

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

「ゴルフ場用地の評価について」

平成19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、ますます高まっております。

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。

調査研究事業では、その時々固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方公共団体の関係者等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、本年度は5つの調査研究委員会において固定資産税制度、資産評価制度等に関して、専門的な調査研究を行っております。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、「ゴルフ場用地の評価」、「鉄軌道用地の評価」について調査研究を実施することとし、鉄軌道用地の評価については、鉄軌道用地評価部会を設置して、昨年11月に報告書を取りまとめました。

また、この度、ゴルフ場用地の評価について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。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お一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成19年3月

財団法人資産評価システム研究センター  
理 事 長 堤 新 二 郎

平成18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 収  | 大阪市立大学都市研究プラザ特任教授          |
|     | 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<br>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       |
|     | 金子 利三 | 東京都主税局資産税部固定資産評価課専門副参事     |
|     | 山下 太郎 | 神戸市行財政局主税部兼財政部税財政担当課長      |
|     | 田部井正夫 | 前橋市財務部資産税課長                |

(順不同、敬称略)

(平成19年3月現在)

## 平成18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18年6月9日 (金)]

- 議題 (1) 委員長の指名  
(2) 平成18年度調査研究項目等について  
① ゴルフ場用地の評価について  
② 鉄軌道用地の評価について  
(3) その他

### ○ 第2回委員会 [平成18年10月11日 (水)]

- 議題 (1) 相続税におけるゴルフ場用地の評価  
(2) ゴルフ場用地の評価における課題等の整理  
(市街地近郊ゴルフ場関係、宅地造成費・コース造成費関係)  
(3) ゴルフ場の市場について  
(4) ゴルフ場の鑑定評価の紹介

### ○ 第3回委員会 [平成19年2月19日 (月)]

- 議題 (1) 「ゴルフ場用地の評価における課題の整理と対応案」について  
(2) ゴルフ場用地の評価におけるこれまでの議論の経緯について

### ○ 第4回委員会 [平成19年3月20日 (火)]

- 議題 (1) 平成18年度土地に関する調査研究委員会報告書(案)について  
(2) その他



## 目 次

|     |                          |    |
|-----|--------------------------|----|
| I   | 調査研究の目的                  | 1  |
| II  | ゴルフ場用地の評価の概要             | 2  |
|     | 1. ゴルフ場用地の評価の概要          | 2  |
|     | 2. ゴルフ場用地の評価の現状（調査結果）    | 4  |
|     | 3. ゴルフ場用地の評価における個別的事項    | 5  |
| III | ゴルフ場を取り巻く市場の現状           | 9  |
|     | 1. ゴルフ場の経営状況             | 9  |
|     | 2. ゴルフ場取引の状況             | 12 |
| IV  | 他の公的評価におけるゴルフ場用地の取扱いについて | 15 |
|     | 1. 相続税におけるゴルフ場用地の評価      | 15 |
|     | 2. ゴルフ場の鑑定評価について         | 16 |
| V   | ゴルフ場用地の評価における課題の整理と対応案   | 29 |
|     | 1. 現行の評価方式の検討について        | 30 |
|     | 2. ゴルフ場用地の範囲について         | 32 |
|     | 3. 評価方法の選択について           | 34 |
|     | 4. 市街地近郊ゴルフ場について         | 37 |
|     | 5. 市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場について  | 44 |
|     | 6. コース造成費について            | 45 |
|     | 7. 位置、利用状況等による補正について     | 46 |
| VI  | まとめ                      | 48 |

<参考資料 1> ゴルフ場用地の評価の概要

<参考資料 2> ゴルフ場用地に係る平成 18 年度評価（見込）状況調査

<参考資料 3> ゴルフ場用地の評価における個別的事項(1)～市街地近郊ゴルフ場

<参考資料 4> ゴルフ場用地の評価における個別的事項(2)～宅造費・コース造成費

<参考資料 5> 相続税におけるゴルフ場用地の評価

## I 調査研究の目的

近年の地価の下落傾向及びゴルフ場を取り巻く厳しい経営環境の中、破綻したゴルフ場を中心に、当初取得した価格よりも非常に低廉な価格で売買されているということもあり、ゴルフ場用地に係る固定資産税評価について、その方法を含め、議論があるところである。

また、保存樹林地をはじめ、ゴルフ場周辺の樹林地の地目の認定について納税者からの問い合わせが数多くあるなど、その運用についても議論がある。

そこで、このようなゴルフ場を取り巻く状況を踏まえ、ゴルフ場用地の評価方法について、調査研究を行うこととした。

## Ⅱ ゴルフ場用地の評価の概要

### 1 ゴルフ場用地の評価の概要

#### (1) ゴルフ場用地の評価単位及び範囲

他の地目の土地と同様、ゴルフ場においても、評価に当たっては、まず現況を確認し、ゴルフ場として一体利用している土地を「ゴルフ場用地」と評価する。ゴルフ場は、通常、各種の施設、建物等のある複数筆の土地が一体となって、初めてゴルフ場としての効用を発揮しているものであるから、ゴルフ場の評価に当たっては、クラブハウス等建物を宅地として評価することが適当であるとして区分する場合を除き、通路、駐車場、コースの部分、練習場等はもちろん、アウト・オブ・バウンズの部分を含めすべてゴルフ場用地とされるところである。

#### (2) 固定資産評価基準に定める評価方法

固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）においては、ゴルフ場用地の地目は「雑種地」とされる。雑種地の中でも、ゴルフ場や遊園地等の広汎な土地を造成して一団の土地として利用する土地は、「ゴルフ場等の用に供する土地」として、他の用途に供される土地とは個別に評価方法を定めている。

評価基準第1章第10節二には、次のように記載されている。

ゴルフ場、（中略）その他これらに類似する施設の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（中略）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

評価基準に定めた評価方法は、取得価額に造成費を加え、位置、利用状況等による補正を行う方法である（参考資料1－1 2①参照）。ただし、この取得価額は、様々な不正常要素が含まれている場合もあり、単純にその数値を基礎とするというものではない。また、価格事情に変動があるときや取得価額等が不明のときは、「附

近の土地の価額」に最近の造成費を加え、位置、利用状況等による補正を行う方法（同②参照）によるものとされている。

ゴルフ場用地の評価方法は、他の地目の評価方法が不動産鑑定評価基準でいう「取引事例比較法」を用いているのに対し、例外的に「原価法」に類似する方法を用いている。これは、対象面積が大きく、その取引事例が他と比べて少なく比較が難しいためである。

### (3) 通知による評価方法

評価基準上の評価方法は、上で述べたとおりであるが、この基準の具体的な取扱いについて、具体的な手法を示して欲しいという市町村の要望もあったことから、具体的な取扱いを、「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」（平成11年9月1日付け自治評第37号自治省資産評価室長通知。以下「通知」という。）という形で示している（参考資料1－2）。なお、この通知は、それ以前の同名の通知（昭和50年12月26日付け自治固第137号自治省固定資産税課長通知。以下「旧通知」という。）の内容を基本的に踏襲したものである。

通知には、三つの評価方法が示されている。評価基準上の「原則」に対応するのが、参考資料1－2の①に示した「取得に要した費用の額を用いる場合」である。取得に要した費用の額に宅地の評価割合を乗じたものとゴルフ場のコースに係る造成費（以下「コース造成費」という。）に宅地の評価割合を乗じたものを加え、位置、利用状況等の補正を行う方法である。

この「ゴルフ場用地の取得に要した費用の額」は、立木の価額、補償費等及び不正常要素を除いたもので、実際の取引価額とは異なる。

また、「宅地の評価割合」とあるが、これを考慮するのは、市町村相互間及び当該市町村内のゴルフ場用地間の評価の均衡を図ること、並びに態様が類似する宅地と評価の均衡を図ることの2つの理由からである。なお、平成6年度評価替えにおいて、宅地の評価については当分の間地価公示価格等の7割を目途とされたことに伴い、現在7割としている。

「価格事情に変動があるとき、又は不明なとき」で「取得に要した費用の額を用いない場合」は、二つに分けられる。一つは、参考資料1－2の②山林の時価を基礎とするもの（以下「市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場」という。）、もう一つは、参考資料1－2の③のゴルフ場の近傍の宅地（以下「近傍宅地」という。）の評価額を基礎とするもの（以下「市街地近郊ゴルフ場」という。）である。

市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場の場合の評価方法を①の取得に要した費用の額を用いる場合と比較すると、「取得に要した費用の額」が「近傍の山林の時価」に入れ替わっているだけで、それ以外は変わらない。ただし、この「山林の時価」は一般山林の評価額ではなく、開発を目的とした近傍山林の売買実例価額を基礎とした価額である。

市街地近郊ゴルフ場の場合、まず、近傍宅地の1㎡当たりの評価額に、当該ゴルフ場の総地積と「潰れ地以外の土地（宅地になり得る土地）の割合」を乗じ、そこから同一規模の山林を宅地造成する際に必要とされる造成費（以下「宅造費」という。）に宅地の評価割合を乗じたものを減ずる。この宅造費については、原則として、市町村において求めた額を用いることとされているが、通知では、参考として、平均的な宅造費の額を示している。

こうして算出したものにゴルフ場の造成費を加え、位置、利用状況等による補正を行い、評価額を算出する。

なお、コース造成費は、ここで示した3方法に共通する事項で、原則として市町村において求めることとされているが、通知では、宅造費と同様、丘陵コース、林間コースの二つに分けて参考値を示している。

## 2 ゴルフ場用地の評価の現状（調査結果）

総務省が、各都道府県に照会して把握しているゴルフ場用地についての平成18年度の評価（見込）状況調査の結果を紹介する（参考資料2）。前節で説明したそれぞれの評価方法によって分類し、ゴルフ場数、1㎡当たり評価額の平均額を集計したものである。ゴルフ場数は2,400余で、全国約1,000の市町村に所在している。

評価方法は、それぞれ取得価額方式のものが187、山林比準方式のものが1,815、宅地比準方式のものが146、その他278となっている。評価額は、全国平均で1㎡当たり2,085円となっており、平成15年度と比較するとおよそ20%下落している。評価方法別の評価額では、宅地比準方式が他方式の3.5～8倍となっているが、これはゴルフ場の所在する場所が市街地に近いことに起因しており、評価方法の違いによるものではない。都道府県別の平均では、最高値が東京都の18,988円、最低値が北海道の635円となっている。

### 3 ゴルフ場用地の評価における個別的事項

ゴルフ場用地の評価額の算定は、これまで見てきたように、ゴルフ場用地の範囲の確定に始まり、評価方法の選択、それぞれの評価方法による評価（取得価額の算定、近傍地の選定から潰れ地分・宅造費等の控除、ゴルフ場の造成費の加算に至るまで）、位置、利用状況等による補正といった手順を経てなされるものであるが、市街地近郊ゴルフ場の定義、市街地近郊ゴルフ場における近傍宅地の選定、宅造費・コース造成費の算定方法等についての総務省の考え方等が、これまで必ずしも十分に示されていなかった。

よって、本節においては、上記に挙げた個別的事項につきよりつぶさに検討するための若干の資料を示し、説明を加えるものである。

#### (1) 市街地近郊ゴルフ場について

##### ① 市街地近郊ゴルフ場とは

ここでは、まず、市街地近郊ゴルフ場の定義について述べておく。

通知によると、市街地近郊ゴルフ場の一般的な定義は、「その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場」であるとされている。さらに、具体的な運用として、「市街化区域に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として取り扱うものである」と規定されている。

実際に、市街地近郊ゴルフ場には市街化区域に所在するもの等が多いが、定義上は、前者の一般的な定義に合致しているものであれば、市街地近郊ゴルフ場と定義されるわけで、具体的には、ゴルフ場自体が市街化区域でない場合、例えば市街化調整区域であるとか、いわゆる非線引き都市計画区域内のゴルフ場であっても、市街地近郊ゴルフ場とされる場合が理論的には存在することになる（参考資料3-1）。

##### ② 市街地近郊ゴルフ場の評価方法

市街地近郊ゴルフ場の評価方法につき注意を要するのは、参考資料3-1の計算式から分かるように、ゴルフ場の取得価額を求める部分において、「近傍宅地の評価額×地積×潰れ地以外の土地の割合」を求め、それから「宅造費×宅地の評価割合」を減じるという形になっていることである。

