

土地評価に関する調査研究

平成14年3月

財団法人 資産評価システム研究センター

は　し　が　き

固定資産税は税収規模においても、また収入の安定性の面においても、市町村の基幹税としての役割を果たしてまいりました。その位置付けは、今後とも変わることなく、地方分権を支える柱となるものと思われます。

当評価センターは、昭和53年5月設立以来、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

特に、調査研究事業では、資産評価および固定資産税に関する基礎理論、実務上の諸問題について、学識経験者、地方公共団体等の関係者をもって構成する研究委員会を設け、「評価の基本問題」「土地評価」「家屋評価」「償却資産評価」「資産評価システム」「資産課税のあり方」の分野ごとに調査研究を行い、その成果を公表するとともに、その内容の普及に尽力してまいりました。

本年度の土地研究委員会は、「建築規制のある土地の評価に関する調査研究」として①接道義務を満たさない宅地の評価、②建て替えの際にセットバックを必要とする土地の評価について研究することとし、二つ目として「固定資産税の評価における造成費相当額に関する調査研究」について研究することといたしました。

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、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究報告書は、財団法人日本船舶振興会(日本財団)の助成を受けて作成したものであり、改めて深く感謝の意を表すものであります。

平成14年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 川 徳 治

平成13年度 土地研究委員会委員名簿

(委員長) 片桐 久雄 (財)農政調査委員会理事事務局長

(委員) 赤間 功 相模原市財務部参事兼資産税課長

石橋 勲 (財)日本不動産研究所理事・システム評価部長

泉 達夫 日本不動産鑑定協会常務理事

井出 多加子 成蹊大学経済学部教授

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次長

木村 收 阪南大学教授

工藤 裕子 早稲田大学教育学部専任講師

古屋 和彦 大阪市財政局主税部固定資産税課長

(五十音順)

土地研究委員会審議経過

- 第1回委員会 [平成13年6月27日(水)]
 - 議題 (1) 平成13年度の調査研究項目等について
(2) その他
- 第2回委員会 [平成13年7月27日(金)]
 - 議題 (1) 接道義務を満たさない宅地の評価について
(2) その他
- 第3回委員会[平成13年8月22日(水)]
 - 議題 (1) 接道義務を満たさない宅地の評価について(まとめ)
(2) セットバックを必要とする土地の評価について
(3) その他
- 第4回委員会[平成13年10月5日(金)]
 - 議題 (1) セットバックを必要とする土地の評価について
(2) 固定資産税の評価における造成費相当額について
(3) その他
- 第5回委員会[平成13年10月29日(月)]
 - 議題 (1) セットバックを必要とする土地の評価について(まとめ)
(2) 固定資産税の評価における造成費相当額について
(3) その他
- 第6回委員会[平成13年12月3日(月)]
 - 議題 (1) 固定資産税の評価における造成費相当額について
(2) その他
- 第7回委員会[平成14年1月18日(金)]
 - 議題 (1) 平成13年度土地評価に関する調査研究報告書(案)
(2) その他

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)

I . 平成 13 年度の調査研究の進め方	-----3
II . 接道義務の定義	-----4
1 . 建築基準法第 43 条の規定（接道規定）	-----4
2 . 接道長さ（2 m）の測り方	-----5
3 . 接道義務を満たさない宅地と無道路地との関係	-----6
III . 接道義務を満たさない宅地の評価方法	-----8
1 . 固定資産評価基準における評価方法	-----8
2 . 財産評価基本通達における評価方法	-----9
3 . 国土交通省土地価格比準表における評価方法	-----10
4 . 不動産鑑定評価における評価方法	-----12
IV . 平成 11 年度調査研究の要旨	-----15
1 . 現行評価法の問題点	-----15
2 . 市町村における所要の補正の実態調査	-----15
3 . 接道義務を満たさない宅地の補正率（＝価値率）の検討	-----15
V . 間口狭小補正率表（附表 5）に適用する場合の方法	-----17
1 . 市町村における間口狭小補正率表の 2 m 未満の補正率の実態調査	-----18
2 . 間口狭小補正率表の補正率を各用途一律とする方法（A 案）の検討	-- 21
3 . 間口狭小補正率表の補正率を用途別に用いる方法（B 案）の検討	-----21
(1) 用途地区別における間口が狭小な宅地の減価要因の検討	-----23
(2) 固定資産評価基準における画地計算の方法と鑑定評価	-----25
(3) 現行画地計算の間口狭小補正率表の検討	-----26
(4) B 案の補正率の提案	-----26
(5) 無道路地の補正率との整合性の検討	-----27
VI . まとめ	-----28
(参考資料) 改正案に伴う評価変動例	-----29

I. 平成13年度の調査研究の進め方

平成11年度の調査研究において、「接道義務を満たさない宅地の評価」について調査研究を行い、その成果をとりまとめた。

土地研究委員会での議論を経て、接道義務を満たさない宅地に係る補正率については、固定資産評価基準における間口狭小補正率表（附表5）の4m未満を一律とせず、細区分して2m未満という分類を追加することにより、接道義務を満たさない宅地に係る格差を反映することにした。

ただし、そこでの調査結果は、もっとも一般的な住宅系を中心として調査したものであるため、固定資産評価基準における間口狭小補正率表（附表5）において区分されている商業系、工業系等についても考慮することにした。

また、一部法改正等により訂正加筆すべき部分については見直しを行う。

なお、今回の調査研究対象は、建築基準法上の接道規定（集団規制）の影響が及ぶ範囲、すなわち主として都市計画法の都市計画区域内及び準都市計画区域内に存する宅地とする。

II. 接道義務の定義

1. 建築基準法第43条の規定（接道規定）

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、一般的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、都市計画区域及び準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。

また、建築基準条例等により地域の実情に応じた制限の付加を行っている団体も多い。

（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国土交通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 自動車のみの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。第4節、第7節及び別表第3において同じ。）が千平方メートルを超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充分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を付加することができる。

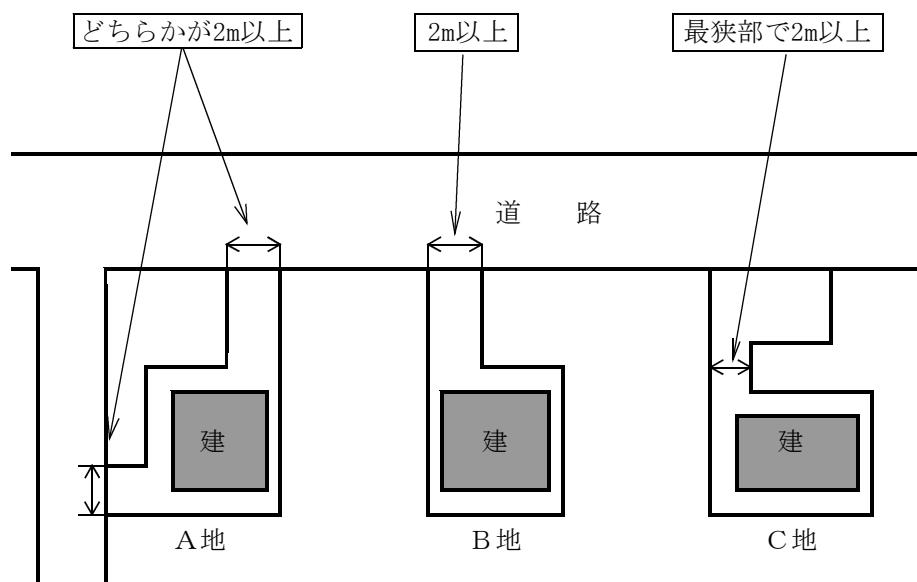
2. 接道長さ（2m）の測り方

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。

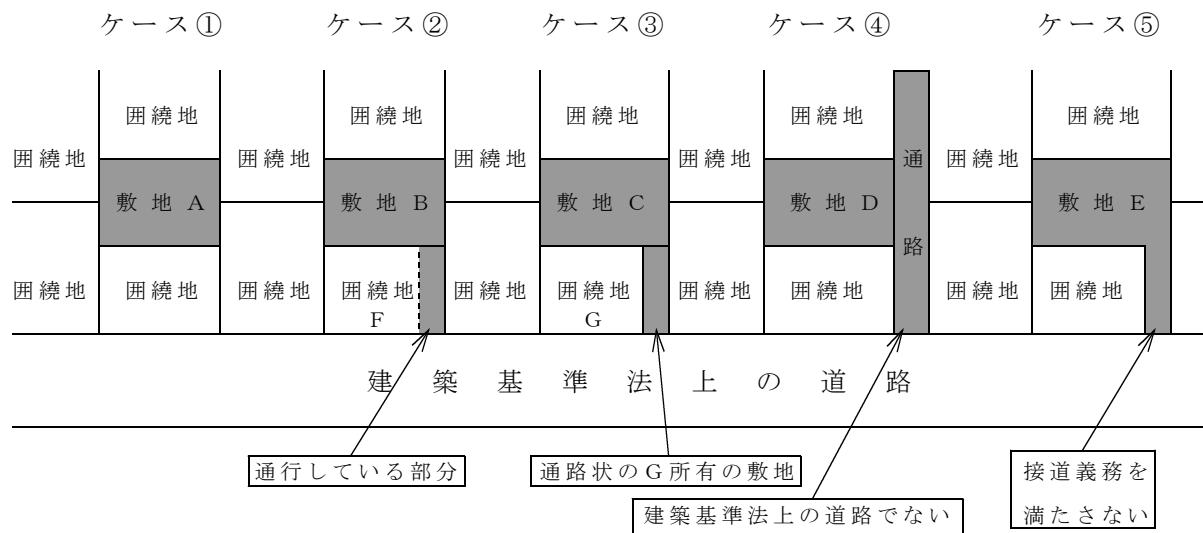
接道長さの測り方例



3. 接道義務を満たさない宅地と無道路地との関係

接道義務を満たさない宅地と無道路地との関係をみてみる。

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。



- ①出入口が不明瞭で完全に道路に接していない画地。
- ②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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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①～④が無道路地として取り扱われ、さらに③や④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⑤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⑤のような画地となる。

III. 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。

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補正の方法を定めていないことについては、(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」の中で次のように示されている。

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いますが、平成9年度の奥行価格遞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います。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います。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る。

2. 財産評価基本通達における評価方法

財産評価基本通達では、接道義務を満たさない宅地について無道路地の評価方法と同様に評価を行うこととされている。

(無道路地の評価)

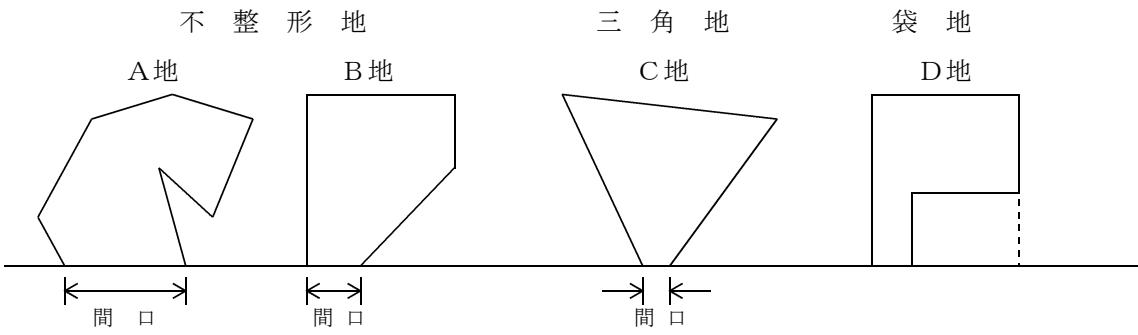
20-2 無道路地の価額は、実際に利用している路線の路線価に基づき20《不整形地の評価》の定めによって計算した価額からその価額の100分の40の範囲内において相当と認める金額を控除した価額によって評価する。この場合において、100分の40の範囲内において相当と認める金額は、無道路地について建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令において規定されている建築物を建築するために必要な道路に接すべき最小限の間口距離の要件(以下「接道義務」という。)に基づき最小限度の通路を開設する場合のその通路に相当する部分の価額(路線価に地積を乗じた価額)とする。

(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. 国土交通省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×有効宅地部分の面積+路地部分の減価率×路地状部分の面積)÷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	相當に劣る	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 相當に劣る：相當に不整形の画地 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	
相當に劣る	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	相當に劣る	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 相當に劣る：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	
相當に劣る	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。
やや劣る	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	普通 : 標準的な画地とほぼ同じ間口の画地
劣る	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	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
相当に劣る	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	劣る : 標準的な画地の間口の0.4以上0.6未満の画地
極端に劣る	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	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

袋 地

(イ) 有効宅地部分の減価率	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つ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。
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%
(ロ) 路地状部分の減価率	(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。
30%～50%	(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。

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、(1)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(2)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。

(1) 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を用い、当該画地の価格を求めるものである。

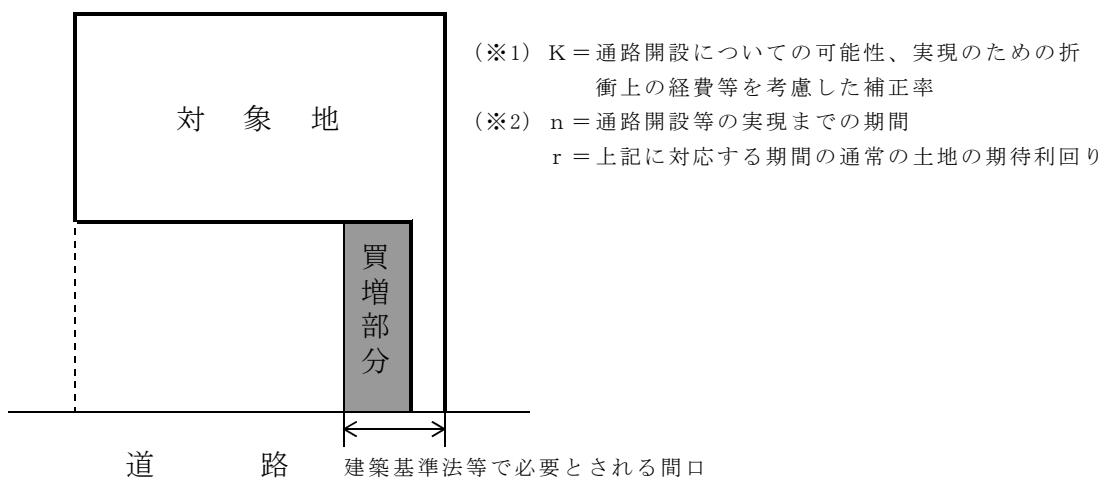
①取付道路開設方式

取付道路開設方式は、主に住宅地において対象地が建築基準法上の道路に有效地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は要する費用・工事費用等）を控除し、これに買収するためには要する期間、その実現の確実性の程度等を考慮して求める方法である。

<取付道路開設方式の例>

$$\text{対象地の価格} = \frac{\left[\begin{array}{l} \text{袋地を想定し} \\ \text{て求めた価格} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{買増部分の} \\ \text{買収費用} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{取付道路の} \\ \text{工事費用等} \end{array} \right]}{(1 + r)^n} \times K \quad *1$$

*2

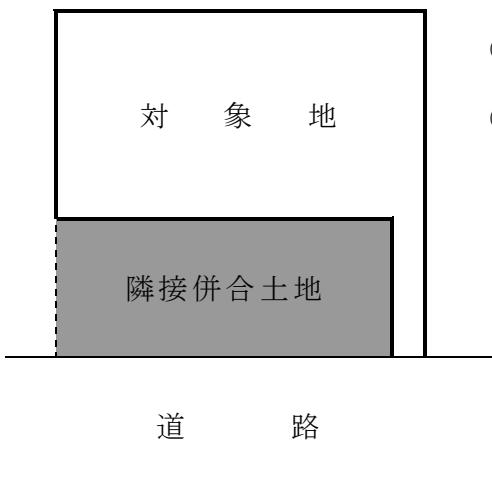


②併合方式

併合方式は、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である。

<併合方式の例>

$$\text{対象地の価格} = \frac{\left(\begin{array}{l} \text{最適隣接地と} \\ \text{併合した価格} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{隣接地の} \\ \text{買収費用} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{l} \text{一体化の工} \\ \text{事費用等} \end{array} \right)}{(1 + r)^n} \times K \quad \text{※1}$$



(※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

(2) 市場価値からアプローチする方法（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、前記（1）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入ることに対して、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。

IV. 平成11年度調査研究の要旨

1. 現行評価法の問題点

現行の固定資産評価基準には特に接道義務を満たさない宅地に関する規定はないが、7ページのケース⑤のような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場合が多いと思われる。そこで平成11年度の「接道義務を満たさない宅地」の調査研究において、モデルケースとして間口2mの接道義務を満たす画地と、間口1.8mの接道義務を満たさない画地では、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場合があることを報告した。

2. 市町村における所要の補正の実態調査

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、都道府県庁所在の市及び人口20万人以上の市（110団体）に対してのアンケート調査を分析した結果、約半数の53団体が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について、その補正の方法について分析を行ったところ、最も多く採用されていた方法として、次の3つの評価方法に分類された。

- ①間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法
- ②無道路地の評価に準じて行う方法
- ③「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

3. 接道義務を満たさない宅地の補正率（＝価値率）の検討

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補正率はどの程度が適当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、分析し、接道義務を満たさない宅地の鑑定評価先例における補正率を査定した。

次に鑑定評価先例における接道義務を満たさない宅地の補正率と当該鑑定評価先例地に現行画地計算法を採用して得た補正率との開差が鑑定評価では考慮されているが、現行画地計算法では反映されない補正率、すなわち現行画地計算法で不足している補正率と考え、この不足している補正率の反映の仕方について①間

口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法、②無道路地の評価に準じて行う方法、③「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のそれについて、所要の補正による市町村の採用補正率による検証及び無道路地評価との比較検証等を報告し、当研究委員会において議論した。

この結果、もっとも多く市町村が所要の補正で採用しており、簡便で固定資産税評価のような大量評価には適切な方法であること及び現行の画地計算法のなかで考慮するために、市町村の電算処理システムの変更が少ないと等の理由により①の間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法で接道義務を満たさない宅地の補正率を反映することとし、当該補正率を0.75と査定した。

なお、留意点として、前記II.2.接道長さ(2m)の測り方で述べたとおり、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ことを報告した。

V. 間口狭小補正率表（附表5）に適用する場合の方法

平成11年度における調査研究は、住宅系の鑑定評価先例を用いて、接道義務を満たさない宅地の補正率の調査を行った。その理由として、鑑定評価においては、接道義務を満たさない宅地の鑑定評価先例自体が少ないとこと、及び住宅系以外の鑑定評価先例は、各案件ごとに非常に個別的要素が強く補正率を平準化することが困難であること、たとえば、商業地における接道義務を満たさない宅地の接面道路の標準的な使用用途が店舗地であっても、当該接道義務を満たさない宅地の使用用途は店舗地ではなく、住宅地となるケースも多く、その場合、接面道路の価格水準と当該接道義務を満たさない宅地の価格水準との関連性は薄くなるからである。

現行の間口狭小補正率表（附表5）は以下の表のように住宅系、商業系、工業系に細区分されている。そこで今回は、前回（平成11年度）に査定した間口狭小補正率表に2m未満の区分の補正率を具体的に間口狭小補正率表（附表5）に適用する場合の方法を検討する。A案として、間口狭小補正率表（附表5）に提案した補正率を各用途一律の補正率として用いる方法と、B案として、間口狭小補正率表（附表5）に提案した補正率を用途別に用いる方法についてそれぞれ検討する。

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
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	0.95
10以上 16未満	0.97					1.00
16以上 24未満	0.99					
24以上	1.00					

1. 市町村における間口狭小補正率表の2m未満の補正率の実態調査

前述したように、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、都道府県庁所在の市及び人口20万人以上の市（110団体）に對してのアンケート調査を分析したが、そのうち、間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法を行っている市町村を抽出し、2m未満の区分における補正率の反映方法を集計した。

（1）2m未満の区分の補正率が各用途地区区分で一律の市町村

アンケート調査の結果、2m未満の区分の補正率が各用途地区区分で一律の市町村は9団体あった。

A市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II 観光地区	繁華街	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
2m未満	0. 80	0. 80	0. 80	0. 80	0. 80	0. 80
2m以上 4m未満				附表5と同じ		

B市

地区区分 間口距離	高度商業地区	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	高級住宅地区 普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区	ビル街
2m未満	0. 70	0. 70	0. 70	0. 70	0. 70	0. 70
2m以上 4m未満	0. 90	0. 90	0. 90	0. 90	0. 80	0. 80

C市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	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
2m未満	—	—	—	0. 80	0. 80	0. 80
2m以上 4m未満				附表5と同じ		

D市

地区区分 間口距離	全用途地区
2m未満	0. 80
2m以上 4m未満	0. 90

E市

地区区分 間口距離	高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区
2m未満	0. 65	0. 65	0. 65	0. 65
2m以上 4m未満			附表5と同じ	

F市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I (ビル街)	高度商業地区 II 観光地区	繁華街	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
2m未満	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

G市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	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
2m未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

H市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 (高級住宅地区) (小工場地区) (村落地区)	中小工場地区 大工場地区
2m未満	—	—	—	0.80	0.80	0.80
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

I市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 高級住宅地区	中小工場地区 大工場地区
2m未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

(2) 2m未満の区分の補正率が各用途地区区分で異なる市町村

アンケート調査の結果、2m未満の区分の補正率が各用途地区区分で異なる市町村は4団体あった。

J市

地区区分 間口距離	商業地区	工業地区	併用住宅地区	普通住宅地区 集団・村落地区
2m未満	0. 60	0. 65	0. 63	0. 65
2m以上 2.5m未満	0. 83	0. 80	0. 85	0. 90
2.5m以上 3m未満	0. 87	0. 80	0. 85	0. 90
3m以上 4m未満	0. 90	0. 80	0. 85	0. 90

K市

地区区分 間口距離	高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区	大工場地区 中小工場地区
2m未満	0. 74	0. 80	0. 84	0. 75
2m以上 4m未満	附表5と同じ			

L市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	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
2m未満	0. 76	0. 80	0. 86	0. 86	0. 86	0. 76
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

M市

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	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
2m未満	0. 70	0. 75	0. 80	0. 80	0. 80	0. 70
2m以上 4m未満	附表5と同じ					

*不整形地である場合は、用途地区別の不整形地補正率（普通住宅下限60%、その他下限70%）と間口狭小補正率の両方を適用させる。

2. 間口狭小補正率表の補正率を各用途一律とする方法（A案）の検討

そもそも、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ものと考えることができる。現行評価基準が無道路地を用途別に区分していないことと整合性をとるためにも、間口狭小補正率表（附表5）に2m未満の区分を追加する場合は、各用途一律の補正率とすることが整合性の面から妥当である。

したがって、各用途地区とも0.75の補正率となる。

（1）A案の補正率の提案

上記で検討したとおり、下表の間口2m未満の各用途地区的補正率は0.75になる。

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区	
2未満	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	
2以上 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	1.00	
16以上 24未満	0.99					1.00	
24以上	1.00						

3. 間口狭小補正率表の補正率を用途別に用いる方法（B案）の検討

前述したとおり、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、接道義務を満たさない宅地について各用途別に比較することは非常に困難であるが、まず方法として図Aの接道義務を満たさない宅地（袋地）を図Bのように接道義務は満たすが、間口が狭小な宅地（袋地）を想定することにより、各用途地区別（大別して住宅系、商業系、工業系）についてその減価要因について検討する。

