

土地評価に関する調査研究

〔 鉱 泉 地 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究 〕
〔 ゴ ル フ 場 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究 〕
〔 建 築 規 制 の あ る 土 地 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究 〕
〔 市 街 化 調 整 区 域 内 の 土 地 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究 〕
〔 大 規 模 画 地 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究 〕

平成10年 3 月

財団法人 資産評価システム研究センター

は し が き

財団法人 資産評価システム研究センターは、適切な地域政策の樹立に資するため、地域の資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究等の事業を実施することを目的として昭和53年に設立され今年度で第20期目を迎えました。

当評価センターにおける調査研究は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、学識経験者及び地方公共団体等の関係者をもって構成する土地、家屋、資産評価システム及び償却資産に各部門ごとの研究委員会において行われておりましたが、本年度より、これらの委員会に加えて固定資産のより基本的な問題に焦点をあわせて調査研究を行うために「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」を発足させるとともに、従来の委員会につきましては、発展的な見直しを行い、資産の特性に応じたより適切な評価のあり方について調査研究をすすめてまいりました。

本年度の土地研究委員会の調査テーマは、（１）鉱泉地の評価に関する調査研究、（２）ゴルフ場の評価に関する調査研究、（３）建築規制のある土地の評価に関する調査研究、（４）市街化調整区域内の土地の評価に関する調査研究、（５）大規模画地の評価に関する調査研究の5項目であります。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに、公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員及び専門員に対し、心から感謝申し上げます。

なお、評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実及び地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご援助お願い申し上げます。

最後にこの調査研究事業は、（財）日本船舶振興会（日本財団）の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成10年 3月

財団法人 資産評価システム研究センター
理事長 湊 和 夫

研 究 組 織

土地研究委員会委員・専門員名簿

委員長 片桐 久雄 農用地整備公団理事長

委 員 泉 達夫 (社) 日本不動産鑑定協会理事

〃 井出 多加子 成蹊大学助教授

〃 加藤 智 横浜市財政局主税部長

〃 木脇 義博 (財) 日本不動産研究所理事・企画部長

〃 工藤 裕子 愛知淑徳大学専任講師

〃 篠原 正博 明海大学不動産学部専任講師

〃 中島 康典 (財) 日本不動産研究所理事・システム評価部長

〃 中野 秀雄 名古屋市財政局主税部長

〃 廣岡 九二夫 浜松市財政部参与税務長事務取扱

専門員 岡 淳二 (財) 日本不動産研究所システム評価部システム評価第一課長

〃 近藤 博 名古屋市財政局主税部固定資産税課長

〃 須部 照雄 浜松市財政部資産税課長

〃 辻 弘昭 横浜市財政局主税部固定資産税課長

土地研究委員会審議経過

(於) 中央土地評価協議会会議室

- ・第1回委員会〔平成9年6月10日(火)〕
 - 議題 ①今年度の調査研究項目について
 - ②研究項目に関するフリートーキング
- ・第2回委員会〔平成9年7月11日(金)〕
 - 議題 ①鉱泉地の評価について
 - ②ゴルフ場の評価について
 - ③ゴルフ場の鑑定評価について
- ・第3回委員会〔平成9年8月27日(水)〕
 - 議題 ①建築規制のある土地の評価について
- ・第4回委員会〔平成9年10月9日(木)〕
 - 議題 ①鉱泉地の評価について
 - ②ゴルフ場の評価について
- ・第5回委員会〔平成9年10月23日(木)〕
 - 議題 ①市街化調整区域内の土地の評価について
- ・第6回委員会〔平成9年11月28日(金)〕
 - 議題 ①大規模画地の評価について
- ・第7回委員会〔平成9年12月19日(金)〕
 - 議題 ①鉱泉地の鑑定評価事例の紹介
 - ②市街化調整区域内の土地の評価について
- ・第8回委員会〔平成10年2月20日(金)〕
 - 議題 ①鉱泉地の評価について
 - ②ゴルフ場の評価について
- ・第9回委員会〔平成10年3月11日(水)〕
 - 議題 ①報告書案の審議

鉱泉地の評価方法について

1	鉱泉地の評価方法について	5
2	現行の評価方法に対する地方団体意見	6
3	温泉地指数に関する調査結果	8
4	現行の評価方法に対する土地研究委員会意見	19
5	温泉地の評価方法の見直しについて	20
	（1）鑑定評価の活用	
	（2）取得価格方式	
	（3）近傍宅地比準方式	
	（4）その他	
6	見直し案に対する土地研究委員会意見	21
7	見直し案に対する主要温泉地所在団体の意見	23
8	まとめ	24
（参 考）		
1	鉱泉地の評価について	25
	（1）鉱泉地の意義	
	（2）鉱泉地の評価方法	
	（3）基本価額の意義	
	（4）温泉地指数の意義	
	（5）ゆう出量指数の意義	
2	平成9年度主要温泉地指数	28
3	旧評価基準における行政実例	29
4	都道府県別温泉地指数表	30
5	鉱泉地の鑑定評価事例	37
6	鑑定評価額と固定資産税評価額	48

ゴルフ場の評価方法について

1	ゴルフ場の評価方法について	51
2	ゴルフ場に係る平成9年度評価（見込）状況調査・総括表	52
3	現行の評価方法に対する地方団体意見	53
4	現行の評価方法に対する土地研究委員会意見	54
5	まとめ	57
(参 考)		
	現行のゴルフ場の評価方法	58
	Y市における評価方法の実例	59
	事業規模別の土地利用面積構成比等	62

建築規制のある土地の評価について

1. 建築規制	67
2. 建築規制と固定資産税評価	68
3. 建築規制の土地価格への影響	69
4. 地方団体意見	74
5. 土地研究委員会意見	77
6. まとめ	79
(参 考)	
主な建築規制とその内容	80

市街化調整区域内の土地（農業用施設用地）の評価について

1. 市街化調整区域内の土地の概要	111
2. 市街化調整区域の建築行為のフロー	113
3. 市街化調整区域内で開発行為または建築行為が可能な土地の分類	114
4. 農業用施設用地の地目の認定	117
5. 地方団体における農業用施設用地の評価実態	119
6. 市街化調整区域内の土地の評価に関する地方団体意見	121
7. 市街化調整区域内の土地の評価に関する土地研究委員会意見	122
8. まとめ	126

(参 考)

農業用施設用地の評価で留意すべき事項に関する通達	127
市街化調整区域における都市計画法上の規制についての概要	129

大規模画地の評価について

1. 大規模画地の概念	141
2. 規模の大きい画地における価格形成要因の相互関係	142
3. 地方団体意見	152
4. 土地研究委員会意見	153
5. まとめ	155

(参 考)

付属資料A 附表1 奥行価格補正率表	157
付属資料B 附表8 奥行価格補正率表(平成9年度から平成11年度までの経過措置関係)	158
付属資料C 固定資産評価における用途地区の定義	159
付属資料D 鑑定評価における用途別の標準的画地規模	161
付属資料E 規模が大きいことによる減価方法の各取扱い	162

本年度の調査研究と目的等

- (1) 土地研究委員会は、(財)資産評価システム研究センターの委員会として設けられ、従来から公的土地評価相互の均衡と適正化を図るとともに、公的土地評価相互の関連、固定資産税における土地評価の均衡化・適正化を図るための具体的方策、特に地価公示価格との関係、固定資産税の評価水準のあり方等について理論的、統計的に調査研究を行うことを目的として取り組んできた。
- (2) 昨今の土地を巡る環境は大きく変化してきており、(財)資産評価システム研究センターの研究体制を強化充実する観点から、固定資産税の課税のための固定資産の評価の基本的事項を中心として研究すべく、「固定資産評価の基本問題に関する研究委員会」(略称：基本問題研)が設けられることとされた。
- (3) そこで、当研究員会においては基本問題研との整合性にも留意して、土地の特性に応じた具体的な評価方法について検討することとし、平成9年度においては次の研究項目について調査研究を行った。

－平成9年度における調査研究項目－

① 鉱泉地の評価について

鉱泉地の評価は、現行の固定資産評価基準において、自治大臣が定める基本価額に温泉地指数とゆう出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の評価額を求めている。

このうち基本価額については、売買実例価額を基に算出しているが、売買実例が減少しており、適正な数値を算出するのが困難な状況となってきた。

また、温泉地指数については、全国の温泉地のうち6ヶ所は自治大臣が定め、それ以外は各都道府県知事が定めることとされている。しかしながら、指数を定める際に客観的な景況把握をすることが実務的に困難であるとの指摘もある。

これらのことを踏まえ、現状の把握、現行の評価方法の見直し等について調査・研究を行うこととした。

② ゴルフ場の評価について

ゴルフ場の評価については、取得価額、近傍の開発山林の時価、近傍の宅地の評価額のいずれかをを用いて評価額を求めているが、現行の評価方法の見直し等について調査・研究を行うこととした。

③ 建築規制のある土地の評価について

都市計画法、その他法令の規定により建築規制がかかる宅地の評価について調査・研究を行うこととした。

④ 市街化調整区域内の土地の評価について

市街化調整区域内にある既存宅地と制限宅地等の評価上考慮すべき格差等について調査・研究を行うこととした。

⑤大規模画地の評価について

大規模な画地の評価は、現行の固定資産評価基準において、奥行が長いことによる価格の逓減率が示されているが、規模が大きいことが鑑定評価上個別的な減価要因となる場合がある。この規模による価格の格差について調査・研究を行うこととした。

- (4) 具体的な調査研究の方法としては、上記の研究項目のうち①、②については各委員及び自治省から提供された資料を基に、また③から⑤については(財)日本不動産研究所が調査分析を行い、その成果を基に当研究委員会において議論を行ったものである。

鉾 泉 地 の 評 価 に 関 す る 調 査 研 究

1 鉱泉地の評価方法について

- (1) 鉱泉地とは鉱泉または温泉の湧きだし口と、その維持に必要な土地であると定義されており、全国平均でみると1坪3.3㎡くらいの土地の面積が評価単位になっている。鉱泉地の評価方法は、基本価額に温泉地指数とゆう出量指数（わき出る温泉の温度に応じて補正した1分当たりのゆう出量によって適用）を連乗して算定することとなっている。この基本価額は、鉱泉地の売買実例をもとに自治大臣が定めることとされており、現在は360万円となっている。

また、温泉地指数は温泉地ごとに利用状況、施設の良否等によって温泉地の経済的社会的な地位を指数化したもので、いわゆる温泉地の格付けと言われるもので、自治大臣において越後湯沢温泉の1.00のほか5つの温泉地について指数を定めており、その他の温泉地については各都道府県知事がこれを定めることとされている。

- (2) 基本価額については、これまで評価替えのつど改定してきたところであり、平成9年度の評価替えに当たっても全国から売買実例の報告を求めて検討を行ったところであるが、集まった売買実例の件数が少ないこと、それぞれの売買実例の価格の開きが大きいこと、取引の理由として負債整理や知人間の取引など、特異な売買実例が多いということなどから、基本価額の検討資料として十分なものとは言えず結果として基本価額の改定を見送らざるを得なかった経緯がある。

また、温泉地指数についても、自治大臣が6つの温泉地について指数を定めているが、別府温泉を除き本州の中部に偏在しているという問題があり、各地方団体からも温泉地指数の主要温泉地の数を増やして欲しいという要望や主要温泉地の指数については、昭和39年度以来ずっと据え置かれており、特に越後湯沢温泉の指数が1.00とされていることから、各都道府県は温泉地の指数を定めるにあたって、越後湯沢より景況が劣るということから、1.00を下回る温泉地指数を採用する温泉地の数が膨らんできて、温泉地指数の下方硬直化という現象が出ている状況がある。加えて、各鉱泉地のゆう出量の把握が困難な状況もあり、現行の評価方法を簡素化する方向での見直しが必要ではないかという意見がある。

- (3) そこで、当研究委員会では、鉱泉地の状況を調査した資料等を基に、問題意識の共有化を図るとともに、簡素化の視点からの評価方法の見直しについて検討するものである。

2 現行の評価方法に対する地方団体意見

現行の鉱泉地の評価方法について地方団体から寄せられた主な意見は次のとおりであった。

(基本価額について)

- 現行の基本価額は高すぎると思われる。(青森県)
- 基本価額が、売買実例や実勢価額との差が大きく納税者の理解が得られないので引き下げて欲しい。(鹿児島県)

(温泉地指数について)

- 温泉地指数の算定について、温泉地の景況を把握する指標には正確性のあるものがあまりないため、これに代わる統計数値による算定ができないか。(山梨県)
- 温泉地指数については市町村長が定めるものとし、併せて、その算定方法を具体的に示していただきたい。(兵庫県)
- 全国の基準となる温泉地指数のポイント数を各都道府県1ヶ所とするよう検討いただきたい。(岡山県、熊本県)
- 温泉地指数について、評価基準上示す温泉を現行より増やしてほしい。
(山口県、大分県)
- 別表第5に掲げる温泉地指数の見直しをお願いしたい。(静岡県、大分県)
- 旧評価基準で示されていたような指数算定要素とそのウエイトを決めて温泉地指数を算定できるような方法の検討をお願いしたい。(愛媛県、大分県)

(ゆう出量指数について)

- ゆう出量の調査時期や調査方法について具体的に示していただきたい。
(群馬県、福岡県)

(評価方法について)

- 温泉地以外の鉱泉地については、近傍の土地に比準して価格を評定することとしても良いのではないか。(東京都、兵庫県)
- 評価方法、基本価額、及び温泉地指数等、いずれについても現行の評価方法で特に問題はない。(新潟県、長野県、山口県)

- 市街地に所在するクアハウスにある鉱泉地については、鉱泉地としての評価を行うと、建物の敷地である宅地部分に比べ、著しく価格（単価）が低くなる場合がある。このような場合、当該鉱泉地について、そもそも鉱泉地として評価すべきかどうか。
(兵庫県)

- 事務量の割に全体から見ると影響は小さく、評価方法を簡素化して欲しい。
(岐阜県)

3 温泉地指数に関する調査結果

温泉地指数については、固定資産評価基準別表第5に定める温泉地（6温泉地）以外については、各都道府県知事が温泉地の景況等を総合的に考慮して定めることとされている。

以下の表は、各都道府県知事が温泉地指数を定める際に、どの温泉地を基準として、どのような景況判断要素をどれだけのウエイト付けによって行っているかを調査した結果である。

都 道 府 県	北海道		青森県		岩手県		宮城県	
指数算定上基準となる温泉地	登別温泉		越後湯沢温泉		越後湯沢温泉		越後湯沢温泉	
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	同上		浅虫温泉		繋温泉		（秋保湯元）	
温泉地指数	1.80		0.76		0.89		0.84	
		ウエイト		ウエイト		ウエイト		ウエイト
年間宿泊人員数（人）	1,343,042	0.10	304,692	0.10	487,404		1,091,761	*
年間宿泊収容定員数（人）	3,222,585	0.10	988,420	0.10	1,197,930	0.20	2,240,370	*
年間平均利用率（％）	41.70	0.10	30.80	0.10	40.70	0.05	48.7	*
客室数（室）	2,304	0.10	574	0.10	636		1,148	*
温泉旅館従業員数（人）	1,179	0.10	397	0.10	629	0.10	1,724	*
平均宿泊料（円）	12,300	0.10	12,952	0.10	11,233	0.05	16,643	*
年間入湯件数（件）	1,333,257	0.10	298,236	0.10	491,182	0.20	906,170	*
料理飲食店数（軒）	47	0.10	35		16		52	*
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	25,589	0.10	43,542	0.10	28,487		23,997	*
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	113,640	0.10	48,482	0.10	125,682		121,597	*
芸妓等の数（人）	20		15		0		37	*
温泉旅館数（軒）			35	0.10				
年間宿泊料総額（千円）					5,474,976	0.20		
標準宅地評価額（円）					44,100	0.20		
宿泊定員（人）								
温泉旅館用家屋総評価額（千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）								
その他								
鉱泉地の地積（㎡）	13.00		3.30		16.52		3.00	
鉱泉地の評価額（円）	6,480,000		957,600		8,010,000		18,144,000	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	56.0							
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分			116.0		157.0		475.0	
温度（℃）	72.5		72.0		71.5		49.6	

*印については（注1）参照のこと

都 道 府 県	秋 田 県		山 形 県		福 島 県		茨 城 県	
指数算定上基準となる温泉地	越後湯沢温泉		越後湯沢温泉		越後湯沢温泉		袋田温泉	
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	（田沢湖高原）		上山温泉		（飯坂温泉）		同上	
温泉地指数	0.75		1.19		1.30		0.64	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	356,104	0.30	544,263	0.35	721,866		73,650	
年間宿泊収容定員数（人）	1,536,650	0.10	1,852,740		2,972,560		244,185	
年間平均利用率（％）	23.20		29.40		24.28		30.20	
客室数（室）	190	0.10	985				125	
温泉旅館従業員数（人）	563	0.15	934	0.05	770		110	
平均宿泊料（円）	8,684	0.15	14,100	0.05	11,500		15,000	
年間入湯件数（件）	399,967	0.15	601,040	0.40	721,866		72,356	
料理飲食店数（軒）	15	0.05	57	0.05	89		50	
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	14,624		53,015		55,515		5,188	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	41,776		80,554		49,656		46,562	
芸妓等の数（人）	0		50				5	
温泉旅館数（軒）			35	0.05				
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）			5,076	0.05				
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）								
その他								
鉱泉地の地積（㎡）	15.00		3.30		3.30		13.10	
鉱泉地の評価額（円）	24,300,000		25,704,000		9,360,000		4,173,162	
温泉ゆう出量（自噴） リットル／分	736.0						180.0	
温泉ゆう出量（動力） リットル／分			400.0		117.2			
温度（℃）	48.0		63.0		69.5		41.0	

（注2）参照のこと （注3）参照のこと

都 道 府 県	栃木県		群馬県		神奈川県		新潟県	
指数算定上基準となる温泉地	塩原温泉		越後湯沢温泉		箱根湯元温泉		越後湯沢温泉	
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	同上		伊香保温泉		同上		同上	
温泉地指数	1.10		1.50		4.00		1.00	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	1,201,264	1/11	1,634,546	0.25	1,103,890	0.30	596,754	0.40
年間宿泊収容定員数（人）	3,837,245	1/11	3,809,140	0.25	2,468,075	0.20	1,714,405	
年間平均利用率（％）	31.30	1/11	42.90	0.025	41.70		34.80	0.10
客室数（室）	2,179	1/11	2,272		1,430		987	0.10
温泉旅館従業員数（人）	1,519	1/11	1,576		1,000		752	0.05
平均宿泊料（円）	12,800	1/11	13,000	0.025	15,000		13,000	0.05
年間入湯件数（件）	1,264,135	1/11	1,639,911		1,266,508	0.30	669,499	0.25
料理飲食店数（軒）	67	1/11	76		83		85	
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	39,531	1/11	54,597		126,496	0.20	138,063	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	74,585	1/11	81,811		55,753		120,755	
芸妓等の数（人）	30		90		312		35	0.05
温泉旅館数（軒）			60	0.10				
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）								
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）	16,249,921	1/11						
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）			21,488,555	0.25				
年間入湯税調定額（円）								
その他	交通条件	1/11	東京からの 所要時間	0.10				
鉱泉地の地積（㎡）	3.30		3.30		3.30		3.31	
鉱泉地の評価額（円）	41,580,000		48,600,000		36,000,000		32,400,000	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分			990.0				600.0	
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分	830.8				146.0			
温度（℃）	47.0		37.9		78.6		63.0	

都道府県	富山県		石川県		福井県		山梨県	
指数算定上基準となる温泉地	宇奈月温泉		越後湯沢温泉		芦原温泉		湯村温泉	
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	同上		（山代温泉）		同上		同上	
温泉地指数	0.70		2.18		1.40		1.00	
		ウエイト		ウエイト		ウエイト		ウエイト
年間宿泊人員数（人）	403,150	*	1,396,182	*	1,082,800		263,000	◎
年間宿泊収容定員数（人）	1,461,825	*	3,599,265	*	3,311,280			
年間平均利用率（％）	27.60	*	38.80	*	32.70		32.80	◎
客室数（室）	754	*	1,817	*	1,333			
温泉旅館従業員数（人）	918	*	3,000	*	2,500			
平均宿泊料（円）	19,300	*	26,251	*	10,495		13,500	
年間入湯件数（件）	460,152	*	1,376,673	*	957,543		162,333	
料理飲食店数（軒）	20	*	250	*	76			
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	123,334	*	45,143	*			127,900	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	77,446	*	85,616	*	99,739		45,317	
芸妓等の数（人）	10	*	80	*	54			
温泉旅館数（軒）					57		22	◎
年間宿泊料総額（千円）					11,363,986			
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）					9,072		2,200	◎
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）					24,710,028			
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）					143,631,000		24,349,000	◎
その他								
鉱泉地の地積（㎡）	非課税		6.61		0.82		3.30	
鉱泉地の評価額（円）			90,252,000		2,600,580		3,600,000	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分								
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分			751.5		20.0		95.8	
温度（℃）			62.0		72.0		43.8	

*印については(注1)参照のこと *印については(注1)参照のこと

◎印については(注4)参照のこと

都 道 府 県	長野県		岐阜県		静岡県			三重県	
指数算定上基準となる温泉地	上諏訪温泉		下呂温泉		伊東温泉			湯ノ山・長島温泉	
基準温泉地(括弧内は代表的な温泉地)	同上		同上		同上	(熱海温泉)		湯ノ山温泉	
温泉地指数	1.80		1.30		3.00	5.00		0.60	
		ウェイト		ウェイト			ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数(人)	610,448	1/9	1,336,561	0.20	829,300	2,256,400	0.20	158,000	0.3
年間宿泊収容定員数(人)	1,757,475	1/9	3,361,893	0.20	2,871,090	7,861,370	0.20	660,650	
年間平均利用率(%)	34.70	1/9	39.80	0.10	28.90	28.70	0.05	23.90	
客室数(室)	1,420	1/9	1,983	0.10	2,526	4,704		402	
温泉旅館従業員数(人)	828	1/9	2,150	0.10	2,675	4,401	0.10	324	
平均宿泊料(円)	9,982	1/9	13,333	0.10	19,749	20,994		14,000	
年間入湯件数(件)	642,316		1,440,187		1,490,201	2,591,311	0.10	200,000	
料理飲食店数(軒)	144	1/9	50	0.10	504	469		9	
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額(円)	140,365	1/9	85,413		163,697	261,624	0.10	352,392	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額(円)	113,222	1/9	83,468		70,771	60,257	0.05	29,433	
芸妓等の数(人)	20		90		150	681		2	
温泉旅館数(軒)			60	0.10	225	421	0.10		
年間宿泊料総額(千円)								2,212,000	0.4
標準宅地評価額(円)									
宿泊定員(人)									
温泉旅館用家屋総評価額(千円)									
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額(千円)									
年間入湯税調定額(円)					218,683,190	388,696,650	0.10		
その他								土地自体の価値	0.3
鉱泉地の地積(㎡)	3.30		3.30		3.30	3.30		1.00	
鉱泉地の評価額(円)	2,592,000		14,040,000		37,800,000	45,000,000		864,000	
温泉ゆう出量(自噴) リットル/分								60.0	
温泉ゆう出量(動力) リットル/分	18.4		174.0		250.0	133.0			
温度(℃)	59.0		69.1		53.5	89.0		25.8	

都 道 府 県	京都府		兵庫県		奈良県		和歌山県	
指数算定上基準 となる温泉地	木津温泉		有馬温泉		上湯温泉		越後湯沢温泉	
基準温泉地（括弧内は代 表的な温泉地）	同上		同上		同上		白浜温泉	
温泉地指数	0.35		1.10		0.10		1.50	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	15,000		1,450,000		6,043		1,195,496	0.10
年間宿泊収容定員数（人）	68,620		2,285,265		29,200		2,704,285	0.10
年間平均利用率（％）	21.90		63.00		20.70		44.00	0.10
客室数（室）	38		1,312		19		1,835	0.10
温泉旅館従業員数（人）	40		2,380		8		1,745	0.10
平均宿泊料（円）	20,000		20,000		13,000		15,000	0.10
年間入湯件数（件）	12,731		857,813		6,043		1,432,574	0.10
料理飲食店数（軒）	3		56		0		200	0.10
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	14,467		116,571		2,394		102,664	0.10
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	57,564		72,351		19,423		83,213	
芸妓等の数（人）	0		27		0		85	
温泉旅館数（軒）							26	0.10
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）								
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）								
その他								
鉱泉地の地積（㎡）	19.00		6.61		6.25		19.83	
鉱泉地の評価額（円）	19,530,000		1,188,000		101,000		56,700,000	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	206.0		13.6				560.0	
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分	1400.0		6.4		68.0			
温度（℃）	40.2		19.0		85.0		87.0	

都道府県	京都府	兵庫県	奈良県	和歌山県
指数算定上基準となる温泉地	木津温泉	有馬温泉	上湯温泉	越後湯沢温泉
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	同上	同上	同上	白浜温泉
温泉地指数	0.35	1.10	0.10	1.50
	ウェイト	ウェイト	ウェイト	ウェイト
年間宿泊人員数（人）	15,000	1,450,000	6,043	1,195,496
年間宿泊収容定員数（人）	68,620	2,285,265	29,200	2,704,285
年間平均利用率（％）	21.90	63.0	20.70	44.00
客室数（室）	38	1,312	19	1,835
温泉旅館従業員数（人）	40	2,380	8	1,745
平均宿泊料（円）	20,000	20,000	13,000	15,000
年間入湯件数（件）	12,731	857,813	6,043	1,432,574
料理飲食店数（軒）	3	56	0	200
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	14,467	116,571	2,394	102,664
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	57,564	72,351	19,423	83,213
芸妓等の数（人）	0	27	0	85
温泉旅館数（軒）				26
年間宿泊料総額（千円）				
標準宅地評価額（円）				
宿泊定員（人）				
温泉旅館用家屋総評価額（千円）				
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）				
年間入湯税調定額（円）				
その他				
鉱泉地の地積（㎡）	19.00	6.61	6.25	19.83
鉱泉地の評価額（円）	19,530,000	1,188,000	101,000	56,700,000
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	206.0	13.6		560.0
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分	1400.0	6.4	68.0	
温度（℃）	40.2	19.0	85.0	87.0

都 道 府 県	鳥取県		島根県		岡山県		広島県	
指数算定上基準 となる温泉地	越後湯沢温泉		越後湯沢・皆生		越後湯沢温泉		湯来温泉	
基準温泉地（括弧内は代 表的な温泉地）	（皆生温泉）		玉造温泉		（湯郷温泉）		同上	
温泉地指数	1.10		0.91		0.71		0.05	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	511,778	1/7	677,084	0.15	360,350	0.15	51,934	
年間宿泊収容定員数（人）	1,780,470				1,149,750	0.10	164,615	
年間平均利用率（％）	28.70	1/7	33.40	0.05	31.30	0.10	31.60	
客室数（室）	1,050	1/7	1,139	0.07	695	0.10	111	
温泉旅館従業員数（人）	1,013	1/7	1,005	0.04	708	0.10	85	
平均宿泊料（円）	21,716	1/7	15,000	0.04	13,000	0.10	12000～15000	
年間入湯件数（件）	613,255	1/7	609,107	0.15	360,350	0.20	225,899	
料理飲食店数（軒）	43		27	0.04	47		6	
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	79,863		74,205	0.07	69,425	0.15	14,701	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	65,773		74,927	0.08	13,170		27,980	
芸妓等の数（人）	30		2	0.03	0		0	
温泉旅館数（軒）	32	1/7	27	0.08				
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）			5,550	0.10				
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）								
その他			JR駅からの利便	0.10				
鉱泉地の地積（㎡）	3.30		0.64		43.00		20.00	
鉱泉地の評価額（円）	13,860,000		2,293,200		6,390,000		1,260,000	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	185.5		37.6		20.0			
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分					227.0		750.0	
温度（℃）	82.3		70.8		41.0		29.5	

都 道 府 県	山口県		愛媛県		福岡県		佐賀県	
指数算定上基準 となる温泉地	越後湯沢温泉		福音寺温泉		伊東、越後湯沢		別府温泉	
基準温泉地（括弧内は代 表的な温泉地）	（湯田温泉）		同上		（原鶴温泉）		（嬉野温泉）	
温泉地指数	1.15		1.00		0.67		1.20	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	713,625	0.25			226,151	0.10	1,120,000	
年間宿泊収容定員数（人）	1,981,950	0.15			1,041,345		2,157,880	
年間平均利用率（％）	36.00	0.05			21.70	0.05	51.90	
客室数（室）	1,665	0.10			617	0.10	1,311	
温泉旅館従業員数（人）	726	0.05			444	0.10	1,399	
平均宿泊料（円）	11,066	0.10			12,791	0.05	12,000	
年間入湯件数（件）	411,943	0.10			360,744	0.10	841,338	
料理飲食店数（軒）	307	0.05			43	0.10	168	
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	92,588	0.10			36,080	0.15	72,278	
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	88,038				43,992		49,479	
芸妓等の数（人）					12	0.10	117	
温泉旅館数（軒）	41	0.05			24	0.10		
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）								
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）					43,344,000	0.05		
その他							最高地価格	
鉱泉地の地積（㎡）	66.08		3.30		3.30		3.30	
鉱泉地の評価額（円）	10,350,000		1,080,000		2,412,000		3,213,612	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分			38.0					
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分	300.0				70.0		340.0	
温度（℃）	37.0		31.5		54.0		90.0	

温泉街を形成する宿泊施設で
はないため単純比較できない

（注5）参照このと

都 道 府 県	長崎県		熊本県		大分県		宮崎県	
指数算定上基準となる温泉地	越後湯沢温泉		越後湯沢温泉		別府温泉		人吉温泉	
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	小浜温泉		人吉温泉		同上		青島温泉	
温泉地指数	0.76		1.00		3.00		0.89	
		ウェイト		ウェイト		ウェイト		ウェイト
年間宿泊人員数（人）	289,306	0.10	114,445		950,360		210,352	0.10
年間宿泊収容定員数（人）	889,140	0.10	425,590		3,216,015		567,575	0.10
年間平均利用率（%）	33.00	0.10	26.90		29.55		37.06	0.10
客室数（室）	695	0.10	338		2,816		376	0.10
温泉旅館従業員数（人）	496	0.10	263		1,490		234	0.10
平均宿泊料（円）	12,277	0.10	9,847		10,920		10,100	0.10
年間入湯件数（件）	275,117	0.10	106,975		791,227		105,450	0.10
料理飲食店数（軒）	88	0.10	585		739		30	0.10
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	36,796	0.10	85,752		92,060		21,729	0.10
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	34,007	0.10	54,413		37,673		38,993	0.10
芸妓等の数（人）			0		48			
温泉旅館数（軒）								
年間宿泊料総額（千円）								
標準宅地評価額（円）								
宿泊定員（人）								
温泉旅館用家屋総評価額 （千円）								
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）								
年間入湯税調定額（円）								
その他								
鉱泉地の地積（㎡）	3.30		2.79		3.30		67.72	
鉱泉地の評価額（円）	6,840,000		7,200,000		7,560,000		1,281,600	
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	120.0		136.2				114.0	
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分					45.0			
温度（℃）	97.0		51.1		52.0		24.5	

都 道 府 県	鹿 児 島 県
指数算定上基準となる温泉地	指宿温泉
基準温泉地（括弧内は代表的な温泉地）	同上
温泉地指数	1.10
	ウェイト
年間宿泊人員数（人）	1,266,683
年間宿泊収容定員数（人）	2,243,655
年間平均利用率（％）	56.50
客室数（室）	1,704
温泉旅館従業員数（人）	1,884
平均宿泊料（円）	10,831
年間入湯件数（件）	959,297
料理飲食店数（軒）	102
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	23,800
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）	46,372
芸妓等の数（人）	0
温泉旅館数（軒）	
年間宿泊料総額（千円）	
標準宅地評価額（円）	
宿泊定員（人）	
温泉旅館用家屋総評価額（千円）	
宿泊料、日帰温泉施設 利用料総額（千円）	
年間入湯税調定額（円）	
その他	
鉱泉地の地積（㎡）	6.61
鉱泉地の評価額（円）	3,960,000
温泉ゆう出量（自噴） ℓ／分	0.0
温泉ゆう出量（動力） ℓ／分	69.0
温度（℃）	52.0

（注１）下記３通りのウェイトにより算出した数値の平均により算定

	ウェイト①	ウェイト②	ウェイト③
年間宿泊人員数（人）	0.10		
年間宿泊収容定員数（人）	0.15	0.10	0.10
年間平均利用率（％）	0.10	0.20	0.10
客室数（室）	0.20		
温泉旅館従業員数（人）	0.10	0.10	0.10
平均宿泊料（円）	0.15	0.20	0.10
年間入湯件数（件）	0.15		
料理飲食店数（軒）		0.10	0.10
温泉地域の宅地 1㎡当平均評価額（円）	0.05	0.10	0.20
温泉地域の家屋 1㎡当平均評価額（円）		0.10	0.20
芸妓等の数（人）		0.10	0.10

（注２）各項目ごとに全体を１００とした場合の各温泉地の割合を越後湯沢温泉と比較して算定

（注３）前回の検討時との景況等の変化を比較して算定

（注４）各項目ごとに全体を１００とした場合の各温泉地の割合を湯村温泉と比較して算定

（注５）景況の伸び率を平成６年度の温泉地指数に掛け合わせて算定

4 現行の評価方法に対する土地研究委員会意見

現行の鉱泉地の評価方法について当研究委員会でなされた議論のうち、主な意見は次のとおりであった。

(現行の評価方法の問題点等について)

- 売買実例価額があまりにも少ないこと、負債整理等の特殊な取引が多いことから適正な基本価額の算出が困難になってきている。
- 地域によっては宅地として評価した方が近傍の評価バランス等から適正なものもあるのではないか。
- 従前は鉱泉地というのは非常に貴重な税源地の一つであったと思うが、今日の税収割合等を考えるとそんなに手をかけてやる必要はないのではないか。
- 土地をどう評価し適正な価格を付けていくかとなると、今の評価方法はやりにくい。周辺の土地の価格と相関関係をもって評価すべきではないか。
- 鉱泉地に対する課税というのは、土地に対する課税ではなく温泉権的なものに対する課税のような感じがする。
- 今の固定資産税は農地、宅地でも面積によって課税しているが、そういう意味でも鉱泉地の評価は一種独特の考え方である。
- 鉱泉地の取引状況を見ると、宅地のような地域差というのは出てきていない。むしろ給湯による利益を当て込んだ要素が強い。
- 現在の鉱泉地の評価方法は、日本人の観光の形態（温泉中心）の変化から取り残されている。温泉地の中だけで指数を決めて格付けをしようというのはあまり意味がない。

(今後の課題等について)

- どの程度簡素化して税収に見合った評価手法を確立するのが一番のポイントだと思う。今の体系は維持しながら、いかに簡便に評価をするかということが今の目標ではないか。
- 課税客体である鉱泉地からなにがしかの負担をいただくのは、今の仕組みではやむを得ないのではないか。まして、地方分権の流れの中では既存の税目を何らかの形で縮小していくのは問題ではないか。
- 歴史と伝統で、不動産登記法の制度と結びついていることもあり、大胆にやってみようわけにはいかない感じがする。今の現行の仕組みの中でできるだけ公平に、簡素

化を図るような方向を見つけていかなければならない。

- 泉源を掘り当てるまでに投資した取得価額をもとに課税してはどうか。

5 鉱泉地の評価方法の見直しについて

当研究委員会におけるこれまでの議論と温泉地指数に関する調査結果等を踏まえて、鉱泉地の評価方法の見直しにあたって、今後の議論の参考とすべく次のとおり試案をまとめてみたところである。

(案1：鑑定評価の活用)

自治大臣が指定する鉱泉地（基準鉱泉地）について、鑑定評価を活用して適正な時価を求める。その他の鉱泉地の価格については温泉地の景況等の差異により基準鉱泉地の価格に比準して求める。

(メリット)

- 評価方法が簡素化できる（基本価額、温泉地指数を定める必要がなくなる）。

(問題点)

- 鑑定評価額をもって正常売買価格＝適正な時価と取扱って良いかどうか。
(不正常要素の排除の必要性の有無について)
- 評価額が大幅に上昇した場合、税負担への影響を考慮する必要がある。

(案2：取得価格方式)

鉱泉地において鉱泉を取得するに要した費用をもって評価額の基準とする。取得後に価格事情に変動がある時は、新規に掘削した場合を想定して再調達価格を求める。この場合には地域における深度1 m当たりの標準的な掘削費を定め、掘削深度を乗じることにより評価額を求める。

(メリット)

- 評価方法が簡素化できる（温度、ゆう出量、売買実例の調査の必要性が薄れる）。

(問題点)

- 評価時点の標準的な掘削費用が地域において成立していない場合にはどのように求めるのが適当か。
- 古くからの鉱泉地については深度の確認が可能なかどうか（不明の場合に近傍類似の鉱泉地における標準的な深度から類推して適用してよいか）。
- 鉱泉地が自噴の場合には掘削を要しないので別の工夫がいる。
- 同一温泉地で状況が類似している（温度、ゆう出量）鉱泉地間において、掘削深度によって評価額の差が生じる場合もある。
- 評価額が大幅に上昇した場合、税負担への影響を考慮する必要がある。

(案 3 : 近傍宅地比準方式)

温泉地の宅地の平均価格と各鉱泉地の価格について現在適正なバランスが保たれていることを前提に、今後、温泉地の宅地の価格の変動割合を乗じて各鉱泉地の価格を求める。

(メリット)

- 非常に簡素化が図れる。
- 評価方法の変更に伴う評価の急激な変動が生じにくい。

(問題点)

- 事情変更（ゆう出量、温度の激変）があった場合どうするのか。
- 新たに鉱泉地として評価する場合はどうするのか。

(案 4 : その他)

(1) 現行の評価方法の手直し

- 基本価格の算定にあたり、鑑定評価を活用してはどうか。
- 温泉地指数の見直し
- 主要温泉地の増設等

(2) 鉱泉地評価の廃止

- 泉源に対する課税は土地に対する課税という固定資産税の趣旨になじまないという観点から廃止してはどうか。

6 見直し案に対する土地研究委員会意見

鉱泉地の評価方法の見直し案について当研究委員会でなされた議論のうち、主な意見は次のとおりであった。

(案 1 : 鑑定評価の活用)

- 基準鉱泉地のみ鑑定評価により評価額を求めたとしても、実際に比準させる際にどのように調整するのか。やはり温泉地指数のような何らかの比準方式の作成が必要になることを考えると、必ずしも簡素化にならないのではないか。

(案 2 : 取得価格方式)

- 取得価格方式は、当たり外れの的な要素があつて、財産価値という面から考えると固定資産評価にはなじまないような問題が多い気がする。
- 同じ様な地域でたまたま掘削深度によって評価額に差が出るというのは、土地の評価、同じ区域でのバランスから考えてもちょっと無理があるのではないか。

