

土地評価に関する調査研究

〔 雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究
雑種地（鉄軌道用地）の評価に関する調査研究
建築規制のある土地の評価に関する調査研究
（接道義務を満たさない宅地の評価） 〕

平成 12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12年3月> 目次

はしがき

平成11年度土地研究委員会委員・専門員名簿

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究 （目次）

- 1 雑種地の評価
 - (1) 雑種地とは
 - (2) 雑種地の分類
 - (3) 雑種地の評価方法
 - 2 現行の評価方法における問題点
 - 3 各市町村における評価の実態（アンケート調査結果）
 - (1) 附近の土地の選定方法について
 - (2) 比準割合及びその求め方について
 - (3) 市街化調整区域内で建築規制のある雑種地の評価について
 - (4) 現行評価方法に対する地方団体の意見
 - 4 土地研究委員会における意見
 - 5 評価方法の検討
 - 6 まとめ
- 参考資料1 雑種地（近傍地比準方式）の調査について
参考資料2 相続税財産評価基本通達における雑種地の評価
参考資料3 雑種地の鑑定評価について
参考資料4 農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

雑種地（鉄軌道用地）の評価に関する調査研究 （目次）

- ・鉄軌道用地の評価方法
- 1 固定資産評価基準における評価方法
 - (1) 評価方法
 - (2) 市町村における評価例
 - (3) 評価方法の経緯
 - 2 財産評価基本通達における評価方法
 - 3 (旧)普通財産売払評価基準における評価方法
 - 4 不動産鑑定評価における評価方法
 - (1) 鉄軌道用地とするために土地を買収するための鑑定評価（用地取得時）
 - (2) 鉄軌道用地として利用している土地について現状の状態で行う鑑定評価（事業継続時）
 - (3) 廃線等に伴い廃鉄軌道敷として払い下げを行うための鑑定評価（事業廃止時）
- ・現行評価方法の問題点
- 1 アンケートの集計結果
 - (1) 沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方

(2) 現行評価方法の問題点・要望等

- 2 . 土地研究委員会の意見
- 3 . 問題点の整理

．評価方法の検討

- 1 . 評価方法について
 - (1) 時点修正方式
 - (2) 市街化区域と市街化調整区域で区分し評価する方法
 - (3) 沿線別又は都道府県単位で鉄軌道用地の基準価格を定める方法
 - (4) 線路価方式
- 2 . 評価割合について
- 3 . 沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について
- 4 . 鉄軌道用地の範囲について

．まとめ

建築規制のある土地の評価に関する調査研究
(接道義務を満たさない宅地の評価)
(目 次)

．昨年度までの調査研究のまとめと今年度の進め方

．接道義務について

- 1 . 建築基準法第43条の規定
- 2 . 条例による制限の附加
- 3 . 無道路地との関係

．接道義務を満たさない宅地の評価方法

- 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 . 国土庁土地基本価格比準表における評価方法
- 4 . 不動産鑑定評価における評価方法

．現行評価方法の問題点

- 1 . 現行の画地計算法による計算例
- 2 . 現行評価方法での考え方

．市町村における所要の補正の実態

．評価方法の検討

- 1 . 地方団体の意見
- 2 . 土地研究委員会の意見
- 3 . 接道義務を満たさない宅地の価値率の検討
- 4 . 評価方法の検討
- 5 . 無道路地評価との比較検証
- 6 . 評価方法の検討と方法適用上の留意点

．まとめ

(参考) 主な地方公共団体の接道義務に関する建築基準条例 (抜粋)

は し が き

財団法人資産評価システム研究センターは、地域振興の基本的な構想、総合的な土地・住宅政策の確立など重要な政策の樹立と政策手段を選択する上で必要不可欠とされる国富統計などストックに関する基礎的・根幹的な情報である資産の状況とその評価の方法に関する調査研究等を行って、その統計的基礎の整備、地方公共団体の評価の適正化を図り、国、地方公共団体の諸施策の推進に寄与することを目的として昭和53年に設立されました。

私どもは、設立目的に沿ってこれまで、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、各種調査研究委員会の成果に基づく提言は固定資産税制度改正に活かされたものも数多くあり、また、各種研修会の毎年度における受講者総数が約1万名に達するなど、着実に実績を積み重ねてきておりますが、これも会員の皆様方や、先輩諸氏、関係の方々のご支援・ご協力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、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、地方公共団体等の関係者をもって構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」及び「資産評価システム」の5つの研究委員会に加えて、本年度からは「資産課税のあり方に関する委員会」を新たに設けて、調査研究を行っております。

本年度の土地研究委員会では、「雑種地（近傍地比準方式）の評価」「雑種地（鉄軌道用地）の評価」「建築規制のある土地の評価（接道義務を満たさない宅地の評価）」の3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、ここに調査研究報告書として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・専門員の方々に対し、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ご指導、ご支援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るものであります。

平成12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

平成11年度土地研究委員会委員・専門員名簿

(委員長)	片桐久雄	(財)農政調査委員会理事事務局長
(委員)	泉達夫	(社)日本不動産鑑定協会常務理事
井出多加子		成蹊大学経済学部助教授
小倉輝亮		横浜市財政局主税部長
木脇義博		(財)日本不動産研究所常務理事・調査企画部長
工藤裕子		早稲田大学教育学部専任講師
下村郁夫		政策研究大学院大学政策研究科助教授
中島康典		(財)日本不動産研究所常務理事・研究部長
成田英勝		名古屋市財政局主税部長
仁平昭夫		松戸市税務部長
(専門員)	猪山三郎	横浜市財政局主税部固定資産税課長
岡淳二		(財)日本不動産研究所システム評価部参事
松丸正隆		松戸市税務部固定資産税課長
森清春		名古屋市財政局主税部固定資産税課長

(五十音順)

1 雑種地の評価

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究

固定資産評価基準（抜粋）

第1章 土地

第1節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によつて行なうものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 削除
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

第1章 土地

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等の用に供する土地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価額事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

三 鉄軌道用地の評価

次に掲げる鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によつてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

- 1 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- 2 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。）

3 前二項の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

（１） 雑種地とは

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに包含される土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。

（２） 雑種地の分類

評価基準では雑種地をその利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価の方法を採るものとしている。

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する土地

評価方法 原則 取得価額 + 造成費
（固定資産評価基準、第1章、第10節、二）

鉄軌道の用に供する土地

評価方法 鉄軌道用地に沿接する土地 × 1 / 3
（固定資産評価基準、第1章、第10節、三）

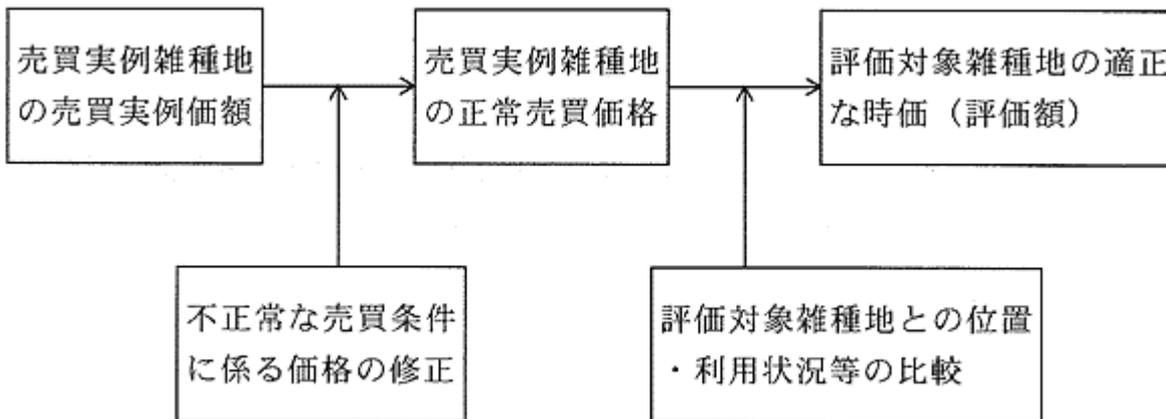
鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場等、以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

評価方法 近傍地比準方式（原則 売買実例評点方式）
（固定資産評価基準、第1章、第10節、一）

（３） 雑種地の評価方法

原則として、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものであるが、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

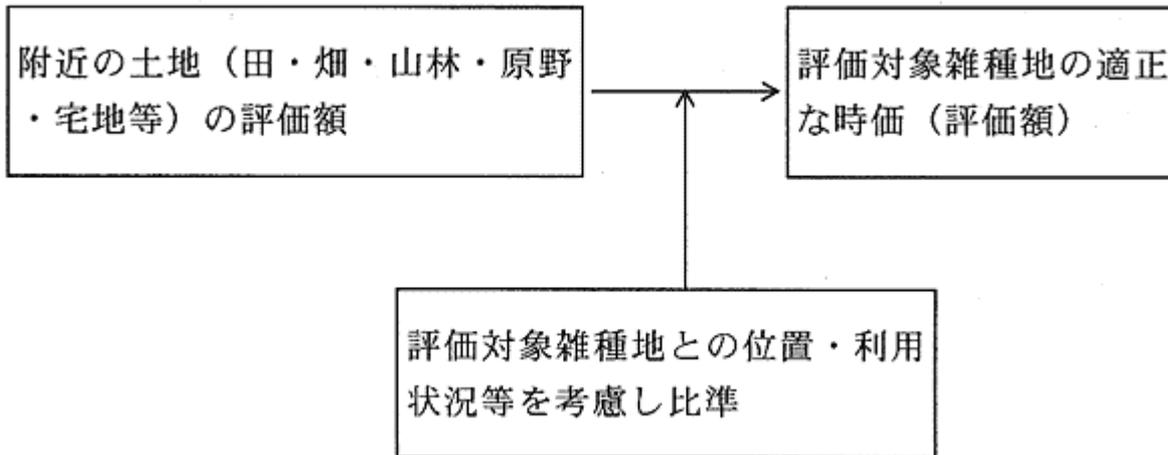
売買実例地比準方式



市町村内にその他の雑種地の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額を基礎として評価することになるが、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないこと及び「その他の雑種地」の範囲が、宅地の価額に比準すべきようなものから原野的なものに至るまで多岐にわたっており、かつ、その価格事情もその位置等により著しく異なることが考えられるため、限られた売買実例価額をみて直ちにその適正な時価を求めることは、評価の均衡を失する場合も考えられる。したがって、売買実例価額がある場合でも、附近の土地の価額を考慮して、その適正な時価を評価すべきである。

すなわち、売買実例価額をよりどころとする場合には、売買の行われた雑種地について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例雑種地の附近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例雑種地の正常と認められる売買価格を求めるものとする。なお、売買実例雑種地以外の雑種地については、これを基準として、売買実例雑種地と評価対象雑種地との位置、利用状況等の相違を考慮して評価するものである。

近傍地比準方式



売買実例価額のない雑種地の評価は、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、附近の土地の価額に比準して求めるものである。

2 現行の評価方法における問題点

(1) 駐車場、資材置場、私道等の用途ごとに比準割合を定めている場合があるが、比準割合は市町村間にばらつきがある。

(2) 比準割合の算定根拠が不明確である。

(3) 市街化調整区域内の土地を評価する場合、比準元を宅地とするか農地・山林とするかで大きな価格差が生じているのが現状であるが、利用制限等に見合った適正な比準割合を求めるのが困難である。

(4) 市街化調整区域内の土地を宅地比準する場合、比準元を既存宅地とするか制限宅地とするかで価格差があるが、土地の利用制限等が判然としないのであまり考慮しないで比準元を選定している団体が多い。また、既存宅地と制限宅地でどのくらい価格水準に差があるのか分からないため、利用制限に見合った適正な比準割合を求めるのが困難である。

3 各市町村における評価の実態（アンケート調査結果）

本調査は、附近の土地の価額から比準する場合において、附近の土地の選定方法及び比準割合の求め方が困難であるとの意見が地方団体から寄せられていたことから、その実態、現行評価における問題点及び要望等を把握するためにアンケート調査を行ったものである。

調査対象団体は、都道府県庁所在市（47市）、人口10万人程度の市（47市）及び人口5万人程度の町村（47町村）計141団体で、人口10万人程度の市及び人口5万人程度の町村については、雑種地評価が先進的（独自に工夫しているところ）なところを全都道府県からそれぞれ1団体抽出（計94団体）している。

（1） 附近の土地の選定方法について

【県庁所在市】

市街化区域の場合は、評価対象地とその状況が類似する近傍宅地を比準元として選定し、市街化調整区域の場合は、評価対象地とその状況が類似する近傍の土地（宅地、農地、山林）を比準元として選定する。

原則として評価対象地と隣接する土地を選定するが、評価対象地の附近に2以上異なる地目が存在する場合、評価対象地の附近の状況を勘案し、利用形態が類似する土地を比準元として選定する。

評価対象地の利用形態に着目して附近の類似土地を比準元として選定する。

評価対象地の隣接地のうち最も隣接する割合の大きい土地を比準元として選定する。ただし、評価の均衡上これによることが不適当な場合は、当該雑種地の位置・利用状況を考慮し、附近の土地から選定している。

同一状況類似地区内の標準的な形態の土地を比準元として選定している。

附近の土地から価格牽連性の強いと思われる地目を比準元として選定している。附近に価格牽連性の強いと思われる地目がない場合は、利用形態の類似する土地を比準元として選定する。

特定の土地の選定は行わず、評価対象地を宅地並であるとし市街地宅地評価法により評価する。

【人口10万人以上の市】

評価対象地と同一状況類似地区内にある利用形態の類似する近傍の土地を比準元として選定する。

評価対象地と接し、かつ利用形態が類似する土地を比準元として選定する。評価対象地と接する適当な比準元がない場合は、価額が類似する土地から選定している。

同一状況類似地区内の標準宅地を比準元として選定する。

原則として評価対象地と隣接する土地を選定するが、評価対象地の附近に2以上の異なる地目が存在する場合、評価対象地と50%以上接する土地を比準元として選定するか、あるいは利用形態が類似する土地を比準元として選定する。

原則として利用形態が類似する附近の宅地を比準元として選定する。ただし、明らかに農地（山林）に介在するものは農地（山林）比準とする。

原則として評価対象地と隣接する土地を選定するが、評価対象地の附近に2以上の異なる地目が存在する場合、利用形態が類似する土地を比準元として選定する。

市街化区域内の場合は、近傍の宅地を選定し、市街化区域農地に準ずる方法で評価する。ただし、造成を必要としないと認められる土地については、造成費相当額を控除しない。市街化調整区域内の場合においても、市街化区域の場合と同様の方法で行うが、耕作が放棄された土地及び荒地等は附近の農地の価格に比準する。

注 市街化区域農地は、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求めるものである。

現況地目図及び航空写真を参考に、附近の類似する土地を比準元として選定する。

【人口5万人以下の町村】

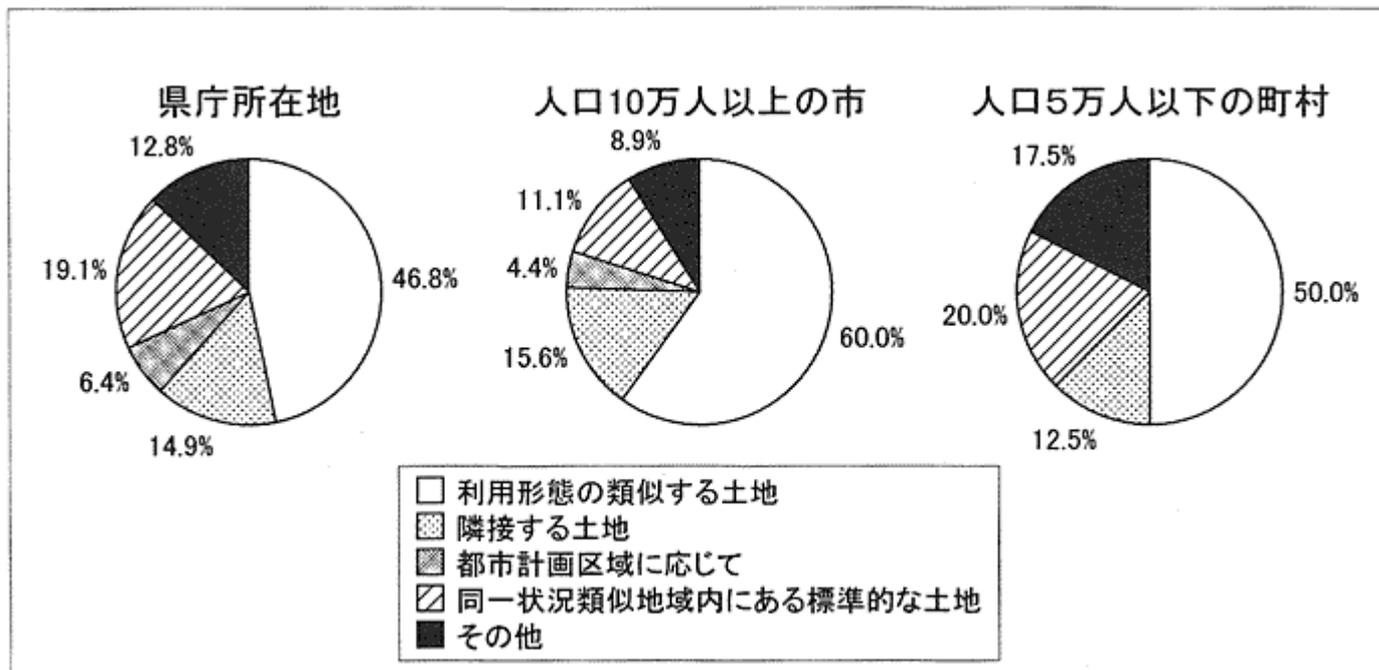
利用形態が類似する近傍宅地を比準元として選定する。

原則として評価対象地と隣接する土地を選定するが、評価対象地の附近に2以上の異なる地目が存在する場合、評価対象地と接する土地の割合と周辺の利用形態から判断し、比準元を選定

する。

土地の利用状況に応じ、宅地比準と農地・山林比準に分けている。比準元の選定については、それぞれの状況類似地区内の標準地を比準元として選定している。評価対象地と同一路線にある利用形態や画地条件等が類似する宅地を比準元として選定する。

現況地目図及び航空写真を参考に、類似する土地を比準元として選定する。同一状況類似地区内の標準的な形態の土地を比準元として選定する。



まとめ

- 多くの市町村においては、当該対象地と同一状況類似地区内の利用形態が類似する近傍の土地、又は標準的な形態の土地を比準元として選定している。
- 市街化区域、市街化調整区域別に見てみると、市街化区域内の雑種地については近傍宅地を比準元として評価を行っている。市街化調整区域内の雑種地については、宅地に限らず農地、山林も比準元としている。このことは、雑種地の性格によるもので、つまり雑種地の現況が比較的宅地に近いものから、原野的に至るものまで多岐にわたっていることを示すものといえる。
- 航空写真や現況を表示する図面を比準元の選定に活用している団体もある。

(2) 比準割合及びその求め方について

【県庁所在市】

市街化区域内の場合は、市街化区域農地の評価の取扱いに準じて、市街化調整区域内の場合は、宅地比準をする場合は宅地の価額の70%程度、農地・山林比準をする場合は農地・山林価額の60%から100%の範囲内で比準している。

利用形態、位置、形状に応じ、宅地として評価した場合の価額から、造成費相当額分を控除する。造成費相当額については、団体が独自に算定しているところと自治省室長内かんによるところがある。

利用形態に応じて比準する。比準割合については、不動産鑑定士等の意見を参考に総合的に決めている。

宅地比準割合の比較（宅地を100とした場合）

	A市	B市	C市	D市
100%	宅地並で造成の必要がないもの（駐車場・遊園地等）	造成が不要なもの	駐車場・遊園地・資材置場等	造成を要しないもの（駐車場・資材置場等）
80%	変電所敷地	ある程度造成が必要なもの	水道用地	鶏舎・豚舎等

70%	造成を要するもの（資材置場・植木仮植場等）	相当程度造成が必要なもの	変電所用地・鉄塔敷地	野球場・運動場等
50%	鉄塔敷地・高圧線下のためほとんど利用できない土地	土地基盤からかなり造成が必要なもの	土砂採取地	
30%以下	私道	私道	私道	ゴミ置場等

【人口10万人以上の市】

市街化区域内については、宅地並に評価して、造成が必要な場合は造成費相当額分を控除する。市街化区域外について宅地比準する場合で、造成が必要な場合は造成費相当額分を控除し、その価額の7割としている。

宅地比準する場合は宅地に転用するための造成費相当額分を控除し、農地・山林比準する場合は農地・山林価格に対する比準割合を100%とする。

利用形態、位置、形状に応じ、宅地として評価した場合の価額から造成費相当額分を控除、または一定率を減価する。

宅地比準割合の比較（宅地を100とした場合）

	A市	B市	C市	D市
100%	舗装されている駐車場等	舗装駐車場・造成の必要のない資材置場	駐車場・資材置場等	運動場・更地等
80%	野球場・運動場・資材置場等	砂利敷駐車場		盛土は必要ないが造成を要する土地（残土置場等）
70%	変電所敷地等			多少盛土が必要な土地
50%～60%	鉄塔敷地・石碑敷地等	釣り堀用地等	鉄塔敷地・駐車場及び資材置場（市街化調整区域）等	相当の盛土が必要な土地
30%以下	私道・利用に制限がある土地等	畜舎等の敷地（市街化調整区域）	浄化槽施設敷地・豚舎・ゴミ置場等	私道

【人口が5万人以下の町村】

利用形態に応じて、宅地並に評価して、造成が必要な場合は造成費相当額分を控除する。造成費相当額については、団体が独自に算定しているところと自治省資産評価室長内かんによるところがある。

利用形態に応じて比準する。比準割合については、不動産鑑定士等の意見を参考に総合的に決めている。

利用形態に応じて、比準元の価格に一定の比準割合を乗じる。

利用形態に応じて比準するが、宅地の比準割合は0.6, 0.8, 1.0の3種類を設定し、農地比準の場合は農地の限界収益率（0.55）を割り戻す。

宅地比準割合の比較（宅地を100とした場合）

	A町	B町	C町	D町
100%		駐車場・資材置場	舗装駐車場	駐車場・資材置場
70%～80%	造成費不要の宅地並（駐車場・資材置場等）	テレビ塔敷地	手を加えなくても宅地に成り得る状態	
50%～60%	造成費見込20%の準宅地並状態		荒造成地（造成中に放置された状態）	豚舎・牛舎・鉄塔敷
30%～40%	低度の利用 造成費見込40%	鉄塔敷・私道		
30%未	利用されていない 造成		盛土はしてあるが相当手を加	がけ地・法面・

満	費見込60%以上	えなければならない状態	敷地内道路
---	----------	-------------	-------

まとめ

- ・ 比準割合の求め方について宅地比準する場合、多くの団体では利用形態、位置及び形状等に
応じ、宅地として評価した場合の価額より、当該雑種地を宅地に転用するための造成費相当額分
を控除または一定の減価率をもって減価している。
- ・ 造成費相当額については、独自に算定している団体と自治省が示している室長内かんを参考
に造成費相当額を決めているとした団体がある。また、不動産鑑定士等の意見を参考に決めてい
る団体もある。
- ・ 農地比準する場合は、農地・山林の価格をそのまま（比準割合100%）用いる、または農地の
限界収益率（0.55）で割り戻した価格とする団体がある。
- ・ 私道の比準割合が12.5%から40%とばらつきがある。
- ・ 駐車場、資材置場等の現況が宅地に類似している雑種地の評価は宅地並としている場合が多
い。
- ・ 造成の程度で比準割合を決めているが、その区分が明確ではない。
- ・ 比準割合について、評価基準に明示することを要望する団体が多い。

（3）市街化調整区域内で建築規制のある雑種地の評価について

【県庁所在市】

宅地として使用している土地に隣接する駐車場や資材置場等に限定して宅地比準しており、
附近の宅地の価額の70%程度とする。

建築規制のある土地については一定率を減価している。建築規制のある土地の把握状況につ
いては判明次第考慮する。

不動産鑑定士等の意見を参考に5割減価している。

市街化調整区域内の雑種地については、一般的に建築規制を受ける可能性が高いと判断し、
建築規制の有無に関わらず、一定率減価している。

特に補正していない。平成12年度評価替えから農業用施設用地との関係で検討している。

建築規制のある土地（建築規制を考慮して減価している）を近傍地として比準する。

宅地の70%評価している。申請があれば対処する。

市街化調整区域内の雑種地は、農地・山林比準をしているため建築規制について考慮してな
い。

特に考慮していないが、所有者から申出があれば評価上考慮する。

【人口10万人以上の市】

建築規制のある土地（建築規制を考慮して減価している）を近傍地として比準する。

建築規制のある土地については、一定率を減価している。建築規制のある土地の把握状況に
ついては、それが判明次第考慮する。

建築規制がある土地については「既存宅地外補正」として50%減価している。

建築規制がある土地が否か把握していないため、申請により確認がとれたものは一定率を減
価している。平成12年度評価替えからは、全ての宅地比準する雑種地に対し、一律の減価補正を
適用すべく検討している。

建築規制のある土地の把握が困難なため補正を行ってない。

特に考慮していない。

該当する区域がない。

【人口5万人以下の町村】

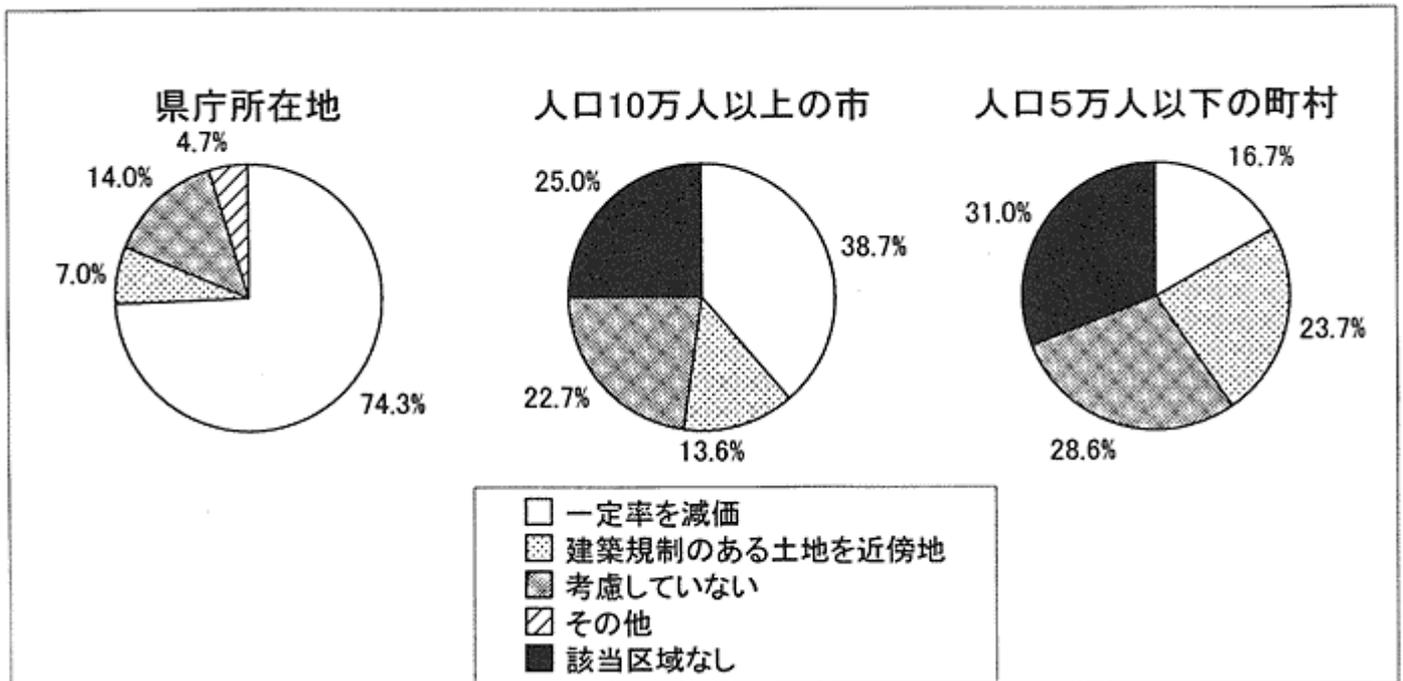
建築規制のある土地については、一定率を減価している。建築規制のある土地の把握状況に
ついては、それが判明次第評価上考慮する。