この方法を採用するに当たっての考え方は、ゴルフ場用地について宅地としての価額を求めようとしているのではなく、ゴルフ場用地の評価における取得価額

を求める方法として山林の時価から求める手段の一つを算定方法として示したものといたるところであるとされている（参考資料3-2）。つまり、この方法により求められる「ゴルフ場の取得価額」は、理論的には、ゴルフ場造成前の山林の時価ということであり、いわゆる「現在あるゴルフ場を仮に宅地化した場合の価額」ではないことに注意を要する。

### ③ 市街地近郊ゴルフ場に係るアンケート調査結果

なお、参考として、ごく簡易なものではあるが、市街地近郊ゴルフ場が存する市町村を対象に、市街地近郊ゴルフ場として評価している理由（判断基準）を尋ねたアンケート調査の結果を示す（参考資料3-3）。

この調査結果では、市街地近郊ゴルフ場として評価している理由の主なものとしては、市街化区域内であること、次いで周囲が市街化区域であることであり、この2つで、全回答数の63%、3分の2程度となっていることが示されている。このほか、市町村によっては、例えば開発可能性がある、価格水準を考慮している等の別の判断もなされているようである。

続いて、市街地近郊ゴルフ場評価における近傍宅地の選定方法の調査結果を示す（参考資料3-4）。多くの市町村で、隣接している宅地、あるいは同一の状況類似地域の標準宅地、類似宅地などから1カ所を選定している。しかし、市町村によっては、例えば数地点を選定し、それぞれの値を適宜参考にして㎡単価を1つ算出しているものや、ゴルフ場の側面に沿接する土地を地目ごとに、例えば接面距離により加重平均しているもの、沿接宅地の総評価額を側面長で割っているもの等の工夫をしている市町村も見られる。

### ④ 市街地近郊ゴルフ場の評価に関する裁判例

市街地近郊ゴルフ場の評価に関しては、下級審ながら注意すべき裁判例があるので、紹介しておく（参考資料3-5）。

この裁判におけるゴルフ場についての事実としては、①ゴルフ場それ自体は、市街化調整区域に位置している、②ゴルフ場周辺の状況は、田畑、果樹園及び原野として利用されている部分も多い、③ゴルフ場に接した地域は、依然として市街化調整区域とされている森林が大部分である、という状況である。こうした状況においての市街地近郊ゴルフ場としての評価につき、判決では、「その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場」について、やや限定的に捉えた上、単にゴルフ場の周囲に宅地が存在していること、または付近の宅地化された地域から



ゴルフ場への進入路が存在し、当該ゴルフ場用地が宅地化され得る潜在的、抽象的な可能性があるというだけでは足りないという判断がなされている。

なお、本判決は、地裁の判断であり、また、本事件は控訴審で和解（訴えの取下げ）となったため、この先の上級審の判断は存在しない。

## （2） 宅造費・コース造成費について

次に、宅造費及びコース造成費について考察する。前者は、市街地近郊ゴルフ場の評価において山林の時価を算出するために、宅地を基本として算出された価額から「減ずる」ために用いられる数値であるのに対し、後者は、ゴルフ場用地の評価に共通して用いられるもので、山林の取得価額に「加える」ために用いられるものである（参考資料4－1）。

### ① 宅造費について

宅造費は、通知によれば、地域性、あるいは周囲の環境等により異なるものであり、それらを考慮して、市町村によって定めることとされているところである。なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は宅造費が不明のときは、総務省が示す山林に係る平均的宅造費——現在は、1㎡当たり7,630円——を参考として、市町村において求めた額によることとされている。この山林に係る平均的宅造費の内訳は、「伐開・伐木費」、「切盛土工費」、「擁壁費」、「筋芝費」及び「設計費」であると解されている（参考資料4－2）。

先に述べたとおり、山林に係る平均的宅造費は、旧通知をもとに、昭和51年度から採用されているものであるが、その推移をみると、昭和51年度から増加していたものが、平成12年度に減少に転じ、現在に至っている。

### ② コース造成費について

コース造成費についても、宅造費と同様、原則として市町村において算定するものとされている。なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費を参考として市町村において求めた額であるとされている。

コース造成費に含まれるものは、直接工事費のうち伐採工事、抜根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事等の費用のほか、設計費等が含まれる。一方、含まれないものとしては、例えば、芝・立木の植栽工事等、償却資産



として固定資産税の課税客体となっているものに係る経費がある（参考資料4－3）。

ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費は、1㎡当たり単価として示されており、実際にはこれに地積を乗じて全体の造成費の額を求めるのであるが、ここで乗じられる地積につき、実際に造成された面積のことを指すのか、あるいはゴルフ場全体を指すのかという疑義が生じているところである。

この点、旧通知に示されたゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費を算出する場合のもともとの算出根拠については、樹林地を含めたゴルフ場全体をモデルとしていたが、この樹林地の割合は、当時40%で試算していた。

したがって、現在総務省より示されているゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費の算出基礎には、樹林地部分の面積も含まれており、これに乗じる額も樹林地を含めたゴルフ場全体の地積である、という認識である。ただ、これはあくまで、モデルとして40%相当の樹林地を想定したということであり、各ゴルフ場においては、樹林地の割合いかに応じて（法令等により保存が義務づけられている部分のほか、任意にゴルフ場用地の範囲としている樹林地があれば、それを含め）、適宜補正等を必要とする場合も生じると思料される（参考資料4－4）。

### Ⅲ ゴルフ場を取り巻く市場の現状

#### 1 ゴルフ場の経営状況

##### (1) ゴルフ場数の推移

(社)日本ゴルフ場事業協会調査によると、国内のゴルフ場数は昭和32年度の調査開始以来、平成15年度に初めて減少（前年度比3コースの減）し、平成16年度にもさらに4コース減少して2年連続の減少となり、現在全国で2,453コースとなっている。

ゴルフ場の新規供給の面を考察すると、ゴルフ場開発に当たっての許認可等の行政上の制約から、都道府県によっては新たなゴルフ場開発ができない地域があることや、以前のように巨額な預託金による資金調達が困難となったことなどからゴルフ場の開発意欲が低迷し新規供給は頭打ちとなっている。

また、預託金の返還問題やゴルフ場事業の資金繰りの悪化などから、最近においては、ゴルフ場を廃止して公園、霊園、企業の研修所に転用するケースのほか、そのままの荒地となっているケースもみられ、このようなゴルフ場数の減少の一因となっている。

「ゴルフ特信」（一季出版）平成17年11月中旬調査によると、許認可を受けた建設中のゴルフ場は全国に78コースあり、そのうちに平成18年開場予定のコースが5コースとなっている。資金繰りの悪化や事業の進捗状況などから実質多くのコースが建設を見送っている状況にあり、このような事情を踏まえると、今後のゴルフ場供給は限定的と言わざるを得ず、大きな増加は見込めない状況にある。

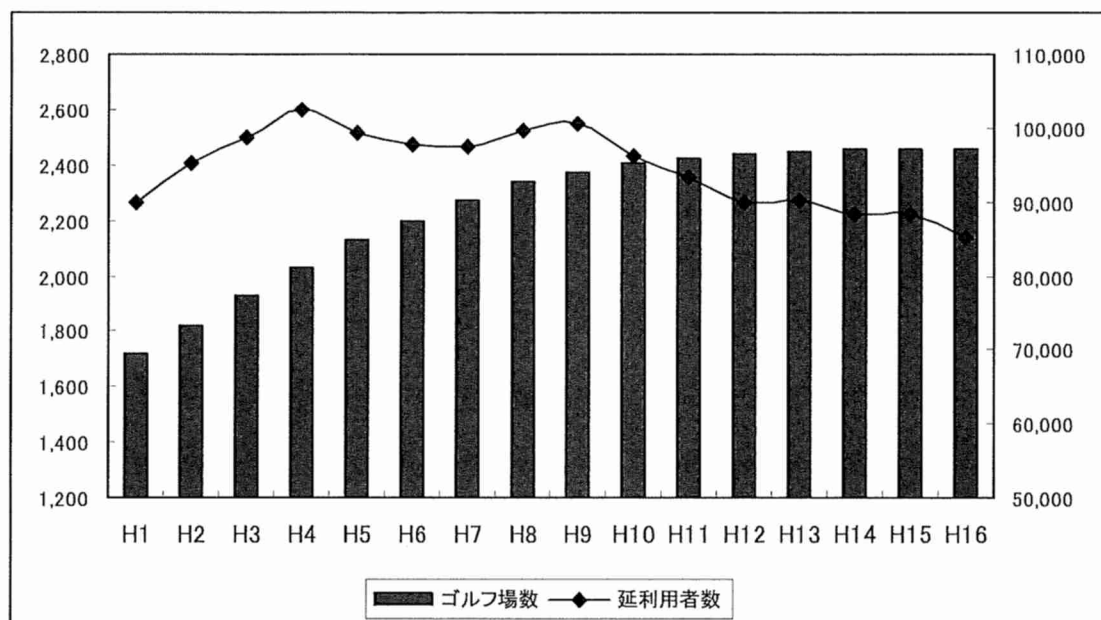
##### (2) ゴルフ場利用者数の推移

延利用者数では、ピーク時である平成4年度と比較すると、平成16年度は約1,700万人・約17%の減となった。また前年度と比較すると平成16年度は天候不順等の気象要因もあって約300万人・約4%の減となっている。平成17・18年度は、入場者数が伸びている地域もあるようであるが、人口減少傾向やゴルフ人口の減少から、短期的な増減はあっても長期的には大幅増加は見込みにくい状況にある。

最近では、宮里藍や横峯さくらに代表される人気若手女子ゴルファーの活躍により近年稀にみるゴルフブームが起こっており、ゴルフ場にとっては一部明るい兆しも見え始めている。また、地域ぐるみでジュニア育成に取り組んでいる自治体やゴルフ場があるなど、ゴルファー層の裾野も広がりつつあるが、全般的にゴルフ人口

が減少していく厳しい経営環境の中では、よりゴルフ場利用者のヘビーユーザを中心とするコア層が拡大していかなければ、来場者数の減少に歯止めはかからないであろう。

〔全国ゴルフ場数・延利用者数の推移〕



資料：社団法人日本ゴルフ場事業協会

### (3) ゴルフ場経営状況の推移

平成16年特定サービス産業実態調査報告書（確報値）によるゴルフ場の収支の推移は下表のとおりで、前述のとおり、ゴルフ場利用者の減少を反映して年間売上高は平成4年をピークに減少を続け、平成16年は平成4年との比較では約44%の大幅減少となっている。また、費用面は売上高の減少に伴ってリストラ等が進み、相当圧縮されてきてはいるが、売上高の減少をカバーするには至っておらず、構造的に限界にきているゴルフ場も多い。収支差額も平成13年から平成16年に増加しているものの、傾向的には減少しており、ピーク時の平成4年との比較では約5分の1程度の水準に落ち込んでいる。

〔全国ゴルフ場の収支の推移〕

| 年   | 年間売上高<br>(百万円) | 営業費用<br>(百万円) | 収支差額<br>(百万円) |
|-----|----------------|---------------|---------------|
| H3  | 1,538,645      | 1,295,760     | 242,885       |
| H4  | 1,726,066      | 1,467,625     | 258,441       |
| H6  | 1,707,553      | 1,533,259     | 174,294       |
| H9  | 1,531,055      | 1,425,104     | 105,951       |
| H13 | 1,155,408      | 1,127,656     | 27,752        |
| H16 | 975,846        | 930,105       | 45,741        |

出典：平成16年特定サービス産業実態調査報告書（確報値）／経済産業省調べ

都道府県別のゴルフ場の経営状況についてみると、県内の平均収支が赤字である県が11県（平成9年8県、平成13年14県）あり、ゴルフ場経営の厳しさが窺える。また、首都圏や近畿圏等の都市部近郊の都道府県の収支は相対的に良好であるのに対し、地方部の収支が特に厳しくなっている。

