



日本財団 助成  
The Nippon Foundation

# 土地評価に関する調査研究

「公的土地評価の個別的要因を中心とした比較」及び

「個別的要因を固定資産税評価に反映する場合の考え方・手法等」

平成15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、市町村財政における基幹税目として重要な役割を果たしてきておりますが、先般の税法改正による課税情報の情報公開の促進等を背景に、固定資産税制度や資産評価に対する納税者の関心は、今後ますます高まっていくものと予想されます。

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まいりました。

特に、調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る問題点をテーマに選定し、各テーマごとに学識経験者、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調査研究を行ってまいりましたが、特に、本年度は7つの調査研究委員会を設けて、専門的な調査研究を行い、固定資産税制度、資産評価制度の改善に寄与してまいりました。

土地研究委員会では、「公的土地評価の個別的要因を中心とした比較及び個別的要因を固定資産評価に反映する場合の考え方・手法等」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。

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一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成15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 洽

平成14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)	井出 多加子	成蹊大学教授
	木村 収	阪南大学教授
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	(社)日本不動産鑑定協会常務理事
	平舘 勝紘	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	横井 広明	(財)日本不動産研究所システム評価部次長
	宇都宮 治綱	横浜市財政局主税部固定資産税課長
	岡部 庚次	高崎市財務部固定資産税課長
	古屋 和彦	大阪市財政局主税部固定資産税課長

## 土地研究委員会審議経過

### ○ 第1回委員会 [平成14年7月29日(月)]

- 議題 (1)平成14年度の調査研究項目等について  
(2)「固定資産税制をめぐる諸課題についての論点整理」  
(大阪市税財政研究会)  
(3)その他

### ○ 第2回委員会 [平成14年10月9日(水)]

- 議題 (1)公的土地評価手法の比較及び固定資産税評価に反映する場合  
の考え方・手法等について  
(2)その他

### ○ 第3回委員会[平成15年1月30日(木)]

- 議題 (1)公的土地評価手法の比較及び固定資産税評価に反映する場合  
の考え方・手法等について  
(2)その他

### ○ 第4回委員会[平成15年3月13日(木)]

- 議題 (1)平成14年度土地評価に関する調査研究報告書案について  
(2)その他

はじめに	1
I 公的土地評価の比較	2
1 目的	2
2 評価対象たる価格の内容	4
3 手続き・方法等	8
4 評価地点数	16
5 各公的土地評価の有する性格	17
6 整理	18
II 各公的土地評価における価格形成要因の取扱い	19
1 価格形成要因	19
2 宅地の地域要因と個別的要因	20
3 個別的要因の状況	23
III 公的土地評価の評価額の相違について	27
1 調査基準日	27
2 調査の前提条件	27
3 調査対象とした土地及び個別的要因について	27
4 結果	27
IV 固定資産税評価における個別的要因のあり方等についての議論	31
1 課税標準である「適正な時価」の内容について	32
2 固定資産税評価において評価すべき個別的要因について	34
3 固定資産評価基準に取り込むべき個別的要因について	35
4 所要の補正のあり方について	36
5 評価に必要な情報に係る申告制度について	37
6 評価割合のあり方について	39
V おわりに	41
資料編	43

## はじめに

本委員会は、平成14年度の固定資産税の土地評価に関する調査研究に係る事項として、「公的土地評価の個別的要因を中心とした比較」及び「個別的要因を固定資産税評価に反映する場合の考え方・手法等」を取り上げることとした。

バブル経済下における20世紀最後の地価高騰に伴い、固定資産税の課題として「評価の均衡化・適正化」がとりあげられた。平成元年には土地基本法が制定され、「国は、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」(第16条)との規定に基づき、固定資産税評価は地価公示価格等の7割を目途に評定されることとなり、平成6年度の評価替え以降、このいわゆる「7割評価」という評価方法で対応が図られてきたところである。平成15年度評価替えは、こうした方法に改められてから、4回目の評価替えとなる。

このように「7割評価」は導入から10年が経過し、実務的には市町村にも十分定着したものと考えられる。その一方で都市部を中心として市町村長による所要の補正が増加する傾向にあり、このことは、公的土地評価の相互の均衡化と適正化が図られつつあることを示すとはいえないものの、固定資産税評価は1億8千万筆の土地を短期間に評価する必要があること、また、賦課課税方式を採用していることから、固定資産税評価における個別的要因の反映には限界もあるのではないかと考えられるところである。

そこで、本委員会では、7割評価導入から10年経過したことに伴い、改めて公的土地評価について手法・内容等を比較するとともに、併せて固定資産税評価基準に反映すべき個別的要因の考え方・手法等について検討を行うこととしたものである。

## I 公的土地評価の比較

ここでは、地価公示に係る評価(以下「地価公示評価」という。)、相続税評価、固定資産税評価の公的土地評価を比較する。なお、地価公示評価については、不動産鑑定士等によることとされていることから、不動産鑑定基準を適宜参照することとする。

### 1 目的

#### (1) 地価公示評価

地価公示は、以下の役割を果たすことにより、適正な地価の形成に寄与することを目的とするものである(地価公示法第1条)<sup>\*1</sup>。

- ・ 一般の土地の取引価格に対する指標の提供(公示法第1条の2)
- ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準(公示法第8条)
- ・ 公共用地の取得価格の算定規準(公示法第9条)
- ・ 収用委員会の補償金額の算定の際に考慮(公示法第10条)
- ・ 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準  
(国土利用計画法第16条第1項第1号、同第27条の5第1項第1号、同第27条の8第1項第1号)
- ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準  
(国土利用計画法第19条第2項、同第33号)
- ・ 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準  
(公有地の拡大の推進に関する法律第7条)

※「規準」とは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地とこれに類似する利用価値を有すると認められる一又は二以上の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因についての比較を行ない、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。(地価公示法第11条)

## (2) 相続税評価

相続税は、相続・遺贈により、贈与税は、贈与により財産を取得した個人に対し課税される(相続税法第1条)。

相続税は、遺産の取得に担税力を見出して課税するもので、所得の稼得に対して課される個人所得課税を補完するものとされている<sup>※2</sup>。

相続税評価は、相続税・贈与税の課税を目的として財産評価を行うものである。

## (3) 固定資産税評価

固定資産税は、土地、家屋及び償却資産の所有者に課税するものである(地方税法第34条第1項)。

固定資産税は、固定資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、資産価値に応じて毎年経常的に課税する財産税である<sup>※3</sup>。

固定資産税評価は、固定資産税の課税を目的として財産評価を行うものである。

## 2 評価対象たる価格の内容

### (1) 地価公示評価

地価公示評価における価格は、「正常な価格」(地価公示法第2条第1項)とされている。その内容は、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。)において通常成立すると認められる価格(当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格)をいう。」(地価公示法第2条第2項)とされている。

具体的には、市場性を有する不動産について、合理的な市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格であり、この場合の「合理的な市場」とは、市場統制等がない公開の市場で、需要者及び供給者が売り急ぎ、買い進み等特別の動機によらないで行動する市場である<sup>\*4</sup>。

#### 地価公示法

(標準地の価格の判定等)

第二条第一項 土地鑑定委員会は、…(中略)…一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

第二条第二項 前項の「正常な価格」とは、土地について、自由な取引が行なわれるとした場合におけるその取引(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引を除く。)において通常成立すると認められる価格(当該土地に建物その他の定着物がある場合又は当該土地に関して地上権その他当該土地の使用若しくは収益を制限する権利が存する場合には、これらの定着物又は権利が存しないものとして通常成立すると認められる価格)をいう。

## (2) 相続税評価

相続税評価における価格は、相続等によって取得した「財産」の「取得の時ににおける時価」とされている(相続税法第22条)。

「財産」とは、相続税法に特別の規定はないが、金銭に見積もることができる経済的価値のあるすべてのものと解されている<sup>\*5</sup>。

「時価」とは、財産評価基本通達では、課税時期においてそれぞれの財産の状況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額であるとされており、買い進み・売り急ぎ等がなかったものとした場合の客観的な交換価値を示す価額とされている。

また、財産の現況に応じて評価されるものであり、財産に影響を及ぼすべきすべての事情が考慮され、例えば、借地権の設定されている土地については、その価格は更地価格から借地権相当額を控除して評価されることとなる<sup>\*6</sup>。

財産評価基本通達(昭和39年直資56・直審(資)17例規)

(評価の原則)

1 財産の評価については、次による。

(1) 略

(2) 時価の意義

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期において、それぞれの財産の状況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。

(3) 財産の評価

財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすべきすべての事情を考慮する。

地価公示価格に対する評価割合は、80%とされている。

これは土地の価額には相当の値幅があること、評価時点以後1年間の地価変動に耐えうるものであることが必要であるなど評価上の安全性を配慮したものであるとされている<sup>※7</sup>。

なお、政府税制調査会による平成4年度の税制改正に関する答申に基づき、評価割合は従来の70%から80%に引き上げられたが、「土地の相続税評価については、現在、地価公示価格水準の70%(評価割合)を目途として行われているが、こうしたことが結果として金融資産等他の資産に比べ土地の有利性を高め、かえって相続税課税上の歪みや節税を目的とする不要不急の土地需要を招来させている。この問題に 대응するためには土地の評価割合をある程度引き上げていく必要がある。」との趣旨に基づくものである。

### (3) 固定資産税評価

固定資産税評価における価格は、「適正な時価」とされている。

「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格とされている<sup>※8</sup>。これは、判例においては、「資産の客観的価値」(名古屋高判昭53・4・6)、「通常取引価格」(東京地判昭53・11・7)、「客観的資産価値」(東京地判昭44・8・8)などと表現されているところである。

地方税法(固定資産税に関する用語の意義)

第三四一条 固定資産税について、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

第五号 価格 適正な時価をいう。

また、固定資産評価基準では、「地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。」(第1章第1節三)とされており、いわゆる更地主義を採用している。これは、土地の所有者に代表して課税する仕組みをとっているためである。

地価公示価格等に対する評価割合は70%とされている。

これは、

- ・ 収益価格に対する精通者価格(地価公示価格レベル)の割合が、平均で概ね7割であったこと
- ・ 地価安定期であった昭和50年代における固定資産税評価の地価公示価格に対する割合が概ね7割の水準であったこと
- ・ 資産間の評価の均衡化という視点から、家屋評価における再建築価額の取得価額に対する割合が、概ね7割程度であったこと

を総合的に勘案したものであるとされている<sup>※9</sup>。

また、地価下落期においては7割評価を行うことにより、3割の部分が結果的には価格調査時点から賦課期日までの間の地価下落に対応した安全率としての役割も果たしている。<sup>※10</sup>

なお、判例においても7割評価の妥当性は認められているところである<sup>※11</sup>。

固定資産評価基準 第12節経過措置

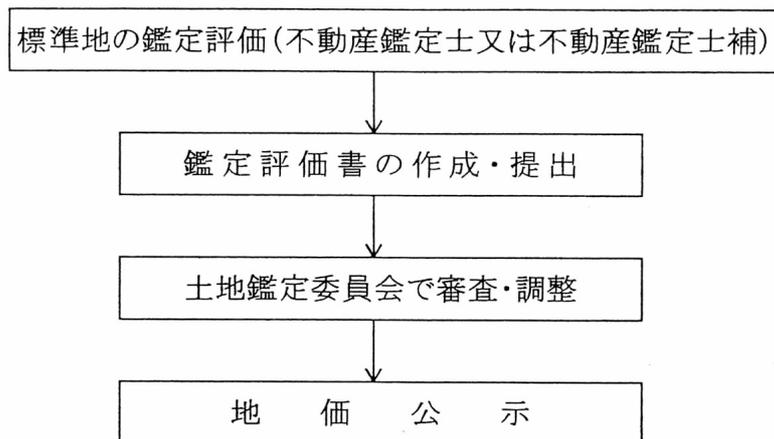
- 一 宅地の評価において、第3節二(一)3 (1)及び第三節二(二)4の標準宅地の適正な価格を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められたか価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

### 3 手続き・方法等

#### (1) 地価公示評価

##### ① 価格の査定の流れ

ここでは、地価公示評価における価格の査定の流れを示す。



#### 地価公示法

(標準地の価格の判定等)

第二条第一項 土地鑑定委員会は、…(中略)…標準地について、毎年一回国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする。

##### ② 評価の方法

地価公示評価に用いられる鑑定評価は、原則として以下の3つの手法を併用することとされているが、平成14年7月3日に改正された不動産鑑定評価基準において、これらの試算価格の調整にあたっては、対象不動産の特性等に応じて、複数の手法によって求めた試算価格が有する説得力の違いを適切に反映させて鑑定評価価額を決定することとされ

ている<sup>※12</sup>。

i 取引事例比較法(標準地の鑑定評価の基準に関する省令第7条)

近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、すなわち、多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める。

ii 収益還元法(標準地の鑑定評価の基準に関する省令第8条)

近傍類地の地代等から算定される推定の価格、すなわち、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める。

iii 原価法(標準地の鑑定評価の基準に関する省令第9条)

価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って、対象不動産の試算価格を求める。

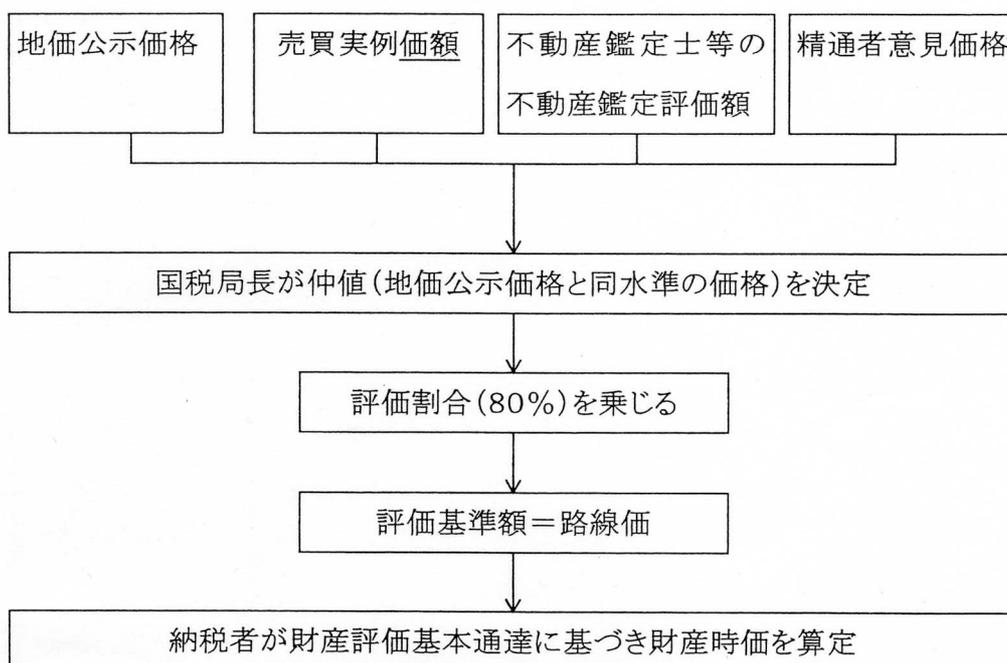
## (2) 相続税評価

### ① 価格の査定の流れ

地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価額、精通者意見価格等を基に評価している。

ここでは、宅地の路線価による価格の査定の流れを示す。

#### < 路線価方式 >



(倍率方式における倍率も同様の方法により、精通者意見価格等の調整を行って査定する。)

### ② 評価の方法

地目別に次のとおり評価方法が定められている。

地目	区分	評価方法
宅地	ア 市街地的形態を形成する地域にある宅地	路線価方式 (その画地ごとの宅地の価額を、その画地の沿接する路線に

		設定されている路線価に画地調整を施し、その画地の地積を乗じて求めた金額によって評価する方法。)
	イ ア以外の宅地	倍率方式 (固定資産税評価額 <sup>(※)</sup> に国税局長が一定の地域ごとにその地域の実情に即応するよう定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する方法。)
	ウ 農業用施設用地	1㎡あたりの農地の価額＋造成費相当額
農 地	ア 純農地 イ 中間農地	倍率方式
	ウ 市街地周辺農地	市街地農地であるとした価額×80%
	エ 市街地農地	①宅地比準方式 (その農地が宅地であるとした場合の1㎡当たりの価額)－ (1㎡当たりの宅地造成費)×地積 ②倍率方式 (市街化区域内の市街地農地に限る)
	オ 生産緑地	生産緑地でないものとした場合の価額を基に買い取り申出ができるようになるまでの期間に応じて減額した金額によって評価。
山 林	ア 純山林 イ 中間山林	倍率方式
	ウ 市街地山林	①宅地比準方式 (市街地農地と同様。) ②倍率方式
原 野	ア 純原野 イ 中間原野	倍率方式
	ウ 市街地原野	①宅地比準方式 (市街地農地と同様。) ②倍率方式
牧場・池沼		原野に準ずる

鉱泉地		倍率方式
雑種地	ア ゴルフ場	①市街化区域及びその近接する地域にあるゴルフ場用地 (1㎡あたりの宅地比準価額×地積×60/100)－ (1㎡あたりの造成費×地積) ②①以外の地域にあるゴルフ場用地 固定資産税評価額×倍率
	イ 遊園地等	原則として比準方式
	ウ 鉄軌道用地	当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1
	エ その他	比準方式 (その雑種地と状況が類似する付近の土地の評価額を基とし、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方法。)

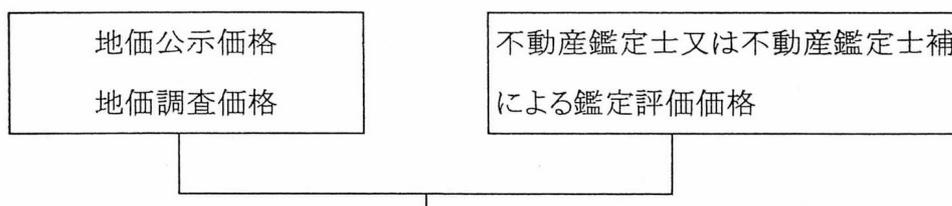
(※) 地方税法第381条(固定資産課税台帳の登録事項)の規定により土地課税台帳又は土地補充台帳に登録された基準年度の価格又は比準価格をいう。

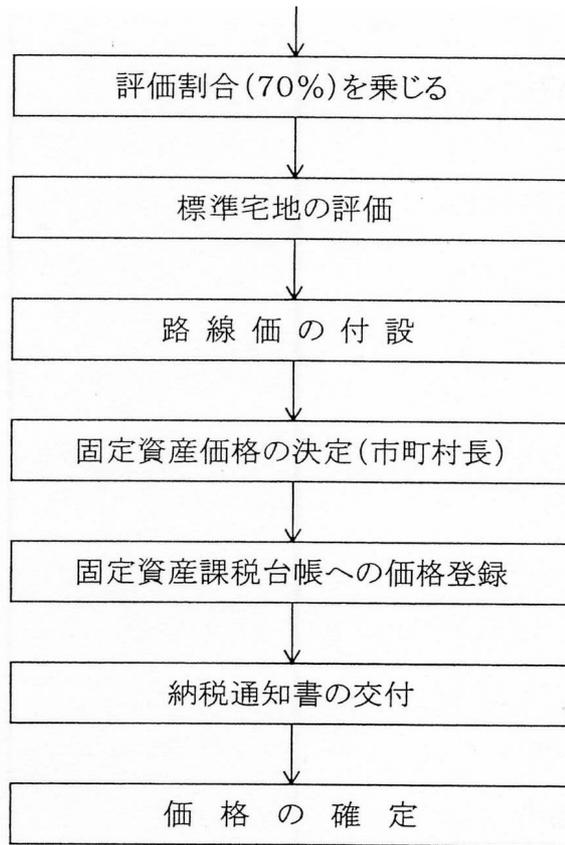
### (3) 固定資産税評価

#### ① 価格の査定の流れ

ここでは、宅地の路線価による価格の査定の流れを示す。

<路線価方式>





## ② 評価の方法

土地については売買実例価額を基準として評価する方法が基本とされている。

これは売買実例の把握が容易であり、かつ、過大又は不均衡な評価が行われた場合に納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになる等の観点から妥当とされる基準である。

地目	区分	評価方法
宅地	ア 市街地的形態を形成する地域にある宅地	路線価方式 (街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求める方法。)
	イ 生産緑地地区内	(付近の農地の価額を基準として求めた価額) + (造成費相当額)
	ウ ア・イ以外の宅地	標準地比準方式

		(道路の状況、公共施設の接近状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況が概ね類似していると思われる地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて「宅地の比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法。)
	エ 農業用施設用地(農用地区域・市街化調整区域)	イと同様。
農地	ア イ以外の農地	標準地比準方式 (地勢、土勢等おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに選定した標準的な農地(地目が山林にあつては、山林)の評点数に基づいて各地目ごとに定められている「比準表」を適用し、各筆の評点数を求める方法。)
	イ 市街化区域農地及び宅地等介在農地	近傍地比準方式 (状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額)－ (造成費相当額)
山林	ア イ以外の山林	標準地比準方式 (農地アと同様。)
	イ 介在山林	近傍地比準方式 (当該介在山林が所在する付近の宅地・農地等の価額に比準してその価額を求める方法。)
原野	ア 売買実例価額がある場合	売買実例地比準方式 (売買実例原野の正常売買価格を適正な時価として評定し、その価格を基準として、評価対象原野との位置、面積、形状等の相違を考慮して評価する方法。)
	イ 売買実例価額がない場合	近傍地比準方式 (当該原野の位置、利用状況等を考慮して付近の土地の価額に比準して求める方法。)
牧場・池沼		原野と同様
鉱泉地		特殊な方式 (基準年度の前年度の価額)×(近傍宅地の価額の変動率)
雑種地	ア ゴルフ場及び遊園地等	特殊な方式 (当該土地の取得価額)＋(造成費相当額)

イ 鉄軌道用地	特殊な方式 (当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1)
ウ その他	原野と同様。

#### 4 評価地点数

各評価の標準地数(宅地)及び評価地点数は下記のとおりである。

ただし、申告課税である相続税評価は、評価件数が不明であるので、相続人数等を示した。また、相続税の路線価付設等のための標準地数は約40万地点であるが、鑑定評価を行う地点は1.5万地点にすぎず、それ以外の標準地は精通者意見の聴取等により決められている。

<表1 標準地数>

年 度	地価公示	相続税評価の標準地	固定資産税評価の標準地
平成6年	2.6万地点	37万地点	37万地点 (H6年度評価替え)
平成7年	3万地点	38万地点	
平成8年	3万地点	38万地点	
平成9年	3万地点	39万地点	41万地点 (H9年度評価替え)
平成10年	3.1万地点	39万地点	
平成11年	3.1万地点	39万地点	
平成12年	3.1万地点	40万地点	44万地点 (H12年度評価替え)
平成13年	3.1万地点	40万地点	
平成14年	3.2万地点	41万地点	

(※)地点数は、千地点未満を四捨五入したもの。

<表2 評価地点数>

年 度	地価公示	相続税評価		固定資産税評価の評価筆数
		相続人数	被相続人数	
平成6年	2.6万	15万	5万	17,614万
平成7年	3万	16万	5万	17,631万
平成8年	3万	15万	5万	17,645万
平成9年	3万	16万	5万	17,680万
平成10年	3.1万	16万	5万	17,693万
平成11年	3.1万	16万	5万	17,704万
平成12年	3.1万	15万	5万	17,736万
平成13年	3.2万			17,749万

