.90	0.4以上 0.6未満
8以上 10未満	1.00	やや劣る	0.95	0.6以上 0.7未満
10以上 16未満		普通	1.00	ほぼ同じ
16以上 22未満				
22以上 28未満				
28以上				

(註)土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるがキメ細かく実体を反映しやすい。

附表6(1) 奥行長大補正率表 | 土地価格比準表 奥行長大比較

地区区分 奥行/間口	普通商業地区 併用住宅地区他	普通商業地域		
2 未満	1.00	普通	1.00	標準的画地の(奥行/ 間口)の比がほぼ同じ
2 以上 3 未満		やや劣る	0.98	// 1.5 以上 2.0 未満
3 以上 4 未満	0.99	劣る	0.95	// 2.0 以上 3.0 未満
4 以上 5 未満	0.98	相当に劣る	0.92	// 3.0 以上 4.0 未満
5 以上 6 未満	0.96	極端に劣る	0.90	4.0 以上
6 以上 7 未満	0.94			
7 以上 8 未満	0.92			
8 以上	0.90			

(註) 土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるがキザミが粗い。

附表6(2) 奥行長大補正率表 | 土地価格比準表 奥行長大比較

地区区分 奥行/間口	普通住宅地区 家内工業地区	標準住宅地域		
2 未満	1.00	普通	1.00	標準的画地の(奥行/ 間口)の比がほぼ同じ
2 以上 3 未満	0.98	やや劣る	0.98	1.5 以上 2.0 未満
3 以上 4 未満	0.96	劣る	0.96	2.0 以上 2.5 未満
4 以上 5 未満	0.94	相当に劣る	0.93	2.5 以上 3.0 未満
5 以上 6 未満	0.92	極端に劣る	0.90	3.0 以上
6 以上 7 未満	0.90			
7 以上 8 未満				
8 以上				

(註) 土地価格比準表は標準的画地の取り方如何にもよるがキザミが粗い。

附表7 がいけ地補正率表

がいけ地地積 /総地積	0.10 以上 0.20 未満	0.20 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.50 未満	0.50 以上 0.60 未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がいけ地地積 /総地積	0.60 以上 0.70 未満	0.70 以上 0.80 未満	0.80 以上 0.90 未満	0.90 以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

土地価格比準表 普通商業地域 崖地等

崖地等で通常の用途に供することができないものと認められる部分を有する画地の場合はその崖地部分の面積及び傾斜角度等を考慮し適正に定めた率をもって補正するものとする

標準住宅地域 崖地格差率表

区別	① 崖地部分と平坦宅地部分との関係 位置・方位			② 崖地の傾斜の状況		備考
	崖地と平坦宅地部分との関係位置	傾斜 方位	格差率	有効利用の方法	格差率	
利用不可能な崖地(傾斜度15°以上)	下り崖地(法地) 崖地部分が対象地内で下り傾斜となっている場合	南 東 西 北	50~80 40~60 30~50 10~20	イ 崖状を呈し、庭としての利用は殆ど不可能 ロ 人口地盤により宅地利用も可能であるが、通常の住宅建築は不可能	60~70	崖地の格差率は、崖地部分と平坦宅地部分との関係位置・方位による格差率に崖地の傾斜の状況による格差率を乗じて求める。 (1) 本表の格差率は平坦宅地部分を100とした場合の格差率である。 (2) 崖地で2メートル以下の高さの擁壁又は0.6メートル以下の土羽の法地部分については、これを本表の崖地等として取り扱わない。 (3) 崖地部分が対象地内で上り傾斜となっている上り崖地については、別途その状況を判断して格差率を求める。
利用可能な崖地	下り崖地(法地)	南 東 西 北	70~90 55~70 50~60 40~50	通常の基礎を補強すれば、住宅建築が可能であるが、崖地を直接庭として利用することは安全性から不可能	80~90	

(註)土地価格比準表は格差判断を要するが、キメ細かい。

附表9 通路開設補正率表 (附表8 は削除)

奥行 [近い奥行]	10m以下	10 m 超 20 m 以 下	20 m 超 30 m 以 下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

土地価格比準表 無道路地 普通商業地域も標準住宅地域も同じ

現実の利用に最も適した道路等に至る距離等の状況を考慮し取付道路の取得の可否及びその費用を勘案して適正に定めた率をもって補正するものとする。

(註)土地価格比準表は判断を要する。

以上