図 A

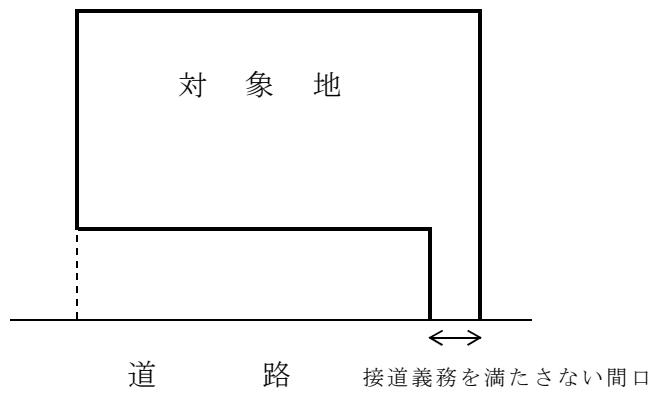


図 B

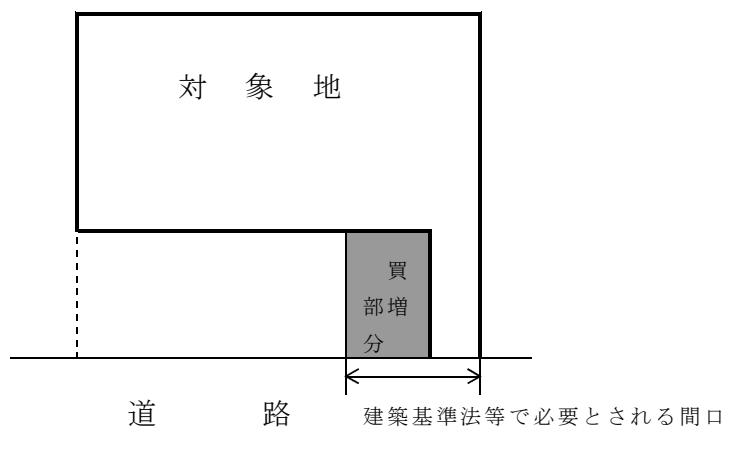
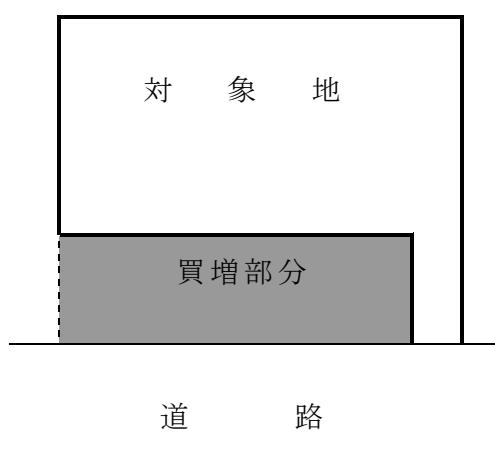


図 C



(1) 用途地区別における間口が狭小な宅地の減価要因の検討

①住宅地域についての検討

鑑定評価においては、戸建住宅を標準とする住宅地域における間口が狭小な宅地（前記図Bの袋地）の減価要因として、四方を囲まれていることの圧迫感や日照、通風、眺望が劣ること及び自動車の出入りが不便であることが挙げられる。

ただし、同じ住宅地域であっても中高層共同住宅を標準とする住宅地域における袋地は、路地状部分の長さ、接道間口の長さ、規模等により、各地方団体における建築条例等によって建築物の用途等が制限されることから、減価の程度は大きくなる。

②商業地域についての検討

商業地域においては、地域の標準的使用と同様の利用ができるかどうかということが減価のもっとも大きな要素となる。

小売店舗が地域の標準である商業地域における間口が狭小な宅地（前記図Bの袋地）では、路地状部分を介して、一般の通行人を誘引することは困難であり、目的をもって訪問する性格の店舗（医院等）が建てられているか、または住宅地として利用されているケースが多くなる。つまり、建物の用途が限定されることや、顧客の誘引力が弱いという減価が生じている。

また、住宅地域で述べたとおり、路地状部分の長さ、接道間口の長さ、規模等により、各地方団体における建築条例等の建築物の用途等が制限されるが、建築上の制約は、不特定多数の者の出入りする施設であるから、住宅地域よりもその基準は厳しくなる。

高度商業地域では容積率が高いため、高層の建築物の建築が可能であるが、間口が狭小な宅地（前記図Bの袋地）においては、各地方団体における建築条例等の制限により、まず地域の標準的な使用と、当該袋地の実際の使用とはかけ離れたものとなる。

すなわち、特に商業地域の場合は、地域の標準的使用と同等の画地にするためには、図Bの接道義務を満たす袋地状の画地とするだけでは不十分であり、前記図Cの画地のように買増部分を増やすなければならない。したがって、相対的に考えれば、買増部分の面積が増えるため、取得できるかどうかのリスクも含めると、高度商業地域における袋地の減価の程度は、住宅地域に比べ大きくなると考えられる。

③工業地域についての検討

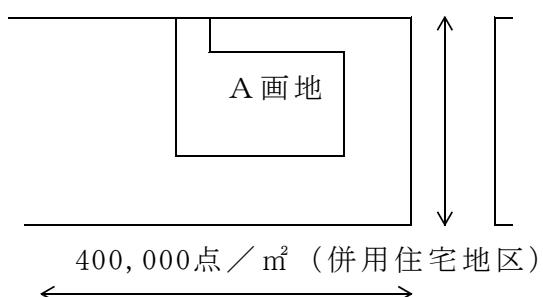
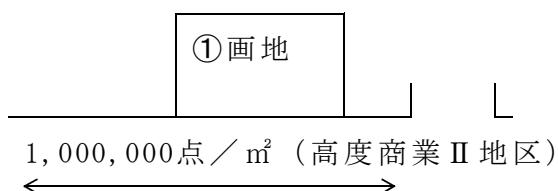
工業地域においても、商業地域と同じく地域の標準的使用と同様の利用ができるかどうかということが減価のもっとも大きな要素となる。

地域の標準的使用が流通業務用地のような場合は、街路条件が特に重要であり、利便性の高い道路とのアクセスの如何が問題となる。路地状部分によってのみ道路に通じている前記図Bの袋地のような場合には、商業地域と同様に、図Bの接道義務を満たす袋地状の画地とするだけでは不十分であり、前記図Cの画地のように買増部分をふやさなければならないケースが多い。したがって、袋地の減価の程度は大きいものとなる。

(2) 固定資産評価基準における画地計算の方法と鑑定評価

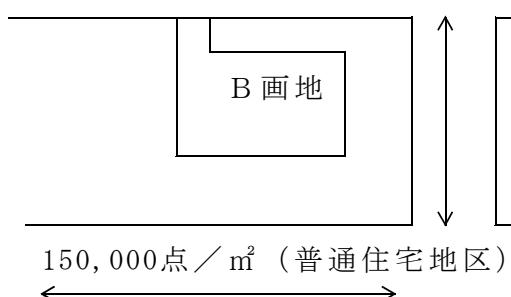
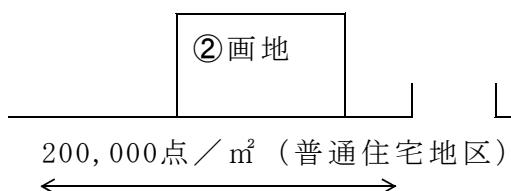
固定資産評価基準における画地計算の方法は、前面路線価を基に画地計算を行うが、接道義務を満たさない宅地の評価においては、この点が鑑定評価の考え方と異なる場合がある。モデルケースとして次のものを考える。

A. 商業系



③画地

B. 住宅系



④画地

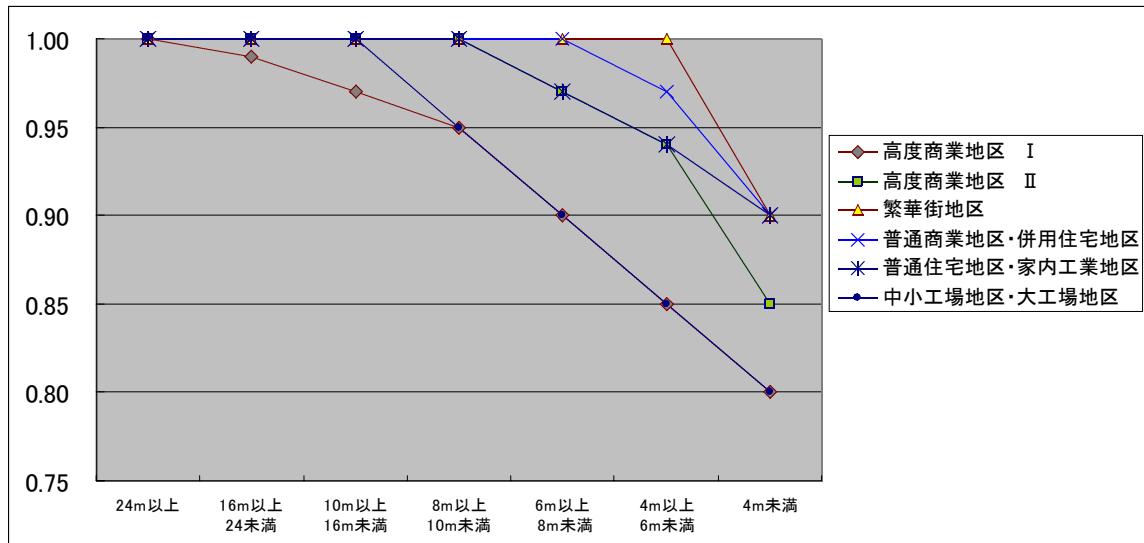
上図のように用途地区が商業系と住宅系とでは、路線価の価格バランスが異なることが多い。一般に商業系のうち特に容積率が高い高度商業地域においては、図Aのように幅員の広い表通りと狭い裏通りでは用途地区が異なる場合が多く、かなりの価格水準の違いがみられる。一方、住宅系は図Bのように幅員の広い通りと狭い通りでも、用途地区は同一で価格水準も商業系ほどの違いはない場合が多い。

前述したとおり、固定資産評価における画地計算では、A画地の評価の基となる路線価は画地の接面する1,000,000点 / m²で、B画地の評価の基となる路線価は画地の接面する200,000点 / m²である。しかしながら、前記V. 3. (1)で考察したように、A画地の実際の使用用途は、2mの間口を確保しても、標準的な①画地と異なり住宅地となるケースが多い。その場合の価格水準は、③画地の接面道路である路線価400,000点 / m²との関連性が強い。鑑定評価では評価にあたって、A画地が隣接地を取得して、①画地と同等の使用ができるのか否かを検討し、③画地との価格水準とのバランスも考慮することになる。一方、固定資産評価における画地計算では、接面道路の路線価からのアプローチであることから、商業系

の方が住宅系より低い補正率とした方がより実態を反映すると考えられる。

(3) 現行画地計算の間口狭小補正率表の検討

現行の間口狭小補正率表の補正率を間口距離のカテゴリーでグラフ化したものが下図であるが、各用途地区ごとに様々な軌跡を描いている。しかし、前記で検討したとおり現行の4m未満の区分においては、住宅系より商業系（高度商業地区I、II）、工業系の方が補正率（＝価値率）が低い傾向が読みとれる。



(4) B案の補正率の提案

前記V.3.(1)で検討したとおり、最低限の接道義務を満たす宅地である袋地をモデルケースでみた場合、住宅系より、商業系、工業系の方が補正率が低くなるケースが一般的である。しかしながら、接道義務を満たさない宅地の用途別の補正率を鑑定評価先例等から実証することは、前述したように非常に困難である。したがって、現行の間口狭小補正率表が各用途地域ごとの間口の広狭による土地価格差を反映していることから、住宅系の鑑定評価先例で求めた補正率を現行の間口狭小補正率表（附表5）の4m未満の用途地区別割合で、ウェイト付けをすることとする。

地区区分 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
現行 4m未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80
補正率の比率	0.89	0.94	1.00	1.00	1.00	0.89

前記補正率の比率を補正率0.75に乘じることにより、下表のとおり各用途地区別の補正率を求めた。

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区		
2未満	0.65(0.67)	0.70(0.71)	0.75	0.75	0.75	0.65(0.67)		
2以上 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			0.95			
10以上 16未満	0.97	1.00			1.00	1.00		
16以上 24未満	0.99							
24以上	1.00							

* () 内は端数整理前の補正率

(5) 無道路地の補正率との整合性の検討

ここで、提案した間口2m未満の間口狭小補正率と現行の無道路地計算との整合性を検討する。

①接道義務を満たさない宅地の補正率は、通常不整形地となることから、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0.6)を乗じて求めることとなる。したがって、最低の補正率は、奥行価格補正率×0.6となる。

②無道路地の補正率の計算方法は、

奥行価格補正率×通路開設補正率×無道路地補正率となる。
(0.9~0.7) (0.6を限度)

無道路地補正率に0.6を採用している地方団体が多いと推定されるので、高度商業地区Ⅰの0.65を採用しても無道路地の補正率との逆転はおこらず、整合性はとれることとなる。

接道義務を満たさない宅地の補正率

無道路地の補正率

奥行価格補正率×0.6 > 奥行価格補正率×0.9×0.6

VII. まとめ

今年度は、冒頭でも記したとおり、平成11年度の調査研究成果をふまえ、「接道義務を満たさない宅地の評価」について間口狭小補正率表（附表5）に2m未満という区分を追加する場合の反映方法について調査研究を行った。

反映方法として、次のA案とB案を提案し、これらについて検討することとした。

A案は、間口狭小補正率表に提案した補正率を各用途一律の補正率として用いる方法で、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ものと考え、現行評価基準における無道路地の評価方法と同様に、用途別に区分せず、当該補正率を、各用途一律とする方が、整合性の面から妥当であるとの考え方による。

B案は、間口狭小補正率表に提案した補正率を用途別に用いる方法で、接道義務を満たさない宅地を、接道義務を満たす宅地としたうえで、かつ、地域の標準的使用と同等の利用をするために要する費用等は用途地区ごとに異なると考えられること。また、固定資産評価における画地計算では、接面道路の路線価からのアプローチであることから、その用途の違いを反映した補正率を用いることが適当であるとの考え方による。

以上のA、Bそれぞれの案について当委員会で議論した結果、用途地区の違いによる格差を反映することができるB案が「接道義務を満たさない宅地の評価方法」として適当であるとの結論となった。

なお、今後各地方団体において、この方式を適用するにあたっては、平成11年度の調査研究でも指摘したとおり、接道間口と最狭部の間口との関係等の間口測定方法について十分留意する必要がある。

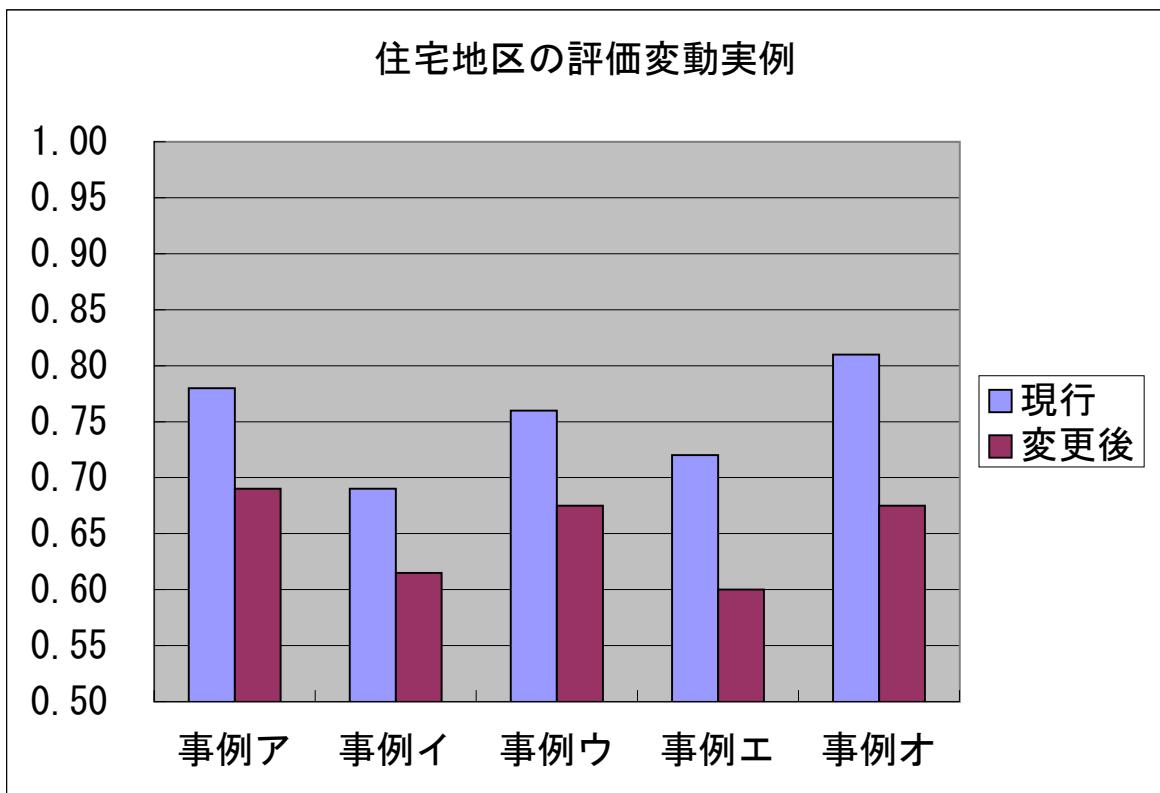
(参考資料)

改正案に伴う評価変動例

1 住宅地区の評価変動実例

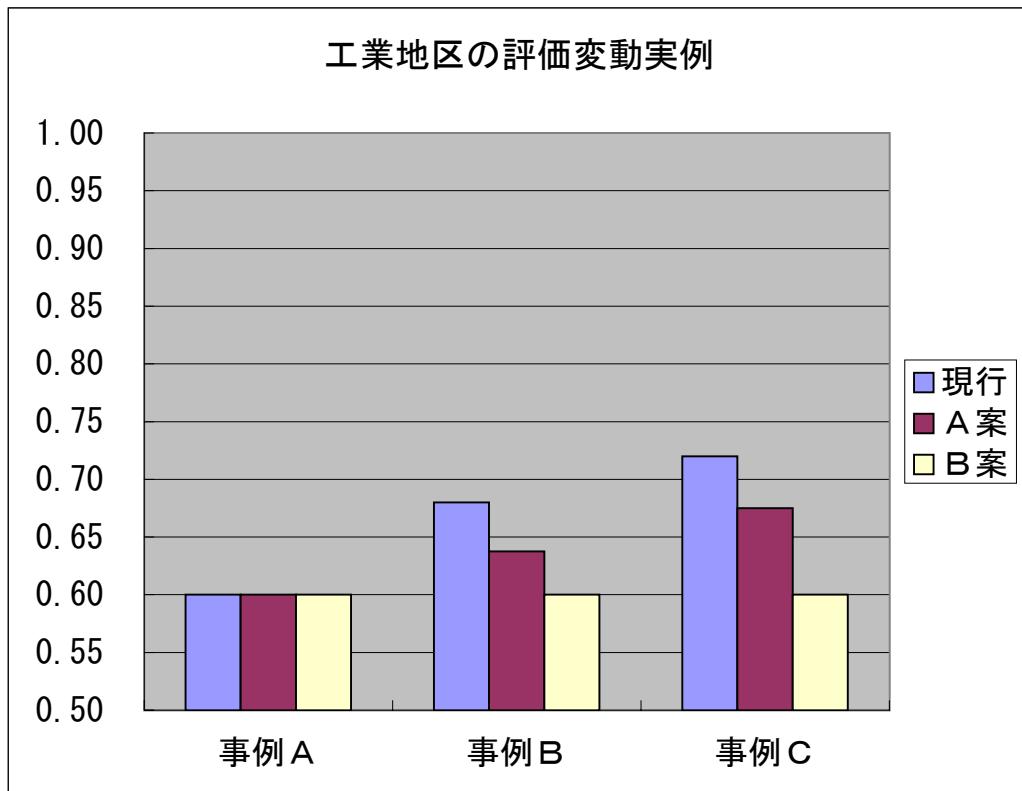
事例番号	補正率(※)		用途地区	間口距離	奥行距離 (想定整形地の奥行距離)
	現行	変更後			
事例ア	0.78	0.69	普通商業	1.5m	13m(13m)
事例イ	0.69	0.615	普通住宅	0.5m	19m(19m)
事例ウ	0.76	0.675	普通住宅	0.7m	12m
事例エ	0.72	0.60	普通住宅	1.9m	10.1m(7.8m)
事例オ	0.81	0.675	普通住宅	0.5m	31m(31m)

※補正率とは、不整形地補正率、間口狭小補正率×奥行長大補正率、間口狭小補正率×不整形地補正率のうち、最も小なる率である。(固定資産評価基準別表第3 7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法)



2 工業地区の評価変動実例

事例番号	補正率			用途地区	間口距離	奥行距離 (想定整形地の奥行距離)
	現行	A案	B案			
事例A	0.60	0.60	0.60	中小工場	1.0m	20m (20m)
事例B	0.68	0.6375	0.60	中小工場	1.8m	38.9m (38.0m)
事例C	0.72	0.675	0.60	中小工場	1.5m	20m (20m)



建築規制のある土地の評価に関する調査研究 (建て替えに際してセットバックが必要な土地の評価)

I.	平成13年度の調査研究の進め方	33
II.	セットバックの定義	34
1.	セットバックの意義	34
2.	「みなし道路」の建築基準法上の位置づけ	35
III.	セットバックについての評価方法	37
1.	不動産鑑定評価における考え方	37
2.	鑑定評価先例の分析結果	39
3.	セットバック面積比にかかるシミュレーション結果	48
IV.	市町村に対するアンケート調査結果の分析	52
1.	調査の概要	52
2.	調査の対象	52
3.	調査の結果	52
4.	建て替えの際にセットバックを必要とする土地の評価に関する市町村の意見	53
V.	まとめ	55
1.	セットバックを反映する方法	55
2.	路線価付設の際に織り込む方法	55
3.	画地計算の際に織り込む方法	57
	補足説明：「セットバックを反映する方法」の具体的な適用方法	59
	参考資料 建て替えの際にセットバックを必要とする土地の調査結果	61

I. 平成13年度の調査研究の進め方

土地研究委員会では、平成9年度から「建築規制のある土地」の評価について、市町村からの要望が多かったものを中心に個別の建築規制に対して検討を進めてきたところであり、平成10年度においては「無道路地の評価」について、平成11年度においては「接道義務を満たさない土地の評価」について、平成12年度においては「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律が固定資産評価に与える影響」について、それぞれ調査・検討を行ったところである。

「セットバックを必要とする土地の評価」については、平成9年度の委員会において今後の検討課題とされ、また、平成12年度の委員会においても、基本的な評価の留意点について検討されたところである。

本年度の土地研究委員会においては、上記のことを踏まえ、建て替えに際してセットバックを必要とする土地の具体的な評価方法について、評価実務に即した手法の検討を行うものである。

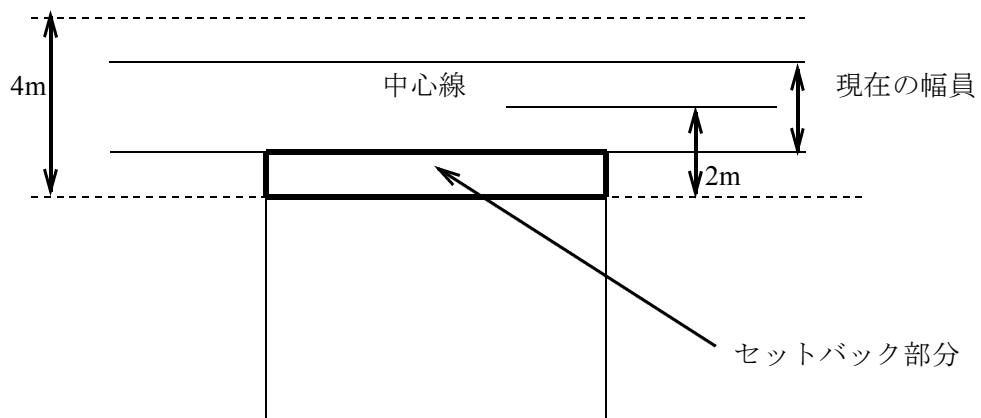
II. セットバックの定義

1. セットバックの意義

建築基準法（以下「法」という。）は都市計画区域内において、原則として建物敷地は幅員4m以上の道路に接面しなければならないとしている。例外として法第42条第2項に規定されている道路（いわゆる「みなし道路」）に接面する場合は、当該道路の幅員が4m未満でも構わないとされている。

こうした「みなし道路」に接している場合は、原則として道路の中心線から2m後退した線が道路と敷地の境界線とみなされる。

セットバック部分とは、現在の道路から当該境界線まで後退する部分をいい、下図に示すとおりである。



2. 「みなし道路」の建築基準法上の位置づけ

(1) 建築基準法上の規定

法第42条第1項では一定の要件を満たした幅員4m以上（または6m以上）のものを建築基準法上の道路と定義している。

また、同条第2項では「みなし道路」について規定しており、その内容は以下のとおりである。

【法第42条第2項】

この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離2m（前項の規定により指定された区域内においては、3m（特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、2m）。以下この項及び次項において同じ。）の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の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。