- 掘削深度が非常に深くなってしまった場合、源泉としてはあまりよくないということもあるのではないかな。

(案 3 : 近傍宅地比準方式)

- 宅地比準方式については、現在のバランスを前提にしているところが一番大きな問題になると思う。果たして現在の評価額が本当に適正なのかどうかを鑑定評価を活用して今一度検討する必要があるのではないかな。
- 同一鉱泉地の鑑定評価額と固定資産税評価額の開差が 0. 何倍から 1.5 倍までまちまちであり、現在の評価額が適正かどうか検討する必要はあると感じるが、こういう実態になるとちょっと難しいなと思う。
- 今回の検討が鉱泉地の評価方法の簡素化とするならば、永年固定資産税として安定的に推移してきた経緯などを踏まえると、宅地比準方式が一番現実的だと思う。
- 年間入湯件数、年間宿泊料、年間入湯税調定額等というのはかなり短期的な事情で大きく変動する可能性があるので、単独でこれらを用いることは適当ではないと思う。そういう意味では、宅地の評価額というのは比較的安定していると思う。
- 宅地の評価額が安定しているというよりも、様々な指標がその宅地価格に反映されていると考えれば良いことだと思われる。
- 宅地の評価額には短期的な要素ばかりでなく、長期的な要素も全部総合的に反映されているということかもしれない。
- 実際に評価をされている市町村の方々の要望にあるような簡素化したいという点を第一に考えるのならば、一番パフォーマンスが高いのは宅地比準方式だと思う。
- 将来的に本質的な問題として鉱泉地の従来の評価手法を見直したいということであれば、また違ったやり方があるのかもしれないが、そういった意味からすると 2 段階で見直しをやっていくことが妥当なのではないかな。
- 宅地比準方式というのが、比較的我々の検討の目的に合致するやり方であるというのが、大体の大方の意見だったのではないかなと思う。

(案 4 : その他)

- どの程度簡素化して税収に見合った評価手法を確立するのかが一番のポイントだと思う。今の体系は維持しながら、いかに簡便に評価をするかということが今の目標ではないかな。

- 課税客体である鉱泉地からなにがしかの負担をいただくのは、今の仕組みではやむを得ないのではないかと。まして、地方分権の流れの中では既存の税目を何らかの形で縮小していくのは問題ではないかと。

7 見直し案に対する主要温泉地所在団体意見

鉱泉地の評価方法の見直し案について、主要温泉地所在団体から寄せられた主な意見は次のとおりであった。

(案1：鑑定評価の活用)

- 全国の鉱泉地のうち、一部だけの鑑定評価で他の鉱泉地に比準させて評価を求めることは、比準設定が困難と思われ、鉱泉地評価に適当でない。また、温泉の内容（温度、ゆう出量など）が反映されないのではないかとと思われる。
- 鑑定に要する費用や評価事務作業からいって現行よりも市町村の負担が大きくなる恐れがあるのではないかと。

(案2：取得価格方式)

- 取得価格がその鉱泉地の評価額（価値）になるとは考えにくい。また、鉱泉地ごとの全ての深度データが揃っているわけではないので評価が困難である。
- 自噴や噴気鉱泉地は、他の評価方法が必要となる。
- 掘削深度、取得費用は必ずしも温泉の価値になり得るのか疑問である。深く掘ったからといって、必ずしもゆう出量が多く価値が高い温泉とは限らないのではないかと。
- 古くからある泉質の良い泉源は深度が浅いものが多いが、最近の泉源は深く掘削しなければならないような状況となっている。

(表3：近傍宅地比準方式)

- 宅地の評価が地価公示価格の7割に統一されている現状から、また温泉地としての景況もある程度反映できることから、最も現実的である。ただし、次の点を考慮すべきである。
 - ① 宅地の価格変動割合がある程度異なる地域単位で変動割合を乗じる必要がある。
 - ② 温泉のゆう出内容（ゆう出量、温度、ゆう出方法）に極端な変更があった場合、補正の方法を講ずるべきである。
- 温度やゆう出量に変化があった場合にどうなるのか疑問がある。
- 温度、ゆう出量に加えて泉質を考慮する必要があるのではないかと。

- 特殊要因として大幅な事情変更がある場合は見直す必要があるが、程度の線引きが難しい。
- 温度とゆう出量は鉱泉地としての商品価値・財産価値を左右するものであり評価に折り込む必要があるのではないか。

(案４：その他)

- 基本価額の鑑定評価の活用、温泉地指数の見直し、主要温泉地の見直し(設定増)は必要と考えられる。
- 鉱泉地は他の地目と違った価値があると考えられ、鉱泉地評価を廃止することは税収の大幅減になることが危惧される。
- 現行の評価方法についても、課税上妥当性を欠いているとは思われないが、基本価額を決定する売買実例の有効性、温泉地指数を決定する景況調査の時代に即した調査内容、指数表・補正率表の簡素化等について、評価方法の変更・適正化を図ることができれば現在よりも妥当性が高まり、納税者からの理解を得られやすいと考えられる。
- 鉱泉地の温度、ゆう出量については比較的容易に把握できるので現行の評価手法でも問題がないのではないか。ただし、温泉地指数や基本価額の根拠が明確ではなく、もっとわかりやすいものを望む。
- 温度、ゆう出量の把握については、温泉組合から資料を入手しているが、団体によっては入手できないところもあるようである。国から県に調査資料を活用できるように協力依頼をしていただきたい。

8 まとめ

当研究委員会としては、鉱泉地の評価方法を検討するに当たって、実務に携わる市町村の方々からの要望を踏まえ、現行の評価方法の枠組みの中で基礎的データの確保が困難となっており、かつ簡素化を考えるならば、温泉地の景況を構成する様々な指標がその近傍の宅地の価格に反映されていると考えて、温泉地の近傍宅地の価格の変動状況を勘案して鉱泉地の評価を行うのが現実的であるという整理を行った。この場合に近傍宅地の価格の変動状況を把握するには、地域的な差異等を十分に考慮し、必要に応じて市町村において地域を細分化して適用範囲を定めるのが適当と考える。

また、新規に鉱泉地として評価される土地については、近傍の鉱泉地の評価額、湯温、ゆう出量等を勘案のうえ適正な比準価格を求めるのが妥当であろう。

なお、湯温及びゆう出量等に急激な変化が生じた場合には、市町村において適正な補正を行えるような措置を講ずるべきであると考えます。

(参考資料)

1 鉱泉地の評価について

(1) 鉱泉地の意義

鉱泉地とは、「鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則第117条ホ）をいう。ここでいう鉱泉とは、原則として、温泉法第2条の「温泉」と定義を同じくするものである。すなわち、温泉法第2条によると、温泉とは、地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）で温度摂氏25度以上、又は特定の種類の物質の含有量が一定量以上であるとされている。

【温泉法】

第1章 総 則

第1条 この法律は、温泉を保護しその利用の適正を図り、公共の福祉の増進に寄与することをもつて目的とする。

第2条 この法律で「温泉」とは、地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。）で、別表に掲げる温度又は物質を有するものをいう。

(2) 鉱泉地の評価方法

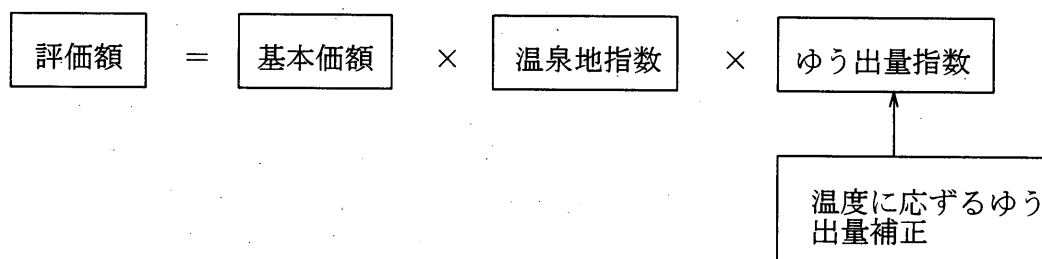
【固定資産評価基準】

第5節 鉱 泉 地

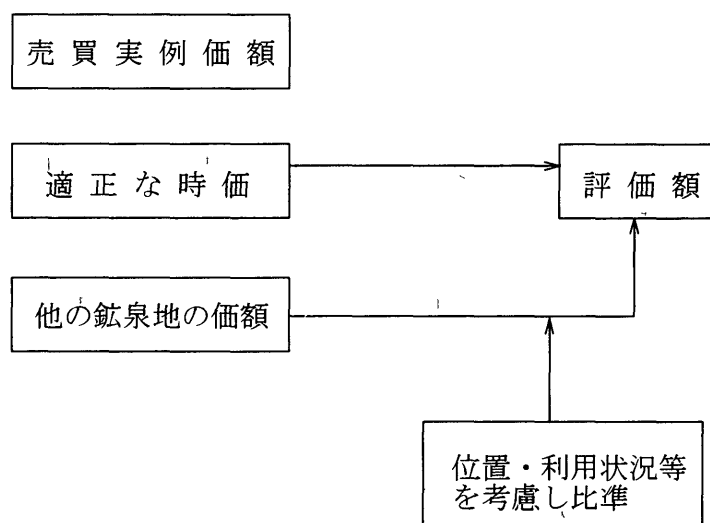
一 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、自治大臣が定める基本価額に温泉地指数と湧出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の価額を求める方法によるものとする。ただし、水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地については、売買実例価額があるものにあつては、当該売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法により、売買実例価額がないものにあつては、当該鉱泉地の位置、利用状況等を考慮し、他の鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

① 一般の鉱泉地の評価方法



② 水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地の評価方法



(3) 基本価額の意識

基本価額は、温泉地指数・ゆう出量指数がいずれも1.00（ゆう出量指数においては、1分当たりのゆう出量、温度に応ずるゆう出量補正率がいずれも1.00であるもの）の鉱泉地の価額として自治大臣が定めるものである。

なお、基本価額は、鉱泉地の売買実例価額を基準として評定する適正な時価によって求めることとされている。具体的には、鉱泉地の売買実例をもとに、前基準年以降における同一鉱泉の価格事情の推移、さらに鉱泉地の収益還元価格から求めた基本価額の算定の基礎となるべき額等を総合的に勘案して決定されるものである。

基本価額の推移

	昭51	昭54	昭57	昭60	昭63	平3	平6	平9
基本価額（万円）	190	210	230	250	265	300	360	360
上昇率（倍）	1.19	1.11	1.10	1.09	1.06	1.13	1.20	1.00

(4) 温泉地指数の意義

温泉地指数は、温泉地ごとに利用状況、交通機関の便否、温泉旅館の施設の良否等によって温泉地の経済的・社会的な地位を指数化したもの、すなわち温泉地の格付けとでもいうべきものである。

温泉地指数は、塩原温泉、越後湯沢温泉、上諏訪温泉、熱海温泉、伊東温泉、別府温泉については、評価基準（別表第5）において温泉地指数が示され、その他の温泉地については、「温泉地指数表」に掲げる指数を基礎とし当該温泉地とその他の温泉地との間における景況等の相違を総合的に考慮して都道府県知事が定めることとされている。

都道府県知事が、主要な温泉地以外の温泉地の指数を定める場合、主要な温泉地とその他の温泉地との間の景況等を比較対照の上行うこととなるが、その際、両者の算定が著しく異なることのないよう、依命通達に考慮すべき事項が示されている。（依命通達第2章第5節23）

【固定資産評価基準】

別表第5 温泉地指数表

都 道 府 県 名	温 泉 地 名	指 数
栃 木 県	塩 原 温 泉	1.10
新 潟 県	越 後 湯 沢 温 泉	1.00
長 野 県	上 諏 訪 温 泉	1.80
静 岡 県	熱 海 温 泉	5.00
静 岡 県	伊 東 温 泉	3.00
大 分 県	別 府 温 泉	3.00

【依命通達】

22 各筆の鉱泉地の評価において適用する温泉地指数は、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地にかかる温泉地指数によるものであること。

23 都道府県知事その他の温泉地指数を定め、又は市町村長が温泉地指数を補正する場合においては、売買実例価額、温泉地の景況（年間宿泊人員数、年間宿泊収容定員数、年間平均利用率、客室数、温泉旅館従業員数、平均宿泊料、年間入湯件数、料理飲食店数、温泉地域の宅地平均単位地積当り評価額及び家屋単位面積当り評価額、その他温泉地の繁栄度を表わす要素）、鉱泉地の利用状況等を考慮すること。

（5）ゆう出量指数の意義

ゆう出量指数は「ゆう出量指数表」（評価基準別表第6）を適用して求めるが、この表を適用するに当たって用いるべきゆう出量は、当該鉱泉地の1分当たりのゆう出量に、「温度に応ずるゆう出量補正率表」（評価基準別表第6の附表）に掲げる当該温泉の温度に応ずる補正率を乗じて得た補正後のゆう出量による。この場合、ゆう出量が多量であるためその一部を放棄しているものにあつては、1分当たりのゆう出量はその余剰量を除いた数量によって算定したものによるものとし、非自噴泉の鉱泉地にあつては一日の揚湯量をその揚湯時間（分）で除して得た数量によるものとしている。

ゆう出量指数は、1分間のゆう出量が67リットル以上79リットル未満で、かつ、摂氏50度以上55度未満の温度の場合を標準（ゆう出量指数1.00）としているが、これは、全国の温泉旅館のうち標準となる温泉旅館について調査した結果、平均客室数20室で一室当たり1分間にゆう出量2升（3.6リットル）程度を必要としていたためゆう出量の標準を1分間四斗（72リットル）とし、また、入浴適温を摂氏43度、引湯及び浴槽内の冷却温度をおおむね摂氏10度と見込んで鉱泉地におけるゆう出口の標準温度を摂氏50度以上55度未満としたことによる（したがって温度は、鉱泉地におけるゆう出口において測定するものである。）

【固定資産評価基準】

別表第6 ゆう出量指数表

ゆう出量 (リットル)	指数	ゆう出量 (リットル)	指数
9 未満	0.30	736以上 772未満	10.50
9以上 16未満	0.35	772以上 808未満	11.00
16以上 23未満	0.40	808以上 844未満	11.50
23以上 31未満	0.45	844以上 880未満	12.00
31以上 38未満	0.50	880以上 916未満	12.50
38以上 45未満	0.60	916以上 952未満	13.00
45以上 52未満	0.70	952以上 988未満	13.50
52以上 59未満	0.80	988以上 1,024未満	14.00
59以上 67未満	0.90	1,024以上 1,060未満	14.50
67以上 79未満	1.00	1,060以上 1,096未満	15.00
79以上 97未満	1.25	1,096以上 1,132未満	15.50
97以上 115未満	1.50	1,132以上 1,168未満	16.00
115以上 133未満	1.75	1,168以上 1,204未満	16.50
133以上 151未満	2.00	1,204以上 1,240未満	17.00
151以上 169未満	2.25	1,240以上 1,276未満	17.50
169以上 196未満	2.50	1,276以上 1,312未満	18.00
196以上 232未満	3.00	1,312以上 1,348未満	18.50
232以上 268未満	3.50	1,348以上 1,384未満	19.00
268以上 304未満	4.00	1,384以上 1,420未満	19.50
304以上 340未満	4.50	1,420以上 1,456未満	20.00
340以上 376未満	5.00	1,456以上 1,492未満	20.50
376以上 412未満	5.50	1,492以上 1,528未満	21.00
412以上 448未満	6.00	1,528以上 1,564未満	21.50
448以上 484未満	6.50	1,564以上 1,600未満	22.00
484以上 520未満	7.00	1,600以上 1,636未満	22.50
520以上 556未満	7.50	1,636以上 1,672未満	23.00
556以上 592未満	8.00	1,672以上 1,708未満	23.50
592以上 628未満	8.50	1,708以上 1,744未満	24.00
628以上 664未満	9.00	1,744以上 1,780未満	24.50
664以上 700未満	9.50	1,780以上	25.00
700以上 736未満	10.00		

(注) こ湯した鉱泉地又は未利用の鉱泉地のゆう出量指数は、0.30とする。

附表 温度に応ずるゆう出量補正率表

温 度	補正率	温 度	補正率
25度未満	0.20	60度以上 65度未満	1.10
25度以上 30度未満	0.35	65度以上 70度未満	1.15
30度以上 35度未満	0.50	70度以上 75度未満	1.20
35度以上 40度未満	0.65	75度以上 80度未満	1.25
40度以上 45度未満	0.80	80度以上 85度未満	1.30
45度以上 50度未満	0.90	85度以上 90度未満	1.35
50度以上 55度未満	1.00	90度以上 95度未満	1.40
55度以上 60度未満	1.05	95度以上	1.45

2 平成9年度主要温泉地指数

固定資産税			相続税		
都道府県名	温 泉 地 名	指 数	都道府県名	温 泉 地 名	指 数
栃 木 県	塩 原 温 泉	1.10	栃 木 県	塩 原 温 泉	1.10
新 潟 県	越 後 湯 沢 温 泉	1.00	新 潟 県	越 後 湯 沢 温 泉	1.00
長 野 県	上 諏 訪 温 泉	1.80	長 野 県	上 諏 訪 温 泉	1.80
静 岡 県	熱 海 温 泉	5.00	静 岡 県	熱 海 温 泉	5.00
静 岡 県	伊 東 温 泉	3.00	静 岡 県	伊 東 温 泉	3.00
大 分 県	別 府 温 泉	3.00	大 分 県	別 府 温 泉	3.00
			北 海 道	登 別 温 泉	1.80
			神 奈 川 県	箱 根 湯 本 温 泉	4.00
			和 歌 山 県	白 浜 温 泉	1.50
			福 島 県	飯 坂 温 泉	1.30
			石 川 県	山 中 温 泉	1.56
			山 口 県	湯 田 温 泉	1.15
			愛 媛 県	道 後 温 泉	1.30
			佐 賀 県	嬉 野 温 泉	1.20

3 旧評価基準における行政実例

○ 鉱泉地の評価に用いる温泉地指数について

昭31.5.21自丙市発第60号
熊本県総務部長あて自治庁税務部長回答

問 標記の件について、固定資産評価基準第24項で従来からの分については規定してあるが、新規掘削分等については、従来の方に比準して都道府県知事が定めることとされているが、次のように疑義があるので折り返しご教示ください。

1 新しく堀さくした温泉地又は温泉地指数表にない従来からの温泉地について、温泉地指数を定める場合いかなる基準によって定めるか。

なお、温泉地指数表にある温泉地の指数を決定された場合の基準も併せてご指示願いたい。

2. 3 (略)

答1 固定資産評価基準に定める温泉地指数については、各温泉地における温泉旅館の総客室及び定員数(10%)、温泉旅館宿泊定員数に対する1年間の宿泊人員数の割合(10%)、温泉旅館の1年間の宿泊人員数(10%)、鉄道バス等交通機関における降車客数(10%)、財産税における温泉地指数(10%)、温泉旅館業者の総所得金額(10%)、宅地最高賃貸価格(10%)、精通者による鉱泉地の評定価格(20%)、金融機関における預貯金現在高(10%)を基礎とし、芸妓酌婦数、鉱泉ゆう出口数、ゆう出量の平均指数等を参考として新潟県湯沢温泉、山梨県湯村温泉等の数値を100としてその他の温泉の指数を指数化したものである。

追って貴県の新規温泉地について温泉地指数を定める場合においては、貴県の人吉温泉を基準として右の方法に準じて定められたい。

2. 3 (略)

指数算 定要素 区分	温泉旅 館の総 客室数 及び定 員数	利用 率	1年間の 宿泊人員 数	交通機 関にお ける降 車客数	財産税 にお ける温 泉地 指数	温泉旅 館業者 の総所 得金額	宅地最 高賃貸 価格	精通者 による 鉱泉地 の評定 価格	金融機 関にお ける預 貯金現 在高	計
ウエイト	10	10	10	10	10	10	10	20	10	100

4 都道府県別温泉地指数表（平成6年1月1日現在）

都道府県名	温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
北海道	1 1 8	8	登別 1.8	温根湯
青森県	3 5 6		浅虫 0.9	
岩手県	8 7		花巻 0.92	
宮城県	3 6		湯元、鳴子 0.7	
秋田県	1 6 1		田沢湖高原 0.75	
山形県	1 3 0	3	上山、天童 1.32	
福島県	1 5 7	4	飯坂 1.64	
茨城県	3		袋田、湯沢、大子 0.64	
栃木県	4 5	2	鬼怒川 1.64	
群馬県	5 5	3	伊香保、草津 1.5	
埼玉県	—			
千葉県	—			
東京都	—			
神奈川県	2 2	1 8	湯本、湯本茶屋 4.0	
新潟県	1 6 1	2	月岡 1.05	湯沢
富山県	1 0		宇奈月 0.7	
石川県	2 7	5	山代 2.18	

都道府県名	温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
福井県	1 7	1	芦原 1.4	
山梨県	1 4	3	石和 1.1	湯村、甲府
長野県	1 4 6	1 0	戸倉、上山田 2.0	星川穂波、湯田中
岐阜県	6 6	2	下呂 1.3	
静岡県	1 0 2	1 2	熱海 5.0	
愛知県	—			
三重県	1 9		長島、湯の山 0.6	
滋賀県	—			
京都府	1		木津 0.35	
大阪府	—			
兵庫県	5 7	2	有馬、城崎 1.1	
奈良県	4		上湯 0.1	
和歌山県	1 2	3	白浜 1.5	串本、勝浦
鳥取県	1 1	2	皆生、三朝 1.1	
島根県	1 7		玉造 0.9	
岡山県	1 8		湯郷 0.84	

都道府県名	温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
広島県	3		湯来 0.05	
山口県	43	1	湯田 1.22	
徳島県	—			
香川県	—			
愛媛県	7	1	伊予鉄福音寺 1.0	伊予鉄福音寺
高知県	—			
福岡県	15		原鶴 0.76	
佐賀県	3	1	嬉野 1.2	
長崎県	5	1	雲仙 1.13	
熊本県	69	5	阿蘇 1.1	人吉、杖立、菊池、山鹿
大分県	57	12	別府 3.0	亀川、内竈、野田、天ヶ瀬、杖立
宮崎県	20		青島 0.8	
鹿児島県	21	2	指宿 1.1	霧島
沖縄県	—			
	2,093	103	全国最高熱海 5.0	

都道府県別温泉地指数表（平成9年1月1日現在）

都道府県名	温泉地数	指数0.10未満の温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	最低温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
北海道	121		8	登別 1.80	幕別 ほか38 0.10	温根湯
青森県	370	290		浅虫 0.76	鶴ヶ坂 ほか92 0.01	
岩手県	107	67		繋 0.89	網取 ほか13 0.01	
宮城県	41	9		湯元 0.84	鴻の巣 ほか1 0.04	
秋田県	170	117		田沢湖高原 0.75	下北手 ほか43 0.01	
山形県	128	111	3	天童 1.33	高田 ほか23 0.03	
福島県	185	141	3	飯坂 1.30	中野 ほか48 0.01	
茨城県	3			袋田、湯沢、大子 0.64	袋田、湯沢、大子 0.64	
栃木県	49	22	2	鬼怒川 1.64	茂木 ほか5 0.01	
群馬県	68		3	伊香保、草津 1.50	猪田 ほか36 0.10	
埼玉県	—					
千葉県	—					
東京都	—					
神奈川県	22		18	湯本、湯本茶屋 4.0	下沢 0.11	
新潟県	162	41	2	月岡 1.05	阿賀浜 ほか41 0.10	湯沢
富山県	10			宇奈月 0.70	林道 ほか1 0.10	
石川県	27	3	5	山代 2.18	赤瀬 ほか2 0.07	

都道府県名	温泉地数	指数0.10未満の温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	最低温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
福井県	17	2	1	芦原 1.40	保田 0.04	
山梨県	14		3	石和 1.10	初鹿野 0.20	湯村、甲府
長野県	165		9	上諏訪、戸倉、上山田 1.80	湯の入ほか81 0.20	昼神、星川穂波、野沢
岐阜県	72	40	2	下呂 1.30	大垣ほか26 0.05	
静岡県	103	44	12	熱海 5.00	大賀茂ほか37 0.03	
愛知県	—					
三重県	17	8		長島、湯の山 0.60	船越ほか7 0.05	
滋賀県	—					
京都府	1			木津 0.35	木津 0.35	
大阪府	—					
兵庫県	57	19	2	有馬、城崎 1.10	竹岡ほか1 0.02	
奈良県	3	2		上湯 0.10	下市ほか1 0.08	
和歌山県	12		3	白浜 1.50	太地 0.10	串本、勝浦
鳥取県	10		2	皆生、三朝 1.10	関金 0.25	
島根県	17	5		玉造 0.91	鹿島 0.04	
岡山県	26	10		湯郷 0.71	大中山ほか1 0.01	

都道府県名	温泉地数	指数0.10未満の温泉地数	指数1.00以上の温泉地数	最高温泉地指数	最低温泉地指数	温泉地指数1.00の温泉地
広島県	3	3		湯来 0.05	羅漢 0.02	
山口県	50	21	1	湯田 1.15	王司ほか18 0.05	
徳島県	—					
香川県	—					
愛媛県	7		1	伊予鉄福音寺 1.00	小藪 0.20	伊予鉄福音寺
高知県	—					
福岡県	17	4		原鶴 0.67	玄海さつき 0.20	
佐賀県	5		1	嬉野 1.20	七山ほか2 0.15	
長崎県	5		1	雲仙 1.16	荒川 0.13	
熊本県	87	39	5	阿蘇 1.20	中央ほか38 0.05	人吉、杖立、 菊池、山鹿
大分県	58	9	12	別府 3.00	内成ほか8 0.05	亀川、内成、 野田、天ヶ瀬、 杖立
宮崎県	35	9		青島 0.89	杉倉 0.01	
鹿児島県	21		2	指宿 1.10	成川ほか2 0.1	霧島
沖縄県	—					
	2,265	1,016	101	全国最高熱海 5.00		

発行番号 研 * 第 * * * 号

発行日付 平成 0 年 0 月 0 日

不 動 産 鑑 定 評 価 書

***** 様

* * * 丁 目 * 番 * 号

社団法人 日本不動産鑑定協会会員

不動産鑑定業者 *****

不動産鑑定士 *****

不動産鑑定士 *****

目 次

I	鑑定評価額	
II	評価対象不動産の表示	
III	鑑定評価の基本的な事項	
IV	鑑定評価額の決定の理由の要旨	1 (40)
1	評価対象不動産の確認	1 (40)
2	価格形成要因	2 (41)
(1)	一般的要因	2 (41)
(2)	A温泉の概況	2 (41)
(3)	評価対象不動産の状況	5 (44)
3	評 価	5 (44)
(1)	新規に掘削することを想定して求めた積算価格	5 (44)
(2)	A市内の鉱泉地の取引事例に基づく比準価格	5 (44)
(3)	固定資産評価基準を準用して求めた価格	6 (45)
(4)	試算価格の調整と鑑定評価額の決定	6 (45)
[別表]		
①	鉱泉地取引事例の比準価格	8 (47)

I 鑑定評価額

¥ 5 5 , 0 0 0 , 0 0 0 ☆

II 評価対象不動産の表示

所 在 及 び 地 番	地 目	数 量
S 県 A 市 * * * * * 番 * *	鉱泉地	登記簿 3 m ² 3 0

III 鑑定評価の基本的な事項

(1) 評価対象不動産

表記のとおり

(2) 所有者名

平成 * 年 * 月 * * 日現在の登記簿上

* * * * * 株式会社

(3) 価格時点

平成 * 年 * 月 * 日現在

(4) 鑑定評価を行った日付

平成 * 年 * 月 * * 日

(5) 鑑定評価の依頼目的

売 却

(6) 不動産の種別・類型、賃料の区分

鉱泉地

(注) 鉱泉地という類型は鑑定評価基準上ないが、不動産登記法上及び固定資産評価基準上の概念として認められていることから、これを妥当と認めて本件の類型とした。

(7) 価格・賃料の種類

正常価格

(8) 評価条件

評価対象不動産の現実の状態を所与とする鑑定評価

(9) 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格または賃料の種類との関連

本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求めるべき価格は正常価格である。

(10) 利害関係と縁故関係の有無とその内容

な い

IV 鑑定評価額の決定の理由の要旨

1 評価対象不動産の確認

(1) 実地調査日

平成*年*月*日

(2) 立会者

*****様

(3) 確認に用いた資料

S 地方法務局 A 出張所備付の登記簿・公図

(4) 照合事項

位置・形状・規模

(5) 照合の結果

上記資料をもとに現地を実査の結果、概ね一致を確認

- (6) 評価上採用した数量
登記簿数量

2 価格形成要因

- (1) 一般的要因

最近の我が国の経済状況は次のとおりである。

(景気動向)

景気は、景気動向指標のうち景気の先行きを示す先行指数が平成*年*月は速報値**80.0%、現状を示す一致指数が同100.0%と景気判断の分かれ目となる50%をともに5ヵ月連続で上回り、回復の動きを示した。企業の景況感について、平成8年2月期の日本銀行の企業短期経済観測調査の業況判断指数は、主要企業では製造業、非製造業ともに、前回11月調査に引き続き小幅の改善を示しており、中小企業でも改善している。

住宅着工戸数は、平成8年2月は、震災復旧による建て替えが進み貸家が前年同月比で2.6%増と増加したものの、分譲が9.4%減、持家が0.9%減と減少し、全体では*1.9%減と4ヶ月ぶりに減少した。

以下 省略

- (2) A温泉の概況

A温泉はS県の東端**半島の基部に位置し、***山・**峠などの山々を背に**湾に面した古くからの日本屈指の温泉である。

ホテル・旅館は350軒を超えA海岸及びその背後の斜面に立地しており、ホテル・旅館の間にスナック等の歓楽街がひしめきあっている。

山を背負って南東に開けているため、冬暖かく、夏も比較的涼しいため一年を通じて観光客が多く、海水浴場があり、花火大会が催される8月は観光客は特に多い。

温泉としての歴史は1450年前まで溯るが、観光都市として発展し始めたのは明治以降で特に大正14年の国鉄A線の開通以降発展の速度を早め昭和25年には国際観光温泉都市に指定され世界的な規模を持つレジャー都市へと成長した。

現在は東京から新幹線「ひかり号」で約**分、「こだま号」で約**分という利便性を生かし東京の奥座敷としての地位を確保している。

最近のA市内の宿泊客数の推移は次表のとおりで平成3年以降は減少傾向にある。これは、バブル期に温泉旅館が高級化を計り宿泊単価を上げたのが不況期に裏目に出たこと、近年のリゾートブームを反映して開発・整備された優良な観光・保養施設との競合により相対的な地位が低下したこと等に起因しているものと思量する。

宿泊客数の推移

(単位：人・毎年12月末)

年	温泉旅館	普通旅館(含民宿)	寮・保養所	合計	指数
63	3,339,314	170,205	992,514	4,502,033	100.00
元	3,263,793	189,589	952,827	4,406,209	97.9
2	3,383,488	246,339	942,441	4,572,268	101.6
3	3,331,003	236,975	908,062	4,476,040	99.4
4	3,118,190	164,156	744,578	4,026,924	89.9
5	2,763,803	126,922	706,974	3,597,699	89.3
6	2,800,623	107,439	615,370	3,523,432	78.3

(資料：S県A財務事務所)

A市内の温泉湧出状況は次表のとおりである。市内にはこれらのほかに市営の源泉が62あるため、供給加入金・使用料を負担することにより自家用・営業用を問わず容易に温泉の引き込み利用が可能である。新たに温泉を堀削する際にはS県環境保全審議会温泉部会の審議を経て知事の許可を必要とするが、既源泉の半径200m以内の堀削は不許可とされ、また海岸沿いの旧市街地内(次表の「A」地区)は、S県温泉保護対策要綱による温泉保護地域に指定されているため新たな堀削は許されず、最近「B」地区等のリゾート開発に伴う温泉堀削が散見される状況である。

鉱泉地の取引は、バブル期には活発であったものの近年はほとんど皆無の状態であり、稼働率も総じて低下傾向にあることを反映して取引価格は大幅に下落している。

地区別温泉湧出状況

(平成7年2月1日現在)

地区		A	B	C	D	合計(総平均)
深 度 (m)	最 深	1, 3 0 0	1, 0 0 0	1, 3 0 0	1, 0 0 0	1, 3 0 0
	最 浅	6 0	1 4 5	2 6 3	3 7 2	6 0
湧出量 (ℓ/分)	総 量	1 2, 0 8 5	3, 0 6 3	9 0 3	4, 1 5 6	2 0, 2 0 7
	最 多	2 8 0. 0	1 7 1. 4	2 0 0. 0	3 8 7. 0	3 8 7. 0
	最 小	6. 0	9. 7	2 2. 2	3 8. 0	6. 0
	平 均	5 5. 4	5 3. 7	6 0. 2	1 4 8. 4	6 2. 3
温 度 (℃)	最 高	9 6. 0	7 7. 9	8 2. 7	8 3. 7	9 6. 0
	最 低	2 2. 1	3 1. 5	1 8. 2	2 9. 0	1 8. 2
	平 均	6 3. 6	6 3. 5	3 9. 0	5 4. 1	6 1. 0
源泉数	利用泉	2 2 7	5 8	1 6	2 8	3 1 4
	総 数	3 4 0	1 0 2	3 2	5 4	5 2 8

(資料：A保健所)

(3) 評価対象不動産の状況

鉱泉地の内容は以下のとおりである。

掘削時期：昭和17年頃

成分：カルシウム・ナトリウム・塩化物温泉

湧出量：125ℓ/分

温度：54.4度

深さ：250m

なお湧出量は、立会者の説明では平成8年2月の揚湯管交換により毎分200リットル程度であるが、毎年2月1日時点でA保健所が行う調査では、毎分49.2～240リットルと揚湯管の取り替え時期により年毎に大きな差が生じており、前回交換時から今回交換時までの最近3年間の平均湧出量は約125リットルである。

3 評価

(方針)

(1)新規に掘削することを想定して求めた積算価格、(2)A市内の鉱泉地の取引事例に基づく比準価格、及び(3)固定資産評価基準を準用して求めた価格を比較検討し鑑定評価額を決定する。

(1) 新規に掘削することを想定して求めた積算価格

1m当たりの掘削費を100,000円と査定し、次式により積算価格を****
*32,500,000円と試算した。

1m当たりの掘削費	深さ	諸経費	積算価格
100,000円	× 250m	× 1.3	= 32,500,000円

(2) A市内の鉱泉地の取引事例に基づく比準価格

A市内に存する鉱泉地の取引事例を比準して求めた価格を比較検討し、比準価格を55,000,000円と試算した。(別表①参照)

(3) 固定資産評価基準を準用して求めた価格

固定資産評価基準に基づき次式のとおりに 63,000,000 円と査定した。

基本額 (注1)	温泉地 指数 (注2)	湧出量 指数 (注3)	取引 倍率 (注4)	固定資産評価基準を 準用して求めた価格
3,600,000 円	5.00	1.75	2.0	63,000,000 円

(注1)

鉱泉地の基本価額は、全国の鉱泉地における売買実例価格等から標準的な価額を自治大臣が定めるもので、平成8年現在 3,600,000 円である。

(注2)

温泉地指数は、温泉地ごとに利用状況、交通機関の便否、温泉旅館の設備の良否等によって温泉地の経済的・社会的な地位を指数化したものであり、A温泉は、全国最高値の 5.00 である。

(注3)

湧出量指数は、固定資産評価基準で、温泉の湧出量及び温度により定められた数値である。当該温泉地の湧出量 1.75 に、温度補正による補正率 1.00 を乗じ、1.75 をもって湧出量指数と査定した。

(注4)

取引倍率とは、固定資産税評価額と実勢価格との格差をいい、取引事例、評価先例及び精通者の意見等をもとに 2.0 倍と査定した。

(4) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により

(1) 積算価格	32,500,000 円
(2) 比準価格	55,000,000 円
(3) 固定資産評価基準を準用して求めた価格	63,000,000 円

の3価格を得たが開差が生じたので、各試算価格を客観的・批判的に再吟味して鑑定評価額を決定する。

(1)の積算価格は新規に掘削することを想定して求めた価格であるが、評価対象地はS県温泉保護対策要綱による温泉保護地域内にあり、新たな温泉掘削が認められず、既存の鉱泉地に認められる希少性が的確に反映されないため、他の価格よりも低位に求められたものと思料する。

(2)の価格は市場における取引実態を反映した価格であり、採用事例が少なく取引時点もやや古いものの、個別性・市場性を反映した実証的な価格である。

(3)の価格は、課税目的で定められた指数を基にしており地域の実情を反映した価格である。ただし、当該価格は比準価格が求められる場合において付随的に求められる価格であり、比準価格と比較するとその規範性はやや劣る。

以上の点を踏まえ、本件では鉱泉地の希少性を反映し実証性の高い比準価格を重視し、他の価格は参考に留め、鑑定評価額を55,000,000円と決定した。

別表① 鉱泉地取引事例の比準価格

符 号	1	2
取 引 事 例 地 の 説 明	所 在：A市*** 温 度：66.5℃ 湧出量：75ℓ/分	所 在：A市*** 温 度：54.7℃ 湧出量：104ℓ/分
取 引 時 点	平成2年8月	平成3年2月
① 鉱泉地取引価格	104,000,000円	120,000,000円
② 取 引 事 情 と 補 正 率	正常 $\frac{100}{100}$	正常 $\frac{100}{100}$
③ 時 点 修 正 率	$\frac{45}{100}$	$\frac{50}{100}$
④ 推 定 価 格 ①×②×③	46,800,000 $\frac{\text{円}}{\text{㎡}}$	60,000,000 $\frac{\text{円}}{\text{㎡}}$
⑤ 湧 出 量 補 正	湧出量 - 9 $\frac{100}{91}$	湧出量 - 3 $\frac{100}{97}$
⑥ 温 度 補 正	温度 + 5 $\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$
⑦ 地 域 要 因 格 差 と 修 正 率	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
⑧ 総 合 修 正 率 ⑤×⑥×⑦	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{97}$
⑨ 鉱泉地標準価格 ④×⑧	48,800,000円	61,900,000円

付 属 資 料

- | | |
|--------------------|-----|
| (1) 評価対象不動産の所在位置略図 | 1 葉 |
| (2) 同 公図写 | 1 葉 |
| (3) 同 現況写真 | 1 葉 |