(※)数値は、四捨五入したもの。

平成13年度の相続人数及び被相続人数は未公表。

一の筆が二以上の地目(小区分も含む。)に該当する場合は、それぞれの区分毎に1筆として計上。

## 5 各公的土地評価の有する性格

公的土地評価の有する性格は、以下のように分析できる。

### (1) 地価公示評価

地価公示に用いられる価格の鑑定評価は、対象不動産の特性や状況に従った個別・具体的な妥当性が追求される。

### (2) 相続税評価

相続税は申告課税(取得財産の価額又は所有する土地等の価額を納税者自身が評価する)であるから、納税者の申告の便宜及び課税の公平を図る観点から、簡易かつ的確に評価額を算定することができるよう評価方法を定める必要があると考えられる。

### (3) 固定資産税評価

他の制度に比べて、評価対象不動産の数が群を抜いて多く、限られた期間において評価を行う必要がある。このため、土地相互間の評価の均衡を図りつつ、個別的な妥当性を踏まえるという要請に加え、限られた期間内に、特定の時点における、大量の課税客体たる固定資産の価格を求めるという要請があり、簡易かつ的確に市町村長が評価額を評定することができるよう評価方法を定める必要がある。

## 6 整理

以上を整理すると、次のようになる。

	地価公示の評価	相続税評価	固定資産税評価
根拠規定	地価公示法 (昭和44年法律第49号)	相続税法 (昭和25年法律第73号)	地方税法 (昭和25年法律第226号)
目的	適正な地価の形成	相続税・地価税の課税	固定資産税の課税
求めるべき価格	正常な価格	時価 (地価公示価格と同水準の80%程度)	適正な時価 (地価公示価格等の7割を目途)
土地上の所有権以外の権利	反映されない (更地主義)	反映される (財産評価基本通達に定められた権利別に評価)	反映されない (更地主義)
調査時点	毎年1月1日	毎年1月1日	基準年度の前年の1月1日
評価替え	毎年	毎年	3年に一度 (下落修正措置あり)
評価額の決定	土地鑑定委員会	国税局長	市町村長
評価方法	鑑定評価 取引事例比較法 収益還元法 原価法	路線価方式 倍率方式 比準方式	路線価方式 比準方式 (標準地比準方式、売買実例比準方式、近傍地比準方式) その他
標準地(標準宅地)の評価主体	不動産鑑定士等	不動産鑑定士等、精通者等	不動産鑑定士等
課税方法の違い	—	申告課税	賦課課税
評価の性格	標準地の価格形成要因を個別的に調査・評価 (取引の指標)	簡易かつ的確な評価額の算定 (納税者の申告の便宜等)	簡易かつ的確な評価額の算定 (短期間での大量一括評価)

## Ⅱ 各公的土地評価における価格形成要因の取扱い

### 1 価格形成要因<sup>\*13</sup>

不動産の価格を形成する要因(以下「価格形成要因」という。)とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因であり、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。一般的要因は自然的要因(地質、地盤等の状態など)、社会的要因(人口の状態、家族構成及び世帯分離の状態など)、経済的要因(貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態、財政及び金融の状態など)、行政的要因(土地利用に関する計画及び規制の状態など)に分類される。

一般的要因の分析は、地域要因、個別的要因の分析を行う前提として行われ、不動産の用途ごとの有効需要を的確に把握するために必要となるものであり、地域の標準的使用及び対象不動産の最有効使用の判定の基礎となるものである。

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。したがって、地域要因は土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域の土地の価格の水準に作用する要因である。地域要因は街路条件(街路の幅員、構造等の状態等)、交通・接近条件(都心との距離及び交通施設の状態等)、環境条件(汚水処理場等の嫌悪施設等の有無等)及び行政的条件(土地利用に関する計画等)に分類される。

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。個別的要因は街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件及び画地条件(間口、奥行等)に分類される。

価格形成要因のうち、一般的要因は、上述のような分析を行った結果として、地域要因に織り込まれることから、地域要因と個別的要因を分析することにより、土地価格への影響を検討することになる。

## 2 宅地の地域要因と個別的要因

### (1) 地価公示評価

不動産の鑑定評価上は用途的観点からの分類が適切であるため、土地に関する地域要因については、宅地地域(住宅地域、商業地域、工業地域)、農地地域、林地地域に、個別的要因は不動産鑑定評価基準においては、宅地(住宅地、商業地、工業地)、農地、林地、見込地及び移行地に大別して要因が例示されている。住宅地の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ①日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- ②街路の幅員、構造等の状態
- ③都心との距離及び交通施設の状態
- ④商業施設の配置の状態
- ⑤上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態
- ⑥情報通信基盤の整備の状態
- ⑦公共施設、公益的施設等の配置の状態
- ⑧污水处理場等の嫌悪施設等の有無
- ⑨洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- ⑩騒音、大気汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度
- ⑪各画地の面積、配置及び利用の状態
- ⑫住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態
- ⑬眺望、景観等の自然的環境の良否
- ⑭土地利用に関する計画及び規制の状態

住宅地の個別要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- ①地勢、地質、地盤等
- ②日照、通風及び乾湿
- ③間口、奥行、地積、形状等
- ④高低、角地その他接面街路との関係
- ⑤接面街路の幅員、構造等の状態
- ⑥接面街路の系統及び連続性
- ⑦交通施設との距離

- ⑧商業施設との接近の程度
- ⑨公共施設、公益的施設等との接近の程度
- ⑩汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- ⑪隣接不動産等周囲の状態
- ⑫上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- ⑬情報通信基盤の利用の難易
- ⑭埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- ⑮土壌汚染の有無及びその状態
- ⑯公法上及び私法上の規制、制約等

上記のように画地条件以外の個別的要因は地域要因と重なり合う要因もある。地価公示評価においては、標準地の属する近隣地域の位置、自然的・社会的環境等地域の特性を示す地域の状況を把握したうえで地域における標準的使用と当該標準地の最有効使用について分析することになる。

## (2) 相続税評価

相続税評価においては、路線価付設の際に、標準地の評価を行うことから、この評価において地域要因を反映させることになる。そのため、地域要因と画地条件以外の個別的要因が、路線価に反映される。

画地条件を中心とした個別的要因が、画地計算法の適用により、一画地の宅地の評点数に反映される。

相続税評価で考慮される個別的要因のうち画地条件は次のとおりである。

- ①奥行価格補正
- ②側方路線影響加算
- ③二方路線影響加算
- ④不整形地補正
- ⑤間口狭小補正
- ⑥奥行長大補正

- ⑦がけ地補正
- ⑧広大地補正
- ⑨容積率の異なる2以上の地域にまたがる地域
- ⑩余剰容積率の移転のある宅地
- ⑪セットバックを必要とする宅地の評価
- ⑫都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価

### (3) 固定資産税評価

固定資産税評価の市街化宅地評価法においては、路線価付設の際に、標準宅地の評価を行うことから、この評価において地域要因を反映させることになる。そのため、地域要因と画地条件以外の個別的要因が、路線価に反映される。

画地条件を中心とした個別的要因は、画地計算法の適用により、各筆の宅地の評点数に反映される。

その他の宅地評価法では、地域要因は、標準宅地の価格に反映される。

個別的要因は宅地の比準表の適用により、各筆の宅地の評点数に反映される。

固定資産税評価で考慮される個別的要因は次のとおりである。

- ①奥行価格補正
- ②側方路線影響加算
- ③二方路線影響加算
- ④不整形地補正
- ⑤間口狭小補正
- ⑥奥行長大補正
- ⑦がけ地補正
- ⑧無道路地補正

### 3 個別的要因の状況

不動産鑑定評価における主な個別的要因のうち、相続税評価における財産評価基本通達、固定資産税評価における固定資産評価基準において、補正項目とされているものは以下のとおりである。

No.	個別的要因	相続税評価	固定資産税評価
1	日照・通風・乾湿(方位)	×	× (△)
2	間口・奥行・形状	○	○
3	セットバックを必要とする土地	○	× (△)
4	地積(広大地)	○	× (△)
5	接面街路との関係	×	× (△)
6	騒音・振動等のある土地	×	× (△)
7	高圧線下地	×	× (△)
8	地下阻害物	×	× (△)
9	地上阻害物	×	× (△)
10	横断歩道橋	×	× (△)
11	忌み地	×	× (△)
12	隣接不動産等周囲の状況	×	×
13	埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態	×	× (△)
14	土壌汚染の有無及びその状態	×	×
15	特定道路までの距離による容積率緩和のある土地	×	×
16	壁面線の指定による容積率の緩和のある土地	×	×
17	容積率の異なる2以上の地域にまたがる土地	○	× (△)
18	余剰容積率の移転	○	×

19	土地区画整理事業施行中の土地	○	× (△)
20	違法建築物の敷地	×	× (△)
21	都市計画施設予定地	○	× (△)

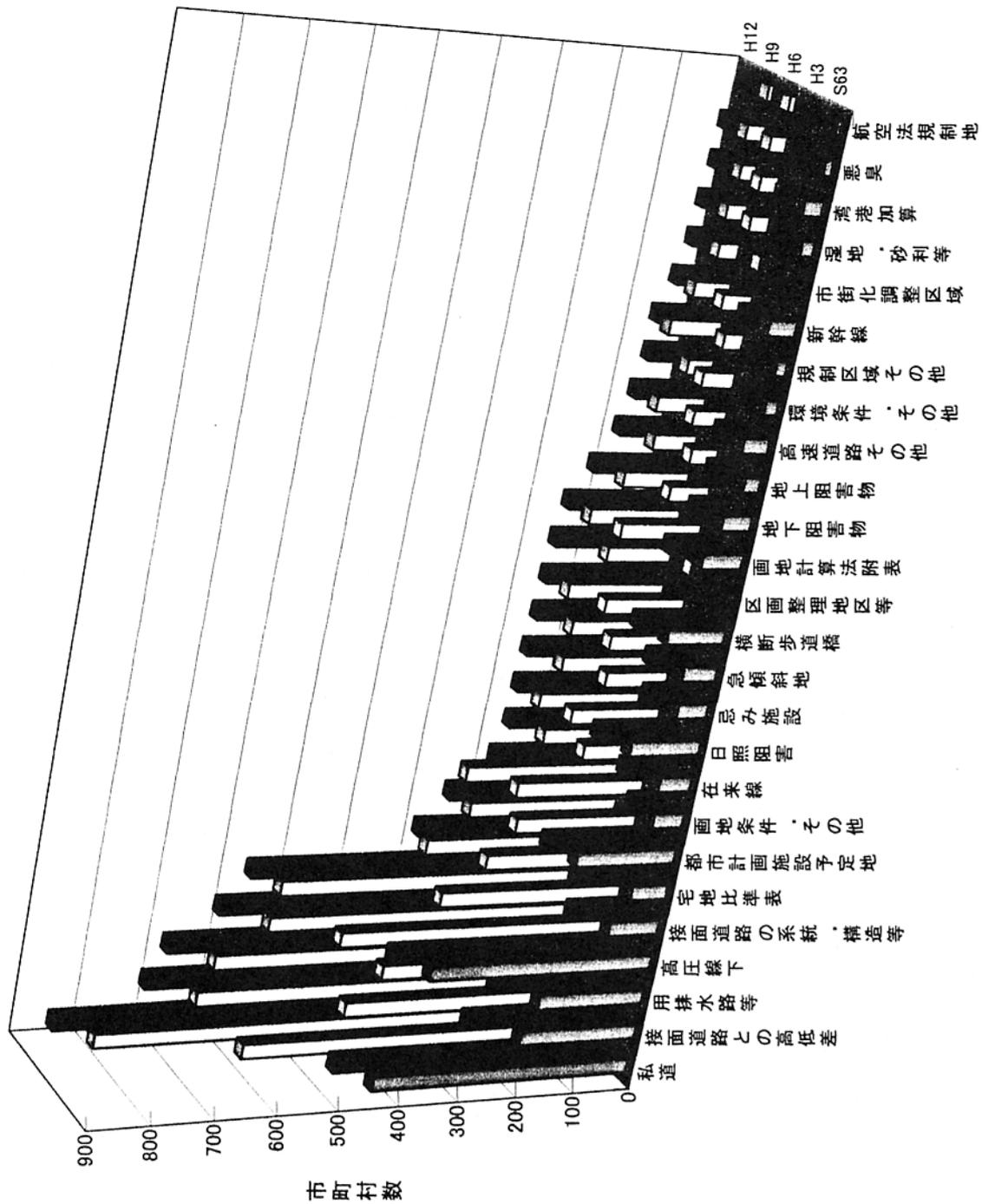
(※)・財産評価基本通達は平成14年6月4日改正後、固定資産評価基準は平成12年12月28日改正後によるものである。

・表中○印は採用、×印は不採用、(△)印は平成12年度評価替えにおいて市町村長の所要の補正により対応しているものがあることを表す。

・各個別的要因の内容については、資料編に記載している。

なお、不動産鑑定評価において個別的要因として反映されているものについて、相続税評価・固定資産税評価では、個別的要因としてではなく、路線価の付設において反映されるものがある。

市町村長の所要の補正実施市町村数



市町村長の所要の補正実施市町村数

	昭和63年度	平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成12年度
私道	440	474	598	811	851
接面道路との高低差	202	259	438	656	712
用排水路等	182	226	387	637	686
高圧線下	379	410	468	558	611
接面道路の系統・構造等	87	117	312	550	569
宅地の比準表	62	122	246	317	298
都市計画施設予定地	170	186	208	255	256
画地条件・その他	52	50	219	273	192
在来線	55	79	118	153	177
日照阻害	120	138	152	174	176
忌み施設	52	66	107	148	173
急傾斜地	58	75	113	145	170
横断歩道橋	99	112	136	165	167
区画整理地区等	0	0	0	111	165
画地計算法附表	68	86	137	155	155
地下阻害物	49	57	67	111	125
地上阻害物	26	42	45	73	94
高速道路その他	43	42	55	82	82
環境条件・その他	21	8	54	43	72
規制区域その他	17	19	32	89	72
新幹線	46	46	49	61	52
市街化調整区域	0	0	0	34	39
湿地・砂利等	21	18	31	34	35
港湾加算	31	28	30	26	28
悪臭	12	16	27	30	26
航空法規制地	7	8	10	8	9
計	2,299	2,684	4,039	5,699	5,992

### Ⅲ 公的土地評価の評価額の相違について

固定資産税評価の市街地宅地評価法における「主要な街路」と「その他の街路」について、特定の土地を選び、価格形成要因のうち個別的要因の格差が生じない整形な宅地、格差が生じる宅地について、それぞれ鑑定評価を行い、当該宅地についての固定資産税評価及び相続税評価により算定される価額について比較を行った。

#### 1 調査基準日

- ・ H14年1月1日

#### 2 調査の前提条件

- ・ 調査地点の所在する都市は、政令指定都市、特例市、県庁所在市から選定（以下順にA市、B市、C市という。）し、調査地点の選定は当該市が行った。
- ・ 固定資産税評価額は平成15年度基準年度分時点修正前暫定数値を市が算定し、相続税評価、不動産鑑定評価は、日本不動産研究所が算定した。

#### 3 調査対象とした土地及び個別的要因について

- ・ 整形な土地（「主要な街路」と「その他の街路」に面しているもの）
- ・ 特定道路からの距離による容積率に格差のある土地
- ・ 高圧線下の土地

#### 4 結果

公的土地区画整理の事例調査結果について

項目	市公的土地区画整理の種類	A市			B市			C市		
		鑑定評価	相対税評価	固定資産税評価	鑑定評価	相対税評価	固定資産税評価	鑑定評価	相対税評価	固定資産税評価
主要な街路		456,000	345,592 (75.8%)	291,950 (64.0%)	116,000	92,050 (79.4%)	82,251 (70.9%)	162,000	126,000 (77.8%)	114,800 (70.9%)
整形な土地		353,000	270,000 (76.5%)	241,000 (68.3%)	95,400	79,800 (83.6%)	63,630 (66.7%)	67,300	53,360 (79.3%)	48,510 (72.1%)
その他の街路		1,220,000	890,000 (73.0%)	798,000 (65.4%)						
	特定道路からの距離による 容積率に格差のある土地	1,160,000	890,000 (76.7%)	798,000 (68.8%)						
	標準価格/路線価 (相続・固定)									
高圧線下地					82,000	76,140 (92.9%)	42,285 (51.6%)	116,000	88,000 (75.9%)	73,890 (63.7%)
	標準価格/路線価 (相続・固定)				95,400	81,000 (84.9%)	60,600 (63.5%)	116,000	88,000 (75.9%)	81,200 (70.0%)

※ ①A市、B市、C市は、それぞれ政令指定都市、特例市、県庁所在市から選定した。

②価格時点 平成14年1月1日

③鑑定評価に係る補正

(1)特定道路からの距離による容積率に格差のある土地 A市(+5%)

(2)高圧線下地

B市(-18%)、C市(-5%)

④相対税評価に係る補正

(1)特定道路からの距離による容積率に格差のある土地 A市(補正なし)

(2)高圧線下地

B市(補正なし)、C市(補正なし)

⑤固定資産税評価に係る補正

(1)特定道路からの距離による容積率に格差のある土地 A市(補正なし)

(2)高圧線下地

B市(高圧線下地部分につき-50%)、C市(高圧線下地部分につき-20%)

(所要の補正)

#### (1) 主要な街路に沿接する「整形な土地」

A市の調査地点においては、鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間における角地の補正率が異なることにより、若干の開差が生じているが、概ね鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間の均衡が保たれている。

#### (2) その他の街路に沿接する「整形な土地」

方位格差率等が異なることにより、若干の開差が生じているが、概ね鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間の均衡が保たれている。

#### (3) 特定道路からの距離による容積率に格差のある土地

鑑定評価の標準価格と、相続税評価・固定資産税評価の路線価をみると、概ね鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間の均衡が保たれている。

相続税評価及び固定資産税評価においては、容積率緩和に関する補正は行われていないため、鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間に開差が生じている。

#### (4) 高圧線下の土地

鑑定評価の標準価格と相続税評価、固定資産税評価の路線価をみると、概ね鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間の均衡が保たれている。

不動産鑑定評価では、B市、C市の調査地点とも標準的使用及び最有効使用が低層住宅地であることから、減価率が小さい。

これに対してB市の固定資産税評価では、高圧線下地部分につき一律50%の減価、C市では、高圧線下地部分につき一律20%の減価を行っている。これは、補正率を決定するにあたって、固定資産税評価が大量一括評価であることを踏まえ、市内の高圧線下地のうちで最も高い減価率を一律に採用しているためである。

相続税評価については、高圧線下地の補正は考慮されていない(ただし、地役権が設定されている場合には、利用制限に応じた権利の評価が行われる。)

結果として、鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価間に開差が生じている。

<参考文献>

- ※1 「地価公示の見方について」(土地鑑定委員会・平成14年地価公示)
- ※2 「わが国税制の現状と課題－21世紀に向けた国民の参加と選択－答申」第2章第四節2(1)相続税の意義(政府税制調査会・平成12年7月14日)
- ※3 「地方税制の現状とその運営の実態」453頁(財団法人地方財務協会・平成9年)
- ※4 「不動産鑑定評価基準」第5章第3節I
- ※5 「相続税基本通達逐条解説」3頁(財団法人大蔵財務協会・平成12年)
- ※6 「財産評価基本通達逐条解説」7頁(財団法人大蔵財務協会・平成12年)
- ※7 「基礎から学ぶ財産評価」35頁(財団法人大蔵財務協会・平成14年)
- ※8 「固定資産税逐条解説」25頁(財団法人地方財務協会・昭和58年)
- ※9 「固定資産評価基準解説(土地篇)」481頁(財団法人地方財務協会・平成13年)
- ※10 大阪高裁平成11年(ネ)第1983号
- ※11 東京高裁平成8年(行コ)第3号他
- ※12 「不動産鑑定評価基準等の改正について」(国土交通省土地・水資源局地価調査課・平成14年7月3日)
- ※13 「不動産鑑定評価基準」第1章, 第3章

#### IV 固定資産税評価における個別的要因のあり方等についての議論

前章までの整理・調査を基礎として、本委員会では固定資産税評価に反映すべき個別的要因の考え方・手法等について各委員の間で広範な議論が展開されたが、委員の意見を整理すると、以下のような論点に取りまとめることができる。

- 1 課税標準である「適正な時価」の内容について
- 2 固定資産税評価において反映すべき個別的要因について
- 3 固定資産評価基準に取り込むべき個別的要因について
- 4 所要の補正のあり方について
- 5 評価に必要な情報に係る申告制度について
- 6 評価割合のあり方について

## 1 課税標準である「適正な時価」の内容について

固定資産税評価に反映すべき個別的要因の考え方・手法等を検討するに当たっては、他の公的土地評価と比べ、評価対象の内容に違いがあるかどうかを整理しておく必要がある。

固定資産税の課税標準は、「適正な時価」である。「適正な時価」とは、「正常な条件の下において成立する取引価格」をいうものと解されている。具体的には、「現実の取引価格のうち、(当事者間の事情等によって左右されるような)常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格」であるとされている。

一方、相続税の課税標準は、「時価」とされ、「課税時期において、それぞれの財産の状況に応じ、不特定多数の当事者間で自由に取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額」とされている。

また、不動産鑑定基準においては、「合理的な市場(市場統制等がない公開の市場で、需要者及び供給者が売り急ぎ、買い進み等特別の動機によらないで行動する市場)で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」を求めるとされている。

定義による限り、固定資産税の「適正な時価」は、他の評価対象と同義とも考えうる。しかしながら、固定資産税の課税標準たる「適正な時価」の内容は、固定資産税評価が約1億8000万筆もの土地の評価を短期間にまとめて評価をしなければならない大量一括評価であること、また、あくまでも評価は固定資産税を課税するためのものであること等を踏まえたものとして解釈すべきであり、他の評価対象とは異なりうるものであるとの見解が大勢を占めた。なお、一定の価格帯ごとに税額を算定するイギリス方式を参考にするなど、税額の算定のあり方自体を検討すべきとの意見があった。

(主な意見)

- 固定資産税の場合、約1億8000万筆の評価を短期間に行う必要がある。評価を精密に行う公平性の観点と行政運営を効率的に行う観点から、「適正な時価」を考えることが必要である。
- 固定資産税の場合、「適正とは類似の固定資産の価格と均衡を失しない」ことに重点が

置かれている(法417条「登録された価格等に重大な錯誤があることを発見した場合においては、直ちに固定資産課税台帳に登録された類似の固定資産税の価格と均衡を失しないように」)。

したがって、固定資産税の評価においては、相対的な評価の均衡も重要であり、他の公的評価や鑑定評価と異なる場合があっても、ある程度までその差は許容されるべきと考えられる。

- 「適正な時価」という言葉からすれば、固定資産税評価と鑑定評価がすべての地点で同じになる必要があるかのように思える。

しかし、すべての地点で個別鑑定に近い形で評価することは固定資産税が大量一括評価であることや小規模町村の体制等も考慮に入れれば、実務上対応が困難である。

従って、鑑定評価における個別的要因を全てに取り入れることなく、おおむね適正といえるような評価方法をとることが重要である。

## 2 固定資産税評価において反映すべき個別的要因について

不動産鑑定評価では、地価の下落等に伴い、反映される個別的要因が緻密化する傾向にある。

固定資産税評価の対象である「適正な時価」は、他の土地評価の対象たる時価とは内容が異なりうるとしても、一方で、公的土地評価については相互に均衡化を図ることが求められており、個別的要因が価格に及ぼす影響が大きくなる中で、どこまで固定資産税評価に反映すべきかが問題となる。

