

# 土地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  
ゴルフ場の評価に関する調査研究

平成 11年 3月

財団法人 資産評価システム研究センター

# 土地評価に関する調査研究 <平成11年3月> 目 次

はじめに

土地研究委員会審議経過

平成10年度土地研究委員会委員・専門員名簿

## 建築規制のある土地の評価に関する調査研究

- 1．昨年度の調査研究のまとめと今年度の進め方
- 2．接道に関する規制
  - (1) 道路の定義
  - (2) 接道義務
- 3．無道路地とは
  - (1) 意義
  - (2) 分類
- 4．無道路地の価値を構成する要素
- 5．無道路地の評価方法
  - (1) 固定資産評価基準における評価方法
  - (2) 財産評価基本通達における評価方法
  - (3) 不動産鑑定評価における評価方法
  - (4) 土地価格比準表における評価方法
- 6．大都市における無道路地に関する所要の補正の実態
- 7．現行評価の問題点の整理
  - (1) 現行固定資産評価基準による計算例
  - (2) 現行評価方法の問題点の整理
- 8．無道路地評価の見直しの検討
  - (1) 無道路地評価に関する地方団体の意見
  - (2) 無道路地評価に関する土地研究委員会の意見
  - (3) 無道路地の価値率の検討
  - (4) 現行の評価方法の見直し提案
  - (5) 適用上の留意事項
- 9．まとめ

(参考)

付属資料 大都市における間口狭小補正に関する所要の補正の実態調査結果

## 市街化調整区域内の土地の評価に関する調査研究

### 目次

1. 平成9年度の土地研究委員会報告の概要
2. 平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体意見
3. 評価方法の見直し意見の長所・短所の整理
4. 土地研究委員会の意見（その1）
5. 農用地区域内に存する農業用施設用地の評価方法の見直し意見
6. 土地研究委員会の意見（その2）
7. 土地研究委員会の提案
8. まとめ

### （参考）

- 付属資料1 地方団体の評価実態
- 付属資料2 農地から比準して評価する方法を農用地区域内外で区分した場合
- 付属資料3 地方団体で採用されている補正率
- 付属資料4 全国画一の補正率を示せない理由
- 付属資料5 農用地区域内における公法上の規制について
- 付属資料6 農地価格について
- 付属資料7 農業用施設の範囲

## 大規模画地の評価に関する調査研究

1. 大規模画地の概念と規模格差について
  - (1) 大規模画地の概念
  - (2) 土地の効用と規模格差
  - (3) 規模による減価の考え方の整理
2. モデル都市における画地状況調査
  - (1) 画地状況調査の前提
  - (2) 画地状況調査の結果
3. 住宅地における規模格差の検討
  - (1) 住宅地の分類
  - (2) 住宅地における画地規模の実態
  - (3) 住宅地における規模格差の検討
  - (4) 固定資産税評価における住宅地の規模格差
4. 商業地における規模格差の検討
  - (1) 商業地の分類
  - (2) 商業地における画地規模の実態
  - (3) 商業地における規模格差の検討
  - (4) 固定資産税評価における商業地の規模格差

5. 工業地における規模格差の検討
  - (1) 工業地の分類
  - (2) 工業地における画地規模の実態
  - (3) 工業地における規模格差の検討
  - (4) 固定資産税評価における工業地の規模格差

6. 土地研究委員会における意見

7. まとめ

(参考)

- 付属資料 - 1 (A) 附表1 奥行価格補正率表
- 付属資料 - 1 (B) 固定資産税評価における用途地区の定義
- 付属資料 - 2 (A) 画地規模ランク別集計一覧表
- 付属資料 - 2 (B) 画地規模ランク別集計グラフ
- 付属資料 - 3 (A) 開発法を適用して求めた価格(マンション分譲)
- 付属資料 - 3 (B) 開発法を適用して求めた価格(更地分譲)
- 付属資料 - 4 重回帰分析による規模格差の抽出について

## ゴルフ場の評価に関する調査研究

- 1 ゴルフ場の評価について
- 2 平成9年度の土地研究委員会報告の概要
- 3 平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体意見
- 4 宅地比準方式の問題点の検討
  - (1) 潰地以外の土地の割合について
  - (2) 宅地造成に係る費用について
- 5 ゴルフ場の鑑定評価方法の紹介
- 6 宅地比準方式の問題点に関する土地研究委員会意見
- 7 宅地比準方式による評価方法の見直し案について
- 8 宅地比準方式による評価方法の見直し案に対する土地研究委員会意見
- 9 まとめ

(参考)

- 資料1 ゴルフ場に係る平成9年度評価(見込)状況調査
- 資料2 不動産業総合調査(住宅・宅地編)
- 資料3 全体土地利用状況について
- 資料4 民間宅地造成費用データの加工方法
- 資料5 ゴルフ場の鑑定評価
- 資料6 ゴルフ場の評価方法(宅地比準方式)の見直し案について  
(新たな宅地造成費を利用した場合)
- 資料7 ゴルフ場の評価方法(宅地比準方式)の見直し案について  
(宅地開発の用地費率を利用した場合: パターン )

- 資料8 ゴルフ場の評価方法（宅地比準方式）の見直し案について  
（宅地造成費シェアを利用した場合）
- 資料9 ゴルフ場用地の評価に関するシミュレーション  
（宅地開発の用地費率を利用した場合：パターン ）
- 資料10 ゴルフ場用地の評価に関するシミュレーション  
（宅地開発の用地費率を利用した場合：パターン ）
- 資料11 ゴルフ場用地の評価に関するシミュレーション  
（宅地造成費シェアを利用した場合）
- 参考資料 現行のゴルフ場の評価方法等

## 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年に設立されました。

設立以来、市町村財政を支える基幹的な税であります固定資産税、特にその基盤となっております資産評価をメインテーマといたしまして、各種調査研究委員会、研修会、情報提供事業等を行ってきたところでありますが、平成10年度は当評価センター設立20周年という節目の年でありました。これを迎えられましたのも、先輩諸氏、関係の方々のご尽力の賜物でございます。この場をお借りいたしまして、厚く御礼申し上げます。

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、毎年度、学識経験者、自治省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」、「償却資産」、「資産評価システム」及び「固定資産評価の基本問題」の各部門ごとに研究委員会を設置し、その成果は、会員である地方公共団体及び関係団体等に調査研究報告書として配布し、活用されているところであります。

本年度の土地研究委員会では「建築規制のある土地の評価」、「市街化調整区域内の土地の評価」、「大規模画地の評価」、「ゴルフ場の評価」の4項目について調査研究を実施いたしました。

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の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、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、ご援助をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、財団法人日本船舶振興会（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ものであります。

平成11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

# 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10年6月26日(金)]

議題 委員長の指名  
平成10年度の調査研究項目等について  
市街化調整区域内の土地の評価について  
大規模画地の評価について

・第2回委員会 [平成10年7月10日(金)]

議題 ゴルフ場の評価に関する平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体意見について  
民間宅地造成費用データの加工方法について  
ゴルフ場の鑑定評価について

・第3回委員会 [平成10年7月28日(火)]

議題 農業用施設用地の評価に関する土地研究委員会委員等意見について

・第4回委員会 [平成10年9月7日(月)]

議題 建築規制のある土地の評価について

・第5回委員会 [平成10年10月7日(水)]

議題 市街化調整区域内の土地の評価について  
大規模画地の評価について

・第6回委員会 [平成10年11月18日(水)]

議題 ゴルフ場の評価について  
市街化調整区域内の土地の評価について

・第7回委員会 [平成10年12月16日(水)]

議題 大規模画地の評価について

・第8回委員会 [平成11年1月20日(水)]

議題 建築規制のある土地の評価について  
「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(報告書案)

・第9回委員会 [平成11年2月22日(月)]

議題 大規模画地の評価について

・第10回委員会 [平成11年3月18日(木)]

議題 報告書(案)の審議について

- ・ 建築規制のある土地の評価
- ・ 大規模画地の評価
- ・ ゴルフ場の評価

## 研究組織

### 平成10年度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
委員	井 出 多加子	成蹊大学助教授
委員	小 倉 輝 亮	横浜市財政局主税部長
委員	木 脇 義 博	(財)日本不動産研究所理事・企画部長
委員	工 藤 裕 子	早稲田大学教育学部専任講師
委員	篠 原 正 博	明海大学不動産学部専任講師
委員	中 島 康 典	(財)日本不動産研究所理事・研究部長
委員	中 野 秀 雄	名古屋市財政局主税部長
委員	廣 岡 九二夫	浜松市財政部参与税務長事務取扱
専門員	猪 山 三 郎	横浜市財政局主税部固定資産税課長
専門員	岡 淳 二	(財)日本不動産研究所システム評価部課長
専門員	鈴 木 昌 宏	名古屋市財政局主税部固定資産税課長
専門員	須 部 照 雄	浜松市資産税課長

# 1. 昨年度の調査研究のまとめと今年度の進め方

## 建築規制のある土地の評価に関する調査研究

当研究委員会では、平成9年度は建築規制にはどのようなものがあるか、また、建築規制が土地価格にどのように影響を及ぼすかについて、調査研究を行った。

今後の議論にあたっては、「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に絞って研究する」という方向性を示した。

そこで、今年度は昨年度の方向性を受けて、接道に関する規制について調査研究を行うこととし、まず「無道路地の評価」について次のような手順で調査研究を進めることとする。

なお、接道義務を満たさない土地の評価については、今回実施した「市町村長の所要の補正」実態調査結果によると間口狭小補正率表の細区分により対応している市町村が多く、今回の調査研究には含めず、別途調査研究を行うこととした。

接道に関する規制の概略についてまとめる。

各種評価基準における「無道路地」の取り扱いについてまとめる。

平成9年度の評価替えにおける「市町村長の所要の補正」の実態調査のうち「接道に関する規制（無道路地・間口狭小地）」に関する補正がどのように行われているかを人口20万人以上の市について調査を行う。

現行固定資産評価基準における「無道路地の評価」の問題点を整理する。

不動産鑑定評価等における無道路地の評価方法並びに市町村の所要の補正方法等を参考に上記の問題点を解決するための評価方法の提案を行う。

## 2. 接道に関する規制

### (1) 道路の定義 < 建築基準法第42条 >

建築基準法上の道路は、次の ~ 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、例外としてのみは、4m未満の道をいい、これらのほか、特に指定する区域では6m以上のものをいう。

道路法による道路。 < 42条1項1号 >

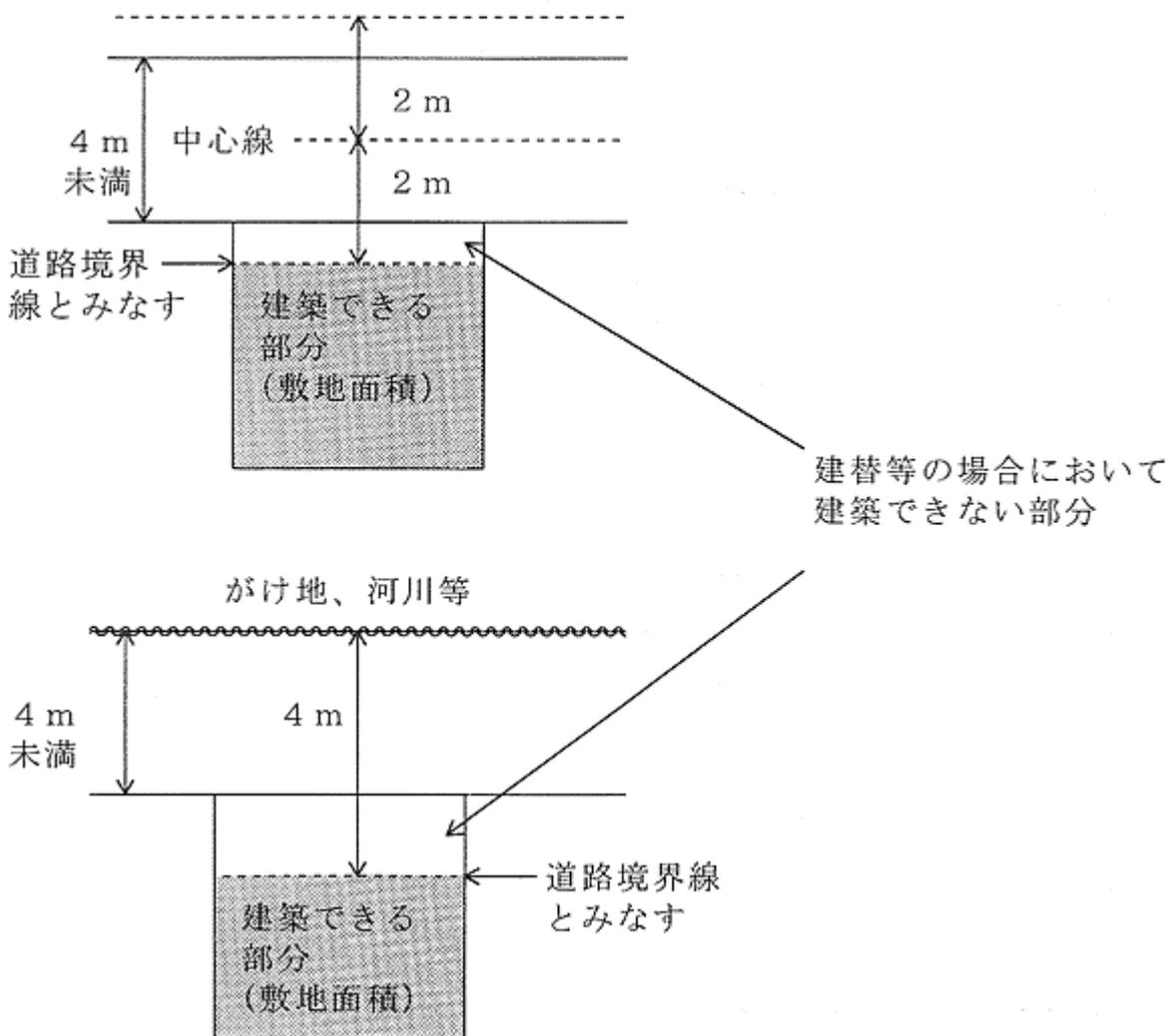
都市計画法、土地区画整理法等により設けられた道路。 < 42条1項2号 >

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 >

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 >

政令で定める基準（建築基準法施行令第144条の4）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受けたもの、いわゆる位置指定道路。 < 42条1項5号 >

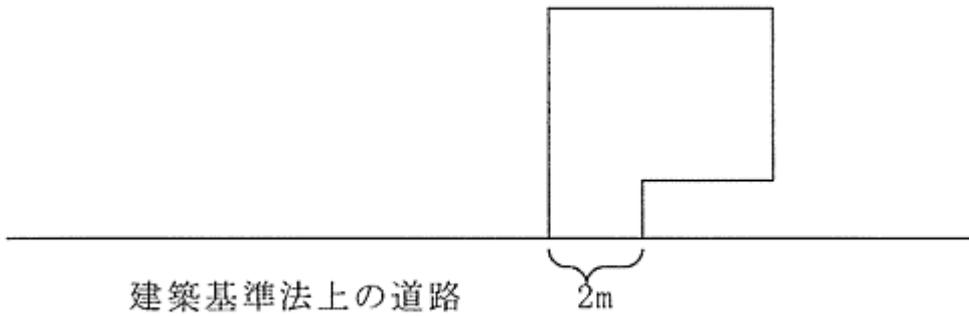
都市計画区域編入時に、建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁が指定したもの（一般には「2項道路」と呼ばれる）。この場合、原則としてその道路の中心線水平距離2mの線（6mの区域として指定した区域では3mの線）をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道路の中心線から水平距離2m未満で、がけ、河川等に沿う場合は、当該がけ地等の道側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。 < 42条2項 >



### (2) 接道義務 < 建築基準法第43条 >

建築物の敷地は、建築基準法上の道路（自動車専用道路等を除く）に2m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に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。

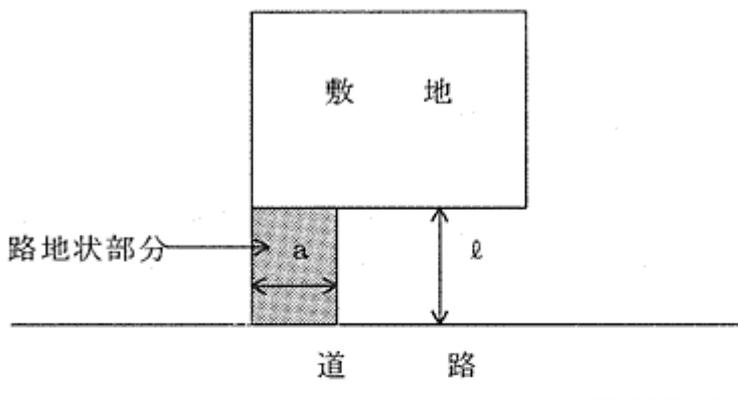
(例) 東京都建築安全条例

(路地状敷地の形態)

第3条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路(都市計画区域外の建築物の敷地にあつては、道とする。以下同じ)に接する場合には、その敷地の路地状の幅員は、路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる幅員以上としなければならない。ただし、建築物の配置、用途及び構造により安全上支障がない場合は、この限りではない。

敷地の路地状部分の長さ	幅員
二十メートル以下のもの	二メートル
二十メートルを超えるもの	三メートル

2 耐火建築物及び準耐火建築物以外の建築物で延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、それらの延べ面積の合計とする。)が、二百平方メートルを超えるものの敷地に対する前項の規定の適用については、同項の表中「二メートル」とあるのは「三メートル」と、「三メートル」とあるのは「四メートル」とする。



建物の構造等	敷地の路地状部分	
	長さ(ℓ)	幅(a)
耐火建築物及び準耐火建築物以外で延べ面積が200㎡を超える	$\ell \leq 20 \text{ m}$	$a \geq 3 \text{ m}$
	$\ell > 20 \text{ m}$	$a \geq 4 \text{ m}$
上記以外の建物	$\ell \leq 20 \text{ m}$	$a \geq 2 \text{ m}$
	$\ell > 20 \text{ m}$	$a \geq 3 \text{ m}$

(例) 東京都建築安全条例

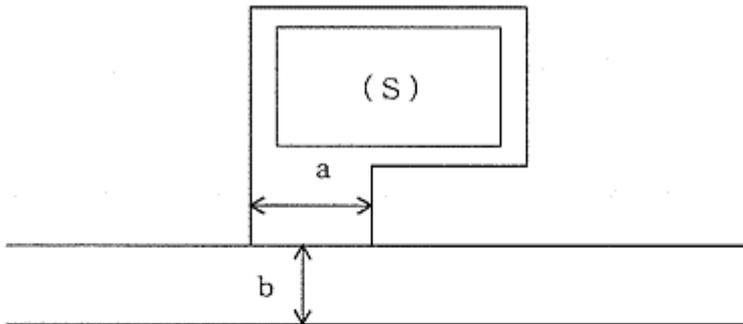
(建築物の敷地と道路との関係)

第4条 延べ面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計とする。)が千平方メートルを超える建築物の敷地は、その延べ面積に応じて、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。

延 べ 面 積	長 さ
千平方メートルを超え、二千平方メートル以下のもの	六メートル
二千平方メートルを超え、三千平方メートル以下のもの	八メートル
三千平方メートルを超えるもの	十メートル

2 延べ面積が三千平方メートルを超え、かつ、建築物の高さが十五メートルを超える建築物の敷地に対する前項の規定の適用については、同項中の「道路」とあるのは、「幅員六メートル以上の道路」とする。

3 前二項の規定は、建築物の周囲に広い空地がある場合その他土地及び周囲の状況により安全上支障がない場合においては、適用しない。



規制の対象となる建築物	制 限
大規模建築物の延べ面積 (S)	
$1,000\text{m}^2 < S \leq 2,000\text{m}^2$	$a \geq 6\text{m}$
$2,000\text{m}^2 < S \leq 3,000\text{m}^2$	$a \geq 8\text{m}$
$3,000\text{m}^2 < S$	$a \geq 10\text{m}$
$3,000\text{m}^2 < S$ かつ $15\text{m} < \text{建築物の高さ}$	$a \geq 10\text{m}$ かつ $b \geq 6\text{m}$

### 3. 無道路地とは

#### (1) 意義

無道路地とは、一般的には「公路に全く接していない土地」をいい、その土地を単独で利用することが不可能であり、公路まで道路を付してはじめて利用が可能になるものである。

しかし、公図上の無道路地であっても、実際にはどこかに出入り口があり、そこを介してその土地を利用している場合が大半で、全く利用できないような無道路地は少ない。また、何らかの事情により公路に全く通じていない土地があっても、民法210条( )の規定により囲繞地通行権を有している。

したがって、無道路地の価値は、無道路地部分のみではなく囲繞地通行権を内在しているものであるといえる。

そのため、無道路地の価値を求める場合には、実際に他人所有の土地を通行して公路に連絡している場合には、その権利は何であるか、恒久的なものであるか一時的なものであるか、また通路の幅はどの程度であり拡幅の可能性はどの程度か等を、また、全く公路に通じていない場合には、囲繞地のどの部分に、どの程度の幅員でどのような構造で通路を設定することが可能かを等を的確に判断しなければならない。

( ) 民法210条

或土地カ他ノ土地ニ囲繞セラレテ公路ニ通セサルトキハ其土地ノ所有者ハ公路ニ至ル為メ  
囲繞地ヲ通行スルコトヲ得

2 略

#### (2) 分類

「公路に全く接していない土地」といっても、その状況にはいくつかの差異がみられるので、主な例を次に示す。

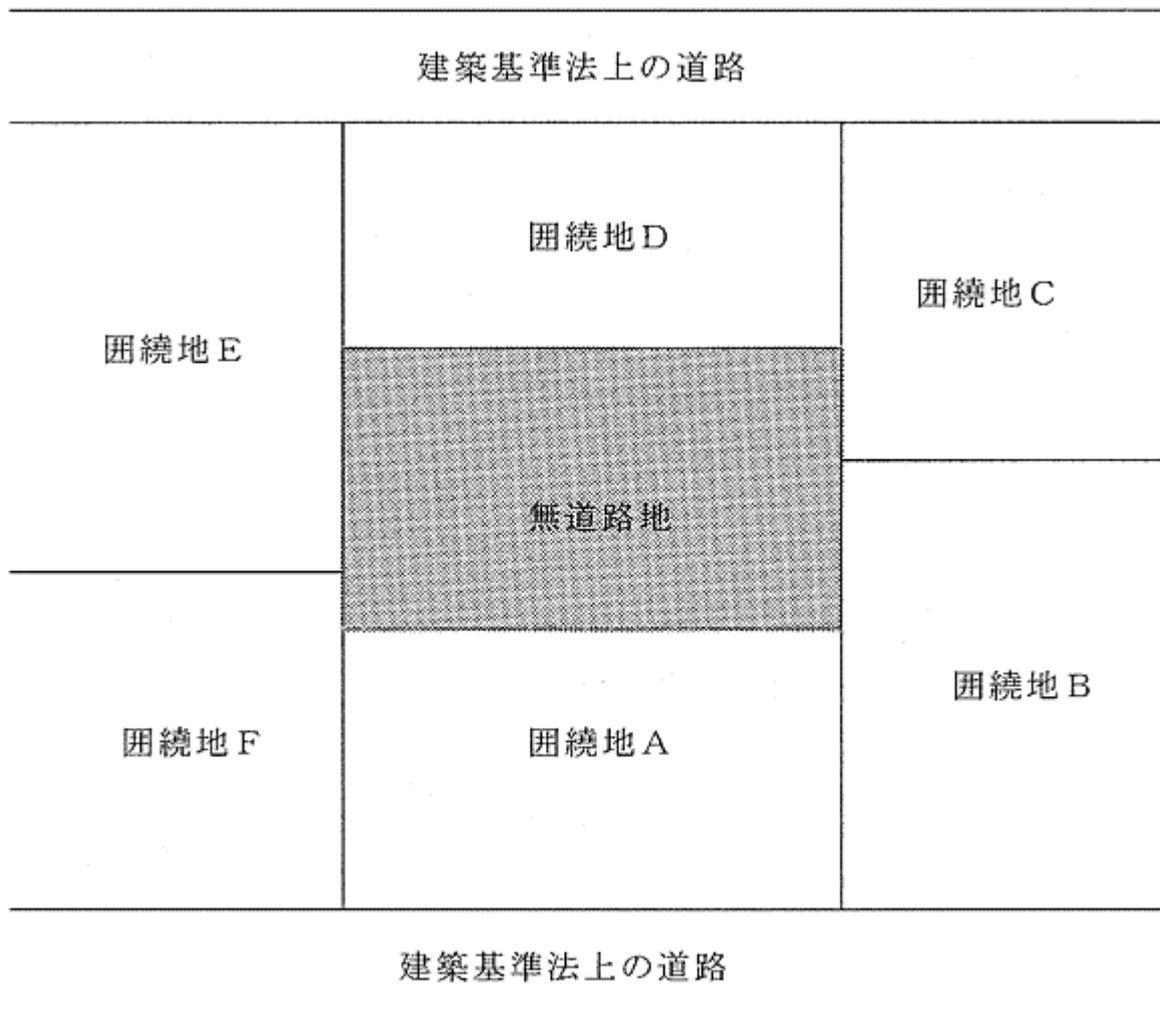
なお、無道路地の土地としての経済価値は、当該無道路地が建築基準法上の道路に有効に接道する可能性及びその程度により大きく異なってくることから、以下においては建築基準法上の道路以外の道路については、通路ということとする。

#### 出入口が不明瞭で完全に道に接面しない土地

これは、無道路地に対し通常人が一般に観念する形態であるといえる。この形態の無道路地を利用するためには、囲繞地通行権の権利を実行し建築基準法上の道路に接道できるように、新たに当該無道路地から同道路まで通路を確保する必要がある。この際、周囲の土地は、当該所有者が建物敷地等なんらかにより利用をしているわけであるから、その一部に新たに通路を開設することは、当該所有者に不測の損害を与えることになるため、通路の設置場所、幅、取得費用等について、紛争を生じる場合が多く、よって、開設期間及び費用等を多大に要することになる。

また、通路の開設を考えず現状のままの利用を考えた場合、通行しうる通路がないのであるから、当該土地を利用することは限りなく困難であって、著しく無道路地部分の価値は低くなる。

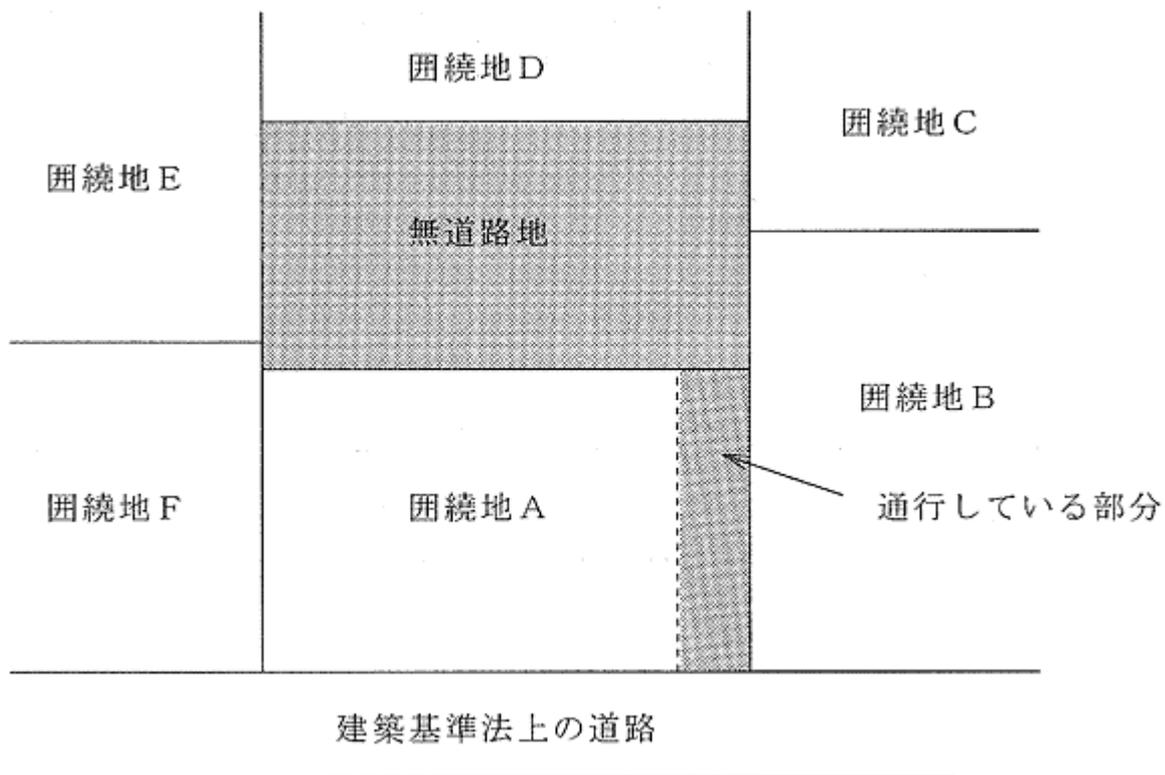
なお、公図上はここでいう無道路地であっても隣接地が同一所有者である場合には、当該土地の自由な利用が可能であり、いわゆる無道路地とはいえない。



**他人の土地を事実上通行しているが通行権又は当該土地を利用する法的権利がなく、かつ、通路を開設していない場合**

一般的な無道路地としては、このような形態をとっているものが多いと考えられる。通路は開設していないものの事実上継続的に他人所有地を通行の用に供している場合には、裁判所において当該通行場所を囲繞地通行権における最も損害の少ないものとして認められ易く、また、外形的な形態はないものの現に通路としてすでに利用しているわけであるから、当該所有者にとっても物理的な利用障害は少なく、かつ、心理的な嫌悪感も少ないと考えられ、接道義務を果たす通路の広さの問題を除けば、通路を開設する可能性は高いといえる。ただし、現実的に通路として利用している部分の幅員が、接道義務を満たさないとすれば、その事実上の通路を拡張する必要があり、判例上建築基準法の接道義務を果たせるだけの幅員を確保することが、囲繞地通行権の内容として確定的になっていないだけに、当該拡張部分について上記の場合と同様の問題が生じる。

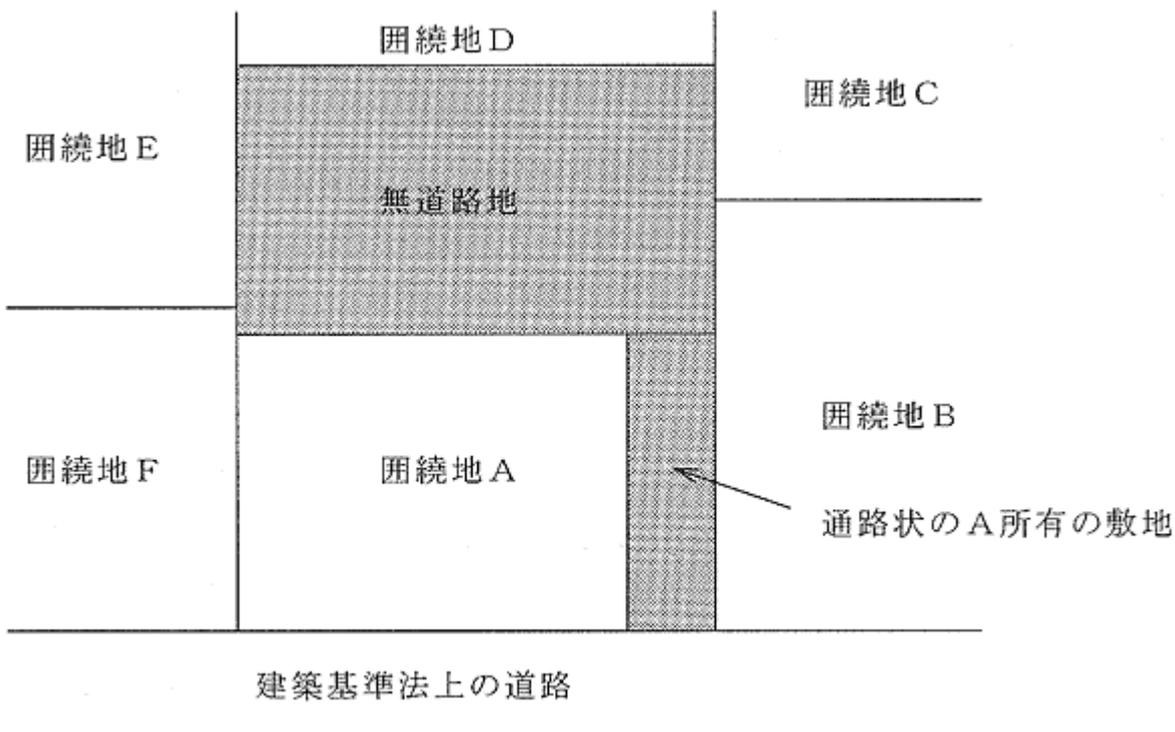
また、この無道路地を現状のままに利用する場合においては、事実上他人の土地を通行しているとはいっても、この通行の利益は当該囲繞地所有者の好意に基づいて恩恵的に与えられているだけで、何ら通行の背景となる権利がないわけであるから、不安定であり、やはり当該無道路地の利用価値は、相当に低い。



**他人所有の通路状の敷地を事実上通行に利用しているが通行地役権、貸借権等の法律上の権利を有しない場合**

この場合は外形上当該土地が通路に接面しているような形態をとっているため無道路地と観念しにくいですが、通路自体に無道路地の所有者が通行地役権、貸借権等の権利を何ら有しておらず、かつ、当該通路を独占的に利用していない場合には、建築基準法上の接道義務を満たせないために、当該土地に建物の建築を行うことができず、土地の効用の面から無道路地であるということが出来る。

この形態の無道路地については、通行という事実状態に加え外形上通路が開設されているような状況にあることから、当該「通路」部分に囲繞地通行権が認められ易く、無道路地状態を解消できる可能性はより強いと考えられる。

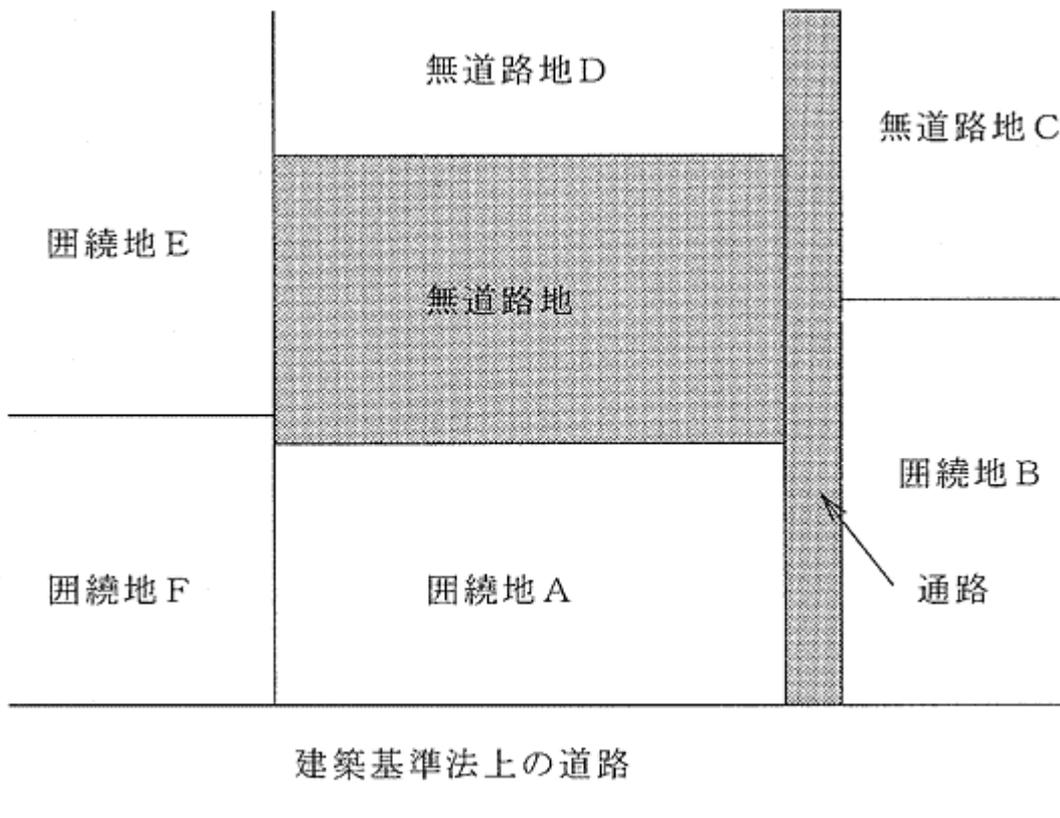


**準公道的又は共用的に利用され、通行権を有する通路に接面するが当該通路が建築基準法上の道路でない場合**

この場合は、当該通路が既に道路としての利用形態にあり、かつ通行権を有しているのだから、当該無道路地を現状のまま或いは法的に許された利用方法で利用することは将来的にも確保されているといえる。ただ、利用している通路が建築基準法上の道路でないために、当該無道路地に建物を建築することができず、このままの状態では利用方法が限定され、土地の効用を十全に発揮することができず、土地としての価値は低いといえる。

そのため、当該通路を建築基準法上の道路にする必要があり、いわゆる位置指定道路の認定を受けなければならないが、当該通路の幅員が接道義務を確保できるものであれば、位置指定道路の構造基準（建築基準法施行令第144条の4）を満たすための道路工事費用及び当該通路所有者の同意並びに同意を得るために必要となる費用等を考慮すれば良いといえる。これに対して、幅員が狭い場合には、工事費用等のみならず、幅員を拡張する必要があるため、この拡張部分に対して上記と同様の考慮が必要となる。

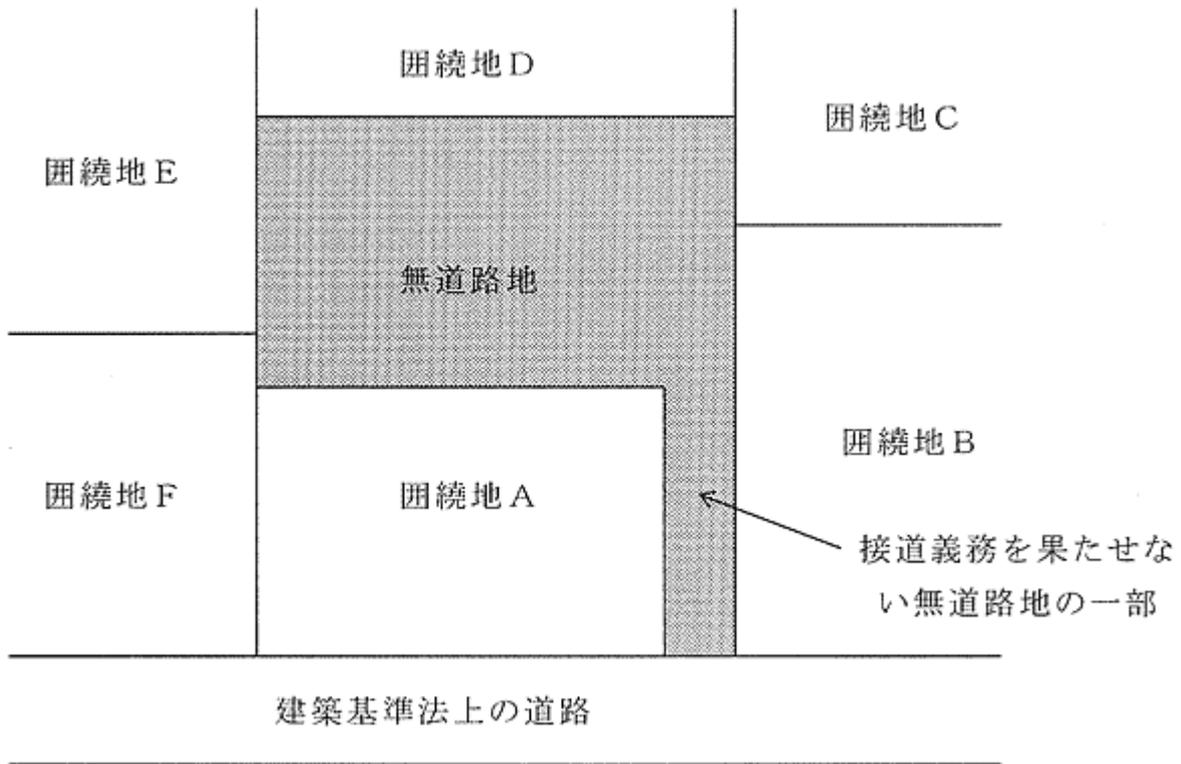
よって、通路の幅員が、接道義務を満たしたものであれば、無道路地解消の可能性及び蓋然性は相対的に高いといえるが、満たしていないものについては、現状利用に対する価値は相対的に高いといえるが、無道路地を解消できる可能性等には他と大きな差異はないといえる。



**建築基準法上の道路に接面するが当該土地の接道部分の間口が狭いために建物等の建築ができない場合**

この場合は、建築基準法上の道路に接面しているため建物等を建築する以外の利用は、現在の物理的状況等による制約を受けるものの道路への通行は確保されていることから、通路を通行するための費用及び不安定性等は生じず、現在の状況を前提とする限りは、相対的に価値は高いといえる。

しかし、無道路地を解消するためには、建築基準法上の接道義務を満たすための間口を確保する必要があり、一定の幅で隣地を取得し接道部分を拡張しなければならないのは他の分類と同様である。



## 4. 無道路地の価値を構成する要素

宅地地域においては、土地は、当該土地上に最有効使用の建物等を建築し利用することによって最大の経済価値を發揮する。無道路地についても、宅地地域に属する限りは、建物等を建築し利用することにより、本来的土地としての価値を發揮できるものである。

このことから、無道路地の価値は、何らの建築基準法上の制約がないと仮定した場合に当該無道路地が有する土地としての価値が最上限となり、現状の利用状態における無道路地の価値が最下限になる。

したがって、無道路地を一般・抽象的に捉えると、無道路地をまさしく無道路地としている法律上の制約及びその制約を解消するために生じる諸処の事情が、建築基準法上の道路に接面した土地と比較した場合の減価要素であるといえる。

すなわち無道路地の価値を構成する要素は以下のとおりといえることができる。

### ㊦無道路地それ自体としての価値

無道路地といえども民法上の囲繞地通行権を有し何等かの方法により当該土地まで通行しているのが通常であり、建物建築のできない無道路地であっても土地である限り、何等かの利用（例えば、資材置場、農地、家庭菜園等）をしていることが多く、全くの未利用地の状態とされていることは極めて少ないと思われる。したがって、これらの利用形態を実現できる土地の使用価値が無道路地の最下限の価値であるといえる。

### ㊧専用通路を開設することにより土地としての効用を發揮できる可能性に対する潜在的価値

無道路地は、建築基準法上の接道義務を果たすことにより建物の建築が可能になれば、土地としての効用を実現できる。当事者の意思に関わらず認められる囲繞地通行権を有していることから、この通行権を利用して接道義務を果たせるだけの幅を確保できれば、土地として十分な利用が可能になる。通常は無道路地に対して期待するものは、上記で挙げた現状の利用方法にとどまる無道路地自体の価値ではなく、通路を開設できたと仮定した場合の当該無道路地が土地としての利用が可能となった場合の価値に基づいてである。当然この場合には、通路を開設するために要する費用及び可能性等と実現できる土地としての価値を判断しなければならない。

よって、無道路地の価値を考える場合には、潜在的に存在している無道路地が土地となる可能性等もその要素としなければならない。

### ㊨道路に面している隣地を買収することにより当該地域における標準的な土地としての効用を發揮できる可能性に対する潜在的価値

通路を開設でき建物等の建築が可能になったとしても、そこで実現できるのは袋地としての土地の価値であり、通路部分の利用方法が限定されるため価値が劣ること及び住宅地域であれば住環境、商業地域であれば商況等の環境条件が劣ること等から、直接道路に接面した土地と比べるとその価値は低くなる。

そこで、特に商業地域においてはそうであるが、無道路地に隣接する道路に接面した土地が地域の標準的規模より小さく、無道路地と併せて一体の画地とすることにより、標準的使用が実現できる場合には、当該隣地を買収することが考えられる。

この場合は、当該無道路地の属する地域における標準的使用と無道路地が接する土地の規模等による条件が満たされた場合という限定された状況において考えられるものであるが、このような条件下においては、無道路地には、隣地を買収することにより、当該地域における標準的使用の土地としての効用を実現できることに対する潜在的な価値があるといえる。

### ㊩隣地所有者に買収される可能性に対する潜在的価値

上述のように通路を開設したとしても袋地としての価値しか実現されない。また、通路を開設或いは既存の通路を拡張する場合には、現在の土地事情からこれら部分を買収することが困難な場合が多い。一方で、隣接する土地の所有者は、隣地である無道路地を割安で譲受でき、それにより当該土地の有効利用を一層図ることが可能になる場合も多い。そのため、無道路地の所有者は、隣地を買収し通路を開設することとともに、隣地に買収される可能性も考慮することとなる。

したがって、無道路地の価値には、隣地所有者に買収される可能性に対する潜在的な価値

もあるといえる。事実、無道路地を取り引きされた事例を見ると、隣接所有者が買収した場合が非常に多い。

### ⑤無道路地の価値

上記より④の価値は無道路地がそれ自体として持っている価値であり、無道路地の価値の基盤を構成するものであり、④は、強弱はもちろんあるが、すべての無道路地について可能性が存在し、⑤、⑥は、それぞれの無道路地の置かれている状況により、無道路地を最も有効に利用できる方法が異なることから、個々の無道路地でどちらの可能性又は蓋然性を考慮するかによって、その把握される価値が変わってくる。

無道路地の状況により複雑に構成される無道路地の価値を単純化して表すと以下のようになる。

無道路地の価値 = ④ + ( ⑤OR⑥ ) + ④

## 5. 無道路地の評価方法

### (1) 固定資産評価基準における評価方法

#### (固定資産評価基準 別表第3-7-(2))

原則として、実際利用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、無道路地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

#### (固定資産評価基準解説より)

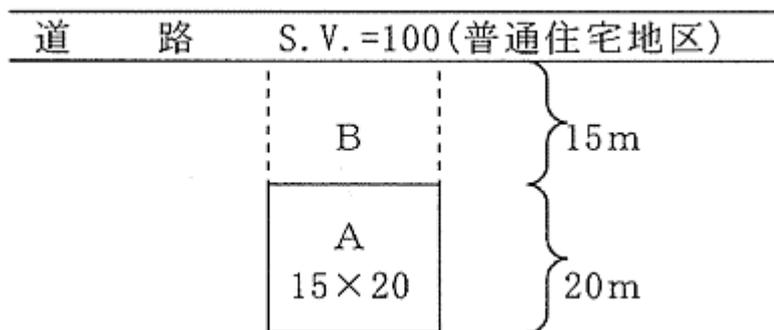
無道路地とは、路線に全く接しない画地である。

ところで画地計算法は、原則として画地が路線に接しているという前提にたっており、路線に全く接しない無道路地の評点を路線価から画一的な方法で求めようとするには、無理が生ずるものであるが、一般的には公簿上の無道路地といえども、実際の利用状況からみれば、どこかに出入り口があるのが通常であることから、無道路地を算定するためにのみ使用する路線価をそれらの通路に仮設し、できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい。

したがって、出入り口が判然としない場合又は全くない場合のみが、評価基準でいう無道路地の取り扱いを受けるものであり、この場合には、付近の路線価から計算をすることになるものである。路線価が二つ以上ある場合には、どの路線価から計算するか慎重に検討を要するもので、例えば、それぞれ求めた評点の平均値をもって当該無道路地の評点とすることとしても差し支えないものとする。

いずれにしても、無道路地の評点は無道路地相互の関係と、かつ、路線に接する付近の画地の評点との均衡も確保することが要求されるものであり、この点についての、ある程度の達観修正も止むを得ないものとする。

#### 計算例)



	(路線価)	(奥行価格補正率)	(地積)		
A + B の部分評点	= 100	×	0.96	×	525 = 50,400
B の部分評点	= 100	×	1.00	×	225 = 22,500
	(A+B)		(B)		
A の部分評点	= 50,400	-	22,500 = 27,900		
			(無道路地補正率)		
評点数	= 27,900	×	(1-0.3)	= 19,530 (65/m <sup>2</sup> )	
∴ 無道路地価値率	= 0.65				

### (2) 財産評価基本通達における評価方法

#### (財産評価基本通達 第2章第2節20-(2))

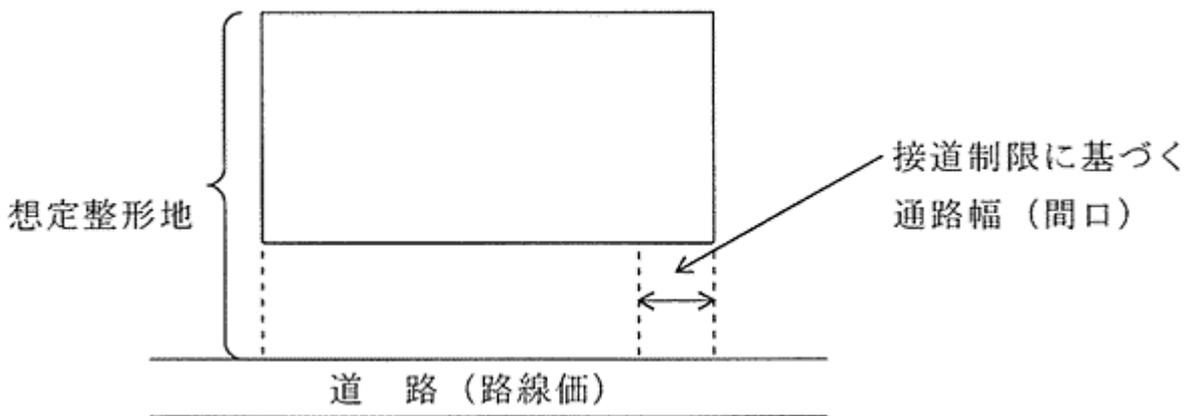
無道路地の価額は、原則として、実際に利用している路線に接する宅地と合わせて評価した価額から無道路地以外の宅地の価額に相当する価額を控除した価額を基とし、その近傍の宅地との均衡を考慮して、その価額からその価額の100分の30の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。

(運用上の取扱<相続・贈与実務必携(日本税理士会連合会編集)より>)

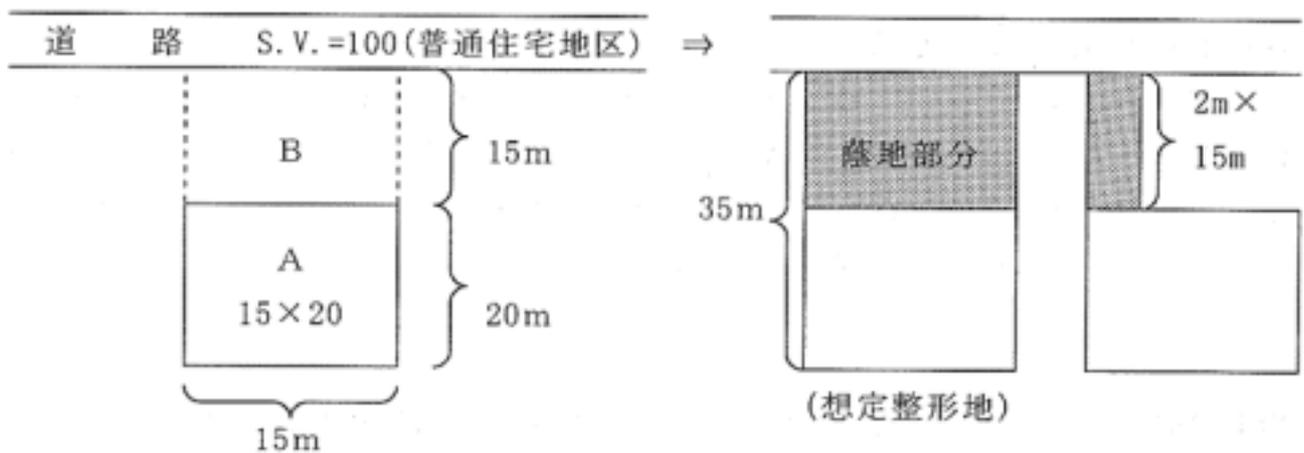
無道路地の価額は、不整形地としての補正をして評価した価額から、無道路地としての評価しんしゃく額（不整形地としての評価額の30%の範囲内において相当と認められる金額）を控除して評価する。

具体的には、次の図のように実際に利用している路線に接する宅地と無道路地とによって構成される想定整形地に基づき、不整形地補正率と間口狭小補正率との連乗による数値、または間口狭小補正率と奥行長大補正率との連乗による数値のいずれかを不整形地補正率とする。この場合の間口は、建築基準法等において定められている道路に接すべき長さ（接道制限）によるものとする。

以上により求めた不整形地としての補正計算をした後の価額から、30%の範囲内において相当と認められる金額を控除して無道路地の評価額を求めることになるが、この場合の30%の範囲内の金額は、無道路地について接道制限に基づき最小限度の通路を設けるとした場合の、その通路に相当する地積の評価額（路線価に地積を乗じた価額として奥行価格補正等の画地調整はしない。）として差し支えないものとされている。



計算例)



①不整形地としての補正

a. 不整形地補正率 → 0.92

イ. 地積区分A (300㎡)

ロ. 想定整形地  $15 \times (15+20) = 525 \text{㎡}$

ハ. 陰地割合 =  $\frac{525 \text{㎡} - 300 \text{㎡}}{525 \text{㎡}} = 0.43$

b. 道路に接する部分が最低 2 m 必要であるとした場合の間口狭小補正率 → 0.90

c. 奥行長大補正率 =  $\frac{35 \text{m}}{2 \text{m}} = 17.5 \text{倍} \rightarrow \underline{0.90}$

d. 近似整形地等の価額の計算

(奥行価格補正率)

$$100 \times 0.96 \times 300 \text{㎡} = 28,800$$

e. 不整形地補正後の価格

$$28,800 \times 0.81(\%) = 23,328$$

(※)補正率

(不整形地補正率) (間口狭小補正率)

$$0.92 \times 0.90 >$$

(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)

$$0.90 \times 0.90$$

よって補正率は0.81とする。

②無道路地としてのしんしゃく (接道制限に基づく通路部分)

$$100 \times 2 \text{m} \times 15 \text{m} = 3,000$$

③評価額

$$23,328 - 3,000 = 20,328 \text{ (68/㎡)}$$

$$\therefore \text{無道路地価値率} = 0.68$$

(3) 不動産鑑定評価における評価方法

不動産鑑定評価における無道路地の評価方法としては、無道路地の状態を解消させるために

要する費用性からアプローチする方法と 無道路地の取引事例を比較することにより市場性からアプローチする方法（取引事例比較法）とが実務上行われている。

### 費用性からアプローチする方法

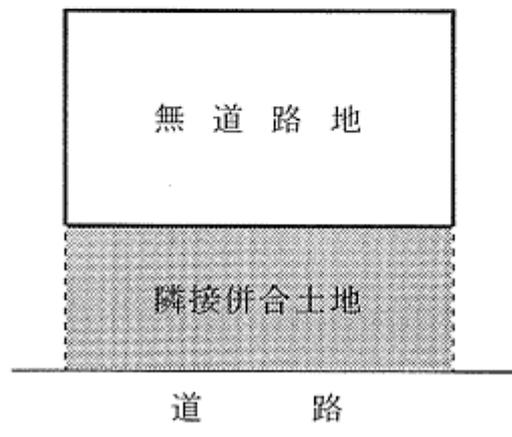
この手法は、当該無道路地がおかれている四囲の状況が個々に異なることから、その状況を適切に判断したうえで、次の2手法のうち、より客観的・合理的でかつ現実的な手法の方を用い、当該無道路地の価格を求めるものである。

ア．隣接土地を併合することを想定して、併合後の土地価格から併合する隣接土地の併合するために要する費用（隣接する土地の買収費用、買収するまでに要する期間、その実現の確実性の程度等を考慮して求める）を控除して当該無道路地の価格を求める方法（以下「併合方式」と呼ぶ。）。

<併合方式>

$$\text{無道路地の価格} = \left\{ \left( \begin{array}{c} \text{最適隣接地と} \\ \text{併合した価格} \end{array} \right) - \left( \begin{array}{c} \text{隣接併合土地} \\ \text{の価格} \end{array} \right) \right\} \times \text{補正率} \text{ ※1}$$

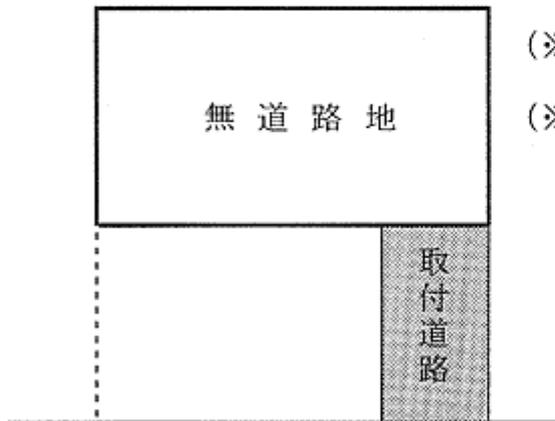
(※1) 隣地との併合の実現性、費用性等を考慮した補正率



イ．当該無道路地に正面道路までの取付道路を開設することを想定して、取付道路開設後の当該無道路地にかかる袋地としての価格から、取付道路開設にかかる費用（隣接する土地の一部を買収するために要する費用、取付道路を開設するための工事費用等）を買収するために要する期間、その実現の確実性の程度等を考慮して求める方法（以下「取付道路開設方式」と呼ぶ。）。

## < 取付道路開設方式 >

$$\text{無道路地の価格} = \frac{\left( \text{袋地を想定して求めた価格} \right) - \left( \text{取付道路の買収費用} \right) - \left( \text{取付道路の工事費等} \right)}{(1 + r)^n \times K} \times K \quad \text{※2}$$



- (※2) 通路開設についての可能性、実現のための折衝上の経費等を考慮した補正率  
(※3) n = 通路開設等の実現までの期間  
r = 上記に対応する期間の通常土地の期待利回り

これらの2手法を適用するにあたっては、無道路地の利用方法が、都市と地方、その属する地域の地域的特性の違い（地価水準が高く建物が密集している都市部と地価水準が低く土地に余裕がある周辺部や農村地域の相違等）等により異なり、そのため取付道路開設の可能性も異なることに留意することが必要である。

現行の固定資産税における無道路地の評価方法は上記ア.の方法に対応しているといえる。

### 取引事例比較法

この手法は、当該無道路地の属する地域（近隣地域）及び同一需給圏内の類似地域に存する当該無道路地と類似条件下にある無道路地の取引事例を多数収集し、それら取引事例の中から規範性の高い事例を選択して、地域要因、個別的な要因及びそれら無道路地がおかれている条件の相对比较を行って、適正な試算価格を導き出す手法である。

この手法は、上記の手法が隣接地との併合等を想定して行うことからその実現性の判断に主観性がはいることに対して、現実の取引市場において売買された事例により当該無道路地の価格を求める手法であり、理論的には客観的妥当性を有する手法であるといえる。しかし、無道路地の取引事例自体が極めて少なく、かつ、個別的な事情を強く含んだものが大半であることから、現実的には適正な比較を行うことが非常に難しい手法である。これは、無道路地を第三者が単独で取り引きすることは、その有する経済価値を考えると極めて希であり、大多数の無道路地の取引事例は、隣接地と併合することを予定した、あるいは、取付道路の開設・拡幅が確実に予定された取引であり、四囲の状況、隣接地所有者等との属人的関係等の個別的な事情を的確に反映して比較を行うことが困難であることなどからである。

### (4) 土地価格比準表における評価方法

国土利用計画法の適正な施行を図るために作成された国土庁の土地価格比準表（以下「土地価格比準表」という。）では次のように無道路地の評価方法を示している。

この方法は、上記不動産鑑定評価における、「費用性からアプローチする方法」の、イ.「取付道路開設方式」に対応する手法と同じである。

#### (土地価格比準表〔6次改訂〕)

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

#### (土地価格比準表の手引きより)

無道路地については、無道路地が道路に接していないことにより宅地としての一般的な使用が現実には不可能ではあるが、道路開設により使用可能なものとなることに鑑み、宅地として利用するために最も適した道路に至る取付道路を想定して、袋地の評価方法に準じて評価額を求め、こ

の額から当該取付道路用地の取得原価等の道路開設に要する費用の額を差し引いて無道路地としての価額を求め、これにより無道路地であることによる格差率を求めることとなる。

## 6. 大都市における無道路地に関する所要の補正の実態

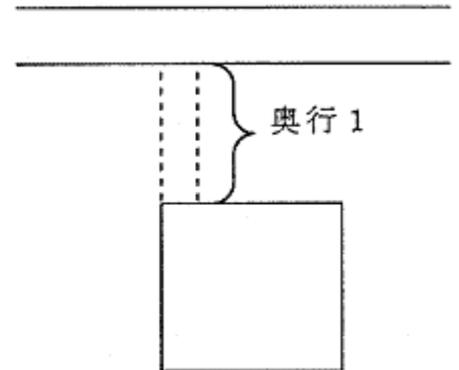
自治省実施の「平成9年度評価替え（土地）に係る補正の実施状況に関する調査」より、人口20万人以上の103市（東京都特別区も1市とした）における、無道路地に関する所要の補正の実施状況をみると、15の市で3割を超える所要の補正を行っていた。

主な市の補正例を次に示す。

### A市 補正の方法

#### 通路開設補正率

奥行1距離 (最浅部)	20m以下	20m超
補正率	0.85	0.75



無道路地補正率 0.70

補正率 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率

### B市 補正の方法

路線に接する想定整形地に応じた奥行価格補正率を乗じて求めた評点数に次表の補正率を乗ずることによって行う。

通路開設補正率					
奥行Ⅱ 区分	5m以下	5m超	10m超	15m超	20m超
		10m以下	15m以下	20m以下	
無道路地A	0.94	0.92	0.90	0.88	0.85

奥行Ⅱ : 道路より無道路地までの距離

無道路地A : 道路に接していない画地

無道路地補正率	
大工場地区を除く全用途地区	0.70

無道路地の評点数 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率 × 地積

**C市**

補正の方法

無道路地は、実際に利用している道路又は利用可能と認められる道路から最も近い一辺の midpoint 又は点までを近い奥行、最も遠い一辺の midpoint 又は点までを遠い奥行として測定し、この奥行に応じた補正率を無道路地基礎評点算出表により求め、路線価に当該補正率を乗じた後、さらに、無道路地補正率を乗じて単位当たり評点数を求める。

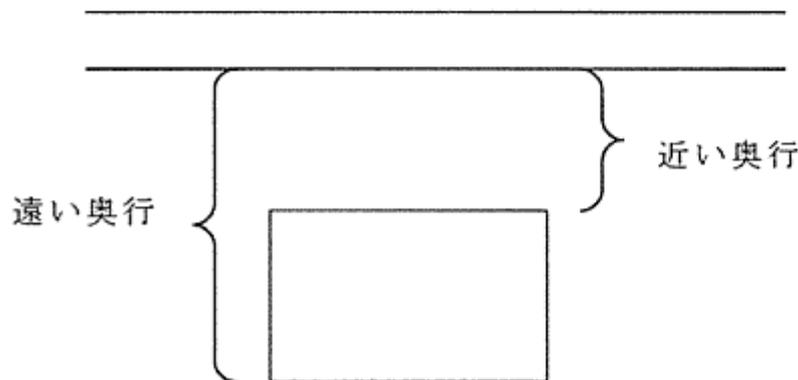
無道路地基礎評点算出表（普通住宅・高級住宅）

（平成9年度から平成11年度までの各年度において適用）

遠い奥行(m)	4未満	4以上	6以上	8以上	10以上	
近い奥行(m)		6未満	8未満	10未満	12未満	
4未満	0.80	0.88	0.93	0.96	1.00	
4以上 6未満		0.80	0.88	0.93	0.96	
6以上 8未満			0.80	0.88	0.93	
8以上10未満				0.80	0.88	
10以上12未満					0.80	

無道路地補正率表

用途地区	高度商業Ⅰ・Ⅱ、繁華街、普通商業、併用住宅、高級住宅、普通住宅、中小工場
補正率	0.70



## D市 補正の方法

市街地宅地評価法適用地域に適用

地区区分 路線より画地図心まで	高度商業地区Ⅰ、高度商業地区Ⅱ、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
9.5未満	0.70	0.75
9.5以上18.5未満	0.68	0.73
18.5以上27.5未満	0.67	0.72
27.5以上36.5未満	0.66	0.71
36.5以上55.0未満	0.65	0.70
55.0以上73.0未満	0.60	0.65
73.0以上	0.50	0.60

※この補正を適用する場合は、他の補正は適用しない。

## E市 補正の方法

無道路地（直接路線に接していない画地をいう。）の利用価値は、一般的には路線に接している画地と比較して著しく減少すること、また、その利用価値の減少の程度が街路と当該無道路地との位置関係によって異なると考えられることから、当該無道路地の価額の算出にあたって、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率、通路開設補正率及び無道路地補正率を乗じて1平方メートルあたり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

通路開設補正率表

最浅距離	3m未満	10m未満	15m未満	25m未満	25m以上
補正率	1.00	0.95	0.90	0.80	0.70

無道路地補正率表

補正率	0.70
-----	------

地目が宅地以外のものについては0.50

1平方メートル当たりの評点数＝路線価×奥行価格補正率×通路開設補正率×無道路地補正率

※間口狭小補正率、奥行長大補正率及び不整形地補正率は適用しない

## F市 補正の方法

評価基準に従い（表地・無道路地一体の評価額 - 表地の評価額）×0.7以内により求めた評価額に相当する補正率を適用することになっているが、画一的、公平な実益のある評価を行うため次の表により評価することができることとする。