(2) 趣旨

建築基準法上の道路は、建築物の敷地を利用することについて、防火上、避難上、安全上、交通上支障のない構造のものであることが要請されるため、原則として、その幅員は4m以上あるものをいう（法第42条第1項本文）。しかし、建築基準法の前身である旧市街地建築物法（大正8年法律第37号）は、幅員2.7m以上4m未満の道をも一定の要件の下に同法上の道路として認めていたため（同法第26条第2項）、建築基準法の施行時に、これらの道のみに接する既存建築物の敷地が多数存在していた。そのため、これらの道を直ちに幅員4mに拡幅しなければならないとすると、これらの道に接する既存建築物を除却又は移転しなければならず、また、そのまま放置するならば、利害関係人全員の承諾を得て道路位置指定処分がされない限り、これらの道のみに接する敷地上に適法に建築物を建築することができないことになる。そこで、建築基準法の適用前から存在した4m未満の道であっても、特定行政庁が指定するものは、その中心線から左右それぞれ2mの線を境界とし建築基準法上の道路とみなすこととした。

したがって、指定当初においては、みなし道路上に既存建築物の一部が存することになるが、その部分については、法第3条第2項により法第44条第1項の適用が除外されるため、その所有者が直ちにその部分について除却義務を課されることはない。しかし、将来、これらの既存建築物について建替え等が行われる場合には、みなし道路内に、またはみなし道路内に突き出して建築することはできないから（法第3条第3項、第44条第1項）、次第に4mの道路が形成されていくことになる。

(3) 道路斜線制限、道路幅員による容積率制限等との関連

みなし道路といえども、将来そこに幅員4mの道路が形成されることが期待されており、法律上も中心線から2m後退した線を道路境界線とみなしているのであるから、建築基準法上の道路幅員による諸制限、すなわち、道路斜線制限、北側斜線制限、道路幅員による容積制限等については、幅員4mの道路に接しているものとして扱われる。ただし、地方公共団体の条例や規則で特別な定めがある場合、たとえば法第53条第2項第2号による角地の建ぺい率の緩和のような場合には、幅員4mとして扱われない場合もある。

(4) 維持管理責任

後退した部分は、将来その部分を活用して幅員4m（特定行政庁が指定する区域内においては6m）の道路として整備されることが期待されている部分であり、建築基準法上は道路敷とみなされ、法第44条の規定により建築等が禁止されている。しかし、所有形態上はあくまでも所有者の私有地であり、法規制に基づいて後退したからといって、その部分の維持管理責任が既存道路の管理者に移行するものでない。

したがって、その維持管理はあくまでも所有者の責任においてなされなければならない。所有者は建築を契機として、既存道路の土地所有者や管理者と後退部分の整備や維持管理等について協議し、安全な通行が確保されるように努めることが望ましいとされている。

III. セットバックについての評価方法

1. 不動産鑑定評価における考え方

(1) 基本的な考え方の整理

幅員4m未満の私道（法第42条第2項）に接面し、セットバックを要する画地の鑑定評価を行う場合の基本的な考え方をまとめると以下のとおりとなる。

ア. セットバックの減価が標準的画地の標準価格（地域要因）に織り込まれている場合

標準的画地の標準価格にセットバックによる減価要因が反映されており、評価対象地の個性価格を求める際には、格差修正率にセットバックの要因を反映させない。

イ. 個別的要因でセットバックによる減価を行う場合

(ア) セットバック前のケース

a. 取り壊し最有效の建物敷地の場合

セットバックによる減価がすぐに顕在化するため減価率は高い。セットバック部分の価値は私道敷地の価値と近似すると考えられる。

b. 対象地が最有效使用の建物敷地の場合

セットバックする時点が建物耐用年数が満了するときとなるため、減価が顕在化するのは、将来時点でありセットバックによる減価は上記の更地等に比較し低くなると考えられる。

c. 対象地が更地の場合

建物を建てることを前提としているため、セットバック部分の価値は私道敷地の価値に近似すると考えられる。

(イ) セットバック後のケース

セットバック部分の価値は私道敷地の価値と近似すると考えられる。

(2) 私道(法第42条第2項に該当するもの)とセットバック部分の価値概念の整理

セットバック部分と関連性が深い私道（法第42条第2項に該当するもの）との価値概念を比較すると以下のとおりとなる。

	セットバック部分		私道（法第42条第2項に該当するもの）
	セットバック前	セットバック後	
1. 建ぺい地	利用可能	利用不可	利用不可
2. 容積率	利用可能	利用不可	利用不可
3. 駐車場等の継続的占用	可能	原則不可	原則不可
4. 賃貸の蓋然性	高い	低い	低い
5. 担保設定の蓋然性	高い	低い	低い
6. オープンスベースとしての可能性	高い	高い	低い
7. 管理権	強い	強い	弱い

(3) 法第42条第2項に該当する私道とセットバック部分にかかる比較

上記のとおり、法第42条第2項に該当する私道とセットバック部分にかかる価値を形成する要因を比較検討したところ、結論として以下の関係が成り立つものと判断する。

$$\boxed{\text{セットバック部分の価値}} \quad \geq \quad \boxed{\text{法第42条第2項に該当する私道の価値}}$$

2. 鑑定評価先例の分析結果

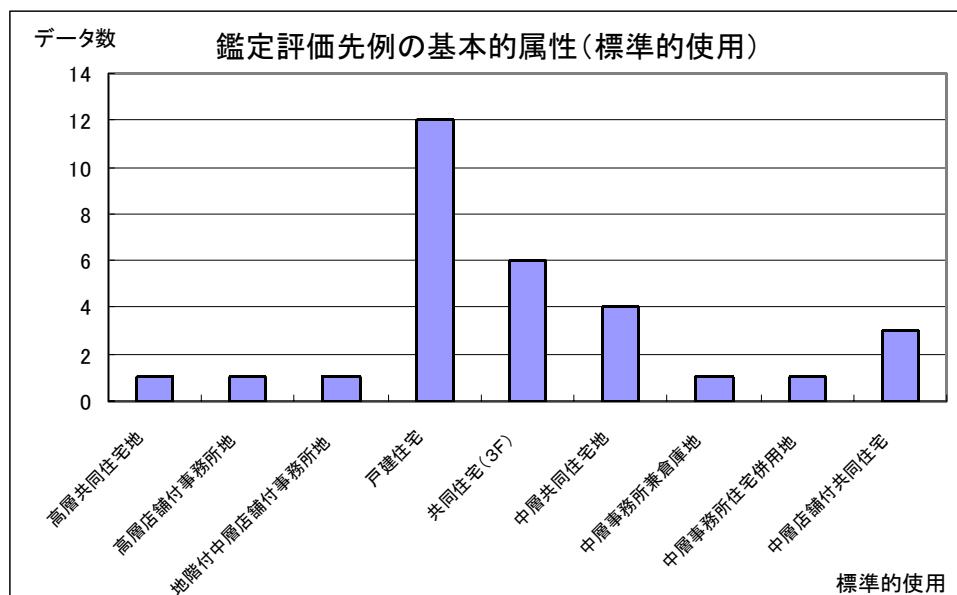
最近の不動産の鑑定評価先例のうち、東京地区における個別的要因に「セットバック」を有するものを任意に30事例選択し、その基本的属性や価値率等を分析した。

