

この事業は、財団法人全国市町村振興協会の助成を受けて、実施したものです。

土地に関する調査研究

「土壌汚染対策法と固定資産税評価について」

「宅地評価における接面街路との高低差の影響等について」

平成18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、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、固定資産税に関する調査研究、地方公共団体職員に対する研修、情報の収集・提供等の幅広い業務を行って参りました。

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6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。

土地に関する調査研究委員会は、「土壌汚染対策法と固定資産税評価」、「宅地評価における接面街路との高低差の影響等」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對し、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指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成18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17年度 土地に関する調査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
委員	井出多加子	成蹊大学経済学部教授
	木村 收	元大阪市立大学経済学部教授
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	泉 達夫	前(社)日本不動産鑑定協会理事 新中央鑑定代表
	河合 芳樹	(財)日本不動産研究所システム評価部長
	稲葉 勝巳	(財)日本不動産研究所システム評価部参事
	池田 哲夫	東京都主税局資産税部固定資産評価課専門副参事
	横家 和也	名古屋市財政局主税部固定資産税課長
	田部井正夫	前橋市総務部資産税課長

(順不同、敬称略)

平成１７年度土地に関する調査研究委員会審議経過

○ 第１回委員会〔平成１７年７月１１日（月）〕

議題 （１）委員長の指名

（２）平成１７年度調査研究項目等について

① 土壤汚染対策法と固定資産税評価について

② 宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

（３）その他

○ 第２回委員会〔平成１７年１０月５日（水）〕

議題 土壤汚染対策法と固定資産税評価について

（１）相続税における土壤汚染地の評価について

（２）土壤汚染対策法の指定区域内の土地に係る固定資産評価の取扱いに関するアンケート結果（財団法人日本不動産研究所の報告）

（３）固定資産税における土壤汚染地評価についての検討

○ 第３回委員会〔平成１７年１２月２６日（月）〕

議題 （１）土壤汚染対策法と固定資産税評価について

① 固定資産税評価における土壤汚染地評価の考え方＝試案＝について

② 土壤汚染対策法により指定区域に指定された土地の評価方法（試案）について

（２）宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

① 接面街路との高低差の影響等について

○ 第４回委員会〔平成１８年２月２７日（月）〕

議題 （１）土壤汚染対策法と固定資産税評価について

① 土壤汚染地の評価に関する資料について

② 土壤汚染対策法と固定資産税評価について

（２）宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

① 宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

○ 第５回委員会〔平成１８年３月３０日（木）〕

議題 平成１７年度報告書（案）について

目 次

はじめに	1
土壤汚染対策法と固定資産税評価について	
I 調査研究の目的	5
II 土壤汚染対策法の概要	6
1. 土壤汚染対策法における措置方法	6
2. 土壤汚染対策法に基づく指定区域の指定状況	12
3. 汚染に対する措置の実施状況	14
III 他の公的土地評価等における土壤汚染地の取扱いについて	15
1. 不動産鑑定評価における「土壤汚染」の取扱い	15
2. 相続税における土壤汚染地の評価について	21
3. 公共用地取得等における土壤汚染への対応	23
IV 固定資産税評価における土壤汚染対策法による指定区域に指定された 土地の評価方法の検討	26
1. 固定資産税評価の基本的事項についての整理	26
2. 土壤汚染土地の固定資産税評価における考え方の検討、整理	27
3. 地方団体の土壤汚染土地評価の実態等	28
4. 固定資産税評価における土壤汚染土地の評価方法の検討	30
V まとめ	38
VI 参考資料：「土壤汚染対策法の指定区域内の土地に係る固定資産税評 価における取扱いに関するアンケート」について	40

宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

I	調査研究の目的	47
II	接面街路との高低差のある宅地の概念と宅地価格への影響について	48
1	接面街路と高低差のある宅地の概念	48
2	接面街路との高低差の宅地価格への影響について (接面街路との高低差のある宅地の価格形成要因)	49
III	不動産鑑定評価等における取扱い等	54
1	鑑定評価方式と鑑定先例分析方法	54
2	接面街路との高低差の影響の分析、整理 (費用性アプローチ及び市場性アプローチによる検討)	55
3	他の公的土地評価における取扱い等	56
IV	固定資産税評価における対応等	59
1	市町村における接面街路との高低差に係る取扱いの現状等	59
2	実施状況結果の分析と検討	61
3	固定資産税評価における対応	63
V	まとめ	67
	<参考資料 1> 接面街路より低い場合における費用性アプローチ	68
	<参考資料 2> 調査分析 A (市町村長が行う所要の補正に係る傾向分析)	71
	<参考資料 3> 調査分析 B (地勢・地形による傾向分析)	80

はじめに

平成6年度の評価替え以降、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になり、不動産鑑定士等による鑑定評価価格が活用されることとなった。

本委員会では、平成14年度において、改めて公的土地評価と固定資産税評価における各種要因、要素を整理するとともに、併せて固定資産評価基準に反映するとした場合の基本的考え方等について整理を行った。以後、不動産鑑定評価において個別的要因とされている各個別項目について、順次その実態等を調査・分析し、これを整理したうえで、固定資産税評価における考え方や取扱手法等について調査研究を進めてきた。また、同時に相続税評価との整合性等についても調査、研究を進めてきた。

ところで、最近、環境問題への関心の高まりを背景にいわゆる土壤汚染の問題がクローズアップされつつある。これに関連し、土壤汚染地に対する評価については、土壤汚染対策法の施行等に伴い、土壤汚染についても価格形成要因であると認識されるようになった一方で、固定資産税評価においては、土壤汚染地に対する評価の考え方や評価手法が必ずしも十分に整理されていない状況にあった。また、接面街路と当該地との高低差による影響については、各地方団体において所要の補正を実施しているものの、評価の標準化・均衡化が可能かどうかについて検討し整理しておく必要があるものと考えられた。

そこで、平成17年度においては、こうした取組みの一環として、昨年度に引き続き「土壤汚染対策法と固定資産税評価」及び今年度新たに「宅地評価における接面街路との高低差の影響等」に関する調査研究を実施することとした。

土壤汚染対策法と固定資産税評価について

土壤汚染対策法と固定資産税評価について

I 調査研究の目的

平成15年2月、土壤汚染対策法が施行されるとともに、不動産鑑定評価においては、平成14年7月には不動産鑑定評価基準の改正（平成15年1月1日施行）が行われ、鑑定評価上の価格形成要因に係る調査事項として土壤汚染の状態が盛り込まれる等土壤汚染地の評価の問題がクローズアップされるようになってきた。こうした状況の下において、固定資産評価においてもこれをどのように考え、対応すべきかが大きな課題として検討する必要性が生じた。

そこで、昨年度の本委員会においては、こうした状況等を踏まえ、「土壤汚染対策法と不動産鑑定評価上の考え方について」として、土壤汚染をめぐる鑑定評価の分野における現状、現実の取引の実態等について整理し、その概要をまとめたところである。

今年度は、この成果を基に、土壤汚染対策法における措置等の概要、他の公的評価における土壤汚染地の取扱いの考え方等を検討、整理し、それらを踏まえて、固定資産税評価においてはどのような場合に減価があると考えられるべきか、また、合理的な評価方法としてどのようなものが考えうるか等について調査研究を行うこととした。

Ⅱ 土壤汚染対策法の概要

平成15年2月、土壤の汚染の状況の把握、土壤の汚染による人の健康被害の防止に関する措置等の土壤汚染対策を実施することにより、国民の健康の保護を図ることを目的とした土壤汚染対策法が施行された。

この法律においては、目的達成のため、土壤汚染の状況の調査、区域の指定及び健康被害の防止措置等を講ずることとされているが、この概要等については平成16年度の本委員会において報告したので、ここでは資産評価に関連し、同法による措置の方法等を中心に検討、整理することとする。

1. 土壤汚染対策法における措置方法

(1) 土壤汚染に対する措置の種類と期間

土壤汚染に対する措置の方法は、汚染物質に応じて様々な種類の措置がある。同法第7条第4項は、政令で定めるところにより、被害を防止するため必要な限度において、相当の期限を定めて、当該汚染の除去、拡散の防止その他必要な措置を講ずることを命ずることができるとし、これを受けて、環境省令では、汚染の除去等の措置を講ずべき土地の範囲、講ずべき汚染の除去等の措置の内容、理由及び期限等、汚染物質に対応して原則として講ずべき措置等が定められている。

汚染自体を除去する措置としては、汚染土壤の掘削による除去、原位置での浄化による除去等の措置がある。また、汚染の拡散を防止する措置としては、原位置封じ込め、盛土等の措置がある。また、これらの施行に要する期間については非常に個別的で、汚染物質の種類や濃度、汚染地の位置や規模、周辺状況等により異なるものとされている。

このうち掘削除去とは汚染土壤を掘削し、汚染されていない土壤で埋め戻す措置をいい、盛土とは汚染されていない土壤により地表から50cm以上を覆う措置をいうが、いずれも土工事による物理的な対策である。工期は比較的短く、1ヶ月以内の場合もある。

原位置封じ込めとは、汚染土壤を鋼矢板その他の遮水壁により取り囲むことで汚染自体を封じ込める措置をいい、表面もコンクリートまたはアスファルトで覆い、さらに盛土する場合もある。一般的な工期は数ヶ月程度とされている。

原位置での浄化とは、汚染土壤に対し洗浄、薬剤処理、電気分解等の措置を講ずるものであるが、一般的に工期は比較的長く、数ヶ月から工法によっては数年を要

する場合もある。

次に、汚染物質の特性からみると、第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）は揮発性・流動性が高く、第三種特定有害物質（農薬等）は水溶性であり流動性が高い。このため、これらの物質による汚染は地中での拡散速度が速い。

このような特性に対応して、一般に普及している主な措置としては、原位置または掘削後の浄化による方法がとられている。方法によっては、措置の期間が数ヶ月～数年と比較的長期間にわたる。

これらの汚染物質に対して、第二種特定有害物質（重金属等）は揮発性・水溶性が低いことから地中での流動性が低い。このため、主な措置としては、掘削除去、封じ込め、浄化及び不溶化による方法がとられている。措置の期間も掘削除去では1ヶ月程度で足りるものもあるのに対し、浄化による場合は長期にわたることとなる。

表 土壤汚染物質の区分と主な浄化措置

	第一種特定有害物質（揮発性有機化合物）	第三種特定有害物質（農薬等）	第二種特定有害物質（重金属等）
物質の性質	揮発性・流動性が高い	水溶性であり、流動性が高い	揮発性・水溶性が低い
汚染の特徴	地中での拡散速度が速い		地中での流動性が低い
主な措置	原位置または掘削後の浄化		掘削除去、封じ込め、浄化および不溶化
措置に要する期間	数ヶ月～数年と比較的長期間		掘削除去では1ヶ月程度で足りる場合がある 浄化による場合は長期にわたる

(2) 土壤汚染対策法で定められた措置命令の具体的内容

ア 措置命令の規定

指定区域の土地の土壤汚染は、汚染土壤の直接摂取または地下水の飲用等による摂取により、一定の場合には健康被害を生じさせる恐れがあることから、同法第7条において、当該土地の所有者等が講ずべき措置について規定している。

すなわち、「都道府県知事は、……、その被害を防止するため必要な限度にお

いて、……、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置（以下「汚染の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。」とされている。

イ 措置命令の対象となる土地の基準

措置命令の対象となる土地は、指定区域内にありながら汚染の除去等の措置が講じられていない土地であって、次の①、②のいずれかに該当するものとされている。

- ① 土壌溶出量基準を超過することを理由として指定区域に指定されていて、当該土地又は周辺の土地にある地下水が飲用に利用されている等の状態にあること
- ② 土壌含有量基準を超過することを理由として指定区域に指定されていて、その土地に一般の人が立ち入ることができること

このように、措置命令の対象となる土地は、まず汚染の除去等が講じられていない土地であることとされているが、この「汚染の除去」とは、汚染を掘削して取り除くか、汚染土壌中の特定有害物質を取り除くことにより、その土地に指定基準を超過する土壌汚染がない状態にすることをいうものである。

この措置は、汚染土壌を封じ込めたり、汚染土壌の上部を盛土や舗装により覆ったり、薬剤の注入等により特定有害物質が地下水に溶けにくくしたり（不溶化）するなどの、土壌に汚染を残したまま人による摂取を防止する措置を含まない点で、次の「拡散の防止その他必要な措置」とは異なっている。

「汚染の拡散の防止その他必要な措置」とは、汚染土壌に含まれる特定有害物質の人による摂取を防止するための措置のうち、「汚染の除去」に当たらないものをいうものである。すなわち、土壌中に指定基準を超過する汚染土壌を残したまま（不溶化により指定基準に適合している場合もあり）、摂取の経路を遮断する方法が該当する。具体的には、立入禁止、舗装、不溶化、封じ込め等をいうものとされている。

これらの措置は、土壌汚染の状態に応じて技術的に適用可能なものと不可能なものがあることから、措置命令においては、技術的に可能なものの中から、土壌汚染の状態や関係者（土地所有者等及び汚染原因者）の意向をふまえて、講ずべき措置の内容を特定して命令されることとなる。

なお、ここで留意しなければならないことは、同法の規定による措置命令に基

づく措置を行っても汚染が残留する場合があるということである。措置命令の内容は「その被害を防止するため必要な限度」とされているとおり、措置命令は、土壤汚染による健康被害を防止する上で必要かつ十分な内容のものであれば足りることとなる。したがって、例えば、盛土により汚染土壤の直接摂取を防止できる場合には土壤汚染の除去が命じられることはない。

このように措置命令においては、必要な範囲を超える措置を命じられることはないことから、措置命令にそった措置がなされたとしても、必ずしも土壤汚染がない状態となるわけではないことに十分留意する必要がある。

(3) 指定区域の解除

同法第5条は、指定区域の解除について、「土壤の特定有害物質による汚染の除去により、……指定の事由がなくなつたと認めるときは、当該指定区域の全部または一部について……指定を解除するものとする。」とされ、指定区域の解除は都道府県知事が行うものとされている。

指定の解除は、汚染の除去が行われた場合のほか、土壤汚染状況調査と同様の方法による土壤汚染の調査の結果、土壤汚染がないことが判明し、指定の事由がなくなつたと認められる土地についても行うことができるものとされている。

一方で、汚染の除去等の措置がなされても指定区域が解除されない場合がある。指定区域において汚染の除去等の措置が実施された場合であっても、その措置が土壤汚染の除去（掘削除去、原位置浄化）以外の措置（封じ込め、盛土、舗装等）である場合には、その土地に指定基準を超える特定有害物質が存在していることには変わりはなく、措置の実施後においても土地の形質変更の規制等が必要となるため、指定区域の解除は行わず、引き続き指定区域として管理を行うこととなる。

したがって、都道府県知事からの措置命令に基づいて汚染の除去等の措置を行った場合においても、それが盛土や封じ込め等の場合には指定区域は解除されないことに十分留意する必要がある。

(4) 指定区域内の土地の形質の変更に対する規制

指定区域の土地は、土壤中に一定の基準を超える汚染が存することから、建物建築のための掘削工事や土地の形質の変更等を行った場合には、環境リスクが発生する恐れがある。具体的には、①掘削工事等による汚染土壤の露出、②帯水層に接していなかった汚染土壤が帯水層に接する状態になることにより地下水汚染の発生、③掘削された汚染土壤が搬出され、表層の盛土への利用、地下水等に接する形での

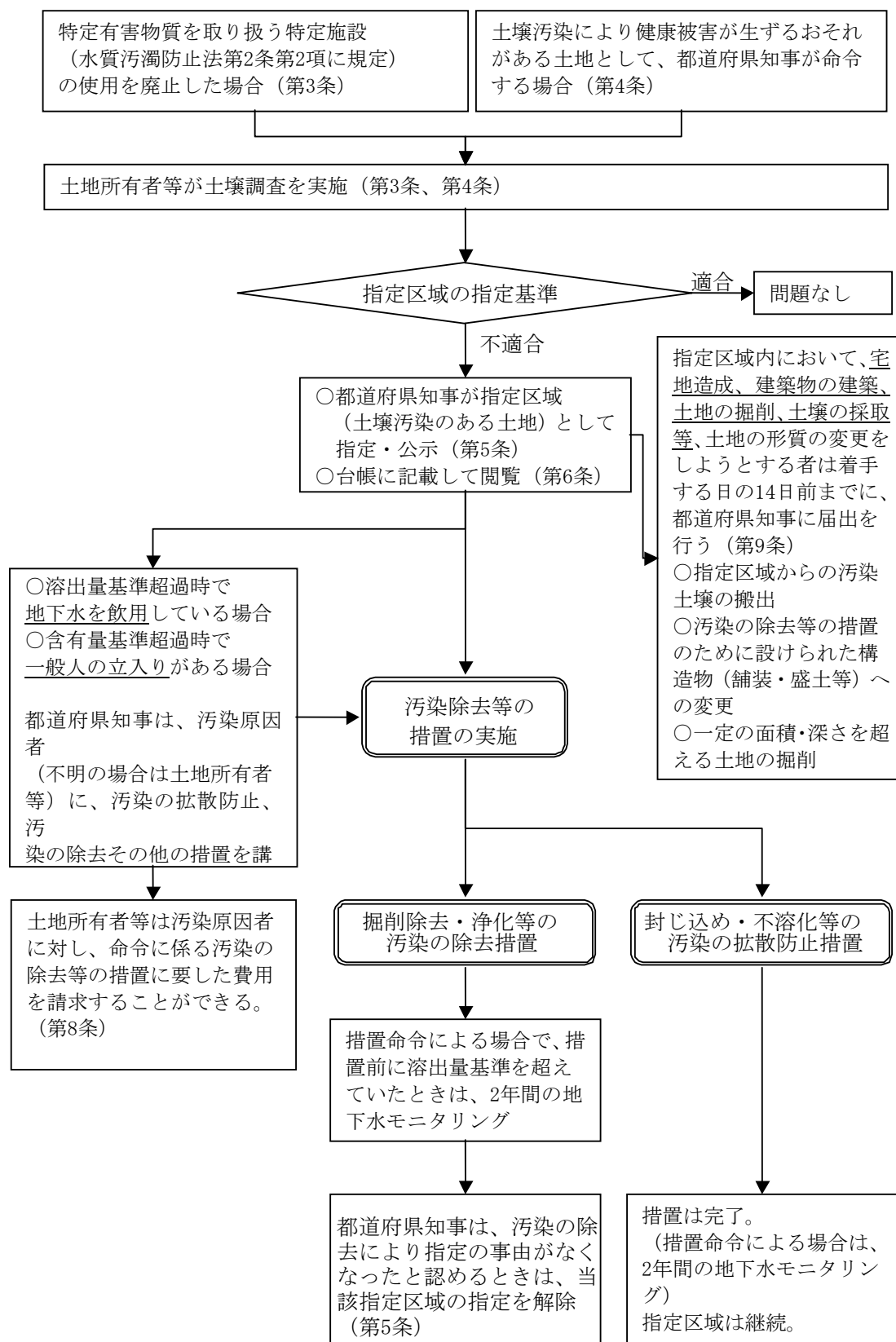
埋立や水道水源周辺への埋立等への利用等であるが、これを防止するため、同法第9条では、「指定区域内において、土壌の採取その他の土地の形質の変更をしようとする者は、一定の期日までに形質変更の種類、場所、施行方法及びその他事項を都道府県知事に届け出なければならない。」ものとされている。

なお、宅地造成、建築物の建築、土地の掘削、土壌の採取、開墾等の土地の形質の変更を行うような場合で、次のいずれかに該当する行為については都道府県知事への届出が必要とされている。

- ① 土壌の指定区域外への搬出をすること
- ② 汚染土壌の上部に設けられた盛土や舗装に穴をあけるなど、汚染の除去等の措置のために設けられた構造物に変更を加えること
- ③ 土地の形質の変更を行う部分の面積の合計が、10㎡以上、かつ最深部の深さが50cm以上であること
- ④ 土地の形質の変更を行う深さが3 m以上であること
(届出が必要な例)「面積20㎡、深さ1 m」「面積5 ㎡、深さ4 m」
(届出が不要な例)「面積20㎡、深さ30cm」「面積5 ㎡、深さ1 m」

また、都道府県知事は届出に係る土地の形質変更が一定の基準に適合しない場合には、その施行方法に関する計画の変更を命ずることができるものとされている。

(参考) 図 土壌汚染対策法による指定区域の指定から解除まで



2. 土壌汚染対策法に基づく指定区域の指定状況

(1) これまでの指定状況

土壌汚染対策法に基づく指定区域の指定状況は、同法の施行（平成15年2月15日）以後、平成15年には6区域が、平成16年には47区域が、また、平成17年（7月現在）には24区域が指定され、これまでの合で計77区域が指定された。

一方で、既に指定が解除されたものもあり、平成17年7月15日現在では32区域が解除済となっている。

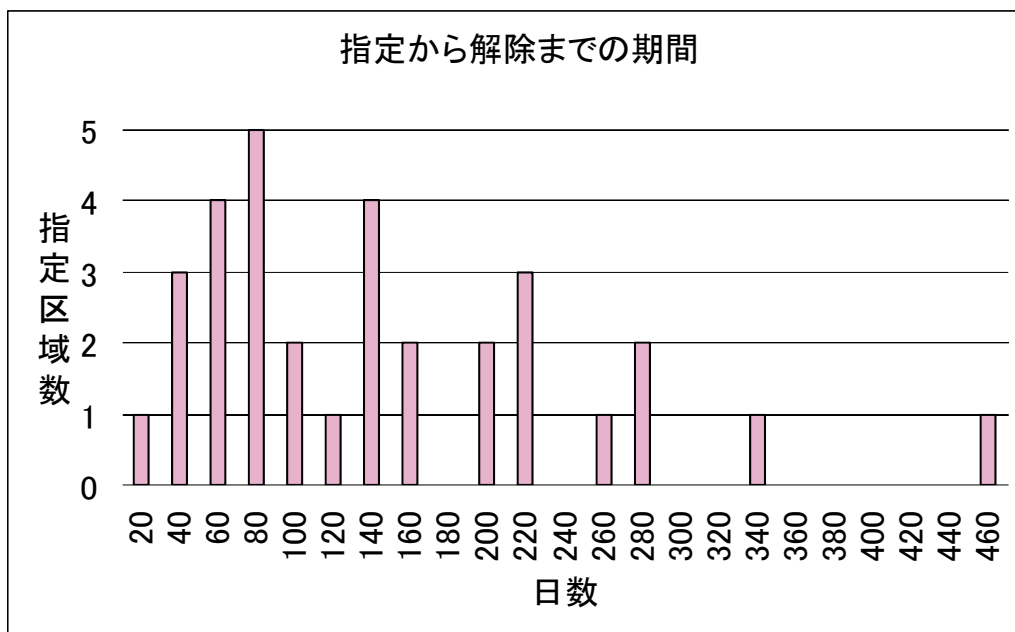
ちなみに、指定年次及び解除年次は次の表のとおりとなっている。

（平成17年7月15日現在）

指定年次	指定区域数	解除年次			未解除
		H15	H16	H17	
平成15年	6	1	3	－	2
平成16年	47		14	9	24
平成17年（7月）	24			5	19
計	77	1	17	14	45