表地の奥行	無道路地の補正率	表地の影響補正率	実際の適用補正率
16m未満	70%	90%	63%
16～24m	70%	80%	56%
24～32m	70%	75%	52%
32m以上	70%	70%	49%

※無道路地でも不整形地補正、道路幅員補正、水路補正等は併用して補正する。

## G市 補正の方法

### 無道路地補正率

地区区分	高度商業地区 I・II	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	その他の地区
補正率	0.60	0.60	0.65	0.70

1 平方メートル当たり評点数 = 正面路線価 × 奥行価格補正率 × 無道路地補正率

## H市 補正の方法

### 前地補正率表（平成9年度から平成11年度までの各年度において適用）

地区区分 前地距離(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	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
6未満	99%	98%	98%	99%	99%	99%	100%
6以上 8未満		97%	97%	98%	98%		
8以上10未満	98%	94%	92%	97%	95%		
10以上12未満		93%	91%	95%	94%		
12以上14未満	97%	90%	86%	91%	90%		
14以上16未満		89%	85%				
16以上20未満	96%	82%	78%	89%	85%	97%	
20以上24未満	92%	75%	71%	79%	82%	95%	
24以上28未満	88%	70%	65%	73%	79%		
28以上32未満	85%	66%	62%	68%	74%	91%	
32以上36未満	82%	59%	60%	63%	73%	89%	
36以上40未満	78%	57%	58%	62%	72%	84%	
40以上44未満	75%	55%	56%	60%	71%		
44以上48未満	72%	54%		56%	69%	80%	
48以上52未満	70%	50%	52%	52%	67%	77%	
52以上56未満			49%			76%	
56以上	66%					73%	

単位地積当たり評点数 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 前地補正率 × 無道路地補正率（△30%以内）

I市  
補正の方法

無道路地補正率

用途地区 公路までの距離	高度商業Ⅱ 繁華街 普通商業 併用住宅	普通住宅	大工場 中小工場
0m以上 5m未満	60%	70%	70%
5m以上10m未満	55%	65%	
10m以上15m未満	50%	60%	
15m以上	40%	40%	

基本価額 = 正面路線価 × 奥行価格補正率 × 無道路地補正率

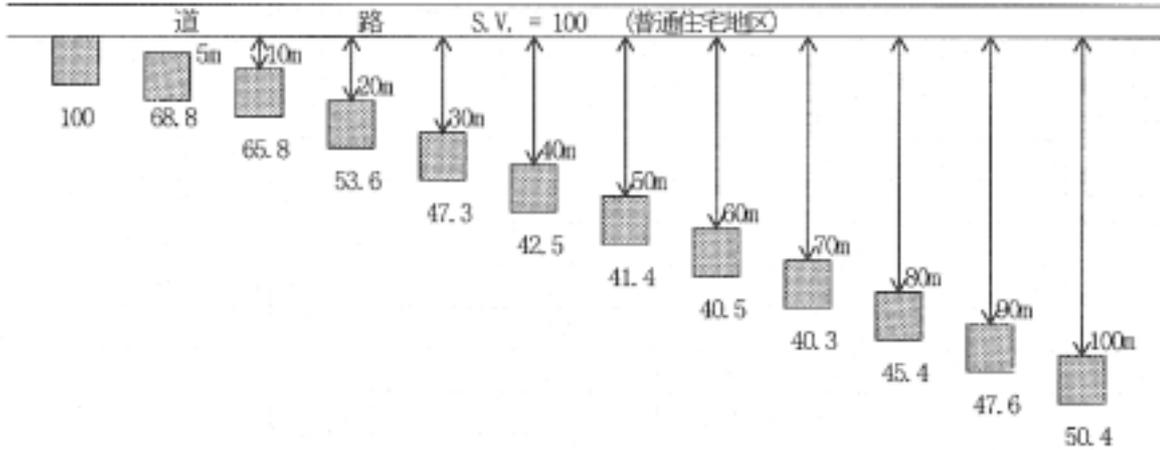
## 7. 現行評価の問題点の整理

### (1) 現行固定資産評価基準による計算例

#### ケース 道路からの距離による評点数の計算例

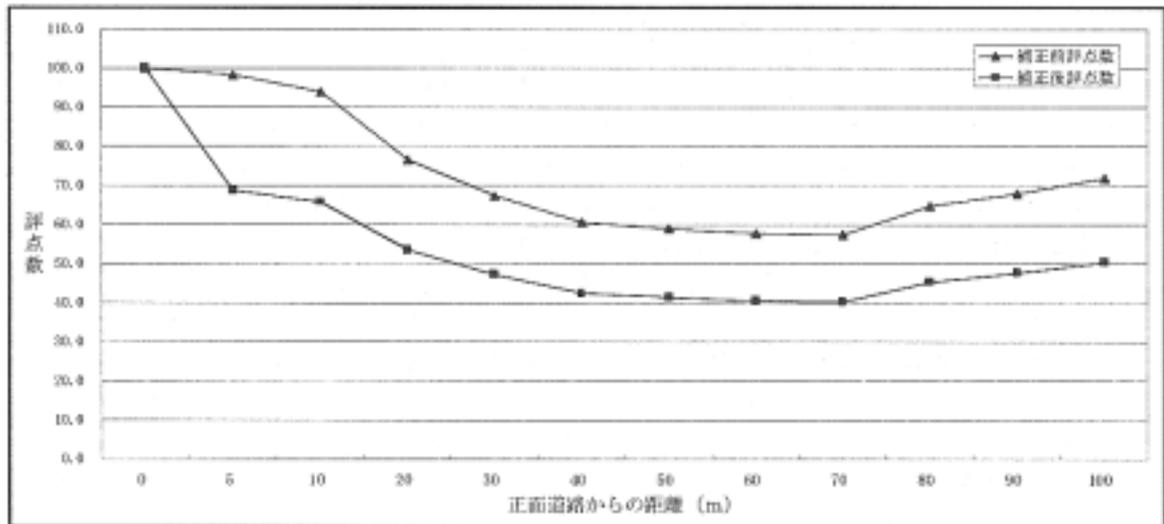
用途地区別に道路からの距離の違いによる評点数の計算結果は次のようになる。

#### ・普通住宅地区



用途地区	普通住宅地区
正面道路幅員	100
対象地	
開口 (m)	12
奥行 (m)	20
敷積 (㎡)	240

正面道路からの距離 (m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
一休地	開口 (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	奥行 (m)	20	25	30	40	50	60	70	80	90	100	110	
	敷積 (㎡)	240	300	360	480	600	720	840	960	1,080	1,200	1,320	1,440
	奥行係数補正率	1.00	0.99	0.98	0.92	0.90	0.86	0.84	0.82	0.81	0.80	0.80	0.80
	奥行長大補正率	1.00	0.98	0.98	0.96	0.94	0.92	0.92	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
	評点数 (単価)	100.0	97.0	96.0	88.3	84.6	79.1	77.3	73.8	72.9	72.0	72.0	72.0
前地	開口 (m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	奥行 (m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	
	敷積 (㎡)	0	60	120	240	360	480	600	720	840	960	1,080	1,200
	奥行係数補正率	0.90	0.92	1.00	1.00	0.98	0.92	0.90	0.86	0.84	0.82	0.81	0.80
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.92	0.90	0.90	0.90
	評点数 (単価)	90.0	92.0	100.0	100.0	96.0	88.3	84.6	79.1	77.3	73.8	72.9	72.0
対象地	評点数 (総額)	0	5,520	12,000	24,000	34,560	42,384	50,760	56,952	64,932	70,848	78,732	86,400
	評点数 (総額)	24,000	23,580	22,560	18,384	16,200	14,568	14,172	13,896	13,800	15,552	16,308	17,280
	評点数 (単価)	100.0	98.3	94.0	78.6	67.5	60.7	59.1	57.9	57.5	64.8	68.0	72.0
	補正後評点数 (単価)	100.0	68.8	65.8	53.6	47.3	42.5	41.4	40.5	40.3	45.4	47.6	50.4

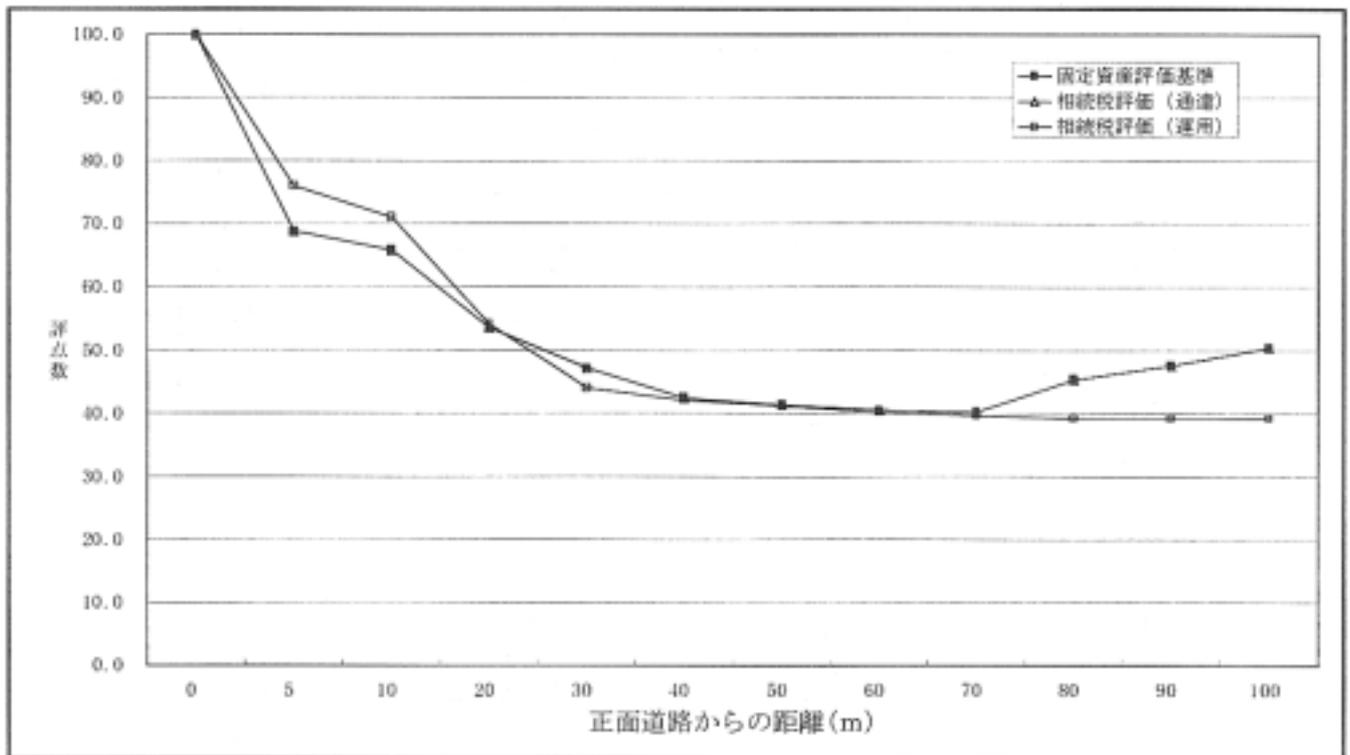


上記グラフは距離別に計算した評点数を直線で結んだもので中間での評点数は実際と異なる (以下同様)。

以上の計算結果と、相続税評価の通達及び運用での評価結果を比較してみると次表のとおりで

ある。

正面道路からの距離	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
固定資産評価基準	100.0	68.8	65.8	53.6	47.3	42.5	41.4	40.5	40.3	45.4	47.6	50.4
相続税評価（普通）	100.0	68.8	65.8	53.6	47.3	42.5	41.4	40.5	40.3	45.4	47.6	50.4
相続税評価（運用）	100.0	76.0	71.0	54.2	44.1	42.1	41.2	40.2	39.7	39.2	39.2	39.2

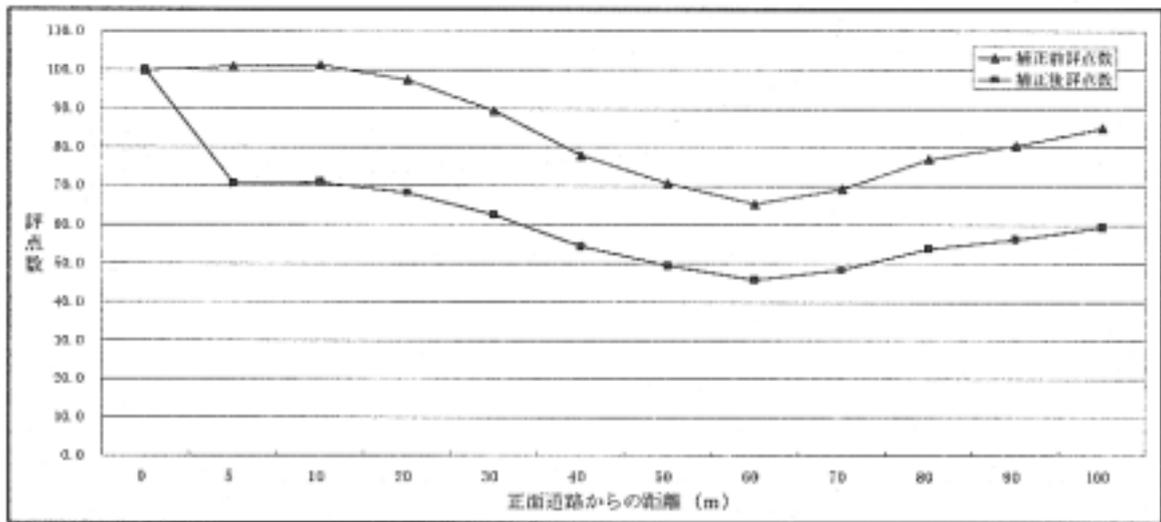


以下普通住宅地区と同様に用途地区別の計算例を次に示す。

# ・高度商業地区

用途地区	高度商業地区1	
正歩道幅値	100	
対象地	開口(m)	30
	奥行(m)	40
	奥深(m)	1,200

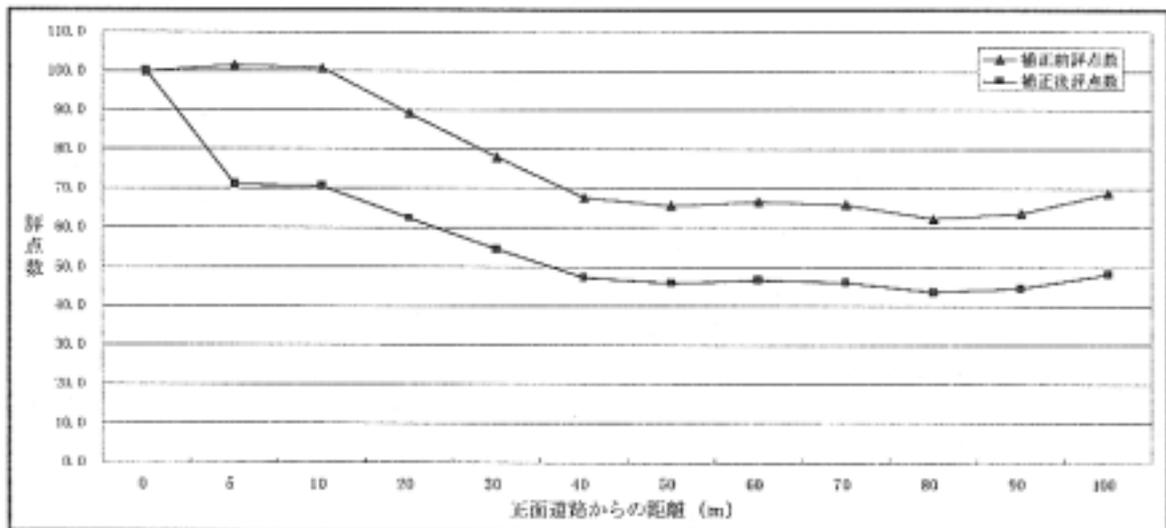
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
一体地	開口(m)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	奥行(m)	40	45	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
	奥深(m)	1,200	1,350	1,500	1,800	2,100	2,400	2,700	3,000	3,300	3,600	3,900	4,200
	奥行価格補正率	1.00	1.09	1.00	0.98	0.94	0.89	0.87	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
	奥行長大補正率	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	98.0	94.0	89.0	87.0	85.0	85.0	85.0	85.0	85.0
	評点数(総額)	120,000	135,000	150,000	176,400	197,400	213,600	234,900	255,000	280,500	306,000	331,500	357,000
前地	開口(m)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
	奥深(m)	0	150	300	600	900	1,200	1,500	1,800	2,100	2,400	2,700	3,000
	奥行価格補正率	0.90	0.92	0.95	0.99	1.00	1.00	1.00	0.98	0.94	0.89	0.87	0.85
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	評点数(単価)	90.0	92.0	95.0	99.0	100.0	100.0	100.0	98.0	94.0	89.0	87.0	85.0
	評点数(総額)	0	13,800	28,500	59,400	90,000	120,600	150,000	176,400	197,400	213,600	234,900	255,000
対象地	評点数(総額)	120,000	121,200	121,500	117,000	107,400	93,600	84,900	78,600	83,100	92,400	98,600	102,000
	評点数(単価)	100.0	101.0	101.3	97.5	89.5	78.0	70.8	65.5	69.3	77.0	80.5	85.0
	奥行価格補正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	補正後評点数(単価)	100.0	70.7	70.9	68.3	62.7	54.6	49.6	45.9	48.5	53.9	56.4	59.5



・高度商業地区

用途地区	高度商業地区口
正面道路幅	100
対象地	間口(m)
	奥行(m)
	敷積(m <sup>2</sup> )

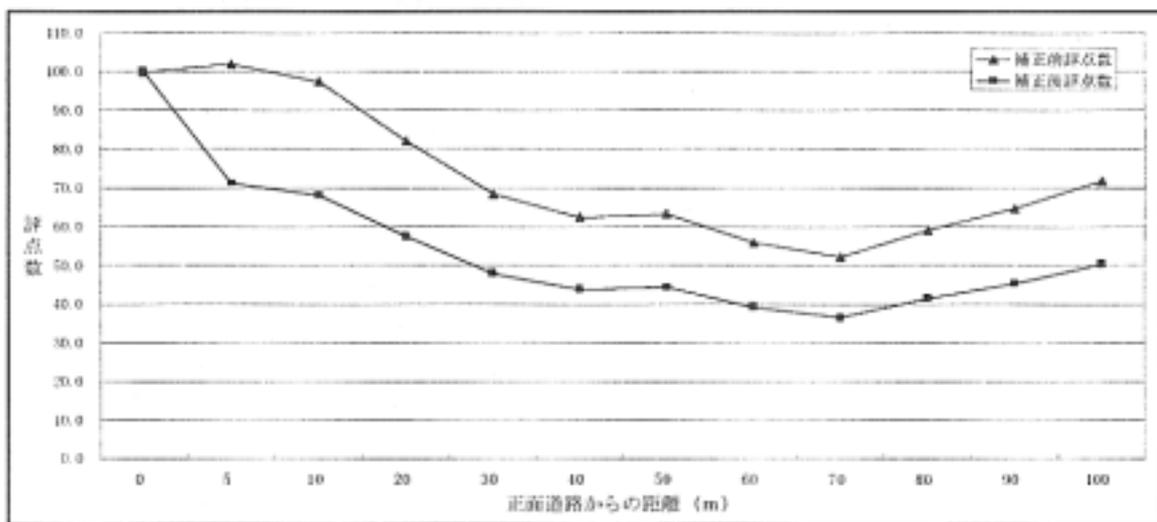
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
一体地	間口(m)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	奥行(m)	25	30	35	45	55	65	75	85	95	105	115	125
	敷積(m <sup>2</sup> )	500	600	700	900	1,100	1,300	1,500	1,700	1,900	2,100	2,300	2,500
	奥行価格補正率	1.00	1.09	1.00	0.94	0.90	0.86	0.84	0.82	0.81	0.80	0.80	0.80
	奥行長大補正率	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.96	0.96	0.94
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	94.0	90.0	85.7	83.2	80.4	79.4	76.8	76.8	75.2
	評点数(総額)	50,000	60,000	70,000	84,600	99,000	110,630	124,800	136,680	150,860	161,280	176,640	188,000
前地	間口(m)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
	敷積(m <sup>2</sup> )	0	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800	2,000
	奥行価格補正率	0.90	0.92	0.98	1.00	1.00	0.96	0.92	0.87	0.85	0.83	0.82	0.80
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.96
	評点数(単価)	90.0	92.0	98.0	100.0	100.0	96.0	92.0	85.1	81.2	81.3	80.4	76.8
	評点数(総額)	0	9,200	19,600	40,000	60,000	76,800	92,000	103,320	117,880	130,080	144,720	153,600
対象地	評点数(単価)	50,000	60,800	50,400	44,600	39,000	33,830	32,800	33,360	32,980	31,200	31,920	34,400
	評点数(総額)	100.0	101.6	100.8	89.2	78.0	67.7	65.6	66.7	66.0	62.4	63.8	68.8
	無道路地補正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	補正後評点数(単価)	100.0	71.1	70.6	62.4	51.6	47.4	45.9	46.7	46.2	43.7	44.7	48.2



・繁華街

調査地区	繁華街
正面道路幅	100
対象地	間口(m)
	奥行(m)
	取戻(m)
	240

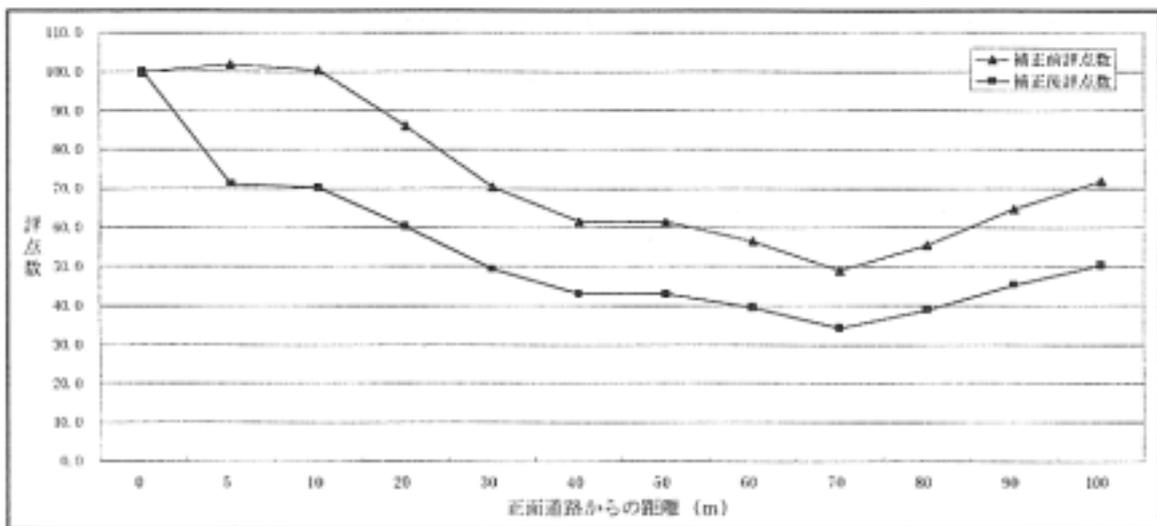
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
一体地	間口(m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	奥行(m)	30	25	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
	取戻(m)	240	300	360	480	600	720	840	960	1,080	1,200	1,320	1,440
	奥行価格補正率	1.00	1.00	0.98	0.92	0.88	0.85	0.83	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94	0.92	0.90	0.90	0.90
	評点数(単価)	100.0	100.0	98.0	91.1	86.2	81.6	79.7	75.2	73.6	72.0	72.0	72.0
	評点数(総額)	24,000	30,000	35,280	43,728	51,720	58,752	66,948	72,192	79,488	86,400	95,040	103,680
前地	間口(m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
	取戻(m)	0	60	120	240	360	480	600	720	840	960	1,080	1,200
	奥行価格補正率	0.90	0.92	0.94	1.00	0.98	0.92	0.88	0.85	0.83	0.80	0.80	0.80
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94	0.92	0.90
	評点数(単価)	90.0	92.0	99.0	100.0	98.0	91.1	86.2	81.6	79.7	75.2	73.6	72.0
	評点数(総額)	0	5,520	11,880	24,000	35,280	43,728	51,720	58,752	66,948	72,192	79,488	86,400
対象地	評点数(総額)	24,000	24,480	23,400	19,728	18,440	15,024	15,228	13,440	12,540	14,208	15,552	17,280
	評点数(単価)	100.0	102.0	97.5	82.2	78.5	62.6	63.5	58.0	52.5	59.2	64.8	72.0
	無道路地補正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	補正後評点数(単価)	100.0	71.4	68.3	57.5	48.0	43.8	44.5	39.2	36.6	41.4	45.4	50.4



・普通商業地区（併用住宅地区も同じ）

商業地区	普通商業地区	
正歩高幅値	100	
対象地	間口(m)	12
	奥行(m)	20
	規模(m)	240

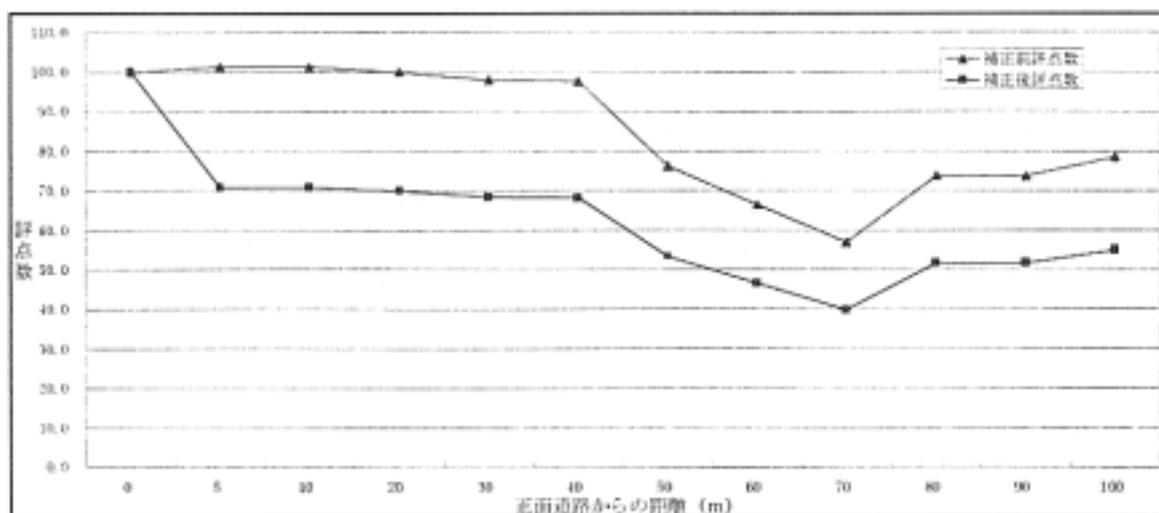
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
一体地	間口(m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	奥行(m)	20	25	30	40	50	60	70	80	90	100	110	
	規模(m)	240	300	360	480	600	720	840	960	1,080	1,200	1,320	
	修正価格補正率	1.00	1.00	1.00	0.94	0.90	0.88	0.84	0.81	0.80	0.80	0.80	0.80
	修正床面積補正率	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94	0.92	0.90	0.90	0.90
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	93.1	88.2	82.6	80.6	76.1	73.6	72.0	72.0	72.0
	評点数(総額)	24,000	30,000	36,000	44,688	52,920	59,472	67,704	73,056	79,488	86,400	93,040	103,680
前地	間口(m)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	
	規模(m)	0	60	120	240	360	480	600	720	840	960	1,080	
	修正価格補正率	0.90	0.92	0.99	1.00	1.00	0.94	0.90	0.86	0.84	0.81	0.80	0.80
	修正床面積補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94	0.92	0.90
	評点数(単価)	90.0	92.0	99.0	100.0	100.0	93.1	88.2	82.6	80.6	76.1	73.6	72.0
	評点数(総額)	0	5,520	11,880	24,000	36,000	44,688	52,920	59,472	67,704	73,056	79,488	86,400
対象地	評点数(単価)	24,000	24,480	24,120	20,688	16,920	14,784	14,784	13,584	11,784	13,344	13,552	17,280
	評点数(総額)	100.0	102.0	100.5	86.2	70.5	61.6	61.6	56.6	49.1	55.6	64.8	72.0
	無道路地補正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	修正後評点数(単価)	100.0	71.4	70.4	60.3	49.4	43.1	43.1	39.6	34.4	38.9	45.4	50.4
	修正後評点数(総額)	100.0	71.4	70.4	60.3	49.4	43.1	43.1	39.6	34.4	38.9	45.4	50.4



・中小工場地区

用途地区	中小工場地区	
正面道路幅	100	
対象地	間口(m)	20
	奥行(m)	30
	規模(m <sup>2</sup> )	600

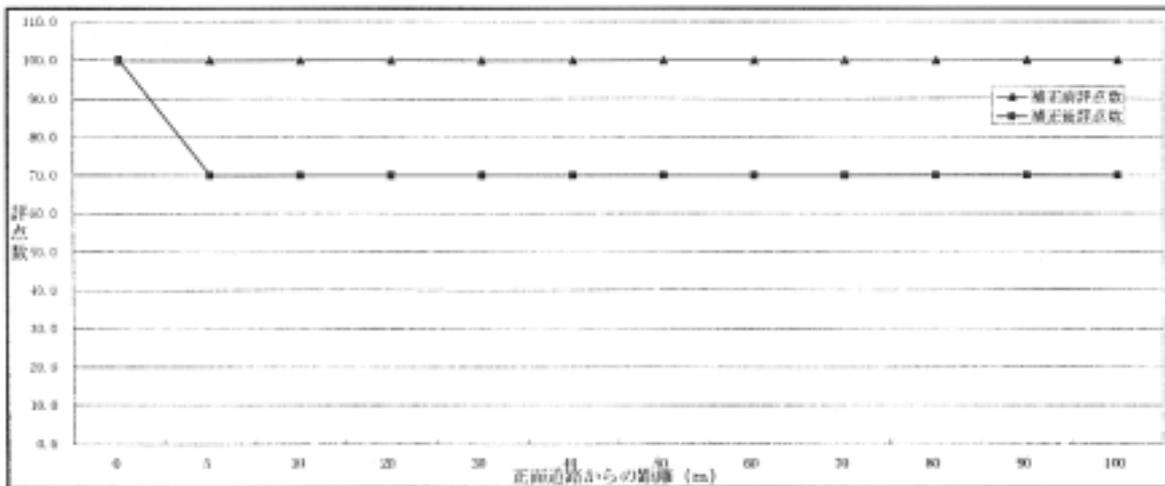
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
一体地	間口(m)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	奥行(m)	30	35	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
	規模(m <sup>2</sup> )	600	700	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800	2,000	2,200	2,400	2,600
	奥行価格補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	0.90	0.90	0.90	0.90
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.96	0.96	0.96	0.96
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	99.0	91.1	88.2	86.4	86.4	81.6	81.6
	評点数(総額)	60,000	70,000	80,000	100,000	118,800	138,600	145,760	158,760	172,800	190,080	203,040	219,960
前地	間口(m)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
	規模(m <sup>2</sup> )	0	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800	2,000
	奥行価格補正率	0.85	0.92	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	0.90
	奥行長大補正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	0.99	0.98	0.98	0.96
	評点数(単価)	85.0	92.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.0	99.0	91.1	88.2	86.4
	評点数(総額)	0	9,200	19,200	30,000	60,000	80,000	100,000	118,800	138,600	145,760	158,760	172,800
対象地	評点数(総額)	60,000	69,800	60,800	60,000	58,800	58,600	45,760	39,960	31,200	44,320	41,280	47,160
	評点数(単価)	100.0	101.3	101.3	100.0	98.0	97.7	76.3	66.6	57.0	73.9	73.8	78.6
	無道路地補正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	修正後評点数(単価)	100.0	70.9	70.9	70.0	68.6	68.4	53.4	46.6	39.9	51.7	51.7	53.0



・大工場地区

用途地区	大工場地区
道路幅員	100
対象地	幅員(m)
	奥行(m)
	面積(m <sup>2</sup> )
	10,000

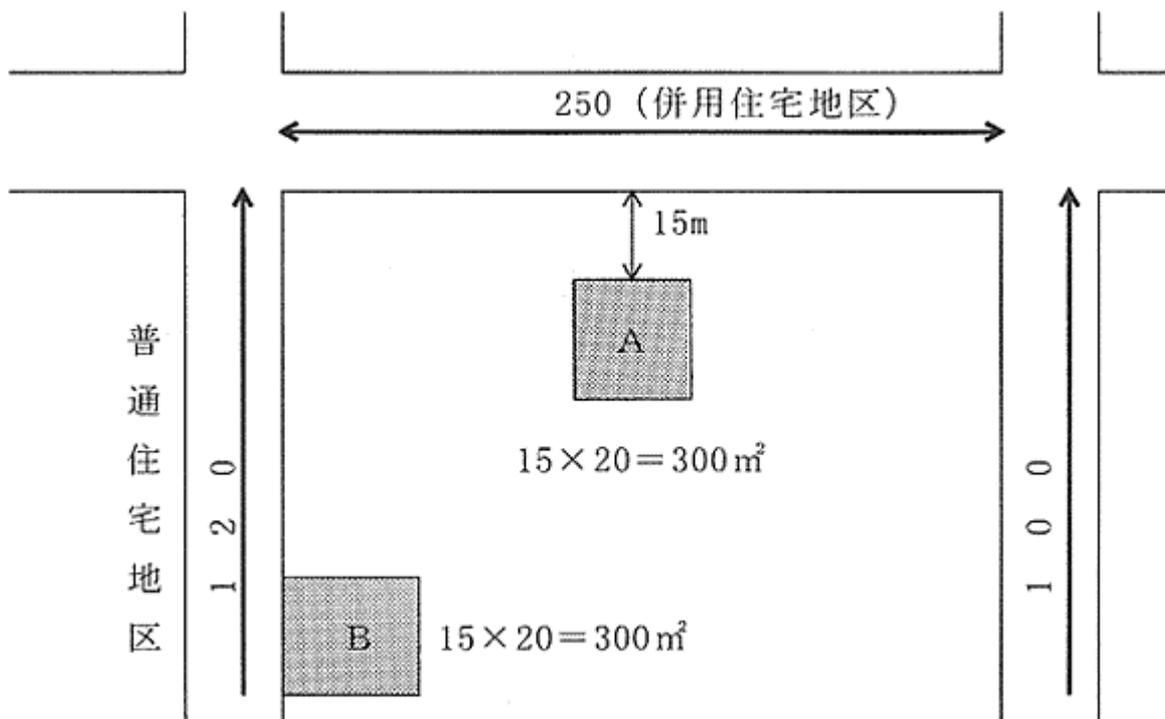
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
一体地	幅員(m)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	奥行(m)	100	105	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
	面積(m <sup>2</sup> )	10,000	10,500	11,000	12,000	13,000	14,000	15,000	16,000	17,000	18,000	19,000	20,000
	奥行価格修正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	奥行長大修正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	評点数(総額)	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,200,000	1,300,000	1,400,000	1,500,000	1,600,000	1,700,000	1,800,000	1,900,000	2,000,000
前地	幅員(m)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	奥行(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
	面積(m <sup>2</sup> )	0	500	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000	7,000	8,000	9,000	10,000
	奥行価格修正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	奥行長大修正率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	評点数(総額)	0	50,000	100,000	200,000	300,000	400,000	500,000	600,000	700,000	800,000	900,000	1,000,000
対象地	評点数(総額)	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,200,000	1,300,000	1,400,000	1,500,000	1,600,000	1,700,000	1,800,000	1,900,000	2,000,000
	評点数(単価)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	無道路地修正率	1.0	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
	修正後評点数(単価)	100.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0



ケース 表地部分と裏地部分の用途が異なる場合

幹線沿いが併用住宅地区で、その背後に対象無道路地(A)が存する場合に、背後の普通住宅地区に存する道路に面した画地(B)の価格より高くなるケースがある。

状況にもよるが、一般的には下記のケースでは画地(B)の方が価値は高い。



前地と一体の価額（正面路線価）（奥行価格補正率）（地積）

$$250 \times 0.98 \times 525 = 128,625$$

前地の価額（正面路線価）（奥行価格補正率）（地積）

$$250 \times 1.00 \times 225 = 56,250$$

対象地（A）の価額  $128,625 - 56,250 = 72,375$ （ $241/\text{m}^2$ ）

（無道路地補正）

$$72,375 \times 0.7 = 50,663 \text{（} 169/\text{m}^2 \text{）} > \text{B地の価額（} 120/\text{m}^2 \text{）}$$

## （2）現行評価方法の問題点の整理

前記計算例等より固定資産税における現行評価方式の問題点を整理してみると次のようになる。

### ア．正面道路からの距離と補正の率が比例しない（逆転現象が起こる）。（ケース ）

一般には正面道路からの距離が大きくなるほど減価率も大きくなると考えられるが、現行方式では大工場地区を除く各用途地区とも途中で減価率が逆転する現象が生じている。

大工場地区は奥行価格補正率が1.0のため補正率は一定となる。

### イ．正面路線のとり方により道路に接する画地と価格が逆転する時がある。（ケース ）

幹線道路の背後に位置する無道路地の場合、幹線道路を正面路線とすると、背後の地域の道路沿いに存する画地と価格が逆転することがある。

等の問題点がみられる。

これらの原因としては、固定資産税評価では、いわゆる「前地控除方式」を採用しているため、画地計算法の「奥行価格補正率」、「奥行長大補正率」が対象地そのものではなく、前地及び前地を含む一体地で考慮され、その残地として評点が求められることや正面路線の選択の問題等があげられる。

また、この前地控除方式では一体地と前地の2つの想定画地の評点数を求めなければならないことから大量評価には不向きな方式である。

## 8. 無道路地評価の見直しの検討

### (1) 無道路地評価に関する地方団体の意見

- 地方団体より無道路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。
- ・無道路地について、現行の補正率では、売買価格との差が大きく、納税義務者への説明に苦慮している。(秋田県)
  - ・無道路地について、用途地区等も考慮し現行の3割を限度とする補正率の見直しを行って欲しい。(茨城県、東京都、神奈川県、大阪府、兵庫県、広島県、愛媛県、佐賀県、沖縄県)
  - ・無道路地の補正率が0.7では、実際の売買価格との差が大きいため、より減価すべきである。(千葉県、長野県、滋賀県、兵庫県、佐賀県、沖縄県)
  - ・無道路地の補正については基準の改正が必要であるが、補正の上限として示すのではなく、平均的な指標として示して欲しい。(新潟県)
  - ・無道路地補正率は実勢価格を反映していないとの申出があり、対応に苦慮している。(大分県)
  - ・接道義務、無道路地について、一定の指標なり、見解なりがあれば評価の均衡上望ましい。(山形県)
  - ・接道義務を満たさない土地については、補正率を見直すべきである。(山梨県、和歌山県、宮崎県)
  - ・接道義務について、評価に反映されるよう基準化を希望する。(長野県、岐阜県)
  - ・接道義務を評価に反映するには、その道が「建築基準法上の道」に該当するか、まず判断しなくてはならず、実務上、判定が困難と考える。(奈良県)

### (2) 無道路地評価に関する土地研究委員会の意見

- ・逆転現象が起きる現行方式は問題が多く、検討が必要である。
- ・それぞれの市町村で工夫をし実態にあった所要の補正を行っているが、それぞれの団体だけの問題でなく、評価基準の中にある程度のベースを盛り込むことが出来れば、地方団体としては評価がやりやすいのではないかと。
- ・実際の鑑定評価ではどのような方法で、どの程度の減価を行っているのか、いろいろ意見を聞きながら方法論を整理していく必要があるのではないかと。

### (3) 無道路地の価値率の検討

現行の固定資産税評価における無道路地評価は、評価基準に示されているように「原則として、実際利用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、無道路地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。」とされていることから、無道路地の減価率としては3割を限度としているが、実際には奥行価格補正率や間口狭小補正率が併用されるため、前記7.(1)の計算例のように正面道路までの距離が長くなると最大で6割強の減価(価値率4割弱)がなされる。しかし、地方団体の意見でも多くあったように、現行の補正率では実際の売買価格との間に乖離が見られるとの指摘がなされている。

ここでは、無道路地の価値率について検討を行うこととする。

検討方法としては、鑑定評価で多く採用されている「取付道路開設方式」による補正率の試算からの検討と鑑定評価先例からの検討を行うこととする。

#### 取付道路開設方式による補正率の試算からの検討

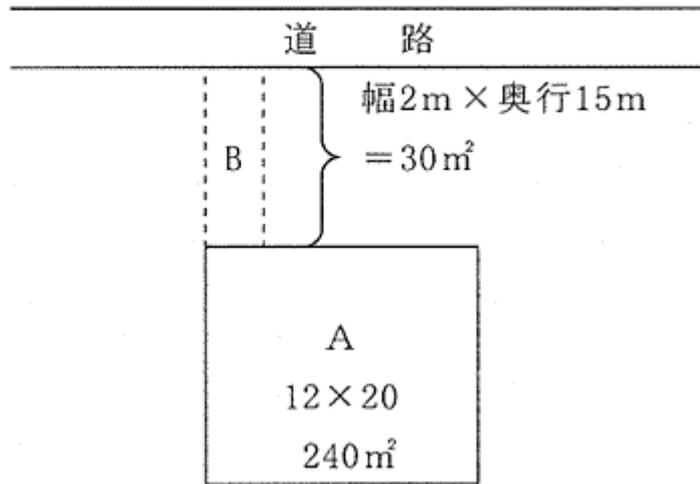
不動産鑑定評価で用いられる「取付道路開設方式」により、無道路地の補正率を求め現行の固定資産税評価における無道路地の補正率との比較検討を以下のとおり行った。

(試算の前提条件)

- ・用途地区区分：普通住宅地区
- ・対象地の規模：240㎡(間口12m、奥行20m)
- ・接道幅：東京都建築安全条例(4頁参照)をもとに必要とする通路部分の幅を定めた。
- ・正面道路からの距離：5m~35mまで10m区分で試算した。
- ・袋地の価値：有効宅地部分(対象地)の価値を75%と査定。
- ・路地状部分(取付道路)の価値を30%と査定。
- ・取付道路の買収価格：買収に要する期間、実現性等を考慮し正面道路の価格の3割増と仮定し

た。

(計算例)



a. 袋地の価値について

有効宅地部分 (A) の価値を75%、路地状部分 (B) の価値を30%と査定。

$$(240\text{m}^2 \times 0.75) + (2\text{m} \times 15\text{m} \times 0.30) = 189\text{m}^2$$

b. 路地状部分の買収価格について

路地状部分の買い取りに要する期間、可能性等も考慮して当該無道路地が近接する道路に接面する土地が属する地域における標準価格の3割増しで買収できると仮定した。

$$2\text{m} \times 15\text{m} \times 1.3 = 39\text{m}^2$$

c. 標準価格に対する当該無道路地の価値率について

上記a. で求めた袋地の価値に基づいて求めた面積から、b. の路地状部分の価値に基づいて求めた面積を控除して、当該無道路地の価値に基づく面積を求め、これと対象地の面積を比較して、当該無道路地にかかる価値率を求めた。

$$\frac{a - b}{240\text{m}^2} = \frac{189\text{m}^2 - 39\text{m}^2}{240\text{m}^2} = 0.625 \quad \text{----- C}$$

この条件の無道路地を、現行の固定資産税評価の方式で計算した場合の価値率は0.628であり、  
価値率 = 前地控除方式により求めた補正前価値率 × 無道路地補正率

$$= 0.897 \times 0.7 \approx 0.628$$

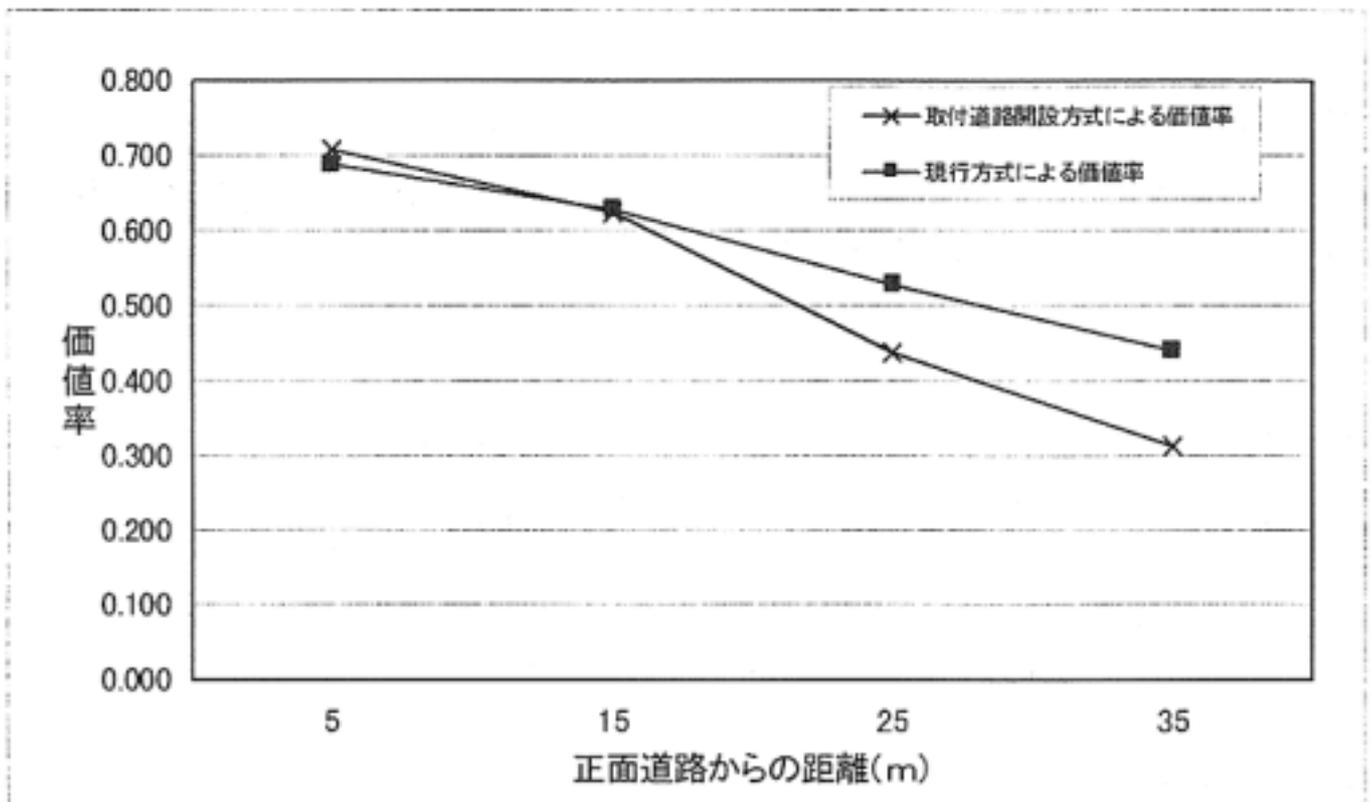
上記算式Cにより求めた価値率0.625から無道路地補正率を計算すると

$$\text{無道路地補正率} = 0.625 / 0.897 \approx 0.697$$

となる。

同様に正面道路からの距離区分に応じて試算した結果は次のとおりとなった。

正面道路からの距離	5m	15m	25m	35m
通路幅	2m	2m	3m	3m
a価値率	0.708	0.625	0.438	0.313
b現行方式による価値率	0.688	0.628	0.528	0.440
c現行方式補正前価値率 (b/0.7)	0.983	0.897	0.754	0.628
d推定無道路地補正率 (a/c)	0.720	0.697	0.581	0.498



これらの結果を見ると、正面道路からの距離が15mを超えると現行方式と取付道路開設方式との価値率に開差が生じ、上記例では35mで現行方式が0.440に対し取付道路開設方式では0.313となった。

無道路地補正率も現行が最大0.7であるが、15mを超えると現行の補正率ではやや大きすぎる（減価率が少ない）ことがうかがえる。

### 鑑定評価先例からの検討

一般に無道路地の鑑定評価が行われることは希で、そのため評価先例も少ない。今回は東京都内及び都下に存する住宅地の評価先例を収集し、その傾向分析を行った。

収集した鑑定評価先例の概要は次のとおりである。

地積：対象無道路地の地積は73㎡～297㎡であった。

標準的使用：全て住宅地域に存し、標準的使用としては戸建住宅地もしくは共同住宅地であった。

現況利用：建物の敷地として利用しているものが9件、未利用地が1件であった。

容積率：容積率は60%～200%であった。

正面道路の状況：幅員3.5m～6mの舗装道路（建築基準法上の道路）の背後に存する物件であった。

正面道路までの距離：上記道路までの距離は最短で2m、最長で45mであった。

なお、正面道路までは通路（建築基準法上の道路ではない）もしくは隣接地を通行していた。

正面道路の価格水準：233,000円/㎡～1,050,000円/㎡の価格水準であった。

減価率：無道路地としての減価率は30%～55%であった。

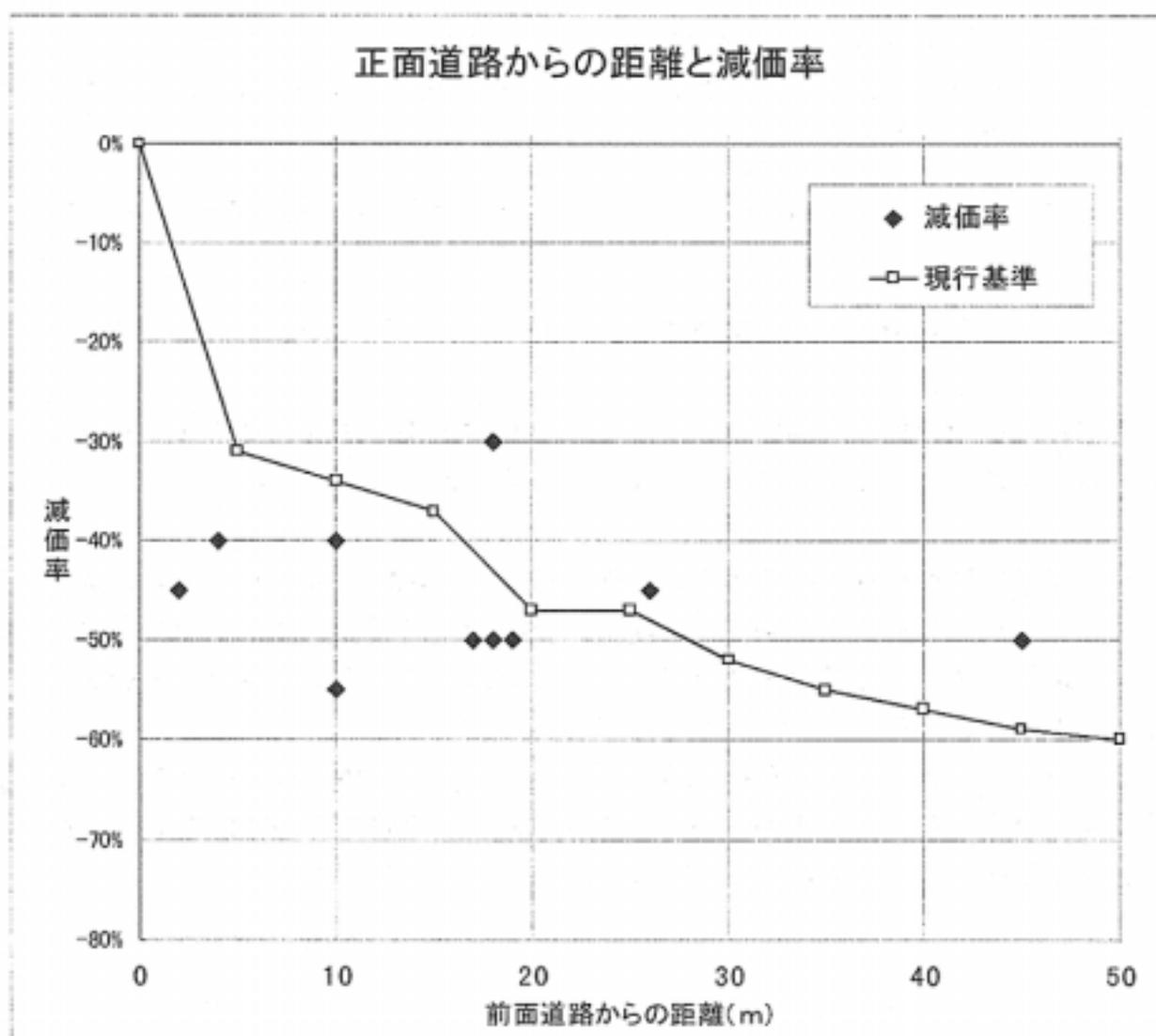
上記鑑定評価先例と現行の固定資産税の無道路地減価率（普通住宅地区：間口12m、奥行20m、規模240㎡で試算）をグラフに表すと次のとおりとなった。

今回収集できた無道路地の評価先例は正面道路までの距離が2mから45mまでのものであったが、これらを見ると減価率は距離が大きくなるに従い徐々に減価が大きくなるのではなく、距離が短くても建物が建築できない無道路地であること自身で減価が大きく発生していることが分かる。

正面道路からの距離が20mを超える先例が少ないため全体的な検証は難しいが、少なくとも、現行の固定資産評価基準と比較してみると正面道路からの距離が20m程度までの減価が現行基準ではやや少なく実態と乖離していると思われる。

## 鑑定評価先例一覧

No.	地積(m <sup>2</sup> )	標準的使用	現況利用	容積率	正面道路の状況	正面道路までの距離	正面道路の価格水準	減価率
1	75	戸建住宅地	建付地	150%	幅員4m舗装区道	4	468,000	-40%
2	178	共同住宅地	建付地	200%	幅員4m舗装区道	10	1,050,000	-40%
3	73	戸建住宅地	建付地	80%	幅員4.5m舗装私道	10	370,000	-55%
4	103	戸建住宅地	建付地	80%	幅員3.8m舗装区道(2項道路)	18	450,000	-30%
5	189	戸建住宅地	建付地	80%	幅員6m舗装都道	18	570,000	-50%
6	85	戸建住宅地	建付地	200%	幅員4m舗装区道	19	540,000	-50%
7	111	戸建住宅地	建付地	60%	幅員4m舗装市道	26	340,000	-45%
8	150	戸建住宅地	未利用地	80%	幅員4m舗装市道	45	233,000	-50%
9	146	戸建住宅地	建付地	150%	幅員3.5m舗装私道(2項道路)	2	583,000	-45%
10	297	戸建住宅地	建付地	80%	幅員5.5m舗装区道	17	470,000	-50%



※現行基準は普通住宅地区（間口12m、奥行20m、規模240m<sup>2</sup>）の減価率

#### (4) 現行評価方法の見直し提案

現行評価方式の問題点として

- ・正面道路までの距離と補正率が比例しない（逆転現象が起こる）。
  - ・前地控除方式が大量評価にはやや不向きであり評価方法の簡素化が必要である。
  - ・減価率が実態にあわない。
- 等の指摘が出来る。

これらを解消するために、次の評価方法を提案する。

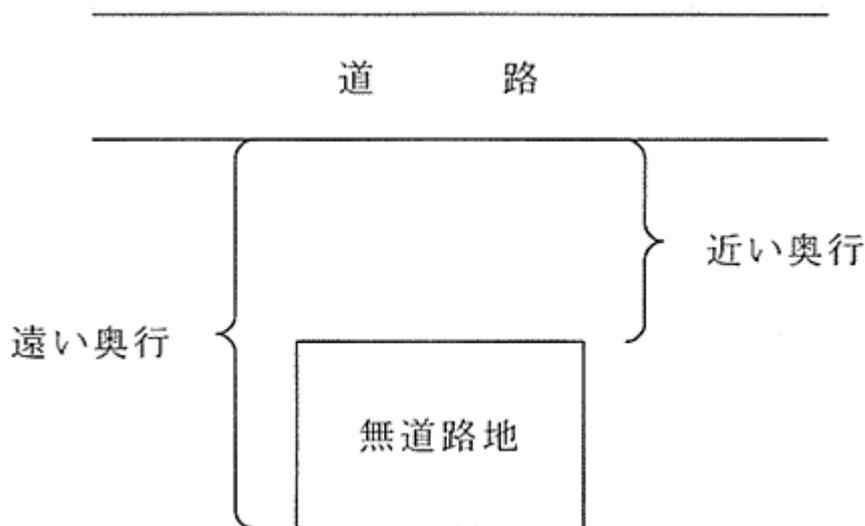
$$\text{無道路地の補正率} = \text{奥行価格補正率 1 ( )} \times \text{奥行価格補正率 2 ( )} \times \text{無道路地補正率 ( )}$$

この算式の意味は、現況は無道路地であるが、隣接地との一体利用により無道路地の状態が解消された場合を想定し、当該利用地における「奥行価格補正率1」を考慮し、さらに、無道路地の状態を解消するために通路を開設するための諸費用等を勘案した「奥行価格補正率2」を考慮し、最後に建物等使用収益が困難である等の減価を反映した「無道路地補正率」を考慮して補正率を求めるものである。

所要の補正の実態調査で紹介したように、この方法はすでに多くの団体で実際に使用され、固定資産税のような大量評価において合理的な方法であるといえる。

##### 奥行価格補正率1

ここでいう奥行価格補正率1とは、下図の近い奥行に対する補正率のことをいい、現行の固定資産税評価の画地計算法における「奥行価格補正率表」の補正率を適用する。



##### 奥行価格補正率2

ここでいう奥行価格補正率2とは、上図の近い奥行に対応する補正率のことをいい、この補正率は、無道路地の状態を解消するための通路を開設した場合の費用性並びに期間的費用に着目したものである。具体的には、

建築基準法の規定及び都道府県で定められた建築安全条例に基づく最低限の専用通路を開設することにより、経済合理性に反する分割を強いられる被買収側への補償と最低限の通路を開設するまでの期間に対応する減価等を反映したものである。

ここでは、前記(3)無道路地の価値率の検討の際に検討を行った、取付道路開設方式による補正率の試算からの検討と鑑定評価先例からの検討をもとに、さらに大都市の所要の補正の実態調査結果等を参考に、次のように奥行価格補正率2を査定した。

奥 行 (近い奥行)	10m以下	10m超20m以下	20m超30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

# 無道路地補正率

無道路地補正率 = 0.6

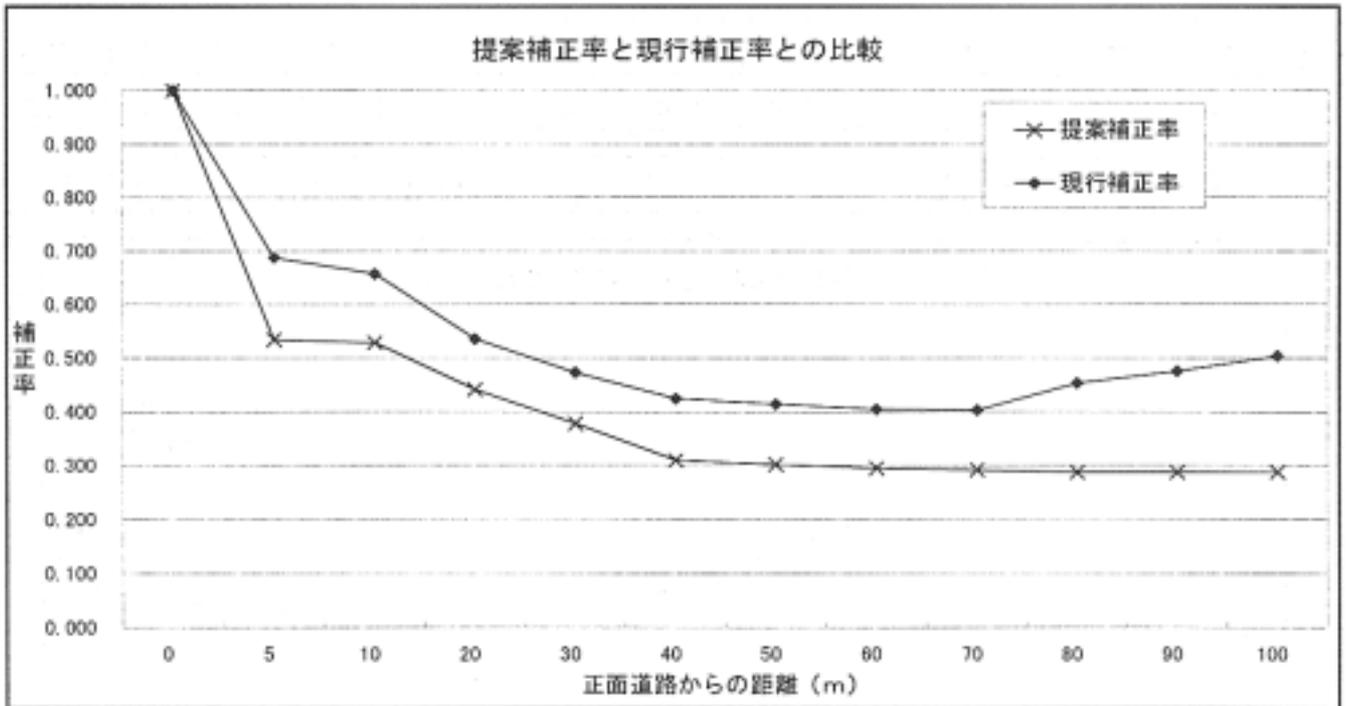
この無道路地補正率とは、専用通路開設の実現の不確実性、道路に面していないことにより建築等使用収益が不可能であることの減価、専用通路を開設したとしても、路地状部分の価値が劣ること及び有効宅地部分についても標準的な画地に比べて環境条件等が劣ること等による減価を反映した補正率であり、取付道路開設方式による補正率の試算からの検討、鑑定評価先例からの検討等より上記のように定めた。

本方式による試算結果と現行方式による結果を比較すると次のようになる。

## ・普通住宅地区

用途地区	普通住宅地区	間口(m)	12	奥行(m)	20	規模(m <sup>2</sup> )	240
------	--------	-------	----	-------	----	---------------------	-----

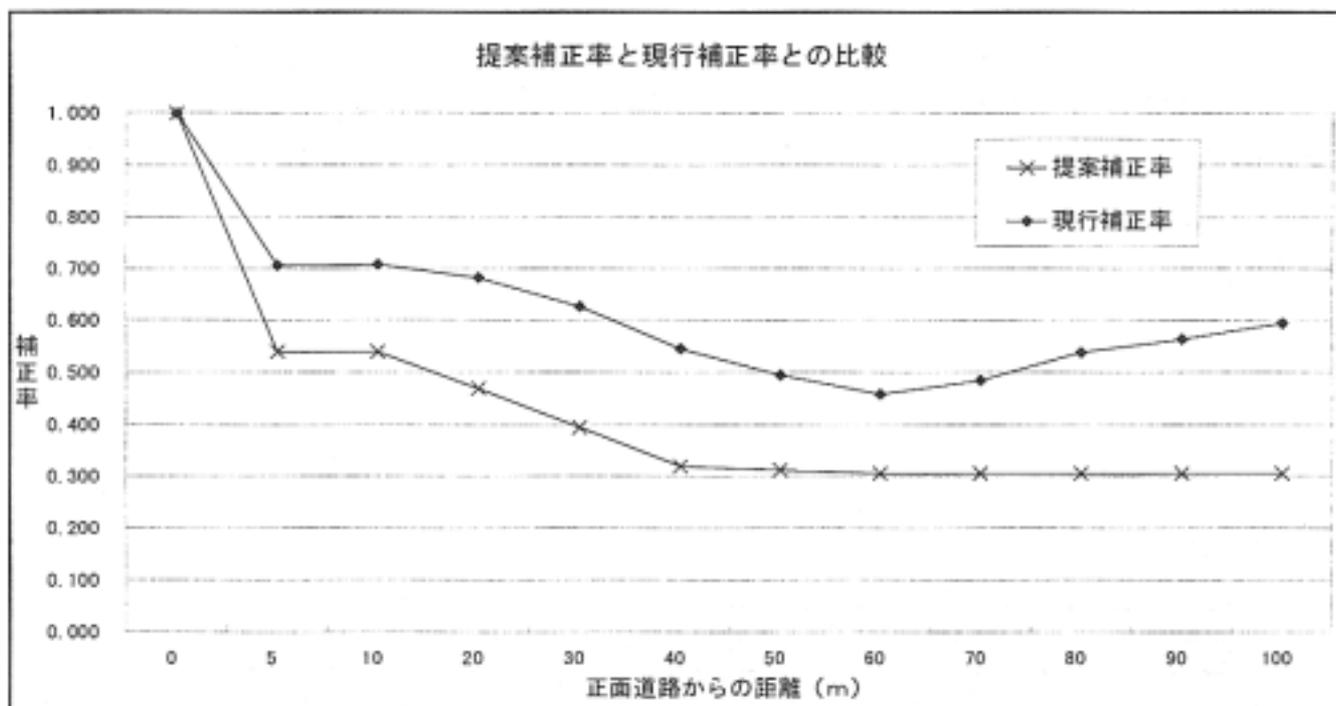
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.688	0.658	0.536	0.473	0.425	0.411	0.405	0.403	0.451	0.478	0.501
提案補正率	1.000	0.533	0.529	0.442	0.378	0.318	0.302	0.295	0.292	0.298	0.288	0.285
現行価格補正率1	1.00	0.99	0.98	0.92	0.90	0.86	0.84	0.82	0.81	0.80	0.80	0.80
現行価格補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率	1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