固定資産税の評価の仕組みや判例の動向を踏まえると、以下の二つの基準にまとめることができると考えられる。

- ① 他の公的土地評価と比較した場合の固定資産税評価の際だった特徴は、市町村長が短期間で大量の課税客体を評価する必要があることである。

このことからすれば、当該個別的要因に係る情報の把握は実務上容易であることが必要である。なお、要因の把握が実務上容易か否かという点に関しては、今後の本委員会における個別・具体の個別的要因に係る検討を踏まえ、より詳細なものとしていく必要がある。

- ② 近年の判例では評価額が適正に実施された鑑定評価による価格を超えた場合（以下「逆転現象」という。）、違法と判断されていると思われるが、こうした流れを踏まえると、価格に顕著な影響を及ぼすと考えられるものについては、逆転現象が生じないよう、評価の対象とすべきである。

なお、例えば土壤汚染等の個別的要因については、応益性という固定資産税の性格も踏まえ、評価すべきか否かを検討すべきではないかとの意見があった。

### 3 固定資産評価基準に取り込むべき個別的要因について

次に、2を踏まえ、固定資産評価基準において、どのような個別的要因を取り込むべきかについて検討した。

市町村長が行う固定資産の価格の決定は、評価方法の全国的な統一を図る趣旨から、必ず総務大臣が定める固定資産評価基準によって行わなければならないとされている。ただし、必要に応じ、市町村長が所要の補正を行うこともできるとされている。

このような固定資産評価基準の性格を踏まえると、取り込むべき個別的要因については以下のように考えられる。

- ① 全市町村長が評価基準に従うことを義務づけられていることからすれば、基本的には当該個別的要因が価格に及ぼす影響はある程度普遍的であることが必要である。
- ② 当該個別的要因に係る価格差を固定資産評価基準に掲げる場合、基本的に全国統一のものを示すこととなる。これは、市町村長は、もちろん地域の価格事情を踏まえ、所要の補正を行うことは可能であるとしても、評価基準に従うことを義務づけられていることからすれば、評価基準に取り込むべき個別的要因については、合理的な根拠に裏付けられた一定の数値を示すことが必要だからである。

この点については、①、②を満たさないものについても、国は、小規模町村に対する配慮、評価の均衡化・適正化の観点から、評価方法等に関する情報提供を市町村に対して行うべきであるとの意見があった。

#### 4 所要の補正のあり方について

市町村長は、評価の均衡化・適正化を図るため、必要に応じ、「画地計算法」の付表又は「宅地の比準表」について、所要の補正を加えて適用することができることとされている。

これは、土地の価格の低下等の原因が画地の個別的要因による場合には、当該価格事情を路線価の敷設又は状況類似地区の設定によって求める評価に反映させることができないこともあるため、市町村長は当該価格事情が価格の形成に著しい影響があると認められるときは、個々の画地ごとに当該価格事情に見合った所要の補正を行うことができるとされているものである。平成12年度評価替え後で、のべ5992団体が所要の補正を行っている。

このいわゆる所要の補正は、不動産鑑定における個別的要因の緻密化に伴い、平成6年度以降、増加する傾向にある。

所要の補正が多くなった場合、評価基準の規範性が薄れ、実質的には評価基準によらない評価となってしまうおそれがある。所要の補正の中でも、多くの団体が対応しているものについては、影響が局地的なものとは言えず、広範囲にわたり同様な傾向があるものと考えられるため、評価の均衡化・適正化の観点から、そのような所要の補正は固定資産評価基準に取り込むことを検討すべきである。

また、多くの市町村で補正されているものの、地域によって補正率が異なると考えられるものについては、評価基準にそのまま取り込むことができないため、県単位など広域的に市町村が情報交換を行うような仕組みをつくり、所要の補正について地域で均衡化・適正化を図ることを検討すべきである。

なお、所要の補正の具体的な内容は、多くの市町村において「要領、要綱」という形式で定められているものの、同要領が職員のための手引きという位置付けにすぎず、納税者に開示されていないような市町村も少なからずみられることから、今後は告示など制度的位置付けのあるものとすることやオープン化を行うことなど、住民に対する透明性の向上を図ることにより、行政としての説明責任をはたす必要がある。

## 5 評価に必要な情報に係る申告制度について

固定資産税は賦課課税方式を採用している。すなわち、課税に当たって必要な情報は、固定資産評価員又は補助員が納税者の協力を得ながら実地調査等を行うことにより把握することとされている。しかしながら、現在の不動産鑑定の実情等を踏まえると、価格に対し顕著な影響を与えるにも関わらず、それについての必要な情報を把握することが実務上困難なものが今後増えていく可能性がある。

賦課課税方式であることをもって、これらの情報を課税庁側の責任により把握し評価に反映させることは事実上不可能なことから、評価に反映させるとすれば、納税者からの申告により情報を得ることが必要になる。

現行法では、償却資産、住宅用地特例等に係る申告制度がある。これは、賦課課税方式を前提としつつも、市町村長による情報収集の一環として制度化されたものである。償却資産については、土地及び家屋と異なり、登記簿により課税客体を捕捉することができないため、特にその所有者から申告書の提出を求めることとし、市町村の調査と相まってその的確な捕捉を期しているものである。また、住宅用地特例については住宅用地の認定に資するため、条例の定めるところにより、所在、面積等の申告義務を課することができることとされている。

このような申告制度を参考として、土地評価に必要な情報についても、申告制度を活用することが考えられる。

この場合、償却資産や住宅用地特例等に係る現行法の規定を踏まえ、不申告については過料を科し、虚偽の申告については罰金刑を科する制度を設けることは可能である。

しかしながら、固定資産税制度は賦課課税方式であり、評価に係る情報は原則として市町村長が調査・把握すべきものである。したがって、申告がなかったものの後で減価要因が見つかり、それが重大な錯誤に該当する場合においては、市町村長は台帳を修正する(法417条)とともに、原則として還付(最長5年間)を行う必要が生ずる(法18条の3)。

土地評価に必要な情報について申告制度を活用することについては、以下の意見があった。

- 実態として、評価に当たり、納税者の協力が必要なものについては、申告を活用している。私道の評価においては、範囲等の確定について申告制度を活用している。

- ロサンジェルス市では、市全体に影響するような要因は市が反映し、その他の個別的な要因については住民が自分で申請する仕組みとしているが、参考とすべきではないか。
  
- 申告制度の導入は理解できる。ただし、納税者の申告がなければ、権利の上に眠る者として、評価において考慮する必要がないとする仕組みとすることが望ましい。
  
- 申告制度活用のためには、申告により正確な情報を伝えることで納税者が便益を受ける可能性があるというインセンティブを付加する必要がある。  
したがって、納税者の側にたった仕組みの説明と精緻化を考慮すべきである。  
また、その場合、申告件数が大幅に増加する可能性もあるので、対応できる事務処理体制を整える必要がある。
  
- 縦覧制度の趣旨は、納税者に固定資産の価格を知らしめることにより、価格に不服がある場合は、審査申出することができる機会を与え、価格についての争いを処理しようとするものである。  
よって、縦覧に供されている以上、減価要因が見つかった場合であっても、必ずしも重大な錯誤に該当するとして過去に遡って還付する必要はないのではないかと。

## 6 評価割合のあり方について

最後に現在の評価割合について議論があった。

現在、宅地の固定資産税評価については、地価公示等の7割を目途として評定されている。これは、「公的土地評価の均衡化・適正化」の要請に基づき、当時の相続税評価との均衡や、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税の評価額の割合等から、全国一律の一定割合を7割と定め、平成6年度評価替えから導入されたものである。

しかし、これでよいとする判例がある一方で、負担調整措置の適用により、商業地等の課税標準は上限が固定資産税評価額の70%であり、その固定資産税評価額は地価公示価格の7割を目途として評定されているため、これを掛け合わせると地価公示価格に対する課税標準の割合は実質的に5割程度となることなどから、評価割合をさらに低くすべきとの見解がある。

評価割合のあり方についての主な意見は次のとおりである。

### (評価割合を落とすべきとの意見)

- 現行の制度は複雑である。負担水準の均衡化を早期に図った上で、評価額を地価公示価格等の5割とするなど、思い切った簡素化を行うべきである。
- 据置年度の下落修正措置は廃止した上で、評価割合を落とすべきである。併せて、現行の負担調整措置の廃止も検討すべきである。
- 相続税が1年間耐えられるものとして安全度を8割で見込むことを前提にすれば、3年間価格を据え置く固定資産税制度では0.8の3乗、すなわち5割で安全度を見込むことも考えられるのではないか。
- 評価割合を下げることは、課税の謙抑性の観点からは妥当ではないか。

(評価割合を落とすべきではないとの意見)

- 評価と負担は分けて議論すべきであり、いっしょにしてしまうのは適切ではないのではないか。
- 据置年度の下落修正は地価が異常に下がる状況を踏まえて緊急・一時的に導入されたものであり、据置年度の下落修正を止めるから評価割合を下げるのはどうか。
- 下落修正措置の廃止に併せて評価割合を落とすと、評価割合は地価の下落率に応じて変わるべきものとなるが、それは適当ではないのではないか。
- 例えば5割など、評価割合が低くなるとそもそも「適正な時価」といえるか疑問である。
- 公的土地評価の均衡化・適正化という政策の方向に反するのではないか。
- 5割に評価割合を落としたから、地価下落がおこっても修正は行わないということが納税者の理解を得られるかどうか疑問である。

## V おわりに

近年、利便性・収益性の差や個別の地点のおかれた状況による地価の個別化が進む中、不動産鑑定評価に反映される個別的要因が緻密化する傾向にある。一方で、固定資産税評価は賦課課税方式を前提とし、約1億8000万筆を対象とする大量一括評価であり、反映すべき個別的要因についてはおのずと限界があると考えられる。

このように制度そのもののあり方が評価のあり方に影響を与えることから、個別的要因をどこまで反映すべきかという問題は、土地評価における課題に止まらず、固定資産税制度のあり方そのものに関わる問題となるのである。

評価割合を下げるという見解は、実務者を中心に根強いものがある。これは、主として次のような実務的な問題が背景にあるものと考えられる。

- ① 負担調整措置を含めた現行制度が大変に複雑であり、現場で納税者に対し説明責任を果たす上で支障を生じている。評価割合を下げることで、税負担を変えずに負担調整措置等の課税制度の簡素化を図ることができ、説明責任の向上に資することができる。
- ② 個別的要因の緻密化に伴い、評価事務が複雑化している。評価割合を下げることで、個別的要因のうち価格に及ぼす影響が大きなもの等を除き固定資産税評価から除外することができ、評価事務の簡素化を図ることができる。
- ③ 現在、地価下落に伴い、据置年度において下落修正措置を講じている。評価割合を下げ価格変動に対する安全率の幅を増やすことにより、据置年度の下落修正措置を廃止することができ、評価事務の簡素化を図ることができる。

住民に対する説明責任の重要性が指摘される今日、制度の簡素化は重要な視点であり、現行の課税標準のあり方を見直すことや税収に対する影響を含め、評価割合のあり方については今後とも引き続き検討していく必要がある。なお、負担調整措置を廃止することについては、その前提として、負担の均衡化を達成することが必要不可欠である。

申告制度の導入も制度に関わる問題である。そもそも現行制度は大量の課税客体について賦課課税方式をとっているが、評価面においては、市町村が調査すれば比較的容易に、或いは外見的に、住民が納得できうる「適正な」評価が行われうることが前提になっていると考えられ

る。

しかしながら、今後は、個別的要因の中には、価格に顕著な影響を与えつつも、外見等からは容易に把握することが困難なものや、要因が存在することは推定できても、影響の程度を把握することが困難なものも増えることが予想される。現在でも、私道、地下埋設物等について申告を事実上活用している市町村もあるが、この点については、実務者を中心に、その必要性は認めつつも、申告課税の仕組み、すなわち、申告がなければ課税上配慮する必要がないこととする仕組みとすることを求める意見が強かった。

この点についても、課税方式そのものの見直しを行う必要があるものであり、引き続き今後の課題として検討していく必要があるが、少なくとも事実上活用されている評価に係る申告については、償却資産や住宅用地特例に係る申告制度に倣い、法的位置付けを行ないその明確化を図ることが必要と考えられる。

また、平成15年度評価替えに当たり、路線価の全面的な公開や縦覧制度の見直しが行われるなど、評価についてこれまで以上に説明責任や透明性の向上が求められる状況となっている。今後は、所要の補正に係る審査申出が増えることも予想される所であり、所要の補正について、これまで以上に透明性の向上や、必要に応じ、市町村間の価格差の均衡化を図る必要があるものと考えられる。

土地基本法が制定されて15年、また、7割評価が導入されて10年が経過する。この間、公的  
土地評価は、土地基本法に基づき、均衡化・適正化が図られてきた。

本年度の土地研究委員会では、公的  
土地評価の手法等について改めて比較・分析を行うとともに、固定資産税に反映すべき個別的要因の考え方・手法等について検討を行ったが、十分な整理ができなかった事項については、固定資産税制度のあり方を含め今後とも議論を深めていく必要がある。

資 料 編

## 資 料 目 次

【公的土地評価の評価額の相違について】 .....	47
【課税標準である「適正な時価」の内容について】 .....	67
1 適正な時価の内容 .....	68
2 判例 .....	69
① 東京地裁平成9年(行ウ)第42号 平成12年3月15日判決 .....	69
② 東京高裁平成12年(行コ)第140号 平成12年10月16日判決 .....	69
③ 大阪高裁平成11年(ネ)第1983号 平成13年2月2日判決 .....	70
3 更地主義について .....	74
4 カウンシル税の課税価格帯等について .....	75
【固定資産税評価に反映すべき個別的要因について】 .....	76
不動産鑑定評価基準における個別的要因の内容について .....	77
【所要の補正のあり方について】 .....	99
1 「所要の補正」の定義 .....	100
2 平成12年度評価替えにおける所要の補正実施市町村数 .....	101
3 所要の補正について(アンケート調査結果) .....	103
【評価に必要な情報に係る申告制度について】 .....	104
償却資産及び住宅用地の認定に係る申告制度について(地方税法(抄)) .....	105
【評価割合のあり方について】 .....	106
1 固定資産税評価における評価割合の内容 .....	107
2 相続税評価における評価割合の内容 .....	109
3 固定資産税評価における政策的配慮の取扱い .....	110
4 商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ比較(平成14年度) .....	111
5 基準年度における土地の価格の修正について .....	112
6 据置年度における土地の価格の修正について .....	113
7 公示価格年別変動率 .....	114

## 公的土地評価の評価額の相違について

# I. 調査の基本的事項

## 1. 調査事項

固定資産評価の市街地宅地評価法における「主要な街路」と「その他の街路」について、価格形成要因のうち個別的要因の格差が生じる宅地について鑑定評価を行い、当該宅地についての固定資産税評価及び相続税評価により算定される価額について比較を行う。

## 2. 調査目的

公的土地評価の比較を行うことを目的とする。

## 3. 調査の基準となる日（不動産鑑定評価書の価格時点）

平成14年1月1日

## 4. 調査の前提条件

### A) 調査地の選定について

調査地点の所在する都市は政令指定市、特例市、県庁所在市から選定（以下順にA市、B市、C市という。）し、調査地点の選定は当該市との協議によった。

### B) 各評価額等の計算について

調査地点の固定資産税評価額は平成15年度基準年度分時点修正前暫定数値を調査地点の所在する市が算定し、相続税評価額は財産評価基本通達に基づき（財）日本不動産研究所が算定した。

## II. 各テーマの概念の整理及び調査地点の選定基準

本調査における各テーマに該当する土地は下記の条件を満たすものとした。

### (1) 整形な土地

#### a. 概念

整形な土地とは、一般に形状が矩形で間口と奥行のバランスのとれている土地をいう。

#### b. 調査地点の選定

本調査における整形な土地とは、主要な街路、その他の街路それぞれにおいて次の条件を満たす土地とした。

##### ①形状が矩形である土地

(画地全体が宅地としての機能を十分に発揮できる形状である土地)

##### ②間口と奥行の釣合がとれている土地

##### ③主要な街路においては、標準宅地以外の土地

### (2) 特定道路からの距離による容積率緩和のある土地の概念

#### a. 概念

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

容積率は土地面積の単位面積あたりの建物延べ床面積を規定するものであるが、建物延べ床面積が大きくなるということは宅地としての単位面積あたりの効用を高めることにつながるものであり、特に収益性が重視される商業系の用途地区においては容積率の土地価格への影響は大きい。しかし、住宅系の用途地区においては都市計画のなかで指定容積率が低く抑えられていることによって良好な環境が保たれているといった側面もあることに留意する必要がある。

容積率は用途別に都市計画で定められている(建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条)が、①前面道路幅員が12m未満の場合、②敷地が容積率の異なる2以上の地域にまたがる場合、③特定道路から一定の距離にある場合、④壁面線の位置指定がなされた場合等によりそれぞれ定められた計算方法により求められた数値が上限値となる。

容積率には、次の3つの指標がある。

(ア) 指定容積率

指定容積率とは、用途地域等の区分に従い、建築基準法第52条第1項第1号～第6号のうちから都市計画において定められた容積率である。

(イ) 基準容積率

基準容積率とは、建築基準法第52条第1項、第5項及び第6項の規定による容積率である。指定容積率に、前面道路幅員による制約、異なる指定容積率の区域等にまたがる場合の加重平均、特定道路からの距離による緩和等を考慮したものが基準容積率となる。特に特定道路からの距離による緩和規定は同一路線でも容積率が異なることから、相続税評価や固定資産税評価に反映しにくい要因となる。

(ウ) 使用可能容積率

建築基準法上の上限値は基準容積率であるが、実際に建築物を建築する際には当該画地の形状、規模、周囲の状況等により、各種の形態規制が働き、法上の上限値までの床面積の確保は困難な場合がある。また、上限一杯までの建築が経済的に引き合わない場合もある。このような場合に評価対象地の最有効使用に適合する実際に建築可能な容積率を使用可能容積率という。

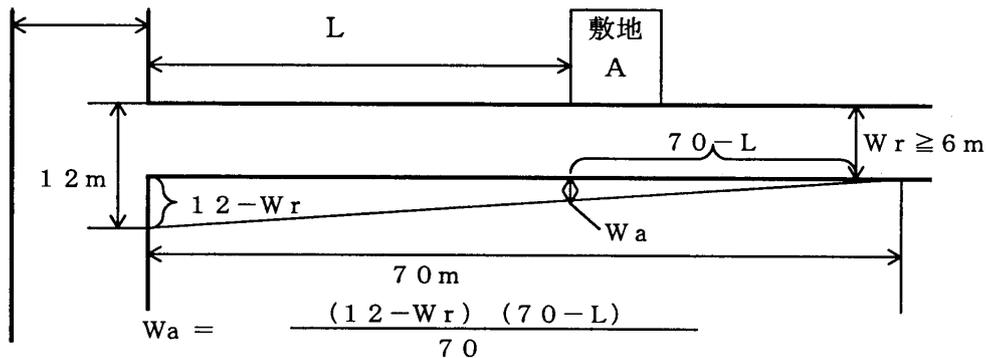
本調査のテーマである建築基準法第52条第6項に定める容積率緩和とは、広幅員道路に接する敷地と、それに隣接する狭い幅員の道路に接する敷地の容積率の間に急激な変化を生じるのを防ぐために設けられた規定である。

この規定により、敷地の前面道路の幅員が6m以上であり、かつ、当該前面道路に沿って幅員15m以上の道路（特定道路）からの延長が70m以内である敷地については、前面道路幅員に建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第135条の4の5で定める数値を加えて前面道路による容積率の制限が適用されることになる。

建築基準法第五十二条第六項

建築物の敷地が、幅員一五メートル以上の幅員（以下この項において「特定道路」という。）に接続する幅員六メートル以上一ニメートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する前各項の規定については、第一項中「幅員」とあるのは、「幅員（第六項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分にあつては、その幅員に、当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの）」とする。

特定道路幅 ≥ 15 m



敷地Aの容積率は  $(W_a + W_r) \times 6/10$  (又は4/10)

$W_a$  : 建築基準法第52条第6項の政令による数値 (m)

$L$  : 敷地から特定道路までの延長 (m)

#### b. 調査地点の選定

本調査では、調査地点を建築基準法第52条第6項に規定する特定道路からの距離により容積率の緩和の適用があり、当該緩和が土地の生み出す収益ひいては土地価格に影響を与えると考えられる商業地域に設定した。

### (3) 高圧線下地

#### a. 概念

電気事業法（昭和39年法律第170号）に基づき経済産業省の定める「電気設備に関する技術基準を定める省令」（平成9年通商産業省令第52号、以下「技術基準」という。）によれば、電圧には低圧（直流750V以下、交流600V以下）、高圧（直流750V、交流600V～7,000V以下）、特別高圧（7,000Vを超えるもの）がある。「高圧線下地」とは、特に定説はないが、「7,000V超の特別高圧架空電線路の直下又は近接に存するため、実質的な建築制限等により土地利用に制約を受ける土地」と考えられている。

送電線に係る規制は、電気事業者と土地所有者との当事者間の約定による私法上の規制もあるが、公法上の規制が原則的である。公法上の規制としては、工作物の建設等の作業を行う場合の感電防止のための規則（労働安全衛生規則（昭和47年労働省令第32号）第349条）<sup>(※1)</sup>等があるが、送電線と建造物とが接近または交差する場合の規定として、技術基準第29条及び第48条<sup>(※2)</sup>に示されている。これらの規定は主として安全・保安目的のために、特別高圧架空電線路を施設する場合の電線の使用資材及び電線の付設方法に関する電線付設者の義務を定めたもので、付設された電線に接近して建造物を築造するときは、送電線

から一定の離隔距離を維持しなければならない。また、より高圧な170,000Vを超える電線付近においては、建造物の水平離隔距離3m以内に電気事業者が送電線を施設してはならないとされている。このような電気事業者に対する施設制限に適合するため、通常は電気事業者と土地所有者等との間で①地役権設定契約または、②送電線架設保持に関する契約等の債権契約を締結することによって、基準に適合するように措置することから、土地所有者等は当該規定に基づく契約により線下地部分の建築制限や建築物の高さ制限、屋根等の材料規制を受けることになる。

(※1)労働安全衛生規則第349条

(工作物の建設等の作業を行なう場合の感電の防止)

第三百四十九条 事業者は、架空電線又は電気機械器具の充電電路に近接する場所で、工作物の建設、解体、点検、修理、塗装等の作業若しくはこれらに附随する作業又はくい打機、くい抜機、移動式クレーン等を使用する作業を行なう場合において、当該作業に従事する労働者が作業中又は通行の際に、当該充電電路に身体等が接触し、又は接近することにより感電の危険が生ずるおそれのあるときは、次の各号のいずれかに該当する措置を講じなければならない。

- 一 当該充電電路を移設すること。
- 二 感電の危険を防止するための囲いを設けること。
- 三 当該充電電路に絶縁用防護具を装着すること。
- 四 前三号に該当する措置を講ずることが著しく困難なときは、監視人を置き、作業を監視させること。

(※2)特別高圧架空電線と建造物の接近にかかる規定（技術基準第29条及び第48条）

(電線による他の工作物等への危険の防止)