また、これを平成17年度分固定資産税の賦課期日である平成17年1月1日現在の状況でみると、同日までに53区域が指定されたが、そのうち35区域が同日現在においても指定中となっており、また、18区域が解除済となっている。

次に、平成17年7月15日までに解除された32区域について、その指定から解除までの期間についてみると、最短が11日であり、最長は441日となっている。また、平均指定期間は約134日（約4.4ヶ月）であり、半数が118日（中央値・約3.9ヶ月）未満となっている。



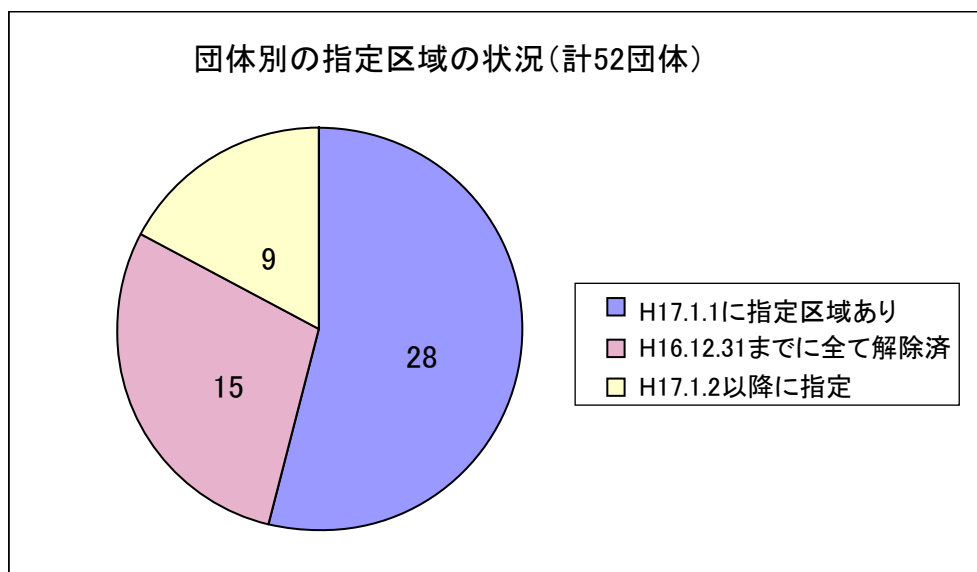
また、平成17年7月15日現在において指定中である区域の指定からの経過期間をみると、平均で約251日（約8.3ヶ月）であり、中央値は260日（約8.5ヶ月）となっている。

(2) 関係する地方団体の状況

次に、平成17年7月15日までに指定された77地域が所在する地方団体についてみると、52団体となっている。また、平成17年1月1日現在指定中の区域については28団体となっている。

このなかには同一自治体内に複数の指定区域を含むものがあり、また複数指定区域のうち一部は解除済のものもある。

また、平成17年1月2日以後に指定されたものが9団体ある。



3. 汚染に対する措置の実施状況

土壤汚染対策法の指定区域に指定された土地に対する汚染除去等の措置の実施状況については、(社) 土壤汚染環境センターによる「土壤汚染状況調査・状況に関する実態調査結果（平成16年度）」がある。これによれば、そのうちの約8割は土壤汚染の除去による措置を行っている。また、土壤汚染対策法とは別に条例によって土壤汚染対策を実施している地方団体や汚染者自らが自主的に対策を講じている場合もある。これらに係る条例を契機とする措置又は自主対策による措置については、直接摂取リスクが認められる場合にあっては90%以上、地下水摂取リスクが認められる場合にあっては80%以上が土壤汚染の除去による措置が講じられている。

表 土壤汚染対策法の指定区域に係る措置の種類別件数

	土壤汚染の除去	左記以外の措置
直接摂取リスクに対する措置	30	3
地下水摂取リスクに対する措置	30	9
総件数	65	

表 条例等対応および自主対策による措置の種類別件数

	土壤汚染の除去	左記以外の措置
直接摂取リスクに対する措置	569	54
地下水摂取リスクに対する措置	828	167
総件数	1,804	

(注)

- ・「土壤汚染の除去」措置は、指定区域の指定が解除される措置に相当
- ・「左記以外の措置」は、対策を講じても指定区域は解除されず、引き続き土壤汚染のリスク管理を必要とする措置
- ・複数回答……1件の調査において2種類の汚染物質があった場合は、それぞれ1件ずつとしてカウントされている。

このように、汚染除去等の措置を講ずるに当たっては、そのほとんどが除去による措置を講じており、拡散の防止及びその他の措置による場合は少ないことがうかがえる。

Ⅲ 他の公的土地評価等における土壤汚染地の取扱いについて

1. 不動産鑑定評価における「土壤汚染」の取扱い

不動産鑑定評価においては、平成14年7月に、収益性を重視した鑑定評価の充実、鑑定評価結果の説明責任の強化等を目的とした不動産鑑定評価基準の改正（平成15年1月1日施行）の一環として、土壤汚染等の地中の状態についても価格形成要因に係る調査事項として同基準等に具体的に明記された。

不動産鑑定評価基準が改正されたことに伴い、不動産鑑定士等が行わなければならない調査（独自調査）は、土壤汚染対策法等の情報や、閉鎖登記簿を含めた過去に遡っての調査とされ、この結果、不動産鑑定士等はこの調査を全く行わずに、鑑定評価をすることができないこととなった。

また、不動産鑑定評価における正常価格の概念については、土壤汚染のない場合の価値と比較して、基本的には浄化措置（掘削除去、原位置浄化）に要する費用とステイグマによる減価の2つの要素分の価値減価とを考量したものを正常価格と考えることが一般的である。ただし、掘削除去等を行うと、浄化措置に要する費用がもともとの土地の価格を上回る場合には、この考え方は当てはまらない場合があるという問題があることも指摘されている。

具体的な鑑定評価における土壤汚染の取扱いについては、社団法人日本不動産鑑定協会から「土壤汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針Ⅰ」（平成14年12月、以下「運用指針Ⅰ」という。）が示されているので、ここでは、これに沿って、不動産鑑定評価上の考え方等の検討、整理を行うこととする。

(1) 土壤汚染の概念

運用指針Ⅰによれば、不動産鑑定評価における「土壤汚染」とは、「個別的要因の一つとして、価格形成に大きな影響がある有害物質が地表又は地中に存することをいう。」とされている。

実務上は、原則として土壤汚染対策法第2条第1項に規定されている特定有害物質を中心として、各自治体の条例等及びダイオキシン類対策特別措置法において対象とする有害物質が各法令等の基準値を超えて存在すれば、価格形成に大きな影響があるものと解されているところであるが、これに関連し、以下の諸点に留意しておく必要がある。

① 土壤汚染は、個別性が強いので基本的には個別的要因として考えられるが、

近隣地域内の土地について既に土壤汚染が発生している状況等から、地域全体の価格水準に影響を与えている場合もあること

- ② 不動産鑑定評価の実務上は、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質に加えて、各自治体の条例等で対象となっている有害物質に関しても、考慮しなくてはならないと考えられていること
- ③ ダイオキシンについては、ダイオキシン類対策特別措置法による対策がなされているため土壤汚染対策法の範囲外であるが、価格形成への影響という視点からは、類似していることを考慮すべきであること
- ④ 油に関しても明確な基準はないが、油が残留したまま、油処理費用を考慮せず、その土地を購入する買い手は一般的ではないため、鑑定評価においては十分にその影響を考量しなければならないものとされていること
- ⑤ 自然由来については、土壤汚染対策法上の義務はないが、自然由来といえども、有害物質であることから、それなりの措置費用（例えば、搬出の際には健康土ではなく汚染土として扱うため処分に費用がかかる等）が必要とされるため、土地の価値に対しては影響があると考えられる必要があること
- ⑥ 産業廃棄物処分場等に関しても、同様の考え方が適用されるのが適当と考えられること

(2) 土壤汚染による減価要因

土壤汚染地の減価の考え方として、運用指針Ⅰでは次のように示されている。

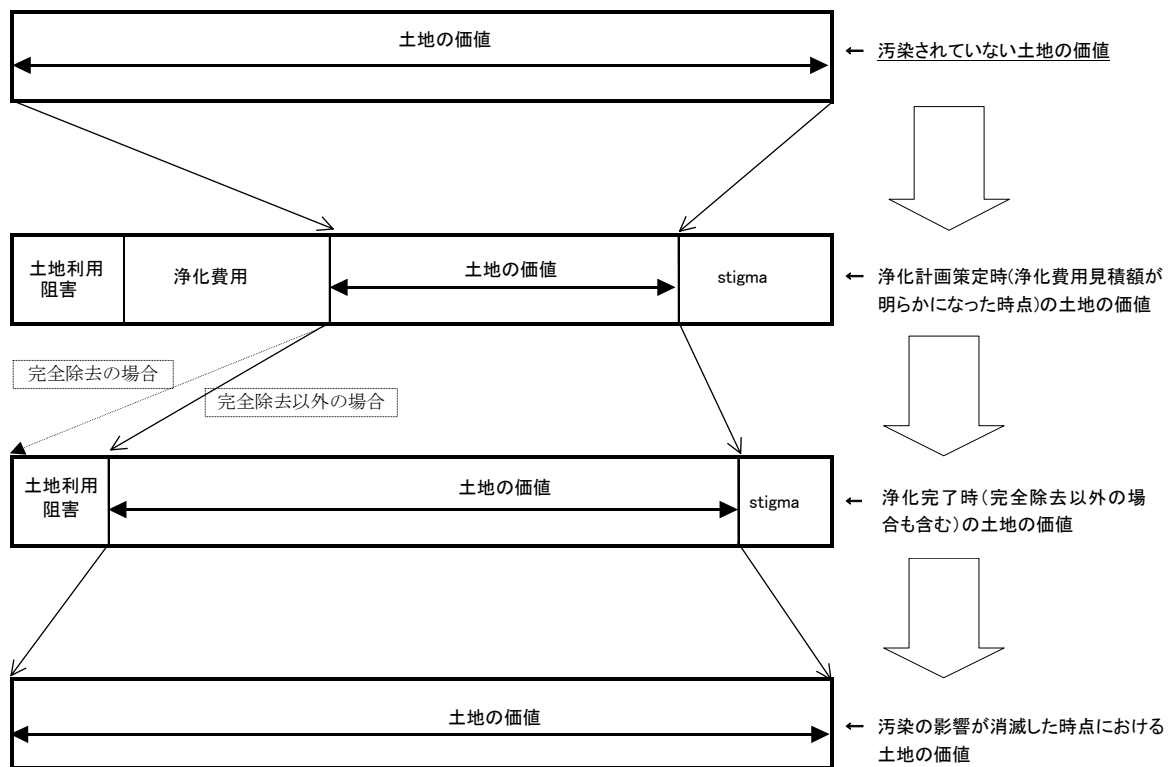
「土壤汚染地の価値」は、「汚染のない場合の価値」と比較して、少なくとも「浄化（措置）に必要な費用」と「汚染という事実起因する心理的嫌悪感等による減価」の2つの要素分の価値低減を考量したものとなる。「封じ込め措置」等を前提とした価値を求める場合は、「汚染のない場合の価値」から、少なくともそれによる土地利用阻害による減価等を考量する必要がある。

ここで、「土壤汚染地の価値」については、「汚染のない場合の価値」と比較して、少なくとも「浄化（措置）に必要な費用」と「汚染という事実起因する心理的嫌悪感等による減価」（以下「スティグマによる減価」という。）の2つの要素の価値低減を考量したものとされている。

また、「封じ込め措置」等を前提とした価値を求める場合は、「汚染のない場合の価値」から、少なくともそれによる土地利用阻害による減価及び汚染物質が存することに対するスティグマによる減価等を考量する必要があるものと観念されてい

る。

これを図で示すと次のとおりとなる。



(注) 上図は、浄化費用が、土地の価値を上回る場合を除く。

(3) 土壤汚染地の鑑定評価手法

土壤汚染の鑑定評価手法については、次のように整理できる。

ア 土壤汚染地の鑑定評価における3つの構成要素

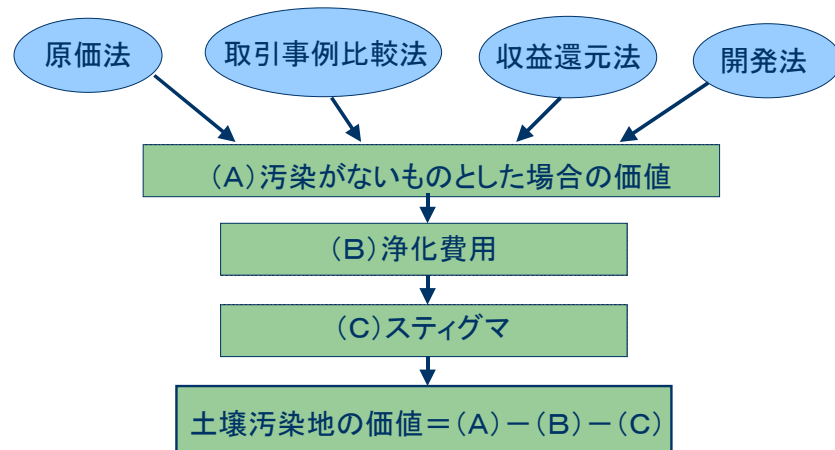
「いわゆる浄化措置」を前提とする「土壤汚染地の鑑定評価」の構成要素として、①土壤汚染がないものとした場合の土地の価値、②「いわゆる浄化措置」の方法・費用・期間、③スティグマによる減価の三点が運用指針Ⅰでは示されている。

イ 評価手法

評価手法には、大きくわけて、次のパターン1とパターン2があり、その中間的なパターンも多数あるが、評価実務上では、それぞれのケースの特性、条件、依頼目的、調査等の内容（情報の質量）等に応じて最も適切な評価方式が選択されている。

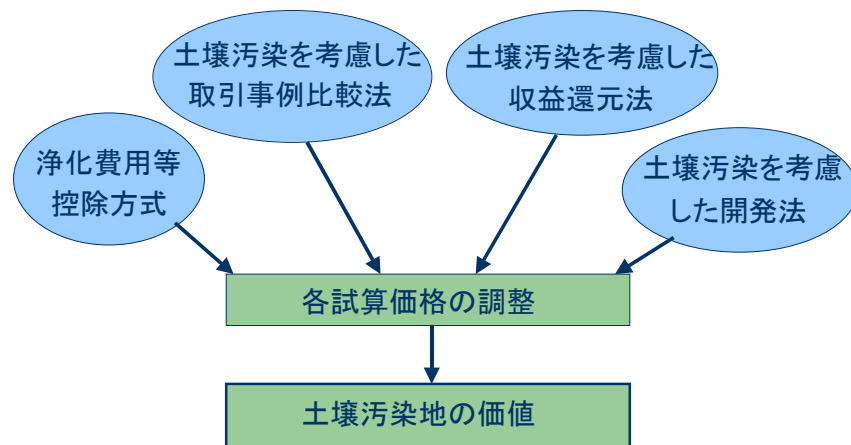
【パターン１】（浄化費用等控除方式）

「土壤汚染がないものとしての価値」を原価法、取引事例比較法、収益還元法及び開発法等の手法を併用して求めた後、浄化費用、スティグマを控除することによって「土壤汚染地の価値」を求める。



【パターン２】

浄化費用等控除方式、取引事例比較法、収益還元法及び開発法等の各手法ごとに、土壤汚染地の要素である浄化費用、スティグマを考量して求めた各試算価格を調整して「土壤汚染地の価値」を求める。



土壤汚染地の鑑定評価は、理論的には、個別の評価の適用において土壤汚染の影響を考慮するパターン２が原則であるが、現状においては、各試算価格に浄化費用とスティグマを反映させることは困難であることから、パターン１にある原

価法等の三評価法及び開発法によって汚染のない価格を求めたうえで、その価格から浄化費用とスティグマを控除する浄化費用等控除方式のみを適用するパターン1も容認せざるを得ない。

ただし、スティグマについては、市場の需給関係の影響を強く受ける要因であることから、現時点においてその心理的要因による減価を一般化することは困難とされている。また、これについては土壤汚染の除去措置後の経過によって減価が少なくなることがあり、さらに、心理的要因による減価を行うことが風聞的な減価を誘発するおそれもあることから、慎重に対処する必要があるとされている。

(4) 価格形成要因としての土壤汚染の特徴

土壤汚染を価格形成要因として捉えた場合、これまで一般的にいわれているこれ以外の価格形成要因とは異なるいくつかの特徴を有している。ここでは、これらの特徴について検討、整理する。

ア 他の価格形成要因とは同列に扱うことができない要因であること

「土壤汚染」以外の他の価格形成要因については、実地調査、聴聞、公的資料の確認等を的確に行うことにより、不動産鑑定士が、価格に対する影響の程度を分析することができる。

しかし、土壤汚染について、不動産鑑定士は、土壤汚染の存否の端緒を確認できたとしても土壤汚染の存在を証明するものではなく、また、土壤汚染の存否の端緒が確認できなかったことから、土壤汚染が絶対的に存しないことを証明するものではない。

イ 他の専門家の協力が必要となること

土壤汚染の存否の端緒の確認は、不動産鑑定士でも一定の知識を習得することにより可能となる。しかし、土壤汚染による土地価格への影響（「いわゆる浄化措置」に要する費用）を定量的に査定するためには、土壤汚染の専門家（専門調査機関）の協力が不可欠である。

ウ 価格に与える影響が非常に大きい場合があること

例えば、工場の業種等によって、経験的にある程度の汚染の種類を推定することは可能かもしれないが、影響の程度を客観的に把握することはできない。過去の事例だけから、想定される幅に土壤汚染を原因とする減価が収れんするという保証はなく、想定を超える深刻な汚染が実際には存在していた場合、土地価格を超える浄化措置費用が必要となる場合も決して稀なことではない。また、逆に汚染がなかったり、極めて限定的であったということも考えられ、この場合には、

浄化費用はごく小さいものとされる場合もある。

エ 合理的な推定が困難であること

価格形成要因としての「土壤汚染」は、次のような理由によりその有無及び減価の合理的な推定が困難である。

- ・ 個別性が強いこと
- ・ 原則として「現況把握型の任意調査レベル」の調査結果がないと土壤汚染を原因とする減価の定量化は困難なこと
- ・ 土壤調査には、土地所有者等の協力が必要なこと
- ・ 土壤調査に対する金銭的・時間的な負担が大きいこと

オ 土壤汚染地の評価が可能な場合

土壤汚染状況調査等により土壤汚染が存することが判明している場合については、現時点では不動産鑑定士等だけで除去等の措置費用の算定を行うことは非常に困難であり、専門調査機関による土壤汚染状況調査等を活用して鑑定評価を行うこととなる。

不動産鑑定士が責任をもって鑑定評価を行うには、土壤汚染を価格形成要因として十分に分析し、不動産の経済価値への影響を判断する必要があるが、そのためには、土壤汚染調査が不可欠である。また、土壤汚染による減価を定量化するためには、専門調査機関による土壤汚染調査が土壤汚染対策法第3条の法定調査レベル以上の調査であって、しかも不動産取引目的の調査として実施されている詳細な調査（いわゆる「現況把握型の任意調査」のレベル）まで実施済みであることが必要となる。

ちなみに、将来的には、不動産市場において土壤汚染地の取引の実態が明らかとなり、各種のデータの蓄積と不動産鑑定士の能力の向上により、「合理的な推定」をもとにした土壤汚染地の鑑定評価が可能になることが期待されているところでもある。

2. 相続税における土壤汚染地の評価について

相続税における土壤汚染地の評価については、財産評価基本通達ではなく、法令解釈に関する情報という取扱いで、「土壤汚染地の評価等の考え方について（情報）」（平成16年7月5日付国税庁課税部資産評価企画官情報第3号、資産課税課情報第13号）が示されている。

その概要は以下のとおりである。

(1) 土壤汚染地の評価方法（基本的な考え方）

- ① 土壤汚染地の鑑定評価を参考にすると、(A)原価方式、(B)比較方式、(C)収益還元方式の3つの方式があるが、これらのうち、比較方式は土壤汚染地の売買実例の収集が困難であり、また、収益還元方式についても還元利回りを決定することは困難であるので、これらの方式は現段階において標準的な評価法とすることは難しい。一方原価方式は、「使用収益制限による減価」及び「心理的要因による減価」をどのようにみるかの問題はあるものの、「汚染がないものとした場合の評価額」等の把握ができるので、土壤汚染地の基本的な評価方法とすることが可能である方法であると考えられるとしている。

原価方式

土 壌 汚 染 地 の 評 価 額	=	汚 染 が な い も の と し た 場 合 の 評 価 額	-	浄 化 ・ 改 善 費 用 に 相 当 す る 金 額	-	使 用 収 益 制 限 に よ る 減 価 に 相 当 す る 金 額	-	心 理 的 要 因 に よ る 減 価 に 相 当 す る 金 額
-------------------------	---	---------------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	---

- ② なお、相続税等の財産評価において、土壤汚染として評価する土地は、「課税時期において、評価対象地の土壤汚染の状況が判明している土地」であり、土壤汚染の可能性のあるなどの潜在的な段階では土壤汚染地として評価することはできないものとしている。

(2) 浄化・改善費用の取扱い

- ① 一般に、土壤汚染地について行われる措置は、法令に基づく措置命令、浄化・改善費用とその措置により生ずる使用収益制限に伴う減価とのバランスを考慮し、その上でその土地について最有効使用ができる最も合理的な措置を決め

ることになると思われる。

- ② 浄化・改善方法については、現在、標準的な手法、技術等が確立されていない。このため標準的な浄化・改善方法に基づく費用を定めることができないので、当面は、指定調査機関の見積もった費用により計算せざるを得ない。

(3) 使用収益制限による減価の取扱い

「使用収益制限による減価」とは、上記(2)の措置のうち、土壤汚染の除去以外の措置を実施した場合に、その措置の機能を維持するための利用制限に伴い生ずる減価をいう。取引の実例がほとんどない中で一定の減価割合(減価に相当する金額)を定めることができない。したがって当面は、個別に検討せざるを得ない。

(4) 心理的要因による減価の取扱い

「心理的要因による減価(「スティグマ」ともいう。)」とは、土壤汚染の存在(あるいは過去に存在した)に起因する心理的な嫌悪感から生ずる減価要因をいう。

これについては、その減価割合が公表されたことはなく、一般的に数値化することとは困難であり、また、取引実例もほとんどないところから、標準化は困難とされている。さらに、措置の内容・時期・措置後の期間の経過によっても減価の程度が異なってくることから、当面は、個別に検討せざるを得ないものとしている。

(5) その他

① 課税時期において浄化・改善費用の額が確定している場合の取扱い

ア その土地の評価額から控除するのではなく、相続税法第14条の「確実な債務」として課税価格から控除すべき債務に計上する。

イ 他方、評価対象地は浄化・改善措置が完了したものとして評価する。なお、土地の評価額は、課税時期においては土壤汚染地ではあるものの、いずれ浄化・改善措置後の土地となることが確実と見込まれることから、その復帰価値により評価するのが相当との考えによるものとしている。