・高度商業地区

用途地区	高度商業地区1	間口(m)	30	奥行(m)	40	規模(m <sup>2</sup> )	1,200
------	---------	-------	----	-------	----	---------------------	-------

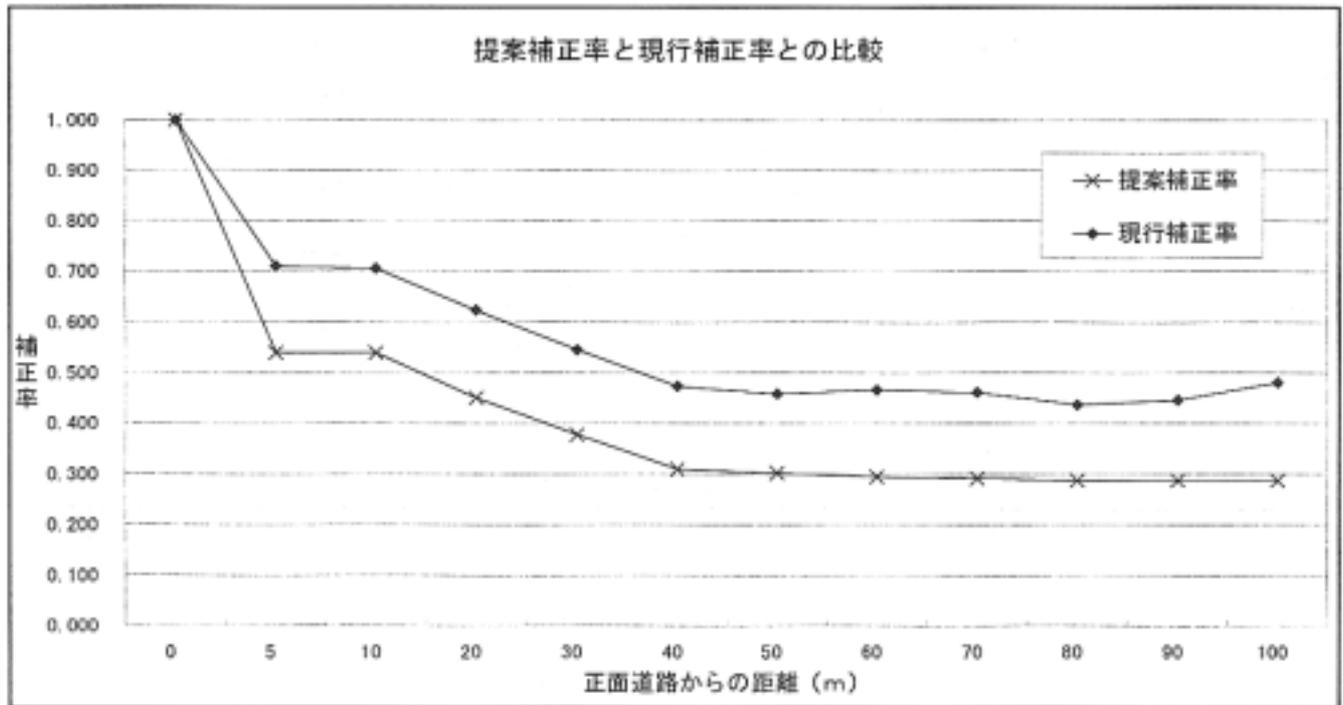
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.707	0.709	0.683	0.627	0.516	0.496	0.459	0.485	0.519	0.561	0.595
提案補正率	1.000	0.540	0.540	0.470	0.395	0.325	0.313	0.306	0.306	0.306	0.306	0.306
通行価格補正率1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.94	0.89	0.87	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
通行価格補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
側道路地補正率	1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



・高度商業地区

用途地区	高度商業地区目	間口(m)	20	奥行(m)	25	面積(m <sup>2</sup> )	500
------	---------	-------	----	-------	----	---------------------	-----

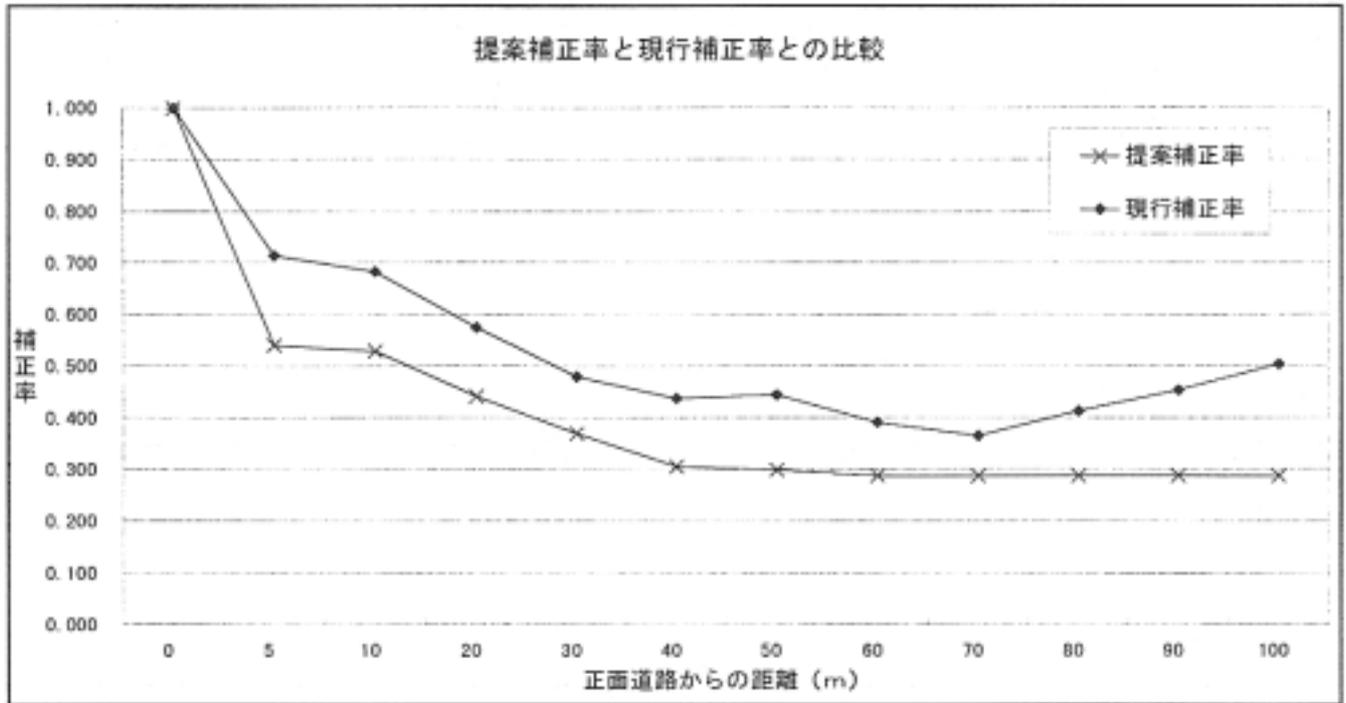
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.711	0.706	0.624	0.546	0.474	0.459	0.467	0.462	0.437	0.447	0.482
提案補正率	1.000	0.540	0.540	0.451	0.378	0.310	0.302	0.293	0.293	0.288	0.288	0.288
現行基準補正率1	1.00	1.00	1.00	0.94	0.90	0.86	0.81	0.82	0.81	0.80	0.80	0.80
現行基準補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率	1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



・繁華街

用途地区	繁華街	幅員(m)	12	奥行(m)	20	規模(m <sup>2</sup> )	210
------	-----	-------	----	-------	----	---------------------	-----

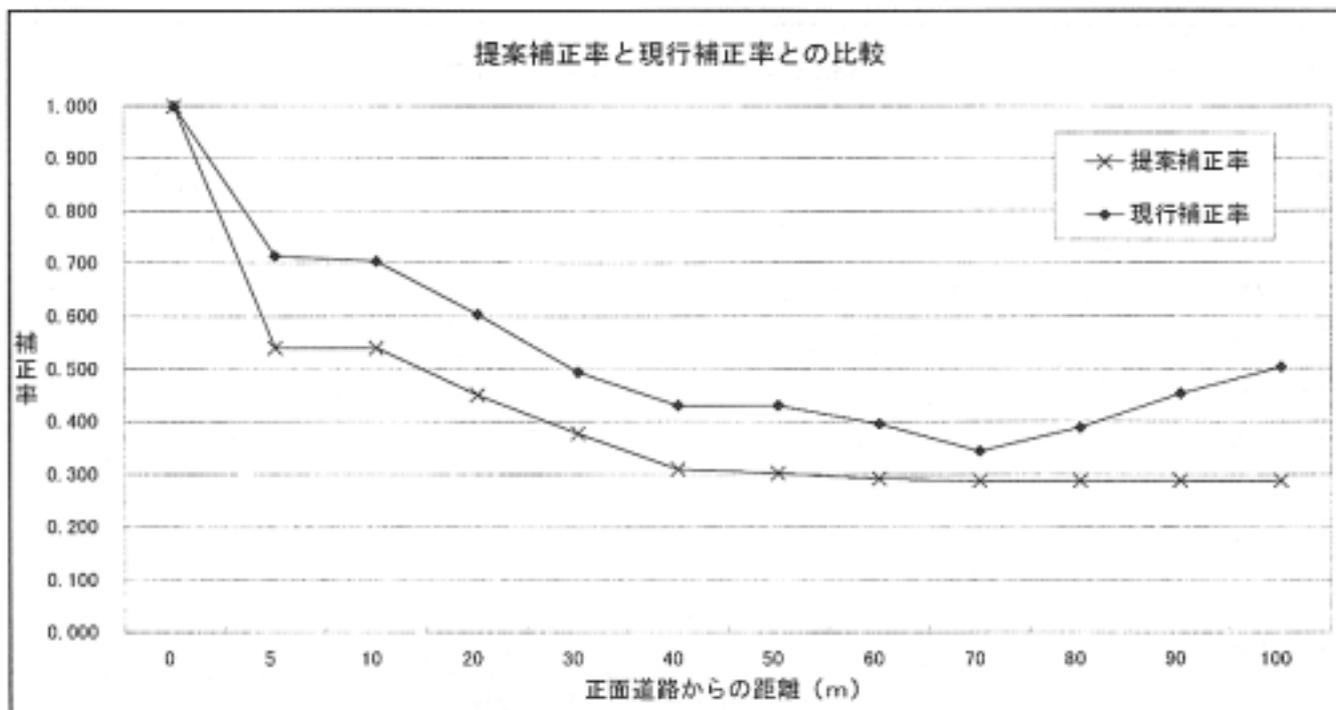
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.711	0.683	0.575	0.480	0.438	0.445	0.392	0.366	0.411	0.451	0.501
提案補正率	1.000	0.540	0.520	0.412	0.370	0.306	0.299	0.288	0.288	0.288	0.288	0.288
現行低層補正率1	1.00	1.00	0.98	0.92	0.88	0.85	0.83	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
現行低層補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率	1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



・普通商業地区（併用住宅地区も同じ）

用途地区	普通商業地区	間口(m)	12	奥行(m)	20	規模(m <sup>2</sup> )	240
------	--------	-------	----	-------	----	---------------------	-----

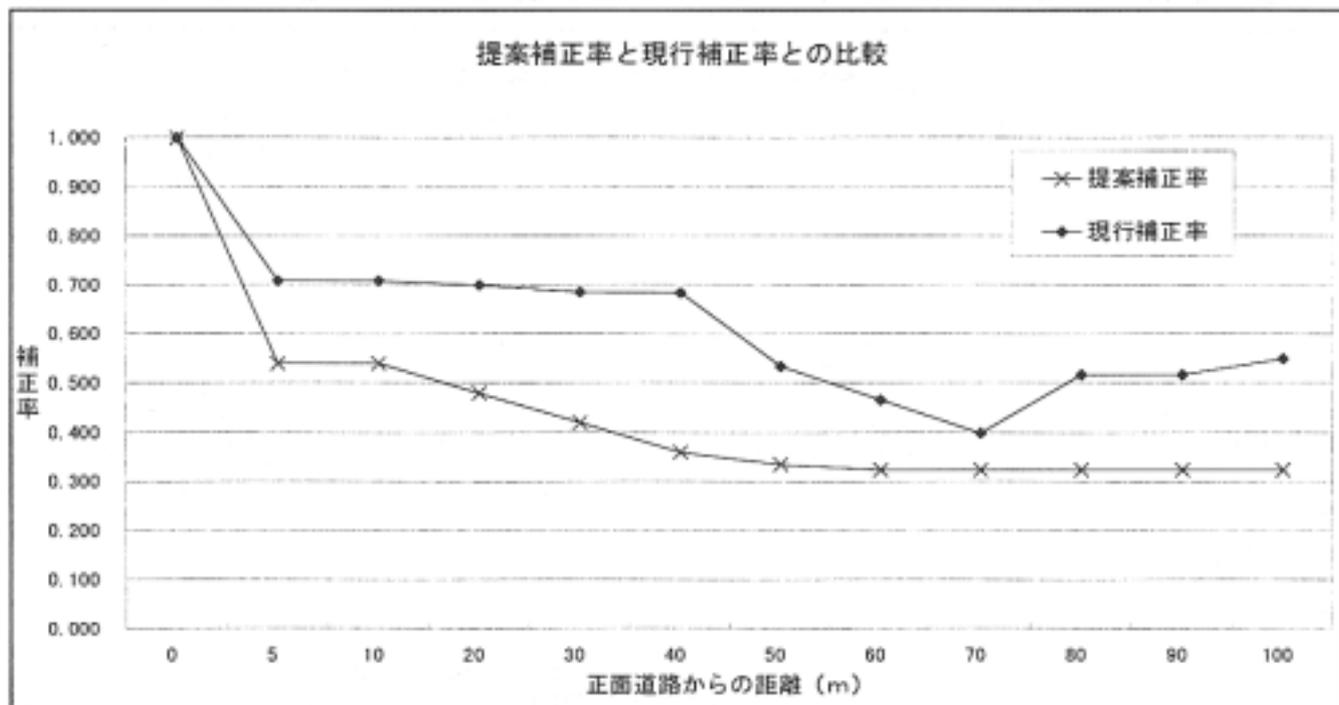
正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.711	0.701	0.603	0.491	0.431	0.431	0.395	0.341	0.389	0.454	0.501
提案補正率	1.000	0.540	0.540	0.431	0.378	0.310	0.302	0.292	0.288	0.288	0.288	0.288
現行価格補正率1	1.00	1.00	1.00	0.94	0.90	0.86	0.81	0.81	0.80	0.80	0.80	0.80
現行価格補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率	1.00	0.60	0.80	0.80	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



・中小工場地区

用途地区	中小工場地区	間口(m)	20	奥行(m)	30	相模(m)	600
------	--------	-------	----	-------	----	-------	-----

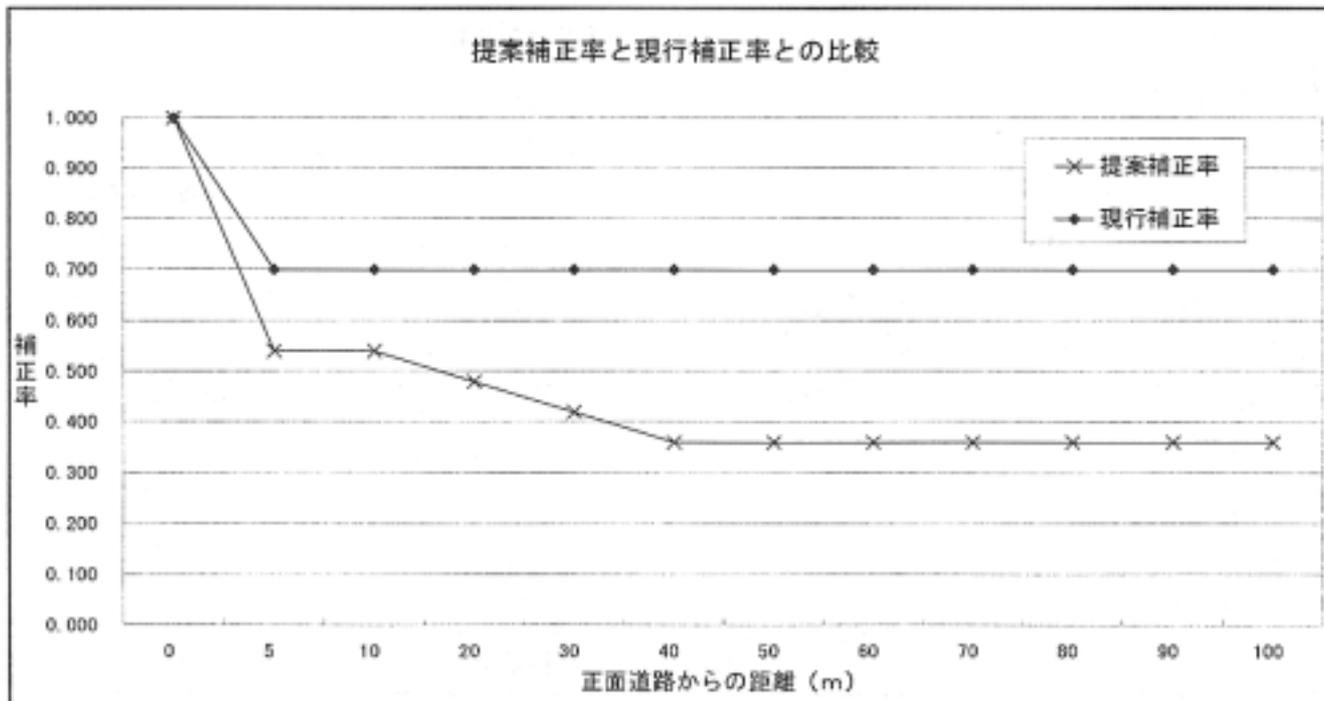
正面道路からの距離(m)		0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率		1.000	0.709	0.709	0.700	0.686	0.684	0.534	0.466	0.399	0.517	0.517	0.550
提案補正率		1.000	0.540	0.540	0.480	0.420	0.360	0.335	0.321	0.324	0.324	0.324	0.324
現行標準補正率1		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
現行標準補正率2		1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率		1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



## ・大工場地区

用途地区	大工場地区	間口(m)	100	奥行(m)	100	規模(m <sup>2</sup> )	10,000
------	-------	-------	-----	-------	-----	---------------------	--------

正面道路からの距離(m)	0	5	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
現行補正率	1.000	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700
提案補正率	1.000	0.540	0.540	0.480	0.420	0.360	0.360	0.360	0.360	0.360	0.360	0.360
通行高路補正率1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
通行高路補正率2	1.00	0.90	0.90	0.80	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
無道路地補正率	1.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60



### (5) 適用上の留意事項

無道路地の評価は、無道路地のもつ個性の多様性のため、評価方法や補正率が定めにくい。すなわち、

その無道路地が近接する道路に沿接する土地が属する地域と当該無道路地の周辺宅地が属する地域との相違。

無道路地と近接する道路との位置関係（無道路地が当該道路に至るまでの距離）、無道路地を解消するために必要とされる取付道路の幅員及び延長並びにその買収の可能性あるいは、隣接する土地との併合の可能性。

などの無道路地の個別性が様々であるためにその価値の相違を一律の評価方法では求めにくい。

しかし、一方で固定資産税評価のように一定の期間に大量の評価を行わなければならない場合には、一つ一つの画地の個別的事情を調査し評価を行うことは不可能である。そのため、多くが認める客観的合理的評価法を基本とし、その地域、地区の画地の個別性ゆえに価格事情を反映しきれない場合には市町村長の所要の補正により対応することとなる。

実態調査でも分かるように多くの市町村が独自の工夫により地域の価格事情に見合った所要の補正を行っていた。

今回提案を行った評価方法についても、市町村の実態に応じて必要があるときは、所要の補正を加えて適用する必要がある。

なお、本評価方法を適用するにあたり留意すべき事項としては次のような点が挙げられる。

- ・評価基準解説にも記載されているが、一般的には公図上の無道路地といえども、実際の利用状況からみれば、どこかに出入り口があるのが通常であることから、無道路地を算定するためにのみ使用する路線価をそれらの通路に仮設し、できるだけ無道路地の個性を反映した評価を行うことが基本である。特に正面道路からの距離の長い無道路地は利用されているのであればどこかに必ず通路があることが普通であり、その個性を反映した評価を心掛けるべきである。

- ・商業地区の背後に存する普通住宅地区の無道路地の場合で両地区の価格水準に大きな差がある場合には、この評価方法ではその格差を反映できないことがある。この場合には、付近の同一地区内の路線価から仮計算を行う等により、求めた無道路地の価格の妥当性を検証する等の方法を

採ることが必要である。

・現況未利用の無道路地については、公簿上宅地といえども宅地として認定して評価することが妥当かを検討する必要がある。場合によっては雑種地等他の地目で評価を行うことも必要であろう。

## 9. まとめ

平成9年度の当研究委員会の方向性を受け、今年度は接道に関する規制の調査研究を行うこととし、そのうち「無道路地の評価」について前記8.(3)のように提案を行った。

無道路地の持つ個性は様々であり、その価値を一律の評価方法で求めることは困難であるが、現行方式の抱える問題点も大きく、今回の提案は、これらの問題点を解消するための一方式としての提案である。

当研究委員会の中でも「用途地区の違いにより補正率は異なるのではないか」あるいは「正面路線と当該無道路地との間で都市計画法の用途地域や容積率が異なる場合にその関係を反映すべきではないか」等の意見も出された。たしかに、個別に見ればそれぞれの価値率は異なるであろうが、その影響の程度は様々であり、その全てを反映した補正方法を定めることは極めて困難であり、仮に定めることが出来てもその方法は複雑なものとなり、全国的に統一した基準にもとづく大量一括評価を前提とした固定資産税評価の方式には馴染まないものとなる。この点については、前記8.(5)の適用上の留意事項でも述べたとおり、市町村の実態に応じて必要があるときは、今回提案を行った評価方法について所要の補正を加えて適用することが適当であると考えられる。

なお、「無道路地の評価」と並び各団体から寄せられた意見の多かった「接道義務を満たさない土地の評価」については、次年度以降の研究課題としたい。

### 付属資料

#### 大都市における間口狭小補正に関する所要の補正の実態調査結果

自治省実施の「平成9年度評価替え(土地)に係る補正の実施状況に関する調査」より、人口20万人以上の103市(東京都特別区も1市とした)における、間口狭小補正に対し所要の補正(間口4m未満の画地について、間口狭小補正率表の補正を行っている団体)を実施している団体は15市あった。

主な市の補正例を次に示す。

#### A市

##### 補正の方法

間口狭小補正率

路線区分 間口距離	高度商業	繁華街	普通商業 中高層併住 低層併住	高級住宅 中高層普住 低層普住 家内工業	中小工業 大工業	ビル街
2m未満	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
2m以上 4m未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4m以上 6m未満	0.97	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6m以上 8m未満	1.00		1.00	0.97	0.90	0.90
8m以上10m未満			1.00	0.95	0.95	
10m以上16m未満			1.00	0.97	0.97	
16m以上24m未満					0.99	
24m以上					1.00	

#### B市

##### 補正の方法

用途地区 間口距離(m)	高度商業Ⅰ	高度商業Ⅱ	繁華街	普通商業 併用住宅	高級住宅 普通住宅	中小工場 大工場
～ 4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上～ 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上～ 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8以上～10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95
10以上～16未満	0.97			1.00		
16以上～24未満	0.99			1.00		
24以上～	1.00			1.00		

(注) 間口が2m未満のものについては、4m未満の補正率に0.95を乗じた率を適用できる。

**C市**  
補正の方法  
 接面距離が2m未満の画地については、路線に接する想定整形地に応じた奥行価格補正率を乗じて求めた評点数に次表の補正率を乗ずることによって行う。

通路開設補正率				
奥行Ⅱ 区分	10m以下	10m超 15m以下	15m超 20m以下	20m超
無道路地B	0.94	0.93	0.92	0.91

奥行Ⅱ : 道路より当該画地の最浅部までの距離  
 無道路地B : 道路に接面する距離が2m未満の画地

無道路地補正率	
大工場地区を除く全用途地区	0.70

道路に接面する距離が2m未満の画地の評点数 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率 × 地積

**D市**  
補正の目的  
 建築制限を受ける間口2m未満の区分を設け、間口狭小補正率表の修正を行っている。  
 補正の方法

間口狭小補正率

地区区分 間口距離	高度商業Ⅰ (ビル街)	高度商業Ⅱ	繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 高級住宅 家内工業	中小工場 大工場
2m未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2m以上 4m未満		0.85	0.90	0.90	0.90	
4m以上 6m未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6m以上 8m未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8m以上10m未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95
10m以上16m未満	0.97			1.00		
16m以上24m未満	0.99			1.00		
24m以上	1.00			1.00		

# 1. 平成9年度の土地研究委員会報告の概要

## 市街化調整区域内の土地の評価に関する調査研究

### (1) 問題点の整理

現行の評価方法では、まず地目認定をする必要があり、この地目認定の如何により、固定資産評価基準による評価方法が異なることとなる。

農業用施設用地の地目の認定は、4種類あり、一般的には次のように整理されている。

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
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	
	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

ケースA

農業用施設用地の評価で、特に問題となっているのは、ケースAすなわち、農業用施設が農家の敷地外にあり、かつ宅地と認定され、宅地の評価方法により評価額が算出される場合である。

平成8年2月9日付け自治省税務局資産評価室長通知では、農業用施設用地の評価の留意点として下記事項を掲げているが、平成9年度評価替え時における地方団体の評価実態は付属資料-1のとおり、評価対象として農業用施設用地がある地方団体(2,425団体)のうち、評価上考慮していない団体が2,056団体(約85%)を占め、この2,056団体のうち約58%にあたる1,190団体が「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」との理由で考慮していないと回答している。

このため、農業用施設用地の多くは、公法上の規制が考慮されておらず、状況類似地区内の標準宅地と概ね同一の価格となっている。また、標準宅地等が住宅用地の場合については課税標準の特例(200㎡以下については価格の6分の1等)が設けられているため、課税標準額では、住宅用地より、農業用施設用地の方が高くなり納税者からの不満が多い。

**農業用施設用地の評価で留意すべきこと**

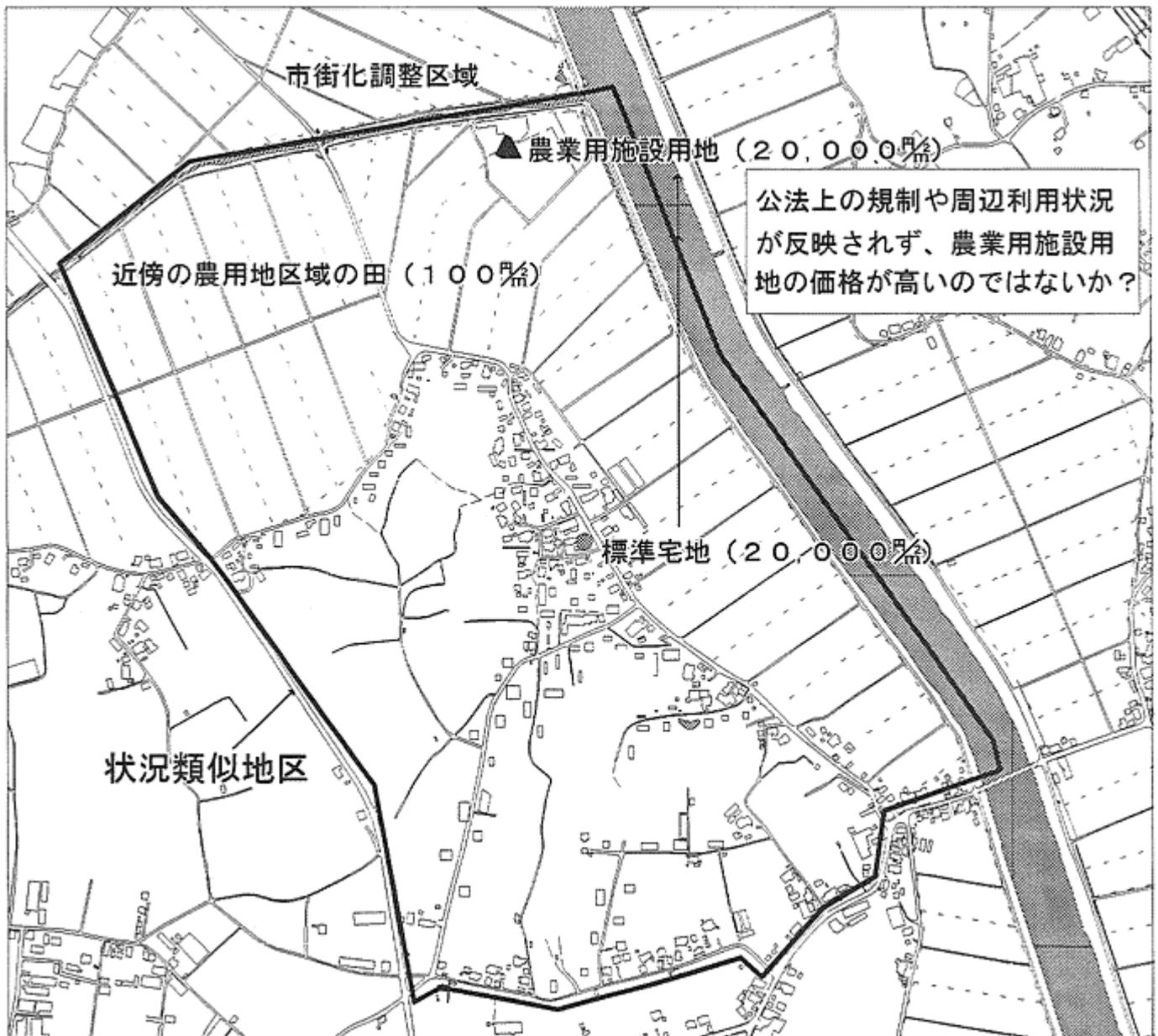
地目が宅地又は雑種地と認定される農業用施設用地については、特に市街化調整区域内又は農用区域内に存在し、公法上の利用制限を受けていること等により、標準宅地等との価格水準に格差がみられる場合もあるので、評価に当たっては当該格差が反映されるように留意する必要があること。

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。

**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之、適正な価格水準の把握に努めること。

**<留意事項を考慮していない評価例>**



**(2) 平成9年度のまとめ**

当研究委員会の農業用施設用地の評価の見直しに関する平成9年度のまとめとしては、次の4意見が示された。

### **農地から比準して評価する方法（意見1）**

・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。

### **宅地から比準する場合には、目安となる補正率を示す（意見2）**

・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、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。

### **農業用施設用地を標準地とする比準方式（意見3）**

・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。

### **税負担での調整（意見4）**

・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。  
・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。

## 2. 平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体意見

(既存宅地等の認定について)

・ 既存宅地(潜在的な既存宅地を含む)であるか否かを市町村の税務課で調査することは困難(個人情報保護の問題と既存宅地確認を受けていないが潜在的に既存宅地の要件を満たしていると思われるものの認定の主体をどうするか等)であり、建設省を交えた市町村税務課への情報提供のための制度づくりが必要である。(愛知県)

・ 既存宅地かどうかは申請によって明らかになることなので、判断が容易ではない。

(滋賀県)

(価格差等について)

・ 取引事例がない状況下では実際にどの程度の価格差があるのかを把握できない。(新潟県・長野県・愛媛県)

・ 農業施設用地等について価格水準の格差があることはわかるが、市町村からの意見として、どの土地にどれだけ規制がかかっているかの判断ができないとの声もあり、実務的に難しいと考える。(静岡県)

・ 市街化調整区域内の既存宅地とそれ以外の宅地では価格差があると思われ、評価に格差を設けるべきと考えるが、地目の認定も含め調査把握することが難しい。(千葉市)

(その他)

・ ますます細かく、費用と時間をかけて大量評価をしていかななくてはならない今後に疑問を感じる。(群馬県)

・ 既存宅地については通常の見定で対応できると考えるが、逆に限定宅地について、実際に分家住宅やドライブイン等の目的で許可されている場合と農業用施設用地のように許可が不要な場合について、具体的に格差率を評価基準で決めることができるならばそれを定めていただきたい。仮に無理であれば、参考例として資産評価システム研究センター等で、見定の条件(見定書の様式)や実際の見定の結果の情報提供をしていただくと市町村で有益な資料になると考える。(愛知県)

・ 宅地として利用されているのであれば、既存宅地もその他の宅地も同じ評価で良いのではないか。(香川県)

・ 国において市街化調整区域内の土地の一定の分類を行い、基準をきめ細かにすればある程度問題の解消になるのではないか。(沖縄県)

・ 農業用施設用地の評価に対し問題は出ていないが、他の用途への転用が事実上困難であること等から評価方法を整理していただきたい。(札幌市)

・ 市街化調整区域の農業用施設用地については、宅地に建て替えができないことを鑑み、上で市街化区域の農業用施設用地よりも多く減価補正することが適切だと考えており、現在市街化調整区域に存する農業用施設用地に対し、70%減価する補正を行っている。次期評価替えに向けて、現行の補正率が適切であるかどうか検討する予定であるが、評価基準においても宅地の補正率又は比準割合が適切であるかどうか検討していただきたい。(横浜市)

・ 農業用施設用地の評価に限定するのではなく、調整区域内の宅地と田、畑、山林との価格差に対する考え方の整理を行って欲しい。雑種地等の評価についても附近の土地の価額に比準して評価を行う場合、宅地に比準するのか、田、畑、山林に比準するのかの判断、比準割合等の認定が難しい。それらを整理する方向で検討をお願いしたい。また、その際、田、畑、山林については、評価と課税基準を区分する方向で検討してほしい。(神戸市)

・ 土地研究委員会の報告書にある「税制面で調整する方法」については、そもそも、この問題は市街化調整区域内の農業用施設用地の価格水準に関するものであることから、課税基準の特例等の税制面で調整することは適当ではないと考える。

また、評価面での調整方法のうち、「農地から比準して評価する方法」については、農業用施設用地(宅地比準)と市街化調整区域内の雑種地(宅地比準)との間の評価に不均衡を来すこととなると考えられ、「農業用施設用地を標準地として比準する方法」については、状況類似地区をどのように区分するのか、標準地の価格をどのようにして求めるのか、標準地からの比準をどのように行うかといったことが問題となる。

このようなことから、「農業用施設用地を標準地として比準する方法」において求めた標準地の価格水準が、宅地に近いものであることを前提とすれば、「宅地から比準して評価(一定の補正率を適用)する方法」を採用することが妥当であると考えられる。

については、固定資産評価基準において、農業用施設用地の評価についての規定を設け、宅地から比準して評価する場合、一定の補正率を示していただきたい。(広島市)

### 3. 評価方法の見直し意見の長所・短所の整理

今年度の議論の前提として、平成9年度にまとめられた当研究委員会の農業用施設用地の評価方法の見直し意見の長所・短所について、次のような整理を行った。

#### 農地から比準して評価する方法（意見1）

長所： 農地と農業用施設用地（特に農用地域内に存するもの）は、利用用途が関連しており、価格牽連性も強いことから納税者に説明しやすい。

作業が簡便である。現行の評価方法では標準宅地である住宅用地と農業用施設用地との格差等を把握しなければならないが、当該作業を省くことができる。

短所： 農地から比準して評価する方法では、対象となる農業用施設用地の存する範囲を確定する必要がある。例えば、市街化調整区域全域、農業振興地域全域、農用地域に限定、市街化調整区域内の農用地域に限定等が考えられるが、線引きの如何により利用用途が同一の農業用施設用地であっても、価格差は極端に異なることとなる。（付属資料-2）

現行の評価基準では、地目認定と評価方法が密接に関連しているが、例外ができることとなり作業上問題とならないか？

#### 宅地比準をし、目安となる補正率を示す（意見2）

長所： 格差率の把握ができれば、作業は簡便である。

（規制を考慮している地方団体の格差率の集計 付属資料-3）

短所： 全国画一の補正率を示すことが困難であり、モデル都市における格差率の把握にとどまってしまう。そのため、各市町村は独自に補正率を定めなければならない。（付属資料-4）

#### 農業用施設用地を標準地とする比準方式（意見3）

長所： 農業用施設用地の適正な価格を把握できる。

特に農用地域内の農業用施設用地では、意見2の補正率に比べ、当該方式を用いた場合の補正率は小さく納税者に説明しやすい。

短所： 農業用施設用地の標準値の選定（複数ポイント選定しなければならない場合もある）をし、鑑定評価を行わなければならないが、地方団体の経費が増す。

比準項目、格差率をどのように把握するのが難しい。

公法上の規制、実際の利用状況等に応じて、農業用施設用地の種類区分が必要であるが、適正な区分が難しい。

#### 税負担での調整（意見4）

長所： 課税標準の特例、税率等を抜本的に見直すことにより、より望ましい税制を確立できるのではないかと。

他の意見と併用できる。

短所： 水産業等他の産業関連施設用地との均衡確保を考慮しなければならない。

当委員会のみでまとめることができず、成立するまでに長期間を費やすこととなる。

## 4．土地研究委員会の意見（その1）

農業用施設用地の評価方法の見直し4意見について、2．地方団体意見及び3．評価方法の見直し意見の長所・短所の整理を踏まえて、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。

### 農地から比準して評価する方法（意見1）

現行の評価基準では、地目別評価が基本であり、地目が宅地と認定される農業用施設用地を農地から比準するのは、問題ではないか。

現行の評価基準では、地目認定と評価方法が密接に関連しているが、農業用施設用地の評価をする場合には、農地でいう市街化区域農地と同様に、農地介在宅地として考え、地目認定は宅地であるが、農地から比準してよいのではないか。

市街化調整区域内あるいは農用地区域内にある農業用施設用地は、スポット的にただ点として農業用施設の用途に供されているので、地価水準は周りに介在する農地との牽連性が強いことから、近傍農地の取引価格水準を基に比準して求めたらよいのではないか。

農用地区域内に存在する農業用施設用地のみ農地から比準をし、その他の区域の農業用施設用地については、従来どおり標準宅地から比準してはどうか。

農用地区域内と市街化調整区域内の農業用施設用地については、周辺の固定資産税評価水準の農地価格に標準的な造成費を加算して評価してはどうか。それ以外の土地（農用地区域外の都市計画区域外、未線引き都市計画区域内等）については、標準宅地と農業用施設用地について価格差が見られる場合には、その価格差に見合う補正率を適用してはどうか。

農地価格を固定資産税評価水準で捉え、造成費を加算して求めた農業用施設用地の価格は、100円/m<sup>2</sup>の農地価格に数千円/m<sup>2</sup>の造成費を加える訳で、ほとんど造成費の価格となってしまうので、割り切って考えるのであれば、造成費を加算しなくてもよいのではないか。

近傍の農地価格を基にする場合、固定資産税評価水準による農地価格、固定資産税評価水準による農地価格を限界収益修正率（55%）で除した価格、市場における取引水準による農地価格のいずれを用いるかことが望ましいか検討する必要があるのではないか。

区域区分の状況に応じて、農地比準と宅地比準を組み合わせ、評価することが望ましいのではないか。

### 宅地比準をし、目安となる補正率を示す（意見2）

地方団体としては、「宅地比準をする場合の補正率を具体的に示してほしい」という要望が多いが、地方団体で実際に採用されている補正率は、かなりばらつきがあり、全国一律の補正率を示すことは難しい。したがって、補正率の求め方を示した方が、よいのではないか。

補正率の求め方としては、当該地域の農地の実際の取引価格に造成費を加算して求めた価格と、当該地域の標準宅地との価格割合で求めたらよいのではないか。

農用地区域以外の区域については、現行の評価方法どおり近傍宅地から比準する方法を採用してよいのではないか。ただし、評価を行う場合の留意事項及び目安となる補正率を示すべきではないか。

補正率の求め方を示されても、各市町村が独自に補正率を示さなければならず、隣接市町村間の均衡という問題も出てくるので、鉄軌道用地の評価のように、標準宅地の1/3あるいは1/4等具体的な補正率を示すことが望ましいのではないか。

### 農業用施設用地を標準地とする比準方式（意見3）

理論的には妥当な方法であるが、農業用施設用地の標準地と、その他の農業用施設用地との格差率をどのように設定していくのか、実務的には難しいと思える。

この方法は、固定資産評価の制度の複雑化を招くのではないか。

### 税負担での調整（意見4）

水産業等の産業関連施設用地との均衡を考慮すると、農業用施設用地のみ税負担で調整することは、非常に理由付けが難しいのではないか。

評価を適正にする視点から捉える方が適当であり、税負担での調整は望ましい方法ではないのではないか。

## その他の意見

農用地区域内を1つの状況類似地区（地域）とし、当該地区内に農業用施設用地の標準宅地を設け評価してはどうか。この場合の標準宅地は、農業用施設用地の売買実例がある場合は、売買実例より適正な時価を求め、売買実例がない場合には、農用地区域内の農地価格に造成費を加算して求めてはどうか。

農業用施設用地の範囲の確定が担当者としては難しいので、農業用施設の定義を定める必要があるのではないか。その定義を農業振興地域の整備に関する法律第3条4項としてはどうか。

農業振興地域の整備に関する法律第3条4項に該当する農業用施設用地は、農地と地目認定してはどうか。

農業用施設用地の地目認定を再度見直し、養蓄・育成等保護助長施設については、施設が家屋と認定されるか否かを問わず、雑種地としてよいのではないか。ただし、当該土地において耕作が行われている（休耕又は耕作に準ずる認められるものを含む。）ものは農地としてはどうか。

議論の対象となっている農業用施設用地は市街化調整区域又は農用地区域内に存在するものであるが、農用地区域外かつ都市計画区域外等の山の中腹にある畜舎等で、集落内にある標準宅地から比準して立地条件を考慮していないものも、問題にすべきではないか。

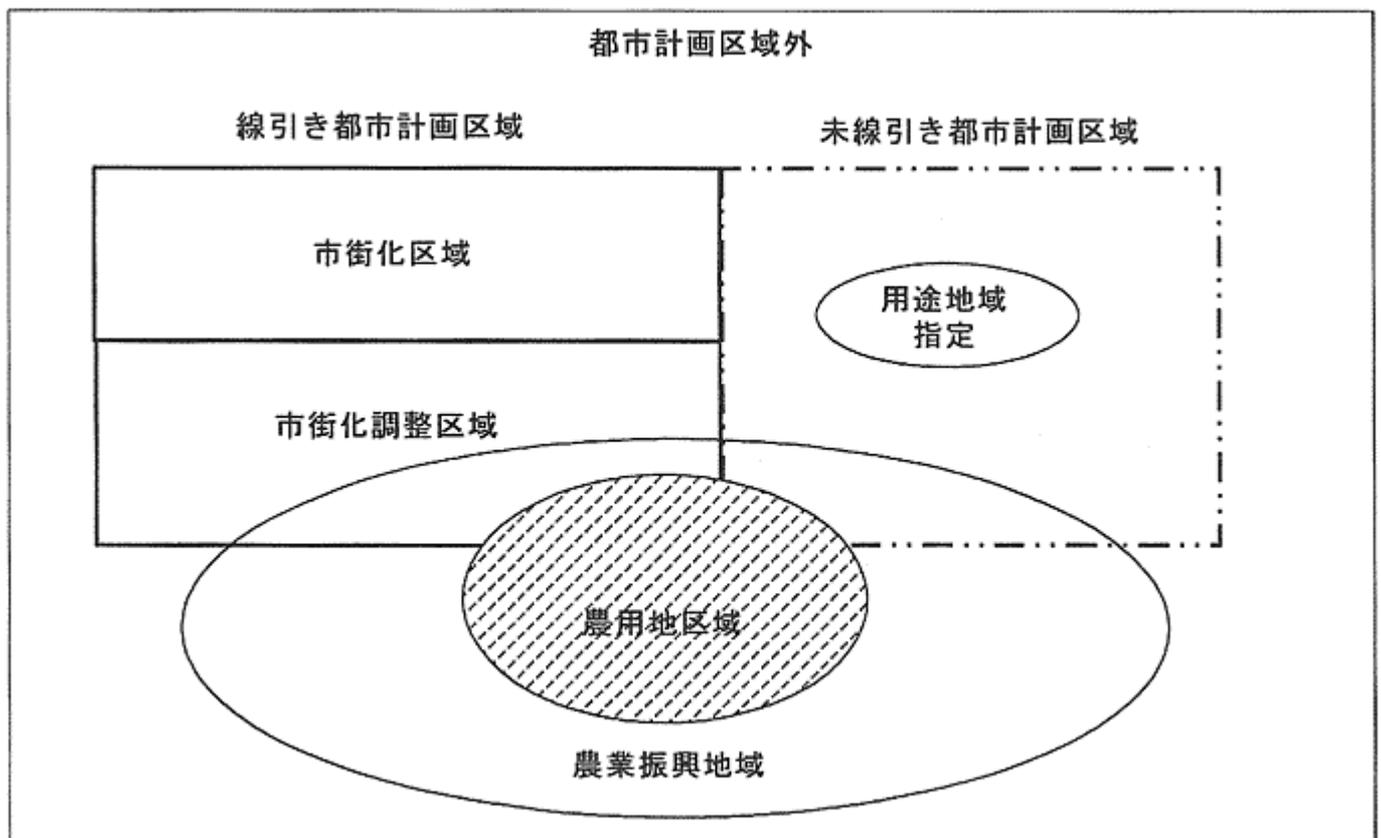
## 5. 農用区域内に存する農業用施設用地の評価方法の見直し意見

当研究委員会では、農業用施設用地の評価方法の見直しの検討を進めて行くうえで、農業用施設の利用形態は様々であり一律に判定し難いことから、農業用施設の範囲を確定するとともに、あらゆる立地条件等に対応する農業用施設用地を対象として議論するのは、論点が明確にならないことから、農業用施設用地の存する区域区分の整理を行ったうえで、優先度の高い区域から評価方法を見直すこととした。

まず、農業用施設の範囲については、農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号の規定に基づき農林水産省令で定める農業用施設に該当する施設を中心に検討を行ったところである。

また、農業用施設用地の存する区域としては、立地条件及び公法上の規制が純化され、かつ市街化調整区域より法的規制がより厳しい農用区域内（付属資料5）に存する農業用施設用地について優先的にまとめることとした。

なお、農用区域外でかつ市街化調整区域内に存する農業用施設用地についても評価方法の見直しの検討を行ったところであるが、各画地の立地条件や公法上の規制の違いにより、その価格水準は宅地水準、農地水準、林地水準等様々であり、当該区域内の個々の農業用施設用地の価格水準に応じた評価方法を具体的に示すまでには至らなかった。ただし、当該区域に存する農業用施設用地の評価に当たっては「市町村長の判断で、周辺の土地の利用状況に応じて、現行の宅地比準方式と、周辺地目の土地価格を基に比準する方法の両者を使い分けることがよいのではないか」という方向性が示されたところである。これは、市街化調整区域、都市計画区域外等、又は大都市、小都市においても柔軟に対応できる手法であり、大いに参考となるものであると考えられる。



### 農用区域内に存する農業用施設用地の評価

農用区域内に存する農業用施設用地については、他の用途への転用が困難であり、近傍農地との価格牽連性が強いことから、その価格水準としては、「近傍農地の価格に造成費を加えたもの」が妥当であるとの意見の一致をみたところであるが、評価方法としては次の3つの意見が有力であると考えられ、その際、採用すべきの近傍農地の価格及び造成費についても検討することとした。

農地から比準して評価する方法（意見1）

農業用施設用地の価格 = 近傍農地価格 + 造成費

宅地比準をし、目安となる補正率を示す方法（意見2）

農業用施設用地の価格 = 標準宅地の価格 × 補正率 \* 補正率の求め方（近傍農地価格 + 造成費）  
/ 標準宅地の価格

農用地区域内を1つの状況類似地区（地域）とし、当該区域内に標準宅地（農業用施設用地）を  
設け評価する方法（新意見）

農用地区域内に農業用施設用地の取引事例がある場合 標準宅地（農業用施設用地）の価格 = 取  
引事例を基に求めた適正な時価 農用地区域内に農業用施設用地の取引事例がない場合 標準宅  
地（農業用施設用地）の価格 = 近傍農地価格 + 造成費

近傍農地価格（付属資料6）

- 固定資産税評価水準による農地価格
- 固定資産税評価水準による農地価格を限界収益修正率で除した価格
- 現実の市場における取引価格水準による農地価格

造成費

標準的造成費（注1）

の標準的造成費に固定資産税評価水準の農地価格に対する農地の取引価格の割合を乗じて  
求めた額を造成費相当額とする（注2）

造成費は加算しない

（注1）市街化区域農地の評価に際し定めている「農地を宅地に転用する際、通常必要と認めら  
れる造成費に相当する額」である標準的造成費

（注2）

例）固定資産税評価水準の農地価格が100円 / m<sup>2</sup>、農地の取引価格が2,000円 / m<sup>2</sup>、標準的造成費  
3,000円 / m<sup>2</sup>の場合

$$\begin{aligned} \text{②の造成費相当額} &= \frac{\text{標準的造成費}}{100} \times \frac{\text{固定資産税評価水準}}{2,000} \div \frac{\text{取引価格水準}}{2,000} \\ &= \frac{3,000}{150} \end{aligned}$$

## 6. 土地研究委員会の意見（その2）

（1）農業用施設の範囲、（2）農用区域内に存する農業用施設用地の評価について、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。

### （1）農業用施設の範囲について

農用区域内に関しては、農用区域内の宅地ということで、地目が宅地と認定される農業用施設用地がすべて含まれれば、特に農業用施設の定義は必要ないのではないか。

温室、畜舎等は農地との関連性が強く農業用施設と理解できるが、貯蔵室、集荷場等、倉庫としての意味合いの強いものについても一律にこのような定義をしていいものか疑問に思う。

農業用施設の定義をするにあたり、これは該当しないが、あれは該当するという選別をしていくと、どうしてこれは該当しないのかということで大変な議論となり、まとめるのが難しくなるのではないか。そういう意味では、農用区域内についていえば農業振興地域の整備に関する法律で農業用施設として建築し得るもの全てを農業用施設と定義とすることで、首尾一貫するのではないかと。

農用区域外でかつ市街化調整区域内については、農用区域外といえどもかなり厳しい開発規制がかかることから、農用区域内と同様に取り扱ってもいいのではないかとの意見がある一方、大都市近郊のところは別に取り扱いたいという意見もあるので、その地域の実情に応じて（農業用施設の範囲をどう取り扱うか）弾力性をもたせてもいいのではないか。

### （2）農用区域内の農業用施設用地の評価方法の見直し意見 評価方法について

農用区域内を1つの状況類似地区とする方法では、農業用施設用地の取引事例がある場合とない場合とでは、農業用施設用地の価格に大きな価格差が生まれはしないか。

宅地比準に用いる補正率を（固定資産税評価水準の農地価格＋造成費）／標準宅地の価格とした場合、標準宅地から90何%割落とすことになり、スキーム自体に無理があるのではないかと。

結局3つの意見のどの方法を採用しても農業用施設用地の価格は同じものとなるので、農用区域内の農業用施設用地については、農地との価格牽連性が強いことから、農地から比準して評価する方法である意見1とした方が、考え方が一番ストレートで良いのではないかと。

### 農地価格について

農地の固定資産税評価水準と現実の取引価格水準に極端な乖離があり、農業用施設である畜舎等でも実際の取引価格は何万円／ $m^2$ とする所もあるのに、なぜ100円／ $m^2$ で評価しなければならないのかという問題はあるが、規制の厳しい農用区域内については、周辺農地と同様に100円／ $m^2$ でもやむを得ないのだという割り切り方もあると思う。

固定資産税評価水準による農地価格は、市場における農地の取引価格と比較すると極めて安いと、固定資産税評価における農地の価格は売買実例価額から評定した適正な時価と位置づけられており、農地の価格は適正な時価に統一した方が望ましいのではないかと。

個々の農地の取引価格の水準を地方団体が把握するのは、難しいのではないかと。

### 造成費について

農業用施設を建築する時は、実際に造成をしており、評価額算定においても造成費は加算した方が望ましいのではないかと。

市街化区域農地の場合は、宅地価格から造成費を控除する考え方であることから、逆に農地介在宅地と捉えれば、農地価格に造成費を加算する方法でよいのではないかと。

造成費相当額を、標準的造成費に固定資産税評価水準による農地価格に対する農地の取引価格の割合を乗じて求める方法をとる場合には、その理由付けとその際用いる個々の農地の取引価格を市町村が把握することは難しいのではないかと。

## 7 . 土地研究委員会の提案

当研究委員会としては、( 1 ) 農業用施設の範囲、( 2 ) 農用区域内に存する農業施設用地の評価方法を下記のとおり提案することとする。

### ( 1 ) 農業用施設の範囲

「農業振興地域の整備に関する法律第 3 条第 4 号」に該当するもの

農業振興地域の整備に関する法律( 付属資料 7 ) で定義している農業用施設は農用区域内において立地可能な施設であることから、農用区域内における農業用施設の範囲は、農業振興地域の整備に関する法律で定義している農業用施設とすることが適当である。

### ( 2 ) 農用区域内に存する農業用施設用地の評価方法

農業用施設用地の価格 = 近傍農地の固定資産税評価水準による農地価格 + 標準的造成費

この結論に至った理由としては、3 意見( 新意見の農業用施設用地の取引事例がある場合を除く ) を検討した結果いずれの方法を採用しても、評価額を導き出す過程で、「近傍農地価格 + 造成費」を試算する必要があることから、基本方針が明確であり、かつ作業が簡便である「農地から比準して評価する方法( 意見 1 ) 」を採用することが望ましいとの理由による。

なお、農地価格については、第一に地方団体において実際の市場における取引水準による農地価格の把握が困難であること、また可能であるとしても、当該価格を算定した根拠等を明確にする必要があり、価格を算定するうえでますます作業量が増大すること、第二に固定資産評価基準では固定資産税評価水準による農地価格を適正な時価と位置づけていることから、他の農地価格を用いると二重価格が存在し価格の説明が困難になること等から固定資産税評価水準による農地価格を採用することが適当である。

また、造成費については、農業用施設を建築する際に盛土・整地等の造成が必要であること、市街化区域農地の評価で宅地から標準的造成費を控除しており、農地価格に標準的造成費を加算することで固定資産評価基準の考え方が統一されること等から標準的造成費を加算することが適当である。

## 8 . ま と め

市街化調整区域内の土地は、面的に同一の用途に利用されている市街化区域内の土地と比較すると公法上の規制が厳しく、その内容も個別的であり、評価は複雑となる。

公的土地評価相互の均衡と適正化を図るべく、宅地の評価額が地価公示価格等の7割を目途とすることになったことで、納税者の土地価格への関心は高まり、市街化区域内はもとより市街化調整区域内の土地の評価についても、きめ細かい対応が要請されている。

市街化調整区域内の土地の評価の問題点として、地方団体から要望が多かった事項は、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、既存宅地とその他の宅地との格差率等について、雑種地の評価についての3つに大きく区分出来る。

これらのうち、当研究委員会では、最も要望が強く、かつ早急に整理する必要がある農業用施設用地の評価を対象とし、評価方法の見直しの検討を重ねてきたところである。昨年度に引き続き検討を重ねた結果、7.土地研究委員会の提案のとおり、「農業用施設の範囲」と「農用地区域内に存する農業用施設用地の評価方法」については当研究委員会として一定の結論を導くことが出来たところである。

なお、農用地区域外でかつ市街化調整区域内に存する農業用施設用地の評価についても、検討を重ねたところではあるが、前述のとおり当該区域内の個々の農業用施設用地の価格事情に応じた評価方法を具体的に示すまでには至らなかったところである。

### 付属資料 1 地方団体の評価実態

付属資料 1 地方団体の評価実態

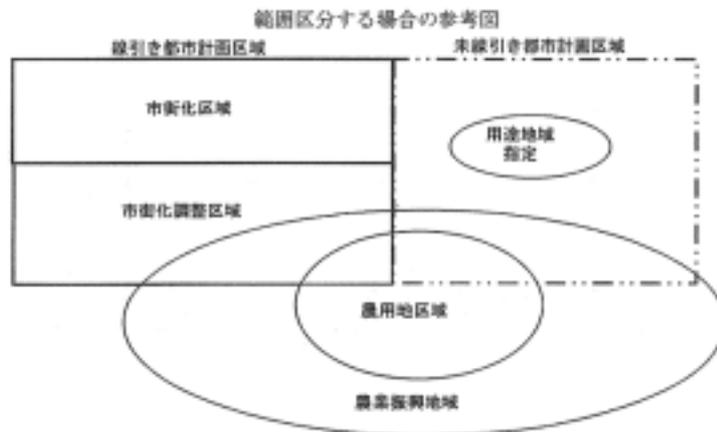
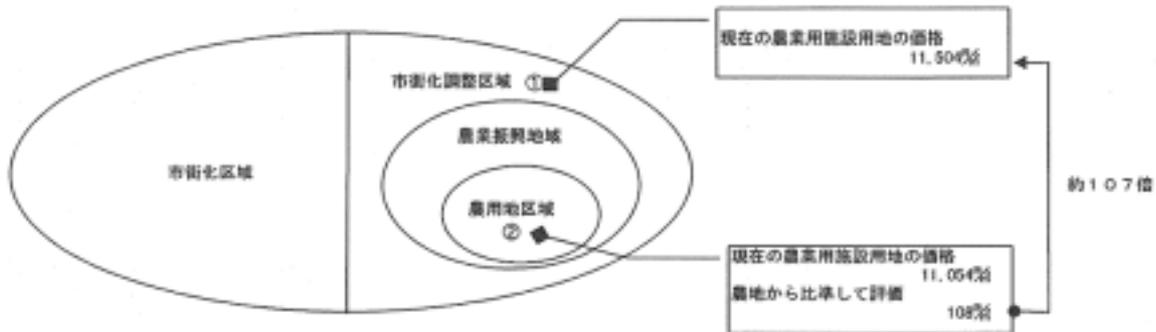
平成30年度評価実態

市町村	市街化調整区域内				市街化調整区域外													
	評価額	平均	標準	偏差	評価額	平均												
1 北海道	215	400	341	2	4	2											42	260
2 青森県	62	104	70	1	4	1											18	110
3 岩手県	54	106	70	1	4	1											20	110
4 宮城県	71	200	136	6	1	1											14	200
5 秋田県	25	100	65	1	1	1											21	110
6 山形県	44	85	62	1	1	1											28	110
7 福島県	35	100	70	1	1	1											21	110
8 茨城県	20	100	70	1	1	1											21	110
9 栃木県	20	100	70	1	1	1											21	110
10 群馬県	20	100	70	1	1	1											21	110
11 埼玉県	20	100	70	1	1	1											21	110
12 千葉県	20	100	70	1	1	1											21	110
13 東京都	20	100	70	1	1	1											21	110
14 神奈川県	20	100	70	1	1	1											21	110
15 新潟県	20	100	70	1	1	1											21	110
16 富山県	20	100	70	1	1	1											21	110
17 石川県	20	100	70	1	1	1											21	110
18 福井県	20	100	70	1	1	1											21	110
19 山梨県	20	100	70	1	1	1											21	110
20 長野県	20	100	70	1	1	1											21	110
21 岐阜県	20	100	70	1	1	1											21	110
22 静岡県	20	100	70	1	1	1											21	110
23 愛知県	20	100	70	1	1	1											21	110
24 三重県	20	100	70	1	1	1											21	110
25 滋賀県	20	100	70	1	1	1											21	110
26 京都府	20	100	70	1	1	1											21	110
27 大阪府	20	100	70	1	1	1											21	110
28 兵庫県	20	100	70	1	1	1											21	110
29 奈良県	20	100	70	1	1	1											21	110
30 和歌山県	20	100	70	1	1	1											21	110
31 徳島県	20	100	70	1	1	1											21	110
32 香川県	20	100	70	1	1	1											21	110
33 愛媛県	20	100	70	1	1	1											21	110
34 高知県	20	100	70	1	1	1											21	110
35 福岡県	20	100	70	1	1	1											21	110
36 佐賀県	20	100	70	1	1	1											21	110
37 大分県	20	100	70	1	1	1											21	110
38 熊本県	20	100	70	1	1	1											21	110
39 鹿児島県	20	100	70	1	1	1											21	110
40 沖縄県	20	100	70	1	1	1											21	110
計	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212	2,212

〔注〕1 東京都特別区全部を除外してカウントしている。  
 〔注〕2 千葉県1国府、大津市の特別区については、市街化調整区域の範囲について確認を行っている。

## 付属資料2 農地から比準して評価する方法を農用地区域内外で区分した場合

番号	都市計画区域の別	農用地区域の別	施設用途	地目	地積 (㎡)	農業用施設用地の価格 (円)	補正率 (%)	標宅の種類	比準もとの価格 (円)	近傍農地の地目	近傍農地の価格 (円)	農用地区域で繰引きした場合の農業用施設用地の価格 (円)
①	市街化調整区域	設定なし	農業用倉庫	宅地	107	11,054	50	不耕	22,108	田	108	———
②	市街化調整区域	農用地区域	農業用倉庫	宅地	150	11,054	50	不耕	22,108	田	108	108



付属資料3 地方団体で採用されている補正率

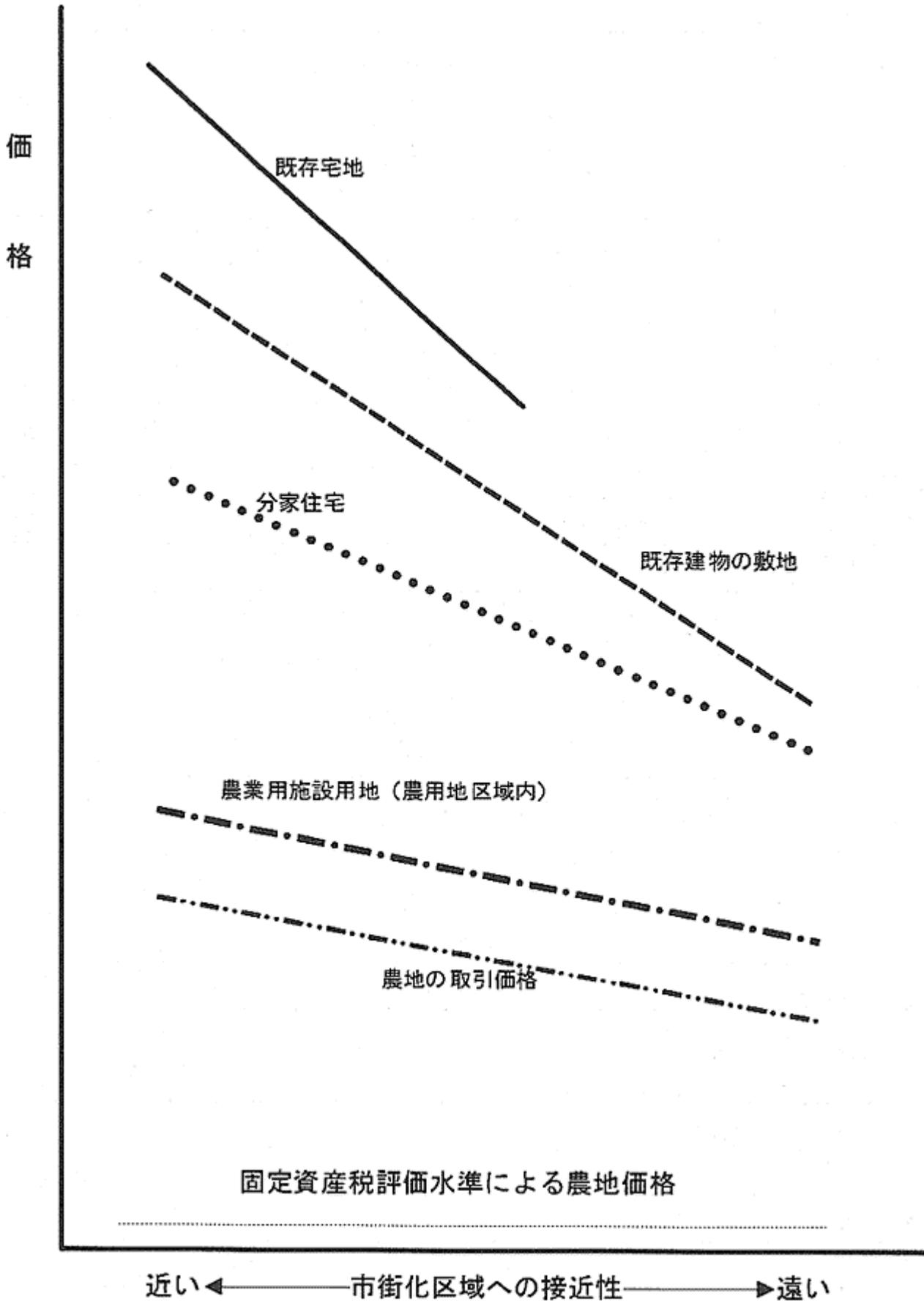
地目	都市計画区域の別	農振区域の別	データ	標宅の種類				総計
				その他	既存宅地	制限宅地	不明	
宅地	市街化区域	農用地区域外	平均：補正率(-%)	42.5				42.5
			最大値：補正率(-%)	50				50
			最小値：補正率(-%)	25				25
			データの個数	20				20
			市街化区域 平均：補正率(-%)		42.5			
	市街化区域 最大値：補正率(-%)		50				50	
	市街化区域 最小値：補正率(-%)		25				25	
	市街化区域 データの個数		20				20	
	市街化調整区域	農用地区域外	平均：補正率(-%)		44.9	40.1	49.7	44.2
			最大値：補正率(-%)		75	70	60	75
			最小値：補正率(-%)		1	20	30	1
			データの個数		62	23	9	94
			市街化調整区域 平均：補正率(-%)		46.1	40.8	53.0	45.5
		市街化調整区域 最大値：補正率(-%)		75	76	80	80	
		市街化調整区域 最小値：補正率(-%)		1	2	30	1	
		市街化調整区域 データの個数		167	51	21	239	
		農用地区域	平均：補正率(-%)		46.7	41.3	55.6	46.4
			最大値：補正率(-%)		75	76	80	80
	最小値：補正率(-%)			1	2	40	1	
	データの個数			105	28	12	145	
	市街化調整区域 平均：補正率(-%)			46.1	40.8	53.0	45.5	
	市街化調整区域 最大値：補正率(-%)		75	76	80	80		
	市街化調整区域 最小値：補正率(-%)		1	2	30	1		
	市街化調整区域 データの個数		167	51	21	239		
	線引きなし	農用地区域外	平均：補正率(-%)	39.1				39.1
			最大値：補正率(-%)	90				90
			最小値：補正率(-%)	2				2
データの個数			120				120	
線引きなし 平均：補正率(-%)			42.2				42.2	
線引きなし 最大値：補正率(-%)		93				93		
線引きなし 最小値：補正率(-%)		2				2		
線引きなし データの個数		278				278		
農用地区域		平均：補正率(-%)	44.5				44.5	
		最大値：補正率(-%)	93				93	
	最小値：補正率(-%)	3				3		
	データの個数	158				158		
	線引きなし 平均：補正率(-%)	42.2				42.2		
線引きなし 最大値：補正率(-%)	93				93			
線引きなし 最小値：補正率(-%)	2				2			
線引きなし データの個数	278				278			
宅地 平均：補正率(-%)			42.2	46.1	40.8	53.0	43.7	
宅地 最大値：補正率(-%)			93	75	76	80	93	
宅地 最小値：補正率(-%)			2	1	2	30	1	
宅地 データの個数			298	167	51	21	537	