第二十九条 電線路の電線又は電車線等は、他の工作物又は植物と接近し、又は交さる場合には、他の工作物又は植物を損傷するおそれがなく、かつ、接触、断線等によって生じる感電又は火災のおそれがないように施設しなければならない。

(特別高圧架空電線路の供給支障の防止)

第四十八条 使用電圧が十七万ボルト以上の特別高圧架空電線路は、市街地その他人家の密集する地域に施設してはならない。ただし、当該地域からの火災による当該電線路の損壊によって一般電気事業に係る電気の供給に著しい支障を及ぼすおそれがないように施設する場合は、この限りでない。

- 2 使用電圧が十七万ボルト以上の特別高圧架空電線と建造物との水平距離は、当該建造物からの火災による当該電線の損壊等によって一般電気事業に係る電気の供給に著しい支障を及ぼすおそれがないよう、三メートル以上としなければならない。
- 3 使用電圧が十七万ボルト以上の特別高圧架空電線が、建造物、道路、歩道橋その他の工作物の下方に施設されるとき相互の水平離隔距離は、当該工作物の倒壊等による当該電線の損壊によって一般電気事業に係る電気の供給に著しい支障を及ぼすおそれがないよう、三メートル以上としなければならない。

高圧線下地部分を含む画地は高圧線下地部分を含まない標準的画地に比べて、次の減価要因がある。

#### ①物理的減価

最有効使用を妨げる土地利用制限による物理的減価（電気事業者に対する施設制限の反射的効果として、土地所有者等が受けることになる空間阻害）

#### ②快適性阻害による減価

(ア)嫌悪施設としての心理的不快感

(イ)強風時における不快音の発生

(ウ)塩害時の放電に伴う継続音の発生とラジオ・テレビに与える影響

(エ)眺望阻害

(オ)架線切断等送電線事故に対する不安

ただし、危険感、眺望阻害等からなる快適性阻害は、心理的な影響で、個人差があり、また高圧線下地にての居住経験年数を増すごとに心理的影響度が希薄化していくという、いわば馴致化の傾向も一般的に認識されている。

#### ③市場性減価

地役権等の登記があることや快適性阻害にかかる減価要因が協働して生ずるところの市場性・担保価値の減退等

#### b. 調査地点の選定

本調査における高圧線下地の調査地点は、次の条件を満たす土地とした。

①高圧線下地を含む土地

②形状が矩形である土地

③間口と奥行の釣合がとれている土地

④がけ地、無道路地等のその他の特殊な補正を必要としない標準的な画地

### Ⅲ. 調査結果の概要

以上の基本的内容を踏まえた上で、「公的土地評価手法の比較」の調査の一環として、A市、B市及びC市において、不動産鑑定評価を実施し、固定資産税評価及び相続税評価との相違について把握したところ次のとおりであった。以下、調査地点所在都市別にA)調査結果及びB)概要をまとめた。

#### 1. A市

##### A) 調査結果

(単位：円/㎡)

調査項目	価 格		鑑 定 評 価 額	相 続 税 評 価 額 (対鑑定評価額)	固 定 資 産 税 評 価 額 (対鑑定評価額)
	整形な土地	物件 ①			
主要な街路	整形な土地	物件 ①	456,000	345,592 (75.8%)	291,950 (64.0%)
その他の街路	整形な土地	物件 ②	353,000	270,000 (76.5%)	241,000 (68.3%)
	特定道路からの距離による容積率に格差のある土地	物件 ③	1,220,000	890,000 (73.0%)	798,000 (65.4%)

##### B) 概要

###### (1) 物件番号①

評価対象地は、JR線最寄り駅から当該市の有名商店街に続く商店街の背後地の小売店舗街である。現況は店舗事務所（上階部は居宅）ビルとなっている。

本件では奥行価格補正率及び側方影響加算率が異なることにより開差が生じた。

すなわち、奥行価格補正率及び側方路線影響加算率について、相続税評価及び固定資産税評価では用途地区別に定められた補正率をそのまま適用している。しかし、

不動産鑑定評価においては、標準的画地との比較において奥行距離について補正の必要はないと判断され、また、角地の補正については不動産鑑定士が近隣地域の商況等を考慮の上、その効用の程度を7%と判断している。

### (2) 物件番号②

評価対象地の所在する地域は、土地区画整理事業により区画整然とした中規模の戸建住宅が連たんする優良住宅地域である。評価対象地は路線価方式における画地条件の補正を必要としない画地規模である。ただし、評価対象地の接面方位は南であり、不動産鑑定評価では、標準的画地（接面方位は北）と比較して居住の快適性が優る点等を考量した格差を付けたため、鑑定評価額が他の評価額より高めに算出された。

### (3) 物件番号③

大量評価という路線価方式の性質上、各画地について、基準容積率又は使用可能容積率を算定し、容積率の緩和による価格差を反映させることは困難である。そのため、路線価方式を採用している相続税評価及び固定資産税評価では容積率緩和に関する補正は行われていない。

不動産鑑定評価では、容積率は特に高度利用の進んだ商業系用途地区において、収益に大きく影響を及ぼすことから価格形成要因に占める比重が高い。したがって、本件では他の評価額に対して高めに評価額が算出された。

a. 鑑定評価

鑑定評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
	テーマ	主要街路に面する整形な土地	その他街路に面する整形な土地	特定道路による容積率緩和
	類型	更地として	更地として	更地として
基礎事項	土地面積 (㎡)	62.01	294.88	174.77
	用途地域	近隣商業地域	第1種低層住居専用地域	商業地域
	指定建ぺい率	80%	40%	80%
	指定容積率	300%	80%	700%
	評価対象地の基準容積率	300%	80%	658%
	評価対象地の使用可能容積率	220%	80%	546%
	標準的画地	間口7m・奥行10m・規模70㎡ (長方形地)	間口15m・奥行18m・規模270㎡ (長方形地)	間口10m・奥行20m・規模200㎡ (長方形地)
	標準的画地の基準容積率	276%	80%	480%
	標準的使用	3階建て程度の店舗事務所地	戸建住宅地	高層店舗事務所地
	最有効使用	3階建て程度の店舗事務所地	戸建住宅地	高層店舗事務所地
公示価格を規準とした価格 (円/㎡)				1,200,000
基準価格を比準とした価格 (円/㎡)		458,000	337,000	
比準価格 (円/㎡)		492,000	353,000	1,260,000
収益価格 (円/㎡)		447,000		1,160,000
収益価格/比準価格		91%		92%
試算価格の調整	決定方法	収益重視	比準のみ	
	標準価格 (円/㎡)	426,000	343,000	1,160,000
	総合格差率	107%	103%	105%
	個性の内訳	角地+7	方位+3	容積率緩和+5
	鑑定評価額 (円)	28,300,000	104,000,000	213,000,000
	鑑定評価額 (円/㎡)	456,000	353,000	1,220,000

b. 相続税評価

相続税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	62.01	294.88	174.77
	間口距離 (m)	11.232	16.975	9.178
	間口距離 (測定間口) (m)	11.692	16.975	9.178
	奥行距離 (m)	5.000	17.000	19.000
	奥行距離 (測定奥行) (m)	5.830	17.424	19.044
	採用間口距離 (m)	9.000	16.975	9.178
	採用奥行距離 (m)	5.000	17.000	19.000
	接面関係	角地	中間画地	中間画地
	地区区分	普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区	普通商業・併用住宅地区
	正面路線価 (円/㎡)	350,000	270,000	890,000
	側方路線価 (円/㎡)			
	側方路線価 (円/㎡)			
	側方路線価 (円/㎡)	260,000		
画地補正	正面 奥行価格補正率	0.92	1.00	1.00
	側方1 奥行価格補正率	0.99		
	側方1 側方影響加算率	0.08		
相続税評価額 (円)		21,244,129	79,617,600	155,545,300
相続税評価額 (円/㎡)		345,592	270,000	890,000
対鑑定評価額 (%)		75.8%	76.5%	73.0%

c. 固定資産税評価

固定資産税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	62.01	294.88	174.77
	間口距離 (m)	9.0	16.0	9.0
	奥行距離 (m)	5.0	17.0	19.0
	接面区分	角地	中間画地	中間画地
	地区区分	普通商業地区	普通住宅地区	普通商業地区
	正面路線価 (円/㎡)	305,000	241,000	798,000
	側方路線価 (円/㎡)	227,000		
画地補正	正面 奥行価格補正率 <sup>(※)</sup>	0.92	1.00	1.00
	正面 奥行長大補正率			
	側方1 奥行価格補正率	1.00		
	側方1 側方影響加算率	0.05		
固定資産税評価額 (円)		18,103,819	71,066,080	139,466,460
固定資産税評価額 (円/㎡)		291,950	241,000	798,000
対鑑定評価額 (%)		64.0%	68.3%	65.4%

(※) 奥行価格補正率は経過措置を採用

## 2. B市

### A) 調査結果

(単位：円/㎡)

	価 格		鑑 定 評 価 額	相 続 税 評 価 額 (対鑑定評価額)	固 定 資 産 税 評 価 額 (対鑑定評価額) (※1)
	調査項目				
主要な 街路	整形な土地	物件 ①	116,000	92,050 (79.4%)	82,251 (70.9%)
その他 の街路	整形な土地	物件 ②	95,400	79,800 (83.6%)	63,630 (66.7%)
	高圧線下地	物件 ③	82,000	76,140 (92.9%)	42,285 <sup>(※2)</sup> (51.6%)

(※1) 「固定資産税評価額」は市町村による所要の補正を行った後の価格(単価)

(※2) 高圧線下地を含む宅地の評価は次のとおりである。

評価面積193.65㎡(うち線下地は117.05㎡)

高圧線下地部分の評価額=117.05㎡×30,300円/㎡

=3,546,615円

高圧線下地以外の部分の評価額

= (193.65㎡ - 117.05㎡) × 60,600円/㎡

=4,691,960円

評価対象地全体の評価額=3,546,615円+4,691,960円

=8,188,575円(42,285円/㎡)

### B) 概要

#### (1) 物件番号①

評価対象地は店舗・営業所等の混在する路線商業地域に所在する。評価対象地の接面状況は角地であるが、側方は北側幅員2m舗装市道であり、セットバックを要する。このため、評価上の個別的要因の把握の相違が生じた。

本件では、各評価の側方影響加算率が異なる。同じ路線価方式であっても、固定資産評価基準の附表と財産評価基本通達の付表に定める補正率は異なる。また、不動産鑑定評価では、評価対象地は角地であるが、角地の効用の程度を判断した格差率を査定している。

次に、セットバックを要する部分について、不動産鑑定評価ではセットバックを要する部分について、全体の地積に占めるセットバック部分の割合及びセットバックによる当該宅地の有効利用の障害の程度を考慮の上、減価率を査定したが、本調査の価格時点においては相続税評価及び固定資産税評価ではセットバックに関する補正の規定は設けられていない。

なお、対象地は公図で蔭地割合を測定した場合には不整形地補正の適用も検討する余地があるが、現況はほぼ整形地であり、当該敷地に建築物を建築する等の利用に際してやや不整形であることによる影響はないと判断されるため、不整形地の補正は行わなかった。

## (2) 物件番号②

評価対象地の所在する地域は、一般住宅と共同住宅が混在し、空地等も見られる普通低層住宅地域である。評価対象地は間口・奥行とも標準的であるが、街路との接面状況が角地であるために側方影響加算の適用を受ける。側方影響加算率は各評価とも同じであったが、不動産鑑定評価では、標準的画地の方位（接面方位は北）と比較して評価対象地は南側に接面するため、居住の快適性の優れる点を考量した評価額となっている。

## (3) 物件番号③

評価対象地の所在する地域は、普通住宅地域であり、評価対象地の60%が66,000Vの高圧線下地となっている。各評価額の開差は高圧線下地であることの減価率の格差によるものである。

相続税評価では、高圧線下地は考慮されないため、評価額が高めに算出された。（ただし、高圧線下地の所有者と電気事業者との間には通常①地役権設定契約または、②送電線架設保持に関する契約等の債権契約が締結されることから、相続税評価では、地役権が設定されている場合には財産評価基本通達27-5により利用制限に応じた権利の評価が行われる。）

固定資産税評価では固定資産評価基準上高圧線下地の規定はないが、固定資産評価基準第3節二（一）4に基づく市町村長が行う「所要の補正」で考慮される場合がある。当該市では所要の補正として高圧線下地の減価補正を行っているが、本調査では、所要の補正後の価格は不動産鑑定評価額に対し51.6%となった。これは、評価対象地の標準的使用及び最有効使用が低層住宅地であることから不動産鑑定評価では高圧線下地であることの減価が小さいためと思われる。さらに、不動産鑑定評価では、評価対象地は南西に接面するため、標準的画地の接面方位（北）よ

り居住の快適性等が優るため方位の格差を5%としている。そのため、高圧線下地に係る減価率の格差及び方位格差により両評価額の乖離が大きくなった。

a. 鑑定評価

鑑定評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
	テーマ	主要街路に面する整形な土地	その他街路に面する整形な土地	高圧線下地
	類型	更地として	更地	更地として
基礎事項	土地面積 (㎡)	330.60	166.95	193.65
	用途地域	準住居地域	第1種低層住居専用地域	第1種住居地域
	指定建ぺい率	60%	40%	60%
	指定容積率	200%	80%	200%
	基準容積率	200%	80%	200%
	標準的画地	間口20m・奥行25m・規模500㎡ (整形地)	間口14m・奥行18m・規模250㎡ (整形地)	間口14m・奥行18m・規模250㎡ (整形地)
	標準的使用	低層店舗併用住宅地	低層住宅地	低層住宅地
	最有効使用	低層店舗併用住宅地	低層住宅地	低層住宅地
	公示価格を規準とした価格 (円/㎡)	114,000		
	基準価格を比準とした価格 (円/㎡)		87,000	95,900
	比準価格 (円/㎡)	116,000	89,400	98,400
	収益価格 (円/㎡)	71,600	54,600	61,100
	収益価格/比準価格	62%	61%	62%
試算価格の調整	決定方法	比準中心、収益比較 考量	比準中心、収益比較 考量	比準中心、収益比較 考量
	標準価格 (円/㎡)	113,000	86,700	95,400
	総合格差率	103%	110%	86%
	個性の内訳	角地+5 セットバック△2	角地+5 方位+5	高圧線下地△18 方位+5
	鑑定評価額 (円)	38,300,000	15,900,000	15,800,000
	鑑定評価額 (円/㎡)	116,000	95,400	82,000

b. 相統税評価

相統税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	330.60	166.95	193.65
	間口距離 (m)	24.610	14.951	11.655
	間口距離 (測定間口) (m)	24.610	14.951	11.655
	奥行距離 (m)	13.000	11.000	16.000
	奥行距離 (測定奥行) (m)	18.921	11.748	17.146
	採用間口距離 (m)	27.000	13.000	12.000
	採用奥行距離 (m)	20.000	12.000	16.000
	接面関係	角地	角地	中間画地
	地区区分	普通住宅地区	普通住宅地区	普通住宅地区
	正面路線価 (円/㎡)	89,000	76,000	81,000
	側方路線価 (円/㎡)		76,000	
	側方路線価 (円/㎡)	61,000		
画地補正	正面奥行価格補正率	1.00	1.00	1.0
	側方1 奥行価格補正率	1.00	1.00	
	側方1 側方影響加算率	0.05	0.05	
	不整形地補正率			0.94
相統税評価額 (円)		30,431,730	13,322,610	14,744,511
相統税評価額 (円/㎡)		92,050	79,800	76,140
対鑑定評価額 (%)		79.4%	83.6%	92.9%

c. 固定資産税評価

固定資産税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	330.60	166.95	193.65
	間口距離 (m)	27.0	13.0	12.0
	奥行距離 (m)	20.0	12.0	16.0
	接面関係	角地	角地	中間画地
	地区区分	併用住宅地区	普通住宅地区	普通住宅地区
	正面路線価 (円/㎡)	79,100	60,600	60,600
	側方路線価 (円/㎡)	40,200	60,600	
画地補正	正面奥行価格補正率 <sup>(※1)</sup>			
	側方1 奥行価格補正率	0.98		
	側方1 側方影響加算率	0.08	0.05	
固定資産税評価額 (円)		27,192,181	10,623,029	11,735,190
所要の補正適用前単価 (円/㎡)		82,251	63,630	60,600
補正	高圧線下地補正率 <sup>(※3)</sup>			0.5
	固定資産評価額 (円/㎡)	82,251	63,630	42,285
※2	対鑑定評価額 (%)	70.9%	66.7%	51.6%

(※1) 奥行価格補正率は経過措置を採用

(※2) 所要の補正 (※3) 高圧線下地部分のみに適用

### 3. C市

#### A) 調査結果

(単位：円/㎡)

	価 格		鑑 定 評 価 額	相 続 税 評 価 額 (対鑑定評価額)	固 定 資 産 税 評 価 額 (対鑑定評価額) (※)
	調査項目				
主要な 街路	整形な土地	物件 ①	162,000	126,000 (77.8%)	114,800 (70.9%)
その他 の街路	整形な土地	物件 ②	67,300	53,360 (79.3%)	48,510 (72.1%)
	高圧線下地	物件 ③	116,000	88,000 (75.9%)	73,890 (63.7%)

(※) 「固定資産税評価額」は市町村による所要の補正を行った後の価格(単価)

#### B) 概要

##### (1) 物件番号①

本件では鑑定評価額に対し、相続税評価額はほぼ8割、固定資産税評価額は7割で算定され、評価上の均衡が図られている。

##### (2) 物件番号②

評価対象地の所在する地域は、中規模一般住宅を中心とする既成住宅団地である。当該地域は相続税評価では倍率地域に指定されているため、ここでは鑑定評価額と固定資産税評価額との関係について問題となる。本件の不動産鑑定評価では固定資産評価基準の附表に定める率ほど角地の効用があると判断されなかったため、結果として若干の開差が生じた。

##### (3) 物件番号③

本件は、敷地の一部が電圧110,000Vの高圧線下地となっている。

また、前記2.B)(3)と同様に、相続税評価では高圧線下地補正は行われていないが、鑑定評価では規模による格差補正が行われていること等により相続税評価額が低めに算出された。

固定資産税評価については、当該市では高圧線下地にかかる所要の補正が適用されており、固定資産税評価額が低めに算出される結果となった。これは、不動産鑑定評価では高圧線下地に係る減価については、評価対象地が低層住宅地に存することから減価率を固定資産税評価に比べて弱く査定していること、また、標準的画地と比較した場合に、評価対象地の規模が戸建住宅として最適であることを理由に5%の格差を付けた（規模による格差補正）を行ったためである。

a. 鑑定評価

鑑定評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
	テーマ	主要街路に面する整形な土地	その他街路に面する整形な土地	高圧線下地
	類型	更地として	更地として	更地（高圧線下地を含む）
基礎事項	土地面積（㎡）	223.10	243.03	129.04
	用途地域	商業地域	第1種低層住居専用地域	第2種住居地域、第2種中高層専用住居地域
	指定建ぺい率	80%	40%	60%
	指定容積率	400%	60%	200%
	基準容積率	400%	60%	200%
	標準的画地	間口14m・奥行18m・規模250㎡（整形地）	間口16m・奥行15m・規模240㎡（ほぼ正方形地）	間口20m・奥行15m・規模300㎡（長方形地）
	標準的使用	中層店舗住宅併用地	戸建住宅地	3階建て程度の住宅地
	最有効使用	中層店舗住宅併用地	戸建住宅地	3階建て程度の住宅地
	公示価格を規準とした価格（円/㎡）		65,800	
	基準価格を比準とした価格（円/㎡）	153,000		116,000
	比準価格（円/㎡）	164,000	70,000	121,000
	収益価格（円/㎡）	105,000	28,000	74,100
	収益価格/比準価格	64%	40%	61%
試算価格の調整	決定方法	比準を下方修正、収益価格を考慮	快適性重視の地域のため比準重視	比準下方修正、収益価格を勘案
	標準価格（円/㎡）	154,000	66,000	116,000
	総合格差率	105%	102%	0%
	個性の内訳	角地+5	角地+2	規模小+5 高圧線下地△5
	鑑定評価額（円）	36,160,000	16,400,000	15,000,000
	鑑定評価額（円/㎡）	162,000	67,300	116,000

b. 相続税評価

相続税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	223.10	243.03	129.04
	間口距離 (m)	15.800		10.544
	間口距離 (測定間口) (m)			10.544
	奥行距離 (m)	15.000		11.104
	奥行距離 (測定奥行) (m)			11.104
	採用間口距離 (m)		16.400	12.000
	採用奥行距離 (m)		15.200	10.800
	接面関係	角地	角地	中間画地
	地区区分	普通住宅地区	倍率地域	普通住宅地区
	正面路線価 (円/㎡)	120,000	倍率地域1.1倍	88,000
側方路線価 (円/㎡)	120,000			
画地補正	正面 奥行価格補正率			1.00
	側方1 奥行価格補正率	1.00		
	側方1 側方影響加算率	0.05		
相続税評価額 (円)		28,110,600	12,968,323	11,355,520
相続税評価額 (円/㎡)		126,000	53,360	88,000
対鑑定評価額 (%)		77.8%	79.3%	75.9%

c. 固定資産税評価

固定資産税評価		物件番号①	物件番号②	物件番号③
基礎事項	評価数量 (㎡)	223.10	243.03	129.04
	間口距離 (m)	15.8	16.4	12.0
	奥行距離 (m)	15.0	15.2	10.8
	接面関係	角地	角地	中間画地
	地区区分	普通商業地区	普通住宅地区	普通住宅地区
	正面路線価 (円/㎡)	107,000	46,200	81,200
	側方路線価 (円/㎡)	97,500	46,200	
	側方路線価 (円/㎡)			
画地補正	正面 奥行価格補正率(※1)	1.00	1.00	
	側方1 奥行価格補正率	1.00	1.00	
	側方1 側方影響加算率	0.08	0.05	
固定資産税評価額 (円)		25,611,880	11,789,385	10,478,048
所要の補正適用前単価 (円/㎡)		114,800	48,510	81,200
補正	高圧線下地補正率(※2)			0.91
	固定資産税評価額 (円/㎡)	114,800	48,510	73,890
	対鑑定評価額 (%)	70.9%	72.1%	63.7%

※1 奥行価格補正率は本則を採用

※2 高圧線下地補正は0.8、当該画地は2筆に分筆されており、高圧線下地は58.02㎡、もう1筆の地積は71.02㎡であるため、今回面積比率により補正率は0.91となる。

$$\frac{58.02\text{㎡} \times 0.8 + 71.02\text{㎡} \times 1}{129.04\text{㎡}} \approx 0.91$$

課税標準である「適正な時価」の内容について

## 適正な時価とは

本号は、その価格の意義について規定したものである。価格とは、「適正な時価」をいうとするにとどまっています。しからば、適正な時価とは何を指しているものであるかということになると、この規定のみでは詳らかではないが、一般的に、適正な時価とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

## I 評価によつて求めるべき固定資産の価格

### 1 正 常 価 格

上記のとおり、関係諸税の評価の現況にみられる税種間、資産間及び市町村間における評価の不均衡を是正するためには、評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための諸措置等について所要の改善を加える必要があることはいうまでもないが、まず、評価によつて求めるべき固定資産の価格についての認識を明確に統一することが先決問題であると考えます。