② 措置費用を汚染原因者に求償できる場合の取扱い

ア 被相続人が浄化・改善措置を汚染原因者に除去費用等の立替金相当額を請求しているときは、その土地は浄化・改善措置後の土地として評価

イ 他方、その求償権は相続財産として計上するものとしている。

3. 公共用地取得等における土壤汚染への対応

公的土地評価以外に国や地方公共団体がかかわる公共用地の取得等において土壤汚染地の評価が問題となることがある。ここでは、参考までにこれらについての考え方等を示しておく。

(1) 公共用地取得における土壤汚染への対応

国土交通省においては、公共用地の取得に際し、土壤汚染の状況を踏まえた適正な損失補償等の適正な対応を行うため、これまで、研究会を設置しその考え方について調査検討がなされてきた。平成16年3月にこの問題に関する最終報告として、「公共用地に関する土壤汚染対策研究会」による「公共用地取得における土壤汚染への対応に関する基本的考え方（最終報告）」が示されたが、その概要は次のとおりである。

① 基本的考え方

同最終報告では、その基本的考え方を次のとおりとしている。

- ・ 土地の取得に係る補償は「正常な取引価格」をもってするものとされ、この場合の「正常な取引価格」とは近傍類似の取引価格を基準として、価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとされている。
- ・ 土壤汚染の存在する土地については、原則として土壤汚染が存在しない場合の評価額から一定額を減じることが必要と考えられ、この場合の減価額については、一つの考え方として、土壤汚染対策法により求められる措置に要する費用相当分とすることが考えられる。

② その他

「土壤汚染対策費」は、完全浄化を前提とするものではなく、土壤汚染対策法第7条の措置命令により求められる措置に要する費用相当分であり、「健康被害防止の観点からの必要最低限の措置で最有効使用が可能となる場合」の費用である。また、土壤汚染状況調査が必要な場合は、公共用地取得に必要な調査・測量の一環として事業者が行うとしている。

心理的嫌悪感等（スティグマ）については、市場における観測が不十分であることから、当面は補償額の減価要因としては扱わないとしている。

(2) 普通財産処分のための評価

財務省所管の一般会計普通財産については、その処分のためのマニュアル（財務省理財局国有財産審理課「土壤汚染の基礎知識と土壤汚染の蓋然性が認められる財務省所管一般会計所属普通財産の取扱いマニュアル」）が作成されており、これによれば処分のための評価は次のとおりとされている。

① 土壤汚染地の判定

資料等調査、指定調査機関による概況調査又は詳細調査を行った結果、土壤汚染ありとされた土地

② 評価方法

評価は次の区分に分類して行う。

ア 対策工事（法の指定区域解除要件に相当する工事又は法の措置命令に基づく原則とする措置に相当する工事をいう。）を実施した場合

土壤汚染を考慮しない土地の評価額

イ 対策工事未実施の土地の場合

土壤汚染を考慮しない土地の評価額から対策工事の概算額を控除した額

表 各評価制度等の比較

	不動産鑑定評価	相続税評価 (原価方式)	公共用地取得の ための評価	普通財産処分の ための評価
基礎となる価格 (正常価格)の定義	土壌汚染がない ものとした場合 に不動産取引市 場で成立する価 格	汚染がないもの とした場合の評 価額	土壌汚染が存在 しない場合の評 価額	汚染がないとし た場合の価格
浄化費用の取扱い	浄化費用等を控 除	指定調査機関の 見積もった費用 により計算。 ただし、額が確定 している場合は 債務として評価 上考慮外とする。	土壌汚染対策法 7条の措置命令 により求められ る措置(例えば盛 土・覆土)に要す る費用相当分を 減価	対策工事※の概 算額を控除 ※「対策工事」は ①法の指定区域 解除要件に相当 する工事、②法の 措置命令に基づ く原則とする措 置に相当する工 事
使用収益制限の 取扱い	封じ込め措置等 を前提とした場 合は使用収益制 限(土地利用阻 害)による減価を 控除	法令に基づく措 置命令、浄化・改 善費用と、措置に 基づく使用収益 制限に伴う土地 の減価とのバラ ンスを考慮して とるべき措置を 決定するため、使 用収益制限によ る減価は個別に 検討。		
スティグマの取 扱い	スティグマによ る減価を考量	当面は、個別に検 討。	当面、減価要因と しては扱わない	考慮しない

IV 固定資産税評価における土壤汚染対策法による指定区域に指定された土地の評価方法の検討

これまでは、土壤汚染対策法における汚染地に対する措置方法や他の公的土地評価における土壤汚染の取扱い等をみてきた。

一般の土壤汚染地の取引においては、経済事象として現実的に土壤汚染を原因とする土地の価額の減価がありうるものと考えられるが、すべての汚染地に対して一定の減価率を適用できるものではない。

また、例えば継続して工場用地として利用されているような土地の場合には、仮に当該地に土壤汚染が認められるにしても、当該土地の本来の機能には必ずしも影響があるとは言い切れないとの考え方もある。

このような土壤汚染地評価をめぐる状況下で、ここでは、固定資産税評価においてどのように対応すべきか等について、不動産鑑定評価における手法等を踏まえ、検討、整理を行う。

なお、ここでは土壤汚染の顕在化が明確に認識できる土壤汚染対策法による指定区域に指定された土地（以下「土壤汚染土地」という。）の評価について固定資産税評価における宅地評価の手順に従って検討、整理する。

1. 固定資産税評価の基本的事項についての整理

(1) 土壤汚染の認定時期

地方税法第359条の規定によって、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とされ、同法第349条第1項において賦課期日に所在する土地に対して課する固定資産税の課税標準は、基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳に登録されたものをいうとされている。

したがって、固定資産税評価においては土壤汚染土地であるか否かについては賦課期日現在の現況で判断すべきものであり、賦課期日において土壤汚染土地か否かによることとなる。

なお、これに伴い、据置年度において土壤汚染土地となった場合又は土壤汚染土地でなくなった場合においては、同条第2項第1号に規定する地目変換等に該当するものと考えられるので、同項若しくは同条第3項の規定により評価替えをすることが適当である。

(2) 固定資産税の評価手法との関係の整理

固定資産税評価は売買実例価額を基準として評価する方法によっている。土壤汚染土地については、一般的にはその取引価額は低くなるものと推測できるところではあるが、土壤汚染土地に係る売買実例は極めて限られており、実際問題としてさらに、売買実例価額との関係、減価があるとすればその程度の測定方法、すなわち減価割合の考え方等について理論的、技術的な面から検討、整理する必要がある。

2. 土壤汚染土地の固定資産税評価における考え方の検討、整理

(1) 固定資産税評価における宅地評価

固定資産税の宅地の評価は、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法によっている。

市街地宅地評価法においては、用途地区区分、さらには状況類似地域区分を行い、その区分された地域毎に当該地域内の主要な街路に沿接する宅地のうち最も標準的な土地を標準宅地として選定する。選定された標準宅地について不動産鑑定評価等を活用して適正な時価を評定し、これに基づいて主要な街路の路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設するものとされている。さらにこれらの路線価を基礎として「画地計算法」を適用して、各筆の宅地の評点数を付設し、評価するものとされている。

その他の宅地評価法においても利用状況等がおおむね類似する地区を状況類似地区として区分し、その区分された地区毎に選定された標準宅地について不動産鑑定評価等を活用して適正な時価を評定し、「宅地の比準表」を適用し、各筆の宅地の評点数を付設し評価するものとされている。

(2) 地域要因として減価を把握する場合

今述べたように、固定資産税評価においては、状況類似地域（区）を区分することによりその地区区分内の共通する価格構成要素が標準宅地の価格に反映されているものと考えることができる。また、それ以外の各筆の個性等特別な要素は標準宅地からの比準の過程によって反映されているものと考えることができる。

したがって、評価を行う場合においては、地域共通の要素としての地域要因と当該各土地に固有の個別要因とに分けて考えることができる。

土壤汚染が面的な広がりをもっている場合、状況類似地域（区）は価格形成要素がほぼ類似した状況にある地域（区）であるので、土壤汚染対策法による指定区域

が面的に広がりを持しているような状況にある場合であれば、一つの状況類似地域（区）として区分することが可能である。

この場合、選定する標準宅地も指定区域に指定された土地であることから、標準宅地の適正な時価を評定する際には、指定区域に指定された土地であることを反映した価格となる。

ただし、前述したように標準宅地の適正な時価の評定にあたっては、不動産鑑定評価を活用することとなっているが、不動産鑑定評価を行うにあたっては、現時点では不動産鑑定士等だけで除去等の措置費用の算定を行うことは非常に困難であり、専門調査機関の意見を徴して評価を行うことが必要となろう。その上で、除去等の措置費用、措置期間、措置後の利用状況及び措置後の価格に関する検討を行い、土壤汚染による減価の有無を判断することになる。

(3) 個別の要因として減価を把握する場合

一方、現在の土壤汚染対策法による指定区域の指定状況からすれば、画地による汚染度合が異なる場合もあることなどから、個別の画地毎に減価を把握しなければならないケースが一般的と考えられる。具体的には「画地計算法」及び「宅地の比準表」において対応することになるが、この場合においてはその対応方法及び減価の程度をいかにすべきかが課題となる。

3. 地方団体の土壤汚染土地評価の実態等

土壤汚染土地の利用状況及び土壤汚染土地に対する固定資産税評価上の対応等について、最新の实態を把握するため、土壤汚染対策法に基づく指定区域が存在する地方団体に対し、アンケート調査を行った。

この調査は、平成17年1月1日現在に指定区域が存している地方団体における指定区域内の土地の利用状況及び平成17年度課税での取扱いについて実施したものであるが、その結果の概要は次のとおりである。

なお、平成17年1月1日現在の指定区域数及び指定区域が存していた地方団体数は、28団体、53区域となっている。

(1) 指定区域内の土地利用の状況

指定区域内の土地について固定資産税評価上の用途地区の面から区分すると、工業地区内に24区域（45%）が存し、住宅地区内に20区域（38%）が存している。

また、指定区域内の土地の利用の現況についてみると、22区域（42％）が宅地認定（土地上に建物利用）され、23区域（43％）は駐車場等の雑種地若しくは工事中による未利用地となっている。

（2） 地方団体の評価の取扱い状況

① 平成17年1月1日に指定中の区域が存した地方団体の評価での取扱いについては、指定区域内の全部の土地で土壤汚染を考慮して評価を行った地方団体が2団体、指定区域内の一部の土地で考慮した地方団体が1団体であり、大半の地方団体では評価上特段の考慮はしていないという結果であった。

② 土壤汚染の影響を考慮した3団体の評価方法は次のとおりであり、いずれも画地に対して補正を行っている。

- ・「がけ地補正率」を準用
- ・「環境阻害施設に近接する画地で特に減点を要するもの」の補正率表を準用
- ・指定区域の同一画地全てに対して、土壤汚染による減価分（汚染除去費用相当額＝評価額の3割）を控除

また、一部の土地で考慮した団体について、その理由は「ほとんどが非課税である道路敷地（県有地）であり、唯一の私有地である工場地のみ考慮の対象とした」というものであった。

③ 評価上土壤汚染を考慮していない地方団体のその理由としては、「影響範囲が不明」、「影響の内容が不明」という団体が最も多く、次いで「工場等の用途であり価格への影響が小さいため」、「すぐに駐車場とされ価格への影響がないと思われた」といった内容であった。

この他、「指定は解除されていないものの、改善措置は既に実施済みであるため」という内容の回答もあった。

4. 固定資産税評価における土壤汚染土地の評価方法の検討

固定資産税評価においては前述のとおり、地域要因として減価要素を把握する場合と個別要因として減価要素を把握する場合とが考えられるが、多くの場合は、個別要因として「画地計算法」又は「宅地の比準表」適用段階で考慮していくことが多いと考えられる。

現在、土壤汚染土地の評価手法に関しては、不動産鑑定評価の分野が最も進んでいると考えられている。不動産鑑定評価においては、基本的には浄化費用と、スティグマと呼ばれる心理的嫌悪感を要因とする減価を中心に考えられている。

固定資産評価においてはこうした減価要因の整理を行うとともに短期間に大量の評価を行わなければならない固定資産税評価の特性を考慮しながら合理的な評価方法について検討する必要がある。

(1) 汚染の除去等の措置費用についての考え方の整理

不動産鑑定評価においては、汚染除去等の措置費用は評価上の主要な事項として考慮されているものと思われる。しかし、この汚染の除去等の措置費用は、本来土地所有者に帰すべき責任の範囲のものと考えられており、汚染の除去等の方法は所有者等に委ねられていることから、除去等の方法は常に完全除去を前提とはされていない。

この点についての経緯は、次のとおりである。

中央環境審議会「今後の土壤環境保全対策の在り方について（答申）」（平成14年1月）においては、土壤汚染対策法の立法趣旨につき、次のように述べられている。

- ① 土壤汚染は、放置すれば人の健康に影響が及ぶことが懸念されることから、国民の安心と安全を確保するため、その環境リスクを適切に管理し、土壤汚染による人の健康への影響を防止する必要があるとされた。
- ② 環境リスクには、健康影響に係るリスク、生活環境影響に係るリスクがあるが、まず、健康影響に係るリスクを速やかに管理する必要がある、当面、健康影響に係るリスクを管理することを目的とする制度とすることが適当であることとされた。
- ③ 土壤汚染の特質を踏まえ、リスクの管理が必要と考えられる濃度レベルを超える土壤汚染が判明した土地については適切なリスク管理措置を講じることとし土地の利用状況等に応じ、土地所有者等が複数の措置の中から適切に選択して実施できるようにするのが適当である。この場合、適切なリスク管理措置

となるよう国が客観的な技術的基準を設定し、これに基づき、リスクを低減するための措置を講じることが適当である。

こうした趣旨を踏まえて、健康影響に係るリスクを速やかに管理することを目的として土壤汚染対策法が制定されたものである。

すなわち、土壤汚染対策法第7条の措置命令は原則として土地所有者等に命じられるものであり、また、措置命令が土地所有者等に対して行われた場合には、同法第8条により、土地所有者等は汚染原因者に対して汚染の除去等の措置に要した費用を請求できるとする一定の求償権が認められるなど、本来土地所有者等の責任において対処すべきものである。

また、汚染の除去等の措置費用が確定し、その費用を売主負担として取引を行う場合、買主は汚染除去等の措置を引き継ぐものとしての取引と考えられる。このため、買主にあっては、当該土地につき標準的土地利用ができない場合がある。

このように、土壤汚染土地の取引において汚染除去等の費用を控除する場合は、本来、土地所有者等が負担すべきものを負担しないことによって生ずるものであり、いわば取引における当事者間の事情と考えられる。また、土壤汚染の事実を知らないで購入した新たな土地所有者は、瑕疵担保責任若しくは損害賠償を旧土地所有者に求めることもできる。

この点、相続税評価においては、課税時期において浄化・改善費用の額が確定している場合の当該浄化・措置費用の取扱いについては、相続税法第14条の「確実な債務」として課税価格から控除すべき債務に計上することとされる一方で、評価対象地は浄化・改善措置が完了したものとして評価することとされている。

また、土壤汚染対策法の指定区域に限っていえば、標準的土地利用ができる状態とは、指定区域の指定が解除された状態であるところ、指定の解除を受けるためには、拡散防止の措置等では足りず、汚染除去の措置が必須である。この意味においては、浄化費用の額はある程度確定しているものであり、相続税評価における「確実な債務」と同様に考えることができる。

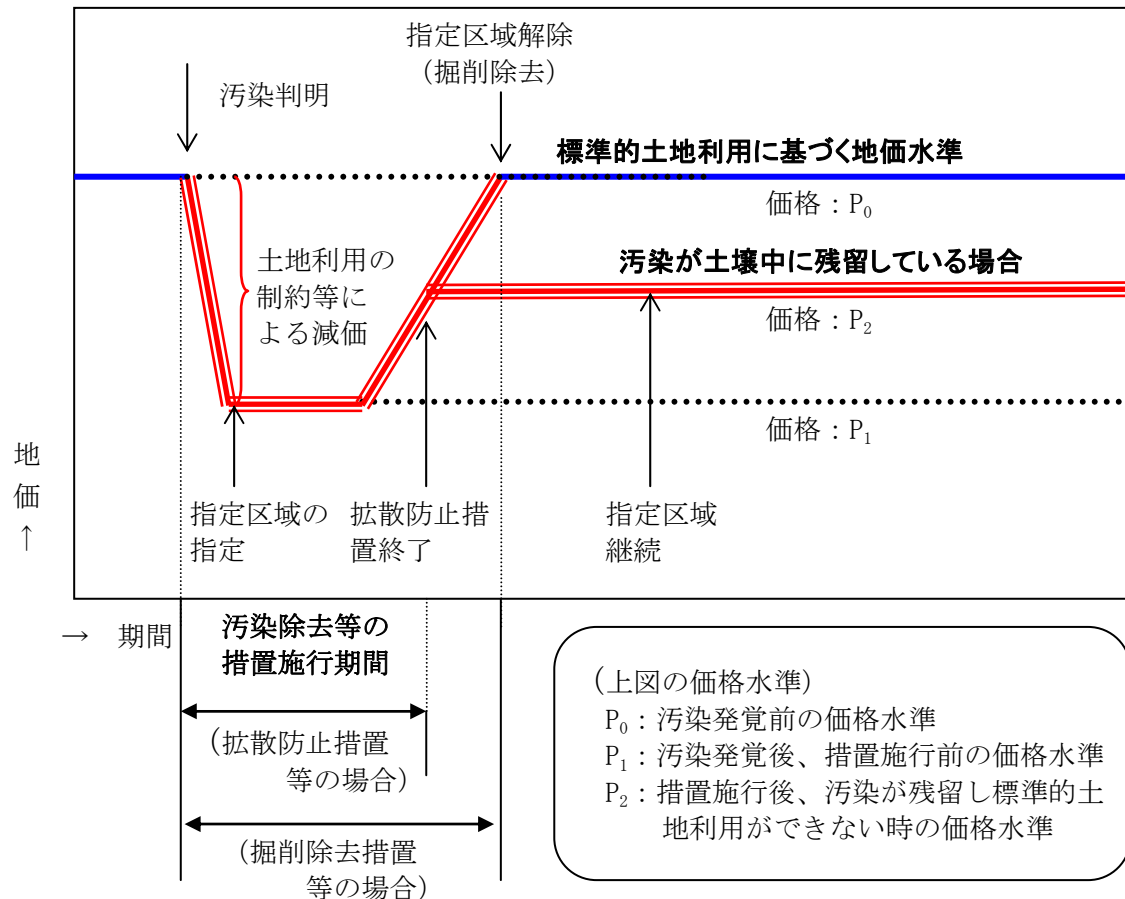
よって、固定資産税評価においても、相続税評価の場合と同様にいずれ汚染除去の措置後の土地となることが確実と見込まれることから、その復帰価値により評価するのが相当と考えられる。

したがって、固定資産税評価においては、汚染の除去等の措置費用を減価要因とすることは必ずしも適当ではない。

(2) 措置の種類と土地価格との関係について

これまで述べてきた指定区域の指定、汚染除去等の措置の実施、指定区域の解除等に伴う土地価格の推移をイメージとして示すと次のとおりである。

指定区域の指定及び解除による地価の推移イメージ



注① 掘削除去または原位置浄化措置の場合、土壌中の汚染が除去されることから、土壤汚染対策法の指定区域の指定が解除され、措置後の土地価格は汚染発覚前の水準（図中の価格： P_0 ）に戻る事となる。

② これに対し、後述(4)の類型Ⅰのように拡散防止措置等の場合は土壌中に汚染が残留し、措置後も標準的土地利用ができない場合、土地価格は汚染発覚前の水準までには戻らず、一定の減価が生ずることとなる。（図中の価格： P_2 ）

③ また、後述(4)の類型Ⅱの場合も、汚染発覚前の水準（ P_0 ）からは減価した水準となる。

④ なお、いずれの場合も土壤汚染対策法の指定区域は指定が継続されることとなる。

(3) 固定資産税評価における土壤汚染を原因とする減価要素の分析

一般に、土地価値はその土地の利用条件の如何が大きく影響するものと考えられている。したがって、一般の取引等において土壤汚染を原因とする取引価額の減があるとするれば、それはとどのつまり周辺地域の標準的な土地利用（以下「標準的土地利用」という。）に供せないという当該土地の利用に制約があるものとしてみることができる。

土壤汚染が判明した場合において、当該汚染が完全に除去されれば当該土地の標準的土地利用に供しうるという機能が回復するので減価の要素はなくなるが、場合によっては、盛土・覆土・封じ込め等の汚染の除去以外の措置が採られることもありうる。

このような場合には、土壤中に汚染が残留することとなるが、当該土地の利用は絶対的に制限されるわけではなく、周辺地域が建物利用が標準であった場合には宅地としての利用は困難であっても資材置場・駐車場等として事実上限られた用途に供する場合があります。このような場合には、土地の利用効度が低いと認められ減価を考慮する余地が生ずると考えられる。

この場合の土地の利用制限の具体的な内容は、土壤汚染対策法第9条により、指定区域内において土壤の採取その他の土地の形質の変更をしようとする場合、都道府県知事への事前届出が義務づけられ、また、形質の変更の施行方法が基準に適合しない場合には、その変更を命じられることとされていることに伴う利用上の制約をいうものである。

(4) 土地利用の制約等による減価が認められる場合

以上のように、土壤汚染土地の評価においては、完全除去が困難な場合について「土地利用の制約等による減価」を考慮することが考えられ、この場合の土地利用の制約等による減価は概ね次のように類型化することができる。

【類型Ⅰ】

土壤汚染の拡散の防止及びその他の措置を施してはいるが、地中に有害特定物質が残留しているため、土地の形質の変更が規制された結果、標準的土地利用ができない状態における減価

何らかの事情により土壤汚染に対する措置を「覆土」にとどめざるを得なかったことなどから、当該土地の通常用途の用に供するのではなく、駐車場・資材置場等

に限定されるような場合には、当該土地は「土地利用が制約されている」と見ることができる。

この状態を標準的土地利用と比較したときに、当該地の有効利用度が低く、市場性にも影響していると認められる場合に、減価要素があると判断することとなる。

このようなケースが生ずるのは、一般的には地価水準が低く、完全除去による措置費用が標準的土地利用に基づく評価額を上回る場合、経済合理性の観点から、環境省令等で許容される程度の汚染対策として、拡散の防止及びその他最低限の措置にとどめる場合などがこれに当たる。

このような場合における「土地利用の制約等による減価」は、拡散の防止及びその他の措置の状況に応じ、標準的土地利用の場合との均衡に配慮し、その減価について判断することとなろう。

【類型Ⅱ】

現況が建物敷地で完全除去による措置が困難ではあるが、標準的土地利用がなされている場合

現況は建物敷地となっており、標準的土地利用がなされているが、土壤汚染の除去措置が不可能なため、拡散の防止等の措置にとどまり、地中に特定有害物質が残留している状態にあることがありうる。