〔都道府県別ゴルフ場の収支（1ゴルフ場当たりの収支差額が多い順）〕

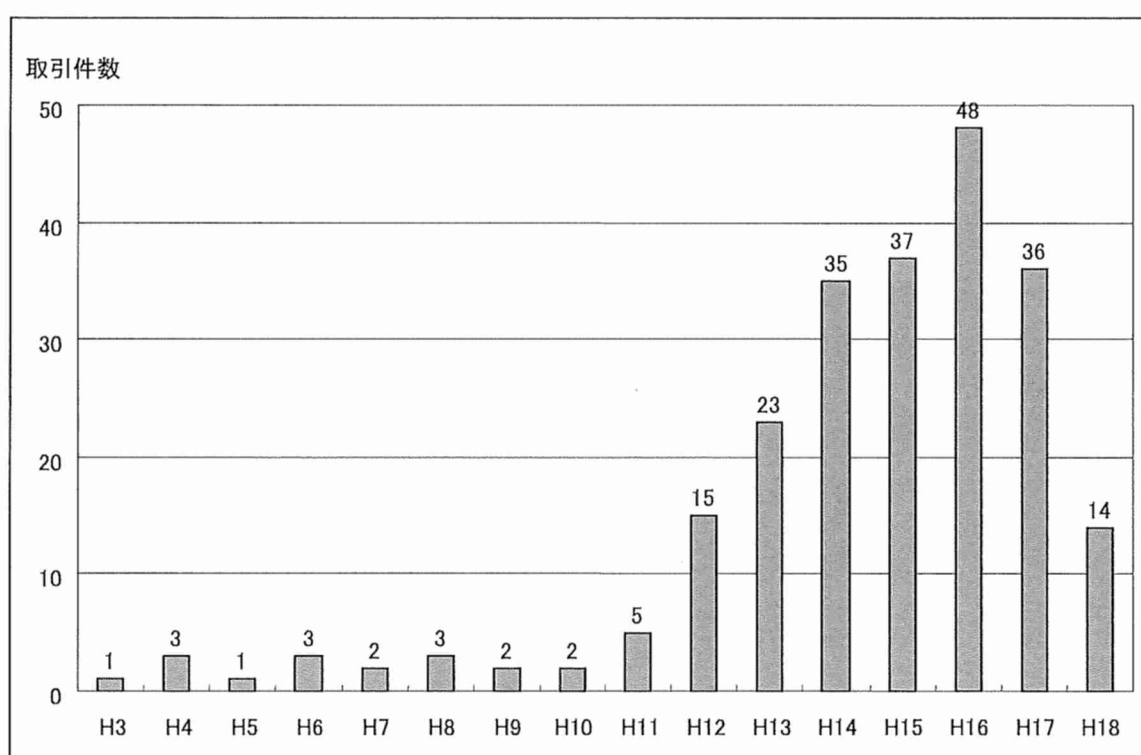
| 都道府県 | トータル  |              |               |               | 1ゴルフ場当たり平均   |               |               |
|------|-------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|      | ゴルフ場数 | 売上高<br>(百万円) | 営業費用<br>(百万円) | 収支差額<br>(百万円) | 売上高<br>(百万円) | 営業費用<br>(百万円) | 収支差額<br>(百万円) |
| 神奈川  | 40    | 39,127       | 33,666        | 5,461         | 978          | 842           | 137           |
| 東京   | 19    | 18,397       | 16,235        | 2,162         | 968          | 854           | 114           |
| 大阪   | 33    | 23,036       | 19,968        | 3,068         | 698          | 605           | 93            |
| 徳島   | 12    | 6,016        | 5,116         | 900           | 501          | 426           | 75            |
| 滋賀   | 40    | 22,931       | 20,119        | 2,812         | 573          | 503           | 70            |
| 福井   | 8     | 3,608        | 3,072         | 536           | 451          | 384           | 67            |
| 埼玉   | 63    | 46,284       | 42,201        | 4,083         | 735          | 670           | 65            |
| 沖縄   | 31    | 15,714       | 13,872        | 1,842         | 507          | 447           | 59            |
| 山梨   | 34    | 18,580       | 16,872        | 1,708         | 546          | 496           | 50            |
| 茨城   | 104   | 56,188       | 51,386        | 4,802         | 540          | 494           | 46            |
| 千葉   | 117   | 84,450       | 79,168        | 5,282         | 722          | 677           | 45            |
| 静岡   | 91    | 51,529       | 47,568        | 3,961         | 566          | 523           | 44            |
| 京都   | 31    | 16,671       | 15,523        | 1,148         | 538          | 501           | 37            |
| 鹿児島  | 32    | 13,374       | 12,230        | 1,144         | 418          | 382           | 36            |
| 広島   | 51    | 19,956       | 18,258        | 1,698         | 391          | 358           | 33            |
| 大分   | 25    | 7,733        | 6,947         | 786           | 309          | 278           | 31            |
| 岩手   | 23    | 6,593        | 5,905         | 688           | 287          | 257           | 30            |
| 奈良   | 30    | 17,075       | 16,354        | 721           | 569          | 545           | 24            |
| 愛媛   | 19    | 7,934        | 7,553         | 381           | 418          | 398           | 20            |
| 栃木   | 90    | 40,720       | 38,934        | 1,786         | 452          | 433           | 20            |
| 熊本   | 37    | 13,256       | 12,548        | 708           | 358          | 339           | 19            |
| 愛知   | 57    | 33,845       | 32,780        | 1,065         | 594          | 575           | 19            |
| 長野   | 66    | 24,051       | 22,844        | 1,207         | 364          | 346           | 18            |
| 島根   | 11    | 2,949        | 2,751         | 198           | 268          | 250           | 18            |
| 宮城   | 40    | 12,360       | 11,676        | 684           | 309          | 292           | 17            |
| 青森   | 12    | 3,639        | 3,455         | 184           | 303          | 288           | 15            |
| 群馬   | 71    | 28,122       | 27,254        | 868           | 396          | 384           | 12            |
| 新潟   | 45    | 15,172       | 14,652        | 520           | 337          | 326           | 12            |
| 宮崎   | 17    | 5,217        | 5,059         | 158           | 307          | 298           | 9             |
| 高知   | 13    | 6,073        | 5,989         | 84            | 467          | 461           | 6             |
| 石川   | 25    | 11,490       | 11,386        | 104           | 460          | 455           | 4             |
| 山形   | 19    | 3,373        | 3,316         | 57            | 178          | 175           | 3             |
| 岡山   | 42    | 14,120       | 14,001        | 119           | 336          | 333           | 3             |
| 北海道  | 116   | 35,431       | 35,122        | 309           | 305          | 303           | 3             |
| 和歌山  | 18    | 5,602        | 5,583         | 19            | 311          | 310           | 1             |
| 秋田   | 19    | 4,190        | 4,184         | 6             | 221          | 220           | 0             |
| 兵庫   | 147   | 80,691       | 80,837        | -146          | 549          | 550           | -1            |
| 福島   | 54    | 16,218       | 16,424        | -206          | 300          | 304           | -4            |
| 山口   | 34    | 12,454       | 12,590        | -136          | 366          | 370           | -4            |
| 長崎   | 25    | 7,145        | 7,354         | -209          | 286          | 294           | -8            |
| 三重   | 66    | 35,739       | 36,403        | -664          | 542          | 552           | -10           |
| 香川   | 20    | 8,221        | 8,462         | -241          | 411          | 423           | -12           |
| 岐阜   | 73    | 34,364       | 35,510        | -1,146        | 471          | 486           | -16           |
| 佐賀   | 21    | 6,891        | 7,302         | -411          | 328          | 348           | -20           |
| 鳥取   | 13    | 2,746        | 3,045         | -299          | 211          | 234           | -23           |
| 福岡   | 56    | 29,656       | 31,219        | -1,563        | 530          | 557           | -28           |
| 富山   | 16    | 6,915        | 7,413         | -498          | 432          | 463           | -31           |
| 全国   | 2,026 | 975,846      | 930,106       | 45,740        | 482          | 459           | 23            |

出典：平成16年特定サービス産業実態調査報告書（確報値）／経済産業省調べ

## 2 ゴルフ場取引の状況

平成8年頃まではゴルフ場の売買はきわめて稀であったが、会員制ゴルフ場の預託金返済が問題となり始めた平成9年頃から金融機関の不良債権処理が本格化したことも加わり、ゴルフ場の破綻がクローズアップされ始め、平成12年秋頃から外資系企業によるゴルフ場の購入が加速し、取引件数は大幅に増加した。最近では、欧米系企業に加え、ゴルフ熱が高まりをみせている韓国系企業による買収事例も増加している。

〔取引件数の推移（平成3年～平成18年4月）〕



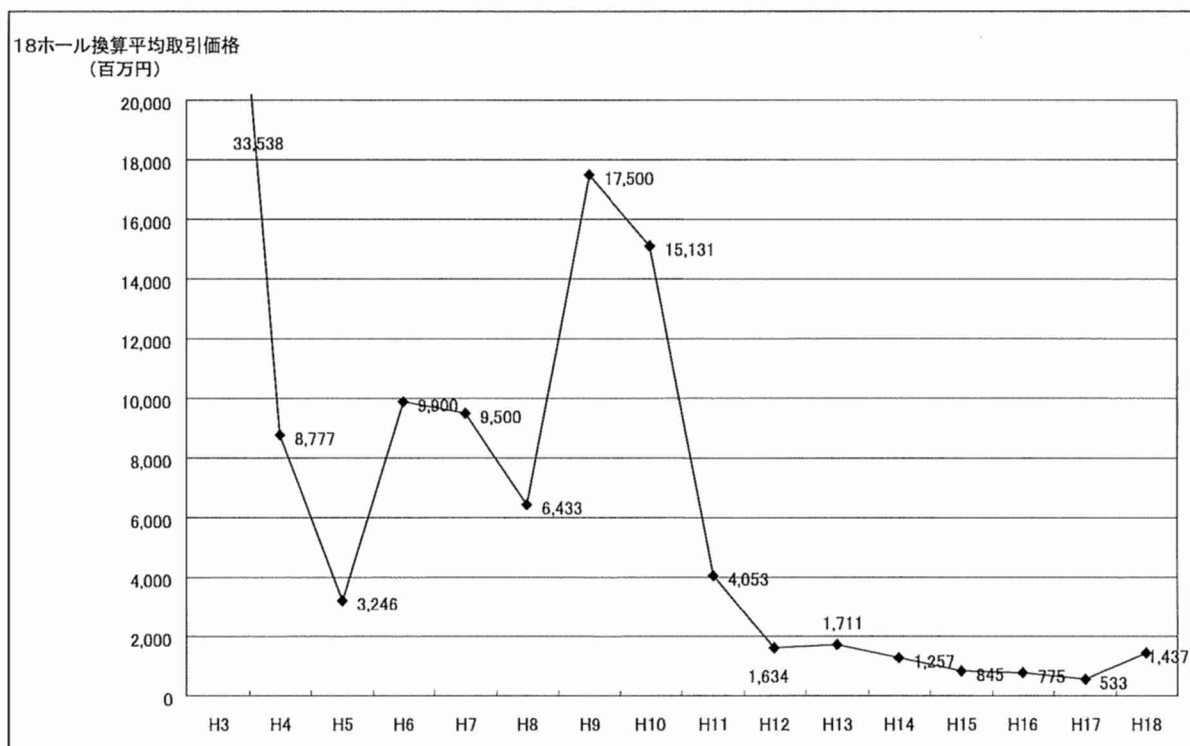
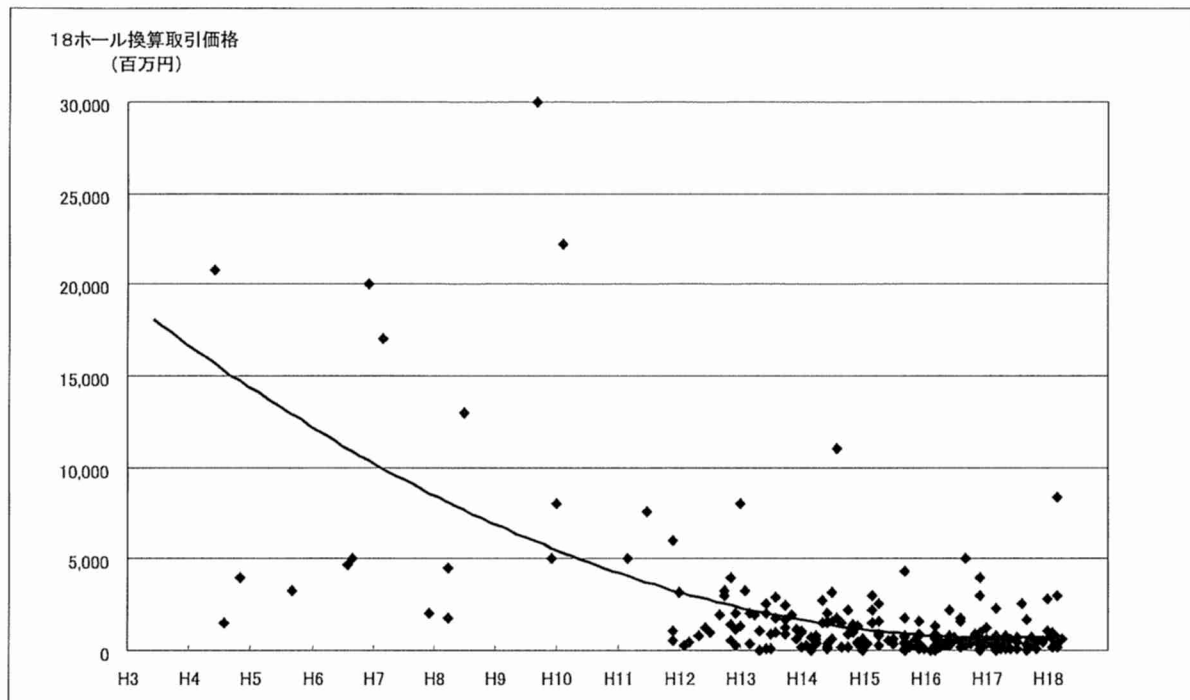
出典：2006年ゴルフ場企業グループ&系列（一季出版）