建築規制のある土地（建築規制のある土地を考慮して減価している）を近傍地として選定し
ている。

市街化調整区域内にある雑種地については、建築規制の有無に関わらず、一定率を減価す
る。

特に考慮していないが、平成12年度評価替えに向けて検討している。

該当する区域がない。



まとめ

- ・ 建築規制のある土地（建築規制を考慮して減価している）を近傍地として選定、又は一定率を減価する方式等で評価している。
- ・ 建築規制のある土地の把握状況は、それが判明次第考慮するとする団体が多い。また、所有者からの申出により考慮するとした団体もある。
- ・ 考慮していない団体もあるが平成12年度評価替えに向けて検討している団体もある。
- ・ なお、人口5万人以下の町村は該当する区域が少ない。

（４） 現行評価方法に対する地方団体の意見

【県庁所在市】

（問題点）

市街化調整区域の雑種地の評価は、比準元を宅地とするか、農地・山林とするかによって価額に大きな差が生じる。また、建築規制との関係で一般的に宅地比準として扱うことが困難な面もある。

市街化調整区域内において利用形態から宅地比準することが適当と思われる土地の近くに宅地が存在しない場合、宅地比準することが困難である。また、造成費相当額の判断が困難である。

市街化調整区域において、建築が可能な土地と規制されている土地の把握が困難である。

雑種地の状況は宅地的なものから原野的なものまで多岐にわたるため現況の把握を完全なものとするのが困難であることから、評価（現況の把握）に達観性が含まれることが多くなり統一的な評価を行うことが困難である。

空き地である土地について、それが建築規制がある土地か単に建物が建てられていない状態であるのか判断が困難である。本人の申請に基づいて対応する制度の導入も検討すべきと考える。

（要望）

各団体において、私道路の評価にあたっては宅地比準していると思われるが、比準割合が異なるので比準割合を明示して欲しい。

利用形態に応じた比準割合及びその他の地目との価額のバランスを示して欲しい。

雑種地の用途は様々であり、現在の抽象的な評価方法によることで自治体間の評価方法にばらつきが生じている。雑種地に関する代表的な用途を例示（駐車場、資材置場等）し、比準割合や補正率を提示して欲しい。

宅地に比準する場合、利用形態等による類型化した比準割合を評価基準で明示して欲しい。

【人口10万人以上の市】

(問題点)

雑種地の範囲は、宅地の価額に比準すべきものから原野的なものに至るまで多岐にわたっており、その価格事情も位置等により著しく異なり、近傍地の選定及び利用形態に応じた比準割合に相違が生じている。

建築規制のある土地の完全な把握が難しい。

(要望)

比準方式による評価方法は、長く在籍している業務担当者の記憶や経験に頼る面も多いので、評価基準で通常考えられる利用状況等により補正率を設けるような簡易な方法を明確化して欲しい。

市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外ごとに用途別の比準割合を評価基準に明示することを望む。

雑種地の評価方法について具体的な基準がないため、市町村は実状に応じて評価しているところであり、評価水準について差があるので、評価の均衡化を図る上で、明確な評価方法等を示して欲しい。

建築規制のある土地についての評価方法を明示して欲しい。

市街化調整区域の雑種地等の評価については、農地転用許可等により農地以外の土地となったが、宅地として利用できない等、都市計画法・建築基準法等の問題があるため、このような土地の評価について一定の指針が欲しい。

雑種地の評価方法については、自治体独自の手法や歴史的な慣行があり、自治体間に格差があり問題に見えるが、実際には自治体独自の評価方法により、その自治体の実状が適切に反映された評価となっている。このことから無理に全国统一された評価方法を早急に確定させる必要はない。

【人口5万人以下の町村】

(問題点)

建築規制のある土地について、どれだけの価格差をつければよいのか見当がつかない。

土地の利用状況、建築規制の有無等を総合的に判断し、減価補正、造成費控除により価格を決定している。雑種地については、宅地並から農地並まで幅広く、現行の評価方法では全てを網羅できない。

(要望等)

宅地比準した場合、近傍宅地との評価水準の格差はどの程度が適当なのか基準に示して欲しい。

市街化調整区域内の雑種地の評価について、建築規制及び利用形態に応じた比準割合を評価基準に示して欲しい。

売買実例価額から評定する適正な時価によって雑種地の価額を求めることとしているが、現実には売買価格の把握が困難であり、大量評価をする固定資産税において事務的に無理があるので、近傍地比準方式で評価するのが現実的であり、この方式で一元化してもよいのではないか。

比準割合を全国的に統一する等の措置を講じてもらいたい。宅地の評価は地価公示価格の7割としたのであるから、雑種地に関してもそうしないと全国バラバラの評価になってしまう。

まとめ

- ・ 多くの団体が利用形態に応じた比準割合を評価基準に明示することを要望してる。
- ・ 宅地が地価公示価格の7割評価しているのであるから、雑種地についても利用形態に応じた比準割合を統一することによって評価の均衡を図るべきである。
- ・ 建築規制のある土地の比準割合を評価基準で示して欲しい。ただし、多くの団体において、建築規制のある土地の把握が困難であるとしている。
- ・ 雑種地の状況が多岐にわたるため、現況の把握を達観に頼る場面が多分に含まれており、統一的な評価が困難である。
- ・ 雑種地評価は自治体独自の手法や歴史的な慣行があり、自治体独自の評価手法により、自治体の実状を適切に反映された評価であり、無理に全国统一する必要はない。

4 土地研究委員会における意見

- ・ 市街化区域内にある雑種地については、市街化区域が既に市街地を形成している区域、又は概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域ということで、宅地としての潜在的価値を有していることから宅地比準が妥当である。
 - ・ 雑種地の評価をするときは、市街化区域、市街化調整区域、未線引きの都市計画区域等地域性というのが大きな要因である。これは、特に市街化調整区域において、比準元を選定するときに既存宅地とそれ以外の土地で価格水準に大きな差が見られるからである。
 - ・ 市街化区域内にある雑種地については、宅地比準で評価を行い、造成費を何段階かに区別して考慮する方法がいいのではないか。ただし、私道、鉄塔敷地等については、市街化区域内でも別の比準割合を全国統一で考えた方がいい。
- 市街化調整区域内にある雑種地の評価に当たっては、農地・山林に比準して、造成費を加算して評価するという考え方もある。
- ・ 比準割合を検討するときは、駐車場、資材置場等の用途に応じ一律に比準割合を定めるより、宅地に転用するためのコスト（造成費）に見合った割合を定める方法によるべきである。
 - ・ 市街化区域の土地では、建築基準法等の制約はあるものの、一般には自由に建築を行うことができるが、市街化調整区域については、必要最小限度のものを例外的に、しかも個別の開発許可を通して建築を認めるシステムを採用しているため、個別に地価水準を把握することが難しい。

5 評価方法の検討

地方団体からのアンケート調査及び当研究委員会における議論を踏まえて、雑種地の評価方法として、次の4つの方法を考え、その長所・短所を検討した。

(1) 市街化調整区域における地域性を考慮した比準元の選定
(長所)

市街化調整区域において、比準元を建築規制のない宅地、建築規制のある宅地、宅地と認定される農業用施設用地、農地、山林等と分類し細分化することで、個別の土地の価格事情をより反映できる。

(短所)

市街化調整区域の性格から地域的な地価水準の把握が難しい。

(2) 雑種地と認定される農業用施設用地の評価

雑種地と認定される農業用施設用地について宅地と認定される農業用施設用地と同様、農地等の価額を基準としてその価額に造成費を加算する。

評価額 = 近傍農地等の価額 + 造成費相当額

(長所)

宅地の価格水準と農地・山林価格水準の差を埋めることができる。

評価方法の簡素化が図られる。

宅地と認定される農業用施設用地の評価と整合性が図られる。

(短所)

雑種地評価方法の例外をつくることになる。

(3) 地域性(都市計画区域等)及び用途を考慮した比準割合の決定

地域性(都市計画区域等)を考慮し、雑種地の現況及び利用状況ごとに主な用途を区分し、それに応じて比準割合を決定する。

(例) 宅地比準した場合における比準割合表を作成

土地の形状			
駐車場・資材置場	市街化区域	造成の必要ないもの	100%
		造成の必要あるもの	70%
	市街化調整区域	造成の必要ないもの	80%
		造成の必要あるもの	50%
私道	市街化区域	1世帯のみ利用	30%
		2世帯以上が利用	15%
	市街化調整区域	1世帯のみ利用	20%
		2世帯以上が利用	10%
鉄塔敷地 集中浄化槽敷地 電柱敷地 ゴミ集積所敷地等	市街化区域	/	30%
			15%
	市街化調整区域		20%
			10%

(長所)

全国的に比準割合が統一され、評価水準の均衡を図ることができる。

評価方法の簡素化が図られる。

(短所)

雑種地の性格から価格事情もその位置等により著しく異なっていると考えられるが、比準割合を統一すると地域の実状に応じた価格水準を無視することになる。

どのような用途を対象として比準割合を示すか難しい。

過去の価格との整合性を取るのが難しい。

(4) 宅地に転用するためのコストを重視した評価

土地の開発状況、土地の現況に応じ宅地に転用するためのコストの面から評価する。

(例)

地域の開発状況に応じ地区を区分する。

地区	開発状況
A	70%以上
B	40%以上70%未満
C	40%未満

土地の現況に応じ分類する。

土地の現況（地勢の状況）
造成が不要なもの
盛土は必要ないが造成を要するもの
ある程度造成が必要なもの
相当程度造成が必要なもの
土地基盤からかなり造成が必要なもの

比準割合表

土地の現況 \ 地区	地区		
	A	B	C
造成が不要なもの	100%	95%	90%
盛土は必要ないが造成を要するもの	90%	85%	80%
ある程度造成が必要なもの	80%	70%	60%
相当程度造成が必要なもの	70%	60%	50%
土地基盤からかなり造成が必要なもの	25%		

(長所)

土地の開発状況とそれに応じた宅地に転用するためのコストから評価額を算出することになるため、きめ細かな評価ができる。

(短所)

土地の現況に応じ分類すること（ある程度造成が必要なもの、又は相当程度造成が必要なもの等の区分）が困難である。

宅地に転用するためのコストの算定方法、又は地域（地区）によってコストに違いがあるため、全国一律に定めることは困難である。

6 まとめ

雑種地の評価は、原則として売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとされているが、売買実例価額がない場合には、当該雑種地の位置・利用状況等を考慮して付近の土地の価額に比準してその価額を求める（近傍地比準方式）こととされている。

付近の土地の価額から比準する場合、付近の土地の選定（宅地に比準するのか又はその他の地目（農地、山林等）に比準するのか等）及び比準割合の求め方が困難であるなどの意見が地方団体から寄せられている。

そこで、本年度の当研究委員会では、現行の近傍地比準方式の問題点を整理するとともに近傍地比準方式の標準的なあり方について検討を行ったところである。

その結果、以下の4点について検討したところである。

- (1) 市街化調整区域における地域性を考慮した比準元の選定
- (2) 雑種地と認定される農業用施設用地の評価
- (3) 地域性（都市計画区域等）及び用途を考慮した比準割合の決定
- (4) 宅地に転用するためのコストを重視した評価

(1)については、市街化調整区域内においては、土地の個別性を考慮して評価しないと、適正な評価額がえられないが、建築規制のある土地等をどうやって判定するか等、難しい面が多く、今後、さらに継続して検討していく必要がある。

(2)については、雑種地の評価方法の例外として、近傍の農地等の価額に造成費を加算するという評価方法を新たに規定する方法も考えられるが、すでに通知（参考資料4参照）で近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価額に比準する方法が示されているので、新たな方法として規定すべきかどうかは、さらに検討の余地がある。

(3)については、どのような用途を対象として比準割合を示すか、また、全国一律の比準割合を示すことができるか、さらに、何をベースに比準割合を示すかも困難である等の問題も多く、今後、継続して検討していく必要がある。

(4)については、地域の開発状況の把握が難しい、コストの算定方法をどうするか等の問題も多く、今後、継続して検討していく必要がある。

以上のように、本年度の当研究委員会においては、雑種地の評価（近傍地比準方式）の抱える問題点について整理したが、比準元の選定、比準割合については都市計画区域等の地域の特性、土地の利用状況、用途等の個別性の把握が必要であるなど、さらに研究すべき点が多く、現時点で方向性を決めるには至らなかった。今後の議論の進め方としては、今年度の整理を踏まえ、テーマをしぼって引き続きその細部にわたる研究をしていくこととしたい。

参考資料1

雑種地（近傍地比準方式）の調査について

- 1 調査対象団体
都道府県庁所在地...47団体
以外の市.....47団体
町村.....47団体

注1 については、人口10万人くらいの市で、雑種地評価が先進的（独自に工夫をしているところ）なところを抽出すること。

については、人口5万人以下の雑種地評価が先進的（独自に工夫をしているところ）なところを抽出すること。

2 調査内容
別紙のとおり

雑種地の評価について

【近傍地比準方式（ゴルフ場等の用に供する土地を除く。）】

都道府県名

市町村名

1 附近の土地の価額から比準する場合、附近の土地の選定方法はどのようにしているのか

2 比準元の価額に対する比準割合及びその求め方はどのようにしているのか

3 近傍地を宅地とした場合、市街化調整区域内の雑種地で建築規制が適用される土地の評価はどのようにしているのか

4 現行評価方法の問題点・要望等

【近傍地比準方式（ゴルフ場等の用に供する土地を除く。）】

都道府県名

市町村名

1 附近の土地の価額から比準する場合、附近の土地の選定方法はどのようにしているのか

・評価対象地の附近に2以上の異なる地目が存在する場合、評価対象地と50%以上接する土地を比準元として選定するか、あるいは、利用形態が類似する土地を比準元として選定する。

2 比準元の価額に対する比準割合及びその求め方はどのようにしているのか

・利用形態に応じて、宅地と同等に評価するか、あるいは、宅地として評価した場合の価額に造成費相当分を控除する。

比準元の土地の利用形態	比準割合 (%)
舗装駐車場	100
未舗装駐車場	90
資材置場	70

3 近傍地を宅地とした場合、市街化調整区域内の雑種地で建築規制が適用される土地の評価はどのようにしているのか

- ・ 建築規制のある宅地を近傍地として選定し比準する。
- ・ 建築規制がある土地については、一定率（例えば50%）を減価する。建築規制がある土地の把握状況については、それが判明次第評価上考慮する。

4 現行評価方法の問題点・要望等

相続税財産評価基本通達における雑種地の評価

1 雑種地の評価（相続税財産評価に関する基本通達、第2章、第10節、82）

雑種地の価額は、原則として、その雑種地と状況が類似する付近の土地についてこの通達の定めるところにより評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その土地とその雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて計算した金額によって評価する。

ただし、その雑種地の固定資産税評価額に、状況の類似する地域ごとに、その地域にある雑種地の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価することができるものとし、その倍率が定められている地域にある雑種地の価額は、その雑種地の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

雑種地の鑑定評価について

（1）不動産の鑑定評価

不動産の鑑定評価とは、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することであるが、不動産の経済価値を判定するにあたって重要なことは、その対象不動産が存する地域の特性を把握すること（地域分析）である。

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

そして、その不動産がどのような地域に存するか、その地域はどのような特性を有するか、及びその特性はその地域内の不動産の利用形態と価格形成について全般的にどのような影響力を持っているかを分析し、判定することを「地域分析」といい、この地域分析の結果把握された地域的特性は、その地域に属する不動産の一般的な「標準的使用」に具体的に現れる。

この分析にあたり、特に着目しなければならない重要な地域として、用途的観点から区分される用途的地域がある。これは、固定資産評価基準でいう用途地区の概念にほぼ該当するものであり、不動産の鑑定評価にあたっては、対象不動産がどのような用途的地域に属するかを的確に判断することが必要となる。

この用途的観点から分類される地域を地域の種別といい、宅地地域、農地地域、林地地域等に大別されるが、これらのほかに、これらの地域の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域（例 農地地域 宅地地域…宅地見込地）や宅地地域、農地地域等のうちにあつて、細分化されたある種別の地域から他の種別の地域へと移行しつつある土地（例 住宅地域 商業地域…商業移行地）があることに留意しなければならない。

また、土地の種別は、その土地の属する用途的地域の種別に基づいて判定されるものであり、必ずしもその土地の現実の利用方法と一致するものではない。例えば、現に耕作の用に供されている土地（現況農地）であってもその土地の属する用途的地域の種別が宅地地域である場合は鑑定評価上その土地は宅地と判定され、宅地としての標準的使用を基礎として鑑定評価が行われることになる。

（2）雑種地の鑑定評価

雑種地とは日本不動産研究所編の不動産用語辞典（日本経済新聞社刊）では「不動産登記
手続上は、土地の主たる用途の一つであり、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地などに該当しない
ものをいう。現況用途は多種多様で、比較的広汎な土地を造成して催物的な事業の用に供さ
れるゴルフ場、遊園地等宅地的なもの、柴草地等原野的なもの、鉄道・軌道用地、鉄塔用地
等特殊な用途に供されているものなど雑多な内容を含む。」と解説している。

このように雑種地の概念は極めて広くその利用は様々である。また、その存する地域も
様々である。

不動産の鑑定評価は上述のように地域分析の結果である標準的使用を基礎として評価が行
われることから、一つの地目である雑種地の鑑定評価という概念はなく、その雑種地の属す
る地域の標準的使用と現況の利用状況との相互比較により鑑定評価が行われる。

例えば住宅地域内で標準的使用が「戸建住宅地」の地域に存する大規模な現況資材置場の
鑑定評価では、

同様な取引事例より比準して求めた価格

対象地を戸建住宅地として分割利用することを想定し、造成後の更地価格から造成工事
費等を控除して求めた価格

を関連づけて求めることとなる。

参考資料 4

自治評第40号
平成11年 9月29日

東京都総務・主税局長殿
（地方課・固定資産評価課扱い）
各道府県総務部長殿
（地方課・市町村課扱い）

自治省税務局資産評価室長

農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

標記については、宅地の評価方法の特例として固定資産評価基準の一部を改正し、すでに
告示等を行っているところでありますが、さらに評価の適正化を図るため、下記の点に御留
意いただきますよう貴都道府県内市町村への御連絡をお願いいたします。

記

1 雑種地と認定される農業用施設用地について

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定
されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の
土地の価額に比準してその価額を求めることとなるが、例えば、具体的には、近傍の宅地と
認定される農業用施設用地等の価額に比準して当該雑種地の価額を求めることが適当であ
る。

2 地方税法第349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用について

土地利用状況の変化に伴い評価方法に抜本的な変更を要するものについては、地方税法第
349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用にあたって、同条第2項第1号の「特別の事
情」に該当するものと解するのが相当である。したがって、例えば、農業用施設の用に供す
る宅地がそれ以外の用途の宅地となった場合、又は農業用施設用地以外の用に供している宅

地が農業用施設の用に供する宅地となった場合については、これに該当するものである。

3 地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

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

（※1） 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

（※2） 「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

（注） 「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

・鉄軌道用地の評価方法

雑種地（鉄軌道用地）の評価に関する調査研究

1．固定資産評価基準における評価方法

（1）評価方法

【固定資産評価基準】

鉄軌道用地の評価（第1章第10節 三）

次に掲げる鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

1 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地

2 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。）

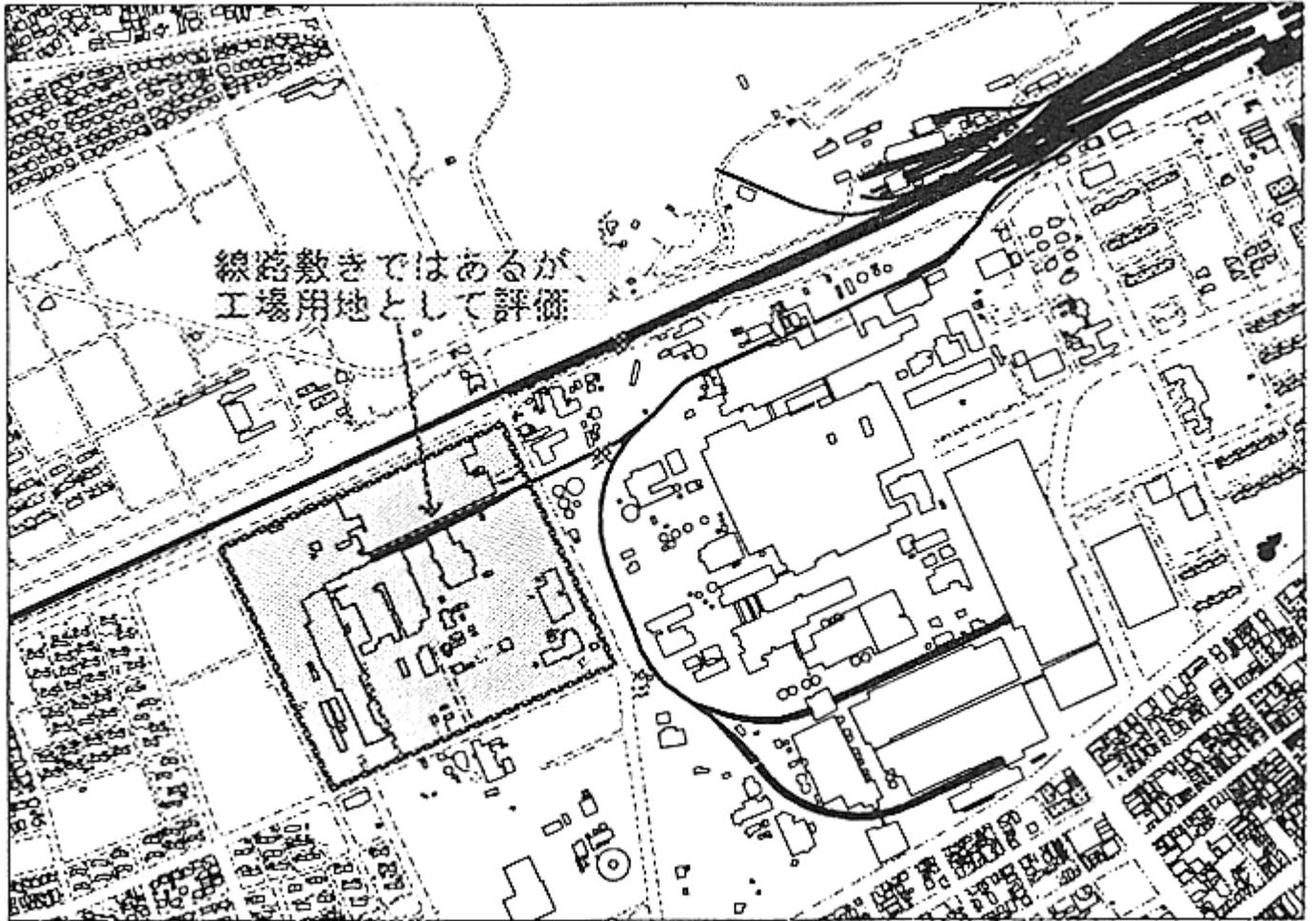
3 前二項の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

ア．鉄軌道用地の範囲

評価基準で定める鉄軌道用地について、固定資産評価基準解説（土地篇）では次のように解説している。

（ア）の線路敷の用に供する土地について

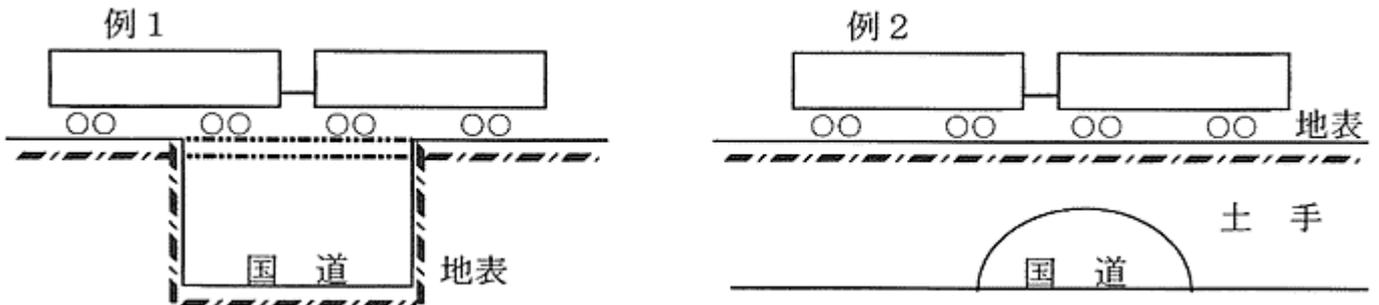
工場の敷地内にある線路敷は、その現況及び利用状況からみて当該工場用地と何ら異なるところがなく、また当該工場敷地への転用も可能なことから工場用地（宅地）として評価。



国道等と鉄道線路が交差している場合

例1のように、国道等の上に陸橋がかかっている場合、国道等と交差する線路部分は土地と認められず、構築物として償却資産に該当する。

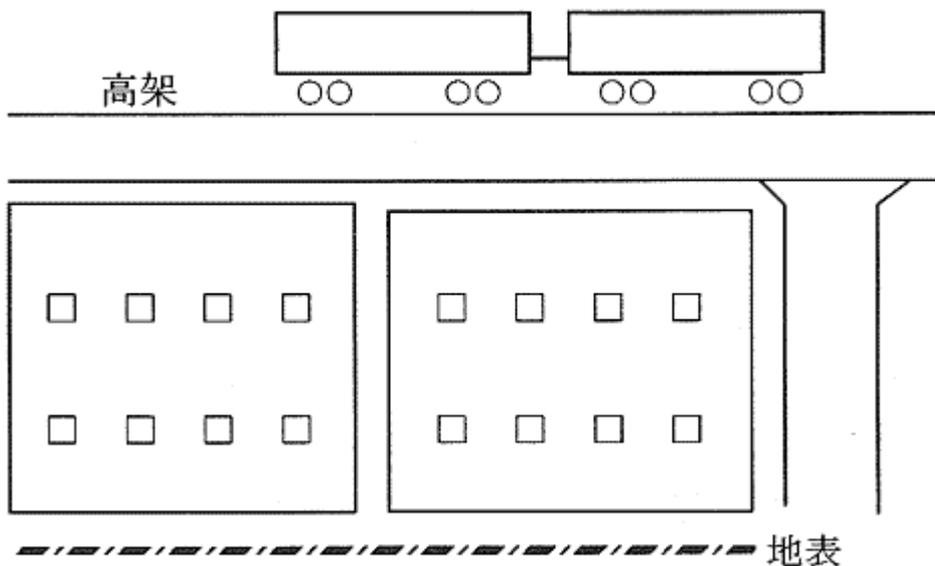
例2のように土手の上に線路が敷かれ、道路がトンネルとなって交差しているような場合は、線路敷地部分が地表と考えられるので、当該部分は鉄軌道用地となる。