この価格は、さきに述べたように、関係諸税を通じ、いずれも時価主義をとっているが、課税の基礎となる固定資産の価格を時価によるものとすることは、時価が資産の価値を、通常、最も適正に、かつ、客観的に表現するものであること、過大な、若しくは不均衡な評価が行なわれた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、納税者の立場を保護することになること等の観点からして、適切であると考えます。

この場合における時価とは、各資産を通じ、正常な条件のもとにおける取引価格（以下「正常価格」という。）と考えるべきである。ここにいう正常価格とは、直ちに、現実の取引価格と同一視すべきものではない。現実の取引価格は、当事者間の事情等によつて左右され、正常な条件と目し得ない主観的特殊的な条件のもとに成立しているものもあるから、正常価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない条件による部分があるときは、これを捨象して得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格である。

評価方法の内容、評価の適正均衡を確保するための措置等の検討にあつては、評価によつて求めるべき固定資産の価格について、以上のような認識のもとに、統一した立場においてなされるべきである。これによつて、おのずから、税種間、資産間及び市町村間における評価の均衡を確保する方途をうるることができるものと考えます。

## 損害賠償請求事件

東京地裁平成9年(行ウ)第42号  
平成12年3月15日判決 確定

被告 国、東京都

### 当裁判所の判断

#### 三 争点1(三)について

1 7割評価通達に規定する地価公示価格の7割を越える評価が違法となるか否か

(2) しかし、評価基準による評価は、各筆の土地を個別評価することなく、諸制約の下において大量の土地について可及的に適正な時価を評価する技術的方法と基準を規定するものであり、宅地評価についてみれば、個別鑑定と同様の方法で標準宅地の客観的時価を算定し、価格形成要因の主要なものに関する補正等を加えて、対象土地の価格を比準評定するものであって、宅地の価格に影響を及ぼすべきすべての事項を網羅するものではないから、標準宅地の評定及び評価基準による比準の手續に過誤がないとしても、個別的な評価と同様の正確性を有しないことは制度上やむを得ないものというべきであり、評価基準による評価と客観的時価とが一致しない場合が生ずることも当然に予定されているものというべきである。

## 固定資産税審査決定取消請求事件

東京高裁平成12年(行コ)第140号  
平成12年10月16日判決

控訴人 東京都固定資産評価審査委員会

### 当裁判所の判断

#### 一 (争点1)

2 そこで、固定資産の適正な時価をどのようにして評価すべきかが問題になるが、課税の対象となる固定資産は全国、各市町村に大量に存在しており、これらについて限りある人的、物的資源を活用して、原則として3年ごとに、一定の期間内に適正な時価の評価を行うことは極めて困難な作業であることから、法は、自治大臣の定める評価基準という定型的、統一的な基準に従ってその評価を行わせることとし、これによって、大量に存在する固定資産の評価を一定の期間内に適正に行い、各市町村相互間、各市町村内の各固定資産の間での評価の均衡を確保し、評価に関与する者の個人差に基づき評価の不均衡が生ずることを防止しようとしているものと解される。

右の法の趣旨からすれば、評価基準自体が違法であるというような特段の事情がない限り、固定資産の価値の評価が評価基準に従って適正に行われている以上、その価格は、法上は固定資産税の課税標準として適正な価値とみるべきである。

# 行政裁判例

## 租税法

### 行政・租税法

固定資産評価基準違憲・国家賠償  
訴訟控訴審判決

一 固定資産評価基準の実施を自治大臣告示に委任した地方税法三八八条一項は、憲法八四条租税法主義(憲)に違反しない

二 右固定資産評価基準の内容は、憲法二九条・二五条・一四条に違反しない

三 宅地の評価について地価公示価格の七割を目途とした自治事務次官通達(本件通達)は、憲法八四条及び固定資産の価格を適正な時価と定めた地方税法三四一条五号に違反しない

四 平成六年度の固定資産評価額

の評価に当たり、固定資産評価額が平成六年一月一日時点における適正な時価を上回るという事象(逆転現象)が生じている場合には、右評価は地方税法三四一条五号に違反する

五 右逆転現象の発生と国家賠償法上の違法性(消滅)

(大阪高裁平一(ホ)第一九八三号、原告 時価評基控訴事件、平成13.2.2第九民事部判決、控訴棄却、上告争いなし、6現在係属中)、原審大阪地裁平七(ニ)第九四九七号、平八(ワ)第三五七六号、平11.2.26判決

〔参照条文〕  
地方税法三八八条一項・三四一条五号、憲法八四条・二九条・二五条・一四条、国家賠償法一条一項

〔解説〕  
一 本件は、控訴人らが、被控訴人らに対し、①固定資産評価基準の実施を自治大臣告示に委任した地方税法三八八条一項が、租税法主義(憲法八四条)に違反する、②固定資産評価基準の内容が、憲法二九条・二五条・一四条に違反する、③

違反しており、實際、大阪府下公示価格一覽表からみても、控訴人中五名の所有土地の地価は、平成五年一月一日以降も平成六年一月一日までに三割以上下落していないことが推認できるとして、本件評価額に基づいて逆転現象は生じていないし、基準年度(平成六年)における固定資産の評価に当たり、据え置かれた第二・第三年度(平成七年、八年)における地価の下落をも勘案して行うべきであつたとしてもえないうとして、その余の点について判断するまでもなく控訴人らの請求は理由がないとしてこれを棄却した。

三 本判決は、原審の判断のうち①ないし③を是認した上、④については、適正な時価であるかどうかは、本件通達とは別途認定その他の合理的方法により評価することを妨げないとした上で、本件評価額においては、a地価の下落傾向の下では、平成六年度の固定資産評価額の評価に当たり、平成五年一月一日までの時点修正を行うことでは足りず、その後地価が下げ止まるなど特段の事情のない限り、平成六年一月一日(賦課期日)までの時点修正を評価に反映すべきであるが、b平成五年一月一日において時点修正された評価額からさらに三割を減ずることにより逆転現象を回避できるのであれば、三割の増減がタイムラグによる地価の下落を調整する機能を果たすものとして、それなりの合理性を認める

ことができる、もつとも、そのような固定資産評価も、個別具体的に逆転現象が発生している場合には、適正な時価とはいえず、なるところ、控訴人中三名については、平成六年度の固定資産評価額において逆転現象が発生しているとして、地方税法三四一条五号に違反する違法な評価というほかないと判断した。

しかし、控訴人らの、逆転現象を発生させたことに対する自治大臣の義務違反の主張については、本件通達の内容に不合理とすべき点は認められないから、自治大臣が自治事務次官に本件通達を發達させた行為には違法はないし、逆転現象は地価の下落だけに起因するものではなく、固定資産評価と不動産鑑定評価における技術的手法の相違や、鑑定人の個人差に起因すると推認され、自治大臣が賦課期日までの地価の下落を考慮して時点修正を行ったとしても、それだけで防止できたとはいえない面もあるから、逆転現象の発生と自治大臣の不作為との間には因果関係を認め難いとし、さらに、被控訴人大阪市長も本件通達の内容を合理的なものとして、固定資産評価基準に従って本件評価額を算定したもので、職務上通常尽くすべき注意義務を尽くすことなく漫然と本件評価額を算定したものと認め得るような事情は見出し難いし、前記のとおり、逆転現象は地価の下落だけに起因するものではないから、逆

宅地の評価について地価公示価格の七割を目途とした自治事務次官通達(本件通達)が、憲法八四条及び固定資産の価格を適正な時価と定めた地方税法三四一条五号に違反するの、②国会は、地方税法三八八条一項の規定を憲法に適合するように改めずして放置した、③自治大臣は、固定資産評価基準を憲法に適合するよう改めずして放置し、憲法・地方税法違反の本件通達を自治事務次官に發達させた、④被控訴人各市町長は、憲法違反の固定資産評価基準及び憲法・地方税法違反の本件通達に従って控訴人らの土地について平成六年度の価格決定を行ったが、(3)右各行為(示作爲)は、いずれも国家賠償法一条一項の違法行為に該当すると主張して、あるべき固定資産評価額に基づいて税額との差額の損害賠償を求めた事案である。

二 原審は、①固定資産評価基準の自治大臣告示への委任(地方税法三八八条一項)は、地方税法が課税要件の基本的事項を規定した上、評価の全国的な統一を図るため専門的技術的事項を委任するに止まり、委任の目的・程度も規定上明確であるし、本件通達は、固定資産評価基準の公的な解釈指針を示したもので、新たに評価基準を定めたりこれを改変したりするものではなく、被控訴人市町長を法的に拘束するものでもないから、いずれも租税法主義(憲法八四条)に違反するものではない。

④固定資産評価基準の内容については、告示で定められた評価方法である売買実例方式が著しく不合理でないとも認められない限り、適憲の問題は生じないとした上で、全国的・大量の処理を前提に一律の評価方式を採用する必要性も否定できないこと、住宅用地も実質的価格が上昇する以上売却を予定していなくても潜在的利益を得るから周辺土地の高騰により課税基準が上昇するとともに直ちに不合理とはいえないこと、住宅用地については課税基準の特例措置により立地上差減措置が講じられていることなどから、固定資産評価基準は憲法二九条、二五条、一四条に違反しない、⑤本件通達については、適正な時価(地方税法三四一条五号)とは資産の客観的価値(交換価値)をいうが、諸制約の下で大層の土地を全国的に統一的均衡を図り課税の公平性を確保する必要から、各筆の土地を個別に評価することなく、公的解釈指針として標準宅地の評価を地価公示価格の概ね七割をもつて妥当とすることに不合理とすべき点はない、⑥控訴人中五名にかかる平成六年度の本件評価額は、平成四年七月一日(価格調査基準日)の地価公示価格に平成五年一月一日までの地価下落率を乗じた価格のさらに七割を目途として算定されていることから、固定資産評価額が平成六年一月一日時点における適正な時価を上回る事象(逆転現象)が生じないよう配



のと認められるが相当である。  
も、このように算定された固  
定資産税評価額であっても、それが④  
のように、個別に平成六年一月一日  
(賦課期日)時点における客観的な評価  
額(時価)を結果的に上回るような事  
象(いわゆる逆転現象)には、当該固  
定資産税評価額は、地方税法三四一条五号  
に違反する違法性を帯びることにな  
る。

② そこで、以下、控訴人らが  
指摘するように個別に逆転現象が発  
生しているかどうかについて検討す  
る。

(1) 控訴人小森関係

控訴人小森にかかる平成六年度固定  
資産税評価額は二億七四五一万一〇〇  
〇円であるのに対し、甲第七五号証(以  
下「高島鑑定1」という。)によれば、  
本件土地の客観的交換価値は二億一  
九五二万五〇〇〇円となる。

そこで、高島鑑定1の手法をみると、  
まず、標準画地の価格を算定するの  
に、収益還元法は単一事例の試算であるこ  
とや長期的な還元利回りの算定の困難  
性などから規範性が相対的に低いとし  
てこれを除き、取引事例比較法による  
比準価格(二四九万円)と公的な評価  
である近隣の地価公示標準価格(三〇  
〇万円)とを二対一の割合で配分調整  
して、標準画地として一平方メートル  
当たり二七五万円の評価額を引き出し  
ている。次いで、本件土地の個別要因  
として、画地条件(形状)が顕著的な  
一角を有する三角地であることによる

減価比率を九パーセントとみて一平方  
メートル当たり二五〇万円と算出した  
上、これに面積を乗じて二億二九五二  
万五〇〇〇円と評価したものである。

被控訴人らは、① 標準画地の基礎  
資料について、取引事例四例の選択が  
不動産鑑定士の判断に委ねられている  
こと、地価公示価格に加えられた事情  
補正、時点修正、標準化補正、地域格  
差補正等の鑑定評価上の補正も専ら鑑  
定士の技術的判断に基づきものである  
こと、取引事例比較法による比準価格  
と地価公示標準価格との比重が一対一  
とされている根拠が明確でないこと、

② 個別的要因による減価率が固定資  
産税評価基準所定の八パーセントと異な  
り九パーセントとして評価されている  
ことなどを問題点として指摘する。

しかし、標準画地については、  
取引事例の選択が不動産鑑定士の判断  
に委ねられているとしてもそれが恣意  
的に選択されたというような事情は見  
出し難いし、鑑定評価上の補正・修  
正についても、比準価格と地価公示規  
準価格との比重の割合も含め(これを  
一対一とすることに個別の不合理的な  
点)、不動産鑑定士の合理的な技術的  
判断の範囲内のものであるといふべき  
である。また、個別的要因については、減  
価率を八パーセントとするのが九パー  
セントとするのかという程度の開差  
は、不動産鑑定士の合理的な裁量の範  
囲内のものである。高島鑑定1にはこ  
れを採用できないような格別の不合理  
はない。

(2) 控訴人河邊関係

控訴人河邊にかかる平成六年度固定  
資産税評価額は二億三二〇四万五〇〇  
〇円である(同控訴人の持分は三分の  
一であるが便宜上全体について考え  
る)のに対し、甲第七六号証(以下「高  
島鑑定2」という。)によれば、本件土  
地の客観的交換価値は二億一三五四万  
一〇〇〇円となる。

そこで、高島鑑定2の手法をみると、  
まず、標準画地の価格を算定するの  
に、収益還元法は、単一事例の試算である  
ことや長期的な還元利回りの算定の困  
難性などから規範性が相対的に低いと  
してこれを除き、取引事例比較法(一  
八二万円)と近隣の地価公示価格地が  
なかったため、別の公的な評価である地  
価調査規準価格(二二六六六〇〇円)  
とを三対二の割合で配分調整して、標  
準画地として一平方メートル当たり二  
〇〇万円の評価額を引き出している。  
次いで、本件土地の個別要因として画  
地条件のうち主として形状(間口対奥  
行の比)を考慮して五パーセントの減  
価を施し、一平方メートル当たり一九  
〇万円と算出した上、これに面積を乗  
じて二億一三五四万一〇〇〇円と評価  
したものである。

被控訴人らは、① 標準画地の基礎

資料について、取引事例四例の選択が  
不動産鑑定士の判断に委ねられている  
こと、地価公示価格に加えられた事情  
補正、時点修正、標準化補正、地域格  
差補正等の鑑定評価上の補正も専ら鑑  
定士の技術的判断に基づきものである

そこで、森田鑑定の手法をみると、

まず、標準画地の価格を算定するの  
に、被控訴人大阪市が平成六年度固定資産  
税評価を行うに当たり評価した対象地の  
前面道路に付した路線価(一平方メー  
トル当たり二六五五〇〇円)を地価公示  
価格水準とすべく七割で割り戻した一  
平方メートル当たり三七万八五七二円  
が平成五年一月一日現在の標準画地の  
時価であることを前提として、これに  
平成六年一月一日現在の時点修正を加  
えて、標準画地として一平方メートル  
当たり二八万八〇〇〇円を引き出して  
いる。次いで、本件土地の個別要因と  
して、本件土地の形状が間口一・九メー  
トル、奥行一八・三メートルという極  
端に細長い不整形地形を呈し、建築基準  
法上も建物を建てることのできないこ  
ろから、標準宅地と比較して路地状  
敷地(〇・七五)、煙突少(〇・七)及  
び建築不能地(〇・五)としての各減  
価を重層的に施して(減価率七三・七  
五パーセント)、一平方メートル当たり  
七万五〇〇〇円と算出した上、これに  
面積を乗じて四〇〇万円と評価したも  
のである。

しかし、被控訴人らが指摘するよう  
に、森田鑑定は、個別の減価要因を、  
形状不整形と建築不能とに分け、さら  
に前者を路地状敷地としての減価と有  
効宅地部分の減価とに分けた上、これ  
らすべてを乗じて減価率七三・七五  
パーセントを導いているが、このよう  
な見方は、各減価要因を重層的に算定  
している点で相当でない。また、建築

不能地による減価率を特別高圧送電線  
直下に位置する場合に準じて五〇パー  
セントとしているのも高きに失するとい  
うべきである。本件では、路地部分  
(約一五五平方メートル)の減価率(〇・  
七五)と有効宅地部分(約二八平方メー  
トル)の減価率(〇・七)にそれぞれ  
の面積を乗じた合計評価額(三七・八五)  
を総面積(約五三三平方メートル)で割っ  
た二八・五パーセントをもとて形状不  
整形による減価率とし、建築基準法上  
の建築不能による減価率については三  
五パーセントとみて、両者を総合して  
減価率五〇パーセントと算定するのが  
相当である(乙共通第二五号証の一)。  
これによれば、安田所有地の客観的な  
交換価値は七六〇万円(一平方メー  
トル当たり一四四〇〇〇円)となる。

② 以上検討したところによれば、

控訴人小森、同河邊及び同安田に  
対する平成六年度固定資産税評価額は、  
いずれも平成六年一月一日に於ける  
本件各土地の客観的な交換価値、す  
なわち地方税法所定の適正な時価を上  
回っていることになる。

これに対し、被控訴人らは、控訴人  
小森、同河邊及び同安田の各所有地の  
近隣に位置する地価公示地点(大阪府  
地価調査地点)においては、平成五年  
一月一日から平成六年一月一日までの  
間に公示価格(地価調査価格)が三割  
を超えて下落した事実が認められない  
のであるから、高島鑑定1、2及び森  
田鑑定による評価額と平成六年度固定  
資産税評価額との開差は、控訴人ら主

張のように地価下落のみに起因するも  
のではなく、固定資産税評価と不動産鑑  
定評価における技術的手法の相違や、  
不動産鑑定評価人の主観的判断に基づ  
く個人差に起因するものと推認され、  
地価下落に伴う逆転現象の立証として  
は不十分なものであると主張する。

しかし、前記説示のとおり、地方税  
法所定の適正な時価であるかどうか  
は、固定資産税評価基準や本件適正等  
による評価方法とは別途、個別具体的に  
鑑定その他のより適切かつ合理的な評  
価方法によりこれを算定することを妨  
げない。したがって、平成五年一月一  
日現在の評価額を所与のものとして、  
右時点から平成六年一月一日までの間  
の対象土地の地価の下落率が三割を超  
えることを立証しなれば逆転現象の  
立証として不十分であるといふことは  
できないといふべきである。被控訴人  
らの主張は採用できない。

そうすると、控訴人小森、同河邊及  
び同安田の平成六年度固定資産税評価  
額は、前記説示のとおり客観的な交換  
価値を上回る限度で合理性を失ったも  
のといふべきであり、地方税法三四一  
条五号に違反する違法な評価であると  
いうほかない。

3 据置制度について

(1) 据置制度を採用している土  
地の評価に関しては、基準年度である  
平成六年度のみならず、平成七年度及  
び平成八年度における地価の動向をも  
勘案して評価することが求められるの  
が否かについて検討する。

こと、取引事例比較法による比準価格  
と地価調査規準価格との比重が二対二  
とされている根拠が明確でないこと、  
④ 個別的要因による減価率が固定資産  
税評価基準所定の三・九七パーセントと  
異なり五パーセントとして評価されて  
いることなどを問題点として指摘す  
る。

しかし、標準画地についてみると、  
取引事例の選択が不動産鑑定士の判断  
に委ねられているとしてもそれが恣意  
的に選択されたというような事情は見  
出し難いし、鑑定評価上の補正・修  
正についても、比準価格と地価調査規  
準価格との比重の割合も含め(高島鑑  
定1とは異なり前者の比重が二対一と  
されたのは、本鑑定では近隣に地価公  
示価格地がなかったため、別の公的評  
価である地価調査規準価格が採用され  
た点が考慮されたもの)と推測され  
る。不動産鑑定士の合理的な技術的  
判断の範囲内のものであるといふべき  
である。また、個別的要因についても、減  
価率を三・九七パーセントとするのか  
五パーセントとするのかという程度の  
開差は、不動産鑑定士の合理的な裁量  
の範囲内のものである。高島鑑定2に  
はこれを採用できないような格別の不  
合理的はない。

(3) 控訴人安田関係

控訴人安田にかかる平成六年度固定  
資産税評価額は一〇〇七万円であるの  
に対し、甲第七四号証(以下「森田鑑  
定」という。)によれば、本件土地の客  
観的交換価値は四〇〇万円となる。

② 控訴人らは、地方税法に

いう適正な時価とは、当該賦課年度にお  
ける適正な時価をいう以上、基準年度  
のみならず、第二年度である平成七年  
度及び第三年度である平成八年度にお  
ける地価の動向をも勘案して本件評価  
額を行うべきであり、地価の下落に  
より、平成七年度及び平成八年度との  
関係においてもその適正な時価を上  
回る評価となっている控訴人ら五名の所  
有土地に関する本件評価額は違法で  
ある旨主張する。

しかし、地方税法の法文上は、第二  
年度及び第三年度においても、固定資  
産税の課税標準は原則として基準年度  
に係る賦課期日における適正な時価と  
されているから、固定資産税評価額は、  
第二年度及び第三年度においても基準  
年度における適正な時価(本件でい  
えば平成六年一月一日における適正な時  
価)であると解することが地方税法の  
文理解釈としては最も正当である。ま  
た、地価は、国の土地政策の内容のみ  
ならず、景気の動向及び土地需要の程  
度等種々の事情により変動するもの  
であり、価格調査基準日において賦課  
期日における時価を予想するだけでな  
く(価格調査基準日を設けるとしても)  
可能な限り賦課期日に近接させるべき  
ことは前記説示のとおりである。第一  
二年度及び第三年度の賦課期日にお  
ける地価の動向まで基準年度の評価額  
において予測することは事実上困難な  
ところである。むしろ、地方税法が据  
置制度を採用している以上、その後の



# 更地主義について

固定資産評価基準より抜粋

## 第1章 土地

### 第1節 通則

#### 三 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

固定資産評価基準解説（土地篇）より抜粋

なお、土地に地上権、借地権等各種の用役物権、担保物権又は債権が設定されている場合には、これらの権利が設定されていないものとした場合のその土地自体の価値を反映する価格が固定資産税における価格であり、これを更地主義と呼んでいる。

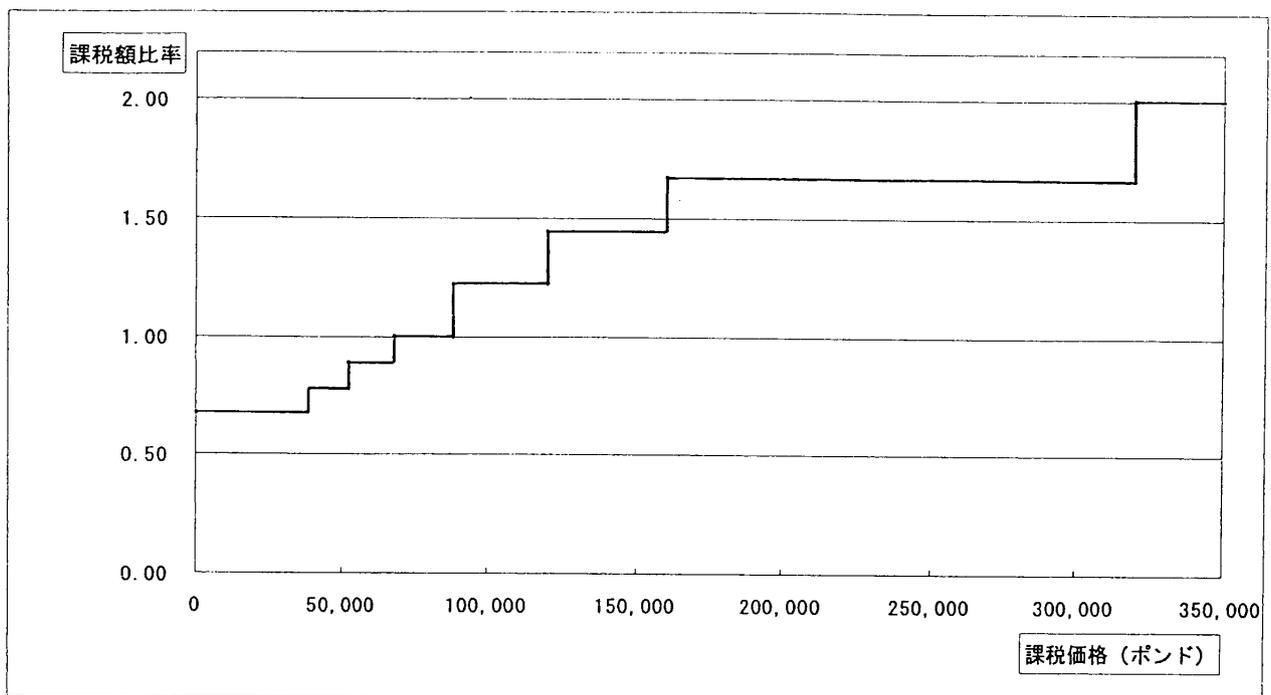
## カウンスル税の課税価格帯等について

カウンスル税の課税価格帯

(単位：ポンド)