取引価格についてみると、次の図は年毎の取引価格の推移を示したものであるが、取引の増加とともに取引価格の下落が顕著になっている。

取引価格下落の要因としては、近年のゴルフ場利用者の減少傾向からゴルフ場の経営環境が悪化し、これに伴って破綻したゴルフ場の受け皿として、主に外資企業が購入の牽引役になったことから、ゴルフ場の価格に対する考え方も変化し、従来の初期投資ベース、原価ベースの費用性を重視する考え方から、収益性を重視するようになったことが挙げられる。最近の取引水準が、概ね投資用不動産として、収支に見合う取引水準になってきていると言える。

また、ゴルフ場の取引増加の一因として、民事再生法によるゴルフ場企業再建申請の増加があげられるが、この際の再生計画における預託金返還において債権額の95%～100%をカットする事例が増えたことにより、このことがゴルフ場オーナーのみならず利用者サイドにとっても投資的なゴルフ場利用からプレーによるゴルフ場本来の利用を重視する考え方に変えさせており、このこともゴルフ場の価値を変えた一因と言える。

〔取引価格の推移（平成3年～平成18年4月）〕



出典：2006年ゴルフ場企業グループ&系列（一季出版）

## Ⅳ 他の公的評価におけるゴルフ場用地の取扱いについて

### 1 相続税におけるゴルフ場用地の評価

#### (1) 相続税におけるゴルフ場用地の評価

相続税におけるゴルフ場用地の評価方法は、「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日付け直資56・直審（資）17国税庁長官通達）に規定されている。具体的には、ゴルフ場の立地条件によって、大きく二つに区分されている（参考資料5-1、5-2）。

一つは、「市街化区域及びそれに隣接する地域にあるゴルフ場用地」で、これに相当するゴルフ場は、ゴルフ場用地が宅地であるとした場合の価額を求め、そこからそのゴルフ場を宅地に造成する場合に必要な造成費を減じたもので評価するとされている。造成費の単価については、国税局長が定めることとされている。

なお、そのゴルフ場用地が宅地であるとした場合の価額に100分の60を乗じることとされているが、これは、通常大規模な宅地造成工事を行う場合に必要となる道路、公園、緑地等の公共施設用地の面積に相当する部分を除いたところの割合、すなわち、一般的には「潰れ地以外の土地の割合」あるいは「可処分面積」等と呼ばれるものである。

このほか、市街化区域及びそれに近接する地域以外の地域にあるゴルフ場用地の評価については、そのゴルフ場用地の固定資産税評価額に、一定の地域ごとに鑑定評価額や精通者意見価格等を基として国税局長が定める倍率を乗じた金額を評価額とする、いわゆる倍率方式を採用している。

#### (2) 1㎡当たりの造成費として国税局長が定める金額

先に述べたとおり、市街化区域及びそれに隣接する地域にあるゴルフ場用地の評価に際し、ゴルフ場用地を宅地造成とする場合の1㎡当たりの造成費の金額は、各国税局長が定めることとされているが、実際には、国税局ごとに定められている財産評価基準書の中で「市街化農地等の評価に係る宅地造成費の金額」として定められている数値をゴルフ場にも用いるという仕組みになっている（参考資料5-3）。

それによると、平坦地、傾斜地の別にそれぞれ金額が示されているが、平坦地については、整地費、土盛費及び土止費の各工事費目の1㎡当たり（土盛費については、土盛り体積1㎡当たり）の単価が示されているのみであり、その結果であるところの1㎡当たりの造成費単価が具体的に規定されているわけではない。これは、



各土地の現況に沿って造成費単価を算出するのが前提とされているためである。なお、傾斜地については、傾斜度ごとに造成費単価が端的に示されている。

また、これらと併せて示されている平坦地の宅地造成費の計算例も、400㎡という小規模な面積の農地等を宅地に転用する場合の例であることに注意を要する。

## 2 ゴルフ場の鑑定評価について

次に、ゴルフ場の鑑定評価について、鑑定評価の手順に沿って、要点を摘示しながら概説し、併せて、ゴルフ場評価に係る鑑定評価と固定資産税評価との相違点について整理することとする。

なお、ゴルフ場の鑑定評価においては、ゴルフ場が土地・建物等一体として効用を発揮しており、土地だけの鑑定評価若しくは施設だけの鑑定評価はなじまない。このため、土地・建物等一体として鑑定評価を行うことが原則である。

### (1) ゴルフ場の鑑定評価

#### ① 対象不動産の確定

##### a. 対象不動産の範囲

- 評価対象不動産については、依頼者が確定すべき事項であるが、通常、対象ゴルフ場の保有資産一式のうち、器具・備品等の動産を除いた不動産（土地・建物・構築物）を対象不動産として鑑定評価を行う。
- 土地の範囲については、開発許可面積（フェアウェイ、グリーン、コース間のブッシュ、クラブハウス等関連建物の敷地、練習場のほか、保存樹林地も含む）が評価対象地となり、加えて、同一所有者に属する周辺林地、農地も一体として取引対象となることから、当該周辺部分も評価対象地とするケースが多い。

##### b. 評価条件

鑑定評価に当たっては、対象不動産を確定するための条件（対象確定条件）、価格形成要因のうち地域要因及び個別的要因についての想定上の条件（付加条件）を付す。ゴルフ場の鑑定評価に当たって、一般的に付される条件は以下のとおり。

##### i) 対象確定条件

（例1）現在の会員権付きの状態を所与としての鑑定評価

・・・会員制のゴルフ場について、ゴルフ場の売買後も会員の立場が引き継がれる場合

(例2) 評価対象不動産は、車輛運搬具・器具・備品等の動産と一体として効用を発揮しており、その状態を所与とするが、当該動産は評価対象外としての鑑定評価

・・・あくまでも不動産の鑑定評価であり、動産は対象外とする。

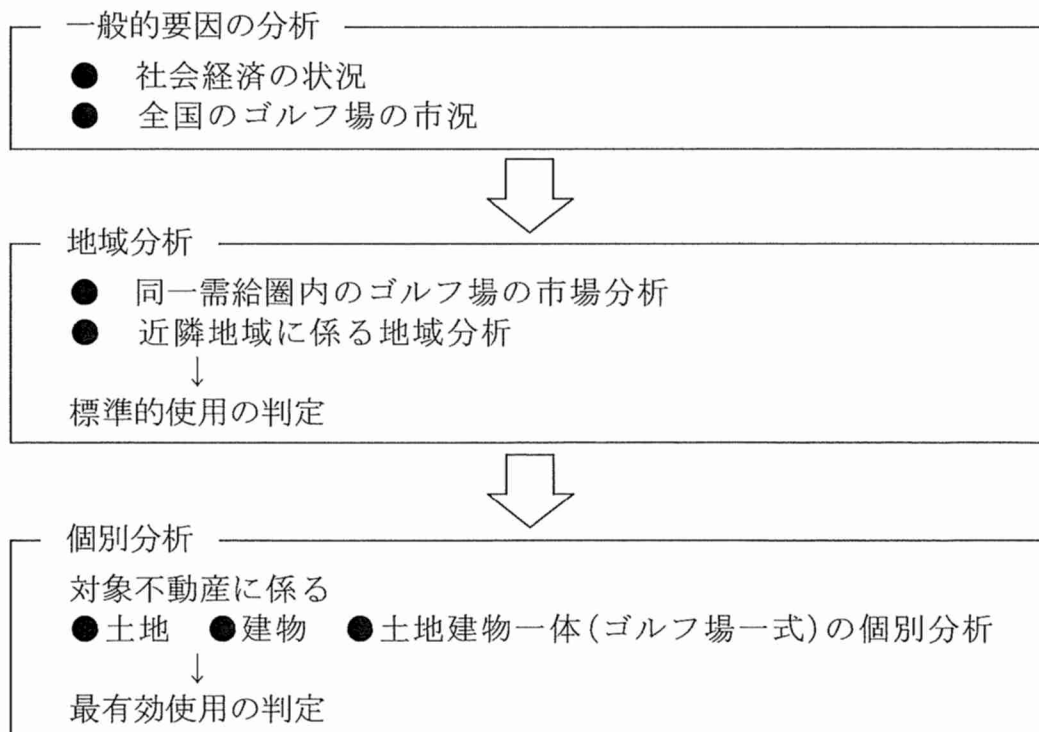
ii) 付加条件

(例) 当該ゴルフ場を新たに取得する経営者は、会員には新たな預託金の徴求は行わないで、譲渡性のあるゴルフ場施設使用权を保証し、現在の預託金返還義務は負わないものとしての鑑定評価

・・・最近の傾向として、新しい経営者は預託金債務も含めて買い取り、退会する会員には預託金を95%～100%カットし、残留する会員には施設使用权としてのプレー権のみ保証する無額面ないし数%程度の預託金額に変更した会員券を新たに交付するケースが多い。

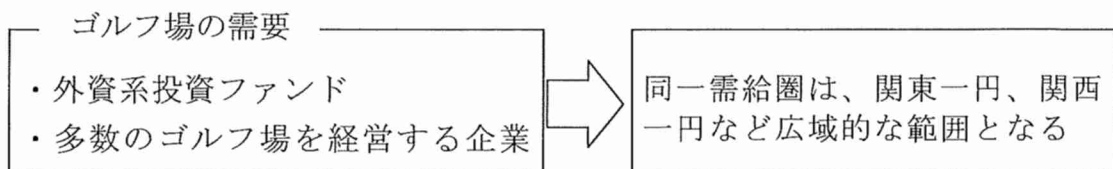
② 価格形成要因の分析

a. 価格形成要因の分析フロー



b. 地域分析

i) 同一需給圏内のゴルフ場の市場分析



## ii) 近隣地域に係る地域分析

ゴルフ場の周辺は林地であるなど、対象不動産と同一用途に供されていないのが通常であるが、後述原価法におけるゴルフ場の土地（造成前）価格を求める必要性などを考慮して、近隣地域の範囲は、造成前の用途・価格水準等について同一性を有する範囲とすることが一般的である。