索道事業、いわゆるロープウェー等の用に供される土地は鉄軌道用地としない。

(イ) 停車場建物等の用に供する土地について

もっぱら百貨店等の用地と併用する土地を除くとしているが、具体的にいえば、駅ビルのほか、高架下の建物の用に供する土地も鉄軌道用地から除かれる。



* 地目は宅地として認定

但し、建物の高さ等において利用上の制約等を受けるので、その制約される程度を反映した価格で評価

(ウ) 変電所、車庫等又は従業員の詰所の用に供する土地について

鉄道又は軌道の運行に直接関わる現業部門等施設は対象となるが、当該鉄軌道の経営・管理等に係るいわゆる本社等の建物敷地は含まない。

イ．評価額の算定法

具体的な手順は、次のとおり

当該鉄軌道敷の沿接する土地を地目別にまとめて、各地目毎に平均的な単位地積当たりの価額（地目別の平均単価）を求める。

但し、同一地目であっても、例えば繁華街の宅地と一般住宅の宅地、上級の田と下級の田のように、その評価額に著しい価額差があり、かつそれぞれの地域の鉄軌道用地に接する長さが相当にある場合には、その相違する地域別に平均的な単位地積当たり評価額を算定することとなる。

上記の価額に、各地目別にそれぞれ対応する鉄軌道用地の地積率又は側面長割合を乗じたものの総和により、当該鉄軌道用地に沿接する土地全体の単位地積当たりの価額（鉄軌道用地の平均単価）を求める。

* 地積率（各沿接地目別の鉄軌道用地の地積を、当該鉄軌道用地の全地積で除したもの）

* 側面長割合（各沿接地目別側面長を全側面長で除したもの）

上記で求めた鉄軌道用地に沿接する土地全体の単位地積当たりの価額に3分の1及び当該鉄軌道用地の総地積を乗じて、当該鉄軌道用地の評価額を求める。

鉄軌道用地の評価額 = (沿接地目別単位地積当たり平均評価額 × 地積率又は側面長割合) の総和 × 1/3 × 総地積

(ア) 鉄軌道用地の区分

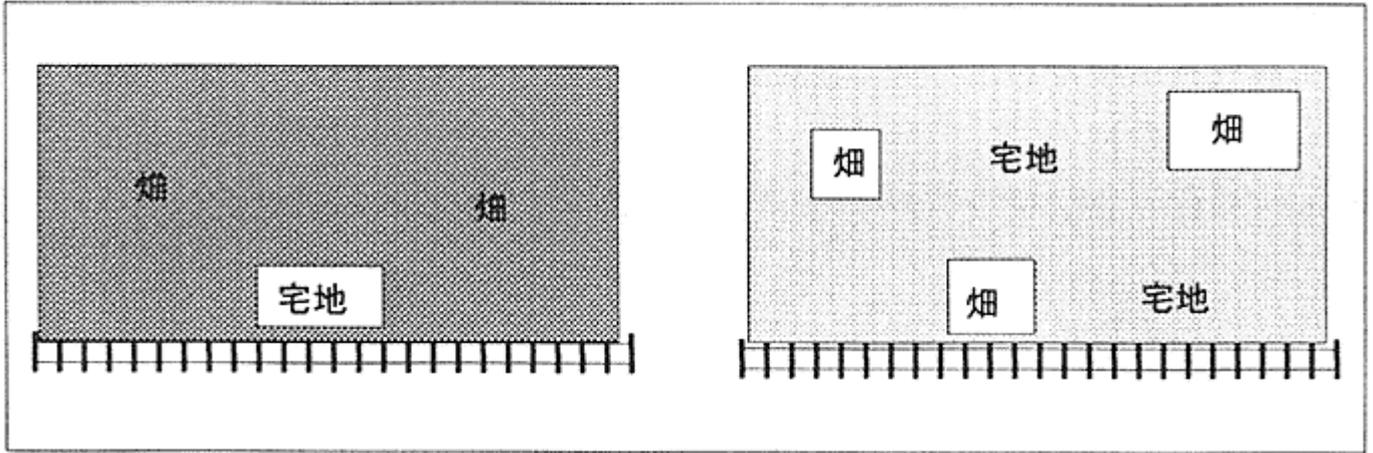
沿接する土地の価額を求めるに当たっては、まず、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の地目、価額等に基づいて区分」しなければならない。この鉄軌道用地の区分をする場合、沿接する各筆の土地ごとに厳密に区分する必要はなく、通常、沿接する土地の地目は一定のまとまりをもって鉄軌道用地に沿接しており、また各地目別の評価額は、一定の格差があるので、これらの地域ごとにすなわち地目別に区分することになる。

次のような場合には、それぞれに定める区分が適当である。

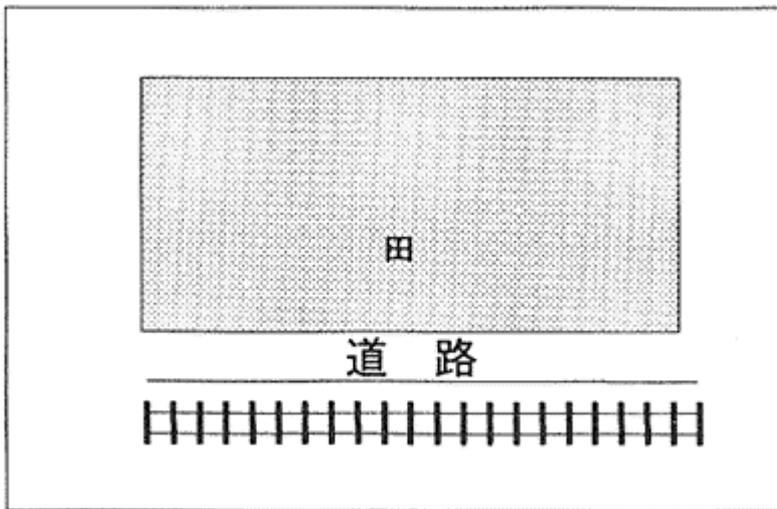
a. 鉄軌道用地に沿接する土地が小規模である場合又は散在している場合は、その背後の代表的な地目の区分とすること。

例1 畑で区分

例2 宅地で区分

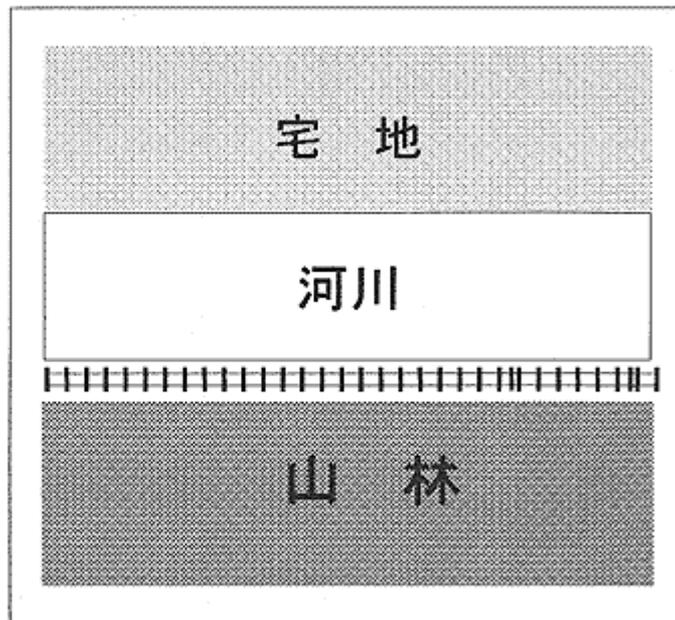


b. 沿接する土地が道路である場合、道路を隔てた向かいの地目により区分。



c. 鉄軌道用地の片側が河川等であり、川向かいの土地等の価格の影響を受けていないと認められる場合は、当該河川等の側の鉄軌道用地の片側部分については、当該鉄軌道用地の反対側の土地の区分にしたがうこと。

例4 山林で区分



(イ) 沿接地目別単位地積当たり平均評価額 (地目別の平均単価)

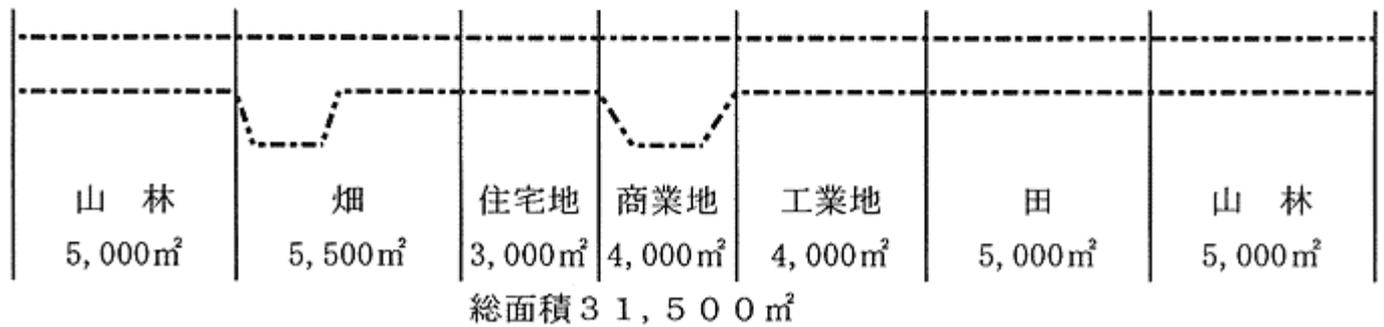
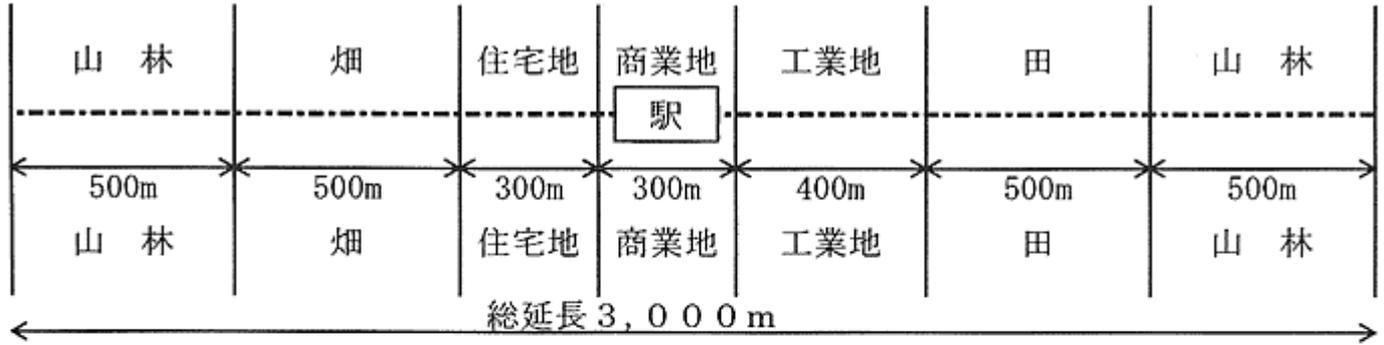
この単位地積当たりの評価額は、上記（ア）の区分別に、主としてそれぞれの地目ごとの平均的な評価額を求めることになるが、各筆の土地の鉄軌道用地に沿接する長さ等によって厳密に加重平均して求めるまでもなく、一定の計数資料に基づく推計によって求めても差し支えない。

（ウ）沿接する土地の単位地積当たりの評価額（鉄軌道用地全体の平均単価）

当該鉄軌道に沿接する土地の単位地積当たりの評価額（鉄軌道用地全体の平均単価）は、上記（イ）の地目別単位地積当たりの平均評価額（地目別の平均単価）に地目別に対応する鉄軌道用地の地積率又は側面長割合を乗じて求めることとなる。

実務的には、個々の地目別の地積を求めるよりも、より平易な側面長割合で求めることが多い。

（エ）評価算定の例



a. 沿接地目別単位地積当たり平均評価額（地目別平均単価）

商業地平均単価	30,000円 / m ²
住宅地平均単価	10,000円 / m ²
工業地平均単価	5,000円 / m ²
田平均単価	100円 / m ²
畑平均単価	80円 / m ²
山林平均単価	10円 / m ²

b. 側面長割合

商業地	600m / 6,000m × 100% = 10.0%
住宅地	600m / 6,000m × 100% = 10.0%
工業地	800m / 6,000m × 100% = 13.3%
田	1,000m / 6,000m × 100% = 16.7%
畑	1,000m / 6,000m × 100% = 16.7%
山林	2,000m / 6,000m × 100% = 33.3%

地積率

商業地	4,000m ² / 31,500m ² × 100%	12.7%
住宅地	3,000m ² / 31,500m ² × 100%	9.5%
工業地	4,000m ² / 31,500m ² × 100%	12.7%
田	5,000m ² / 31,500m ² × 100%	15.9%
畑	5,500m ² / 31,500m ² × 100%	17.5%
山林	10,000m ² / 31,500m ² × 100%	31.7%

c. 鉄軌道用地全体の単位地積当たり評価額

区分	沿接地目別単位地積当たり平均評価額(a)	側面長割合(b) (地積率)	沿接土地単位地積当たり平均評価額 (a)×(b)
商業	30,000円	10.0% (12.7%)	3,000円 (3,810円)
住宅	10,000円	10.0% (9.5%)	1,000円 (950円)
工業	5,000円	13.3% (12.7%)	665円 (635円)
田	100円	16.7% (15.9%)	16円 (15円)
畑	80円	16.7% (17.5%)	13円 (14円)
山林	10円	33.3% (31.7%)	3円 (3円)
合計	—————	100.0% (100.0%)	<u>4,697円</u> (5,427円)

d. 鉄軌道用地の評価額

側面長割合

平均単価

総地積

評価額

$$4,697円 \times 1/3 \times 31,500m^2 \approx 49,318,499円$$

地積率

平均単価

総地積

評価額

$$5,427円 \times 1/3 \times 31,500m^2 = 56,983,500円$$

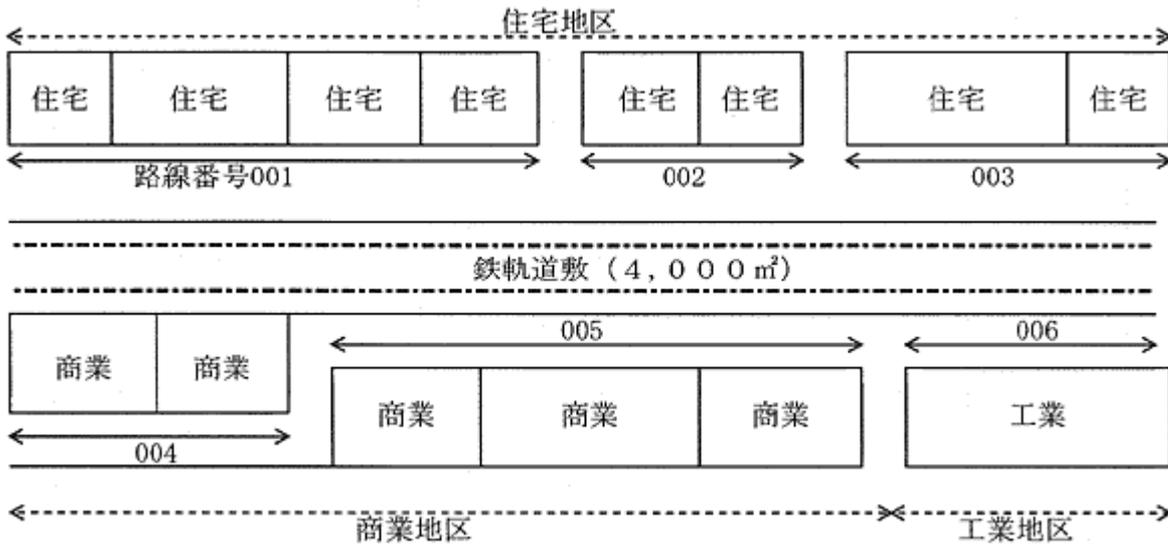
地価下落地域における土地価額の修正について

平成9年度評価替えと同様に、平成12年度評価替えにおいても、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に宅地の地価が下落したと認められる場合、半年間の変動率を評価額に反映させるための措置が講じられているが、鉄軌道用地のうち下落地域の宅地価格を元に算定している部分は下落修正の対象となる。

(2) 市町村における評価例

ア. 評価例1

路線価の加重平均で地目別平均単価を求めて評価する場合



(ア) 沿接地目別単位地積当たり平均評価額 (地目別平均単価)

区分	路線番号	路線価 ^(円/㎡)	側面長(m)	路線価×側面長	地目別平均単価 ^(円/㎡)
住宅	001	70,000	200	14,000,000	
	002	100,000	80	8,000,000	
	003	80,000	120	9,600,000	
	計		400	31,600,000	79,000
商業	004	160,000	100	16,000,000	
	005	200,000	200	40,000,000	
	計		300	56,000,000	186,666
工業	006	70,000	100	7,000,000	
	計		100	7,000,000	70,000

(イ) 沿接土地の単位地積当たりの評価額 (鉄軌道用地全体の平均単価)

区分	(イ)地目別平均単価 ^(円/㎡)	(ロ)各区分側面長(m)	(ハ)全側面長(m)	(ニ)側面長割合(ロ)/(ハ)	(ホ)平均単価 ^(円/㎡) (イ)×(ニ)
住宅	79,000	400	800	50.0%	39,500
商業	186,666	300	800	37.5%	69,999
工業	70,000	100	800	12.5%	8,750
					118,249

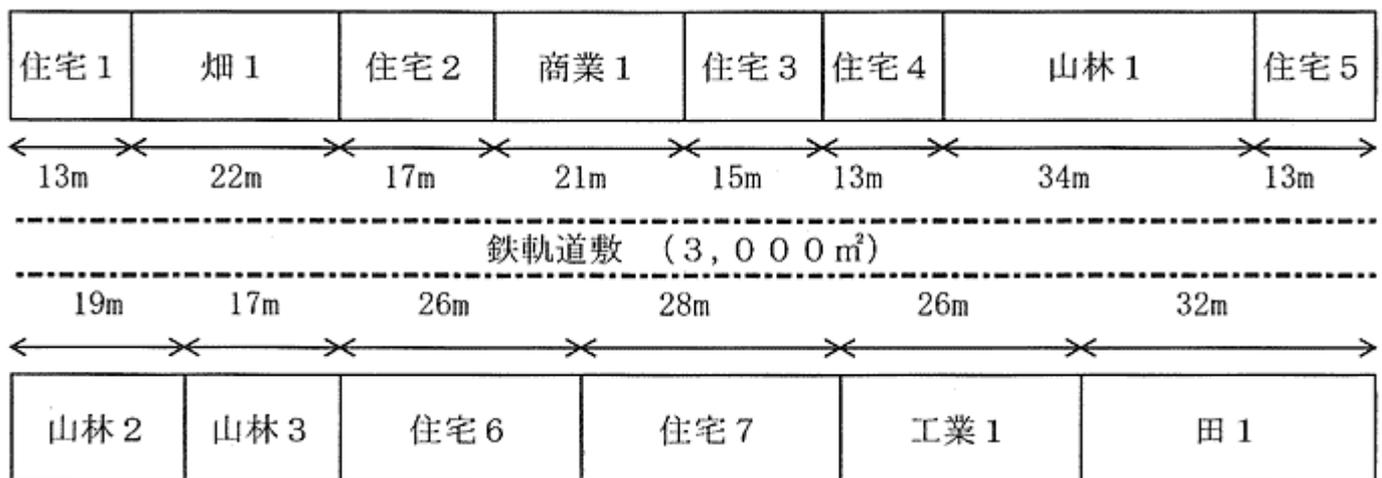
(ウ) 鉄軌道用地の評価額

鉄軌道用地の平均単価 鉄軌道用地の地積 評価額

$$118,249 \text{円/㎡} \times 1/3 \times 4,000 \text{㎡} \approx 157,665,333 \text{円}$$

イ. 評価例 2

接する画地の側面長を元に評価する場合



この評価方法では、沿接地目別単位地積当たり平均評価額（地目別の平均単価）を求めなくとも、沿接土地単位地積当たりの評価額（鉄軌道用地全体の平均単価）が求まる。

沿接画地	評価額(円/㎡)	側面長(m)	評価額×側面長	鉄軌道用地平均単価(円/㎡)
住宅1	7,000	13	91,000	
畑1	100	22	2,200	
住宅2	9,000	17	153,000	
商業1	20,000	21	420,000	
住宅3	11,000	15	165,000	
住宅4	10,000	13	130,000	
山林1	20	34	680	
住宅5	6,000	13	78,000	
山林2	20	19	380	
山林3	20	17	340	
住宅6	7,000	26	182,000	
住宅7	7,000	28	196,000	
工業1	5,000	26	130,000	
田1	200	32	6,400	
合計		296	1,555,000	5,253

(3) 評価方法の経緯

地租の時代は免除

昭和26年 8月15日地財委税第1333号通達固定資産評価基準

「鉄道軌道用地の価額は、当該用地の接する土地の価額に比準して評価する。この場合において、その実情によって当該価額からその2割に相当する金額を控除した金額によって評価することができる。」

昭和28年 7月15日自乙発第415号通達固定資産評価基準

「鉄道軌道用地の価額は、当該用地の接する土地の価額から概ね2割程度に相当する金額を控除した額によって評価する。」

昭和32年 6月14日自乙市発第49号通達固定資産評価基準

「鉄道軌道用地の価額は、当該用地の接する土地の価額からその2割程度の額を控除した額によって評価する。」

昭和38年 4月9日自治乙固発第11号通達固定資産評価基準

「鉄道軌道用地（附則第16項に規定する鉄軌道用地をいう。）の価格は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額（当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めた価額によるものとする。）の5割の価額」

昭和38年12月25日自治省告示第158号固定資産評価基準

「鉄道軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の2分の1に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。」

この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めたものとする。」

昭和48年7月23日自治省告示第124号固定資産評価基準の一部改正

「2分の1に相当する価額」を「3分の1に相当する価額」に改正した。

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】

鉄軌道用地の評価（第2章第10節 84）

鉄道又は軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の価額は、その鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する金額によって評価する。この場合における「その鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、その鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接するそれぞれの土地の価額を考慮して評定した価額の合計額による。

財産評価基本通達も固定資産評価基準と評価方法は同じである。

3. (旧) 普通財産売払評価基準における評価方法

【普通財産売払評価基準】

軌道敷

売払土地の所在する地域内の土地の価格に比準して求めた価格（造成費をみない場合の価格）について、次のいずれかにより修正する。

(1) 売払土地を軌道敷地とするために必要とする路面造成費及び当該軌道敷地の収益力等を参しゃくして増額するものとする。

(2) 売払土地の経済価値が低いと認められる場合は、その状況に応じ、当該土地を近隣の土地に相応した土地とするために必要とする造成費の限度内において、その経済価値を参しゃくして減額するものとする。

4. 不動産鑑定評価における評価方法

鉄軌道用地に関して鑑定評価が行われるケースとしては 用地取得時 事業継続時 事業廃止時の3時点が考えられる。

(1) 鉄軌道用地とするために土地を買収するための鑑定評価（用地取得時）

この場合の鑑定評価の方法としては、次の方法がある。

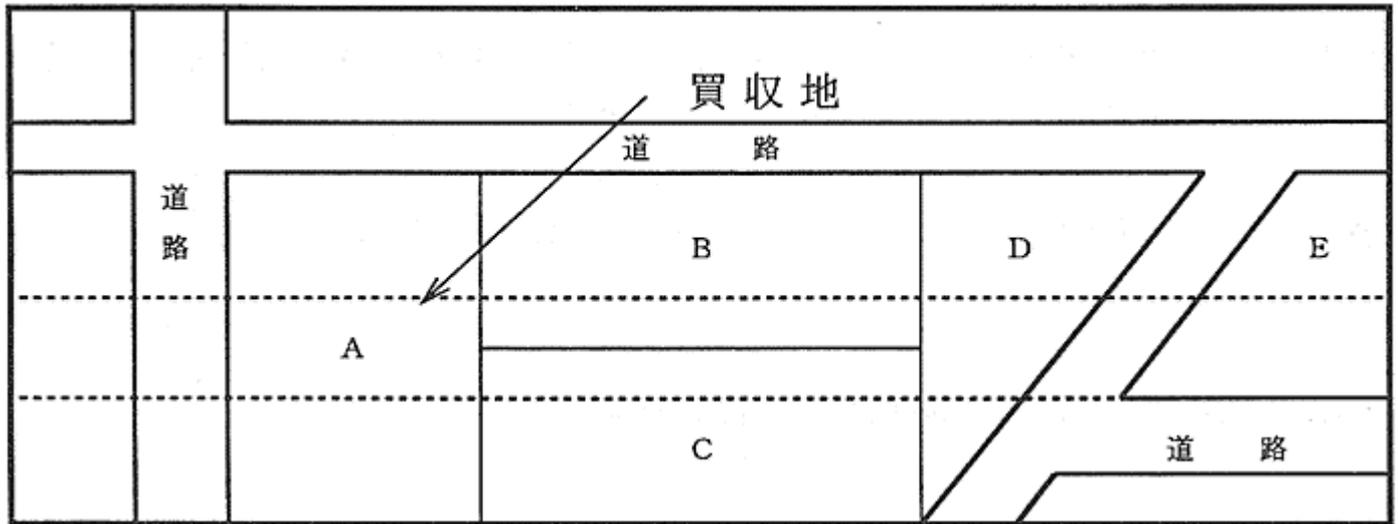
ア．近隣地域における標準的な形状・規模における標準価格（買収地と同一の用途に利用している土地の標準的な価格）の評価を行う方法。

イ．上記ア．の標準価格に買収地と一体利用している土地の個別的要因（位置・形状・規模等）を考慮して評価を行う方法。

等がある。

すなわち、買収地の個別性（細長い帯状地）を反映した価格ではなく、近隣地域の標準的な価格もしくは買収地を含む一体利用地の形状・規模を考慮した価格で評価を行うことになる。

なお、この場合鉄軌道用地として買収されることにより、残地が分断され、または地積過小地になる等の利用障害が生じた場合には、別途補償されるのが通常である。



(2) 鉄軌道用地として利用している土地について現状の状態で行う鑑定評価（事業継続時）

鉄軌道用地としての利用を前提とした鑑定評価であるが、このケースの鑑定評価は極めて希である。例えば、現在の鉄道事業を他の企業に譲渡し、そのまま営業を継続する場合の鉄道財団の評価や鉄軌道用地の一部を貸し付ける場合の基礎価格の評価等限られたものになる。

この場合においても、通常の鑑定評価と同様に、原価法による積算価格、取引事例比較法による比準価格、収益還元法による収益価格を関連づけて鑑定評価額を決定することとなる。

しかしながら、取引事例比較法は、直接比較可能な同類型の適切な取引事例がないことから適用できないことが多く、収益還元法に関しても、鉄道経営を基に鉄道財団として一体の収益価格を求めるケースがあるが、鉄道事業は公共的性格が強く事業採算性だけで成立することは希であり、また求められた収益価格から鉄軌道用地の内訳価格を求め、さらに、鉄軌道用地が通常市町村を跨って存在するものであることから、これを固定資産税評価で必要な市町村単位の土地価格に配分を行うことは困難である。