以 上

6 鑑定評価額と固定資産税評価額

番号	所在・都道府県	価格時点	鑑定評価額（正常価格）①	固定資産税評価額②	①／②
1	北海道	H9.9	1,940,000	648,000	2.99
2	北海道	H8.4	8,210,000	4,104,000	2.00
3	青森県	H7.6	23,000,000	2,495,000	9.22
4	岩手県	H5.4	11,000,000	1,480,000	7.43
5	福島県	H5.2	112,000,000	7,430,000	15.07
6	群馬県	H7.10	8,800,000	864,000	10.19
7	栃木県	H5.12	22,200,000	4,440,000	5.00
8	神奈川県	H8.7	18,900,000	2,457,000	7.69
9	神奈川県	H8.3	126,000,000	25,200,000	5.00
10	静岡県	H8.6	60,000,000	45,000,000	1.33
11	静岡県	H8.6	60,000,000	18,000,000	3.33
12	静岡県	H8.3	55,000,000	31,500,000	1.75
13	静岡県	H7.12	60,000,000	27,000,000	2.22
14	静岡県	H7.12	70,000,000	36,000,000	1.94
15	静岡県	H8.8	7,000,000	8,640,000	0.81
16	静岡県	H6.9	40,500,000	6,707,000	6.04
17	山口県	H9.3	13,700,000	4,140,000	3.31
18	山口県	H8.7	18,100,000	5,490,000	3.30
19	大分県	H4.11	3,200,000	1,820,000	1.76
20	大分県	H8.11	6,000,000	4,540,000	1.32
21	大分県	H9.1	2,000,000	1,390,000	1.44
22	熊本県	H7.2	15,000,000	9,720,000	1.54

ゴルフ場の評価に関する調査研究

1 ゴルフ場の評価方法について

(1) ゴルフ場の評価の基本は、ゴルフ場の取得価額プラス造成費を基準として求めることとされているが、その後の価格の変動や取得価額が不明な場合には、付近の土地の価額から評定して求めることができると評価基準で定められている。この付近の土地の価額の算定方法については、昭和51年度の評価替えから通達によって、ゴルフ場の取得に要した費用の額を用いる方式（取得価額方式）、近傍の山林の時価を用いる方式（山林比準方式）、近傍の宅地の評価額を用いる方式（宅地比準方式）の3つの評価方法が定められている。

(2) 全国のゴルフ場の数は、平成9年度調べで2,273（うち11のゴルフ場については複数の都府県にまたがって所在しているため、ゴルフ場実数は2,262）であるが、用いられている評価方法（注1）は取得価額方式によるもの228、山林比準方式によるもの1,675、宅地比準方式によるもの132、その他の方式によるもの238となっている。

*注1：見込として調査したものであり必ずしも実績ではない。

(3) これらのゴルフ場の1㎡当たりの評価額を評価方法別に比較すると、次ページのとおりとなっており、同じように近傍の土地に比準する形でありながら山林比準方式と宅地比準方式では、9倍以上の開差が生じており、ゴルフ場の土地の財産価値として見るには、あまりにも近傍の土地の価格水準に引き寄せられた価格差となっているので、見直すべきではないかとの意見がある。

(4) そこで、当研究委員会では、ゴルフ場に係る平成9年度評価（見込）状況調査等を基に、問題意識の共有化を図るとともに、新たな視点からの評価方法の見直しについて一定期間をかけて検討するものである。

2 ゴルフ場に係る平成9年度評価（見込）状況調査 総括表

都道府県	取得価額方式		山林比準方式		宅地比準方式		その他の方式		合計	
	ゴルフ場数	1㎡当たり評価額 (円/㎡)	ゴルフ場数	1㎡当たり評価額 (円/㎡)	ゴルフ場数	1㎡当たり評価額 (円/㎡)	ゴルフ場数	1㎡当たり評価額 (円/㎡)	ゴルフ場数	1㎡当たり評価額 (円/㎡)
1北海道	80	749	75	958	5	4,104	12	1,443	172	986
2青森	—	—	11	1,027	—	—	—	—	11	1,027
3岩手	5	687	18	937	—	—	1	750	24	877
4宮城	—	—	32	1,481	4	11,361	2	746	38	2,482
5秋田	5	505	10	756	1	4,531	—	—	16	913
6山形	8	1,040	2	1,403	1	1,201	4	1,002	15	1,089
7福島	1	1,307	61	1,441	—	—	—	—	62	1,439
8茨城	—	—	114	1,847	1	8,670	7	3,546	122	2,001
9栃木	3	1,817	122	1,650	2	5,149	—	—	127	1,709
10群馬	—	—	65	1,478	—	—	2	1,004	67	1,464
11埼玉	1	6,500	40	4,675	4	21,625	26	11,171	71	8,035
12千葉	—	—	145	3,170	1	20,400	—	—	146	3,288
13東京	1	1,133	—	—	16	49,415	1	85,260	18	48,724
14神奈川	—	—	34	6,867	16	37,044	—	—	50	16,523
15新潟	8	1,772	28	1,397	1	1,320	10	1,430	47	1,466
16富山	—	—	17	1,267	—	—	—	—	17	1,267
17石川	4	2,043	19	1,929	1	6,180	—	—	24	2,125
18福井	—	—	7	1,805	1	3,000	4	1,708	12	1,872
19山梨	8	3,047	20	1,976	—	—	7	3,250	35	2,475
20長野	—	—	60	1,633	—	—	—	—	60	1,633
21岐阜	8	2,041	61	2,310	4	7,619	15	3,163	88	2,672
22静岡	—	—	85	2,124	—	—	3	2,653	88	2,142
23愛知	1	3,610	47	4,515	8	11,536	1	2,758	57	5,454
24三重	18	1,925	41	3,681	3	5,357	10	2,355	72	3,128
25滋賀	—	—	38	3,129	1	17,300	—	—	39	3,493
26京都	1	2,476	20	5,362	—	—	12	5,387	33	5,284
27大阪	—	—	13	8,010	19	34,093	11	7,893	43	19,505
28兵庫	2	2,383	115	4,980	5	8,136	31	4,359	153	4,923
29奈良	1	3,450	22	3,111	6	12,173	4	2,815	33	4,733
30和歌山	—	—	14	2,255	2	5,701	7	2,725	23	2,698
31鳥取	4	880	12	1,022	1	4,944	—	—	17	1,219
32島根	—	—	9	1,298	—	—	—	—	9	1,298
33岡山	1	1,388	41	974	1	28,800	5	4,845	48	1,966
34広島	1	1,873	47	1,659	—	—	—	—	48	1,664
35山口	1	1,272	31	1,576	2	10,461	8	4,877	42	2,620
36徳島	9	1,317	6	1,156	—	—	—	—	15	1,253
37香川	—	—	17	1,329	5	13,427	—	—	22	4,078
38愛媛	5	978	8	1,094	2	19,356	12	3,649	27	3,561
39高知	10	1,787	3	4,233	2	6,793	—	—	15	2,944
40福岡	4	3,477	42	3,326	6	23,691	14	8,686	66	6,324
41佐賀	9	1,958	2	1,642	—	—	9	2,415	20	2,132
42長崎	2	1,410	18	1,316	2	7,400	—	—	22	1,878
43熊本	4	1,748	39	1,381	1	19,840	4	2,795	48	1,914
44大分	2	888	21	1,241	1	24,866	1	960	25	2,146
45宮崎	9	1,254	13	1,607	1	2,646	—	—	23	1,514
46鹿児島	6	886	22	1,146	1	1,561	—	—	29	1,106
47沖縄	6	1,632	8	1,284	5	7,662	15	3,465	34	3,245
合計	228	1,372	1,675	2,456	132	22,263	238	4,971	2,273	3,761

(注) 1 合計の1㎡当たり評価額の欄は、各評価方式ごとに該当するゴルフ場に係る1㎡当たり評価額を加重平均したものである。

2 ゴルフ場総数2,273のうち11のゴルフ場については複数の都道府県にまたがって所在しているため、ゴルフ場実数は2,262である。

3 現行の評価方法に対する地方団体意見

現行のゴルフ場の評価方法について地方団体から寄せられた主な意見は次のとおりであった。

(取得価額の算定方法について)

- 近傍開発山林の売買実例が乏しく価格の評定に苦慮している。
(全国的な意見)

(造成費の算定方法について)

- ゴルフ場の評価については、造成費の算出は建設時ならともかく、それ以降の算出は不可能と思われる。評価の算定のしかたを考える必要があり、市町村の担当者が困らない算式を考えていただきたい。(愛知県)
- 平均的な宅地の造成費が実態と合わないと思う。(島根県)
- 通達に示された平均的造成費(丘陵コース940円/㎡、林間コース790円/㎡)は実状よりも低すぎる。(福岡県)

(位置、利用状況等による補正について)

- 位置、利用状況等による補正の具体的手法が明示されていないが、その手法、内容について統一化・明確化して欲しい。
(秋田県、千葉県、長野県、静岡県、香川県)

(評価方法について)

- 相続税評価において鑑定評価を導入しているゴルフ場があるが、固定資産税評価よりも安くなっている。評価の均衡の観点から鑑定評価を導入すべきではないか。
(東京都)
- 開発を目的とした近傍山林の売買実例価格を求める際、近隣に適当な売買実例がない場合が多いため算定根拠を鑑定評価に求めたらどうか。
(北海道、岩手県、群馬県、神奈川県、岐阜県、静岡県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、山口県、高知県、熊本県)
- ランク(位置、利用状況等から設定)付けによって課税するなど、新たな視点による評価方法に変更することができないか。(千葉県、熊本県)
- 現在の評価方法は「山林比準方式」+「平均造成費」により行っているが、ゴルフ場という特殊な土地について山林比準方式では低すぎると思う。(長野県)
- 上昇率があれば明示して欲しい(造成費等の平均上昇率等があればその率を旧評価額に乗じるなど評価方法を簡素化したい)。(岐阜県)
- 鉱泉地の評価方法と同じように、基本価額に「ホール数」「入場者数」「料金」など客観的な数値で表せる指数を乗じるような方法はできないものだろうか。
(栃木県、山口県)

- ゴルフ場そのものは全国どこでもあまり変わらないものと思われ、統一価格を設定して欲しい。（熊本県）

4 現行の評価方法に対する土地研究委員会意見

現行のゴルフ場の評価方法について当研究委員会でなされた議論のうち、主な意見は次のとおりであった。

（現行の評価方法の問題点等）

- 固定資産評価に用いられているゴルフ場の造成費には、期間の概念と利益の概念が欠落している。
- 宅地からアプローチすると解散価値のような元々ゴルフ場としてやっていくのはおかしいという潜在的なものをゴルフ場経営者は考えることになる。収益的なアプローチもゴルフ場の評価の中に取り入れていかなければならないのかなと感じる。
- 市街地近郊ゴルフ場の通達の式の中で、潰地を除く割合が60%とあるが、これはほぼ適正である。
- 同一規模の山林の宅地造成に係る費用が8,950円/㎡とあるが、一概にはいえないものの、感覚的には半分にもいかないという感じである。
- 市街地近郊のゴルフ場については、実際は宅地等他の目的に利用されるものなので、ゴルフ場を造成する費用は加算しなくてもよいのではないか。
- 現在の評価手法を決める時には、小金井カントリー、飯能カントリー、一の宮カントリーという3つの代表的なゴルフ場のロケーションの違い等を総合的に検討し決定している。その辺の事実関係だけは、やはりもう一度スタートラインに置く必要があるのではないか。
- 通達の評価方法は、山林比準にするのか宅地比準にするのかの基準が非常に難しい。しかも、山林比準にした場合と宅地比準にした場合で、天と地の違いがあるようなところで、二者択一みたいにするのはいろいろ問題がある。
- 鑑定評価の観点からの問題（期間の概念の欠落）が修正されれば、宅地比準方式の考え方自体は間違っていない。
- 宅地造成費について、道路の築造費や上・下水道等の施設に伴う費用も含めれば市街地に隣接するゴルフ場間の開差は多少近づくのではないか。

- 宅地造成費に期間の概念が導入されていないことから実態よりも低くなっているのではないかな。
- 「近傍」の範囲が不明確であるので、もう少し数値的に導入して、できるだけ格差を是正する方向に近づけるべきではないかな。
- ゴルフ場というのが自由に他の用途に転換できるものなのか否かといった、土地に対する公的規制を考慮した上で評価することが基本的な問題としてあるのではないかな。
- 結局のところ、問題となっているのは大都市近郊の宅地比準方式で評価しているゴルフ場だと思う。そこでどのような調整の仕方があるのかに焦点を絞って検討していく必要があるのではないかな。
- 現行の通達においては、潰地以外の土地の割合を6割としているが、100ha前後の大規模な開発の場合には道路の作り方が異なるとか、学校用地等が必要になってくるといったこともあるので、5割程度が潰地以外の土地の目安となるのではないかな。
- 宅地造成費を調べたことがあるが、地域的にかなり違いがある。宅地比準の方は、その辺が考慮されていない。造成費の部分を考慮すれば、山林比準との開差を近づけることはできると思う。

(鑑定評価の活用について)

- 鑑定評価の場合は部分的にそれぞれ宅地、山林から比準したり、収益還元的な考え方でやっているが、固定資産税の場合はあまり細かい手法はなじまない。
- 相続税評価においては、既にゴルフ場の鑑定評価というのは公認されている。
- ゴルフ場としての継続使用を前提として収益価額をみざるを得ないとなれば、通常鑑定の方法ではなく、いわゆる暖簾まで含めた中での収益価額を出す方法が適当ではないかな。
- 個々の土地ごとに収益額を算出したらきりが無い。個別のゴルフ場ごとのものではなく、通常のゴルフ場として利用すれば、どれ位の収益があがるかに着目し、それを資本還元したらどうかということだ。
- 収益還元法、造成原価、素地に還元してみる場合、これらの3種類の価格を勘案して決めていく方法がゴルフ場の鑑定評価の手法として適当ではないかな。

- 鑑定評価にもいろいろな手法（取得価格方式、原価法、収益還元法）があり、基準のゴルフ場の価格を求めるにあたって採用された手法により、他のゴルフ場に比準する際の項目を使い分けていかなければならない複雑さがある。

（その他）

- 登記簿上の地目（雑種地）から離れて、ゴルフ場を新しいカテゴリーとして位置付けたらどうだろうか。
- ゴルフ場の売買実例がほとんどない現状では、収益還元的な評価方法である程度納得が得られるような手法を確立するのであればそれも一つの方法ではないか。
- 周辺の宅地の上昇率と比較するのではなく、ゴルフ場はゴルフ場として比較しバランスをとっていく方法もあるのではないか。
- 解散価値というか売却価格をにらんで資産価値として課税するのか、それとも普遍的な業界の収益のようなものに着目するのか非常に混乱しているところである。
- ゴルフ場の収益価額を求めるということになれば、地域的な格差というのは埋没してしまうのではないか。
- ゴルフ場の収益性を重視して課税することは非常に難しい問題である。現在の評価手法を定める時にも議論されているが、土地の資産価値に応じて課税するという固定資産税の根幹に触れるような問題も出てくるのではないか。
- どれだけその土地が収益を生むかということとその土地がいかなる利用であれそれが持っている価額と合わせて、そこから税制としてもっていくということ自体に無理がある。イタリアでは、その両者を別個の税目で地方税としてとっている。
- 鉱泉地と同様に基準となるゴルフ場の価格を定め、ゴルフ場指数のような格差率を乗じて評価額を求める方法はどうだろうか。
- 仮にゴルフ場について指数化となった場合には、行政として何をもとに判断すべきなのか格付けする要素の選定が難しいと思う。また、どの程度の範囲を同一需給圏とみればよいのか難しいと思う。
- 土地の評価というのは基本的にロケーションの違いによって価額が決まってくる。ゴルフ場だけでなく、他の施設でも都市近郊のものは高いというのが実状ではないかと思う。
- ゴルフ場の周りに農地あり、宅地ありといった場合に、各々の地目の接地割合によって加重平均価格を求めて評価するというのはどうだろうか。
- 各都道府県ごとにいくつか類似地区的なものを分けて、そこに基準のゴルフ場を設定し、その鑑定評価額をもとに比準していく方法というのはどうだろうか。

5 まとめ

ゴルフ場の評価方法の見直しについては、各委員から多くの提言と指摘がなされたが最終的な結論を導くまでには至らなかった。ただし、大都市近郊に所在しているゴルフ場の評価がもっとも問題となっているのだから、この問題に焦点を絞って検討していく必要性については委員間に見解の相違はなかったところである。

したがって、今後の見直しの方向としては、通達で示されている3つの評価方法のうち、宅地比準方式について次のような検討をし、より実態に即した評価方法としていくことが当面の対応として現実的ではないかとの意見が多かった。

- ① 潰地を除く土地の割合
- ② 宅地へ造成するための費用を算出する際の期間・利益の概念の導入
- ③ ゴルフ場のコースに係る造成費用を加えることの是非

また、各都道府県ごとにいくつか類似地区的なものを分けて、そこに基準のゴルフ場を設定し、その鑑定評価額をもとに比準していく方法やゴルフ場の周囲の土地について地目別の接地割合によって加重平均価格を求め、それによってゴルフ場を評価する方法、あるいは収益的な面からのアプローチ等を採用してはどうかといった意見もあり具体的なゴルフ場の評価事例の調査を行うこと等により、今後引き続き検討していく必要があると考える。

(参 考)

○ 現行のゴルフ場の評価方法

1 ゴルフ場等用地の評価単位及び範囲

ゴルフ場は、建物の敷地を宅地として評価することが適当であるとして区分する場合を除き、通路、駐車場、コース部分、練習場、アウト・オブ・バウンズ等の部分を含め、その全部を一団として、ゴルフ場用地として評価する。

2 評価の基本（評価基準）

- ① 原則
 $(\text{ゴルフ場用地の取得価額} + \text{ゴルフ場の造成費}) \times \text{位置・利用状況等による補正}$
- ② 取得価額等の価格事情に変動等があるとき
 $(\text{付近の土地の価額} + \text{最近における造成費}) \times \text{位置・利用状況等による補正}$

3 通達による評価方法

- ① 取得に要した費用の額を用いる場合
$$\left[\begin{array}{c} \text{ゴルフ場の取得に} \\ \text{要した費用の額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の評} \\ \text{価割合} \end{array} + \begin{array}{c} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の評} \\ \text{価割合} \end{array} \right] \times \text{位置・利用} \\ \text{状況等による補正}$$
- ② 取得に要した費用の額を用いない場合（山林比準）
$$\left[\begin{array}{c} \text{ゴルフ場の近傍の} \\ \text{山林の時価} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の評} \\ \text{価割合} \end{array} + \begin{array}{c} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の評} \\ \text{価割合} \end{array} \right] \times \text{位置・利用} \\ \text{状況等による補正}$$
- ③ 取得に要した費用の額を用いない場合（宅地比準）
$$\left[\begin{array}{c} \text{ゴルフ場の近傍の} \\ \text{宅地の評価額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{潰地以外の土地の} \\ \text{積} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{同一規模の山林の} \\ \text{宅地造成に係る費} \\ \text{用} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の評} \\ \text{価割合} \end{array} + \text{同上} \right] \times \text{同上}$$

↑
 $\left[\begin{array}{c} \text{宅地開発要綱等の} \\ \text{実情に応じ変える} \\ \text{ことも可} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{c} 8,950 \\ \text{を基準に} \\ \text{算定} \end{array} \right] \text{円/m}^2$
造成費が不明の場合
丘陵コース 980 円/m² 地 宅地の
林間コース 820 円/m² × 積 × 評価割合

4 用語の定義

「ゴルフ場の取得に要した費用の額」：取得費用から立木の価格、補償費、登記費用及び公租公課を除いたもの。

「ゴルフ場のコースにかかる造成費」：コースの造成に必要な不可欠なコース設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額。

「宅地の評価割合」：当分の間7割となる。

「潰地以外の土地」：ゴルフ場用地を宅地に造成するとした場合、公共用地その他の用途に供されることが見込まれる土地以外の土地。

「山林の時価」：当該ゴルフ場に近隣する開発を目的とした山林の現実の売買価額を基礎とする価額で、不正常要素を除いたもの。

○ Y市におけるゴルフ場の評価方法の実例

ゴ ル フ 場 用 地 に 係 る 評 価 方 法 一 覧

			評 価 基 準 等	Y 市 の 算 出 方 法
当該土地の取得価額①	取得金額がわかる場合 ①－１		ゴルフ場等用地の取得価額に評価割合０．７を乗じた額	標準ゴルフ場に係る価額（基準に定めたいずれかの方法による価額）から、各ゴルフ場ごとに「ゴルフ場用地価格比準表」を適用して求めた価額に評価割合０．７を乗じた額
	価額に変動がある場合や取得価格が不明の場合	下記以外のもの ①－２	開発を目的とした近傍の山林の売買実例価格を基準として求めた額に評価割合０．７を乗じた額	
		周辺の大半が宅地化されているもの ①－３	近傍の宅地の１㎡当たり評価額にゴルフ場の地積を乗じて、さらに潰地以外の土地の割合を乗じた額から同規模の山林から宅地に造成する際の造成費を控除した額に評価割合０．７を乗じた額	
ゴルフ場の造成費 ②			ゴルフ場のコースに係る造成費用から償却資産として課税客体になる費用を除いた額	標準ゴルフ場に係る造成見積を基礎に時点修正して求めた造成費（基準に定めた項目部分のみ）から、各ゴルフ場ごとに「コースに係る造成費比準表」を適用して求めた造成費に評価割合０．７を乗じた額
位置・利用状況等による補正 ③			ゴルフ場の年間の利用状況に応じて必要に応じて適用する増価・減価率	各ゴルフ場ごとに「ゴルフ場の品等比準表」（個別的要因）から算出した補正率を適用する

(注) : Y市におけるゴルフ場の評価額は、鑑定士による鑑定評価結果を基礎に算出している。

計 算 式

[固定資産評価基準]

	①	+	②	×	③
原則	ゴルフ場用地の取得価格		ゴルフ場の造成費		位置利用状況による補正
①-1	ゴルフ場用地の取得に要した費用の額 × 宅地の評価割合(0.7)		ゴルフ場のコースに係る造成費 × 宅地の評価割合(0.7)		位置利用状況による補正
①-2	ゴルフ場の近傍の山林の評価 × 宅地の評価割合(0.7)		ゴルフ場のコースに係る造成費 × 宅地の評価割合(0.7)		位置利用状況による補正
①-3	$\frac{\text{ゴルフ場の近傍地の評価額}}{\text{1㎡当り}} \times \frac{\text{潰地以外の土地の割合}}{(60/100)} - \frac{\text{同一規模の山林の宅地造成に係る費用}}{\text{宅地の評価割合(0.7)}}$		ゴルフ場のコースに係る造成費 × 宅地の評価割合(0.7)		位置利用状況による補正
[Y市の場合]	$\frac{\text{標準ゴルフ場に係る「ゴルフ場用地価格比準表」による格差率}}{\text{山林ベースの宅地価格}} \times \frac{\text{宅地の評価割合(0.7)}}{\text{8,950円/㎡(H9基準年度)}}$				
	$\frac{\text{標準ゴルフ場に係る造成見積} \times \text{「コースに係る造成費比準表」による格差率}}{\text{丘陵コース 980円/㎡ 林間コース 820円/㎡(H9基準年度)}} \times \text{「ゴルフ場の品等比準表」による格差率}$				

ゴルフ場品等比準表について

Y市におけるゴルフ場用地の評価にあたっては、市内に所在するゴルフ場についてそれぞれ個別に算定する方法をとらず、各ゴルフ場が一つの近隣地域に所在するものと見なしたため、評価対象ゴルフ場のうち一つの価格が算出されれば、その他のゴルフ場の価格も価格形成要因の格差を踏まえて比準計算できると判断した。また、比準計算の基となる比準表は、素地価格に係る比準計算に使用する「ゴルフ場用地価格比準表（素地価格比準表）」、造成費に係る比準計算に使用する「コースに係る造成費比準表」及び各ゴルフ場の個別補正に使用する「ゴルフ場の品等比準表」の3種の比準表を作成した。

実際の評価では、造成費の明細が明らかな「Aカントリークラブ」を標準ゴルフ場として選定し、当該標準ゴルフ場の素地価格及び造成費について鑑定評価を行い、それぞれの価格に比準表による格差率を乗じる方法により、評価対象ゴルフ場の評価額を算出している。

1 ゴルフ場用地価格比準表（素地価格比準表）

ゴルフ場用地（素地）の価格形成要因は、ゴルフ場を開設するにあたって用地を取得する際の価格形成要因について、国土庁監修の「土地価格比準表」を参考にした。

条 件 ・ 項 目	内 訳	格 差 の 適 用 範 囲	A C. Cを基準とした場合の格差			
			B C. C	C C. C	D C. C	E C. C
交 通 接 近 条 件						
都心との距離及び通施設の状態		+2.5~-2.5	0	0	0	0
周辺街路等の状態		+1.5~-1.5	0	+1.0	0	-1.0
小計			0	+1.0	0	-1.0
環 境 条 件						
日照・温度・湿度・風向等の気象の状態		+1.5~-1.5	0	0	0	0
眺望、景観等の自然的環境の良否		+2.0~-2.0	0	+1.0	0	-2.0
供給処理施設の状態		+1.5~-1.5	0	0	0	0
周辺既存地域の性格、規模等		+3.0~-3.0	0	-3.0	0	0
市街化進行の程度		+3.0~-3.0	0	-3.0	+1.0	+1.0
都市の規模及び性格等	人口、財政、福祉文化教育施設	+2.5~-2.5	0	0	0	0
嫌悪施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場	+1.0~-1.0	0	0	0	0
災害発生の危険性	洪水、地滑り、崖崩れ、高潮	+1.0~-1.0	0	0	0	0
小計			0	-5.0	+1.0	-1.0
造 成 条 件						
造成の難易及び必要の程度	地勢・地質・地盤の良否、切盛土量 土砂運搬距離、重機搬入使用の難易	+10.0~-10.0	0	0	-4.0	-5.0
ゴルフ場としての有効利用度		+10.0~-10.0	0	0	0	-3.0
小計			0	0	-4.0	-8.0
行 政 的 条 件						
土地の利用に関する公法上の規制の程度	規制の影響度を比較	+5.0~-5.0	0	0	-2.0	0
そ の 他						
上記以外の特別に必要ありと認めた項目		+5.0~-5.0	0	0	0	0
合 計 格 差 率			100 100	96 100	95 100	90 100

2 コースに係る造成費比準表

コースに係る造成の難易は、投下量の観点からすると、素地価格の算出においては減価要因となるが、造成費の算出においては増価要因となるものであるので、その関連性を重視して本表を作成した。

なお、造形や張芝に係る造成費部分は品質の観点として、ゴルフ場の品等格差の項目に織り込まれることとなるため、本表では、実質の投下費用額そのものの比準のみで差し支えないものと考えられる。

条 件 ・ 項 目	A C. Cを基準とした場合の格差			
	B C. C	C C. C	D C. C	E C. C
実際投下費用	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{130}{100}$	$\frac{135}{100}$

3 ゴルフ場の品等比準表

前1. 2において比準した項目は、ゴルフ場自体の立地条件から判断されるものであるが、利用開始後の対象ゴルフ場の利用状況及び品等についても、その評価額に影響すると考えられるため、本表を作成した。

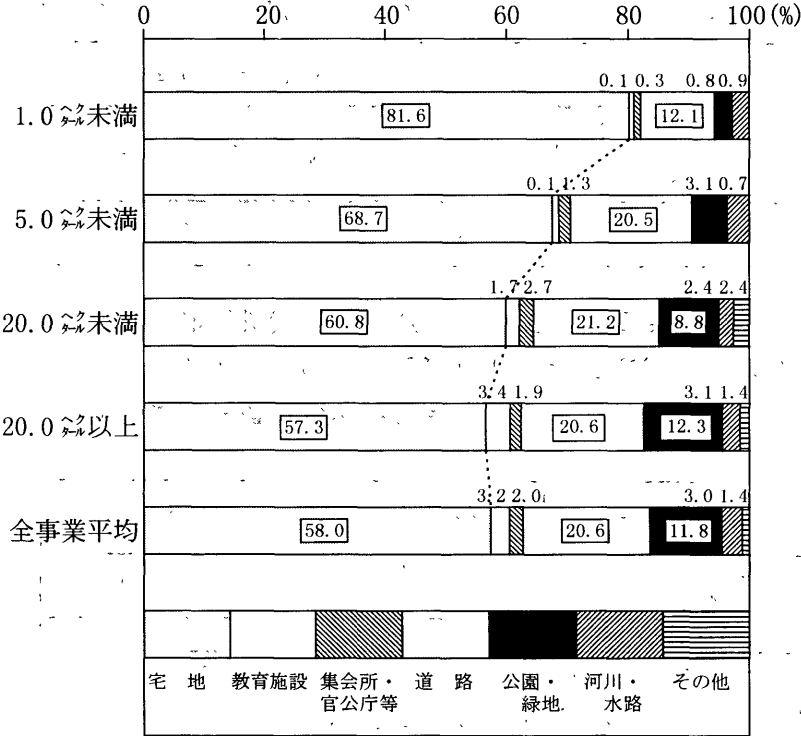
項 目	内 訳	格 差 の 適 用 範 囲	A C. Cを基準とした場合の格差			
			B C. C	C C. C	D C. C	E C. C
コースの地勢・地質、レイアウトの良否	全体の傾斜度、池、保護山林 コース距離・コース幅 グリーン、バンカー等の配置状況	+5.0～-5.0	0	+2.0	-2.0	-3.0
コースの整備・管理状態	芝付きの状態や手入れ 散水施設の良否等	+3.0～-3.0	0	+2.0	0	-1.0
クラブハウス等付属施設の状態	位置、適正規模、使い良さ 保守状況等	+2.0～-2.0	-1.0	-2.0	-1.0	-1.0
会員の状況	入会資格、会員の社会的階層 会員数の適正	+5.0～-5.0	-2.0	+3.0	-2.0	-5.0
利用の状況	利用者数及びメンバーとビジターの 利用率、繁閑の程度、利用料金等	+3.0～-3.0	0	-1.0	+1.0	+2.0
収支の均衡状態	経営の安定度、合理化の程度等	+3.0～-3.0	-3.0	-1.0	-1.0	-1.0
その他	人気、知名度、会員権相場等の比較	+3.0～-3.0	-1.0	0	-2.0	-3.0
合 計 格 差 率			$\frac{93}{100}$	$\frac{103}{100}$	$\frac{93}{100}$	$\frac{88}{100}$

○ 事業規模別の土地利用面積構成比等

公共公益施設整備の負担の重さ

新規供給開発事業における開発面積の4割強が公共公益施設用地となっており、その整備負担は、大規模開発ほど重い。(図表25)

(図表25) 事業規模別 土地利用面積構成比



資料：建設省「不動産業総合調査（住宅・宅地編）」（平成6年度）

事前協議・開発許可期間の推移

対象9団地の事前協議*に要した平均期間は38.7ヶ月であり、最長は125ヶ月であった。同じく、開発許可に要した平均期間は10.5ヶ月、最長20ヶ月であった。

なお、昭和48年度からの事前協議・開発許可期間の推移は、表-13のとおりである。

表-13 事前協議・開発許可期間の推移

項目 年度	事前協議期間 (ヶ月)		開発許可期間 (ヶ月)		団地面積 (ha)	団地数 (団地)
	平均	最長	平均	最長	平均	
48	10.6	22	7.7	27	26.0	18
50	28.6	43	13.2	25	16.0	6
51	22.9	43	8.4	19	11.7	7
52	34.0	56	8.2	18	31.2	10
53	21.7	46	10.7	24	14.4	6
54	14.8	47	5.8	28	7.5	11
55	19.8	70	10.3	36	13.4	10
56	16.1	81	7.6	14	14.1	9
57	9.8	24	2.9	8	4.3	7
58	40.9	142	6.7	15	9.8	8
59-60	30.4	50	9.6	21	30.3	7
61	59.0	111	9.4	20	27.2	5
62	43.7	146	9.5	22	39.0	4
63~2	43.8	128	6.8	12	30.0	6
3	22.0	52	8.0	15	20.2	6
4~6	38.7	125	10.5	20	35.1	9

*事前協議の始期は、口頭を含む実質的協議の開始時としている。

事業期間及び事業スケジュール

事業年度	初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度
用地買収								
事前協議								
開発許可								
造成工事								
販売								

※販売は均等分割

事業年度	初年度	2年度	3年度
用地買収			
事前協議			
開発許可			
造成			
販売			

(注：造成費は毎月末出来高払、販売は毎月均等分割)

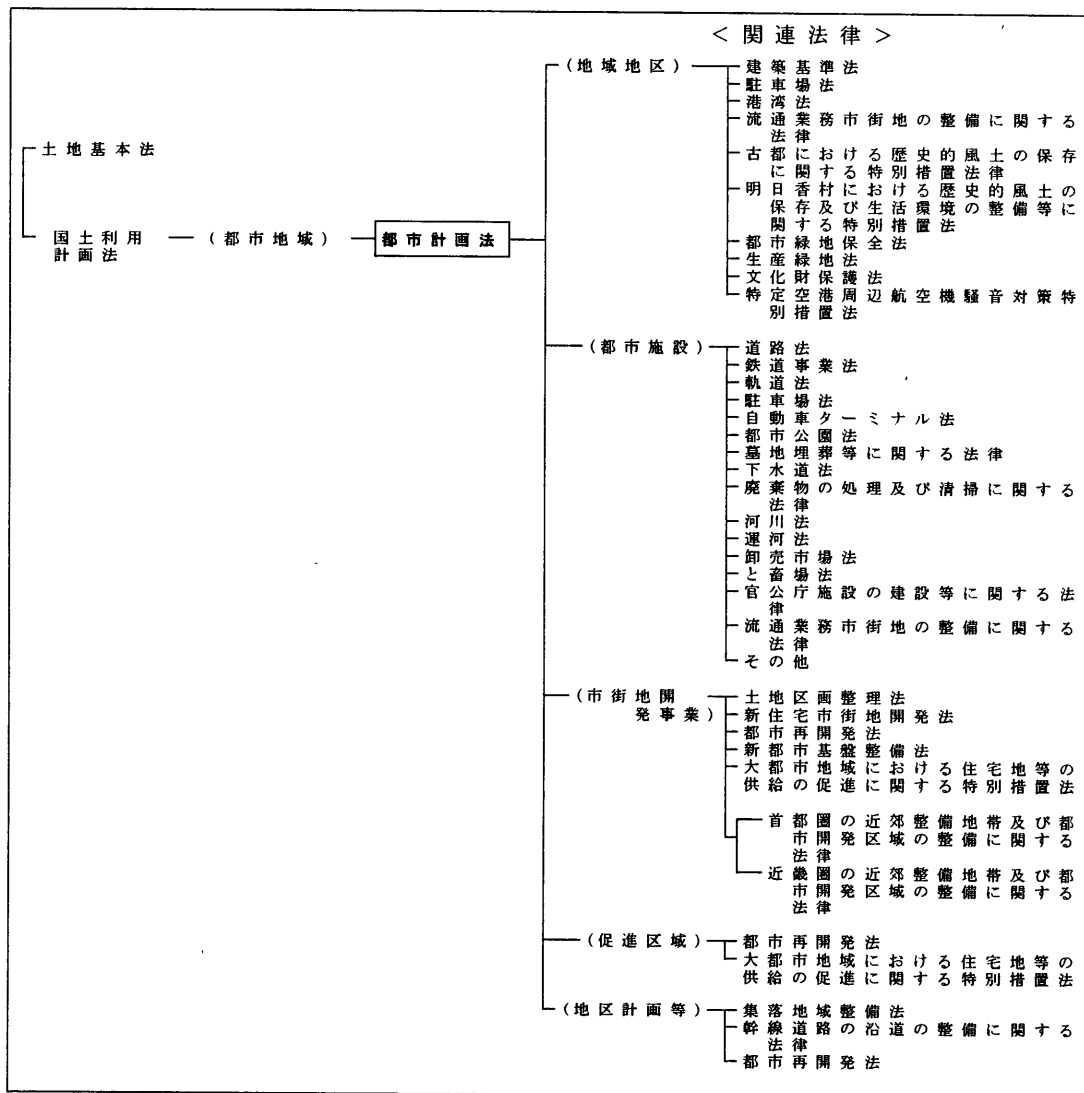
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
転換後・造成後の更地を想定した価格(円/㎡)	有効宅地化率を乗じた価格	造成工事費	開発負担金	対投下資本収益 {(3)+(4)}×np	販売費及び一般管理費 {(2)×α}
123,000	81,082 (1)× $\frac{6592}{100}$	24,690	2,759	2,745 n=10 p=0.01	6,487 α=0.08
		27,449			

(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
差引額 (2) [(3)+(4)+(5)+(6)]	対投下資本(土地)収益等控除後の価格 $\frac{1}{1+n^1p}$	熟成度修正率 $\frac{1}{(1+r)^N}$	個別的要因の比較	試算価格 (7)×(8)×(9)×(10)
44,401	34,688 n ¹ =28 p=0.01 $\frac{1}{1.28}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	34,688円/㎡ ≒35,000円/㎡

建築規制のある土地の評価に関する調査研究

不動産の価格を形成する要因のうち行政的要因、特に土地の利用に関する規制は土地価格に影響を及ぼす重要な要因である。建築物を建築する際には、都市計画法、建築基準法等により、建築物の利用用途・建築形態が規制されるが、これは、これらの規制を行うことにより、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進する等、適正な都市環境を保持しつつ都市の健全な発展と秩序ある整備を図るためである。

表一 1 都市計画法を基幹とした土地関係法律の体系



2 建築規制と固定資産税評価

固定資産税の宅地の評価では、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」が定められているが、一連の評価の流れのなかで建築規制の考慮は欠くことが出来ない大切な事項である。

建築規制は、大きくは用途地域の規制のように「建築物の利用用途」に関する規制と建ぺい率や容積率のように建築物の「建築形態」に関する規制（参考「主な建築規制とその内容」参照）に区分することができるが、市街地宅地評価法の用途地区の定義においても、これらの規制との関係がのべられている（表－2「固定資産税評価における用途地区の定義」参照）。

表－2 固定資産税評価における用途地区の定義

用途地区名	定 義
高度商業Ⅰ	都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区
高度商業Ⅱ	大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、あるいは中高層の事務所が連たんする高度業務地区
繁華街	都市及びこれに準ずる市街地の形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、主として容積率の高い地区にあるが、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）と異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい規模の建物が連たんしている地区
普通商業	都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区
併用住宅	商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあって住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所（低層利用の建物が多い）が多い地区
高級住宅	敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅の宅地が連続集中している地区
普通住宅	主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内であって、主として居住用家屋が連続している地区
家内工業	主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300㎡程度までの工場が集中している地区
中小工場	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区
大工場	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9000㎡以上の団地は大工場に該当する。
観光地区	温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

3 建築規制の土地価格への影響

不動産の特徴のひとつに不動産の地域性があるが、要説不動産鑑定評価基準によれば、「不動産は、不動産の地域性として述べられているように、個々のものが単独で機能し、独立してその価格が定まるものではなく、他の不動産とともに用途的に同質性を有する一定の地域を構成してこれに属するを通常とするものであり、その地域は、その規模、構成の内容、機能等の面においてそれぞれ他の地域と区別されるとともに各々の地域ごとに一定の価格水準の形成がなされるという特性を有している。」としている。

すなわち、これら地域は多数の価格形成要因の相互作用の結果として地域を構成し、一定の価格水準を形成することになる。そのため、地域内の建築規制はほぼ共通となり、そのなかで異なる建築規制がある不動産は、価格水準に差異が生じる場合がある。