（例）評価対象不動産の周辺に位置する林地地域一円



標準的使用の判定

（例）開発の影響を受けた林地

## c. 個別分析

### i) 土地

土地そのものについての分析を行う（ゴルフ場敷地としての分析ではない）。



更地としての最有効使用の判定

（例）開発の影響を受けた林地

### ii) 建物

建物の用途・品等・劣化状況等についての分析を行う。

### iii) 土地建物一体（ゴルフ場一式）

ゴルフ場としての価格形成要因の分析を行う。

#### ●コースの状況

#### ●ゴルフ場としての市場性

- ・敷地との適応及び環境との適合の状態
- ・代替競争等の関係にある不動産との比較

立地条件及び集客マーケット

競合ゴルフ場内でのポジショニング

代替競争等の関係にある不動産との比較



土地建物一体としての最有効使用の判定

(例) 現況どおりのゴルフ場

※理論上は、「土地価格－建物等解体撤去費用＞ゴルフ場として継続利用した場合の価格」の場合は、いわゆる取壊最有効が考えられるが、実務上は、「土地価格－建物等解体撤去費用」はマイナスになるケースが多く、また、他用途への転用可能性も少ないため、ゴルフ場以外の用途が最有効と判定されるケースは少ない。

(参考) ゴルフ場の鑑定評価に当たって調査する価格形成要因一覧

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ◆概要                                                                                         |
| ●ゴルフ場名●所在地●運営形態●開場●開発許可年次●会社の概要●ゴルフ場概要                                                      |
| ◆交通接近条件等                                                                                    |
| ●圏域中心●最寄り駅●高速道路・自動車専用道路の名称●I.Cから                                                            |
| ◆自然的条件                                                                                      |
| ●気候●地勢●温泉●海岸線●塩害●眺望●標高・高低差●危険・嫌悪施設、自然的災害、公害●土地利用状況                                          |
| ◆宅地化条件                                                                                      |
| ●用途転用の可能性●造成の難易●1ホール当たり造成工事費●最近開場した県内ゴルフ場●開発計画中の県内ゴルフ場                                      |
| ◆行政的条件                                                                                      |
| ●地域指定●地区指定●その他の規制●埋蔵文化財                                                                     |
| ◆利用状況                                                                                       |
| ●会員数●営業日数●定休日●利用者数●県内ゴルフ場利用者数●キャディ●キャディ利用率                                                  |
| ◆コース状況                                                                                      |
| ●1ホール当たりの最小高低差●1ホール当たりの最大高低差●フェアウェイの幅●バンカー●フェアウェイの芝種類●グリーンの芝種類●芝生専門スタッフ                     |
| ◆施設の状況                                                                                      |
| ●クラブハウス●食堂・売店等の建物●飲料水●排水施設●調整池●ダム●散水装置<br>●避雷小屋●照明装置●駐車場●練習場●キャディハウス●カート庫●機械室●燃料庫●変電室●ボイラー室 |
| ◆人気                                                                                         |
| ●全国●都道府県内                                                                                   |
| ◆財務諸表                                                                                       |
| ●過去3カ年経常収支●預託金                                                                              |
| ◆会員状況                                                                                       |
| ●会員募集状況●正会員数の推移●会員権価格                                                                       |

### ③ 鑑定評価方式の適用

一般的に原価法及び収益還元法を適用する。

なお、取引事例比較法は、取引事情や取引価格に占める不動産に帰属する部分の推定が困難であり、比較検討し得る十分な内容が判明しないため採用しないことがほとんどであるが、原価法の適用に際し、ゴルフ場一体としての市場性や収益還元法における還元利回りの査定及び試算価格の調整において、ゴルフ場の取引価格水準を勘案することにより当該手法が参酌される。

#### a. 原価法

不動産鑑定基準では、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試算価格（積算価格）を求める方法であるとされている。

なお、ゴルフ場における鑑定評価実務上の原価法適用の流れは下図のとおりで、まず、土地・コース関連施設・建物について再調達原価を査定し、それぞれについての減価修正額を控除して土地・コース関連施設・建物の積算価格を査定する。次に査定した土地・コース関連施設・建物の積算価格を合算し、この合計額に対して、一体としての市場性に基づく減価修正を行って対象不動産（ゴルフ場）の積算価格を試算する。

〔鑑定評価実務上の原価法適用の流れ〕

$$\text{土地} : \boxed{\begin{array}{c} \text{土地の再調達原価} \\ \text{(土地価格)} \end{array}} = \boxed{\text{土地の積算価格}}$$

コース関連施設（造成工事費等）：

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{コース関連施設} \\ \text{の再調達原価} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{コース関連施設} \\ \text{の減価修正額} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{コース関連施設} \\ \text{の積算価格} \end{array}}$$

$$\text{建物} : \boxed{\begin{array}{c} \text{建物の再調達原価} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{建物の減価修正額} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{建物の積算価格} \end{array}}$$

対象不動産（ゴルフ場）の積算価格：

$$\left[ \boxed{\begin{array}{c} \text{土地の積算価格} \end{array}} + \boxed{\begin{array}{c} \text{コース関連施設} \\ \text{の積算価格} \end{array}} + \boxed{\begin{array}{c} \text{建物の積算価格} \end{array}} \right]$$

$$\times \boxed{(100\% - \text{一体としての市場性に基づく減価修正率})} \\ = \boxed{\text{対象不動産（ゴルフ場）の積算価格}}$$

i) 再調達原価

●土地価格

造成前の状態を想定して価格を査定する。通常は「近隣地域の標準的使用＝土地の最有効使用」となることから、当該標準的使用に基づく価格をベースとした価格が求められる。ただし、ゴルフ場素地は規模が広大であり（100万㎡など）、規模減価が発生することに留意する必要がある。

(例)

将来的に開発の可能性が見込まれる山林 → 開発の影響を受けた山林価格  
郊外の山間部で開発の可能性がない → 純山林の価格  
市街化区域内又は市街地近郊で宅地転用が見込まれる → 宅地見込地価格

●コース関連施設（造成工事費等）

【造成工事費等の内訳】

| 工事等項目       | 内 容                     |
|-------------|-------------------------|
| 調査設計費       | コース設計、調査測量、設計・管理委託費等    |
| 整地工事費       | 伐採、切盛土等                 |
| コース造形芝張工事   | コース造形、芝張・植栽、修景池、法面緑化    |
| 道路工事        | 管理道路、地区外道路改修、カート道路、引き込み |
| 給・散水工事      | スプリンクラー、導水管布設、水源等       |
| コース関連施設工事   | 橋梁、グリーンスロープ、防球ネット等      |
| スカイレータ等工事   | スカイレータ、エスカレータ、ケーブルカー    |
| 地区外工事及び移転工事 | 周辺整地、墓地等移転              |
| 現場経費        | 労務管理、諸給与、福利厚生、旅費等       |
| 一般管理費       | 諸経費                     |

【造成工事費等の査定について】

実際の造成工事費等は、地形、起伏によって大きく異なり、個別的な事情により様々である。ただし、鑑定評価に当たっては、出来上がり後のゴルフ場の市場価値は造成工事費等の額に比例しないことから、通常は、1ホール当たりの標準的なゴルフ場造成費等を査定する。

#### ●付帯費用（参考）

付帯費用とは、ゴルフ場開発のための着手時から完成時までには発生する管理費用や金利負担等である。

例えば、土地（素地）の取得において、数百筆からなる100万㎡の土地が一時的に取得できるものではなく、個々の所有者と交渉し、時間をかけて取得に至り、その間、一方では開発に伴う許認可手続に多くの時間を要する。こうした期間は10年以上に及ぶことも多く、この間の費用のみならず、その資金調達費用は事業費の大きな割合を占める。このため、従来は、数筆の素地の価値に比べてゴルフ場として一団の土地に対する価値は増価するのが通例であった。しかし、最近のゴルフ場の評価においては、一団の土地として規模が大きいことにより総額がかさむという点から減価が生ずるという考え方が一般的となっている。このため、ゴルフ場開発に伴う付帯費用が、完成したゴルフ場の市場価値を構成しなくなっている実態があり、さらには一団の土地としての総額の大きさから単価としては数筆の土地（素地）を下回ることも多くなっている。

#### ii) 建物等に係る減価修正

物理的減価、機能的減価、経済的減価を考慮して、コース関連施設、建物の減価額を査定する。

#### iii) 土地・建物等一体としての市場性に基づく減価修正

土地・建物等の合計額である一体のゴルフ場に対して、取引市場の状況や当該対象不動産の立地条件、収益性等を考慮のうえ、市場性に基づく減価修正として減額する。

#### b. 収益還元法

対象不動産の純収益を還元利回りで還元する、いわゆる直接還元法を適用して試算価格（収益価格）を試算する。



DCF（ディスカウントキャッシュフロー）法の適用については、ゴルフ場の経営環境の変化がきわめて激しいことに鑑み、10年程度の長期計画が作成され、それを検証できる場合など、限定的な適用にならざるを得ない。

なお、対象不動産はゴルフ場一体であるが、器具・備品等の動産は対象外とするものであるので、器具・備品については、費用として計上する、減価償却費を計上する、又は器具・備品等を含まないことを還元利回りに織り込む（還元利回りがアップ）などにより対応する。

$$\underbrace{\left( \boxed{\text{総収益}} - \boxed{\text{総費用}} \right)}_{\text{純収益}} \div \boxed{\text{還元利回り}} = \boxed{\text{収益価格}}$$

i) 総収益

過年度営業収入を参考に、見込まれる営業収入を査定する。

【査定する総収益項目】

構成比は平成16年特定サービス産業実態調査報告書（経済産業省調べ）の全国集計の平均値である。

| 項 目     | 構成比   | 備 考                      |
|---------|-------|--------------------------|
| グリーンフィ  | 49.6% | 会員制の場合は、メンバー・ビジター毎に査定    |
| キャディフィ  | 15.7% | グリーンフィに対する割合は30%程度となっている |
| 食堂・売店収入 | 15.1% | グリーンフィに対する割合は30%程度となっている |
| 名義書換料収入 | 3.7%  | 計上するのは、品等中位以上のゴルフ場       |
| 年会費収入   | 6.5%  |                          |
| その他の収入  | 9.5%  | ロッカーフィ、競技会収入、入会金等        |

ii) 総費用

過年度営業収入を参考に、見込まれる営業費用を査定する。

【計上する営業費用】

構成比は平成16年特定サービス産業実態調査報告書（経済産業省調べ）

の全国集計の平均値である。

| 項 目     | 構成比   | 備 考                   |
|---------|-------|-----------------------|
| 人件費     | 38.6% | 営業費用の40%程度            |
| コース管理費  | 10.9% | 営業費用の10%～15%程度        |
| 食堂・売店費用 | 8.1%  | 直営を想定                 |
| 賃借料     | 8.0%  | 土地・建物・機械・装置の賃借料（実額採用） |
| 公租公課    | 34.4% | 実額採用                  |
| その他費用   |       | 販売促進費、会議費、事務費等        |

### iii) 純収益

「総収益－総費用」で純収益を査定する。

### iv) 還元利回り

類似ゴルフ場の取引利回り水準や対象不動産の立地条件、所有形態、自然的条件、利用状況、経営管理状況等を勘案のうえ、査定する。

(例)

#### ●立地条件

主要マーケットである東京圏からは距離があり（所要時間約2時間20分）、周辺には多数の競合ゴルフ場が存することから、来場者の獲得競争は厳しい状況にある。  
→利回りアップ

#### ●コースの状態

当該ゴルフ場は開場から約30年が経過し、コース管理も行き届いており、ゴルフコースとして熟成している。各ホールのアップダウンは少なくプレーしやすいコースである。  
→利回りダウン

#### ●建物・施設条件

クラブハウスは、日常的な維持修繕が行われており、周辺の競合ゴルフ場と比較して設備水準は優る。  
→利回りダウン

### v) 収益価格

純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算する。

$$\text{純収益} \div \text{還元利回り} = \text{収益価格}$$

#### ④ 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

##### a. 試算価格の調整

鑑定評価の方式を適用して求めた積算価格と収益価格を調整して鑑定評価額を決定する。試算価格の調整に当たっては、以下の点に留意して鑑定評価額を決定する。

##### i) 各試算価格の再吟味

「資料の選択、検討及び活用の適否」「不動産の価格に関する諸原則の当該案件に即応した活用の適否」「一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否」「各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否」について再吟味を行う。