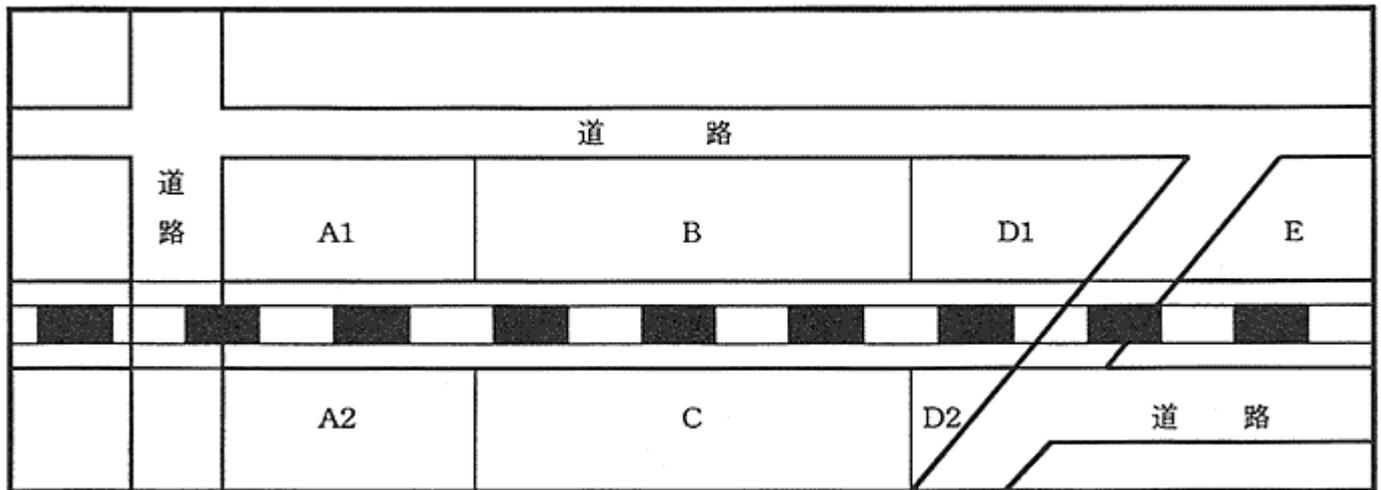
そのため、鉄道財団のうち鉄軌道用地の評価のみを行う場合には、一般的には原価法における積算価格（その施設を再建するために必要な費用性に着目した価格）を標準に評価を行うことになる。すなわち、近隣地域の標準的使用との相互関係において形状・規模等の個別的要因の比較を行い、これに対象地を鉄軌道用地とするために必要な切土・盛土及び整地等の路面造成費を加算した額を基準として評価を行う。

具体的な手順としては、

ア．鉄道沿線における土地利用状況・公法上の規制等の差異により、同一価格帯を把握し、これにより鉄軌道用地を区分し、評価単位を設定する。

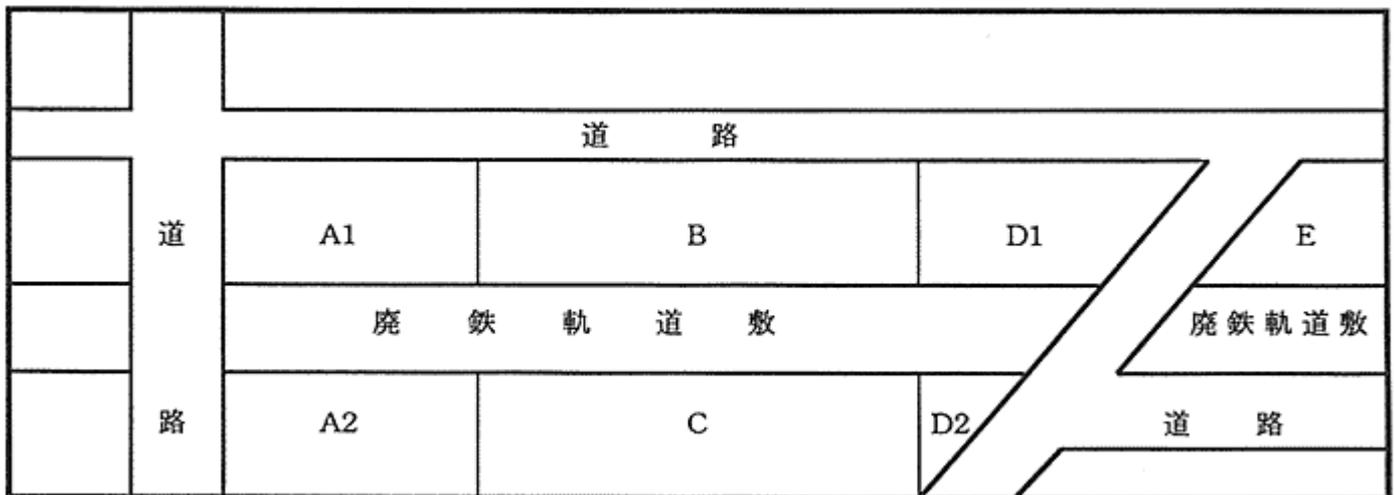
イ．上記評価単位の沿線における土地利用状況を勘案し、評価単位ごとに、当該地域における標準的使用を定め、標準的な形状・規模の標準的画地を設定する。そして、この標準的画地に対して、取引事例比較法・収益還元法・原価法・開発法等を適用し、標準価格を査定する。

ウ．上記標準価格に比較して、各評価単位の個別性（形状・規模、利用用途が鉄軌道用地に限定されることによる利用阻害の程度、投下した路面造成費、市場性等）を考量した補正率を乗じて鉄軌道用地価格を査定する。



(3) 廃線等に伴い廃鉄軌道敷として払い下げを行うための鑑定評価(事業廃止時)

この場合の評価方法としては、「廃鉄軌道敷」の評価として、形状(带状地)・道路との接面状況等の対象地の個別的要因を反映して評価(更地の鑑定評価)を行うことになる。



・現行評価方法の問題点

1. アンケートの集計結果

鉄軌道用地の評価について(1)現行評価基準で明示されていない沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について市町がどのように求めているのかについてと(2)現行評価方法の問題点・要望等の2点に関してアンケートを行った。アンケートは各都道府県の県庁所在地を含む3又は4市町、総数144市町に行い、全市町から回答を得た。

(1) 沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方

現行の評価基準では沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方が示されておらず、市町村が実際にどのようにして求めているのか調査した結果は次のとおりである。

	路線価の加重平均	路線価の平均	画地の加重平均	画地の平均	標準宅地の価格	その他	総計
県庁所在地等	6	20	6	7	2	1	42
市	1	19	3	10	3	6	42
町	4	13	6	4	7	3	37
総計	11	52	15	21	12	10	121

	画地の加重平均	画地の平均	標準宅地の価格	その他	総計
県庁所在地等	8	8	18	1	35
市	3	13	18	6	40
町	6	4	19	3	32
総計	17	25	55	10	107

(2) 現行評価方法の問題点・要望等

アンケート調査を行ったうち43の市町から意見が出されたが、その主な意見は次のとおりである。

ア. 評価方法の簡素化について

隣接市町村と路線価のバランス調整を行った後に、しかも短期間で作業しなければならず、もう少し簡易な評価方法により、作業の前倒しが出来る方法にならないものか。

評価替え毎に膨大な量の沿接土地の確認を行うことは困難であり、簡易な評価方法の創設を望んでいる。

非常に時間と手間がかかり、下落修正の取扱にも苦慮している。

分合筆があった場合は、沿接距離をその都度変更しなければならず事務負担が大きい。

現行評価方法は、付近の土地(宅地、田、畑、山林等)から比準する方法をとっているが、この方法は複雑なため付近の宅地から比準する方法に改めて欲しい。

路線価区域内であれば、路線価の単純平均で評価するように出来ないものか。

現行の評価方法は非常に時間がかかるため、市町村の宅地の平均価額の何割(例えば評価額の25%等)というような簡便な評価方法に出来ないものか。

鉄軌道用地は、その公共性、規模、用途からみても一律の価格でよいのではないか。

鉄軌道用地が各県、各市町村に跨って存在することを考えれば、一定の地域単位で評価する方法も考えられる。そうすれば、沿接する土地の価額に左右されることなく適正な時価が算出されるのではないか。

鉄軌道用地は、沿接する土地の利用状況に関係なく、市街地においても山林地帯においても鉄軌道用地としての利用価値に差異はないのであるから、価格の異なる付近の土地から比準するのではなく、各鉄道会社の営業区域毎に指示価格を設定して欲しい。

鉄軌道用地の評価方法については、近傍地比準方式では無く、全国又は都道府県別に一律1㎡当たりの単価を決定し、この単価を基に評価額を算出する方法を考えて欲しい。

イ．評価割合について

鉄軌道用地は沿接する土地の価額の3分の1とされているが、他の雑種地と比較すると格差がありすぎる（安すぎる）と思われるので、3分の1の割合の見直しの検討をお願いしたい。

3分の1にして適正な時価を反映しているか疑問である。

収益性のある土地なので、現行の評価方法では減価が大きすぎるのではないか。

鉄軌道用地は現在付近の土地の価額の3分の1で評価しているが、土地の特殊性ゆえに、もう少し評価額を落とすべきではないか。

2．土地研究委員会の意見

ア．評価方法について

現実問題としては若干無理があるかもしれないが、原理的には都市計画との一致という意味で、「市街化区域と市街化調整区域で区分し評価する方法」がよいのではないか。

鉄道事業の収益性を考慮して評価してはどうか。

現実に可能かどうかは別にして、アンケート調査にあった意見である「各鉄道会社の営業区間ごとに指示価格を設定する方法」もあり得ると思う。

イ．評価割合について

同じ鉄軌道用地であっても沿接する土地が高度商業地の場合と農地、山林等では評価割合が違うはずだが、現行の基準ではすべて3分の1としている。これが問題点でもあるが、例えば、高度商業地では3分の1より減価したり、あるいは農地、山林の多い地域では評価割合をもっと高めたり等評価割合の適用方法を変えることができるかどうか。

評価割合の経緯を調べると、鉄軌道用地という公共事業に対して評価と課税が混在してしまっているように思われる。そのため、公共事業としてどの程度減価できるかという考え方が評価の中に入り込んでしまっているため、評価の中だけでは説明しきれない部分もある。鉄道利用を考慮しなければ、廃鉄軌道敷として帯状地の評価で簡単に整理できるが、上物の利用との関係で評価割合をどのように整理して行くかが問題である。

大都市の価額の高い所では例えば4分の1等に評価割合を下げて、農地・山林地域では農地・山林価格に造成費を加算した額とするほうがバランスがとれるのではないか。

3分の1の根拠としては、立体利用の制約が非常に大きな要因と考えられるので、農地地域等では鉄軌道用地の方が価値があると考えられる。

鉄軌道用地の形状が帯状であることから3分の1としているので、近傍地が農地・山林であるからといって、3分の1を外すのはどうかと思う。

ウ．沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について

沿接する画地の評価額ではなくて、正面路線価を基に加重平均して求めるのがよいのではないか。

画地を基に平均単価を求める方式では分合筆がある場合、その画地の側面長を測定しなければならないが、線路価方式では既に長さを持っているため分合筆等の処理が問題とならない。

エ．鉄軌道用地の範囲について

鉄軌道用地の範囲には、線路敷きのほか車庫、倉庫等も含まれるが、現況を見るとこれらの施設は他の宅地と変わらないこともあり、このような土地も鉄軌道用地として周辺土地の3分の1の水準で評価する必要があるのか。

車輛検査場等は民間の工場と同じような利用をしているところもあり見直す必要があると思うが、鉄軌道用地の中には、一つ一つの筆が現況と一致していないことも多く、実務的にはその範囲を特定することは極めて難しい。

用途転換の困難な部分は鉄軌道用地で良いが、用途転換の容易な部分は鉄軌道用地の範囲から外してよいのではないか。

用途転換の容易な部分を鉄軌道用地の範囲から外した場合、例えば倉庫の位置等の問題で、画地計算が非常に難しくなると考えられる。したがって、安易に外すのではなく、これらのことも研究する必要があるのではないか。

3. 問題点の整理

現行の鉄軌道用地の評価方法について、アンケートの集計結果並びに土地研究委員会の意見をもとに問題点を整理すると、次の4点に整理することができる。

ア．鉄軌道用地の評価方法について

鉄軌道用地の評価は、前述のとおり煩雑であることから、現行の評価精度を維持しつつ、かつ簡素化が図れないものか。

イ．評価割合について

昭和48年の見直しから現在に至るまで評価割合は3分の1であるが、果たしてこの評価割合は妥当であるのか。

ウ．沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について

現在の評価基準では、地目別の平均単価の求め方が明確にされていないため、各市町村で地目別の平均単価の求め方が異なっている。

エ．鉄軌道用地の範囲について

現在の評価基準では、鉄軌道用地の範囲を線路敷きだけではなく、鉄道事業の用に供されている関連施設用地まで含めているが、用途転換が容易な施設用地は鉄軌道用地から除外してもよいのではないか。

そこで、次項以降でこの点について検討を行うこととする。

・ 評価方法の検討

1. 評価方法について

地方団体からのアンケートのなかでも、現行の鉄軌道用地の評価方法が煩雑であるという意見が多く寄せられていた。そこで、現行の評価方法に代わる評価の方法として次の4つの方法を考え、その主な長所・短所を検討した。

(1) 時点修正方式

鉱泉地評価の簡素化と同様に、現在の鉄軌道用地の評価額に時点修正率を乗ずることにより評価額を算定する方法

ア. 時点修正率の求め方

住宅地の平均変動率

現在の側面長割合に応じて、宅地、農地、山林等のそれぞれの平均変動率を加重平均して求めた変動率

等より求めた時点修正率

具体例

平成9年度評価替えの鉄軌道用地の評価額 = 100,000,000円

時点修正率(住宅地の平均変動率の場合) = H12住宅地の平均価格 / H9住宅地の平均価格
= 85,000円 / m² / 100,000円 / m²
= 0.85

平成12年度の鉄軌道用地の評価額 = 平成9年度評価替えの鉄軌道用地の評価額 × 時点修正率

= 100,000,000円 × 0.85

= 85,000,000円

長所

評価方法の簡素化を図れる。

短所

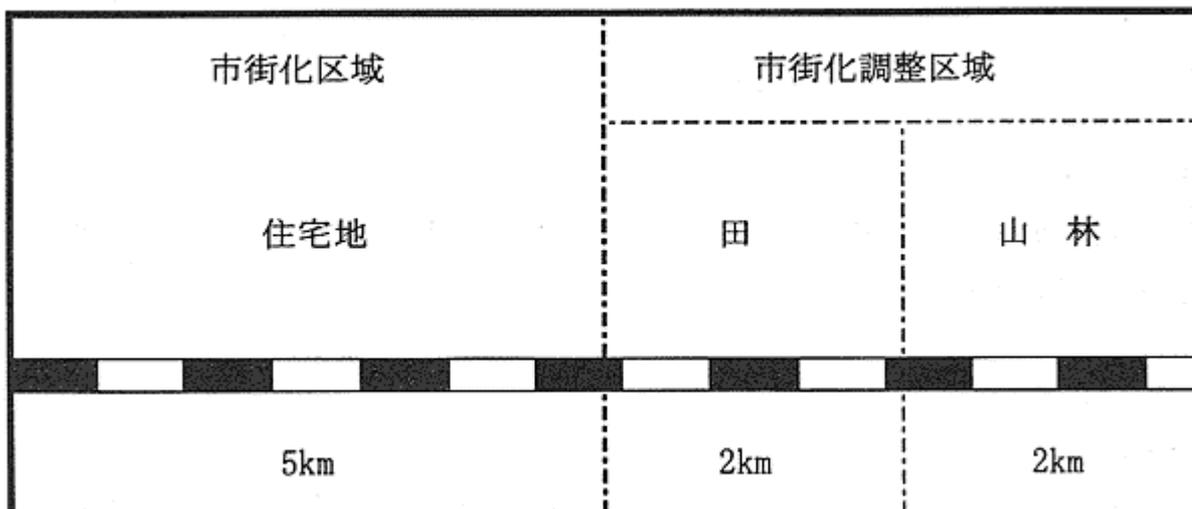
近傍地が田地地域から住宅地域に移行した場合等、近傍地の土地利用の変化をどのように評価額に反映すべきか。

新たな鉄軌道用地の評価はどのようにすべきか。

(2) 市街化区域と市街化調整区域で区分し評価する方法

市街化区域は市街地が形成又は市街化を図るべき区域であり、宅地利用されていることが多く、その中でも住宅地の割合が多いことから、市街化区域内の鉄軌道用地の価格は住宅地の平均価格を採用する。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、一般的な利用形態としては、農地、林地が多いと考えられることから、農地と林地に区分し、それぞれの平均単価を採用する。以上の3価格の加重平均により鉄軌道用地の平均単価を求め評価額を算定する方法。

具体例



住宅地の平均価格 100,000%

田の平均価格 100%

山林 10%

鉄軌道用地の地積 100,000m²

鉄軌道用地の単価

$$(100,000\% \times 5\text{km} + 100\% \times 2\text{km} + 10\% \times 2\text{km}) / 9\text{km} \\ = 55,580\%$$

鉄軌道用地の評価額

$$55,580\% \times 1/3 \times 100,000\text{m}^2 \approx 1,852,666,666\text{円}$$

長所

区域区分及び地目別単位地積当たりの評価額の算定を簡素化できる。

短所

線引きされている市町村はよいが、未線引き都市計画区域又は都市計画区域外ではどのように区分すべきか。

市街化調整区域でも宅地が連たんしている地域の場合にはどうするか。

(3) 沿線別又は都道府県単位で鉄軌道用地の基準価格を定める方法

国が沿線別又は都道府県単位別に基準価格を指示し、市町村はその基準価格に鉄軌道用地の地積を乗じて鉄軌道用地の評価額を決定する。

具体例

基準価格

山手線 300,000円 / m²

東海道新幹線 (県内) 50,000円 / m²

中央本線 (県内) 10,000円 / m²

鉄軌道用地の評価額 = 基準価格 × 鉄軌道用地の地積

長所

この基準価格に鉄軌道用地の地積を乗ずれば評価額となり簡素化できる。

短所

すべての鉄道（企業別・路線別）について基準価格を示すことは難しく、代表的なものを示した場合には、基準価格から他の鉄軌道用地へ比準する作業が発生する。

基準価格をどのように設定すべきか（山手線を例に挙げると、当該線路沿いには銀座の10,000,000円/m²超の高度商業地から、500,000円/m²程度の住宅地と価格水準が極端に異なり、どの価格をもって基準価格とすべきか。仮に価格水準の異なる地域で区分し、その側面長により加重平均して平均単価を求めるとすると、結果的には現行方法と同じこととなる。）。

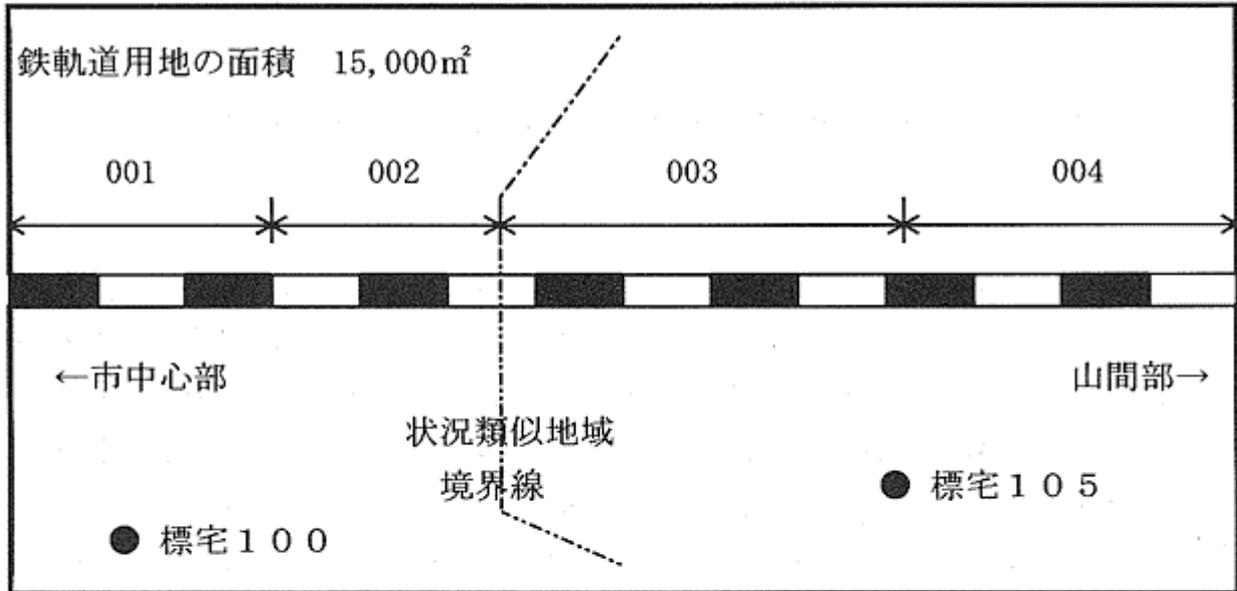
（４）線路価方式

鉄軌道用地を、その沿接する地域の状況類似地域・地区を基本に、価格事情が概ね同等な範囲に区分（踏切から踏切まで、あるいは主要道路との交差部分・河川等により区分）し、その区分ごとに路線を付設し、長さとその価格を元に評価する方法

ア．線路価の求め方

付設した路線の属する状況類似地域・地区（複数の地域に跨る場合にはその標準的な地域・地区）内の標準地と当該路線との間で、各種価格形成要因を比較考量し価格を求め、これに路線の長さを乗じて線路価（総額）を求める。次に、求めた線路価の合計額を路線の総延長で除して平均単価を求め、評価割合及び鉄軌道用地の面積を乗じて評価額を求める。

具体例



線路番号	比準元標宅番号	標宅価格(円/㎡)	格差	線路価(円/㎡)
001	100	50,000	100	50,000
002	100	50,000	95	47,500
003	105	30,000	103	30,900
004	105	30,000	97	29,100

線路番号	線路価(円/㎡)	側面長(m)	線路価×側面長	平均単価(円/㎡)
001	50,000	300	15,000,000	
002	47,500	250	11,875,000	
003	30,900	450	13,905,000	
004	29,100	400	11,640,000	
計		1,400	52,420,000	37,442

$$\begin{aligned} \text{鉄軌道用地の評価額} &= \text{平均単価} \times \frac{1}{3} \times \text{鉄軌道用地の面積} \\ &= 37,442 \text{円/㎡} \times \frac{1}{3} \times 15,000 \text{㎡} \\ &\approx 187,210,000 \text{円} \end{aligned}$$

長所

評価対象（評価を行う鉄軌道敷きの位置や長さ）が特定でき、比準元からの価格算定根拠が明確となる。

他の地目の評価と同時に鉄軌道用地の評価作業ができる。

宅地の下落修正と連動して宅地から比準した鉄軌道用地の下落修正ができる。

短所

路線の設定について一定の指針を示さないと付設が難しい。

以上4つの方式について検討を行ったが、各方式ともそれぞれ長所と短所があり、現行方式に代わる評価方法として一つの方法を特定することは難しい。特に、(1)・(2)の方式は現行の評価方法と比べて簡素化を図ることができるが、反面、評価精度の低下が問題となる。また、(3)の方式は基準価格の設定等現実の対応としては困難な点が多い。さらに、(1)・(3)の方式については、現行の評価基準を改正しなければならない。(4)の方式については、適用指針を明確にすることにより、現行の評価精度を維持しつつ簡素化が図れるので、現行評価方法に代わるというのではなく、沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方の1方法としての適用が考えられる。なお、委員会の意見のなかで「線路価方式が、現行評価基準の『沿接する土

地』に適合するのだろうか。場合によっては評価基準の表現方法を変更する必要があるのではないか。」との意見が出されたが、固定資産評価基準解説（土地篇）では「『沿接する土地の価額』の算定の場合、沿接する各筆ごとの土地別にその評価額を求め、それに対応する鉄軌道用地の地積をそれぞれの額に乘じ、最終的にそれらを合算するような方法も考えられるが、これは鉄軌道用地の形状等からしていかにも煩瑣なことであり、また実益に乏しいことである。したがって、沿接する土地の平均的な評価額を求め、それに対応する鉄軌道用地の地積を乗ずる方法が考えられることとなる。評価基準ではこの考え方にたち『当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額』の求め方を示しているものである。」としており、さらに「沿接する土地の価額を求めるにあたっては、まず、『当該鉄軌道用地に沿接する土地の地目、価額等に基づいて区分』しなければならない。この場合、沿接する各筆の土地ごとに厳密に区分する必要はなく、通常、沿接する土地の地目は一定のまとまりをもって鉄軌道用地に沿接しており、また各地目別の評価額は、一定の格差があるので、これらの地域ごとにすなわち地目別に区分することになる。」としている。したがって、線路沿いの土地を一定の地域毎に区分し、その地域の平均的な価格水準を把握して評価する線路価方式は、現行評価基準に合致するものであると考えられる。

そのほか「鉄軌道用地は本来鉄道事業の用に供せられていることからその収益性に着目した評価を行うべきではないか」との意見も出されたが、現行の固定資産税の評価の考え方は、売買実例価額を基準とする評価方法がとられていること、また、当該鉄道事業一体としての収益価格が求められても、その価格から鉄軌道用地に係る収益価格を抽出し、さらに各市町村に配分を行うことは実務上困難であること等から収益価格は採用し難いと考えられる。一方、不動産はその土地単体ではなく周辺の土地と一体となって地域を構成し、価格水準を形成していることから、現在は鉄軌道用地に利用されているといえども、本来その土地のもつ標準的な利用方法は、周辺地域の標準的な利用方法を基本とするという考え方にたてば、現行の近傍地から比準するという方法は十分妥当性があるといえる。

地方団体の要望としては、現行評価方式の簡素化を望む声が多かったが、これらについては、最近のパソコンの普及、マッピング技術の進歩を見た場合は、煩雑という意見の多くはこれらのシステムを導入活用することにより解消する問題でもありと考えられる。

そこで、鉄軌道用地の評価方法としては、現行方式によることとし、沿接地目別単位地積当たり平均評価額を求める際に、必要に応じて「線路価方式」を採用し評価を行うことが適当であると考ええる。

2. 評価割合について

鉄軌道用地の評価方法については、前記検討のとおり当面は現行評価方式を継続することが適当と考えるが、ここではその場合の評価割合について検討を行う。

現行の固定資産評価基準では「鉄軌道の用に供する土地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する額によってその価額を求める方法によるものとする。」と定めているが、3分の1となった経緯については前述のとおりである。また、3分の1の理由については、（財）資産評価システム研究センター発行の固定資産評価のポイント（自治省固定資産税課・資産評価室監修）で、下記のように説明している。

【固定資産評価のポイント】

「鉄軌道用地は、沿接する土地の利用状況のいかんにかかわらず、市街地における部分も山林地帯における部分も、鉄軌道用地としての利用価値に差異はないので、価額の異なる付近の土地に比準して評価すること自体に必ずしも問題がないということではありませんが、基準となるべき適切な売買実例がないとすれば、沿接する土地の価額に比準せざるを得なく、また、沿接する土地に応じて個々に比準割合を求めることは実際問題として容易でないこと、線路敷地等の場合、通常、帯状に細長く、その形状からして、せいぜい道路用地等として利用される程度であり、付近の整形の土地と比較してその利用価値は一般的に相当低いものと考えられ、固定資産評価基準において、近傍地との比準割合が2分の1から3分の1に改められた昭和48年度当時の線路敷地の売買価額についても、付近の土地の売買実例価額の概ね3分の1程度であったこと等から、固定資産評価基準では、鉄軌道用地の利用状況及び沿接する土地の状況を総合的に勘案して、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額をもって適正な時価であると判断しているところです。」（p45）

前述のように不動産の鑑定評価では事業継続中の鉄軌道用地の鑑定評価を行う場合には周辺の標準的な利用に供されている土地との比較により土地価格を求めている。この場合、土地が带状地であることは鉄軌道用地として利用している限り有効利用されているので減価はないとする考え方もあるが、その利用は鉄軌道用地に限定され公共性も強く、他の用途へは実質的に転換不可能な土地であることから、周辺の土地に比べ強く制約を受けていることは確かであり、また用途を廃止した後の带状の土地は、近隣地域の標準的画地と比較して利用効率が劣ることが多いことからその土地のもつ潜在的な価値も標準的画地の土地価格に比べ一般的には低いと考えられる。これらのことから鉄軌道用地の評価にあたっては、周辺の土地価格に制約等による減価を反映した一定の評価割合を乗じて鉄軌道用地の価格を求めることが適当である。

それでは、その評価割合はどの位が適当であるかを考えると、鉄軌道用地は周辺の土地に比べ次の減価要因を有していることから、これらの障害の程度を判定して評価割合を求めることになる。

