

「ソーラー用地課税の具体例」

合同会社アルファ・win・アプレイザーズ
不動産鑑定士 高橋 靖展

1 ソーラー設置の現状

ソーラー設置が増えている背景として、「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」(H24.7)の制定があり、安定的収入の確保を目的として、比較的容易に設置可能なソーラーパネルによる発電が、全国的に広まったことがある。

2 ソーラー用地を「雑種地」課税する場合の留意点

ソーラー用地については、家屋が建築される可能性が低い場合、ほとんどの自治体では「雑種地」と地目認定している。

雑種地の評価は、「評価基準」において、売買実例価額から評定する適正な時価によって求める方法(売買事例地比準方式)によることとされ、売買実例価額がない場合は、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して求める方法(近傍地比準方式)によることとされている。

しかしながら、売買実例がないケースが多く、多くの自治体では、近傍地比準方式により行っている。この場合の算式は一般的に以下の通りである。

近傍類似にある宅地価格×掛け率(比準割合)
= 雑種地価格

この場合の比準割合は、対象地の位置等(地域要因)、形状等(個別要因)、利用状況(地目要因)により相違するが、市街化調整区域内の宅地が比準元である場合は、別に宅地利用(開発許可要因)が加わる。

比準割合の設定に当たって、以下の問題点がある。

- ソーラー用地を「雑種地」として宅地からの比準割合を一律に決めている → ソーラー用地の造成(盛土、整地、伐根)の程度の違いを反映できているか?
- 比準割合が一律である? 宅地にするための造成
工事費がどのソーラー用地も一定額であるということとなるが、ソーラー用地への転用(造成工事)は、宅地への転用を前提とした造成工事と比較すると、建物が建築される前提のものでなく、求められる安全性・固定荷重が低く、地盤支持力も高くない。また、盛土する場合も、周囲の法面を残して擁壁設置まで

は必要としない場合が多く、ソーラー設置部分を平坦にする程度の造成で足りる。つまり、宅地への造成費 > ソーラー用地への造成費となり、ソーラー用地への転用前地目の違いによって、造成費が異なってくる。

3 転用前地目の違いによるソーラー用地の造成費の考え方について

転用前地目によって、必要となる造成費が異なるが、農地(田・畑)及び山林は比較的高く、耕作放棄地は中程度、資材置き場及び工場跡地・店舗跡地は低いと考えられる。

4 造成費からみるソーラー用地の評価額

転用前地目に地目ごとの造成費を加えると、ソーラー用地として利用可能となることから、積算的価格からの算定根拠としての地目別評価額の考え方は、以下の通りとなる。

- 農地 → 農地評価額 + 入替・盛土・整地・土留め・擁壁工事
- 山林 → 山林評価額 + 伐採・整地・土留め・擁壁工事
- 耕作放棄地 → 放棄地としての評価額 + 盛土・整地工事
- 資材置場 → 資材置場(雑種地として)の評価額 + 整地工事
- 工場跡地 → 元地目の評価額 + (整地工事)
< 農地を宅地に転用するために要する造成費との比較 >

宅地へ転換するケースの方が、ソーラー用地への転換のケースと比較して高い場合が多い。→ 整地費、盛土材料、土留め、擁壁の費用について、宅地転換の方が高い。

5 具体事案の検討

各自治体で採用する評価方法は、

- ※ 宅地価格 - 造成費
- ※ (宅地価格 × 雑種地割合) - 造成費
- ※ (宅地価格 - 造成費) × 補正率

など様々であり、雑種地割合や造成費の額もバラつきがある。

6 各税務課に寄せられる問い合わせと対応例

- ソーラー用地として利用するに当たって、ほとんど造成費を要しなかったケースでは、造成費相当額を上乗せして評価額を算出することに疑義があるとの問合せに苦慮している。
- 従前の地目(雑種地、宅地並み課税)認定との比較で、価格の上昇に納得がいかないとの問い合わせがあり、従前の利用方法が未利用地であったとしても、最有効利用の観点からは宅地に準じる土地であると判断されることから、宅地水準での課税で行うとの対応をとっている。