例えば、住宅地区内のマンションで建築後に敷地の土壤汚染が判明した場合、標準的土地利用には合致しているような場合である。

また、幹線道路沿いの商業施設としての土地利用が標準的な地域において、現に工場として操業している工場敷地である土地について操業中を理由として原位置封じ込め措置を行い、その上を盛土措置としている場合は、特定有害物質が除去されているわけではなく、周辺地域が商業地への移行が進んでも、土地利用に制約がある場合もある。

この場合の減価の有無は地域の市場性にに基づき判断することとなろうが、一方で個別用途には支障がないことからすれば、減価が認められる場合とは、近隣地域の環境から、汚染が残留している事実が減価要因となることが明らかな場合に限るべきであろう。

なお、類型Ⅰ・類型Ⅱのような土地利用の制約等による減価は、汚染除去等の措置施行期間及び汚染が土壌中に残留する場合はその後の残留期間にわたって認め

られることとなる。また、汚染の除去により地価が土壤汚染判明前の水準に戻ると考えられる場合であっても、措置に長期間を要する場合には、減価も長期間に渡ることとなるものと思われる。

(5) 考えうる評価方式

以上のことを集約すると、固定資産税評価における土壤汚染土地の評価方式としては次に示す方式が考えられる。

(基本式)

$$\text{評価額} = \text{標準的土地利用に基づく評価額} \\ \times (100\% - \text{土地利用の制約等による減価率})$$

(評価方法)

- ・ 「標準的土地利用に基づく評価額」は、土壤汚染のない状態に対応する価額であり、土壤汚染判明前の地価水準に対応するものである。
- ・ この場合において「等」とは、客観的に立証された心理的要因をいう。なお、拡散防止措置費用や汚染除去措置費用を指すものではない。
- ・ また、減価率は、標準的土地利用の観点から求められるものであり、一定の数値を示すことは困難である。

(6) 心理的要因（スティグマ）の取扱い

不動産鑑定評価において考慮されるべき価格形成要因の一つに、いわゆる心理的要因（スティグマ）がある。

心理的要因による減価は、周辺地域の土地利用や需給関係によって左右されることから、定量的な把握は困難であり、顕在化するか否かについても明らかではない。また、現時点において心理的要因による減価を一般化することは困難であり、土壤汚染の除去措置後の経過によって減価が少なくなることがある。

こうしたことから、この心理的要因については売買実例等において客観的に実証されない限り、減価要因とすることは困難である。

なお、心理的要因による減価を行った場合、さらに風聞的な減価を誘発することもあり、市町村長が行う評価においては慎重に対処する必要がある。

(7) その他評価に関して留意すべき事項

- ① 法地、接面道路より低い土地の造成費と土壤汚染除去等の費用の異同について

土壤汚染に対する措置として「盛土」「覆土」が行われる場合の評価方法として、法地、接面道路より低い土地に対する補正の考え方を準用して、汚染がないとした場合の価額から盛土等に必要な造成費分を控除する、という考え方がある。

法地、接面道路より低い土地の造成は、周辺地域への影響はなく、土地所有者の都合により土地利用効率の向上のために行う行為であり、結果として当該要因による減価のない土地価格が形成される。

これに対して、土壤汚染除去等の措置は、人の健康への影響に係るリスク軽減のために行う土地所有者等が負担する費用である。したがって、前述のとおり固定資産税評価において汚染の除去等の措置費用により減価を把握することは、適当ではない。

- ② 土地の利用阻害に係る減価要因との異同について

土壤汚染土地では、画地のうち汚染があった部分の利用が制約される場合があることから、地価阻害物に係る減価など土地の利用阻害に着目して補正を行っている減価を準用する考え方がある。

いずれも土地利用に制約を受けることによる減価であり、汚染除去等の措置が行われることを前提とすることから、土壤汚染土地評価の基本式と同じ考え方に基づく。

- ③ 広範囲の地域に六価クロムが堆積している場合の対応

地盤改良にセメント系固化材などを使用した場合、その材料に含まれる無害の三価クロムが化学変化し、六価クロムが発生し土壤に溶出することがある。

六価クロムが堆積しているという事実が周知されているならば、地域要因として、取引価格に内在していると考えられる。標準宅地の鑑定評価書における取引事例比較法での取扱いを調査し、必要に応じて担当の不動産鑑定士に確認することが望ましい。

- ④ 汚染除去等の措置費用は標準化されているか

措置費用は汚染の原因や汚染の状況によって異なり、また、汚染除去等の措置の方法も異なるなど、可変的要素が多く、現時点での標準化は困難である。したがって、土壤汚染土地ごとに専門調査機関に調査依頼をしなければ、措置費用を積算することはできない。

(8) 都道府県等の条例等に基づく土壤汚染地の対応

本調査研究は、土壤汚染対策法に基づく指定区域に指定された土地についての考え方等をまとめたものである。これとは別に各地方団体によっては条例等によって独自に土壤汚染対策を実施しているところもある。

この調査研究による考え方等は、こうした条例等による土壤汚染地の評価についても参考になるものと思われる。この場合、各地方団体においては土壤汚染対策法と各条例の内容を比較検討し、適切な対応を図ることとなろう。

V まとめ

これまで、土壤汚染地の評価について、不動産鑑定評価及び相続税評価における考え方等について整理、検討を行ってきた。

これらの評価の手法としては、措置費用を基本とした原価方式からのアプローチが主流のようにも思えるが、評価方法として、現在確固たる地位を占めるまでには至っていない。

不動産鑑定評価及び相続税評価は基本的には個別一筆評価であるのに対し、固定資産税評価は何万筆もの土地を同時に評価するという大量・一括性に特徴を有すると同時に、課税のための評価であることから評価の均衡、公平の確保が極めて重要な要素となっている。

こうした固定資産税評価の特徴を勘案しつつ、今回土壤汚染地の評価について調査、研究を行ったが、先に述べたように、土壤汚染の原因は様々であり、その実態が必ずしも明らかでない場合もあり、また、それが地価に及ぼす影響も科学的に分析整理されているとは必ずしも言えない状況にある。

しかし、現に土壤汚染が存在し、明らかにそれを原因とする減価があるのであれば固定資産税評価においても、これを反映させる必要がある。

このため、固定資産税評価においては、その特徴を踏まえた上で、現時点において考える最も合理的な方法について調査、研究した。その結果、概ね次のとおりまとめることができたものとする。

なお、土壤汚染に関して言えばなお不確定な要素も数多くあり、また、評価手法の研究も進んでいくものと思われる。したがって、本委員会が今回提示する評価方法も絶対的なものではなく、また、措置費用によるアプローチを否定するものでもない。しかしながら、これによっても現時点においては十分合理性を有するものと思われる。

- ① 土壤汚染による減価要素は、地域要因又は個別要因として捉えることができるが、一般的には、個別要因として捉える場合が多いと考えられること。
- ② 不動産鑑定評価等における減価要素は措置費用及び心理的要因（スティグマ）とされているが、固定資産税評価においては、土壤汚染対策法の指定区域に限っていえば、浄化費用の額はある程度確定しているものであり、その復帰価値により評価するのが相当と考えられ、汚染の除去等の措置費用を減価要因とすることは必ずしも適当ではないこと。
- ③ 当該土壤汚染地の現況に着目し、当該土地の利用の制限を減価要素とすること。
この場合において、土地利用の制限とは、地域の標準的な土地利用との対比にお

いて当該土壤汚染地の利用が制約されることをもって減価要素としてとらえることとすること。

④ いわゆる心理的要因については、その影響の有無が不確定であること等から、基本的には考慮しなくても一般的には差し支えないと考えられること。

⑤ これを式で示すと次のとおりとなること。

評価額＝標準的土地利用に基づく評価額×（１００％－土地利用の制約等による減価率）

⑥ この場合、減価率を示すことは困難であるが、土地利用制限に係る他の地目の減価率や当該市町村における評価の実情等を勘案し、各市町村において適宜決めざるをえないものと考えられること。

なお、本調査は、土壤汚染対策法に基づく指定区域に指定された土地についての対応をまとめたものである。各条例等の取扱いについては、各自治体で、法と各条例等の内容を比較検討して、本調査の考え方に基づいて対応を定めることが望ましい。

VI 参考資料：「土壌汚染対策法の指定区域内の土地に係る固定資産税評価における取扱いに関するアンケート」について

土壌汚染地の状況および土壌汚染地に対する固定資産税評価上の対応等について、最新の実態を把握するため、土壌汚染対策法に基づく指定区域が属する全国の自治体に対し、アンケート調査を行った。

(1) アンケート実施要領

① 対象自治体

平成17年7月15日現在において土壌汚染対策法第5条第1項に基づく指定区域が存している地方団体52団体。

② 調査方法

アンケート票を郵送するとともに、一部の地方団体については、個別にヒアリングを実施。51団体から回答受領。

③ 調査項目

指定区域内の土地について、平成17年度固定資産税における取扱いに関する下記の項目の回答を求めた。

(A) 平成17年1月1日現在における指定区域の固定資産税評価上の用途地区

(B) 平成17年1月1日現在における指定区域の土地の用途

(C) 指定区域内の土地について、固定資産税評価の上で、土壌汚染の影響を考慮したか…
…回答は「一部の土地のみ考慮」「全ての土地で考慮」「考慮していない」から選択

(D) 評価上考慮していない場合の理由

(E) 一部の土地のみ考慮した場合の土地の範囲の限定方法

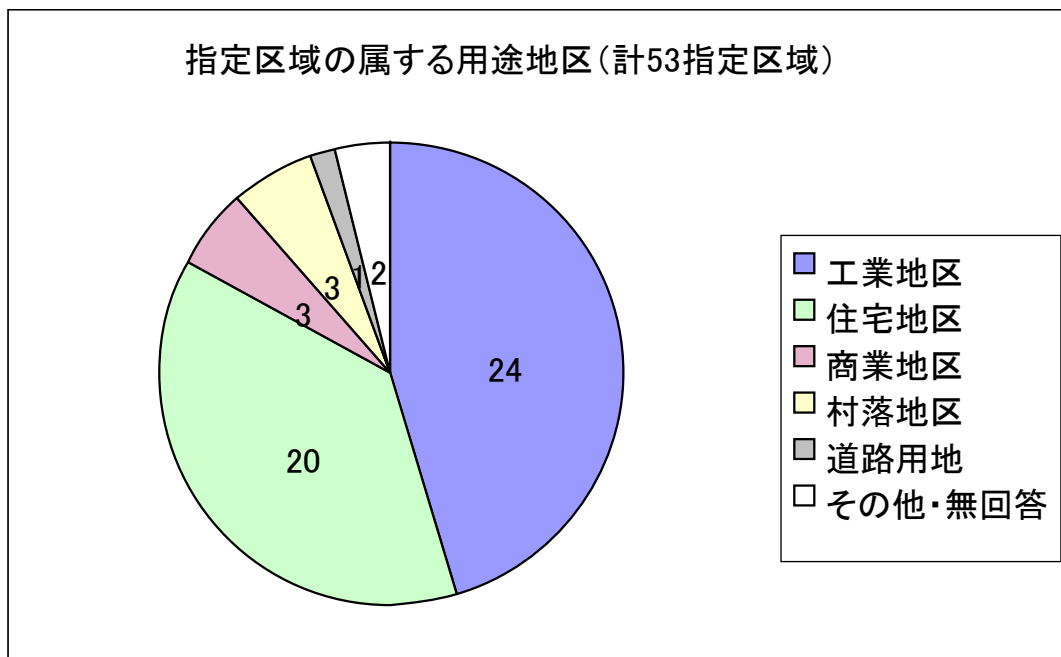
(F) 土壌汚染の影響をどのように考慮したか

(G) 土壌汚染対策法の定義には該当しない土壌汚染地の評価についての留意点

(2) アンケートの集計結果

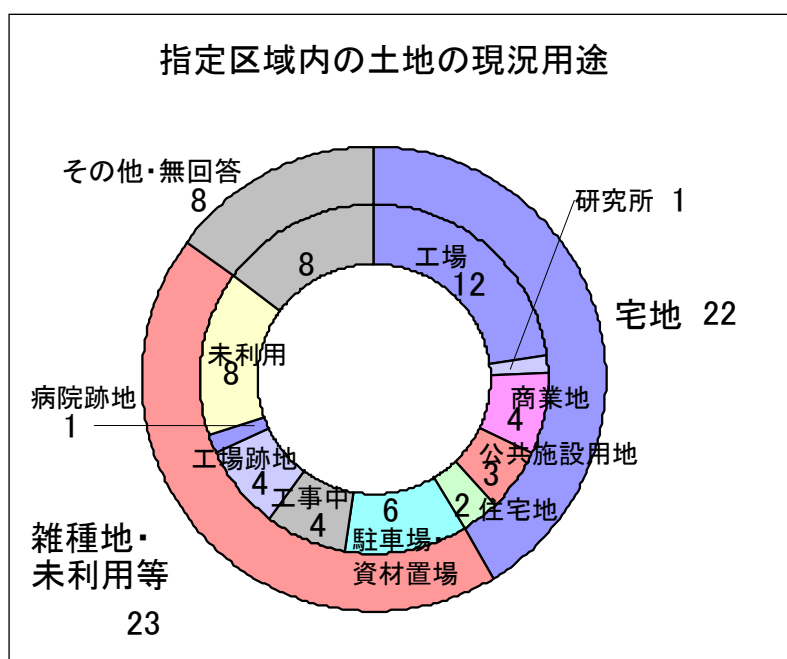
ア 平成17年1月1日現在における指定区域内の土地が属する固定資産税評価上の用途地区

工業地区が24区域（53区域中の約45％）が存し、住宅地区内に20区域（53区域中の約38％）が存している。

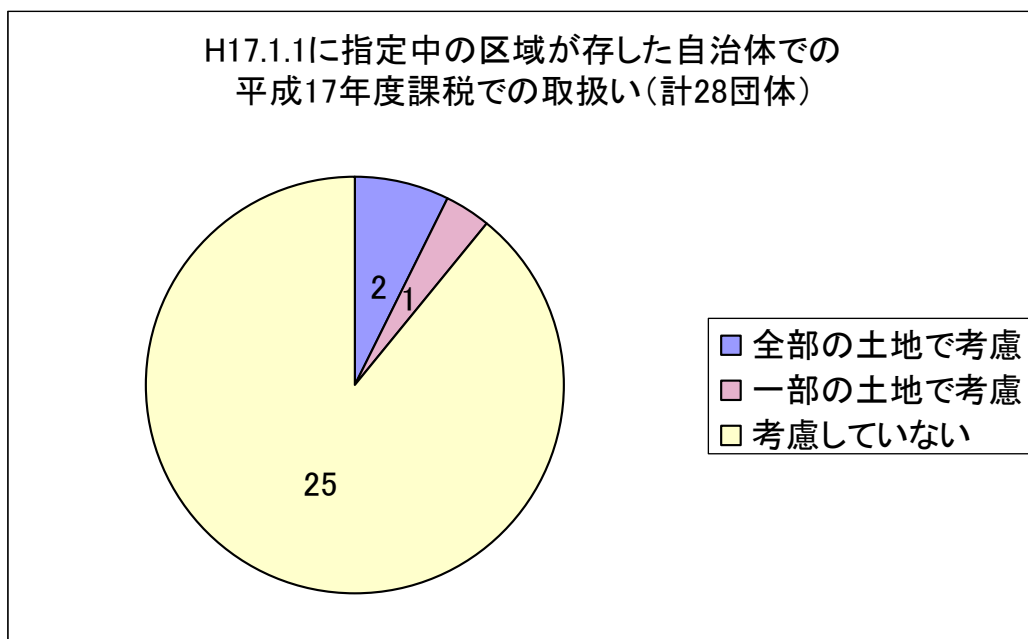


イ 平成17年1月1日現在における指定区域内の土地の現況用途

22区域（53区域中の約42％）が宅地認定（土地上に建物利用）され、23区域（53区域中の約43％）は駐車場、工事中等の雑種地・未利用地である。



ウ 平成17年1月1日時点で指定中の区域が存した自治体での平成17年度課税での取扱い



大半の自治体では評価上考慮していない。

指定区域内の土地について、平成17年度課税で「評価上考慮した」との回答が3団体から得られた。

なお、指定区域が、平成17年1月1日時点で解除済または未指定だった場合に平成17年度課税で考慮した例はない。

エ 平成17年度課税で土壌汚染の影響を考慮した自治体での評価方法

土壌汚染の影響を考慮した3団体の指定区域内の土地に対する評価方法は次のとおりであり、いずれも画地に対して補正を行っている。

- ・ 「がけ地補正率」を準用
- ・ 「環境阻害施設に近接する画地で特に減点を要するもの」の補正率表を準用
- ・ 指定区域の同一画地全てに対して、
土壌汚染による減価分（汚染除去費用相当額＝評価額の3割）を控除

一部の土地で考慮した団体について、その理由は「ほとんどが道路敷地（県有地）で物的非課税、唯一の民有地である工場地のみ考慮の対象とした」というものであった。

オ 平成17年1月1日時点で指定中の区域が存した自治体で、評価上土壌汚染を考慮していない理由（対象25団体中、有効回答23団体）

考慮していない理由として回答が最も多かった「評価方法が不明」とした中では「影響範囲が不明」「影響の内容が不明」とした回答もみられた。

また、土地の用途に基づき「工場等の用途であり価格への影響が小さいため」とした中では、次のような回答があった。

- ・「工場敷地内のみであるため」、「工場跡地のため」
- ・「当該工場は、全てが工業専用地域の臨海部にあり、工場のみ」
- ・「すぐに駐車場とされ価格への影響がないと思われた」

この他、「汚染除去済のため」としたものには次のような回答があった。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・賦課期日前までに汚染処理（掘削除去・揚水除去）は完了しており、後は2年間の地下水汚染の経過観察を行うのみとなっている。・指定は解除されていないものの、改善措置は既に実施済みであり、何れ浄化後の土地となることが確実と見込まれることから、その復帰価値により評価することが相当であると判断したため、評価するにあたり特段の考慮はしておりません。 |
|--|

宅地評価における接面街路との高低差 の影響等について

宅地評価における接面街路との高低差の影響等について

I 調査研究の目的

一般的に宅地の評価において、当該宅地とその接面する街路とに高低差がある場合には、当該宅地の価格に影響を及ぼすものと考えられている。

このため、相続税評価においては、接面街路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近に比べて著しい高低差のあるものについては、一定の減価を行うものとされ、また、国土交通省の「土地価格比準表」においても一定の増減価について規定しているところである。

一方、固定資産税評価においては、この接面街路との高低差に係る価格への影響については、特段の規定は置かれていない。

しかし、現実的には各地方団体において市町村長による所要の補正としてその影響が考慮されている。

そこで、本年度の本委員会においては、この問題について他の公的土地評価の考え方等について整理をした上で、各地方団体における所要の補正での対応の実態について分析を行い、これを基に考え方等の整理を行うとともに、これに係る評価の標準化、基準化の可能性について調査研究することとした。

Ⅱ 接面街路と高低差のある宅地の概念と宅地価格への影響について

1 接面街路と高低差のある宅地の概念

街路に接する宅地の当該街路との段落差、すなわち接面街路との高低差の様子は、接面街路数や接面状況に応じて、概ね次のように区分できる。

接面街路数から見た場合、普通地であれば接面数は1となり、角地、二方路地、三方路地等であれば、接面数は2以上ということになる。一方、接面状況から見れば宅地の地盤面と街路面が平行の場合（接面街路部分が傾斜していない場合）と宅地の地盤面と街路面が平行でない場合（接面街路部分が傾斜している場合）とがある。

前者の接面街路数から見た場合、宅地の出入口部分（正面）の街路と高低差がある場合と、正面の接面街路とは等高であるが、側方・背面路線と高低差がある場合がある。後者の場合、角地・二方路地・三方路地の効用（出入りの利便性、日照・通風等快適性の向上の程度）と接面街路と高低差があることによるこれらの効用の阻害の程度との関連に留意する必要がある。

次に、接面状況から見た場合、接面街路自体が平坦の場合と傾斜している場合とがある。例えば、接面街路自体が平坦の場合、当該宅地が接面街路より低い場合には、出入りが不便なため、街路と等高とするための盛土を行うことが一般的である。一方、接面街路が傾斜している場合は、その傾斜を利用した当該宅地の利用のための盛土等が行われることも多い。

このように態様が様々であるが、本調査では、接面街路と等高な宅地との比較において増減価が認められる宅地を調査対象とし、接面街路と高低差のある宅地の概念を次のように整理した。

高低差のある宅地とは

街路に沿接するが、当該街路よりも高い、もしくは低い位置にある宅地をいい、傾斜やがけ地を含む宅地とは異なり、街路面とその宅地の地盤面に高低差のあるものをいう。

したがって、本調査研究では、隣接地と高低差のある宅地、がけ地・傾斜地を含む宅地及びひな壇状の造成宅地（隣接宅地とは高低差があるが、接面街路と宅盤がフラットな宅地）は含まないものである。

2 接面街路との高低差の宅地価格への影響について

(接面街路との高低差のある宅地の価格形成要因)

(1) 接面街路との高低差のある宅地の価格形成要因

宅地と接面街路との間の高低差は、商業地においては顧客・車両等の出入り及び顧客の流動性が阻害されるため、収益性が劣り減価要因となる。しかし、接面街路より高い場合は地下掘削のための造成工事費がかえって安価になるため、減価要因とならない場合もある。また、一般に商業地は住宅地や工業地に比べ宅地価格が高いため、宅地価格に占める造成工事費の割合は低くなるのが一般的である。

住宅地の場合は、利便性と快適性の両面から考察する必要がある。利便性の点からは、宅地が接面街路よりも高い場合も低い場合も高低差が大きくなるほど通行・交通上の利用障害が大きくなるが、快適性の点からみると、接面街路より高い場合は、排水、景観、日照、騒音等の面で優れているので、街路と等高の場合より効用が高くなることがある。一方、接面街路より低い場合は一般的にはこれら両方の面で効用が劣る。

(2) 要因分析

① 高低差の大小による分析

高低差が小さいよりも大きいほうが、利便性・快適性・収益性等の面から、減価が大きい。また、高低差が大きく事実上接面街路を利用できない場合には、高低差のある宅地として減価を把握することは難しくなる。

② 用途との関連における分析

高低差は、商業地においては、一般的に顧客の誘導上の不都合が生じるため減価は大きくなるものと考えられる。しかし、住宅地に比べ、商業地の宅地価格が造成工事費に対して相対的に高いことや堅固建物による高度利用が一般的であること等から、総合的見地からみた減価は大きくない。

逆に住宅地では快適性が劣ることのほか、住宅地の宅地価格が造成工事費に比して相対的に安いのが一般的であることから、住宅地は商業地に比べ一般的に減価が大きいといえる。

次に、ケースに分けて要因を分析することとする。

i) 接面街路より低い位置にある宅地の価格形成要因

接面街路とほぼ等高な宅地と比較した場合、接面街路より低い宅地の効用差を整理すると下記のとおりである。

(住宅地)