形状
規模
立体利用の制約
用途の制約
等

しかし、その障害の程度は土地の利用用途や地域性により異なることが考えられることから、宅地地域と宅地地域以外とに分けて検討を行う。

(宅地地域)

実際に事業継続中の鉄軌道用地の鑑定評価が行われることは希であるが、いくつかの鑑定評価評価先例における評価割合を見ると下表のとおりであった。評価割合は30～70%とバラツキはあるが、概ね地域の標準的な土地利用における価格(標準価格)の30%～50%に分布している。不動産鑑定評価では固定資産税の評価方法も参考にしていることから、評価割合が近似している先例もあるが、概ね鉄軌道用地の評価割合としての傾向が伺える。

事業継続中の鉄軌道用地の鑑定評価先例

	標準的使用	標準価格	評価割合	備考
1	中層店舗付共同住宅地	420,000円 / m ²	33%	
2	中層共同住宅地ほか	180,000円 / m ² ほか	50%・70%	駅区と駅間で評価割合を区別
3	戸建住宅地	50,000円 / m ²	30%	
4	戸建住宅地	25,000円 / m ²	33%	

また、同様の形状を持ち鉄軌道用地と同じく私的な利用が制限される「私道」の評価割合をみると、下表のように「国土庁土地価格比準表」における私道の価値率は、共同利用されている場合に20%～50%の範囲であり、相続税財産評価基本通達では30%の価値率としている。鉄軌道用地と私道の価値率を比較した場合、鉄軌道用地は利用限定があるとはいえ鉄道事業により収益を得ているのに対し、私道は通常収益を得ることはほとんどない。このことから比較すると鉄軌道用地の価値率は私道の価値率より高いと考えることが出来る。

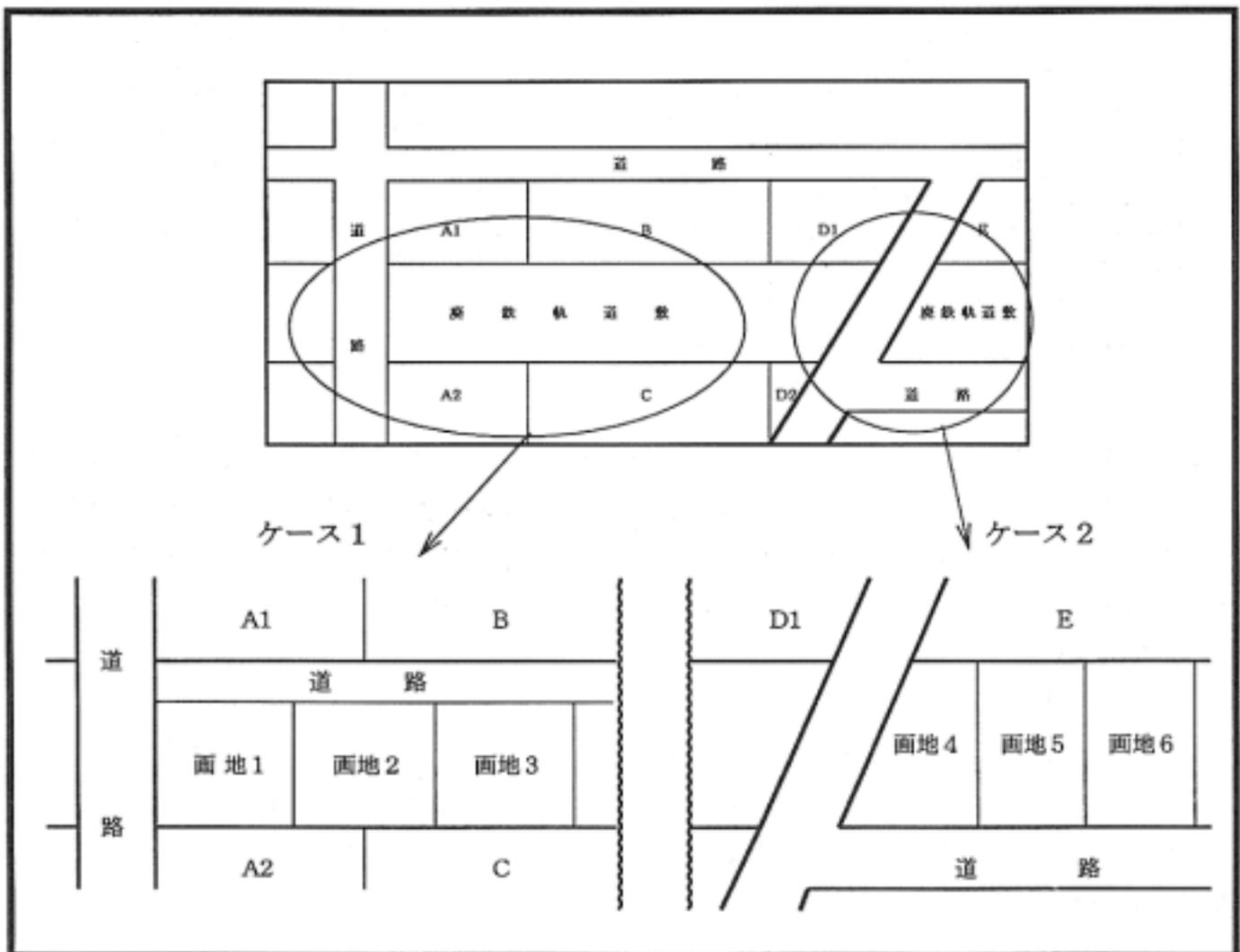
私道の評価割合

国土庁土地価格比準表		相続税財産評価基本通達	
(標準住宅地域個別的要因比較表)		(私道の用に供されている宅地の評価)	
利用の状態	減価率	24 私道の用に供されている宅地の価額は、11(評価の方式)から21-2(倍率方式による評価)間での定めにより計算した価額の100分の30に相当する価額によって評価する。この場合において、その私道が不特定多数の者の通行の用に供されているときは、その私道の価額は評価しない。	
共用私道	50%～80%		
準公道的私道	80%以上		
私道の価格は、道路の敷地の用に供するために生ずる価値の減少分を、上欄の率の範囲内で当該私道の系統、幅員、建築線の指定の有無等の事情に応じて判断し、当該私道に接する各画地の平均価格を減価して求めるものとする。			

また、鉄軌道用地の価値は、周辺地域の標準的な利用との相互比較により求めるという考え方から、その規制が解除された場合の価値、すなわち鉄道事業を廃止した後の廃鉄軌道敷きとしての評価はその土地のもつ価値の上限値としてとらえることができる。この場合の評価方法は、次頁の図のように周辺地域の標準的な利用を行うために要する通路等の潰地、造成費等を考量して評価を行うことになる。

ケース1の場合には、建築基準法上の道路との接面部分は元の踏切部分しかないので、そこから引き込み道路を敷設し、その道路に接するように敷地を分割して利用することを想定するため、道路潰地等が発生するが、ケース2では、元の状態で既に道路に沿接していたため、特に引き込み道路を敷設しなくとも道路に沿って分割することにより、周辺地域の標準的使用と同等の利用が図られることから、その減価の程度はケース1に比べ低くなる。

なお、鉄軌道用地の幅によっては有効な建物の建築が出来ないために、駐車場や資材置き場程度の利用しか出来ず減価が大きくなるケースもある。



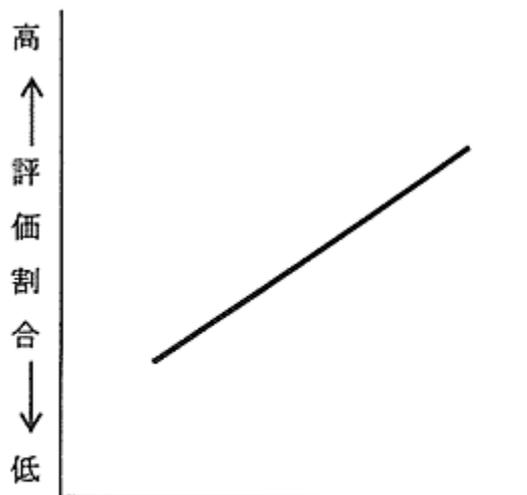
このように廃鉄軌道敷きの価値は、その帯状地の幅や長さ、道路との接面状況等により大きく異なり、鑑定評価先例等を見ても下表のように評価割合のバラツキが大きい。しかし、事業継続中の鉄軌道敷きの評価と比べると、用途の制約の解消等により形状にもよるが一般的には価値が高いと考えられる。

廃鉄軌道敷きの鑑定評価先例

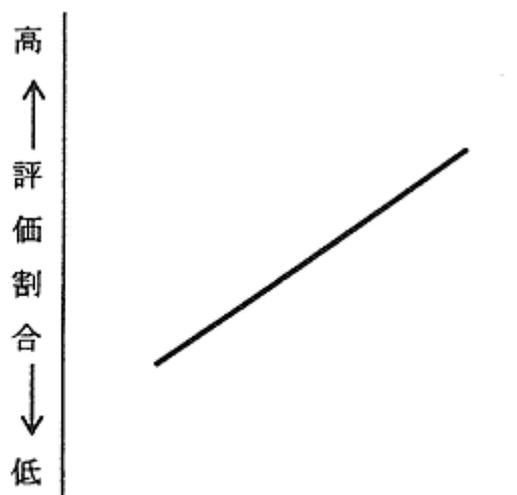
	標準的使用	標準価格	評価割合	備考
1	公共施設地向き宅地見込地	2,500円 / m ²	70%	
2	公共施設地向き宅地見込地ほか	8,000円 / m ² ほか	50%	農地、林地も同率
3	低層店舗地ほか	280,000円 / m ² ほか	63% ~ 95%	規模・形状等により評価割合が異なる
4	戸建住宅地	40,000円 / m ²	55%	
5	低層住宅地	380,000円 / m ²	61%	
6	低層住宅地	125,000円 / m ²	50%・60%	規模・形状等により評価割合が異なる
7	戸建住宅地ほか	150,000円 / m ²	25% ~ 72%	規模・形状等により評価割合が異なる

以上のように宅地地域の評価割合を検討してきたが、事業継続中の鉄軌道用地の鑑定評価先例と比較し、廃鉄軌道敷きの鑑定評価先例の評価割合が高い傾向を示すのは、鉄軌道用地の大きな減価要因が用途及び立体利用の制約によるものであると考えられる。また、評価割合は地域によって異なっている。例えば高度商業地域のように宅地が高度に利用されている地域と低層の戸建住宅が建ち並ぶ地域とでは、高度商業地域の方が立体利用の阻害の程度が大きいことから評価割合は低く、また宅地化が進んだ都市部とそれ以外の地域では都市部の方が評価割合は低くなるものと考えられる（下記概念図参照）。

鉄軌道用地の評価割合を把握するには、売買実例を分析して実証することが最も望ましいが、売買実例は皆無に等しく、事業継続中の鉄軌道用地の鑑定評価先例も数少ないことから、地域の違いによる評価割合を判定することは難しい。ただし、今回収集した住宅地域の鑑定評価先例の評価割合は30～50%程度であり、住宅地域の評価割合としての傾向が伺えたが、高度商業地域の評価割合はこれより下回り、また住宅地域であっても有効利用の程度が低い地域ではこれを上回ると考えられる。



高い ← 宅地の有効利用度 → 低い



高い ← 宅地の価格水準 (宅地化の程度) → 低い

(宅地地域以外)

鉄道は日本全国縦横に走っており、宅地地域以外にも農地地域、林地地域等を通過している。現行の固定資産評価基準ではどの地域でも一律3分の1の評価割合を定めているが、これらの地域における評価割合と宅地地域の評価割合が同じでよいかとの疑問がある。宅地地域では周辺宅地の標準的な利用に比べ利用障害があることにより減価が生じるが、例えば市街化調整区域内の農地地域等に存する鉄軌道用地は、場合によっては農地より有効利用が図られているため、3分の1の評価割合では減価が大きいのではないかと考えることもできる。

そこで、農地地域における農地と鉄軌道用地との関係のみをみると、用地買収にあたっては周辺の農地価格水準で買収し、その後、鉄軌道用地とするために必要な切土・盛土及び整地等の路面造成を行い鉄軌道敷きとして利用することになる。そのため、鉄軌道用地の価格を投下資本した額で捉えれば、周辺農地価格よりかなり高い価格となる。また、一方では、带状地であり、かつ、鉄軌道用地としての利用に制限される等の強い制約を有するものであることから、評価にあたってはこれらのことを考慮することになるが、その制約の程度を考慮してもその評価割合は宅地地域に比べ高くなるものと考えられる。このことは林地についても同様である。

以上のように宅地地域と宅地地域以外における鉄軌道用地の評価割合について検討を行ってみたが、評価上の観点からは、評価割合は鉄軌道用地の存する地域の状況により様々であり、例えば宅地地域内でも高度利用されている地域とそれ以外の地域では評価割合は異なり、また、農地・林地地域における評価割合も異なる。しかし、事業継続中の鉄軌道用地の売買事例は皆無に等しく、また、限られた鑑定評価先例からは地域毎の評価割合を把握するまでには至らなかった。また、仮に地域ごとの評価割合が把握できたとしても、統一的な基準のもとに大量の土地の評価を行わなければならない固定資産税評価では、用途や地域の違いを適切に判定して評価割合を適用することは極めて困難である。このように考えると、一律の評価割合を適用し、用途制約を受けた鉄軌道用地の特異性及び沿接する多様な土地の状況を総合的に勘案して、各地域の平均的な評価割合を3分の1としている現行評価基準は、妥当なものとして判断する。

3. 沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について

次に、現行評価方法における沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について検討を行う。

前述のように、現行固定資産評価基準における鉄軌道用地の評価額の求め方は次式によっている。

鉄軌道用地の評価額 = (沿接地目別単位地積当たり平均評価額 × 地積率又は側面長割合) の総和 × 1 / 3 × 総地積

このうち、沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方については、特に評価基準に明示されていないため、各市町村では独自の判断によりその価額を求めているのが実態である。今回のアンケート調査結果でも様々な方法により求めており、簡易なものから沿接する一画地ごとに評価を行うものまで様々であった。

固定資産評価基準解説では、「『沿接する土地の価額』の算定の場合、沿接する各筆ごとの土地別にその評価額を求め、それに対応する鉄軌道用地の地積をそれぞれの額に乘じ、最終的にそれらを合算するような方法も考えられるが、これは鉄軌道用地の形状等からしていかにも煩瑣なことであり、また実益に乏しいことである。したがって、沿接する土地の平均的な評価額を求め、それに対応する鉄軌道用地の地積を乗ずる方法が考えられることとなる。評価基準ではこの考え方にたち『当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額』の求め方を示しているものである。」としている。

不動産鑑定評価でも、一般には地域の標準的使用を前提に評価額を決定していることや、沿接する土地の評価額にはそれぞれの画地（筆）の形状等の個別性が反映されていること、沿接地の利用状況がその地域の利用状況と異なる場合がある等のことから、必ずしも沿接する画地（筆）の評価額に基づいて評価を行うことが適正とは言えず、もう少し大きな単位で評価を行うことが適当である。

具体的には、宅地地域の場合には沿線の路線価や標準地の価格、農地・林地地域の場合には標

準地の価格や地目の平均価格等のうち市町村の実情に応じ最も適当な方法により評価を行うこととなる。その際、評価対象（評価を行う鉄軌道敷きの位置や長さ）を特定する意味で、前述の「線路価方式」により利用状況・価格水準が概ね同等と認められる単位ごとに鉄軌道用地を評価するための路線を設定し評価を行う方式を採用することも一方法である。地方団体からの意見にあった評価方法が煩雑であるという意見のうち、

評価替え毎に膨大な量の沿接土地の確認を行うことは困難であり、簡易な評価方法の創設を望んでいる。

分合筆があった場合は、沿接距離をその都度変更しなければならず事務負担が大きい。等の意見については、これらの方法により解消すると思われる。また、地価下落地域における評価額の修正の対応に苦慮するとの意見についても、「線路価方式」等により路線とその評価の基準となる標準宅地等の対応関係を明確にすることにより評価は連動し簡素化が図れるものとする。いずれにしても、固定資産評価基準で意図している評価方法は、沿接する画地（筆）単位の評価額によって評価を行うのではなく、市町村の実情に応じ路線や地域を単位として平均評価額を求めればよいといえる。

4．鉄軌道用地の範囲について

現在の評価基準では、鉄軌道用地の範囲を線路敷きだけでなく、鉄道事業の用に供されている関連施設用地まで含めているが、用途転換が容易な場合には適用を除外してもよいのではないかとこの意見がみられたことから、ここでは鉄軌道用地の範囲について検討を行う。

現行の評価基準では、「鉄軌道用地」とは、次に掲げる土地をいうとしている。

- ア．線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- イ．停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。）
- ウ．前二項の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

これを総じて言えば、鉄道又は軌道の運行に直接的に係わる線路敷地その他いわゆる現業部門の施設用地に限定され、当該鉄軌道の経営・管理部門及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社・営業所等の建物敷地等は含まないものである。

ここで規定している鉄軌道用地の範囲は、鉄道運行上極めて重要な役割を果たす施設の利用に供されており、その廃止・利用変更は鉄道事業上大きな影響を及ぼすものである。

鉄道事業を行うための各種規制を定めた法律のうちその根幹となる鉄道事業法（以下「法」という）によれば、鉄道事業を經營しようとする者は、運輸大臣の免許を受けなければならない、その際には、予定する路線、鉄道事業の種別、事業基本計画などを提出しなければならない（法第3条、第4条）。また、鉄道事業の免許を受けたもの（鉄道事業者）は工事の施行のために、運輸省令で定めるところにより、鉄道線路、停車場その他の運輸省令で定める鉄道事業の用に供する施設（鉄道施設）について工事計画を定め、免許の際に運輸大臣の指定した期限までに、工事の施行の許可を申請しなければならないとしている（法第8条）。ここでいう鉄道施設とは、鉄道事業法施行規則第9条に次のように規定している。

- ア．鉄道線路
- イ．停車場
- ウ．車庫及び車両検査修繕施設
- エ．運転保安設備
- オ．変電所等設備
- カ．電路設備

そして、鉄道が開業された後は、その公益性から計画や施設の変更には運輸大臣の許可を必要とし、さらに当該鉄道を廃止しようとする場合には、廃止の日の1年前までに、その旨を運輸大臣に届け出なければならない、運輸大臣は廃止した場合の公衆の利便の確保に関し、関係地方公共団体及び利害関係人の意見を聴取するものとしている（法第28条の2）。

このように、現行基準における鉄軌道用地の課税対象範囲とほぼ符合する鉄道施設の変更については様々な手続を要し、容易に変更ができるものではない。少なくとも、現在鉄道施設の利用

に供されている場合には、課税主体がその用途転換の可能性を判断することは困難であることを考えると、現行の鉄軌道用地の課税対象範囲は妥当なものと判断される。

・まとめ

鉄軌道用地の評価方法については、昭和48年に評価割合の改正が行われて以来、特に大きな見直しはなされず今日に至っている。当研究委員会では、今回この評価方法が妥当であるかについて検討を行ったが、検討事項は大きくは、

- ア．鉄軌道用地の評価方法について
 - イ．評価割合について
 - ウ．沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について
 - エ．鉄軌道用地の範囲について
- の4点であった。検討の結果、

ア．鉄軌道用地の評価方法については、各地方団体より簡素化を望む声が多くあり、今回現行方式に代わる方法として幾つかの方法を検討した。しかし、簡素化を行うことにより評価精度低下の問題が生じ、いずれも現行評価方法に取って代わる程の優位な方法はなかった。現行評価方法が煩雑であるという意見の多くも、最近のパソコンの普及、マッピング技術の進歩を見た場合には、これらのシステムを導入活用することにより解消する問題であると考えられることから、当面は現行評価方法を継続し、実情に応じて「線路価方式」を採用し評価を行うことがよいとの結論となった。

イ．評価割合については、評価の面からみれば確かに周辺地域の状況により評価割合は異なると考えられるが、鉄軌道敷きという極めて特殊な利用であることから売買実例は皆無に等しく、また、鑑定評価先例も少ないため周辺の地域の状況に応じた評価割合を実証的に求めることはできなかった。また、評価の運用上の面からみても多様な周辺地域の状況から適正な評価割合を判断し適用することは困難であり、これらの状況を考えた場合実行可能な評価方法として、一律の評価割合を適用する現行評価基準の方法は、鉄軌道用地という特異性を考慮した場合には適当な方法である。また、現行評価割合の3分の1についても、带状で細長く、また、延長距離の長い鉄軌道用地を一律の評価割合により評価を行うという観点からみた場合に、数少ない鑑定評価先例ではあるが、これらからみても各地域の平均的な評価割合としては概ね妥当なものであると判断した。

ウ．沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方については、地方団体によってはかなり煩雑な方法によって求めているところもあったが、基準で示している考え方は一定の評価精度を保持しつつ簡素化を考慮した評価方法であり、今回はその考え方を確認するとともに簡素化の一方法として「線路価方式」の考え方を示した。

エ．鉄軌道用地の範囲については、用途転換が容易であるものは除外してもよいのではないかと意見があり検討を行ったが、鉄軌道用地を他の用途に転換することは容易ではなく、また課税主体がその可能性を判断することは困難であることを考えると、現行の鉄軌道用地としての課税対象範囲は妥当なものであると判断した。

現行の評価基準における鉄軌道用地の評価は、付近の土地の価額に比準する方法が採用されている。本来は鉄軌道用地の売買実例に比準する方法が最も適切であるが、実際には鉄軌道用地を鉄軌道用地のままで売買した事例は極めて少なく、適切な比準が困難なことから、売買実例から比準する方法は採用できず、鉄軌道用地については沿接する土地の価額に比準する方法が採られている。また、一律3分の1という評価割合についても、厳密には地域ごとに異なる比準割合を適用すべきものと考えられるが、沿接する地域に応じて個々に比準割合を求めこれを適用することは困難である。このようなことから、現実的な対応方法として、評価基準では、用途制約を受けた鉄軌道用地の特異性及び沿接する多様な土地の状況を総合的に勘案して、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額を適正な時価としており、今回の調査研究でもこれらの点も考慮のうえ検討した結果、現行の評価基準の採用している評価方法の妥当性を検証し得たと考える。

また、地方団体より多くの意見が寄せられていた「現行評価方法が煩雑である」という意見についても、沿接地目別単位地積当たり平均評価額の求め方について、基準の考え方を再確認するとともに、簡素化のための一方法として提案した「線路価方式」の活用により解消するものと考えられる。

・昨年度まで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 (接道義務を満たさない宅地の評価)

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。

その議論の中で今後の調査研究は、「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、この方向性を受けて、接道に関する規制について調査研究を行うこととし、平成10年度は、まず「無道路地の評価」について調査研究を行いその成果をとりまとめた。

今年度も、引き続き接道に関する規制について調査研究を行うこととし、そのうち「接道義務を満たさない宅地の評価」について次のような手順で調査研究を進めることとした。

接道に関する規制のうち接道義務についてその概要をまとめる。

(建築基準法上の規制、主な都道府県建築安全条例等)

接道義務が土地価格に及ぼす影響について整理する。

接道義務を満たさない宅地の評価方法について、現行の固定資産税評価での考え方、不動産鑑定評価における評価方法等をまとめる。

市町村における接道義務に関連する所要の補正の実態をまとめる。

接道義務を満たさない宅地の評価について検討を行い、提案する。

なお、今回の調査研究対象は、建築基準法上の接道規定の影響が及ぶ範囲、すなわち都市計画法の都市計画区域内に存する宅地とする。

・ 接道義務について

1. 建築基準法第43条の規定

建築基準法（以下「法」という）第43条は、敷地と道路との関係を定めたもので、一般には「接道規定」と呼ばれている。

道路は、一般の通行のためだけではなく災害時の避難・救急のため、また建築物の採光や通風、防火のためにも必要不可欠のものである。そこで、日常の都市生活における通行と、災害等の非常時における防火活動や避難行動を容易にさせるために、都市計画区域内における建築物の敷地は、原則として道路に2m以上接しなければならないと規定し、これを満たさない敷地には原則として建築物の建築は認めないとしている。

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。次条第1項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。ただしその敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建設省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについてはこの限りではない。

一 自動車のみ交通の用に供する道路

二 略

2 地方公共団体は、特殊建築物、階数が3以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が千平方メートルをこえる建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性により、前項の規定によっては避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を附加することができる。

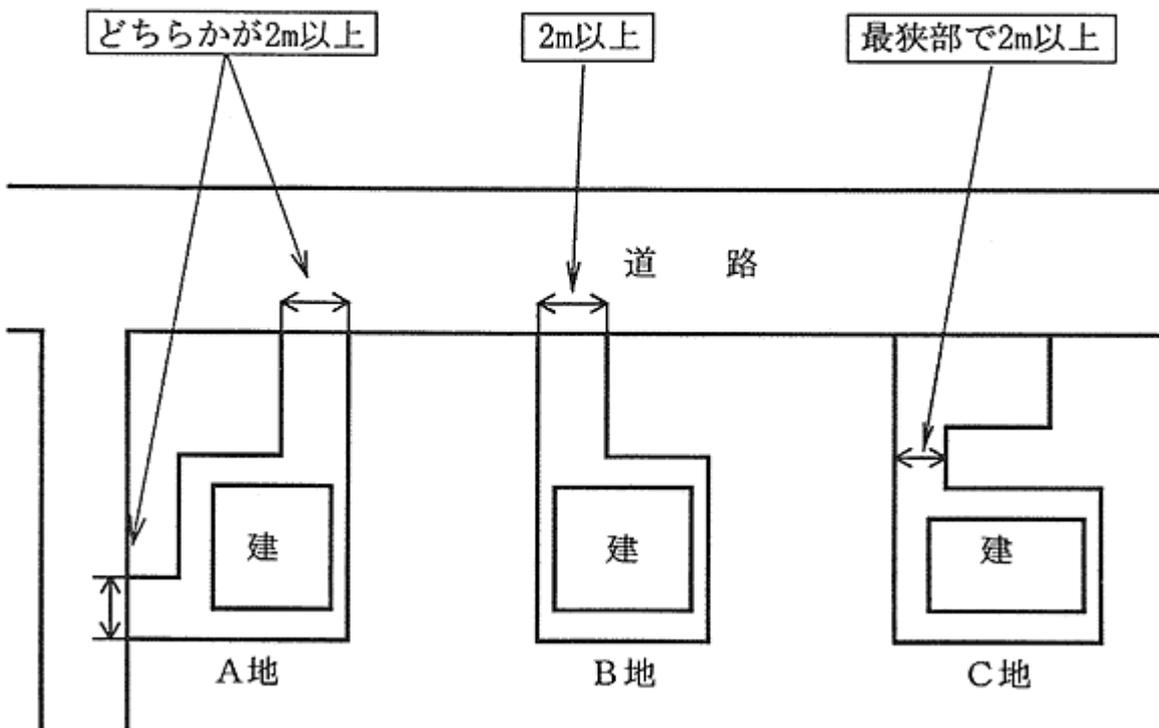
接道長さ（2m）の測り方

接道規定において、その根底となるのが接道長さの測り方である。これについては、接道義務の趣旨が、避難及び通路の安全の確保を図ることにあるため、「接道する長さは1ヶ所で2m以上あることを要する」とされている（昭和32年4月4日佐賀地方裁判所判決など）。

したがって複数の接道箇所の接道長さを合算することはできない。また、敷地が路地状部分によってのみ道路と接する場合は、敷地と道路との接触部分のみならず、「その路地状部分の幅員が少なくとも同条の所定の長さがなければならない」とされている（昭和32年4月4日佐賀地方裁判所判決）。したがって途中で狭くくびれている場合は適法とみなされない。

このように見ると、接道長さ2mとは、実態的に避難・通行上支障がないもので、間口と路地状部分の最小有効寸法と考えることができる。

接道長さの測り方例



2. 条例による制限の附加

法第40条により、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模により法第2章（建築物の敷地、構造及び建築設備）の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難い場合には地方公共団体の条例で制限の附加ができるとしている。また、法第43条2項により、都市計画区域内に存する次の～に該当する建築物の敷地については、条例により道路に接しなければならない部分の長さその他その敷地又は建築物と道路との関係について必要な制限を附加することができるとしている。