(1) 分析結果の概要

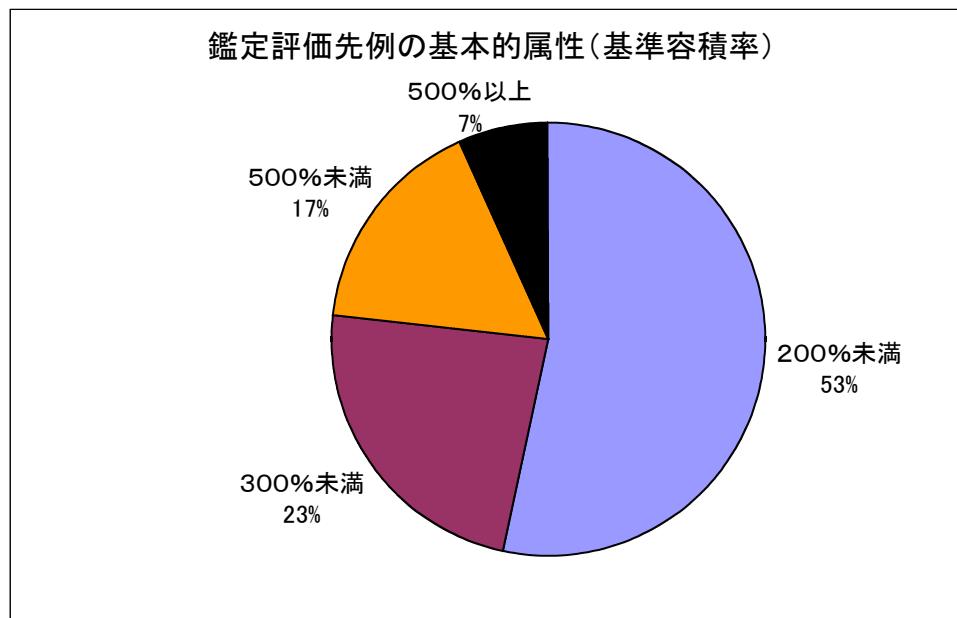
本分析はセットバックの平均像を浮き彫りにすることを目的とした。

分析対象となった評価対象地の主な属性は以下のとおりである。ほとんどの先例についてセットバックの前提となる接面する私道は開放性の高い私道であった。

a. 標準的使用

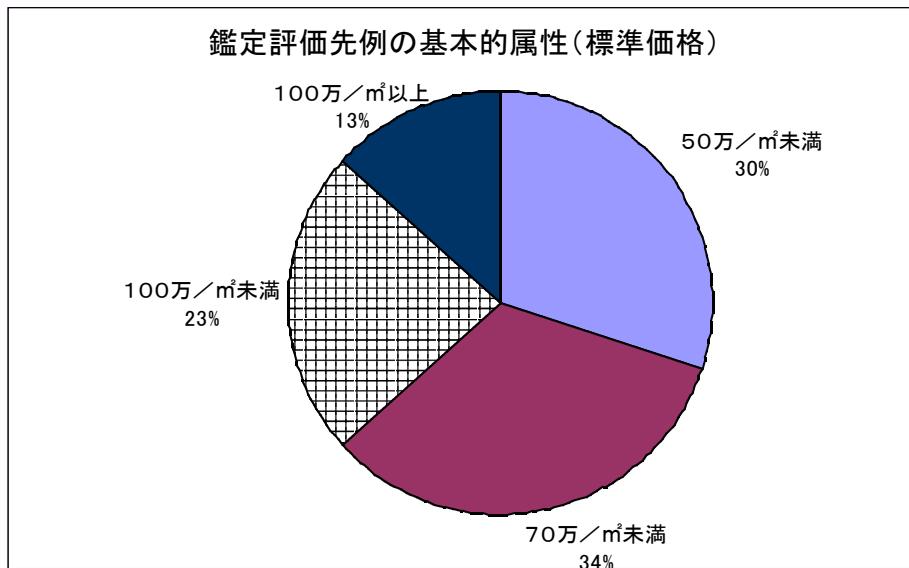


b. 基準容積率

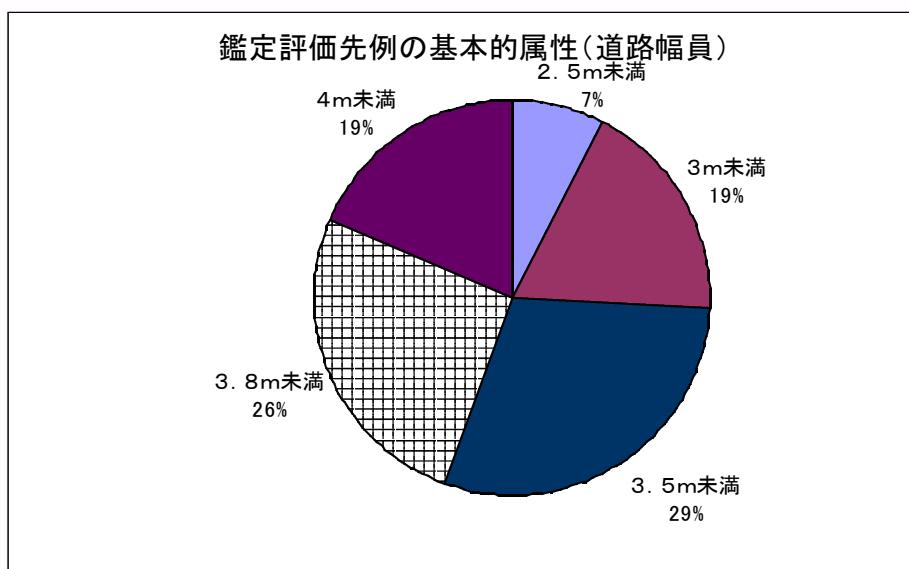


(注) 基準容積率は標準的画地にかかるものである。

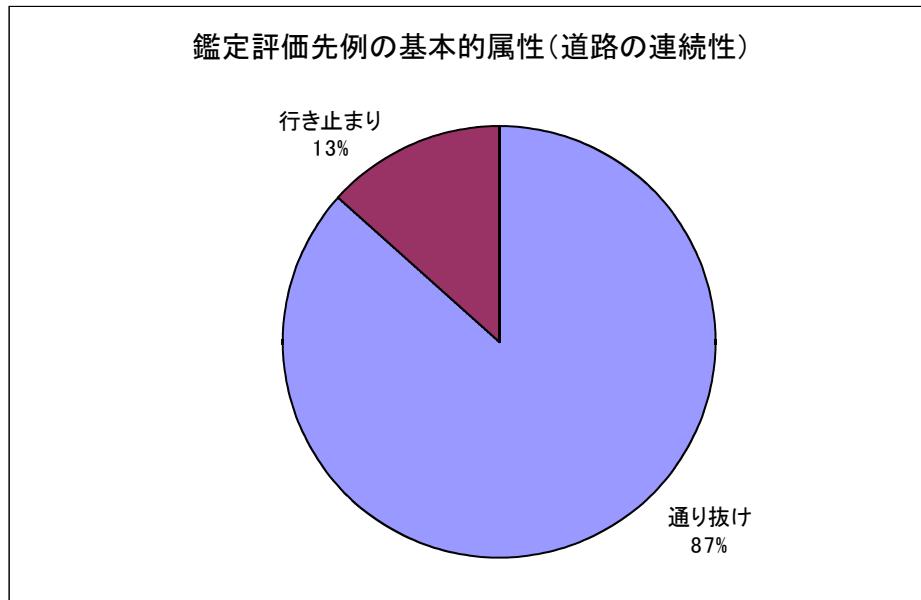
c. 標準価格



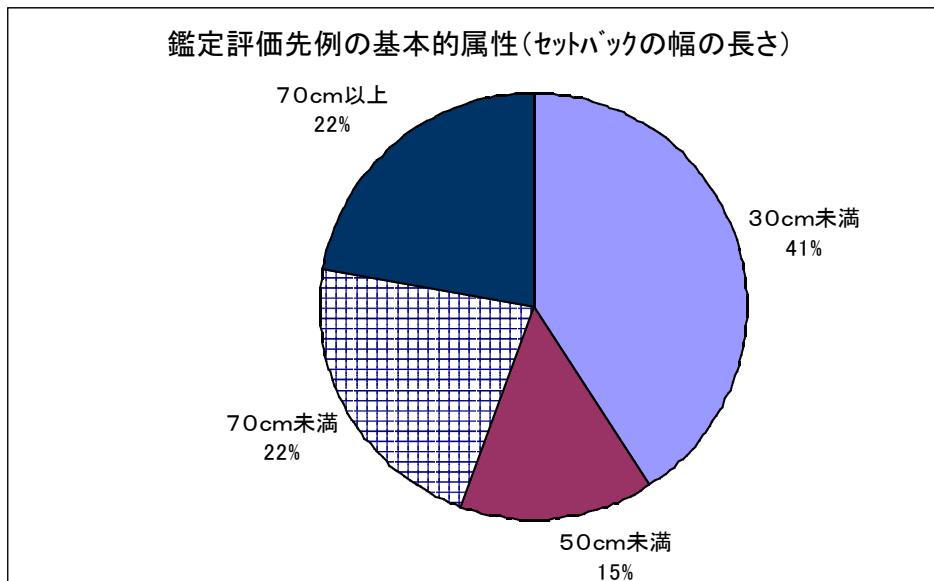
d. 道路幅員



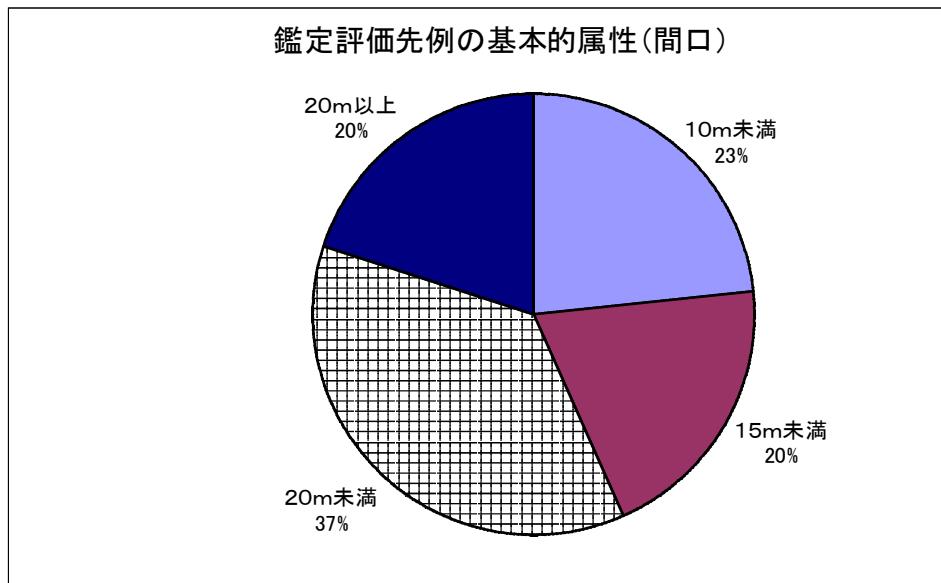
e. 道路の連続性



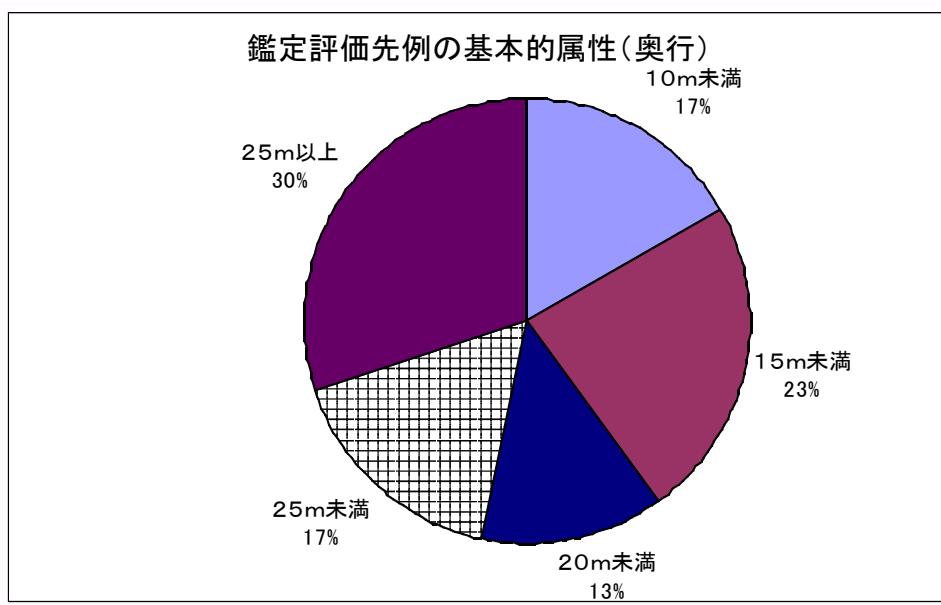
f. セットバックの幅の長さ



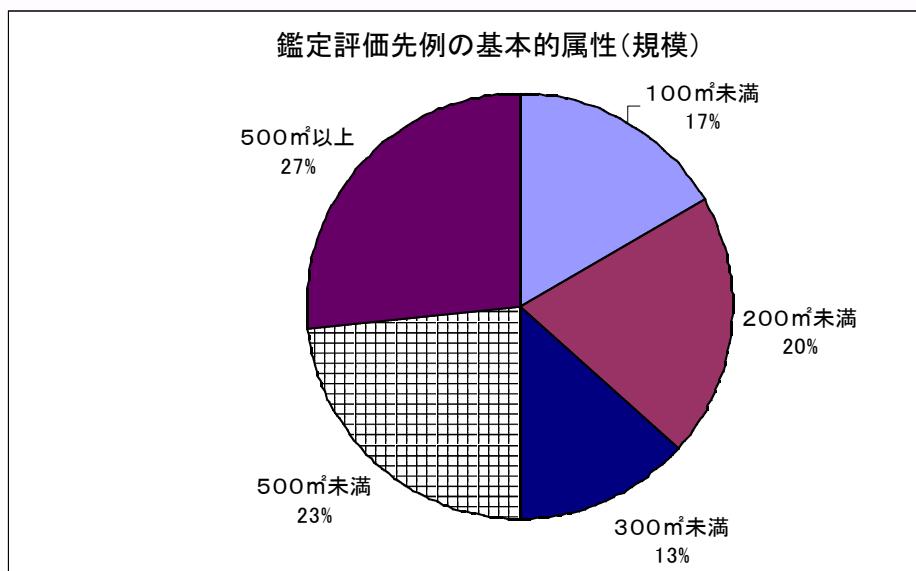
g. 評価対象地の間口



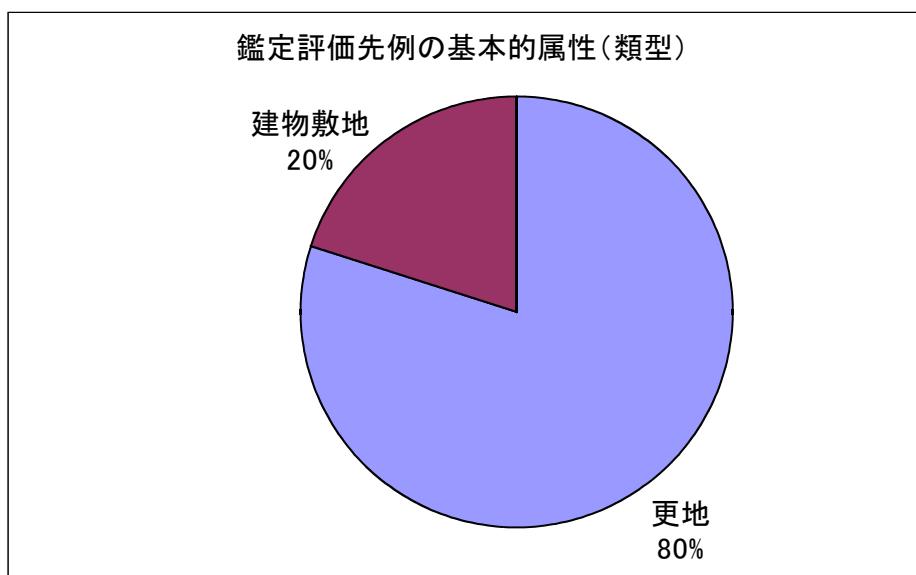
h. 評価対象地の奥行



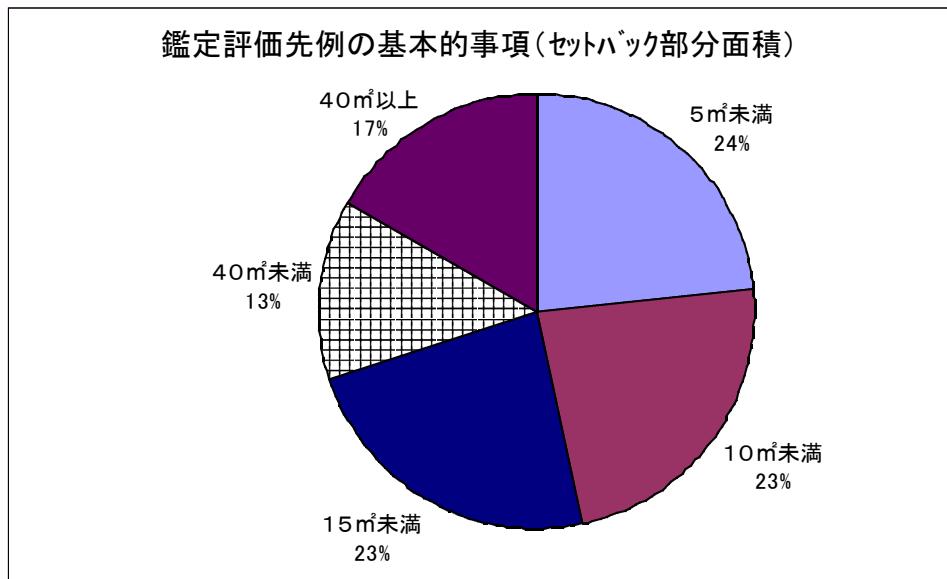
i. 評価対象地の規模



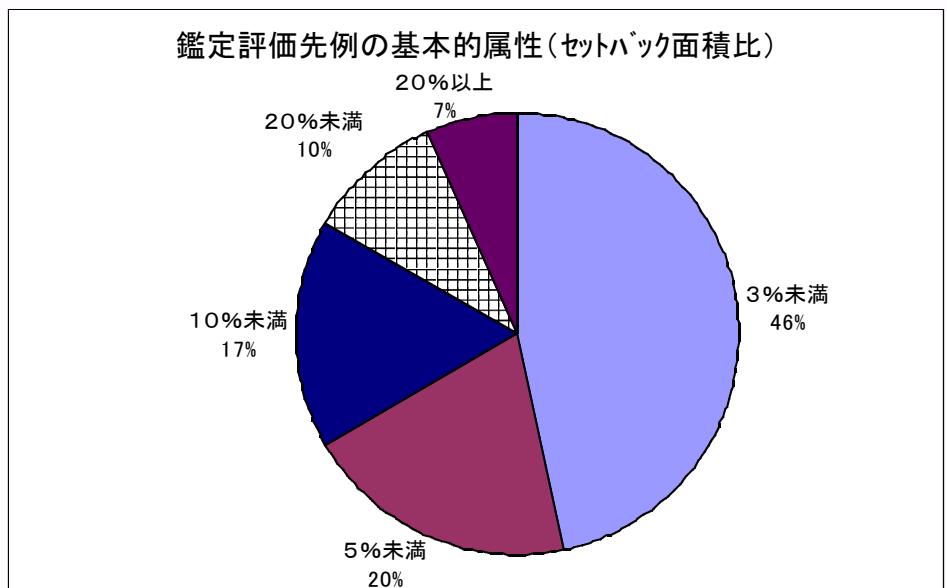
j. 類型



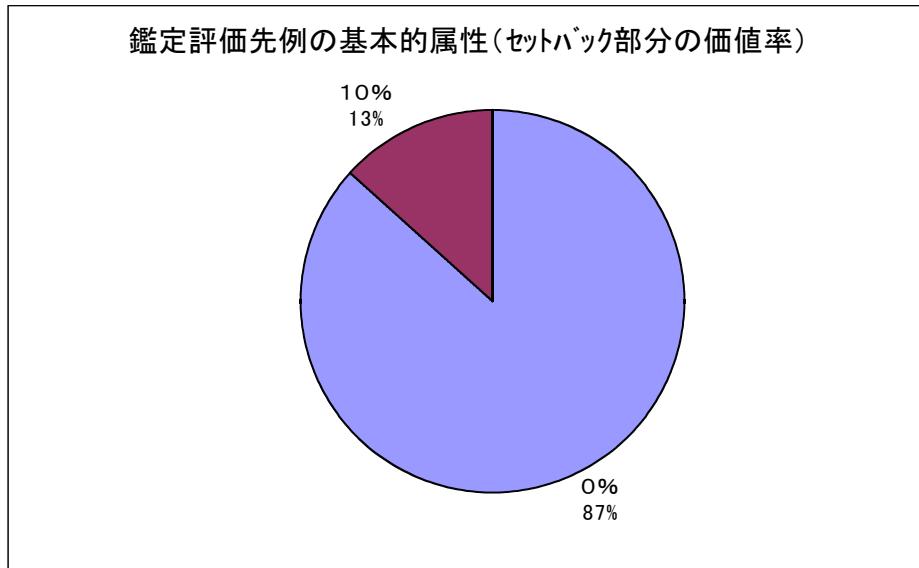
k. セットバック部分面積



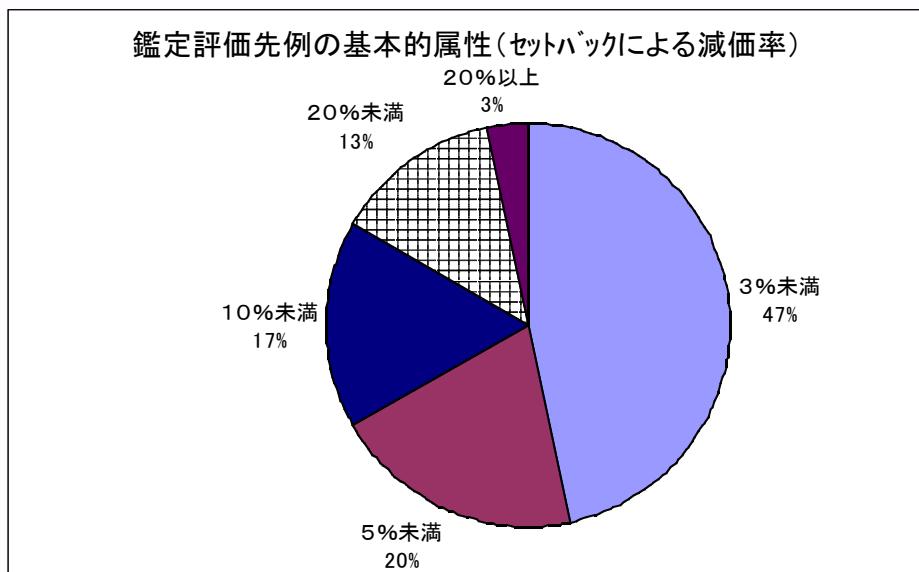
l. セットバック面積比



m. セットバック部分の価値率



n. セットバックによる減価率



(注) セットバックによる減価率 = $\frac{\text{セットバック面積比} \times (100\% - \text{セットバック部分価値率})}{100\%}$

例えばセットバック面積比が 5 %で、セットバック部分価値率が 0 %の場合の減価率は以下のとおり 5 %になる。

$$\begin{aligned}\text{セットバックによる減価率} &= \frac{5\% \times (100\% - 0\%)}{100\%} \\ &= 5\%\end{aligned}$$

(2) 地方都市の鑑定評価先例の傾向

前記の東京圏を対象とした調査の他に、補足的調査の意味合いで地方都市における鑑定評価先例の傾向把握を試みた。

〈X市のケース〉（人口約200万人の政令指定都市）

符号	標準的使用	幅員 (m)	画地規模(m ²)	類型	セットバック部分面積(m ²) (同面積比・%)	セットバック部分 価値率(%)
X-a	戸建住宅地	3.8	88.79	更地	0.7 (1)	0
X-b	戸建住宅地	2.7	774.67	更地	34.0 (4)	0
X-c	戸建住宅地	2.6	910.28	更地	28.0 (3)	0
X-d	高層共同住宅地	3.6	448.42	更地	2.8 (1)	0
X-e	工場地	2.4	1071.00	建物敷地	10.0 (1)	0
X-f	戸建住宅地	2.7	103.70	更地	6.0 (6)	0

〈Y市のケース〉（人口約100万人の政令指定都市）

符号	標準的使用	幅員 (m)	画地規模(m ²)	類型	セットバック部分面積(m ²) (同面積比・%)	セットバック部分 価値率(%)
Y-a	低層住宅地	2.5	551.69	更地	30.0 (5)	0
Y-b	戸建住宅地	3.6	33.98	更地	1.3 (4)	20
Y-c	戸建住宅地	3.6	207.87	更地	2.0 (1)	0
Y-d	戸建住宅地	3.6	194.33	更地	2.0 (1)	0
Y-e	中層事務所付 共同住宅	3.6	314.23	更地	6.0 (2)	0
Y-f	戸建住宅地	3.8	231.40	更地	1.2 (1)	0
Y-g	戸建住宅地	3.0	238.78	更地	14.0 (6)	0
Y-h	低層住宅地	3.0	374.00	更地	22.0 (6)	0

(3) セットバックにかかる鑑定評価先例の分析結果のまとめ

上記のとおりセットバックにかかる鑑定評価先例の分析を行ったが、その東京地区の分析結果をまとめると以下のようになる。

○セットバックにかかる鑑定評価先例は、容積率が低位な戸建住宅を中心とした住宅系の地域に大半が存在する。

○評価対象地が接面する法第42条第2項道路の幅員は、3m台が大半を占める。

○セットバック部分の評価対象地の占める面積割合の過半は5%未満となっており、比率としては小さなものとなっている。

○全体の約9割の先例がセットバック部分の価値率を0%、残りの約1割が価値率10%という低い価値率を示している。これは法第42条第2項に該当する道路の特性から、接面する道路は通り抜け道路が大半で、開放性の程度が全般的に高いことに起因し、その価値率が準公道的な性格を有する私道敷地の価値率に近似したものになっていると考えられる。

なお、本調査では補足的に東京地区の外に二つの政令指定都市についての鑑定評価先例の分析をも試みた。

その結果として、セットバック部分の価値率やセットバック部分の評価対象地に占める面積割合等は東京地区の分析結果と概ね類似する傾向が認められた。

3. セットバック面積比にかかるシミュレーション結果

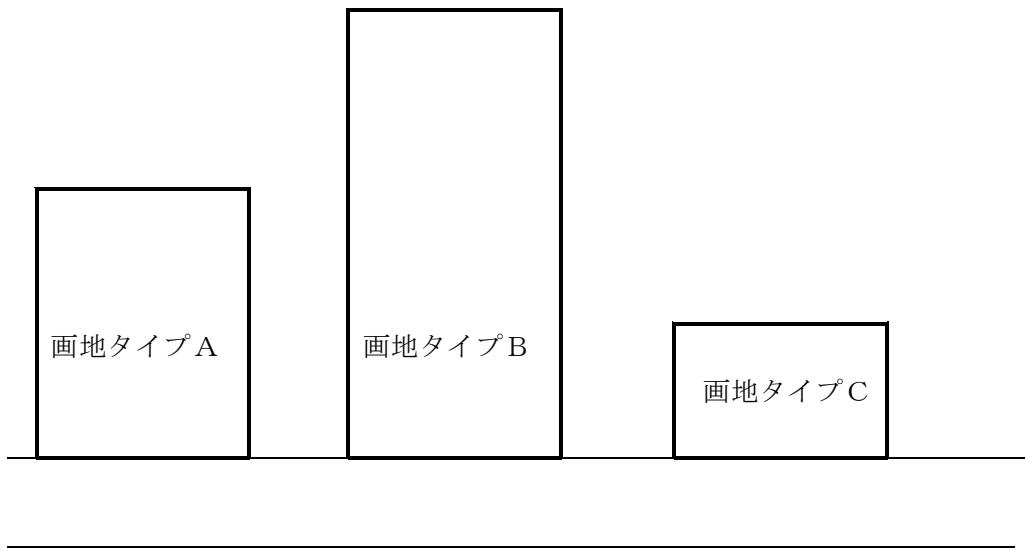
(1) 目的

セットバック部分の画地全体に対する面積比率をセットバックによる減価率と把握することができる。この場合、画地の形状のタイプにより幅員及び画地の面積の差異により当該セットバック部分の比率がどう変化するかを分析する。

(2) シミュレーションの方法

以下に想定するそれぞれのパターンの画地について、前面幅員を2mから4mの範囲において0.1mごとに変化させた場合のセットバック部分の面積を求め、画地全体の面積に対する割合を査定する。

想定した画地は間口・奥行比が標準的な「画地タイプA」、間口に比し奥行が比較的長い「画地タイプB」、間口に比し奥行が比較的短い「画地タイプC」に分類した。それぞれの画地タイプのイメージ図を示せば以下のとおりである。



(注) それぞれの画地タイプの間口と奥行の比率は次のとおりである。

画地タイプ	間口	奥行
A	1	概ね1.3
B	1	概ね2.5
C	1	概ね0.7

それぞれの画地タイプごとに概ね 100 m²から 300 m²の範囲で 5 つのケースを想定した。具体に想定した画地を整理すると以下のとおりとなる。

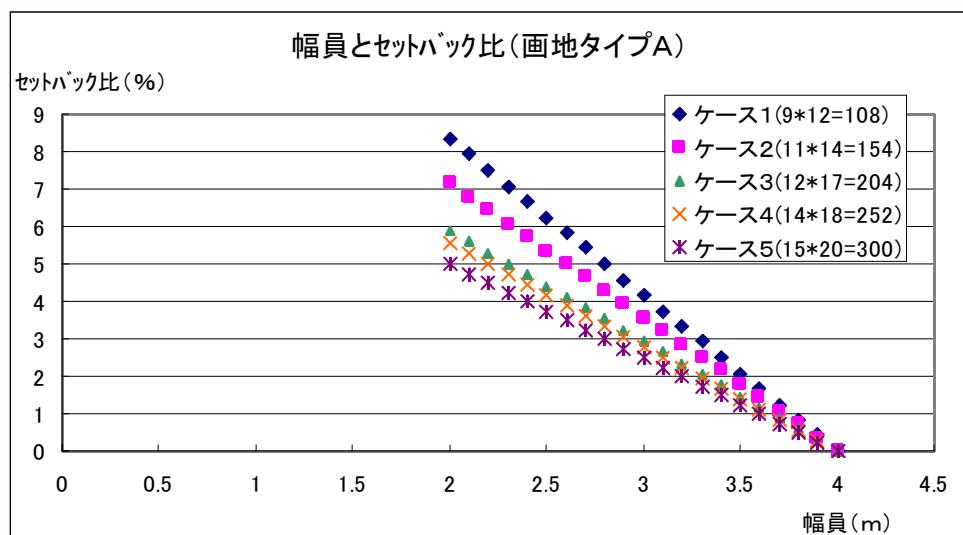
ケース	画地タイプA			画地タイプB			画地タイプC		
	間口	奥行	面積	間口	奥行	面積	間口	奥行	面積
ケース 1	9	12	108	6	16	96	12	8	96
ケース 2	11	14	154	8	19	152	15	10	150
ケース 3	12	17	204	9	22	198	17	12	204
ケース 4	14	18	252	10	25	250	19	13	247
ケース 5	15	20	300	11	28	308	21	14	294

(単位：間口と奥行はm、面積はm²)

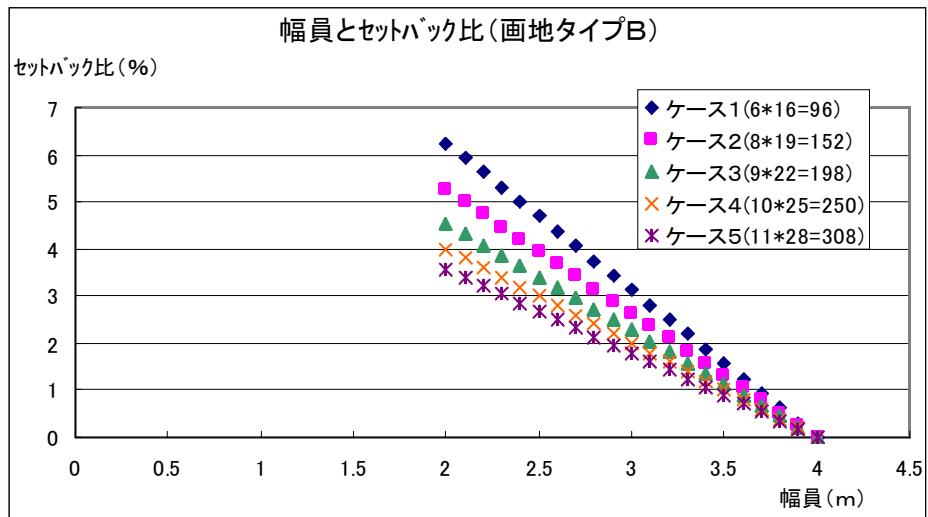
(3) 結果

シミュレーションの結果を画地タイプごとにみると以下のとおりである。

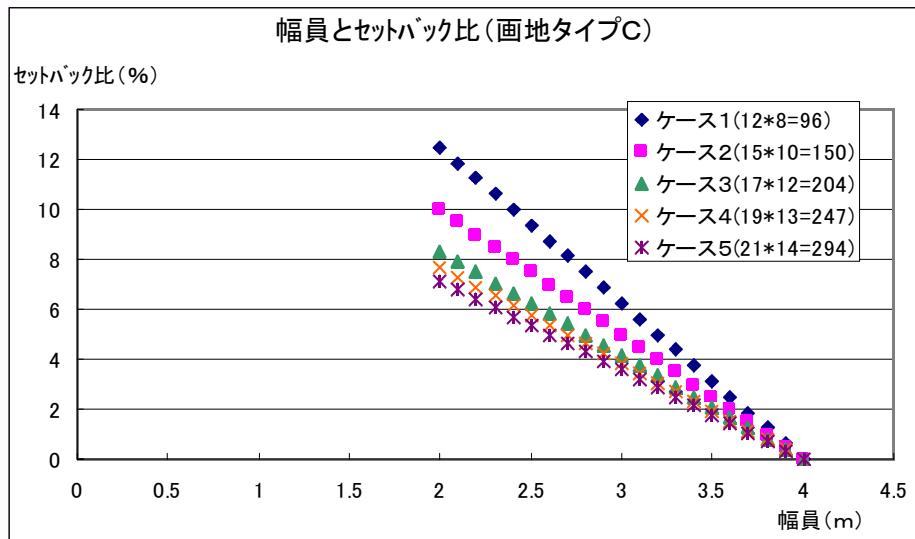
①画地タイプA



②画地タイプB



③画地タイプC



④まとめ

以上のシミュレーション結果を整理し、各条件における概ねのセットバック面積比を集約すると次のとおりとなる。

幅員 画地タイプ	3. 5 m	3. 0 m	2. 5 m	2. 0 m
画地タイプA (標準型)	1 ~ 2%	2.5 ~ 4%	4 ~ 6%	5 ~ 8%
画地タイプB (奥行長大型)	1 ~ 1.5%	2 ~ 3%	2.5 ~ 4.5%	3.5 ~ 6%
画地タイプC (奥行短小型)	1.5 ~ 3%	3.5 ~ 6%	5.5 ~ 9%	7 ~ 12.5%

IV. 市町村に対するアンケート調査結果の分析

1. 調査の概要

平成13年度土地研究委員会において「建て替えの際にセットバックを必要とする土地」に関する調査研究を行うに当たって、市町村の実態を把握し検討の基礎資料とするため、当該規制の評価への反映の有無、具体的な反映方法及び対象となる路線（2項道路）の把握方法等について、アンケート形式で調査を行ったものである。

2. 調査の対象

47都道府県について道府県庁所在市（東京都については特別区）、中規模都市（人口5万人～15万人程度の市）、町村から一団体づつ、計141団体を対象として調査を行ったところ、137団体から回答を得た。

3. 調査の結果

(1) 評価に反映しているか否かについて

全地区で反映している市町村（管内に市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法のみしか適用していない市町村を含む。）及び市街地宅地評価法の適用地域のみ反映していると回答した市町村が137団体中38団体あり、全体の4分の1強の市町村が何らかの方法で評価に反映しているとの回答であった。

これに対して特に反映していないと回答した市町村は、92団体で全体のほぼ3分の2（67.2%）を占めた。また、「その他」と回答した市町村は、6団体（4%）あったが、その中には納税者から申請等があったもののみ反映していると回答した市町村も2団体あった。

なお、都市規模別に比較すると、都道府県庁所在市では、45%の市が反映していると回答したのに対し、中規模都市では28%、町村では11%と人口規模が小さくなるに従って、反映している市町村の割合が低下する傾向が読みとれる。

(2) 評価に反映している場合の具体的な手法について

状況類似地区の区分の際に考慮していると回答した市町村は、市街地宅地評価法、その他の宅地評価法ともなく、市街地宅地評価法については、路線価の付設の際に考慮していると回答した市町村は、83.8%を占め、画地計算法を適用する際に所要の補正で考慮していると回答した市町村は3団体あった。その他の宅地評価法については、全体の88.2%が宅地の比準表を適用する際に所要の補正で対応しているとの回答だった。

(3) 対象となる路線（2項道路）の把握方法について

建て替えの際にセットバックを必要とする土地について、評価に反映していると回答のあった38団体のうち、事前に関係部局から入手しているとの回答が50%を占め、続いて、実地調査等により実際の道路幅員を計測して幅員が4m未満のものを一律2項道路として扱っているとの回答が26.3%、納税者からの申請等に基づきその都度確

認しているとの回答が 15.8 % だった。

なお、資料等の入手先は、主に当該市町村内の建築指導部局又は道路管理部局との回答が多数を占めた。

(4) 評価に反映していない場合の理由について

路線等の把握が困難との回答が全体の 48.4 % を占め、続いて格差率・比準率等の評定が困難であるとの回答が 34.4 %、反映する必要はないと答えた市町村は 6 団体で、その理由としては、既に道路幅員の中に含まれているのではないかというものもあった。

4 建て替えの際にセットバックを必要とする土地の評価に関する市町村の意見

(1) 格差率・比準率等を定めて欲しいとの意見

- 基準となる格差率を示してほしい。
- 評価に反映させる場合の方法をご教示願いたい。
- 全国統一的なものを示してほしい。
- セットバックが必要な土地について評価上考慮することの必要性はあると考えられるが、その評価方法について路線価に反映させるのか、画地計算する際に反映させるのか、またその補正割合等、明確な基準がないため、評価基準等で評価方法を示してほしい。
- セットバック部分については、事実上自宅敷地として利用不可能であるので課税上除外可能としてほしい。又は潰地割合等を算出して何らかの正式な補正を決めてほしい。
- 納税者からセットバックの必要な土地である旨の申告を受けるケースがある。現状では固定資産評価への反映はできないことを説明している。総務省等から、格差率・比準率等の指針を示してもらうことで、申告のある分についてのみ、対応していくのが現実的な対応策と考えている。
- 正面路線が 4 m 未満の場合、原則としてセットバックが発生することになるため、4 m 未満の道路の路線価設定時のセットバックによる比準率について一定の指針を示してほしい。

(2) セットバックの対象となる土地及び路線の把握が困難であるとの意見

- セットバックの制約を受ける土地は、接している道路が持つ一定の広がりの地域に所在している。このため、制約等を受けない他地域との間に評価上の価格差を設ける場合、基本的には路線価での対応が想定されるが、当市においては、市全域の道路がどのような法律的根拠に基づくもので、かつ、建築不可の対象であるか否か等を統一的、一元的に管理するシステムが確立していないことから、実際の事務処理は非常に困難であると考える。
- 国土調査の完了していない当市で、セットバックに必要な距離又は面積を正確に全域計測把握することは現状では不可能である。

- 対象となる路線の把握が困難であるが、他都市の状況、不動産鑑定士の意見等を参考にして、検討したい。
- 対象となる土地の把握が困難である。また、利用形態や周辺の状況等により補正の必要性は異なると思う。
- セットバックを必要とするか否かについては、当該土地がどの道路からどのように接道部分を確保して建築申請するかに大きく左右されるものであり、その対象土地の把握と、どの時点で評価に反映させるかという判断が非常に困難である。
- 比準表の中に道路幅員が含まれており、また標準宅地の鑑定価格にも考慮されていることから、格差率、比準率等の評定が非常に困難である。
- セットバックが必要な土地については、一律の補正を適用する方法ではなく、都市計画予定地に定められた宅地に係る補正と同様に、当該対象画地におけるセットバックすべき部分の割合に応じた補正を適用すべきと考えるが、その割合の把握方法及びその把握に相当の業務量を要すること等から、補正を適用することについて検討を要すると思料される。