増価要因…… ○費用性の観点から、地階を利用する場合、地下掘削のコストが低下する。

減価要因…… ○利便性の観点から、出入りが不便である（街路より高い宅地と同様）。

○費用性の観点から、街路と等高な宅地にするためには盛土、整地等が必要となる。

○快適性の観点から、プライバシーが侵害されやすい。

○日照、通風、排水、除雪等の環境面が劣る。

○その他（進入路及び擁壁等の関係で有効部分が減少する場合等がある）

(商業地)

増価要因…… ○費用性の観点から、地階を利用する場合、地下掘削のコストが低下する(住宅地と同様)。

減価要因…… ○利便性の観点から、出入りが不便（住宅地と同様）

○収益性の観点から、顧客の流動性が阻害される。

○費用性の問題については住宅地と同様である。

○日照、通風、排水、除雪等の環境面が劣る。

○その他（進入路及び擁壁等の関係で有効部分が減少する場合等がある）

ii) 接面街路より高い位置にある宅地の価格形成要因

接面街路とほぼ等高な宅地と比較した場合、接面街路より高い宅地の効用差を整理すると下記のとおりである。

(住宅地)

増価要因…… ○快適性の観点から、日照・通風・排水、見通し・プライバシー保護等の面で優れる。また、掘込車庫築造の可能性を有する。

減価要因…… ○利便性の観点から、一定の高さを超えると出入りが不便（高さに応じて、階段出入口）、また、掘込車庫及び擁壁築造の必要性による費用性及び安全性の問題（高低差があることによる危険性）

○その他（進入路及び擁壁等の関係で有効部分が減少する場合等がある）

(商業地)

[小売店舗用地の場合]

増価要因…… ○街路より高いことによる優位性はあるが住宅地ほどではない

減価要因…… ○利便性の観点から、出入りが不便（高さに応じて、階段出入口）となり集客力が劣る。

○費用性の問題、安全性については住宅地と同様である。

○その他（進入路及び擁壁等の関係で有効部分が減少する場合等がある）

[ホテル用地の場合]

増価要因…… ○快適性の観点から、日照・通風・排水、眺望・プライバシー保護等の面で優れる。

○建物の配置・設計等の如何によってはホテルの外観・グレードに好影響を与える場合もある。

減価要因…… ○収益性の観点から、出入りが不便（高さに応じて、階段出入口）となり集客力が劣る。

○費用性の問題、安全性については住宅地と同様である。

○その他（進入路及び擁壁等の関係で有効部分が減少する場合等がある）

上記のとおり、接面街路より高い宅地の効用差は、主として出入の便・不便といった利便性と、日照・通風等の良否による快適性の程度として把握されるが、この両者の関係をいかに把握するかは難しい問題である。しかし、一般的には宅地が街路より高いことによる快適性は、一定の高さの範囲内での増価要因として把握されており、この範囲を超える高さの場合は、利便性についての減価要因が大となるので、全体としては減価するものと考えられる。

③ 接面街路の幅員との関係

接面街路の幅員が大きいほど、土地へのアプローチに自動車利用が増加する傾向があり、接面街路との高低差によって利便性に大きな格差が生じることから、街路幅員によって減価の程度が異なる可能性がある。しかし、街路幅員による減価の程度はごくわずかであり、地域の特性や街路の系統によりその影響は様々であるため、当該要因による分析の必要性はないと思われる。

なお、以上の価格形成要因を整理すると、次の表1のようになる。

表1 商業地と住宅地における宅地価格への影響について

		商業地	住宅地
接面街路より高い場合	増価要因	<収益性> 建物の配置・設計等により外観・グレード・宣伝効果に好影響を与える場合がある。 リゾートホテル等では、日照・プライバシー等の点で優れる場合がある。	<快適性> 日照・通風・排水、見通し・プライバシー保護等の面で優れる。 <利便性> 掘込車庫が設置できる程度の高さの場合、宅盤より低い部分を駐車場や倉庫として利用できる。
	減価要因	<利便性> 出入りが不便で、一定の高さを超えると危険性が増す。 擁壁の劣化による崩壊の危険性 <費用性> 階段や車庫、擁壁の設置の必要性 建築工事費が割高となる。 擁壁設置による有効宅地部分の減少 <快適性> 風当たりが強い	
		<収益性> 集客力が劣る 商品の搬出入が不便	
接面街路より低い場合	増価要因	<費用性> 地階を利用する場合、地下掘削コストが減少する。	
	減価要因	<利便性> 出入りが不便で、一定の高さを超えると危険性が増す。 <費用性> 街路と等高にして利用するための盛土・整地工事の必要性 擁壁の設置の必要性 擁壁設置による有効宅地部分の減少	
	増価要因	<収益性> 集客力が劣る。 宣伝効果の点で劣る。 商品の搬出入が不便	<快適性> 日照・通風・排水・除雪・プライバシー保護等の面で劣る。

Ⅲ 不動産鑑定評価における取扱い等

1 鑑定評価方式と鑑定先例分析方法

不動産の鑑定評価の方式には原価方式、比較方式及び収益方式がある。

接面街路と高低差のある宅地の評価に関しては、それぞれの方式に対応したアプローチとして、①高低差を解消するための造成費に着目する方法（以下「費用性アプローチ」という。）、②実際の市場において取引された事例等进行分析する方法（以下「市場性アプローチ」という。）及び③階層別効用比^(※1)や地価配分比^(※2)に着目する方法（以下「収益性アプローチ」という。）とがある。

費用性アプローチは、高低差を解消するための盛土工事、擁壁工事等の費用が宅地価格に占める割合によって格差率を求めるものである。

市場性アプローチは、取引事例等において高低差が及ぼす価格への影響の程度を分析して市場の格差率の傾向を把握するものである。

収益性アプローチは、高低差がある状態を所与として、当該宅地に最有効使用の建物の建築を想定して階層別効用比の合計もしくは地価配分比を求め、高低差がない場合の階層別効用比の合計と比較することによって格差率を求めるものである。しかし、高低差が生じている部分について、駐車場、倉庫、機械室等いかなる利用を想定するかは周辺の建物利用や、行政的規制により左右されることから標準モデルを設定することは難しい。建物の積算価格の査定に必要な事例収集も困難である。

そこで、本調査では三方式のうち費用性アプローチ及び市場性アプローチを適用して、分析、整理を行う。

(※1) 階層別効用比とは、一棟の建物の基準階の専有部分の単位面積当たりの効用に対する各階層の専有部分の単位面積当たりの効用比をいう。ここで、基準階とは、中層以上の建物において、1階部分を示す場合と、建物設計上床面積・用途・間取り・仕様・賃料若しくは分譲単価が同程度の階層がある中での最下層を示す場合があり、住宅系の用途では前者、商業系の用途では後者が使われることが多い。

(※2) 地価配分比とは、階層別効用比から建物に帰属する効用比を控除したものをいう。これは建物は使用資材や設備、仕様等が異なることによりその建築費等に差異が認められる場合を除き、階層や同一階層内の位置によって効用差は認められないため、効用差を敷地利用権価格のみに反映させるべきとする考え方に基づくものである。

2 接面街路との高低差の影響の分析、整理（費用性アプローチ及び市場性アプローチによる検討）

鑑定先例の分析においては、モデル都市(※)を選定し、当該地域における高低差による宅地価格への影響を、費用性アプローチ及び市場性アプローチを適用し、分析、整理を行った。ただし、接面街路より高い場合には、必ずしも接面街路と等高とするための切土を施工せずに、接面街路より高い状態を利用した建築が可能な場合も多いことから、費用性アプローチは適用しないこととした。

(※) モデル都市：札幌市、仙台市、東京都特別区、大阪市、福岡市

その結果は、次のとおりである。

(1) 接面街路より高い場合（市場性アプローチ）

接面街路から高い土地の評価の事例では、商業地では補正率は $\Delta 1\% \sim \Delta 15\%$ （高低差約1～8m）、住宅地では $\Delta 1\% \sim \Delta 20\%$ （高低差約0.3～5m）で、商業地より住宅地の減価が大きい。

(2) 接面街路より低い場合

ア) 費用性アプローチ

接面街路より低い宅地を街路と等高とするための造成費を積算し、宅地価格に占める割合を査定する。造成費及び宅地価格の水準は地域によって異なるため、ここではモデル都市における造成費を積算して高低差格差率を査定した。

まず、(A)平成17年の地価公示のデータを参考に積算条件を設定し、併せて各モデル都市の地価水準を把握する。次に(B)造成費(※)を積算し、最後に(C)高低差格差率を査定することとした。その結果、費用性アプローチは造成費が及ぼす高低差による格差率への影響を示したもので、地価水準と格差率との相関関係が認められる。造成費用の地域間格差は宅地価格の格差よりも小さく、また、一般的に商業地域は住宅地域に比べて地価水準が高い。したがって、費用性アプローチによる格差率は、地価水準の高い首都圏の商業地区では減価は小さく、地価水準が首都圏に比べて低い地域の住宅地区で大きくなった。

(※) 本調査では平成17年12月時点の価格を用いて積算した。

※ 費用性アプローチの詳細については、別添＜参考資料1＞を参照。

イ) 市場性アプローチ

商業地の補正率は $\Delta 1\% \sim \Delta 10\%$ （高低差約 $0.3 \sim 1.0\text{m}$ ）、住宅地の補正率は $\Delta 2\% \sim \Delta 5\%$ （高低差約 $0.5 \sim 1.5\text{m}$ ）であり、接面街路との高低差が 0.5m 以下と小さくても接面街路より高い場合に比べて減価が大きい。しかし、市場性アプローチでは補正率にばらつきがある。これは対象地及び周辺地勢が傾斜しているために高低差に幅がある場合や、住宅地で方位による影響を考慮した補正率が査定されている場合等、事例の個別性が強いと考えられる。

3 他の公的土地評価における取扱い等

他の公的土地評価等においても、接面街路との高低差については対応されているところだが、相続税評価及び土地価格比準表については以下のような取扱いとなっている。

(1) 相続税評価について

相続税評価に用いられる財産評価基本通達には、接面街路との高低差に係る規定は設けられていないが、タックスアンサー（税務相談室）では、付近にある他の宅地の利用状況との比較において、接面街路との高低差により宅地の利用価値が著しく低下している部分について 10% の減額評価を認めている。

(2) 土地価格比準表について

土地価格比準表では、接面街路との高低差による影響が用途により異なる観点から、各用途的地域毎に異なる格差率を設定している。

住宅系用途的地域は商業系用途的地域に比べて格差率の幅が大きく、接面街路による増価要因が認められる場合及び減価要因が認められる場合の格差率は $+10 \sim \Delta 10\%$ となっている。これは接面街路より高い場合には居住の快適性が優り、商業系用途的地域に比べて増価要因による影響が大きいためである。商業系用途的地域では、地価水準が比較的高い高度商業・準高度商業地域で格差率の幅が狭く、住宅系用途的地域に隣接するような近隣商業地域で格差率の幅が大きい。最大減価率についても上記の格差率の設定方法により、住宅系用途的地域で最も大きく、高度商業・準高度商業地域で最も小さい。

(3) 格差率の分析等

これらの格差率は、前記の市場性アプローチの結果とは必ずしも一致しないが、評価における定性的な分析や費用性アプローチの適用結果と整合するものとなっている。不動産鑑定評価における市場性アプローチは、接面街路の高低差の定性的な分析や費用性アプローチの考え方をふまえ、市場性の観点から増減価率を把握したもので、各地域及び対象地の個別性が反映されたものである。

これに対し、土地価格比準表の格差率は上限値または下限値として運用されている。すなわち、土地価格比準表は基準地との比較において土地の個別性を反映させるものであるが、個別的要因は地方によってその諸要因の作用の仕方に差異があることも考えられるため、地域の実情を考慮し、格差率の数値の範囲内において適宜判断して適用するものとされている。したがって、用途的地域毎の傾向は不動産鑑定評価と整合するものであり、さらに地域性を考慮の上適用されることになる。

参考：他の公的土地評価等における接面街路との高低差に係る取扱い

参考までに他の公的土地評価及び土地区画整理評価基準（案）等における接面街路との高低差に係る取扱いをまとめると、以下のとおりとなっている。

名 称		補正率等						
国税庁*1	減 価 △ 1 0 %	街路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その 付近にある宅地に比べて著しく高低差のあるもの						
土地価格 比準表*2		優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る		
	優良住宅・標準住宅 混在住宅・農家集落	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90		
	高度商業・準高度商業	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98		
	普通商業	1.05	1.03	1.00	0.97	0.95		
	近隣商業	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94		
	郊外路線商業	1.05	1.03	1.00	0.97	0.95		
土地区画 整理評価 基準（案） *3		2m未満	2m以上 4m未満	4m以上 6m未満	6m以上 8m未満	8m以上 10m未満	10m以上	
	街路面より高い 場合の修正率	1.00	0.98	0.94	0.88	0.80	0.70	
	街路面より低い 場合の修正率	0.95	0.90	0.82	0.72	0.60	—	
国有財産 評価基準 *4	種 別			格差率				
	住宅地・別荘地			0.89～1.11				
	商業地	高度商業地・準高度商業地			0.98～1.02			
		普通商業地			0.94～1.06			
		近隣商業地・郊外路線商業地			0.93～1.07			
国土交通 省損失補 償取扱要 領*5	補償対象となるのは次のとおり							
		接面街路より低い			接面街路より高い			
	商業地	街路面と等高でなければ補 償対象とする			街路面と等高でなければ補償対 象とする			
	住宅地				高さ1mを超えると補償対象と する			

*1 国税庁タックスアンサーNo.4617『利用価値が著しく低下している宅地の評価』

*2 国土交通省、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」昭和50年1月20日付け50国土第4号、昭和51年6月8日付け51国土第214号改正、昭和58年3月24日付け58国土第65号改正

*3 区画整理土地評価基準（案）（監修：建設省（現国土交通省）都市局区画整理課、発行：社団法人日本土地区画整理協会）

*4 財務省、平成13年財理第1317号

*5 国土交通省、平成15年国総国調第58号

IV 固定資産税評価における対応等

1 市町村における接面街路との高低差に係る取扱いの現状等

一般に、接面街路との高低差による価格差は、市町村長の行う所要の補正（接面街路との高低差のある宅地）で行われている。このため、ここではその実態等について分析、整理を行った。

（１） 調査対象団体及び調査事項

平成１５年度評価替えにおいて、接面街路との高低差について補正を行っている７５７団体（平成１５年４月２３日付け総税評第１４号「平成１５年度評価替え（土地）に係る補正の実施状況及び下落修正等に関する調査」結果。全市町村数３，２１８団体）のうち、補正率が判明している７００団体（２１．８％）について、①補正率の設定方法、②補正率が適用される高低差、③補正率について調査をし、回答を得た。

（２） 調査分析方法

① 地域分析Ａ

接面街路との高低差の格差率が造成費に着目して査定されることが多いことに鑑み、調査対象団体を工事費用の地域差に着目し、財団法人建設物価調査会による都市分類を参考に、各団体における補正率の傾向を分析した。

② 地域分析Ｂ

地域的要因と個別的要因の関係の整理という点に鑑み、調査対象団体を地域及び地勢により分類し（注：農業センセス等を参考とする）、住宅系地区について該当する６２団体について分析を行った。なお、商業系地区は、標本数が少ないので除外した。

※ 地域分析Ａ及びＢの詳細については、別添＜参考資料２及び３＞を参照。

（３） 調査結果（地域分析Ａについて）

① 補正率の設定方法

補正率の適用は、街路面からの土地の実際の高低距離に応じてカテゴリを設けて、補正率を定めているものが約８割を占め、それ以外の方法と

しては、一定の範囲内で各宅地の状況に応じて、判断し個別に補正を行うものがある。

② 接面街路から高い場合と低い場合の考慮の差異

補正率の適用には、i) 接面街路より高い場合のみ補正するもの（5件、1%）、ii) 接面街路より低い場合のみ補正するもの（119件、17%）、iii) 高低の両者について補正するもの（576件、82%）がある。

i) の場合には、接面街路より高いことによる居住の快適性の点で増価も考えられるが、該当市町村は利便性に劣ることから減価要因として当該補正項目を設定している。ii) はその約半数が東京圏・大阪圏に集中し、都市部においては接面街路より低い宅地についてのみ評価上の考慮がなされる傾向にある。

iii) のうち、約6割の団体が接面街路より高い場合と低い場合で異なる補正率を適用しており、接面街路より高い場合の補正率が低い場合の補正率より弱く設定されている。

③ 補正が適用される用途地区

補正率の設定の区分として、用途地区毎に補正率を設定している団体が93団体あり、設定の方法としては、商業系（高度商業・繁華街・普通商業・併用住宅）と住宅系（普通住宅）の2つに分類するものが多い。

④ 補正率が適用される高低差

接面街路より高い場合には「2m以上2.5m未満」のランクから、接面街路より低い場合には「1m以上1.5m未満」から適用されるものが多い。

補正率が最大となる高低差は、接面街路より高い場合、「6m以上8m未満」が、接面街路より低い場合には、「2m以上3m未満」、「3m以上4m未満」が多い。なお、一部の団体では、一定の高さ又は低さ以上については、接面街路との高低差による補正ではなく、街路に接面しない宅地として別の補正を行っている。

⑤ 最大補正率

同じ高さで比較をすると、接面街路より低い場合の方が高い場合よりも減価が大きい（居住の快適性等が劣る）ため、最大補正率は接面街路より低い場合の方が大きい。

⑥ 補正率の傾向

工業系・住宅系・商業系用途地区の順に減価の幅は大きくなる。

局地的に隣接団体と類似の補正を行っているものの、補正率の設定や運用の方法は各団体の個別性が強く、地域的傾向を把握することは困難である。

(4) 調査結果（地域分析Bについて）

① 補正率の傾向

全体的には、接面街路より低い場合は接面街路より高い場合と比較して補正が強く、また、平野部の方が傾斜の多い地域に比べて補正が強くなっている（ただし、平野部に比べて、傾斜の多い地域では所要の補正を行っている団体が少ないことに留意が必要）。

2 実施状況結果の分析と検討

以上、市町村で採用している接面街路との高低差に係る補正率について先に記した不動産鑑定評価で査定根拠とし経験則的に用いられている格差率の傾向と比較すると、次のように整理・分析することができる。

(1) 接面街路との高低の程度

市町村の所要の補正においても、不動産鑑定評価等におけると同様に、高低差が大きいほど補正は大きく、接面街路より高い場合と比べて低い場合の方が補正が大きい。

(2) 接面街路との高低差がある宅地として所要の補正の対象となる高低差

接面街路より低い場合の方が補正の適用対象となる高低差が小さい。

① 接面街路より高い場合

概ね接面街路より 1.5 ～ 2.0 m 以上高い場合に補正対象となっており、不動産鑑定評価等と同様の結果となっている。また、一部の団体では、3 m 超から街路と非接面とみなして、「接面街路との高低差」による補正ではなく、別の補正（無道路地補正）を適用している。

接面街路より高い場合、宅地を利用するためには、切土施工により街路と平坦にする場合と、高低差を生かして宅盤へのアプローチのために階段を設ける場合がある。

切土施工の場合、土留擁壁が必要となるが、施工に際しては、一般的に高低差1 m未満の場合には、ブロック積み・現場打擁壁・自然法といった工法が採用されるが、1 m以上になるとプレキャスト擁壁（既製品擁壁）を使用することが検討されるため、1 m未満に比べて、1 m以上の場合の工事費の逡増幅が大きい。

また、階段を設置する場合は、接面街路からの高さが2 m未満の場合は階段を、2 m以上高い場合は掘込車庫（規格高さ200～220 cm）と階段を設置する場合が多い。したがって、2 m以上になると工事費用が上昇する。また、階段は利用者の安全を考慮して、一定の高さ以上になれば、踊り場を設ける場合が多いが、その場合有効宅地部分の潰れが大きくなる。

更に、住宅地の場合は、接面街路よりある程度高い方が土地のグレードを高めるとして、造成宅地では宅盤を接面街路より0.3～0.5 m程度高くする場合がある。これらを勘案すると高低差2 m程度以上で補正が適用される場合が多いと考えられる。

② 接面街路より低い場合

補正対象としているのは、接面街路より1.0 m以上1.5 m未満低い場合が全体の約55%、接面街路より1.0 m未満低い場合が全体の約28%である。後者は積雪地域の団体が多い。また、一部の団体では、2 m超から街路と非接面とみなして、「接面街路との高低差」による補正ではなく、別の補正（無道路地補正）を適用している。

接面街路より低い場合、宅地を利用するためには、盛土施工により街路面と平坦にする場合が一般的である。この場合には盛土擁壁が必要となり、接面街路より高い場合と同様に1 m以上の高低差になると工事費用が増加する。接面街路との高低差が1 m未満の場合でも、接面街路より高い場合と異なり、住宅地として効用の増価は認められず、補正が適用される場合が多いと考えられる。

（３） 用途との関連

同じ高低差の場合は、不動産鑑定評価等と同様に商業地の方が住宅地よりも補正率が強く設定されている。

高低差は、商業地においては、一般的に顧客の誘導上の不都合が生じる等収益性の面で減価は大きくなるものと考えられる。しかし、住宅地に比べ、商業地の宅地価格が造成工事費に対して相対的に高いことや堅固建物による

高度利用が一般的であること等から、総合的見地からみた減価は大きくない。

(4) 地域的な傾向

不動産鑑定評価等では一般的に積雪地域の方が減価要因としての影響が強いと考えられている。

「所要の補正」では、積雪地域は補正を適用する場合の初期値（減価を始める高低長）が他の地域よりも小さく設定されており、高低差が及ぼす影響が他の地域よりも大きいと考えられる。また、積雪地域内では、設定されている補正率に類似性が見られる場合が多い。

(5) 補正率

「所要の補正」の分析では、各団体の設定している最大補正率は概ね不動産鑑定評価等における格差率の範囲内となっているが、不動産鑑定評価等におけるような地価水準と補正率の相関関係は認められない。すなわち、地価水準が比較的高く、都市の規模の大きな市が集中する平野部や都市的土地利用が進んでいる丘陵部で補正率がどのような傾向を示すかは地方により異なっている。

日本を地域別に分類した場合でも、局地的に一部の地域で隣接団体と同一の補正率を適用しているものも見られるが、各団体の個別性が強く、接面街路からの高低差が大きくなるにつれてバラツキが大きくなる。

3 固定資産税評価における対応

固定資産税評価においては、どのような場合にどの程度補正を行うべきかが課題となる。

どの程度の高低差が生じた場合に減価すべきかについては、接面街路との高低差にかかる影響が主に利便性・快適性に係るものであること、又、地勢によっては接面街路との高低差を地域要因として把握する場合もあることから地域の土地利用状況に応じて適用すべき範囲を決定することとなる。

(1) 地域要因として把握する場合と個別的要因として把握する場合

接面街路との高低差を地域要因として把握する場合には、地勢・地形の類似性もふまえて状況類似地域を設定し、標準宅地の評価において高低差による増減価要因が反映されることとなる。