付属資料4 全国画一の補正率を示せない理由

(1) 農用地区域内に存する農業用施設用地について

下記図は農用地区域内に存する農業用施設用地の価格とその他の宅地価格の概念図である。農用地区域内に存する農業用施設用地の価格は、農地価格に造成費を加算した水準になるが、その他の宅地価格と農業用施設用地の価格差は地域(市街化区域への接近性等)によって異なり、また、比準元が既存宅地であるか否かによっても異なる。

このような点を踏まえると、全国一律の補正率を示すことは、困難であると考えられる。

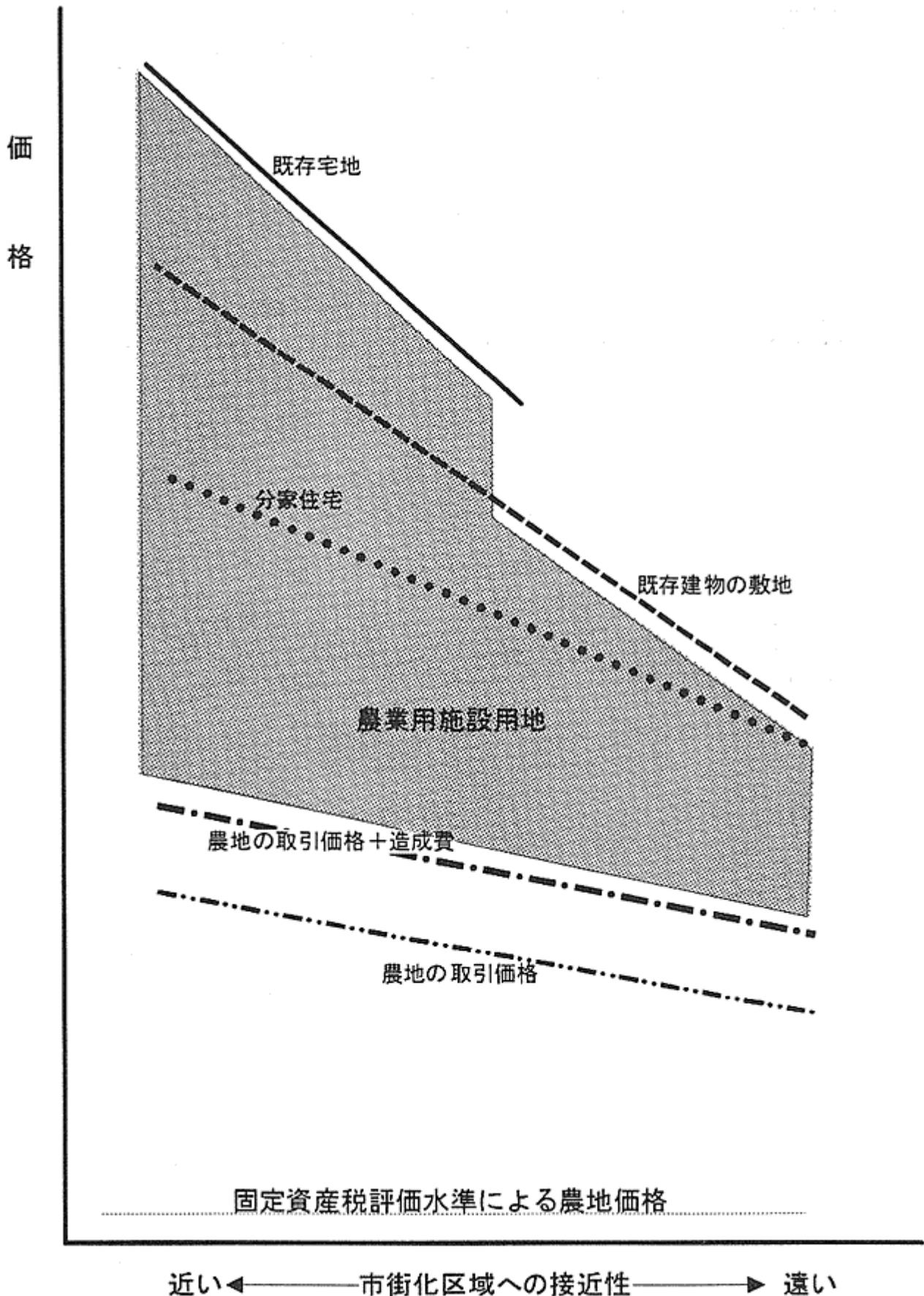


(2) 農用区域外かつ市街化調整区域に存する農業用施設用地について  
 当該区域に存する農業用施設用地の価格は、下記概念図のグレーの部分に該当し、農地価格に  
 造成費を加算した水準から既存宅地の価格水準まで広範囲に渡り、立地条件及び公法上の規制の

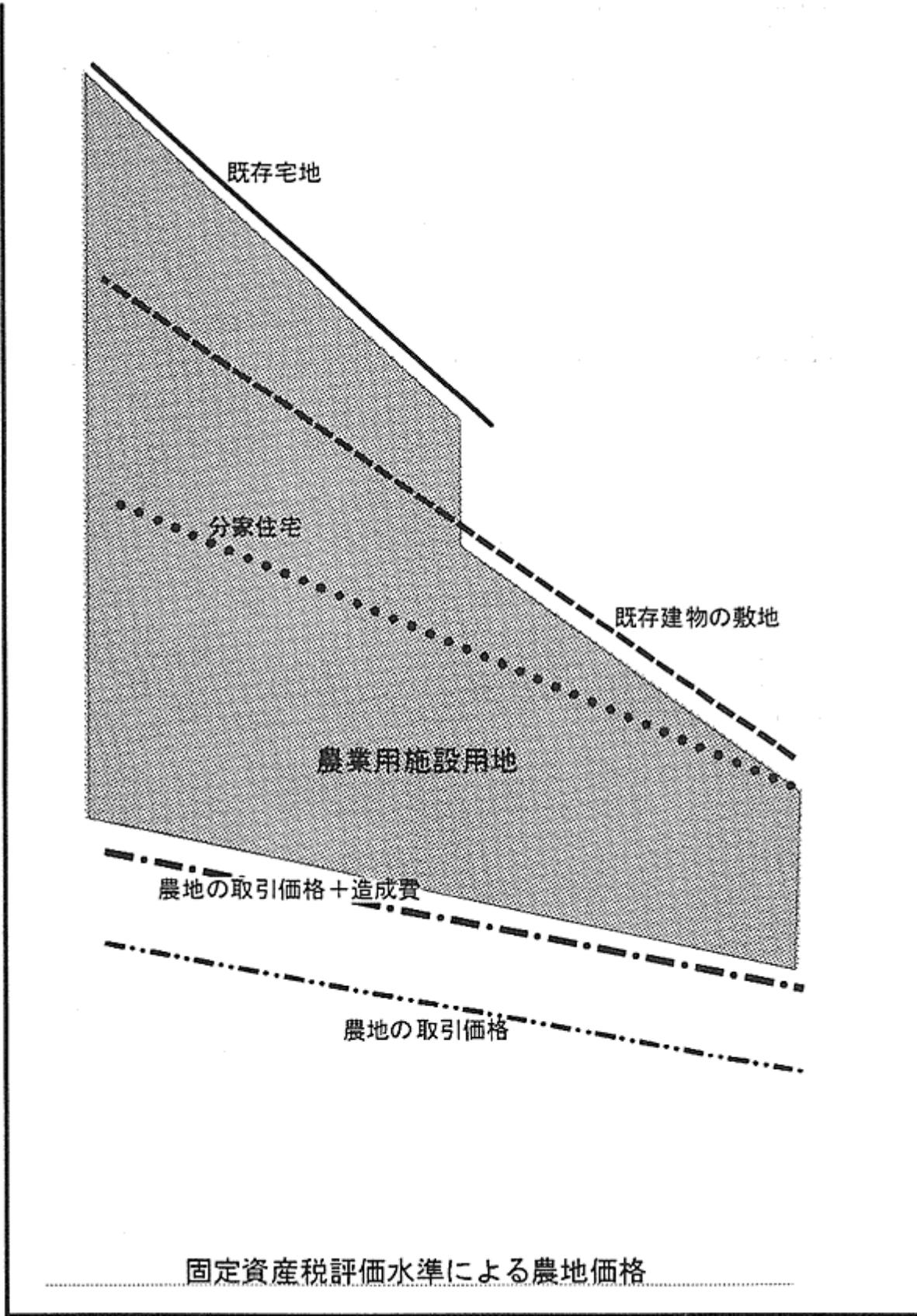
程度により大きくことなる。

したがって、農業用施設用地とその他の宅地との関係に、一定割合を見出すことは困難であり、仮に一定の補正率を定めたとしても、ある地域又はある画地においては妥当であるが、他の地域又は他の画地では実態とかけ離れてしまうことが考えられる。

このような点を踏まえると、全国一律の補正率を示すことは、困難であると考えられる。

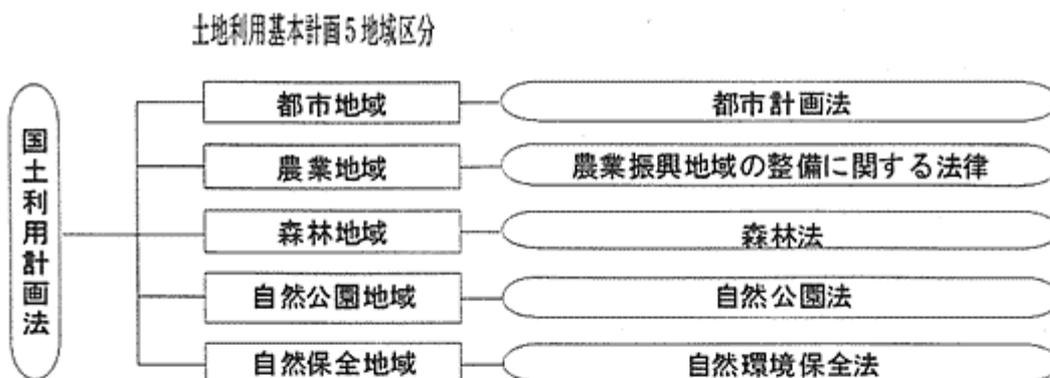


価  
格

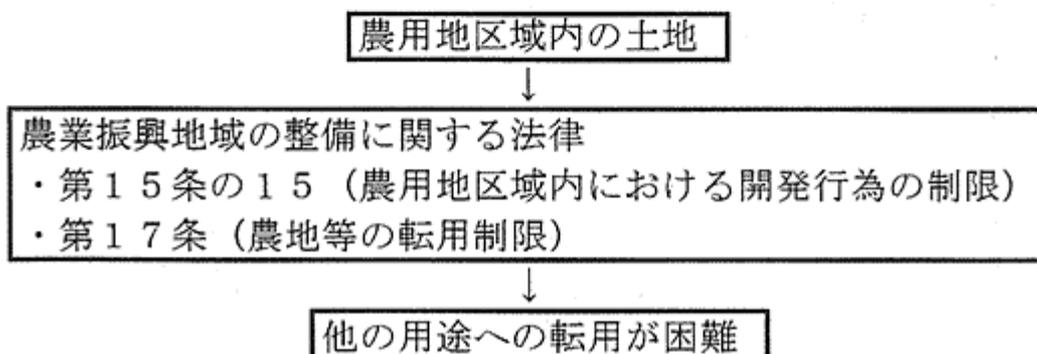


近い ← 市街化区域への接近性 → 遠い

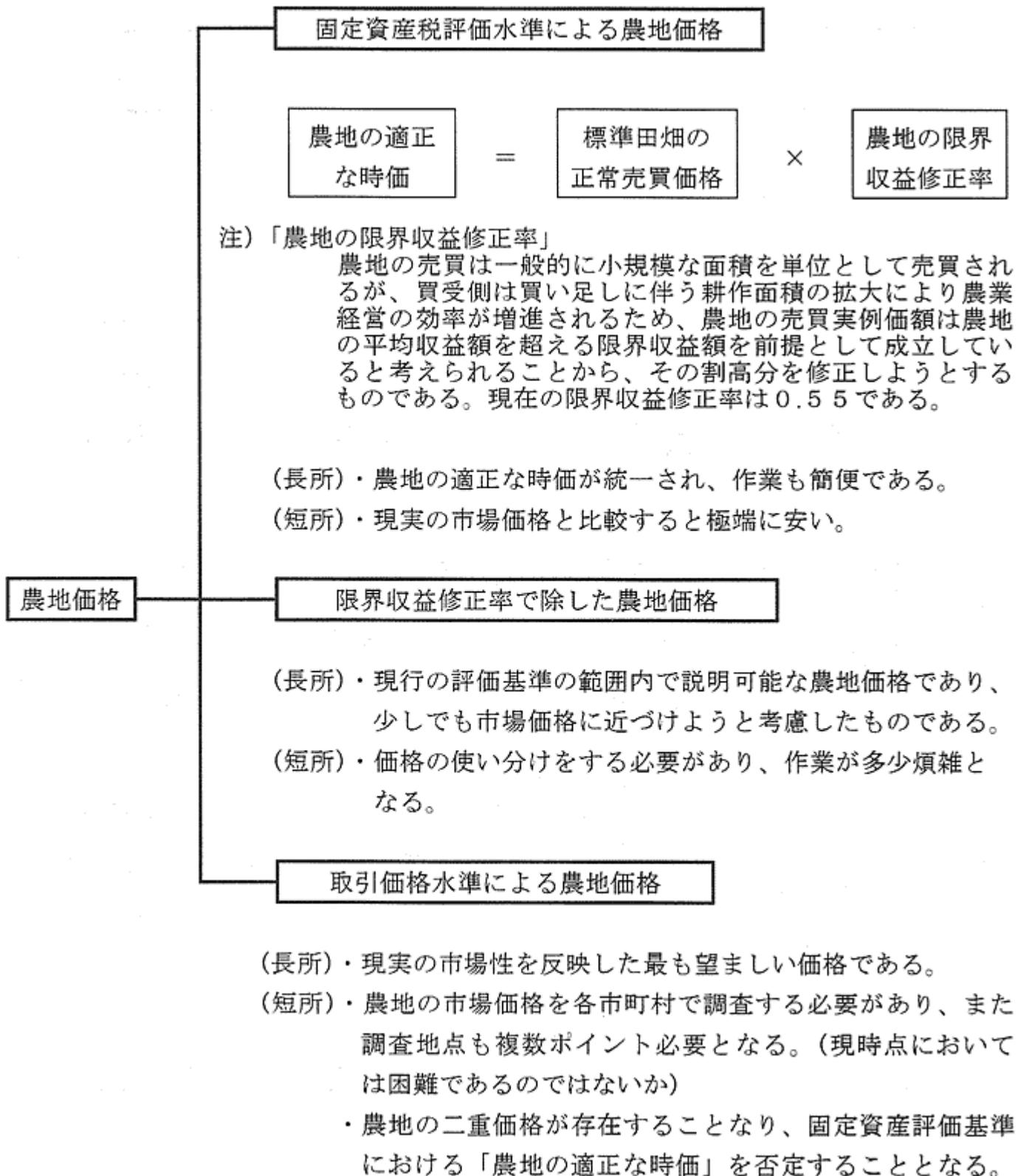
付属資料5 農用地区域内における公法上の規制について



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



## 付属資料6 農地価格について



## 付属資料7 農業用施設の範囲

### 農業用施設の範囲

農業振興地域の整備に関する法律第3条4号に該当するもの

農業振興地域の整備に関する法律  
第3条

この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

- 1 耕作の目的又は主として耕作若しくは養蓄の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）
- 2 木林の生育に供され、併せて耕作又は養蓄の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）
- 3 農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
- 4 **耕作又は養蓄の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地**

### 農業振興地域の整備に関する法律施行規則

（耕作又は養蓄の業務のために必要な農業用施設）

#### 第1条

農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

- 1 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
- 2 たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設
- 3 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設（第37条において「農業廃棄処理施設」という。）

#### 農業用施設の例示

法第3条第4号に該当するもの	法第3条第4号に該当しないもの
(米麦) 育苗（苗供給）施設 農機具格納庫 カントリーエレベーター ライスセンター 麦乾燥施設 籾がら処理加工施設 堆肥舎 米品質改善管理センター 米穀倉庫	精米所
(果樹) 選荷場 集荷場 低温貯蔵庫 常温貯蔵庫	果汁（びん詰、罐詰）製造施設 果実酒醸造施設

予措施設  
農機具格納庫  
訪花昆虫増殖施設  
花粉開葯貯蔵施設  
堆肥舎  
育苗（苗供給）施設  
定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設等）  
軌条式・索道式運搬施設  
果樹棚  
柿の脱渋施設  
夜蛾防除施設  
果樹園管理施設

（野菜）

温室  
温室管理施設（集中管理棟、ボイラー室、ポンプ室、石油タンク、高圧受変電施設、貯水槽、薬液調合槽等）  
農機具格納庫  
たい肥製造施設（たい肥舎、たい肥盤）  
定置配管施設  
育苗（苗供給）施設  
集出荷所（集送センター）  
貯（冷）蔵施設  
予冷施設  
農業生産用資材庫  
冷凍施設  
塩蔵施設  
選果包装施設  
乾燥施設  
れき耕施設  
溶液栽培施設  
きのこ栽培施設

（特産物）

育苗（苗供給）施設

種苗貯蔵施設  
集出荷貯蔵施設  
選別調整施設（①荒茶製造、こんにやく荒粉製造、みつまたこうぞの叩解・除渣、香料・薬用・染料作物の蒸熱のための施設、②乾燥施設）  
堆肥製造貯蔵施設  
農機具収納舎  
定置配管施設  
給水施設  
集中脱葉施設

（花き）

育苗（苗供給）施設  
定置配管施設  
農機具格納庫  
温室（管理施設を含む。）  
球根等冷蔵施設  
球根乾燥貯蔵施設  
集出荷施設

漬物製造施設  
野菜加工施設

加工施設（い草加工施設、精茶施設等）

稚蚕用蚕室  
壮蚕用蚕室  
上簇収繭室  
繭集出荷施設  
堆厩肥舎  
貯桑庫  
農機具格納庫  
定置配管施設  
桑苗供給施設  
催青施設  
蚕種採取施設

(畜産)

畜舎(鶏舎)  
管理舎(看視舎)  
サイロ  
乾草舎  
飼料調整室  
堆肥舎  
堆肥盤  
運動場  
肥料庫(乾燥庫)  
家畜用水施設  
電気導入施設  
集出荷(集乳・集卵)施設  
農機具格納庫  
家畜ふん尿処理施設  
保冷貯卵施設  
育すう施設  
分娩室  
薬浴施設  
家畜人工授精施設  
ふ卵施設  
パトック、給水(塩)施設、避難舎

(その他)

病虫害防除施設  
多目的恒温恒湿貯蔵施設  
営農飲雑用水施設  
農作業準備休養施設  
農舎  
肥料倉庫  
農機具用燃料貯蔵施設  
農業廃棄物勝利施設(ふん尿処理を除く。)

乾繭施設  
貯繭施設

家畜市場  
食肉(鶏)処理加工施設  
家畜診療施設

農産物包装処理出荷施設(ダンボール、パックの製造)  
排水処理等公害対策施設  
農機具修理施設  
農産物販売施設

(出典：農業振興地域制度法令通達集<平成10年度版> (財)農政調査会)

# 1. 大規模画地の概念と規模格差について

## 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。その用途は住宅地・商業地・工業地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。

鑑定評価において規模格差による増減価率を求める場合においても同様で、鑑定評価上の一般的な概念としての大規模画地は対象地の属する用途的地域ごとの標準的画地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、その中でも標準的画地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) 土地の効用と規模格差

「規模格差」とは、画地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。したが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發揮しようと考えられる最適画地規模が定まってくる。その最適画地規模を超えると、単位面積当たりの有効利用度は最適画地規模の場合よりも低下するのが通例であり、したが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、地域の最適画地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。

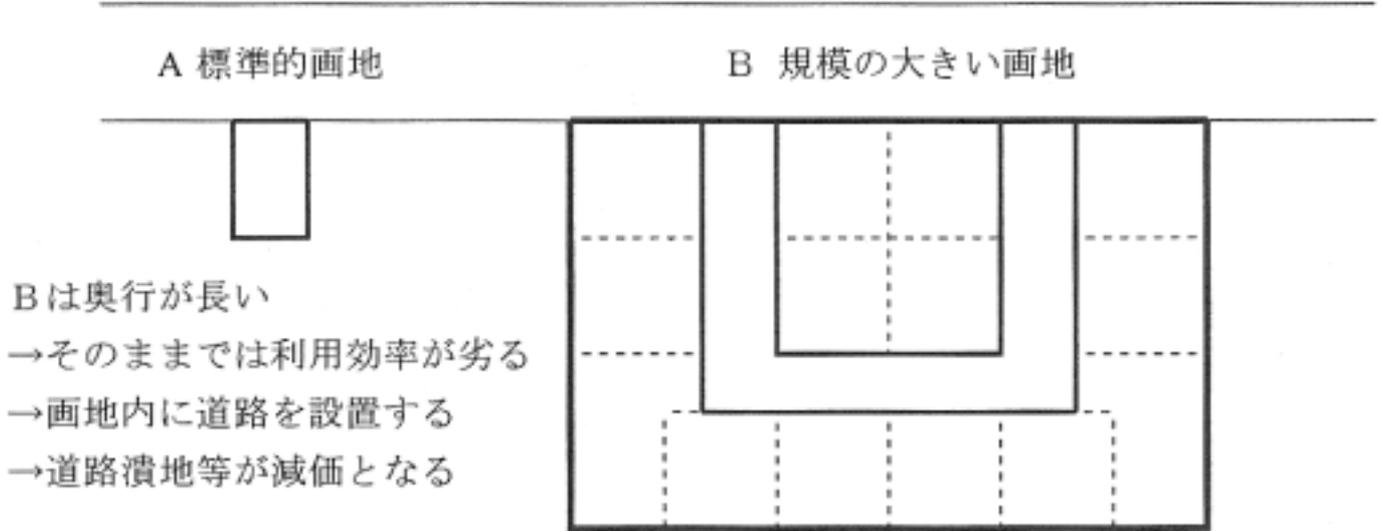
このようにいろいろなケースが考えられ、どちらが価値的に高いかということは一概にはいえず、結局対象地の属する地域における将来動向の予測をも考慮した地域的特性及び対象地自体の最有効使用の判定との関連において判断することとなる。

### (3) 規模による減価の考え方の整理

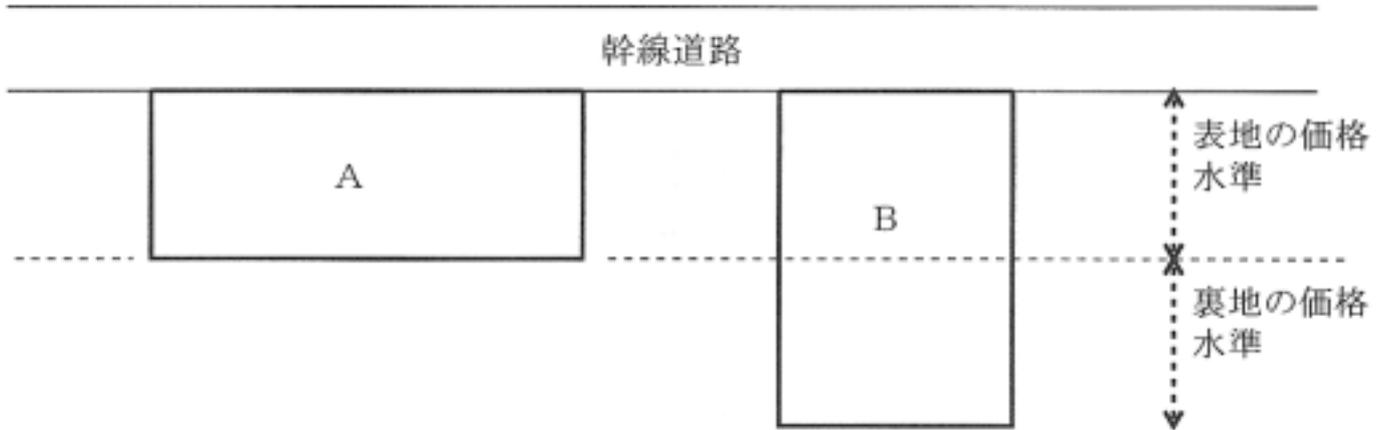
#### 利用効率が劣ることによる減価

一般に土地が地域の標準的画地規模より大きく、かつその最有効使用が地域の標準的使用と同じである場合、当該土地を利用するには道路を配置し、画地を分割利用しなければならない。この結果、道路潰地及び造成工事費が生じ減価が発生する。さらに、画地規模により開発負担金、販売期間等にかかる金利負担などが減価として発生する。この点について、奥行逡減、すなわち画地の奥行が長いことによる減価との関係について考えると、規模の大きい画地はそれなりの奥行を有するものであり、その意味において、奥行逡減による減価と規模減価とは一部重複するものと考えられる。したがって、下記に示す事例でわかるように、奥行価格補正率表における補正

率（固定資産評価基準別表第3附表1における補正率、以下「奥行価格補正率」という）により道路潰地等相当分が減価されていれば、規模による減価は奥行価格補正率により考慮されていることになる。なお、補正率と規模減価との大小関係は画地の形状、規模、道路との接面関係により異なる。



**裏地を含むことによる減価**  
 一般に商業地において、画地が異なる地価水準にまたがって存する場合、地価水準の高い部分（表地）を基準として考えるならば、当該画地の評価は地価水準の低い部分（裏地）を考慮して評価を行わなければならない。例えば、下記のように幹線道路に接面する画地で、幹線道路における価格水準が画地のすべてに及ばない場合、Aの画地はすべて表の価格水準が及ぶが、Bの画地は表の価格水準が及ばない裏の部分を含むので減価が生ずる。規模の大きい画地では、幹線道路沿いとその背後の住宅地、または商店街に接面する画地とその背後地等商業地においてこのような状況が見受けられる。この点について上記と同様に奥行逓減との関係でみると、奥行が長くその利用効率がおちるので表地の価格水準が及ばないのであり、したがって、その減価は奥行価格補正率で考慮されていると考えられる。よってこの場合も規模による減価は発生しているが、奥行価格補正率によりその減価は考慮されていることになる。なお、補正率と規模減価との大小関係は画地の形状、規模、道路との接面関係のほか、表地及び裏地の土地利用状況、表地と裏地との価格バランスにより異なる。



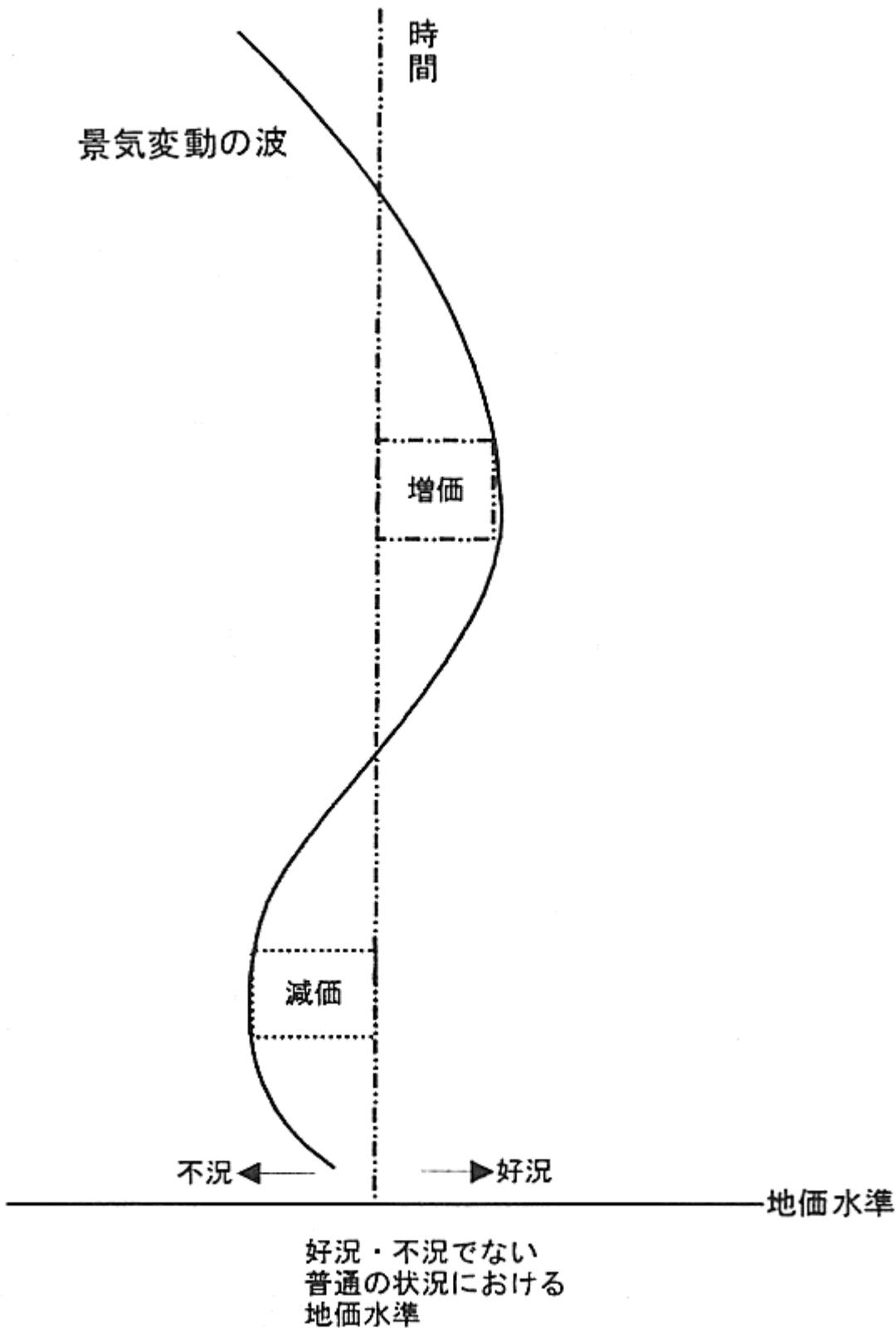
**収益性に基づく減価**  
 一般に工業地では多種多様な業種が存在し、それぞれの業種において必要とされる最適画地規模も異なってくる。そこで工業地における収益性がその土地価格に影響を与える指標となりうると考えるならば、少なくとも同一業種の中では最適画地規模を超えるにしたいが、単位面積当た

りの収益性が低下し、結果的に規模による減価が発生すると考えられる。

#### 市場性による減価

一般に不動産の需要者は、その売買動機（マンション素地の購入、不動産投資、自社ビルの建設等）に基づきその予算の範囲内で不動産を購入する。大規模画地の需要者も同様であり、その需要者は当該物件の現時点の総額、及びその将来性を勘案して購入を決定するので、将来の経済動向の判断によっては、より高くまたは安く購入することが考えられる。したがって、景気の動向如何によりその総額が左右されることとなり、その結果市場性による減価（または増価）が発生することとなる。

なお、不動産鑑定評価では総額が一定額を超えると市場性が劣るとして減価する場合がある。これは、総額が大きい＝値がさがはる 需要者が限定される よって市場性が減退する結果総額が圧縮される（単価が安くなる）、という考え方である。また、需要者が限定されることは、市場における滞留期間が長くなることを意味するので、市場性の減価はこの滞留期間にかかる金利相当分とする考え方もある。いずれの場合も市場性による減価と考えられるが、これらは、結果的には売買時点における経済情勢を前提とした当該大規模画地にかかる需給関係により決まるものと考えられる。



本調査研究における規模格差に関する検討方針

上記でみたように、規模による格差は上記 ~ に分類することができるが、このうち利用効率が劣ることによる減価と、裏地を含むことによる減価はいずれも奥行逓減と密接な関係があり、これらは実務上不可分の関係にあると考えられる。したがって本調査研究では現行の奥行価格補正率をもとに、奥行価格補正率と規模格差との相互関係により規模格差を検討することとする。

なお、市場性による減価は地価水準、景気変動に左右され、その影響による規模格差は増価・減価の両面を有し、またその大きさも一様ではないので本調査研究では規模による減価について上記 ~ を中心に検討を行うものとし、市場性による減価については用途地区ごとに規模格

差の検討を行う際必要に応じ触れることとする。  
(奥行価格補正率表及び用途地区の定義は付属資料 - 1 (A) ・ (B) 参照)

## 2. モデル都市における画地状況調査

大規模画地にかかる規模格差の検討を行うに際し、まず大規模画地の画地規模の実態を把握するため、固定資産税評価における画地の分布状況及びその利用の現況に関する調査を行い、用途地区と画地規模との傾向等について整理を行う。

### (1) 画地状況調査の前提

#### モデル都市の選定

国勢調査における都市区分を参考に、市町村を下記の3つに区分し、各グループごとにそれぞれ1市町村を抽出し、調査・集計を行う。

#### Aグループ

「大都市圏」の中心市である政令指定市より人口規模が中庸値で、かつ、主な用途地区が存する市より選択する（以下「A市」という）。

#### Bグループ

「都市圏」に存する市より人口規模50万人程度の市町村より選定する（以下「B市」という）。

#### Cグループ

上記以外の市で、人口規模20万人程度の市より選定する（以下「C市」という）。

<参考> 国勢調査における「大都市圏」及び「都市圏」の定義（抜粋）

「大都市圏」：東京都特別区部・政令指定市及びその周辺市町村

「都市圏」：大都市圏に含まれない人口50万以上の市及びその周辺市町村

#### 調査対象画地

一般に画地の規模が大きくなるにしたがい規模による減価は発生するが、規模格差がある程度顕在化するのには価格水準が一定以上の場合と考えられる。そこで本調査研究ではモデル都市における都市構造等を勘案し、下記に示す画地について調査・集計を行う。

a) 市街化区域内に存する画地で、地目は宅地、用途地区は村落地区・観光地区以外

b) 課税対象となっている画地

c) 複数筆で一画地を形成している場合は、画地認定後の画地

#### 調査内容

調査対象画地について、まずモデル市における全体の傾向を把握するため、用途地区別画地規模ランク別の件数及び累積分布割合、平均固定資産評価額（単価）、平均基準容積率について画地の分布状況の集計を行う。つぎに、画地規模の大きい画地の実際の利用状況を見るため、画地単位での調査が可能であったB市及びC市（B市は市街地宅地評価法適用区域のみ）の5000㎡以上の画地について住宅地図上でその利用状況について調査を行う。なお、それぞれの集計項目の内容は下記のとおりである。

#### a) 累積分布割合

画地規模ランク別画地数の各用途地区別全画地数に占める割合を小さいランクから累積した割合を示す。

#### b) 平均固定資産評価額（単価）

用途地区別画地規模ランク別に、固定資産評価額（単価）の平均額を求める。

#### c) 平均基準容積率

用途地区別画地規模ランク別に、各画地が接面する正面路線にかかる基準容積率から平均基準容積率を求める。

### (2) 画地状況調査の結果

#### 画地分布調査

各モデル都市の用途地区別の画地数は下表のとおりであり、これらの画地を用い各モデル都市ごとに画地の分布状況について集計を行う。

<モデル都市・用途地区別画地数>

用途地区	A市	B市	C市
高度商業	1,260	-	-
高度商業	773	219	106
繁華街	542	-	141
普通商業	11,361	2,552	7,378

併用住宅	18,159	15,847	3,877
普通住宅	230,284	75,756	43,712
高級住宅	3,198	-	-
家内工業	-	-	-
中小工業	11,211	736	439
大工場	1,152	78	154
計	277,940	95,188	55,807

a) 画地規模ランク別集計結果

○イ○画地規模ランク別集計一覧表 [ 付属資料 - 1 (A) ]

用途地区別画地規模ランク別の件数及び累積分布割合、平均固定資産評価額（単価）、平均基準容積率について画地の分布状況の集計を行う。

○ロ○画地規模ランク別集計グラフ [ 付属資料 - 1 (B) ]

上記集計のうち画地規模別件数及び累積分布割合をグラフに示す。グラフの読み方は下記のとおりである。なお、参考データとして、各規模ランクの中央値の平方根を奥行の長さとした場合（正方形地を想定）の奥行価格補正率も併せて記載する。

ア．棒グラフ：規模ランク別画地数（目盛：右側）

イ．折線グラフ（黒色）：規模ランク別累積分布割合（目盛：左側）

ウ．折線グラフ（灰色）：規模ランク別奥行価格補正率（目盛：左側）

b) 画地規模ランク別画地分布状況の概要

モデル都市の画地分布状況をみると、普通商業地区・併用住宅地区・普通住宅地区では、1000㎡未満において、商業地は低層店舗・中層事務所等が、住宅地は戸建住宅・アパート等がそのほとんどを占めているものと考えられ、1000㎡を超える画地が相対的に少なくなっているものと考えられる。また、高度商業地区では、中高層事務所または店舗ビルのほか、これらに低層店舗・中層事務所等が混在していると考えられ、2000㎡を超える画地が相対的に少なくなっているものと考えられる。逆に中小工場地区・大工場地区では、ばらつきが大きく明確な傾向が表れていない。これは、これらの用途地区の中に、住宅地・商業地が一部混在していることと、工業地のなかでもその各業態により最適画地規模が異なるためと考えられる。ちなみに、画地数の累積分布割合が95%前後に達する規模ランク区分を下表に示す。

<モデル都市における画地分布状況（○：累積分布割合が95%に達するランク）>

画地規模ランク	高商Ⅰ			高商Ⅱ			繁華街		普商			併用			普住			高級	中小工			大工場				
	A	B	C	A	B	C	A	B	A	B	C	A	B	C	A	A	B	C	A	B	C					
～300㎡																										
300㎡～500㎡				○										○												
500㎡～1000㎡		○			○	○	○			○	○		○	○												
1000㎡～2000㎡				○						○	○					○	○									
2000㎡～3000㎡			○																		○					
3000㎡～5000㎡	○																									
5000㎡～7500㎡																					○					
7500㎡～1万㎡																										
1万㎡～2万㎡																										○
2万㎡～3万㎡																										
3万㎡～5万㎡																								○		
5万㎡～7万㎡																										
7万㎡～10万㎡																										
10万㎡～15万㎡																										
15万㎡～20万㎡																										○

規模の大きい画地の現況調査

B市及びC市（B市は市街地宅地評価法適用区域のみ）における5000㎡以上の用途地区別土地利用状況別の件数は下表のとおりである。これからも明らかなように、工場地区及び高度商業・繁華街ではある程度各用途地区の定義に示された用途と合致しているが、他の用途地区ではその利用状況が多様である。これは、普通住宅や併用住宅などにおける大規模画地には用途の多様性がある

ることを示しているが、一般に規模による格差は用途ごとに異なるので、このような土地の評価を行う際には当該宅地が存する地域の状況と当該画地の最有効使用との関係を明らかにする必要がある。

<画地規模5000㎡以上の画地の土地利用状況（件数）>

利用状況	高度商業Ⅱ		繁華街	普通商業		併用住宅		普通住宅		中小工場		大工場	
	B市	C市	C市	B市	C市	B市	C市	B市	C市	B市	C市	B市	C市
店 舗	2	1	1	2	8	13	1	4	1				
事務所	1		1	1	5	4	3	5	3		1		
ホテル					3	2							
営業所				1	4	6		4					
マンション						4		9	1				
住 宅						1		8	2				
病 院					1	1		2	2				
倉 庫					3	8	1	4			1		
流通業務					1	2	1	2	1	1		1	
工 場					5	13	1	34	7	2	5	8	30
駐車場		1			2	2			7				
その他					1	3		5	4				

### 3. 住宅地における規模格差の検討

#### (1) 住宅地の分類

住宅地は、人間が日常生活を送るうえで、必要不可欠な居住活動の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域内に存する土地をいい、主に○イ○安全性、○ロ○衛生面、○ハ○利便性、○ニ○快適性の観点から住宅地に対する評価が決定されるほか、一部の地域ではステイタスシンボルとしての側面を併せ持つ場合がある。ここでは、このような住宅地が有する特性を前提に住宅地を分類し、画地規模との関係を考察する。

##### 地域特性による区分

「優良住宅地域」、「標準住宅地域」、「混在住宅地域」、「農家集落地域」

優良住宅地域は、敷地が広く（約300㎡～2000㎡程度）、街区及び画地が整然とし、植生・眺望・景観等に優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な地域であり、従来からの名声の高い住宅地をいう。標準住宅地域は、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な住宅地をいう。混在住宅地域は、比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する住宅地または住宅を主として、店舗、事務所、小工場等が混在する住宅地をいう。農家集落地域は、都市の通勤圏の内外にかかわらず、在来の農家住宅等を主とする集落地域及び市街地的形態を形成するに至らない住宅地をいう。これらのうち市街地宅地評価法適用区域では、優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域が見受けられ、その画地規模は「優良」>「標準」>「混在」の順になっている場合が多い。また、農家集落地域はその他の宅地評価法適用区域に多く、その画地規模は一応ではないが一般に300㎡以上の場合が多い。なお、現実にはこれらの区分は必ずしも完全に純化しているものではなく、その地域区分の境界も明確でない場合がある。したがって地域における標準価格の把握の際には、地域の標準的画地規模を常に念頭においておく必要がある。

##### 利用の態様及び高度利用の状態による区分

「戸建住宅地域」、「共同住宅地域」

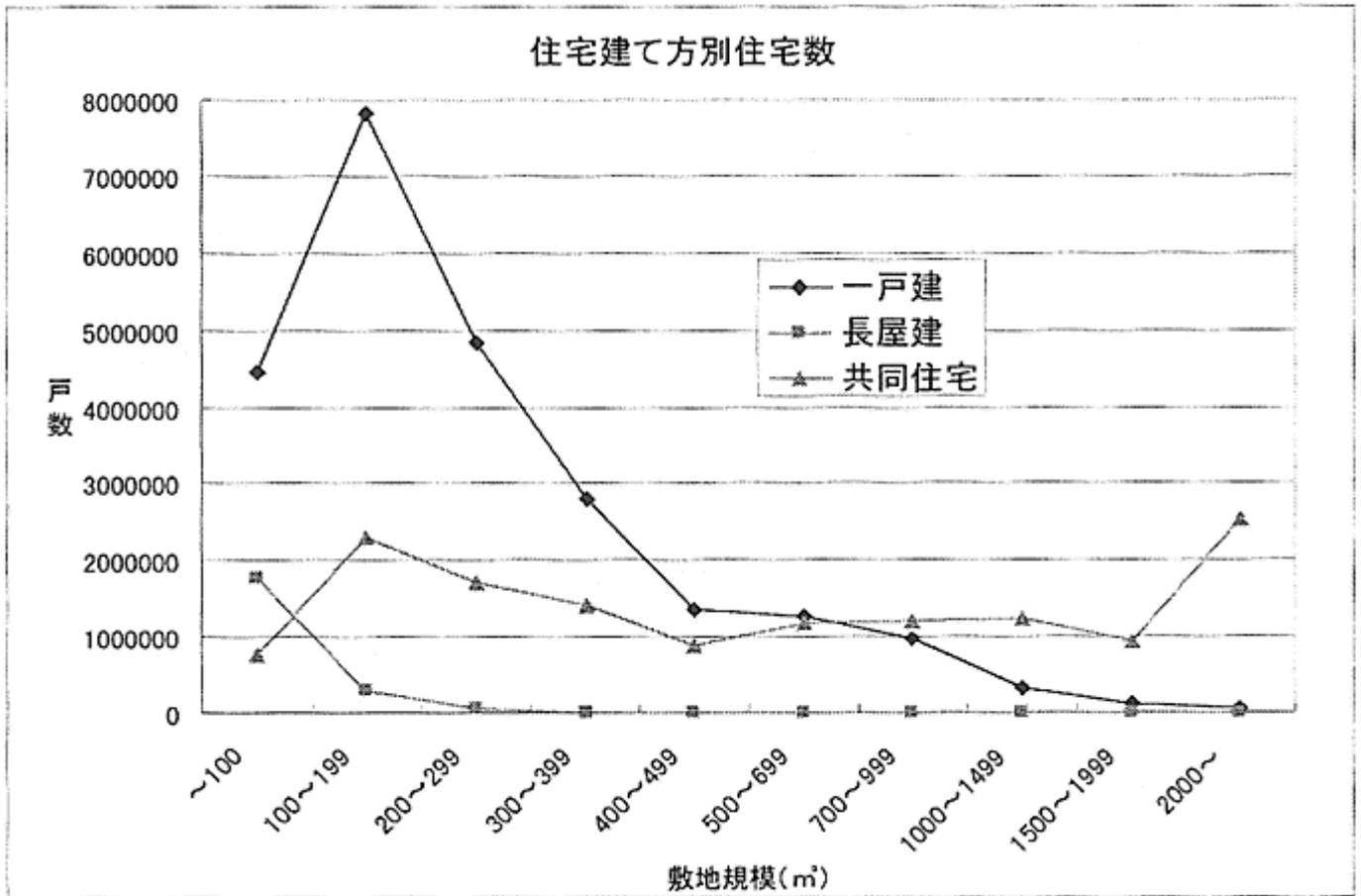
戸建住宅地域は、土地を一世帯が専用し、平面的に利用している戸建住宅が標準である地域をいい、その画地規模は数十㎡から2000㎡程度までであるが、一般には70㎡～300㎡程度の画地が多い。共同住宅地域は、土地を複数の世帯が共同で利用する形態で、地上の空間を平面的あるいは立体的に区分して利用しているテラスハウス、マンション等が標準である地域をいい、その画地規模は数百㎡から数千㎡までが一般的である。この共同住宅地域は土地の高度利用の程度に応じて、超高層共同住宅地域、高層共同住宅地域、中層共同住宅地域、低層共同住宅地域に区分される。なお、現実には複数のマンション等により地域を形成している場合を除き、戸建住宅地域の中にマンション等が混在する場合が多く見受けられ、この場合、マンション敷地の価格は地域の高度利用の程度により変化する。

#### (2) 住宅地における画地規模の実態

住宅地における画地規模について、住宅統計調査及びモデル都市における画地分布状況より画地規模の実態について整理を行う。

##### 住宅統計調査からみた画地規模の特徴

平成5年住宅統計調査の住宅建て方別敷地規模の分布状況は下図のとおりである。このうち一戸建は100㎡台の件数が最も多く、300㎡未満の件数で戸建住宅の全件数の約70%を占める。これに対し共同住宅は下図でも明らかなように敷地規模について一定の傾向が見受けられない。



#### モデル都市における画地規模の特徴

下表は「付属資料 - 2 (A) 画地規模ランク別集計一覧表」よりモデル都市の普通住宅地区における画地規模別分布状況のデータを行列入れ替えて表示したものである。この画地規模300m<sup>2</sup>以下の累積分布割合をみると、A市では普通住宅地区の全画地数の約90%が、B市・C市では同約70%が占めており、相対的に小規模な画地としての利用が多いことを示している。一方、画地規模ランク別の平均価格（固定資産評価額の1m<sup>2</sup>当たり平均価格）をみると、各ランクとも大きな変化は見受けられない。

＜モデル都市における普通住宅地区・画地分布状況＞

画地規模ランク	A 市			B 市			C 市		
	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価
~300m <sup>2</sup>	204,652	88.9%	147,886	50,650	66.9%	82,982	31,297	71.6%	75,098
300m <sup>2</sup> ~500m <sup>2</sup>	15,573	95.6%	164,544	13,652	84.9%	84,065	7,258	88.2%	77,258
500m <sup>2</sup> ~1000m <sup>2</sup>	6,647	98.5%	167,128	8,301	95.8%	81,637	3,869	97.1%	77,290
1000m <sup>2</sup> ~2000m <sup>2</sup>	2,145	99.4%	158,325	2,485	99.1%	78,030	1,061	99.5%	77,309
2000m <sup>2</sup> ~3000m <sup>2</sup>	492	99.7%	161,299	361	99.6%	77,149	139	99.8%	76,519
3000m <sup>2</sup> ~5000m <sup>2</sup>	301	99.8%	145,415	177	99.8%	72,937	59	99.9%	77,350
5000m <sup>2</sup> ~7500m <sup>2</sup>	160	99.9%	132,471	57	99.9%	73,547	21	100.0%	77,124
7500m <sup>2</sup> ~1万m <sup>2</sup>	83	99.9%	141,243	27	99.9%	69,799	6	100.0%	78,324
1万m <sup>2</sup> ~2万m <sup>2</sup>	133	100.0%	133,022	37	100.0%	70,415	1	100.0%	76,800
2万m <sup>2</sup> ~3万m <sup>2</sup>	47	100.0%	125,146	7	100.0%	70,247	1	100.0%	85,600
3万m <sup>2</sup> ~5万m <sup>2</sup>	39	100.0%	141,778	2	100.0%	56,641			
5万m <sup>2</sup> ~7万m <sup>2</sup>	9	100.0%	126,857						
7万m <sup>2</sup> ~10万m <sup>2</sup>	3	100.0%	146,706						
計	230,284		149,663	75,756		82,796	43,712		75,714

#### (3) 住宅地における規模格差の検討

住宅地における土地利用は、前述の住宅地の分類で述べたように、住宅専用の場合戸建住宅と共同住宅（主に中層または高層のマンション）とに分類されるが、これらの標準的な画地規模は、戸建住宅では100m<sup>2</sup>~250m<sup>2</sup>が、また、マンションのうち都心型では1000m<sup>2</sup>~2000m<sup>2</sup>、郊外型では3000m<sup>2</sup>~5000m<sup>2</sup>が一般的である。また、モデル都市における状況でも明らかのように、1万m<sup>2</sup>以上の画地では大規模マンションまたは住宅以外の利用の場があり、しかも各画地とも多種

多様な個別的要因を有している。ここではこのような住宅地の土地利用に着目し、200㎡、3000㎡、5000㎡、1万㎡の画地を想定し、各画地が存する地域の高度利用の状況別に各画地間の規模による格差の検討を行う。

土地の高度利用がされている地域に存する場合

a) 200㎡程度の画地と3000㎡程度の画地との関係

都内23区東部及び北部における大規模画地の売買実例を収集し、その周辺に存する地価公示価格と比較した結果、取引価格と公示価格との開差は 1～5%であった。また、江戸川区・葛飾区において分譲されたマンションの分譲単価を参考に、分譲マンションを想定し、その収入と支出との関係から求められる価格（開発法を適用して求めた価格）と、地価公示価格との比較においてもおおそ同一価格水準であった。したがってこれらのデータでは、土地の高度利用がされている地域に存する200㎡程度の画地と、3000㎡程度の画地との明確な価格差は特に見受けられなかった。ただ、ここで収集したデータは都内の比較的マンションが多い地域における実例等に基づきその傾向をみたものであるため、比較的高度利用がなされている地域といっても高度利用の程度によっては、また景気動向等の変化によっては、若干の規模による減価が発生するものと考えられる。

一方、「規模による減価の考え方の整理」で述べたように、利用効率が劣ることによる減価と、奥行逓減による減価には密接な関係があり、これらを厳密に区分することは困難である。したがって、現行の奥行価格補正率を前提として規模の格差をみると、仮に3000㎡の正方形地を前提とした場合、奥行55mの補正は「0.88」となり、200㎡前後の画地と、3000㎡程度の画地との間の規模による減価が数%程度であるとすれば、規模による減価は奥行価格補正率ですでに反映されていると考えられる。

<大規模画地取引価格と地価公示価格との比較>

区名	番号	地価公示所在	公示面積(㎡)	公示価格①(円/㎡)	取引面積(㎡)	取引価格②(円/㎡)	取引時点	割合②÷①
江戸川	公-18	江戸川3丁目	323	377,000	1,575	372,071	H9/12	99%
江戸川	公-77	北葛西4丁目	207	475,000	2,473	480,972	H10/1	101%
葛飾	公7-4	東立石4丁目	109	393,000	5,752	412,870	H10/3	105%

<開発法を適用して求めた価格と地価公示価格との比較>

分譲マンション所在	専有面積(㎡)	分譲単価(千円/㎡)	開発法で求めた価格(千円/㎡)	公示番号	地価公示所在	面積(㎡)	公示価格(千円/㎡)	開発法で求めた価格と公示価格との割合
東小松川2丁目	66.70 ~ 82.57	454 ~ 604	373	江戸川-37	東小松川2丁目	99	378	101%
篠崎町3丁目	70.01 ~ 73.12	595 ~ 586		江戸川-41	篠崎町5丁目	165	378	101%
金町1丁目	72.00 ~ 72.00	504 ~ 531		葛飾-37	柴又1丁目	165	364	98%

想定条件：画地：3000㎡、容積率：200%、専有面積：75㎡、分譲価格：50万円/㎡

開発法を適用して求めた価格：373,000円/㎡（付属資料-3(A)参照）

b) 3000㎡程度の画地と10000㎡程度の画地との関係（付属資料-3(A)参照）

3000㎡と10000㎡の画地との間の規模格差の有無について、まず3000㎡・5000㎡・10000㎡の想定画地上に、マンションを建築して分譲する場合を想定し、開発法を採用して価格を求め、次に、この価格を指数化したものと、奥行価格補正率との比較を行った。その結果下表に示すように、奥行価格補正率と比較的近い傾向が見受けられた。したがって、3000㎡から10000㎡の間は、奥行価格補正率に規模減価相当分は含まれているものと考えられる。

＜想定画地における価格比と奥行価格補正率との比較＞

画地規模	奥行(正方形を想定)	奥行価格補正率	補正率指数(0.88を100とした場合)	開発法による土地価格比
3000m <sup>2</sup>	55m	0.88	100	100
5000m <sup>2</sup>	70m	0.84	95	97
10000m <sup>2</sup>	100m	0.80	91	93

土地の高度利用がされていない地域に存する場合

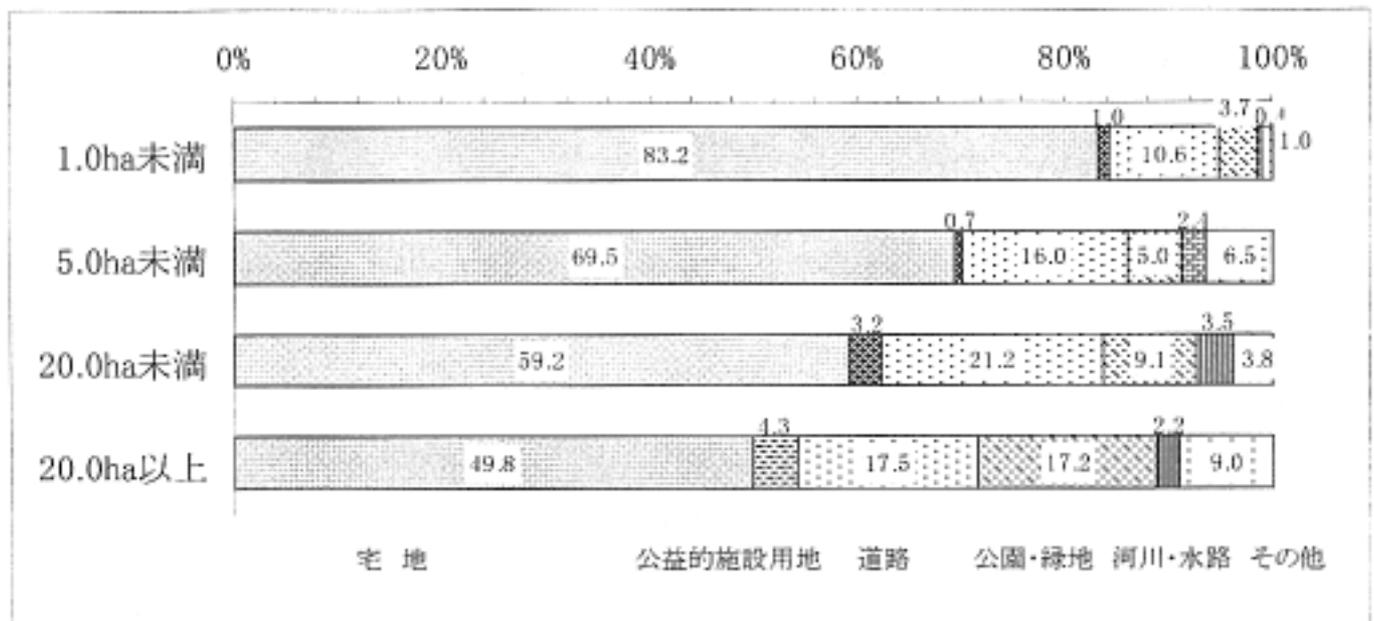
土地の高度利用がされていない地域に存する大規模画地の評価を行う場合、地域の標準的な画地規模の住宅（例えば戸建住宅）を前提とした宅地開発を想定し、その際に発生する道路・公園等の公共公益施設にかかる漬地、造成工事費、販売期間にかかる金利負担、開発負担金等（以下「漬地等」という。）を考慮し、大規模画地であることから生ずる減価を検討する。この漬地等による減価は、その画地の形状、道路との接面関係によりその格差は大きく異なるが、仮に下表に示す規模を持つ一方路の正方形地の画地において宅地分譲を想定し、開発法を適用して求めた価格による規模の格差は下記のとおりである（付属資料 - 3（B）参照）。

＜開発法（更地分譲を想定）による規模格差＞

区 分	開発画地規模	開発法による土地価格	開発法による土地価格比
基準となる画地(戸建住宅)	150m <sup>2</sup>	200,000円/m <sup>2</sup>	100
大規模画地(3000m <sup>2</sup> )	3250m <sup>2</sup>	137,000円/m <sup>2</sup>	68.5
大規模画地(5000m <sup>2</sup> )	4900m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	65.5
大規模画地(10000m <sup>2</sup> )	10000m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>	62.0

実際には画地の規模が大きくなれば、2以上の道路と接面するケースが多く、また画地の形状も一様ではないので道路の配置等も異なる。そのため有効宅地化率等も大きく変化するが、下記に示す事業規模別土地利用面積構成比、また、宅地造成事例における有効宅地化率等を参考に造成工事費、開発負担金等を考慮すると少なくとも20～40%の減価が見込まれる。一方、上記と同様に奥行価格補正率を前提として規模の格差をみると、普通住宅地区における補正率の最大は奥行100mで「0.80」であり、現行の補正率と比較しさらに10～20%減価を行う必要がある。特に「0.80」が上限となっており、1万m<sup>2</sup>以上の画地について奥行逓減による減価が事実上なくなるので別途規模による減価を考慮する必要があると考えられる。

＜事業規模別土地利用面積構成比（平成8年度）＞



< 宅地造成事例からみた有効宅地化率(単位：m<sup>2</sup>) >

用途区分	事例-1	事例-2	事例-3	事例-4
開発面積	1642	2871	7280	16316
道路	359	704	1541	4398
公園・緑地	0	0	256	825
集会場等	0	0	0	1000
ゴミ集積場	0	0	4	0
(潰地等小計)	359	704	1801	6223
販売用宅地	1283	2167	5479	10093
区画数・面積	11	20	36	66
有効宅地化率	78.1%	75.5%	75.3%	61.9%

(注) 事例-1、事例-2は既存道路との位置関係、画地の形状等により通常より有効宅地化率が低くなっている。

出典：(株)建築知識「都市近郊・土地利用事典」H7.1

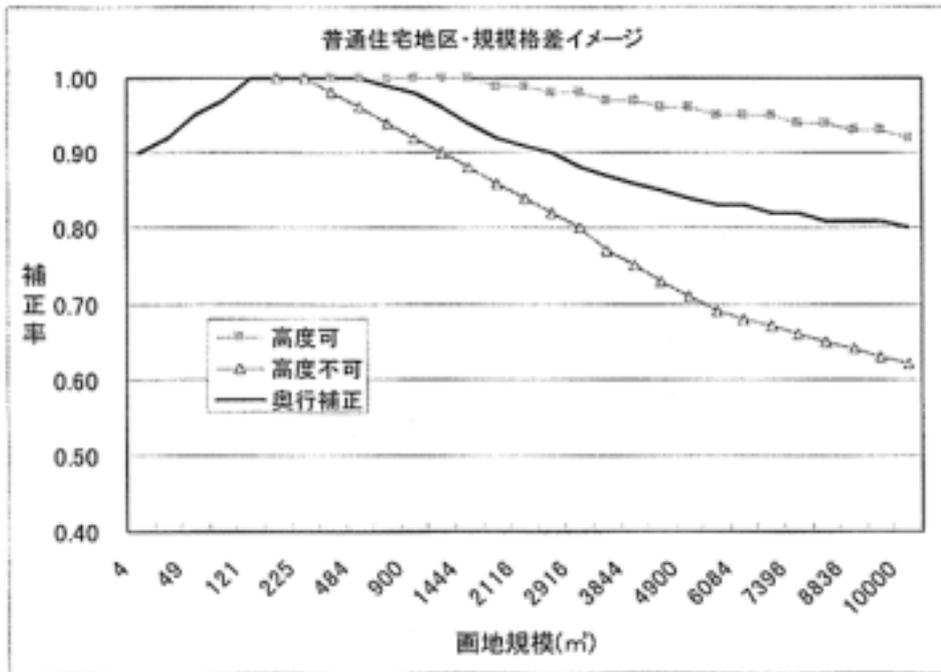
(4) 固定資産税評価における住宅地の規模格差

上記での検討でも明らかのように、土地の高度利用が可能である地域では規模による減価は、すでに奥行価格補正率で反映されていると考えられるが、逆に土地の高度利用がされていない地域では、奥行価格補正率だけでは規模による減価は不十分であると考えられる。ここではこれらの点に留意し、固定資産税評価における規模格差の反映方法として下記の2つの案を述べる。

< 1案 >

原則として規模格差補正を行わない。ただし、特に画地規模が大きく個別性が強い画地が存する場合、市町村ごとにその個別性を反映した所要の補正または個別評価を行うことにより減価を考慮する。

現実の土地利用をみると、○イ○画地の間口・奥行、既存道路との接面関係等により潰地面積等は一様ではなくその減価率は個々の画地により異なること、○ロ○高度利用の可否を判断することが困難であること、○ハ○高度利用の可否は景気変動等にも左右され、今後景気の回復次第では大規模画地であることによる規模増価も考えられること等を勘案し、現行の奥行価格補正率が高度利用されている場合とそうでない場合の中間的な率にあることから、規模の補正は奥行価格補正率に含まれているものと解釈し、特に規模格差補正を行わない。ただし、マンション利用が地域の標準である場合を除き、ある一定規模以上、例えば、標準的な画地と比較し相対的に画地数が少ないため比較が困難な一定規模以上の画地や、また、正方形地を想定した場合で奥行価格補正率が一定となる1万m<sup>2</sup>以上の画地については規模減価を反映しがたいので、市町村ごとに画地の分布状況を調査のうえ、相対的に画地規模の大きい画地は市町村ごとに所要の補正により規模補正を行うか、または当該画地の個別性が強い場合には個別評価(注)を行う。