例えば、高度利用がなされている商業地域では、容積率の違いが収益性に影響を及ぼし、結果として土地価格に差異を生じることになる。

容積率とは、建築基準法の規定により定められた建築物の延面積の敷地面積に対する割合に関する制限であり、店舗の売場面積や事務所の執務面積、住宅の居住面積等を生み出す延床面積についての規制のため、建物の高層化が進んでいる地域では、その収益性に大きな影響を与えることから、評価上大切な要因の一つである。一般には、容積率は都市計画図等に記載されている容積率（指定容積率）をいうが、前面道路の幅員が狭い場合には、その容積率のすべてを使用できないケースもある。

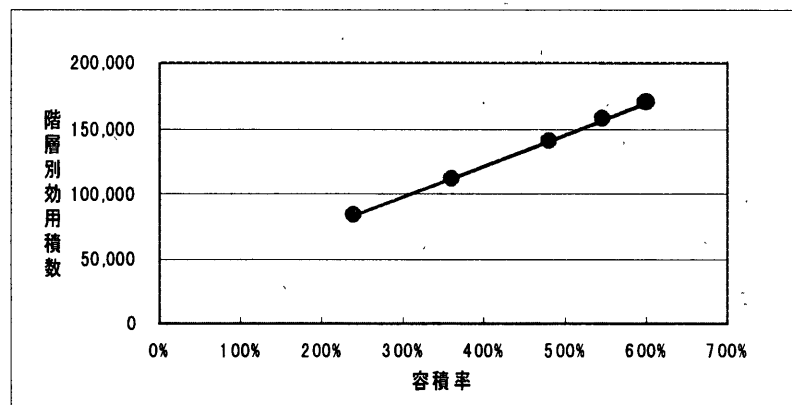
次に示すモデルでは、同一面積の敷地に中層の店舗付事務所を建設した場合に容積率の違いが収益性にどの程度影響を及ぼすかを階層別効用積数を用いて比較したものである（実際に建物を建設する場合には各種規制により敷地一杯に建物を建てることは難しいがここでは建ぺい率100%で計算した）。

画地Aは容積率600%で階層別効用積数は169,800であるのに対し、画地Dでは83,400と約半分となり、その差が収益性の差となり土地価格へ影響を及ぼすことになる（実際の土地価格は必ずしも半分にはならず、その属する地域により異なる）。

ケース 1：容積率の差異による土地価格への影響

- 前提条件 1. 各画地の基準容積率はケース 2 による。
 2. 当該地域の標準的使用は、中層店舗付事務所地とする。
 3. 各画地とも敷地面積 300 m²、建築面積 300 m²とする。
 4. 階層別効用比は 1 階を 180、2 階を 150、3～6 階を 100 とする。

	床面積		基準容積率		階層別効用積数	
画地 A・C・F	1,800	100%	600%	100%	169,800	100%
画地 B	1,644	91%	548%	91%	157,300	93%
画地 D	720	40%	240%	40%	83,400	49%
画地 E	1,080	60%	360%	60%	112,200	66%
画地 G	1,440	80%	480%	80%	141,000	83%



画地 A・C・F

①階層	②床面積	③有効率	④有効面積 ②×③	⑤階層別効用比	⑥階層別効用積数 ④×⑤
6	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
5	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
4	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
3	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
2	300 m ²	80%	240 m ²	150	36,000
1	300 m ²	70%	210 m ²	180	37,800
計	1,800 m ²		1,410 m ²		169,800

画地 B

①階層	②床面積	③有効率	④有効面積 ②×③	⑤階層別効用比	⑥階層別効用積数 ④×⑤
6	144 m ²	80%	115 m ²	100	11,500
5	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
4	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
3	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
2	300 m ²	80%	240 m ²	150	36,000
1	300 m ²	70%	210 m ²	180	37,800
計	1,644 m ²		1,285 m ²		157,300

画地 D

①階層	②床面積	③有効率	④有効面積 ②×③	⑤階層別効用比	⑥階層別効用積数 ④×⑤
3	120 m ²	80%	96 m ²	100	9,600
2	300 m ²	80%	240 m ²	150	36,000
1	300 m ²	70%	210 m ²	180	37,800
計	720 m ²		546 m ²		83,400

画地 E

①階層	②床面積	③有効率	④有効面積 ②×③	⑤階層別効用比	⑥階層別効用積数 ④×⑤
4	180 m ²	80%	144 m ²	100	14,400
3	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
2	300 m ²	80%	240 m ²	150	36,000
1	300 m ²	70%	210 m ²	180	37,800
計	1,080 m ²		834 m ²		112,200

画地 G

①階層	②床面積	③有効率	④有効面積 ②×③	⑤階層別効用比	⑥階層別効用積数 ④×⑤
5	240 m ²	80%	192 m ²	100	19,200
4	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
3	300 m ²	80%	240 m ²	100	24,000
2	300 m ²	80%	240 m ²	150	36,000
1	300 m ²	70%	210 m ²	180	37,800
計	1,440 m ²		1,122 m ²		141,000

注)階層別効用比とは、一棟の区分所有建物の基準階の専有部分の単位面積当たりの効用に対する各階層の専有部分の単位面積当たりの効用の比をいう

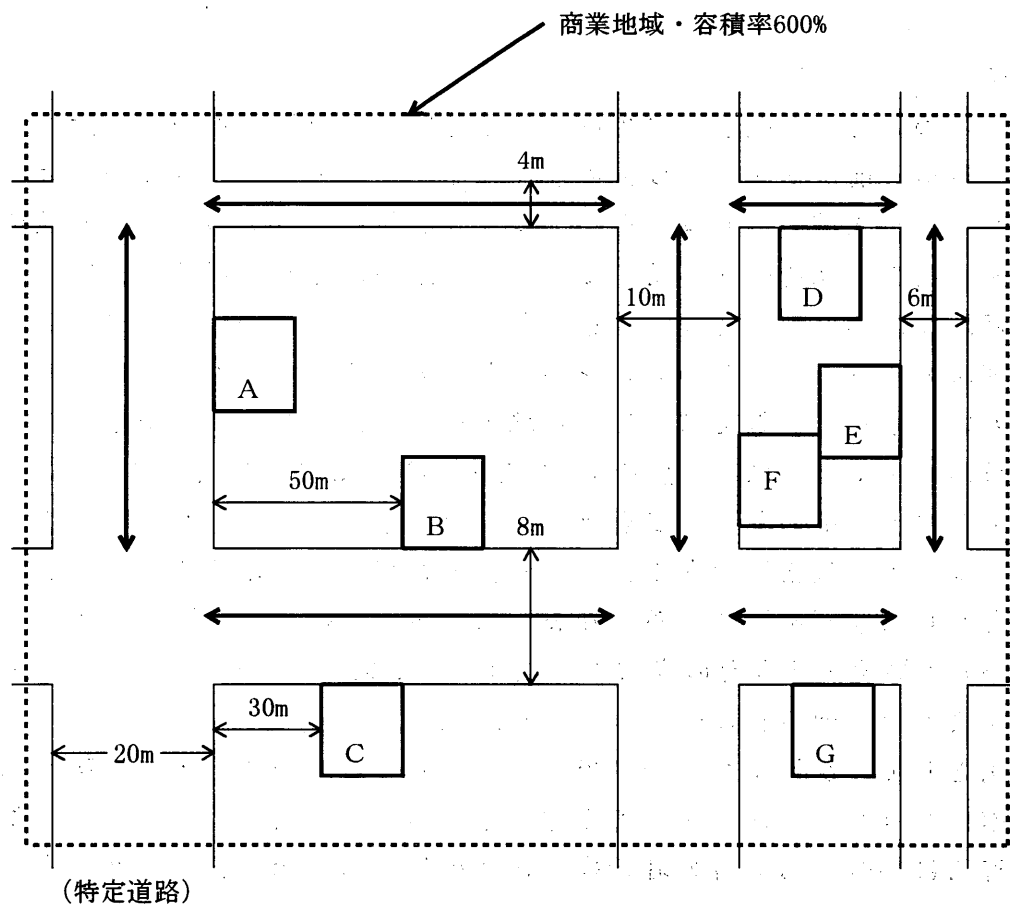
建築規制の影響は「面的」に一定の場合もあれば、「線的」、「点的」に異なる場合もある。ここでは、基準容積率と都市計画道路予定地についてそのことをみてみることにする。

< 基準容積率の影響 >

容積率について、建築基準法では、前面道路の幅員による制限を設けている。これは、敷地の前面道路（2以上の前面道路があるときは、幅員の最大なもの）の幅員が12m未満の場合は、そのメートル数値に10分の6（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、特定行政庁が指定する区域内では、10分の4）を乗じたもの以下でなければならない（52条1項）という規定で、例えば、商業地域で容積率が600%の敷地でも、前面の道路幅員が6mであれば、容積率（基準容積率）は360%（ $6 \times 0.6 = 3.6$ ）となってしまう。そのため、高層化の進んだ地域では、指定容積率がすべて使用できる土地と比べ価格はかなり低くなる。容積率は、土地価格に与える影響が大きいことから留意が必要である。なお、この規定には、特定道路（幅員15m以上の道路）に接続する場合の容積率の緩和（52条3項）の特例がある（参考「主な建築規制とその内容」IV-3-(1)-③参照）。

この例として、次に示すケースでは、画地A～Gの属する地域は商業地域で指定容積率は600%であるが、各画地の面する道路幅員による容積率の制限並びに特定道路に接続する場合の容積率の緩和の規定のために、各画地で実際に使用できる容積率が異なるケースを示した。すなわち、面的（一般には用途地区や状況類似地域の区分で考慮される）に指定された容積率が線的（路線単位）あるいは点的（画地単位）に異なるケースである。

ケース２：基準容積率



画地	指定容積率	基準容積率	計 算 式
A	600%	600%	
B	600%	548%	$(8 + ((12-8) \times (70-50)/70)) \times 0.6 = 5.48 < 6$
C	600%	600%	$(8 + ((12-8) \times (70-30)/70)) \times 0.6 = 6.17 > 6$
D	600%	240%	$4 \times 0.6 = 2.4 < 6$
E	600%	360%	$6 \times 0.6 = 3.6 < 6$
F	600%	600%	$10 \times 0.6 = 6 = 6$
G	600%	480%	$8 \times 0.6 = 4.8 < 6$

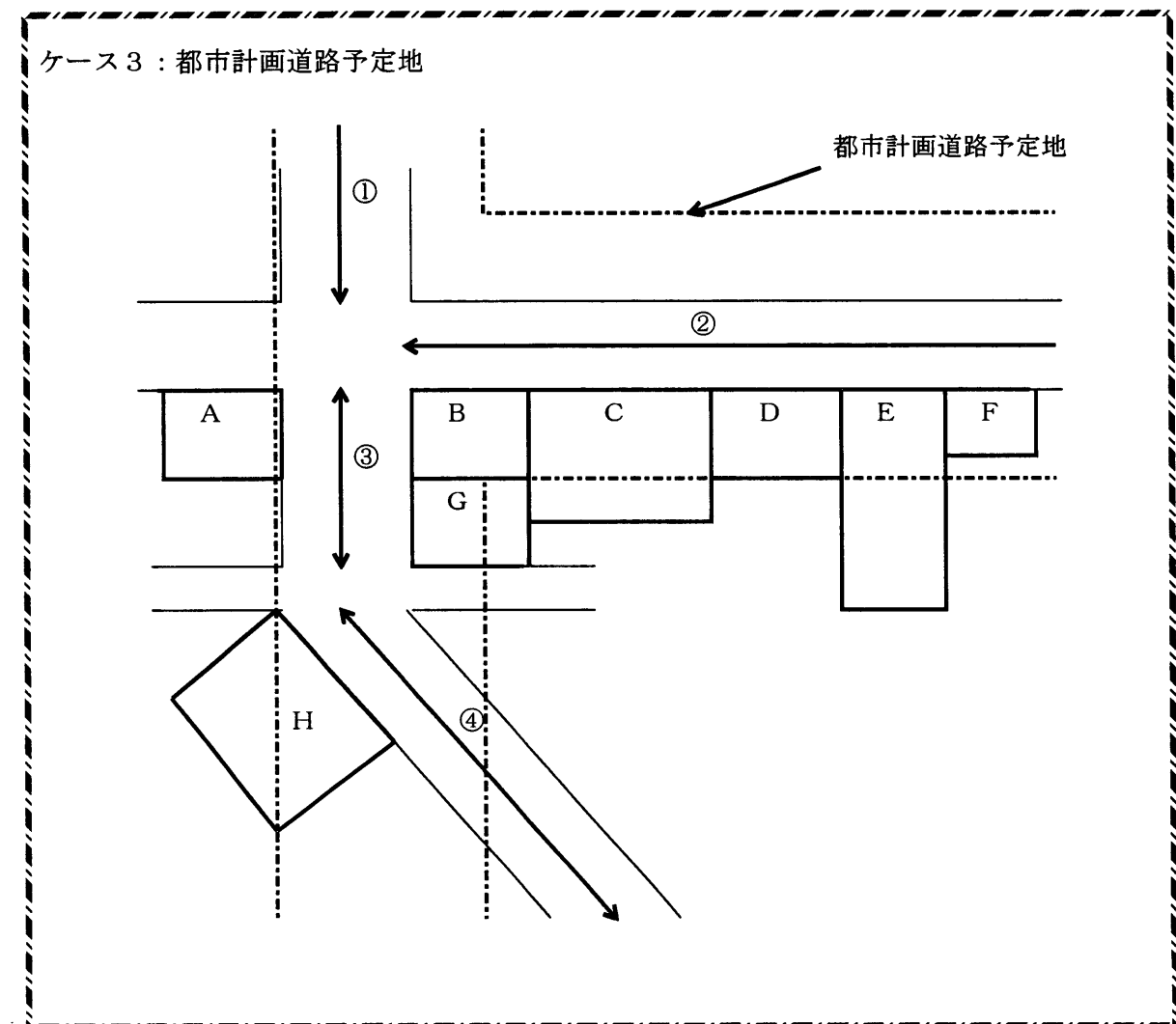
< 都市計画道路予定地の影響 >

次に、各画地ごとに建築規制の影響が異なるケースを都市計画道路予定地でみる。

都市計画道路予定地とは、都市計画法による都市計画事業として整備される街路事業等の予定地を言い、その事業の進捗の程度により建築物の建築制限を受ける（予定地に指定されると通常２階建以下の非堅固建物しか建築できない）。

都市計画道路は、現状の道路を拡幅するケースもあれば、新規に指定される場合もあり、その範囲を一律面的に指定することはできない。

ケース３でも、路線①・③では片側のみ拡幅され、路線②は両側とも拡幅され、路線④は路線の一部が予定地にかかるケースで、各画地ごとに予定地の占める割合も異なっている。



4 地方団体意見

地方団体より「建築規制のある土地の評価」について寄せられた意見の主なものは次のとおりであった。

（建ぺい率、容積率の反映について）

- 建ぺい率、容積率の評価への反映について、路線価・標準地価格に反映させているが、同一路線内で建ぺい率、容積率が異なる土地について一筆ごとに反映させるのは困難であるため、どのような補正をすべきか苦慮しているところである。
(京都府、兵庫県)

- 建ぺい率、容積率の規制を考慮し、評価額に反映させてもらいたい。
(新潟県、熊本県)

- 建ぺい率、容積率の評価への反映について、状況類似評価地区については、鑑定価格に反映されている。路線価評価地区については、比準項目に組み込んでおり、対応済み。ただし、路線価に対して行っているので、路線の区切りによって、異なる建ぺい率・容積率を持った筆までが、同一路線内に入ってきてしまう不都合が発生している。
(兵庫県)

- 一画地の中で都市計画用途又は容積率等が違う部分がある土地の評価について具体的な算出方法を提示されたい。なお、本市においては、財産評価基本通達等に準じた方法により評点を算出している。
(東京都)

- 同じ状況類似地区内で道路を挟んで容積率が異なる場合、二重路線を付設し格差を設けているので問題がないと考えている。
(栃木県、愛知県、岐阜県)

（接道義務を満たさない土地又は無道路地の評価について）

- 建築基準法第43条関係による無道路地に関する評価について、現実の売買や鑑定結果と離れた評定結果となる実態にある。市場相場を反映できるような指標及び補正率の改正が望まれる。

(岩手県、群馬県、埼玉県、東京都、愛媛県)

- 建築基準法上住宅の建てられない土地に対しては非住宅用地の扱いとなるため、利用価値のない土地が逆に税額が高くなるという矛盾が生じているとの不満が納税者から出ている。何らかの評価への反映が必要だと思われる。

(新潟県)

- 接道義務の評価への反映について、市長が定める所要の補正において、間口狭小補正率として間口距離 2 m 未満についての補正率を設けたが、評価基準において間口の補正単位を新たに 2 m 未満まで細分化されたい。（大阪府）
- 隣接する公道のない土地で無道路地補正の 70 % を適用するのみでは評価が高い。（茨城県、富山県、石川県、長野県、愛知県、大阪府、兵庫県）
- 接道義務が評価へ反映されるよう基準化を要望する。（千葉県、静岡県、鳥取県、島根県、愛媛県、福岡県、大分県、宮崎県）
- 道路に 2 メートル以上接しない土地については、売買においても相当に低い価格での取引となっている。無道路地について 3 割控除しているの、2 メートル未満の間口の土地については、2 割を控除しているが、売買との格差が大きい。
建築確認がとれない土地については、「画地計算法」の全面的な見直しを検討されたい。（東京都）

（セットバックされた土地の評価について）

- セットバック部分は家を建てることができないが、現状は敷地の一部として評価している。何とかならないかという問い合わせがある。（滋賀県）
- 接道義務を満たすための通路や導入路については、その部分のみを雑種地として補正を加えるのに対し、建築基準法第 42 条 2 項に該当する道路はセットバックを行った場合路線価に反映されているとしてセットバック部分に補正を加えないのは実務上不公平感が残る。（兵庫県）
- セットバック部分については、事実上建築の制限が加えられており、評価の減価要因と考えて良いと思われるが、補正にあたっては全国的な基準を検討願いたい。（大阪府、岡山県）
- 4 m 未満の道路に接する土地でセットバックを要する土地については、路線価算出の際に土地価格比準表の中に「道路幅員」の項目があり、4 m 未満の道路について 2 m 未満、2 m 以上 3 m 未満、3 m 以上 4 m 未満の区分を設けてあるので、これによりセットバックを要する土地の評価に反映ができる。（静岡県）

（未認定道路（赤道）の取扱いについて）

- 私道、未認定道路（いわゆる赤道）については、建築上の規制が建築基準法

上どう取り扱うかが判然としない道路であり、建築指導担当課においても建築の是非を事前に判断しているわけではないので、評価庁で独自に調査する必要がある。しかし、幅員の確認をどのように行うのか、道路所管課との連携をどのように図るのかなどの問題がある。

(東京都)

- 幅員 4 m 未満で建築基準法第 4 2 条 2 項に該当しない道に接している土地は接道要件がとれない。幅員による補正を行っているが、この道に接する土地と無道路地との評価のバランス判断が難しい。

(神奈川県、静岡県)

(その他)

- 建築基準法で各種規制のある土地について、各々の筆に対しこの規制をみていくことは困難である。

(愛知県、大阪府)

- 建築が可能な土地と不可能な土地とで格差を設けるべきだと思うが、実務上本当に建築が不可能かどうかを見極めるのは困難である。市町村の実態に合うように市町村長の「所要の補正」に掲げてはどうか。

(兵庫県)

5 土地研究委員会意見

「建築規制のある土地の評価について」当研究委員会でなされた議論のうち主な意見は次のとおりであった。

（現行の問題点等）

- 固定資産税が大量評価ということでなかなか個別の補正で追いつけないとすると、個々の問題になった時にそれだけで説明しきれぬのかということと、まさに事務処理上の問題が一番ポイントだと思う。
- 法的規制については、面的な広がりを持っているものは路線価に反映されているが、納税者から具体的にどう反映されているかという問い合わせがあると、路線価だとなかなか説得しづらい面がある。ある面では、個別補正の方が説明しやすい点もある。
- 固定資産税の評価は大量評価が前提なので、納税者からの要望としてきめ細かく評価する必要があるとはいっても、自ずと限界があると思う。

（今後の検討方向）

- 各種法令による建築規制の種類について、規制内容が面的な広がりを持つものなのか、個別の画地に限定されるものかを整理する必要がある。
- どの地域でも適用できるような格差率を決めることはできないのではないかと。平均的な能力の市町村のことを考えた場合、格差率をどういうふうに算定するのか、算定手法みたいなものをうまく編み出せたらどうかと思う。
- 基本的には標準的な格差率を示すというような位置づけだと思うが、全国一律のものを示すというのはちょっと無理だと思う。固定資産税の大量評価で示す率というのは、標準的パターンで大体この辺が格差率とみるのが確率的に高いというあたりを示すことになるのではないかと。
- 一律にこうだという考え方はあり得ないことであり、各市町村で用途別に鑑定士にコンサルトを依頼するといった形の中で、所要の補正なりで整理をかけていくとともに、その所要の補正の中で統一した整理が可能なものについては評価基準で整理していくといった形で今後も動いていかざるを得ないのではないかと。

- 各団体においてある項目ごとの格差率がどの様なものとなっているのかが収集できれば今後の議論の参考となるし、機能的に一つの考え方をまとめるのに有効に働くのではないか。
- 建築規制の種類には多種多様なものがあるが、ある程度代表的な全国的にも普遍的な広がりのあるような規制に絞って深く研究した方が合理的なのではないか。
- 地方団体の意見でみると、容積率・建ぺい率、接道義務、セットバックの問題などが今後重点的に検討していくべき課題ではないかと思う。
- 今も評価の仕組みの中に、評価水準が低く大雑把にやっていた時代の遺物がかなり残っているんだと思う。事務能力の範囲内において、きめ細かくやっていくという仕組みも次第に作り上げていく必要があるのではないか。
- 大量評価できめ細かくというにも自ずと限界がある。納税者全体の負担すべきものを所有している土地の価値をベースとした何らかの指標で配分しようとする際の、指標となりうる数値として固定資産税の価格を考えないと收拾がつかなくなるのではないか。
- 1㎡当たりの単価が1千万円とか、何百万円という土地は、かなりきめ細かくやらなければいけないが、1㎡当たりの単価が一万円とか、5万円位の土地を同じきめ細かさでやってもあまり意味がないと思う。

6 まとめ

建築規制は土地評価に対し大きな影響を与える価格形成要因であり、適正な評価を行うにあたっては十分考慮すべき要因であるといえる。そして、その及ぼす影響は用途的、地域的に様々であり、地域的に一律の場合もあれば、異なる場合もある。場合によっては画地単位で規制の程度が異なる場合もある。

固定資産税における宅地の評価では「市街地宅地評価法」または「その他の宅地評価法」を適用して行うが、そのなかで内面的なひろがりをもった建築規制は「用途地区」や「状況類似地域（区）」の区分、路線価の付設の各段階で基本的には考慮されているものである。しかしながら、個々の画地の価格に異なる影響を及ぼす建築規制については、市町村長の「所要の補正」により反映させることとなる。この場合において、固定資産税評価が大量評価かつ賦課課税であるという性格を考慮した場合に、どこまで考慮すべきかが問題となろう。

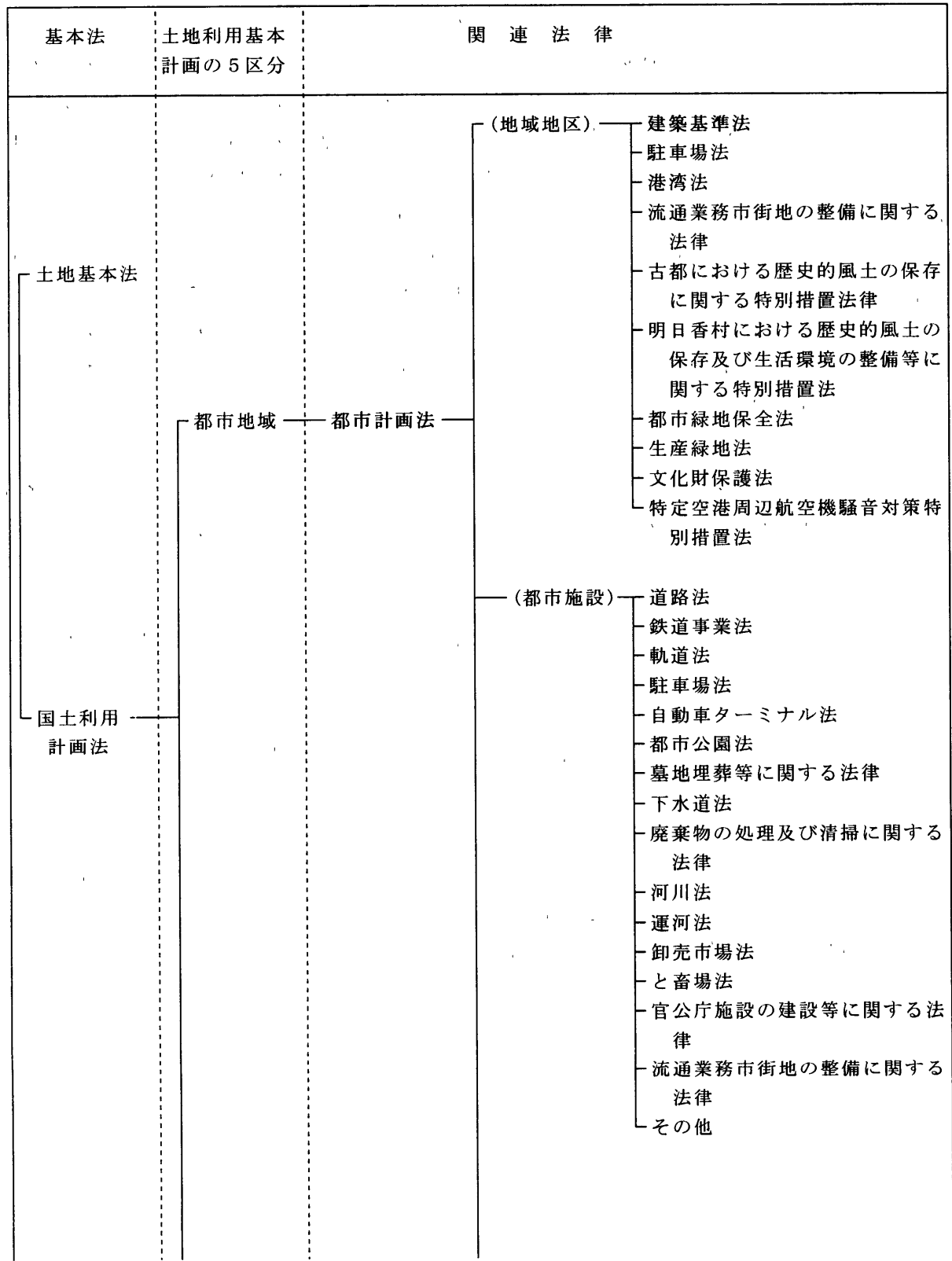
そこで今後の議論にあたっては、地方団体からの要望や相続税評価との整合性等に配慮しつつ、下記の事項に基づいて優先度の高いものから、順次整理・検討を進めるべきであると考えらる。

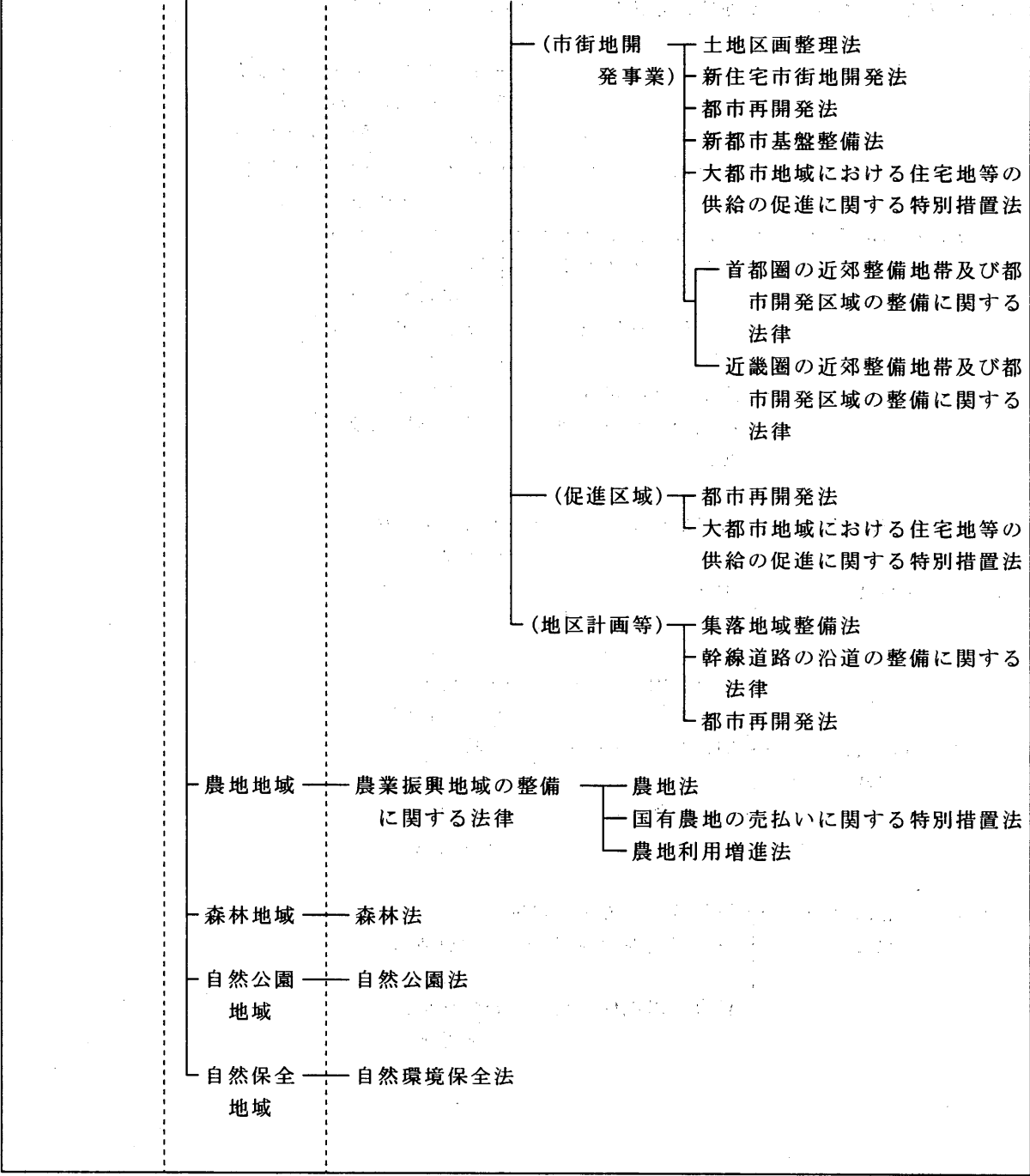
- ① 建築規制の種類には多種多様なものがあるが、全国的にも普遍的に存在し、地方団体からの要望も多い接道に関する規制（接道義務、無道路地、セツバックなど）に絞って研究する。
- ② 上記の建築規制が固定資産税評価の流れにおいて、どの段階で考慮すべきかを整理する。
- ③ ①の建築規制が土地価格に影響を及ぼす理由を述べるとともに、その影響力が用途や地域により異なることを説明する。
- ④ 上記で整理した各種建築規制について、「所要の補正」の実態調査結果等もふまえ、固定資産税評価における適用方法を検討する。さらに固定資産税評価上の格差率についても検討を行う。

参考資料 主な建築規制とその内容（都市計画法と建築基準法を中心として）

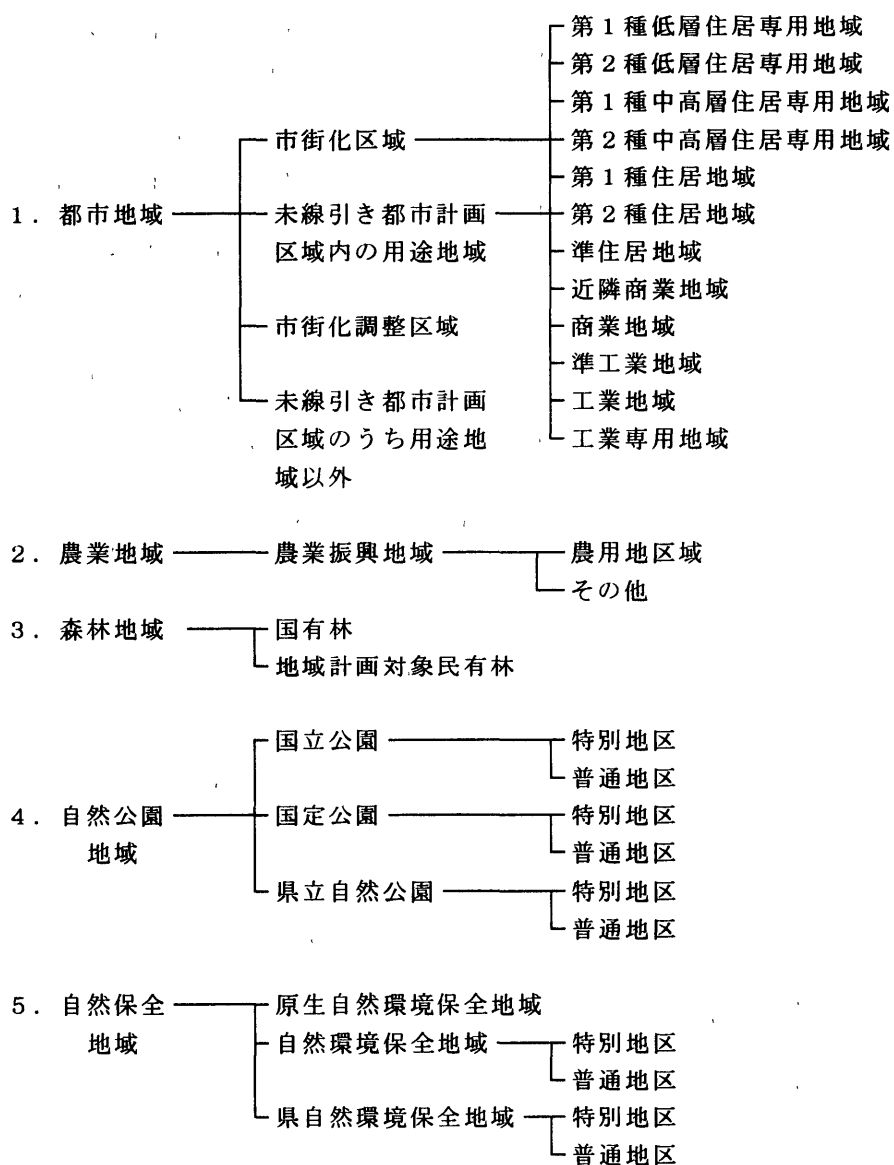
I. 土地関係法律の体系

不動産の価値を決定する最も影響力のある要因は都市計画によって行われる土地利用計画である。建築規制に関する法律は、極めて広範で多岐にわたっているが、土地利用計画の中心を担う「都市計画法」を基幹とし関連法規との体系を図示すれば下記のとおりとなる。





Ⅱ．土地利用基本計画の5地域区分に基づく土地利用規制の概要



Ⅲ. 都市計画法の概要

1 都市計画法の目的及び理念

(目的)

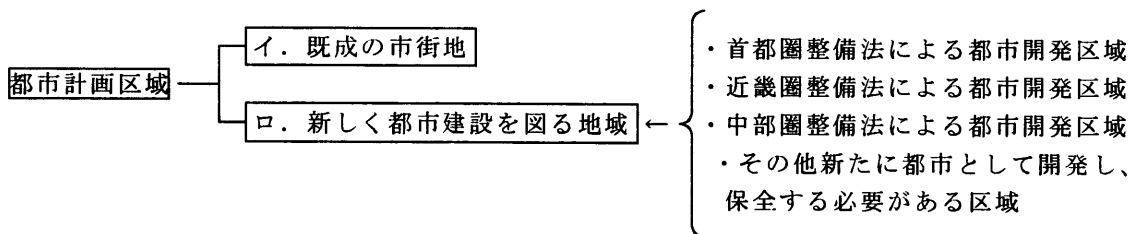
この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。＜1条＞

(都市計画の基本理念)

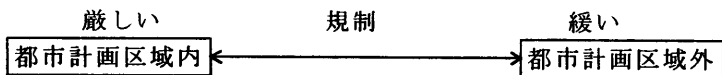
都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。＜2条＞

2 都市計画区域の指定＜5条＞

都市計画とは、原則として都道府県知事が下記イ・ロの開発及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定する。



都市計画区域の指定により、土地は「都市計画区域内」と「都市計画区域外」とに区分される。建築規制については都市計画法を基幹とする関連法規が多いため、都市計画区域内と都市計画区域外とでは公法上の規制が大きくことなる。

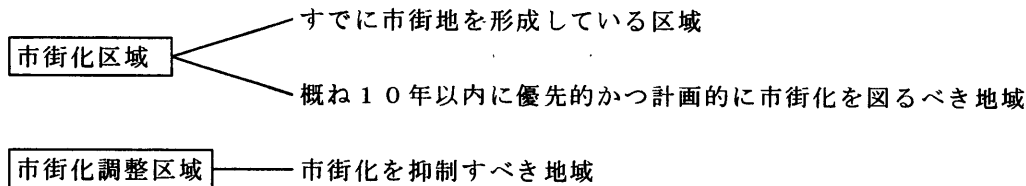


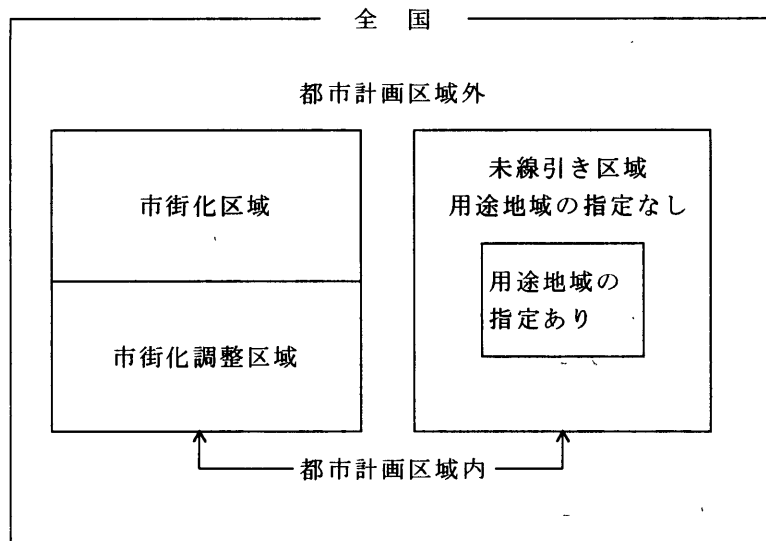
3 都市計画

都市計画には(1)市街化区域及び市街化調整区域、(2)地域地区、(3)都市施設、(4)市街地開発事業、(5)市街地開発事業等予定区域、(6)促進区域、(7)遊休土地転換利用促進地区、(8)地区計画等の8種類がある。