特殊建築物（学校、病院、百貨店、共同住宅等）

階数が3以上である建築物

政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物

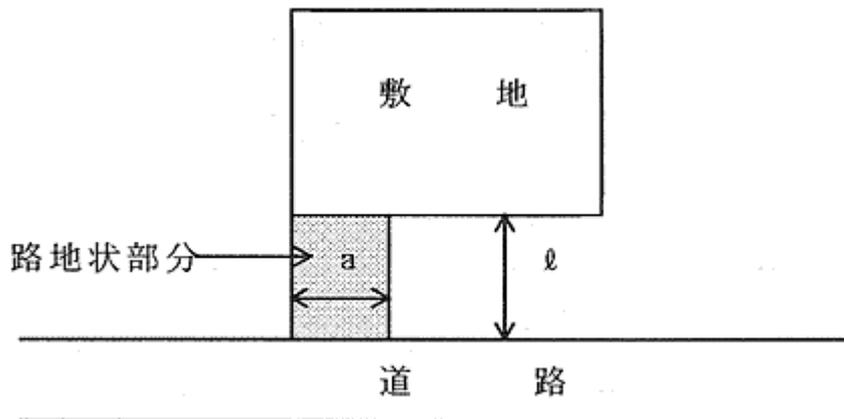
延べ面積が千平方メートルをこえる建築物

（地方公共団体の条例による制限の附加）

第40条 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

そのため、都道府県、市町村では建築基準条例により地域の実情に応じた制限の附加を行っている。

（例）東京都建築安全条例



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	$\ell \leq 20 \text{ m}$	$a \geq 2 \text{ m}$
	$\ell > 20 \text{ m}$	$a \geq 3 \text{ m}$

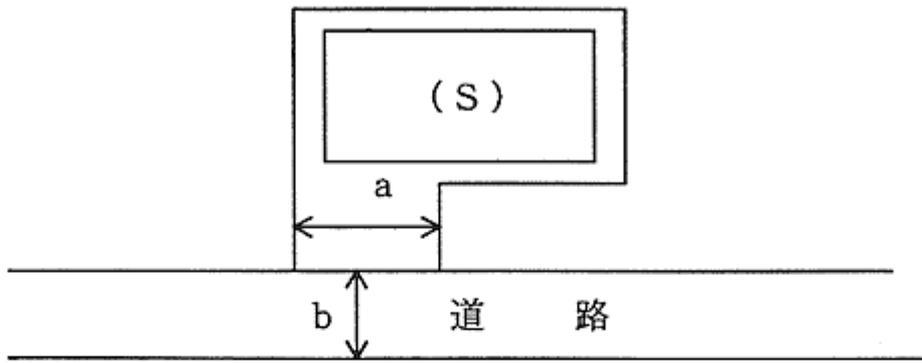
(建築物の敷地と道路との関係)

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。

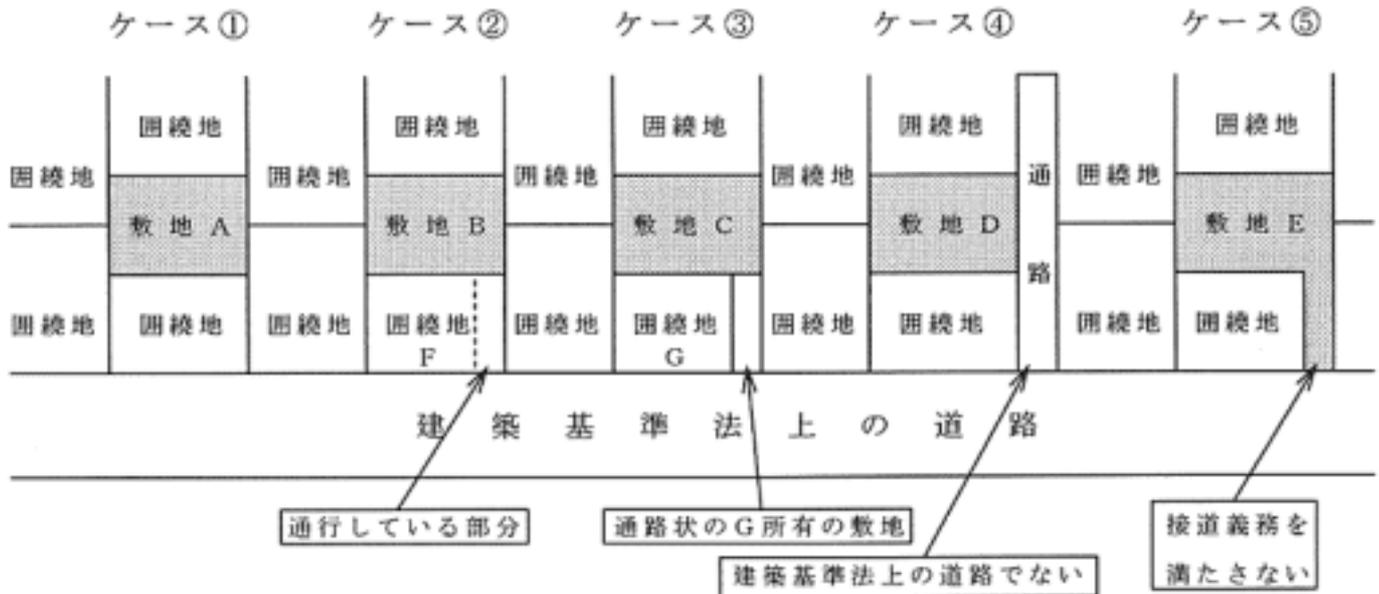


規制の対象となる建築物		制限
大規模建築物の延べ面積 (S)	$1,000\text{m}^2 < S \leq 2,000\text{m}^2$	$a \geq 6\text{m}$
	$2,000\text{m}^2 < S \leq 3,000\text{m}^2$	$a \geq 8\text{m}$
	$3,000\text{m}^2 < S$	$a \geq 10\text{m}$
	$3,000\text{m}^2 < S$ かつ $15\text{m} < \text{建築物の高さ}$	$a \geq 10\text{m}$ かつ $b \geq 6\text{m}$

3. 無道路地との関係

接道義務を満たさない宅地と無道路地との関係を試みる。

無道路地とは、一般的には「公路に全く接していない土地」をいうが、その状況にはいくつかの差異がみられる。主な区分としては下図のようなケースが考えられる。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、ここでは公路とは建築基準法上の道路をいうこととする。



出入口が不明瞭で完全に道路に接していない画地。

他人所有の敷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画地。

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、賃借権等の法律上の権利を有しない画地。

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の画地。

建築基準法上の道路に直接接面するが当該画地の接道部分の間口が狭いため建物等の建築ができない画地（接道義務を満たさない袋地状の画地）。

広義に考えればこれらはいずれも無道路地であるが、固定資産評価基準解説（土地篇）では、「無道路地とは、路線に全く接しない画地である。……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。」と解説しており、固定資産税評価では上記ケースのうち ~ が無道路地として取り扱われ、さらに や のように実際に利用している通路が明確な場合で、かつ、当該無道路地の個別性を適切に反映し得る場合には、通路に路線価を仮設して評価するものとしている。このことからケース のように敷地が直接道路に接するが、接道義務を満たさない宅地は無道路地の扱いは受けないことになる。すなわち、広義の無道路地のうち、今回の「接道義務を満たさない宅地」とはケース のような画地となる。

・ 接道義務を満たさない宅地の評価方法

1. 固定資産評価基準における評価方法

現行の固定資産評価基準では、特に接道義務を満たさない宅地についてその評価方法を規定していない。そのため、このような画地については画地計算法による画地計算を行い、必要に応じて市町村長の所要の補正を行い評価することになる。

2. 財産評価基本通達における評価方法

相続税財産評価基本通達では、従来は特に接道義務を満たさない宅地についてその評価方法を規定していなかったが、今年度の改正で次のとおり無道路地の評価方法と同様に評価を行うことが明記された。

(無道路地の評価)

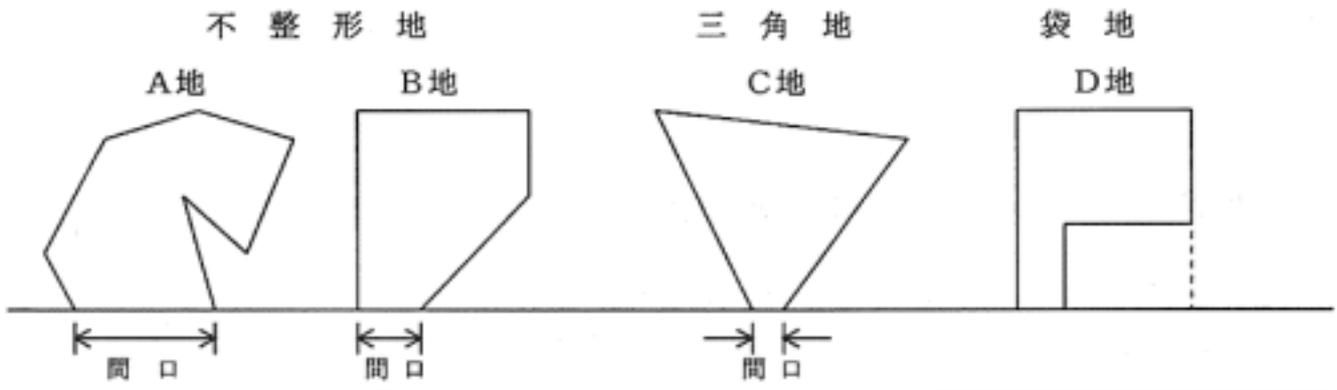
20 - 2 無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき20((不整形地の評価))の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。この場合において、100分の40の範囲内において相当と認める金額は、無道路地について建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令において規定されている建築物を建築するために必要な道路に接すべき最小限の間口距離の要件(以下「接道義務」という。)に基づき最小限度の通路を開設する場合のその通路に相当する部分の価額(路線価に地積を乗じた価額)とする。

(注) 1 無道路地とは、路線に接しない宅地(接道義務を満たしていない宅地を含む。)をいう。

2 20((不整形地の評価))の定めにより、付表5「不整形地補正率表」の(注)3の計算をするに当たっては、無道路地が接道義務に基づく最小限度の間口距離を有するものとして間口狭小補正率を適用する。

3. 国土庁土地価格比準表における評価方法

特に接道義務を満たさない宅地についての規定は無く、各画地の形状に応じて、各種補正率を適用して評価を行うこととしており、「六次改訂 土地価格比準表の手引き」に具体的な適用方法が示されている。



格差率：不整形地格差率

格差率：不整形地格差率
× 間口狭小格差率

格差率：三角地格差率
× 間口狭小格差率

格差率： $1.0 - \{ (有効宅地部分の減価率 \times 有効宅地部分の面積 + 路地状部分の減価率 \times 路地状部分の面積) \div 画地の総面積$

(例)

土地価格比準表(標準住宅地域)

不整形地

対象地 基準地	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	
普通	1.00	0.95	0.90	0.85	0.70	不整形の程度について、次により分類し比較を行う。 普通 : 標準的な画地の形状とほぼ同じ形状の画地 やや劣る : やや不整形の画地 劣る : 不整形の画地 相当に劣る : 相当に不整形の画地 極端に劣る : 極端に不整形の画地
やや劣る	1.05	1.00	0.95	0.89	0.74	
劣る	1.11	1.06	1.00	0.94	0.78	
相当に劣る	1.18	1.12	1.06	1.00	0.82	
極端に劣る	1.43	1.36	1.29	1.21	1.00	

三角地

対象地 基準地	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	
普通	1.00	0.95	0.90	0.85	0.75	三角地の画地利用上の阻害の程度について、 次により分類し比較を行う。 普通 : 標準的な画地の形状とほぼ同じ形状の画地 やや劣る : 利用上の阻害の程度がやや大きい画地 劣る : 利用上の阻害の程度が大きい画地 相当に劣る : 利用上の阻害の程度が相当に大きい画地 極端に劣る : 利用上の阻害の程度が極めて大きい画地
やや劣る	1.05	1.00	0.95	0.89	0.79	
劣る	1.11	1.06	1.00	0.94	0.83	
相当に劣る	1.18	1.12	1.06	1.00	0.88	
極端に劣る	1.33	1.27	1.20	1.13	1.00	

間口狭小

対象地 基準地	普通	やや劣る	劣る	相当に劣る	極端に劣る	
普通	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	間口狭小の程度について、次により分類し比較を行う。 普通 : 標準的な画地とほぼ同じ間口の画地 やや劣る : 標準的な画地の間口の0.6以上0.7未満の画地 劣る : 標準的な画地の間口の0.4以上0.6未満の画地 相当に劣る : 標準的な画地の間口の0.2以上0.4未満の画地 極端に劣る : 標準的な画地の間口の0.2以下の画地
やや劣る	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	
劣る	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
相当に劣る	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
極端に劣る	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	

袋地

(イ) 有効宅地部分の減価率 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>路地状部分の奥行</th> <th>最高減価率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10m未満の場合</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>10m以上20m未満の場合</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>20m以上の場合</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> (ロ) 路地状部分の減価率 30%～50%	路地状部分の奥行	最高減価率	10m未満の場合	10%	10m以上20m未満の場合	15%	20m以上の場合	20%	袋地の価格は袋地が路地状部分（進入路）と有効宅地部分によって構成されているので、これらの部分の価格をそれぞれ評価して得た額を加えて求めるものとする。 (イ) 有効宅地部分の価格は、袋地が接する道路に当該有効宅地部分が直接接面するものとして評価した当該有効宅地部分の価格（標準価格）に路地状部分の奥行を基準とした左欄の率を限度として減価を行って求める。 (ロ) 路地状部分の価格は、上記（イ）の有効宅地部分の標準価格に、路地状部分の間口、奥行等を考慮して、左欄の率の範囲内で減価を行って求める。
路地状部分の奥行	最高減価率								
10m未満の場合	10%								
10m以上20m未満の場合	15%								
20m以上の場合	20%								

4. 不動産鑑定評価における評価方法

不動産鑑定評価において接道義務を満たさない宅地の評価方法としては、接道義務を満たすために要する費用性からアプローチする方法と同様な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。

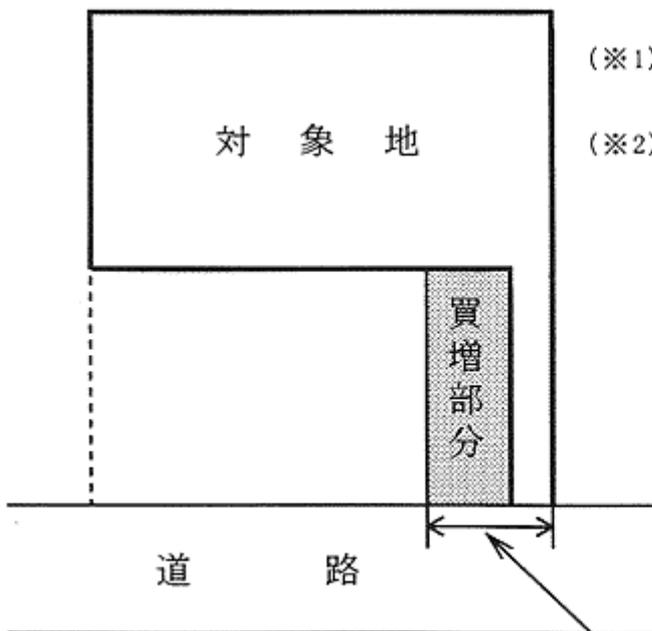
費用性からアプローチする方法

この手法は、当該画地の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、当該画地の価格を求めるものである。

ア．対象地が建築基準法上の道路に有効に接面するために隣接地を買収することを想定して、買収後の対象地の袋地としての価格から、買収に要した費用（隣接地の一部を買収するために要する費用・工事費用等）を控除し、これに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（袋地の例） >

対象地の価格 = (袋地を想定して求めた価格) - (買増部分の買収費用) - (取付道路の工事費用等) / (1 + r)ⁿ × K 1



(※1) K = 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

(※2) n = 通路開設等の実現までの期間

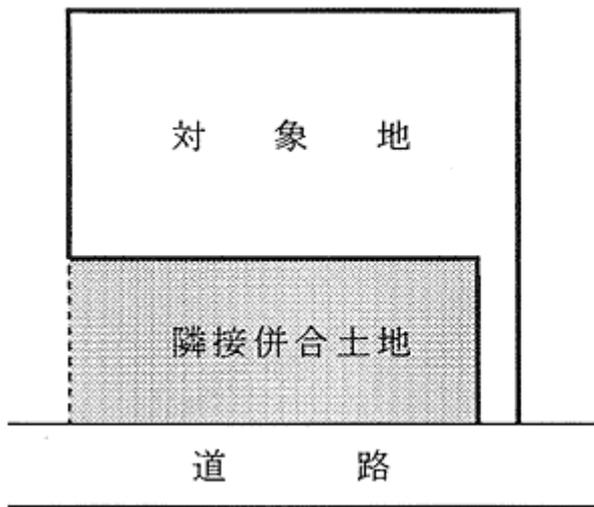
r = 上記に対応する期間の通常土地の期待利回り

建築基準法上必要な間口

イ．対象地が商業地域に存する場合等では、接道義務を満たす部分のみを買収しても標準的使用を実現できない場合がある。この場合には隣接地を買収して一体として利用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地の買収費用（隣接地を買収するために要する費用・一体化のための工事費用等）を控除して、これに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対象地の価格を求める方法（以下「併合方式」と呼ぶ。）を用いる。

< 併合方式 >

対象地の価格 = (最適隣接地と併合した価格) - (隣接地の買収費用) - (一体化の工事費用等) / (1 + r)ⁿ × K 1



(※1) K = 隣接地買収の可能性、実現のための折衝上の経費等を考慮した補正率

(※2) n = 隣接地買収の実現までの期間

r = 上記に対応する期間の通常の土地の期待利回り

取引事例比較法

この手法は、対象地の属する地域（近隣地域）及び同一需給圏内の類似地域に存する対象地と類似条件下にある類似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、個別的要因の比較を行って、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あることに対して、現実の取引市場において売買された事例により当該対象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、接道義務を満たさない宅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、このような土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。

・現行評価方法の問題点

1. 現行の画地計算法による計算例

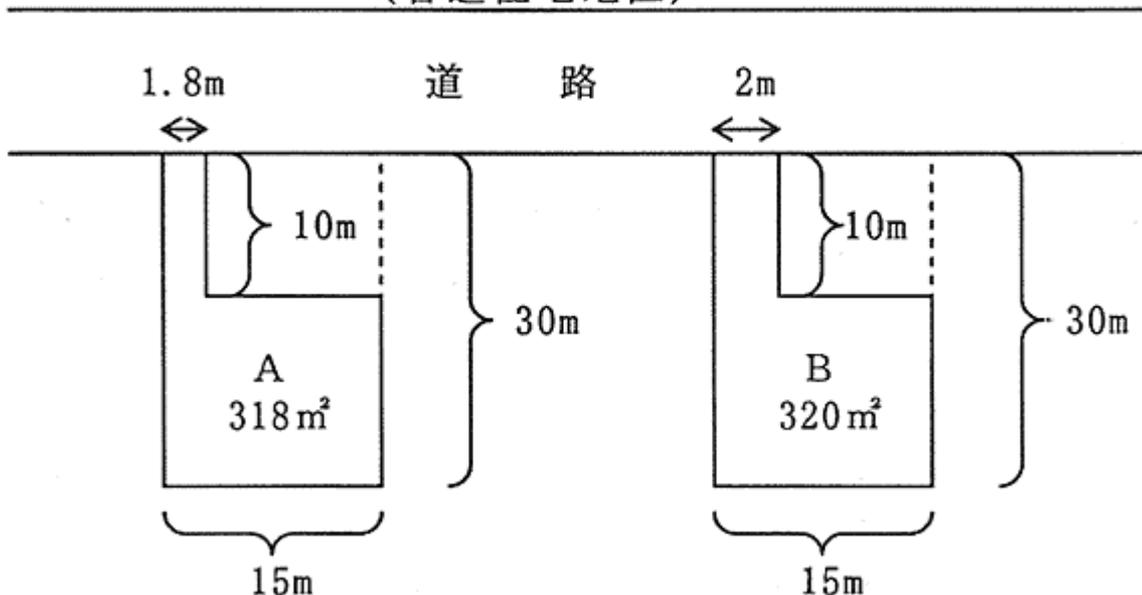
現行の固定資産評価基準には特に接道義務に関する規定はないが、接道義務を満たさない宅地の場合には、通常、不整形地として画地計算法を適用するケースが多いと思われるので、ここでは、袋地と不整形地について接道義務を満たす画地と満たさない画地の補正率の計算を行う。

固定資産評価基準による不整形地の取り扱い
 7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法
 不整形地（三角形地及び逆三角形地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によって評点数を求めるものとする。
 （1）不整形地の評点算出法
 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表（附表4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。
 この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表（附表5）」、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。
 以下略

以上のように、不整形地の計算方法は奥行価格割合法等によって計算した単位当たり評点数に、
 不整形地補正率
 間口狭小補正率 × 不整形地補正率
 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率
 により計算された補正率のうち最も小なる率（下限0.60）を乗じて求めることとしている。

袋地の計算例

（普通住宅地区）



・A画地の補正率（接道義務を満たさない宅地）

本画地の面積は318m²であり、間口距離は1.8mであるから、平均的な奥行距離は177m（318 / 1.8）であるが、想定整形地の奥行が30mであるから、この場合の奥行は30mとする。想定整

形地面積は450m²であるから、蔭地割合は29.3% ((450 - 318) / 450) となり、不整形地補正率は0.92となる。

また、間口が1.8mのため間口狭小補正率は0.90、奥行を間口で除した数値が16.7 (30 / 1.8) となるので奥行長大補正率は0.90となる。

そこで、求めるA画地の補正率は以下 ~ の最も小なる補正率である0.79となる。

① 奥行価格補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \text{(奥行価格補正率)} \text{(不整形地補正率)} \\ &= 0.98 \times 0.92 \\ &\doteq 0.90 \end{aligned}$$

② 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \text{(奥行価格補正率)} \text{(間口狭小補正率)} \text{(不整形地補正率)} \\ &= 0.98 \times 0.90 \times 0.92 \\ &\doteq 0.81 \end{aligned}$$

③ 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \text{(奥行価格補正率)} \text{(間口狭小補正率)} \text{(奥行長大補正率)} \\ &= 0.98 \times 0.90 \times 0.90 \\ &\doteq \underline{0.79} \end{aligned}$$

・ B画地の補正率 (接道義務を満たす宅地)

本画地の面積は320m²であり、間口距離は2mであるから、平均的な奥行距離は160m (320 / 2) であるが、想定整形地の奥行が30mであるから、この場合の奥行は30mとする。想定整形地面積は450m²であるから、蔭地割合は28.9% ((450 - 320) / 450) となり、不整形地補正率は0.92となる。

また、間口が2mのため間口狭小補正率は0.90、奥行を間口で除した数値が15.0 (30 / 2) となるので奥行長大補正率は0.90となる。

そこで、求めるB画地の補正率は以下 ~ の最も小なる補正率である0.79となる。

①奥行価格補正率×不整形地補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \frac{(\text{奥行価格補正率})(\text{不整形地補正率})}{0.98 \times 0.92} \\ &\doteq 0.90 \end{aligned}$$

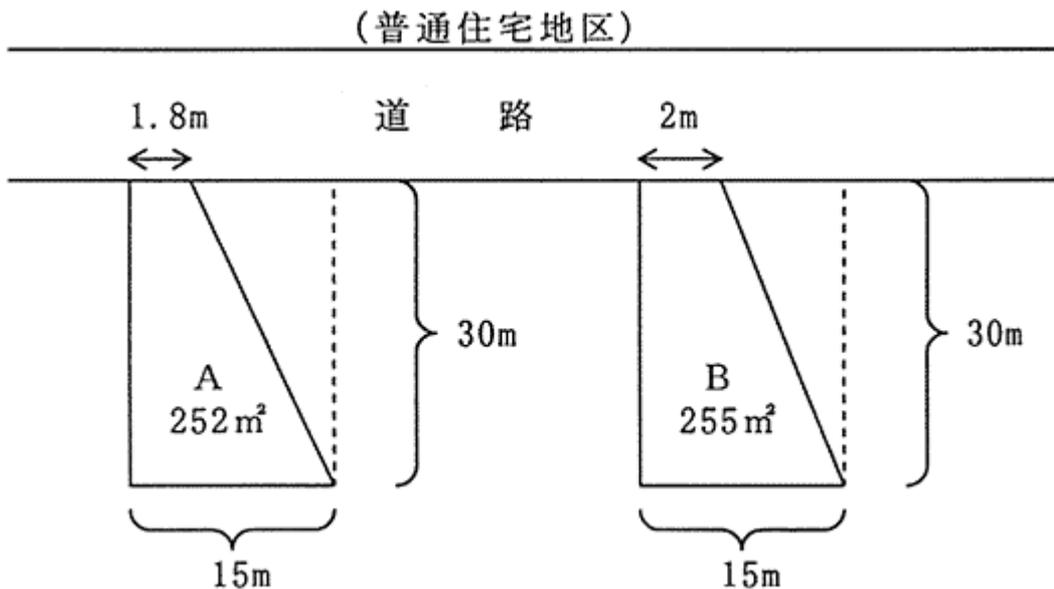
②奥行価格補正率×間口狭小補正率×不整形地補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \frac{(\text{奥行価格補正率})(\text{間口狭小補正率})(\text{不整形地補正率})}{0.98 \times 0.90 \times 0.92} \\ &\doteq 0.81 \end{aligned}$$

③奥行価格補正率×間口狭小補正率×奥行長大補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= \frac{(\text{奥行価格補正率})(\text{間口狭小補正率})(\text{奥行長大補正率})}{0.98 \times 0.90 \times 0.90} \\ &\doteq \underline{0.79} \end{aligned}$$

不整形地の計算例



・A画地の補正率(接道義務を満たさない宅地)

本画地の面積は252m²であり、間口距離は1.8mであるから、平均的な奥行距離は140m(252/1.8)であるが、想定整形地の奥行が30mであるから、この場合の奥行は30mとする。想定整形地面積は450m²であるから、蔭地割合は44.0%(450-252)/450)となり、不整形地補正率は0.82となる。

また、間口が1.8mのため間口狭小補正率は0.90、奥行を間口で除した数値が16.7(30/1.8)となるので奥行長大補正率は0.90となる。

そこで、求めるA画地の補正率は以下 ~ の最も小なる補正率である0.72となる。

① 奥行価格補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (不整形地補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.82 \\ &\div 0.80 \end{aligned}$$

② 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (間口狭小補正率)} \text{ (不整形地補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.90 \times 0.82 \\ &\div \underline{0.72} \end{aligned}$$

③ 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (間口狭小補正率)} \text{ (奥行長大補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.90 \times 0.90 \\ &\div 0.79 \end{aligned}$$

・ B画地の補正率 (接道義務を満たす宅地)

本画地の面積は255㎡であり、間口距離は2mであるから、平均的な奥行距離は127.5m (255 / 2) であるが、想定整形地の奥行が30mであるから、この場合の奥行は30mとする。想定整形地面積は450㎡であるから、蔭地割合は43.3% ((450 - 255) / 450) となり、不整形地補正率は0.82となる。

また、間口が2mのため間口狭小補正率は0.90、奥行を間口で除した数値が15.0 (30 / 2) となるので奥行長大補正率は0.90となる。

そこで、求めるB画地の補正率は以下 ~ の最も小なる補正率である0.72となる。

① 奥行価格補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (不整形地補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.82 \\ &\div 0.80 \end{aligned}$$