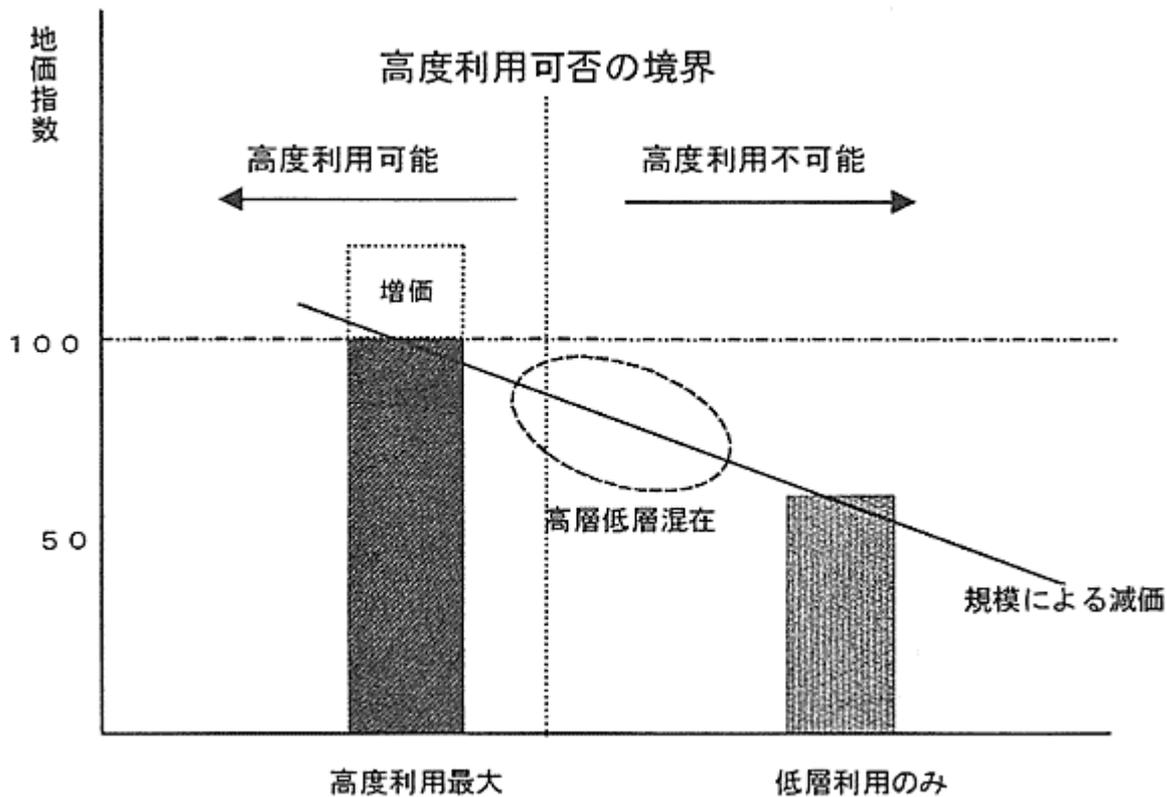
(注)「個別評価」とは、市町村において該当画地数が少ない場合は各画地の鑑定評価を、画地数が多い場合は同一性を有する大規模画地をグループ化し、まず、その中の代表大規模画地を鑑定評価し、次に、その他の大規模画地を代表大規模画地から比準する。

< 2 案 >

高度利用の可能性の有無により住宅地を区分し、高度利用の可能性が高い区域では規模減価を行わない。高度利用の可能性が低い区域では潰地等相当分に該当する減価率から奥行価格補正率を差し引いた率を減価する。ただし、特に画地規模が大きく個別性が強い画地が存する場合、市町村ごとにその個別性を反映した所要の補正または個別評価を行うことにより規模による減価を考慮する。

住宅地における高度利用の可能性の有無を下記に示す容積充足度、マンションの棟数等より判断する。その結果、高度利用の可能性が高いと判断される地域は、現行の奥行価格補正率により規模減価相当分は含まれているものと考えられるので、別途規模補正を行う必要ないと考えられ、現行の奥行価格補正率のみを適用し規模格差補正は行わない。逆に、高度利用の可能性が低いと判断される地域は、現行の奥行価格補正率以上に規模による減価が発生しているものと判断されるので、潰地等相当分に該当する減価率から奥行価格補正率を差し引いた率を減価する。なお、< 1 案 > で述べたように、ある一定規模以上（例えば 1 万 m<sup>2</sup> 以上）の画地については、別途所要の補正を行うかまたは個別評価を行うことにより規模による減価を考慮する。

容積充足度 = 町丁目別課税家屋延床面積 / 町丁目別課税宅地地積 × 指定容積率



上記の検討結果でも明らかなように、少なくとも高度利用の可能性が少ない区域では奥行価格補正率だけでは規模減価を考慮されていないことは確かであるが、一方、高度利用の可能性の有無により区域を区分することは実務的対応が困難であると考え。したがって、基本的には<1案>を採用するものとし、ただし、市町村の状況に応じ、<2案>を採用することがより地域の実態を反映しうる場合には、その考え方に基づく所要の補正で対応すべきであると考え。

## 4. 商業地における規模格差の検討

### (1) 商業地の分類

商業地は、商業活動の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域内に存する土地をいう。商業活動とは商品を買って利益を得ることを中心とした事業活動を意味しているため、一般には商業地域とは、商品の販売店舗等を中心として地域的なまとまりを持つ地域といえることができるが、土地利用形態の高度化とともに、社会、経済的活動の形態が大きく変化し、商業概念の多様化がみられる今日においては、商業地域の種別についても多様化しており、その意味において商業地の分類も結果的に多岐にわたるものとなる。ここでは、このような商業地が有する特性を前提に商業地を分類し、画地規模との関係を考察する。

#### 地域特性による区分

「高度商業地域」、「準高度商業地域」、「普通商業地域」、「近隣商業地域」、「郊外路線商業地域」

高度商業地域は、大都市の都心または副都心において広域的な商圏を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が高密度に集積している地域をいい、各地域ではその性格により構成される価格形成要因が異なり、その価格に影響する程度も大きく異なっている。したがって、これを細区分すると、○イ○主として繁華性、収益性等が極めて高い店舗が高度に集積している「一般高度商業地域」、○ロ○主として行政機関、企業、金融機関等の事務所が高度に集積している「業務高度商業地域」、○ハ○店舗と事務所が複合して高度に集積している「複合高度商業地域」に区分される。準高度商業地域は、高度商業地域に次ぐ商業地域であって、広域的な商圏を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地域としての集積の程度が高い地域であって、主に県庁所在地都市またはこれに準ずる都市に所在することが多く、その商圏は県内全域にわたる範囲またはこれに準ずる規模の背後地を対象とした範囲となるような地域である。普通商業地域は、地方中小都市の中心商業地域またはこれに準ずる規模の商業地域で、日々または月々の購買頻度の傾向を持つ日用品、最寄品等を取り扱う店舗等が連たんしている地域をいう。近隣商業地域は、主として近隣の居住者に対する日用品等の販売を行う店舗等が連たんしている地域をいい、近隣商業という限られた商圏における収益性を反映する結果、一般的にはその画地規模は商業地の中では最も小さい。郊外路線商業地域は、都市の郊外における国道、都道府県道等の幹線道路沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしている地域をいい、例えば、ファミリーレストラン、ガソリンスタンド、自動車・家具などの販売店等の沿道サービス施設、配送等の流通業務用地施設等が幹線道路に連たんし、路線商業地域を形成している。

これら各地域における画地規模は、各地域の状況によりその傾向は一様ではないが、近隣商業地域は比較的画地規模の小さいものが多い。また、郊外路線商業地域は主として自動車利用客を対象とするものであるから、駐車場等を勘案すればその画地規模は数千㎡程度に及ぶことが多い。

#### 利用の態様及び高度利用の状態による区分

「店舗地域」、「事務所地域」、「店舗事務所併用地域」、「店舗住宅併用地域」、「事務所住宅併用地域」、「店舗事務所社宅併用地域」、「沿道サービス施設地域」

利用の態様による区分のうち、店舗地域及び事務所地域は、店舗または事務所の敷地として利用されている土地が連たんしている地域、店舗住宅併用地域、事務所住宅併用地域、店舗事務所住宅併用地域は、下層階が店舗または事務所の、上層階が住宅の敷地として利用されている土地が連たんしている地域、沿道サービス施設地域は、路線商業地域において自動車利用客を対象とした沿道サービス施設の敷地として利用されている土地が連たんしている地域をいう。これらのうち沿道サービス施設地域を除き、各地域の収益性等を反映してその高度利用の程度が異なり、その結果、それぞれの地域は「高層」、「中層」、「低層」等に区分される。また、これらの画地規模は、その所在する都市規模、地域の状況等により千差万別であり一概にいえないが、一般に低層店舗などでは比較的画地規模は小さく、高層事務所などでは比較的画地規模が大きくなる傾向があり、沿道サービス施設を除き、高度利用の高低により多少画地規模に変化が見受けられる。

### (2) 商業地における画地規模の実態

商業地における画地規模について、地価公示データ及びモデル都市における画地分布状況より画地規模の実態について整理を行う。

#### 地価公示からみた画地規模の特徴

商業地における画地規模の分布をみるに際し、商業地の画地規模状況を示す統計資料等が存在しないため、ここでは地価公示における全国の商業地（用途番号：5）の分布状況を見ることとし、官報記載事項のうち「利用の現況」欄に記載された建物用途から、上記で行った利用の態様による区分にしたがい、各区分ごとの画地の分布状況を見る。この集計結果は下表のとおりであるが、結果からも明らかのように少なくとも地価公示データからは画地規模と各利用状況の間には明確な傾向は表れていない。これは、例えば、同じ「店舗」でも小規模な低層店舗から、大規模な百貨店までその態様は多岐にわたり、その結果、それぞれの最適画地規模が異なるためと考えられる。いいかえれば、各画地が存する地域の状況により、その標準的使用及び標準的画地規模が決まる訳であるが、その種類が多数存在するため一様な傾向が表れないものと考えられる。

＜地価公示からみた商業地の画地分布状況＞

利用状況	～100 ㎡	100～ 200㎡	200～ 300㎡	300～ 500㎡	500～ 700㎡	700～ 1000㎡	1000～ 2000㎡	2000～ 3000㎡	3000～ 5000㎡	5000～ 1万㎡	1万㎡ 以上	計
店舗	103	337	247	298	207	154	101	8	9	2	2	1,468
事務所	13	133	154	247	97	52	53	5	2	1		757
店舗事務所	34	211	132	127	42	30	35	2	3	2		618
店舗住宅	388	1,182	650	421	92	31	17	1	1			2,783
事務所住宅	23	111	65	48	17	9	3					276
店舗事務所住宅	5	34	19	16	9	5	1					89
沿道+ビース施設			3	9	14	10	9					45
その他	4	13	3	15	9	7	12	3	1			67
総計	570	2,021	1,273	1,181	487	298	231	19	16	5	2	6,103

#### モデル都市における画地規模の特徴

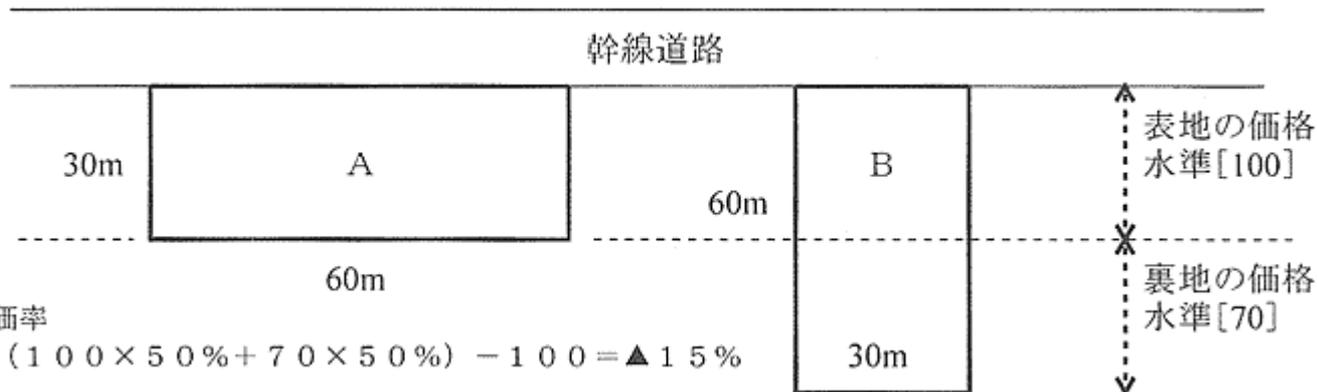
「付属資料 - 2 (A) 及び (B)」よりモデル都市の用途地区別に画地の分布状況を見る。繁華街はA市及びC市において設定されているが、基本的に繁華街は低層の店舗を中心に形成されているため、比較的小さい画地が中心となっている。高度商業地区が設定されているA市は、事務所ビルが中心となるため他の用途地区との比較において数千㎡の画地が多くなっている。高度商業地区及び普通商業地区では規模の小さい画地から大きい画地まで多岐にわたっているが、このうち規模の大きい画地の利用状況を見ると、百貨店や大手スーパーとしての利用が見受けられ、これらの画地では当該画地を中心として地域が形成されている。併用住宅地区も規模の小さい画地から大きい画地まで多岐にわたっているが、その中で面的広がりを持つ地域では比較的画地規模の小さい低層店舗等が中心であり、一方、幹線道路沿いの地域では自動車関連の営業所などに利用されている場合が多く、その画地規模はやや大きいものになっている。

#### (3) 商業地における規模格差の検討

商業地は、モデル都市における調査結果からもみられるように、その業種・業態によりその利用方法が大きく異なり、その結果、価格水準にも大きな開差が見受けられ、規模による格差に一定の傾向が見受けられない。したがって、ここでは商業地において画地規模が土地価格に影響を与える場合として、平面的な観点からみた表地と裏地との関係による規模格差、立体的な観点からみた最有効使用の変化に伴う規模格差、に分けて規模格差の検討を行う。

##### 表地と裏地との関係による規模格差

前記の「規模による減価の考え方の整理」で述べたように、特に商業地において画地が異なる地価水準にまたがって存する場合、地価水準の高い表地を基準として考えるならば、裏地の価格水準及びその価格水準が及ぶ範囲に応じた評価を行う必要がある。例えば、裏地の価格水準が表地の70%、表地・裏地の面積比を50%とした場合、減価率は下記のように15%となる。これを固定資産税評価でみると当該画地の奥行価格補正率は0.86であり、この場合は奥行価格補正率により当該画地の減価は考慮されていることになる。したがって、裏地の価格水準及びその価格水準が及ぶ面積割合により当該画地の減価率は変化するが、少なくとも表裏の価格差が30%以上の場合は、当該補正率では十分な減価が行われな可能性があるので、このように、裏地を含む画地では奥行価格補正率だけでは減価が小さい場合があるので、このような画地にはその程度に応じさらに減価を要すると考えられる。



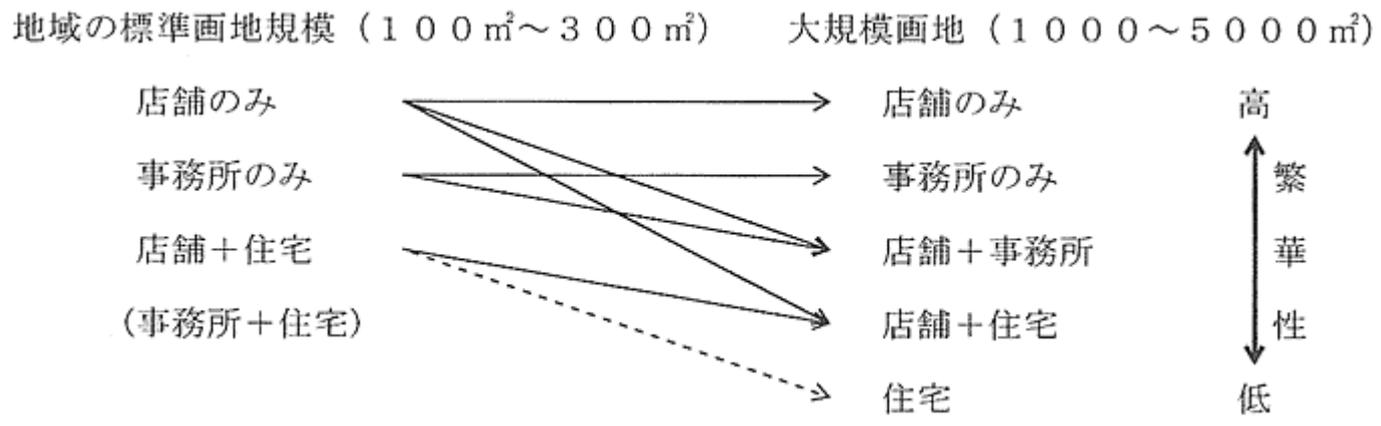
＜用途地区別・補正率と奥行との関係＞

	高商Ⅰ	高商Ⅱ	繁華街	普通商業	併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
補正率 1.00	24～59m	14～35m	12～27m	12～31m	12～31m	10～23m	20～71m	すべて
補正率 最大 (補正率)	100m 0.85	100m 0.80	80m 0.80	84m 0.80	84m 0.80	100m 0.80	88m 0.90	補正率 1.00

**最有効使用の変化に伴う規模格差**

面的広がりを持つ商業地域では、事務所街、飲食店・物販店が立ち並ぶ店舗街、また中心商業地域の周囲に存する店舗住宅併用地域まで多種多様に見受けられる。このうち、低層店舗が多い地域で大規模画地が存する場合、これを分割し、戸割店舗として利用することは稀であり、したがって、当該画地が存する状況を前提とした高度利用（地価水準の高い地域では、店舗または事務所利用が、地価水準が低い地域では店舗付き共同住宅が考えられる）が可能か否か、また可能な場合には地域の標準的な画地規模と比べ、規模による格差が生じているかが問題となる。

具体的には、地域の標準的な画地が小規模な画地で、その中に大規模な画地が存する場合、地域の標準画地規模と大規模画地との間の土地の利用状況についての関係を表すと一般的には下記のとおりとなる。住宅地の場合と比べた特徴を述べると、地域の標準と大規模画地との間に様々な用途の変更パターンが見受けられる。またそれぞれの場合の規模による格差を考えるには、地域及び画地の状況を勘案する必要がある。



この中で小規模画地の店舗は、大規模画地では3つのパターンをとるが、どのパターンをとるかは当該画地が前述の地域特性による区分に示したどの地域に属するかにより大きく左右される。すなわち、地域の繁華性が高い場合は画地が大きくなっても、その収益性は衰えず上層階まで店舗として利用されるが、逆に、商業地として繁華性が低い地域では、大規模画地における土地利用はその上層階において収益性が低い住宅とならざるを得ない。このことは、規模の大きい画地が繁華性の低い地域に存する場合で高度利用を行う場合、画地のうち利用効率が劣る部分にかかる容積が上層階に上乘せられ、当該部分の効用比率が下がる結果減価が発生するとも考えられる。

次に、地域の標準的な画地が小規模な画地で、その利用用途が店舗である地域に大規模画地が存する場合の格差率の試算を行う。試算方法は、各階の階層別効用比（分譲価格比または実質賃料比）を査定し、この比に各階の床面積を乗じ階層別効用積数を求め、これを土地面積で除し1

m<sup>2</sup>当たりの効用比率を比較し格差率を試算する。

<最有効使用の変化に伴う効用の変化について>

区 分	300m <sup>2</sup>	3000m <sup>2</sup>		
	店 舗	店 舗	店舗+事務所	店舗+住宅
4 階	100	100	80	60
3 階	100	100	80	60
2 階	100	100	80	60
1 階	100	100	100	100
効用積数	120,000	1,200,000	1,020,000	840,000
1m <sup>2</sup> 当たり効用比率	400	400	340	280
格 差 率	100	100	85	70

前提：地域の標準的画地（300m<sup>2</sup>）、大規模画地（3000m<sup>2</sup>）

商業地域、防火地域、建ぺい率の制限なし、容積率400%

4階建て、各階床面積は土地面積と同じ（実効建ぺい率100%）

効用積数 = （各階床面積 × 効用比）の合計

1m<sup>2</sup>当たり効用比率 = 効用積数 ÷ 土地面積

格差率 = 3000m<sup>2</sup>の画地における1m<sup>2</sup>当たり効用比率 / 300m<sup>2</sup>の画地における1m<sup>2</sup>当たり効用比率 × 100

この例では、それぞれの用途における建物の有効率や階数、家賃水準の変化等はすべて無視した場合を想定しているが、小規模な店舗を100とした場合、規模が大きい画地の用途が店舗の場合は100、店舗兼事務所の場合は85、店舗兼住宅の場合は70となり、結果的に、最有効使用が変化した結果その価値は低下している。ただ実際には減価が発生するか否かは個々の画地の状況及び地域の状況により大きく異なること、また、小規模画地で容積率を使い切っていない場合で大規模画地になると容積率を使い切った結果、逆に規模による増価の場合も考えられる。これらから最有効使用の変化に伴う規模格差は一律に把握することは困難であるといえる。

（4）固定資産税評価における商業地の規模格差

上記の検討でも明らかのように、商業地において画地規模が大きいことによる減価はある一定の場合認められる。しかし、減価の理由及びその減価率は通常地域の状況及び個々の画地の状況により異なり、また、景気変動如何では規模増価の場合も考えられるため、商業地における規模減価を一律の規模格差補正率として抽出することは困難であると考えられる。そこで、住宅地の場合と同様に市町村ごとの画地の分布状況を調査のうえ、相対的に画地規模の大きい画地は市町村の実態に応じて所要の補正を行うか、例えば、幹線道路に位置する大規模画地について、幹線道路における路線価と背後の路線価との価格差が30%以上ある場合で、当該画地のうち背後の路線価の影響が大部分に及ぶと判断される場合には、表地と裏地の関係により奥行価格補正率以上の減価が発生していると思われるので、そのような場合には、個別評価により対応することが望ましいと考える。

・規模格差の例示

幹線道路における価格水準が及ぶ表地の範囲を20m、その背後の裏地の価格水準を表地の50とした場合、各画地における規模補正は下記のとおりとなる。

<裏地を含む画地の規模格差補正率の試算例>

画地所在	①平均 奥行(m)	②表地 奥行(m)	③裏地 奥行(m)	④表地 水準	⑤裏地 水準	⑥規模 格差率	⑦奥行価 格補正率	⑧規模格 差補正率
A(地図左端)	85	20	65	100	50	61	80	-24
B(地図中)	120	20	100	100	50	58	80	-28
C(地図右端)	150	20	130	100	50	56	80	-30

[ 規模格差の求め方 ]

a) 表地の価格水準が及ぶ範囲

表地の価格水準が及ぶ範囲を地域の標準的な画地における奥行の20mとした。なお、実際には表地と裏地との一体利用の可能性の程度により表地の価格水準が及ぶ範囲は変化する。

b) 表地からみた裏地の価格水準

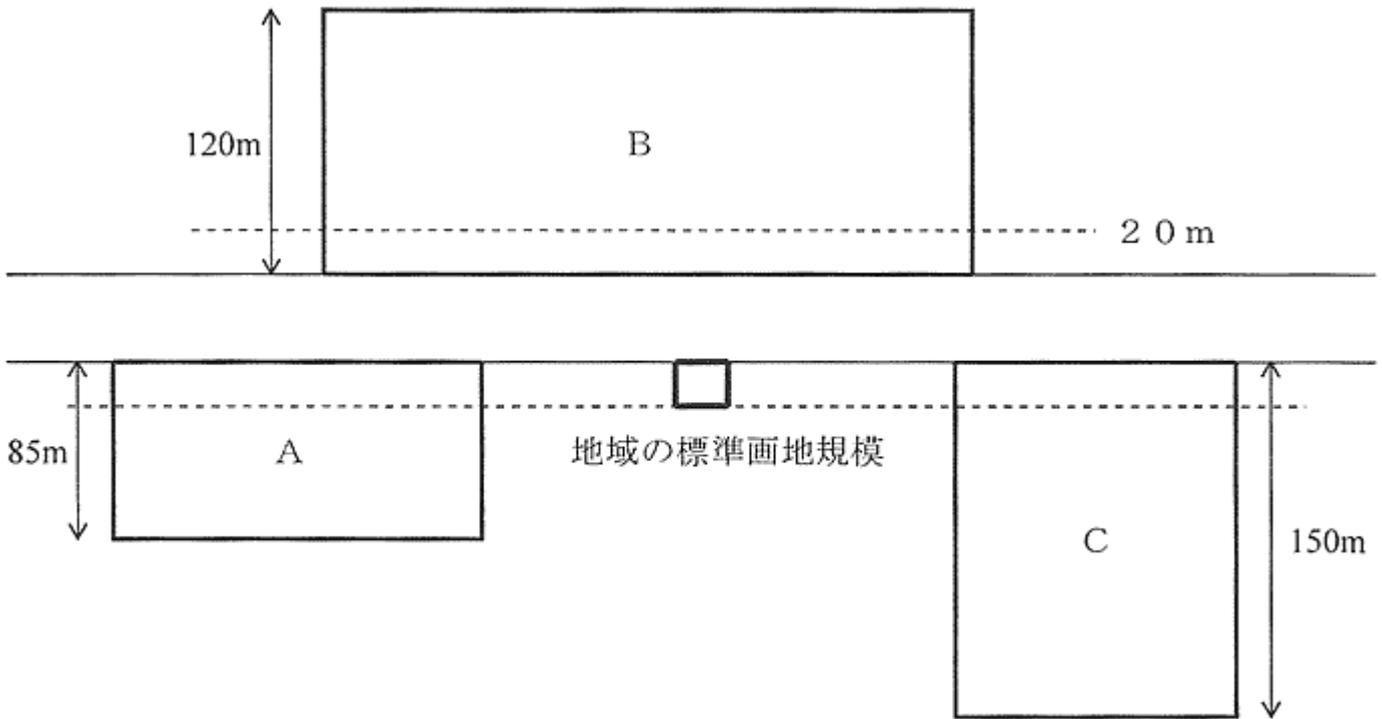
表地部分の価格水準を100として、裏地部分における価格水準を50と査定した。

c) 規模格差率の計算

$$\text{規模格差率} = \frac{\text{表地奥行} \times \text{表地水準} + \text{裏地奥行} \times \text{裏地水準}}{\text{平均奥行} \times \text{表地水準}}$$

d) 規模格差補正率の計算

$$\text{規模格差補正率} = \text{規模格差率} / \text{奥行価格補正率} - 1$$



## 5. 工業地における規模格差の検討

### (1) 工業地の分類

工業地は、工業生産活動の用に供される建物、構築物等の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域内に存する土地をいい、一般に製品の生産及び販売に関する採算性を最も重要な指標としてその立地、画地規模等が決定される傾向がある。そのため、業種業態により必要とされる諸条件が異なる結果、構成される価格形成要因が異なり、また、重視される要因の種類が異なる。ここでは、このような工業地が有する特性を前提に工業地を分類し、画地規模との関係を考察する。

#### 利用形態による区分

「工場地」、「倉庫地」、「流通業務用地」、「研究開発用地」

工場地は、小規模な家内工業的な工場から、数百万 $m^2$ に及ぶ大規模な工場までその画地規模は広範囲に及ぶ。これに対し、倉庫地、流通業務用地、研究開発用地は一般的には数千 $m^2$ から1~2万 $m^2$ 程度の画地規模が多い。

#### 業種による区分

「基礎素材型」、「加工組立型」、「生活関連型」

化学工業、鉄鋼業、石油製品製造業等の基礎素材型は主に1次原材料を加工し工業製品を生産しており、一般にその生産施設に数十万 $m^2$ ~数百万 $m^2$ と広大な敷地を必要とする。これに対し、一般機械器具製造業、電気機械器具製造業等の加工組立型、食料品製造業、繊維工業等の生活関連型は、主に数万 $m^2$ 程度までの画地規模が多い。

#### 立地による区分

「臨海型」、「内陸型」

臨海型は臨海部に工場等が連たんして地域を形成しており、その画地規模は大きい。これに対し内陸型は、工場等が他の用途と混在して存する「用途混在型」と、開発団地内に計画的に工場等の敷地が配置された「工業団地型」とに区分され、前者の場合、小規模な家内工業的な工場から数万 $m^2$ の画地規模を有する大規模な工場まで多種に分かれる。一方、後者では、主に工業団地として分譲される場合が多く、したがって、その画地規模も比較的工業地として流通性のある数千 $m^2$ から数万 $m^2$ 程度の画地が多い。なお、「用途混在型」のうち、市街地内の大規模工場が単独で存する場合は、当該画地自身で価格水準を形成する場合がある（「単独立地型」）。

#### 地域的な区分

「都市型」、「地方型」

都市型は、首都圏・近畿圏・中部圏などの大都市圏に存する工業地で、一般に中心都市の地価水準の影響を受ける結果、工業地地価も高いものとなっている。一方、地方型は消費地への距離も遠く、よって都市部の地価水準の影響を受けにくく、地価水準も低いものとなっている。

#### 画地規模による区分

「大工場地域」、「中小工場地域」

国土庁監修の「土地価格比準表」では、大工場地域は概ね3万 $m^2$ 程度を標準的使用とする大規模な工場が立地している地域、また、中小工場地域は概ね3千 $m^2$ 程度を標準的使用とする中小規模の工場が立地している地域とされている。なお、これらの比準表の適用範囲は前者では約1万 $m^2$ ~5万 $m^2$ 間で、後者では1千 $m^2$ ~1万 $m^2$ の画地により構成されている地域を目安として適用するものとされてる。

#### 他用途への移行可能性の有無による区分

「工業地が最有効使用の場合」、「住宅地・商業地等他の用途への移行地」

画地が存する地域の状況及び将来動向等を勘案し、将来にわたって工業地としての利用が最有効使用であると判断される場合と、逆に、周辺に存する住宅地・商業地等の影響を受ける結果、将来的にはまたは現状ですでに住宅地・商業地等他の用途へ移行することが予測される場合とに区分される。この場合、前者では当該画地が存する工業地の標準的画地規模を前提とした規模格差が検討されるが、後者の場合は、その移行の程度に応じ、移行後の用途における規模の減価を考慮する必要がある。

### (2) 工業地における画地規模の実態

工業地における画地規模について、工業統計調査及びモデル都市における画地分布状況により画地規模の実態について整理を行う。

#### 工業統計調査からみた画地規模の特徴

平成8年工業統計調査から従業者30人以上の工業地の画地規模等について整理を行う。

a) 業種別状況

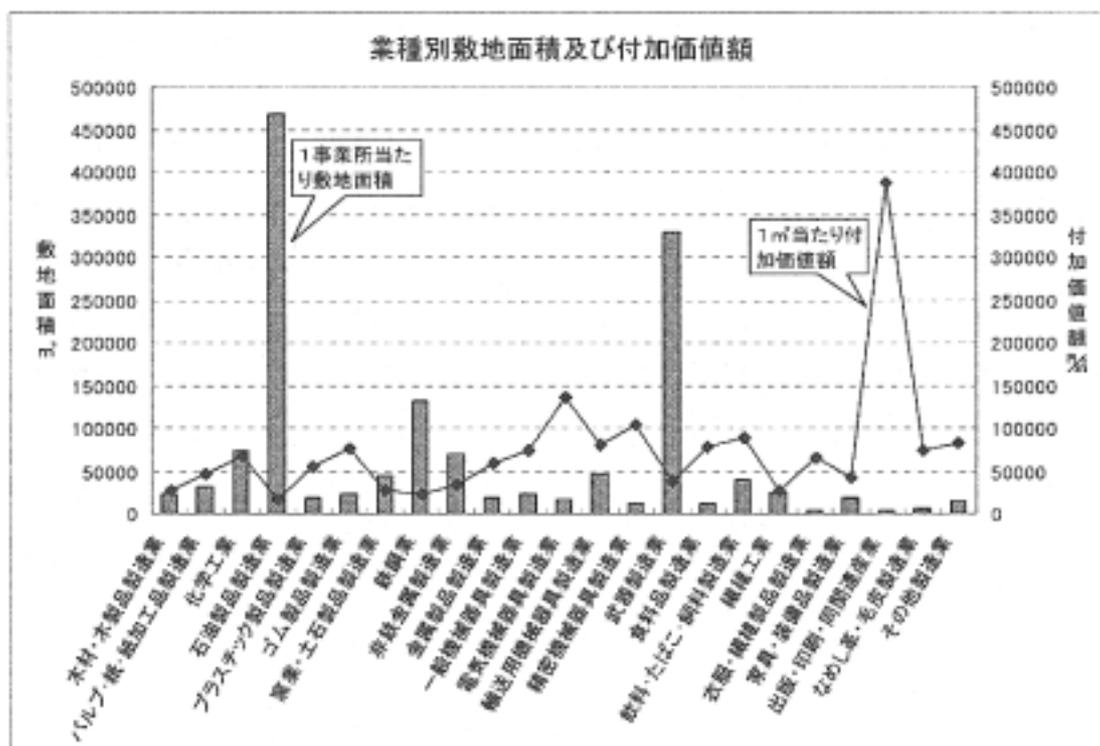
業種別の画地規模、付加価値額（ ）等の状況は下記のとおりである。このうち1事業所当たり敷地面積が大きい業種は、石油製品製造業・鉄鋼業・化学工業・非鉄金属製造業などであり、装置型産業が上位を占めている。逆にこれら以外の産業における同敷地面積は、数千～数万㎡の間であり、業種により画地規模が異なる。また、特に画地規模の大きい石油製品製造業・鉄鋼業が1㎡当たりの付加価値額で最も小さくなっている。

( ) 工業統計では付加価値額は下記のように定義されている。

付加価値額 = 生産額 - 内国消費税額 - 原材料使用額等 - 減価償却費

<工業統計調査 業種別画地規模、付加価値額等の状況>

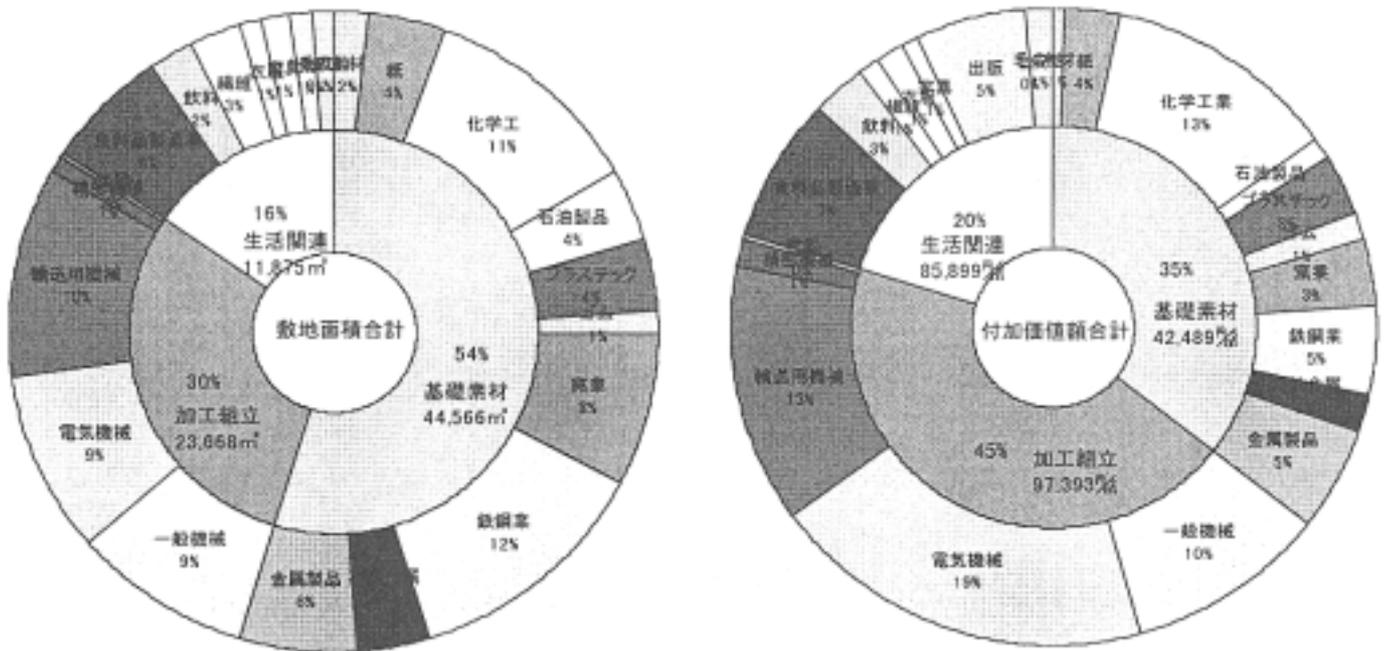
区分	産業分類	事業所数	出荷額等 (百万円)	付加価値額 (百万円)	敷地面積 (100㎡)	付加価値額/ 事業所(円)	付加価値額/ 敷地面積(%)	敷地面積/ 事業所(㎡)
基礎素材型	木材・木製品製造業	995	2,032,510	671,031	240,424	84,539	27,910	24,163
	パルプ・紙・紙加工品製造業	1,799	7,182,204	2,640,773	563,182	127,529	46,890	31,305
	化学工業	2,222	21,956,397	11,282,463	1,649,262	133,129	68,409	74,224
	石油製品製造業	117	7,912,896	926,406	546,958	144,671	16,937	467,485
	プラスチック製品製造業	2,949	7,935,185	3,034,103	540,699	146,758	56,114	18,335
	ゴム製品製造業	735	2,835,714	1,333,816	176,367	160,785	75,627	23,996
	窯業・土石製品製造業	2,628	6,376,704	3,215,340	1,147,129	55,588	28,029	43,650
	鉄鋼業	1,380	12,407,878	4,392,560	1,821,400	68,123	24,116	131,986
	非鉄金属製造業	782	6,117,760	1,843,140	552,320	110,765	33,371	70,629
	金属製品製造業	4,622	11,824,260	5,040,806	849,165	139,246	59,362	18,372
加工組立型	一般機械器具製造業	5,843	26,058,789	9,881,144	1,316,391	197,956	75,062	22,529
	電気機械器具製造業	8,302	54,994,713	18,765,666	1,378,406	398,973	136,140	16,603
	輸送用機械器具製造業	3,291	43,511,320	12,601,570	1,550,034	280,712	81,299	47,099
	精密機械器具製造業	1,075	3,502,128	1,421,277	136,332	256,882	104,251	12,682
	武器製造業	13	451,798	162,650	42,901	105,312	37,913	330,008
生活関連型	食料品製造業	7,397	18,988,824	7,163,252	910,569	208,538	78,668	12,310
	飲料・たばこ・飼料製造業	760	9,390,905	2,711,171	300,816	312,181	90,127	39,581
	繊維工業	1,508	2,688,213	1,078,204	379,967	70,749	28,376	25,197
	衣服・繊維製品製造業	4,092	2,779,578	1,241,645	191,015	145,516	65,002	4,668
	家具・装備品製造業	1,077	2,211,622	884,598	204,694	108,045	43,216	19,006
	出版・印刷・同関連産業	3,076	10,400,433	5,201,380	134,019	776,042	388,108	4,357
	なめし革・毛皮製造業	332	433,673	158,761	21,176	204,795	74,972	6,378
	その他製造業	1,111	3,476,527	1,301,297	155,822	223,109	83,512	14,025



次に、敷地規模及び付加価値額の合計の割合を業種別に示す。下図のうち外円が各業種別の、内円がそれらを3区分した場合の割合を示しており、敷地面積の合計では基礎素材型が1位であるが、付加価値額では加工組立型が1位となっている。また、内円の区分名の下に数字はそれぞれの平均を示しており、1事業所当たりの敷地面積では基礎素材型が44,566㎡で1位であるが、1㎡当たり付加価値額では加工組立型の97,393円/㎡が1位となっている。もし付加価値額が工業地の収益性を示す指標として考えることができるとすれば、画地規模の大きい基礎素材型は、他の産業と比較しその1㎡当たり付加価値額が小さくなっているため、この意味において規模減

価が発生していることになる。

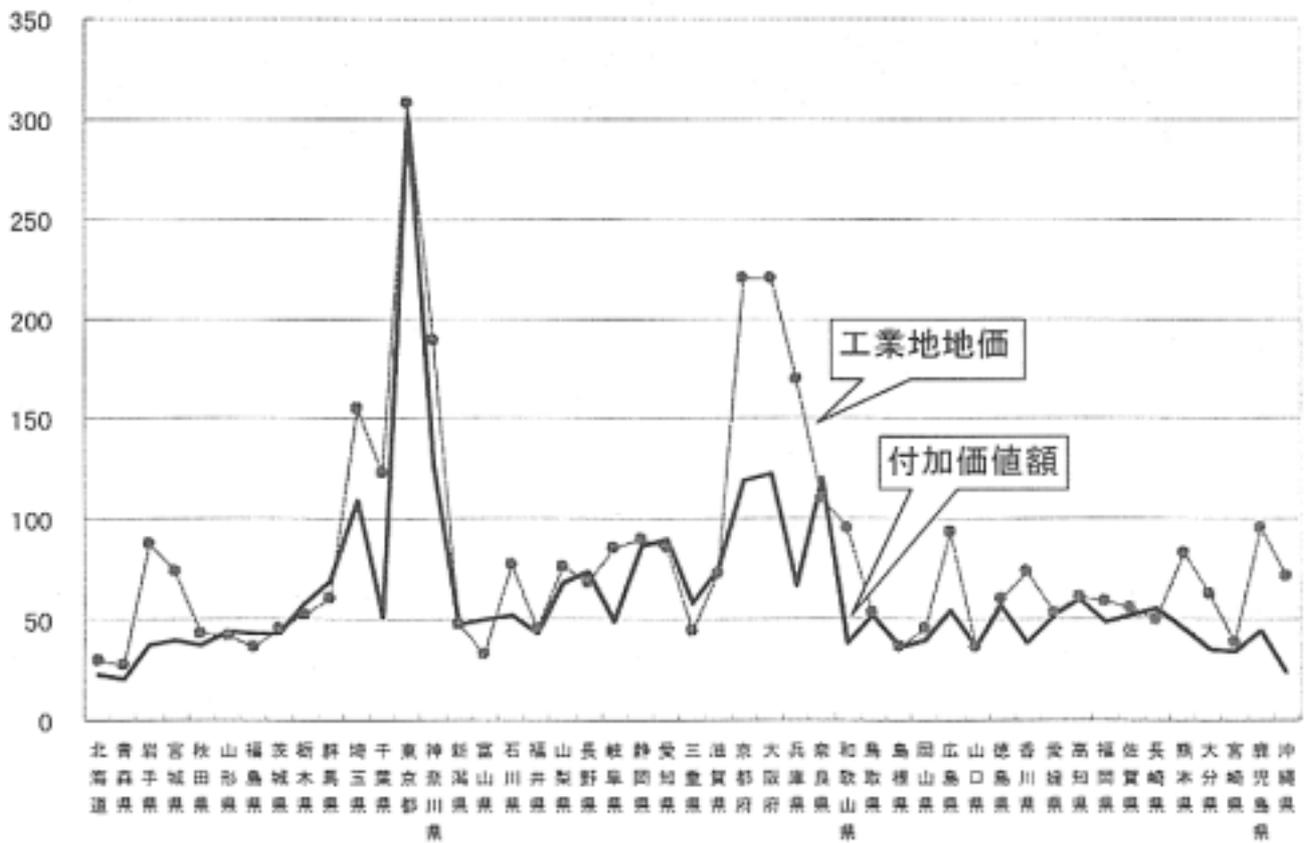
<工業統計調査 業種別敷地面積及び付加価値額の割合>



b) 都道府県別状況

都道府県別の工業地地価と付加価値額との関係を下図に示す。ここで工業地地価は平成9年地価公示の工業地（用途番号：9）の都道府県別平均価格を、また付加価値額は工業統計の都道府県別平均を用いている。図からも明らかなように、工業地地価は首都圏及び近畿圏等で相対的に高い水準を示しているが、市場性からみた規模による減価を考えると、相対的に地価水準が高い三大都市圏のほうが、地方圏と比較し規模による減価が大きくなることが予想される。また、工業地地価と付加価値額との関係では両者は概ね同様の傾向を示しているが、一部地域で乖離が見受けられ特に近畿圏での乖離が大きい。工業地地価と付加価値額との相関が認められるならば、今後これらの工業地地価が付加価値額付近に収斂していくことが考えられる。

工業地地価と付加価値額との関係(単位:千円/m<sup>2</sup>)



＜工業統計調査 都道府県別敷地面積及び付加価値額等の状況＞

都道府県	事業所数	敷地面積 (100㎡)	付加価値額 (百万円)	工業地地 価(%)	1事業所 当り敷地 面積(㎡)	付加価値 額(%)	地価/付 加価値額
北海道	1,660	665,559	1,495,809	29,294	40,094	22,474	1.32
青森県	620	190,717	387,977	26,817	30,761	20,343	1.35
岩手県	849	178,319	662,450	87,600	21,003	37,150	2.38
宮城県	1,001	259,972	1,030,540	74,289	25,971	39,640	1.85
秋田県	757	140,363	525,188	43,600	18,542	37,416	1.19
山形県	976	172,561	768,974	42,350	17,680	44,562	0.93
福島県	1,525	420,793	1,836,455	35,991	27,593	43,643	0.82
茨城県	1,689	786,888	3,453,489	46,073	46,589	43,888	1.05
栃木県	1,249	449,250	2,611,038	52,257	35,969	58,120	0.90
群馬県	1,278	341,427	2,366,065	59,900	26,716	69,299	0.87
埼玉県	2,786	415,400	4,555,629	154,820	14,910	109,668	1.41
千葉県	1,614	712,628	3,651,177	122,902	44,153	51,235	2.41
東京都	2,870	201,887	6,079,161	308,355	7,034	301,117	1.02
神奈川県	2,525	625,531	7,963,123	188,731	24,774	127,302	1.49
新潟県	1,698	327,413	1,570,747	48,344	19,282	47,974	1.00
富山県	899	284,277	1,437,848	32,686	31,621	50,579	0.65
石川県	700	138,526	722,703	77,222	19,789	52,171	1.48
福井県	562	128,567	564,235	45,433	22,877	43,886	1.02
山梨県	514	110,720	753,230	76,833	21,541	68,030	1.13
長野県	1,550	277,801	2,066,152	68,667	17,923	74,375	0.93
岐阜県	1,397	318,057	1,551,289	85,960	22,767	48,774	1.76
静岡県	2,646	600,255	5,211,665	90,254	22,685	86,824	1.03
愛知県	3,876	1,164,473	10,541,939	85,139	30,043	90,530	0.93
三重県	1,081	427,796	2,505,158	44,668	39,574	58,560	0.76
滋賀県	883	334,928	2,538,454	73,145	37,931	75,791	0.96
京都府	1,001	154,701	1,857,771	220,174	15,455	120,088	1.83
大阪府	3,889	492,960	6,087,542	219,703	12,676	123,490	1.79
兵庫県	2,296	745,214	5,025,558	169,303	32,457	67,438	2.52
奈良県	436	63,507	770,386	110,667	14,566	121,307	0.92
和歌山県	384	166,695	651,335	95,667	43,410	39,073	2.46
鳥取県	387	55,151	287,554	53,300	14,251	52,139	1.02
島根県	398	85,006	306,815	36,667	21,358	36,093	1.03
岡山県	1,110	519,815	2,070,940	45,517	46,830	39,840	1.15
広島県	1,325	446,361	2,437,963	93,721	33,688	54,619	1.71
山口県	708	431,802	1,592,586	36,275	60,989	36,882	0.97
徳島県	365	89,084	503,802	60,883	24,407	56,554	1.07
香川県	562	155,754	610,799	74,363	27,714	39,216	1.90
愛媛県	724	220,463	1,149,577	53,978	30,451	52,144	1.04
高知県	272	35,196	212,066	61,067	12,940	60,253	1.02
福岡県	1,714	539,711	2,641,358	59,652	31,488	48,940	1.22
佐賀県	503	108,392	565,022	56,400	21,549	52,128	1.08
長崎県	454	100,628	566,143	50,543	22,165	56,261	0.91
熊本県	686	180,730	818,759	83,000	26,345	45,303	1.84
大分県	481	257,159	896,135	62,625	53,463	34,848	1.80
宮崎県	483	121,381	420,593	38,700	25,131	34,651	1.11
鹿児島県	568	115,914	509,325	95,250	20,407	43,940	2.16
沖縄県	155	49,317	120,524	71,650	31,817	24,439	3.00

### モデル都市における画地規模の特徴

下表は「付属資料 - 2 (A) 画地規模ランク別集計一覧表」よりモデル都市の工場地区における画地規模別分布状況のデータを行列入れ替えて表示したものである。一般的には画地規模の増大に伴い減価が見受けられるはずであるが、画地規模ランク別の平均価格（固定資産評価額の1㎡当たり平均価格）をみると、各ランクとも大きな変化は見受けられない。

#### <モデル都市における中小工場地区・画地分布状況>

画地規模ランク	A 市			B 市			C 市		
	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価
～300㎡	8,700	77.6%	139,846	217	29.5%	63,994	192	43.7%	78,398
300㎡～500㎡	795	84.7%	170,988	109	44.3%	68,893	75	60.8%	78,018
500㎡～1000㎡	792	91.8%	164,675	153	65.1%	69,185	80	79.0%	80,130
1000㎡～2000㎡	512	96.3%	161,366	109	79.9%	68,632	58	92.3%	85,296
2000㎡～3000㎡	137	97.5%	161,283	34	84.5%	66,807	17	96.1%	79,175
3000㎡～5000㎡	133	98.7%	163,017	59	92.5%	59,600	10	98.4%	73,729
5000㎡～7500㎡	58	99.3%	164,430	20	95.2%	62,247	2	98.9%	49,500
7500㎡～1万㎡	30	99.5%	164,309	9	96.5%	54,337	2	99.3%	71,200
1万㎡～2万㎡	35	99.8%	141,964	18	98.9%	55,453	3	100.0%	60,309
2万㎡～3万㎡	11	99.9%	100,654	4	99.5%	46,437			
3万㎡～5万㎡	6	100.0%	112,583	4	100.0%	53,872			
5万㎡～7万㎡	1	100.0%	88,499						
7万㎡～10万㎡	1	100.0%	186,462						
計	11,211		145,474	736		65,738	439		79,195

#### <モデル都市における大工場地区・画地分布状況>

画地規模ランク	A 市			B 市			C 市		
	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価	画地数	累積割合	平均単価
～300㎡	225	19.5%	114,829	2	2.6%	27,062	53	34.4%	36,496
300㎡～500㎡	124	30.3%	120,561				11	41.6%	37,591
500㎡～1000㎡	162	44.4%	128,638	1	3.8%	30,111	22	55.8%	37,641
1000㎡～2000㎡	185	60.4%	128,469	1	5.1%	34,345	14	64.9%	38,000
2000㎡～3000㎡	83	67.6%	120,329	3	9.0%	33,718	10	71.4%	38,370
3000㎡～5000㎡	90	75.4%	117,691	5	15.4%	34,138	14	80.5%	38,171
5000㎡～7500㎡	63	80.9%	115,333	5	21.8%	31,729	3	82.5%	38,433
7500㎡～1万㎡	28	83.3%	112,797	8	32.1%	29,980	7	87.0%	38,886
1万㎡～2万㎡	92	91.3%	124,063	23	61.5%	34,307	14	96.1%	38,550
2万㎡～3万㎡	31	94.0%	116,939	7	70.5%	34,611	2	97.4%	42,000
3万㎡～5万㎡	25	96.2%	113,557	8	80.8%	43,004	2	98.7%	37,750
5万㎡～7万㎡	3	96.4%	116,293	6	88.5%	41,481			
7万㎡～10万㎡	13	97.6%	121,251	1	89.7%	47,614	2	100.0%	38,500
10万㎡～15万㎡	22	99.5%	128,557	4	94.9%	53,017			
15万㎡～20万㎡	3	99.7%	84,177	2	97.4%	40,259			
20万㎡～	3	100.0%	99,959	2	100.0%	50,993			
計	1,152		121,163	78		36,607	154		37,595

### (3) 工業地における規模格差の検討

工業地における規模格差の考察を行うに際し、住宅地・商業地と異なる点としては、これまでで考察したように、商業地及び住宅地における規模格差が主に分割に伴う潰地等による減価や表地と裏地との関係による減価を反映したものであるのに対し、工業地はその利用形態、業種、立地等の相違により規模格差が生じているものと推察できる。そこでその規模格差を検討するために、ここでは、まず地価公示の工業地について分析を行い規模格差について検討を行う。次に、鑑定評価の実務における規模格差率との関係、また、上記区分で示した他用途への移行可能性を有する場合における規模格差を考慮し、工業地における規模格差の検討を行う。

#### 重回帰分析による規模格差の検討

平成10年地価公示における工業地の全標準地801地点について重回帰分析を行った結果、下記に示す地価モデル式が推定された（被説明変数：log地価）。なお、「付属資料 - 4」に重回帰分析の内容を示す。

<工業地・重回帰分析結果>

項 目	偏回帰係数	標準偏回 帰係数	t 値	備 考
定数	3.914		37.528	
log付加価値額	0.765	0.543	22.460	1 m <sup>2</sup> 当たり付加価値額
log地積	-0.131	-0.261	-9.879	
ガスダミー	0.128	0.176	8.229	0:無、1:有
下水道ダミー	0.082	0.119	5.464	0:無、1:有
log幅員	0.205	0.125	5.570	
log駅距離	-0.072	-0.085	-4.111	
用途地域ダミー	-0.061	-0.088	-3.880	0:工業、1:工専
移行ダミー	0.065	0.076	2.863	0:「1」以外、1:三大 都市圏・2000 m <sup>2</sup> 未満

重相関係数：0.830 決定係数：0.689

自由度調整済決定係数：0.686

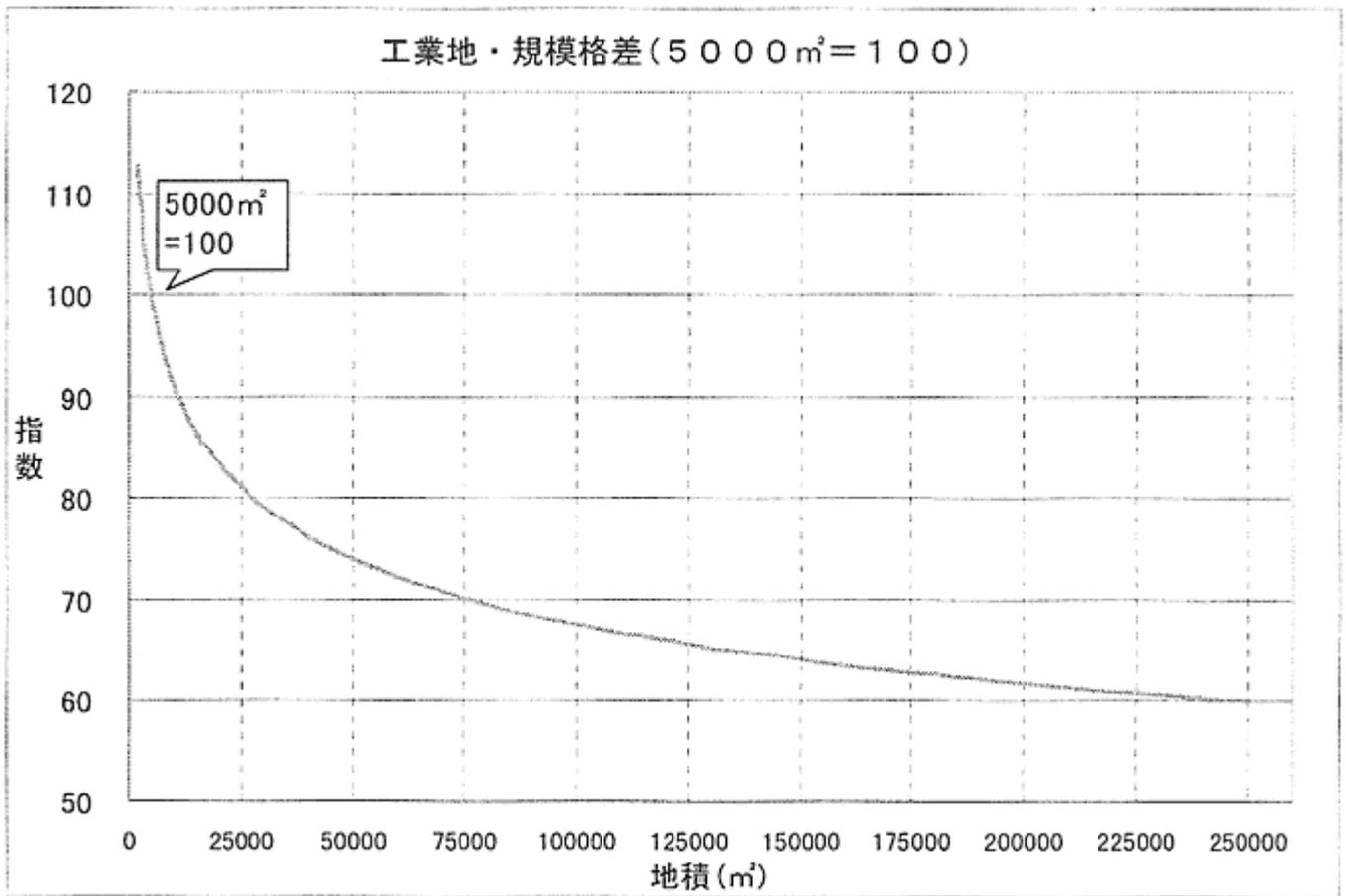
自由度：792 サンプル数：801

このモデル式を用い、地積と格差率との関係についてシミュレーションを行った結果、下記のように格差率が求められた（log地積平均の実数が4463m<sup>2</sup>であったため5000m<sup>2</sup>を100として規模格差指数を計算した）。

<地価モデル式から求めた規模格差（指数及び格差率）>

地積(m <sup>2</sup> )	指 数	格差率
2,000	113	13
3,000	107	7
4,000	103	3
<b>5,000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
6,000	98	-2
7,000	96	-4
8,000	94	-6
9,000	93	-7
10,000	91	-9
15,000	87	-13
20,000	83	-17
25,000	81	-19
30,000	79	-21
40,000	76	-24
50,000	74	-26
60,000	72	-28
70,000	71	-29
100,000	68	-32
150,000	64	-36
200,000	62	-38
250,000	60	-40

(※)5,000m<sup>2</sup>を100とした場合



#### 鑑定評価における実務面からみた規模格差

鑑定評価では、一般に評価対象地が存する近隣地域の標準的な画地規模を前提とした標準価格を把握し、次にこの地域の標準的画地規模と比較し、評価対象地の画地規模が大きい場合、その状況に応じ規模の増減価を検討する。ここでは、平成7年に日本不動産鑑定協会でまとめられた「大規模工場用地の鑑定評価」のなかで、例示的に示された規模と減価率との関係を参考資料として示す。

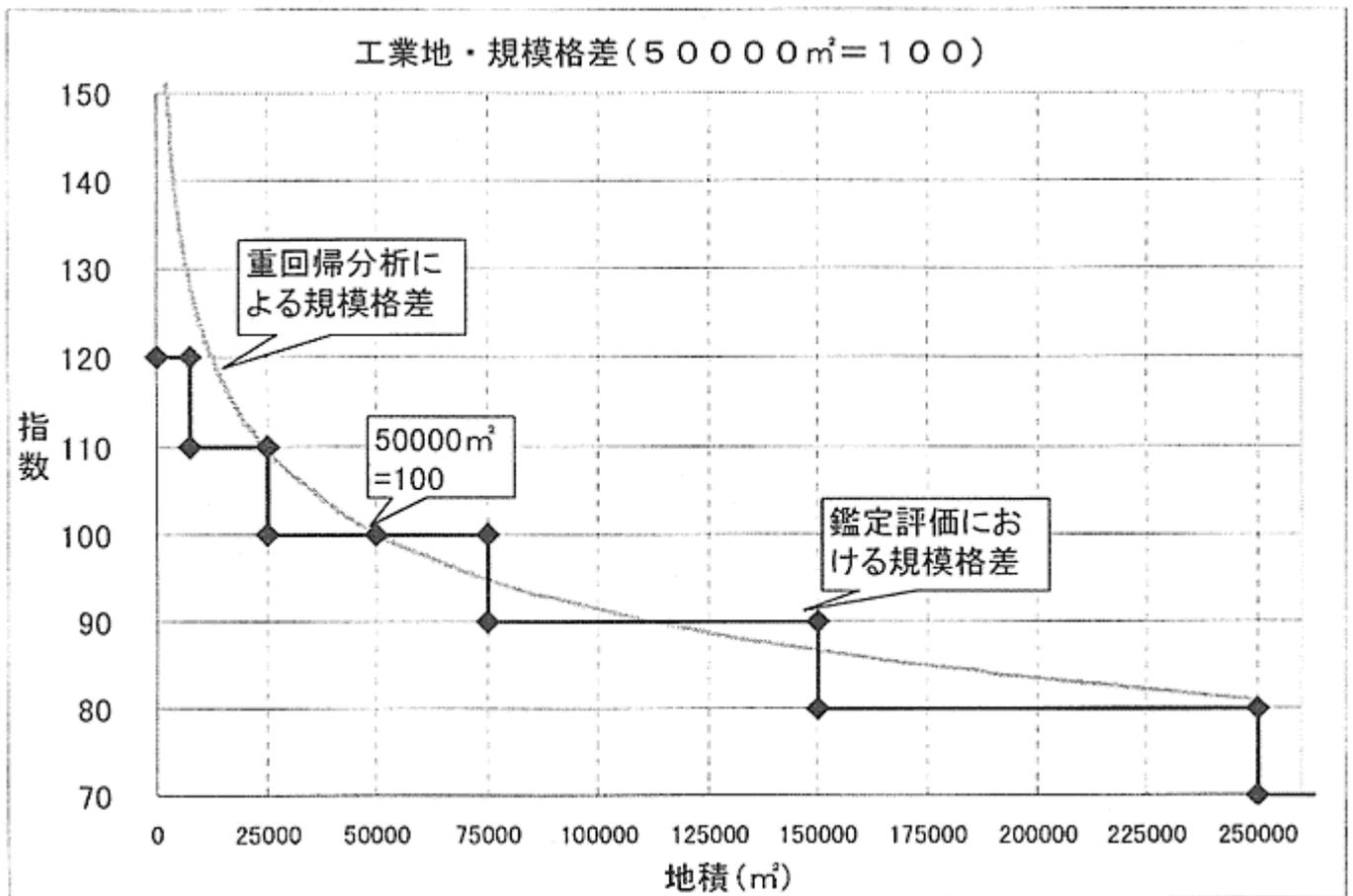
規	模	減価率	評点
0m <sup>2</sup> から	7,500m <sup>2</sup>	± 0	120
7,500m <sup>2</sup> から	25,000m <sup>2</sup>	△ 10	110
25,000m <sup>2</sup> から	75,000m <sup>2</sup>	△ 20	100
75,000m <sup>2</sup> から	150,000m <sup>2</sup>	△ 30	90
150,000m <sup>2</sup> から	250,000m <sup>2</sup>	△ 40	80
250,000m <sup>2</sup> 以上		△ 50	70

(注1) 減価率は0から7,500m<sup>2</sup>の規模を±0とした場合の減価率で、評点は50,000m<sup>2</sup>を100とした場合

(注2) 大都市圏で近郊整備地帯にある場合

#### 規模格差の検討

上記より規模格差について「重回帰分析による格差」と「鑑定評価における格差」について検討を行ったが、これらを5万m<sup>2</sup>を100とした場合の規模格差指数を下図に示す。図からも明らかのように概ね2万m<sup>2</sup>から25万m<sup>2</sup>の間ではこれらの規模格差指数はほぼ同様の傾向が認められたが、これらの規模格差については以下のような傾向を有することに留意する必要がある。



「重回帰分析による格差」は、分析に用いた地価公示データが都市計画区域内の用途地域が工業地域または工業専用地域における標準地のため、これらの状況における画地規模を前提とした規模格差である。したがって、ある程度の都市規模を持つ工業地の規模格差であるといえるが、未線引地域のような一般に地価水準の低い地域における工業地の規模格差を反映しきれていない可能性がある。また、分析では全国データを採用したため、その価格差も5,700～446,000円/m<sup>2</sup>と大きいものになっており、モデル式の推定に際しダミー変数により立地条件の違いによる格差の除去を行ったが、まだ規模格差にこの格差が含まれている可能性がある。

一方、「鑑定評価における格差」は注書きにもあるように、大都市圏で近郊整備地帯にある工場を想定しており、三大都市圏のような地価水準の高い地域における工業地の規模格差であるといえる。さらに調査時点が平成7年であるので特に東京圏を中心に地価水準が高い時期の規模格差であり、単価と総額との関係を考慮すると現時点ではやや大きい規模格差率であると判断される。

なお、住宅地域及び商業地域に隣接ないし近接する工業地については、その価格水準が移行後の用途における価格水準にその移行の程度に応じ接近していく。したがって、この場合は移行後の用途における規模格差を考慮のうえ当該画地の規模格差を決定する必要がある。

#### (4) 固定資産税評価における工業地の規模格差

上記により工業地における規模格差が抽出されたが、ここではこれを固定資産税評価において適用する場合の規模格差補正率及び適用上の留意点について整理を行う。

##### 適用範囲の検討

上記により求められた規模格差は、用途地域が工業地域または工業専用地域における工業地の規模格差であり、現実には他の用途地域にも工業地は存在するが、これらは一般に周辺の住宅地または商業地の影響を受ける場合が多く、その規模格差は移行の程度及び価格水準により異なることから、一律の補正率を適用することは困難である。また、地価水準が異なる都市圏と地方圏では単価と総額の関係からも規模格差に差があるものと考えられ、これも一律に格差率を論ずることは困難である。これらの点を勘案すると、求められた規模格差の適用は主に工業地として純化していると考えられる大工場地区に限定して適用することが望ましいと考えられる。なお、「重回帰分析による格差」と「鑑定評価における格差」との間に同様の傾向が見いだせなかった2万m<sup>2</sup>以下の画地について考察すると、「重回帰分析」により求められた格差率が、利用形態や業種、立地の違い等による格差を反映したものであるのに対し、「鑑定評価」により求められた