(1)市街化区域及び市街化調整区域＜7条＞

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する。この区分を通称「線引き」というが、この線引きは全ての都市計画区域について適用される訳ではなく、当分の間、大都市及びその周辺都市についてのみ適用されることとなる。





(2) 地域地区< 8 条>

地域地区制度では①用途地域、②特別用途地区、③高度地区・高度利用地区、④特定街区
⑤防火地域・準防火地域、⑥美観地区、⑦風致地区、⑧駐車場整備地区、⑨臨港地区、⑩歴
史的風土特別保存地区、⑪第 1 種歴史的風土保存地区・第 2 種歴史的風土保存地区、⑫緑地
保全地区、⑬流通業務地区、⑭生産緑地地区、⑮伝統的建造物群保存地区、⑯航空機騒音障
害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区の 16 種類がある。

①用途地域< 9 条>

都市計画法に定められる用途地域には、次の 12 種があり、都市計画ではこのうち必要な
ものを定める。建築基準法により用途地域の種別に対応した建築規制がある。

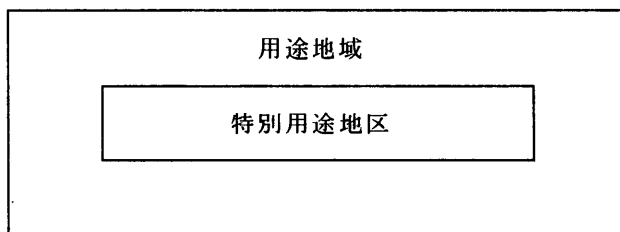
用途地域	内 容
第 1 種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第 2 種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定め め地域
第 1 種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第 2 種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定 める地域
第 1 種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
第 2 種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
準住居地域	道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便増進を図 りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる 内容とする商業その他の業務の利便を増進するための地域

商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

②特別用途地区＜９条１３項、施行令３条＞

特別用途地区は用途地域内において特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るため定める地区であり現在下記の１１種類がある。すなわち、特別用途地区は用途地域の制限を更に強化しようとするもので、具体的な内容は地方公共団体の条例により定められている。＜建築基準法第４９条１項＞

1. 中高層階住居専用地区、2. 商業専用地区、3. 特別工業地区、4. 文教地区、5. 小売店舗地区、6. 事務所地区、7. 厚生地区、8. 娯楽・レクリエーション地区、9. 観光地区、10. 特別業務地区、11. 研究開発地区



③高度地区・高度利用地区及び④特定街区

高度地区・高度利用地区及び特定街区では、都市計画で次の事項を定める。

地 区	都市計画に定める事項	建築制限
高度地区	建築物の高さの最高限度又は最低限度	都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない
高度利用地区	a 容積率の最高限度及び最低限度 b 建ぺい率の最高限度 c 建築物の建築面積の最低限度 d 壁面の位置の制限	
特定街区	a 容積率 b 建築物の高さの最高限度 c 壁面の位置の制限	

⑤～⑩その他の地域地区

その他の地域地区の内容と建築規制は下記表のとおり

地域地区	内 容	規 制
⑤防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める地域	建築基準法第61条～67条において建築物の構造等に関して定められている。
⑥美観地区	市街地の美観を維持するために定める地区	建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で必要なもの地方公共団体の条例で定める
⑦風致地区	都市の風致を維持するために定める地区	建築物の建築等について必要な規制を都道府県の条例で定める
⑧駐車場整備地区	商業地域、近隣商業地域又はその周辺で、一定の駐車場の設置を義務づけようとする地区	一定規模以上の建築物の新築・増築にあたり駐車場の設置義務を地方公共団体の条例で定める。＜駐車場法第20条＞
⑨臨港地区	港湾を管理運営するために指定する地区	9種類の港区の分区の指定をすることができ、地方公共団体の条例で、建築物等の制限をすることができる。＜港湾法第40条＞
⑩歴史的風土特別保存地区	＜古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法＞で指定される歴史的風土保存地区内で特に必要な地区	建築物の建築等につき都道府県知事の許可が必要＜古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第8条＞
⑪第1種歴史的風土保存地区・第2種歴史的風土保存地区	＜明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境整備等に関する特別措置法＞において定められている地区	建築物の建築等につき都道府県知事の許可が必要＜明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境整備等に関する特別措置法第3条＞
⑫緑地保全地区	災害防止等の遮断地、神社等の伝統的意義のあるもの又は、風致景観がよく若しくは動物の生息地域として保全すべき緑地地区定	建築物の建築等につき都道府県知事の許可が必要＜都市緑地保全法第5条＞

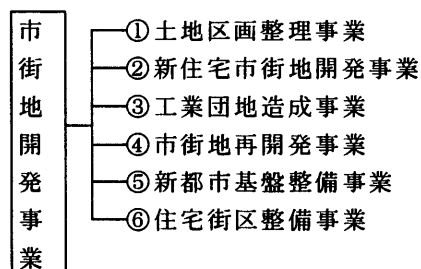
地域地区	内 容	規 制
⑬流通業務地区	流通業務施設を計画的に配置するため定められる地区	原則として流通業務施設以外の施設の建築、改築、用途変更ができない。＜流通業務市街地の整備に関する法律第5条＞
⑭生産緑地地区	都市環境と農林漁業との調和を図るため市街化区域内にある農地等に定める地区	原則として農地建築物の建築等につき市長村長の許可が必要＜生産緑地法第8条＞
⑮伝統的建物群保存地区	伝統的建物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地区	市町村は条例で当該地区保存のため必要な措置を定める＜文化財保護法第83条の3＞
⑯航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区	特定空港の周辺で、航空機の著しい騒音が及ぶこととなる地域について定められる地区で、さらに特に騒音の著しい地区について定められる地区が特別地区	航空機騒音障害防止地区では住宅等の建築については原則として防音上有効な構造としなければならない、特別地区内では原則として建築物は建築できない

(3) 都市施設＜11条＞

道路、公園、下水道等の都市施設は都市を構築する骨格となるものであり、都市計画では、都市施設の種類・名称・位置・区域等を定めることとなっている。都市施設を建設するためには都市計画事業を施行しなければならないが、他の都市計画事業と異なり都市施設については都市計画区域外においても定めることができる。

(4) 市街地開発事業＜12条＞

市街地開発事業については、市街地開発事業の種類、名称、施行区域及びその他政令で定める事項を都市計画に定めることとなっており、現在、市街地開発事業には6種類の事業がある。



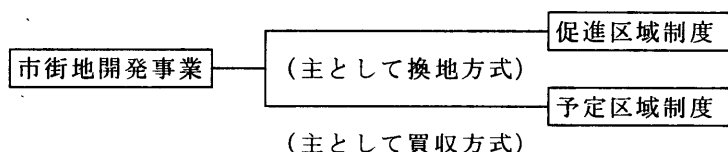
(5)市街地開発事業等予定区域＜12条の2＞

市街地開発事業及び都市施設をよりスムーズに施行するため、下記図の予定区域で必要なものは市街地開発事業等予定区域の種類、名称、区域、施行予定者その他の事項を都市計画に定めるものとする。

都市計画事業のうち大規模な面開発事業	
(市街地開発事業のうち) イ. 新住宅市街地開発事業 ロ. 工業団地造成事業 ハ. 新都市基盤整備事業	(都市施設のうち) ニ. 一団地の住宅施設 ホ. 一団地の官公庁施設 ヘ. 流通業務地区

(6)促進区域＜10条の2＞

先の予定区域制度と同様に市街地開発事業をスムーズに行うため、昭和50年7月に追加された制度であり、市街地開発事業のうち、主として用地買収方式に係る事業は、予定区域制度で、促進区域制度は、市街地開発事業のうち、残りの全部（イ. 土地区画整理事業、ロ. 市街地再開発事業、ハ. 住宅街区整備事業）の主として換地方式に係る事業について定めている。



< 建築制限 >

区 域	内 容
市街地再開発促進区域	市街地再開発促進区域は必ず高度利用地区で定められる。高度利用地区では、2階以下の木造等で容易に除去等できる建築物の建築は可能であるが、促進区域内においては上記建物を建築する場合においても、都道府県知事の許可が必要＜都市再開発法7条の4＞
土地区画整理促進区域	2階以下の木造等で容易に除去等できる一定規模の建築物は、都道府県知事の許可により建築可能＜大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法7条＞
住宅街区整備促進区域	都市計画に適合する建築物又は2階以下の木造等で容易に除去等できる一定規模の建築物は、都道府県知事の許可により建築可能＜大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法26条＞
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	2階以下の木造等で容易に除去等できる一定規模の建築物は、都道府県知事の許可により建築可能＜地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律21条＞

(7) 遊休土地転換利用促進地区<10条の3>

市街化区域内の比較的大きい規模の未利用地を積極的に有効活用すべく、平成2年6月に創設された制度である。遊休土地の指定がされた土地所有者等は、市町村長にその土地の利用計画等を届け出なければならない、市町村長はこの届け出に対し、その土地の有効利用の促進を図るうえで支障があると認めるときは、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

(8) 地区計画等<12条の4>

地区計画等以外の7種類の都市計画は、相対的にみて、広範囲にわたる土地利用計画の色彩が強い都市計画であるが、この地区計画等の制度は、身近な市街地環境の形成、保全という観点から比較的小規模な地区を単位に開発行為、建築行為等をきめ細かく導入しようとするものである。

都市計画を定める場合、種類や名称位置等の他、地区計画等の目的を達成するため必要な整備計画等を都市計画に定める。

地区計画の種類

地区計画	区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し保全するための計画
住宅地高度利用地区計画	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進をはかるため、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行うための計画
再開発地区計画	合理的かつ健全な高度利用と都市機能のい更新を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施することが適切であるとみとめられるもの
沿道整備計画	道路、交通騒音により生ずる障害防止と適切合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備することが適切だと認められるもの
集落地区計画	農業条件と調和のとれた良好な住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるもの

建築等の規制の概要

市町村長は地区計画等に適合しないときは必要な措置をとることを勧告することができる。

	地区整備計画 ＜都市計画法 12条の5＞	住宅地高度 利用地区整 備計画＜都 市計画12 条の6＞	再開発地区 整備計画＜ 都市再開発 法7条8の 2＞	沿道整備計 画＜幹線道 路の整備に 関する法律 9条＞	集落地区計 画＜集落地 域整備法6 条＞
用途制限	建築物その他工作物				
容積率	最高限度又は最低限度			最低限度	×
建ぺい率	最高限度	×		最高限度	
敷地面積、建築面積	最低限度	×			最低限度
壁面の位置	○				×
建築物等の高さ	最高限度又は最低限度			最低限度	最高限度
着手する30日前までに市町村に届け出					
土地の区画形質 の変更	○	○	○	○	○
建築物の建築等	○	○	○	○	○
工作物の建設	○	○	○	○	○

IV. 建築基準法の概要

建築基準法は、国民の生活と財産の基盤である建築物及びその敷地を保護するために、「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準」を定めるものである。この法律の仕組みは、総則を除くと大きく2つに分かれ、1つは全国共通に一律に適用される単体としての建築物の敷地、構造、設備に関する基準で、一般に「単体規定」と呼ばれているもの、もう1つは都市計画法との相互補完の必要性から、特に都市計画区域及び都市計画区域外の一定範囲内のみにおいて、一定の地域ごとに、その地域内にある全部の建築物を1つの集団として、建築物の敷地、構造及び建築設備などに関して定める基準で、一般に集団規定と呼ばれるものである。

以降は集団規定のうち重要度の高いものをまとめることとする。

1 道路と敷地の関係

(1) 道路の定義

建築基準法上の道路は、次の①～⑥のどれか1つに該当し、原則として幅員4m以上のものをいう。ただし、例外として⑥のみは、4m未満の道をいい、これらほか、特に指定する区域では6m以上のものをいう。

①道路法による道路<42条1項1号>

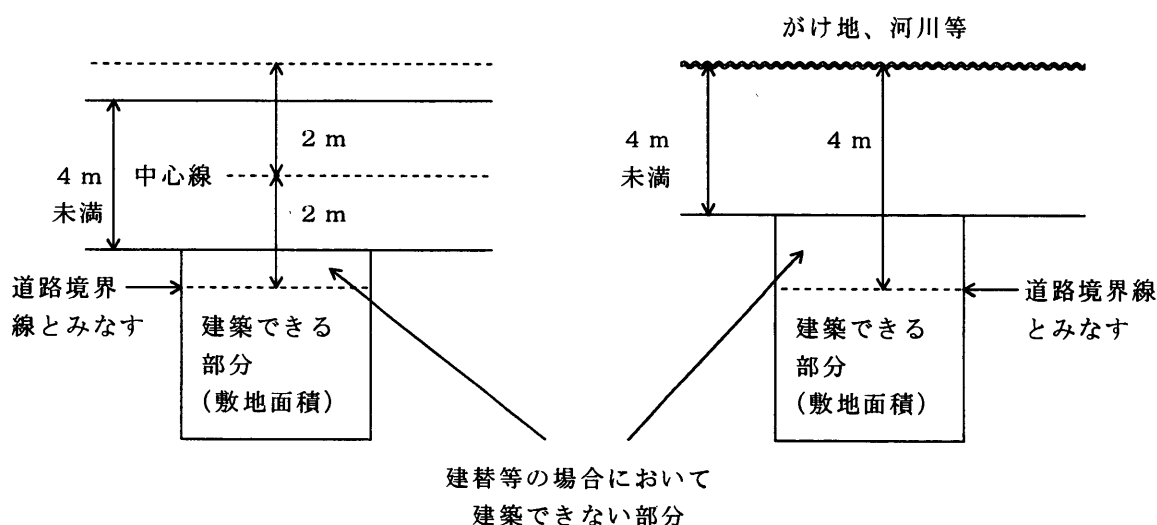
②都市計画法、土地区画整理法等により設けられた道路<42条1項2号>

③都市計画区域に編入された際、現に存在する道<42条1項3号>

④道路法、都市計画法、土地区画整理法等により設けられる計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの<42条1項4号>

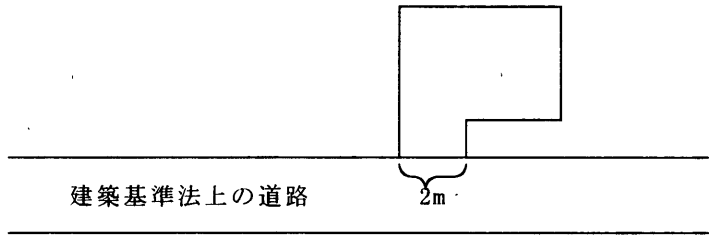
⑤政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が、特定行政庁からその位置指定をうけたもの、いわゆる位置指定道路<42条1項5号>

⑥都市計画区域編入時に、建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの、いわゆる2項道路。この場合、原則としてその道路の中心線水平距離2mの線(6mの区域として指定した区域では3mの線)その道路の境界線とみなす。ただし、当該道路の中心線から水平距離2m未満で、がけ、河川等に沿う場合は、当該がけ地等の道側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。<42条2項>



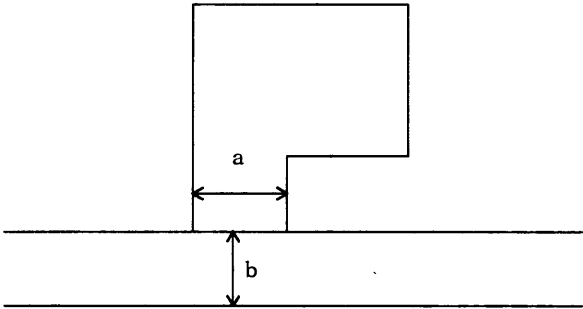
(2) 接道義務< 4 3 条>

建築物の敷地は、建築基準法上道路（自動車専用道路等を除く）に 2 m 以上接面しなければならない。ただし、周囲に広い空き地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときはこのかぎりではない。



* 地方公共団体は、建築物の用途、規模の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を十分達成しがたい場合には条例で必要な制限を付加することができる。

(例) 東京都建築安全条例



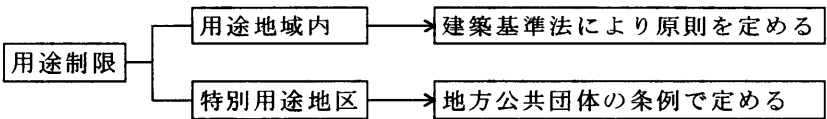
規制の対象となる建築物		a の長さ
大規模建築物の延べ面積 (s)	$1,000\text{m}^2 < s \leq 2,000\text{m}^2$	6 m 以上
	$2,000\text{m}^2 < s \leq 3,000\text{m}^2$	8 m 以上
	$3,000\text{m}^2 < s$	10 m 以上

2 建築物の用途制限< 4 8 条>

都市計画で定める地域地区の 1 つに用途地域（12 種類）があるが、この都市計画を実現するために建築基準法では、用途地域内の建物について、その目的に応じて表－1 に示す建築物の用途制限を設けている。用途制限と異なる建築物を建築する場合には特定行政庁の許可が必要となる。

また、用途地域内で定める特別用途地区については、地方公共団体の条例で用途制限を更に強化すべく定めている。ただし、建設大臣の承認を経て、制限を緩和することも出来る。

< 4 9 条>



表－１ 用途地域内の建築物の用途制限

建 築 物 の 用 途			①第 1 種低層住居専用地域	②第 2 種低層住居専用地域	③第 1 種中高層住居専用地域	④第 2 種中高層住居専用地域	⑤第 1 種住居地域	⑥第 2 種住居地域	⑦準住居地域	⑧近隣商業地域	⑨商業地域	⑩準工業地域	⑪工業地域	⑫工業専用地域	
住 宅	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	店舗、事務所等の部分が一定規模以下の兼用住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
教 育施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、公衆電話等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
医療・福祉施設等	保育所等、公衆浴場、診療所		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○ *1	○ *1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院		×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
店舗・飲食店事務所等	一定の店舗・飲食店等	床面積の合計 ≤ 1 5 0㎡	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	*4
		床面積の合計 ≤ 5 0 0㎡	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	上記以外の物品販売店舗、事務所		×	×	×	○ *2	○ *3	○	○	○	○	○	○	○	×
	上記以外の事務所等		×	×	×	○ *2	○ *3	○	○	○	○	○	○	○	○
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等の運動施設等			×	×	×	×	○ *3	○	○	○	○	○	○	×	
風俗営業施設等	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	個室付浴場業に係わる公衆浴場、ヌードスタジオ等		×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所等		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	カラオケボックス等		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	

(次項に続く)

(前項の続き)

建 築 物 の 用 途		①第1種低層住居専用地域	②第2種低層住居専用地域	③第1種中高層住居専用地域	④第2種中高層住居専用地域	⑤第1種住居地域	⑥第2種住居地域	⑦準住居地域	⑧近隣商業地域	⑨商業地域	⑩準工業地域	⑪工業地域	⑫工業専用地域
自動車車庫等	2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を越える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
劇場、映画館 演芸場、観覧場	客席の部分の床面積の合計<200㎡	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×
	客席の部分の床面積の合計≥200㎡	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
ホテル、旅館		×	×	×	×	○*3	○	○	○	○	○	×	×
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を越える畜舎		×	×	×	×	○*3	○	○	○	○	○	○	○
工場等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が50㎡以下	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少なく、作業場の床面積の合計が150㎡以下	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	作業場の床面積の合計が150㎡を越える工場または危険性または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがあるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	自動車修理 工場等	作業場の床面積の合計≤150㎡		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
		作業場の床面積の合計>150㎡、日刊新聞の印刷所		×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
危険物 処理 貯蔵施設	貯蔵・処理の量が非常に少ないもの	×	×	×	○*2	○*3	○	○	○	○	○	○	○
	貯蔵 処理の量が少ないもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	貯蔵・処理の量がやや多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
	貯蔵・処理の量が多いもの	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

○は建築可能な用途 ×は建築できない用途

*1 一定規模以下のものに限り建築可能

*2 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能

*3 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能（但し、税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署等及び第1種電気通信事業者の事業の用に供する施設で建設大臣の指定するものは、3,000㎡を越えても建築可能）

*4 物品販売店、飲食店は建築禁止

（注）特定行政庁が、支障がない又は公共上やむを得ないと認めた場合には、用途制限と異なる建築物でも建築することかてきる。

3. 建築物の面積、高さ及び敷地内の空地に関する規定

都市計画区域内における建築物についての制限の中で、最も中心的な制限は、いわゆる「形態規制」と呼ばれており、この内容は

ア 建物の面積（広さ）の制限

イ 建築物の高さ制限

ウ 敷地内における建築物の位置制限

などに分けることが出来る。

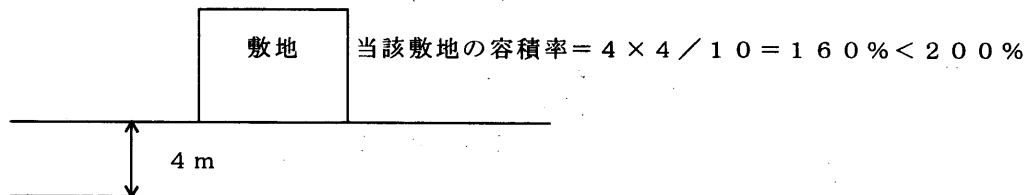
(1) 容積率（建築物の延べ床面積に対する割合）＜建築基準法52条＞

容積率は、原則として表－2の地域区分により定められている数値を越えることはできず、都市計画においてこれら数値のうちどれか1つを限度として指定することとなる。（指定容積率）

① 前面道路の幅員（12m未満）による容積率の制限＜52条1項＞

全面幅員に表－2の一定率を乗じた数値が基準容積率となり、指定容積率と基準容積率を比較して厳しい容積率が当該敷地の容積率となる。

第1種住居地域、指定容積率200%



② 敷地が2以上の制限の異なる地域・区域にわたる場合の制限＜52条4項＞

それぞれの敷地の部分の面積比に基づく加重平均により求める。

表－2 用途地域における容積率の制限

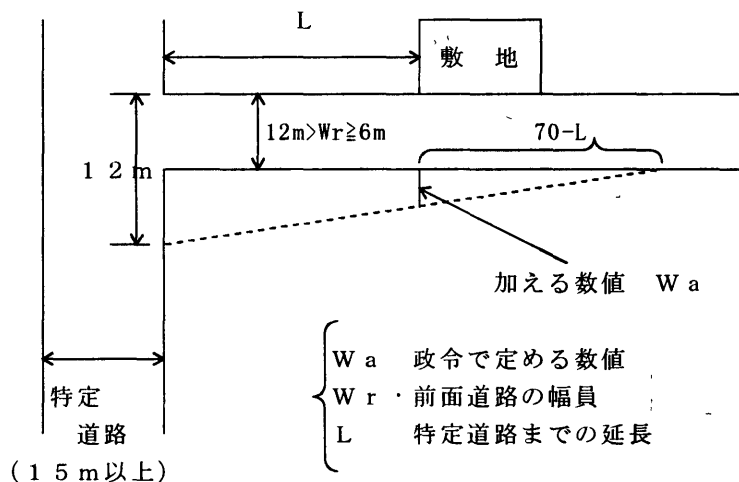
用途地域 制限項目		第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域
容積率	都市計画で定める制限（％）	50. 60 80. 100 150. 200	100. 150 200. 300			200 300 400				200. 300 400. 500 600. 700 800. 900 1000	200 300 400		400 (100. 200. 300)	
	前面道路幅員（12m未満）による制限	前面道路幅員×4／10							前面道路幅員×6／10 （特定行政庁が都計審を経て定める区域は4／10）					

③前面道路（6 m以上12 m未満）の幅員による容積率の緩和＜52条5項＞

前面道路の幅員が6 m以上12 m未満の敷地であって、特定道路（幅員15 m以上の道路）から延長70 m以内の部分に接する敷地の場合、この特定道路までの延長距離に応じて定められる数値を当該前面道路の幅員に加算して得られた数値が、道路幅員の数値とみなされ、これに4/10（住居系）又は6/10（その他の地域）を乗じて容積率の限度を計算する。

特定道路までの距離に応じて定められる数値は、下記式により求める。

$$W_a = (12 - W_r) \times (70 - L) / 70$$



④その他特例的な容積率の緩和

容積率が緩和される場合	緩和の内容
①敷地内に計画道路がある場合	建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路に接する場合または当該敷地内に計画道路がある場合において特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、計画道路を前面道路とみなす。
②前面道路に壁面線の指定がある場合	前面道路の境界線または、その反対側の境界からそれぞれ後退して壁面の指定がある場合で特定行政庁が許可したものについては、当該壁面線を容積率算定の道路境界とみなし、前面道路幅員として算定できる。
③住居系7地域の壁面線等に関する基準容積率の緩和	住居系の7地域及び特定行政庁が指定した地域内では、壁面線の指定又は壁面の位置の指定がある場合、壁面線の境界線を前面道路とみなし、前面道路幅員として算定できる。基準容積率の算定にあつて前面道路に乗ずる数値は、住居系であっても6/10となる。
③機械室等の床面積が著しく大きい場合又はその周囲に広い公園、広場、道路その他の空き地を有する場合で、特定行政庁が許可した場合	容積率に関する限度を超えた建築が可能

容積率が緩和される場合	緩 和 の 内 容
④ 下記に掲げる地区又は都市計画等が定められている場合 イ. 高度利用地区 ロ. 総合設計 ハ. 特定街区 ニ. 住宅地高度利用地区計画 ホ. 用途別容積型地区計画 ヘ. 再開発地区計画 ト. 高層住居誘導地区（新設）	別に指定された容積率が適用される
⑤ 共同住宅の共用廊下等の容積率不算入（新設）	対象となる共同住宅は、共用の廊下又は階段の用に供する部分を有する全ての共同住宅で、分譲共同住宅及び賃貸共同住宅を含み、構造を問わない。住宅以外の用途に供されている部分は対象とはならない。

(2) 建ぺい率（建築面積の敷地面積に対する割合）＜建築基準法第53条＞

① 用途地域別の建ぺい率

用途地域の種別に対応して表-3のように制限される。＜53条1項＞

敷地が2以上の制限の異なる地域・区域にわたる場合には、それぞれの敷地の部分の面積比に基づく加重平均により求める。＜53条2項＞

表-3

用途地域 制限項目	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域
建ぺい率	30. 40. 50. 60				60		80			60	30 40 50 60	70 (50. 60)	

②建ぺい率の緩和< 5 3 条 3 ～ 5 項 >

建ぺい率の緩和要件		緩和内容(%)
① 防火地域内の 耐火建築物	近隣商業地域 商業地域以外 の地域	+ 1 0
	近隣商業地域 商業地域	1 0 0 %まで 制限なし 注) 防火地域の内外にわたる敷地にある耐火建築物→敷地全体を防火地域と見なす
②	街区の角にある敷地 → 特定行政庁の指定するもの 又これに準ずる敷地	+ 1 0
③	①かつ②の要件を備える場合	+ 2 0
④	巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊等 公園、広場、道路、川等の内にある建築物で安全上、 防火上及び衛生上支障がないもの	1 0 0 %まで 制限なし

(3) 斜線制限

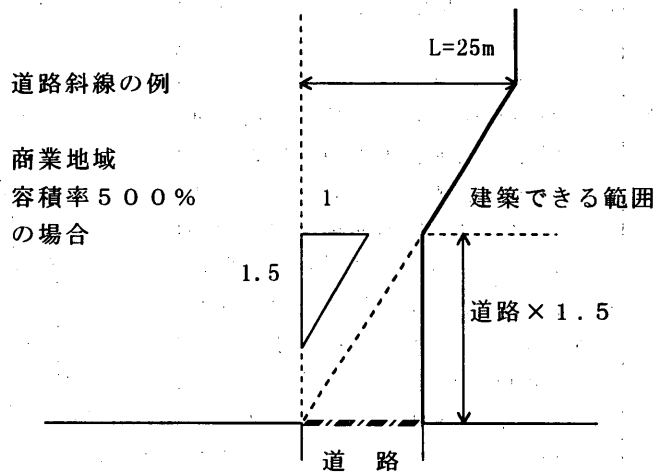
建物の高さ制限の代表的なもので、①道路斜線制限、②隣地斜線制限、③北側斜線制限の3種類があり、これらの制限により建物を建築することができる空間が斜めになるため通称「斜線制限」と呼ばれている。

①道路斜線制限< 5 6 条 1 項 1 号 >

道路斜線制限は、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に一定の数値を乗した制限を一定の距離の範囲内で受ける。これらの数値は、表－4 のとおり。

表－４

建築物がある地域又は区域	５２条１項、４項及び５項の規定による容積率の限度	距離	勾配の数値
第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域 準住居地域	20/10以下の場合	20m	1.25
	20/10を越え、30/10以下の場合	25m	
	30/10を越える場合	30m	
近隣商業地域又は商業地域	40/10以下の場合	20m	1.5
	40/10を越え、60/10以下の場合	25m	
	60/10を越え、80/10以下の場合	30m	
	80/10を越える場合	35m	
準工業地域、工業地域又は工業専用地域	20/10以下の場合	20m	1.5
	20/10を越え、30/10以下の場合	25m	
	30/10を越える場合	30m	
都市計画区域内で 用途地域の指定のない区域	20/10以下の場合	20m	1.5
	20/10を越え、30/10以下の場合	25m	
	30/10を越える場合	30m	



道路斜線制限の緩和

道路斜線制限は、下記に掲げる事項に該当する場合には、緩和規定が適用される。

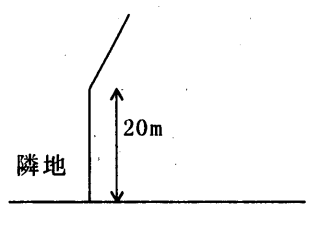
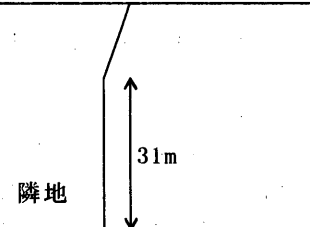
緩和規定の適用の要件	緩和の内容	イメージ図
①道路境界線から後退（セットバック）して建築する場合	セットバック分だけ敷地と反対側の道路境界線が後退したものとみなして道路斜線が適用される	
②前面道路の反対側に公園、水面、線路等がある場合	公園、水面、線路等の幅を加えた距離を道路幅員と見なす。	
③幅員の異なる2以上の道路がある場合	イ. 広い幅員の道路境界線からその広い道路の幅員の2倍かつ、* 35m以内の範囲について、狭い道路も広い道路幅員による制限を適用することができる。 ロ. イの範囲を超える部分で、狭い道路の中心から10mを超える部分については、広い幅員を前面道路とみなす。	
④道路が敷地より1m以上低い場合	敷地の平均地盤面と道路レベルの差から1m引いた値の1/2だけ道路あつがた位置にあるものとして、道路レベルを適用することができる。	
⑤住居系5系の緩和措置	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域の住居系5系地域内では前面道路の幅員が12m以上である場合の斜線制限は、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が、前面道路の幅員に* 1.25mを乗じた数値以上の区域内では、高さ制限として当該距離に乗すべき数値は1.25でなく** 1.50とする	

②隣地斜線制限<56条1項2号>

考え方は道路斜線と同じだが、まず無条件に20m又は30mの高さが与えられ、さらにこの高さから上に対して一定の数値の斜線が適用されることになる。

隣地制限及び緩和規定は、表-5のとおり

表-5

	区 分	斜線制限	
イ	第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域		適用なし（高さ10m又は*12mの絶対制限があるため）
ロ	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	$20\text{m} + (L \times 1.25)$ L = 隣地境界線までの 最小水平距離	
ハ	近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 用途地域の指定のない区域	$31\text{m} + (L \times 2.5)$	

隣地制限に関する緩和規定

緩和要件	緩和内容
隣地境界線から後退して建築する場合	20m又は31m以上の建築物の部分を隣地境界線から後退して建築する場合、斜線制限と同様にセットバックした距離だけ隣地境界線が後退したものとみなされる。
隣地に水面、公園等が接する場合	隣地境界線が水面、公園等の空き地の幅の1/2だけ離れたものとみなされる。
敷地が隣地より1m以上低い場合	道路斜線と同様に隣地地盤面と当該敷地地盤面の高低差から1m引いた値の1/2だけ地盤が高い位置にあるものとみなされる。

③北側斜線＜５６条１項３号＞

住居の日照確保のための制限であり、第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域において適用される。ただし、日影規制の適用を受ける第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域においては、北側斜線よりも日影規制のほうが厳しいため、北側斜線は適用されない。

地 域	斜線制限	注 意
第１種低層住居専用地域 第２種低層住居専用地域	$5\text{ m} + (L \times 1.25)$	
第１種中高層住居専用地域 第２種中高層住居専用地域	$10\text{ m} + (L \times 1.25)$	

L＝前面道路の反対側の境界線 } の真北方向の水平距離
または隣地境界線 }

緩和規定

北側斜線は道路斜線及び隣地斜線と異なり、セットバックによる緩和規定はない。

緩和要件	緩和内容
隣地に接して空地（道路、川等）がある場合	①空地の幅が１０ｍ以下の場合には、敷地境界線はその幅の中心にあるとみなす。 ②空地の幅が１０ｍ以上の場合には、空地の反対側の境界線から空地側へ５ｍ戻った位置に敷地境界線があるものとみなす。
敷地が隣地より１ｍ以上低い場合	道路斜線と同様に隣地地盤面と当該敷地地盤面の高低差から１ｍ引いた値の１／２だけ地盤が高い位置にあるものとみなされる。

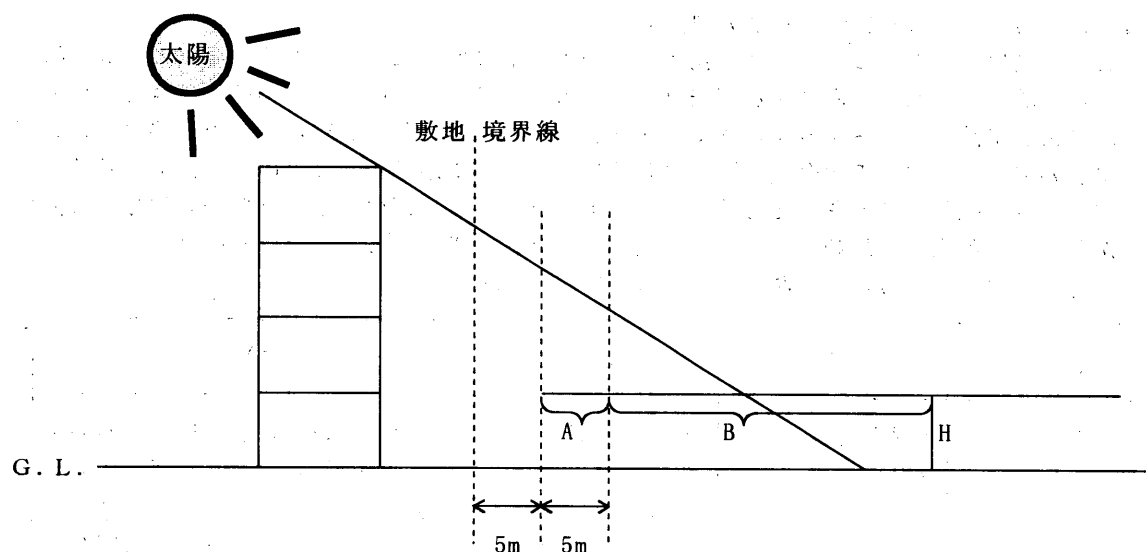
(4) 日影による中高層の建築物の高さの制限< 5 6 条の 2 >

日影規制は、下記表の (い) 欄に掲げる地域の全部又は一部で、地方公共団体の条例で指定する区域 (対象区域) 内にある下表 (ろ) 欄の当該各項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時まで (北海道の区域内では午前 9 時から午後 3 時まで) の間において、それぞれ下記表 (は) 欄の各項に掲げる平均地盤から高さの水平面に、敷地境界線から水平距離が 5 m を超える範囲において、下表 (に) 欄の各号のうちから地方公共団体が気候及び風土、土地利用の状況を勘案して、条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。

	(い)	(ろ)	(は)	(に)		
	地 域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ (H)		敷地境界線からの水平距離が 5 m を超え、かつ 10 m 以内の範囲における日影時間 (A)	敷地境界線からの水平距離が 10 m を超える範囲における日影時間 (B)
1	第 1 種低層住居専用地域 第 2 種低層住居専用地域	軒高 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物	1.5 m	(一)	3 時間 (2 時間)	2 時間 (1.5 時間)
				(二)	4 時間 (3 時間)	2.5 時間 (2 時間)
				(三)	5 時間 (4 時間)	3 時間 (2.5 時間)
2	第 1 種中高層住居専用地域 第 2 種中高層住居専用地域	高さ 10 m を超える建築物	4 m	(一)	3 時間 (2 時間)	2 時間 (1.5 時間)
				(二)	4 時間 (3 時間)	2.5 時間 (2 時間)
				(三)	5 時間 (4 時間)	3 時間 (2.5 時間)
3	第 1 種住居地域 第 2 種住居地域 準住居地域 近隣商業地域又は準工業地域	高さ 10 m を超える建築物	4 m	(一)	4 時間 (3 時間)	2.5 時間 (2 時間)
				(二)	5 時間 (4 時間)	3 時間 (2.5 時間)
4	用途地域の指定のない区域	高さ 10 m を超える建築物	4 m	(一)	4 時間 (3 時間)	2.5 時間 (2 時間)
				(二)	5 時間 (4 時間)	3 時間 (2.5 時間)

(注 1) (に) の欄の () 内は北海道区域

(注 2) 上表 H、A、B については下記図を参照



緩和規定

日影規制による緩和規定は次のとおり

緩和要件	緩和内容
隣地に水面、線路敷等が接する場合	北側隣地境界線が水面、線路敷等の幅の $1/2$ だけ離れたものとみなされる。(公園、広場は対象外となる)
敷地が隣地より 1 m 以上低い場合	隣地と当該敷地の平均地盤面の高低差より 1 m を引いた値の $1/2$ だけ高い位置に測定平面があるものとみなされる。

(5) 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域内における制限

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域は、低層住居に係る住居の環境を重視し、人々が日常生活を営むうえで大半の時間を過ごす場所であるため、敷地のゆとり、高さについて特別規定がある。

① 高さの限度 < 5 5 条 >

10 m 又は 12 m のうち、都市計画で定められた限度を超えてはならない。

② 外壁の後退 < 5 4 条 >

都市計画において、1 m 又は 1.5 m の外壁の後退距離が定められた場合には、当該限度以上外壁を後退しなければならない。

③ 敷地面積の最低限度 < 5 4 条の2 >

都市計画において、建築物の敷地面積の最低限度 (200 m^2 以下の数値) が定められたときは、敷地面積を当該限度以上にしなければならない。

(6) 特別な形態規制等

① 都市計画法の地域地区と形態規制

用途地域以外の地域地区が、都市計画で定められた場合、建築物は都市計画法に定められた内容に適合しなければならない。

地 区	都市計画に定める事項	建築制限
高度地区 < 58条 >	建築物の高さの最高限度又は最低限度	都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない
高度利用地区 < 59条 >	①容積率の最高限度及び最低限度 ②建ぺい率の最高限度 ③建築物の建築面積の最低限度 ④壁面の位置の制限 ⑤道路斜線制限の適用なし	
特定街区 < 60条 >	①容積率 ②建築物の高さの最高限度 ③壁面の位置の制限 ④建ぺい率、斜線制限、日影規制等の適用なし	