価格帯	課税額比率	イングランド	スコットランド	ウェールズ
A	0.67	40,000以下	27,000以下	30,000以下
B	0.78	40,001～52,000	27,001～35,000	30,001～39,000
C	0.89	52,001～68,000	35,001～45,000	39,001～51,000
D	1.00	68,001～88,000	45,001～58,000	51,001～66,000
E	1.22	88,001～120,000	58,001～80,000	66,001～90,000
F	1.44	120,001～160,000	80,001～106,000	90,001～120,000
G	1.67	160,001～320,000	106,001～212,000	120,001～240,000
H	2.00	320,000超	212,000超	240,000超

出所) Homer, A. and Burrows, R. [1995] による。



## 固定資産税評価に反映すべき個別的要因について

不動産鑑定評価基準における主な個別的要因の内容については、以下のとおりである。

### 1 日照・通風・乾湿(方位)

住宅地においては日照は居住の快適性を左右するものであることから価格差を生じる。また、接面街路からの方位による日照、通風等の変化に伴う快適性の優劣により住宅地等で価格差が生じることがある。

方位による増減価率はその地域の位置、用途、対象地の規模等により異なるが、ある地域では東を基準方位とした場合に接面方位が北の場合は-2%、南の場合は+3%、西の場合は0%としている。

### 2 間口・奥行・形状

間口の狭小な土地、奥行が長大な土地、形状が不整形な土地は土地の有効利用の障害となり、減価が生じる。

不動産鑑定評価は、間口・奥行・形状の良否は総合的に判断され、間口だけあるいは奥行だけ切り離されて格差付けが行われることは少ない。著しく形状の劣るものは、-30%程度の格差修正がなされることもある。

### 3 セットバックを必要とする土地

幅員4m未満の道路、なかでも特に建築基準法第42条第2項によるみなし道路については、道路の中心線から水平距離2mの線までセットバックしなければならないので、これに該当する分については、有効に利用できる宅地としての面積は減少するため、減価が生じる。

#### (1) 不動産鑑定評価

不動産鑑定評価では、セットバックによる地積部分について総地積に対する減価率を算出する。例えば、幅員3mの道路に接面する奥行15mの宅地で-3%程度の格差修正がなされる場合がある。

#### (2) 相続税評価

相続税評価においては、セットバックを必要とする部分を有する宅地は、現在の利用には特に支障がない場合であっても、セットバックを要しない宅地の価額に比較して減価すること

になることから、将来、道路敷きとして提供しなければならない部分に対応する価額の70%相当額を控除することとしている。

財産評価基本通達24-6

建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。

(算式)

将来、建物の建替え時等に道路敷きとして提供しなければならない部分の地積

$$\frac{\text{将来、建物の建替え時等に道路敷きとして提供しなければならない部分の地積}}{\text{宅地の総地積}} \times 0.7$$

宅地の総地積

#### 4 地積(広大地)

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

しかし、地域の最適規模を超える場合においても規模のまとまった土地が細分化された土地利用に比べて単位面積あたりの土地の効用が増加することがあり、この場合その規模が大きいことによる増価もある。

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

##### (1) 不動産鑑定評価

広大地の鑑定評価に際しては、鑑定評価の主体(不動産鑑定士等)が地域の標準的画地(規模)を設定し、市場動向を考慮の上、評価対象地の規模との格差(減価)を査定することに

なる。具体的な評価方法については、不動産鑑定評価基準で以下のとおり示されており、標準的画地の面積より大きな土地については開発法によって求めた価格を比較考量することとされている。この場合、最有効使用の判定に留意する必要がある。例えば、住宅地に属する宅地については、道路・公園等を設けて戸建住宅を造成するか、マンション用地として利用するか標準的宅地との比較において検討することになる。戸建住宅の場合は、規模や地域によっても異なるが、潰れ地だけで20～40%を要することから、-30～-50%の格差修正を行う場合がある。

#### 不動産鑑定評価基準各論第1章第1節I宅地

##### 1. 更地

更地の鑑定評価額は、更地並びに自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする(この手法を開発法という。)。

(1) 一体利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の建物建築費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

(2) 分割利用することが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地を区画割りして、標準的な更地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た価格

なお、配分法及び土地残余法を適用する場合における取引事例及び収益事例は、敷地が最有効使用の状態にあるものを採用すべきである。

##### (2) 相続税評価

開発行為を行うとした場合に大量の潰れ地が生ずることとなる土地<sup>(※)</sup>の評価に当たっては、その土地の地積から公共公益的施設用地となる部分の地積を控除した地積がその広大地の地積に占める割合(いわゆる有効宅地化率)を求め、この割合を奥行価格補正率に代えることとする取扱いを定めている。

#### 財産評価基本通達24-4

その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条（定義）第12項に規定する開発行為（以下本項において「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（22-2（大規模工場用地）に定める大規模工場用地に該当するものを除く。以下「広大地」という。）の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。

##### (1) その広大地が路線価地域に所在する場合

次の算式により計算した数値を15（奥行価格補正）に定める補正率として、15から20-5（容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価）までの定めによって計算した金額（算式中の「公共公益的施設用地となる部分の地積」とは、その広大地について経済的に最も合理的であると認められる開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地となる部分の地積をいうことに留意する。）

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

##### (2) 略

#### (※) 開発行為を行うとした場合に大量の潰れ地が生ずることとなる土地

都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「都計法」という。）に規定する開発行為を行う場合には公共公益的施設用地が発生する。公共公益的施設用地とは、都計法第4条第14項に規定する道路、公園等の公共施設の用に供される土地、都計法施行令第27条に定める教育施設、医療施設等の公益的施設の用に供される土地、その他これらに準ずる施設で、開発許可を受けるために必要とされる施設の用に供される土地等をいう。したがって、総地積から宅地となる部分を控除したこれら公共公益的施設用地が潰れ地となる。本項においては、既に開発行為を了しているマンションなどの敷地用地、現に宅地として有効利用されている建築物の敷地用地は該当しない。

## 5 接面街路との関係

### (1) 水路等を介して道路に接面する宅地

水路を介して敷地が道路に接する場合、接道義務<sup>(※)</sup>を満たすために水路に橋を架けることとなるが、水路部分は河川管理者の占有許可等が必要である。したがって、許可にかかるリスク、橋の架設コスト、接道幅の制約等の点から減価が生じる。

これについては、用途、地域性、水路の幅等によって格差が異なるが、鑑定評価上は既に幅2mの橋が架かっている場合で-5%程度の格差修正を行う場合がある。

(※) 接道義務

都市計画区域内においては、建築基準法第43条により、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない。

(2) 接面道路との高低差

住宅地においては居住の快適性・利便性が地価に影響を及ぼすため接面道路との高低差により、増価・減価が発生する場合がある。接面道路より高い場合、排水・日照・景観・通風の面で優れるために増価、交通上の利用障害(階段の設置、堀込駐車場等)により減価が生じる。接面道路より低い場合、排水・日照・景観・通風・プライバシーの面で劣るため減価となる。

これについても、用途、地域性等によって格差が異なるが、鑑定評価上は接面道路より3m高い場合で-3%程度、接面道路より3m低い場合で-10%程度の格差修正を行う場合がある。

6 騒音・振動等のある土地

鉄道や高速道路等の騒音・振動により生活環境が悪化し、減価が発生する。工場や学校が騒音源になる場合もある。騒音・振動による減価はその程度や地域によっても異なるが、不動産鑑定評価の実務においては-3~-10%の格差修正を行う場合がある。

7 高圧線下地

電圧の種別は電気設備に関する技術基準を定める省令(平成9年通商産業省令第52号)により低圧(直流750V、交流600V以下)、高圧(直流750V、交流600V~7,000V以下)、特別高圧(7,000V超)に分けられる。「高圧線下地」とは、特別高圧の架空電線下の土地のことをいうとされる。

送電線に係る規制は、電気事業者と土地所有者との当事者間の約定による私法上の規制もあるが、公法上の規制が原則的である。公法上の規制としては、工作物の建設等の作業を行う場合の感電防止のための規則(労働安全衛生規則第349条)等があるが、送電線と建造物とが接近または交差する場合の規定として、電気事業法に基づき通商産業省の定める「電気設備に関する技術基準を定める省令」(以下「技術基準」という。)第133条により、電気事業者に対

する規制の反射的効果として、事実上、土地所有者に対する建造物の建築規制が生ずる。すなわち、同条項は主として保安目的のために、7,000V超ないし170,000V未満の電線を施設する場合の電線の使用資材及び電線の施設方法として建造物との離隔距離に関する電線施設者の義務を定めている。したがって、このような規定に則り、施設された電線に接近して建造物を築造するときは、建築規制として当該離隔距離を維持しなければならない。また、より高圧な170,000V以上の電線付近においては、建造物の建築は禁止されているものと解釈されている。

高圧線下地部分を含む土地の減価要因としては次のようなものが考えられるが、これらの要因を考慮して、更地としての価格を求めるためには地役権、賃借権等権利価格との関係を考慮する必要がある。

#### (1) 土地利用障害による物理的減価

技術基準第133条の規定により電力会社は特別高圧架空電線と建造物の接近状態について施設制限を受ける。このため通常は電力会社と承役地の所有者との間に地役権が設定されること等により、当該線下地部分は建築制限され、又は禁止されることになる。

- ① 離隔距離によって建物の高さが制限又は建築禁止
- ② 屋根等の材料規制

35,000ボルト超170,000ボルト未満の特別高圧架空電線と接近する建造物の上部造営材は、不燃性又は自消性がある難燃性の建築材料によらなければならない。

- ③ 一定の場合に建築が禁止(火災時に爆発・災害の拡大し易い建物、建築禁止の特約等)

#### (2) 快適性阻害等による心理的減価

- ① 嫌悪施設としての心理的不快感
- ② 強風時における不快音の発生
- ③ 塩害時の放電に伴う継続音の発生とラジオ・テレビに与える影響
- ④ 眺望阻害
- ⑤ 架線切断等送電線事故に対する不安

### (3) その他

地役権等の登記があることや以上のものが協働して生ずるところの市場性・担保価値の減退等

なお、高圧線下地を含む土地の鑑定評価上の減価は、用途、地域性、契約内容、高圧線下地割合等によって異なるが、住宅地で高圧線下地割合が100%の場合で-50%程度の格差修正を行う場合がある。

## 8 地下障害物

地下鉄道が埋設されていることにより、次のような減価要因が生じる。

- (1) 快適性障害等による心理的減価(騒音・振動)
- (2) 区分地上権等の設定による土地利用上の制限
- (3) 以上のものが協働して生ずるところの市場性・担保価値の減退等

ただし、地下鉄建設に係る区分地上権等が設定されているため、更地としての価格を求めるためには権利価格との関係を考慮する必要がある。

すなわち、地下鉄道・トンネル・ケーブル等地下鉄線上の画地については、区分地上権が設定されるのが一般である。また、設定に当たっては、地下鉄道のために必要な部分を登記簿上、分筆した上で分筆後の画地に当該権利を設定することが多い。

ここで区分地上権の設定によって土地利用がどのように制限されるかについては、地下鉄道における地下の一部を利用するための設定契約で明示されることが多い。当該土地の地上空間の一部についての利用を禁止する条項として、例えば、「重量〇〇トン以上の物件の設置の禁止」「地上〇〇階以上の建物の建築の禁止」というものがある。

また、区分地上権の設定登記においては、特約条項として「土地所有者は高架鉄道の運行の障害となる工作物を設置しない」旨の記載がなされるのが相当とされている(「借地法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱について」昭和41年11月14日付民事甲第1907号法務局長、地方法務局長宛民事局長通達)。したがって、地下障害物の存する画地の減価要因のうち区分地上権の設定行為に付随した部分は、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱第20条第1項(「空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を以て補償

するものとする」)の規定に基づき、補償されていると考えられる。

なお、地下障害物が存する土地の鑑定評価は、地下鉄建設に係る区分地上権等が付着している土地の評価として、設定契約の内容、地積割合等によって異なるが、商業地で地積割合が100%の場合で-50%程度の格差修正を行う場合がある。

## 9 地上障害物

高架鉄道、高速道路等の高架下の土地は、次の理由で減価が発生する。

- (1) 立体利用障害
- (2) 支柱等による平面的障害
- (3) 騒音、振動、日照障害、通風・換気障害等の環境悪化

なお、高架鉄道、高速道路等の高架下の土地の鑑定評価においては、通常の宅地に比べ-50%程度の格差修正を行う場合がある。

## 10 横断歩道橋

横断歩道橋に対面する土地は、次の理由で減価が発生する。

- (1) 宣伝効果の減少

商業地にあつてはショーウィンドウや広告板が見えにくく、宣伝効果が減少し、収益に影響を及ぼす。

- (2) 交通障害

有効歩道幅員が狭くなり、自動車の出入、建物利用者の出入等に障害となる。また、柱等による平面的障害が生じる。

- (3) 環境悪化

横断歩道橋による日照妨害・景観障害及びプライバシー侵害が問題となる。また、横断歩道橋の階段下がゴミ捨て場、自転車置き場等になりやすく不快感を抱かせる。

なお、横断歩道橋に対面する土地の鑑定評価においては、地域性、周囲の状況、対面割合等によって異なるが、商業地で対面割合100%の場合で-5~-10%程度の格差修正を行う場合がある。

## 11 忌み地

墓地等が開発されて宅地になったような場合等で、市場性が劣る場合が多い。

なお、忌み地の鑑定評価においては、忌み地の内容や地域性等によって異なるが、－5～－20％程度の格差修正を行う場合がある。

## 12 隣接不動産等周囲の状況

産業廃棄物処理場、残土処理場、廃屋等に近接する土地は安全性、快適性の点で劣るため減価の要因となる。

なお、隣接不動産等周囲の状況が異なる場合においては、その内容や地域性等によって異なるが、－3～－10％程度の格差修正を行う場合がある。

## 13 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

### (1) 埋蔵文化財

文化財保護法第57条で規定された埋蔵文化財が包蔵されている土地については、次の理由により減価を生ずることがある。

- ① 文化財保護用法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止
- ② 設計変更に伴う費用負担
- ③ 土地利用上の制約等

文化財保護法（昭和25年法律第214号）  
（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）  
第五十七条 土地に埋蔵されている文化財（以下「埋蔵文化財」という。）について、その調査のため土地を発掘しようとする者は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもつて、発掘に着手しようとする日の三十日前までに文化庁長官に届け出なければならない。ただし、文部科学省令の定める場合は、この限りでない。  
2 埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、文化庁長官は、前項の届出に係る発掘に関し必要な事項及び報告書の提出を指示し、又はその発掘の禁止、停止若しくは中止を命ずることができる。

不動産鑑定評価においては不動産鑑定評価基準運用上の留意事項でその取扱いが示されているところである。

## 不動産鑑定評価基準

### 1. 土地に関する個別的要因について

#### (1) 埋蔵文化財の有無及びその状態について

文化財保護法で規定された埋蔵文化財については、同法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等により、価格形成に重大な影響を与える場合がある。

埋蔵文化財の有無及びその状態に関しては、対象不動産の状況と文化財保護法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

- ① 対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。
- ② 埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査等の措置が指示されているか否か。
- ③ 埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か（過去に発掘調査等が行われている場合にはその履歴及び措置の状況）。
- ④ 重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の要否。

#### (2) 地下埋設物

宅地の地下に防空壕やトンネル等が残っていたような場合には撤去に膨大な費用がかかるため、大きな減価が生じる場合がある。

なお、埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態は、事前に詳細が把握されている場合には、調査や除去等に要する費用と期間に基づく減価を行う。ただし、ほとんどの場合は事前に詳細が把握されていないため、減価の実例は少ない。

### 14 土壌汚染の有無及びその状態

土壌汚染が存する場合には、汚染物質に係る除去等の費用の発生や土地利用上の制約により、土地の価格形成に重大な影響を与える。土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）の施行により不動産鑑定評価基準においても個別的要因としての把握に際しての留意事項が示された。

## 不動産鑑定評価基準

### 1. 土地に関する個別的要因について

#### (2) 土壌汚染の有無及びその状態について

土壌汚染が存する場合には、汚染物質に係る除去等の費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大な影響を与える場合がある。

土壌汚染対策法で規定された土壌汚染の有無及びその状態に関しては、対象不動産の状況と土壌汚染対策法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

- ① 対象不動産が、土壌汚染対策法第3条<sup>(※)</sup>に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か、又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。
- ② 対象不動産について有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壌汚染対策法第3条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条の規定により都道府県知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。
- ③ 対象不動産について土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、又は過去において指定区域指定の解除がなされた履歴が有るか否か。
- ④ 対象不動産について土壌汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられているか否か。

#### (※)土壌汚染対策法に規定される特定有害物質

鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質であって、それが土壌に含まれることに起因して人の健康被害を生ずるおそれがあるものをいう。

なお、土壌汚染の有無及びその状態は、既に詳細調査が行われている場合には、土地利用阻害、浄化コスト等及びスティグマ(Stigma)による減価の査定を行う。浄化コストは土地価格と相関はないため、極端な場合は土地価格(総額)を上回る例もあるといわれている。

### 15 特定道路までの距離による容積率緩和のある土地

容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

容積率は土地面積の単位あたりの建物延べ床面積を規定するものであるが、建物延べ床面積が大きくなるということは宅地としての単位あたりの効用を高めることにつなが

るものであり、特に収益性が重視される商業系の用途地区においては容積率の土地価格への影響は大きい。しかし、住宅系の用途地区においては都市計画のなかで指定容積率が低く抑えられていることによって良好な環境が保たれているといった側面もあることに留意する必要がある。容積率には、指定容積率（用途地域等の区分に従い、建築基準法第52条第1項第1号～第6号のうちから都市計画において定められた容積率）と基準容積率（建築基準法第52条第1項、第5項及び第6項の規定による容積率で、指定容積率に前面道路幅員による制約、異なる指定容積率の区域等にまたがる場合の加重平均、特定道路からの距離による緩和等を考慮したもの）がある。

特定道路までの距離による条件により容積率の割増を認められる場合、基準容積率が指定容積率を上回ることから増価が生じる。

建築基準法（昭和25年法律第201号）第五十二条第六項

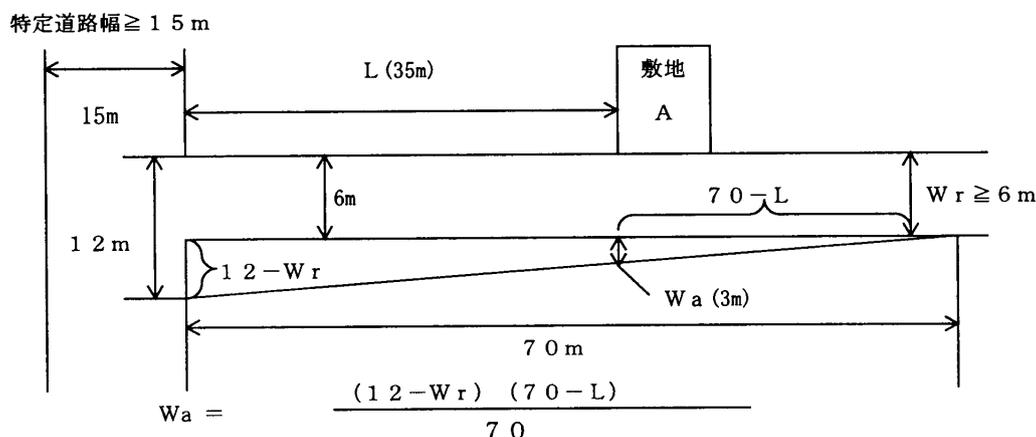
建築物の敷地が、幅員一五メートル以上の幅員（以下この項において「特定道路」という。）に接続する幅員六メートル以上一三メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する前各項の規定については、第一項中「幅員」とあるのは、「幅員（第六項の特定道路に接続する同項の前面道路のうち当該特定道路からの延長が七十メートル以内の部分にあつては、その幅員に、当該建築物の敷地が接する当該前面道路の部分までの延長に応じて政令で定める数値を加えたもの）」とする。

例えば、次図において、商業地域で指定容積率600%の場合、通常の基準容積率は、前面道路の幅員に6/10を乗じた360%の容積率となるが、この規定の算式により求められた敷地の容積率は540%となり、この基準容積率と都市計画で指定された600%とを比べて小さい方の数値である540%が当該敷地の容積率となる。

$$\begin{aligned}
 W_r \text{ (前面道路幅員)} &= 6 \\
 W_a \text{ (加算数値)} &= \frac{(12 - 6)(70 - 35)}{70} = 3 \\
 \text{敷地Aの容積率} &= (W_a + W_r) \times 6/10 = (3 + 6) \times 6/10 \\
 &= 5.4 \text{ (540\%)}
 \end{aligned}$$

敷地Aが建築基準法第52条第6項に該当しない場合の容積率

$$W_r \times 6/10 = 3.6 \text{ (360\%)}$$



敷地Aの容積率は  $(W_a + W_r) \times 6/10$  (又は4/10)

$W_a$  : 建築基準法第52条第6項の政令による数値 (m)

L : 敷地から特定道路までの延長 (m)

このように、使用可能容積率が緩和されることによって、例えば事務所街であればより高層の建築物の建築が可能になり、その分テナントへの賃貸面積が増加するため収益が多く見込めることになるため、特定道路への距離による容積率緩和は増価をもたらすことになる。

不動産鑑定評価の実務では、格差は地域性、指定容積率、特定道路までの距離等により異なるが、指定容積率が高い(600%以上)場合で、容積率緩和のない場合に比べ、+20%程度の格差修正を行う場合がある。

## 16 壁面線の指定による容積率の緩和のある土地

壁面線の指定がある場合で、容積率の割増を認められる場合、増価が生じる。

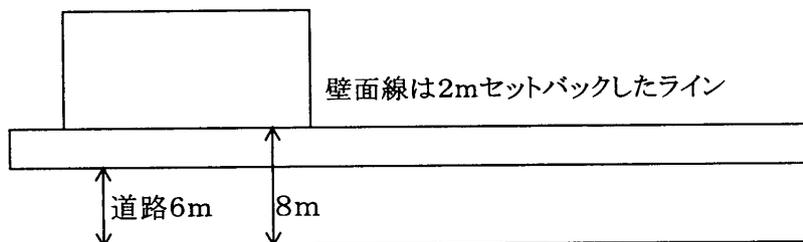
### 建築基準法第五十二条第八項

前面道路の境界線又はその反対側の境界線からそれぞれ後退して壁面線の指定がある場合において、特定行政庁が次に掲げる基準に掲げる基準に適合すると認めて許可した建築物については、当該前面道路の境界線又はその反対側の境界線は、それぞれ当該壁面線にあるものとみなして、第一項から第六項までの規定を適用するものとする。… (以下略)