格差は利用形態や業種、立地がある程度純化された中での格差であることから、様々な形態が混在する2万㎡以下の工業地で両者の間に乖離が生じたものと考えられる。そのため実際の運用では、それぞれの地域の状況を加味した規模格差補正率を検討する必要があることに留意しなければならない。

規模格差補正率表への展開

上記の検討を受け2万㎡以上の画地について、2万㎡を100とした場合の規模格差補正率を示すと下表のようになる。

<工業地・規模格差補正率>

地積		規模格差補正率
	20,000㎡	1.00
20,000㎡超	25,000㎡未満	0.98
25,000㎡以上	30,000㎡未満	0.96
30,000㎡以上	35,000㎡未満	0.94
35,000㎡以上	40,000㎡未満	0.92
40,000㎡以上	45,000㎡未満	0.91
45,000㎡以上	50,000㎡未満	0.89
50,000㎡以上	55,000㎡未満	0.88
55,000㎡以上	60,000㎡未満	0.87
60,000㎡以上	65,000㎡未満	0.86
65,000㎡以上	70,000㎡未満	0.85
70,000㎡以上	75,000㎡未満	0.84
75,000㎡以上	80,000㎡未満	0.83
80,000㎡以上	85,000㎡未満	0.82
85,000㎡以上	90,000㎡未満	0.81
90,000㎡以上	95,000㎡未満	0.80
95,000㎡以上	100,000㎡未満	0.79
100,000㎡以上	110,000㎡未満	0.78
110,000㎡以上	120,000㎡未満	0.77
120,000㎡以上	130,000㎡未満	0.76
130,000㎡以上	140,000㎡未満	0.75
140,000㎡以上	150,000㎡未満	0.74
150,000㎡以上	160,000㎡未満	0.73
160,000㎡以上	170,000㎡未満	0.72
170,000㎡以上	180,000㎡未満	0.71
180,000㎡以上	190,000㎡未満	0.70
190,000㎡以上	200,000㎡未満	0.69
200,000㎡以上	210,000㎡未満	0.68
210,000㎡以上	220,000㎡未満	0.67
220,000㎡以上	230,000㎡未満	0.66
230,000㎡以上	240,000㎡未満	0.65
240,000㎡以上	250,000㎡未満	0.64

本表の適用上の留意点

a) 市町村における規模格差補正率の設定

上述のように、今回の規模格差補正率の前提となった規模格差の抽出は、全国的な傾向をとりまとめたものであり、それぞれの地域の状況は捨象されているので、市町村においてこの格差率を適用する場合には、地価水準、画地の分布状況、業種等市町村の実態に応じて適宜修正をして適用することが適当と考える。

b) 状況類似地域区分

固定資産税評価における適用を前提として25万㎡未満までの規模格差補正率を求めたが、鑑定評価では取引事例比較法の適用に際し、採用する取引事例は同一需給圏内に存する代替性を有する取引事例を選択するので、その標準的画地規模はある程度一定となり、極端に画地規模が異なる事例は原則として採用しない。したがって、同格差率の適用には一定範囲の画地規模の画地により構成されている状況類似地域区分がなされていることが前提となる。

c) 大規模工場用地に係る規模格差補正率との関係

平成9年度評価替えから行われている大規模工場用地に係る規模格差補正率は、その需給圏が全国規模に及ぶと考えられる20万㎡以上の画地を前提として補正率が設定されている。一方、今回分析を行った25万㎡未満の面積区分における画地については、これらにより構成される地域の需給圏はある程度地域的に限定され、本来はそれぞれの地域的特性に基づいて規模格差を求め適用すべきであることからその対象とするものは異なる。また、今回はデータ収集の制約上全国データを使って分析を行ったものであり、平均的な規模格差としての性格を有する。したがって、大規模工場用地に係る規模格差補正率と今回の規模格差補正率はその性格が異なることからこれらを一体的に適用することは適当ではないと考える。

<参考> 「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20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、第3節二（一）2（2）にいう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。

<大規模工場用地に係る規模格差補正率>

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	1,000,000㎡未満	0.86
1,000,000㎡以上		0.85

(注) 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。

## 6. 土地研究委員会における意見

本研究委員会において議論された中から、住宅地・商業地・工業地の全用途全般に共通する意見と、それぞれの用途に特有の意見についてとりまとめると下記のとおりであった。

(共通)

○市場性による減価は現時点における景気の動向、投機または投資対象としての将来性の両面があるが、この減価は、潰地等や裏地による減価などと性格が異なり、これら減価に対するバイアスではないか。そしてこのバイアスは大都市と小規模、中規模の都市では効き方が異なるのではないか。

○今回の議論では、奥行逓減による減価と規模による減価は一部重複するという前提で検討されているが、一般の鑑定評価業務では大規模画地における減価の理由を規模によるもののみで対応するのが原則である。したがって、奥行逓減と規模の両方により減価を行うと二重に減価しているようにも思われる。もし、これらを用いるのであれば高度利用の可否を前提として奥行逓減と規模と分離のうえ減価率を整理する必要もあるのではないか。ただ高度利用の可否の判断が難しい。

○大規模画地の間口・奥行、形状は千差万別である。したがって、奥行逓減率と規模補正とを組み合わせた相対的な率が必要ではないか。

○規模格差にはやはり規模減価と規模増価があるのではないか。もし規模増価があるのであれば、それを評価に反映させるべきではないか。

○市街化調整区域内の画地間においても規模格差は生ずる可能性はあるが、既存宅地であるか否かの判断など他の要因との関係もあり規模格差について一律に論じがたい。

(住宅地)

○大規模なマンションなどは単独で1状況類似地域として区分することが実態にあっていると考えられるが、高度利用が困難な地区における5000㎡ぐらまでの画地は、市内に点在しているので地域区分することも困難であり、また地域区分しない場合で現行の評価方法をとると、現在の奥行価格補正率だけでは減価が不十分であると考えられる。

○高層利用の可否について、高さ制限や容積率制限等の公法上の規制により明らかに高度利用ができない画地について減価を行うという考え方もあるが、市町村の特性により、これが妥当する場合としない場合があり、一概にはこのようなことはいえないのではないか。

(工業地)

○今回の案では大工場地区の数万㎡から約20万㎡の画地について、規模格差補正を行うようになっているが、「大規模工場用地の評価(20万㎡超)」と一体化したほうがよいのではないか。

○今回の分析のロジックでは、工業地の地価は業種別の地価負担力に応じて決定されるが、他方、業種ごとに最適画地規模が存在するので、工業地間での地価の比較を行うにはその業種がある程度純化している必要がある。この場合、画地規模が小さい画地が連たんする地域では業種が純化していない場合が考えられるので、この部分の規模格差は非常に難しいものになる。

○今回のモデル式は全国のデータに基づいて分析されているが、画地規模による要因以外にも一部混在しているのではないか。実際には、「都市圏」と「地方圏」や、地価水準別など、いくつかに分類する方法も考えられる。

## 7. まとめ

本研究委員会として上記のように用途別に大規模画地における規模格差の検討を行ってきたところであるが、最後に市町村において大規模画地の評価を行うにあたり、検討・留意すべき点を以下に述べてまとめとしたい。

### 画地の分布状況及び大規模画地の状況調査

これまで述べたように大規模画地における規模格差は、その地域性を反映し市町村ごとに規模格差の種類及びその程度は原則として異なる。したがって、規模格差の検討を行うに際し、まず市町村における画地の分布状況を把握するため、モデル都市で行ったような用途地区別画地規模ランク別の集計を行いその実態を明らかにする。次に、相対的に規模が大きいと判断される画地について個々に調査を行い、各画地が存する地域及び画地の状況、また当該画地と周囲の価格水準との関係を明らかにする。

### 状況類似地域または標準宅地の見直し

画地の分布状況及び大規模画地の状況調査の結果、大規模画地が連たんして地域を形成している場合は地域を区分する。また、大規模画地が単独で存在しかつ周囲の画地との間に価格の牽連関係が希薄な場合は、当該画地単独で1状況類似地域とする。また、状況類似地域内の画地の状況と標準宅地の画地規模が明らかに異なる場合は標準宅地の見直しを行う。この場合、地域の標準的画地規模が重要な意味を持つので、標準宅地の設定に際しては必要に応じ状況類似地域別の画地分布状況を把握する。

### 規模格差補正または個別評価の検討

上記に掲げた検討の結果、相対的に規模が大きい画地が存する場合、用途地区別に規模格差の補正を検討する。この場合、住宅地では高度利用の可能性の程度を勘案のうえ、市町村における地域的特性を加味し標準的画地規模を有する画地との間の規模格差を検討する。商業地では、その用途性から生ずる規模格差の多様性のため一律に規模格差を把握することは困難なところであるが、特に裏地を含むことにより明らかに標準宅地との間の価格均衡が逸していると判断される大規模画地については個別評価の適用を検討する。工業地では、市町村における画地の状況を勘案し、2万㎡以上の大規模画地については本調査研究で示した規模格差補正率を地域の実態に応じ適宜修正し用いるものとする。

なお、いずれの場合も大規模画地であるが故にその個別性が強く、かつ、周囲の画地における価格水準との牽連性が低い場合には個別評価の適用を検討する。

## 付属資料 - 1 (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	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				0.99	1.00	1.00
24以上 28未満	1.00						
28以上 32未満			0.98		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			
80以上 84未満	0.89			0.80	0.81	0.82	0.93
84以上 88未満	0.88	0.82					
88以上 92未満	0.87			0.81	0.90		
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 - 1 (B) 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	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	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的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（ ）、（ ）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（ ）、（ ）、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）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。

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 - 2 (A)

画地規模ランク別集計一覧表

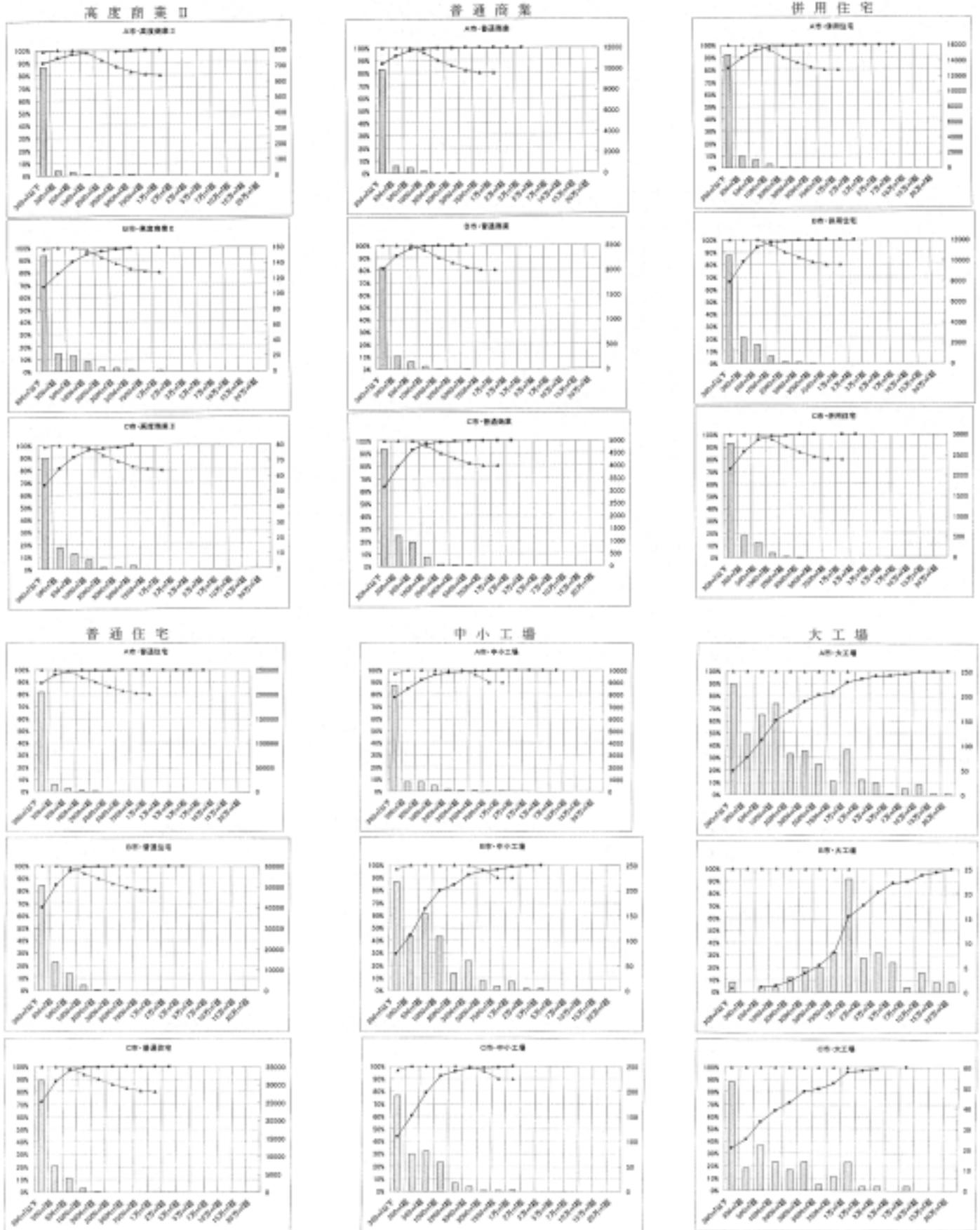
用途地区	規模別	300㎡以下	300㎡超 900㎡以下	900㎡超 1000㎡以下	1000㎡超 2000㎡以下	2000㎡超 3000㎡以下	3000㎡超 5000㎡以下	5000㎡超 7500㎡以下	7500㎡超 1万㎡以下	1万㎡超 2万㎡以下	2万㎡超 3万㎡以下	3万㎡超 5万㎡以下	5万㎡超 7万㎡以下	7万㎡超 10万㎡以下	10万㎡超 15万㎡以下	15万㎡超 20万㎡以下	20万㎡超	計
高度商業Ⅰ	画地数	694	183	167	114	34	37	18	4	5		2						1,280
	累積割合	55.1%	69.8%	83.0%	92.1%	94.8%	97.7%	99.1%	99.4%	99.6%	100.0%							
	基準宗地	616	644	655	639	648	541	615	600	680	200							626
	平均坪価	871,895	940,083	1,013,044	1,104,115	1,005,437	750,602	989,211	885,793	617,205	394,800							
高度商業Ⅱ	画地数	692	32	25	9		7	8	1	1								773
	累積割合	89.5%	93.4%	96.6%	97.8%		98.7%	99.7%	99.9%	100.0%								
	基準宗地	556	576	663	662		449	466	400	400								558
	平均坪価	1,212,731	1,388,267	1,491,492	2,044,252		1,107,404	1,017,436	316,601	210,843								
商業街	画地数	904	23	10	4	1												942
	累積割合	93.0%	97.3%	99.1%	99.8%	100.0%												
	基準宗地	440	524	599	603	800												449
	平均坪価	1,143,941	1,444,837	1,327,311	1,227,708	2,127,254												
普通商業	画地数	9,947	695	497	173	24	25	14	2	10	3	2						11,361
	累積割合	87.6%	93.4%	97.8%	99.3%	99.5%	99.7%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%						
	基準宗地	385	401	432	389	352	399	416	350	274	213	303						387
	平均坪価	423,582	474,810	448,207	411,404	364,183	335,494	378,795	279,008	347,593	187,162	164,698						
住宅Ⅰ	画地数	14,755	1,559	1,195	483	125	77	25	9	15	2	1	1	1				18,159
	累積割合	81.3%	89.8%	95.9%	98.6%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
	基準宗地	273	277	268	259	238	255	258	227	233	200	200	200	200				273
	平均坪価	290,088	274,404	257,934	231,396	193,566	216,626	186,379	191,722	154,671	120,931	120,321	126,884	153,164				
普通住宅	画地数	204,652	15,573	6,647	2,145	492	301	160	83	133	47	39	9	3				230,294
	累積割合	88.9%	95.6%	98.5%	99.4%	99.7%	99.8%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
	基準宗地	142	144	163	169	172	166	174	179	176	166	188	189	120				143
	平均坪価	147,886	164,544	167,128	158,325	161,299	145,415	132,471	141,243	133,022	125,146	141,778	126,857	146,706				
高級住宅	画地数	2,293	417	279	142	39	19	4	1	4								3,198
	累積割合	71.7%	84.7%	93.5%	97.9%	99.1%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%								
	基準宗地	155	153	161	175	145	145	144	200	200								156
	平均坪価	251,072	274,239	277,432	273,071	244,410	235,539	290,372	265,468	220,506								
中小工業	画地数	8,700	795	792	512	137	133	58	30	35	11	6	1	1				11,211
	累積割合	77.6%	84.7%	91.8%	96.3%	97.5%	98.7%	99.3%	99.5%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%				
	基準宗地	211	215	214	211	209	207	207	220	203	209	217	200	200				211
	平均坪価	139,846	170,589	164,675	161,369	161,283	163,017	164,430	164,309	141,964	160,664	112,583	88,499	186,462				
大工場	画地数	225	124	162	185	83	80	63	38	92	31	25	3	13	22	3	3	1,152
	累積割合	19.5%	30.3%	44.4%	60.4%	67.6%	75.4%	80.9%	83.3%	91.3%	94.0%	96.2%	96.4%	97.6%	99.5%	99.7%	100.0%	
	基準宗地	213	218	231	241	218	208	200	208	205	223	208		222	213	200	200	221
	平均坪価	114,829	120,561	128,638	128,469	120,329	117,691	115,233	112,797	124,063	116,839	113,343	116,293	121,251	128,557	84,177	99,969	

用途地区	容积率	300㎡以下	300㎡ 500㎡以下	500㎡ 1000㎡以下	1000㎡ 2000㎡以下	2000㎡ 3000㎡以下	3000㎡ 5000㎡以下	5000㎡ 8000㎡以下	8000㎡ 1万㎡以下	1万㎡ 2万㎡以下	2万㎡ 3万㎡以下	3万㎡ 5万㎡以下	5万㎡ 7万㎡以下	7万㎡ 10万㎡以下	10万㎡ 15万㎡以下	15万㎡ 20万㎡以下	20万㎡ 以上	合计
高度商業Ⅰ	画地数																	
	容积率合																	
	基準容積																	
	平均单価																	219
高度商業Ⅱ	画地数	150	23	21	13	5	4	2		1								219
	容积率合	68.5%	79.0%	88.6%	94.5%	96.8%	98.6%	99.0%		100.0%								587
	基準容積	593	583	595	562	500	550	550		500								705,851
	平均单価	714,528	649,544	678,437	689,659	641,402	1,181,904	1,145,802		523,678								
繁華街	画地数																	
	容积率合																	
	基準容積																	
	平均单価																	
普通商業	画地数	2,065	268	146	51	10	4	5										2,562
	容积率合	80.9%	91.4%	97.1%	99.3%	99.6%	99.8%	100.0%										423
	基準容積	421	419	442	459	368	453	340										297,277
	平均单価	201,117	271,725	288,695	309,638	402,884	202,841	317,735										
併用住宅	画地数	10,474	2,573	1,825	683	127	90	39	17	15	4							15,847
	容积率合	66.1%	82.3%	93.8%	98.2%	99.0%	99.5%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%							252
	基準容積	263	236	231	223	229	222	222	221	204	200							115,592
	平均单価	118,016	113,203	110,357	108,986	100,980	88,763	94,185	94,881	83,258	86,062							75,756
普通住宅	画地数	50,650	13,632	8,301	2,485	361	177	57	27	37	7	2						82,796
	容积率合	66.9%	84.9%	95.8%	99.1%	99.6%	99.8%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%						182
	基準容積	181	182	183	186	189	189	194	186	180	191	200						82,796
	平均单価	82,982	84,065	81,637	78,030	77,149	72,937	73,547	69,799	70,415	70,247	66,641						
家内工業	画地数																	
	容积率合																	
	基準容積																	
	平均单価																	
中小工業	画地数	217	109	153	109	31	59	20	9	18	4	4						736
	容积率合	29.5%	44.3%	65.1%	79.9%	84.5%	92.5%	95.2%	96.5%	98.9%	99.5%	100.0%						199
	基準容積	200	199	199	199	198	199	198	200	200	200	200						66,738
	平均单価	61,994	68,893	69,185	68,632	66,807	59,600	62,247	54,137	55,453	46,437	53,872						
大工場	画地数	2	1	1	1	3	5	5	8	23	7	8	6	1	4	2	2	78
	容积率合	2.6%		3.8%	5.1%	9.0%	15.4%	21.8%	32.1%	61.5%	70.5%	80.8%	88.5%	89.7%	94.9%	97.4%	100.0%	203
	基準容積	200		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	250	200	200	203
	平均单価	27,062		30,111	34,345	33,718	34,138	31,729	29,980	34,307	34,611	43,004	41,480.6	47,614	63,017	40,259	50,993	36,607

用途地区	容积率	300㎡以下	300㎡ 500㎡以下	500㎡ 1000㎡以下	1000㎡ 2000㎡以下	2000㎡ 3000㎡以下	3000㎡ 5000㎡以下	5000㎡ 8000㎡以下	8000㎡ 1万㎡以下	1万㎡ 2万㎡以下	2万㎡ 3万㎡以下	3万㎡ 5万㎡以下	5万㎡ 7万㎡以下	7万㎡ 10万㎡以下	10万㎡ 15万㎡以下	15万㎡ 20万㎡以下	20万㎡ 以上	合计
高度商業Ⅰ	画地数																	
	容积率合																	
	基準容積																	
	平均单価																	106
高度商業Ⅱ	画地数	72	14	10	6	1	1	2										106
	容积率合	67.9%	81.1%	90.6%	96.2%	97.2%	98.1%	100.0%										
	基準容積	856,601	763,696	830,629	877,123	619,262	281,652	707,895										833,610
	平均单価	123	7	4	4	1	1	1										141
繁華街	画地数	123	7	4	4	1	1	1										141
	容积率合	87.2%	92.2%	95.0%	97.9%	98.6%		99.2%	100.0%									522
	基準容積	514	591	570	548	600		600	600									436,009
	平均单価	432,628	497,073	408,664	455,243	534,586		400,622	393,616									7,378
普通商業	画地数	4,674	1,217	961	367	84	43	21	6	4	1							7,378
	容积率合	63.4%	79.8%	92.9%	97.8%	99.0%	99.6%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%							287
	基準容積	296	278	276	252	222	241	219	233	300	400							150,533
	平均单価	153,846	148,199	147,163	135,654	127,435	126,474	123,061	101,118	121,907	164,800							
併用住宅	画地数	2,790	553	377	110	24	16	6		1	1							3,877
	容积率合	72.0%	86.2%	96.0%	98.8%	99.4%	99.8%	99.9%		100.0%	100.0%							248
	基準容積	252	241	232	225	230	223	234		200	200							96,484
	平均单価	98,883	100,505	96,087	91,172	90,365	86,295	77,017		97,800	71,300							43,712
普通住宅	画地数	31,297	7,258	3,869	1,061	139	59	21	6	1	1							43,712
	容积率合	71.6%	88.2%	97.1%	99.5%	99.8%	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%							164
	基準容積	163	161	167	176	182	189	188	173	169	176							75,714
	平均单価	75,088	77,258	77,290	77,309	76,519	77,250	77,124	78,324	76,800	85,600							
家内工業	画地数																	
	容积率合																	
	基準容積																	
	平均单価																	
中小工業	画地数	192	75	80	58	17	10	2	2	3								439
	容积率合	43.7%	60.8%	79.0%	92.3%	96.1%	98.4%	98.9%	99.3%	100.0%								193
	基準容積	193	184	195	197	200	200	200	200	200	200							79,196
	平均单価	78,398	78,018	80,130	85,296	79,175	73,729	49,500	71,200	60,309								154
大工場	画地数	53	11	22	14	10	14	3	7	14	2	2			2			154
	容积率合	34.4%	41.0%	55.8%	64.9%	71.4%	80.5%	83.5%	87.0%	96.1%	97.4%	98.7%			100.0%			200
	基準容積	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200			200			200
	平均单価	36,496	37,591	37,641	38,000	38,370	38,171	38,433	38,886	38,350	42,000	37,750			38,500			37,595

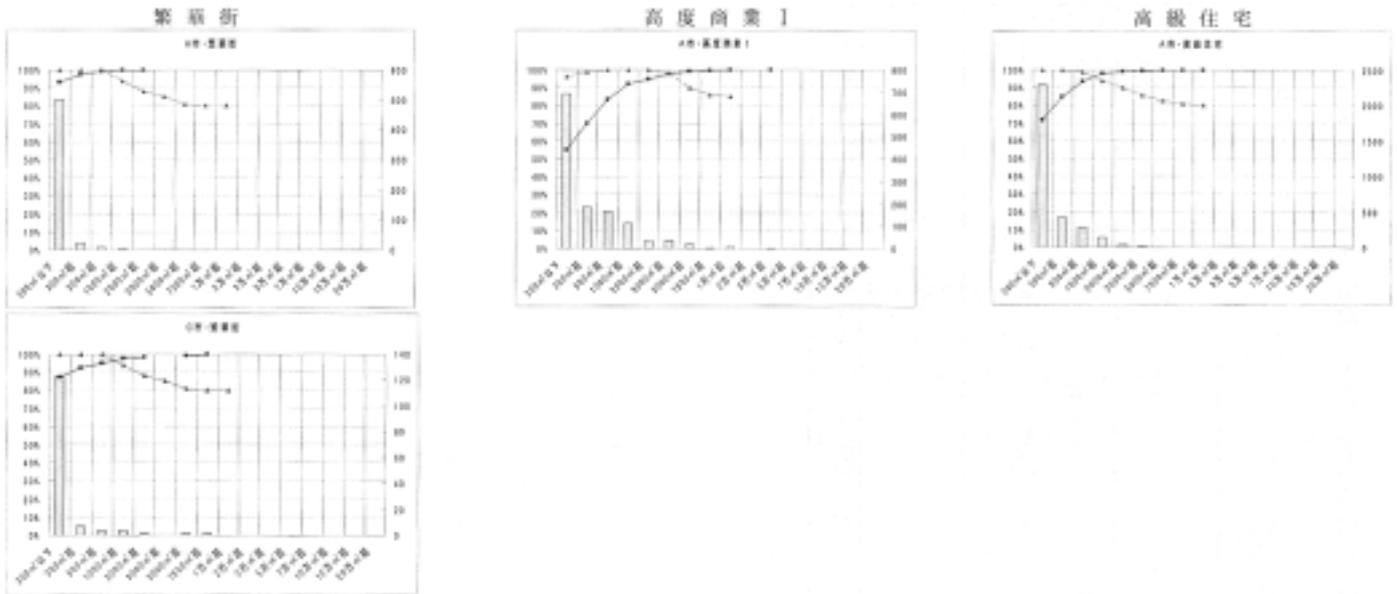
付属資料 - 2 (B)

画地規模ランク別集計グラフ



付属資料 - 2 (B)

画地規模ランク別集計グラフ



付属資料 - 3 (A) 開発方式を適用して求めた価格(マンション分譲)

建ぺい率60%・容積率200%の地域において、想定画地にマンションを建築して分譲する場合を想定し、開発法を採用して価格を求めた。

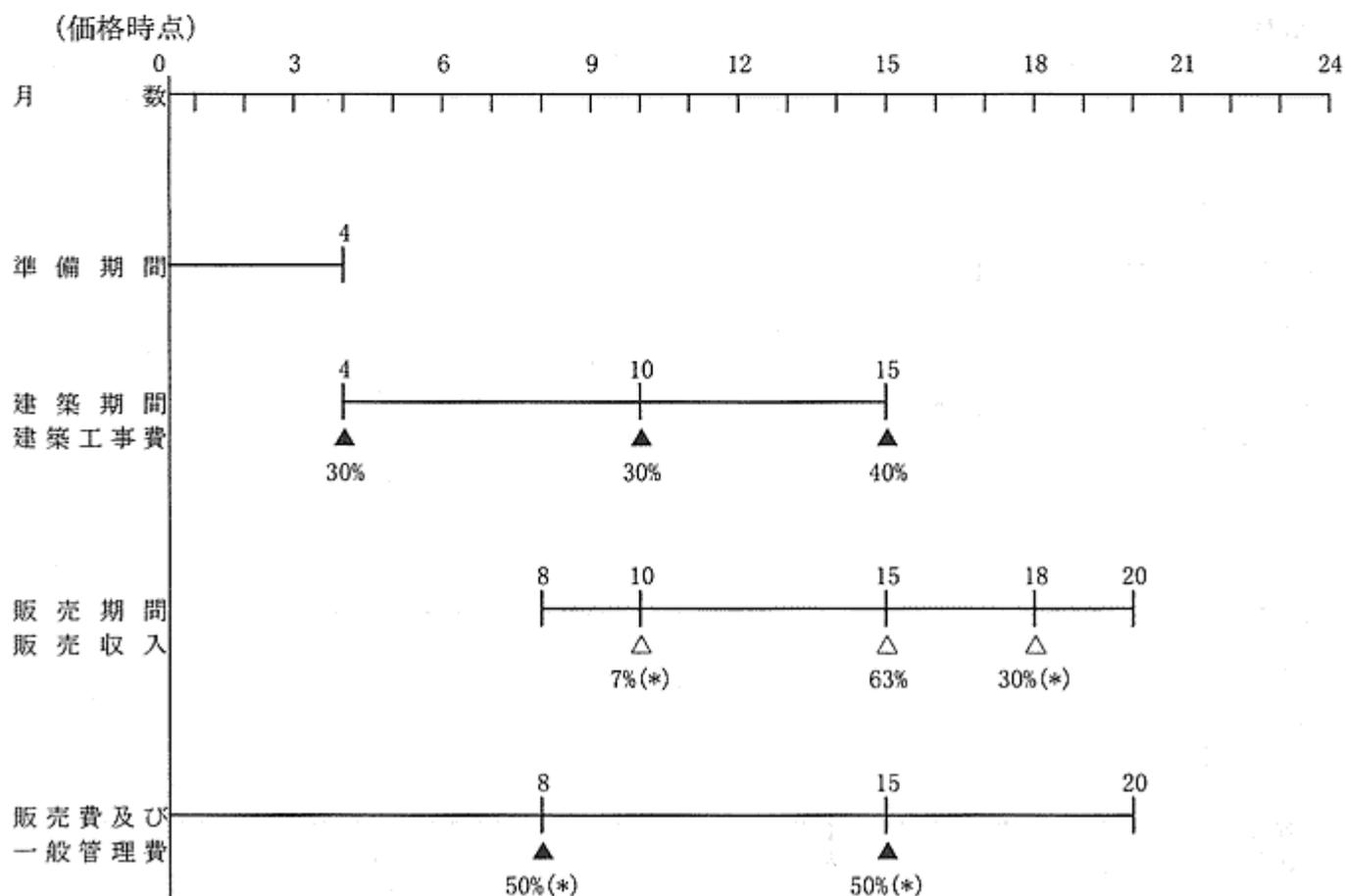
		A	B	C
土地	①総面積	3000㎡	5000㎡	10000㎡
	②公共潰地(総面積の3%)	90㎡	150㎡	300㎡
	③有効面積(①-②)	2910㎡	4850㎡	9700㎡
建物	①建築面積	831㎡	1213㎡	2425㎡
	②延床面積	5820㎡	9700㎡	19400㎡
	③分譲可能床面積	5529㎡	9215㎡	18430㎡
	④棟数・階層・戸数	1棟・7階建・73戸	1棟・8階建・122戸	2棟・8階建・244戸
	⑤標準的タイプ・床面積率	住宅3LDK・75㎡ 95%		
分譲単価		500,000円/㎡		
建築工事費		200,000円/㎡		
販売費及び一般管理費		分譲収入の10%を計上		
投下資本利益率		年10%		
開発法で求めた土地価格		373,000円/㎡	362,000円/㎡	348,000円/㎡
Aを100とした指数		100	97	93

Aの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項目・金額 (円) (割合)	割引期間 (月)	複利 現価率	複利現価 (円)
収入	売上総収入 193,515,000 ( 7%)	価格時点後 10	0.9236	178,730,454
	1,741,635,000 ( 63%)	15	0.8877	1,546,049,390
	829,350,000 ( 30%)	18	0.8668	718,880,580
	合計 2,764,500,000	—	—	(a) 2,443,660,424
支出	建築工事費 349,200,000 ( 30%)	4	0.9687	338,270,040
	349,200,000 ( 30%)	10	0.9236	322,521,120
	465,600,000 ( 40%)	15	0.8877	413,313,120
	販売費及び 一般管理費 ( 0%)		1.0000	0
	138,225,000 ( 50%)	8	0.9384	129,710,340
	138,225,000 ( 50%)	15	0.8877	122,702,333
	合計 1,440,450,000	—	—	(b) 1,326,516,953

土地価格 (a) - (b) = 1,117,143,471円  
 $\approx$  1,120,000,000円 (373,000%)

【開発スケジュール】

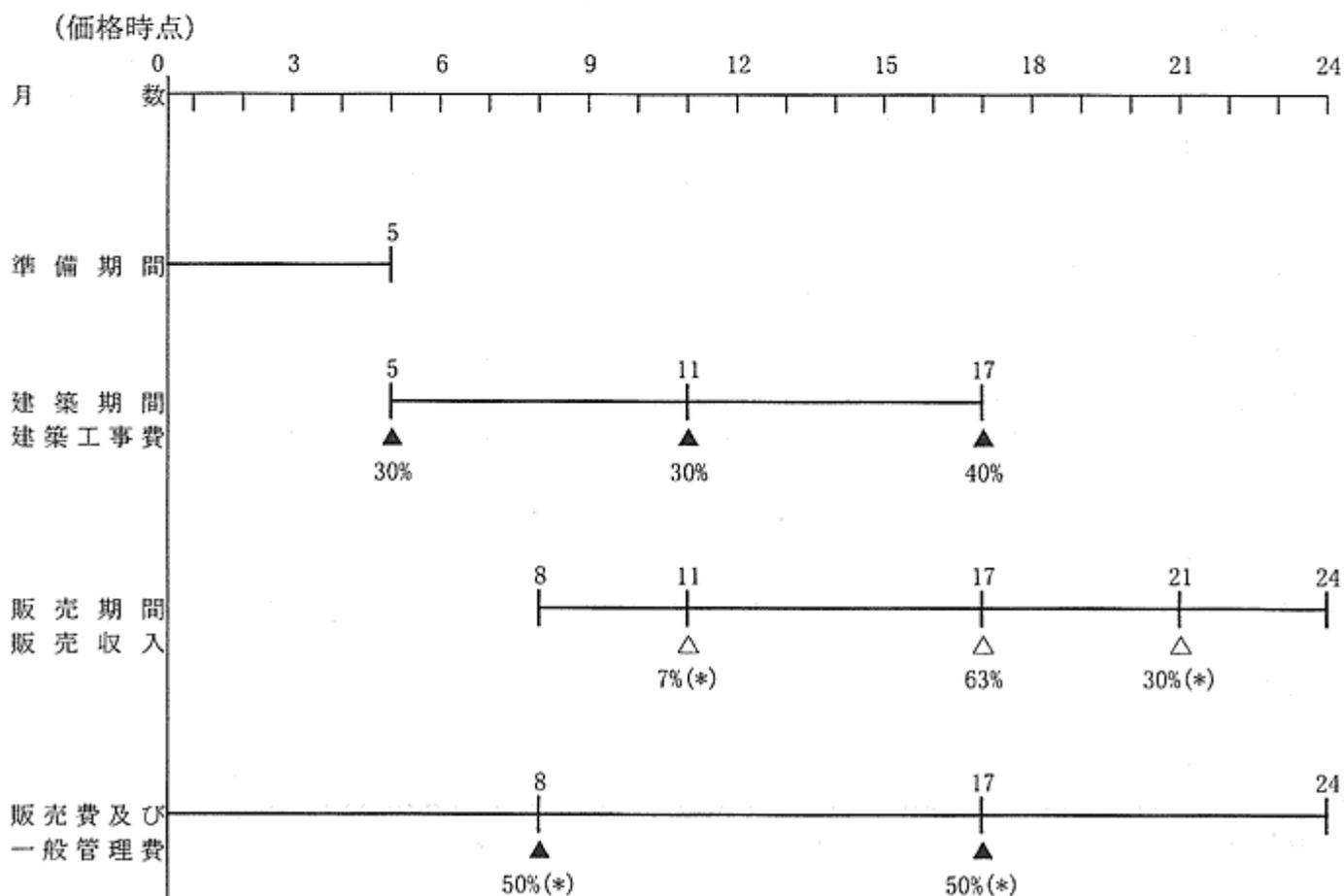


Bの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項目・金額 (円) (割合)	割引期間 (月)	複利 現価率	複利現価 (円)
収入	売上総収入 322,525,000 ( 7%)	11	0.9163	295,529,658
	2,902,725,000 ( 63%)	17	0.8737	2,536,110,833
	1,382,250,000 ( 30%)	21	0.8464	1,169,936,400
	合計 4,607,500,000	——	——	(a) 4,001,576,891
支出	建築工事費 582,000,000 ( 30%)	5	0.9611	559,360,200
	582,000,000 ( 30%)	11	0.9163	533,286,600
	776,000,000 ( 40%)	17	0.8737	677,991,200
	販売費及び 一般管理費 ( 0%)		1.0000	0
	230,375,000 ( 50%)	8	0.9384	216,183,900
	230,375,000 ( 50%)	17	0.8737	201,278,638
	合計 2,400,750,000	——	——	(b) 2,188,100,538

$$\begin{aligned} \text{土地価格} \quad (a) - (b) &= 1,813,476,353 \text{円} \\ &\approx 1,810,000,000 \text{円} (362,000 \text{畝}) \end{aligned}$$

【 開発スケジュール 】



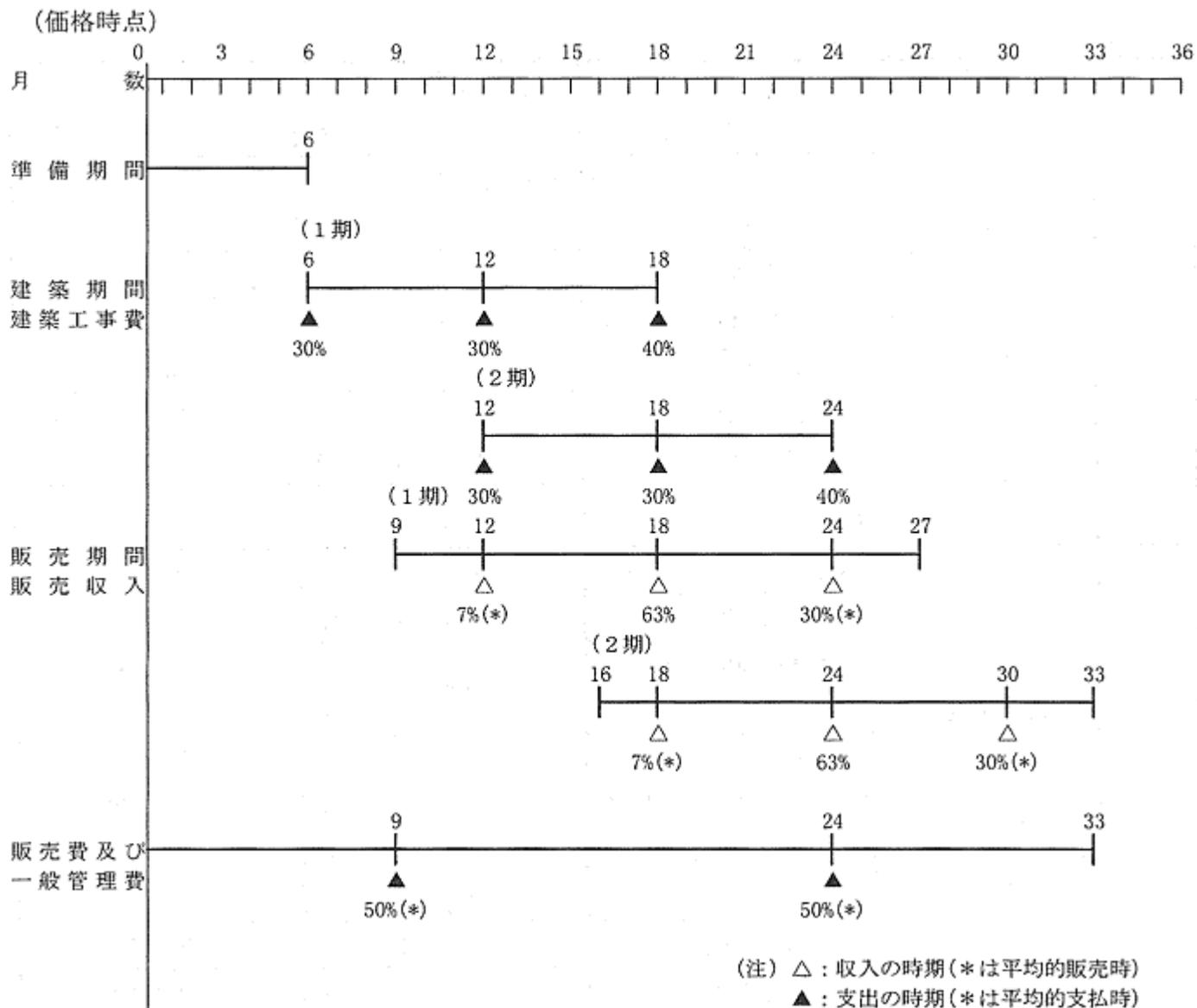
Cの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項 目 ・ 金 額 (円) (割 合)	割引期間 (月)	複 利 現 価 率	複 利 現 価 (円)	
収 入	売上総収入	322,525,000 ( 7 %)	12	0.9091	293,207,478
	(1期)	2,902,725,000 ( 63 %)	18	0.8668	2,516,082,030
		1,382,250,000 ( 30 %)	24	0.8264	1,142,291,400
	売上総収入	322,525,000 ( 7 %)	18	0.8668	279,564,670
	(2期)	2,902,725,000 ( 63 %)	24	0.8264	2,398,811,940
		1,382,250,000 ( 30 %)	30	0.7880	1,089,213,000
	合 計	9,215,000,000	——	——	(a) 7,719,170,518
支 出	建築工事費	582,000,000 ( 30 %)	6	0.9535	554,937,000
	(1期)	582,000,000 ( 30 %)	12	0.9091	529,096,200
		776,000,000 ( 40 %)	18	0.8668	672,636,800
	建築工事費	582,000,000 ( 30 %)	12	0.9091	529,096,200
	(2期)	582,000,000 ( 30 %)	18	0.8668	504,477,600
		776,000,000 ( 40 %)	24	0.8264	641,286,400
	販売費及び 一般管理費	( 0 %)		1.0000	0
		460,750,000 ( 50 %)	9	0.9310	428,958,250
		460,750,000 ( 50 %)	24	0.8264	380,763,800
合 計	4,801,500,000	——	——	(b) 4,241,252,250	

土地価格 (a) - (b) = 3,477,918,268円

≒ 3,480,000,000円 (348,000千円)

【開発スケジュール】



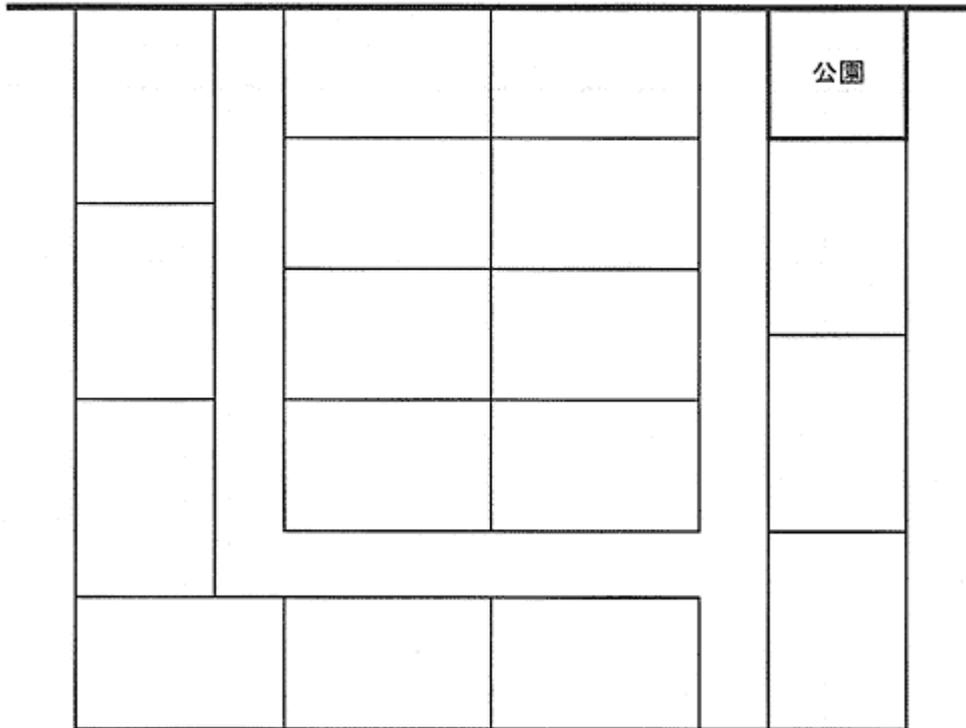
付属資料 - 3 (B) 開発方式を適用して求めた価格 (更地分譲)

建ぺい率60%・容積率200%の地域において、下図に示す画地規模ごとの想定画地に更地分譲する場合を想定し、開発法を採用して価格を求めた。

		A	B	C
土地	①総面積	3250m <sup>2</sup>	4900m <sup>2</sup>	10000m <sup>2</sup>
	②公共潰地(道路及び公園)	700m <sup>2</sup>	1150m <sup>2</sup>	2350m <sup>2</sup>
	③有効面積(①-②)	2550m <sup>2</sup>	3750m <sup>2</sup>	7650m <sup>2</sup>
計画	④分譲戸数	17画地	25画地	51画地
	⑤分譲画地規模	150m <sup>2</sup>		
	分譲単価	200,000円/m <sup>2</sup>		
	造成工事費	5,000円/m <sup>2</sup>		
	販売費及び一般管理費	分譲収入の6%を計上		
	投下資本利益率	年8%		
	開発法で求めた土地価格	137,000円/m <sup>2</sup>	131,000円/m <sup>2</sup>	124,000円/m <sup>2</sup>
	分譲単価を100とした指数	68.5	65.5	62.0

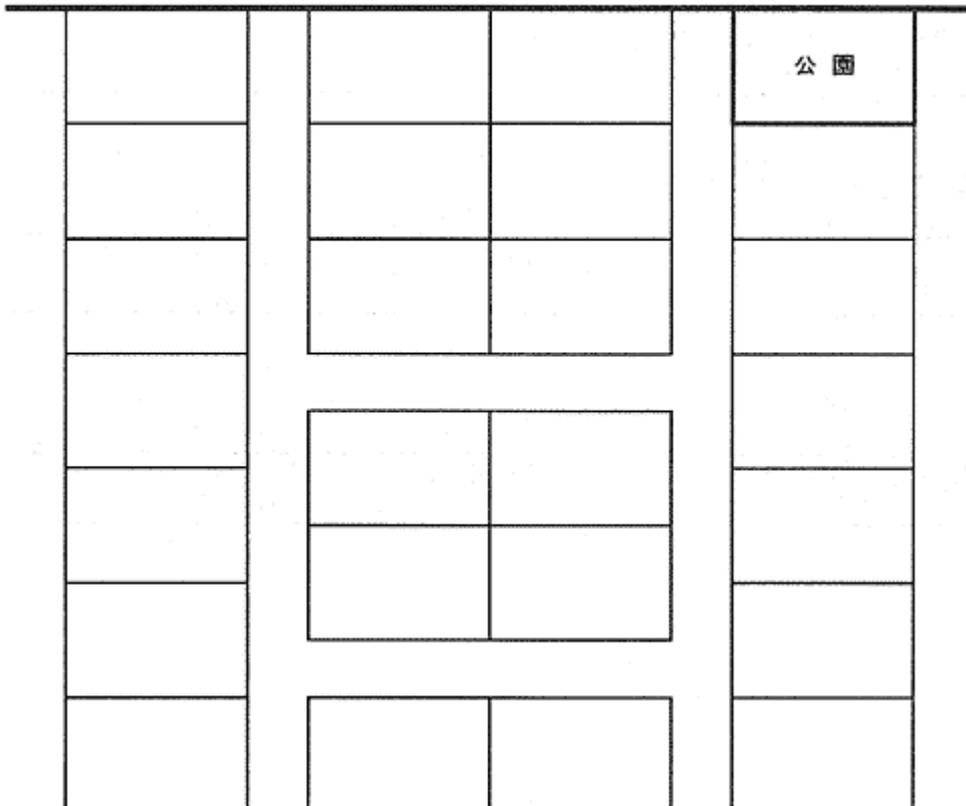
想定画地A (3250 m<sup>2</sup>)

道 路

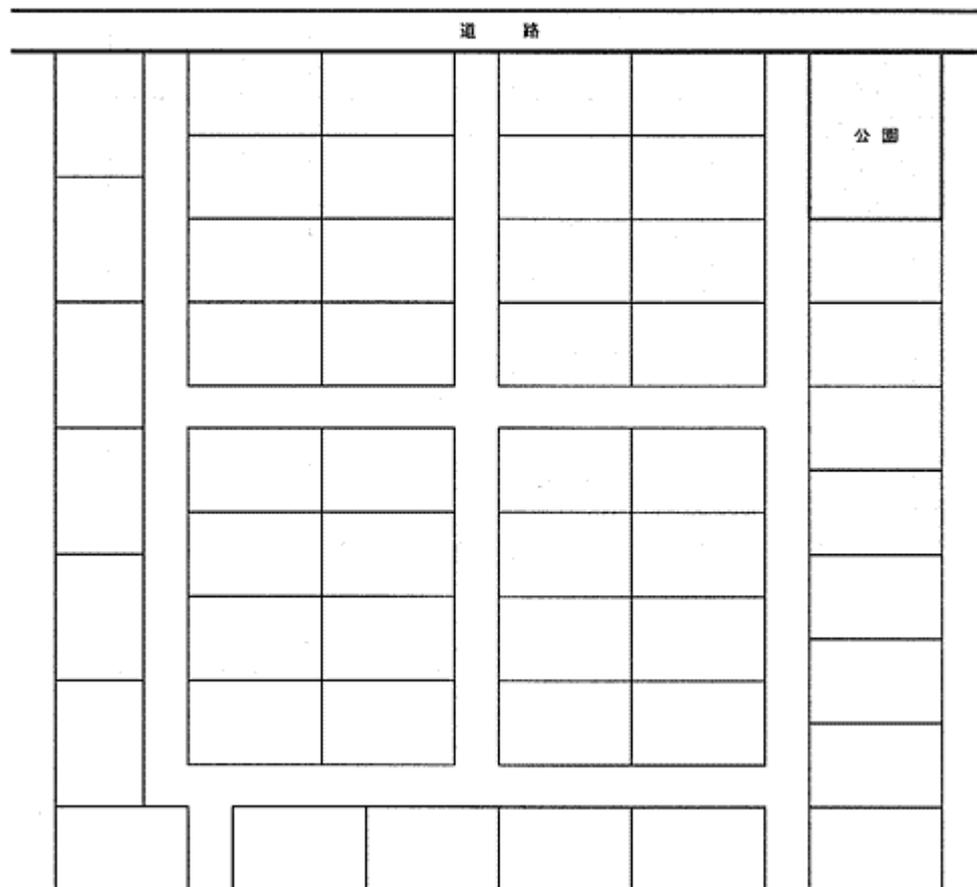


想定画地B (4900 m<sup>2</sup>)

道 路



想定画地C (10000㎡)

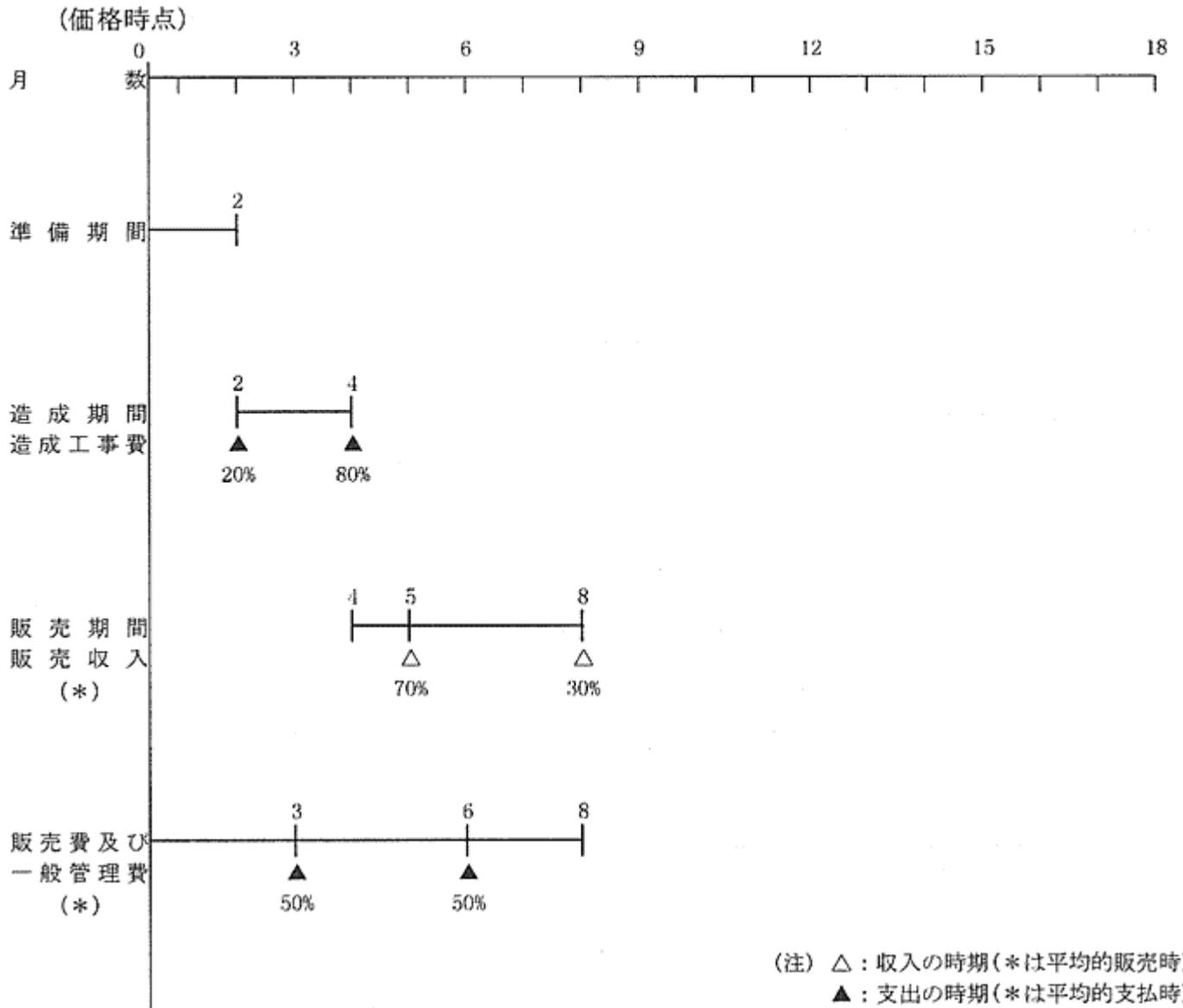


Aの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項 目 ・ 金 額 (円) (割 合)		割引期間 (月)	複 利 現 価 率	複 利 現 価 (円)
収 入	売上総収入	357,000,000 ( 70%)	価格時点後 5	0.9684	345,718,800
		153,000,000 ( 30%)	8	0.9500	145,350,000
	合 計	510,000,000	—	—	(a) 491,068,800
支 出	造成工事費	3,250,000 ( 20%)	2	0.9873	3,208,725
		13,000,000 ( 80%)	4	0.9747	12,671,100
	販売費及び	15,300,000 ( 50%)	3	0.9809	15,007,770
	一般管理費	15,300,000 ( 50%)	6	0.9623	14,723,190
	合 計	46,850,000	—	—	(b) 45,610,785

$$\begin{aligned} \text{土地価格} \quad (a) - (b) &= 445,458,015 \text{円} \\ &\approx 445,000,000 \text{円} (137,000\%) \end{aligned}$$

【 開 発 ス ケ ジ ュ ー ル 】

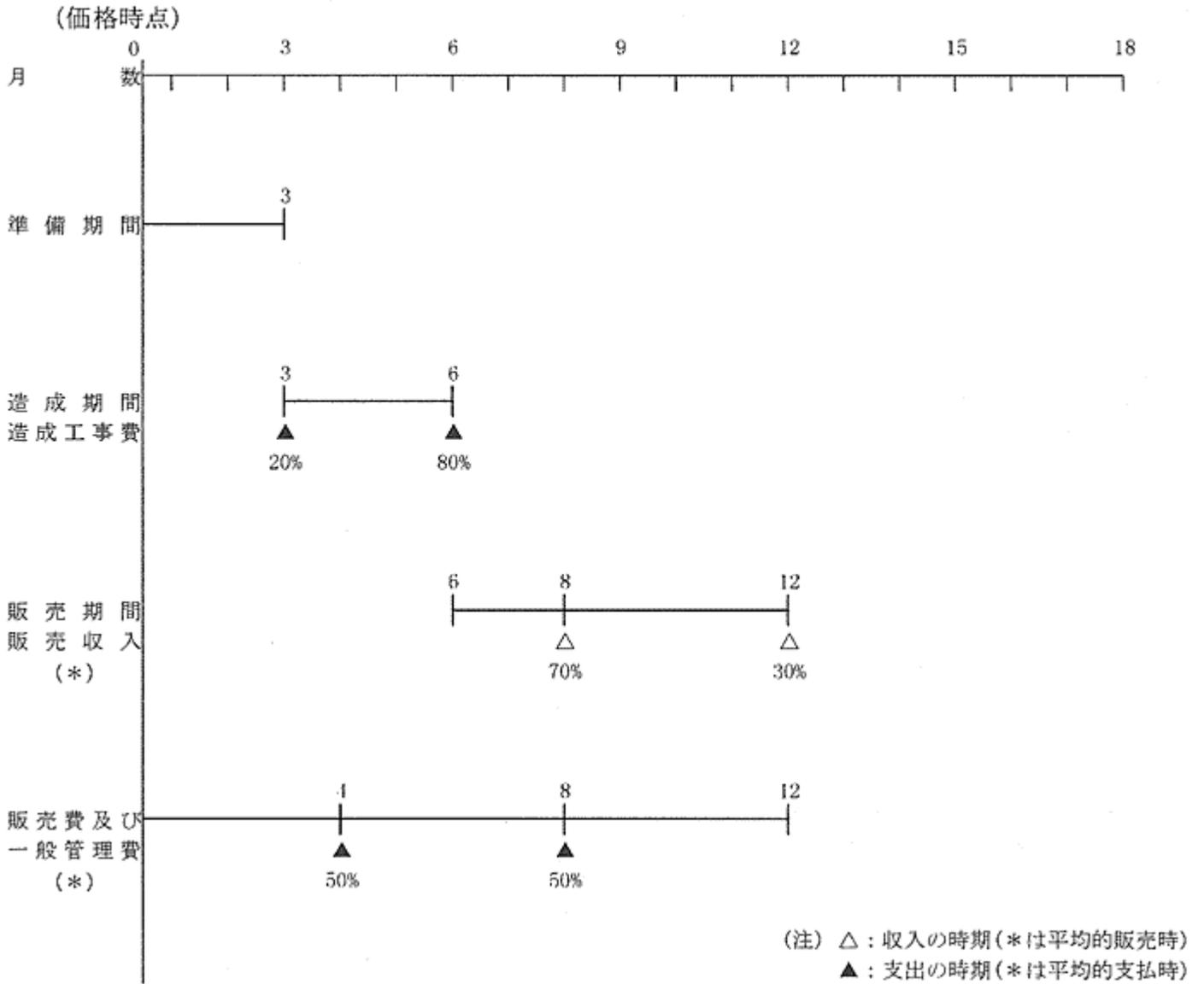


Bの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項目・金額 (円) (割合)	割引期間 (月)	複利 現価率	複利現価 (円)	
収入	売上総収入	525,000,000 (70%)	価格時点後 8	0.9500	498,750,000
		225,000,000 (30%)	12	0.9259	208,327,500
	合計	750,000,000	——	——	(a) 707,077,500
支出	造成工事費	4,900,000 (20%)	3	0.9809	4,806,410
		19,600,000 (80%)	6	0.9623	18,861,080
	販売費及び	22,500,000 (50%)	4	0.9747	21,930,750
	一般管理費	22,500,000 (50%)	8	0.9500	21,375,000
	合計	69,500,000	——	——	(b) 66,973,240

$$\begin{aligned}
 \text{土地価格} \quad (a) - (b) &= 640,104,260 \text{円} \\
 &\approx 640,000,000 \text{円} (131,000\%)
 \end{aligned}$$

【 開発スケジュール 】

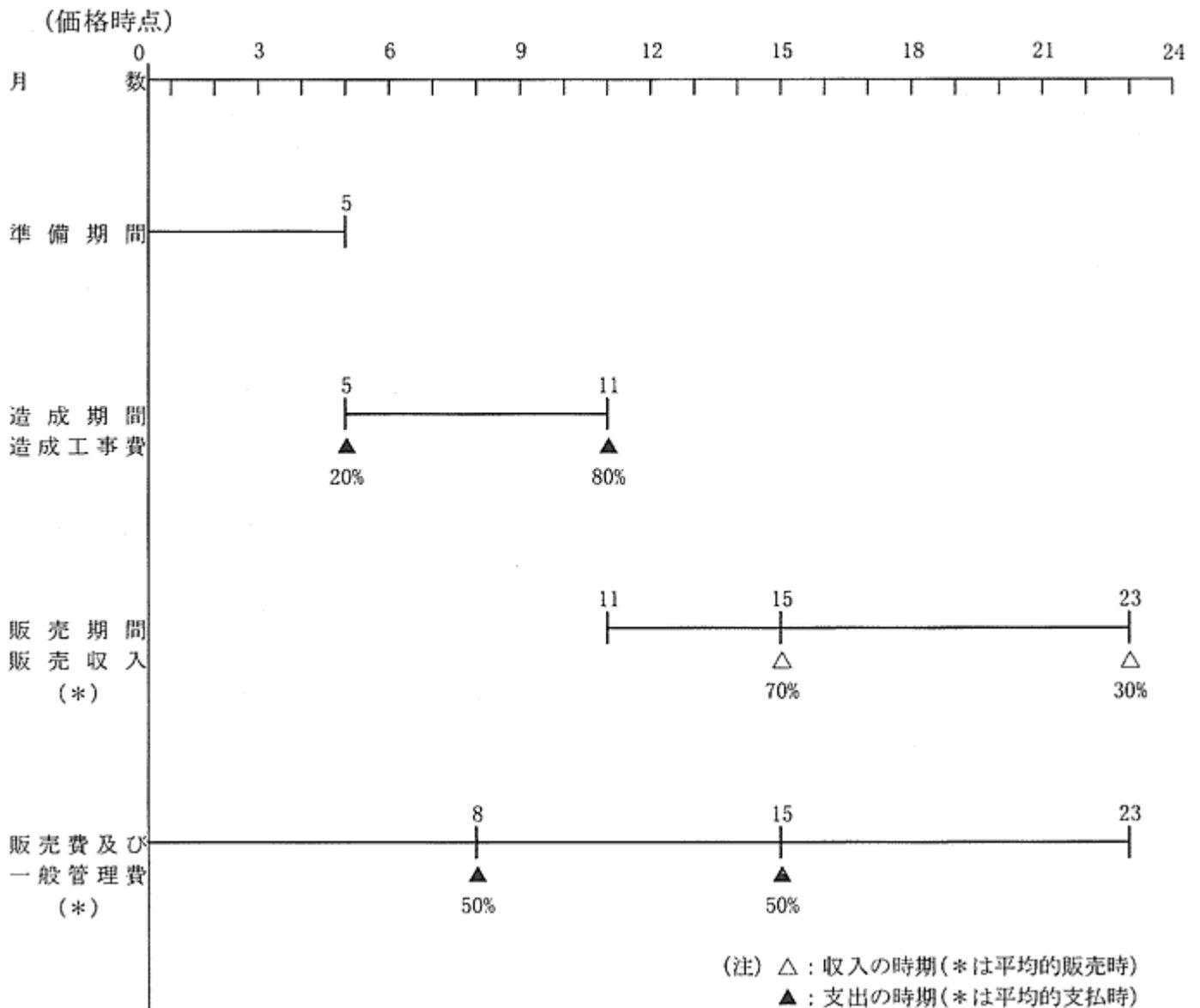


Cの開発計画に基づき価格時点における収入・支出の複利現価の差額から土地価格を求めると下表のとおりである。

	項目・金額 (円) (割合)	割引期間 (月)	複利 現価率	複利現価 (円)
収入	売上総収入 1,071,000,000 (70%)	価格時点後 15	0.9083	972,789,300
	459,000,000 (30%)	23	0.8629	396,071,100
	合計 1,530,000,000	——	——	(a) 1,368,860,400
支出	造成工事費 10,000,000 (20%)	5	0.9684	9,684,000
	40,000,000 (80%)	11	0.9319	37,276,000
	販売費及び 一般管理費 45,900,000 (50%)	8	0.9500	43,605,000
	45,900,000 (50%)	15	0.9083	41,690,970
	合計 141,800,000	——	——	(b) 132,255,970

$$\begin{aligned}
 \text{土地価格} \quad (a) - (b) &= 1,236,604,430 \text{円} \\
 &\approx 1,240,000,000 \text{円} \quad (124,000\%)
 \end{aligned}$$