##### ii) 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性

各試算価格相互間で評価手法による価格形成要因の扱いに矛盾がないか再吟味する。

(例) 積算価格における素地価格の査定及び建物等の物理的・機能的・経済的要因は、収益還元法における各収支項目、来場者数、還元利回り等の査定において考慮されている等、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性に留意する。

##### iii) 各試算価格が有する説得力に係る判断

対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性及び各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信頼性の2面から再吟味する。

(例) 積算価格は、主に費用性の観点から評価対象不動産の市場価値を求めたものであり、市場価値を判断する段階において、ゴルフ場の取引市場全体の動向は反映しているものの、ゴルフ場における実際の投下資本と取引価格との間の相関関係は低く、また、現在のゴルフ場を取り巻く厳しい経営環境を考慮すると、今後わが国において新たに資金を投下してゴルフ場開発が行われることは考えにくいことから、積算価格が有する説得力は相対的に低いと判断する。

これに対して、収益価格は、評価対象不動産の収益性に基いて試算した価格であり、ゴルフ場の取引市場全体の動向とともに、現在のゴル

フ場の経営環境の下での評価対象不動産の個別性を反映した価格として説得力を有すると判断する。

b. 鑑定評価額の決定

試算価格の調整の段階での検証・分析結果を踏まえて、鑑定評価額を決定する。

なお、鑑定評価額には建物等の消費税は含まれない。

⑤ ゴルフ場一体としての鑑定評価額から土地価格を求める方法

求められた鑑定評価額はゴルフ場一体としての市場価値を示すものであり、本来、その構成要素である土地・建物等には配分できない。ただ、財務・税務上の要請から配分を必要とするケースも多く、その際には積算価格の構成比で配分する。

(2) ゴルフ場評価に係る鑑定評価と固定資産税評価の相違

① 対象不動産の範囲

- ・鑑定評価では土地・建物・構築物等一体として評価対象とするのに対して、固定資産税評価は土地のみを対象とする。

② 価格形成要因の分析

- ・鑑定評価では、ゴルフ場としての市場性の観点から分析・評価されるのに対し、固定資産税評価では、主に素地価格の観点から評価が行われ、一部「位置、利用状況等による補正」適用の余地はあるものの、価格形成要因の判断が異なる。

③ 手法の適用

i) 再調達原価（素地価格）

- ・鑑定評価における素地価格の査定方法は、固定資産税評価における近傍地比準方式に類似する。
- ・ただし、鑑定評価では、ゴルフ場の規模が相当広大であることから規模格差を考慮するのが一般的であるのに対して、固定資産税評価では、宅地比準方式に一部考慮されているほかは考慮されない。

ii) 造成費

- ・鑑定評価と固定資産税評価における造成費で考慮する工事費の内訳が異なる。

- ・鑑定評価における造成費の多寡は、市場価値にほとんど影響がない。(造成費多額であっても市場価値に上乗せされない。)

iii) 一体としての市場性に基づく減価修正

- ・鑑定評価では、ゴルフ場の市場動向、対象ゴルフ場の立地条件等を考慮し、土地・建物等一体としての市場性に基づく減価修正を考慮するのに対し、固定資産税評価では、減価修正は行われない。
- ・ただし、固定資産税評価では「位置、利用状況等による補正」が適用される。

iv) 収益還元法

- ・鑑定評価では、重要な手法であるが、固定資産税評価では採用されない。

④ 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

- ・鑑定評価では、原価法及び収益還元法（取引事例比較法についてもできる限り採用することが望ましい）等の複数の評価手法を適用し、それぞれ求められた試算価格を調整して評価額を求める。しかし、固定資産税評価にはこのような評価手順がない。

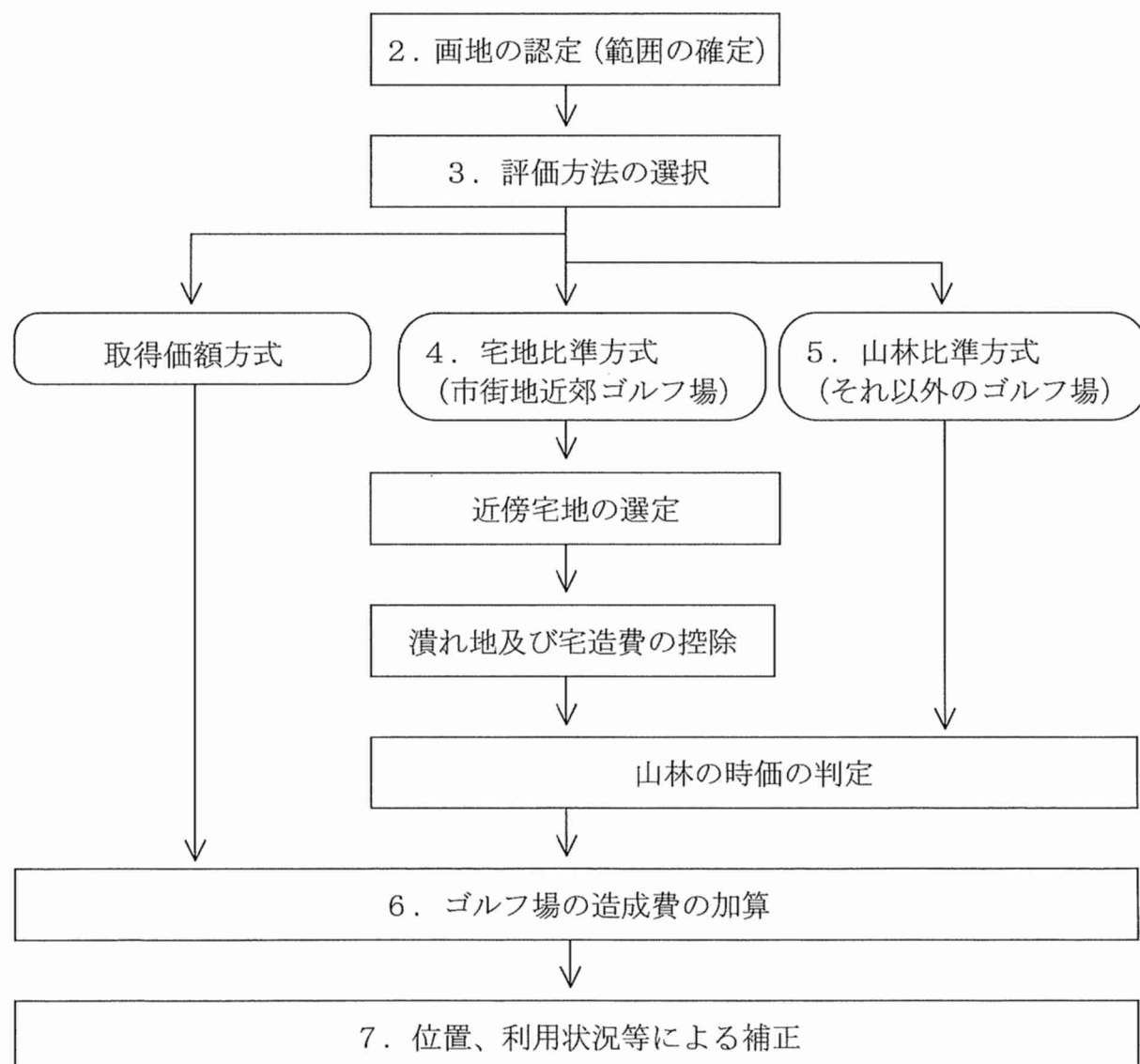
## V ゴルフ場用地の評価における課題の整理と対応案

これまでは、固定資産税におけるゴルフ場用地の評価やゴルフ場の市場における動向、他の公的評価におけるゴルフ場用地の評価方法等をみてきた。

本章では、このようなゴルフ場をめぐる状況下において、固定資産税におけるゴルフ場用地の評価につきどのように対応すべきかについて、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、以下に示すゴルフ場用地の評価フローに沿って検討を行うこととする。

### 1. 現行の評価方式の検討



## 1 現行の評価方式の検討について

### (1) 問題の所在

現行の固定資産税評価は取得価額方式を原則とし、取得価額等の価格事情に変動等があるときは、近傍地比準方式が採用されている。

この方式は、不動産鑑定評価における原価法と類似するものであるが、昨今、ゴルフ場の取引市場においては収益性が重視され、収益性に裏打ちされた価格水準での取引がメインとなっていることから、原価法により求められた価格とは大きく乖離する取引水準となっている。

このような背景の中で、売買実例方式や収益還元方式の適用可能性について検討する必要があると考える。

### (2) 売買実例方式の適用可能性

売買実例方式は、固定資産税評価における原則的な処理方法であり、本来ゴルフ場用地についても売買実例方式の適用が望ましいと考えるが、近年までゴルフ場の取引はきわめて稀であったため、取得価額方式が採用されてきたという経緯がある。最近のゴルフ場取引の増加傾向から、以前に比べれば売買実例方式の適用の可能性は広がったと言えるが、下記理由から、なお現時点での採用は困難と言わざるを得ないと考える。

#### ① 取引されるゴルフ場の偏り

最近のゴルフ場取引の増加はゴルフ場の経営破綻が引き金になっており、取引されるゴルフ場も破綻または経営不振のゴルフ場に偏っている。したがって、現状、認識されているゴルフ場の取引水準は、一般的なゴルフ場の市場価値を示すものではなく、現時点で売買実例方式を採用することは、過度にゴルフ場用地の評価を引き下げる危険性がある。

#### ② 不正常要素の排除

①とも関連するが、売買実例方式を採用する際、売り急ぎ、買い進み等の不正常要素を排除する必要があるが、破綻・経営不振のゴルフ場取引が多い中、取引価格に不正常要素を含むのは常態であるため、これを排除することは困難である。また、特にこれら不正常要素を含む取引は取引内容の開示性が乏しく、情報の収集そのものが困難な場合も多い。

#### ③ 土地価格への配分

ゴルフ場の取引は土地のみならず、建物・構築物等の一式の資産を含んで行わ

れる。よって、固定資産税評価に売買実例方式を採用するに当たっては、一体の取引価格から土地価格へ配分を行う必要がある。しかし、適正な配分方法が確立されていない。ちなみに鑑定評価に当たって、一体の鑑定評価額から土地・建物等への配分を行う場合、原価法による積算価格の構成比で配分しているが、依頼者の要望に応じて敢えて行っているものであり、理論的な処理ではない。

### (3) 収益還元方式の適用可能性

収益還元方式は、現状の取引市場が収益ベースで成立していることから、規範性が高く、鑑定評価においても主力の評価手法とされている。ただ、売買実例方式と同様、下記理由から、なお現時点での採用は困難と言わざるを得ない。

#### ① 土地価格への配分

前記(2)③と同様、ゴルフ場の収益は土地のみならず、建物・構築物等の一式の資産が生み出したものであり、評価に当たっては、当該収益のうち、土地に帰属する部分を求める必要があるが、配分が困難である。

#### ② 経営者のオペレーティング能力と標準的な収益

マンション、オフィス等、一般の賃貸用不動産の場合もそうであるが、特にゴルフ場の場合、収支の良否は経営手腕に依存するところが大きく、現に赤字続きのゴルフ場が譲渡され、経営者が変わると黒字に転換するケースも多い。そもそも経営手腕により生み出した収益は不動産に帰属するものではなく、また、経営者の能力如何により、評価額が異なるのは、適正な評価とは言えない。

評価に当たっては、当該ゴルフ場における標準的な収支を求める必要があるが、標準的な収支を求めるためには、現行の経営状況に係る詳細な資料及びそれらを標準化する高度な知識が必要であり、固定資産税評価にこれを採用することは困難である。

以上のとおり、売買実例方式、収益還元方式とも現時点での採用は困難である。



## 2 ゴルフ場用地の範囲について

### (1) 問題の所在

ゴルフ場用地の範囲については、通路、駐車場、コースの部分、練習場等はもちろん、アウト・オブ・バウンズの部分を含み、また、いわゆる保存樹林地についてもゴルフ場用地とするとされているが、一方では、樹林地の現況がゴルフ場として一体性を有しているとは認めがたい場合や、地権者との関係から保存樹林地として残さなければならない林地以上の山林を取得した場合、あるいは、コースを増設する目的で前もって山林部分を広大に購入する場合等については、一般山林等別途評価することを認めていることから、特に樹林地部分についての一体性の判断について、検討の必要がある。