② 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 不整形地補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (間口狭小補正率)} \text{ (不整形地補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.90 \times 0.82 \\ &\div \underline{0.72} \end{aligned}$$

③ 奥行価格補正率 × 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率

$$\begin{aligned} & \text{(奥行価格補正率)} \text{ (間口狭小補正率)} \text{ (奥行長大補正率)} \\ \text{補正率} &= 0.98 \times 0.90 \times 0.90 \\ &\div 0.79 \end{aligned}$$

計算結果

画地	A画地	B画地
接道義務	×	
袋地	0.79	0.79
不整形地	0.72	0.72

以上のように、現行の画地計算法では接道義務を満たす画地も満たさない画地も同じ補正率として計算されることがある。

2. 現行評価方法での考え方

前述のとおり、現行の固定資産評価基準においては、接道義務を満たさない宅地について画地計算法の中で特にその格差の方法を定めていない。このことについては、(財)資産評価システム研究センター発行の「平成8年改訂 固定資産評価事務質疑応答集」の中で次のように述べている。

問41 間口が4m未満の土地の評価

間口狭小補正率表において、現行では、1.81m未満が最も間口が狭い区分となっておりますが、平成9年度の奥行価格逓減率表等の改正案においては、4m未満が最も狭い区分となっております。本市においては、建築基準法上家屋が建築できない間口距離2m未満の土地に家屋が建築されている事例が多く存在しています。このような土地を評価するために、最も狭い間口の区分を2m未満にして補正率を示していただけないでしょうか。

答 間口距離2m未満の土地につきましては、建築基準法により建築できないこととなっております。しかしながら、固定資産税における間口狭小補正率は、間口が狭い画地の形状に着目して補正率が設けられているものですから、建築基準法による規制の影響を補正率表に反映させることは適当でないと考えます。

このような土地については、間口2m以上の土地と比較して、一般的にその価格水準は一段と低くなっているため、その格差を把握し、かつ、無道路地等との均衡にも留意し、評価した上で、必要に応じて補正を行うことが必要です。

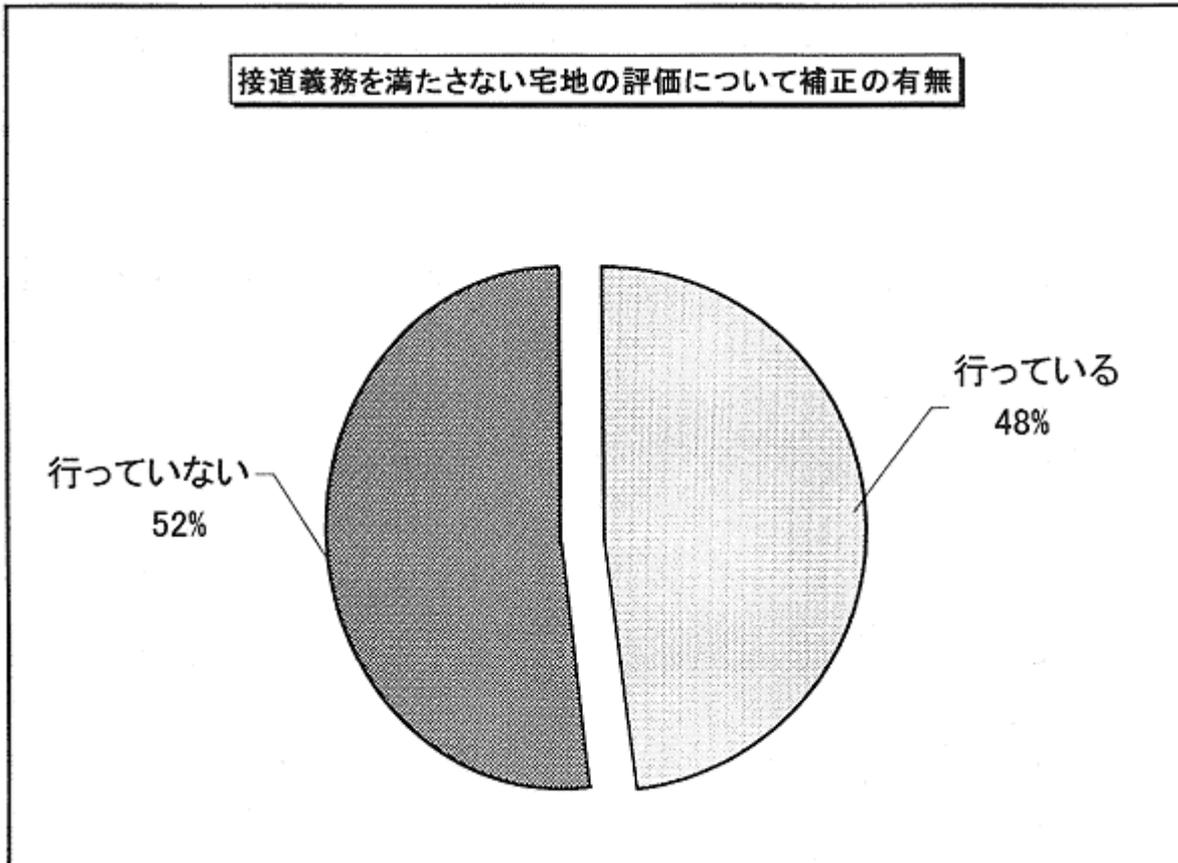
このように現行の固定資産税評価における接道義務を満たさない宅地の補正については、間口狭小補正率等現行の各種補正率とは別途に定めることとしている。

間口が狭いことによる建築基準法の規制が画地計算に馴染まないかは議論の余地が残るところであるが、いずれにしても接道義務を満たす宅地に比べて価格水準に大きな格差があるとしながら、現行固定資産評価基準に接道義務を満たさない宅地についての評価方法が定められていないことは問題があると考えます。

・市町村における所要の補正の実態

接道義務を満たさない宅地の評価について市町村の実態を把握するために、今回都道府県庁所在の市及び人口20万人以上の市（110団体）に対しアンケート調査を実施したが、その概要は次のとおりである。

まず、「接道義務を満たさない宅地について、市町村長の所要の補正を行っているか」の問いについては、約半数の53団体が市町村の所要の補正により補正を行っているとの回答であった。

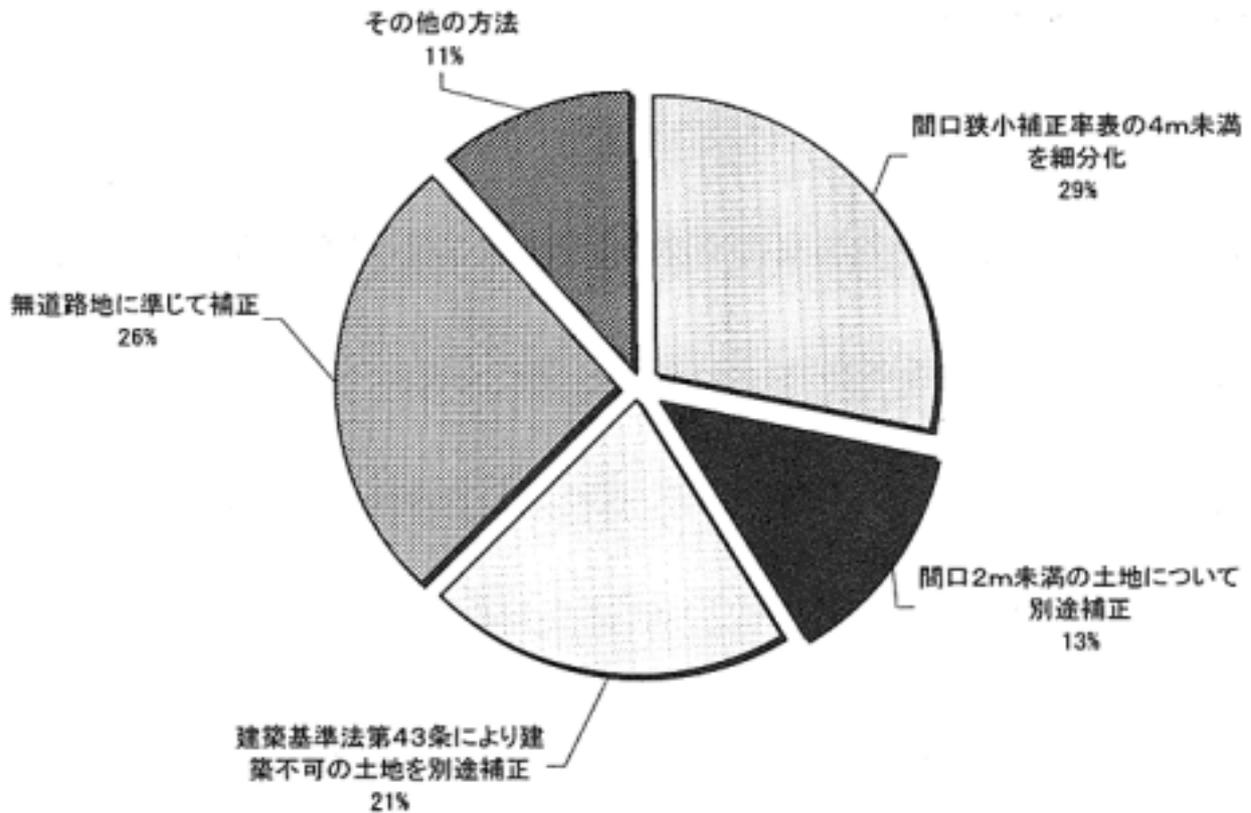


次

に、所要の補正を行っているとの回答があった市町村について、その補正の方法について調査を行ったところ、概ね次のとおり分類された。

- ア．間口狭小補正率表の4m未満を細分化しているケース（15団体）
- イ．間口2m未満の土地について別途補正を行っているケース（7団体）
- ウ．建築基準法第43条により建築不可の土地を別途補正しているケース（11団体）
- エ．無道路地に準じて補正しているケース（14団体）
- オ．その他の方法（6団体）

接道義務を満たさない宅地の評価について補正方法



各ケースについて、各市町村の主な評価方法は次のとおりであった。

ア．間口狭小補正率表の4m未満を細分化しているケース

この場合は附表5の4m未満を細分化しているケースと独自の間口狭小補正率表の4m未満を細分化しているケースが見られたが、ほとんどの市町村で2m未満で区分していたが、さらに2m未満、3m未満等に区分している団体もあった。

(A市)

用途地区 間口距離	高度商業	高度商業 観光	繁華街	普通商業併用住宅	普通住宅	中小工場 大工場
	2m未満	80%	80%	80%	80%	80%
2m以上4m未満	85%		90%	90%	90%	

以下附表5と同じ

イ．間口2m未満の土地について別途補正を行っているケース

(B市)

間口2m未満の土地に補正率0.9を乗じる。

(C市)

下記の間口狭小補正率表に中小工場地区は0.95をそれ以外の地区は0.90を乗じる。

用途地区 間口距離	高度商業	高度商業	繁華街	普通商業併用住宅	普通住宅	中小工場 大工場
2 m未満	-	80%	80%	80%	80%	80%
2 m以上 3 m未満	-	85%	90%	90%	86%	
3 m以上 4 m未満	80%	85%	90%	90%	90%	

以下附表5と同じ

ウ．建築基準法第43条により建築不可の土地を別途補正しているケース

(D市)

最大0.8を乗じる。

(E市)

家屋滅失後建築不可能となった画地の補正率0.6

現に利用されている画地の補正率0.7～0.8

エ．無道路地に準じて補正しているケース

平成12年度に改正された無道路地の評価方法に準じているケースと改正以前の無道路地の評価方法に準じているケースがあった。

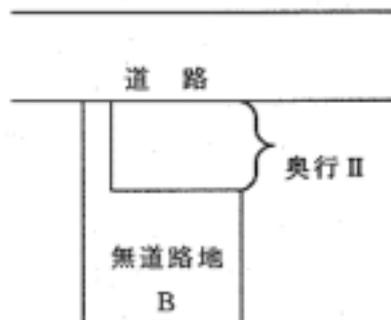
(F市)

間口距離が2 m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2 m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2 m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

(G市)

固定資産評価基準上の無道路地として取り扱う。

オ．その他の方法

その他の方法としては、次に例示のように不動産鑑定士等の意見を参考に所要の補正を行っている団体が大半であった。

(H市)

評価上に著しく不均衡が生じる場合に限り、不動産鑑定士等の意見を参考に0.9を超えない範囲で所要の補正を行っている。

・ 評価方法の検討

1. 地方団体の意見

今回アンケートを実施した地方公共団体のほとんど全てから固定資産評価基準上で接道義務を満たさない宅地について、その評価方法を明記してほしいとの要望があった。以下アンケートからの主な意見の抜粋である。

- ・ 接道義務を満たさない宅地については、家屋の建築ができないことから、接道義務を満たしている宅地に比べて評価額は低くなるが、全く道路に接面していない無道路地として価格補正するほどではないと思われる。よって、間口狭小補正率表に2m未満の区分を設けて補正率を設定して欲しい。
- ・ 間口2m未満の土地について平成6年から間口狭小補正率表の中で補正をしていますが、納税者の感覚としても間口狭小補正の概念の中で接道義務を満たさない土地を補正することに無理はないと思われます。
- ・ 平成9年度改正の画地計算法附表5の間口狭小補正率の4m未満について細分化して頂きたい。
- ・ 建築基準法第43条により、例外を除き、2m以上の道路接面義務に満たない狭小間口の画地は建築確認が受けられないため、建物敷地としての利用ができないと考える。当該物件について、本市では所要の補正を加えて減価しているが、評価基準においても定めて頂きたいと考える。
- ・ 接道義務を満たさない宅地に係る法的規制は全国的なものであり、間口4m未満に対する補正を設けるとしても、市町村ごとに差異を設ける必要はないと考える。よって附表5の間口狭小補正率表を細分化すべきであると考えている。
- ・ 原則として、通路部分に仮路線を付設し、画地計算法により評価を行っているが、接道義務を満たしている宅地との減価割合が小さいため、実勢価格との乖離が大きく、納税義務者の理解が得られにくくなっている。
- ・ 本市でも過去において、建築基準法上、建築できない土地について、評価が高すぎるとのクレームが何件もあり、補正を検討したが、実際に“建築基準法上、建築できない土地”を正確に把握することは困難な作業になるので、接道2m未満の土地について補正を行うことにした。しかしながら、家が建たないなら無道路地並の評価だと主張する納税者も多く、評価基準上で明確な規定が望まれる。
- ・ 本市では所要の補正で対応しておりませんが、当該宅地について建築基準法による規制の影響を評価に反映すべきならば、評価基準に盛り込むべきであると思います。なお、その補正方法については簡便なものを希望します。
- ・ 平成6年度の評価替え以後、建築確認申請が不許可となる土地（特に非住宅用地）については、接道義務を満たしている通常の宅地に比べ、売買価格も半値以下ではないかとの納税者からの苦情が数多く寄せられ、不動産鑑定士の意見等を参考にした上で、平成9年度より0.50の所要の補正を採用している。評価基準の間口狭小について、4m未満を一律ではなくランクを細分化し、補正率に差を設けて欲しい。
- ・ 補正対応している他市の状況も、0.4くらいから幅が広く、考え方とあるべき補正率を示していただきたい。
- ・ 無道路地に準ずるものとして、通路開設補正率を適用してはどうだろうか。

2. 土地研究委員会の意見

- ・ 現行の画地計算法では、接道義務を満たさない宅地の評価方法が定められていないことから、市場の実態を反映できないケースがあるので、固定資産評価基準で反映できるように検討を行う必要がある。
- ・ 地方団体の評価の実態並びに要望を十分調査し、これらの意見をより反映した評価方法を定めるべきである。
- ・ 接道義務を満たしていても、現行の画地計算法において市場の実態を反映できないケースがあるので、今後の課題として、これらについても検討を行う必要がある。

3. 接道義務を満たさない宅地の価値率の検討

以上のように、地方団体からも接道義務を満たさない宅地について、その評価方法を定めてほしいとの要望が多く寄せられ、また当研究委員会でも、その評価方法について検討すべきとの結

論に至った。

そこで、まず接道義務を満たす宅地と接道義務を満たさない宅地の市場における格差率はどの程度なのか、すなわち、接道義務を満たさない宅地の価値率（＝補正率）はどの程度が適切かについて検討を行うために、不動産鑑定評価先例を収集し、その価値率の傾向を把握したうえで、各地方団体が所要の補正で採用している評価方法等も検討のうえ、各評価方法に適用した場合の評価方法並びに補正率の検討を行うこととする。

一般に接道義務を満たさない宅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。ここで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、これをもとに検討を行った。

なお、収集した鑑定評価先例の概要は次のとおりである。

[評価先例の概要]

No.	地積 ㎡	形状	標準的使用	現況の利用	用途 地域	容積率 %	正面道路 の状況	接面 間口 m	標準価格 ⑤	鑑定評価 における 価値率
1	258	袋地状	戸建住宅地	更地	1低専	100	6m区道	1.9	690,000	0.55
2	93	袋地状	戸建住宅地	戸建住宅	1低専	80	4m私道	1.27	500,000	0.65
3	158	袋地状	戸建住宅地	戸建住宅	1住専	80	4m市道	1.97	540,000	0.65
4	187	袋地状	戸建住宅地	戸建住宅	1住専	150	6m区道	1.0	760,000	0.50
5	156	袋地状	戸建住宅地	戸建住宅	1住専	100	6m区道	1.8	660,000	0.50

上記の表のとおり接道義務を満たさない宅地の鑑定評価先例における価値率をみると0.5～0.65の範囲であった。次項以降でこの価値率を基本として各評価方法における価値率の検討を行う。

4. 評価方法の検討

上記で検討した鑑定評価先例における価値率をもとに、接道義務を満たさない宅地について、その格差を固定資産税評価においてどのように反映させたらよいかの検討を行う。

今回実施したアンケート調査によれば、所要の補正で接道義務を満たさない宅地の評価を行っている市町村で最も多く採用されていた方法として、次の3つの評価方法があった。

補正方法

無道路地の評価に準じて行う方法

間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法

「接道義務を満たさない宅地」の補正を新たに追加する方法

それぞれの方法について、当該評価方法により補正を行う場合の補正率を査定し、モデルケースに適用して検討を行う。

無道路地の評価に準じて行う方法

接道義務を満たさない宅地は広義には無道路地の範疇に入ることからその評価方法もこれに準ずるという考え方は合理的である。そこで、前記鑑定評価先例をもとに評価方法の検討を行う。

無道路地の評価方法は、平成12年度の評価替えで見直しが行われ、奥行価格補正率、通路開設補正率、無道路地補正率の3つの要素により評価が行われるようになった。そこで、今回収集した鑑定評価先例について、先ずこの方法により無道路地としての補正率を求め、鑑定評価の価値率と比較し接道義務を満たさない宅地の補正率の検討を行った。

No.	近い奥行 ※	遠い奥行	A:奥行価格 補正率	B:通路開設 補正率	C:無道路地 補正率	D:無道路地と しての補正 率(A+B+C)	E:鑑定評価 における 価値率	F:開差率 (E/D)
1	20m	43m	0.94	0.8	0.6	0.45	0.55	1.22
2	10m	18m	1.00	0.9	0.6	0.54	0.65	1.20
3	10m	20m	1.00	0.9	0.6	0.54	0.65	1.20
4	15m	27m	0.99	0.8	0.6	0.48	0.50	1.04
5	14m	24m	1.00	0.8	0.6	0.48	0.50	1.04

※袋地状の画地の路地状部分の長さを計測

無道路地の評価方法で計算した価値率(D)と鑑定評価における価値率(E)をみるとD<Eの関係が成り立ち、この開差率(F)が接道義務を満たさない宅地が無道路地の範疇にあるとはいえ何らかの形で接道していることの価値の差としてとらえることができる。そして、この差は接道義務を満たすために通路を開設する場合の費用性並びにその実現可能性等の差としてとらえることができることから、奥行価格補正率、無道路地補正率に反映させることとする。数少ない先例ではあるが、上記先例もとにシミュレーションを行い、次の補正率を査定した。

ア．通路開設補正率

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率 (無道路地の補正率)	0.95 (0.90)	0.85 (0.80)	0.75 (0.70)	0.65 (0.60)

イ．準無道路地補正率 1.0~0.7
(無道路地補正率 1.0~0.6)

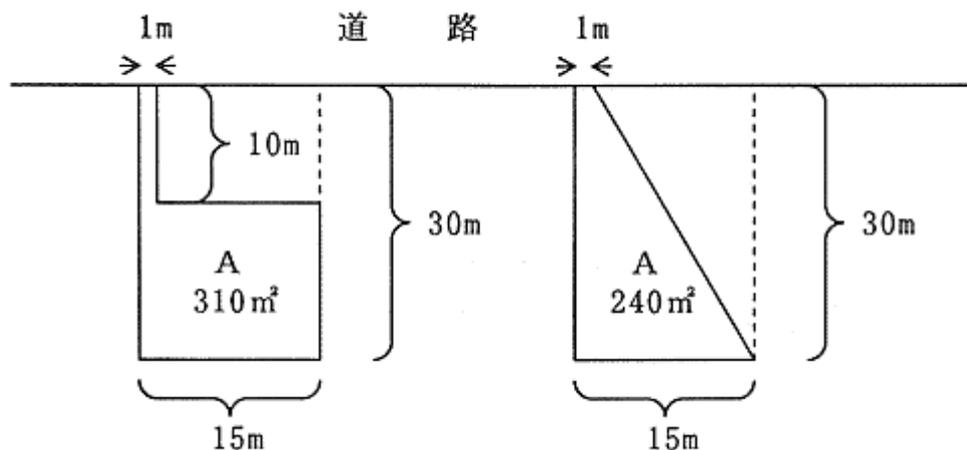
この数値をもとに上記鑑定評価に当てはめると、以下のように多少のバラツキはあるが概ね鑑定評価の価値率を反映した数値となった。

No.	近い奥行	遠い奥行	A:奥行価格 補正率	B:提案通路開 設補正率	C:提案準無道 路地補正率	D:準無道路地と しての補正率 (A+B+C)	E:鑑定評価 における 価値率
1	20m	43m	0.94	0.85	0.7	0.56	0.55
2	10m	18m	1.00	0.95	0.7	0.67	0.65
3	10m	20m	1.00	0.95	0.7	0.67	0.65
4	15m	27m	0.99	0.85	0.7	0.59	0.50
5	14m	24m	1.00	0.85	0.7	0.59	0.50

(ウ) モデルケースでの計算例

上記で査定した補正率をもとに「無道路地の評価に準じて行う方法」により接面間口1mの袋地と不整形地のモデルケースで計算を行うと次のとおりとなる。

(普通住宅地区)



(袋地のケース)

(不整形地のケース)

・袋地のケース

本画地の面積は310m²の接道義務を満たさない宅地であり、奥行価格補正率は0.98、路地状部分の長さを近い奥行とした場合の通路開設補正率は0.95、準無道路地補正率を0.7とすると、補正率は0.65となる。

(奥行価格補正率) (通路開設補正率) (準無道路地補正率)

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= 0.98 \times 0.95 \times 0.70 \\ &\approx 0.65 \end{aligned}$$

・不整形地のケース

不整形地も袋地のケースと同様である(近い奥行を0mとして計算)。

(奥行価格補正率) (通路開設補正率) (準無道路地補正率)

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= 0.98 \times 0.95 \times 0.70 \\ &\approx 0.65 \end{aligned}$$

計算結果

画地	現行	改正案
袋地	0.77	0.65
不整形地	0.72	0.65

現行の計算過程は省略

間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法

(ア)補正率の査定

まず、接道義務を満たさない宅地の鑑定評価における価値率と当該画地について現行の固定資産評価基準における画地計算法(間口狭小補正率を乗じていないもの)を採用して得た価値率(補正率)を比較し、その価値率の差異から接道義務を満たさない宅地の間口狭小補正率の検討を行うものとする。

各鑑定評価先例における接道義務を満たさない宅地の価値率(A)と現行画地計算法を採用して得た価値率(補正率)(B)を比較してみると鑑定評価先例における価値率が現行画地計算法を採用して得た価値率(補正率)より小さいことがわかる。そしてその開差(A÷B)が鑑定評価では

考慮されているが、間口狭小補正率表において考慮されていない「接道義務を満たさない宅地」の補正率を含んだ間口狭小補正率とすることができる。すなわち画地計算法で不足している補正率としてとらえることができる。この結果をみると若干ばらつきはあるが概ね0.75程度を中心に分布していることから鑑定評価先例からアプローチした「間口狭小補正率表の2m未満を区分した場合」の補正率を0.75と査定した。

	A：鑑定評価における価値率	B：画地計算法による価値率（間口狭小補正率を乗じてないもの）	A÷B
1	0.55	0.71	0.77
2	0.65	0.72	0.90
3	0.65	0.88	0.74
4	0.50	0.66	0.76
5	0.50	0.67	0.75

(イ) 所要の補正による市町村の採用補正率による検証

次に上記で査定した補正率と、各地方団体で行っている所要の補正で採用している補正率との比較検討を行う。

補正率の集計方法としては、a. 間口狭小補正率表の4m未満を細分化しているケースの補正率と、b. 建築基準法第43条により建築不可の土地を別途補正しているケースの補正率をそれぞれ次表のとおり集計した。なお、用途地区別に補正率が設定されている場合については鑑定評価先例との比較を可能とするために普通住宅の補正率を集計した。

a. 間口狭小補正率表の4m未満を細分化して対応しているケースの補正率

補正率	団体数
0.70未満	1
0.70	2
0.75	1
0.80	9
0.85	2
0.85超	0

b. 建築基準法第43条により建築不可の土地を別途補正しているケースの補正率

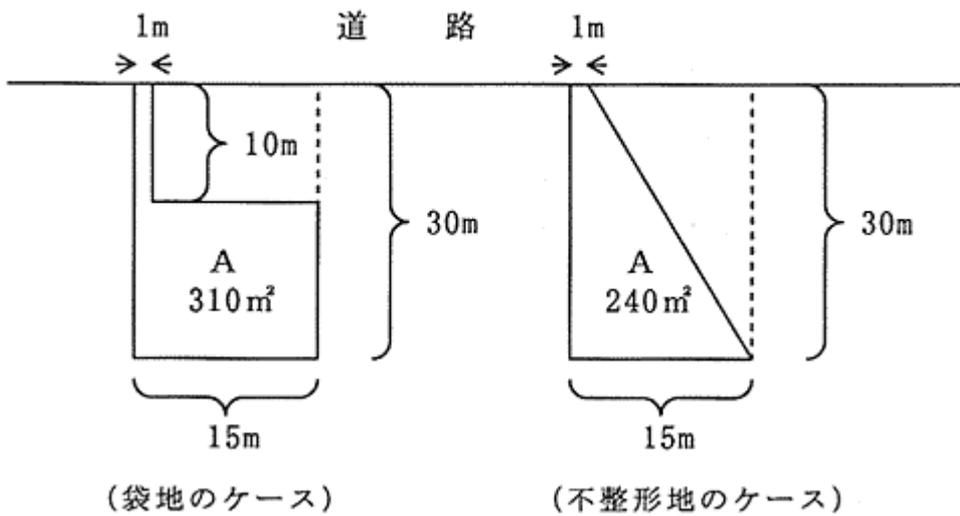
補正率	団体数
0.70未満	1
0.70	3
0.75	0
0.80	6
0.85	1
0.85超	0

これらの傾向をみると各市町村で採用している補正率は、両ケースとも0.8を採用している団体が多くみられ、補正率からだけでは両方法に差がみられない。しかし別途補正しているb. では上記数値を限度として補正をしているとする団体も含まれ、実際上の運用ではこの数値は最大減価とみることができる。また、両補正方法の違いはa. については間口狭小補正率で接道義務を満たさない宅地の補正を行っているのに対し、b. では、間口狭小補正率を適用した画地計算後に補正をしていることから、評価上の補正率はa<bの関係となると考えられる。このことから、市町村で採用している所要の補正の補正率の平均的な数値を0.8としてとらえた場合、間口狭小補正率に接道義務を満たさない宅地の補正を反映させた補正率としては、上記で査定した0.75は妥当な数値と判断する。