傾斜の多い地域では、地域要因として地勢や地形が宅地価格に及ぼす影響

が大きく、個別的要因としての接面街路との高低差についてはそれらの要因を考慮の上検討されることになるため、こうした地域における接面街路との高低差は、平地上の地域における接面街路との高低差による影響よりも弱い場合がある。このような地域では、地勢・地形等地域要因の考慮の後、それらでは反映できない接面街路との高低差を個別的要因として把握することとなる。

(2) 個別的要因としての考え方及び補正方法

市町村長の行う「所要の補正」では、調査対象団体（700団体）中、補正率方式を採用している団体が695、造成費控除方式を採用している団体が5団体である。また、市町村長の行う「所要の補正」では、接面街路より1mまたは2m以上高い場合と接面街路より0.5mまたは1m以上低い場合に補正を適用する団体が多く、地域によっては自動車利用の通行の可否に応じて適用範囲を定めている。

接面街路の高低差の補正は、高低差のない宅地に比べて、出入りが不便であったり、一定の高さ以上になると危険性が増す等による居住の利便性・快適性への阻害、又、それらを解消したり、土地を有効に利用するために造成を必要とする場合があるため費用を要することから行われるものである。

接面街路より高い場合には、むしろ居住の快適性が増す場合もあるため、利便性による減価が快適性による増価を上回る場合に補正が必要となる。また、掘込車庫を設置するなど土地を有効利用することが可能である。しかし、接面街路より低い場合には、一般的には、利便性・快適性ともに劣り、接面街路にアプローチするためには盛土工事を行うか、建物の2階部分を出入口とするなど、接面街路より高い場合に比べて利用阻害が大きく、減価は強くなる。

補正率方式にあつては、補正率の査定において、また造成費控除方式にあつては、造成費の算定において以上の要素が勘案されていれば、いずれの方式においても適正な補正が行われると考える。

(3) 補正を行う場合の留意事項（補正の適用範囲について）

① 補正が適用されはじめる高低差

本調査では、接面街路より高い場合には「2m以上2.5m未満」のランクから、接面街路より低い場合には「1m以上1.5m未満」のランクから適用する団体が多かった。

補正が適用されはじめる高低差については、費用面及び効用面における増減価の要因を考慮した上で、地域の実情に応じて判断することとなるが、以下のような点等に留意する必要がある。

- ・高低差を解消するための工事の施工といった費用面では、例えば、採用される工法により1 m未満に比べ、1 m以上の場合では工事費用が大きく増加する。
- ・階段を設置する際には、接面街路からの高さが2 m未満の場合は階段を、2 m以上高い場合は掘込車庫（規格高さ200～220 cm）と階段を設置する場合が多く、2 m以上になると工事費用が増価する。
- ・接面街路との高低差が1 m未満においては、接面街路より高い場合には、宅地のグレードを高めるといった効用の増価が認められるが、低い場合には、高い場合のような効用の増価は認められない。

② 補正が最大となる高低差

本調査では、高低差が一定の高さ以上の場合には、「接面街路との高低差」ではなく、別の補正率を適用している団体が見られる。

接面街路より高い場合でも低い場合であっても、土留・盛土に用いる一般的な擁壁（既製プレキャスト擁壁）の高さは5 mまでであり、5 mを超えると費用が嵩み、施工が長期化する。

接面街路より高い場合は、その状態を所与とし、宅盤から接面街路へのアプローチに階段を設置して土地を利用する場合がある。この場合には、安全性確保のため踊り場が設けられることがある。

接面街路より低い場合においては、盛土によって接面街路と平坦にして宅地を利用するケースが多いが、盛土による宅盤は切土に比べて地盤が弱いいため、地盤改良が必要となったり、建築時の杭工事の費用が接面街路より高い場合に比べて嵩む。宅地造成においては、地盤改良が必要な場合、盛土高さが2 m程度までの場合は表層改良工法（※1）が可能であるが、それ以上の場合は柱状改良工法（※2）が必要となり、工事費用は大きく増加する。

したがって、ある一定の高さを超える場合には、事実上接面街路の利用が困難となり、「接面街路との高低差」による補正ではなく、無道路地その他別の補正の適用を検討すべきであり、無道路地補正率との関連についても留意が必要である。

(4) 固定資産評価基準への導入

平成14年度土地評価に関する調査研究委員会では、個別的要因を固定資産評価基準に取り込むべきか否かの判断基準として、①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、②合理的根拠に裏付けられた一定の数値を示すことが必要、とされているとされたところであるが、このうち、①については、価格に及ぼす影響が普遍的であるとは、価格に影響を及ぼすことが地域的に見られる現象ではなく、全国普遍的に見られるということと、価格に影響を及ぼす程度（価格差の割合）が全国的に見て一定の割合（格差率）で分布していること、また、②については、評価基準に取り込まれると全国一律の率等を適用しなければならなくなることから、適用すべき率等を合理的な根拠により示しうることが必要とされている。

今回、接面街路との高低差として把握される格差率は、不動産鑑定評価における考え方や調査を行った市町村の取扱いからも分かるよう、所在する地域、地勢、用途等の影響を受けるために、必然的にその格差率は地域ごとに様々なものとなる。

このように、価格に及ぼす影響は普遍的とはいえず、また、全国的に合理的な根拠により一定の格差率を示しうるものではないことから、固定資産評価基準に規定し、全国一律的に適用すべきものではない。したがって、これまで考慮した接面街路との高低差として把握される格差率が存在する場合には、固定資産税評価上、これまで同様所要の補正で対応することが適当と考えられる。

V まとめ

固定資産税評価においては、接面街路との高低差に係る価格への影響は、各地方団体において市町村長による所要の補正として、考慮されている。

本委員会において、不動産鑑定評価や他の公的土地評価の考え方等について整理をした上で、各地方団体における所要の補正での対応の実態について分析を行い、これを基に考え方等の整理を行った。

今回、接面街路との高低差として把握される格差率は、不動産鑑定評価における考え方や調査を行った市町村の取り扱いからも分かるよう、所在する地域、地勢、用途等の影響を受けるために、その格差率は地域ごとに様々なものとなった。

このため、接面街路との高低差のある宅地に係る格差率等の標準化、基準化の可能性については、格差の価格に及ぼす影響は普遍的ではなく、また、全国的に合理的な根拠により一定の格差率を示しうるものではないことから、固定資産評価基準に規定し、全国一律的に適用すべきものではないと考える。

したがって、接面街路との高低差として把握される格差率が存在する場合には、その影響については固定資産税評価上、これまで同様、所要の補正で対応することが適当と考えられるが、所要の補正を行う場合については、地域の実情や各価格形成要因を充分把握した上で、補正率の設定を行うことが適当と考える。

＜参考資料１＞ 接面街路より低い場合における費用性アプローチ

接面街路より低い土地を街路面と等高とするための造成費を積算し、土地価格に占める割合を査定する。造成費及び土地価格の水準は地域によって異なるため、本調査では、まず(1)モデル都市を選定し、(2)各モデル都市の地価公示のデータを参考に積算条件を設定し、併せて各モデル都市の地価水準を把握する。最後に(3)造成費を積算し、(4)高低差格差率を査定する。

(1) モデル都市の選定

本調査では、モデル都市を選定し、当該地域における高低差による土地価格への影響を把握するものであるが、モデル都市を札幌市、仙台市、東京都特別区、大阪市、福岡市とした。

(2) 地価公示の分析

各モデル都市の平成１７年地価公示のデータのうち採用したものは次のとおりである。採用したデータ

商業地区：地価公示の用途区分が 05（商業地）で市街化区域に存するもの

住宅地区：地価公示の用途区分が 00（住宅地）で市街化区域に存するもの

① 積算条件の設定

上記のデータを用いて画地規模について基本統計量を求め、造成の積算条件を次のように設定した。

a. 画地規模・形状等

商業地区は 500 m²（間口約 18.2 m×奥行約 27.5 m、擁壁延長 73.2 m）、住宅地は 300 m²（間口約 14.6 m×奥行約 20.5 m、擁壁延長 55.6 m）の長方形の中間画地とする。

b. 地質地盤

宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）別表第四に定める第二種の土質とする。

c. 盛土高及び擁壁の種類

擁壁は宅地造成工事で採用されることの多いブロック積とし、宅地造成等規制法施行令に基づく標準構造とする。

擁壁高さが 5 m を超える場合には構造の安定計算が必要となること、また、当該部分を盛土で施工するのではなく、地階として利用が可能なことから、本調査では接面街路との高低差が 1～4 m（擁壁高さ 1.3～4.3 m）の場合を想定する。

【 規模の基本統計量（商業地区） 】

	札幌市			仙台市			東京特別区		
	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)
平均	500	19	25	488	17	28	366	14	20
中央値	367	16	23	383	14	27	170	11	17
最頻値	165	14	20	391	12	13	132	9	13
標準偏差	401	9	10	352	9	11	811	11	13
最小	132	7	10	82	5	8	49	4	5
最大	2,834	53	75	1,848	48	62	10,027	110	131
標本数	152	152	152	78	78	78	781	781	781

	大阪市			福岡市			全 体※		
	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)
平均	437	15	23	478	18	24	407	15	22
中央値	241	11	19	332	14	23	214	12	18
最頻値	143	7	17	143	10	19	132	9	13
標準偏差	787	11	13	503	12	9	734	11	13
最小	46	4	6	83	5	10	46	4	5
最大	6,672	92	116	3,322	70	63	10,027	110	131
標本数	203	203	203	78	78	78	1,292	1,292	1,292

【 規模の基本統計量（住宅地区） 】

	札幌市			仙台市			東京特別区		
	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)
平均	242	13	18	240	14	17	203	12	17
中央値	208	13	17	218	14	16	165	11	15
最頻値	198	14	16	330	14	18	165	12	17
標準偏差	195	4	4	111	3	5	158	5	8
最小	117	8	9	109	8	8	47	0	0
最大	3,046	68	55	1,414	32	60	2,045	63	76
標本数	353	353	353	261	261	261	983	983	983

	大阪市			福岡市			全 体※		
	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)	地積 (㎡)	間口 (m)	奥行 (m)
平均	146	9	16	313	15	19	219	13	17
中央値	127	9	16	219	14	18	188	12	16
最頻値	132	9	20	198	13	18	165	12	14
標準偏差	78	3	4	294	7	7	178	5	5
最小	49	4	8	83	5	9	47	4	6
最大	857	29	31	2,434	54	54	3,046	68	60
標本数	254	254	254	217	217	217	2,068	2,068	2,068

※ 5都市の合計

② 各モデル都市の地価水準

高低差による格差率を求める際に用いる土地価格は、各モデル都市の地価公示価格の平均値を採用する。

【 地価公示価格の平均値 】

(単位：円/㎡)

	札幌市	仙台市	東京都特別区	大阪市	福岡市
商業地区	160,000	321,000	1,604,000	628,000	473,000
住宅地区	62,000	72,000	440,000	248,000	119,000

※ 千円未満を四捨五入

(3) 造成費の積算

本調査では格差率の査定に採用する価格は直接工事費に諸経費（共通仮設費、現場管理費及び一般管理費）として直接工事費の20%相当額を加算した価格とする。

(※) ・本調査では平成17年12月時点の価格を用いて積算した。

(4) 格差率の査定

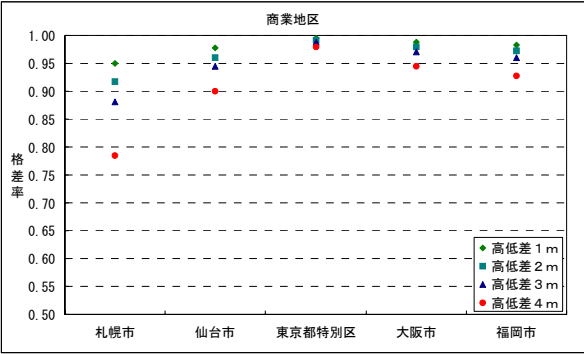
(2) 及び(3)に基づき高低差による格差率を次のとおり査定した。

【都市別・高低差別の格差率（商業地区）】

(単位(造成費)：円/㎡)

都市名	高低差 1 m		高低差 2 m		高低差 3 m		高低差 4 m	
	造成費	格差率	造成費	格差率	造成費	格差率	造成費	格差率
札幌市	8,030	0.95	13,220	0.92	18,900	0.88	34,540	0.78
仙台市	7,420	0.98	12,490	0.96	17,520	0.95	32,200	0.90
東京都特別区	7,980	1.00	13,360	0.99	18,660	0.99	34,100	0.98
大阪市	8,090	0.99	13,520	0.98	18,900	0.97	34,500	0.95
福岡市	7,920	0.98	13,250	0.97	18,530	0.96	33,860	0.93

注 格差率 1－(造成費単価÷地価公示平均価格)

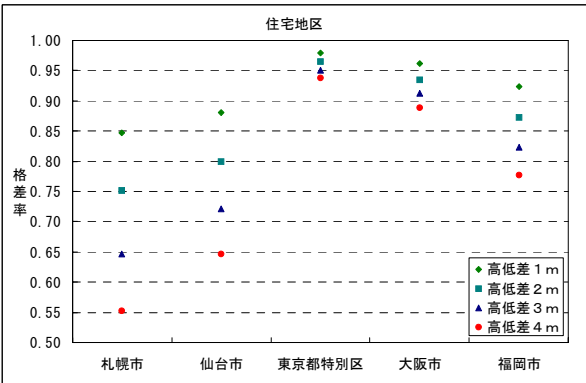


【都市別・高低差別の格差率（住宅地区）】

(単位(造成費)：円/㎡)

都市名	高低差 1 m		高低差 2 m		高低差 3 m		高低差 4 m	
	造成費	格差率	造成費	格差率	造成費	格差率	造成費	格差率
札幌市	9,430	0.85	15,400	0.75	21,890	0.65	27,700	0.55
仙台市	8,640	0.88	14,390	0.80	20,080	0.72	25,450	0.65
東京都特別区	9,350	0.98	15,480	0.96	21,530	0.95	27,410	0.94
大阪市	9,490	0.96	16,300	0.93	21,830	0.91	27,600	0.89
福岡市	9,120	0.92	15,110	0.87	21,010	0.82	26,580	0.78

注 格差率 1－(造成費単価÷地価公示平均価格)



＜参考資料 2＞ 調査分析 A

（市町村長が行う所要の補正に係る傾向分析）

（1）調査の概要

1）調査対象団体及び調査方法

接面街路との高低差について補正を行っている 757 団体（平成 15 年 4 月 23 日付け総税評第 14 号「平成 15 年度評価替え（土地）に係る補正の実施状況及び下落修正等に関する調査」結果）のうち、補正率が判明している 700 団体を分析対象とした。

分析対象団体を地域分類表（表 2 参照）により分類し、調査により判明した各団体における補正率の設定方法や補正が適用される高低差、そして実際に用いている補正率について、その傾向を分析した。この地域分類表は、接面街路との高低差の格差が造成費に着目して査定されることが多いことに鑑み、工事費用の地域差に着目し、財団法人建設物価調査会による都市分類を参考としたものである。

表 2 地域分類表

地 域 名	都 道 府 県 名	団体数
北海道	北海道	22
東北(仙台圏)	宮城県・岩手県・福島県	27
東北(仙台圏を除く)	青森県・山形県・秋田県	35
関東(東京圏)	埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県	80
関東(東京圏を除く)	茨城県・栃木県・群馬県・山梨県・長野県	36
中部	愛知県・静岡県・三重県・岐阜県	86
近畿(大阪圏)	大阪府・京都府・兵庫県・奈良県	114
近畿(大阪圏を除く)	滋賀県・和歌山県	24
北陸	新潟県・富山県・石川県・福井県	22
中国	鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県	111
四国	徳島県・香川県・高知県・愛媛県	61
九州(福岡圏)	福岡県・佐賀県・長崎県	64
九州(福岡圏を除く)	熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県	14
沖縄	沖縄県	4
	計	700

(2) 調査結果

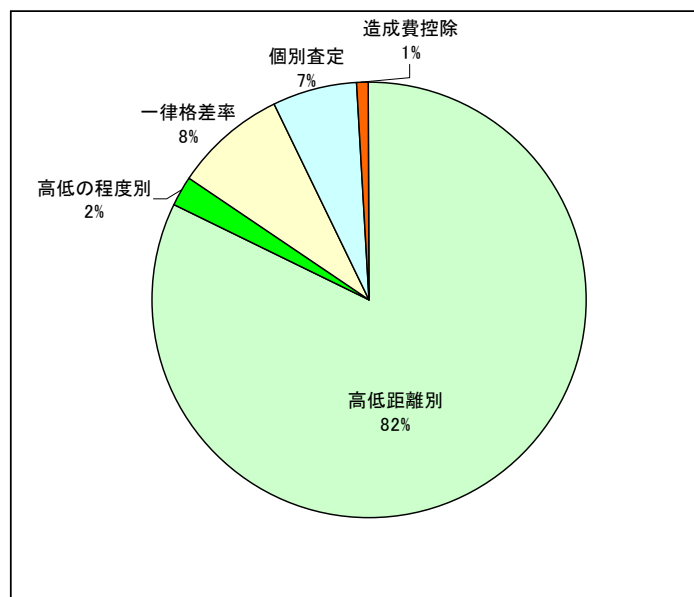
1) 補正率の設定方法

補正率の適用は、街路面からの宅地の実際の高低距離に応じてカテゴリを設けて、補正率を定めているものが約8割を占め、それ以外の方法は一定の範囲内で各土地の状況に応じて、課税主体が判断し個別に補正を行っている（図1参照）。

また、高低距離に応じてカテゴリを設定している場合も、適用に際して以下のような条件を付している団体もある。

- ① 適用対象を限定する条件の例示
 - ・「家屋の建築に支障がある場合」、「現に家屋の敷地として整備されている土地のみが対象」、「高低差がありかつ造成を要するもの」に限り適用する等
 - ・「人工的に作られているもの、高低差を利用して駐車場等を設置し有効利用しているもの」、「車両進入が可能な場合」については補正率を適用しない等
- ② 適用地区を限定する場合対象を限定する条件の例示
「幹線街路沿いのみ」、「町中心部」等

図1 補正率の設定方法



高 低 距 離 別：接面街路との高低差に応じた補正率を設定する方法

高 低 の 程 度 別：接面街路との高低差を高さ（低さ）に応じて、「大・中・小」、「やや劣る・劣る・極端に劣る」といったカテゴリに分類した上で補正率を設定する方法

一 律 格 差 率：高低差の程度に関わらず、一定の要件を満たす場合に同じ補正率を適用する方法

個 別 査 定：各画地の状況に応じて、定められた範囲内で個別に補正率を設定する方法, またはいくつか設定された補正率から土地の状況に応じて率を選択適用するもの

造 成 費 控 除：補正率を乗ずるのではなく、造成費を控除することにより補正を行うもの

2) 接面街路から高い場合と低い場合の考慮の差異

補正率の適用には、①接面街路より高い場合のみ補正するもの、②接面街路より低い場合のみ補正するもの、③高低の両者について補正するものがある。

①の場合には、接面街路より高いことによる居住の快適性の点で増価も考えられるが、該当市町村は利便性に劣ることから減価要因として当該補正項目を設定している。②はその約半数が東京圏・大阪圏に集中し、都市部においては接面街路より低い土地についてのみ評価上の考慮がなされる傾向にある。

③のうち、約6割の団体が接面街路より高い場合と低い場合で異なる補正率を適用しており、接面街路より高い場合の補正率が低い場合の補正率より弱く設定されている。

3) 補正が適用される用途地区

補正率の設定の区分として、用途地区毎に補正率を設定しているのは93団体で、近畿以西に集中している。残りの団体については全用途地区に同じ補正率を適用している。

設定の方法としては、商業系（高度商業・繁華街・普通商業・併用住宅）と住宅系（普通住宅）の2つに分類するものが多く、そのほかこれらに追加して工場系（中小工場）の補正率を設定しているものや住宅系に村落地区や中小工場を含む団体も見られる。

4) 補正率が適用される高低差

接面街路より高い場合には「2 m以上2.5 m未満」のランクから、接面街路より低い場合には「1 m以上1.5 m未満」ランクから適用されるものが多い（図2 参照）。

また、補正率が最大となる高低差は、接面街路より高い場合、近畿以西で概ね高さ5 m以上で東日本に比べて設定しているランクの幅が広い。補正率が最大となる高さは「6 m以上8 m未満」が多い。接面街路より低い場合、概ね1 m程度から補正が適用となる。近畿（大阪圏）及び中国地方で設定ランクの幅が大きく、中国地方では高低差10 mで最大減価率を示す団体も見られる（図3 参照）。

なお、一部の団体では、一定の高さ又は低さ以上については、接面街路との高低差による補正ではなく、街路に接面しない土地として別の補正を行っている。すなわち相当の高低差があり、接面街路の利用が困難と認められる場合には、街路に接面していないものとして、接面街路との高低差による補正を適用しないものである。

図2 補正率が適用される高低差（全国）

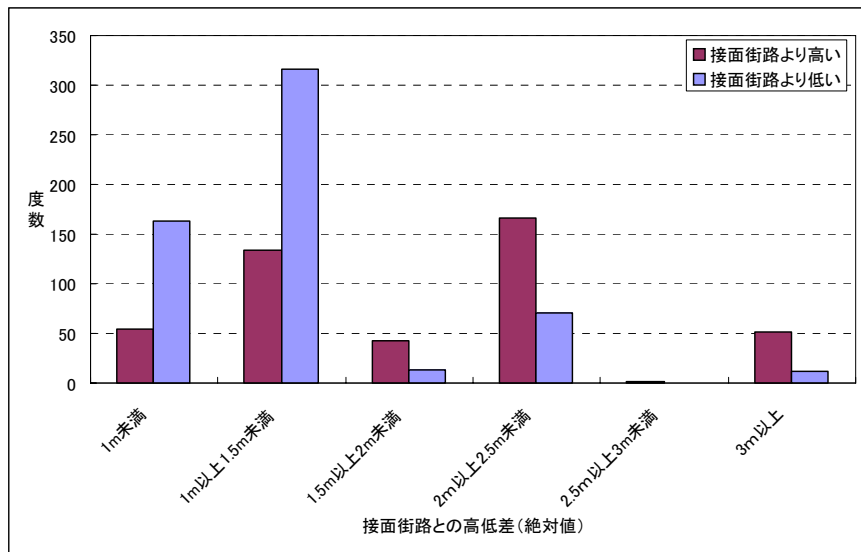
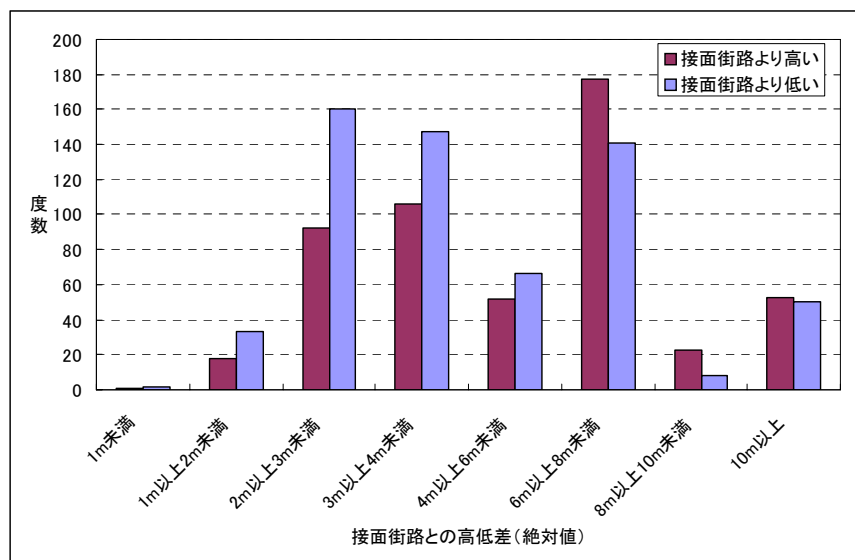