### (2) 参考となるゴルフ場用地の範囲

ゴルフ場用地の範囲の検討に参考となる各種事例を紹介すると以下のとおり。

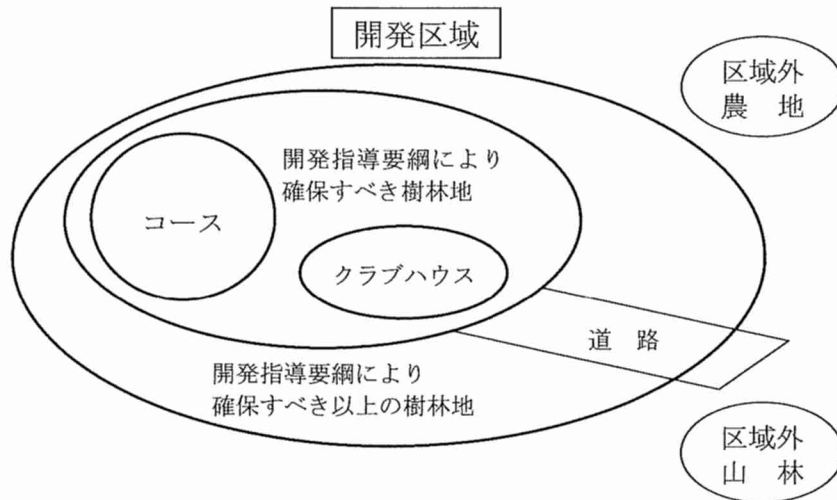
#### ① ゴルフ場開発指導要綱等

ゴルフ場を新規に開発する場合、都道府県又は市町村において開発指導要綱が定められており、環境保全の見地から既存の樹林地の保存等が義務づけられていることから、これら要綱の開発区域の考え方や樹林地の確保要件がゴルフ場用地の範囲を特定する判断基準となる。

##### a 開発指導要綱における開発区域の考え方

開発指導要綱に基づくゴルフ場の開発手続における開発区域は、開発する全ての区域を言い、コース部分はもちろん、クラブハウス、取り付け道路等の公共施設、また、確保すべき最低限の樹林地に加え、その要件以上の樹林地も開発区域に含まれる。

## 【開発区域のイメージ】



### b 開発指導要綱において義務づけられている樹林地の確保要件

都道府県又は市町村によってゴルフ場独自の開発指導要綱を定めている場合と、宅地開発と一括りにした大規模地開発指導要綱を定めている場合があるが、ゴルフ場独自の開発指導要綱を定めている場合は、要綱内で樹林地の確保について面積割合・配置等の要件を定めているケースが多い。要件にはやや幅があるが、面積割合は概ね開発区域の40%～60%、配置はコース端から20m～30mの幅と規定されているものが多い。また、ゴルフ場独自の開発指導要綱がない場合でも、樹林地の確保義務がないわけではなく、例えば、樹林地を環境に配慮し、適正に配置するよう定められており、いずれにしても樹林地なくしてゴルフ場開発はできない。

### ② 取引市場におけるゴルフ場の範囲

ゴルフ場が取引される場合のゴルフ場の範囲は、当然ながら上記開発区域内の全ての所有財産となり、場合によっては区域外山林・農地が含まれる。

### ③ 不動産鑑定評価におけるゴルフ場の範囲

不動産鑑定評価の対象は、依頼者が確定すべきものであるが、通常の評価においては、②と同様、区域内のすべての所有不動産が対象となり、場合により、区域外山林・農地も含まれる。ただし、不動産の鑑定評価であるため、什器・備品等の動産は除く。

## (3) ゴルフ場用地の範囲の考え方

前記(2)における各種ゴルフ場の範囲の考え方は、いずれも(2)①aの開発区域の考え方と軌を一にするものであり、樹林地をゴルフ場用地から切り離すという考え

方は採用されていない。

固定資産税評価にあつては、第一段階としてのゴルフ場用地の範囲については、固定資産税評価においても開発区域と整理した上で、地権者との関係で不要な部分まで取得せざるを得なかったケースや、将来的には事業拡張目的で取得した林地、全くゴルフ場に寄与していないがけ地等、様々なケースもあり、今後は現実の利用実態及び各自治体の評価の実態を踏まえたゴルフ場用地の範囲を更に検討する必要がある。

### 3 評価方法の選択について

#### (1) 問題の所在

前述のとおり、現行の固定資産税評価は取得価額方式を原則とし、取得価額等の価格事情に変動等があるときは、近傍地比準方式が採用されているが、実際は、取得価額が不明であること等から近傍地比準方式が多く採用されているところである。近傍地比準方式を採用する際、市街地近郊ゴルフ場とするか、それ以外のゴルフ場とするかによって、評価額が理論的に一致すべきだが、現実には異なる場合もあり、両者の区分について整理・検討する必要がある。

## (2) 鑑定評価における現況林地の評価区分

鑑定評価における現況林地は、宅地化の蓋然性に応じて下表の区分が行われている。

| 土地区分                   | 定義                                                                                                                   | 要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 評価方法                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| A.<br>造成前宅地            | 市街地に残された林地等、法的、技術的、経済的に直ちに宅地開発できる状況にある林地。鑑定評価基準上の種別は「宅地」となり、基準上の種別ではないが、実務上、現況林地であるのに宅地とするのは地目との混乱を招く恐れがあるため使用されている。 | <u>1. 開発許可基準等に適合</u><br>(1) 都市計画法<br>①市街化区域（生産緑地除く）<br>②市街化調整区域内で都計法34条8号の3に規定される条例区域<br>③同34条10号イ（開発審査会の議を経た大規模開発行為）により開発許可を受けたもの<br>④非線引き都市計画区域<br>⑤都市計画区域外<br>(2) 建築基準法<br>接道義務等<br>(3) 条例、指導要綱<br>がけ地条例、宅地開発指導要綱等<br><u>2. 技術的に宅地造成が可能</u><br>地勢、地盤等の状況<br><u>3. 開発の投資採算性を有する</u><br>母都市の都心（主に通勤圏）への接近性、公共公益施設の整備の程度、宅地需要の状況等 | 1. 取引事例比較法<br>2. 開発法<br>（ただし、宅地化の蓋然性が低いほど想定が流動的になるため、開発法の規範性、精度は低くなる） |
| B.<br>宅地見込地            | 直ちに宅地開発できる状況にはないが、法的、技術的、経済的に宅地化される蓋然性が高い林地。ただし、実務上は、造成前宅地まで含んで「宅地見込地」と位置付けられているケースも多い。                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                       |
| C.<br>開発(宅地化)の影響を受けた林地 | 価格形成に開発、宅地化の影響が認められる地域のうちにある林地。                                                                                      | 開発(宅地化)の影響とは、産業構造の変化と人口の都市への集中による非林業部門への土地需要があるために、林地に対して宅地転用期待による価格形成が行われることを意味する。したがって、林業の収益性を乖離した市場形成がされている場合は大小の差はあれ、価格に宅地転用期待が含まれていると考えられ、必ずしも周辺で開発が行われていることが要件とはならない。                                                                                                                                                       | 1. 取引事例比較法<br>2. 収益還元法<br>（一部開発法採用もあり）                                |
| D.<br>林地(純山林)          | 開発の影響を受けていない林地。                                                                                                      | 開発の影響がなく、価格水準も林業経営に基づき形成される。外材との競合や後継者不足等により、林業経営に基づく林地価格は相当低い(100円/㎡未満)。厳密に言うと、逆にこの区分に属する林地は少ない。                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |

### (3) 市街地近郊ゴルフ場の判定要素

市街地近郊ゴルフ場とは「その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場」を指し、この場合の山林の時価は、近傍宅地の評価額に潰れ地以外の土地の割合を乗じて、宅造費を控除することによって求めるものとされている。これは、実務上、周辺が宅地化されているゴルフ場用地の評価を行う場合、周辺宅地とのバランスに配慮すべき、また、周辺に山林がない中で山林の時価を求める際に、近傍宅地から求める方法を取らざるを得ないという要請があったと考えられる。

しかしながら、市街地近郊ゴルフ場における山林の時価の求め方は、当該ゴルフ場用地を開発して宅地にする、いわゆる開発法の考え方が強く反映されたものであり、よって、この評価方法は、当該ゴルフ場用地における宅地開発が可能な場合等に採用される方法とも思料される。

そこで、現行の通知の「その周辺地域の大半が宅地化されている」の判断に当たっては、当該ゴルフ場用地の存する区域について前表のA. 造成前宅地又はB. 宅地見込地の区分の要素をも考慮する必要があるのではないかと考えられる。

この考え方を基に市街地近郊ゴルフ場の判定要素を再列挙すると、以下のとおりとなり、当該ゴルフ場用地の存する区域がこれらに合致するかについて検証を行った上で判断することとなる。

なお、近傍宅地から求める方法を取らざるを得ない事情により、市街地近郊ゴルフ場の評価を行う場合、通知の算式によっては適切な山林の時価を得られないことも想定され、当該ゴルフ場用地及び近傍宅地等の状況を勘案し、適切な補正を行う必要があると考えられる。この枠組み及び補正方法については、別途検討を要するものと思われる。

## 1. 法的に宅地開発できる土地であること（開発許可基準等に適合すること）

### （1）都市計画法

以下の区域に属する土地であること

①市街化区域（生産緑地除く）

②市街化調整区域内で都計法34条8号の3に規定される条例区域

③同34条10号イ（開発審査会の議を経た大規模開発行為）により開発許可を受けたもの

④非線引き都市計画区域

⑤都市計画区域外

### （2）建築基準法

接道義務等、建築基準法上の建築許可基準に該当すること

### （3）条例、指導要綱

がけ地条例、宅地開発指導要綱等の基準に適合する土地であること

## 2. 技術的に宅地造成が可能

地勢、地盤等の状況から造成不可能な土地でないこと

## 3. 開発の投資採算性を有する

母都市の都心（主に通勤圏）への接近性、公共公益施設の整備の程度、宅地需要の状況等を鑑み、造成後の宅地需要が期待できる土地であること

## 4 市街地近郊ゴルフ場について

### （1）近傍宅地の選定方法

#### ① 問題の所在

近傍宅地の選定方法については評価基準等に明示されていないので、地方公共団体間の統一性を確保するため、整理が必要である。

#### ② 選定に当たっての留意事項

一口に近傍宅地と言っても、対象ゴルフ場と近傍宅地との位置関係や地域状況は様々であるので、近傍宅地の選定方法について、統一的な基準等を示すことは難しいが、単に地理的に近接するということのみを持って選定するのではなく、対象ゴルフ場が宅地開発された場合に想定される宅地と近傍宅地との価格形成要因が類似する必要があることに留意する必要がある。宅地の価格形成要因は多

岐にわたるが、留意すべき事項を例示すると以下のとおりである。

a. 街路条件

市街地近郊ゴルフ場の場合、宅地開発を想定することから、地域内の街路は開発基準に適合する程度の幅員が確保されることを前提とする。

また、地域内の街路の類似性だけでなく、都市部等へのアクセス道路の整備状況の違いにも留意する必要がある。

b. 交通・接近条件

対象ゴルフ場と採用する宅地が地理的に近いだけでなく、両者の駅への距離、都市部へのアクセス時間等を考慮し、また、学校等の公共公益施設との位置関係にも留意する。場合によっては、地理的には遠隔でも、選定する場合があることに留意する必要がある。なお、ゴルフ場の規模は相当大的いことから、どこを基準に距離等の類似性を判断すべきかが問題となるが、採用された価格が、宅地開発された場合の平均単価になるということを考えると、ゴルフ場の概ね中心において判断すべきである。

c. 環境条件

まず、ゴルフ場が商業地・工場地として開発されることはきわめて稀であると考えられるため、原則として住宅系の用途から選定する。

ほか、環境条件としては、水道、公共下水道、都市ガス等供給処理施設の整備状況も宅地価格に大きな影響を及ぼすので、整備状況の類似性にも留意する必要がある。

d. 行政的条件

公法上の規制が同一のものであることが原則であり、特に市街化区域と市街化調整区域をまたいで選定することのないようにする必要がある。

(2) 近傍宅地の評価額を基準とした山林の時価の求め方について

① 問題の所在

近傍宅地の評価額を基準とした山林の時価の求め方は、近傍宅地の評価額に潰れ地以外の土地の割合を乗じて、造成費を控除するものであるが、この評価方法が宅地開発を想定したものであることは先述のとおりである。