(3) 路線価で反映する方が望ましいとの意見

- 本来は画地条件で補正すべきものと考えられるが、画地の異動、建物の異動、道路非課税の事務作業量等の問題から、路線価付設の際に考慮している。
- 「2項道路」については、路線の個性として有している要素であることから、街路条件として路線価の付設において考慮すべきだという考え方があり立つ。また、有効に活用できる面積が減少することで、個別の画地条件として、画地計算法上における補正で対応する方法も考えられる。しかし、この場合は、セットバックによって使用不能部分を有している画地の把握、使用不能部分の面積の特定が必要となり、このような事項を把握することは、実務的に大変な作業を伴うことが想定される。そして、同一街路に面している画地において、セットバックを行って使用不能部分を有している画地と将来建て替えを行う場合にセットバックが必要となる画地（現況はセットバックを行っておらず使用不能部分を有していない画地）とでは、建築規制による価格の影響の度合いは同一である。このことから、セットバックを行っている画地に対してのみ画地計算上で補正を行うことは、適当であるとはいえない。以上のことから、セットバックにより使用不可能となり有効利用できる面積が減少する点を考慮する方法、つまり、セットバック部分の平均的な減価分を路線価の付設に織り込む方法が適当と考えられる。
- 「2項道路」に面する土地の評価は、路線価に反映させる方法が適當だと思われるが、道路幅員による格差にも一部反映されていると思われ、両者の調整が困難である。

(4) その他

- 統一的な評価基準を定めるよりも「市町村長の所要の補正」での対応がよいと思う。
- 評価に反映している市町村があれば、どのように反映しているのか知りたい。

V. まとめ

以上のとおり、セットバックについて評価方法を検討し、さらに市町村を対象としたアンケート調査の分析により課税評価実務上の問題点の把握に努めた。

これらをとおして、以下のとおりセットバックによる減価を固定資産税の評価に反映する方法について評価実務上の問題点を整理し、一定の実務指針を検討するものとする。

セットバックを固定資産税の評価に織り込む方法としては、評価実務上市街地宅地評価法適用区域内において大きく分類すると、

- ① 路線価付設の際に織り込む方法
- ② 画地計算の際に織り込む方法

の二つが考えられる。

これらの二つの方法の概要を示すと以下のとおりとなる。

1. セットバックを反映する方法

セットバックによる減価を固定資産税の評価に反映する方法は、前述したとおり、「路線価付設の際に織り込む方法」と「画地計算の際に織り込む方法」がある。

前者には短期間に大量一括の評価が求められる固定資産税評価の特質等から実務的に優れた手法であるが個々の画地の個性を完全には反映しきれないという短所があり、後者には個々の画地の個性を反映できる点で優れるものの、個々の画地のセットバック部分の把握が困難であるという実務上の課題がある。

「今後の経済財政運営及び経済社会の構造改革に関する基本方針」（平成13年6月26日閣議決定）に基づき策定された「改革先行プログラム」の中では、都市部における国土調査法に基づく地籍調査の計画的かつ集中的な実施が挙げられているが、このような地籍調査の進展により市町村内の各筆の土地の境界及び地積が正確に把握できるようになることを前提にすれば、将来的には、個々の画地の個性を反映し得る「画地計算の際に織り込む方法」によることが適当と考えられる。

しかしながら、現時点においてセットバック部分の地積を把握することが困難であるなどの諸事情を考慮すれば、両手法には、基本的な合理性が認められるものであり、両手法の長所・短所に留意したうえで採用するのであれば、いずれの方法も適正な評価を行う方法として採用できるものであると考えられる。そのためには、課税評価プロセスにおけるセットバックの位置づけを明確にし、どの段階で評価に反映しているのかを合理的に説明できるものであることが望ましい。

2. 路線価付設の際に織り込む方法

(1) 方法の概要

短期間に大量一括の評価が求められる固定資産税の評価において、各画地のセットバックの面積等を全て正確に把握することは困難であることから、実務上の観点からは適当な手法であると考えられる。

具体的には、主要な街路の路線価から2項道路であるその他の街路の路線価を評定する際その街路におけるセットバックによる平均的な減価率を求め、市町村において作成

される土地価格比準表（市街地宅地評価法適用地域において「主要な街路」の路線価から「その他の街路」の路線価を評定するために各種価格形成要因を係数化した表。市町村によって「路線価評定表」、「路線価付設基準表」などと呼ばれることがある。）の街路条件の格差率の1つとしてセットバックによる減価率を定め、各街路（2項道路）の路線価を付設する際に反映させる方法である。

この場合の土地価格比準表としては道路幅員による土地価格比準表が活用される場合と道路種別による土地価格比準表が活用される場合がある。

前者は道路幅員が4m未満のランクにおいて幅員の格差率にセットバックによる減価を包摂した格差率を適用するものである。後者においては幅員の格差率とは別に法第42条第2項に該当する路線については、セットバックを考慮した格差率を一律に採用するものである。

(2) 問題点の整理

当該方法の問題点としては、各市町村において路線価付設の際に用いられる土地価格比準表においてセットバックの位置づけがあまり明確にされていない点があると考えられる。

市町村を対象としたアンケート調査の分析を行った結果、セットバックによる減価を評価に織り込む方法として、セットバックによる減価を何らかのかたちで反映していると回答した市町村のうち8割強が路線価付設の際に織り込む方法を採用している。

しかしながら、回答内容をみるとセットバックの減価の具体的格差率を明確にしているものは少ないようみられる。また、セットバックによる減価を特に反映していないと回答した市町村においても、土地価格比準表における道路幅員の格差率をみるとセットバックを考慮したものになっている可能性もある。

そのため、各市町村においては、今一度現在採用されている道路幅員にかかる土地価格比準表の内容を再吟味し、現行の土地価格比準表の格差率にセットバックによる減価分が織り込まれているのかどうか整理しておく必要がある。

そのうえで、セットバックによる減価を路線価付設の際に織り込む方法を採用することが好ましいと考えられる。

(3) 実務上の留意点

当該方法を採用する場合特に以下の諸点に留意すべきである。

路線価付設の際にセットバックによる減価を織り込む方法を採用する場合、幅員4m未満の道路の幅員差による減価要素を明確に認識する必要がある。この場合一般的には、①セットバックによる減価要素と②セットバック以外による減価要素に分類される。後者のセットバック以外による減価要素には、幅員が狭いことによる車両等の通行の利便性、日照や通風等の快適性等が考えられる。

いずれにしても、幅員4m未満の幅員差による格差率を考慮する場合、セットバックによる減価要素に加えてセットバック以外による減価要素があることに留意する必要がある。

一般に幅員4m未満の格差率を判定する場合に付近の売買実例の傾向値を参考にする

ことで、求められた道路幅員差による格差率の中にセットバックによる減価割合も織り込まれていると考えられる。そこで、幅員の格差率の中にセットバックによる減価要素を把握する場合には、前記で紹介した「セットバック面積比にかかるシミュレーション結果」等の考え方を参考として検証を行うことができる。この際、地域性、とりわけ画地の標準的な規模や形状等に留意すべきである。

なお、法第42条第2項の但し書きに「当該道がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の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。」という規定があることによって、河川等に沿接する路線の取扱いについて留意する必要がある。

さらに、「路線価に織り込む方法」はセットバック部分の面積の把握等が困難な実情を考慮し採用し得る方法である。そのため、当該セットバック部分の面積が判明し、かつ、当該部分を地方税法第348条第2項第5号に掲げる「公共の用に供する道路」として認定（非課税）する場合は、当該非課税部分を除いた画地を評価することになるが、この場合にあっては既に路線価でセットバックによる減価が織り込まれているために重複して減価されることに留意する必要がある。

3. 画地計算の際に織り込む方法

(1) 方法の概要

セットバックの状況は、個々の画地により異なるため、個々の画地計算の段階でセットバックによる減価を織り込むべきであるとの考え方に基づくのがこの方法である。

セットバック部分の面積は前面道路幅員や画地そのものの形状に左右されるため、個々の画地におけるセットバック部分が正確に把握できる場合は有効な評価方法となる。

(2) 問題点の整理

セットバックは、そもそも画地固有の減価要因であることから、画地の形状や面積によりセットバックによる減価は異なるものである。したがって、セットバックによる個々の画地の減価を画地計算の際に織り込む方法は、個々の画地の個性を完全に反映できるという点においては最も理想的な評価方法であるといえる。

しかしながら、前記の市町村に対するアンケート調査の分析結果によるとセットバックを何らかのかたちで課税評価に反映していると回答した市町村のうち、画地計算の際に織り込んでいると回答した市町村の割合は1割弱であった。この理由としては、建築基準法第42条第2項道路の把握の困難性やセットバック部分を個々の画地ごとに計測することの困難性等に起因するものと考えられ、地籍調査が未了の市町村が多いことを考えると、現実的に採用が困難な団体もあることは否めない状況であると思われる。

(3) 実務上の留意点

当該方法は、セットバックによる減価を正確に把握する点に長所を有するが、適用に当たっては、その前提として接面道路の正確な把握や、画地のうちセットバック部分の正確な把握を行うことに留意すべきである。

この方法を採用する場合の補正率は、本報告書45ページにおいて示したとおり、画地のセットバック部分の価値率及び面積割合に応じて定められるものであるが、市町村において私道を評価する場合に評価割合や補正率を定めている場合には当該補正率との均衡も十分考慮のうえ、補正率を定めることが必要であると考えられる。

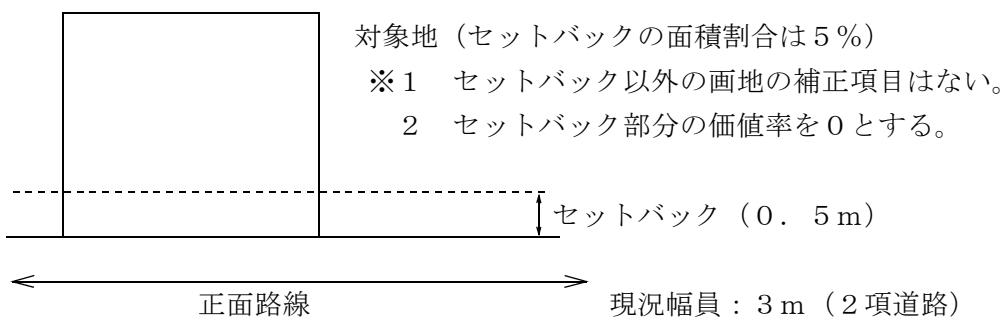
また、画地計算でセットバックによる減価を織り込む場合には、前提となる2項道路に付設されるべき路線価はセットバックにかかる減価要素が除外された路線価になることに留意すべきである。

補足説明：「セットバックを反映する方法」の具体的な適用方法

セットバックを反映する方法である「路線価付設の際に織り込む方法」と「画地計算の際に織り込む方法」の具体的な適用方法を設例に基づいて補足説明すると、以下のとおりである。

1. 設例

設例は以下の図のとおり想定した。



※上記の正面路線の比準元になる主要な街路は幅員 4 m の市道とする。(当該街路条件以外の要因は正面路線と同じものとする。)

2. 路線価付設の際に織り込む方法

(要点)

○正面路線価にセットバックによる減価要素が織り込まれているため、画地計算の段階でセットバックによる減価は行わない。

○この方法は、セットバック部分の地積が判然としないことを前提に採用されるため、既にセットバックを行った土地についても当該部分を含めて評価することとなるが、仮に当該部分が判明し、かつ、当該部分を「公共の用に供する道路」として、非課税とする場合は、二重に減価されることに留意する。

<算出式>

正面路線価 = 主要な街路の路線価 × 街路条件による格差率 (幅員 3 m で セットバックによる減価を含む)

対象地の評点数 = 正面路線価 × 対象地の面積

対象地の評価額 = 対象地の評点数 × 評点 1 点当たり価額

3. 画地計算の際に織り込む方法

(要点)

- 正面路線価はセットバックによる減価要素が織り込まれていないものとする。
主要な街路から正面路線を比準する場合、道路幅員の土地価格比準表の格差率にセットバックの減価要素を反映させないため、正面路線価の評点数にはセットバックによる減価が反映されない。
- 画地計算の段階で当該正面路線価にセットバックの補正率を乗じるものとする。

<算出式>

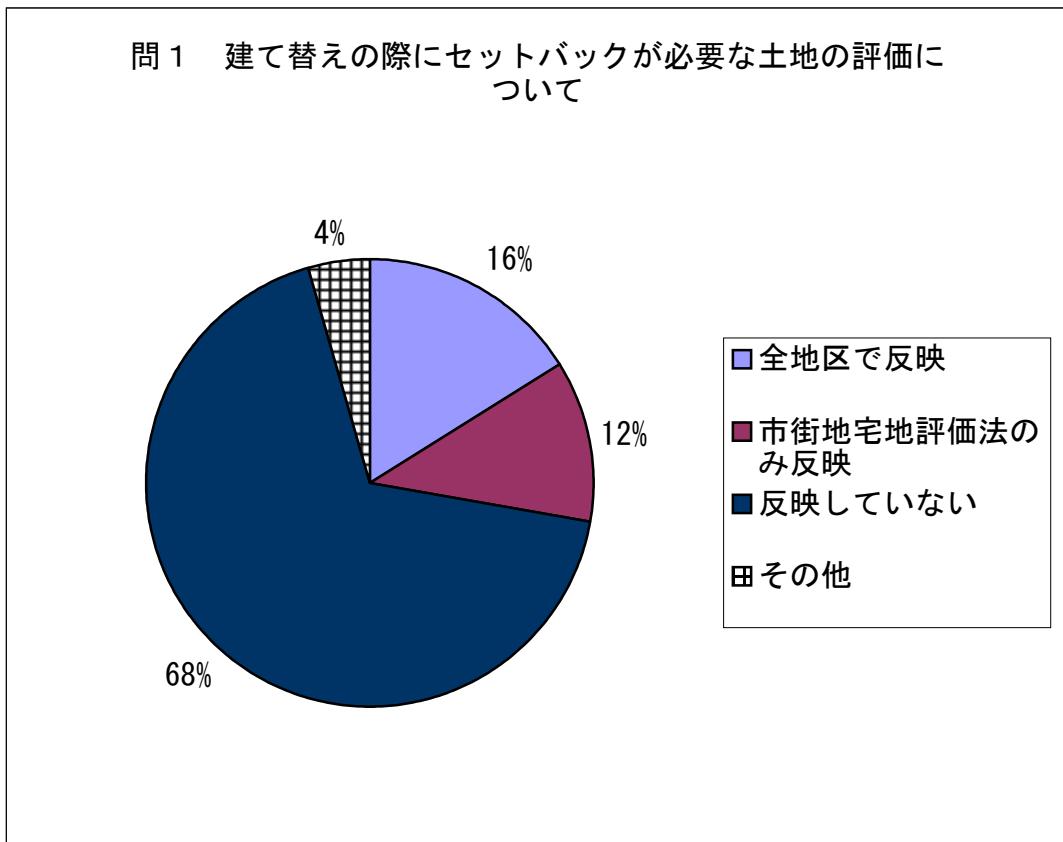
正面路線価=主要な街路の路線価×街路条件による格差率（幅員3mで、セットバ
ックによる減価を除く）

対象地の評点数=正面路線価×セットバック補正率（0.95）×対象地の面積

対象地の評価額=対象地の評点数×評点1点当たり価額

(参考資料)

建て替えの際にセットバックが必要な土地に評価に関する調査結果

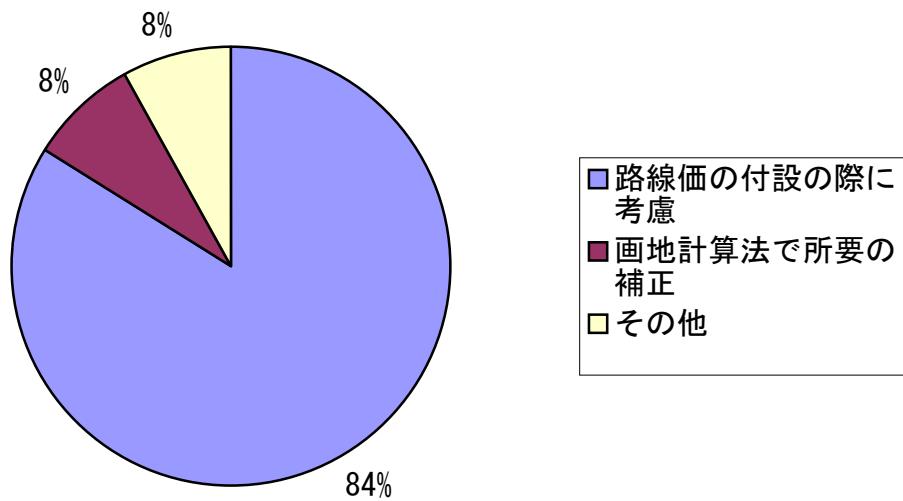


問1	回答団体数	割合
反映していない	93	67.9%
全地区で反映	22	16.1%
市街地宅地評価法のみ反映	16	11.7%
その他	6	4.4%
計	137	100.0%

他の内訳

- ・建築時に申請があったもののみ評価に反映している（1）
- ・納税者から申出があった場合のみ対応している。（2）
- ・分筆又は実測により地積が確定しているものののみ反映（1）
- ・現在のところ事例なし（1）
- ・不明（1）

問2① 反映方法（市街地宅地評価法）

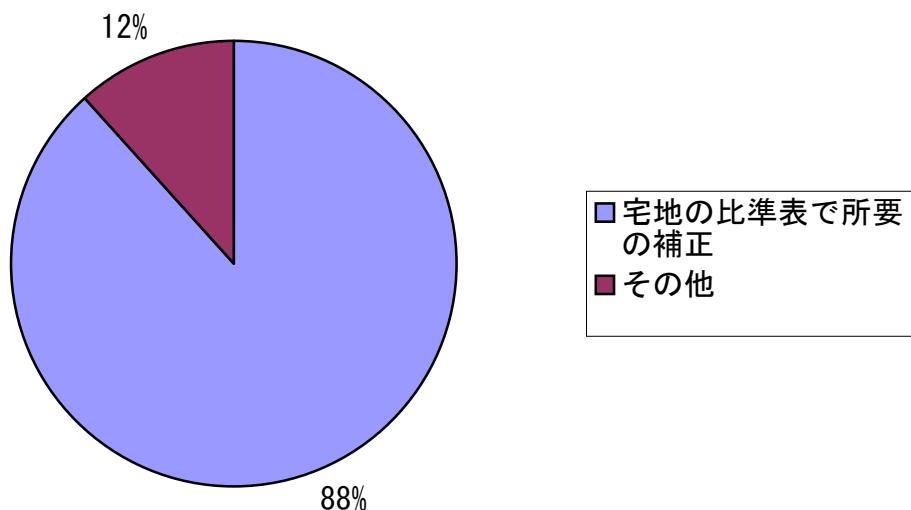


①市街地宅地評価法	回答団体数	割合
状況類似地域の区分の際に考慮	0	0.0%
路線価の付設の際に考慮	31	83.8%
画地計算法で所要の補正	3	8.1%
その他	3	8.1%
計	37	100.0%

他の内訳

- ・利用状況に応じて補正（1）
- ・申請により公衆用道路部分を非課税としている（1）
- ・補正是用いず、使用状況によって「現況分け」という形で、適宜評価に反映している。（1）

問2②反映方法（その他の宅地評価法）

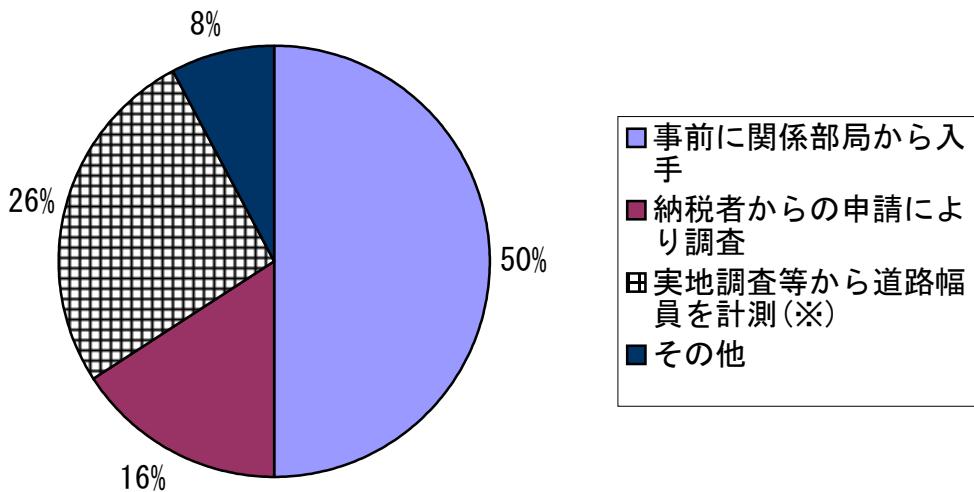


②その他の宅地評価法	回答団体数	割合
状況類似地区の区分の際に考慮	0	0.0%
宅地の比準表で所要の補正	15	88.2%
その他	2	11.8%
計	17	100.0%

他の内訳

- ・利用状況に応じて補正（1）
- ・申請により公衆用道路部分を非課税としている（1）

問3 「2項道路」の把握方法について



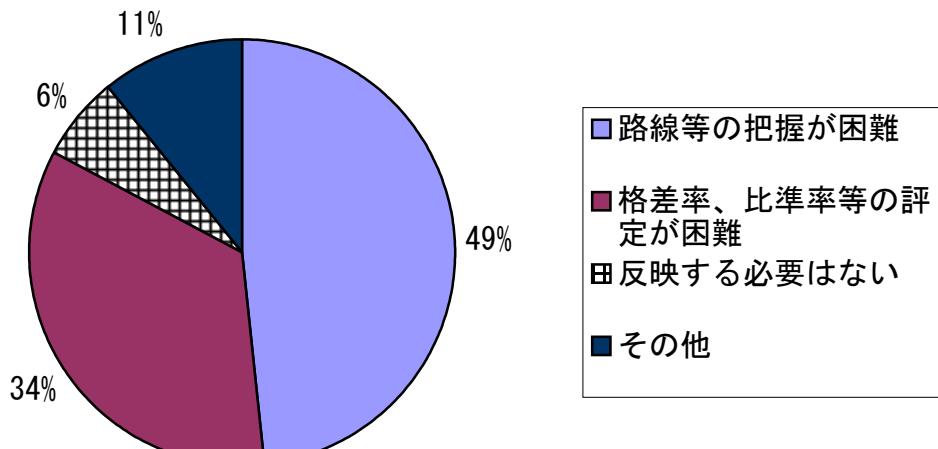
問3	回答団体数	割合
事前に関係部局から入手	19	50.0%
納税者からの申請により調査	6	15.8%
実地調査等から道路幅員を計測(※)	10	26.3%
その他	3	7.9%
計	38	100.0%

その他の内訳

- ・建築事務所の図面を閲覧し把握（1）
- ・航空写真、公図を基に作成した現況図から把握（1）
- ・G I Sで把握（1）

※ 幅員4m未満の道路は原則として2項道路として取扱う。

問4 反映していない理由について



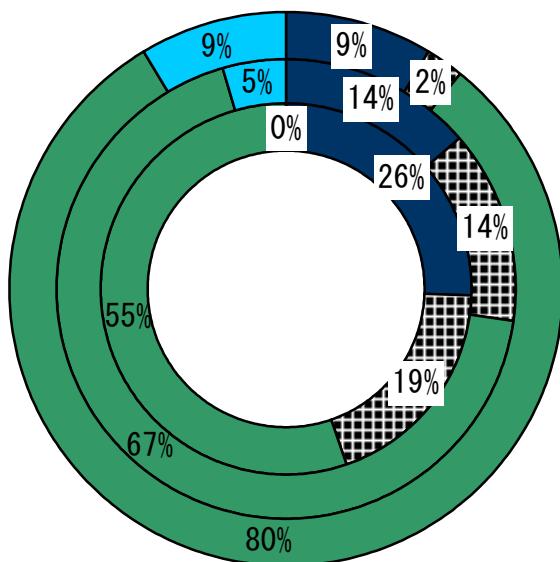
問4	回答団体数	割合
路線等の把握が困難	45	48.4%
格差率、比準率等の評定が困難	32	34.4%
反映する必要はない	6	6.5%
その他	10	10.8%
計	93	100.0%

他の内訳

- ・建て替えでセットバックした際に当該部分を非課税としている（3）
- ・土地の利用状況等の把握が困難（3）
- ・街路条件である道路幅員の中で補正しているため（3）
- ・道路幅が狭いことから、評価においてその要因が反映されている土地が多い（1）

問1（団体規模別）

■全地区で反映 ▨市街地宅地評価法のみ反映 ■反映していない □その他



内側からそれぞれ都道府県庁所在市、中規模都市、町村

問1（団体規模別）	都道府県庁所在市	中規模都市	町村	計
全地区で反映	12	6	4	22
市街地宅地評価法のみ反映	9	6	1	16
反映していない	26	30	37	93
その他	0	2	4	6
計	47	44	46	137