例えば、下図において、商業地域で指定容積率600%の場合、通常の容積率は360%、52条8項の許可による容積率は480%となる。

通常の場合の容積率  $= 6\text{m} \times 6/10 = 3.6 (360\%)$

52条8項許可の容積率  $= 8\text{m} \times 6/10 = 4.8 (480\%)$



不動産鑑定評価の実務では、格差は用途、地域性等により異なるが、容積率緩和のない場合に比べ、+15%程度の格差修正を行う場合がある。

## 17 容積率の異なる2以上の地域にまたがる土地

### (1) 不動産鑑定評価

容積率の規制は地域的（面的）になされているが、敷地によっては2以上の地域にまたがる場合がある。敷地に2以上の容積率の指定がある場合には容積率は敷地面積比の加重平均となるため増減価が生じる。

#### 建築基準法第五十二条第五項

建築物の敷地が第一項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該各地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

例えば、下図において敷地全体の面積を400㎡とし、この敷地のS1(300㎡)、S2(100㎡)の部分にV1(第1種住居地域、指定容積率300%)、V2(近隣商業地域、指定容積率400%)が定められている場合、敷地全体に対する容積率の限度及び敷地全体の延べ床面積の限度は次のように求める。

$$\begin{aligned} \text{敷地全体に対する容積率の限度} &= 300\% \times \frac{300\text{ m}^2}{400\text{ m}^2} + 400\% \times \frac{100\text{ m}^2}{400\text{ m}^2} \\ &= 325\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{敷地全体の延べ床面積の限度} &= 400\text{ m}^2 \times 325\% \\ &= 1,300\text{ m}^2 \end{aligned}$$



不動産鑑定評価の実務では、格差は用途、地域性等により異なるが、容積率緩和のない場合に比べ、+15%程度の格差修正を行う場合がある。

## (2) 相続税評価

例えば、幹線道路沿いの広大地等の場合には、幹線道路沿いの部分は高い容積率が、背後は低い容積率が指定されている。相続税評価の正面路線は幹線道路沿いの高い容積率に対応した路線価が付設されているため、これで計算すると全体として過大な評価額になってしまう場合がある。このため、財産評価基本通達では容積率の低下を反映した減価を規定している。

### 財産評価基本通達20-5

容積率（建築基準法第52条（延べ面積の敷地面積に対する割合）に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の異なる2以上の地域にわたる宅地の価額は、15（奥行価格補正）から前項までの定めにより評価した価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。この場合において適用する「容積率が価額に及ぼす影響度」は、14-2（地区）に定める地区に応じて下表のとおりとする。

$$\left( 1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \right) \times \text{容積率が価額に及ぼす影響度}$$

○容積率が価額に及ぼす影響度

地区区分	影響度
高度商業地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

## 18 余剰容積率の移転

余剰容積率の移転とは、歴史的建造物等の敷地で容積率の使い残し（余剰容積率）がある場合に、隣接地等への移転を認めることである。例えば、再開発地区では、神社との共同開発で敷地内の社は高い容積率を必要としないため、容積率を隣接の商業施設ビルへ移転させ、敷地全体の容積の有効利用を図ったりする場合がある。その場合には移転元の減価、移転先の増価となる。

### (1) 不動産鑑定評価

不動産鑑定評価では後述の相続税評価とほぼ同様の増減価がなされる。

余剰容積率の移転に伴い、余剰容積率が移転している宅地は減価し、余剰容積率の移転を受けている宅地は増価するが、その率は例えば指定容積率の高い商業地域の場合、余剰容積率を移転している宅地で－10から－50％程度の格差修正、余剰容積率の移転を受けている宅地で＋10～＋50％程度の格差修正になる。

### (2) 相続税評価

財産評価基本通達では次のとおり増減価することとなる。

#### 財産評価基本通達23

余剰容積率を移転している宅地又は余剰容積率の移転を受けている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。

- (1) 余剰容積率を移転している宅地の価額は、原則として11（評価の方式）から21－2（倍率方式による評価）までの定めにより評価したその宅地の価額を基に、設定されている権利の内容、建築物の建築制限の内容等を勘案して評価する。ただし、次の算式により計算した金額によって評価することができるものとする。

$$A \times \left( 1 - \frac{B}{C} \right)$$

上の算式中の「A」、「B」及び「C」は、それぞれ次による。

「A」＝余剰容積率を移転している宅地について、11から21-2までの定めにより評価した価額

「B」＝区分地上権の設定等に当たり收受した対価の額

「C」＝区分地上権の設定等の直前における余剰容積率を移転している宅地の通常の取引価額に相当する価額

(2)余剰容積率の移転を受けている宅地の価額は、原則として11（評価の方式）から21-2（倍率方式による評価）までの定めにより評価したその宅地の価額を基に、容率の制限を超える延べ面積の建築物を建築するために設定している権利の内容、建築物の建築状況等を勘案して評価する。ただし、次の算式により計算した金額によって評価することができるものとする。

$$D \times \left( 1 + \frac{E}{F} \right)$$

上の算式中の「D」、「E」及び「F」は、それぞれ次による。

「D」＝余剰容積率の移転を受けている宅地について、11から21-2までの定めにより評価した価額

「E」＝区分地上権の設定等に当たり支払った対価の額

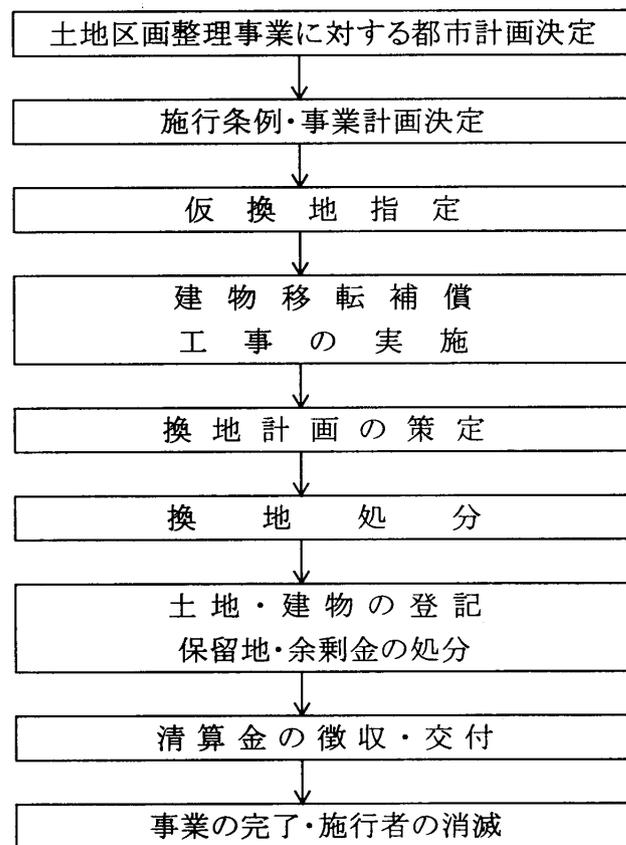
「F」＝区分地上権の設定等の直前における余剰容積率の移転を受けている宅地の通常の取引価額に相当する価額

(注) 余剰容積率を有する宅地に設定された区分地上権等は、独立した財産として評価しないこととし、余剰容積率の移転を受けている宅地の価額に含めて評価するものとする。

## 19 土地区画整理事業施行中の土地

土地区画整理事業は都市計画区域内の土地について公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設または変更に関する事業である。事業の種類には、都市計画事業として行われる公的団体の施行によるものと、民間施行のものがある。前者は郊外の大規模な住宅地の造成や駅前広場の開発等で、後者は主に良好な住宅地造成を目的に行われるもので、ニュータウンのほか既成市街地の事業が該当する。

事業の流れは次のとおりである。



換地処分を行う前に工事の必要がある場合には、従前の土地の使用収益を停止し、仮換地を指定することになる。つまり、仮換地の指定は、換地計画の決定から換地処分の行われるまで実際かなり長期間を要するので、その間従前の土地についての使用収益の状況と同様の状況を仮に換地について認めるため行われる。仮換地は土地区画整理事業の換地処分又は認可を受けた換地計画に基づいて行われる。換地計画には換地設計、各筆換地明細、清算金明細、保留地等が詳細に定められる。

したがって、仮換地の指定が行われた場合、従前の土地の使用収益はできなくなる（土地区画整理法第99条）。そこで、従前の土地について使用収益の権原を有する者は、仮換地を、従前の宅地について使用収益していた内容と同じ内容で使用収益することができるようになる。本項で土地区画整理事業施行中の土地とは「仮換地指定中」を意味する。

しかし、仮換地の指定がなされても造成工事未了の場合には、宅地としての効用を果たし得ない。そこで、不動産鑑定評価及び相続税評価においては、仮換地指定の効力発生の日から造成工事完了までにはある程度の期間を要することからその利用上の制限を

考慮した評価を行う。

(1) 不動産鑑定評価

鑑定評価においては地域の標準的な画地との比較において、仮換地の指定後使用収益が開始されるまでの期間の収益格差により減価率を査定する。

不動産鑑定評価の実務では、使用収益の開始が仮換地指定から1年から2年を要する場合、-8%~-15%程度の格差修正を行う場合がある。

(2) 相続税評価

土地区画整理事業が施行中の土地に仮換地が指定された場合で、造成工事の完了までなお1年以上かかるものについては、一定の減価（100分の95）を行うこととしている。

財産評価基本通達24-2

土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第2条（定義）第1項又は第2項に規定する土地区画整理事業をいう。）の施行地区内にある宅地について同法第98条（仮換地の指定）の規定に基づき仮換地が指定されている場合におけるその宅地の価額は、11（評価の方式）から21-2（倍率方式による評価）まで及び前項の定めにより計算したその仮換地の価額に相当する価額によって評価する。

ただし、その仮換地の造成工事が施工中で、当該公示が完了するまでの期間が1年を超えると見込まれる場合の仮換地の価額に相当する価額は、その仮換地について造成工事が完了したのものとして、本文の定めにより評価した価額の100分の95に相当する価額によって評価する。

（注） 仮換地が指定されている場合であっても、次の事項のいずれにも該当するときには、従前の宅地の価額により評価する。

- 1 土地区画整理法第99条（仮換地の指定の効果）第2項の規定により、仮換地について使用又は収益を開始する日を別に定めるとされているため、当該仮換地について使用又は収益を開始することができないこと。
- 2 仮換地の造成工事が行われていないこと。

20 違法建築物の敷地

建築許可を受けないで建築された建物の敷地等で、再建築が全くできない場合と新た

に許可等を受ければ何らかの建築はできる場合等がある。

不動産鑑定評価の実務では、再建築が全くできない場合と新たに許可等を受ければ何らかの建築はできる場合等で、格差率は大きく異なるが、前者の場合で-50%程度の格差修正を行う場合がある。

## 21 都市計画施設予定地

### (1) 都市計画施設予定地の価格

都市計画法で定める都市施設には、交通施設(道路、都市高速鉄道等)、公共用地(公園緑地、広場等)等があるが、都市計画のなかで定められた都市施設を都市計画施設という。これらの施設のうち、都市計画決定の告示から都市計画事業の認可・承認までの期間において「都市計画道路予定地」となっている区域内においては、都市計画法の規定により通常2階建ての建物しか建築できない等建物の建築に制限を受けることから、宅地として通常の用途に供する場合に利用の制限があると認められる。

また、このような土地の価額は、道路用地として買収されるまでの期間が長期間にわたることが一般的であり、現在の利用には特に支障がない場合であっても、その宅地の価額は、都市計画道路予定地の区域内にない宅地の価額に比較して減価することになる。

### (2) 都市計画施設予定地の建築規制

- ① 都市計画施設の区域内において、建築物の建築をしようとする場合には、原則として知事の許可を受けなければならない。

(都市計画法第53条)

- ② 建築可能なものは下記のとおりである。

- i) 政令で定める軽易な行為
- ii) 非常災害のための応急措置として行う行為
- iii) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- iv) 都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合するもの  
階数2以下かつ地階を有しないこと、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であり、容易に移転し、又は除去することができるものと認められるもの

(都市計画法第53条第1項、第54条)

### (3) 不動産鑑定評価

事業認可の時期が不明の場合には、前記の規制が長期間継続するので、特に高度利用が可能な地域では土地価格に対する影響は大きいですが、事業認可後の段階においては、事業施行者に用地買収されることになる。この場合、建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損実補償基準(昭和38年3月20日建設省訓令第5号)第8条により、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によることとなる。したがって、買収を目的として施行者より依頼されて行う鑑定評価の場合には前記の規制等がないものとして評価されることになることから、経済的に影響はないこととなる。

建設省の直轄の公共事業の施行に伴う損実補償基準

第8条 取得する土地（土地の附加物を含む。以下同じ。）に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

(…略)

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによって当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

ただし、事業施行者による用地買収以外の目的での鑑定評価の場合においては、2階建ての建物しか建築できない等建物の建築に制限を受けることから、戸建住宅の多い地域ではほとんど減価が生じないが、容積率の高い商業地域では－30%程度の格差修正が生じる場合もある。

### (4) 相続税評価

都市計画道路予定地の場合、いずれは、道路用地として時価で買収されることから、宅地としての通常の用途に供する場合に利用の制限があるとしても、買収までの期間が短期間であれば、土地価格における影響は小さいものである。しかし、一般的には、道路用地として買収されるまでの期間は相当長期間であることから、その土地の利用用途(商業地、住宅地等の地区区分の別)、高度利用度(容積率の別)及び地積の関係によって土地価格に影響を及ぼすこととなる。

すなわち、地域の土地利用が高層化されているなど立体的利用が進んでいるほど、都市

計画事業による土地の効用が阻害される割合は大きくなり、また、評価対象地に占める道路予定地の面積の割合が大きくなるほど、土地価格に及ぼす影響は大きくなる。

したがって、このような財産基本通達では、都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価に当たり、地区区分、容積率、地積割合の別によって定めた補正率を乗じて評価することとしている。

財産評価基本通達24-7

都市計画道路予定地の区域内（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設のうち道路の予定地の区域内をいう。）となる部分を有する宅地の価額は、その宅地のうちの都市計画道路予定地の区域内となる部分が都市計画道路予定地の区域内となる部分でないものとした場合の価額に、次表の地区区分、容積率、地積割合の別に応じて定める補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

地区 容積率 地積割合	ビル街地区、高度商業地区			繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区			普通住宅地区、 中小工場地区、 大工場地区	
	600%未満	600%以上 700%未満	700%以上	300%以上	300%以上 400%未満	400%以上	200%未満	200%以上
30%未満	0.91	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.99	0.97
30%以上 60%未満	0.82	0.76	0.70	0.94	0.88	0.82	0.98	0.94
60%以上	0.70	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.97	0.90

## 所要の補正のあり方について

## 2 市町村長の行う「所要の補正」の実際

市町村長は、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ必要があるときは「画地計算法」の附表等又は「宅地の比準表」について、所要の補正を加えて適用することができることとされている。その趣旨等についてはすでに述べたところであるが、価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合がある。このような場合には、その価格事情が特に著しい影響があると認められるときに限り、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った所要の補正を行うことができるものである。

○平成12年度評価替えにおける所要の補正実施市町村数

区分	画地条件				環境条件				法律上の規制・制限等				その他					計								
	道路		用排水路	横断歩道橋	画地計算法附表	宅地比準表	その他	騒音・振動		いみ施設	悪臭	その他	規制区域		急傾斜地	航空法規制地	その他		地下阻害物	地上阻害物	高圧線下	私道	湿地・砂利等	港湾加算	区画整理地区	市街化調整区域
	高低差	接面道路との						接面街路の	系統・構造等				新幹線	在来線												
北海道	18	7	6	5	9	5	0	3	0	3	1	3	3	0	0	7	2	25	26	4	2	3	1	147		
青森	23	16	2	8	1	1	0	0	1	0	0	0	3	0	0	1	1	5	11	0	1	0	1	79		
岩手	8	9	1	1	2	2	1	1	2	2	0	1	1	0	4	1	0	3	14	2	0	1	0	64		
宮城	19	15	0	3	14	4	0	0	0	3	1	5	5	0	0	2	1	8	29	3	3	0	1	135		
秋田	11	6	0	3	9	5	0	0	0	1	1	4	1	0	1	0	7	9	9	0	0	0	1	70		
山形	8	7	0	0	1	1	0	1	1	3	1	0	2	0	0	0	7	13	13	0	0	1	0	53		
福島	2	1	1	1	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3	6	6	0	0	0	1	24		
茨城	6	7	3	0	2	0	0	4	2	4	0	0	1	0	0	0	12	26	26	0	0	1	0	71		
栃木	3	4	4	0	1	1	1	1	0	3	0	1	2	1	2	0	2	20	20	0	0	0	0	68		
群馬	8	5	2	1	10	2	2	0	0	3	1	0	3	0	2	1	10	25	25	0	0	0	4	94		
埼玉	18	21	16	5	17	4	5	7	6	11	0	0	2	0	1	12	10	32	32	1	0	4	3	277		
千葉	12	10	4	3	6	5	0	1	0	2	0	0	5	0	1	8	9	18	18	1	8	4	5	159		
東京都	24	9	2	17	2	21	0	8	2	4	0	1	3	1	16	9	29	10	10	5	0	6	4	232		
神奈川県	23	16	5	5	8	9	8	11	6	4	0	0	18	0	7	11	29	26	26	2	3	4	9	246		
新潟	7	7	0	1	5	0	0	0	1	1	0	2	3	1	0	0	6	11	11	1	0	0	0	60		
富山	3	5	2	1	0	0	0	3	1	3	1	0	1	0	1	1	5	7	7	0	1	0	0	37		
石川	3	6	3	1	1	1	0	3	1	2	0	0	1	0	0	2	7	5	5	0	0	1	0	44		
福井	4	8	2	0	1	1	0	3	0	3	1	0	2	0	0	4	5	5	5	0	0	0	0	44		
山梨	5	4	0	0	6	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	6	3	3	0	0	0	1	37		
長野	12	11	3	2	13	4	0	2	2	2	1	0	9	0	2	1	10	26	26	2	0	0	3	132		
岐阜	13	15	6	2	6	3	4	4	2	4	0	1	2	1	0	4	20	19	19	1	0	0	2	127		
静岡県	25	18	7	6	11	4	5	8	5	7	2	2	16	0	2	2	22	27	27	2	1	0	16	219		
愛知県	37	14	28	3	4	5	9	15	13	4	2	1	8	2	3	15	51	35	35	0	3	5	49	420		
三重	14	14	4	0	2	0	0	2	1	1	0	1	2	1	2	3	10	7	7	0	0	1	2	71		



## 所要の補正について

照会日:平成14年10月22日

対 象:東京都、政令指定都市、道府県庁所在市

### 問1 規定について

(1)規定しているものは何ですか。

要綱又は要領	47
条例	0
議会の議決	0
その他	2

課内決裁

(2)要綱等の場合、決裁権者は誰ですか。(複数回答有り)

評価員	25
市長	11
その他	13

所管局長

所管部長

所管課長

問2 所要の補正の規定を公開していますか。公開している場合、どのような方法で公開していますか。

公開していない	27
公開している	22

告示している	0
情報公開のための場において広く市民に公開している	7
その他	15

市情報公開条例に基づく請求があった場合は、所定の手続を経て請求者に対して公開している。

評価説明を行うときに開示している。

納税者からの求めがあれば、窓口での閲覧、貸し出しを行っている。

## 評価に必要な情報に係る申告制度について

## ○地方税法 (抄)

(固定資産の申告)

第三百八十三条 固定資産税の納税義務がある償却資産の所有者(第三百八十九条第一項の規定によつて道府県知事若しくは総務大臣が評価すべき償却資産又は第七百四十二条第一項若しくは第三項の規定によつて道府県知事が指定した償却資産の所有者を除く。)は、総務省令の定めるところによつて、毎年一月一日現在における当該償却資産について、その所在、種類、数量、取得時期、取得価額、耐用年数、見積価額その他償却資産課税台帳の登録及び当該償却資産の価格の決定に必要な事項を一月三十一日までに当該償却資産の所在地の市町村長に申告しなければならない。

第三百八十四条 市町村長は、住宅用地の所有者に、当該市町村の条例の定めるところによつて、当該年度に係る賦課期日現在における当該住宅用地について、その所在及び面積、その上に存する家屋の床面積及び用途、その上に存する住居の数その他固定資産税の賦課徴収に関し必要な事項を申告させることができる。ただし、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅用地の所有者が引き続き当該住宅用地を所有し、かつ、その申告すべき事項に異動がない場合は、この限りでない。

2 市町村長は、当該年度に係る賦課期日において住宅用地から住宅用地以外の土地への変更があり、かつ、当該土地の所有者が当該年度の前年度に係る賦課期日から引き続き当該土地を所有している場合には、当該土地の所有者に、当該市町村の条例の定めるところによつて、その旨を申告させることができる。

第三百八十四条の二 市町村長は、被災住宅用地の所有者等が第三百四十九条の三の三第一項の規定の適用を受けようとする場合、被災住宅用地の共有者等が同条第二項において準用する同条第一項の規定の適用を受けようとする場合、特定仮換地等に対応する従前の土地の所有者である被災住宅用地の所有者等が同条第三項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定の適用を受けようとする場合又は特定仮換地等に対応する従前の土地の所有者若しくは共有者である被災住宅用地の共有者等が同条第四項において準用する同条第三項の規定により読み替えて適用される同条第一項の規定の適用を受けようとする場合には、その者に、当該市町村の条例の定めるところにより、その旨を申告させることができる。

(固定資産に係る虚偽の申告等に関する罪)

第三百八十五条 前三条の規定によつて申告すべき事項について虚偽の申告をした者は、一年以下の懲役又は二十万円以下の罰金に処する。

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務又は財産に関して前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰する外、その法人又は人に對し、同項の罰金を科する。

(固定資産に係る不申告に関する過料)

第三百八十六条 市町村は、固定資産の所有者(第三百四十三条第八項の場合にあつては、同条同項の規定によつて所有者とみなされる者とする。第三百九十三条及び第三百九十四条において同じ。)が第三百八十三条又は第三百八十四条の規定によつて申告すべき事項について正当な事由がなく申告をしなかつた場合において、その者に對し、当該市町村の条例で三万円以下の過料を科する旨の規定を設けることができる。

## 評価割合のあり方について

部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」（別表第3）の「がけ地補正率表」（附表7）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

### 三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、第3節二(一)2(2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。この場合において、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、標準宅地の価格との規模による格差率に応じた補正を行い評価額を求める方法によるものとする。

### 四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の2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。

#### 第12節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求め  
る場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年  
法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求めら  
れた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場  
合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用する  
に当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

二 平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日ま  
での間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつ  
て求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている  
土地の評価についても、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に第3節  
一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと  
認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるもの  
とする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

- (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
- (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地  
価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成11年1月1日か  
ら平成11年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

- ① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地  
区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級  
住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に