図3 最大補正率が適用される高低差（全国）



5) 最大補正率

同じ高さで比較をすると、接面街路より低い場合の方が高い場合よりも減価
が大きい（接面街路より低い場合の方が居住の快適性等が劣る）ため、最大補正率は
接面街路より高い場合の方が小さい。

図 4 最大補正率（接面街路より高い場合）

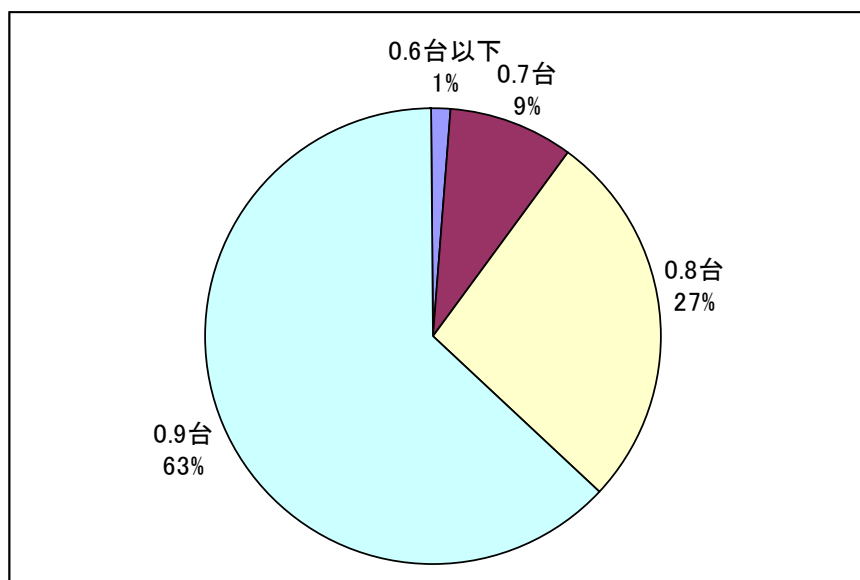
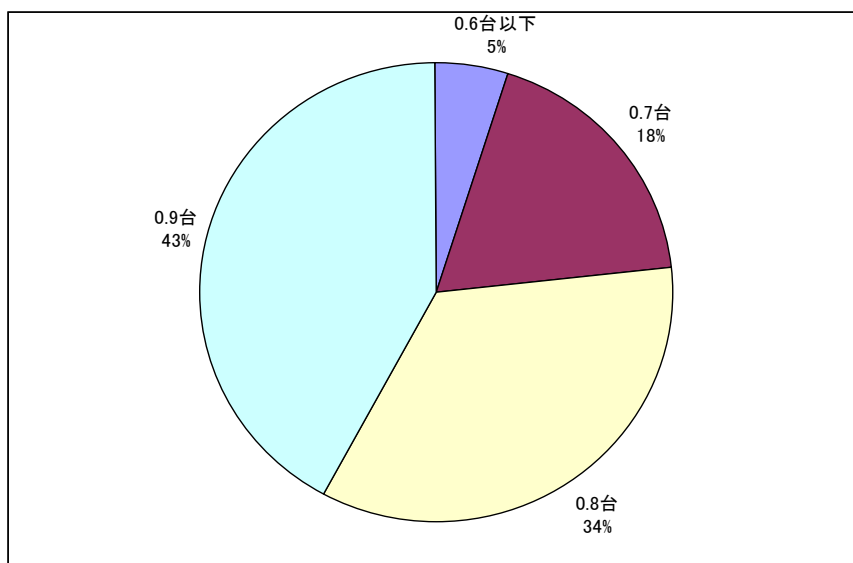


図 5 最大補正率（接面街路より低い場合）



6) 補正率の傾向

用途地区別・地域別の補正率の平均値をプロットすると図 6～図 11 のとおりである。

工業系・住宅系・商業系用途地区の順に減価の幅は大きくなる。

標本数の多い住宅系用途地区についてみると、近畿圏の補正は他の地区に比べて弱い傾向にあるが、接面街路より高い場合は、北海道・東北の補正が強く、接面街路より低い場合は九州の補正が強い傾向を示している。また、接面街路より低い場合の方が補正率のバラツキが大きい（図 7・10 参照）。

各地域内のデータの傾向を見ると、北海道は道内では西部に位置する団体の補正率が強い。

東北（仙台圏を除く）及び北陸では隣接市町村で同一補正率を採用している団体が多い。積雪地域に該当するこの 2 地域は、補正率も類似の傾向を示している。都市の規模の大きな東北（仙台圏）と比べると、接面街路より低い場合はこの 2 地域の方が強い補正を示すが、接面街路より高い場合には東北（仙台圏）の方が減価が大きくなる傾向にある。

関東（東京圏）は商業系用途地区で他の地域より補正が強めの団体が多い。住宅系用途地区の補正は、他の地域と比べると、接面街路より高い場合は弱く、接面街路より低い場合は強い。

近畿（大阪圏）及び四国地方は、同一府県内・隣接市町村で同一補正率を採用している団体が局地的にみられる。

中国・四国・九州（全域）は適用範囲のカテゴリの幅が他の地域より広い。沖縄では補正を行っている団体数が少なく、各団体のデータに類似性もみられず、団体の個別性が強い。

以上のことから、局地的に隣接団体と類似の補正を行っているものの、補正率の設定や運用の方法は各団体の個別性が強く、地域的傾向を把握することは困難である。

また、造成費を控除する方法を採用している団体は 5 団体と少ないが、市街化区域農地の造成費を準用する等により補正を行っている。

○地域別平均補正率

図6 商業系用途地区（接面街路より高い場合）

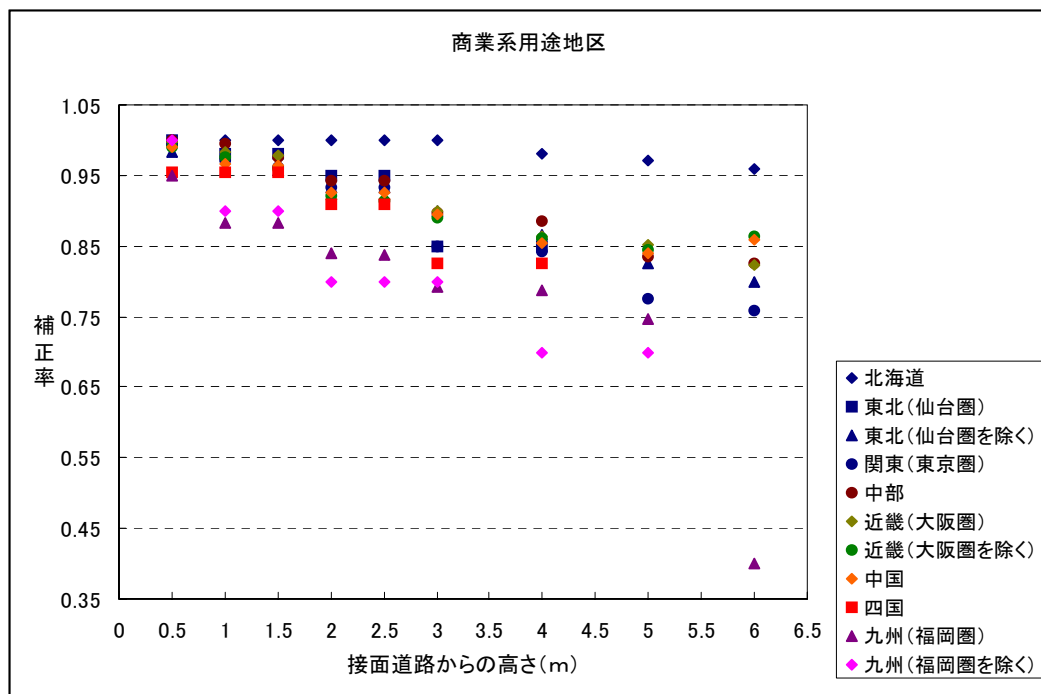


図7 住宅系用途地区（接面街路より高い場合）

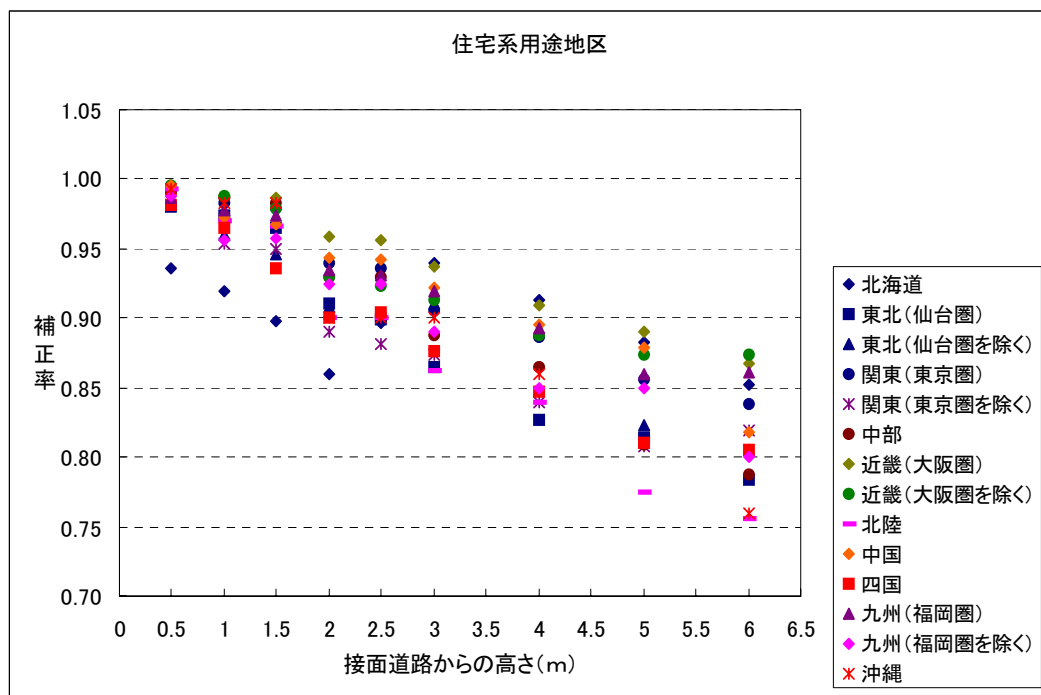


図8 工場系用途地区（接面街路より高い場合）

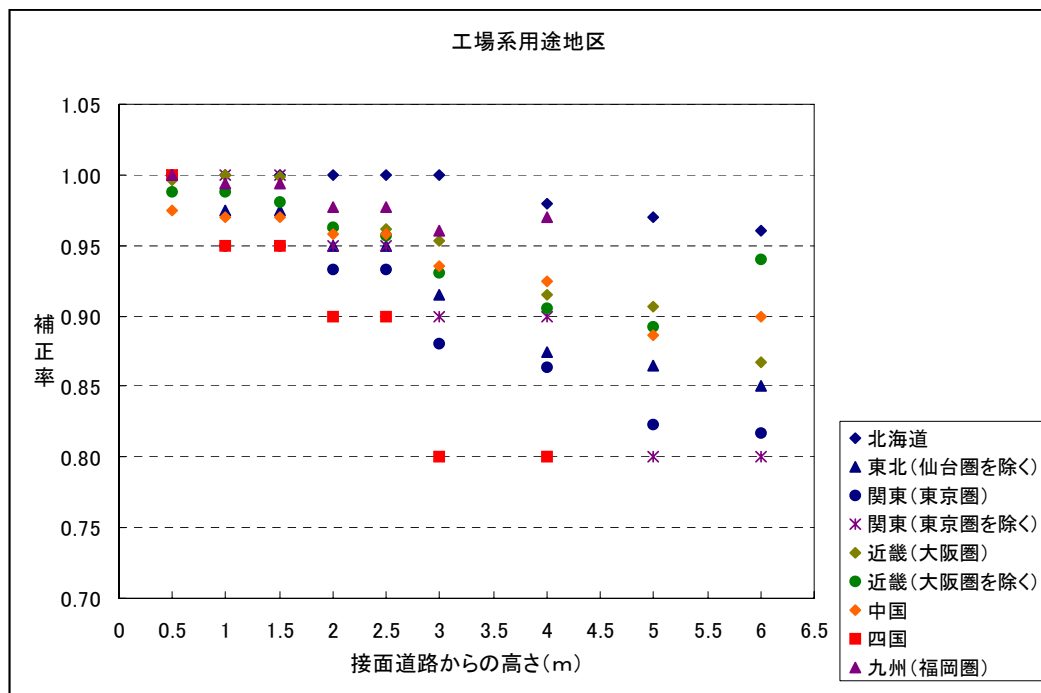


図9 商業系用途地区（接面街路より低い場合）

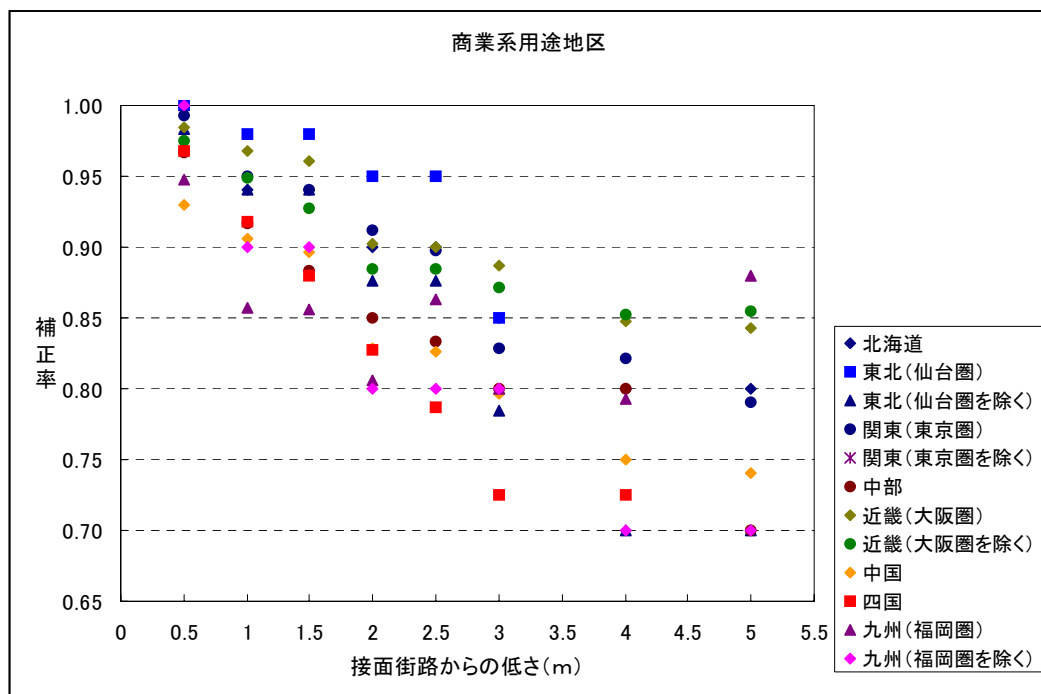


図 10 住宅系用途地区（接面街路より低い場合）

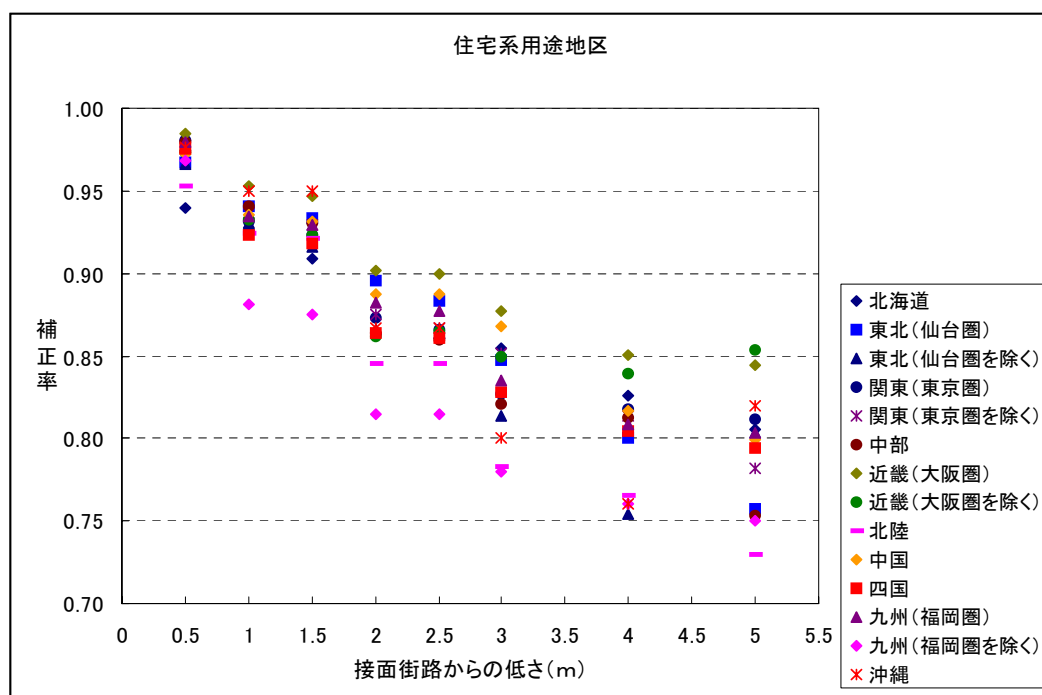
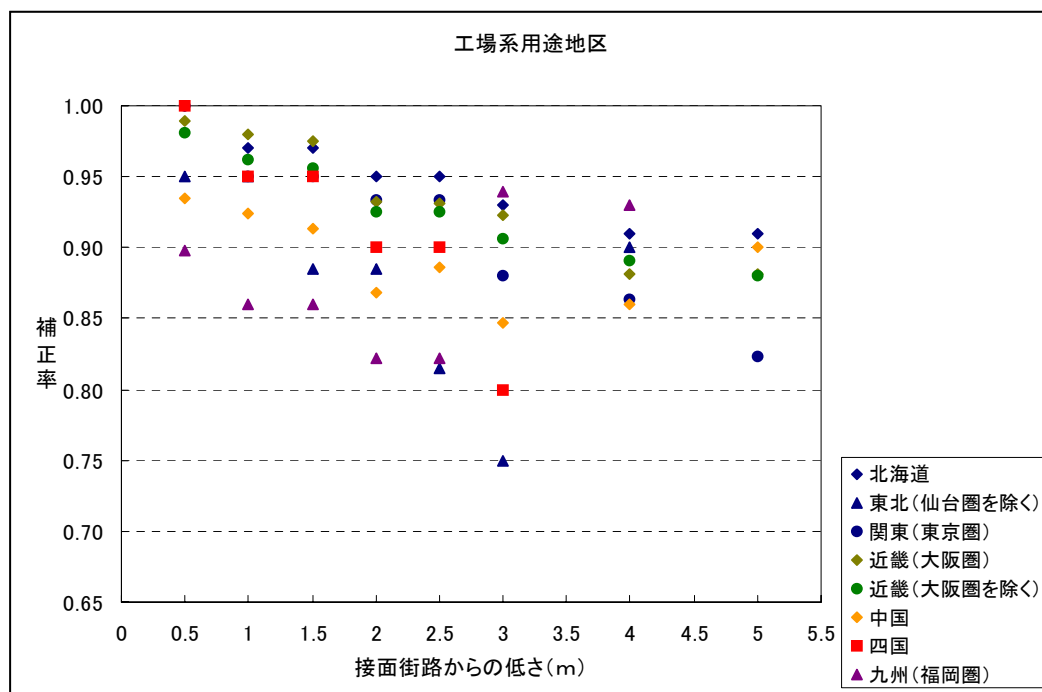


図 11 工場系用途地区（接面街路より低い場合）



＜参考資料３＞調査分析Ｂ（地勢・地形による傾向分析）

- 1 不動産鑑定評価等における事例分析によれば、傾斜の多い地域では、接面街路との高低差は地域要因に含まれる場合があり、接面街路との高低差による減価は個別性が強い。「所要の補正」においても、地勢の変化に富む山間部では調査対象団体が少なく、丘陵部では「所要の補正」を行っている団体は多いが、その補正は平野部に比べると小さい傾向にあるため、接面街路との高低差を地域要因として把握している場合が多いと考えられる。

詳細な地勢による補正の傾向を把握するため、日本の地形・地勢を考慮し、平坦地の多い平野・山地・盆地と地勢に傾斜の多い丘陵・山間の中から表３の地勢分類表により代表的な地域を選び、該当する団体（市）を表４の地方分類毎に分類し（注：農業センセス等を参考とする）、補正率の傾向を分析した。本調査では、商業系地区は標本数が少ないため、住宅系地区について検討を行った。

- 2 該当する団体は６２で、平坦部分の多い平野やなだらかな傾斜の山地・丘陵に比べて、地勢の変化の激しい山間部では所要の補正を行っている団体が少なく、標本が少ない。丘陵は関東地方の多摩丘陵に位置する団体が多い（表５参照）。都市の規模で見ると、平野部に特例市（人口２０万人以上）以上の市が集中している。

- 3 各地勢別・地方別の補正率の平均値を図１２～１９に示した。

全体的には、接面街路より低い場合は接面街路より高い場合と比較して補正が強く、平野部の方が傾斜の多い地域に比べて補正は小さい。しかし、平野部とそれ以外の地勢における補正の格差は各地方毎、また地方グループ内においてもバラツキがある。

表３ 地勢分類表

地 勢		採用した地域
平野	起伏が極めて小さく、ほとんど平らで、広く低い地域	勇払、函館、仙台、関東、福井、播磨、岡山、広島、福山、倉吉、鳥取、出雲、松江、讃岐、高知、中村、大分、筑紫
山地	平地に対比される、大きな起伏や傾斜を持ち、複数の山からなる広い地域	夕張、朝日、丹沢、足柄、布引、室生、六甲、中国、長門、長門、冠山、剣、九州、鰐塚、高隈、三郡、脊振
丘陵	平地より高く、起伏の小さい、なだらかな地形。山地よりも小さな規模のもので、日本では海拔300メートル以下程度のもの。関東地方の多摩丘陵など土地利用の進んでいる場合が多い。	岩野、足尾、八王子、狭山、加治、阿須山、多摩、草花、加治、阿須山、青梅、霞、永山、武蔵野、加住、七生、尾張、知多、宇治、向日町、泉北、京阪奈、千里、矢田、周南
山間	山と山の間、山のなかの地域	奥羽、木曽
盆地	周囲を山地、丘陵地等に囲まれた相対的に低く平坦な地域	長野