固定資産税の評価における造成費相当額に関する調査研究

I 調査研究の目的	69
II 評価基準における造成費相当額の取扱いについて	70
1 農業用施設用地及び生産緑地地区内の宅地	70
2 宅地等介在農地及び市街化区域農地	71
III これまでの土地研究委員会における農業用施設用地等の評価に関する検討結果	73
1 調査研究の出発点	73
2 平成10年度における農業用施設用地の評価に関する調査研究結果	73
3 平成10年度の研究委員会において農地から比準する方法（農地の価格+造成費）を採用した理由	74
IV 市町村に対する調査結果の分析	75
1 調査の概要	75
2 調査の対象	75
3 調査の結果	76
4 市街化区域農地等及び農業用施設用地等の造成費（評価方法を含む）に関する市町村の意見	87
V 適正な造成費算定に当たっての考え方及び方法の検討	91
1 市町村における適用事例	91
2 総務省通知における標準的造成費の分析	92
3 農業用施設用地等における造成費相当額に関する土地研究委員会での意見	92
VI まとめ	94
1 「通常必要と認められる造成費に相当する額」の考え方	94
2 農業用施設用地等の造成費相当額の算定の方法及び留意点	94
参考資料1 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について (平成11年8月24日付け自治評第35号 自治省税務局資産評価室長通知)	96
参考資料2 財産評価基本通達における「宅地造成費」に関する規定	99

I 調査研究の目的

固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）においては、宅地等介在農地（評価基準第1章第2節ただし書きの方法により評価すべき田及び畠をいう。）及び市街化区域農地（以下「市街化区域農地等」という。）、農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地（以下「農業用施設用地等」という。）並びにゴルフ場等の用に供する土地の評価方法について、比準元又は基準とする土地の価額に「造成費相当額」を控除又は加算してその価額を求める方法によることとされている。

具体的には、市街化区域農地等及び農業用施設用地等の評価における造成費相当額の範囲及びその算定方法は「固定資産評価基準解説（土地篇）」により、Ⅱのとおり示されているところであり、造成費相当額の実際の算定に当たっては、基準年度ごとに総務省（平成12年度までは自治省）から通知される「標準的造成費」の額を参考にするなどして、地域の実情に応じて各市町村で定めることとされている。

平成12年度の評価基準の改正により農業用施設用地等の評価方法が規定され、「附近の農地等の価額を基準として求めた価額に加算する造成費相当額」が加わったことで、特に農業用施設用地等について、その評価額のほとんどが造成費相当額となる（表1参照）などの状況があることから、より適正な造成費の算定が求められており、市町村からは、その算定における考え方等を示して欲しいとの要望も多い。

そこで、本年度の土地研究委員会においては、評価基準における農業用施設用地等について、市町村において「標準的な造成費」を参考に地域ごとの造成費相当額を算定するうえでの留意点などについて調査・検討を行うこととする。

（表1）農業用施設用地等の評価の事例

	附近の農地等の価額 を基準として求めた 価額(A) (円／m ²)	造成費相当額(B) (円／m ²)	m ² 当たり価額(A+B) (円／m ²)	造成費の割合(B/A+B) (%)
A市	3 6	1, 0 5 0	1, 0 8 6	9 6. 7 %
B市	8 0	3, 0 0 0	3, 0 8 0	9 7. 4 %
C市	7 6	7, 6 0 0	7, 6 7 6	9 9. 0 %
D市	1 0 9	4, 8 0 0	4, 9 0 9	9 7. 8 %

II 評価基準における造成費相当額の取扱いについて

1 農業用施設用地及び生産緑地地区内の宅地

(1) 農業用施設の用に供する宅地の評価方法(評価基準第1章第3節四)

○対象

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する農業用施設の用に供する宅地

○評価額の算出

$$\text{評価額} = \boxed{\text{附近の農地の価額を基準として求めた価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

造成費相当額・・・当該農業用施設用地を農地から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

ただし、市街化調整区域（農用地区域を除く）内の農業用施設用地で、近傍の土地との評価の均衡上、この方法によって評価することが適当でないと認められる場合は、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価する。

(2) 生産緑地地区内の宅地の評価方法(評価基準第1章第3節五)

○対象

生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区内に存する宅地（農林漁業用施設等）

○評価額の算出

$$\text{評価額} = \boxed{\text{附近の農地等の価額を基準として求めた価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

造成費相当額・・・当該宅地を農地等から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

ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、この方法によって評価することが適当でないと認められるもの、又は同法第14条の規定により行為制限が解除されたものについては、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法により評価する。

(3) 造成費相当額の算定方法

「当該宅地を農地から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」とは、市街化区域農地の価額を求める際に基本価額（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）から控除する「通常必要と認められる造成費に相当する額」や宅地等介在農地の評価に関して「当該田又は畠を宅地等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」と考え方は同じである。

この造成費の範囲とその額は、地域、土質、造成規模等の条件によってその内容は様々であるのが実態なので、各市町村においては地域の実状に応じて算定することとなる。

なお、一般に、通常必要と認められる造成費の額が0円になることは考えられないものである。

2 宅地等介在農地及び市街化区域農地

(1) 宅地等介在農地の評価方法(評価基準第1章第2節一ただし書き)

○対象

- ①農地法第4条第1項又は第5条第1項により宅地等への転用許可を受けた農地
- ②その他の農地で宅地等に転用することが確実と認められるもの

○評価額の算出

$$\text{評価額} = \boxed{\text{類似土地の価額を基準として求めた価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

類似土地・・・・・転用後における当該農地と状況が類似する土地

造成費相当額・・・当該農地を宅地等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

(2) 市街化区域農地の評価方法(評価基準第1章第2節の2)

○対象

次に掲げる農地を除いた都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地（地方税法附則第19条の2第1項、地方税法施行令附則第14条）

- ・都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内の農地
- ・都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- ・古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- ・都市緑地保全法第3条の規定による緑地保全地区の区域内の農地
- ・文化財保護法第69条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- ・地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

○評価額の算出

$$\text{評価額} = \boxed{\text{類似宅地の価額を基準として求めた価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

類似宅地・・・・・当該市街化区域農地と状況が類似する宅地

造成費相当額・・・当該市街化区域農地を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

(3) 造成費相当額の範囲

通常必要と認められる造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいうものである。

造成費の範囲は、市街化区域農地の評価上通常必要と認められる造成費の一般的な範囲を明

確にしたものであるから、上記以外のものであっても地域の実状によってそれが通常必要と認められるものであれば造成費の範囲に含めることができるるものであり、また上記のものであっても通常必要でないと認められるものは含めないことができるものである。

(4) 造成費相当額の算定方法

「通常必要と認められる造成費に相当する額」は、本来、市街化区域農地ごとに算定することが原則である。しかし、大量な市街化区域農地の評価に当たって各筆ごとに算定することは実務上不可能に近いし、また、造成費相当額は、ある程度地域ごとに同一の金額である場合が多いものと考えられるので、通常必要と認められる造成費がおおむね同一と認められる地域ごとによって定めることができるものである。

したがって、具体的には、市町村単位若しくは市町村内の地域単位に、一定金額（定額）で定める方法によることになるが、類似宅地の価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」という。）が著しく低い場合に一定金額の造成費を控除する方法によることが不適当であると認められるときには、一定金額によることの例外として、基本価額に一定率を乗じて算出する方法によることができるとされている。

なお、平成5年度以前の固定資産税の評価額は、従来売買実例価額に比して低い場合が多かったので、実際の造成費を基本価額から控除することとした場合、造成費が基本価額を上回るような場合が生ずるおそれがあった。そこで、造成費の算定に当たっても、均衡上、この点を考慮する必要があるものとして、基本価額から控除すべき「通常必要と認められる造成費に相当する額」とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであることから、宅地の売買実例価額又は精通者価格に対する評価額の割合を造成費に乗じて求める等の算定方法によっていたものである。

造成費は、具体的には各市町村において実情に応じた額を算定することとされているが、市町村が具体的な造成費を算定するに当たっての参考資料として平坦地及び傾斜地における標準的造成費が自治省税務局（現総務省自治税務局）資産評価室長通知（以下「総務省通知」という。）で示されている。

III これまでの土地研究委員会における農業用施設用地等の評価に関する検討結果

平成9年度及び平成10年度の土地研究委員会において市街化調整区域内の宅地（農業用施設用地等）の評価に関する調査研究が行われ、その結果をもとに平成12年度から現在の評価方法が評価基準に規定されたものである。そこで、この時に提案された評価方法の検討に関する基本的な考え方を振り返ってみることとする。

1 調査研究の出発点

市街化調整区域に存する宅地のうち農業用施設用地の評価については、公法上の規制を強く受けていることから、通常の宅地と同一の評価方法で評価した場合、規制を受けていない通常の宅地との価格水準に価格差がみられる（農業用施設用地の価額＜通常の宅地の価額）ところであったが、その価格差の把握が困難であること及び市町村からのその具体的な評価の取扱いに対する要請が強いことが調査研究の出発点になったものである。

2 平成10年度における農業用施設用地の評価に関する調査研究結果

平成9年度及び平成10年度の土地研究委員会における検討の結果、農用地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一一致をみた。

なお、ここに至るまでの委員会の議論のうち主な意見は次のとおりであった。

① 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。

○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、地価水準は周囲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。

○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、市街化区域農地は地目は農地であるが宅地から比準して評価する方法が定められているのと同様に、農業用施設用地の評価をする場合には、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の農業用施設用地は、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の価格差が見られる場合は、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／m²の農地価格に数千円／m²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良いのではないか。

○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て、評価することが望ましいのではないか。

② 宅地比準をし、目安となる補正率を示す（意見2）

○市町村としては、「宅地比準をする際の補正率を具体的に示してほしい」という要望が多いが、市町村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。

③ 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。

④ 税負担での調整（意見4）

○評価を適正にする観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。

3 平成10年度の研究委員会において農地から比準する方法（農地の価格＋造成費）を採用した理由

農業用施設用地の評価方法として上記のとおり、①農地から比準する方法（農地の価格＋造成費）、②宅地から比準する場合は、目安となる補正率を示す、③農業用施設用地を標準地とする比準方式、④税負担での調整の4意見が出され、これらについて検討を重ねた結果、基本方針が明確であり、かつ作業が簡便であることを理由として「①農地から比準して評価する方法」を採用することが望ましいとの結論を得た。

また、造成費については農業用施設用地を建設する際に盛土・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との結論に至ったものである。

IV 市町村に対する調査結果の分析

1 調査の概要

平成13年度土地研究委員会において「評価基準における造成費相当額」に関する調査研究を行うに当たり、市町村の実態を把握し検討の基礎資料とするため、市街化区域農地等及び農業用施設用地等に対する造成費相当額の適用の状況、その算定方法、農業用施設用地の評価事例及び市町村において適用されている造成費相当額表等について、総務省においてアンケート形式で調査を行ったものについての分析を行った。

2 調査の対象

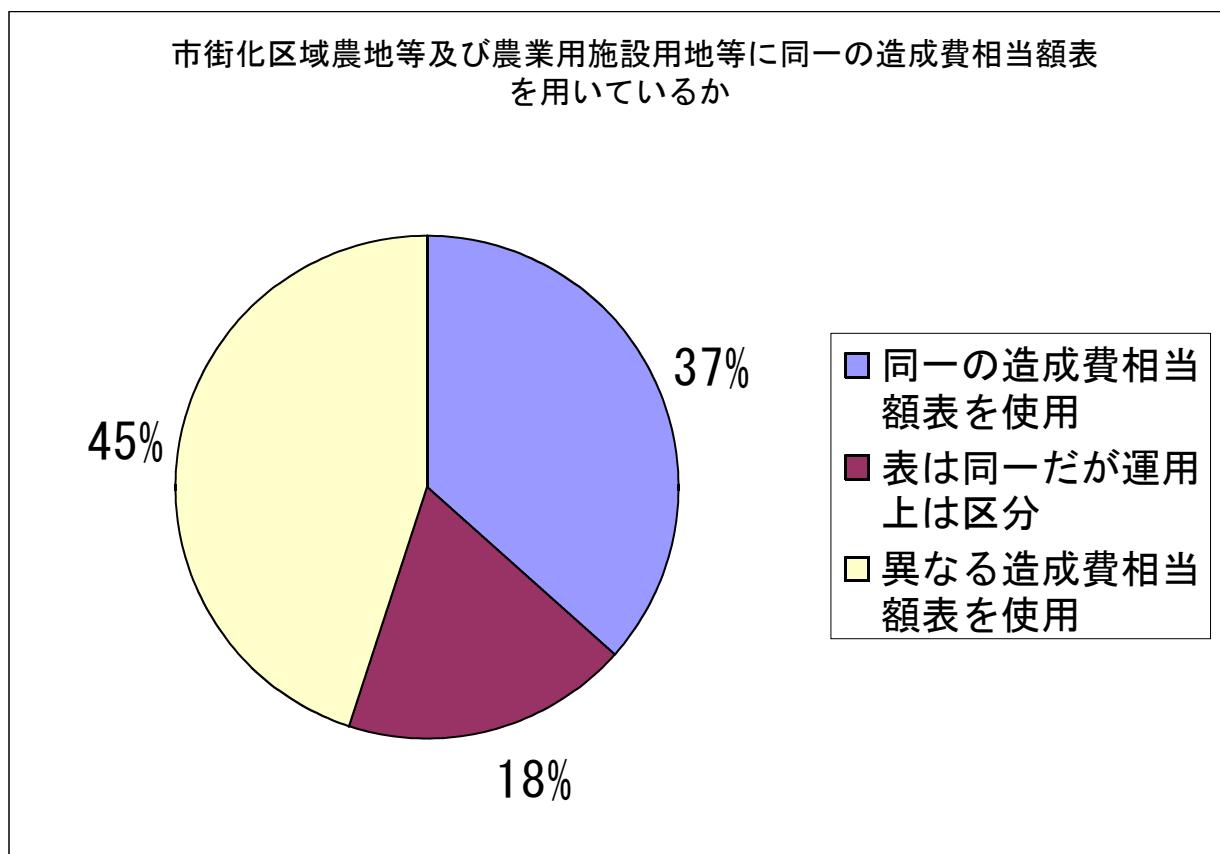
47都道府県について道府県庁所在市（東京都については特別区）、中規模都市（人口5万人～15万人程度の市）、町村から一団体づつ、計141団体を対象として調査を行ったところ、137団体から回答を得た。

3 調査の結果

(1) 市街化区域農地等及び農業用施設用地等に同一の造成費相当額表を用いているか否かについて

市街化区域農地等又は農業用施設用地等の評価対象がない市町村 6 団体を除く 131 団体のうち、同一の造成費相当額表を用いていると回答した市町村は 72 団体 (55%) であったが、添付された造成費相当額表及びその運用要領等を分析したところ、72 団体中、同一の造成費相当額表を用いている市町村でもその運用においては、農業用施設用地等については表の一部のみしか適用していないものが多く、全く同様の表を用いている市町村は 48 団体 (37%) であり、運用上区分しているものが 24 団体 (18%)、異なる造成費相当額表を用いていると回答した市町村が 59 団体 (45%) であり、全体の 63% の市町村が市街化区域農地等に用いる「基本価額から控除する造成費相当額」と農業用施設用地等に用いる「附近の農地等の価額を基準として求めた価額に加算する造成費」について異なる取扱いをしていることが判明した。

(図 1)

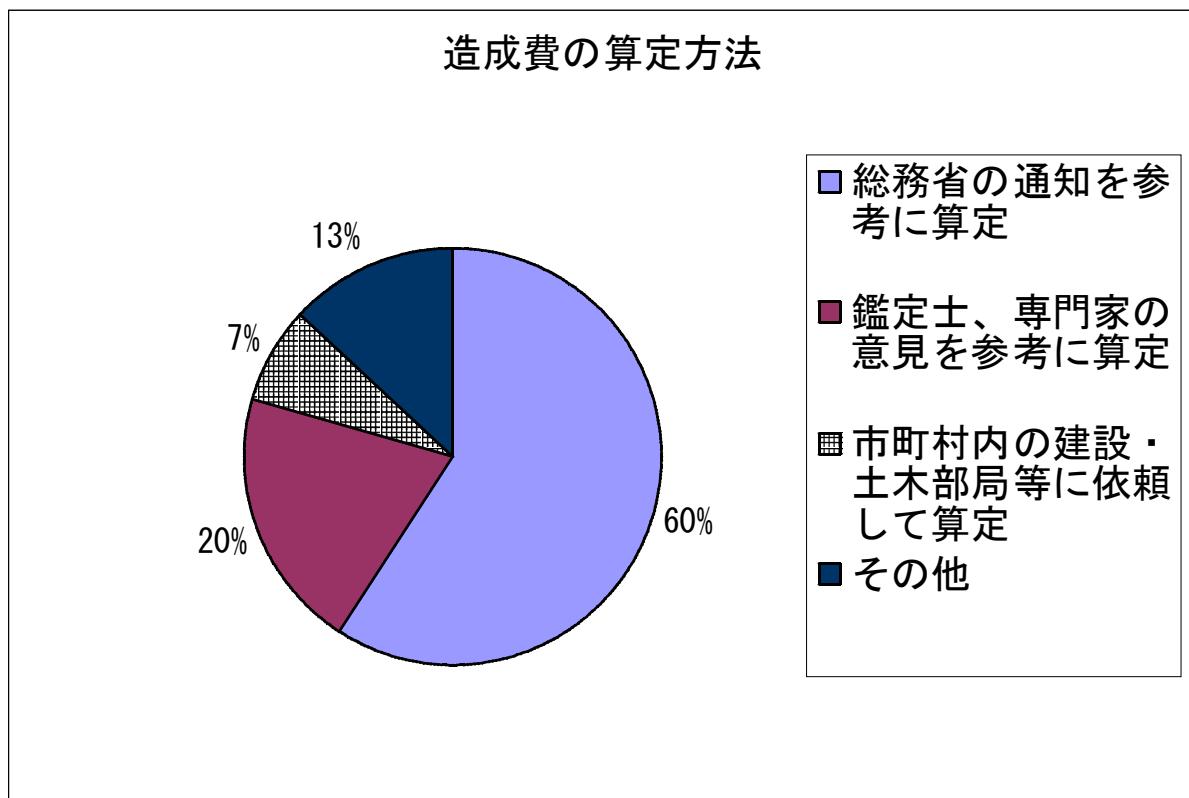


造成費相当額表の適用の状況	回答市町村数	割合
同一の造成費相当額表を使用	48	36.7%
表は同一だが運用上は区分	24	18.3%
異なる造成費相当額表を使用	59	45.0%
計	131	100.0%

(2) 造成費相当額の算定方法について

造成費の算定方法については、総務省の通知を参考に物価水準、地域性を考慮し算定していると回答した市町村が、81団体と全体の6割弱を占め、不動産鑑定士、宅地造成の専門家等の意見を参考に独自に算定していると回答した市町村が28団体で20%強、次いで市町村内の建設・土木部局等に依頼して算定していると回答した市町村が10団体あり、その他と回答した18団体の中には、「都道府県からの通知の額に基づき算定している。」、「周辺市町村と税務協議会を設け協議のうえで決定している。」、「農業用施設用地等に適用する造成費のみ独自に算定している。」といった回答が見受けられた。

(図2)



算 定 方 法	回 答 市 町 村 数	割 合
総務省の通知を参考に算定	48	59.1%
鑑定士、専門家の意見を参考に算定	28	20.4%
市町村内の建設・土木部局等に依頼して算定	10	7.3%
そ の 他	18	13.1%
計	137	100.0%

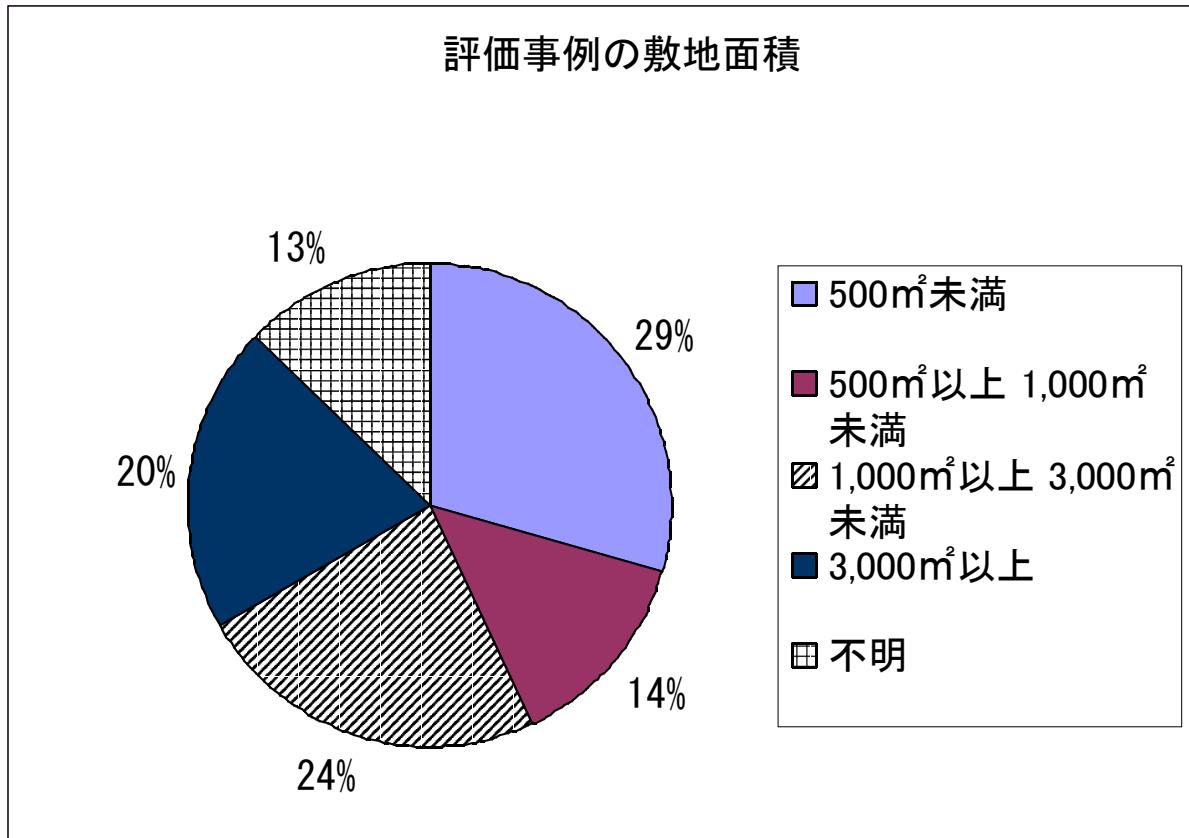
(3) 農業用施設用地等の評価事例について

市町村内において代表的な農業用施設用地等の事例とその具体的な評価例について、各市町村からそれぞれ1～5の事例の回答があり、収集できた計337事例について分析を行ったものである。

ア 収集した評価事例の規模

500m²未満の比較的小規模なものが約3割、1,000m²以上の大規模なものが全体の4割強を占め、全体としては大規模なものが多い傾向がある。

(図3)