## 【開発スケジュール】



### 付属資料 - 4 重回帰分析による規模格差の抽出について

重回帰分析とは、ある量的変数 $y$ とそれに影響を及ぼすと考えられる他の量的変数 $x_1, x_2, \dots, x_n$ に関するデータに基づいて $y$ を予測する多変量解析法の1種であり、どの変数が予測に寄与しているかという観点から要因分析にも利用される。本調査研究では、工業地における大規模画地の規模格差について、工業地における地価モデル式を推定し、このモデル式より「重回帰分析による規模格差」を抽出している。

地価モデル式の推定は、被説明変数(目的変数)に地価を、説明変数に各価格形成要因を用い、重回帰分析より地価を推定する式を作成することをいい、地価モデル式の推定を行い、各要因の地価に対する統計的な面からみた影響の程度を明らかにする。具体的には、この分析に際しまず基本統計量・相関の状況より、あらかじめ相関係数の符号の向き、内部相関の有無などを考慮したうえで、地価と相関の強い要因の候補をあげ、次に、重回帰分析により、先ほどの候補から要因を選択し、重相関係数、偏回帰係数の符号等を検討のうえ、地価モデル式の推定を行う。なおこの場合、モデル式の推定に際し内部相関が強い要因が加わるとモデル式の信頼性が低下するので、いずれかの要因を除去しなければならない。

以下に本分析に用いた主な要因の基本統計量を示す。

サンプル数：801

変数	平均	中央値	最小値	最大値	標準偏差
地積(m <sup>2</sup> )	20328.256	3318.000	117.000	1117453.000	63133.171
log地積	3.650	3.521	2.068	6.048	0.689
形状ダミー	0.714	1.000	0.000	1.000	0.452
道路種別ダミー	0.176	0.000	0.000	1.000	0.381
幅員(m)	11.920	10.000	3.200	54.000	7.077
log幅員	1.020	1.000	0.505	1.732	0.211
舗装ダミー	0.999	1.000	0.000	1.000	0.035
側道ダミー	0.366	0.000	0.000	1.000	0.482
ガスダミー	0.347	0.000	0.000	1.000	0.476
上水道ダミー	0.986	1.000	0.000	1.000	0.116
下水道ダミー	0.511	1.000	0.000	1.000	0.500
駅距離(m)	2684.944	2000.000	10.000	15500.000	2241.456
log駅距離	3.279	3.301	1.000	4.190	0.406
用途地域ダミー	0.431	0.000	0.000	1.000	0.495
容積率(%)	200.250	200.000	200.000	300.000	4.994
log容積率	2.301	2.301	2.301	2.477	0.009
付加価値額	76.172	58.120	20.343	301.117	54.576
LOG付加価値額	1.806	1.764	1.308	2.479	0.245
H10公示価格	98888.889	71500.000	5700.000	446000.000	79305.804
logH10公示価格	4.864	4.854	3.756	5.649	0.345

これらの要因を用い、重回帰分析により下記のようにモデル式の推定を行った。

項目	偏回帰係数	標準偏回 帰係数	t 値	備考
定数	3.914		37.528	
log付加価値額	0.765	0.543	22.460	1 m <sup>2</sup> 当たり付加価値額
log地積	-0.131	-0.261	-9.879	
ガスダミー	0.128	0.176	8.229	0:無、1:有
下水道ダミー	0.082	0.119	5.464	0:無、1:有
log幅員	0.205	0.125	5.570	
log駅距離	-0.072	-0.085	-4.111	
用途地域ダミー	-0.061	-0.088	-3.880	0:工業、1:工専
移行ダミー	0.065	0.076	2.863	0:「1」以外、1:三大都市圏・2000 m <sup>2</sup> 未満

重相関係数：0.830 決定係数：0.689

自由度調整済決定係数：0.686

自由度：792 サンプル数：801

この分析結果を用い、地価と各要因との関係を示したのが下記の式である。  
一次線形式による重回帰式は、

$$Y = a_1 X_1 + a_2 X_2 + \dots + a_n X_n + a_0 \quad (Y: \text{地価}, X_n: \text{要因}, a_n: \text{係数}, a_0: \text{定数項})$$

と表されるので、分析結果の偏回帰係数を代入し以下の式を作成した。

$$\text{log地価} = 0.765 \times \text{log付加価値額} - 0.131 \times \text{log地積} + 0.128 \times \text{ガスダミー} + 0.082 \times \text{下水道ダミー} + 0.205 \times \text{log幅員} - 0.072 \times \text{駅距離} - 0.061 \times \text{用途地域ダミー} + 0.065 \times \text{移行ダミー} + 3.914$$

この式で、偏回帰係数は1つの説明変数に着目した場合に、他の説明変数の影響を取り除いた目的変数と当該説明変数との数学的関係を表している。また、説明変数(要因)の地価への影響

をみるには、標準偏回帰係数（要因データを平均0、分散1に標準化したときの偏回帰係数）を用い、これにより地価への影響度を比較する。

工業地における大規模画地の規模格差は、上記地価モデル式に地積以外の変数を一定とし、地積を変化させることにより各地積における地価を推定し、これを指数及び格差率に置き換えている。

# 1 ゴルフ場の評価について

## ゴルフ場の評価に関する調査研究

(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(取得価額方式)こととされているが、その後の価格事情に変動があるとき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た価額により求めることができる旨固定資産評価基準では定められている。

この付近の土地の価額から評定して評価額を求める際の具体的手法については、昭和51年度の評価替えから通達によって、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2つの方法が示されている。

(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。

(資料1参照・注)

\*注 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、資料1のとおりとなっており、同じように近傍の土地の価額に比準する形でありながら山林比準方式による評価額と宅地比準方式による評価額では、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、本年度当研究委員会では、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、当研究委員会の平成9年度の研究成果を踏まえ、宅地比準方式による評価方法の見直しについて検討するものである。

## 2 平成9年度の土地研究委員会報告の概要

今ゴルフ場の評価に関して問題となっているのは大都市近郊に所在しているゴルフ場であり、これは主に宅地比準方式を採用しているわけだが、それについてより実態に即した評価方法の見直しが必要とされている。

その見直しに当たっての観点としては、宅地比準方式で採用している 漬地以外の土地の割合について60%が標準ということになっているがこれが実態と乖離しているのではないが、控除する標準的宅地造成費が8,950円/㎡となっているがこれもかなり実態と乖離しているのではないが、ゴルフ場のコースに係る造成費用（丘陵コースについては980円/㎡、林間コースについては820円/㎡）を加えることとなっているがこの是非について、とこの3点が挙げられ、これについて検討し、宅地比準方式に基づくゴルフ場の評価を実態に合ったような形で見直していくことが当面の現実的な対応策として有効性があるものと思われる。

また、各都道府県ごとに、いくつか状況類似地区的なものに分けて、そこに所在するゴルフ場のひとつを基準ゴルフ場と設定して、その鑑定評価額を求め、同一地区内の他のゴルフ場については、その基準ゴルフ場からある程度の比準割合をもって比準するという方法、さらに鉄軌道用地の評価と同様に、ゴルフ場に隣接する各地目の価額の接地割合による加重平均価額からゴルフ場の評価額を求める方法、あるいは収益的な面からのアプローチによりゴルフ場の価格を求める方法を採用してはどうかという意見もあり、今後引き続き検討していく必要があるとされた。

### 3 平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体意見

平成9年度土地研究委員会報告に対する地方団体から寄せられた主な意見は次のとおりである。

(鑑定評価の活用について)

○ 鑑定評価を導入する場合、基準となるゴルフ場からその他のゴルフ場へはどのように比準するのか示して欲しい。(福島県)

○ 個々のゴルフ場ごとに鑑定評価を求めるべきではないか。(和歌山県)

○ 取得価格によることは困難であるので附近の土地の価額又は最近における造成費から評定することになるが、附近の土地が山林である場合の開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額を求めることは実務的に困難になっている。また、調整区域内のゴルフ場については「市街地近郊ゴルフ場」とするかどうかで価格差がでる。「調査研究57頁5まとめ」のまた以下「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」を中心に検討を進めていただきたい。

(神戸市)

(収益性を考慮する方法について)

○ 売買事例がほとんどない現状では、収益還元的な評価方法も一つの方法だと思う。

(京都府)

○ 収益性に着目して評価する方法は、近年利用客の減少がみられることから、好ましくないと考える。(岩手県、茨城県)

(宅地造成費について)

○ 造成費を都道府県ごとに設定してほしい。(長野県)

○ 造成費は客観的なデータを独自に所有していないことから、自治省から示される額を使用しているが、全てのゴルフ場の造成費が同額となるため、納税者から評価内容の説明を求められた場合は説明しづらい。(福岡県)

(ゴルフ場として評価する土地の範囲について)

○ ゴルフ場として評価する土地の範囲に検討が必要。(福岡県)

○ 従前に開発された保存樹林地が少ないゴルフ場に比べて、近年新設のゴルフ場の場合、保存樹林地がかなり多く、これを含めてゴルフ場と認定した場合は広大な評価地積となる。このことから評価額及び税負担の面で均衡を失しているのではないかという納税者の苦情がありその対応に苦慮している。(北九州市)

○ ゴルフ場として評価する土地の範囲や市街化調整区域に所在するゴルフ場用地の評価方法についても検討が必要であると考え。(北九州市)

(その他)

○ 評価方法は、簡素化、一元化をすることで納税者の理解が得られると思う。(秋田県、千葉県、長野県、香川県)

○ 冬季休業期間の補正が必要と考える。(秋田県、群馬県)

○ 鉄軌道用地のように特例率を設定してはどうか。(千葉県)

○ 鉄軌道用地のように接地割合による評価を導入してはどうか。(香川県)

## 4 宅地比準方式の問題点の検討

### (1) 潰地以外の土地の割合について

平成8年度の「不動産総合調査(住宅・宅地編)」(建設省建設経済局宅地企画調査室)によると民間事業者による宅地造成事業における潰地以外の土地の割合(有効宅地化率)は事業規模が大きくなるにしたがって低下している(資料2の5頁参照)。ゴルフ場の平均面積はおおむね70haであるので資料2の5頁の図3-1-1の20.0ha以上に該当し、49.8%が潰地以外の土地の割合となる。資料2の6頁の図3-1-2は全事業平均の土地利用面積構成比の推移であり、これから見ると通達を発した昭和50年あたりでは潰地以外の土地の割合はおおむね60%位であったと推測されるところである。

また、平成7年3月に発表された「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書」(住宅・都市整備公団等)によれば全国の促進事業対象団地における潰地以外の土地の割合(住宅用地率)は全団地平均で54.8%となっており(資料3の4頁参照)、その平均開発面積は69.2haとなっている。この資料でも開発規模面積が大きくなるにしたがって潰地以外の土地の割合は低くなる傾向にある。

### (2) 宅地造成費に係る費用について

宅地造成に係る費用について、井出委員から資料4に基づき要旨次のとおりの報告がなされた。

宅地造成費をどのように算出するかが非常に問題になっている。宅地造成というのは非常に個別性が強くて、全く外見上は同じであっても、土質や元の土をどれだけ動かしたかということでも全く工事費が違ってくるわけであり、デベロッパーにいわせると標準工事というものを想定すること自体あまり意味がないとのことである。それでも何とか標準的という形で探したところ、平成5年、神奈川県で行われた施行面積81.4ha、(切土36.67ha、盛土35.49ha)の造成事業を調査することができた。ここは切り崩した土をそのまま盛っているということで、あまり外部にほとんど土を出さないような手法でやっているの比較的造成費は安く出ている感じがするが、算出された開発面積1㎡あたりの単価は18,959円である。これを基に労務費、材料費、機械損料、経費のデフレータを用いて全国的に地域とか時期でどのような違いがあるか算出してみたわけである(資料4の6頁～9頁参照)。ただ、どの場所のどの地点を基準とするか。全国平均約18,000円/㎡と8,950円/㎡を比較すると2倍程度の違いしかない。宅地比準方式から求めた評価額と山林比準方式から求めた評価額は9倍という乖離があるがどの程度まで埋まるのか。標準工事単価とは、あくまでも全く同じ地形の元で同規模の造成を行った場合の費用である。現在、ゴルフ場造成費に関して、位置や利用状況、林間・丘陵コースなどの考慮が行われている。どのような補正を標準工事単価について実施すればよいのか。という問題が発生する。

## 5 ゴルフ場の鑑定評価方法の紹介

ゴルフ場の鑑定評価方法について、(財)日本不動産研究所平舘(たいらだて)システム評価部副部長から資料5に基づき要旨次のとおりの報告がなされた。

通常ゴルフ場の鑑定評価は比準価格と積算価格と収益価格という、鑑定評価の3方式を採用している。

比準価格については、取引事例比較法というものからもっていくが、ゴルフ場の正常に売買されたものの事例が非常に少なく、また守秘義務があるところから、事例の入手が困難となっているところである。また、個別性、地域性の比較が難しいことから、比準価格というのはほとんど採用していないのが実情である。そこで、通常は積算価格と収益価格の2価格をもって鑑定価格を決定している。

積算価格(原価方式)は再調達原価を求めて、それに対して減価率を出して積算価格を求めるという一般の鑑定評価の手法を採用する。通常、土地については、ゴルフ場の場合は素地の価格と造成工事費をもって再調達原価としている。そのほかに建物等についてはそれらの原価を用い、そして非常に期間がかかるということで金利、諸経費を加算する。これらをもって再調達原価としているところである。減価修正については、素地についてはあてはまらないが造成工事費については減価償却をする必要があり、また建物については一般の方法によるものである。金利・諸経費についても一番最初のものについては必要であるが、何回も売買されていけば必要ないということになる。

収益価格については、純利益を還元利回りで割ることにより求めるが、ゴルフ場の実態により3つの方法に分けられる。パブリックゴルフ場の場合は、開設を想定して求めるという方法。預託会員制のゴルフ場の場合は、会員権の価格を考慮に入れるが、現在会員権の価値が下がっているので実態に合わないということであれば新規に会員を募集することを想定して求めるという方法。古くからあるゴルフ場については会員権の相場が安定しており、また収益も安定しているということで現況の収支及び将来の収支の予測をしたDCF分析を行い求めるという方法がある。

積算価格と収益価格を考慮して決定した価格がゴルフ場としての価格となるわけである。かつては積算価格を主に考慮していたが、近頃のように不景気になるとゴルフをやる人の資産としての会員権の取得が少なくなってきたり会員権の相場が安定しているため、最近では積算価格よりは収益価格に重きを置いて決定している。

## 6 宅地比準方式の問題点に関する土地研究委員会意見

(宅地造成費について)

○ 現在の基準額8,950円/m<sup>2</sup>は余りにも低すぎると思う。どういうデータを基にして、どの程度の金額にするかという問題はあるが、もう少し実態に近い金額にしていく必要があるのではないかと。

○ 宅地比準方式による評価方法においては、近傍宅地の価額から宅地造成費を控除することとなっているが、宅地造成費を高く設定してしまうと評価額がマイナスになるゴルフ場が出てきてしまう問題がある。

○ 宅地比準方式で用いる近傍宅地の評価額というのは地域差を反映しているが、宅地造成費は全国で概ね8,950円/m<sup>2</sup>を採用していることから見て、地域差が考慮されていないので、どのデータを用いるにしても地域差を考慮しない限り問題は残ると思われる。

○ 資料4の付表(神奈川県造成工事をモデルとする標準工事平均費用の比較)は、同じ工事に要する費用の時期による差や地域差を比較するに当たっては有効な資料ではあるが、実態としては地価の高い土地と低い土地とで同じような工事費をかけているとは思われない。

○ 近傍宅地の評価額が高いところは宅地造成費もそれなりにかける面があることからすると、近傍宅地の価格の一定割合で宅地造成費を求める方法をとるのかどうか検討してみる余地はあろう。

(潰地以外の土地の割合について)

○ 資料2や資料3をみる限り、現行の潰地以外の土地の割合の基準60%をもう少し実態に合わせて引き下げる方向で修正する必要性を感じる。

○ 潰地割合に関する資料をみると、潰地割合には開発規模によるばらつきと地域(大都市圏と地方圏)によるばらつきがみられるが、総じて開発規模が大きくなれば潰地の割合が大きくなる傾向にあるといえるのではないかと。

(その他)

○ 単位面積当たり評価額で見ると、宅地比準方式と山林比準方式とでは現在約9倍の格差があるが、これをどのくらい縮めればよいのか目標が見えないところが問題ではある。

○ 現行の方式では近傍宅地の価額から宅地造成費を控除することによりゴルフ場全体の用地価格を求めているが、宅地開発総事業費に占める用地費の割合が求められるのであれば、宅地造成費を用いることなくゴルフ場の用地価格を求めることができるのではないかと。

## 7 宅地比準方式による評価方法の見直し案について

当研究委員会におけるこれまでの議論とゴルフ場評価に関する調査結果等を踏まえて、宅地比準方式による評価方法の見直しに当たって、今後の議論の参考にすべく井出委員から次のとおりの対応案とそれに伴う利点・問題点について提案がなされた。

(1) 新たな宅地造成費を利用した場合(資料6参照)

宅地造成費を8,950円/m<sup>2</sup>から18,372円/m<sup>2</sup>にする。

利点

従来の評価方法との整合性が確保できる

問題点

宅地造成費データの継続的確保が困難。

全国差がなく、一律高額の宅地造成費を使った場合評価額がマイナスになる箇所が出てしまう。(資料6の2頁参照)

宅地造成の費用 = 用地費 + 宅地造成費 + 金利負担のうち金利負担の部分が依然として考慮されていない。

(2) 宅地開発総事業費に占める用地費率を利用した場合(資料7参照)

ゴルフ場の用地価格を宅地開発総事業費に占める用地購入費の割合(用地費率)を使って求める。

用地費率を用いた計算式

・宅地開発総事業費 = 宅地価格 × 販売面積 と想定した場合  
(m<sup>2</sup>当たり)

・宅地開発総事業費 = 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合

・用地費 / 宅地開発総事業費 = 用地費 / 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合

左辺は用地費率なので

・用地費率 = 用地費 / 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合

・用地費 = 用地費率 × 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合.....

現行のゴルフ場評価における宅地比準方式においては、

・宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合 - 宅地造成費 = 用地費.....

とみなしていることから を に置き換えると、

・ゴルフ場用地の評価 = (用地費率 × 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合 + コースに係る造成費 × 地積) × 宅地の評価割合 × 位置・利用状況等による補正

となる。

したがって、1 m<sup>2</sup>当たりの評価額は、

(近傍宅地の価額 × 漬地以外の土地の割合 × 用地費率 + コースに係る造成費) × 宅地の評価割合 × 位置・利用状況等による補正

となる。

利点

宅地開発総事業費に占める用地費率のデータは、毎年建設省より公開されるのでデータの入手が簡単。

近傍宅地の評価額にプラスの比率を掛けて算出するため、評価は必ずプラスになる。

近傍宅地の評価額における地域差が、ゴルフ場評価にも直接反映されてくる。

山林比準方式と宅地比準方式による評価額の格差が大幅に解消される。(資料7の2頁参照)

金利負担の部分が考慮される。

問題点

特に近傍宅地評価額の高い地域において、従来の評価額が大幅に下落するため、固定資産税収入が大きく減少する可能性がある。(資料9及び資料10参照)

(3) 宅地造成費シェアを利用した場合(資料8参照)

宅地造成費を求めるにあたり宅地開発総事業費に占める宅地造成費の割合(宅地造成率)を使って求める。

宅地造成費率を用いた計算式

- ・宅地開発総事業費 = 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合
- ・宅地造成費 / 宅地開発総事業費 = 宅地造成費 / 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合

左辺は宅地造成費率なので、

- ・宅地造成費率 = 宅地造成費 / 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合
- ・宅地造成費 = 宅地造成費率 × 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合……

ゴルフ場用地の評価は

・ゴルフ場用地の評価 = [ (宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合 - 宅地造成費) + コースに係る造成費 × 地積 ] × 宅地の評価割合 × 位置・利用状況等による補正…

であり、 の宅地造成費を に置き換えると、

・ゴルフ場用地の評価 = [ (宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合 - 宅地造成費率 × 宅地価格 × 地積 × 漬地以外の土地の割合) + コースに係る造成費 × 地積 ] × 宅地の評価割合 × 位置・利用状況等による補正

となる。

これを整理すると、1 m<sup>2</sup>当たりの評価額では、

[ { 近傍宅地の価額 × 漬地以外の土地の割合 × ( 1 - 宅地造成費率 ) } + コースに係る造成費 ] × 宅地の評価割合 × 位置・利用状況等による補正

となる。

利点

近傍宅地の評価額の地域差が、ゴルフ場評価にも直接反映される。

問題となっている山林比準と宅地比準の格差が若干解消される。(資料8の2頁参照)

特に近傍宅地の評価額の高い地域において、従来の評価額が大幅に下落するが(資料11参照)、金利負担を考慮していない分、用地費率のデータを用いた場合よりも固定資産税収入が減少する程度が小さくなる。(資料8の2頁参照)

評価の計算式が、従来の計算式と類似している(評価方法の整合性)。

問題点

宅地造成費率のデータを継続して確保することが困難。

## 8 宅地比準方式による評価方法の見直し案に対する土地研究委員会意見

- 7(1)の方法で用いている宅地造成費18,372円/m<sup>2</sup>は現実に近づいた数字だとは思いますが、近傍宅地の価格が20,000円/m<sup>2</sup>といったところでは使えなくなるといった難点がある。
- 宅地造成ができる限界値みたいなものあって、宅地の価格の安いところでは、ディベロッパーは赤字になるので宅地造成はやらないだろう。そういう地域で無理に造成費の考慮を前提とした評価をするのは無理があると思う。むしろ山林比準方式が適しているという感じがする。
- 宅地造成費を求めるに当たって、地域差を加味するために全国的には8,950円/m<sup>2</sup>とか18,000円/m<sup>2</sup>とか宅地造成費の一応の水準を決めておいて、その額に全国の宅地の平均価格に対する各地域の近傍宅地の価格の割合を乗じて求める方法はとりえないだろうか。
- 近傍宅地の価格が高い地域は宅地造成に要する費用も高くなるとは必ずしもいえないのではないか。
- 7(2)の用地費率を用いる方法又は7(3)の宅地造成費シェアを用いる方法のシミュレーション結果をみると、全国平均の数字はバランスがとれていてよいが、個々のゴルフ場でみると、現在の評価額が何倍にもなったり、何分の1にもなったりとばらつきがあり使えないのではないか。(資料9~資料11参照)
- 用地費率は、地域によって変動が大きく単純に平均の数値を用いることには問題が多いと感じる。
- 宅地の価格が高いと用地費の割合も高くなる傾向があるので、用地費率について全国一律のものを示すのではなく、3あるいは5段階ぐらいのものを示して団体に選択してもらうことにしてもいいのではないか。
- 潰地以外の土地の割合の場合、首都圏あたりの平坦部の造成の場合には、6~7割の有効宅地化率がでるということになると思う。そこを全国一律5割にすると評価が低くなってしまう。また、地方の山の開発だと有効宅地化率が2~3割のところがあるので、5割の潰地でいくと評価が高くなってしまう。潰地以外の土地の割合を固定した場合にはこういう現象が出てきて、地域性が必ずしも考慮されないこととなる。
- 現行の評価方法では金利負担、諸経費をみていないので、この点をどういうふうに考慮していくのかの検討が必要となろう。
- 宅地造成の場合、開発に当たって相当期間がかかるし、販売期間もあるし、リスクも見込んでいる。そこは見ていかないと、現行の評価方法では耐えられないという気がする。
- 工事費と同じくらい諸経費、金利、負担金等がかかるが、負担金とか諸経費までみるのか、金利ぐらいはみるのかという議論はありうる。いずれにしてもどういうデータで算定できるのか難しいところではある。
- 金利負担を考慮する場合、用地費とか工事費の何パーセントというのを根拠に入れて、標準的な期間を想定して算定することができるかどうかだと思う。
- 金利負担を控除することは必要だと思うが、金利の変動が激しいということと、金利負担に関するデータは全く未公開で入手のしようがないので、関係資料をどこから持ってくるのかが一番問題になるところではある。

## 9 まとめ

宅地比準方式によるゴルフ場の評価方法の見直しに関して本委員会として具体的な提案を行うまでには至らなかったが、各委員からの提案や指摘を踏まえて今後の見直しの方向性については一定の合意が図られたところである。

それは、現行の評価方法なり評価額との継続性を確保しつつ、宅地比準方式と山林比準方式との間の価格差を少しでも解消すべく、現行の宅地比準方式をより実態に即して弾力性を持たせる方向で改善を加えていくことである。

具体的には、潰地以外の土地の割合について、現在60%を基準としているものを、若干の地域差を抱えつつも大方50%ないし60%に収斂しているということであれば、それぞれの地域の実情に応じて50%ないしは60%の範囲内で市町村が選択できるように幅を持たせること。また、宅地造成費についても、現行の基準額8,950円/m<sup>2</sup>はかなり実情に即さない低い額であると思われるので、金利負担なども考慮した実態に近い額を算定し、その額にある程度幅を持たせたものをして、市町村が地域の実情に応じて選択できるような方向で改善を加えていくことが考えられる。

## ○ ゴルフ場に係る平成9年度評価（見込）状況調査

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。

## 資料2

不動産業総合調査  
(住宅・宅地編)

(平成8年度)

平成10年2月

建設省建設経済局  
宅地企画調査室

### 1. 調査目的

この調査は、民間事業者による宅地造成事業及び住宅建設事業の実態を把握し、民間宅地造成事業及び住宅建設事業の促進、誘導等に関する政策立案のための基礎資料を得ることを目的とする。

### 2. 調査対象

#### 1) 調査対象事業者

平成9年3月31日現在、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定により宅地建物取引業の建設大臣免許を有する事業者全数(2,254事業者)を対象としている。

#### 2) 調査対象事業

開発総面積(土地)が、3,000㎡以上の事業地又は団地で、平成8年度(平成8年4月1日から平成9年3月31日)中に販売を開始した若しくは販売中の区画又は住宅を有するもの。

### 3. 調査方法

上記調査対象事業者に対して、調査票を直接送付し、回収・集計したものである。

### 4. 調査内容(別添調査票参照)

#### ○事業地又は団地の概要について

- 1 事業地又は団地の名称
- 2 事業地又は団地の所在地
- 3 開発総面積
- 4 事業手法
- 5 事業期間
- 6 事業地全体の事業完了後用途別土地利用計画
- 7 事業地全体の総事業費
- 8 素地購入価格
- 9 総事業費に占める関連公共公益施設整備負担割合

#### ○分譲等の実績について

- 10 分譲区画数
- 11 平均敷地面積
- 12 平均分譲価格
- 13 母都市までの直線距離
- 14 宅地まわりの環境

#### ○計画中の宅地造成事業について

- 15 計画中の3000㎡以上の宅地造成事業の有無
- 16 事業地の所在地
- 17 計画段階
- 18 開発予定規模
- 19 分譲開始予定時期

### 5. 調査時期

平成9年7月

## 6.用語の定義

### 1)事業手法

開発許可：都市計画法上の開発許可を受けて行う事業

旧宅地造成事業：(旧)「住宅地造成事業に関する法律」に基づく事業

道路位置指定：建築基準法上の道路位置指定を受けて行う事業

土地区画整理事業：土地区画整理事業に関連して行う事業で、保留地の取得を条件として、組合の運営に関する業務及び施行を一括して代行する事業

(業務代行)

土地区画整理事業：土地区画整理事業に関連して行う事業で、業務代行に該当しないもの(地権者として事業に参画している場合、保留地を取得して住宅建設事業を行う場合等)

(に非該当)

その他：上記 ~ 以外の事業

### 2)三大都市圏

三大都市圏とは次の1都2府12県をいう。

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨城県

中部圏：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

## 7.昨年度調査との相違点

1)以下の調査項目を新設した。

○計画中の事業地の所在地

## 8.その他

1)本調査では、対象となる事業地・団地を「事業地」、事業地数・団地数を「事業地数」として扱い、記載上も「事業地」、「事業地数」を使用した。

2)回収した調査票の記載データを有効に活用するため、原則として記載のあった項目については全て集計に使用しており、一部記載もれ等により各集計項目の合計値が整合しない箇所がある。また、回収したデータについて、論理的に矛盾のあるものについては極力排除した。

3)集計時の四捨五入により、合計値が一致しない箇所がある。

## 1.開発後土地利用

事業規模別(図3-1-1、2)

宅地造成後の用途別土地利用計画面積構成比を事業規模別にみると、有効宅地率は、事業規模が大きくなるに従い低下しており、事業規模20ha以上の事業地では49.8%となっている。

図3-1-1 事業規模別 土地利用面積構成比

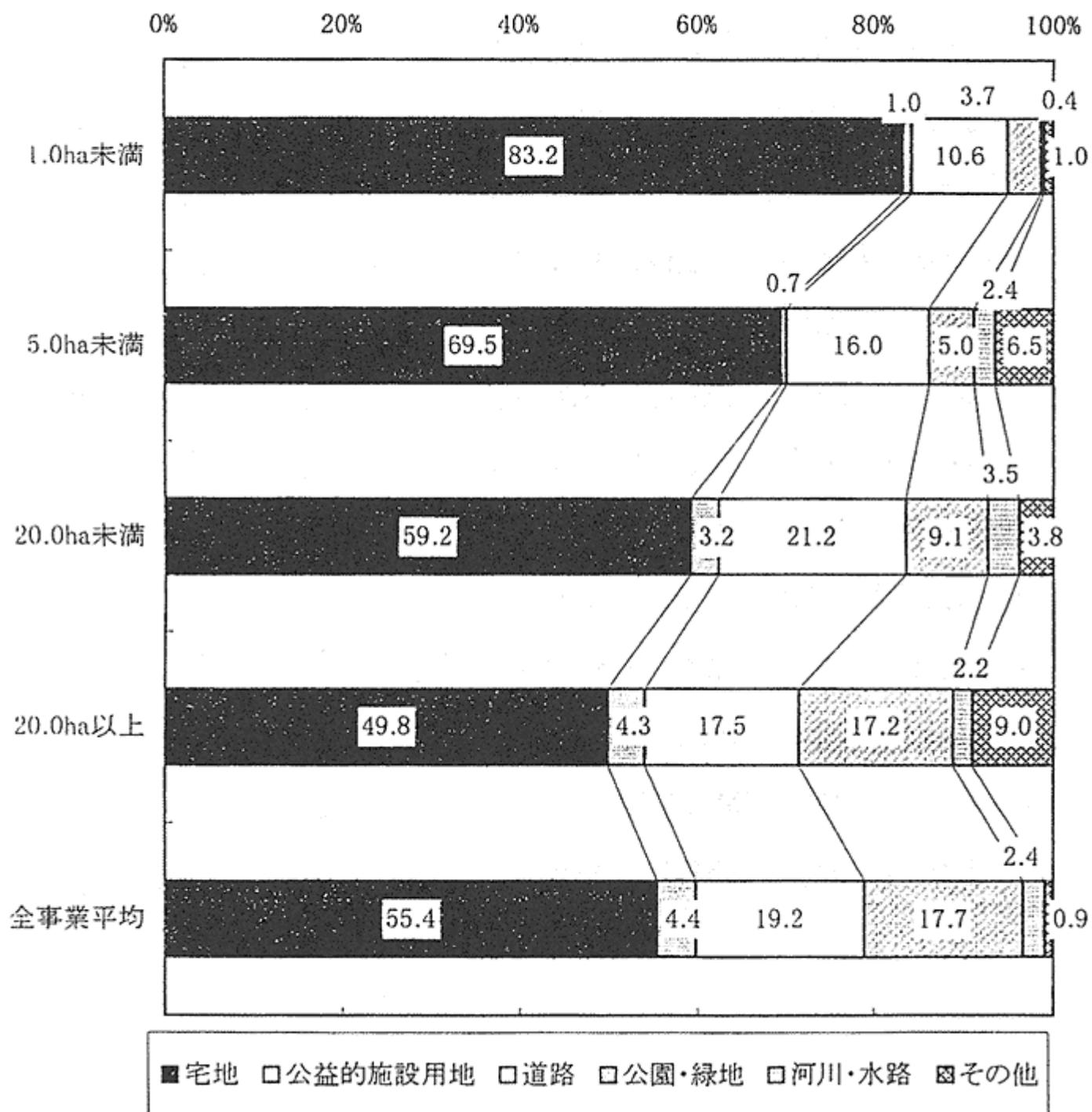
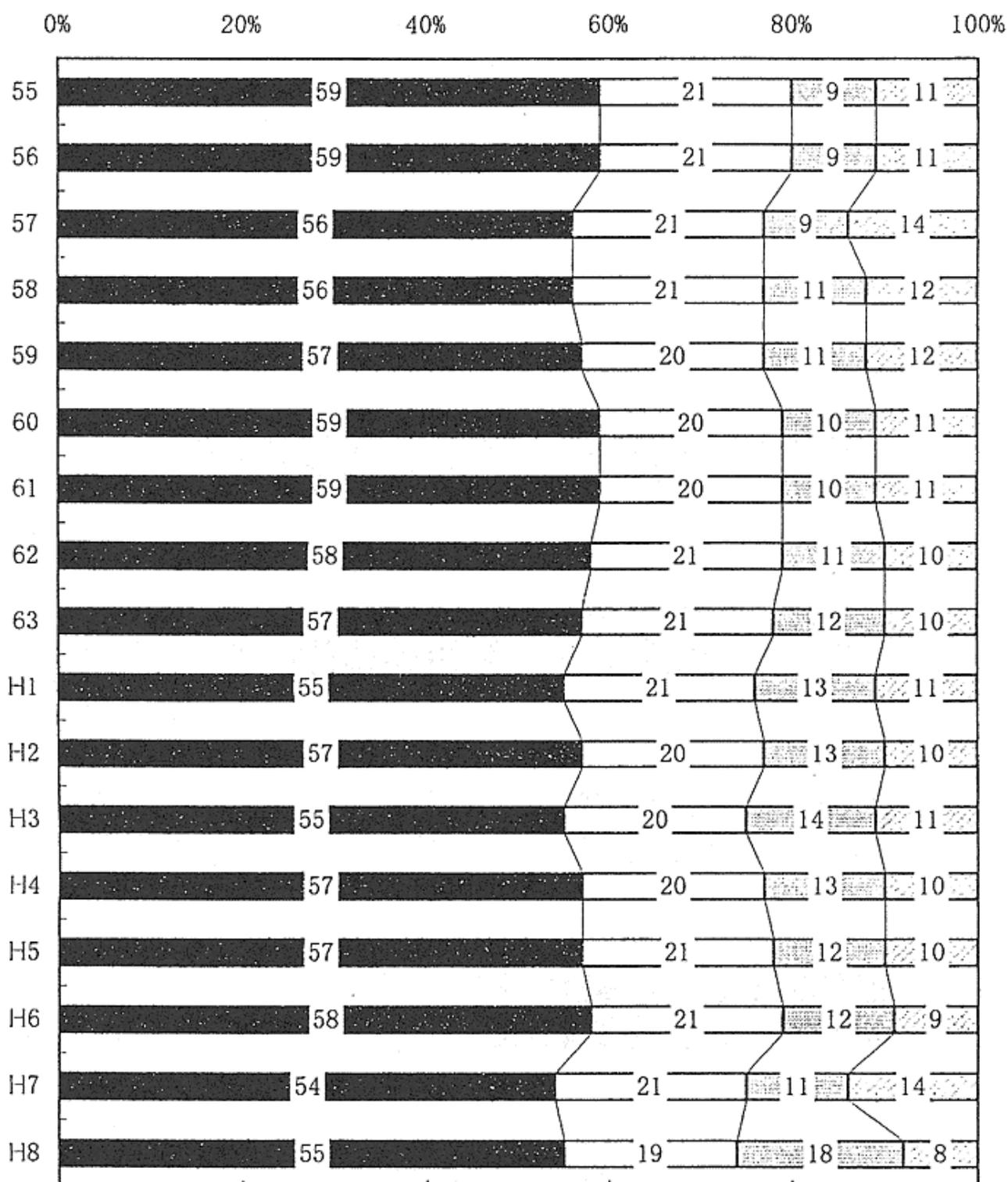


図3-1-2 土地利用面積構成比の推移

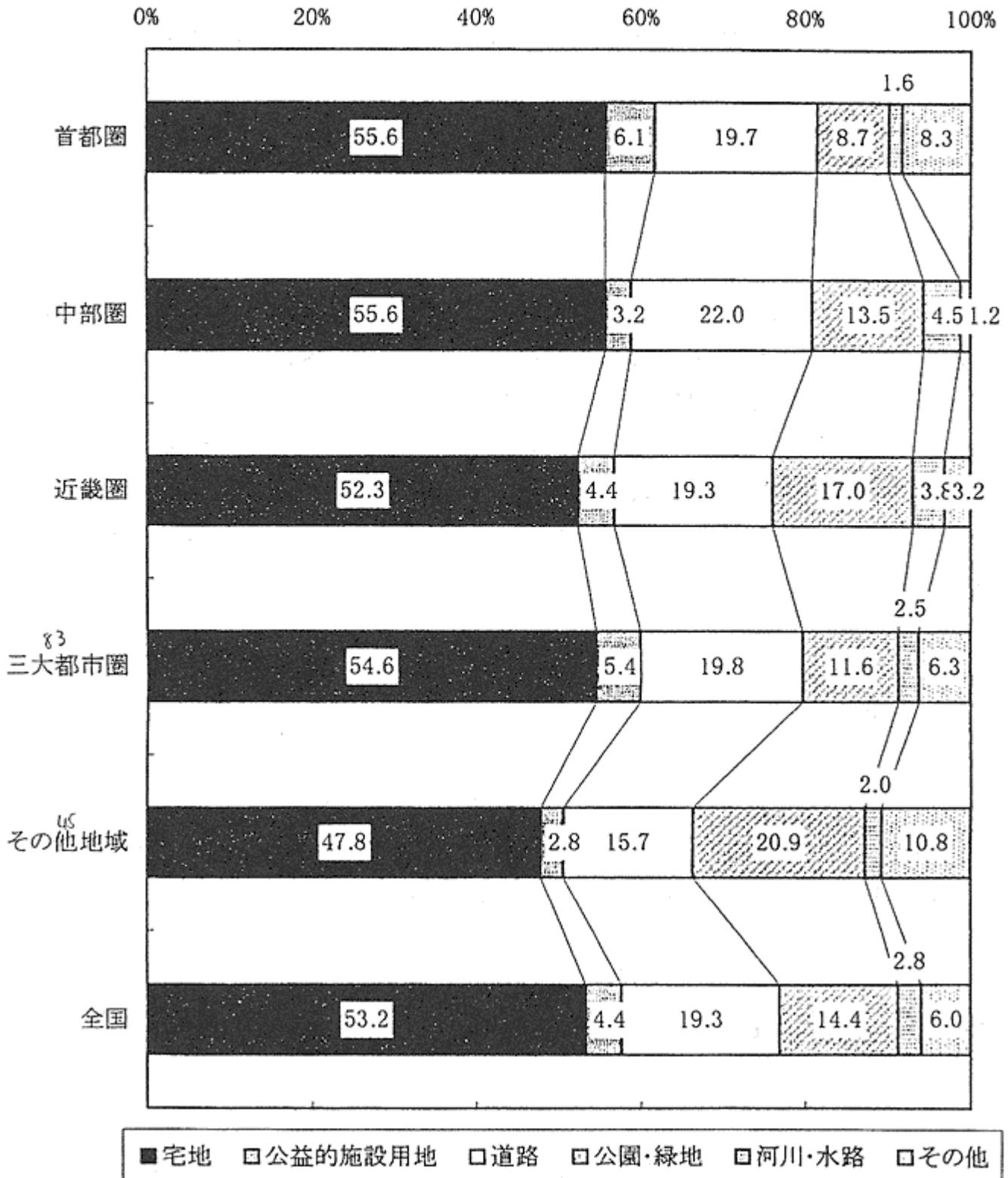


宅地
  道路
  公園・緑地
  その他

②地域別（図3-2）

地域別にみた有効宅地率は、首都圏が55.6%、中部圏が55.6%、近畿圏が52.3%となっている。

図3-2 地域別 土地利用面積構成比



### 資料3

## 全体土地利用状況について

○ 本資料は「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書（平成7年3月）」によるものである。

#### 1 調査主体

住宅・都市整備公団、地域振興整備公団及び財団法人日本住宅総合センターが共同で、住宅宅地事業に伴う関連公共施設整備の実態ならびに住宅宅地関連公共施設整備促進事業（以下「促進事業」という。）の効果把握することを目的として、建設省建設経済局宅地開発課、同住宅局市街地住宅整備室、住宅・都市整備公団、地域振興整備公団、財団法人日本住宅総合センター及び（株）三菱総合研究所からなる研究会を設置し、（株）三菱総合研究所に委託して行った。

#### 2 調査の方法

本調査においては、関連公共施設の整備状況等に関する「関連公共施設整備実態調査調査表」を全国の促進事業対象団地の開発事業者に対し送付し、集計を行った（平成5年6月～8月に実施）。

#### 3 調査対象団地の基本属性

##### （1）集計対象

今回集計対象としたのは、回収したもののうち有効な回答が得られた227団地（送付数266、回答率85.3%）である。なお、配布にあたっては、対象として促進事業に採択されている団地を中心として選定しており、必ずしも全国の住宅宅地開発の平均像を示すものではない。

##### （2）開発面積

団地開発面積を前回調査（昭和63年度実施）同様16ha、33ha、100ha、300haを境界とする5ランクに区分して集計する。今回の対象団地の平均開発面積は69.2haとなっている。ランク別には、33ha以上100ha未満が37.9%と最も多く、次いで16ha未満が22.9%、16ha以上33ha未満が22.5%、100ha以上300ha未満が11.9%、300ha以上が4.8%の順になっている。

なお、16haというのは住宅宅地関連公共施設整備促進事業を行う際の基本的に必要とされる団地面積である。33ha、100ha、300haは住宅・都市整備公団の建替施工制度における区切りである。

##### （3）開発地域

開発地域（団地の所在地）を前回と同様の地域区分で集計すると、三大都市圏の既成市街地等が最も多く（79団地）、全体の34.8%を占めている。次いで政令指定市・通勤圏内百万人都市通勤圏が66団地（29.1%）となっている。

地域区分の該当する区域

番号	地域
1	・ 首都圏の既成市街地、近郊整備地帯 ・ 中部圏の都市整備区域 ・ 近畿圏の既成都市区域、近郊整備区域
2	・ 政令指定市または通勤圏内人口100万以上の都市の通勤圏
3	・ 通勤圏内人口50万以上の都市の通勤圏
4	・ 三大都市圏の都市開発区域 ・ 県庁所在都市の通勤圏
5	・ 通勤圏内人口25万以上の都市の通勤圏

（注）・ 本区分は住宅宅地関連公共施設整備促進事業の区分による。

・ 本調査の区分では、複数の地域区分に該当する都市は若い番号により区分している。

#### 4 全体土地利用

団地における住宅用地、公共・公益用地などの比率を見てみると、全団地平均で、住宅用地（誘致施設を含む、以下同様）率54.8%、公共用地率35.3%、公益施設用地率7.9%、下水処理場用地率0.0%、暫定調整池用地率0.1%、未利用地率1.9%となっている。

住宅用地率は、団地面積が大きくなるほどに低くなる傾向にあり、一方、公共用地・公益施設

用地率は、団地面積が大きくなるほど高くなる傾向にある。地域的には三大都市圏の既成市街地等あるいは政令指定市・通勤圏内百万人都市通勤圏で住宅用地率が高くなっている。

土地利用区分

住宅用地		公共用地	道路用地	暫定施設用地	宅地内処理施設等	
独立住宅			公園用地		下水道処理場	
集合住宅	分譲		下水道用地		下水道処理場	下水道ポンプ場
	賃貸					暫定調整池
* 誘致施設			都市下水路		* その他（未利用地）	
公益施設用地	学校教育施設		下水道雨水調整池			
	社会教育施設		管路敷			
	社会福祉施設		河川用地			
	保健医療施設		河川			
	行政管理施設		水路			
	供給処理施設	河川調整池				
	センター施設	砂防設備用地				
	輸送施設					
	その他公益施設					

\* 誘致施設      商業施設や業務系施設等人を集める施設

\* 未利用地      団地内において何にも使用されていない土地

単位：％

	全 団 地	開 発 規 模				
		1 6 h a 未 満	1 3 6 3 か h ら a 未 満	3 1 3 0 か 0 ら h a 未 満	1 3 0 0 0 0 か h ら a 未 満	3 0 0 h a 以 上
住宅用地率	54.8	67.6	59.2	58.2	55.1	47.4
公共用地率	35.3	30.2	33.5	34.0	33.2	40.3
公益施設用地率	7.9	1.3	3.0	5.7	8.7	11.9
宅地内下水処理施設等用地率	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
暫定調整池用地率	0.1	0.2	0.3	0.2	0.0	0.0
未利用地率	1.9	0.6	3.9	1.8	2.9	0.4

	地 域 区 分				
	1	2	3	4	5
	三既 大成 都市 市街 圏地 の等	政通人 令勤都 指圏市 定内通 市百勤 ・万圏	通万勤 勤人圏 圏都 内市 5の 0通	三都・ 大市県 都開庁 市発所 圏区在 の域地	通万勤 勤人圏 圏都 内市 2の 5通
住宅用地率	57.3	58.0	48.6	50.3	50.2
公共用地率	33.0	33.8	34.9	38.4	40.2
公益施設用地率	7.5	6.6	10.3	9.4	8.7
宅地内下水処理施設等用地率	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0
暫定調整池用地率	0.0	0.1	0.2	0.1	0.2
未利用地率	2.0	1.4	5.8	1.8	0.7

#### 資料4

<民間宅地造成費用データの加工方法>

井出多加子

1. モデル工事の平均費用

神奈川県のある造成事業

施工面積 81.4ha (切土 36.67ha、盛土 35.49ha)

開発面積当たりの単価 18959円 (1993年評価)

2. 直接工事費の分類とシェア

労務、材料、損料、経費 (経費は労務 + 材料 + 損料 の15%)

1993年のモデル工事費の内訳は以下の通り。(単位 円)

労務費	材料費	機械損料	直接工事費合計
6,779 (41%)	6,163 (37%)	3,544 (21%)	16,486

( )内は、直接工事費にしめるシェア

3. 各費用項目のデフレータの整備

(1) 労務費

土木工事の主要5職種の一日当たり平均現金給与(「屋外労働者職種別賃金調査報告」労働省)の県別パネルデータを収集する。これらの職種は、土工、大工、配管工、鉄筋工、世話役である。

それらの単純平均を計算し、1993年のモデル工事实施県である神奈川の値を100とした場合の指数を加工する。この指数と上記2の労務費6779円から、各県の各年におけるモデル工事労務費が求められる。

(2) 材料費

主要材料費である以下の材料の地域別データを収集して、以下のウエイトで、労務費と同様に加工する。ただし、生コンクリートの欠損値(埼玉1972 74、奈良1972 75)は全国平均に対する同県の比率の時系列の平均を全国平均に掛けて補った。その他の調査資材の欠損値も同様に補った。

材料項目	調査資材名	モデル工事 のウエイト (%)	データ加工 のウエイト (%)
鉄筋	異形棒鋼 SD295A・D19	1.4	2.3
生コンクリート		17.1	27.7
アスファルト	アスファルト混合物(密粒度13トン当たり)	4.1	6.6
ヒューム管	ヒューム管(内径300×長さ2m)	13.6	22.0
骨材	クラッシュラン(40-0m3当たり)	25.6	41.4
その他		38.2	--

(3) 機械損料

主要土木工事機械である、ブルドーザー(11t)、ブルドーザー(21t)、ダンプトラック(11t)、機械式クレーン(油圧式20t)の年次データを収集し(「建設機械損料算定表」日本機械化協会)、労務費と同様に単純平均の指数を計算、モデル工事の機械損料である3544円をもとに加工した。ただしこれら機械の損料は県別に報告されていないので、マクロデータをそのまま利用したが、豪雪地域指定の場合1割増(北海道は1.5割増)とした。

(4) 経費 上記の(1)・(3)で求めた各項目の総和である直接工事費の15%として計算。

3. 簡便化の方法

1) 地域差の安定

地域差を考慮した場合

調査によると、地域差は時間を通じて比較的安定している。

この地域差が将来も続くとして、時間を通じたマクロデータの変化のみを考慮する。マクロデータの変化と現在判明している地域差をもとに、都道府県別の費用を算出する。

地域差は考慮せず、マクロの変化のみを捉える

2) どのようなマクロデータか?

労務費、機械損料、資材費の3区分を調べる

労務費の5職種 「建設業屋外労働者職種別平均現金給与額」のうち「調査職種計」の全国データを利用

機械損料 もともと豪雪地帯を除いて地域差がないので、そのまま利用。豪雪地帯のみ通常の通り割り増しをする。

材料費                    もっとも標準化が困難な部分。もっとも利用した建設資材1つをあげ、それのみ。

項目毎に調べず、全体のデフレーターを利用  
建設工事費デフレーターのうち、土木総合の系列を利用。

一時的な乖離はあるが、ある程度の期間をみると上昇率にそれほど大きな違いはないと思われる。したがって、公表されたこのデフレーターを利用すればよいのではないか。

#### 4. 残る問題点

1) どの時点と場所を基準にするか。

現在の評価との整合性を重視する場合  
～ 現在評価に利用されている単価(8950円)

段階的に実勢費用に近づけていかなければならない。

2) 以上のような計算を行っても、土地造成費は平成9年で比較すると2倍程度の違いしかない。

3) 標準工事単価とは、あくまでも全く同じ地形の元で同規模の造成を行った場合の費用。現在、ゴルフ場造成費に関して、位置や利用、林間・丘陵コースなどの考慮が行われている。どのような補正を標準工事単価について実施すればよいのではないか。

表 加工した民間造成費の全国平均と  
建設工事費のうち土木総合デフレータとの比較

	標準造成費の		土木総合	
	全国平均	上昇率	デフレータ	上昇率
73年	7204.15	—		—
74年	9458.86	31.30%		23.04%
75年	10207.2	7.91%		1.21%
76年	10937.4	7.15%		6.60%
77年	11247.3	2.83%		5.16%
78年	12698.1	12.90%		6.60%
79年	13341.1	5.06%		9.87%
80年	14869.6	11.46%		10.50%
81年	15609.8	4.98%		1.30%
82年	15604.8	-0.03%		-0.10%
83年	15260.5	-2.21%		-0.69%
84年	15656.2	2.59%		1.49%
85年	15623	-0.21%		-1.37%
86年	15765.9	0.91%	88.8	-2.19%
87年	15859.6	0.59%	90	1.35%
88年	16108.3	1.57%	92	2.22%
89年	16181.5	0.45%	96.6	5.00%
90年	16966.4	4.85%	100	3.52%
91年	17738.3	4.55%	102.7	2.70%
92年	18210.6	2.66%	104	1.27%
93年	18127.8	-0.45%	103.9	-0.10%

図 モデル工事単価の推移

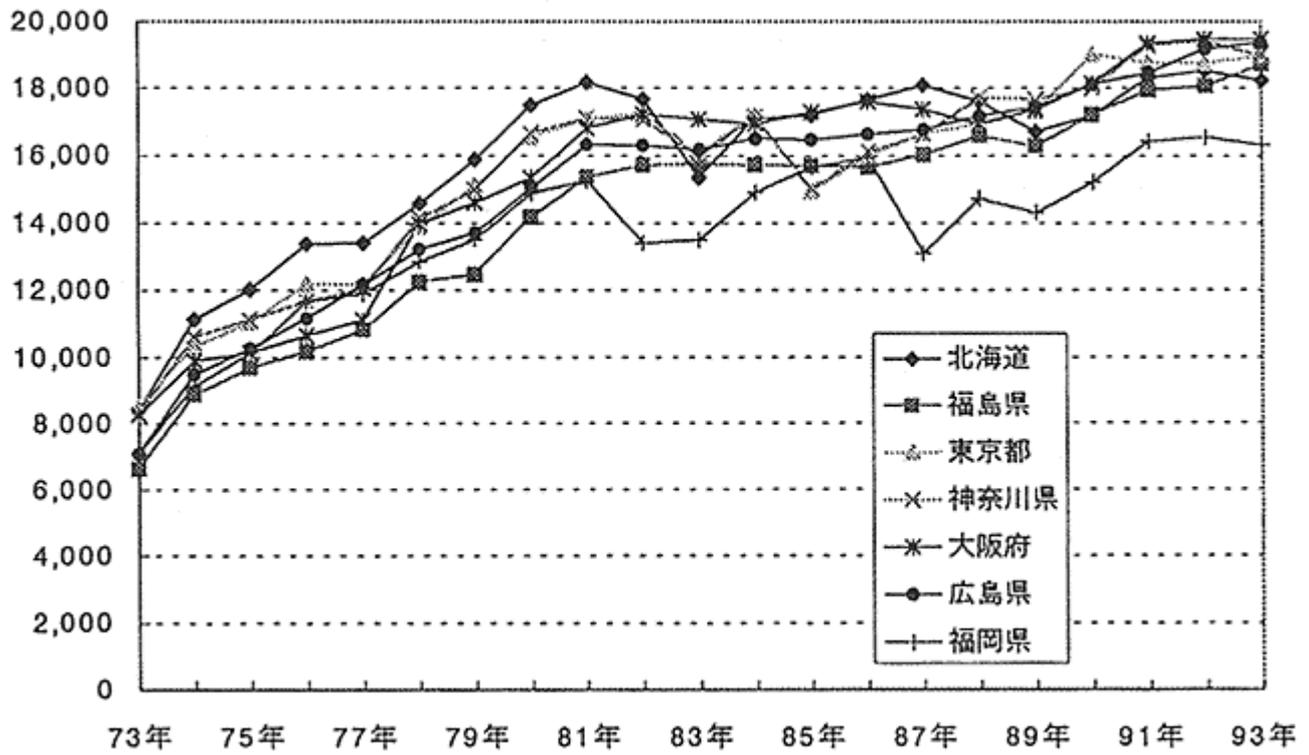
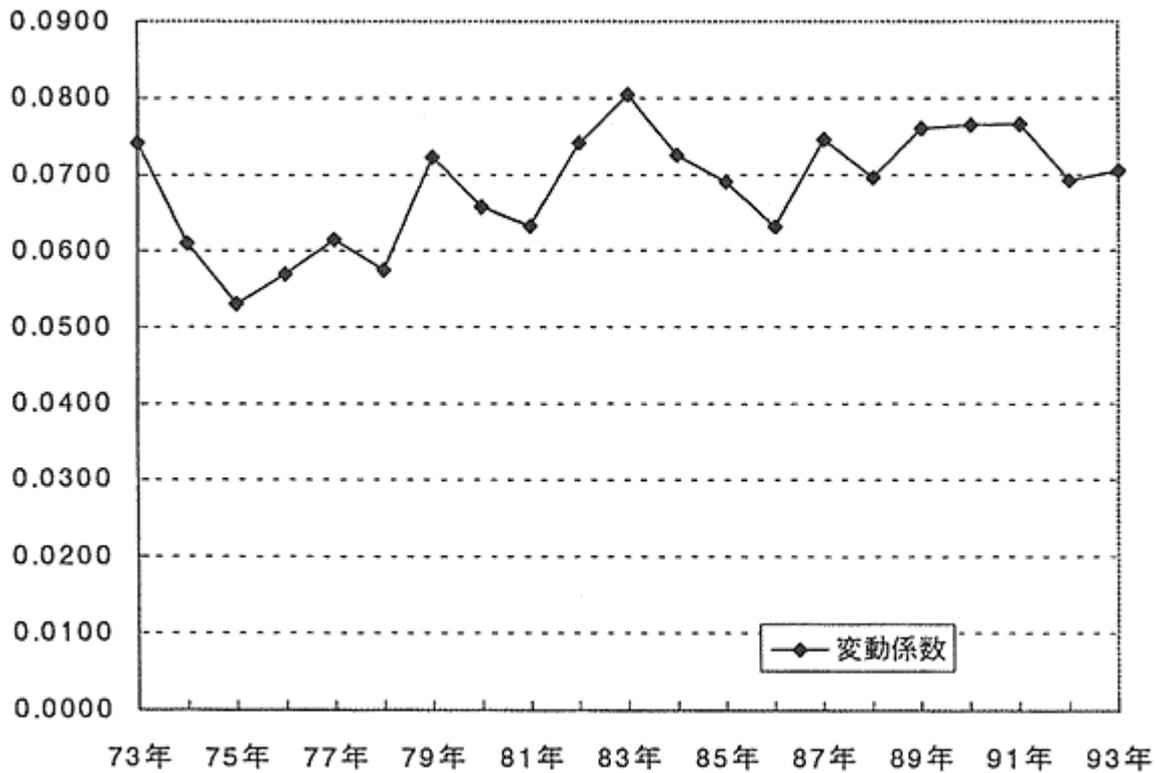


図 モデル工事地域格差の推移



付表 標準工事平均費用 (開発面積当たりの工事単価) 神奈川県造成工事モデルとする

	北海道	青森県	岩手県	宮城県	秋田県	山形県	福島県	茨城県	栃木県	群馬県	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	新潟県
73年	8,378	7,437	7,235	7,131	6,846	6,907	6,532	7,263	7,131	7,153	6,672	8,087	8,512	8,287	7,065
74年	11,121	9,954	9,699	9,386	9,289	9,690	8,862	9,449	9,429	9,406	8,814	10,188	10,315	10,615	9,400
75年	12,008	10,592	10,217	9,880	10,365	10,406	9,679	10,003	10,058	9,944	9,322	10,688	11,030	11,122	10,125
76年	13,371	11,150	10,229	10,135	10,599	10,799	10,167	10,746	10,669	10,915	11,289	11,467	12,164	11,653	10,857
77年	13,379	12,365	11,097	10,619	10,832	11,421	10,815	10,722	10,414	11,153	11,565	11,699	12,143	12,034	11,053
78年	14,584	13,570	12,899	11,834	12,643	13,058	12,225	12,342	12,463	12,639	13,301	13,282	13,886	14,117	11,678
79年	15,875	14,292	13,558	13,186	12,668	13,380	12,453	12,589	13,118	13,352	14,537	14,240	15,136	14,992	12,173
80年	17,484	15,744	15,337	14,593	14,613	14,677	14,167	13,865	14,075	13,861	15,949	15,797	16,526	16,655	13,340
81年	18,154	16,481	15,888	15,537	14,786	15,229	15,357	14,440	14,661	14,334	15,811	16,077	17,081	17,123	14,177
82年	17,671	16,735	15,708	15,425	14,781	15,370	15,721	14,275	14,772	14,038	16,001	14,972	17,248	17,072	13,657
83年	15,337	16,725	15,742	15,474	14,717	15,464	15,762	13,824	14,331	14,157	15,012	14,410	16,082	15,972	13,394
84年	17,098	17,021	15,764	15,328	15,054	15,783	15,714	13,986	14,702	14,388	15,512	14,364	17,179	17,135	13,536
85年	17,204	17,162	15,816	15,148	14,858	15,612	15,699	14,132	14,680	14,321	14,117	13,349	14,953	15,011	15,030
86年	17,640	16,907	15,635	15,220	14,802	15,669	15,658	15,354	14,748	14,209	15,262	13,931	15,983	16,100	15,216
87年	18,072	17,111	16,161	14,143	14,904	15,785	16,021	15,779	15,281	14,626	15,753	13,764	16,630	16,597	15,948
88年	17,607	17,199	16,163	16,880	15,172	16,029	16,587	15,735	15,794	14,742	16,226	15,350	16,923	17,713	16,616
89年	16,691	17,483	16,207	15,767	15,361	16,431	16,274	15,743	15,671	14,968	16,544	15,681	17,327	17,688	15,926
90年	17,192	18,460	17,246	16,177	16,238	17,058	17,211	16,167	16,585	16,263	17,627	16,439	18,998	17,989	16,788
91年	18,316	18,717	17,563	17,465	17,506	17,742	17,943	17,560	17,918	17,384	18,073	17,678	18,755	19,265	17,392
92年	18,504	18,809	17,859	18,269	16,920	18,157	18,068	18,448	18,289	17,813	18,888	17,859	18,743	19,396	17,857
93年	18,224	18,887	18,145	18,138	16,899	18,512	18,708	18,411	18,122	17,980	18,087	17,938	18,974	18,959	18,668

富山県	石川県	福井県	山梨県	長野県	岐阜県	静岡県	愛知県	三重県	滋賀県	京都府	大阪府	兵庫県	奈良県	和歌山県	鳥取県
7,461	7,632	6,350	7,450	7,098	7,302	7,402	7,698	7,720	7,156	7,590	8,262	7,736	7,030	7,334	6,812
10,223	10,385	9,003	9,182	9,361	9,605	9,512	10,172	10,195	9,499	9,530	9,890	9,823	9,201	9,555	8,835
11,102	11,295	9,683	10,111	9,997	9,970	10,603	11,102	10,235	9,921	10,232	10,138	10,018	10,162	10,308	9,831
11,815	11,863	10,286	11,057	10,355	10,829	10,646	11,332	11,765	10,700	10,548	10,648	10,514	10,775	10,559	10,381
11,020	12,304	10,583	10,496	10,536	10,669	10,603	11,502	11,468	11,282	10,566	11,102	11,115	10,514	10,944	11,165
12,987	13,442	11,807	11,810	11,892	12,668	12,655	12,601	13,769	12,653	12,819	13,967	13,318	12,846	12,893	12,502
13,670	13,662	12,329	12,838	12,648	13,394	14,025	13,634	15,123	13,938	13,316	14,608	14,144	13,375	13,466	12,883
15,264	15,244	13,898	15,067	13,859	15,039	15,846	16,094	17,213	15,478	15,135	15,336	15,508	14,371	14,913	14,494
17,201	16,642	14,834	16,005	15,088	15,922	15,959	16,466	17,124	16,475	15,290	16,805	16,623	15,569	15,887	14,806
16,903	16,661	14,819	16,204	14,652	16,370	15,699	16,967	17,280	16,886	16,458	17,219	16,965	16,332	16,211	13,409
16,906	16,861	14,853	16,364	13,681	16,630	14,459	16,949	17,421	16,390	15,703	17,065	17,122	15,692	15,828	13,460
16,853	17,319	14,503	17,042	14,993	16,435	15,354	16,693	17,649	16,695	16,836	16,931	16,757	16,133	15,814	16,163
17,082	16,955	14,486	16,612	15,525	16,858	16,153	17,117	17,603	17,028	15,594	17,280	17,520	15,636	15,108	16,078
17,055	16,961	15,210	16,895	16,255	16,889	14,594	16,800	16,969	16,794	15,826	17,591	17,148	15,877	15,169	16,554
17,124	17,230	15,532	16,852	16,542	17,179	15,791	16,638	17,200	16,958	15,788	17,363	17,455	17,270	13,848	16,431
17,351	17,836	15,632	17,065	16,733	16,880	16,355	16,626	17,349	17,253	15,316	16,936	18,247	16,721	14,389	16,106
17,508	18,521	15,846	17,004	17,167	16,909	15,902	16,910	18,032	17,721	15,859	17,365	17,752	17,706	15,480	16,207
18,431	18,649	16,399	17,129	17,724	18,000	16,727	17,992	18,405	19,195	16,788	18,144	19,310	18,110	16,442	16,672
18,443	19,579	16,655	17,706	18,779	18,453	18,341	19,534	19,298	19,987	16,998	19,328	20,918	18,496	17,400	17,862
19,628	19,816	17,604	18,685	19,164	18,974	19,745	20,784	19,418	20,212	18,757	19,460	19,538	19,528	17,493	18,090
19,437	20,589	17,914	17,991	19,142	17,732	19,267	21,209	19,647	19,138	16,736	19,456	19,844	18,673	17,941	17,975

鳥取県	岡山県	広島県	山口県	徳島県	香川県	愛媛県	高知県	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
7,112	7,505	7,080	7,100	6,656	6,762	6,506	6,669	7,062	7,034	6,762	6,405	6,798	6,411	6,415	7,556
9,117	9,473	9,478	9,259	8,768	9,032	8,536	8,820	9,120	9,431	9,253	8,321	8,722	9,230	8,518	9,802
10,281	10,826	10,259	10,395	9,862	9,885	9,758	9,827	10,104	10,075	10,200	9,368	9,289	9,550	9,609	10,300
10,981	11,397	11,155	11,114	10,228	10,768	10,631	11,077	11,660	10,944	10,772	10,304	10,276	10,521	10,381	11,789
11,666	12,606	12,142	12,340	11,074	11,178	10,523	11,972	11,891	11,035	11,029	10,597	10,435	10,488	10,673	11,794
12,534	13,315	13,209	13,132	12,028	12,378	11,353	12,871	12,824	12,298	12,458	12,251	11,589	11,552	11,667	12,200
12,865	13,652	13,703	13,700	10,586	12,913	12,264	13,478	13,493	12,639	12,410	12,489	12,225	12,367	12,115	13,534
15,018	15,374	15,026	15,200	14,124	14,572	13,591	14,403	14,888	14,189	13,944	13,783	13,785	13,461	13,544	14,727
15,789	16,179	16,312	15,993	15,593	15,841	14,967	15,314	15,263	14,869	14,557	14,862	14,460	14,113	13,494	14,121
16,043	16,119	16,299	16,007	15,545	15,750	14,760	15,479	13,387	14,527	14,366	14,732	14,578	13,665	13,731	15,956
16,118	16,226	16,169	16,155	15,598	15,823	13,858	14,939	13,487	14,044	13,809	14,267	13,758	13,117	12,933	15,258
15,963	16,463	16,489	15,970	15,843	15,488	14,960	15,128	14,907	14,320	14,175	14,579	14,573	12,848	14,185	15,226
16,001	16,459	16,457	16,407	15,818	14,905	15,193	15,620	15,659	14,628	14,024	14,789	14,555	14,756	14,173	15,110
16,085	16,946	16,519	16,503	15,894	15,792	15,791	14,513	15,938	14,405	13,959	14,917	14,762	14,819	14,267	15,070
16,450	16,938	16,767	16,635	16,118	14,431	15,838	14,069	13,088	14,292	14,636	14,872	14,575	15,181	14,968	14,777
16,396	17,272	17,171	16,400	17,077	14,664	16,105	14,295	14,724	14,429	14,798	13,953	14,178	14,992	14,788	15,314
16,603	17,403	17,423	16,540	16,056	14,837	16,309	14,228	14,284	14,398	13,875	13,090	13,913	15,059	15,288	15,896
17,213	18,147	18,102	17,716	16,536	16,685	16,881	15,768	15,227	14,966	13,744	13,538	14,651	15,848	15,839	16,008
17,619	18,637	18,455	17,880	14,839	17,619	17,613	16,503	16,411	15,537	15,624	14,436	15,338	15,659	16,416	17,064
17,748	19,029	19,170	19,102	15,842	18,177	18,307	17,374	16,531	16,075	17,043	15,782	16,516	15,280	16,161	17,189
17,859	19,063	19,348	18,915	15,356	17,945	17,769	17,659	16,316	16,050	16,889	15,892	17,183	15,139	16,189	17,293