② 建築基準法の特例制度

ア 総合設計制度< 59条の2 >

規定の内容	敷地面積が政令で定める規模以上で、敷地内に政令で定める空き地を有し、特定行政庁が交通上、安全上、衛生上支障がなく、かつ、建ぺい率、容積率、高さについて総合的な配慮がなされている建築物に対して以下の特例を認める。 ①容積率制限の緩和 ②絶対高さ制限の緩和 ③斜線制限の緩和
規定の趣旨	一定規模以上の敷地に一定割合の公共空地（オープンスペース）を確保することで、市街地の環境の整備改善がなされる場合、一定のボーナスを与える。 同規定は平成9年6月13日に運用改善され、敷地規模が大きくなればなるほど容積率が割増しされることになった。

イ 総合的設計制度＜ 8 6 条＞

規定の内容	1 団地内に 2 以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、特定行政庁がその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。
規定の趣旨	建築基準法は、原則「1 建築物 1 敷地」であるが、一団地の総合的設計を行う場合には、各制限を形式的に適用することは不合理な面が生じるので、総合的設計による一団地認定により、このような不合理を避けることができることとする。

ウ 地区計画等と形態規制

名 称		形態規制の取り扱い
地区計画	誘導容積地区計画 ＜ 6 8 条の 3 第 1 項＞	2 段階の容積率制限（目標容積率・暫定容積率）
	容積適正配分地区計画 ＜ 6 8 条の 3 第 2 項＞	総容積の適正配分
	用途別容積型地区計画 ＜ 6 8 条の 3 第 3 項＞	住宅に係る容積率の緩和（用途地域に関する都市計画で指定された数値の 1.5 倍まで）
	街なみ誘導型地区計画 ＜ 6 8 条の 3 第 4 ・ 5 項＞	①前面道路幅員による容積率制限の緩和 ②斜線制限の緩和
住宅地高度利用地区計画 ＜ 6 8 条の 4 ＞		①用途規制の緩和 ②容積率制限の緩和 ③建ぺい率制限の緩和 ④絶対高さ制限の緩和 ⑤斜線制限の適用なし
再開発地区計画 ＜ 6 8 条の 5 ＞		①用途規制の緩和 ②容積率制限の緩和 ⑤斜線制限の緩和
高層住居誘導地区計画		①容積率の緩和（最大 6 0 0 % まで） ②斜線制限の緩和 ③前面道路幅員による容積率制限の緩和（6 / 1 0 を適用） ④日影規制の適用なし

(7) 建築協定

建築協定は、市町村が条例で定める土地の区域において、一定の区域の土地所有者等が全員の合意に基づいて、建築物の敷地、構造、用途、形態等に関し、特定行政庁の許可を得て制定する基準である。建築協定は、住宅地としての環境または商店街としての利便を高度に維持・増進すること等を目的とするものであり、新たに開発された郊外の住宅地などにおいて最も多く活用されている。

協定の主体	土地所有者・借地権者
協定内容	建築物の①敷地②位置③構造④用途⑤形態⑥意匠⑦建築設備に関する基準
要件	全員の合意
効力	公告後は、新しい土地所有者に対しても効力を有する
その他	あくまでも地域住民の自主的な契約であり、協定の違反に対しても法律による是正措置、罰則等はない

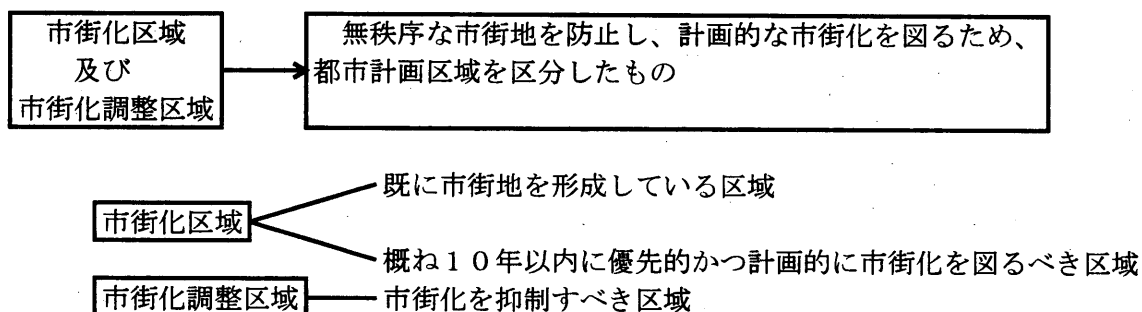
(8) 災害危険地区＜ 39 条（単体規定）＞

地方公共団体は、津波、高潮、出水、崖崩れ等の危険の著しい区域を災害危険区域として指定する。具体的な規制は、区域によって異なるが、住宅の建築の禁止その他建築に関する制限で必要なものを条例定める。現在大半の府県とその他 30 以上の市町村で定められている。

市街化調整区域内の土地の評価に関する調査研究

1 市街化調整区域内の土地の概要

(1) 市街化区域及び市街化調整区域の都市計画



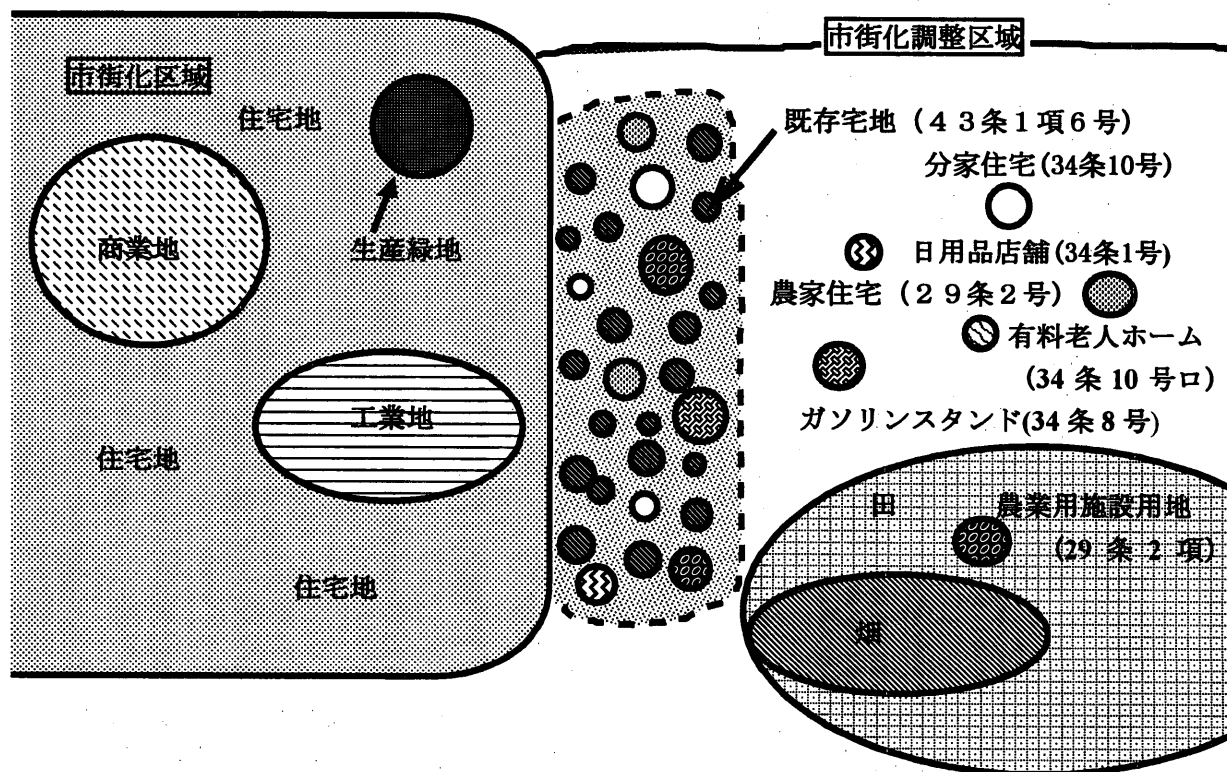
(2) 市街化区域と市街化調整区域の土地の特徴

市街化区域内の土地では、建築物の建築は建築基準法等の制約はあるものの、一般には自由に行うことができる。

これに対して、市街化調整区域では、本来的な土地利用である農林漁業以外の用途の開発については、必要最小限度のものを、例外的に、しかも個別の開発許可を通して認めるシステムを採用しているため、ある土地において建築物の建築が可能だからといって、その隣接地では必ずしも建築物の建築が許可されるというわけではない。

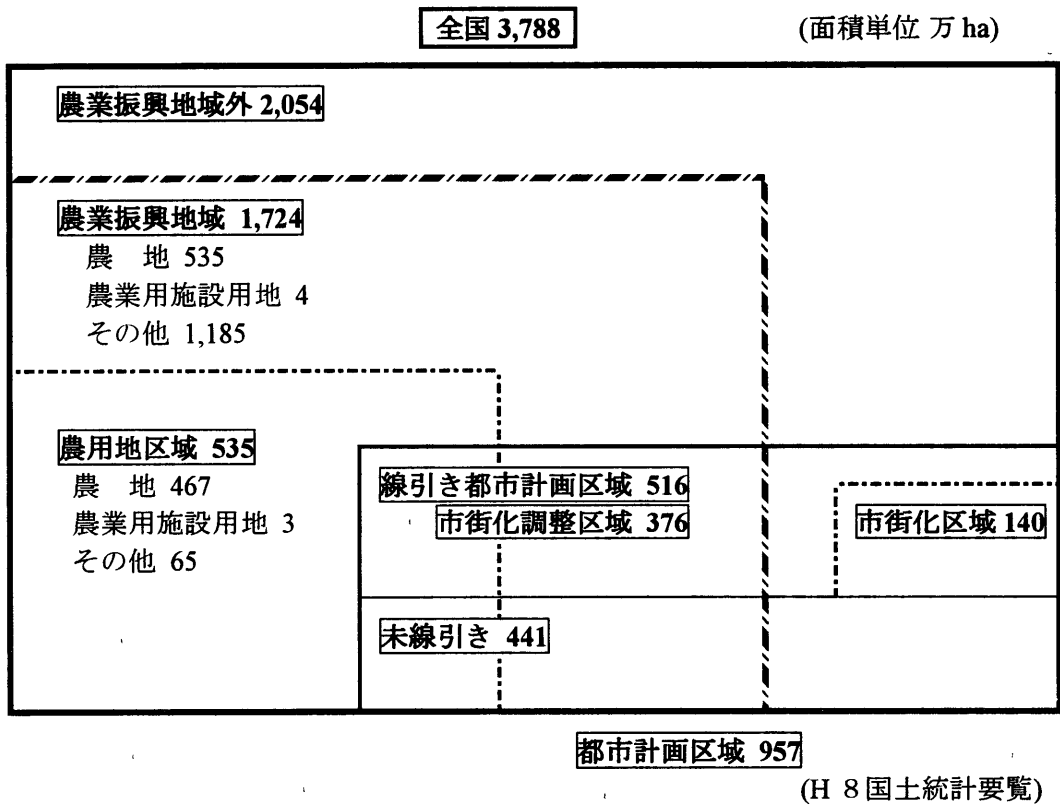
また、市街化区域の土地においては、同じ利用用途の建築物が線的若しくは面的に広がりをもっているため、利用用途の同質化といった点から一つの地域としてとらえることができ、その地域的特性を把握することにより、その地域の価格水準の把握が可能となる。

これに対して、市街化調整区域の土地においては、個々の土地に個別の開発許可等を通して建築物が建築されるため、利用用途の同質化が図られないことがあり、そのため地域的な地価水準の把握が難しい。



(3) 都市計画区域と農業振興地域の関係

都市計画区域と農業振興地域



地域区分		都市地域 (都市計画区域)	
		市街化区域 用途地域	市街化調整区域 その他
農業 地域	農用地区域	重複しない	農用地区域を優先
	農用地区域外 (白地)	重複しない	土地の利用現状に留意しつつ、農業利用との調整を図りながら、都市的な利用を認める

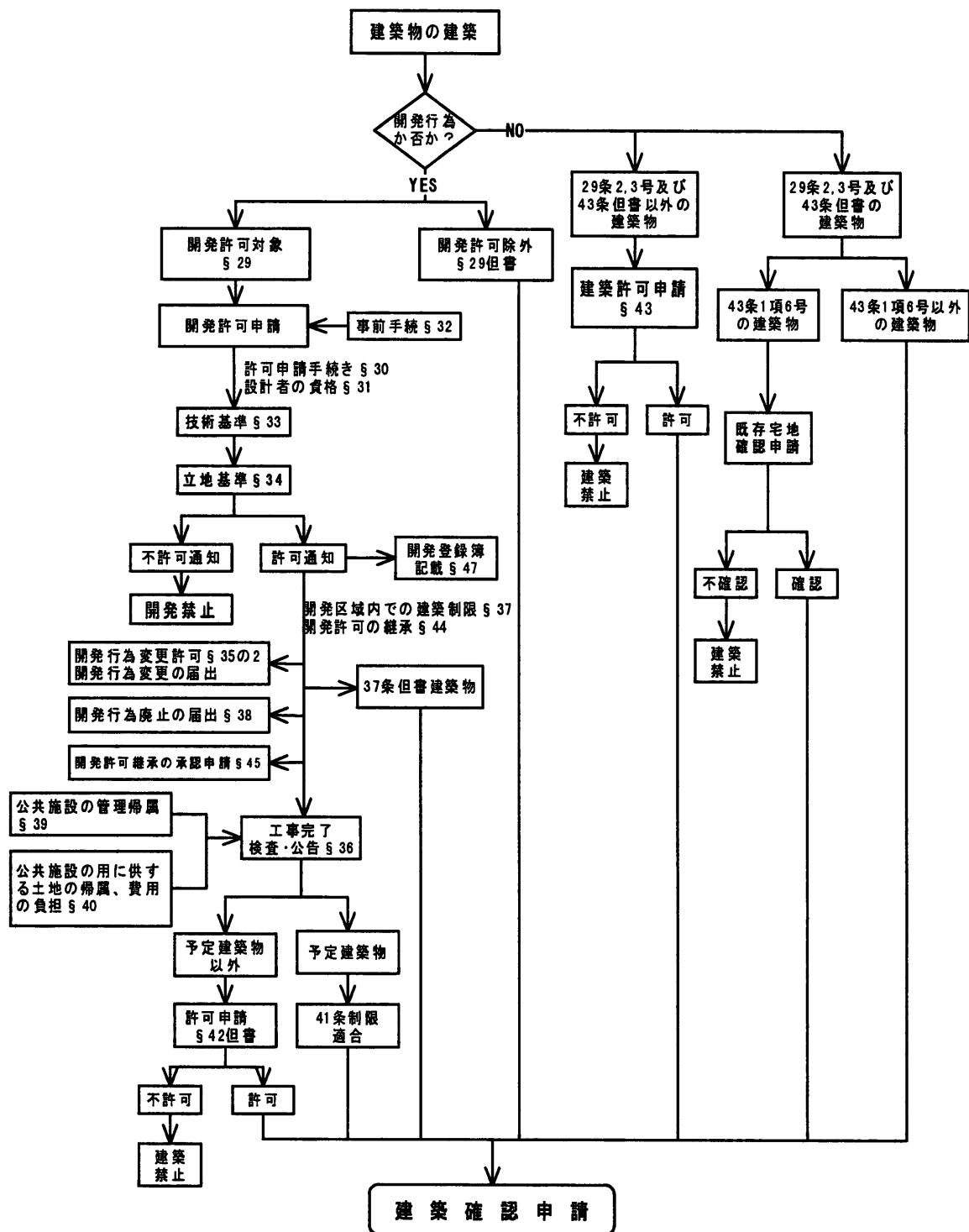
農業振興地域

- 農用地区域→農業振興地域の整備に関する法律 17 条 (転用制限) により原則として宅地への転用は認められない。(ただし、農業用施設用地は認められるため、農用地区域に存在する場合がある。)
- 農用地区域外 (白地) →ガス・上水道・下水道 (いずれか 1 つでよい) の整備地区内の農地等一定の条件を満たす場合は宅地へ転用が許可される

* 開発許可等と農地転用許可との調整に関する覚書 (S 4 4 農地局長・計画局長通達)

開発許可権者又は転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、相互に連絡又は調整を図るものとする。

2 市街化調整区域内の建築行為のフロー



3 市街化調整区域内で開発行為または建築行為が可能な土地の分類

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるが、一定の条文・条項に係る条件に合致すれば建築物の建築は可能となる。

ただし、42条等の制約から、市街化区域の土地と異なり建築物の建築において、用途の制限や所有権移転に伴う制約等が発生することになる。

このため、開発行為等の許可等に関する条文・条項について、使用・収益・処分の観点から分類を図り、それが土地価格にどのような影響を与えているかについて検討することとする。

(1) 開発行為・建築行為が可能な土地の分類

分類に当たっては使用・収益・処分という観点より、用途の変更・建替えの可否という2要件を選び、対象となる代表的な条文を選択し、これに基づき分類を行った。

選択した条文・条項

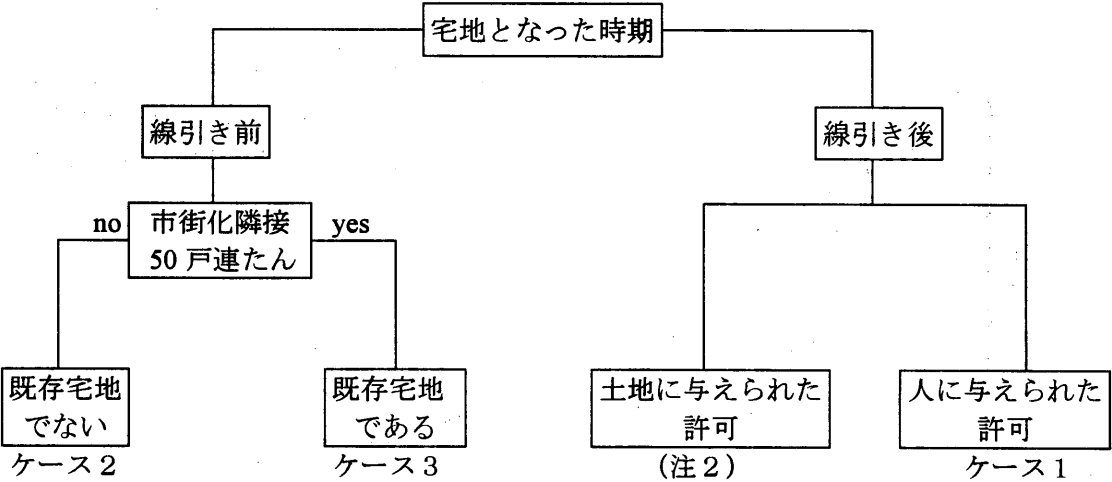
- | | |
|--------------|-----------------------|
| ①都計法第29条2号 | ……農林漁業用もしくはこれらに従事する者の |
| 都計法第43条1項本文 | 居住用の建築物の建築 |
| ②都計法第34条10号□ | ……農家の2、3男が分家する場合の住宅 |
| ③都計法第34条10号□ | ……既存建築物の建替 |
| ④都計法第43条1項6号 | ……既存宅地 |

分類の結果は次のとおりである。

分類結果

条文の 概 要	要 件	用途変更	同一用途のもの への建替		備考
			本人及び一般承継人	特定承継人	
①農林業用もしくは従事者の居住用の建築物の敷地		不可	可	不可(注1)	ケース1
②農家の2、3男の分家のための敷地		不可	可	不可(注1)	ケース1
③既存建築物の建替の敷地		不可	可	可	ケース2
④既存宅地の敷地		可	可	可	ケース3

(注1) 農家の2男の分家等は、申請人の状況がいかなるものであるかということを勘案して許可の適否が決定されるという、多分に属人的なものであるため、売買等による特定承継人に対しては原則として建替を認めないことになる。



(注2) 34条の大部分が該当し、用途は店舗・火薬庫・ガソリンスタンド・有料老人ホーム等多岐にわたるが、用途変更：不可、特定承継：可で制約内容はケース2と概ね同様であり、分類を単純にするために省略

(2) 分類された土地の価格

これによると、ケース3が一番制約がなく、ケース2、ケース1になるに従い制約がでてくることになる。

ケース1（分家住宅等）は、すべての要因で制約があるが、特に売買後、建替が原則として認められないことから、需要の減退があるものと考えられる。

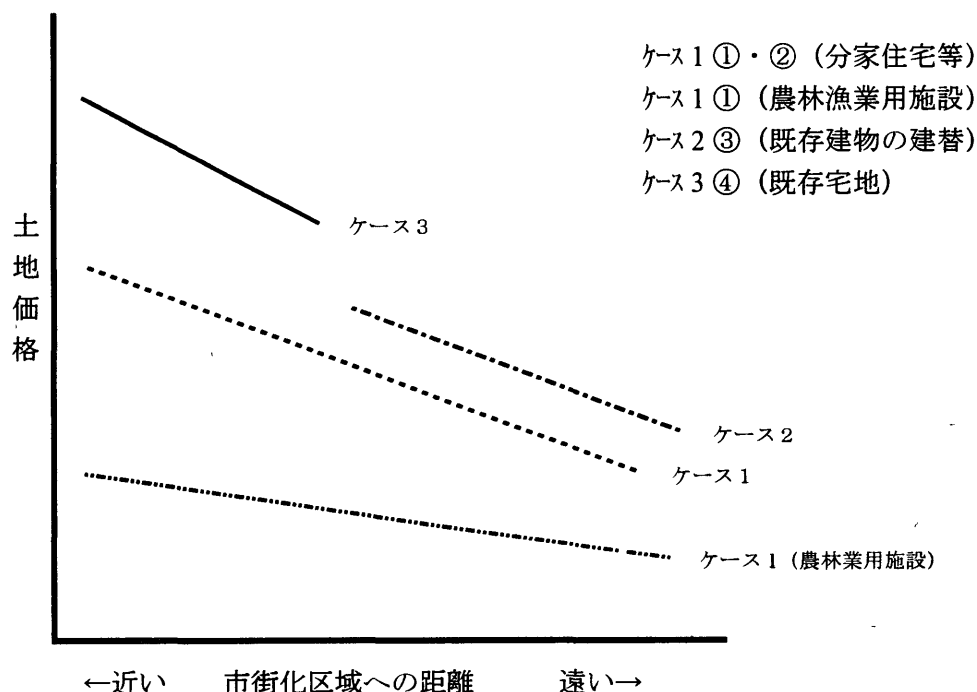
なお、ケース1の①には農業用施設も含まれているが、当該建築物は用途が特殊で需要があまり見込めないこともあり、かつ、農地の中に散在していることが多く、他のケースと比較すると価格水準はかなり低いものと考えられる。

ケース2（既存建築物の敷地）は、今後とも既存建築物と同様の用途のものしか建築ができないという制約のものであるが、既存建築物の多くは住宅（農家住宅）と考えられ、市街化調整区域における一般的な使用と合致しているものと思われることから、用途制限があることでの需要の減退はあまりないものと考えられる。

ただし、ケース2の既存建築物に該当するものは、市街化区域から離れ既存宅地としての確認が受けられない等より、既存建築物の取り扱いとなったものが多いと考えられるため、ケース3の既存宅地と比較すると価格水準自体が低いものと考えられる。

ケース3（既存宅地）については要因面での制約がなく、市街化区域の土地と同様に主として建築基準法等による制約（千葉県では、第2種中高層住居専用地域の用途で、建ぺい率50%、容積率100%を原則に建て替え可能）があるだけであり、市街化区域の土地と概ね同様のものと考えることができる。しかも、ケース3に該当する土地は、一般に市街化区域に近接している場合が多く、需要面からも市街化区域の土地とかなり牽連関係が認められることから、市街化区域の価格水準に近いものと考えられる。

ケース1～3の土地価格の概念図



4 農業用施設用地の地目の認定

農業用施設用地の地目認定は、一般的には次によるものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定	
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地	ケースA
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合		ケースB
	施設の内部で耕作が行われている	農 地	
	施設の内部で耕作が行われていない	宅 地	
	施設が家屋として認定されない場合		
	施設の内部で耕作が行われている	農 地	
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地	
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧 場	

上記のうち、宅地と認定されるのはケース A・B の場合である。

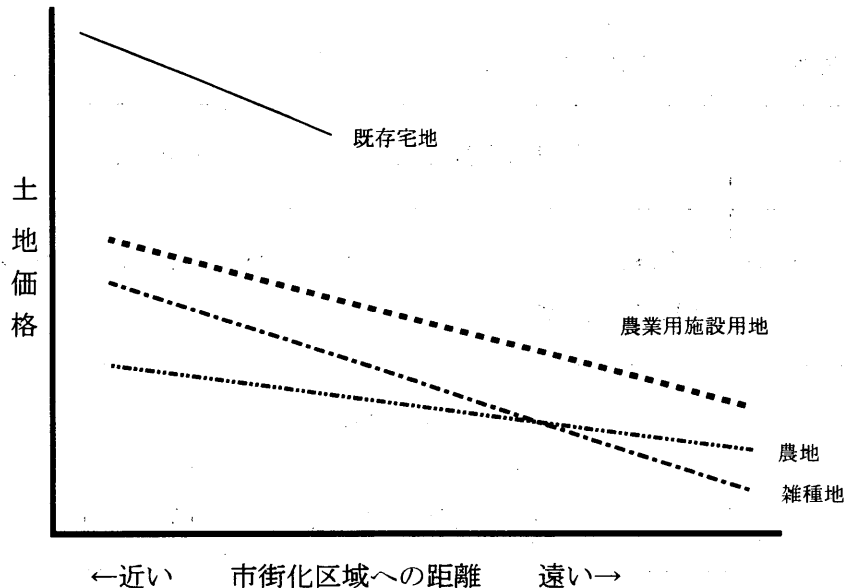
ケース A については、屋敷内に農家住宅及び農業用施設が存するものであるため、農家住宅の敷地の延長に農業用施設があるとの認識が強く、また農業用施設用地部分の住宅への転用の可能性もあること等から、当該部分は住宅地との価格牽連性が強いものと考えらる。

これに対して、ケース B は、農家住宅から独立しており、しかも農地の中に点在もしくは散在していることが多いことから、周辺集落の住宅地の価格よりは、農地との価格牽連性が強く、特に農用地区域内の農業用施設用地についてはその傾向が顕著になると考えられる。

また、その周辺にある程度整地がなされた雑種地がある場合には、整地という観点から雑種地の価格との牽連性がより強くなるものと考えられる。

いずれにせよ、ケース B については、農業用施設用地の価格と住宅地の価格との牽連性は薄いため、住宅地と同様に評価を行うことは望ましくない。

既存宅地・農業用施設用地・雑種地・農地の価格概念図



①既存宅地、農業用施設用地、雑種地、農地の価格及び地目間の格差率はそれぞれ地域によって異なるが、上記図は、市街化区域への接近性を考慮し、市街化調整区域における一般的な土地価格序列を概念的に示したものである。

なお、雑種地については、資材置場や駐車場としての利用が可能な整地がある程度行われているもの、また農地は他の用途への転用が困難なものを想定している

②既存宅地が他の土地に比較し高いのは異論がないと考える。

③農業用施設用地については、農地あるいは雑種地からの転用が多いと考えられ、その場合にはある程度整地が必要となることから、少なくとも整地費用分は農地や雑種地より高いものと考えられる。

④雑種地については農地の価格より高い場合と低い場合があると考えられる。

これは、当該雑種地の所在する場所により、資材置場等としての利用が可能か否かによって起こるものである。つまり、資材置場等としての利用が可能な場合には、農地に比較し整地が行われていることから農地より高いものと考えられる。これに対して、都市部からかなり離れ資材置場等としての利用もできないようなところでは、場合によっては農地としての利用しかない（つまり当該雑種地は農地見込地ということ）ため農地価格に比較し低くなるものと考えられる。

5 地方団体における農業用施設用地の評価実態

農業用施設用地の評価について（総括表）

平成6年度評価替え

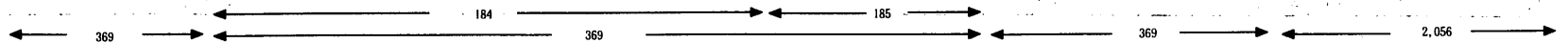
	市町村数	評価上の考慮の有無					考慮する際の繰引きの仕方					考慮の方法、考え方			考慮していない団体（理由）		
		評価対象なし	評価対象あり				市街化区域・調整区域の繰引きあり					市街化区域・調整区域の繰引きなし			どの位の格差があるか判断としないため		
			考慮していない	考慮している	畜舎用地のみ考慮	その他	市街化調整区域のみ	農用地区域のみ	市街化調整区域又は農用地区域のみ	市街化調整区域かつ農用地区域に限定	特に繰引きなし	農用地区域に限定	特に繰引きなし	公法上の利用制限がかかることから	爆発施設と同様の考え方から	その他	検討した結果標準宅地との価格差なし
1 北海道	212	69	142	1			1							1			65
2 青森県	67	36	29		2		1					1		1			18
3 岩手県	59		59														37
4 宮城県	71	31	36	3	1		1						1	2	2		14
5 秋田県	69	25	43	1			1							1			21
6 山形県	44	10	30	2	2			1		1				1	1	2	20
7 福島県	90	28	59	1	2		1						2	1	2		40
8 茨城県	85	41	36	2	5	1	1				2		5	1	2	5	26
9 栃木県	49	3	45	1							1					1	41
10 群馬県	70	15	43	8	2	2	1		1	3	1		6	4	2	6	32
11 埼玉県	92	25	50	6	5	6	10			2	2		3	12	1	4	36
12 千葉県	80	4	74		2						1		1	1	1	1	59
13 東京都	(注1) 41	25	12	4			1				2	1		2		2	6
14 神奈川県	37	7	22	5	2	1	2				3	2		4	1	3	17
15 新潟県	112	3	108	1									1		1		64
16 富山県	35	3	32														22
17 石川県	41	11	28	2							1			1		2	14
18 福井県	35	21	12		2										2		5
19 山梨県	64	42	21	1									1			1	16
20 長野県	120	23	85	9	3							3	9	3	3	6	43
21 岐阜県	99	19	74	4	2							2	4	2		4	33
22 静岡県	74	20	48	4	2		4				1		1	4	1	1	34
23 愛知県	88	19	56	7	4	2	7	1	1		2		1	10		3	43
24 三重県	69	20	45	1	2	1	1			(注2)	1	1	2	1	1	2	21
25 滋賀県	50	7	38	3	2		1		1		1		2	2	1	2	23
26 京都府	44	9	34	1			1							1			20
27 大阪府	44	11	22	2	1	8	2			(注2)	9			10		1	16
28 兵庫県	91	20	65	3	3		1		1				4	2	4		41
29 奈良県	47	16	31														26
30 和歌山県	50	7	42		1										1		22
31 鳥取県	39		37		2						1			1		1	17
32 島根県	59	25	33	1					1					1			20
33 岡山県	78	30	48														29
34 広島県	86	33	53														30
35 山口県	56	24	28	1	3						1	1	2	1		3	10
36 徳島県	50	19	30		1		1								1		20
37 香川県	43	7	30	2	4							1	5		6		19
38 愛媛県	70	11	55	1	3		1						3	1	3		28
39 高知県	53	15	38														23
40 福岡県	97	27	54	10	5	1	2		1			3	10	6	6	4	34
41 佐賀県	49		44	3	2				1				4	1	2	2	23
42 長崎県	79	17	58	4			2					1	1	3		1	34
43 熊本県	94	21	61	4	8		2		1	1		3	5	6	5	1	37
44 大分県	58	1	52	2	3		1						4	1		4	38
45 宮崎県	44	10	29	2	3						3		2		3	2	22
46 鹿児島県	96	8	78	7	3							1	9	1		9	42
47 沖縄県	53	16	28	5	4			1	1		2	1	4	3		6	20
計	3,233	834	2,177	114	86	22	45	3	8	10	35	20	101	89	59	74	1,321

(注1) 東京都特別区を1団体としてカウントしている。
(注2) 三重県の1団体、大阪府の9団体については、生産緑地区内の土地について補正を行っている。

農業用施設用地の評価について（総括表）

平成9年度評価替え

	市町村数	評価上の考慮の有無					考慮する際の線引きの仕方							考慮の方法、考え方			考慮していない団体（理由）			
		評価対象なし	評価対象あり				市街化区域・調整区域の線引きあり					市街化区域・調整区域の線引きなし		公法上の利用制限がかかることから	雄略施設と同様の考え方から	その他	どの位の格差があるか判断としないため	検討した結果標準宅地との価格差なし	その他	
			考慮していない	考慮している	畜舎用地のみ考慮	その他	市街化調整区域のみ	農用地区域のみ	市街化調整区域又は農用地区域のみ	市街化調整区域かつ農用地区域に限定	特に線引きなし	農用地区域に限定	特に線引きなし							
1	北海道	212	69	141	2			2							2			62	78	1
2	青森県	67	34	29		4		1			1			2	1	2	1	18	11	
3	岩手県	59		59														36	23	
4	宮城県	71	30	36	4	1		1					1	3	2	3		14	21	1
5	秋田県	69	25	43	1			1							1			21	22	
6	山形県	44	9	30	3	2					1			1	2	1	2	20	10	
7	福島県	90	28	57	1	3	1				1			4	1	3	1	37	20	
8	茨城県	85	37	34	4	8	2	2				4		8	1	4	9	24	8	2
9	栃木県	49	3	45	1							1					1	41	4	
10	群馬県	70	13	34	16	6	1	2		2	3		3	12	10	4	9	23	10	1
11	埼玉県	92	24	41	14	7	6	15		1	4	2		4	21	1	5	27	12	2
12	千葉県	80	4	73		3						1		2		1	2	57	14	2
13	東京都 (注1)	41	25	12	4			4				2	1		2		2	6	6	
14	神奈川県	37	6	19	9	2	1	1		1	1	3	2	1	8	1	3	14	4	1
15	新潟県	112	3	105	4			1					1	2	2	2		60	45	
16	富山県	35	3	32														22	10	
17	石川県	41	11	25	2	3				1		2		2	1	4		11	12	2
18	福井県	35	21	11		3								3		3		5	6	
19	山梨県	64	42	20	2									2		2		15	2	3
20	長野県	120	23	79	12	6		1		1		4	12	6	6	6	6	35	44	
21	岐阜県	99	17	71	5	6						1	2	8	2	1	8	31	34	6
22	静岡県	74	17	35	15	6	1	15	1	1	1	1	2	1	20	1	1	22	8	5
23	愛知県	88	15	39	23	10	1	21		5	4	3	1	1	29	1	4	27	9	3
24	三重県	69	20	43	2	3	1	1				(注2)	1	1	3	2	1	21	21	1
25	滋賀県	50	7	31	9	3	3		1	1	1	2	1	3	7	1	4	16	15	
26	京都府	44	8	31	4	1		4						1	4	1		16	14	1
27	大阪府	44	11	22	2	1	8	2				(注2)	9		10		1	16	6	
28	兵庫県	91	20	61	5	5		1		1	2		1	5	4	6		35	26	
29	奈良県	47	15	31	1			1							1			26	5	
30	和歌山県	50	7	42										1		1		22	20	
31	鳥取県	39		36	1	2						1	2		1	1	1	15	21	
32	島根県	59	25	33	1					1					1			20	13	
33	岡山県	78	30	45	1	2		1				1		1	1	2		25	20	
34	広島県	86	32	54														30	24	
35	山口県	56	24	27	1	4						1	1	3	1	4		9	16	2
36	徳島県	50	19	30		1		1								1	1	20	10	
37	香川県	43	7	28	2	6							1	7		8		17	11	
38	愛媛県	70	11	54	1	4		1				1	1	3	2	3		26	14	14
39	高知県	53	15	37	1					1					1			23	14	
40	福岡県	97	26	46	12	12	1	4		1		3	17	8	11	6		28	17	1
41	佐賀県	49		40	5	4				1		1	7	1	4	4		19	21	
42	長崎県	79	17	57	5			2				1	2	3	1	1		32	24	1
43	熊本県	94	21	54	8	11		4	1	1		5	8	10	8	1		30	24	
44	大分県	58	1	52	2	3		1					4	1		4		36	16	
45	宮崎県	44	9	25	3	7						3	1	5	2	6	2	18	7	
46	鹿児島県	96	8	78	7	3							1	9	1	9		42	16	20
47	沖縄県	53	16	29	4	4						2	1	3	3	5		20	8	1
計		3,233	808	2,056	199	147	23	95	5	17	23	44	35	150	175	97	97	1,190	796	70



(注1) 東京都特別区を1団体としてカウントしている。
 (注2) 三重県の1団体、大阪府の9団体については、生産緑地区内の土地について補正を行っている。

6 市街化調整区域内の土地の評価に関する地方団体意見

市街化調整区域内の土地の評価について地方団体から寄せられた主な意見は次のとおりであった。

(既存宅地との価格差等について)

- 既存宅地とそれ以外の宅地との格差を評価に反映させるべき、格差率等について基準を示して欲しい。

(茨城県、東京都、神奈川県、新潟県、静岡県、愛知県、奈良県、鳥取県、岡山県、徳島県、愛媛県、福岡県、長崎県、熊本県、宮崎県)

- 個々の画地が既存宅地であるかどうかについて調査し、評価に反映させることが困難である。

(青森県、埼玉県、東京都、石川県、愛知県、京都府)

(農業用施設用地の評価について)

- 農業用施設用地について、標準宅地の価格を基準に評価する場合は、具体的な補正係数等を示して欲しい。

(埼玉県)

- 農業用施設用地の土地の評価について、適正な価格水準の把握に努めるとあるが、取引事例が少なく把握するのが困難であるので、例えば宅地価格の5割とか一定率で比準補正できないか。

(栃木県)

- 農業用施設用地の評価について、内部で耕作を行っているかどうかの把握が困難である。

(長野県、静岡県)

- 畜舎の所在地番が不詳であったため、課税台帳から畜産農家の所有する土地を拾い出し土地家屋合成図及び住宅地図等により対象となる土地を認定したが、作業的・時間的にも大変困難であった。

(愛知県)

- 住居用の家屋が建てられるなら宅地でよいが、鶏舎としてしか利用できない土地は雑種地として認定し、価格は回りの状況に応じた価格で評価するべきだと考える。

(栃木県)

- 農業用施設用地のうち畜舎用地については、課税地目を雑種地として独自の補正率を設けて評価に反映させている。

(静岡県)

- 田畑の中にある農業用倉庫等の敷地の評価は、その施設の利用目的からも田畑とするのが適当ではないか。

(長野県、兵庫県)