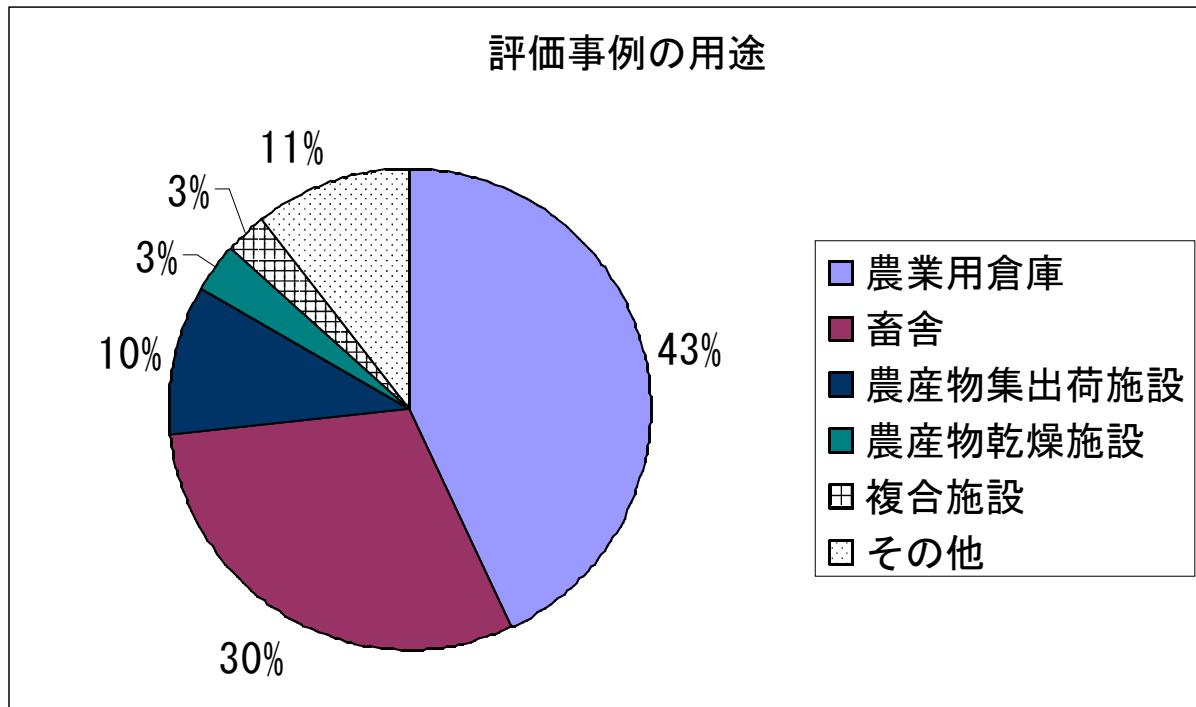


評価事例の敷地面積	事例数	割合
500m ² 未満	99	29.4%
500m ² 以上 1,000m ² 未満	46	13.7%
1,000m ² 以上 3,000m ² 未満	80	23.7%
3,000m ² 以上	69	20.8%
不明	43	12.8%
計	337	100.0%

イ 収集した評価事例の用途

一番多かったのが農業用倉庫の145事例、次いで畜舎（牛舎、豚舎、鶏舎、養鶏場等）の102事例でこの2つで全体の4分の3を占めており、農産物集出荷施設（34事例）、農産物乾燥施設（11事例）がこれに続き、倉庫兼集出荷施設等の複合施設も9事例あった。規模との関係では、500m²未満の比較的小規模なものについては農業用倉庫が高い割合を占め、1,000m²以上の規模の大きいものについては、畜舎が多いという傾向が認められた。

(図4)



用 途	事 例 数	割 合
農業用倉庫	145	43.0%
畜舎	102	30.3%
農産物集出荷施設	34	10.1%
農産物乾燥施設	11	3.3%
複合施設	9	2.7%
その他	36	10.7%
計	337	100.0%

他の内訳

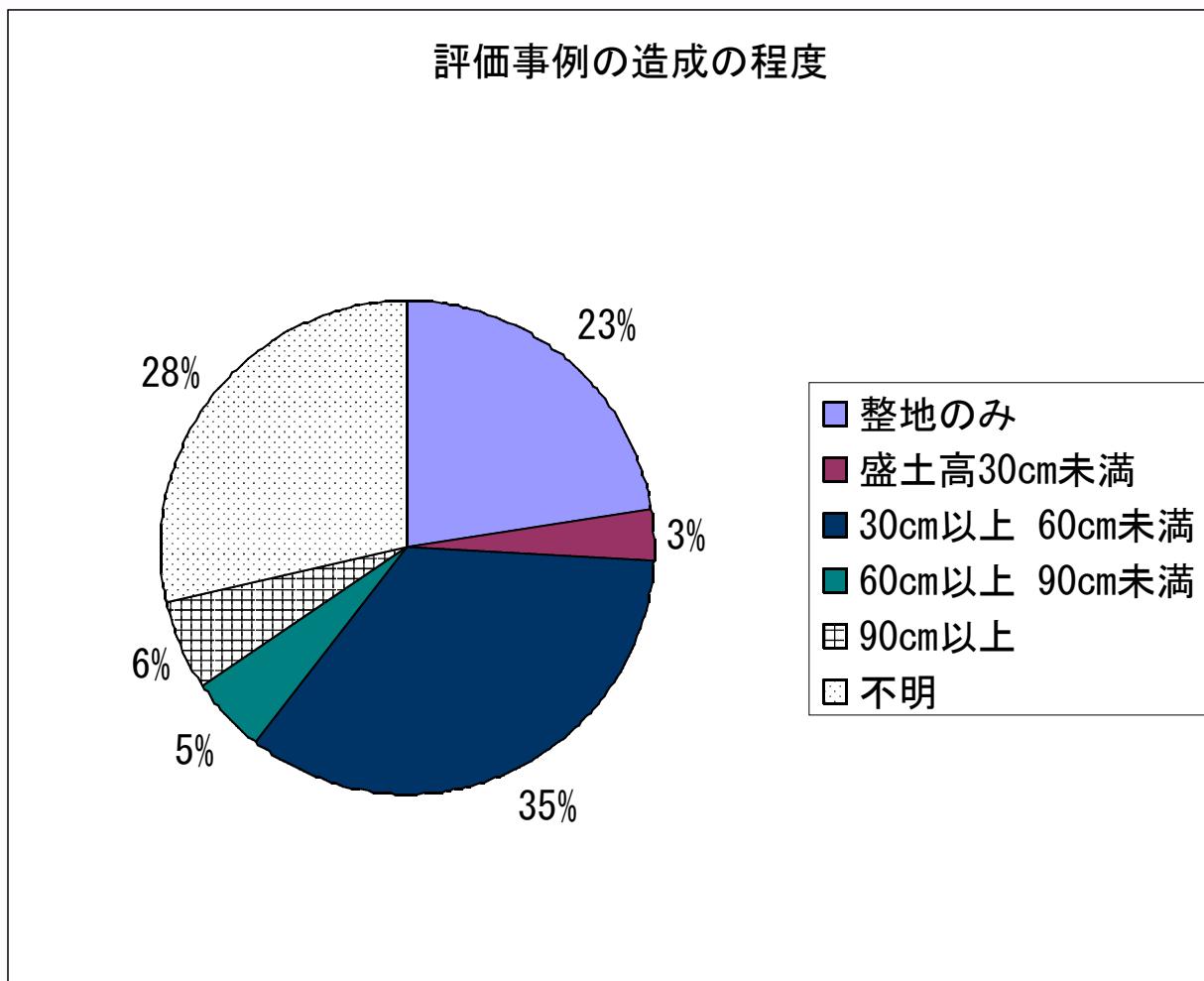
ライスセンター、堆肥舎、育苗施設、カントリーエレベータ、温室、製茶工場、農作業場、貯蔵保冷施設、花卉栽培施設、精米所、きのこ工場、ポンプ場、畜産運動場

ウ 造成の程度

337事例中、盛土高30cm～60cm程度が全体の3分の1を占め、最も多いが、「造成の程度不明」との回答も多数（28.5%）を占めた。

また、擁壁等が認められるものは124事例で、その他の213事例（63.2%）は擁壁等が認められないもの又は不明のものであった。

(図5)



造成の程度	事例数	割合
整地のみ	76	22.6%
盛土高30cm未満	11	3.3%
30cm以上 60cm未満	117	34.7%
60cm以上 90cm未満	17	5.0%
90cm以上	20	5.9%
不明	96	28.5%
計	337	100.0%

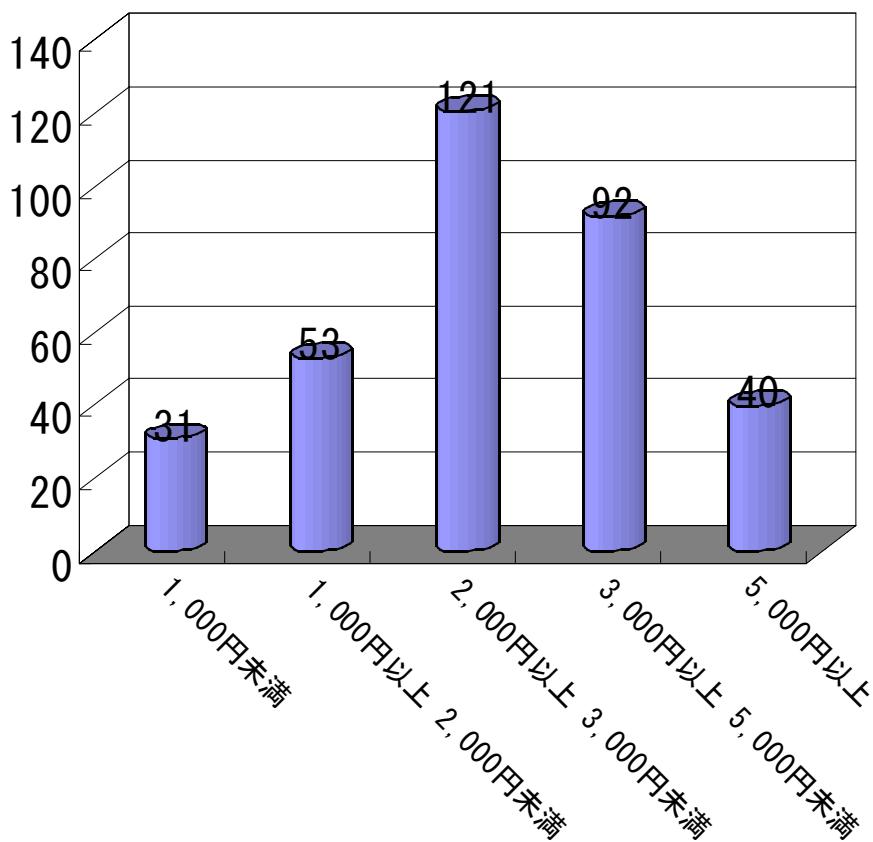
工 評価事例の1m²当たり価額の分布状況

適用された1m²当たり造成費相当額は、2,000円以上3,000円未満と3,000円以上5,000円未満の区分が多い。基準となる農地の1m²当たり価額については70円～120円程度であることから、農業用施設用地等の1m²当たり評価額もこの価格帯が多い。

なお、最低額は0円（0円のものを除いた最低額は190円）、最高額は14,425円であった。

(図6)

評価事例の1m²当たり造成費相当額の分布



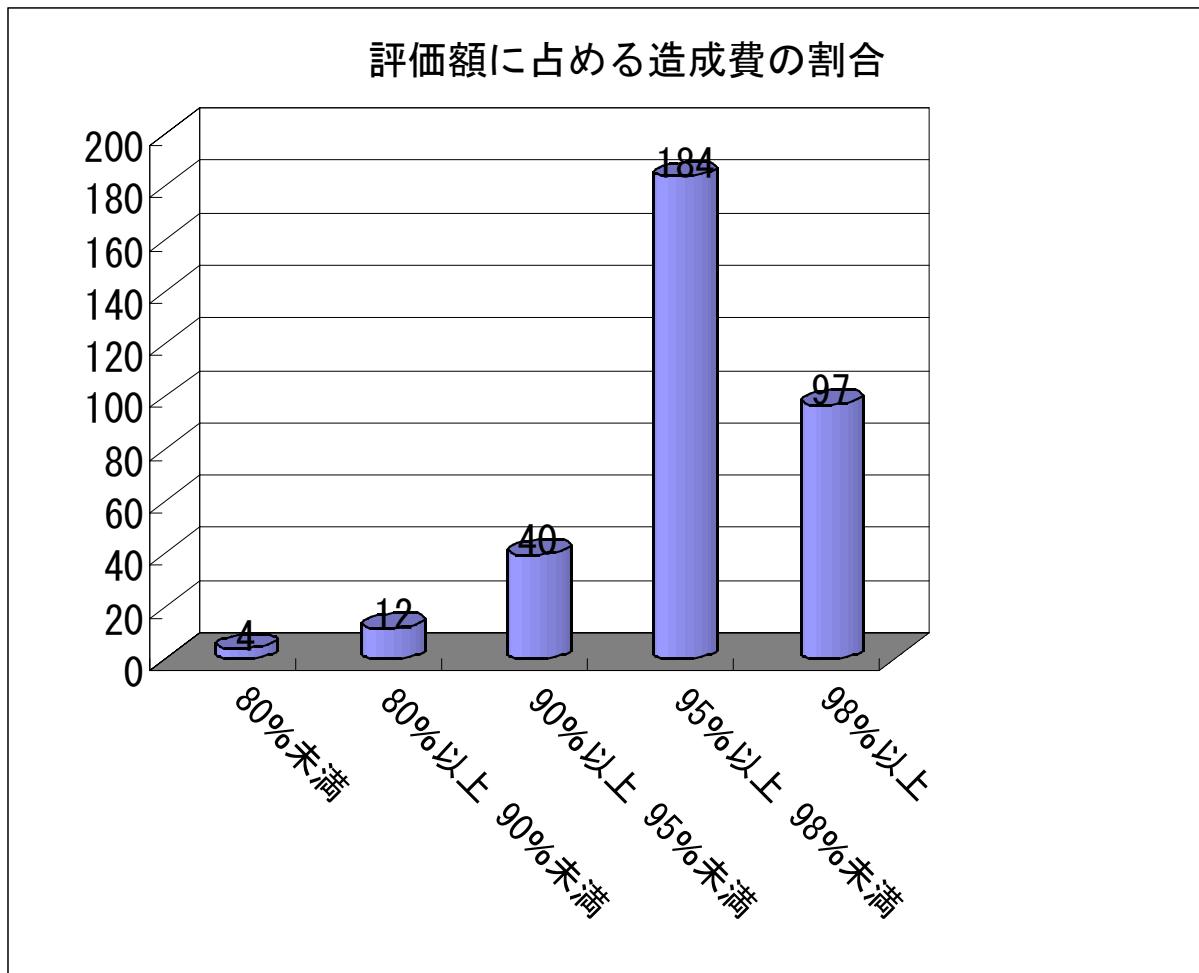
1m ² 当たり造成費相当額	事例数	割合
1,000円未満	31	9.2%
1,000円以上 2,000円未満	53	15.7%
2,000円以上 3,000円未満	121	35.9%
3,000円以上 5,000円未満	92	27.3%
5,000円以上	40	11.9%
計	337	100.0%

オ 評価事例の評価額に占める造成費の割合

評価事例の9割近くで評価額に占める造成費相当額の割合が95%以上で、評価額のほとんどを造成費相当額が占めていることが分かる。

なお、全事例の1m²当たり評価額に占める造成費相当額の割合が最低の事例の値は5.7.4%（造成費相当額が0円のものを除く。）、単純平均は95.9%であった。また、一部の団体で端数処理の関係上、適用された造成費相当額と実際の1m²当たり評価額の割合が100%を越えている事例もあった。

(図7)



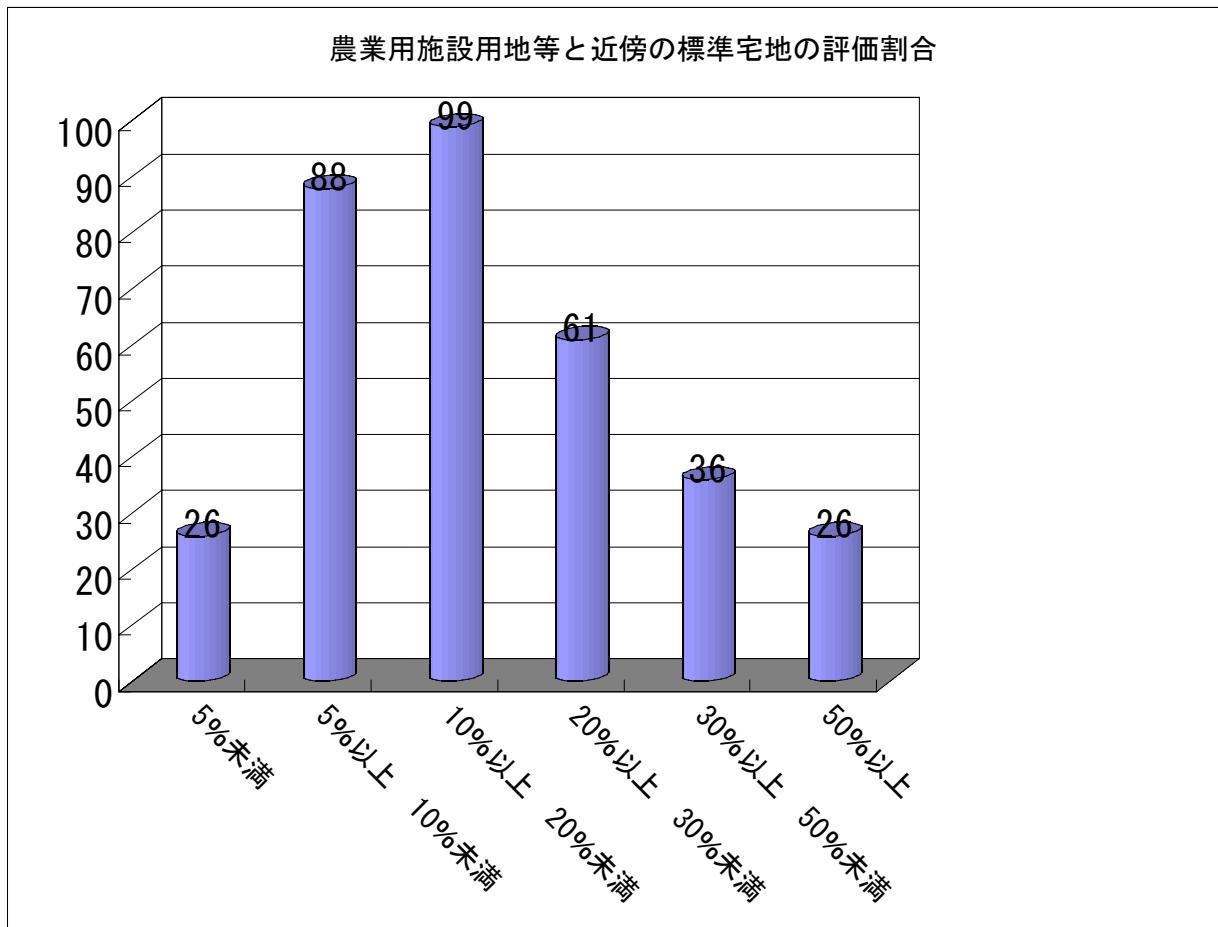
評価額に占める造成費の割合	事例数	割合
80%未満	4	1.2%
80%以上 90%未満	12	3.6%
90%以上 95%未満	40	11.9%
95%以上 98%未満	184	54.6%
98%以上	97	28.8%
計	337	100.0%

力 農業用施設用地等の評価額と近傍の宅地との評価額との比較

通常の宅地に対する農業用施設用地等の評価水準の参考として、評価事例における1m²当たり評価額と近傍の標準宅地の1m²当たり評価額との割合を（農業用施設用地の価額／近傍の標準宅地の価額）求めたところ、全体の7割強が5%～30%の範囲内にあり、そのうち10%～20%が全体の3割弱を占めている。

なお、全事例のうち最低のものが1.1%、最高のものが88.9%、単純平均は19.8%であった。

(図8)



施設用地の評価額／近傍の標準宅地の価格	事例数	割合
5%未満	26	7.7%
5%以上 10%未満	88	26.2%
10%以上 20%未満	99	29.5%
20%以上 30%未満	61	18.2%
30%以上 50%未満	36	10.7%
50%以上	26	7.7%
計	336	100.0%

(注) 近傍に比較できる通常の宅地がないものが1事例

(4) 各市町村で使用している造成費相当額表について

ア 市街化区域農地等

○盛土高（又は難易度）に応じた造成費相当額表－93団体

最も使用している市町村が多い類型で盛土高又は難易度に対応した造成費相当額を定めているもの。このうち、基本価額の一定割合を上限としているものが22団体、平坦地と傾斜地の区分を設けているものが8団体あった。また、造成の難易度によって、適用される造成費相当額の判定を行っている市町村でも、それぞれの難易度区分に対応した標準的盛土高の基準が設けられている。

＜造成費相当額の範囲等＞

盛土の区分の範囲 0 cm～800 cm

1 m²当たり造成費相当額の範囲 0円～44,800円

(代表例)

- ・総務省通知を参考にして算定（基本価額の一定割合を上限としているもの）

盛土の高さ	30 cm	50 cm	70 cm	100 cm	150 cm	200 cm
造成費相当額	2,330円	3,280円	4,290円	5,740円	8,790円	11,660円

(注) 1 造成費相当額は基本価額の1/2を超える場合は、基本価額の1/2を造成費相当額とする。

2 畑の造成費相当額は盛土の高さを1区分低位のものを適用する。

- ・独自算定（平坦地と傾斜地の区分を設けているもの）

(平坦地)

盛土の高さ	造成費相当額	盛土の高さ	造成費相当額
20cm未満	1,800円	120cm以上 180cm未満	8,700円
20cm以上 40cm未満	2,900円	180cm以上 220cm未満	10,400円
40cm以上 60cm未満	3,600円	220cm以上 260cm未満	12,100円
60cm以上 80cm未満	4,500円	260cm以上 300cm未満	13,700円
80cm以上 120cm未満	6,200円	300cm以上	17,900円

(傾斜地)

傾斜の角度	5° 以上 10° 未満	10° 以上 20° 未満	20° 以上
造成費相当額	4, 100円	8, 500円	13, 400円

ただし、基本価額が造成費相当額の2倍未満の市街化区域田については、基本価額の50%、3倍未満の市街化区域畠については、基本価額の33%を造成費相当額とする。

○地目に応じた造成費相当額表－1 4団体

それぞれの市街化区域農地の現況地目（地目に応じて標準盛土高等を設定）に応じて造成費相当額を適用するもので、いずれの市町村も、畠に適用する造成費相当額<田に適用する造成費相当額となっている。このうち、基本価額の一定割合を上限としているものが4団体ある。

<造成費相当額の範囲等>

畠 2, 240円／m²～ 6, 810円／m² (平均的盛土高：40cm～60cm)

田 3, 300円／m²～14, 000円／m² (平均的盛土高：70cm～100cm)

(代表例)

地 目	田	畠
標準的盛土高	100cm	40cm
造成費相当額	5, 700円	2, 800円

ただし、田の場合にあっては、基本価額の2分の1、畠の場合にあっては、基本価額の4分の1に相当する額を限度とする。

上記標準以上の盛土を必要とする場合は、造成費相当額を増額することができる。

○盛土高と地目を併用した造成費相当額－4団体（うち上限を設けているもの1団体）

下記の代表例のとおり盛土の高さと地目を組み合わせた造成費相当額表である。

(代表例)

盛土の高さ	70cm	100cm	130cm
田	4, 100円	5, 450円	6, 810円
畠	2, 460円	3, 270円	4, 086円

○基本価額の一定率を造成費相当額とする－14団体

基本価額の一定率を造成費相当額として適用する方法である。

<一定率の範囲>

畑 20%～70% (単純平均：48.8%)

田 20%～70% (単純平均：44.6%)

○その他－6団体

造成の種類と盛土高を併用、状況類似地区ごとに算定等

イ 農業用施設用地等

○市街化区域農地等と同一のもの－48団体

市街化区域農地等と同一の表を適用するものである。

○一定額－38団体

市町村内の標準的な造成の規模等から、市町村内の農業用施設用地等について一律の額を適用するものである。

<造成費相当額の範囲>

1m²当たり 500円～7,400円 (単純平均：2586.5円)

○盛土高（又は難易度）に応じた造成費相当額表－21団体

市街化区域農地等と同様、盛土高又は難易度に対応した造成費相当額を定めたもので、全体的に市街化区域農地に適用されるものよりは低い額となっている。うち擁壁の有無による格差を設けているものが3団体ある。

<造成費相当額の範囲等>

盛土の区分の範囲 0cm～300cm

1m²当たり造成費相当額の範囲 0円～35,500円

(代表例)

盛土高	30cm	50cm	70cm	100cm	150cm	200cm
擁壁有り	2,650円	3,840円	5,020円	6,830円	9,870円	13,430円
擁壁無し	940円	1,610円	2,260円	3,170円	4,640円	6,230円

○基準とした農地の地目に応じた造成費相当額表－5団体

それぞれの農業用施設用地等の基準とした地目（地目に応じて標準盛土高等を設定）に応じて造成費相当額を適用するもので、いずれの市町村も、田に適用する造成費相当額が畑に

適用する造成費相当額を上回っている。

<造成費相当額の範囲等>

畠 890円／m²～2, 570円／m² (平均的盛土高：20cm～30cm)

田 1, 200円／m²～3, 670円／m² (平均的盛土高：40cm～50cm)