	全国平均	变动系数	上昇率
73年	7,204	0.0742	
74年	9,459	0.061	31.30%
75年	10,207	0.053	7.91%
76年	10,937	0.0569	7.15%
77年	11,247	0.0614	2.83%
78年	12,698	0.0575	12.90%
79年	13,341	0.0722	5.06%
80年	14,870	0.0657	11.46%
81年	15,610	0.0632	4.98%
82年	15,605	0.0742	-0.03%
83年	15,260	0.0804	-2.21%
84年	15,656	0.0726	2.59%
85年	15,623	0.069	-0.21%
86年	15,766	0.0631	0.91%
87年	15,860	0.0746	0.59%
88年	16,108	0.0696	1.57%
89年	16,182	0.0761	0.45%
90年	16,966	0.0765	4.85%
91年	17,738	0.0766	4.55%
92年	18,211	0.0692	2.66%
93年	18,128	0.0705	-0.45%

建設工事費デフレター

(平成2年度=100)

工事種別	年度								
	61	62	63	元	1	2	3	4	
建設費合	85.5	93.1	91.8	95.7	100.0	102.5	103.9	104.5	104.9
建築費合	85.4	92.2	91.7	96.8	100.0	102.4	103.9	105.0	105.2
住宅	87.9	92.2	91.4	96.8	100.0	102.4	103.9	105.0	105.2
土木	87.4	90.3	91.3	96.9	100.0	102.2	104.3	105.5	105.9
非住宅	85.9	90.2	92.0	96.8	100.0	102.5	103.8	104.1	104.4
土木	87.0	90.9	91.0	96.8	100.0	102.2	103.9	105.5	105.8
土木	88.0	90.1	91.0	96.7	100.0	102.5	103.8	104.1	104.4
土木	88.8	90.0	90.0	96.6	100.0	102.7	104.1	105.3	105.3
土木	88.4	89.8	91.7	95.4	100.0	102.6	104.3	104.5	105.0
その他土木	89.5	90.4	92.2	96.7	100.0	102.4	103.4	103.8	104.0

資料出所：建設省建設経済調査課「建設デフレター」

建設省所管土木事業費デフレター

(平成2年度=100)

工事種別	年度								
	61	62	63	元	1	2	3	4	
土木	87.7	89.5	91.3	93.8	100.0	102.5	102.9	102.4	102.0
1. 土木	87.3	89.2	91.5	96.2	100.0	102.6	102.5	102.4	102.0
河川	86.7	88.8	91.3	96.1	100.0	102.5	103.4	102.1	102.2
河川	88.9	89.4	91.7	96.3	100.0	102.6	103.5	102.5	102.3
砂	88.5	90.2	91.3	96.5	100.0	102.6	103.8	102.9	104.3
水	87.5	88.1	90.6	95.4	100.0	102.7	104.4	105.1	105.7
2. 土木	88.4	90.1	92.1	96.4	100.0	102.0	104.6	104.9	104.9
3. 土木	86.9	88.6	90.4	95.3	100.0	102.4	102.5	102.9	102.2
一般	85.7	87.5	90.0	94.8	100.0	102.4	102.7	102.1	102.8
道路	86.4	88.0	90.4	94.9	100.0	102.6	103.3	102.6	103.6
新	83.0	85.9	88.7	94.5	100.0	102.0	101.1	99.7	99.6
有	87.6	89.2	91.2	95.6	100.0	102.3	102.5	101.9	101.2
運	87.7	89.3	91.0	95.1	100.0	102.1	102.3	101.5	101.2
省	87.7	89.8	92.2	97.7	100.0	102.8	103.8	102.9	102.6
阪	83.9	86.3	88.3	93.4	100.0	101.9	101.3	99.7	99.6
本	91.1	93.1	94.8	99.8	100.0	102.3	102.2	101.9	101.2
(	87.1	88.7	90.8	95.3	100.0	102.5	103.2	102.8	102.3
(	83.5	85.7	89.6	96.0	100.0	101.2	99.6	99.8	99.8
4. 公	85.6	89.2	90.4	95.2	100.0	102.2	101.4	100.3	101.0
5. 下	88.0	90.3	91.9	96.5	100.0	102.9	104.0	104.6	104.5

注) 道路①：道路改良+舗装+橋梁+補修 道路②：道路①+道路公園  
 ③：道路改良+舗装+橋梁+区画整理 ④：道路①+道路公園  
 ⑤：道路改良+舗装+橋梁+区画整理 ⑥：道路①+道路公園+阪神公園  
 資料出所：建設省建設経済調査課「建設デフレター」

建設省所管土木事業費デフレター

(平成2年度=100)

工事種別	年度								
	61	62	63	元	1	2	3	4	
土木	88.2	89.7	91.7	95.4	100.0	102.8	104.3	104.5	105.0
1. 土木	87.1	89.3	91.3	95.2	100.0	102.8	104.4	104.7	105.3
河川	85.0	88.1	91.1	95.2	100.0	102.9	104.8	105.2	105.5
河川	87.3	88.7	91.1	95.2	100.0	102.7	104.1	104.2	104.3
砂	88.1	90.0	92.0	96.3	100.0	102.7	104.3	104.8	105.4
水	85.8	87.9	90.4	95.9	100.0	102.9	104.7	105.4	105.8
2. 土木	88.4	90.1	92.1	96.4	100.0	102.1	104.7	104.9	104.9
3. 土木	88.2	89.5	91.5	96.3	100.0	102.8	104.2	104.8	105.4
一般	88.3	89.5	91.4	96.2	100.0	102.9	104.5	104.9	105.5
道路	88.3	89.5	91.5	96.3	100.0	102.9	104.5	104.9	105.5
道路	88.2	89.3	91.3	96.1	100.0	102.0	104.4	104.6	105.1
有	88.8	89.7	91.8	96.4	100.0	102.4	103.5	102.4	102.7
運	87.4	89.5	91.5	96.3	100.0	102.4	102.6	102.5	102.6
省	88.2	90.6	91.9	95.5	100.0	102.0	101.8	100.1	100.3
阪	89.1	90.7	92.0	96.7	100.0	102.3	103.6	102.5	102.8
本	91.8	92.1	93.3	97.4	100.0	102.5	103.4	102.9	102.3
(	88.1	89.3	91.5	96.2	100.0	102.8	104.7	104.5	105.0
(	88.3	89.7	91.5	96.2	100.0	102.7	103.9	104.1	104.5
4. 公	89.2	90.7	92.5	97.2	100.0	103.0	104.4	104.6	105.0
5. 下	89.1	91.3	92.1	96.7	100.0	103.6	104.5	104.7	105.6

注) 道路①：道路改良+舗装+橋梁+補修 道路②：道路①+道路公園  
 ③：道路改良+舗装+橋梁+区画整理 ④：道路①+道路公園+阪神公園  
 資料出所：建設省建設経済調査課「建設デフレター」

着工建築物工事費予定額単価

(単位：千円/m<sup>2</sup>)

年	構造別	構造別					その他	工事費予定額の増減率	
		木造	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	コンクリート造		本造	非本造
63		116.5	203.6	175.0	117.4	107.5	96.8	1.03	1.04
元		123.1	237.4	193.3	124.4	110.4	91.3	1.03	1.03
2		131.7	266.8	223.0	147.4	111.5	84.4	1.04	1.04
3		137.6	329.9	246.9	155.7	118.4	123.3	1.04	1.04
4		143.6	333.7	245.7	162.4	129.5	106.3	1.02	1.00
5		151.0	300.3	227.6	159.3	137.0	103.7	1.02	1.03
6		156.6	252.9	212.4	148.4	142.0	99.8	1.02	1.00
7		154.3	224.8	199.9	143.2	125.9	104.6	1.02	1.01
8		151.0	225.7	198.1	143.6	147.7	100.0	1.02	1.02

資料出所：建設省建設経済調査課「建設統計年報」

資料5

ゴルフ場の鑑定評価

1. 評価方針

- 比準価格
- 積算価格
- 収益価格

\* 預託会員制ゴルフ場の場合

- ・パブリックゴルフ場の開業を想定した場合
- ・新規に会員を募集することを想定した場合
- ・現況の収支及び将来収支を予測したDCF分析をした場合

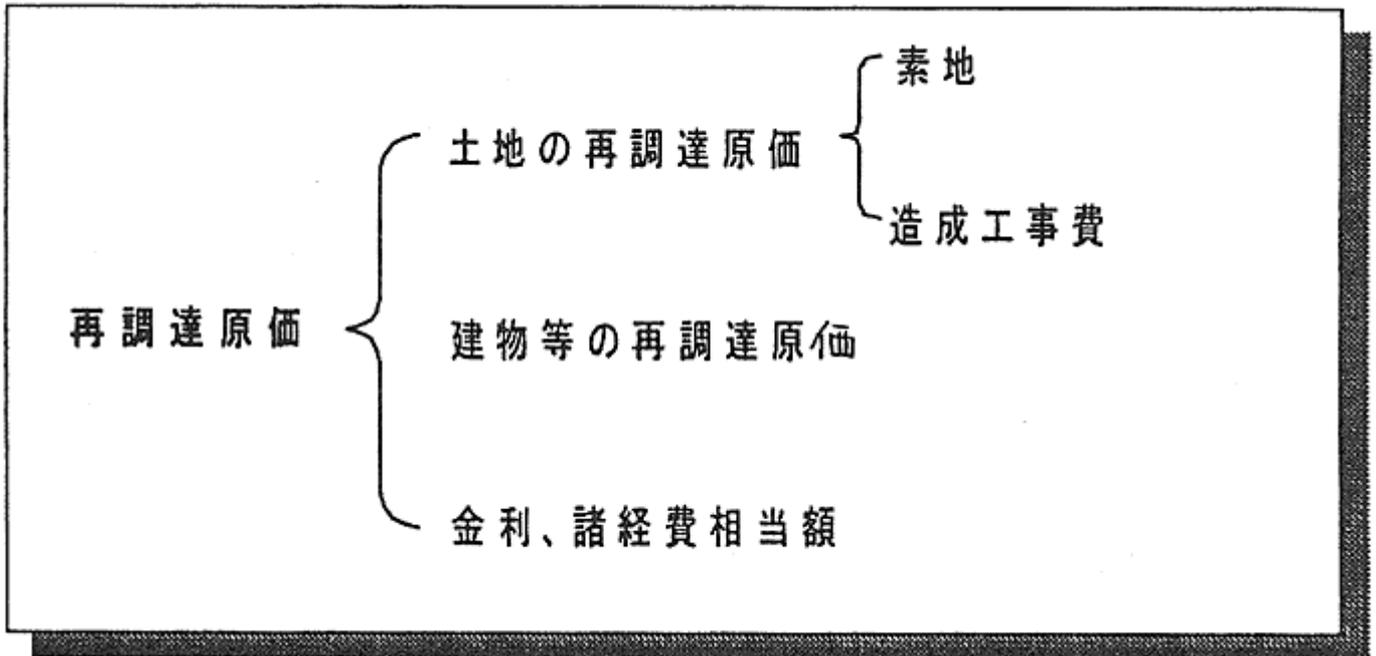
2. 取引事例比較法

ゴルフ場の売買は少なく、事例資料の収集が困難であること並びに運営形態、立地条件及び土地の所有形態(一部借地等)等が異なり、比較が困難なことから採用されるケースは少ない。

3. 原価法

再調達原価 - 減価額 = 積算価格

再調達原価



( 1 ) 土地の再調達原価

イ．素地

ゴルフ場周辺の林地、農地等の取引価格を基に素地価格を査定するが、規模のまとまりのある一団の土地でゴルフ場としての開発許可済みであることによるプレミアムがつくことがある反面、総額が高いため市場性による減価もある。

また、対象地の確定・確認にあたっては、借地部分、縄伸び縄縮み等に注意する必要がある。

ロ．造成工事費

造成工事費は地形、造成の程度により異なり、一定の水準は捉えにくいだが、関東周辺の平坦地では1ホール当たり3～5億円程度

( 造成工事項目 )

- aコース設計費・・・調査費、測量費、コース設計管理費等
- b共通仮設工事・・・仮設建築物等
- c整地工事・・・伐開工、間伐工、切盛土工等
- dコース造形芝張工事・・・ティグランド、フェアウェイ、バンカー等
- e排水施設工事・・・排水管布設、地区外排水工事等
- f防災施設工事・・・調整池、法面防護工等
- g道路工事・・・管理道路、カート道路工事、駐車場等
- h給水施設工事・・・スプリンクラー、水源施設工事等
- iコース関連施設工事・・・グリーンスロープ工事、防球ネット工事等
- j植栽工事・・・クラブハウス植栽等
- kスカイレータ等工事・・・スカイレータ、エスカレータ等
- l雑工事費・・・墓地移転工事等
- m現場経費・・・労務管理費、諸給与等
- n一般管理費・・・工事施工に当たる企業の継続運営に必要な費用

( 2 ) 建物の再調達原価

一般の建物の再調達原価の求め方と同じであるが、バブル期のクラブハウス等は過剰投資のものも多い。

( 3 ) 金利、諸経費相当額

ゴルフ場の造成、建物等の建築工事期間は通常2～3年で長期間にわたるのでその期間の投下資本に対する金利、諸経費相当額を見込む必要がある。

減価修正

( 1 ) 土地の減価額

素地価格は通常減価修正を行うような問題は生じないが、造成工事関連の排水施設工事、防災施設工事、道路工事、コース関連施設等の減価額を把握する必要がある。

( 2 ) 建物の減価額

通常の場合と同様に、耐用年数に基づく方法、観察減価法を併用し、減価額を求める。

(3) 金利、諸経費相当額の減価額

積算価格

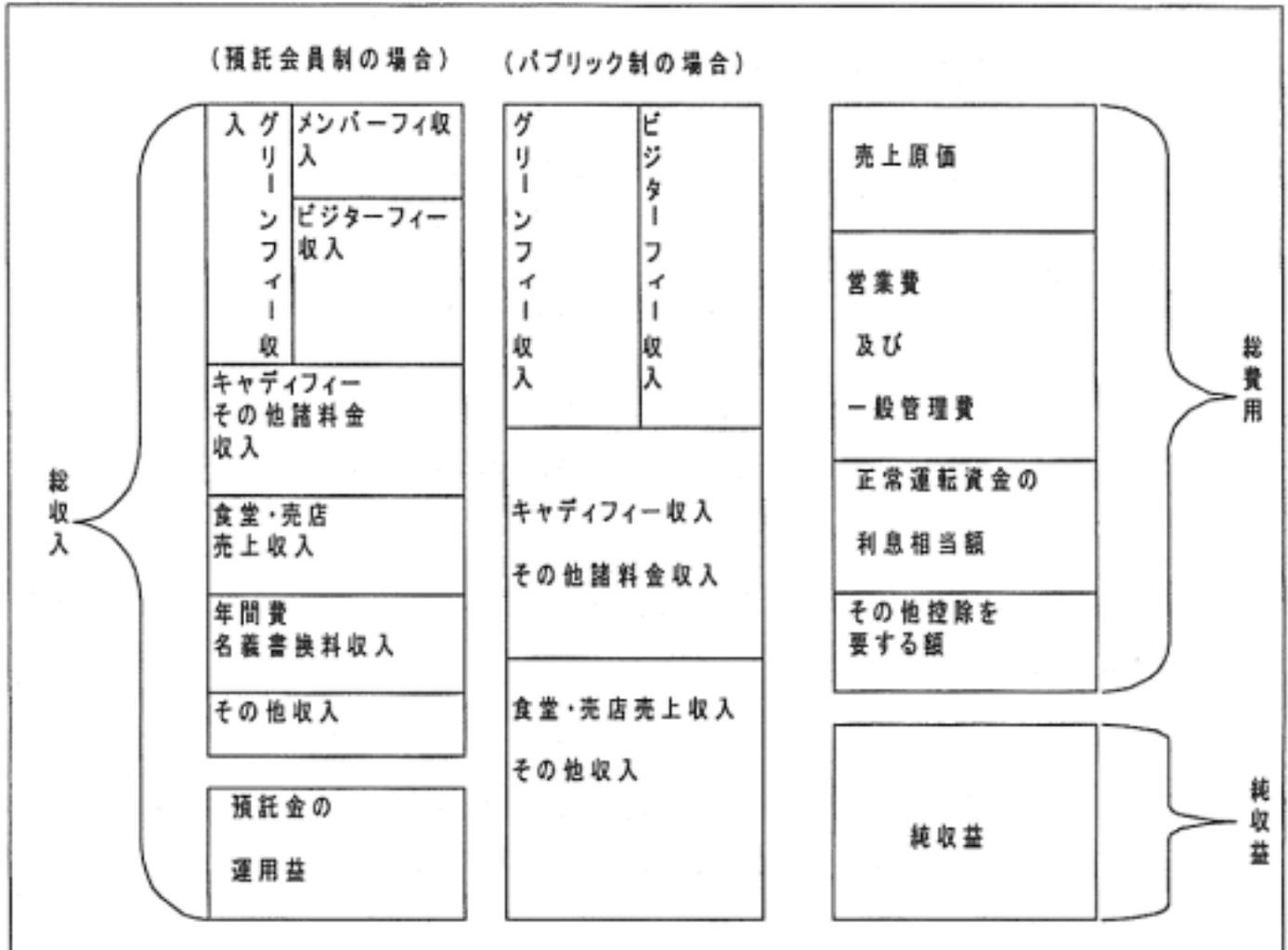
再調達原価 - 減価額 = 積算価格

c.f. 車両運搬具、器具、備品の取り扱い

#### 4. 収益還元法

純収益 ÷ 還元利回り = 収益価格

純収益



#### 還元利回り

還元利回りは、金融市場においても最も一般的と思われる投資利回りを標準とし、投資対象としての危険性、流動性、管理の困難性、資産としての安全性等を総合的に比較考量して求めることとなる。

収益価格

永久還元式

$$P = a / r$$

P = 収益価格

a : 土地の純収益

r : 還元利回り

DCF法

DCF法による価格 = 年々のインカムゲイン + 元本からのキャピタルゲイン

#### 資料6

ゴルフ場の評価方法（宅地比準方式）の見直し案について

○ 現行の評価方法

ゴルフ場の評価額（円／㎡）

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{（鑑定価格水準）} \times \\ \text{の割合（60\%）} \end{array} \begin{array}{l} \text{潰地以外の土地} \\ - \\ \text{宅地造成費} \\ \text{（8,950円/㎡）} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{（980円/㎡）} \end{array}$$

× 宅地の評価割合（70%） × 位置・利用状況等による補正

○ 見直し案（新たな宅地造成費を利用した場合）

ゴルフ場の評価額（円／㎡）

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{（鑑定価格水準）} \times \\ \text{の割合（50\%, 60\%）} \end{array} \begin{array}{l} \text{潰地以外の土地} \\ - \\ \text{宅地造成費} \\ \text{（18,372円/㎡）} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{（980円/㎡）} \end{array}$$

× 宅地の評価割合（70%） × 位置・利用状況等による補正

- ・ 潰地以外の土地の割合（50%） 「不動産業総合調査（住宅・宅地編）」（平成8年度）建設省建設経済局宅地企画調査室
- ・ 潰地以外の土地の割合（60%） 「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書」（平成7年3月）住宅・都市整備公団等
- ・ 宅地造成費（18,372円／㎡） 井出委員試算の標準造成費の全国平均の1993（平成5）年の数値（18,127.8円／㎡）を基にその後の土木総合デフレーターの変動率を乗じて、1996（平成8）年に置き換えたもの。

**評価額が0又はマイナスとなるゴルフ場の数**

宅地造成費	潰地以外の土地の割合	
50%	60%	
18,372円	1道1府21県40箇所	1道1府18県33箇所

（注） 宅地比準方式によるゴルフ場数 128箇所

**資料7**

ゴルフ場の評価方法（宅地比準方式）の見直し案について

○ 現行の評価方法

ゴルフ場の評価額 (円/㎡)

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \end{array} \left[ \begin{array}{l} \text{潰地以外の土地} \\ \text{の割合 (60\%)} \end{array} \right] - \left[ \begin{array}{l} \text{宅地造成費} \\ \text{(8,950円/㎡)} \end{array} \right] \right] + \left[ \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array} \right]$$

× 宅地の評価割合 (70%) × 位置・利用状況等による補正

○ 見直し案 (宅地開発の用地費率を利用した場合: パターン )

ゴルフ場の評価額 (円/㎡)

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \end{array} \left[ \begin{array}{l} \text{潰地以外の} \\ \text{土地の割合} \\ \text{(50\%)} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{総事業費に占める} \\ \text{用地費の割合} \\ \text{(33.4 \cdot 26.5\%)} \end{array} \right] \right] + \left[ \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array} \right]$$

× 宅地の評価割合 (70%) × 位置・利用状況等による補正

- ・ 潰地以外の土地の割合 (50%) 「不動産総合調査 (住宅・宅地編)」 (平成8年度) 建設省建設経済局宅地企画調査室
- 図3・1・1 事業規模別 土地利用面積構成比 20.0ha以上より
- ・ 総事業費に占める用地費の割合 「不動産総合調査 (住宅・宅地編)」 (平成8年度) 建設省建設経済局宅地企画調査室
- (33.4%) 表3・2 地域別・事業規模別 総事業費に対する素地購入価格の割合 三大都市圏の20.0ha以上より
- (26.5%) 表3・2 地域別・事業規模別 総事業費に対する素地購入価格の割合 その他の地域の20.0ha以上より

宅地開発の用地費率を利用した場合（パターンⅠ）の試算（全国平均）

（単位：円／㎡）

区 分	平成9年度	見直し案	増 減 率
評 価 額	23,449	8,765	△ 63%
課 税 標 準 額	9,435	6,415	△ 32%
負 担 水 準	40%	73%	
ゴルフ場評価額 ————— 近傍宅地の評価額	44%	16%	
宅地比準方式評価額 ————— 山林比準方式評価額	9.5倍	3.6倍	

（注） 宅地比準方式によるゴルフ場数 128箇所

ゴルフ場の評価方法（宅地比準方式）の見直し案について

○ 現行の評価方法

ゴルフ場の評価額（円/㎡）

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \\ \text{潰地以外の土地} \\ \text{の割合 (60\%)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{宅地造成費} \\ \text{(8,950円/㎡)} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array} \\
 &\times \boxed{\text{宅地の評価割合 (70\%)}} \times \boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}
 \end{aligned}$$

○ 見直し案（宅地開発の用地費率を利用した場合：パターン）

ゴルフ場の評価額（円/㎡）

$$\begin{aligned}
 &= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \\ \text{潰地以外の土地} \\ \text{の割合 (60\%)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{総事業費に占める} \\ \text{用地費の割合} \\ \text{(47.2\%)} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array} \\
 &\times \boxed{\text{宅地の評価割合 (70\%)}} \times \boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}
 \end{aligned}$$

・ 潰地以外の土地の割合（60%） 「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書」（平成7年3月）住宅・都市整備公団等  
 表1.2.14 全体土地利用 開発規模33～100ha未満より  
 ・ 総事業費に占める用地費の割合 「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書」（平成7年3月）住宅・都市整備公団等  
 （47.2%） 表1.2.40 宅地原価中の用地費、工事費等別構成（可処分宅地面積当り）  
 開発規模33～100ha未満より

宅地開発の用地費率を利用した場合（パターンⅡ）の試算（全国平均）

（単位：円／㎡）

区 分	平成9年度	見直し案	増 減 率
評 価 額	23,449	14,930	△ 36%
課 税 標 準 額	9,435	9,050	△ 4%
負 担 水 準	40%	61%	
ゴルフ場評価額 ————— 近傍宅地の評価額	44%	28%	
宅地比準方式評価額 ————— 山林比準方式評価額	9.5倍	6.1倍	

（注） 宅地比準方式によるゴルフ場数 128箇所

**資料8**

ゴルフ場の評価方法（宅地比準方式）の見直し案について

○ 現行の評価方法

ゴルフ場の評価額 (円/㎡)

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \\ \text{潰地以外の土地} \\ \text{の割合 (60\%)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{宅地造成費} \\ \text{(8,950円/㎡)} \end{array} \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array}$$

$$\times \text{宅地の評価割合 (70\%)} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

○ 見直し案 (宅地造成費シェアを利用した場合)

ゴルフ場の評価額 (円/㎡)

$$= \left[ \begin{array}{l} \text{近傍宅地の価額} \\ \text{(鑑定価格水準)} \times \\ \text{潰地以外の} \\ \text{土地の割合} \\ \text{(50\%)} \end{array} \times \left( \begin{array}{l} \text{総事業費に占める} \\ \text{1 - 造成費の割合} \\ \text{(34.9\%)} \end{array} \right) \right] \begin{array}{l} \text{コースに係る} \\ \text{+ 造成費} \\ \text{(980円/㎡)} \end{array}$$

$$\times \text{宅地の評価割合 (70\%)} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

- ・ 潰地以外の土地の割合 (50%) 「不動産業総合調査 (住宅・宅地編)」 (平成8年度) 建設省建設経済局宅地企画調査室
- 図3・1・1 事業規模別 土地利用面積構成比 20.0ha以上より
- ・ 総事業費に占める造成費の割合 (34.9%) 「住宅宅地関連公共施設整備促進事業の効果分析調査報告書」 (平成7年3月) 住宅・都市整備公団等
- 表1・2・40 宅地原価中の用地費、工事費等別構成 (可処分宅地面積当り) 開発規模 (工事費)
- 33~100ha未満より

宅地造成費シェアを利用した場合の試算（全国平均）

（単位：円／㎡）

区 分	平成9年度	見直し案	増 減 率
評 価 額	23,449	17,060	△ 27%
課 税 標 準 額	9,435	9,551	1%
負 担 水 準	40%	56%	
ゴルフ場評価額 ————— 近傍宅地の評価額	44%	32%	
宅地比準方式評価額 ————— 山林比準方式評価額	9.5倍	6.9倍	

（注） 宅地比準方式によるゴルフ場数 128箇所

	評価の算定基礎					用地費率 三大都市圏	1㎡当たり 単価(A)	用地費率 その他	1㎡当たり 単価(B)	1㎡当たり 単価 9年度(C)	(A)又は(B)/(C)
	H9近傍宅地 ㎡評価額	農地以外 土地割合	1㎡当 造成費	宅地評 価割合	位置利用 状況補正						
1	12,690	50%	980	70%	0.67			26.5%	1,677	1,320	1.19
2	10,400	50%	980	70%	0.35			26.5%	722	230	3.14
3	4,080	50%	356	70%	1			26.5%	790	408	1.94
4	42,090	50%	980	70%	1.15			26.5%	7,189	10,600	0.68
5	47,490	50%	980	70%	1.15			26.5%	8,011	13,500	0.59
6	49,290	50%	980	70%	0.8			26.5%	5,764	15,200	0.38
7	21,348	50%	980	70%	0.85			26.5%	2,987	6,145	0.49
8	16,850	50%	980	70%	1			26.5%	2,919	4,531	0.64
9	11,390	50%	980	70%	1			26.5%	2,183	1,201	1.82
10	25,350	50%	980	70%	0.9	33.4%	4,428			8,670	0.51
11	18,155	50%	820	70%	1			26.5%	2,980	5,202	0.57
12	17,977	50%	820	70%	1			26.5%	2,956	5,095	0.58
13	72,700	50%	980	70%	1	33.4%	12,827			38,000	0.34
14	86,700	50%	980	70%	1	33.4%	10,155			28,400	0.36
15	19,500	50%	820	70%	1	33.4%	3,831			6,000	0.64
16	32,900	50%	980	70%	1	33.4%	6,180			14,100	0.44
17	57,900	50%	820	70%	0.75	33.4%	7,682			20,400	0.38
18	119,889	50%	820	70%	1	33.4%	20,595			66,242	0.31
19	237,000	50%	980	70%	1	33.4%	40,265			148,000	0.27
20	59,000	50%	980	70%	1	33.4%	10,539			29,000	0.36
21	57,000	50%	980	70%	1	33.4%	10,205			28,000	0.36
22	59,776	50%	980	70%	1	33.4%	10,669			30,000	0.36
23	50,478	50%	980	70%	1	33.4%	9,116			24,000	0.38
24	90,100	50%	980	70%	1	33.4%	15,733			48,000	0.33
25	86,490	50%	980	70%	1	33.4%	15,115			46,000	0.33
26	73,000	50%	980	70%	1	33.4%	12,877			38,000	0.34
27	70,000	50%	980	70%	1	33.4%	12,376			36,000	0.34
28	67,000	50%	980	70%	1	33.4%	11,875			34,000	0.35
29	162,000	50%	980	70%	1	33.4%	27,740			91,000	0.3
30	156,000	50%	980	70%	1	33.4%	26,738			88,000	0.3
31	133,000	50%	980	70%	1	33.4%	22,897			74,000	0.31
32	96,000	50%	980	70%	1	33.4%	16,718			52,000	0.32
33	96,000	50%	980	70%	1	33.4%	16,718			52,000	0.32
34	147,000	50%	2,080	70%	1	33.4%	26,065			30,856	0.84
35	147,000	50%	2,080	70%	0.93	33.4%	24,185			28,695	0.84
36	141,120	50%	2,080	70%	1.03	33.4%	25,774			30,570	0.84
37	139,650	50%	2,704	70%	0.93	33.4%	23,449			27,734	0.85
38	132,390	50%	2,808	70%	0.88	33.4%	21,173			25,014	0.85
39	132,390	50%	2,808	70%	0.88	33.4%	21,173			25,014	0.85
40	96,090	50%	980	70%	1	33.4%	16,718			52,000	0.32
41	128,700	50%	980	70%	1	33.4%	22,346			72,100	0.31

4 2	80,400	50%	820	70%	1	33.4%	14,001			42,500	0.33
4 3	80,000	50%	980	70%	0.9	33.4%	12,641			38,000	0.33
4 4	81,900	50%	820	70%	1	33.4%	14,251			43,400	0.33
4 5	72,400	50%	820	70%	1	33.4%	12,665			37,700	0.34
4 6	75,857	50%	820	70%	1	33.4%	13,242			39,820	0.33
4 7	96,714	50%	820	70%	1	33.4%	16,725			52,300	0.32
4 8	59,000	50%	980	70%	0.77	33.4%	8,115			19,900	0.41
4 9	54,800	50%	820	70%	1	33.4%	9,726			27,100	0.36
5 0	11,500	50%	980	70%	1			26.5%	2,210	1,320	1.67
5 1	28,837	50%	820	70%	0.963			26.5%	4,232	6,180	0.68
5 2	16,600	50%	980	70%	1			26.5%	2,886	3,000	0.96
5 3	31,500	50%	790	70%	0.8	33.4%	4,651			9,654	0.51
5 4	25,600	50%	790	70%	0.75	33.4%	3,621			4,850	0.75
5 5	13,800	50%	980	70%	1.15	33.4%	3,439			3,100	1.11
5 6	54,200	50%	980	70%	0.5	33.4%	4,869			13,470	0.36
5 7	20,241	50%	980	70%	1	33.4%	4,066			6,565	0.62
5 8	57,427	50%	980	70%	0.82	33.4%	8,427			23,679	0.36
5 9	36,100	50%	980	70%	0.6	33.4%	4,029			9,600	0.42
6 0	32,900	50%	1,440	70%	1.5	33.4%	7,248			12,700	0.57
6 1	13,400	50%	820	70%	0.95	33.4%	2,671			2,230	1.2
6 2	56,100	50%	980	70%	0.5	33.4%	5,027			14,040	0.36
6 3	51,800	50%	980	70%	0.75	33.4%	7,002			19,100	0.37
6 4	16,580	50%	980	70%	1	33.4%	3,457			4,370	0.79
6 5	14,920	50%	820	70%	1	33.4%	3,066			3,260	0.94
6 6	27,000	50%	980	70%	0.7	33.4%	3,637			4,410	0.82
6 7	31,600	50%	980	70%	1	33.4%	5,963			8,400	0.71
6 8	38,480	50%	820	70%	1	33.4%	6,987			17,300	0.4
6 9	141,000	50%	440	70%	1	33.4%	23,855			112,400	0.21
7 0	329,000	50%	440	70%	1	33.4%	55,251			262,800	0.21
7 1	17,116	50%	820	70%	1	33.4%	3,432			4,760	0.72
7 2	18,300	50%	980	70%	1	33.4%	3,742			5,401	0.69
7 3	33,013	50%	820	70%	1	33.4%	6,087			14,000	0.43
7 4	42,222	50%	820	70%	0.8	33.4%	6,100			16,000	0.38
7 5	15,071	50%	820	70%	1.05	33.4%	3,245			4,900	0.66
7 6	84,216	50%	980	70%	1	33.4%	14,750			36,520	0.4
7 7	37,548	50%	980	70%	1	33.4%	6,957			13,185	0.53
7 8	45,456	50%	980	70%	1	33.4%	8,277			17,080	0.48
7 9	68,778	50%	980	70%	1	33.4%	12,172			28,810	0.42
8 0	16,730	50%	980	70%	0.729	33.4%	2,537			2,030	1.25
8 1	65,450	50%	980	70%	1	33.4%	11,616			33,000	0.35
8 2	65,450	50%	980	70%	1	33.4%	11,616			33,000	0.35
8 3	65,450	50%	980	70%	1	33.4%	11,616			33,000	0.35
8 4	18,600	50%	820	70%	1	33.4%	3,680			5,460	0.67
8 5	24,300	50%	820	70%	0.7	33.4%	3,242			6,200	0.52
8 6	24,300	50%	980	70%	1	33.4%	4,744			9,000	0.53
8 7	49,000	50%	820	70%	1	33.4%	8,757			14,648	0.6

8 8	28,060	50%	980	70%	1	33.4%	5,370			8,282	0.65
8 9	28,000	50%	980	70%	0.7	33.4%	3,753			7,854	0.48
9 0	23,100	50%	980	70%	1	33.4%	4,544			7,814	0.58
9 1	65,284	50%	980	70%	1	33.4%	11,588			33,580	0.35
9 2	23,348	50%	980	70%	1	33.4%	4,585			8,480	0.55
9 3	39,175	50%	980	70%	1	33.4%	7,228			17,900	0.4
9 4	25,500	50%	980	70%	1	33.4%	4,945			9,720	0.51
9 5	12,375	50%	980	70%	1	33.4%	2,753			1,840	1.5
9 6	12,097	50%	980	70%	1	33.4%	2,706			1,679	1.61
9 7	24,570	50%	820	70%	0.55	33.4%	2,572			4,978	0.52
9 8	30,712	50%	980	70%	0.5	33.4%	2,907			6,424	0.45
9 9	19,600	50%	980	70%	0.8			26.5%	2,625	4,944	0.53
100	63,000	50%	820	70%	0.9			26.5%	8,029	28,800	0.28
101	25,000	50%	980	70%	1			26.5%	3,999	9,421	0.42
102	17,200	50%	820	70%	1			26.5%	2,853	11,500	0.25
103	62,050	50%	820	70%	1			26.5%	8,795	31,539	0.28
104	39,456	50%	980	70%	1			26.5%	5,914	17,414	0.34
105	27,400	50%	980	70%	1			26.5%	4,317	10,861	0.4
106	15,400	50%	980	70%	1			26.5%	2,727	3,861	0.74
107	15,400	50%	980	70%	1			26.5%	2,727	3,861	0.74
108	59,150	50%	980	70%	1			26.5%	8,523	29,911	0.28
109	24,200	50%	820	70%	1			26.5%	3,781	8,800	0.43
110	17,988	50%	980	70%	0.9			26.5%	2,762	4,688	0.59
111	25,600	50%	980	70%	0.9			26.5%	3,670	8,900	0.41
112	22,308	50%	3,880	70%	1			26.5%	5,672	9,835	0.58
113	116,375	50%	820	70%	1			26.5%	15,994	93,674	0.17
114	66,633	50%	820	70%	0.37			26.5%	3,479	12,688	0.27
115	25,147	50%	980	70%	1			26.5%	4,018	9,509	0.42
116	26,819	50%	820	70%	1			26.5%	4,128	10,400	0.4
117	19,368	50%	980	70%	1			26.5%	3,252	6,041	0.54
118	31,300	50%	980	70%	0.6			26.5%	2,900	7,900	0.37
119	35,084	50%	980	70%	0.45			26.5%	2,401	6,900	0.35
120	50,541	50%	980	70%	0.8			26.5%	5,917	19,840	0.3
121	24,800	50%	820	70%	0.98			26.5%	3,783	24,866	0.15
122	19,850	50%	820	70%	1			26.5%	3,204	2,545	1.21
123	11,900	50%	980	70%	1			26.5%	2,263	1,581	1.45
124	41,500	50%	980	70%	0.9			26.5%	5,566	23,027	0.24
125	19,600	50%	820	70%	1			26.5%	3,171	6,069	0.52
126	17,920	50%	980	70%	1			26.5%	3,060	5,173	0.59
127	12,665	50%	980	70%	1			26.5%	2,364	2,020	1.17
128	12,665	50%	980	70%	1			26.5%	2,364	2,020	1.17
平均	53,147								8,785	23,449	0.37

\* 「日9近傍宅地㎡評価額」は「近傍宅地の価額（鑑定価格水準）」に「宅地の評価割合」（70%）を乗じている。

資料10

○ ゴルフ場用地の評価に関するシミュレーション（宅地開発の用地費率を利用した場合：パターンⅡ）

宅地比準方式（未定稿）

	評価の算定基礎					用地シェア	1㎡当たり 単価(A)	1㎡当たり 単価 9年度(B)	(A)/(B)
	H9近傍宅地 ㎡評価額	償地以外 土地割合	1㎡当 造成費	宅地評 価割合	位置利用 状況補正				
1	12,590	60%	980	70%	0.67	47.2%	2,648	1,320	2.16
2	10,400	60%	980	70%	0.55	47.2%	1,271	230	5.53
3	4,090	60%	356	70%	1	47.2%	1,405	408	3.44
4	42,000	60%	980	70%	1.15	47.2%	14,467	10,600	1.36
5	47,400	60%	980	70%	1.15	47.2%	18,226	13,500	1.2
6	49,200	60%	980	70%	0.8	47.2%	11,696	15,200	0.77
7	21,348	60%	980	70%	0.85	47.2%	5,722	6,145	0.93
8	16,850	60%	980	70%	1	47.2%	5,459	4,531	1.2
9	11,300	60%	980	70%	1	47.2%	3,885	1,201	3.24
10	25,350	60%	980	70%	0.9	47.2%	7,079	8,670	0.82
11	18,155	60%	820	70%	1	47.2%	5,715	5,202	1.1
12	17,977	60%	820	70%	1	47.2%	5,065	5,095	1.11
13	72,700	60%	980	70%	1	47.2%	21,275	38,000	0.56
14	66,700	60%	980	70%	1	47.2%	18,743	28,400	0.59
15	19,500	60%	820	70%	1	47.2%	6,096	6,000	1.02
16	32,900	60%	980	70%	1	47.2%	10,003	14,100	0.71
17	57,900	60%	820	70%	0.75	47.2%	12,728	20,400	0.62
18	119,989	60%	820	70%	1	47.2%	34,527	66,242	0.52
19	237,000	60%	980	70%	1	47.2%	67,804	148,000	0.46
20	58,000	60%	980	70%	1	47.2%	17,395	29,600	0.6
21	57,000	60%	980	70%	1	47.2%	16,828	28,000	0.6
22	59,776	60%	980	70%	1	47.2%	17,615	30,000	0.59
23	50,478	60%	980	70%	1	47.2%	14,991	24,000	0.62
24	90,100	60%	980	70%	1	47.2%	26,202	48,000	0.55
25	86,400	60%	980	70%	1	47.2%	25,154	48,000	0.55
26	73,000	60%	980	70%	1	47.2%	21,350	38,000	0.56
27	70,000	60%	980	70%	1	47.2%	20,510	38,000	0.57
28	67,000	60%	980	70%	1	47.2%	19,650	34,000	0.58
29	162,000	60%	980	70%	1	47.2%	46,534	91,000	0.51
30	156,000	60%	980	70%	1	47.2%	44,855	88,000	0.51
31	133,000	60%	980	70%	1	47.2%	38,332	74,000	0.52
32	96,000	60%	980	70%	1	47.2%	27,873	52,000	0.54
33	96,000	60%	980	70%	1	47.2%	27,873	52,000	0.54
34	147,000	60%	2,080	70%	1	47.2%	43,036	30,856	1.4
35	147,000	60%	2,080	70%	0.93	47.2%	40,070	28,696	1.4

3 6	141,120	60%	2,080	70%	1.03	47.2%	42,664	30,570	1.4
3 7	139,650	60%	2,704	70%	0.93	47.2%	38,541	27,734	1.39
3 8	132,300	60%	2,808	70%	0.88	47.2%	34,701	25,014	1.39
3 9	132,300	60%	2,808	70%	0.88	47.2%	34,701	25,014	1.39
4 0	96,000	60%	980	70%	1	47.2%	27,873	52,000	0.54
4 1	129,700	60%	980	70%	1	47.2%	37,417	72,100	0.52
4 2	80,400	60%	820	70%	1	47.2%	23,343	42,500	0.55
4 3	80,000	60%	980	70%	0.9	47.2%	21,008	38,000	0.55
4 4	81,900	60%	820	70%	1	47.2%	23,768	43,400	0.55
4 5	72,400	60%	820	70%	1	47.2%	21,078	37,700	0.56
4 6	75,857	60%	820	70%	1	47.2%	22,057	39,820	0.55
4 7	96,714	60%	820	70%	1	47.2%	27,963	52,300	0.53
4 8	59,000	60%	980	70%	0.77	47.2%	13,394	19,900	0.67
4 9	54,800	60%	820	70%	1	47.2%	16,093	27,100	0.59
5 0	11,500	60%	980	70%	1	47.2%	3,943	1,320	2.99
5 1	28,837	60%	820	70%	0.963	47.2%	8,417	6,180	1.36
5 2	16,600	60%	980	70%	1	47.2%	5,387	3,000	1.8
5 3	31,500	60%	790	70%	0.8	47.2%	7,579	9,054	0.84
5 4	25,600	60%	790	70%	0.75	47.2%	5,852	4,850	1.21
5 5	13,800	60%	980	70%	1.15	47.2%	5,283	3,100	1.7
5 6	54,200	60%	980	70%	0.5	47.2%	8,018	13,470	0.6
5 7	20,241	60%	980	70%	1	47.2%	6,418	6,565	0.98
5 8	57,427	60%	980	70%	0.82	47.2%	13,898	23,679	0.59
5 9	36,100	60%	980	70%	0.6	47.2%	6,546	9,600	0.68
6 0	22,900	60%	1,440	70%	1.5	47.2%	11,240	12,700	0.89
6 1	13,400	60%	820	70%	0.95	47.2%	4,150	2,230	1.86
6 2	56,100	60%	980	70%	0.5	47.2%	8,287	14,040	0.59
6 3	51,800	60%	980	70%	0.75	47.2%	11,517	19,100	0.6
6 4	16,590	60%	980	70%	1	47.2%	5,384	4,370	1.23
6 5	14,920	60%	820	70%	1	47.2%	4,799	3,260	1.47
6 6	27,000	60%	980	70%	0.7	47.2%	5,833	4,410	1.32
6 7	31,600	60%	980	70%	1	47.2%	9,635	8,400	1.15
6 8	38,400	60%	820	70%	1	47.2%	11,449	17,300	0.66
6 9	141,000	60%	440	70%	1	47.2%	40,239	112,400	0.36
7 0	329,000	60%	440	70%	1	47.2%	93,481	262,800	0.36
7 1	17,116	60%	820	70%	1	47.2%	5,421	4,760	1.14
7 2	18,300	60%	980	70%	1	47.2%	5,869	5,401	1.09
7 3	33,013	60%	820	70%	1	47.2%	9,923	14,000	0.71
7 4	42,222	60%	820	70%	0.8	47.2%	10,025	16,000	0.63
7 5	15,071	60%	820	70%	1.05	47.2%	5,084	4,900	1.04

76	84,216	60%	980	70%	1	47.2%	24,536	36,529	0.67
77	37,548	60%	980	70%	1	47.2%	11,320	13,195	0.86
78	45,456	60%	980	70%	1	47.2%	13,559	17,080	0.79
79	68,778	60%	980	70%	1	47.2%	20,164	28,810	0.7
80	16,730	60%	980	70%	0.729	47.2%	3,954	2,030	1.95
81	65,450	60%	980	70%	1	47.2%	19,221	33,000	0.58
82	65,450	60%	980	70%	1	47.2%	19,221	33,000	0.58
83	65,450	60%	980	70%	1	47.2%	19,221	33,000	0.58
84	18,600	60%	820	70%	1	47.2%	5,842	5,469	1.07
85	24,300	60%	820	70%	0.7	47.2%	5,219	6,200	0.84
86	24,300	60%	980	70%	1	47.2%	7,568	9,000	0.84
87	49,000	60%	820	70%	1	47.2%	14,451	14,648	0.99
88	28,050	60%	980	70%	1	47.2%	8,630	8,262	1.04
89	28,000	60%	980	70%	0.7	47.2%	6,031	7,854	0.77
90	23,100	60%	980	70%	1	47.2%	7,228	7,814	0.92
91	65,284	60%	980	70%	1	47.2%	19,174	33,500	0.57
92	23,348	60%	980	70%	1	47.2%	7,298	8,400	0.87
93	39,175	60%	980	70%	1	47.2%	11,780	17,900	0.66
94	25,500	60%	980	70%	1	47.2%	7,908	9,720	0.81
95	12,375	60%	980	70%	1	47.2%	4,191	1,840	2.28
96	12,097	60%	980	70%	1	47.2%	4,112	1,679	2.45
97	24,570	60%	820	70%	0.55	47.2%	4,143	4,978	0.83
98	30,712	60%	980	70%	0.5	47.2%	4,692	6,424	0.73
99	19,600	60%	980	70%	0.8	47.2%	4,989	4,944	1.01
100	63,000	60%	820	70%	0.9	47.2%	16,574	28,800	0.59
101	25,000	60%	980	70%	1	47.2%	7,766	9,421	0.82
102	17,200	60%	820	70%	1	47.2%	5,445	11,500	0.47
103	62,050	60%	820	70%	1	47.2%	18,147	31,539	0.59
104	39,456	60%	980	70%	1	47.2%	11,860	17,414	0.68
105	27,400	60%	980	70%	1	47.2%	8,446	10,861	0.78
106	15,400	60%	980	70%	1	47.2%	5,047	3,661	1.38
107	15,400	60%	980	70%	1	47.2%	5,047	3,661	1.38
108	59,150	60%	980	70%	1	47.2%	17,437	29,911	0.58
109	24,200	60%	820	70%	1	47.2%	7,427	8,800	0.84
110	17,988	60%	980	70%	0.9	47.2%	5,202	4,686	1.11
111	25,600	60%	980	70%	0.9	47.2%	7,142	8,900	0.8
112	22,308	60%	3,880	70%	1	47.2%	9,034	9,835	0.92
113	116,375	60%	820	70%	1	47.2%	33,531	93,674	0.36
114	66,633	60%	820	70%	0.37	47.2%	7,194	12,686	0.57
115	25,147	60%	980	70%	1	47.2%	7,808	9,509	0.82
116	26,819	60%	820	70%	1	47.2%	8,169	10,400	0.79
117	19,368	60%	980	70%	1	47.2%	6,171	6,041	1.02
118	31,300	60%	980	70%	0.6	47.2%	5,730	7,900	0.73
119	35,084	60%	980	70%	0.45	47.2%	4,780	6,900	0.69
120	50,641	60%	980	70%	0.8	47.2%	12,022	19,840	0.61
121	24,800	60%	820	70%	0.98	47.2%	7,445	24,866	0.3
122	19,850	60%	820	70%	1	47.2%	6,196	2,646	2.34
123	11,900	60%	980	70%	1	47.2%	4,056	1,561	2.6
124	41,500	60%	980	70%	0.9	47.2%	11,195	23,027	0.49
125	19,600	60%	820	70%	1	47.2%	6,125	6,069	1.01
126	17,920	60%	980	70%	1	47.2%	5,761	5,173	1.11
127	12,665	60%	980	70%	1	47.2%	4,273	2,020	2.12
128	12,665	60%	980	70%	1	47.2%	4,273	2,020	2.12
平均	53,147						14,930	23,449	0.64

\* 「H9近傍宅地㎡評価額」は「近傍宅地の価額（鑑定価格水準）」に「宅地の評価割合」（70%）を乗じている。

資料11

○ ゴルフ場用地の評価に関するシミュレーション（宅地造成費シェアを利用した場合）

宅地比準方式

（未定稿）

	評価の算定基礎					1-宅地造成費率	1㎡当たり 単価(A)	1㎡当たり 単価 9年度(B)	(A)/(B)
	H9近傍宅地 ㎡評価額	潰地以外 土地割合	1㎡当 造成費	宅地評 価割合	位置利用 状況補正				
1	12,590	50%	980	70%	0.67	65.1%	3,205	1,320	2.43
2	10,400	50%	980	70%	0.35	65.1%	1,425	230	6.2
3	4,080	50%	356	70%	1	65.1%	1,577	408	3.87
4	42,000	50%	980	70%	1.15	65.1%	16,511	10,600	1.56
5	47,400	50%	980	70%	1.15	65.1%	18,532	13,500	1.37
6	49,200	50%	980	70%	0.8	65.1%	13,360	15,200	0.88
7	21,348	50%	980	70%	0.85	65.1%	6,490	6,145	1.06
8	16,850	50%	980	70%	1	65.1%	6,171	4,531	1.36
9	11,300	50%	980	70%	1	65.1%	4,364	1,201	3.63
10	25,350	50%	980	70%	0.9	65.1%	8,044	8,670	0.93
11	18,155	50%	820	70%	1	65.1%	6,483	5,202	1.25
12	17,977	50%	820	70%	1	65.1%	6,426	5,095	1.26
13	72,700	50%	980	70%	1	65.1%	24,350	38,000	0.64
14	56,700	50%	980	70%	1	65.1%	19,142	28,400	0.67
15	19,500	50%	820	70%	1	65.1%	6,921	6,000	1.15
16	32,900	50%	980	70%	1	65.1%	11,395	14,100	0.81
17	57,900	50%	820	70%	0.75	65.1%	14,565	20,400	0.71
18	119,889	50%	820	70%	1	65.1%	39,598	66,242	0.6
19	237,000	50%	980	70%	1	65.1%	77,830	148,000	0.53
20	59,000	50%	980	70%	1	65.1%	19,891	29,000	0.69
21	57,000	50%	980	70%	1	65.1%	19,240	28,000	0.69
22	59,776	50%	980	70%	1	65.1%	20,143	30,000	0.67
23	50,478	50%	980	70%	1	65.1%	17,117	24,000	0.71
24	90,100	50%	980	70%	1	65.1%	30,014	48,000	0.63
25	86,400	50%	980	70%	1	65.1%	28,809	46,000	0.63
26	73,000	50%	980	70%	1	65.1%	24,448	38,000	0.64
27	70,000	50%	980	70%	1	65.1%	23,471	36,000	0.65
28	67,000	50%	980	70%	1	65.1%	22,495	34,000	0.66
29	162,000	50%	980	70%	1	65.1%	53,417	91,000	0.59
30	156,000	50%	980	70%	1	65.1%	51,464	88,000	0.58
31	133,000	50%	980	70%	1	65.1%	43,978	74,000	0.59
32	96,000	50%	980	70%	1	65.1%	31,934	52,000	0.61
33	96,000	50%	980	70%	1	65.1%	31,934	52,000	0.61
34	147,000	50%	2,080	70%	1	65.1%	49,305	30,856	1.6

3 5	147,000	50%	2,080	70%	0.93	65.1%	45,853	28,696	1.6
3 6	141,120	50%	2,080	70%	1.03	65.1%	48,812	30,570	1.6
3 7	139,650	50%	2,704	70%	0.93	65.1%	44,034	27,734	1.59
3 8	132,300	50%	2,808	70%	0.88	65.1%	39,626	25,014	1.58
3 9	132,300	50%	2,808	70%	0.88	65.1%	39,626	25,014	1.58
4 0	96,000	50%	980	70%	1	65.1%	31,934	52,000	0.61
4 1	129,700	50%	980	70%	1	65.1%	42,903	72,100	0.6
4 2	80,400	50%	820	70%	1	65.1%	26,744	42,500	0.63
4 3	80,000	50%	980	70%	0.9	65.1%	24,053	38,000	0.63
4 4	81,900	50%	820	70%	1	65.1%	27,232	43,400	0.63
4 5	72,400	50%	820	70%	1	65.1%	24,140	37,700	0.64
4 6	75,857	50%	820	70%	1	65.1%	25,265	39,820	0.63
4 7	96,714	50%	820	70%	1	65.1%	32,054	52,300	0.61
4 8	59,000	50%	980	70%	0.77	65.1%	15,316	19,900	0.77
4 9	54,800	50%	820	70%	1	65.1%	18,411	27,100	0.68
5 0	11,500	50%	980	70%	1	65.1%	4,429	1,320	3.36
5 1	28,837	50%	820	70%	0.963	65.1%	9,592	6,180	1.55
5 2	16,600	50%	980	70%	1	65.1%	6,089	3,000	2.03
5 3	31,500	50%	790	70%	0.8	65.1%	8,645	9,054	0.95
5 4	25,600	50%	790	70%	0.75	65.1%	6,664	4,850	1.37
5 5	13,800	50%	980	70%	1.15	65.1%	5,955	3,100	1.92
5 6	54,200	50%	980	70%	0.5	65.1%	9,164	13,470	0.68
5 7	20,241	50%	980	70%	1	65.1%	7,274	6,565	1.11
5 8	57,427	50%	980	70%	0.82	65.1%	15,890	23,679	0.67
5 9	36,100	50%	980	70%	0.6	65.1%	7,462	9,600	0.78
6 0	22,900	50%	1,440	70%	1.5	65.1%	12,693	12,700	0.99
6 1	13,400	50%	820	70%	0.96	65.1%	4,689	2,230	2.1
6 2	56,100	50%	980	70%	0.5	65.1%	9,473	14,040	0.67
6 3	51,800	50%	980	70%	0.75	65.1%	13,160	19,100	0.69
6 4	16,590	50%	980	70%	1	65.1%	6,086	4,370	1.39
6 5	14,920	50%	820	70%	1	65.1%	5,430	3,260	1.67
6 6	27,000	50%	980	70%	0.7	65.1%	6,632	4,410	1.5
6 7	31,600	50%	980	70%	1	65.1%	10,972	8,400	1.31
6 8	38,400	50%	820	70%	1	65.1%	13,073	17,300	0.76
6 9	141,000	50%	440	70%	1	65.1%	46,204	112,400	0.41
7 0	329,000	50%	440	70%	1	65.1%	107,398	262,800	0.41
7 1	17,116	50%	820	70%	1	65.1%	6,145	4,760	1.29
7 2	18,300	50%	980	70%	1	65.1%	6,643	5,401	1.23
7 3	33,013	50%	820	70%	1	65.1%	11,320	14,000	0.81

74	42,222	50%	820	70%	0.8	65.1%	11,454	16,000	0.72
75	15,071	50%	820	70%	1.05	65.1%	5,754	4,900	1.17
76	84,216	50%	980	70%	1	65.1%	28,098	36,529	0.77
77	37,548	50%	980	70%	1	65.1%	12,908	13,195	0.98
78	45,456	50%	980	70%	1	65.1%	15,482	17,080	0.91
79	68,778	50%	980	70%	1	65.1%	23,073	28,810	0.8
80	16,730	50%	980	70%	0.729	65.1%	4,470	2,030	2.2
81	65,450	50%	980	70%	1	65.1%	21,990	33,000	0.67
82	65,450	50%	980	70%	1	65.1%	21,990	33,000	0.67
83	65,450	50%	980	70%	1	65.1%	21,990	33,000	0.67
84	18,600	50%	820	70%	1	65.1%	6,628	5,469	1.21
85	24,300	50%	820	70%	0.7	65.1%	5,939	6,200	0.96
86	24,300	50%	980	70%	1	65.1%	8,596	9,000	0.96
87	49,000	50%	820	70%	1	65.1%	16,524	14,648	1.13
88	28,050	50%	980	70%	1	65.1%	9,816	8,262	1.19
89	28,000	50%	980	70%	0.7	65.1%	6,860	7,854	0.87
90	23,100	50%	980	70%	1	65.1%	8,205	7,814	1.05
91	65,284	50%	980	70%	1	65.1%	21,936	33,500	0.65
92	23,348	50%	980	70%	1	65.1%	8,286	8,400	0.99
93	39,175	50%	980	70%	1	65.1%	13,437	17,900	0.75
94	25,500	50%	980	70%	1	65.1%	8,985	9,720	0.92
95	12,375	50%	980	70%	1	65.1%	4,714	1,840	2.56
96	12,097	50%	980	70%	1	65.1%	4,624	1,679	2.75
97	24,570	50%	820	70%	0.55	65.1%	4,714	4,978	0.95
98	30,712	50%	980	70%	0.5	65.1%	5,341	6,424	0.83
99	19,600	50%	980	70%	0.8	65.1%	5,653	4,944	1.14
100	63,000	50%	820	70%	0.9	65.1%	18,972	28,800	0.66
101	25,000	50%	980	70%	1	65.1%	8,824	9,421	0.94
102	17,200	50%	820	70%	1	65.1%	6,173	11,500	0.54
103	62,050	50%	820	70%	1	65.1%	20,771	31,539	0.66
104	39,456	50%	980	70%	1	65.1%	13,529	17,414	0.78
105	27,400	50%	980	70%	1	65.1%	9,605	10,861	0.88
106	15,400	50%	980	70%	1	65.1%	5,699	3,661	1.56
107	15,400	50%	980	70%	1	65.1%	5,699	3,661	1.56
108	59,150	50%	980	70%	1	65.1%	19,939	29,911	0.67
109	24,200	50%	820	70%	1	65.1%	8,451	8,800	0.96
110	17,988	50%	980	70%	0.9	65.1%	5,887	4,686	1.26
111	25,600	50%	980	70%	0.9	65.1%	8,117	8,900	0.91
112	22,308	50%	3,880	70%	1	65.1%	9,977	9,835	1.01

113	116,375	50%	820	70%	1	65.1%	38,454	93,674	0.41
114	66,633	50%	820	70%	0.37	65.1%	8,237	12,686	0.65
115	25,147	50%	980	70%	1	65.1%	8,871	9,509	0.93
116	26,819	50%	820	70%	1	65.1%	9,304	10,400	0.89
117	19,368	50%	980	70%	1	65.1%	6,990	6,041	1.16
118	31,300	50%	980	70%	0.6	65.1%	6,524	7,900	0.83
119	35,084	50%	980	70%	0.45	65.1%	5,448	6,900	0.79
120	50,641	50%	980	70%	0.8	65.1%	13,736	19,840	0.69
121	24,800	50%	820	70%	0.98	65.1%	8,473	24,866	0.34
122	19,850	50%	820	70%	1	65.1%	7,035	2,646	2.66
123	11,900	50%	980	70%	1	65.1%	4,559	1,561	2.92
124	41,500	50%	980	70%	0.9	65.1%	12,775	23,027	0.55
125	19,600	50%	820	70%	1	65.1%	6,954	6,069	1.15
126	17,920	50%	980	70%	1	65.1%	6,519	5,173	1.26
127	12,665	50%	980	70%	1	65.1%	4,808	2,020	2.38
128	12,665	50%	980	70%	1	65.1%	4,808	2,020	2.38
平均	53,147						17,060	23,449	0.73

\* 「H9近傍宅地=評価額」は「近傍宅地の価額（固定価格水準）」に「宅地の評価割合」（70%）を乗じている。

（参考資料）

○ 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）

原則

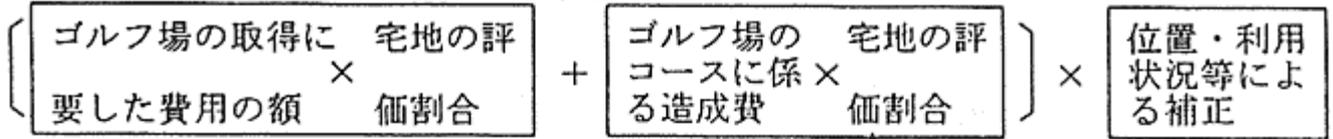
(ゴルフ場用地の取得価額 + ゴルフ場の造成費) × 位置・利用状況等による補正

取得価額等の価格事情に変動等があるとき

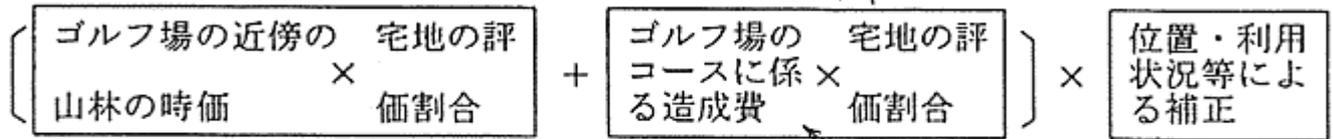
(付近の土地の価額 + 最近における造成費) × 位置・利用状況等による補正

3 通達による評価方法

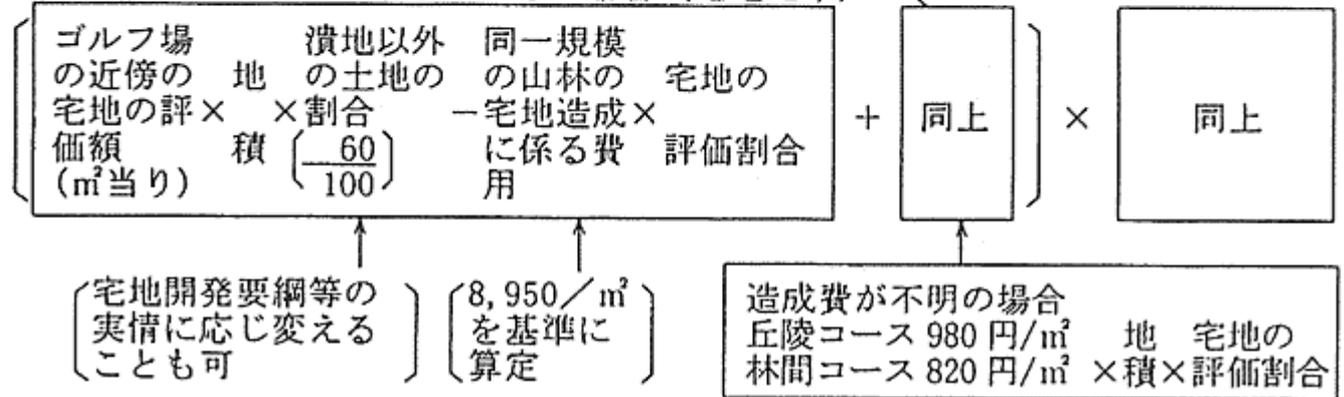
① 取得に要した費用の額を用いる場合



② 取得に要した費用の額を用いない場合 (山林比準)



③ 取得に要した費用の額を用いない場合 (宅地比準)



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。

○ 農地以外の土地の割合の推移

区 分	5 1	5 4	5 7	6 0	6 3	3	6	9
農地以外の土地の割合	$\frac{60}{100}$	→						$\frac{60}{100}$

○ 山林に係る宅造費の推移

(単位：円/m<sup>2</sup>、倍)

区 分	5 1	5 4	5 7	6 0	6 3	3	6	9
平均的造成費	4,250	4,680	6,070	6,360	6,520	7,030	8,780	8,950
伸 び 率	—	1.101	1.297	1.048	1.025	1.078	1.249	1.019

○ ゴルフ場のコースに係る平均的造成費の推移

(単位：円/m<sup>2</sup>)

(単位：倍)

年 コ-ス	5 1	5 4	5 7	6 0	6 3	3	6	9	$\frac{54}{51}$	$\frac{57}{54}$	$\frac{60}{57}$	$\frac{63}{60}$	$\frac{3}{63}$	$\frac{6}{3}$	$\frac{9}{6}$
丘陵 コース	430	500	640	660	680	760	940	980	1.163	1.280	1.031	1.030	1.118	1.237	1.043
林間 コース	360	420	530	550	570	640	790	820	1.167	1.262	1.038	1.036	1.123	1.234	1.038