(ウ) モデルケースでの計算例

前記と同様に、上記で査定した補正率をもとに「間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法」により接面間口1mの袋地と不整形地のモデルケースで計算を行うと次のとおりとなる。

(普通住宅地区)



現行画地計算後（間口狭小補正率を除いたもの）の補正率 2m未満の間口狭小補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= 0.86 \times 0.75 \\ &= 0.64 \end{aligned}$$

・不整形地のケース

現行画地計算後（間口狭小補正率を除いたもの）の補正率 2m未満の間口狭小補正率

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= 0.80 \times 0.75 \\ &= 0.60 \end{aligned}$$

計算結果

画地	現行	改正案
袋地	0.77	0.64
不整形地	0.72	0.60

現行の計算過程は省略

「接道義務を満たさない宅地」の補正を新たに追加する方法

(ア) 補正率の査定

まず、接道義務を満たさない宅地の鑑定評価における価値率と当該画地について現行の固定資産評価基準における画地計算法を採用して得た価値率（補正率）を比較し、その価値率の差異から接道義務を満たさない宅地の価値率の検討を行うものとする。

各鑑定評価先例における接道義務を満たさない宅地の価値率（A）と現行画地計算法を採用して得た価値率（B）を比較してみると鑑定評価先例における価値率が現行画地計算法を採用して得た価値率より小さいことがわかる。そしてその開差（A÷B）が鑑定評価では考慮されているが、現行画地計算法では考慮されていない「接道義務を満たさない宅地」の補正率として把握することができる。すなわち画地計算法で不足している補正率といえる。この結果をみると若干ばらつきはあるが概ね0.85程度を中心に分布していることから鑑定評価先例からアプローチした現行画地

計算結果

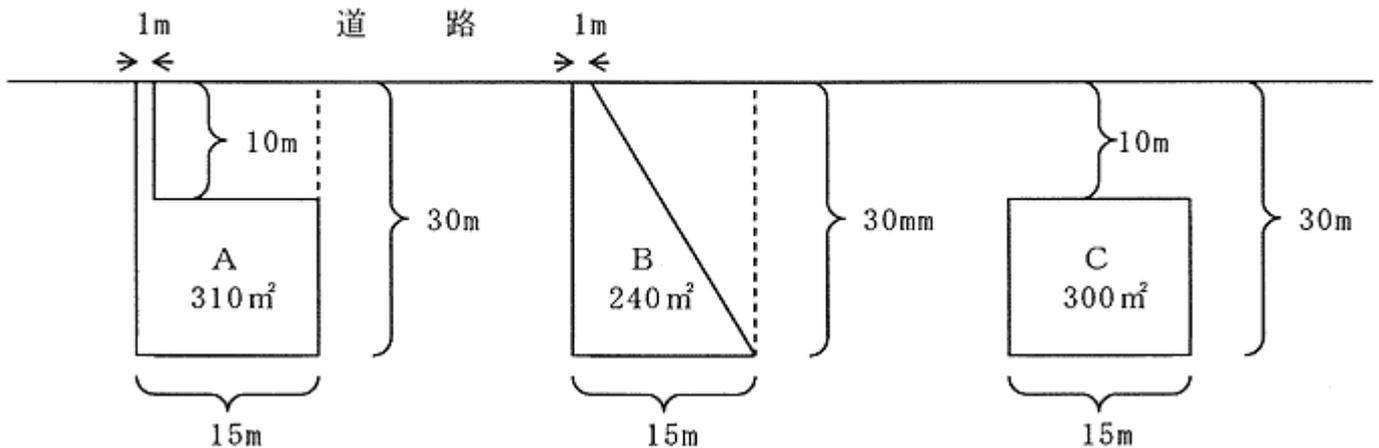
画地	現行	改正案
袋地	0.77	0.65
不整形地	0.72	0.61

現行の計算過程は省略

5. 無道路地評価との比較検証

ここでは、前記4の各方法により求められた補正率と現行無道路地の評価との比較検証を行う。

(普通住宅地区)



・A画地及びB画地の補正率（接道義務を満たさない宅地）

A画地及びB画地に前記4～の方法を適用した場合の補正率は下表のとおりで、C画地（無道路地）の補正率は、奥行価格補正率0.98、通路開設補正率0.9、無道路地補正率を0.6とすると補正率は0.53となる。

C画地の補正率

(奥行価格補正率) (通路開設補正率) (無道路地補正率)

$$\begin{aligned} \text{補正率} &= 0.98 \times 0.90 \times 0.60 \\ &\approx 0.53 \end{aligned}$$

方法	袋地	不整形地	無道路地
無道路地の評価に準じて行う方法	0.65	0.65	0.53
間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法	0.64	0.60	0.53
「接道義務を満たさない宅地」の補正を新たに追加する方法	0.65	0.61	0.53

以上のように無道路地と比較すると、全て接道義務を満たさない宅地の補正率 > 無道路地の補正率となった。接道義務を満たさない宅地は無道路地の範疇に入りその規制の程度も大きいですが、全く道路に接しない無道路地と比較した場合には、一応は道路に接していることから現況でも何らかの利用の可能性があること、接道義務違反の解消は無道路地と比較して容易な場合が多いこと等から、無道路地の価値率よりは高いと考えられる。そのことから、今回査定各補正率は無道路地の補正率と比較しても妥当なもの判断する。

6. 評価方法の検討と方法適用上の留意点

(1) 各方法の長所・短所

以上、接道義務を満たさない宅地の評価方法として3つの方法を取り上げたが、ここでは各方法についてその長所短所を整理した。

接道義務を満たさない宅地の補正を無道路地の評価に準じて行う方法

(長所)

・接道義務を満たさない宅地は広義には無道路地の範疇に入ることからその評価方法もこれに準ずる考え方は合理的である。

(短所)

・無道路地の評価方法に準じた方法が適用できる宅地は袋地状の画地に限られそれ以外の三角形地等の画地については近い奥行の測定方法の適用に工夫が必要である。

間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法

(長所)

・多くの団体が所要の補正で採用しており、簡便であり固定資産税評価のような大量評価には適当な方法である。

・画地の個別的要因に対する建築規制は画地計算法で対応するという考え方にたてば、間口狭小補正率表で対応することは合理的である。

・現行の画地計算法のなかで考慮できるために、市町村の電算処理システムの変更が必要ない。

(短所)

・都市計画区域外で市街地宅地評価法を適用した場合にその補正率が不適當なものとなってしまう場合がある。

・接道義務の規定による間口の判定と固定資産評価基準の間口の計測方法が異なることから画地計算法にあたり運用上の留意が必要となる。

「接道義務を満たさない宅地」の補正を新たに追加する方法

(長所)

・簡便な方法である。

・建築基準法上の接道義務は間口狭小補正率とは別途に考慮するという従来の考え方には合致する。

(短所)

・画地の個別的要因に対する建築規制は画地計算法で対応するという考え方にたつと、画地計算以外で対応することは整合性に欠ける。

・現行の画地計算法における画地計算後に補正率を乗ずることから、市町村の電算処理システムの変更が必要となる。

(2) 評価方法の提案と適用上の留意点

以上のように、各方法についてはそれぞれ長所・短所があるものの、評価の面からみればこれらはアプローチの方法の違いであり、いずれの方法も適正な評価額を得ることのできる方法である。しかし運用上の観点からみると、¹の方法は袋地状の画地については有効な方法であるが、それ以外の画地については近い奥行の測定方法に工夫が必要であり、すべての画地に対応する評価方法としては採用し難い。また、²の方法は、画地計算後に新たな補正を行うことから電算処理システムの変更が必要となる。これに対し、³の方法は、画地の個別的要因に対する建築規制は画地計算法で対応するという考え方にたてば、間口狭小補正率表で対応することは合理的であり、さらに現行の電算処理システムの変更が不要であることから導入が容易である。これらのことから前記¹の方法が実務上優れた方法であると判断し、当委員会としては、接道義務を満たさない宅地の評価方法として「間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法」を提案する。

なお、本評価方法を適用するにあたっては次の点に留意する必要がある。

・建築基準法上の接道長さの解釈は、画地計算法における間口とは異なることに留意する必要がある。例えば、袋地の場合に接道部分の間口が2m以上でも路地状部分の最狭部が2m未満の場合には接道義務を満たさなくなり建築不可となってしまう。

・希ではあるが都市計画区域外で法第68条の9（都市計画区域以外の区域の建築物に係る制限）により条例で制限が定められている区域以外で市街地宅地評価法を適用している場合にはその補正率が不適當なものとなってしまう。

法第68条の9（都市計画区域外の区域内の建築物に係る制限）

第6条第1項第4号の規定に基づき、都道府県知事が関係市町村の意見を聴いて指定する区域内においては、地方公共団体は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要と認めるときは、政令で定める基準に従い、条例で、建築物又はそ

の敷地と道路との関係、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、建築物の高さその他建築物の敷地又は構造に関して必要な制限を定めることができる。

なお、接道規定に関する地方公共団体の条例による制限の附加については、敷地の形状並びに建築物の規模・用途により規制内容が異なるために、これらを一律の方法ですべて対応することは極めて難しいことから、補正の必要がある場合には市町村長の所要の補正で対応することが適当と考える。

・まとめ

平成9年度の評価替えより間口狭小補正率表の改訂により従来1.81m未満の区分が廃止され、4m未満は一律の補正率となったことから、多くの地方団体より「接道義務を満たさない宅地」について、その評価方法を定めてほしいとの意見が寄せられていた。今回のアンケート調査においても、既に市町村長の所要の補正により独自の評価方法を定めている市町村も多くあり、それ以外の市町村の大多数からも早急に評価方法を定めるべきであるとの要望が寄せられた。

昨年度の調査研究テーマであった無道路地と同様に接道義務を満たさない宅地についてもその形態は様々であり、また、接道義務に関する規定は建築基準法に定める規定以外にも地方公共団体が定める条例により異なることから、その個別性をすべて反映した評価方法を全国一律で求めることは難しい。しかし、一方では接道義務を満たしている宅地と接道義務を満たしていない宅地との間では土地価格に大きな違いがあることからその格差を評価に反映させないことは問題である。そこで、その格差を反映する方法として幾つかの評価方法を検討し、そのなかで、固定資産税評価のように一定期間に大量の評価を行わなければならないという性格も反映した簡便で客観的かつ合理的な評価方法の提案を行った。なお、この方法の適用にあたっては、間口の測定方法等に十分留意する必要がある。

（参考） 主な地方公共団体の接道義務に関する建築基準条例（抜粋）

【札幌市建築基準法施行条例】

（敷地の形態）

第2条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その路地状部分の幅員は、次の表の数値以上としなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、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、この限りでない。

路地状部分の長さ 単位（m）	幅員 単位（m）
15までの場合	2
15をこえ25までの場合	3
25をこえる場合	4

2 建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が200平方メートルをこえる場合においては、前項の表の数値中「2」とあるのは「3」、「3」とあるのは「4」とそれぞれ読み替えるものとする。

3 第1項の規定による路地状部分の幅員は、道路に達するまで有効に保持しなければならない。

（特殊建築物等の敷地の形態）

第3条 法別表第1（イ）欄に掲げる用途に供する特殊建築物（料理店、飲食店及び物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の面積が50平方メートル以下のもの並びに床面積の合計が50平方メートル以下の自動車車庫を除く。）の敷地は、路地状部分のみによって道路に接してはならない。ただし、路地状部分の幅員が6メートル以上の場合又は同欄（二）項若しくは（四）項から（六）項までに掲げる用途（（四）項の場合にあっては百貨店、展示場及びダンスホールの用途を除き、（六）項の場合にあっては共同住宅、寄宿舎又は長屋に附属する自動車車庫の用途に限る。）に供する特殊建築物（当該自動車車庫の用途に供する部分を有するもの）にあっては、その部分の床面積が100平方メートル以下のものに限る。）であって、同欄（（六）項を除く。）に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル以下のものの敷地の路地状部分が、幅員4メートル以上6メートル未満で、かつ、長さが25メートル以下のものである場合においては、この限りでない。

（大規模建築物の敷地と道路その関係）

第4条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）

が、1,000平方メートルをこえる建築物の敷地は、道路に6メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、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、この限りでない。

【宮城県建築基準条例】

(路地状部分のみ道路に接する敷地と道路との関係)

第7条 指定建築物(前条第2号又は第4号から第8号までに規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内であるものに限る。)、階数が3以上である建築物又は法第43条第2項に規定する令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物で、都市計画区域内にあるものの敷地が路地状部分によってのみ道路に接する場合には、道路にその路地状部分の長さの10分の1(建築物の延べ面積の合計が200㎡を超えるときは、7分の1)以上接しなければならない。ただし、路地状部分の幅員が4m以上の場合には、この限りでない。

(指定建築物の敷地と道路との関係)

第8条 都市計画区域内にある指定建築物(前条の指定建築物を除く。)の敷地は、前条の規定にかかわらず、道路に4m以上接しなければならない。

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第9条 都市計画区域内にある延べ面積の合計が1,000㎡を超える建築物の敷地は、前2条の規定にかかわらず、道路に6m以上接しなければならない。

【神奈川県建築基準条例】

(大規模な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2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計をいう。第3章を除き、以下同じ。)が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路(自動車のみの交通の用に供するものを除く。第52条の7を除き、以下同じ。)に6メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で知事が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

(敷地と道路との関係)

第5条 学校、体育館、病院、診療所(患者の収容施設のあるものに限る。)物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、児童福祉施設等、自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この条において同じ。)が100平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの敷地は、次の表に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の建築物で知事が安全上支障がないと認めて許可したものについては、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
100平方メートルを超え200平方メートル以内のもの	3メートル
200平方メートルを超え500平方メートル以内のもの	4メートル
500平方メートルを超え1,000平方メートル以内のもの	5メートル

【横浜市建築基準条例】

(敷地の形態)

第4条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、その路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる数値としなければならない。ただし、周囲の状況又は建築物の用途、構造若しくは配置により安全上支障がない場合には、この限りでない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅員
15m以下のもの	2m以上

15mを超え25m以下のもの	3 m以上
25mを超えるもの	4 m以上

(階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係)

第4条の2 地階を除く階数が3以上である建築物(一戸建の住宅を除く。)の敷地は、道路に4 m以上接しなければならない。

2 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計をいう。第1章の2において同様とする。)が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路(法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路に限る。以下この条において同様とする。)に1箇所6メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。ただし、次にいずれかに該当する場合において、第1号にあっては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第2号又は第3号にあってはこれらに規定する道路に敷地が接する部分に出入口(一に道路にあっては、主要な出入口とする。)を設けたときは、この限りでない。

(1) 幅員4メートル以上の道路に1箇所敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。

(2) それぞれの幅員が4メートル以上の2以上の道路に連続して敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、それぞれの道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。

(3) それぞれの幅員が4メートル以上で、その和が9メートル以上の2以上の道路に接し、かつ、その建築物の敷地の外周の10分の3以上がこれらの道路に接するとき。

3 前2項の規定は、その建築物の用途が特殊な場合その他の場合で、避難及び通行の安全上支障がないときは、適用しない。

(敷地と道路との関係)

第5条 学校、体育館、病院、診療所(患者の収容施設を有しないものを除く。以下第7条及び第8条を除き、同様とする。)、キャバレー、ナイトクラブ、バー、ホテル、旅館、簡易宿所、下宿、共同住宅、寄宿舍又は児童福祉施設等(以下この条において「学校等」という。)の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物のその用途に供する部分の床面積の合計の和をいう。以下この節において同様とする。)が100平方メートルを超えるものの敷地は、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、1箇所次表に掲げる長さで道路(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超え***1,000平方メートル以下の建築物の敷地にあっては、法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路に限る。)に接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けたものでなければならない。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	道路に接する長さ
100㎡を超え200㎡以下のもの	4 m以上
200㎡を超え500㎡以下のもの	5 m以上
500㎡を超えるもの	6 m以上

2 前項の敷地が互いに近接しない2以上の位置において道路、公園、広場その他避難上安全な空地(以下この章において「道路等」という。)にそれぞれ1メートル以上接し、その接する長さ(敷地が路地状部分によって道路等に接する場合には、当該路地状部分の幅員をいう。以下この条において同様とする。)の合計が、その用途に供する部分の床面積の合計に応じて、次の表

に掲げる数値であり、かつ、その敷地が接する道路等の間を結ぶ幅員2メートル以上（敷地が幅員2メートル未満の路地状部分によって道路等に接する場合には、当該路地状部分については、その幅員）の敷地内通路を設けた場合には、前項の規定を適用しない。

学校等の用途に供する部分の床面積の合計	道路等に接する長さの合計
100㎡を超え200㎡以下のもの	3 m以上
200㎡を超え500㎡以下のもの	4 m以上
500㎡を超え1,000㎡以下のもの	5 m以上

3 前項の敷地が長さ15メートルを超える路地状部分によって道路に接する場合で、当該路地状部分のみによって道路に接するとき、又は当該路地状部分によって道路に接する長さが当該敷地の道路に接する長さのうち最大であるときにおいては、当該敷地の道路等に接する長さの合計は、前項の規定にかかわらず、その用途に供する部分の床面積の合計及び当該路地状部分の長さに応じて、次の表によるものとする。

学校等の用途に 供する部分の床面積の合計	路地状部分の長さ	
	15メートルを超え 25メートル以下の もの	25メートルを超え るもの
100㎡を超え200㎡以下のもの	4 m以上	5 m以上
200㎡を超え500㎡以下のもの	5 m以上	6 m以上
500㎡を超え1,000㎡以下のもの	6 m以上	6 m以上

4 前2項に規定する道路等に接する長さの合計を算定する場合において、次のいずれかに該当するものについては、その接する長さが1メートルを超えるものであっても1メートルとみなすものとする。

- (1) 敷地（学校等の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超える建築物の敷地に限る。）が法第42条第1項第2号若しくは第5号に該当する道路（同条第2項又は第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号又は第4号に該当する道路に至るものを除く。）又は同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路に接する部分
- (2) 敷地が公園、広場その他避難上安全な空地に接する部分

5 第1項の規定は、周囲の状況又は建築物の構造若しくは配置により避難上支障がないときは、適用しない。

【川崎市建築基準条例】

（大規模建築物等の敷地と道路との関係）

第6条 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合には、その延べ面積の合計）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路に接し、かつ、その道路に接する長さは6メートル以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。

(1) 道路の敷地の外周の長さの7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って道路と一体となる公共の用に供する空地を設け、当該空地と当該道路との幅員の合計が6メートル以上となる場合

(2) 2以上の道路に敷地の外周の長さの3分の1以上が接し、それらの道路の幅員の和が9メートル以上の場合

2 地階を除く階数が3以上の建築物の敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。ただし、市長が敷地の形状又は建築物の規模、構造及び設備により安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

3 前2項の規定は、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

(建築物の敷地と道路との関係)

第8条 学校、体育館、病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。以下この節、第2節及び第5節において同じ。)、物品販売業を営む店舗、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、簡易宿所、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋又は児童福祉施設等(令第19条第1項第1号に規定する児童福祉施設等をいう。以下同じ。)の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地に2以上の建築物がある場合においては、その用途に供する部分の床面積の合計をいう。)が200平方メートルを超えるものの敷地は、道路に次の表に掲げる数値以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、市長が安全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

その用途に供する部分の床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
200㎡を超え300㎡以内のもの	3 m以上
300㎡を超え600㎡以内のもの	4 m以上
600㎡を超え1,000㎡以内のもの	5 m以上

【愛知県建築基準条例】

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第3条 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が1,000平方メートルをこえる建築物の敷地(第5条の規定の適用を受ける敷地を除く。)は、道路に4メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、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、この限りでない。

(路地状部分の敷地と道路との関係)

第4条 建築物の敷地(前条及び次条の規定の適用を受ける敷地を除く。)が路地状部分のみによって道路に接する場合におけるその路地状部分の幅は、次表の上欄に掲げる区分に応じてそれぞれ当該下欄に定めるところによらなければならない。ただし、建築物の規模、構造及び周囲の状況により、安全上及び防火上支障がない場合は、この限りでない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅
15m未満の場合	2 m以上
15m以上25m未満の場合	2.5m以上
25m以上の場合	3 m以上

第5条 法別表第1(い)欄(1)項から(6)項までに掲げる用途に供する建築物で、その用途に供する部分の延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が200平方メートルをこえるものの敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合におけるその路地状部分の幅は、次表の上欄に掲げる区分に応じてそれぞれ当該下欄に定めるところによらなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上、防火上及び衛生上支障がないときは、この限りでない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅
15m未満の場合	4 m以上
15m以上25m未満の場合	4.5m以上
25m以上の場合	5 m以上

【大阪市建築基準法施行条例】

(特殊建築物の敷地と道路との関係)

第66条 都市計画区域内にある第7条各号(第4号及び第8号を除く。)に掲げる建築物の敷地は、道路(法第43条第1項各号に掲げるものを除く。以下同じ。)に4メートル以上接しなければならない。ただし、当該建築物の周囲に広い空地がある場合その他これと同様の状況にある場合で特定行政庁が避難上及び通行の安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。

【京都府建築基準法施行条例】

(敷地の形)

第4条 都市計画区域内において、建築物の敷地が路地状部分のみで道路に接するときは、その路地状部分の1の幅員は、次の表に掲げる数値以上としなければならない。ただし、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合はこの限りでない。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅員
20m以内のとき	2 m以上
20mをこえ35m以内のとき	3 m以上
35mをこえるとき	4 m以上

2 前項の路地状部分に建築物(避難上支障のない門およびへいを除く。)を建築してはならない。

(敷地と道路との関係)

第8条 都市計画区域内にある特殊建築物は、第4条の規定にかかわらず、路地状部分のみで道路に接する敷地に建築してはならない。ただし、共同住宅、寄宿舍、ホテル、旅館又は下宿の用途に供する建築物で、その敷地の路地状部分が幅員4メートル以上、長さ20メートル以下であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その用途に供する部分の床面積の合計)が200平方メートル以内のものは、この限りでない。

2 前項の特殊建築物のうち、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場(以下「興行場等」という。)の用途に供する建築物及び体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、百貨店、マーケット、物品販売業を営む店舗、卸売市場、展示場又は展覧会場で、かつ、それらの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超える建築物の敷地は、その境界線の全長の5分の1以上が幅員6メートル以上の道路に接しなければならない。ただし、当該敷地の境界線の全長の3分の1以上が2以上の道路に接する場合にあっては、幅員6メートル以上の一の道路にその境界線の全長の8分の1以上が接し、かつ、他の道路の幅員を4メートル以上としなければならない。

3 前2項の規定は、敷地が公園、広場その他これらに類するものに避難上有効に接する場合等で安全上支障がないときは、適用しない。

【京都市建築法令実務ハンドブック(改訂版)】より抜粋

監 修：建築行政協会京都府支部

建築行政協会京都市支部

編集発行：株式会社 大龍堂書店

第一章 建築基準法関係の解釈及び取扱(改正 平成2年9月1日)

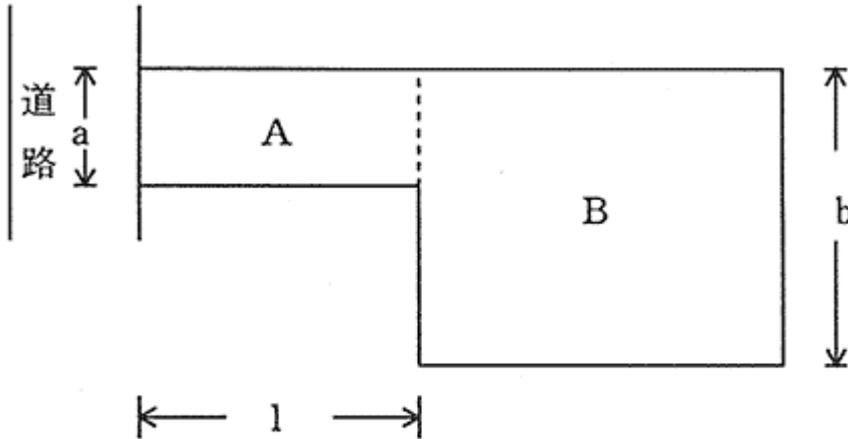
12 京都市の取扱い事例

79 路地状敷地〔条例4条 条例8条〕

1. 次の表に該当する敷地は、路地状部分のみで道路に接する敷地にはならないものとする。

〔条例4条 条例8条〕

	aの長さ	1の長さ	a・b又はA・Bの関係
(1)	4.0m～6.0m未満	20.0m未満	2.0a b又は2.0A B
	6.0m以上	35.0m以下	
(2)	8.0m以上	制限なし	



A・Bは、面積を表す

2. 前図において、次の各号の一に該当する敷地は、第8条に規定する路地状部分のみで道路に接する敷地にはならないものとする。ただし、Aの部分について、4条2項の規定の適用があるものとする。

〔条例8条〕

	aの長さ	a・b又はA・Bの関係
(1)	4.0m以上6.0m未満の場合	1 2A又は3.0A Bかつ1が15.0m未満
(2)	6.0m以上ある場合	1 35.0m

【兵庫県建築基準条例】

(敷地と道路との関係)：特殊建築物

第4条 都市計画区域内にある次の各号に掲げる用途に供する建築物(次条に規定する建築物を除く。)の敷地は、道路(法第42条に規定する道路をいう。以下同じ。)に4メートル以上接しなければならない。ただし、避難上及び通行の安全上支障のない場合においては、この限りでない。

- (1) 公会堂又は集会場
- (2) 病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。)、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎又は児童福祉施設等
- (3) 学校、体育館、博物館、美術館、図書館、ボーリング場、スキー場、スケート場、水泳場又はスポーツの練習場
- (4) 展示場、キャバレー、ダンスホール、遊技場、公衆浴場又は物品販売業(物品加工修理業を含む。以下同じ。)を営む店舗(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以下のものを除く。)
- (5) 倉庫(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のものを除く。)
- (6) 自動車車庫又は自動車修理工場(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものを除く。以下「自動車車庫等」という。)
- (7) 工場(その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以下のもの及び自動車修理工場を除く。)

(敷地と道路との関係)：大規模建築物

第4条の2 都市計画区域内にある建築物で、階数が3以上あり、かつ、延べ面積の合計が3,000平方メートルを超えるものの敷地は、道路に6メートル以上接しなければならない。ただし、避難上及び通行の安全上支障のない場合においては、この限りでない。

【広島県建築基準法施行条例】

(特殊建築物等の敷地と道路との関係)

第13条 法別表第1(い)欄に掲げる用途に供する特殊建築物で延べ面積が500平方メートルをこえるもの、階数が3以上で延べ面積が500平方メートルをこえる建築物又は延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が1,000平方メートルをこえる建築物の敷地は、第15条で定める場合を除き、道路に4メートル以上接しなければならない。ただし、当該建築物の周囲に広い空地があり、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、この限りでない。

【福岡県建築基準法施行条例】

(建築物の敷地と道路との関係)

第20条 延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)が1000平方メートルを超える建築物の敷地は、次条及び第22条で定める場合を除き、道路(自動車のみ交通の用を供するものを除く。以下同じ。)に6メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い空地があり、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、この限りではない。

2 次に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートルを超え、1000平方メートル以下のものの敷地は、第22条で定める場合を除き、道路に4メートル以上接しなければならない。

学校 体育館 病院 診療所 劇場等 展示場 百貨店、市場、マーケット その他物品販売業
を営む店舗 ダンスホール キャバレー 遊技場 公衆浴場 ホテル 旅館 共同住宅 寄宿舍
下宿 倉庫(倉庫業を営む倉庫に限る。第23条において同じ。)自動車車庫 自動車修理工場