○近傍の宅地の一定率を造成費相当額とする－13団体

近傍の標準的な宅地の一定率を造成費相当額とする方法であり、不動産鑑定士の意見等を参考に農業用施設用地の通常の宅地に対する平均的な価格水準の割合から求めている市町村が多い。

<一定の範囲>

20%～50%

○造成の形態に応じて各種工事費を加算する－1団体

造成費区分	30cm未満	30cm～	50cm～	70cm～	100cm～	150cm～	200cm～
土盛整地費等 a	131円	385円	603円	811円	1,122円	1,641円	2,162円
擁壁費 b	468円	1,404円	1,595円	1,974円	2,544円	3,492円	4,441円
法止・土止費 c	0円	0円	19円	28円	38円	55円	65円
a + b	599円	1,789円	2,118円	2,785円	3,666円	5,128円	2,097円
a + c	131円	385円	622円	839円	1,160円	1,696円	2,227円
b + c	468円	1,404円	1,614円	2,002円	2,582円	3,547円	4,506円
a + b + c	599円	1,789円	2,131円	2,813円	3,704円	5,188円	6,668円

(1 m²当たり)

4 市街化区域農地等及び農業用施設用地等の造成費(評価方法を含む)に関する市町村の意見

(1) 評価方法に関する意見

ア 現行の評価方法の改正を求める意見

○農業用施設用地の評価については、他の市街化調整区域内の土地、つまり、既存宅地相当土地、新宅地相当土地、宅地以外の土地、農地との法令上の規制等を加味し、評価水準の均衡を考慮して算定する必要がある。現行の評価法では、同じ利用状況であったとしても、当

該土地が市街化区域と調整区域のどちらに所在するかによって、評価額及び税額に大きな格差が生じているので、この格差をもう少し是正するべきである。

○今までの評価法は全て基本価格から減価補正を行うため、農地の価格に造成費を加算することはシステムが対応しにくい。また、適用される造成費が高額すぎるため、宅地の評価額が安い地方の市町村には、この方式の採用は難しい。適用してしまうと農業用施設用地と附近の宅地の価格が変わらない場合や、附近の宅地の形状が悪いと、逆に農業用施設用地の評価額の方が高額となる場合がある。市街化区域農地については、評価額に対する高額感が強く、問い合わせが多い。

イ 現行の評価方法の問題点に関する意見

○農業用施設用地の評価については、山間部の方が高くなってしまう可能性がある。

○近傍宅地との格差がありすぎる評価法であるため、評価の均衡をどう保つかが課題であると考える。

○農業用施設用地について、現行の評価方法は「農地＋造成費」であるが、住民から「造成などしていない」との苦情があった。そこで、不動産鑑定を取り、一般宅地との取引実例の比較を検討（一般宅地の20%程度など）して、宅地比準による評価方法を模索する必要があると思われる。（過去の造成の有無は、売買実例に影響を及ぼすとは考えづらい。）

○農業用施設用地＝農地比準＋造成費の根拠が何なのか、また、造成費の指示及び農業用施設用地の明確な判断を示してほしい。

○評価替えに伴う国の造成費の算定が若干遅いと思われる。調整区域農地の単価が非常に低く、農業用施設用地の評価額は造成費のみと感じる。

○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標準宅地等との価格水準に格差がみられる。

○農業用施設用地の評価について、各市町村がどのように評価しているのか情報がほしい。

ウ 対象土地の認定に関する意見

○農業用施設用地の実態把握（実際に農業用施設の用に供しているか、農用地区域内にあるか等の判定）が困難である。

○農業用施設用地で農産物販売所とその駐車場（同一画地内）は、その全てを農業用施設用地として評価するが、観光目的の施設の場合、果たしてこれで良いのか疑問が生じる。

○集落内あるいは集落に近接している農業用施設用地について、周辺との均衡からどちらで（一般宅地又は施設用地）評価すればよいのか、判断に苦しんでいるのが現状である。

(2) 造成費相当額に関する意見

ア 造成費相当額について一定の基準を定めてほしいとの意見

○農業用施設用地の造成費について、全国統一されたものを示してほしい。

○市町村により造成費の格差がかなり大きいと思われるため、ある程度統一を図ることが望ましい。

○市街化区域農地の評価については、元来が宅地比準土地であるため、造成費の単価の差が多少あったとしても 1 m²当たりの評価単価にそう際立った格差は発生しないが、農業施設用地については、一般農地に造成費単価を加算する形となっているため、造成費の 1 m²単価によっては市町村間での格差が多大となっていることが考えられる。このため、造成費 1 m²当たりの単価について考え方と単価そのものについて、一定の指針を示してほしい。

イ 農業用施設用地等の造成費相当額算定に関する意見

○市街化区域農地の場合、宅地の価格を基準とし、またそれに対応する造成費相当額表も宅地の価格を基準とし、またそれに対応する造成費相当額表も宅地の価格を基準としている。これに対して、農業用施設用地の場合は、農地の価格を基準としつつも、これに対応する造成費相当額表は、宅地価格を基準としており、性質上異なってしまっていると考えられる。よって、それぞれの地目に応じた造成額の基準が必要であると考えられる。

○市街化区域農地に適用する造成費相当額については、近年の路線価の下落によって、基礎となる宅地の価額に占める造成費相当額の割合が非常に大きなものとなってきており、以前に比べその適用には十分留意して行わないと、宅地に転用した場合における評価額の上昇が非常に大きなものとなっている。このことから、評価額に一定割合を乗じて造成費を算出する方法を併用してゆくことも考える必要があるのではないかと思う。また、農業用施設用地に適用する造成費相当額については、評価の算定方法が、従来の造成費とは異なり、農地相当価額に造成費相当額を加算して求めることから、評価額を上昇させる要因として用いられている。そして、現在の農地価額を考えると、造成費相当額でほぼその土地の価額が決まってしまうことから、農業用施設用地に適用する造成費相当額の算定には、十分留意して算定しなければならない。

○各筆により、土地の状況が異なり、筆ごとの造成費を把握するのは困難である。

○現在、同一の造成費を用いているが、控除と加算の両面からの検討が必要である。

(3) その他

○造成費の算定については、平成15年度の評価替えに向けて、市街化区域農地と農業用施設用地の2本立てにすることも考慮しているため、他市町村の動向をご教示いただきたい。

○農地の評価方法については、都市部では取引事例が非常に少なく、売買実例に基づく評価は困難な状況にある。

V 適正な造成費算定に当たっての考え方及び方法の検討

1 市町村における適用事例

市街化区域農地等に適用する標準的な造成費相当額について、市町村に存する農業用施設用地等に適用すると宅地の価額の安い地域では、付近の宅地の価額を上回るという意見もあるところであるが、その解決方法の一つとして次のような方法を用いている市町村があるので、その事例を紹介することとする。

(1) X町の事例

町内の農業用施設用地は、一般的には、畑から転用されたもので、道路や隣接地との高低差が少なく、擁壁等が施工されていない状況にあることから、総務省の示している市街化区域農地の標準的造成費を参考に、町内の一般的な農業用施設用地の実態から、擁壁費を除いた額を算定している。

総務省通知の標準的盛土高30cmで、擁壁費を除く額（土砂購入費・土盛整地費）を規模495m²で除して求めた額を1m²当たり造成費相当額とした。

<算定式>

$$280\text{千円} \div 495\text{m}^2 = 565\text{円}/\text{m}^2$$

<X町の造成費相当額>

一律 565円/m²

(2) Y町の事例

町内の農業用施設用地は、擁壁のないものが多く、盛土もほとんど認められることから、このような町内多くの農業用施設用地等の造成の実態に即応するよう、擁壁費を除いたものや、盛土の高さの低いもの（盛土の高さ10cm）を算定している。

擁壁無しの各区分の額については、総務省通知から擁壁費を除く額（土砂購入費・土盛整地費）を規模495m²で除して求めた額を1m²当たり造成費相当額とした。

<盛土高30cmの場合の算定式>

$$280\text{千円} \div 495\text{m}^2 = 570\text{円}/\text{m}^2$$

<Y町の造成費相当額表>

盛土高	10cm	30cm	50cm	70cm	100cm	150cm	200cm
擁壁有り	—	2,600円	3,200円	4,000円	5,300円	7,400円	9,500円
擁壁無し	190円	570円	890円	1,200円	1,660円	2,430円	3,190円

(1m²当たり)

両町とも、総務省通知の数値を参考にしながら、団体内の農業用施設用地等の造成の実態にあつた造成費を算定するよう工夫しており、その理由も明確なことから、適正な造成費算定の一手法として適當なものであると考えられる。

2 総務省通知における標準的造成費の分析

次に、総務省通知で示されている「標準的造成費」についてその内訳及び構成割合について分析を加えることとする。

総務省通知の平坦地における「標準的造成費」は、土盛整地費（A）、擁壁費（B）及び法止・土止費（C）から構成されており、盛土高が30cmの場合、その構成割合は以下のとおりとなる。

(表2) 平坦地で盛土高30cmの場合の標準的造成費の費用内訳及び構成割合

費 目	金 額	1m ² 当たり	割 合
土砂購入費・土盛整地費（A） (うち盛土工事費) (うち整地工事費)	280千円 (220,374円) (59,400円)	566円 (446円) (120円)	22.0% (17.3%) (4.7%)
擁壁費（B）	993千円	2,006円	<u>78.0%</u>
法止・土止費（C）	—	—	—
合計（A+B+C）	1,273千円	2,572円	100.0%

(注) 端数処理の関係で、細目の単純合計は通知の額とは一致しない。

上記の表から読み取れるように、擁壁費が全体の8割弱を占めており、現実に擁壁等が施工されていない農業用施設用地等について、擁壁費等を含めた造成費相当額を使用することにより、付近の宅地の価額に対する評価割合が高い水準になっている場合は、擁壁の有無を考慮するなど、より実態を反映した造成費相当額を適用する必要があると考えられる。例えば、市町村で使用している造成費相当額表に「擁壁無し」の区分を設ける方法や「整地のみ」といった区分を設け運用する方法が考えられる。

3 農業用施設用地等における造成費相当額に関する土地研究委員会での意見

農業用施設用地等における造成費相当額について、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。

○市街化区域農地等を住宅地に転用するための造成工事と農用地区域内において農地を農業用

施設用地等に転用するための造成工事とでは、質的な差があることから、特に農業用施設用地等については、造成の実態をよく見て適用する必要があるのではないか。

○農地の評価額が低い現状では、周辺の宅地との評価割合等も考慮して、造成費相当額を適用する方法も考えられるのではないか。

○農業生産を行ううえで、農業用施設を作る際にどれだけの資本投下がされるかということを把握できるのであれば、その額を造成費として、加算する方法が望ましいのではないか。

○市街化区域農地等に用いる基本価額から控除する造成費相当額は、大量一括評価及び評価の安全性という観点からは、比較的優良な住宅地へ転用することを想定した造成費を使用することになり、それをそのまま附近の農地の価額を基準として求めた価額に加算する造成費相当額として農業用施設用地等に用いることから逆に不適当になるのではないか。

○「通常必要と認められる造成費に相当する額」の解釈としては、市街化区域農地等に用いるものは、優良な宅地を造成するために必要な額、農業用施設用地等に用いるものは農業用施設用地を造成するために必要な額という考え方も必要なのではないか。

○山間部などの条件の悪い農業用施設用地ほど、評価額が高くなってしまうのは、造成費がほとんど評価額になってしまふことに、問題があるのでないか。

○造成費で評価額は決まってしまうが故に、より実態を反映した造成費の算定が必要となってくるのではないか。

○農業用施設用地等の評価事例の付近の宅地に対する評価割合が平均すると約2割ということは、全体としては評価の均衡が図られてきたわけであり、今後は、細かい部分をケアする必要がでてきたということではないか。

VI まとめ

市町村へのアンケート等から現状の問題点を分析し検討を重ねた結果、市町村における農業用施設用地等の造成費算定の実務における指針及び留意点を取りまとめておくこととする。

1 「通常必要と認められる造成費に相当する額」の考え方

造成費相当額は農業用施設用地等の価格水準を決定する重要な要素であり、その算定に当たっては、「当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費」の考え方を明らかにしておく必要がある。

評価基準第1章第2節一ただし書きに規定する「当該田及び畠を宅地等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」、同第2節の2に規定する「当該市街化区域農地を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」並びに同第3節四及び五に規定する「当該宅地を農地から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」とは、「評価時点の当該市町村又は市町村内の区域ごとにおける、農地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額」であり、その考え方は基本的には同一のものである。したがって、市町村の同一区域内に所在する市街化区域農地等と農業用施設用地等について、実際に行われている造成の程度に差異が認められない場合、すなわち「通常必要と認められる造成費」が同程度と認められる場合は、同一の造成費相当額を用いることとなるものである。

しかしながら、同一区域内における市街化区域農地等及び農業用施設用地等の造成の状況が異なると認められる場合は、両者の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」として異なるものを適用する必要があることに留意すべきである。

つまり、市街化区域農地等において通常行われる造成が比較的優良な住宅地への転用を目的としたものであり、一方で農業用施設用地等を建設するに当たって通常行われる造成が擁壁等を施工しない簡易なものであるような場合には、その程度、難易度に応じ、両者の単位当たり造成費は異なるものとなる。言い換えれば、市町村の同一区域内において通常行われている両者の造成の程度に差異が認められる場合は、固定資産税の評価において用いるべき「通常必要と認められる造成費に相当する額」もまた、異なるものと考えることが適当である。

したがって、市町村内の同一区域内で通常行われている造成の実態から、上記のような事情が認められる場合には、農業用施設用地等に適用する造成費相当額について、当該区域内の市街化区域農地等に適用するものとは別個のものを定めるなどして、これを適用すべきものと考えられる。

2 農業用施設用地等に適用する造成費相当額の算定の方法及び留意点

(1) 造成費相当額の算定方法について

農業用施設用地等の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」は、市街化区域農地等と同様に、本来は農業用施設用地ごとに算定すべきものであるが、市町村内全ての農業用施設用地等について個別にその造成費を算定するのは実務上極めて困難であり、また、造成費相当額は、ある程度地域ごとに同一の金額である場合が多いものと考えられるので、通常必要と認められる造成費がおおむね同一と認められる地域ごとに定めることができるものである。具体的には、市町村単位又は市町村の地域単位に盛土の高さ等工事内容に応じた造成費相当額表等を定める方法によることが多いと考えられる。

なお、現行の農業用施設用地等の評価方法は、その公法上の規制により通常の宅地と比較して一般的に取引価格が低いことから採用された評価方法であり、付近の規制を受けていない宅地価額を上回ることは通常考えられないものであることから、造成費相当額は、付近の規制を受けていない宅地の価額から近傍の農地等の価額を控除した額を上限とすべきものと考えられる。

(2) 算定に当たっての留意点

造成費の算定については、具体的には各市町村において実情に応じた額を算定することとなるが、この場合、市町村における農業用施設用地の造成の状況により実情に即した造成費を算定することが極めて重要である。したがって、農業用施設用地等に係る造成の程度が市街化区域農地に係る造成の程度と異なると認められる場合は、それぞれ実態に即した造成費が算定されるべきであると考えられる。特に、農業用施設用地等にあっては、①造成の程度が簡易なもので単に整地のみと認められる場合は、整地に要する費用をもって造成費とし、②擁壁が認められない場合は、擁壁費を控除した費用を造成費とするなど、各市町村の区域における造成の実情に応じ算定することに留意すべきと考えられる。

なお、従前から造成費を算定するに当たっての参考資料として、総務省から標準的造成費が示されているが、市町村においてこれを参考とするに当たっては、当該市町村の区域との地域的な格差を考慮するなど、地域の実情に応じ、造成の程度が単に畠を整地しただけのものと認められる場合は整地工事に要する費用のみを、擁壁が認められない場合は標準的造成費から擁壁工事に要する費用を控除した額を参考にするなど、留意する必要がある。

(参考資料1)

自治評第35号

平成11年8月24日

各都道府県総務部長 } 殿
東京都総務・主税局長 }

自治省税務局資産評価室長

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」につきましては、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

なお、当該造成費につきましては、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、各市町村におきましては、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努められますよう、併せて、貴都道府県内市町村にご連絡願います。

(別紙)

農地を宅地に転用するためには要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の高さ	土砂購入費 土盛整地費 (A)	擁 壁 費 (B)	法止・土止費 (C)	合 計 (A+B+C)	12. 1. 1	1 平方メートル 当たり
					9. 1. 1	
30cm	千円 280	千円 993	千円 -	千円 1, 273	倍 0. 95	円 2, 600
50	427	1, 128	14	1, 569	0. 95	3, 200
70	574	1, 396	20	1, 990	0. 95	4, 000
100	794	1, 799	27	2, 620	0. 95	5, 300
150	1, 161	2, 470	39	3, 670	0. 95	7, 400
200	1, 529	3, 141	46	4, 716	0. 95	9, 500

[積算条件]

- (1) 積算時点 平成12年1月1日現在（見込）
- (2) 所在地 東京都23区内
- (3) 規模 495m² (150坪)
- (4) 形状 一面が道路に面した間口27.27m (15間) 奥行18.18m
(10間) の矩形の土地
- (5) 擁壁の種類等 コンクリートブロックによる道路面を除いた三面施行
- (6) 土質 普通土質（宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの）
- (7) 土の運搬距離等 8km、稼働率1日8時間で往復6回

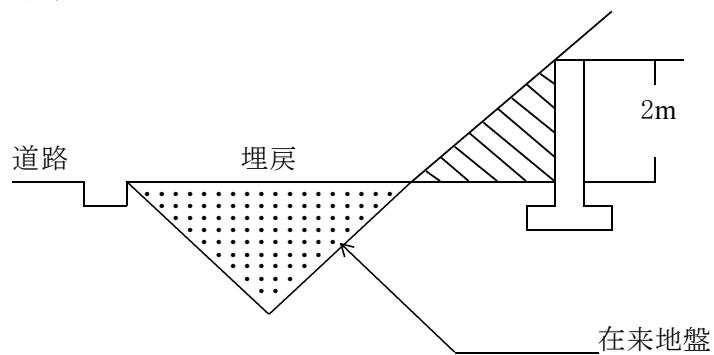
2 傾斜地の場合

切土整地費 (A)	擁 壁 費 (B)	法止・土止費 (C)	合 計 (A+B+C)	<u>12.1.1</u> <u>9.1.1</u>	1 平方メートル 当たり
163 千円	2,373 千円	- 千円	2,536 千円	0.94 倍	5,100 円

[積算条件]

- (1) 積 算 時 点 平成12年1月1日現在（見込）
- (2) 所 在 地 東京都23区内
- (3) 規模、擁壁の種類等、土質 「1 平坦地の場合」と同じ
- (4) 形 状 一面が道路に面した傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ2mの壁を生じることとなるもので、当該地の切土量=埋戻土量となる矩形の土地

(略 図)



(参考資料2)

財産評価基本通達における「宅地造成費」に関する規定

財産評価基本通達において「市街地農地」、「市街地周辺農地」及び「農業用施設用地」等の評価をする場合には、固定資産評価基準とほぼ同様の考え方が採用されており、当該土地が宅地又は農地であるとした場合の1平方メートル当たり価額から、国税局長が定める「農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額」を控除又は加算するものとされている。

1 財産評価基本通達による規定

(農業用施設用地の評価)

24-5 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号及び第4号に規定する施設をいう。）の用に供されている宅地（以下本項において「農業用施設用地」という。）の価額は、その宅地が農地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額に、その農地を課税時期において当該農業用施設の用に供されている宅地とする場合に通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛又は土止めに要する費用がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を加算した金額に、その宅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、その農業用施設用地の位置、都市計画法の規定による建築物の建築に関する制限の内容等により、その付近にある宅地（農業用施設用地を除く。）の価額に類似する価額で取引されると認められることから、上記の方法によって評価することが不適当であると認められる農業用施設用地（農用地区域内に存するものを除く。）については、その付近にある宅地（農業用施設用地を除く。）の価額に比準して評価することとする。

- (注) 1 その宅地が農地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある農地について37《純農地の評価》又は38《中間農地の評価》に定める方式によって評価した1平方メートル当たりの価額を基として評価するものとする。
- 2 農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供されている雑種地の価額については、本項の定めに準じて評価することに留意する。

(市街地農地の評価)

40 市街地農地の価額は、その農地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額からその農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛り又は土止めに要する費用の額がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を控除した金額に、その農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、市街化区域内に存する市街地農地については、その農地の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある農地の売買実例価額、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市街地農地の価額は、その農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。

(注) その農地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある宅地について11《評価の方式》に定める方式によって評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その宅地とその農地との位置、形状等の条件の差を考慮して評価するものとする。

2 財産評価基準書の規定

(1) 農業用施設用地の評価

農用地区域又は市街化調整区域内に存する農業用施設用地の価額は、財産評価基本通達24-5（農業用施設用地の評価）の定めにより評価する。

この場合における農地を当該農業用施設の敷地と同様のものとする場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額は、市街地農地等に宅地造成費の金額を用いて算定する。

(留意事項)

- 1 造成費については、評価する農業用施設用地の課税時期現在の現況から判定する。
すなわち、農業用施設の現況が土盛り、土止めを行っておらず、畑を整地した程度のものであれば、加算する造成費は整地費のみとなる。
- 2 農業用施設用地の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額を限度とする。
- 3 [宅地造成費算定に当たっての留意事項] の4の宅地造成費の限度額は適用しない。

(2) 市街地農地等の評価に係る宅地造成費

「市街地農地」、「市街地周辺農地」、「市街地山林（ゴルフ場用地と同様に評価することが相当と認められる遊園地等用地（市街化区域及びそれに近接する地域にある遊園地等に限る。）を含む。）」及び「市街地原野」の評価をする場合における宅地造成費の金額は、平坦地と傾斜地の区分によりそれぞれ次に掲げる金額による。

(3) 宅地造成費の金額表（東京国税局管内）

表2 平坦地の宅地造成費

費目	造成区分	単位	金額
整地費	整地を必要とする場合	整地を必要とする面積 1 m ² 当たり	500円
伐採・伐根費	伐採・伐根を必要とする場合	伐採・伐根を必要とする面積 1 m ² 当たり	600円
地盤改良費	地盤改良を必要とする場合	地盤改良を必要とする面積 1 m ² 当たり	1,700円
土盛費	他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合	土盛りを必要とする体積 1 m ³ 当たり	2,700円
土止め費	土止めを必要とする場合	必要とする擁壁の面積 1 m ² 当たり	36,000円

表3 傾斜地の宅地造成費

傾斜度	金額	傾斜度	金額
3度以下	4,000円	15度超～20度以下	19,000円
3度超～5度以下	7,000円	20度超～25度以下	24,000円
5度超～10度以下	11,000円	25度超～30度以下	30,000円
10度超～15度以下	15,000円		

[宅地造成費算定に当たっての留意事項]

- 1 「平坦地の宅地造成費」の「地盤改良費」は、水田のように軟弱な土質で、宅地造成をするに当たり地盤改良を要する土地に限り適用する。
- 2 「傾斜地の宅地造成費」の金額は、整地費、土盛費、土止め費の宅地造成に要するすべての費用を含めて算定したものである。
- 3 「傾斜地の宅地造成費」の適用における傾斜度の判定は、原則として次による。
 - (1) 傾斜の度数を判定する起点は、標準的な平坦地の地表とし、傾斜の頂点は評価すべき土地の頂点が奥行距離の最深地点にあるとした場合のものとする。
 - (2) 標準的な平坦地の地表は、評価すべき土地に最も近い道路面の高さとする。

(3) 傾斜の度合いが異なる多面的な土地についての傾斜度は、それぞれの面の傾斜度の平均値とする。

4 次のような場合の宅地造成費については、原則として個別に算定する。

(1) 蓮田、池沼その他特殊な形状等により「宅地造成費の金額表」によって算定することが不適当と認められる場合

(2) 表2又は表3に掲げる金額により算出した金額が、その土地が宅地であるとした場合の価額の100分の50に相当する金額を超える場合

(3) 傾斜度が30度を超える場合

5 平坦地の場合であっても、宅地するために土盛り若しくは土止めを要する土地については、「傾斜地の宅地造成費」の「傾斜度・3度以下」の金額を適用しても差し支えない。ただし、市街地に介在する駐車場や土地区画整理事業を了した雑種地等のように、整地のみでも宅地が可能である場合は、「平坦地の宅地造成費」を適用して算定することに留意する。