- 農業用倉庫が周辺地域の状況から農業用倉庫の敷地である農地又は周辺農地の利用の増進を図るものとして当該農業用倉庫の敷地を農地として認定している。(ただし、当該農業用倉庫の敷地が2アール未満で、かつ現況利用が農業施設の用に供されているものに限る。)

(京都府)

- 評価上は農業用倉庫の用地として現況が宅地であっても、売買上では農地と同様の価格で取引されている。評価額、税額ともに差が生じることとなり、制度の説明をしても理解が得にくい。
(京都府)

(雑種地の評価について)

- 一定の基準を設けた上で宅地利用不可能な土地として減価補正を行う必要があるのではないかと。
(神奈川県、京都府)
- 転用制限のある雑種地の比準割合を示して欲しい。
(茨城県、群馬県、静岡県、滋賀県、京都府)
- 市街化調整区域内の雑種地は、農地の価格に造成費相当分を加算し評価することが適当ではないのか。
(岐阜県)

(その他)

- 農地転用許可を受けずに違法に利用されている宅地・雑種地の評価方法について基準を示して欲しい。
(埼玉県、千葉県)

7 市街化調整区域内の土地の評価に関する土地研究委員会意見

市街化調整区域内の土地の評価について当研究委員会でなされた議論のうち、主な意見は次のとおりであった。

(現行の問題点等)

- 宅地の評価額が地価公示の7割ということで上がり、一方農地の評価はほぼ据え置きということで、市街化調整区域内の土地評価問題がクローズアップされてきた。地方団体に対する適切な指示というか、新しい仕組み・考え方というものをまとめなければいけないのではないかと。
- 市街化調整区域の土地は地域性を持たないで、個別の宅地ごとに規制が異なる。一番大きな問題は、それがいま固定資産の評価の中では反映されていないのではないかとということだと思う。
- (資産の交換価値に着目した) 宅地の評価の実際のやり方と、(収益を基準にしたような) 農地の評価の実際のやり方が、極めて大きく乖離して、そこに中間的に農業用施設用地が出てきて、一体どちらなのかという話に実態はなっている。
- 農地を前提とした施設であって、それ以外に使う余地のないものについて、収益性から価格を求めるのが正しいのか、宅地の取引価格で求めるのが正しいのか、非常に意見が分かれ、決めかねている。
- 実際には農業用施設用地を収益還元的な評価をした場合には、農地の方が収益性が高いと思われる。
- 宅地の価格に牽連される傾向が現実にあるが、農業用施設用地は農地と一体となって効用を果たすべき役割もあるので、施設用地のほうが農地より高いことが果たして妥当なのか気になる。

- 農業を工場用地と同様に一つの産業として位置づけて考えることは可能だが、素朴な農家の方々からの意見とすると、なぜ住宅用地よりも農業施設用地の税金が高いのかということではないか。
- この問題は、公法上の規制がかかっている土地（農地）をどうするかという問題と地目認定をどうするかという2つの問題がある。
- 畜舎用地が宅地と地目認定された場合、課税上は商業地等の宅地ということになるが、課税標準の特例の適用がある住宅用地と比べると税額が高くなってしまう。農業振興という観点で奨励しているような地域では、矛盾する税負担を求めているということになるのではないか。
- 農業用施設用地という範疇は、都市計画法29条2号（一次的な農業用施設）と34条（農産物の加工等二次的な施設）があるが、その区分けは非常に難しいのではないか。

（今後の整理の方向等）

- 調整区域の問題は実に混乱しているから、公法上の規制等できちんと地域を分けて、価格差を反映する形で全国的に規定すれば、かなり整理がかかると思う。
- 農用地区域の中で農業用施設用地として使われている土地は、その目的以外には使えないような厳しい規制があるのだから、そういったことを考慮した評価を行わなければならない。
- 固定資産税の地目の認定は、土地の地表をどう使っているかという地表主義の原則でできているが、耕作形態の変化とか、利用形態に着目して、農地の場合には地表主義を少し見直すことも必要なのではないか。
- 同じような利用形態であるにもかかわらず、地目を宅地として認定するか農地として認定するかで税負担が大きく異なることは望ましくない。地目の認定基準をもう一度再検討することも一つの方法としてあると思う。
- 現行の制度を前提とするならば、温室などの農業用施設用地は少し柔軟な地目認定を行い農地として評価することを考えるべきではないかと思うが、立派な家屋が建っている畜舎は宅地として評価せざるを得ないのではないか。
- 畜舎用地については、もう少し踏み込んだ議論として、評価上で考慮すべきなのか、あるいは別の面でみるべきなのかを考えていく必要があると思う。
- 地目認定の問題は新しいカテゴリーを作るとかある程度割り切って、我が国でとられている農業の特殊性に対する配慮というものを農業用施設用地に及ぼすかどうかだと思う。
- 家屋として認定するかしらないか、施設の内部で耕作が行われているかいないか判断も非常に難しいし、税負担がかなり変わってくるということで市町村は苦勞されているという感じを受けた、農業用施設用地については、その実態に着目して別途の評価体系と

いうものを作るほうがやりやすいのではないか。

- 農業用施設用地を調整区域という面的な広がりの中に存在する要素と捉えると、市町村長の所要の補正という形でなく、一つの状況類似地域でくくり、農業用施設用地を標準地として価格を設定し、それに比準して個々の農業用施設用地を評価するという仕組みもあるのではないか。
- 農業用施設用地というようなもので一つのカテゴリーを作り、そこからある程度補正して微調整していくか、あるいは現行のままで何らかの地目間の格差を是正するような方向で行くのかということになる。結局、どちらが運用上楽か、技術的に可能なのかにかかってくると思う。
- 農業用施設用地のいろいろな形態に応じた分類の下に、その分類に従って価格水準はどのレベルが適正かという整理をしていかないと収拾がつかないと感じる。
- 事務手続きを簡便にすることを優先するならば、全国的なある程度の基準を示すことはできるかもしれないが、市街化調整区域の意味に戻るならば、一つの基準で切ってしまうことは無理があるのではないかと思う。どちらを優先して改正していくかをまず議論する必要があるのでは。
- 大量評価の場合、ある蓋然性の下に近似値的な可能性を提示するということで、もし非常に特殊であれば、それは個々の評価にすべきだということが一方にあると思う。
- 市街化調整区域内の開発は個別に許可していくということに厳密な意味で着目すれば、地方公共団体にとって面倒でも、やはり個別に評価していくことを追求すべきであって、国家として基準を示すということはできないのではないかと思う。
- 現行の評価方法を前提とするならば、農地に対して行っているような評価上の配慮を農業的な利用をされている宅地にも及ぼすかどうかという検討をしても良いのではないか。
- 市街化調整区域内の土地における地目認定の問題と税額の問題については、評価なのか、あるいは課税標準の特例で対応するのかといったことだと思う。
- 土地の評価と課税標準（税負担）を一緒に考えるのはちょっと無理があるような気がする。
- 市街化調整区域内の土地の問題は、農業用施設用地だけでなく農家の次男・三男の分家住宅のような特別の目的で許可された宅地の問題も含めて検討する必要がある。
- ある不動産鑑定士の方の意見として、市街化調整区域内の宅地で公法上の規制がかかる土地は既存宅地に比べて半分位の価格水準しかないといったこともある。既存宅地との整合性、比準割合を考慮するのが現場の職員としてはやり易いのではないかという感じがする。

(税負担に関する意見等)

- 負担能力という観点からすれば、農業用施設用地をともに評価して税負担を求めると、とても負担できるような農業経営というのは実態はあり得ないと思う。
- 評価が税負担になるべく直結するのが大原則だと思う。評価の段階でできるだけ税負担が判定できるような仕組みというのが、基本として考える必要があると思う。
- 農業用施設用地は住宅地以上に負担力のない土地という感じがする、それを宅地に比準して宅地の価格の何割かにして、しかも6分の1特例（小規模住宅用地の課税特例）がかからないのは非常に問題になるという感じはする。
- 畜舎について、非住宅で多額の税金をかけると経営が成り立たないという畜産業界からの陳情もあり、広い意味の農業用施設用地的な考え方を取り入れていくか、あるいは課税標準の特例で見えていくか、これからは考えていかなければならないのではないかな。
- 例えば収益性が同程度の大規模な養豚場と材木工場があり、養豚場だけに課税標準の特例を設けるのは難しいのではないかな。

8 まとめ

市街化調整区域内の土地の評価についての問題点として、地方団体からあげられた意見を整理すると、①農家の敷地外にある農業用施設用地で宅地として認定される土地の評価について、②既存宅地とその他の宅地との格差率等について、③雑種地の評価についての3つに大きく区分できる。

これらのうち、本年度は早急に整理すべき問題である農業用施設用地の評価について検討し、どのような視点から見直しを行うかについて下記のとおりいくつかの意見が示された。

農業用施設用地の評価の見直しに関する主な意見

○ 農地から比準して評価する方法

- ・ 現行の評価方法では、農業用施設用地で地目が宅地に認定される土地については、宅地の標準地から比準して価格を求めることとされているが、市街化調整区域内又は農用地区域内にある農業用施設用地については、他の用途への転用が事実上困難であること、また農地に介在し、農地との価格牽連性が強いこと等から農地に準じて評価することが望ましいのではないかと。

○ 宅地から比準する場合には、目安となる補正率を示す

- ・ 通達では農業用施設用地の評価においては公法上の規制等が反映されるように留意すべきであると記載されているが、前記5の地方団体の農業用施設用地の評価実態においては「一般的に価格差があるものと思われるが、どの程度価格差があるのか判然としないため」との理由で、通達の留意点を考慮していない団体が5割以上あり、具体的な補正率を示して欲しいとの意見が多いことから、その目安となる補正率を示す必要があるのではないかと。

○ 農業用施設用地を標準地とする比準方式

- ・ 農業用施設用地のうちから標準地を選定し、当該標準地に比準して個々の農業用施設用地の評価を行ってはどうか、その際農業用施設用地の様々な形態に応じた分類のもとに整理する必要があるのではないかと。

○ 税負担での調整

- ・ 農業用施設用地は住宅用地以上に負担能力のない土地であり、農業用施設用地についても課税標準の特例を設ける等の税制面で調整する方法なども考えられるのではないかと。
- ・ その場合には、水産業等他の産業関連施設用地との均衡確保の上で問題がないのか検討をする必要があるのではないかと。

今後は固定資産税評価が大量評価かつ賦課課税であるという性格を考慮したうえで、どのような見直しをすることが技術的かつ運用上望ましいかを検討し、農業用施設用地の評価方法についてまとめていく必要があると考える。

各道府県総務部長 } 殿
東京都総務・主税局長 }

自治省税務局資産評価室長

平成9年度土地評価替えに関して留意すべき事項

「平成9年度土地評価替えに関する留意事項」については平成7年5月9日付自治評第13号をもって通知したところですが、さらに下記の点についても留意されるよう管下市町村に示達の上ご指導願います。

記

1 地目の認定

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものであること。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合(※1)	
	施設の内部で耕作が行われている(注)	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅 地
	施設が家屋として認定されない場合(※2)	
	施設の内部で耕作が行われている	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧 場

※1 「施設が家屋として認定される場合」
例えは、基礎として骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

※2 「施設が家屋として認定されない場合」
例えは、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除く

(注) 施設が家屋として認定されるかどうかの判断は、施設の内部で耕作が行われているかどうかの判断、土地に労費を加え肥培管理(耕うん、整地、かんがい、排水、除草等)を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

2 農業用施設用地の評価で留意すべきこと

地目が宅地又は雑種地と認定される農業用施設用地については、特に市街化調整区域内で農用地区域内に存在し、公法上の利用制限を受けていること等により、標準宅地等との価格水準に格差がみられる場合もあるので、評価に当たっては当該格差が反映されるように留意する必要があること。

なお、価格水準に格差が認められる場合は、留意事項に示されているように、地区区分・標準地の見直しについて「価格事情の調査に基づき各標準地間の価格差の状況を見極め、不動産鑑定士等の意見も参考にして」行うこと。

3 その他

農業用施設用地については、一般に取引事例が少ないことから、近隣市町村と評価に関する情報交換等を十分に行い、適正な価格水準の把握に努めること。

市街化調整区域における都市計画法上の規制についての概要

1. 都市計画法制定の趣旨

昭和30年代に始まるわが国の経済発展に伴う産業構造の変化等は、人口及び産業を急激に都市に集中させ都市の過密化をもたらした。これは、単に都市の過密化をもたらしたのみならず、その周辺部での工場用地や住宅用地等の需要を喚起させることとなり、その結果、周辺部では道路・下水道等の日常生活に必要な最低限度の施設すら整備されていない無秩序な市街化の形成、いわゆるスプロール現象が生じることとなった。

このため、秩序ある市街化の形成により、スプロールを防止し、都市住民に健康的で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保する法制度の確立が望まれこととなり、大正8年に制定された旧・都市計画法に代わって、昭和43年に”都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的”とする新・都市計画法が制定されることとなった。

2. 市街化区域と市街化調整区域の趣旨

新たに制定された都市計画法では、スプロールの防止等を図り、計画的な市街化を推進する手段として、都市計画区域のうち市街地として積極的に整備する区域と、当分の間、市街化を抑制する区域に区分することが必要であるとの観点にたち、都市計画区域をさらに市街化区域と市街化調整区域に細分する制度を設けた。

これにより、都市計画区域は、原則として、市街化区域と市街化調整区域に区分されることとなり、すでに市街地を形成している区域（いわゆる既成市街地及びその周辺部）及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（いわゆる新市街地）を市街化区域に、また当面市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域に区分することとした。

ただ、全国一律に都市計画区域を設け市街化区域と市街化調整区域に区分することは、各地域の特性を無視するものであり必ずしも合理的なことではないことから、当分の間、大都市及びその周辺の都市といったスプロール化の発生が懸念される一定の都市計画区域に限り市街化区域と市街化調整区域の区分がなされることとなった（これにより、市街化区域と市街化調整区域の区分がなされていない都市計画区域、いわゆる「未線引き都市計画区域」が生じることとなった。都市計画法附則第3項）。

3. 市街化調整区域の性格

市街化区域と市街化調整区域に区域を区分する制度は、昭和42年3月にまとめられた宅地審議会の「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申（第6次答申）」による4地域の区分の考え方を基礎としている。

この4地域は次のように区分されており、市街化区域は(1)と(2)の考え方を踏まえ、また、市街化調整区域は(3)と(4)の考え方を踏まえ制度化されたものである。

これにより、市街化調整区域には、農業や林業等を将来とも推進するため市街化を抑制する地区と開発構想等が未定であるため開発は留保するが、所定の条件が整った段階では開発される可能性を有している地区という、二律背反的な地区理念が混在することとなった。

(1) 既成市街地

連担市街地及びこれに接続して市街化しつつある地域

(2) 市街化地域

一定期間内に計画的に市街化すべき地域

(3) 市街化調整区域

(1)、(2)及び(3)以外の地域であり、一定期間市街化を抑制又は調整する必要がある地域

(4) 保存地域

地形等から開発が困難な地域、歴史・文化・風致上保存すべき地域、緑地として保存すべき地域

なお、市街化調整区域を実体面から捉えた場合、住宅地等の供給不足・根強い需要感やモータリゼーションの進展による幹線道路沿いの店舗利用に対する需要増等は、開発許可の運用面での緩和をもたらしており、都市的土地利用が行われている場合も少なくない。

4. 開発行為の許可と制限対象外の開発行為

第 29 条（開発行為の許可）

市街化区域又は市街化調整区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。－以下略－

【制限対象外の開発行為】

市街化区域内の小規模開発 (1号、令第19条)	市街化区域内における開発行為で、その規模(開発区域の面積)が1,000㎡(三大都市圏の一定地域では500㎡)未満の小規模開発である。 市街化区域は、開発を抑制すべき市街化調整区域と異なり、劣悪な市街地の形成を防止するため宅地造成に一定の水準を確保できれば十分であり、小規模開発については法の地域地区等及び建築基準法の規定によって目的が達成されるものと期待され制限除外とされた。 なお、令第19条ただし書は、前述の目的が達成できない特殊な状況にある場合には、必要な区域ごとに制限対象規模を300平方メートルまで下げ得る旨の規定である。区域の指定については、都道府県(指定都市)の規則で定める。 開発規模の判定について問題となるのは、一団の土地の区画形質の変更が複数の事業主で行われる場合である。複数の事業主(権利者)で行われるものであっても、共同して開発行為を行う場合には1つの開発行為としてとらえるべきであり、脱法行為とも関連するので特に注意する必要がある。共同の事業として取扱うのは、事業主の発意によるのはもちろん、客観的にみて一体の事業であるとみられるものは1つの開発行為として取扱われる。
市街化調整区域の農林漁業用施設のための開発行為 (2号、令第20条)	市街化調整区域内で現に農林漁業に従事している人達が、業務や居住用に供するために行う開発行為は一般にやむを得ないものであり、スプロールの弊害も生じないので適用除外とされた。 本号でいう農林漁業とは、日本産業分類A－農業、B－林業、狩猟業、C－漁業、水産養殖業の範囲とし、季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行うものでないものは該当しない。
公益施設 (3号、令第21条)	法第29条第3号並びに令第21条に掲げられた施設は、都市によって公益上必要不可欠なものであり、また大部分が国又は地方公共団体が設置者となるので弊害を生ずる恐れも少ないので適用除外とされた。
国等の行う開発行為 (4号)	開発行為についての許可権者とその上位機関の行う開発行為を除外している。 ア 国、イ 都道府県、ウ 指定都市、エ 中核市、オ 委任市 カ 都道府県、指定都市若しくは委任市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは港務局 キ 都道府県、指定都市若しくは委任市が設置団体である地方開発事業団が行う開発行為 公社公団等の団体に対する本法令適用の特例については以下のものが該当。 住宅・都市整備公団、地方住宅供給公社(都道府県又は指定都市が設立したものに限る)、雇用促進事業団、労働福祉事業団、公害防止事業団、中小企業振興事業団、日本鉄道建設公団など。 従って、これらの者の行う開発行為については、予定建築物の如何にかかわらずすべて制限の対象にならないが、都道府県等と事前に調整しつつ所管省において十分指導監督し、みだりに本法の趣旨に反するような開発行為を行わないからである。
都市計画事業 (5号)	都市計画決定を経て、事業の認可等を受けて行う開発行為は開発許可制限から除外されている。 都市計画施設の整備、市街地開発事業の施行が該当する
土地区画整理事業 (6号)	土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、土地区画整理法の認可を受けることによって、都市計画上十分な配慮がなされたうえで行われるから本法制限から除外されている。 しかし土地区画整理事業は必ずしも建築物個々の敷地造成までを完成させることを予定しない場合があり、特に組合施行の区画整理では道路公園等の整備にとどまって、宅地になる土地は田畑のままで残されることが多い。従って、このような場合、本号に該当するのは土地区画整理法の認可を受けた事業に関する開発行為に限定され、これらの事業以外の開発行為はすべて開発許可を要する。

	ア 土地区画整理事業に関する開発行為の範囲は、土地区画整理法の認可申請書に記載された内容で判断する。 イ 区画整理事業の施行中であっても、事業の範囲外として行われる宅地造成は第 29 条制限の適用を受ける開発行為である。 ウ 区画整理事業の完了後行う区画形質の変更はすべて第 29 条制限の適用がある。 なお、新住宅市街地開発事業、旧住宅地造成事業法の認可団地、開発許可を受けた事業などで、それぞれの事業の完了後分譲を受けた者が、擁壁の設置などを行う場合には、都市計画法の意図するところは充分達せられているので、宅地造成等規制法又は建築基準法にもとづく防災措置が講ぜられれば足りるものとする。
市街地再開発事業 (7 号)	適用除外の理由は、都市計画事業について本法と都市再開発法により定められ、都市計画上必要な規制が行われるので、2 重規制をさけるため適用除外
住宅街区整備事業 (8 号)	適用除外の理由は、都市計画事業について本法と大都市法により定められ、都市計画上必要な規制が行われるので、2 重規制をさけるため適用除外
公有水面埋立事業 (9 号)	これらは前号と同様の理由で制限外としてあり、事業修了後の開発行為は前号のウと同様の取扱いとなる。
災害時応急措置 (10 号)	本号にいう非常災害時とは、社会通念上一定の土地の区域で発生する災害をいい、建築物の応急性と臨時性に着目して適用する。従って、原則として建築基準法第 85 条第 1 項の区域内での災害応急措置が本号に該当するものとする。
軽易な行為 (11 号、令第 22 条)	本号は、既存建築物等の増築など、軽易な開発行為についての適用除外の規定である。 ア 令第 22 条第 1 号の仮設建築物は、建築基準法第 85 条第 4 項の仮設建築物をいう。 イ 第 2 号の附属建築物とは、既存建築物の補助的意味をもち用途上不可分な建築物をいう。附属建築物の床面積については主体建築物の規模とのバランスで判定するものとする。 ウ 第 3 号は既存建築物等と用途上不可分な建築物の増築等にもなう開発行為である。 なお、10 m²以内の増築については、一般に建築確認申請(防火地域及び準防火地域は別)を要しない。開発行為をともなわない場合は法第 29 条の制限のないのは当然である(法第 43 条参照)。 前号附属建築物の建築並びに本号増築についての開発区域面積(この場合は敷地面積を対象とする。)の制限規定がないが、当該建築物を建築するために建築基準法その他関係法令に定められている必要最小限度の面積とするべきであろう。 エ 既存建築物の改築にともなう開発行為(第 4 号、第 5 号)についての規定 この規定(特に第 5 号)は、市街化調整区域における既存建築物の改築に関する緩和措置と考えてよい。市街化区域では、開発区域の規模が令第 19 条に定める規模(1,000 m²)未満であれば、当然建築物の建築(改築を含めて)の面積制限がない。 なお、改築の定義から、改築にともなう開発行為は原則として既存の敷地内における形質の変更であると考えてよい。 オ 法第 34 条第 1 号に該当する開発行為のうち、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものである。(第 6 号) (7) 開発行為の主体は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が営営するものに限られる。「居住している」とは、そこに生活の根拠をもっていることか必要である。単に住民登録をしているだけでは該当しない。また、自ら当該業務を営む者に限られるから貸店舗などは該当しない。 (イ) 前記主体の制限から、立地については、既存集落の区域(法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域を除く。)又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られるものとする。 (ウ) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られ、法第 34 条第 1 号にいう「その他これに類するもの」の規定がない。従って、身のまわり品小売業、飲食料品小売業などは該当するが、理容業、美容業等「物品」にかかわらないサービス業などは本号に該当しない。 (エ) 建築物の床面積の合計は 50 m²以内(同一敷地内に 2 以上の建築物を新築するときはその合計)で、かつ、総床面積の合計の 50%以上がその業務に供する部分であること。後段の規定は、本号が市街化調整区域居住者の利便のための業務を許容する趣旨であって、業務以外の部分(例えば居住部分)の増加を拒否するための規定である。 (オ) 開発区域面積が 100 m²以内であること。前記床面積の最高 50 m²に対応する数値と考えられる。

5. 市街化調整区域の開発許可に係わる立地基準(法第34条)

開発行為が下記の各号の一に該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は開発許可をしてはならない。

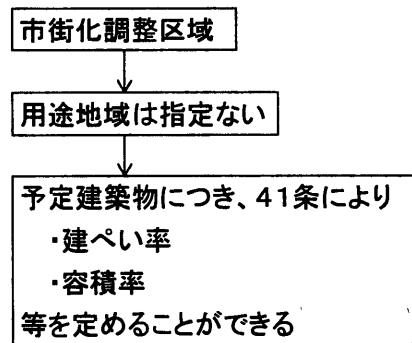
	内 容	具体的な施設名 (例)
1号	周辺地域の居住者の日常生活に必要な物品の販売・加工・修理などを営む店舗、事業場等	・日用品店舗 ・理容業、美容業
2号	市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源などの有効利用上必要な建築物・第一種特定工作物	・セメント製造業 ・展望台、国民宿舎
3号	温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令(条文未制定)で定める事業の用に供する建築物・第一種特定工作物で、この特別の条件を必要とするため市街化区域内で建築・建設することが困難なもの	政令で未制定
4号	許可不要とはならない農林漁業用の建築物または市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理・貯蔵・加工に必要な建築物・第一種特定工作物	・産地の農作物等を加工する缶詰工場
4-2	特定農山村法による所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設にかかる開発行為	・地域特産物展示販売施設 ・農林業体験実習施設
5号	都道府県が、国または中小企業団と一体となって助成する中小企業の事業共同化または工場・店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物・第一種特定工作物	・中小企業工業団地
6号	市街化調整区域内の既存工場の事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内での建築・建設が必要なもの	・自己の生産物の50%以上を既存の工場に納入する事業所
7号	危険物の貯蔵または処理に供する建築物・第一種特定工作物で、市街化区域内で建築・建設することが不適当なもの	・火薬庫
8号	上記の他、市街化区域内で建築・建設することが困難または不適当な建築物・第一種特定工作物	・ドライブイン ・ガソリンスタンド
8-2	集落地区整備計画決定済みの集落地区計画の区域内での計画内容に適合する建築物・第一種特定工作物	・福岡県久山町ほか2市町で実施
9号	市街化調整区域が定められた際、自己の居住・業務用の建築物・第一種特定工作物を建築・建設する目的で土地の所有権等を有していたもので、市街化調整区域が定められた日から起算して6カ月以内に都道府県知事に届け出た者が当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う行為(市街化調整区域が定められた日から5年以内に完了すること)	
10号	開発審査会の議を経た次の行為 イ. 面積20ha以上の都市計画区域の計画的な市街化を図るうえで支障がない開発行為 (都道府県の規則で5ha以上20ha未満の範囲内で面積の引下げ可) ロ. 周辺での市街化を促進するおそれがないことが認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難・著しく不適当と認められる以下の開発行為(通達等の例示を示すと以下のとおり) 1) 農家の二、三男が分家する場合の住宅等。 2) 沿道サービス施設のドライブイン→S49に34条8号に追加 3) 土地収用対象事業により移転するもの 4) 事業所の社宅及び寄宿舍 5) 大学等の学生下宿 6) 神社仏閣及び納骨堂 7) 既存集落内のやむを得ない自己用住宅 8) 市街化調整区域にある既存工場のやむを得ない拡張 9) 幹線道路の沿道等における流通業務施設 10) 有料老人ホーム 11) 地域振興のための工場等 12) 大規模な既存集落における小規模な工場等 13) 老人保健施設	イ. 慶応義塾大学 藤沢キャンパス 33ha ロ. 1) 分家住宅について 2男、3男に限定されず、世帯構成員であった者あればよい(東京都では6親等以内の血族又は3親等以内の姻族、愛知県では3親等以内の血族等各自自治体により異なる) また本家が非農家であっても合理的事情があれば許可される

6. 市街化調整区域における建築物の形態制限(法41条)

第 41 条 (建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定)

都道府県知事は、市街化調整区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2. 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

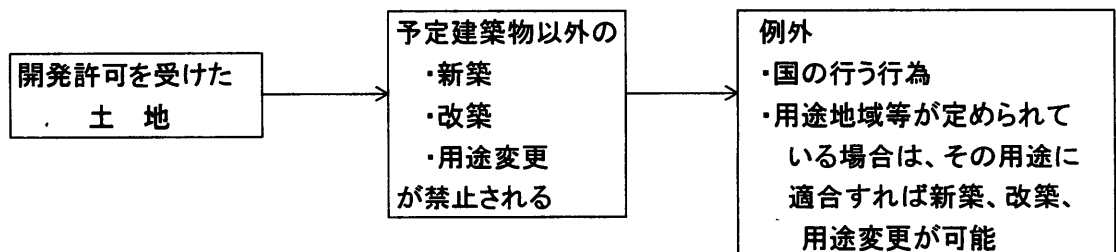


(1) 予定建築物等以外の建築制限(42条)

第 42 条 (開発許可を受けた土地における建築等の制限)

何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第 36 条第 3 項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第 88 条第 2 項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。

- 2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。



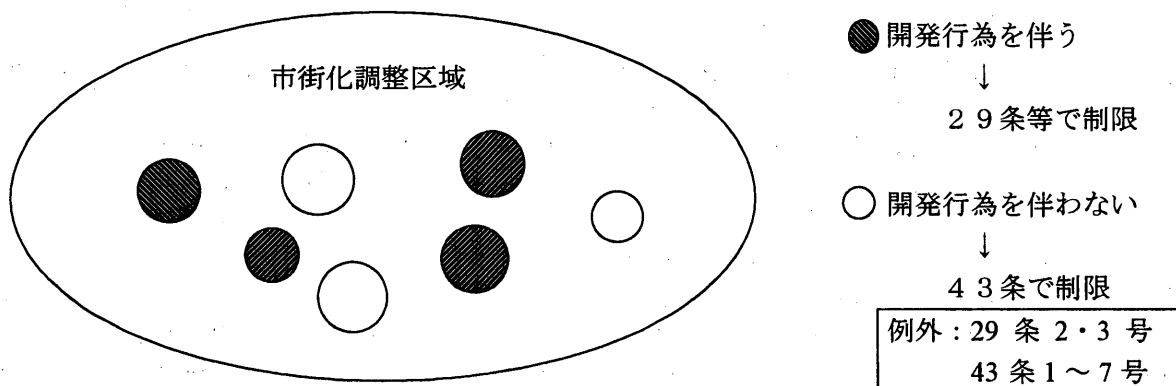
7. 市街化調整区域内での建築制限(第 43 条)

第 43 条 (開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第 29 条第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてしてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

- 一 国又は第 29 条第四号に規定する地方公共団体若しくは港務局が行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 二 都市計画事業の施行として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 三 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 四 仮設建築物の新築
- 五 第 29 条第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
- 六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
 - イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
 - ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であつた土地であつて、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。
- 七 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2. 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。



43 条の趣旨

開発行為を伴う建築行為は、法 29 条（開発許可）及び法 42 条（予定建築物以外の建築制限）等の制限が課される。開発行為を伴わない建築行為（新築、改築、用途変更）についても、スプロール防止の観点から、43 条により許可制とし、厳しい制限を課すことにより市街化の抑制を図ろうとするものである。許可基準は、33 条（技術基準）及び 34 条（立地基準）が準用される。

既存建築物の建替（昭和 57 年 7 月 16 日付け民間宅地指導室長通達記六）

建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の 1.5 倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱ってし支えないこと

8. 既存宅地の確認(法43条1項6号)

第43条1項6号(既存宅地)

何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第29条第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてではない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

－ 途中略 －

六 次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更

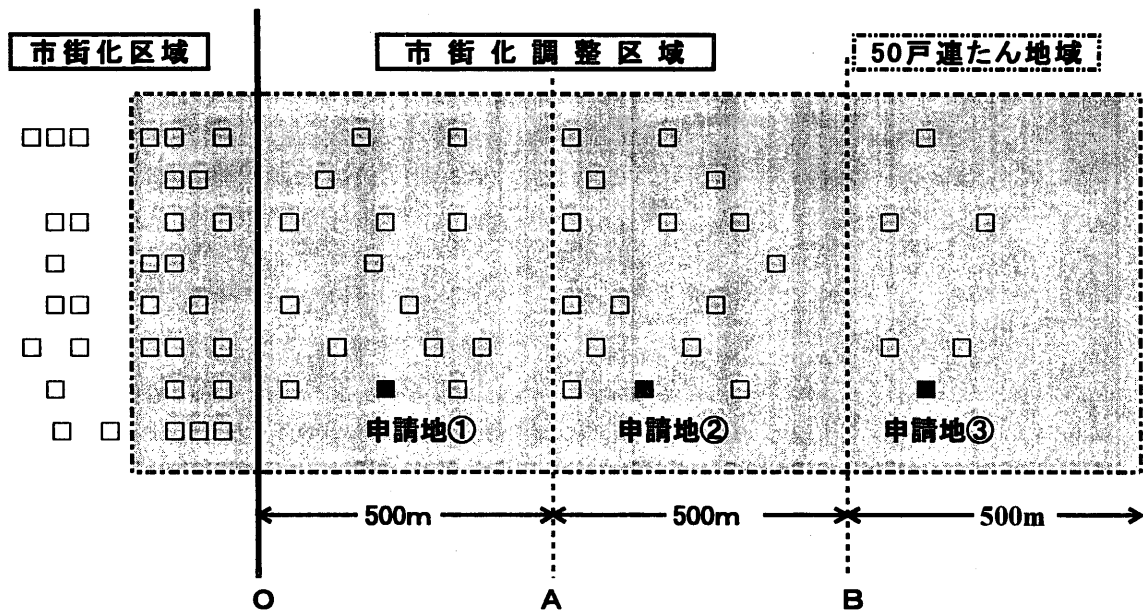
イ 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね50以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに宅地であつた土地であつて、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

(1) 制度趣旨・適用要件

制度趣旨	いわゆる既存宅地制度は、市街化調整区域内の土地であっても市街化区域と同一の日常生活圏を構成する一定規模以上の集落内にあり、しかも市街化調整区域とされた時点で既に宅地となっていること等の範囲内のものまで一律に市街化調整区域としての建築等の制限を行うことが<u>実情に沿わない</u>との趣旨に基づき創設されたものである。 S49に議員立法による法改正。
要件イ	① 市街化区域との近接要件 当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置的関係、集落の形成の状況等に照らし実情に即した運用を行うこと。 ② 「市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」の要件 地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らしその一体性を判断すること。 ③ 「おおむね50以上の建築物が連たんしている地域」の要件 建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の区域の範囲内に集中して存在することにより相当程度の集落が形成されているか否かにより判断すること。
要件ロ	① 確認に当たっての基本的資料 土地登記簿、固定資産課税台帳によるが、その他の諸資料、状況等に照らし市街化調整区域とされた時点の土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地については、確認を行って差し支えないこと。 ② 地目変更の原因日付と登記年月日の間隔の問題 土地登記簿上形式的には市街化調整区域とされた時点前に宅地となっている土地であっても、農地法による農地転用の許可を受けることなく土地の現況を宅地とした上で、土地登記簿上の地目を市街化調整区域とされた時点前の日付まで不正にさかのぼって変更登記を行う等の悪質な事例が見受けられるので、当該地目変更の原因日付と登記年月日との間が著しく離れている場合等土地登記簿上の記載が不自然と認められる場合には、規則34条の2第2項に規定する書類として別途の裏付資料の提出を求める等慎重な取扱いをすること。

(2) 既存宅地確認制度の運用の考え方



(注1) □は建物敷地を示す。
(注2) 50戸連たん地域とは、ほぼ50m以内の隣棟間隔で、原則50戸以上の建物敷地が連続している地域
(注3) 申請地■はどれも線引き以前からすでに「宅地」とする。

【イの要件の内容と申請地の既存宅地確認の可否】

都府県	近 接 要 件	50戸連たん範囲	隣 棟 間 隔	確認の受けられる申請地
宮城県	市街化区域から2km以内	集落密度8戸/ha の場合は40戸 をもって足りる	原則50m以内	申請地①・②・③
東京都	市街化区域250m以内から 建築物が連たん	特段なし	55mを限度	申請地①
神奈川県	市街化区域から1km以内	半径100mの円の 範囲内	原則50m以内(既存建築物 敷地との間隔25m以内)	申請地①・②(隣棟間隔から 不可になる場合あり)
埼玉県	市街化区域から0.5km以内	特段なし	原則50m以内	申請地①
千葉県	市街化区域から1km以内	半径150mの円の 範囲内	原則50m以内	申請地①・②
群馬県	市街化区域から2km以内	特にない	原則50m以内	申請地①・②・③
栃木県	市街化区域から1km以内	3ha以内、かつ 一行区内	特にない	申請地①・②
静岡県	特に基準は定めないが、法の趣旨に従って、適切な判断を行う。			申請地①・②・③
愛知県	特にない	特にない	原則50m以内(建築物の敷 地面積30㎡以上)	申請地①・②・③
大阪府	市街化区域から250m以内	特にない	50m以内	申請地①

大規模画地の評価に関する調査研究

1 大規模画地の概念

大規模画地は、面大地、広大地とも言い、多義多様な概念であるが、次の二つの概念に分類できる。

(a) 絶対的な概念

「規模自体が社会通念上絶対的に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは(b)のように用途別に応じた標準的画地規模に対する概念に対し、絶対的に規模の概念をとらえる考え方である。大規模画地を大量に処理する便宜のためと、標準的画地規模設定の判断を回避するための概念として有用である。

(b) 相対的な概念

「用途的地域及び地域性を考慮し、標準的画地規模と比較して相対的に大きいと認められる程度の面積を有する土地」

これは、用途別に標準的画地規模を考え、これとの比較により大規模画地の規模を考えるものである。その用途は商・住・工というような大区分では足りず、ビル用地、店舗用地、店舗併用住宅用地、戸建住宅用地、共同住宅用地、中小工場用地、大工場用地といった程度の細区分を要する。「土地価格比準表」(国土庁)では、画地評価は標準的な画地との比較を行い、その相違の大小に対応して増減価する考え方を基本的に採用している。

鑑定評価における増減価率を求める場合においても同様に、鑑定評価上の一般的な概念としての大規模地は対象地の属する用途的地域ごとの標準的規模との関係において相対的な概念として把握されるものであり、また、その中でも標準的規模とどの程度違うかにより格差が異なることとなる。

2 規模の大きい画地における価格形成要因の相互関係

(1) 土地の効用と規模格差

「規模格差」とは、規模の大小による土地の効用・価格（単位面積当たり）への影響の程度をいい、大規模、小規模両者の格差を含むが大規模による影響を指す場合が多い。

土地の規模は、土地利用の基本的な条件になるものであり、過大であっても過小であってもその利用上の非効率から減価要因となる。従って適度の規模が必要とされるのであるが、土地は一般的にその属する地域の用途、公法上の規制等により、その地域で最大の効用を発揮しうると考えられる最適規模（あるいは最適開発規模）が定まってくる。その最適規模を超えると、単位面積当たりの有効利用度は最適規模の場合よりも低下するのが通例であり、従って規模が大きい土地は、その規模が大きいことが個別的要因（画地条件）としてマイナスになるケースが多い。

しかし、地域の最適規模を超える場合においても、規模のまとまった土地が細分化された土地利用に比べて単位面積あたりの土地の効用が増加するケースがあり、この場合、その規模が大きいことが逆にプラスになる。

このようにいろいろなケースが考えられ、どちらが価値的に高いかということは一概には言えず、結局対象地の属する地域における将来動向の予測をも考慮した地域的特性及び対象地自体の最も有効使用の判定との関連において判断することとなる。

(2) 質の問題と量の問題

規模の大きい画地の価格増減価要因という場合、主に「質の問題」と「量の問題」がある。「質の問題」は有効利用度の問題で、「量の問題」は総額が嵩み市場性が劣ることをいう。

「不動産鑑定評価基準の運用に当たって実務上留意すべき事項等について（平成3年2月6日、3国土地第42号）」の中では「一般的に大規模な画地の事例は、総額が大きくなるために市場性が減退して単価は低くなる傾向があるが、高度利用が可能で需給関係のひっ迫している地域にあっては、大規模な画地であっても稀少性の面からむしろ取引価格が高くなる場合がある。したがって、大規模