問13 7割評価の意義は何か。

答1 平成6年度の評価替えにより、宅地の評価については地価公示価格等の7割を目途に評価を行うこと（いわゆる「7割評価」）とされたが、これは土地基本法第16条及びこれに基づく総合土地政策推進要綱等に基づく「公的土地評価の均衡化・適正化」の要請に基づき、当時の相続税評価との均衡や、昭和50年代の地価安定期における地価公示価格に対する固定資産税の評価額の割合等から、全国一律に一定割合を7割と定めたものである。

2 このような経緯で導入された7割評価は、固定資産評価基準に規定する売買実例価額方式を改変するものではなく、むしろ、正常売買価格を求めるに際しての不正常要素の除去をも含めた堅めの評価の仕方について、具体的かつ明確にわかりやすい形で示したものである。

すなわち、7割評価には、地価公示価格等に含まれる合理的期待要素の排除及び評価の安全度をみた堅めの価額での評価という意義があるものと考えられる。

3 また、現在の固定資産税における宅地評価は、売買実例価額方式を原則としつつ、地価公示価格等を固定資産評価の客観的な物差しとして活用することになったことにより、次のような意義を有することになったと考えられる。

- 土地基本法等の趣旨に沿って、公的土地評価相互の均衡と適正化を図り、公的土地評価の信頼性を確保するとともに、固定資産税の土地評価に対する国民の理解を得ることに資すること。
- 全国統一の客観的な物差しの導入によってより合理的に市場価値を評価することが可能となり、全国的な評価の均衡を確保することが出来ること。
- 過大な若しくは不均衡な評価が行われた場合においても、納税者が比較的容易に判断を下すことができるので、結果として納税者の立場を保護することになること。

4 さらに、地価下落期においては7割評価を行うことにより、3割の部分が結果的に評価時点（価格調査基準日）から賦課期日までの間の地価下落に対応した安全率としての役割を果たすことになるものと考えられる（平成11年2月26日大阪地裁判決等参照）。

5 すなわち、7割評価には、地価公示価格等に含まれる合理的期待要素の排除及び評価の安全度をみた堅めの価額での評価であると同時に、地価の下落局面においては、評価時点（価格調査基準日）と賦課期日とのタイムラグによる地価の下落を調整する機能を有するという意義があると考えられる。

2 財産評価基準書で定められている路線価及び倍率は、地価公示価格、売買実例価額及び不動産鑑定士などの地価事情精通者の鑑定評価額や意見価格などを基として評定している。この路線価等は、平成3年分までのものについては前年の7月1日時点の評価時点とし、地価公示価格と同水準の価格の70%程度を目途に定めていた。

土地評価については、土地政策上も重要な課題となっており、「総合土地対策要綱」（昭和63年6月28日閣議決定）、「土地基本法」（平成元年法律第84号）、「土地税制のあり方についての基本答申」（平成2年10月30日税制調査会答申）等において、その適正化・均衡化を図ることが求められている。

さらに、「総合土地政策推進要綱」（平成3年1月25日閣議決定）は、土地の評価について、次のように決定している。

「土地の相続税評価については、地価公示価格を基準として評定する考え方に立って、平成4年分の土地の評価から評価時点（前年7月1日時点）を地価公示価格の評価時点（毎年1月1日時点）にあわせるとともに、評価割合を引き上げ、その適正化・均衡化を図る。これに伴う相続税負担の調整等については平成4年度税制改正において検討する。」

このような土地評価の適正化・均衡化の要請に対し、平成4年分の路線価等の評定から、次のようにその適正化・均衡化を図っている。

- (1) 路線価等の評価時点を前年の7月1日時点からその年の1月1日時点に変更した。
- (2) 地価公示価格と同水準の価格の70%程度を目途に定めていた路線価等の評価割合を80%程度に引き上げた。
- (3) 土地評価の一層の評価精度の向上を図るため、標準地の増設、路線価地域の拡大等を行った。
- (4) 評価基本通達について、現在の土地取引等の実態に合った適正な評価が行えるように、その全体的な見直しを行うとともに、地価税における土地等の評価にも対応できるよう改正した。

3 相続税法及び地価税法における土地の価額は、原則として財産評価基準書で定められている路線価等に基づいて評価するのであるが、上記のようにその路線価等は、地価公示価格と同水準の価格の80%程度を目途に定めている。これは、土地の価額には相当の値幅があることや、路線価等は、相続税及び贈与税の課税に当たって1年間適用されるため、評価時点であるその年の1月1日以後の1年間の地価変動にも耐え得るものであることが必要であること等の評価上の安全性を配慮したものである。

## I 評価によつて求めるべき固定資産の価格

### 2 評価額における政策的配慮の排除

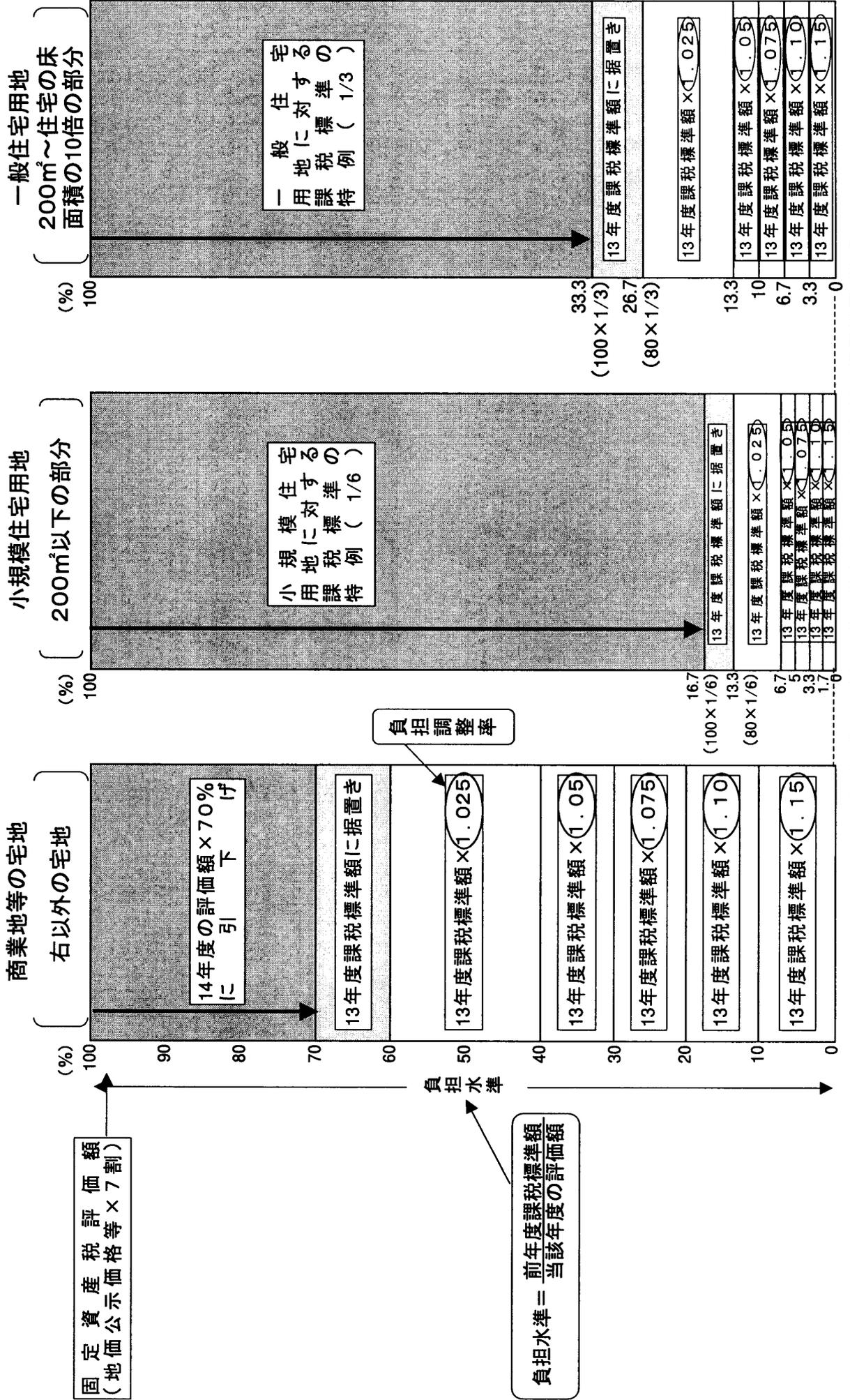
固定資産の評価は、あくまでも、正常価格を求めることを目的として、各資産について定められた評価方法を適用して得られる評価額そのものによつて行なうべきであつて、税負担の一般的調整、税負担の激変緩和、特定の政策に基づく税負担の配慮等税負担面のしんしやくは、評価のうえで加えるべきではない。

現行の評価においては、たとえば、固定資産税における土地の評価についてみれば、地価の騰貴に伴い引き上げるべき指示平均価額について、税負担の急激な増加を避けるため、調整を加えてその引上率を緩和する等の措置がとられており、それが土地の評価水準の低位並びに資産間の評価水準の相違を招く有力な原因となつていと認められるが、評価の段階において、このような措置をとることは排除されるべきである。

もとより、価格事情の推移によつては、評価額が著しく引き上げられ、現行の税率のままでは、税負担が増大する場合も予想されるが、このような場合には、税負担の変動を避けるために、後で述べのような課税標準、税率等における調整措置を講ずる必要があるとしても、このことを理由として、評価の面においてしんしやくを加えるべきではないと考える。

# 商業地等の宅地と住宅用地の課税のしくみ比較（平成14年度）

商業地等は評価額の70%が、住宅用地は評価額の1/6、1/3が課税標準額の上限となっている。



※別途、著しい地価下落に対応した臨時的な税負担の据置措置がある。

## 基準年度における土地の価格の修正について

平成15年度評価替えに係る土地の価格調査基準日は、賦課期日の1年前の1月1日とされているところであるが（固定資産評価基準第1章第12節一）、市町村長は、平成14年1月1日から平成14年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、価格調査基準日現在の価額に修正を加えることができる（固定資産評価基準第1章第12節二）こととされている。

なお、平成9年度及び平成12年度評価替えにおいても、同様の特例措置が講じられている。

### 具体的修正方法

#### ■ 下落状況の把握

市町村長は、都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価（価格調査基準日の鑑定評価を時点修正したもの）を活用し、宅地の価額下落状況を把握する。この結果、価格が上昇又は横ばいであり、市町村内において地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わない。

#### ■ 宅地の区分

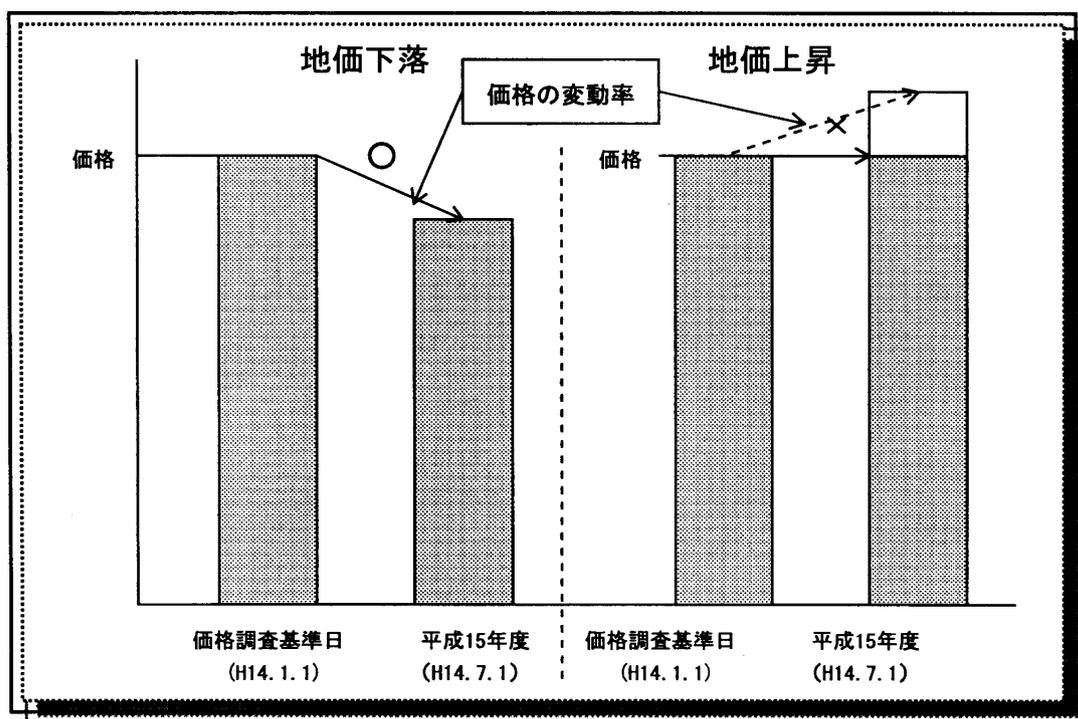
市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区を単位として価格を修正することを基本とするが、宅地の価額下落状況に幅があり、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化することができる。

#### ■ 修正率の適用

市町村長は、各区分ごとに、把握した下落状況からみて、最も適切であると判断した修正率を各宅地の評価額に乗じる。

#### ■ 宅地比準土地等の修正

宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている市街化区域農地その他の土地の価格の修正は、比準元となる宅地の上記修正を行った後の価格に比準して評価額を求める方法による。



## 据置年度における土地の価格の修正について

固定資産税（土地）の価格については、基準年度の価格を3年間据え置くこととされているが（地方税法第349条）、平成12年度税制改正において、据置年度である平成13年度又は平成14年度において地価が下落している場合には、基準年度の価格に修正を加えることができるとする特例措置が講じられた（地方税法附則第17条の2第1項）。

具体的な価格の修正方法については、総務大臣が定める修正基準（告示）によるものとされている（地方税法附則第17条の2第7項）。

なお、平成10年度又は平成11年度においても、同様の特例措置が講じられている。

### 具体的修正方法（修正基準の概要）

#### ■ 下落状況の把握

都道府県地価調査及び不動産鑑定士等による鑑定評価（価格調査基準日の鑑定評価を時点修正したもの）を活用して宅地の下落状況を把握する。この結果、価格が上昇又は横ばいであり、市町村内において地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わない。

#### ■ 宅地の区分

市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区を単位として価格を修正することを基本とするが、宅地の価格の下落状況に幅があり、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化することができる。

#### ■ 修正率の適用

##### （1）平成13年度

価格調査基準日から賦課期日の半年前まで（平成11年1月1日～平成12年7月1日）の地価下落率を反映させた修正率を決定し、価格調査基準日（平成11年1月1日）における各宅地の評価額にこれを乗じる。

ただし、平成12年度において地価下落率を反映させた宅地について、修正率を乗じた後の価格が、前年度の価格を上回る場合には、前年度価格とする。

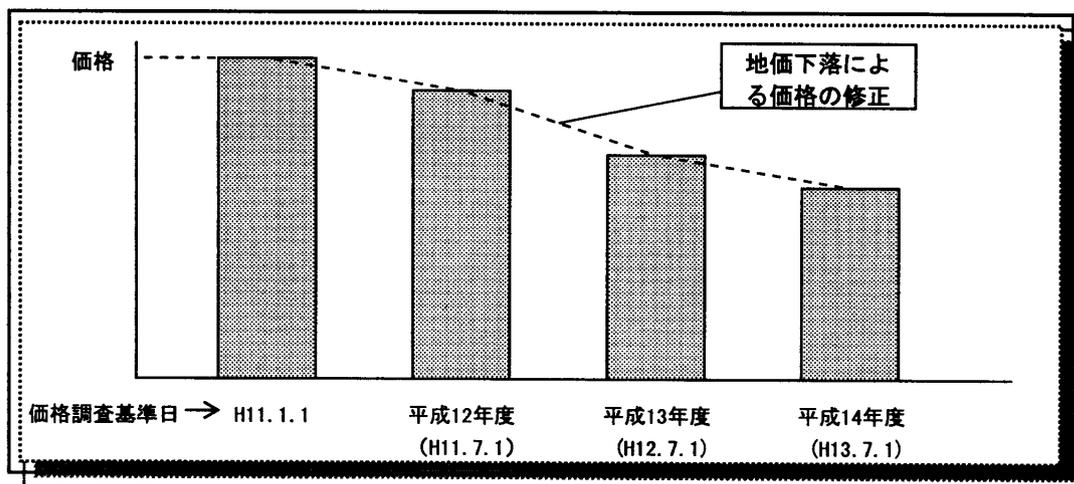
##### （2）平成14年度

価格調査基準日から賦課期日の半年前まで（平成11年1月1日～平成13年7月1日）の地価下落率を反映させた修正率を決定し、価格調査基準日（平成11年1月1日）における各宅地の評価額にこれを乗じる。

ただし、平成12年度又は平成13年度において地価下落を反映させた宅地について、修正後の価格が前年度価格を上回る場合には、前年度価格とする。

#### ■ 宅地比準土地等の修正

宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている市街化区域農地その他の土地の価格の修正は、比準元となる宅地上記修正を行った後の価格に比準して評価額を求める方法による。



国土交通省発表「平成14年地価公示に基づき平成13年の地価動向について」より抜粋

公示価格年別変動率

(単位：%)

用途	区域	公示年	平成元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
住宅地	全 三大都市圏 東京圏 大阪圏 名古屋圏 地方圏	全	7.9	17.0	10.7	△ 5.6	△ 8.7	△ 4.7	△ 1.6	△ 2.6	△ 1.6	△ 1.4	△ 3.8	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2		
		三大都市圏	11.0	22.0	8.0	△ 12.5	△ 7.3	△ 2.8	△ 4.6	△ 2.8	△ 2.2	△ 2.2	△ 5.7	△ 5.9	△ 5.6	△ 6.5		
		東京圏	0.4	6.6	6.6	△ 9.1	△ 14.6	△ 7.8	△ 2.9	△ 5.0	△ 3.4	△ 3.0	△ 6.4	△ 6.8	△ 5.8	△ 5.9		
		大阪圏	32.7	56.1	6.5	△ 22.9	△ 17.1	△ 6.8	△ 1.9	△ 4.3	△ 2.2	△ 1.5	△ 5.2	△ 6.1	△ 6.7	△ 8.6		
		名古屋圏	16.4	20.2	18.8	△ 5.2	△ 8.6	△ 6.1	△ 4.0	△ 3.6	△ 0.8	△ 1.7	△ 3.3	△ 1.8	△ 1.9	△ 4.4		
		地方圏	4.4	11.4	13.6	2.3	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.3	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.6	△ 1.9	△ 2.3	△ 2.8	△ 4.0		
		全	10.3	16.7	12.9	△ 4.0	△ 11.4	△ 11.3	△ 10.0	△ 9.8	△ 7.8	△ 6.1	△ 8.1	△ 8.0	△ 7.5	△ 8.3		
		三大都市圏	14.1	18.6	8.1	△ 10.3	△ 19.2	△ 17.2	△ 14.8	△ 16.0	△ 11.5	△ 7.5	△ 10.2	△ 9.6	△ 8.3	△ 8.5		
		東京圏	3.0	4.8	4.1	△ 6.9	△ 19.0	△ 18.3	△ 15.4	△ 17.2	△ 13.2	△ 8.2	△ 10.1	△ 9.6	△ 8.0	△ 7.4		
		大阪圏	35.6	46.3	8.1	△ 19.5	△ 24.2	△ 19.1	△ 15.3	△ 15.8	△ 9.9	△ 6.8	△ 9.6	△ 11.3	△ 11.0	△ 11.3		
		名古屋圏	21.0	22.4	19.1	△ 7.6	△ 13.7	△ 11.5	△ 12.7	△ 12.6	△ 8.5	△ 6.2	△ 11.2	△ 7.3	△ 5.6	△ 8.1		
		商業地	全 三大都市圏 東京圏 大阪圏 名古屋圏 地方圏	全	7.6	15.4	16.3	0.4	△ 5.6	△ 5.9	△ 5.5	△ 5.8	△ 5.4	△ 5.1	△ 6.8	△ 7.0	△ 7.0	△ 8.1
三大都市圏	8.3			16.6	11.3	△ 4.6	△ 8.4	△ 5.6	△ 3.0	△ 4.0	△ 2.9	△ 2.4	△ 4.6	△ 4.9	△ 4.9	△ 5.9		
東京圏	12.2			22.1	8.5	△ 11.6	△ 14.7	△ 8.8	△ 4.8	△ 6.4	△ 4.3	△ 3.2	△ 6.4	△ 6.6	△ 6.1	△ 6.9		
大阪圏	1.8			7.2	7.0	△ 8.4	△ 14.9	△ 9.4	△ 5.0	△ 7.0	△ 5.1	△ 3.9	△ 7.1	△ 7.4	△ 6.4	△ 6.4		
名古屋圏	32.1			53.9	6.8	△ 21.3	△ 17.4	△ 8.5	△ 4.0	△ 6.0	△ 3.4	△ 2.3	△ 5.9	△ 6.9	△ 7.4	△ 9.1		
名古屋圏	16.4			19.9	18.4	△ 5.1	△ 9.3	△ 6.9	△ 5.6	△ 5.2	△ 3.0	△ 1.9	△ 4.9	△ 3.0	△ 2.8	△ 5.3		
地方圏	4.8			11.7	13.8	1.9	△ 2.3	△ 2.0	△ 1.2	△ 1.8	△ 1.6	△ 1.7	△ 3.0	△ 3.4	△ 3.8	△ 5.0		
全用途平均	全			全	7.6	15.4	16.3	0.4	△ 5.6	△ 5.9	△ 5.5	△ 5.8	△ 5.4	△ 5.1	△ 6.8	△ 7.0	△ 7.0	△ 8.1
				三大都市圏	8.3	16.6	11.3	△ 4.6	△ 8.4	△ 5.6	△ 3.0	△ 4.0	△ 2.9	△ 2.4	△ 4.6	△ 4.9	△ 4.9	△ 5.9
				東京圏	12.2	22.1	8.5	△ 11.6	△ 14.7	△ 8.8	△ 4.8	△ 6.4	△ 4.3	△ 3.2	△ 6.4	△ 6.6	△ 6.1	△ 6.9
				大阪圏	1.8	7.2	7.0	△ 8.4	△ 14.9	△ 9.4	△ 5.0	△ 7.0	△ 5.1	△ 3.9	△ 7.1	△ 7.4	△ 6.4	△ 6.4
				名古屋圏	32.1	53.9	6.8	△ 21.3	△ 17.4	△ 8.5	△ 4.0	△ 6.0	△ 3.4	△ 2.3	△ 5.9	△ 6.9	△ 7.4	△ 9.1
		名古屋圏	16.4	19.9	18.4	△ 5.1	△ 9.3	△ 6.9	△ 5.6	△ 5.2	△ 3.0	△ 1.9	△ 4.9	△ 3.0	△ 2.8	△ 5.3		

## 土地評価に関する調査研究

平成15年 3 月

---

編 集	財団法人 資産評価システム研究センター
発 行 者	小 川 徳 治
発 行 所	財団法人 資産評価システム研究センター ( <a href="http://www.recpas.or.jp">http://www.recpas.or.jp</a> ) 〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-1-13 葺手ビル8階 TEL 03-5404-7781 FAX 03-5404-2631
印 刷 所	株式会社 明 邦 印 刷

---



(財)資産評価システム研究センター

この報告書は、日本財団の助成金を受けて作成しました。