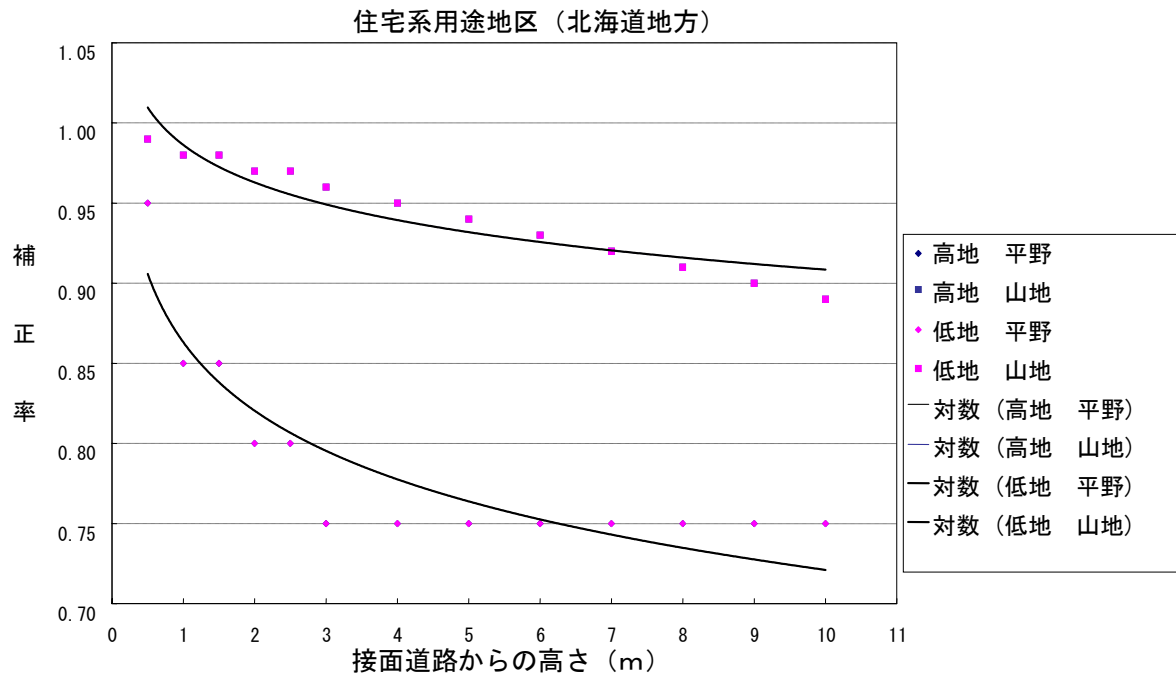
表 4 地域分類表

地 方	該当都道府県
北海道地方	北海道
東北地方	青森県、秋田県、山形県、岩手県、宮城県、福島県
関東地方	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県
中部地方	静岡県、愛知県、山梨県、長野県、新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県
関西地方	大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、三重県、滋賀県
中国地方	岡山県、広島県、鳥取県、山口県、島根県
四国地方	徳島県、愛媛県、高知県、香川県
九州地方	福岡県、佐賀県、大分県、熊本県、鹿児島県、長崎県、宮崎県、沖縄県

表 5 地勢・地方別の該当標本数

	平野	山地	丘陵	山間	盆地
北海道地方	2	1	0	0	0
東北地方	1	1	0	1	0
関東地方	1	2	13	0	0
中部地方	1	1	2	1	1
関西地方	1	3	6	0	0
中国地方	8	4	1	0	0
四国地方	3	1	0	0	0
九州地方	2	5	0	0	0
計	19	18	22	2	1

図 12 北海道地方

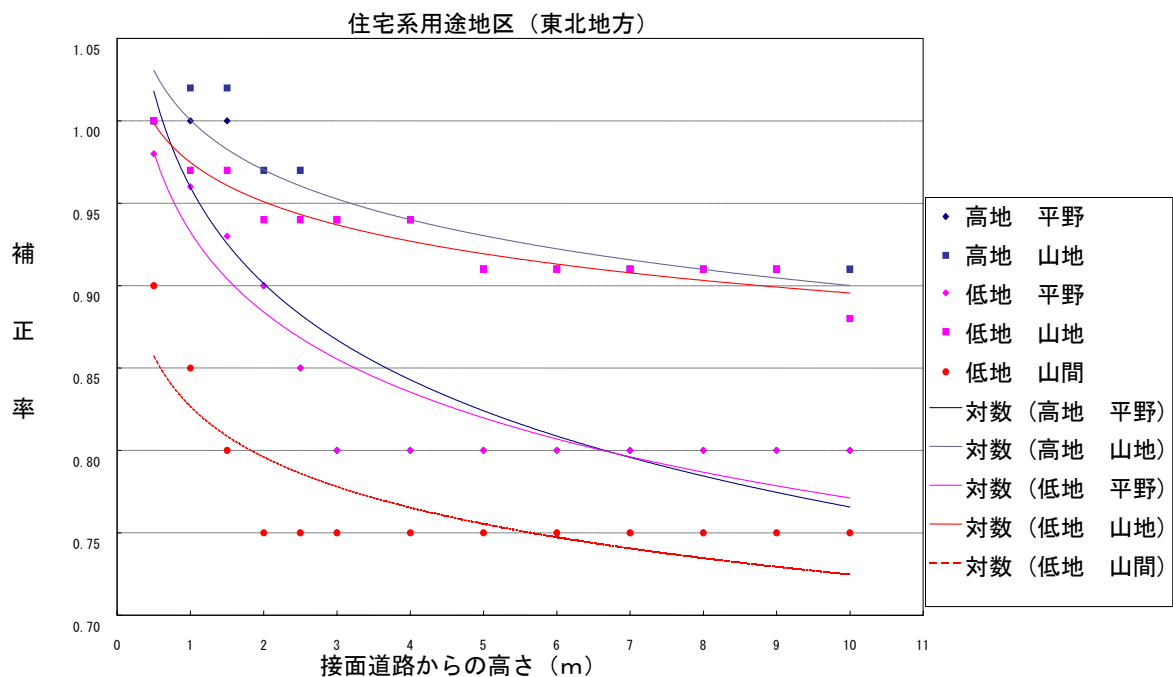


注 1 接面街路より高いものを「高地」、接面街路より低いものを「低地」と表示した。以下同じ。

注 2 北海道地方は高地と平地の数値が一致しているため、低地のデータが表示されている。

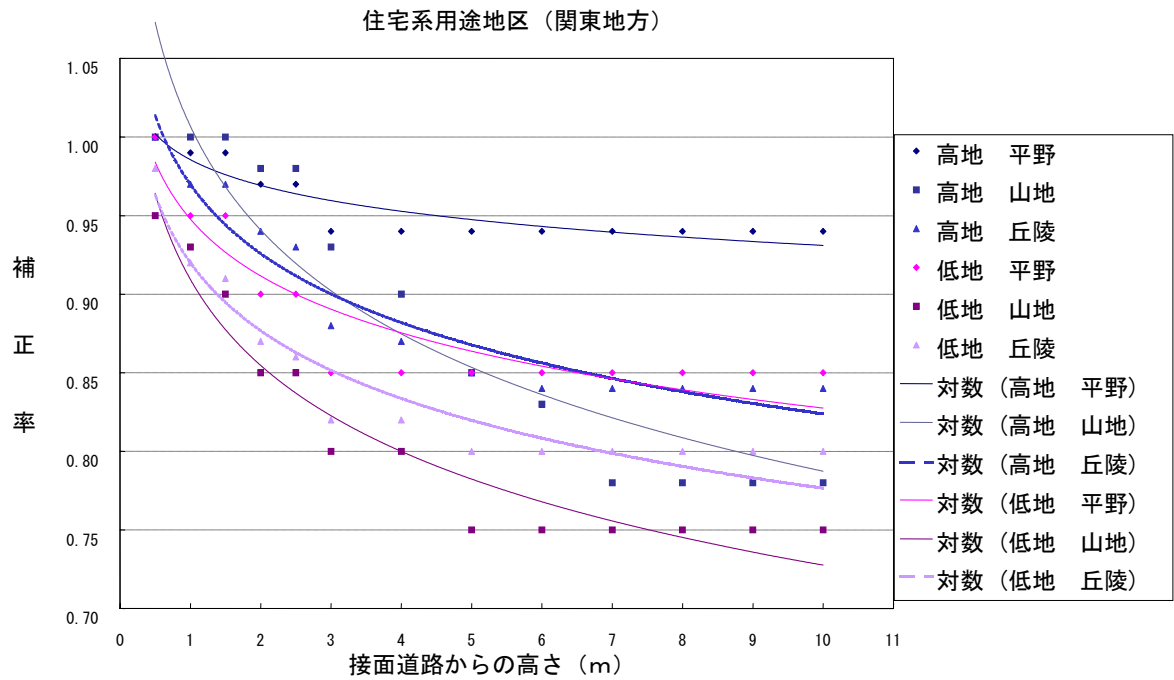
北海道地方（図 12）は、平地と山地のみ該当しており、山地に比べて平野の補正が強い。

図 13 東北地方



東北地方（図 13）では山間が最も補正が強く、次いで平野、山地の順に弱くなる。

図 14 関東地方



関東地方（図 14）では山地が最も補正が強く、丘陵、平野の順で弱くなる。

図 15 中部地方

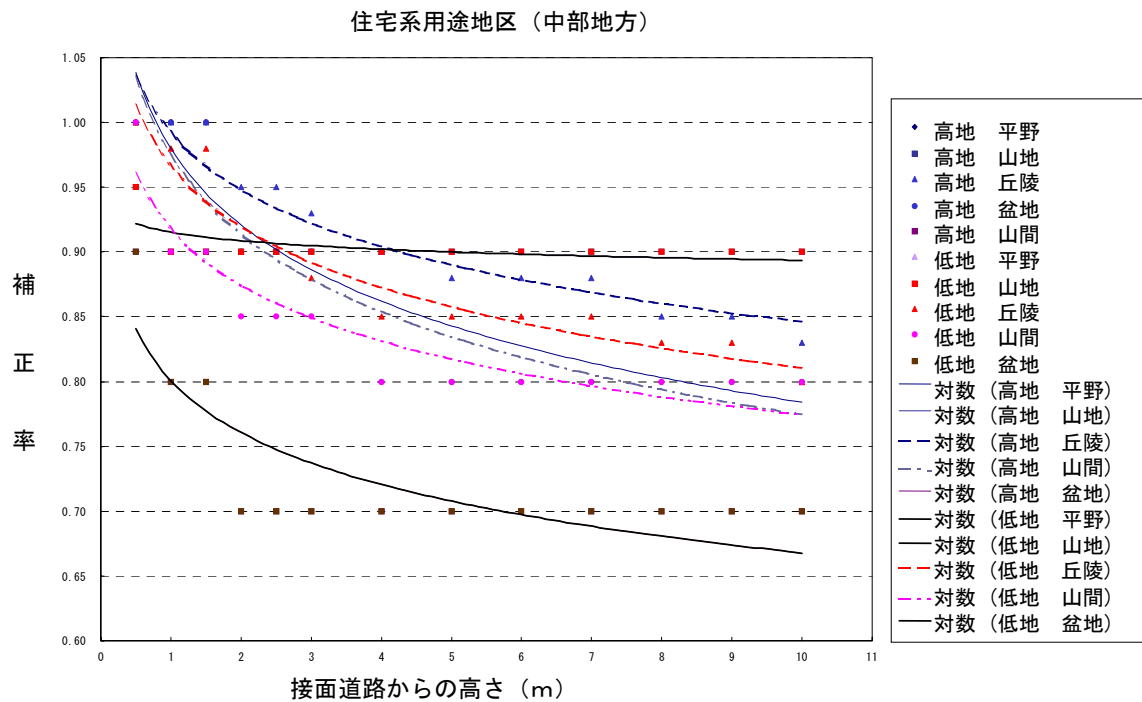
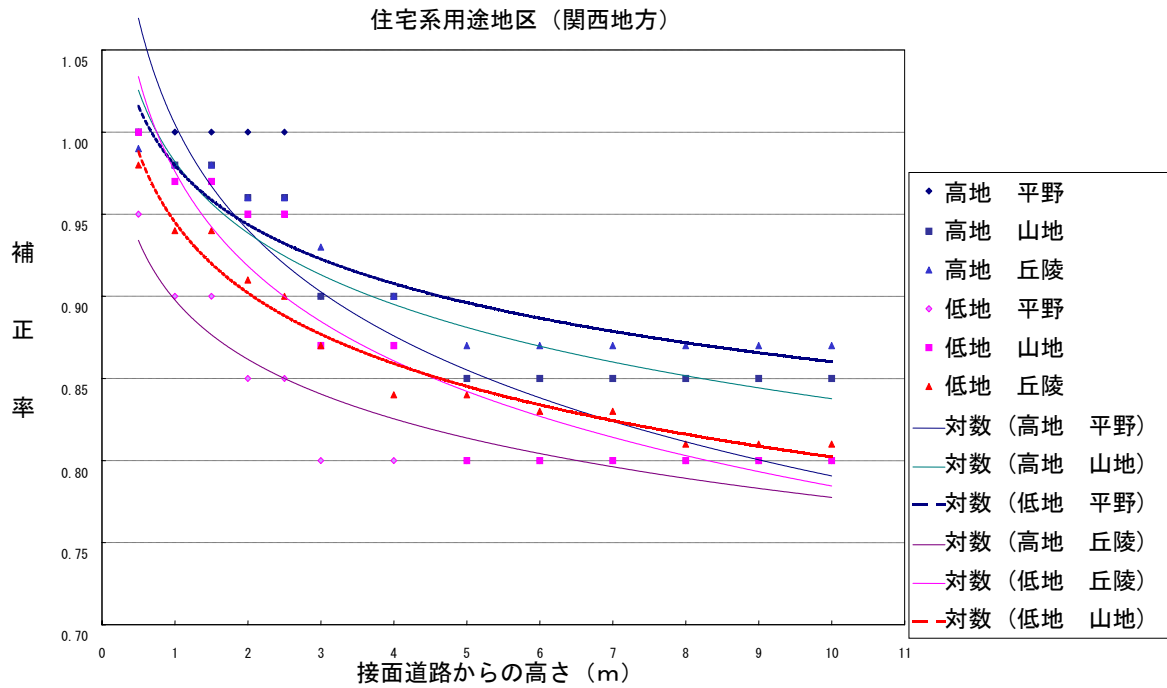
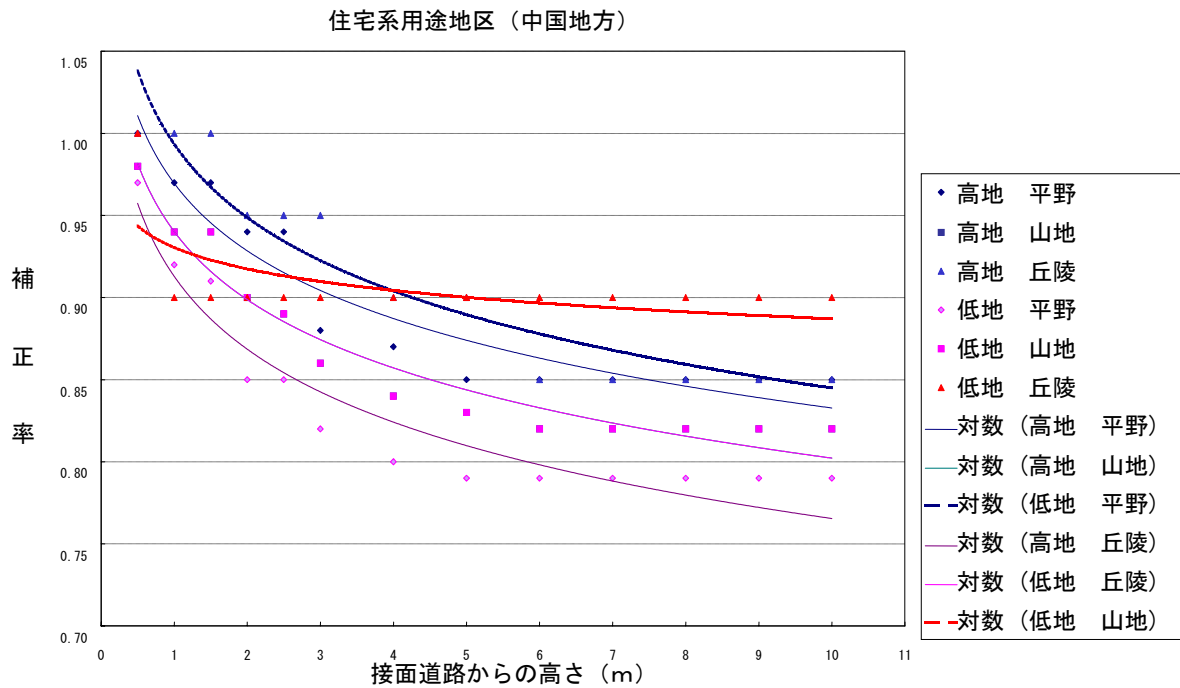


図 16 関西地方



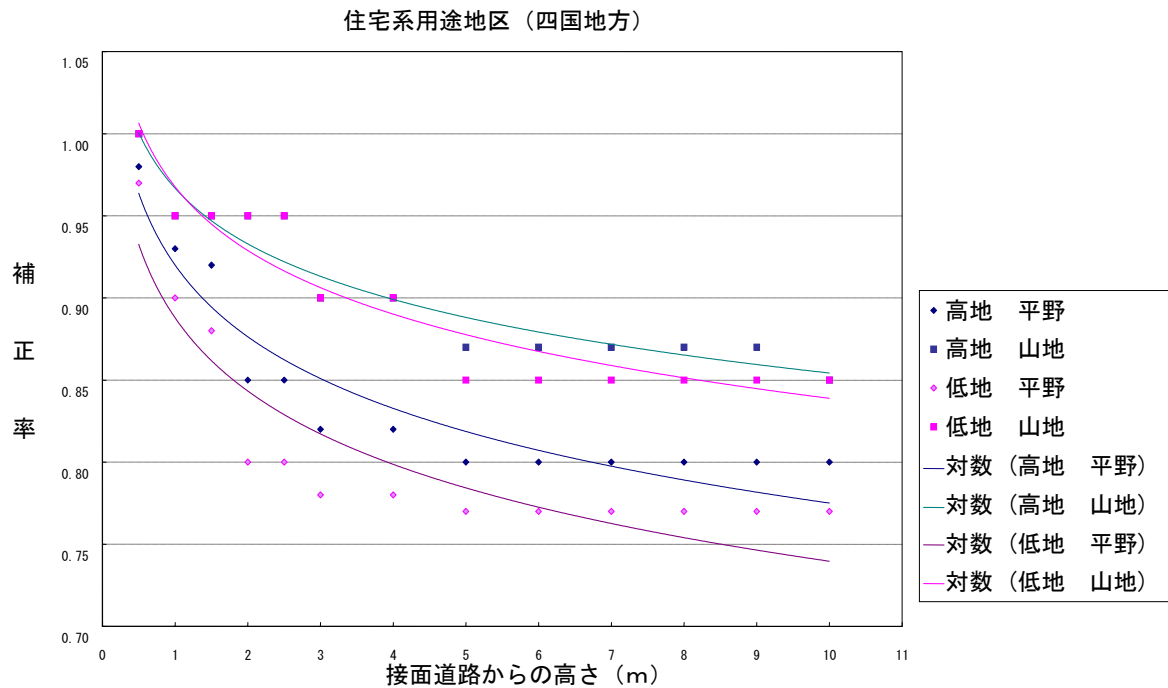
中部地方（図 15）・関西地方（図 16）で丘陵・山地に比べて平野の補正が強いが、山間のある中部地方では山間の補正率が弱い。

図 17 中国地方



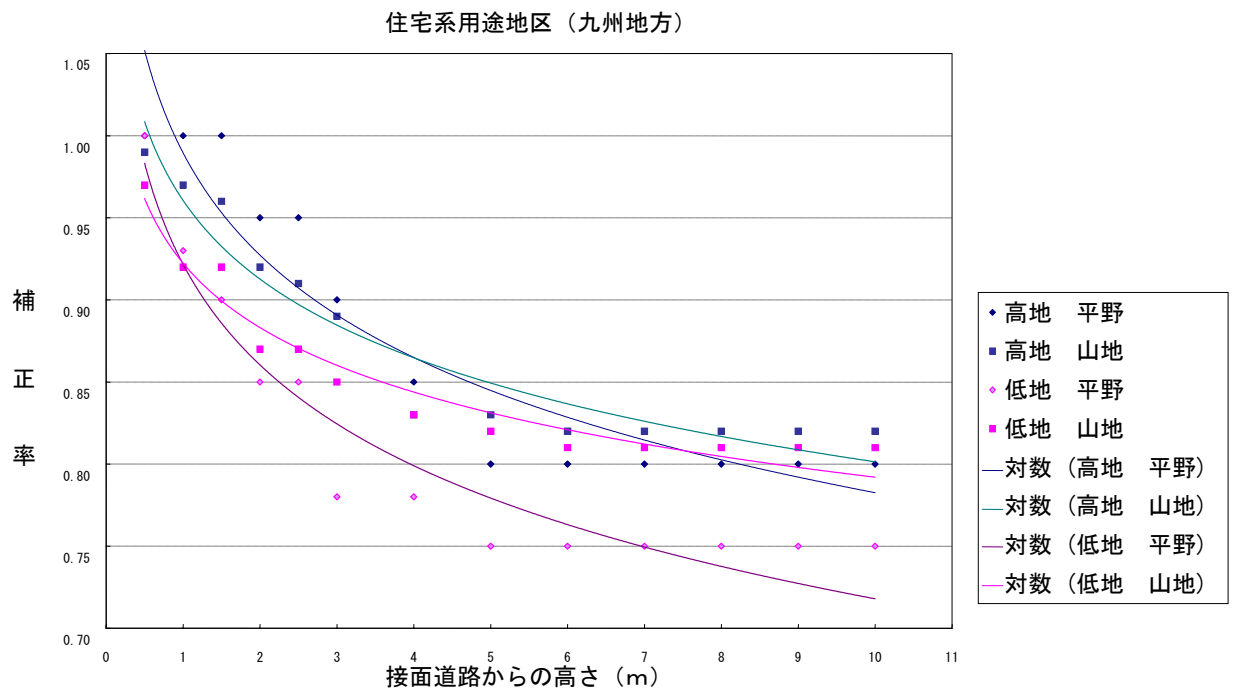
中国地方（図 17）では山地が最も補正が強く、平野、丘陵の順で補正が弱くなる。

図 18 四国地方



四国地方（図 18）は、北海道地方及び九州地方と同様に該当するのは平地及び山地のみで、山地に比べて平野の補正が強い。

図 19 九州地方



九州地方（図 19）は、北海道地方及び四国地方と同様に該当するのは平地及び山地のみで、山地に比べて平野の補正が強い。

土地に関する調査研究

平成18年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

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

〒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

(URL <http://www.recpas.or.jp> <http://www.chikamap.jp>)