な画地の事例には、十分な分析の下にいずれのケースであるかについて判断し、必要に応じて的確な補正を行わなければならない。」とある。

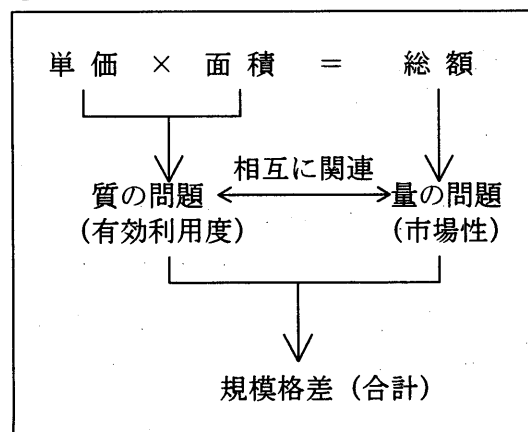
また、国土庁で検討された「高度商業地の鑑定評価に関する実務の方法について」の中では「～東京都心のようにビルの1フロアの面積が大きいものに強い需要がある地域では、面大地の場合に、その希少性、土地利用効率の有効性のため標準的画地に比べ増価が認められる。」とある（この記述については、近時の経済情勢から見ると「認められる」と断言するよりも「認められる場合もある」と解釈した方が良いであろう）。

この二つの記述の中では「市場性が減退して単価は低くなる」が「量の問題」であり、「希少性の面からむしろ取引価格が高くなる場合」や「希少性、土地利用効率の有効性のため標準的画地に比べ増価が認められる」が「質の問題」に関係してくる。つまり、規模が大きくなると「量」の面では単価を低下させる要因が大きいが、「質」の面では単価を上昇させる要因の方が大きくなる場合もあるということである。

以上の関係を図示すると次の図のように、主に、単価の高低・面積の大小は質の問題（有効利用度）に関連し、総額の大小は量の問題（市場性）に関連している。

以下では、質と量に分けて検討するが、総額は、単価と面積を乗じたものであるため、面積の大小は、有効利用度に関連するだけでなく、当然、市場性にも関連してくるものである。したがって、質と量の問題は、単純に分けられるものでなく、相互に関連しており両者は一体不可分の概念であることに注意しなければならない。

【質の問題、量の問題、規模格差の関係】



イ．質の問題（有効利用度）

質の問題（有効利用度）は、仮に、既に所有し事業資金もあるとした場合に、土地をどのように有効活用できるかという規模の適不適による土地価格への影響の問題である。

例えば、規模が大きくまとまっており建物有効利用上メリットがあるとか、規模が大きく小規模に分割利用するために道路潰地を要し減価があるということである。

地域により有利な場合と不利な場合があり、また、景気にはそれほど左右されない。

（イ）質の面で減価要因となるもの

①潰地等

郊外の高度利用されない地域で、規模が大きい場合には、地域の標準的な画地規模程度に分割利用するのが一般的である。その場合、道路・公園等の公共潰地、造成工事費、供給処理施設の整備費、準備・工事期間に対応する借入金利負担や、開発指導要綱に基づく負担金等を要するため、標準的画地規模よりも価格が低下する。

②用途の変化

土地利用密度の低い商業地域で一体利用が困難な場合、表地部分と裏地部分とで利用用途が変わる場合があり、接道付近部分の効用（地価水準）が、裏地部分まで及ばない場合がある。

（ロ）質の面で増価要因となるもの

①用途の多様性

規模の小さい画地は、用途は物理的にも経済的にも限定されるのに対し、規模が大きい場合には、高層マンション、自動車学校、スーパー・レジャー施設、研究所、病院、学校等公法上可能な範囲で用途の多様性がある。また、当該画地だけでまとまった良い環境を創出でき、独自の計画により利便施設を計画的に取り入れることができる。

②高度利用

都心部の高度利用地では、規模が大きい方が建築設計上有効利用ができ、店舗、事務所でも各階に分散するよりも大きなフロアで一体利用の方が有利である。また、総合設計制度等の活用により規模の有効活用の可能性がある。

③相対的希少性

規模の大きい画地は希少であり、既存市街地の中に大規模画地を見つけるのは、困難で供給が限定される。

ロ. 量の問題（市場性）

不動産を購入する場合、総額が予算の範囲内であることが必要である。支出あるいは投下資本の総額の巨大化が価格（単価）へどのように影響するかというのが、単価と総額との関連の問題である。例えば、総額が張るから割安になるとか、総額が小さいから買いやすく割高になるとかいう場合である。

このような総額（市場性）の問題は、経済事情により大きく左右される。

例えば、経済低迷の時期は総額が嵩むことにより減価要因となることが多い。なぜなら、総額の嵩む不動産を購入する需要者は、多くの資金を外部から調達する必要があり、当該資金を回収するまでの期間が長期化する。このため、当該不動産への投資が失敗した場合の危険性が大きくなり、経済低迷の時期には、開発業者、経営者等の投資意欲は好景気の時よりも冷え込んでしまい、総額の嵩む不動産への需要は減退する。

したがって、（イ）単価、（ロ）面積、（ハ）資金調達面、（ニ）収支採算面を個別に検討していくが、各要因は相互に関連し合いながら量の問題（市場性）を決定していることに注意しなければならない。

（イ）単価

土地利用密度により地価水準の高低があり、土地利用密度の高い地域ほど単価が高く、絶対的な総額が大きくなり量の問題（市場性）に与える影響は大きい。

（ロ）面積

面積が大きいほど総額も大きくなり、商・住・工いずれの地域においても、量の問題（市場性）に与える影響は大きい。

(ハ)資金調達面

総額が嵩む場合、購入者単独で資金を準備することが困難となり、金融機関等他資本から資金を調達する必要が出てくる。好景気の時期には、金融機関も積極的に融資する場合が多いのでこの資金調達面での量の問題（市場性）への影響は減少するが、景気の調整期や地価の下落時期には資金的な余裕はなくなり金融機関も融資に慎重となり量の問題（市場性）への影響は大きくなる。

(ニ) 収支採算面

事業規模が大きい場合、資金回収まで期間がかかる。また、事業規模の大きい分、失敗した時の危険性が大きくなる。

経済情勢等時期により異なり、好景気の時期には販売時の仕上がり、賃料上昇も期待でき、事業者も積極的、楽観的となりこの収支採算面での量の問題（市場性）への影響は小さくなるが、景気の調整期には、事業者の購買意欲、開発意欲は減少し慎重となる傾向があり量の問題（市場性）への影響は大きくなる。

(3) 土地価格と景気等との関連

前記「量の問題（市場性）」で述べたとおり、景気・金融状態から影響を受けるのは主に市場性（量）で、有効利用度（質）への影響は少ない。市場性（量）が景気の影響を大きく受けるため結果として規模格差も景気の影響を受けることになる。

市場性（量）は土地価格の総額が嵩むことによる影響で、総額は単価に面積を乗じたものであるから、土地利用の密度（有効利用度）が高く単価が高いほど、また、面積が大きいほど総額は大きくなり量の面での景気の影響は大きくなり、質の問題（有効利用度）と合わせた規模格差全体も大きく影響を受ける。

土地利用密度が低い場合（土地の単価が低い場合）、又は規模が大きい場合には総額も大きくなり、景気の影響は量（市場性）の面においては上記の場合ほど大きくない。

(4) 利用用途と規模格差との関連

イ. 住宅地

住宅地の有効利用度（質）は、土地利用密度の高低により異なる。市場性（量）は、規模が大きいほど総額が嵩み減価となる。

以下、土地利用密度の高低に分けて、質の問題（有効利用度の面）、量の問題（市場性の面）を述べていく。

（イ）土地利用密度の低い場合

①質の問題（有効利用度の面）

一体利用は不可能で分割となるため道路潰地等を要し、規模が大きいほど不利となる。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいほど、総額が嵩み減価は大きい。

（ロ）土地利用度の高い場合

①質の問題（有効利用度の面）

土地利用密度の高い地区では、分割利用だけでなく、中層共同住宅等の一体利用の可能性も出てくる。すなわち、土地利用密度が低いと、通常、3階建程度以下の利用が主となるが、土地利用密度が高くなってくると、中高層利用の建物が目立ちはじめる。

これによって、規模の大きい画地の利用方法が、潰れ地が多い分割利用だけでなく、一体利用の可能性によって、様々な用途の利用方法が考えられる。

規模が大きいと、有効利用度の面で減価要因よりも増価要因の方が大きい場合もあり得る。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいほど影響（減価）は大きい。また、地価水準の高いほど総額が大きくなり影響は大きい。

以上、まとめると次の表のようになる。

【規模が大きくなることによって、プラス要因・マイナス要因のいずれが大きいのか】

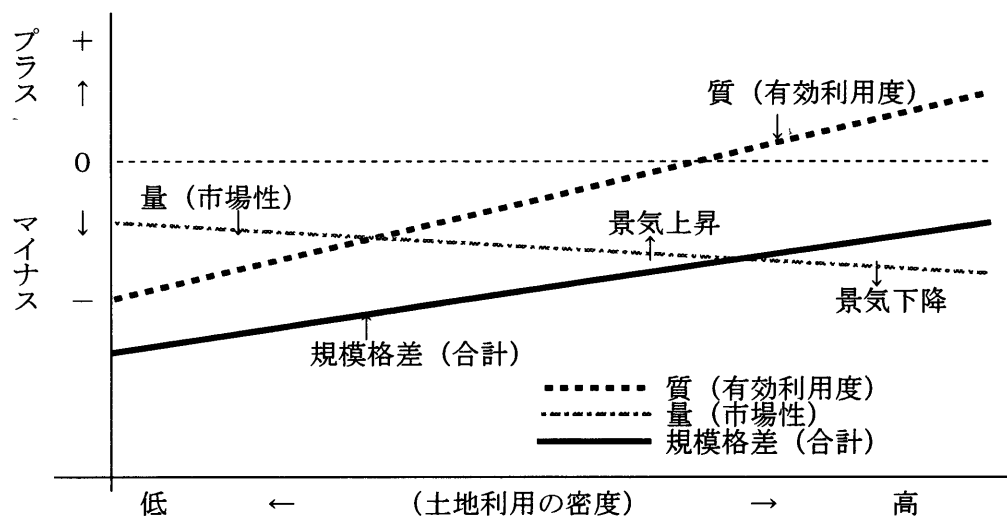
地 域	質	量	規模格差 合計	備 考
土地利用密度が高い場合	+	—	—	質<量(注)
土地利用密度が低い場合	—	—	—	
土地利用密度が普通の場合	—～+	—	—	

(注)景気が悪い場合には土地利用密度が高い場合にも 質<量 となり、全

体として減価となる場合が多い。

上記の表をグラフにすると次のようになる。

【規模が大きい場合、質・量の面が規模格差に与える影響】



〔上記グラフの説明〕

規模が大きい場合の各要因への影響を記載している。

すなわち、土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、質（有効利用度）の面ではマイナス要因となり、土地利用密度が高い地域では、規模が大きい場合、質（有効利用度）の面ではマイナス要因は小さくなりプラス要因となる場合もある。

土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、量（市場性）の面ではマイナス要因に働き、土地利用密度が高い地域で規模が大きい場合、量（市場性）ではこのマイナス要因が大きくなる。

したがって、土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、質（有効利用度）の面も量（市場性）の面もマイナス要因が大きいため、規模格差（合計）は当然マイナス要因が大きい。また、土地利用密度が高い地域で規模が大きい場合、近時の経済状況では 質<量 の場合が多いので規模格差はマイナス要因の方が大きくなる。

なお、景気が上昇すると量（市場性）のグラフ線は上方へシフトしマイナス要因が小さくなるが、景気が下降すると量（市場性）のグラフ線は下方へシフトしマイナス要因が大きくなる。

ロ. 商業地

有効利用度（質）は土地利用密度の高低により異なる。市場性（量）は、規模が大きいほど総額が嵩み減価となる。

以下、商業地区について、土地利用密度の高低に分けて、質の問題（有効利用度の面）、量の問題（市場性の面）を述べていく。

（イ）土地利用密度の低い場合

①質の問題（有効利用度の面）

一体利用する場合でも、中高層利用することはほとんどなく低層店舗が主で、容積率を使いきることは少ない。したがって、分割利用となるため道路潰地や裏地等が発生するため、規模が大きいほど不利となる。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいほど、総額が嵩み減価を生じる。

（ロ）土地利用密度の高い場合

①質の問題（有効利用度の面）

容積率が高い地区が多く、その容積率を十分活用したビルが連たんするケースが多くなる。このような地区は、面積の広いフロアーほど賃料を高くとれるケースが多いことから規模が大きいほど有利である（ただ、有効利用度が上昇するのは一定規模までで、超大規模画地となれば、都心部でも分割のため道路潰れ地等を要する）。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいほど影響（減価）は大きい。また、地価水準の高いほど総額が大きくなり影響は大きい。

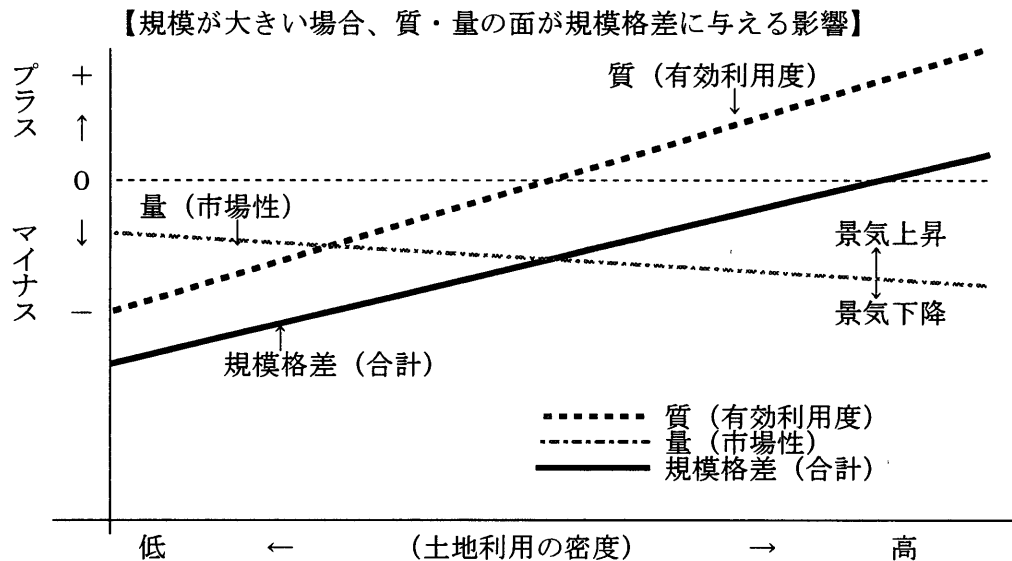
以上、まとめると次の表のようになる。

【規模が大きくなることによって、プラス要因・マイナス要因のいずれが大きいのか】

地 域	質	量	規模格差 合計	備 考
土地利用密度が高い場合	+	－	－	質<量(注) 質>量
土地利用密度が 〃	+	－	+	
土地利用密度が低い場合	－	－	－	
土地利用密度が普通の場合	－～＋	－	－	

(注) 景気が悪い場合には土地利用密度が高い場合にも 質<量 となり、全体として減価となる場合が多い。

上記の表をグラフにすると次のようになる。



〔上記グラフの説明〕

規模が大きい場合の各要因への影響を記載している。すなわち、土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、質（有効利用度）の面ではマイナス要因の方が大きく、土地利用密度が高い地域になる程、質（有効利用度）の面ではプラス要因が大きくなる。

土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、量（市場性）の面ではマイナス要因に働き、土地利用密度が高い地域で規模が大きい場合、量（市場性）ではこのマイナス要因が大きくなる。

したがって、土地利用密度が低い地域で規模が大きい場合、質（有効利用度）の面も量（市場性）の面もマイナス要因のため、規模格差（合計）は当然マイナス要因となる。これに対し、土地利用密度が高い地域で規模が大きい場合、質<量のとき規模格差はマイナス要因が大きくなるが、質>量のとき規模格差はプラス要因となる。

なお、景気が上昇すると量（市場性）のグラフ線は上方へシフトしマイナス要因が小さくなるが、景気が下降すると量（市場性）のグラフ線は下方へシフトしマイナス要因が大きくなる。

ハ. 工場地

一般に質の影響よりも量の影響を大きく受ける。

(イ) 土地利用密度の低い場合

①質の問題（有効利用度の面）

土地利用密度の低い場合、一カ所に生産設備が集中しやすくなり、生産効率が高まる。

この場合、規模が大きくなると、有効利用度の面でプラス要因となる場合もあるが、工場地区では立体的利用（中高層利用）をすることは少なく、総じて平面的利用（低層利用）である場合が多い（指定容積率を使いきることは極めて少ない）。

したがって、有効利用度（質）の面では規模が大きくなっても、明らかにプラス要因、マイナス要因として大きく作用するというより、ほとんど大差がないと考えられる。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいくほど、総額が嵩み減価は大きい。

(ロ) 土地利用密度の高い場合

①質の問題（有効利用度の面）

工場地は、土地利用密度の高い地区にあっても、立体的利用（中高層利用）をすることは少なく、総じて平面的利用（低層利用）である場合が多い（指定容積率を使いきることは極めて少ない）。

なお、土地利用密度の高い地区は、商業又は住宅への移行地的要素が強く加わるので、周辺地域の土地利用の影響、移行後の用途による影響を十分斟酌する必要がある。

②量の問題（市場性の面）

規模が大きいくほど、総額が嵩み減価は大きい。

3 地方団体意見

大規模画地の評価について地方団体から寄せられた意見は次のとおりであった。

(住宅地、商業地)

- 住宅地域内に存在する大規模画地（スーパー等の大店舗）は、その規模ゆえに周囲の宅地よりも低く算出される場合が多いが、その土地の利用状況及び利便性からもっと高い評価となるべきではないか。（秋田県）

- 現行の画地計算法による補正率は、奥行価格補正率、不整形地補正率をみても面積が広い土地ほど補正がかかるようになっているが、実態としては大規模画地ほど利用価値は高いと思われるので、一定面積以上ある土地については補正率表を適用する必要はないのではないか。面積についても検討願いたい。（新潟県、宮崎県）

- 複数の共同住宅を構成する大規模住宅団地等については、画地規模が大きいため現行の奥行価格補正率表にはなじまない（普通住宅地区の画地計算法を適用しているが疑問）、当該用地等の奥行価格補正率表を規定して欲しい。（福岡県）

- 商業地、住宅地の大規模画地については、画地計算の奥行価格補正率の減価だけでは補正しきれないのではないか。大規模工場用地と同様に規模格差補正の導入を検討いただきたい。
（群馬県、東京都、静岡県、愛知県、三重県、京都府、兵庫県、和歌山県、広島県、徳島県）

- 商業地、住宅地の大規模画地の評価について、一定規模以上の土地については評価上減価の補正を行っている。平成12年度評価替え時には個別に鑑定評価を導入していくことを考えている。（東京都）

(工場用地)

- 20万㎡以下の工場用地についても規模格差補正率を設けて欲しい。
（宮城県、埼玉県、東京都、静岡県、大阪府、熊本県、大分県）

- 工場地区については、5,000㎡とか1,000㎡位の広さから面積補正をかけた方が良いと思われる。（三重県）

- 100万㎡を超えるような超大規模な工場用地についても考慮して欲しい。
（千葉県）

4 土地研究委員会意見

大規模画地の評価について当研究委員会でなされた議論のうち、主な意見は次のとおりであった。

（現行の問題点等）

- 大規模工場地と言っても様々な立地条件（駅からの距離、転用可能の有無）があり、一律に通減率を適用して評価すると実際の市場価格とかけ離れたものになりやすいということがある。
- 大規模画地には二面性があり地域によって分かれるのではないかと。具体的には、周囲が全部商業地であるというような地域では相対的に低く評価すべきであり、臨海工業地域のように大規模な画地が連たんしているような場合は減価の必要はないということだと思ふ。
- 現実の取引は、5,000 m²止まりのものが圧倒的に多く、その中から 10 万 m²、80 万 m²の鑑定をするというのは技術的に難しさがあるし、鑑定評価基準自体が必ずしも確定されていない。規模格差をある程度統一化していかないと混乱が続くのかと感ずる。
- 最有効使用の原則なのか、あるいは標準使用の原則なのかという話になると、固定資産税というのはある面では保守的であって、駅前の工場地でも、工場地としてそのまま継続していくとしたらばどうかということで評価しますから、移行地としての評価や潰れ地云々という話は全く出てこないわけです。そこに矛盾があり、非常にづらい部分がある。
- 規模が大きい土地は希少であっても、立地条件によっては、将来的な転換がうまくいく可能性は少ないということも言えるわけで、希少価値が増加要因になる場合とまらない場合がある。
- 地方団体からの意見が別れた一つの理由としては、住宅のなかにスーパーができたり、大小の工場地が隣接していたりする非常に混在した地域の中での比較の問題があるからではないか。

（今後の検討方向）

- 立地条件などの地域的なものは、かなり個別の標準宅地の評価の段階、あるいは路線価の設定の段階で反映するということであり、画地計算をどうするのかということとは分けて考えていかないと混乱するのではないかと。

- 固定資産評価基準の市街地宅地評価法においては、状況類似地域の選定の際、あるいは標準宅地の鑑定評価の中で減価要素は考慮されることになるから、現行のかかりの問題は考える必要はないと思う。

ただし、状況類似地域の設定範囲を広げすぎてしまうと、そこにある相対的画地の格差が大きくなり、問題が生じてしまうということは考えられる。

- 現況によって奥行価格補正率が適用されていると思うが、現況だけでなく将来の転換の可能性みたいなものを考えた場合の逓減率みたいなものを考えないといけないのではないかな。

- 奥行価格補正率表の地区区分をもう少し細区分して、各市町村が適用するにあたって選択性のあるものを工夫してはどうか。

- 面積が大きいことにより付加価値の高い開発が可能な土地もあるわけだから、そういった客観的な地域の事情を細かく見ていかないといけないので、一律には判断できないという感じがする。

- 画地ごとに補正率を分けるというのは、大量評価という要請からいくとかなり難しい問題が絡んでくるのではないかとと思っている。

- 状況類似地域のくくり方、路線価の付設の仕方を工夫するとかである程度救えるのではないかな。

- 大規模画地の問題は難しい問題で方向が定まらないという感じがするが、奥行逓減率を工夫するとか、路線価の付設の仕方を工夫するとか、いろいろな接近の方法があるような感じがする。その辺を今後とも勉強していただいて少しでも改善を加えるという努力をしたらどうだろうか。

5 まとめ

固定資産税評価では、平成9年度評価替えにおいて大規模画地における補正として「大規模工場用地」について規模格差補正率の規定が設けられた。しかし、地方団体の意見にもあるように、今後の課題として、20万㎡以下の工場用地についても規模格差に関する補正の規定を設けて欲しい、あるいは、住宅地・商業地についても規模格差に関する補正の規定を設けて欲しいといった要望があげられている。本年度当研究委員会では、このような背景を前提として大規模画地の評価について、概念的な考え方の整理を行い、その上で規模の大きい画地における価格形成要因の相互関係等について検討を行ったところである。なお、今後の議論の進め方としては、今年度の整理を踏まえ、下記の事項にそって引き続き検討していくこととしたい。

(1) 「大規模画地」の定義の検討

今年度に行った大規模画地の考え方の整理を基に、モデル都市において、実際の画地の分布状況等の調査を行い、住宅・商業・工業等用途地区ごとに大規模画地の定義を試みる。

(2) 鑑定評価における用途的地域別規模格差の検討

住宅地・商業地・工業地等、鑑定評価における用途的地域別に、画地規模と土地価格等との牽連関係について分析を行い、鑑定評価理論からみた規模格差の検討を行う。

(3) 固定資産税評価における規模格差の反映方法について

一連の固定資産税評価作業の中で、各作業段階ごとに規模格差の反映方法の整理を行う。具体的には、状況類似地域(区)の区分、標準宅地の鑑定評価を行う際の標準的画地規模の設定、画地計算を行う際の所要の補正の各段階について、規模格差の反映方法を検討する。

(4) 規模格差補正率の検討

上記の検討結果を踏まえ、規模格差が存する場合に、画地計算法における奥行価格補正率との関連に留意し、用途地区別に固定資産税評価における規模格差補正率の検討を行う。

＜ 付 属 資 料 ＞

付属資料A 附表1 奥行価格補正率表	157
付属資料B 附表8 奥行価格補正率表（平成9年度から平成11年度までの課税経過措置関係）	158
付属資料C 固定資産評価における用途地区の定義	159
付属資料D 鑑定評価における用途別の標準的画地規模	161
付属資料E 規模が大きいことによる減価方法の各取扱い	162
(1) 固定資産評価基準による取扱い	162
(2) 相続税財産評価基本通達	163
(3) 土地価格比準表（国土庁）	165
(4) 鑑定評価	166

付属資料A 附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区		
	I	II							
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—		
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92			
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93			
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95			
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96			
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97			
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98			
16以上 20未満	0.98					0.99			
20以上 24未満	0.99					1.00	1.00		
24以上 28未満	1.00				0.99				
28以上 32未満			0.98						
32以上 36未満		0.96	0.98	0.96					
36以上 40未満		0.98	0.94	0.96	0.94				
40以上 44未満		0.96	0.92	0.94	0.92				
44以上 48未満	0.94	0.90	0.92	0.91					
48以上 52未満	0.92	0.88	0.90	0.90					
52以上 56未満	0.90	0.87	0.88	0.88					
56以上 60未満	0.88	0.86	0.87	0.87					
60以上 64未満	0.98	0.87	0.85	0.86	0.86				
64以上 68未満	0.96	0.86	0.84	0.85	0.85				
68以上 72未満	0.94	0.85	0.83	0.84	0.84				
72以上 76未満	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96			
76以上 80未満	0.90	0.83	0.81	0.82		0.93			
80以上 84未満	0.89		0.80	0.81	0.82				
84以上 88未満	0.88	0.80		0.80	0.81	0.90			
88以上 92未満	0.87								
92以上 96未満	0.86							0.81	
96以上 100未満									
100以上	0.85				0.80			0.80	

付属資料B 附表8 奥行価格補正率表（平成9年度から平成11年度までの経過措置関係）

地区区分 奥行 距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	
	I	II						
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.91	
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.94	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.95	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.96	
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98		
16以上 20未満	0.98					0.99		0.97
20以上 24未満	0.98	0.98				0.99	1.00	0.98
24以上 28未満		0.97	0.98	0.99				
28以上 32未満		0.95	0.95	0.94		0.97		0.98
32以上 36未満	0.94	0.94	0.92	0.95		0.96		1.00
36以上 40未満	0.92	0.91	0.89	0.93		0.94		
40以上 44未満	0.90	0.88	0.86	0.90		0.92		
44以上 48未満	0.89	0.86	0.84	0.88	0.91	0.99		
48以上 52未満	0.88	0.84	0.82	0.86	0.90			
52以上 56未満	0.87	0.82	0.81	0.84	0.88			
56以上 60未満	0.86	0.80	0.79	0.83	0.87			
60以上 64未満	0.84	0.78	0.77	0.81	0.86	0.98	1.00	
64以上 68未満	0.82	0.77	0.76	0.79	0.85	0.97		
68以上 72未満	0.80	0.75	0.74	0.78	0.84	0.95		
72以上 76未満	0.78	0.74	0.73	0.76	0.83			
76以上 80未満	0.77					0.94		
80以上 84未満	0.76	0.73	0.72	0.75	0.82	0.92		
84以上 88未満	0.75	0.72	0.71	0.74		0.81		0.90
88以上 92未満	0.74				0.71			
92以上 96未満	0.71							
96以上 100未満								
100以上	0.73	0.70	0.70	0.73	0.80	0.88		

付属資料C 固定資産評価における用途地区の定義

イ. 商業地区

(イ) 高度商業地区Ⅰ

都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内で、おおむね容積率700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ、敷地規模が大きい地区

(ロ) 高度商業地区Ⅱ

大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内で、おおむね容積率600%以上の地域）にあつて、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんとする高度小売り商業地区、あるいは中高層の事務所が連たんとしている高度業務地区

(ハ) 繁華街地区

都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において、各種小売店舗が連たんとする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、主として容積率の高い地区にあるが、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）と異なり、比較的狭い幅員の街路の中層以下の平均的に小さい規模の建物が連たんとしている地区

(ニ) 普通商業地区

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中高層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんとする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区

ロ. 住宅地区

(イ) 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあつて住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所（低層利用の建物が多い）が多い地区

(ロ) 高級住宅地区

敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般の住宅よりも多額の建築費を要する住宅が連続集中している地区

(ハ) 普通住宅地区

主として、都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区

ハ. 工業地区

(イ) 家内工業地区

主として、家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300㎡程度までの工場が集中している地区

(ロ) 中小工場地区

主として、都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

(ハ) 大工場地区

主として、都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中(3画地以上)している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。

工業団地、流通業務団地等においては、一画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場に該当する。

ニ. その他

観光地区

温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で、一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

付属資料D 鑑定評価における用途別の標準的画地規模

鑑定評価では、標準的規模の画地を設定し近隣地域の標準価格を求め、評価対象地との個別的要因を比較しなければならないが、既成市街地等では画地の規模・形状に大小があり、規範性のある標準画地を設定するのは容易ではない。この標準画地をどのように設定するかにより鑑定評価に差を生ずることになるので、客観妥当性のある評価を行うためには設定基準が必要である。このため、近隣地域について、周辺地域を含め、実際に画地の状態を調査し、総合的に判定しなければならない。

用途的観点から区分される地域は、大分類すると宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられ、それぞれの地域において大規模画地としての判定基準面積、すなわち「標準的なある程度の規模」が異なる。これは各用途の地域ごとにそれぞれの機能に必要とされる土地の規模が相違するからである。

宅地地域は、住宅地域・商業地域・工業地域等に細分され、これらの標準的画地規模を下記に示す。

イ．住宅地域

一般住宅に必要とされる敷地の規模は、居住に必要とされる小規模な土地（普通100㎡～*200㎡程度）が一般的で、マンション等の共同住宅の用に供される敷地の規模は比較的大規模な土地（数百㎡～数千㎡）が一般的である。

また、高級住宅地域の場合は、住環境等が考慮されたゆとりのある敷地が通常であり、品等の相違によっても異なってくる。

ロ．商業地域

周辺または近隣の消費者を対象とする日用品関連の店舗等の用に供される敷地の規模は、中小商業資本を中心とする小規模な土地（200～300㎡程度）が一般的で、広大な商圈を有し広域の消費者を対象とする大型店舗等の用に供される敷地の規模は、大手商業資本を中心とする大規模な土地（500～数千㎡）が一般的である。

ハ．工業地域

多額にのぼる設備を投資し、工業生産活動を行うに必要とされる臨海部の工場等は相当大規模な土地（数千～数万㎡）が一般的である。これに対し、市街地に隣接または混在する工場、倉庫、流通業務施設等の敷地規模は、比較的小規模な土地（数百～数千㎡）が一般的である。

付属資料E 規模が大きいことによる減価方法の各取扱い

(1) 固定資産評価基準による取扱い

大規模画地について、平成9年評価替えにおいて大規模工場用地について下記のような規模格差補正率の規定が設けられた。

(第11節 その他)

「三 大規模工場用地の評価」

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね20万㎡以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。この場合において、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、標準宅地の価格との規模による格差率に応じた補正を行い、評価額を求める方法によるものとする。

(内かんで示されている補正率表)

地 積		規模格差補正率
	200,000㎡	1.00
200,000㎡超	250,000㎡未満	0.98
250,000㎡以上	300,000㎡未満	0.96
300,000㎡以上	400,000㎡未満	0.94
400,000㎡以上	500,000㎡未満	0.92
500,000㎡以上	600,000㎡未満	0.90
600,000㎡以上	700,000㎡未満	0.89
700,000㎡以上	800,000㎡未満	0.88
800,000㎡以上	900,000㎡未満	0.87
900,000㎡以上	1000,000㎡未満	0.86
1,000,000㎡以上		0.85

20万㎡の画地を1.00とした場合の規模格差補正率を示したものである。

大規模工場用地以外については特に減価補正の定めはないが、奥行価格補正率表による補正により規模格差について、結果的に一部考慮されているものと考えられる。ただし、大工場地区はすべて補正率1.00なので減価されない（平成9年度経過措置の補正率は、奥行32

m以上が1.00)。これは、大工場地区はほとんどの画地が大規模で奥行も長い場合が通常であることが多いためと思われる。

また、所要の補正により規模格差補正を行っている市町村もある。

(2) 相続税財産評価基本通達

イ. 大規模工場用地の評価

相続税においては、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものを大規模工場用地と定義し、そのうち20万㎡以上のものについては、次の①又は②により計算した価額の100分の95に相当する価額によって評価する（理由：値嵩さ物件による需要者の減退の可能性や市場性のある画地規模に分割するとした場合に道路潰れ地が発生すること等のため）。

①路線価地域に所在する大規模工場用地の価額は、正面路線の路線価にその大規模工場用地の地積を乗じて計算した価額によって評価する。

②倍率方式により評価する地域（以下「倍率地域」という。）に所在する大規模工場用地の価額は、その大規模工場用地の固定資産税評価額に倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

（固定資産税評価と相続税評価における主な相違点）

固定資産税評価では、上記のように20万㎡を超える画地についてその規模に応じ規模補正を行っているが、相続税評価では20万㎡以上の工場については5%の減価補正を行っている。また、相続税評価では、複数の路線に接している画地であっても、二方・側方路線影響加算率による加算は行わない。

ロ. 広大地

標準的な宅地に比して、著しく地積が広大な宅地で都市計画法の開発行為を行う場合に、公共公益施設用地の負担が必要と認められる画地について、下記により補正を行う。ただし①開発行為が終了しているマンション等すでに開発が終了している敷地、②高度利用が可能な地域にあるもの、③大規模工場用地は除かれるので、実質的には広大な市街地農地・市街地山林などを宅地比準方式により評価する場合に適用される。

(イ) 路線価地域

$$\text{正面路線価} \times \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

(ロ) 倍率地域

普通住宅地域に所在するものとして

$$\text{標準的な間口・奥行の宅地の価額} \times \frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$$

(注)公共公益施設用地には、公園、道路潰れ地、教育施設等が含まれる。

(3) 土地価格比準表（国土庁）

「比準表」では次のようになっている。ただし、劣る程度については例えば、高度商業地域の「地積過大」について「劣る 標準的な画地の地積より大きい画地」という説明に止まっている。

区分	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る
優良・標準・混在住宅地域、農家集落地域、別荘地域 郊外路線商業	0.95	0.90		
高度・準高度・普通・近隣商業地域	0.98	0.95	0.92	0.90
大工場地域	0.95	0.90		
中工場地域	0.90	0.80		

「土地価格比準表の手引き」で以下のように説明がある。

（住宅地）

対象地域の標準的な画地の地積と比較して判定することとなる。

地積過大地は、地域内の標準的な規模の画地と利用する場合に潰地等が生ずること、及び標準画地に比較して市場性が劣ることにより減価が生ずるものである。

通常、奥行逓減、奥行長大等の補正を行うこととなる場合が多い。

第2種住居専用地域、住居地域等において、マンション敷地としての利用が成熟している地域にあっては、一戸建住宅の敷地との比較において広大地と判定される画地であっても地積過大による減価を行う必要がないことに留意しなければならない。

（商業地）

一般的には、標準的な画地の地積より過大であれば標準的な地積に分割するための減歩や費用を要することとなり、それだけ減価することとなるが、画地の規模が大きくなりつつある地域、あるいは画地の規模が混在している地域では必ずしも減価するとは限らないので、地域の実態に即して適用すべきであろう。

面大地とは、地域の標準的な画地規模と比較して相対的に大きいと認められる面積を有する土地をいう。本来、地域の標準的な画地が最有効使用の画地であり、面大地は、商業地として効率の劣る部分が生ずること又は標準的な地積に分割して使用すると減歩や分割の費用を要することとなるため、一般的には、減価することとなる。しかしながら、地域の利用状況の変化等により標準的な面積より大きい面積の画地の方が容積率等から高度利用が可能となり、かつ、高度利用を図った場合には、これに対応した充分見込まれる地域及び1フロア当たりの床面積の大きいほうが単位面積当たりの賃料が高くなると認められる地域があり、これらの地域においては、標準的な画地より面大地のほうが収益が高くなる場合が認められる。

そこで、面大増加の適用に当たっては、単に標準的な画地に比較して面積が大きいくだけでなく、対象地の一体利用が可能であり、かつ効用又は収益の増加が明らかな場合、すなわち

- ①実効容積率の拡大となり、かつ、高度利用に応じた需要が十分に見込まれる場合
- ②高度商業地、準高度商業地ではビルを建築した場合に1フロア当たりの面積規模が大きくなることにより地域の平均的な賃料水準より高い単価の賃料が見込まれる場合

又は普通商業地域については、店舗が駐車場スペースを確保することにより、効用又は収益の増加が見込まれる場合にのみ適用するべきである。

格差率の適用に当たっては、効用の増加が最も大きい場合を前提として設定しているので、効用増加の程度を十分に勘案して運用する必要がある。なお、面大増加を採用した場合には、地積過大と奥行逓減は適用しないこととなる。

(工業地)

標準的な土地の面積と、対象地の形状との優劣を比較し判定することとなる。有効利用度の観点からの的確に把握する必要がある。

(4) 鑑定評価

鑑定評価における減価率を求める場合においては、鑑定評価の主体が市場動向を考慮のうえ、標準的な画地（規模）を設定して評価対象地の規模との格差（減価）を査定している。

なお、（社）日本不動産鑑定協会が作成した「大規模工場用地の鑑定評価」（H7・3）では次のような規模による減価率が記載されている。

【工場から商業・住宅地への移行地の規模による減価率】

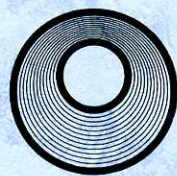
規模	200㎡から 300㎡	300㎡から 1,000㎡	1,000㎡から 2,000㎡	2,000㎡以上
補正率	0	-5	-10	-20
評点	100	95	90	80

(注) 首都圏のマンション用地(素地)の場合は、規模が大きくても開発指導要綱による過大な負担がなければ、補正率は±0以上のこともある。

【工場が最有効使用の場合の規模による減価率】

規 模	減価率	評点
0から 7,500㎡	0	120
7,500から 25,000㎡	△ 10	110
25,000から 75,000㎡	△ 20	100
75,000から 150,000㎡	△ 30	90
150,000から 250,000㎡	△ 40	80
250,000㎡以上	△ 50	70
(大都市圏で近郊整備地帯にあるもの)		

(注) 減価率は0から7,500㎡の規模を0とした場合の減価率で、評点は50,000㎡を100とした場合のものである。



(財)資産評価システム研究センター