しかし、実際の宅地開発においては、潰れ地以外の土地の割合と造成費以外にも控除すべき要因があると考えられる。以下、鑑定評価における開発法の考え方を紹介し、これに対比して固定資産税評価を検討する。

## ② 鑑定評価における開発法

開発法とは、販売総額と投下資本（造成工事費、販売費及び一般管理費等）を投下資本収益率で価格時点に割り戻して、下式により土地価格を求める手法である。

〔基本式〕

$$X = \left\{ \frac{Y}{(1+r)^{n_1}} - \frac{A}{(1+r)^{n_2}} - \frac{B}{(1+r)^{n_3}} \right\} \times \alpha$$

X：土地価格

Y：販売総額 = 土地単価×販売面積（＝開発面積×潰れ地以外の土地の割合）

A：造成工事費      B：販売費及び一般管理費等

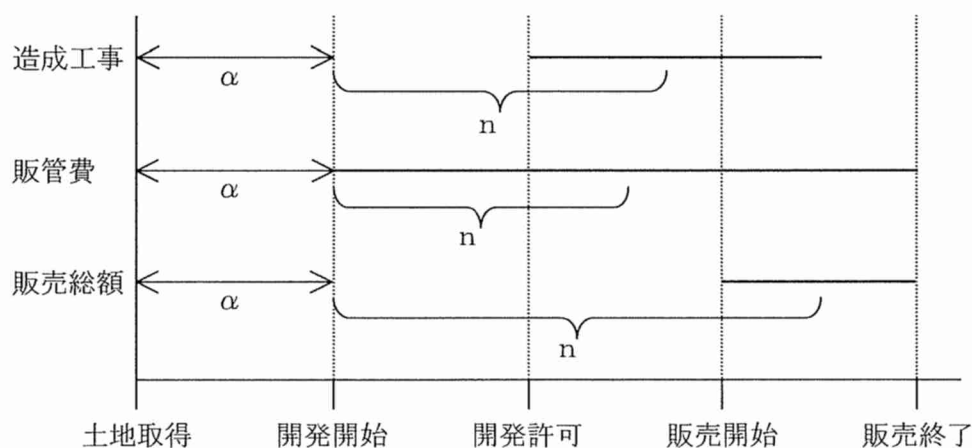
r：投下資本収益率

$n_1$ ：価格時点から販売時点までの期間

$n_2$ ：価格時点から造成工事費の支出時点までの期間

$n_3$ ：価格時点から販売費及び一般管理費等の支出時点までの期間

$\alpha$ ：熟成度修正



## ③ 固定資産税評価との対比

前記②の鑑定評価における開発法の考え方を固定資産税評価に沿って要約すると、次式となる。

鑑定評価と固定資産税評価の違いは、固定資産税評価では宅地から潰れ地及び造成費を控除しているのに対し、鑑定評価ではこれらのほか、a. 販売費及び一般管理費等を控除する、b. 投下資本収益率により割り戻す、c. 熟成度修正を行う、という点にある。



$$\text{土地単価} = (\text{造成後宅地単価} \times \text{潰れ地以外の土地の割合} - \text{造成費} - \text{販管費}) \\ \times \text{投下資本収益率} \times \text{熟成度修正率}$$

#### ④ 勘案すべき事項について

現行の固定資産税評価において採用していない、前記要因の考え方は以下のとおり。

##### a. 販売費及び一般管理費

販売に関する経費のほか会社の経営に必要な本社経費をいい、実務上、造成後宅地価格に一定率を乗じて求める。事業規模が大きくなるほど小さくなる傾向があり、造成後宅地価格の10%～15%程度が標準。

##### b. 投下資本収益率

投下資本に対応した収益率であり、借入金利率、開発利潤率、危険負担率により構成される。

投下資本収益率は、金融情勢、不動産市場、事業規模、事業期間、利用形態等の差異により、変動する。

##### c. 熟成度修正

宅地見込地評価における熟成度とは、近隣地域の宅地見込地について、社会的、経済的、行政的観点から判断して、宅地開発事業に着手するための客観的な状況が整うまでの程度を指すものである。

熟成度修正を行うに当たって、価格時点において、宅地開発事業に着手するための客観的状況が整っていない場合に、それが整うまでの待機期間に対応した危険性を十分考慮しなければならない。

ただし、評価方法の選択の段階で、直ちに宅地開発できる土地に市街地近郊ゴルフ場を限定すれば、当該要因は無視できる。

#### [熟成度修正を行う例]

- ・工場が建設中であり、当該工場が稼働しないと宅地の需要が期待できない場合
- ・上下水道の完成が数年後であり、それが完成しないと開発許可が得られない場合
- ・交通機関が未整備で、数年後に鉄道が開通する予定の地域について、開発時期を目途に事業竣工を図るのが妥当と判断される場合
- ・取得時点において、宅地の需要が期待できないため数年保有しなければならない

らない場合

熟成度修正率の求め方は、投下資本収益率と同様、1年単位の割引率で査定するケースが多い。

ただし、危険負担率及び開発利潤は、原則として投下資本収益率に含めるべき要素であることから、1年当たりの熟成度修正率は、投下資本収益率と比較して、小さくなる。

(例) 年間5%、10年間の待機期間を考慮する場合

$$\text{熟成度修正率} = \frac{1}{(1 + 0.05)^{10}} \div 0.61$$

#### ⑤ 規模格差

鑑定評価における開発法と固定資産税評価の比較の問題ではないが、ゴルフ場用地の規模は50万㎡～100万㎡程度であり、通常の宅地見込地（1万㎡未満程度）と比較して規模が相当大きいことから、特に規模が大きい場合の規模格差も加えて検討する必要がある。この規模格差の考え方を開発法に則して紹介すると以下のとおりであり、規模が大きいほど単価的には低くなる傾向にある。

なお、50万㎡～100万㎡のきわめて大規模な素地の評価に当たっては、宅地開発事業の期間が数十年に及び開発法の想定が流動的にならざるを得ないことから、鑑定評価の実務上は、対象地を標準的な規模に分割して、それぞれの土地に開発法を適用し、その合計について、さらに規模格差を適用する等の手法が用いられるケースも多い。

##### a. 造成後宅地価格

通常は、周辺開発団地等の住宅地の価格を査定するが、対象地の規模が大きく、対象地そのものの開発が市場の需給に影響を与える場合には、この影響を考慮した宅地価格を査定する場合がある。

##### b. 潰れ地以外の土地の割合

開発規模が大きくなるに従い、公共公益施設の必要性が高まることから、相対的な潰れ地以外の土地の割合は低くなる傾向にある。

##### c. 造成工事費

開発面積が大きくなるほど単価的には小さくなる。

##### d. 販売費及び一般管理費

開発面積が大きくなるほど単価的には小さくなる。

e. 投下資本収益率

事業規模が大きくなるほど、1年当たりの投下資本収益率は小さくなる傾向にあるが、事業期間が長くなるため結果的に控除する投下資本収益自体は大きくなる。

f. 熟成度修正

事業規模が大きい場合、待機期間が長くなり、控除する熟成度修正は大きくなる場合がある。

⑥ 課題の整理

以上のように、「開発法」においては、前記④に掲げる事項や⑤の規模格差について考慮しているが、これらの事項の固定資産税評価への反映については、市町村の評価の実情も十分考慮のうえ、慎重に検討されなければならない。

(3) 宅造費について

① 問題の所在

宅造費については、総務省より参考までに平均的な宅造費が示されているが、本来宅造費は、地域により、また、当該土地の地質・地勢等により異なるものであるから、対象地に応じて、算定すべきものである。ただ、宅造費の積算は高度な専門的知識が要求されることから、運用可能な対応方法について、検討の必要がある。

② 宅造費の変動要因

個別の宅造費を積算することは、高度な専門的知識が要求されることから、困難と思われるが、各自治体において標準的な宅造費を算定のうえ、比準する場合等、宅造費の変動要因を理解することは有用である。宅造費の変動要因を列举すると以下のものがあげられる。

a. 地形勾配の変化

造成地が傾斜している場合、あるいは、敷地内部に傾斜を含んでいるような場合には、擁壁工事が必要となり、また、傾斜の状況によっては、区画割りに際してのレイアウトの変更、排水工事の追加が必要となるため、平坦地を造成する場合よりも宅造費は上昇する。

b. 地盤の土質条件の変化

造成地が建物の建設に適した土地であるかは、基礎地盤の状態によるもので

ある。地盤が軟弱である場合には、地盤改良が必要となり、必要な改良工事が行われない場合には、造成後に不同沈下、地すべり等の危険が生じることになる。また、当該造成に際しては、地盤に適合した家屋の基礎や擁壁が必要となることから使用する構造物の価格は上昇する場合が多い。

c. 開発規模の変化

一定以上の規模（都市計画法上の開発行為）に該当する場合には、開発指導要綱等の規制を受け、調整池（遊水池）、公園、学校等の公共公益施設の整備工事及び取付道路幅員の狭い場合の拡幅が必要となり、これにより宅造費が上昇する。

d. 開発地の街路条件等

開発予定地の接面道路が狭小な場合には、工事に必要な重機が進入できない場合があり、また、接面道路と高低差がある場合には、これにより土工事が増加し、一定以上道路面より高い場合には、宅地部分への階段の設置が必要となる。

さらに所在地域によっては、資材の運搬距離、残土処分場までの距離が工事費用に影響することとなる。

e. 地域格差

都市部か地方か、また、東北か九州か等の地方によって、土・コンクリート等の原材料費が異なり、また、人件費にも格差があることから、同一の工事内容であっても費用は異なってくる。

③ 宅造費積算に当たって、活用できる資料等

各自治体において宅造費を算定する際に活用できる資料としては、以下のものがあげられる。これらは、宅地造成業者による宅造費の積算時に使用されるほか、自治体等が発注する造成工事に係る予定価格の算定、また、鑑定評価時の宅造費の積算にも使用されているものであり、標準的な宅造費を積算するに当たって活用できるものである。

a. 費目構成・項目毎の単価が記載されている資料

- 国土交通省土木工事積算基準・同標準歩掛表
- 建設機械等損率算定表（社団法人日本建設機械化協会）
- 建設物価（財団法人建設物価調査会）

b. 建設物価のデフレーター

●建設工事費デフレーター

(国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課)

●公共工事設計労務単価（基準額）の推移

(国土交通省総合政策局労働資材対策室)

## 5 市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場について

### (1) 山林の時価の基本的な考え方

市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場用地の評価において、基準となる山林の時価は、通常 of 山林と異なり、ゴルフ場としての開発許可を得ている山林であり、開発許可を得ているというプレミアムを有することから、ゴルフ場用地の評価における山林の時価として求めるべき価格は、いわゆる開発目的の林地価格である。

### (2) 開発目的の林地価格を求める場合の留意点

前記のとおり、ゴルフ場用地における山林の時価として求めるべき価格は、開発許可を得ているというプレミアムを反映した、いわゆる開発目的の林地価格である。

ただ、昨今のゴルフ場利用者の減少、ゴルフ場の供給過剰傾向、これらからくるゴルフ場の経営悪化から、開発目的での山林の新規取得は、きわめて少なくなっており、このような状況下で開発目的の林地価格を査定するに当たっては、場合によっては、全くプレミアムが認められず、周辺林地価格と同水準になり得ることに留意する必要がある。

## 6 コース造成費について

### (1) 問題の所在

コース造成費については、総務省より参考となる全国の平均的造成費が示されているが、実際のゴルフ場のコース造成費は樹林地の割合の影響を受けるものであり、このことについて検討を要する。

### (2) 対応案

樹林地の面積割合の多寡を評価に反映させるためには、樹林地の面積割合に応じて、コース造成費を変動させる方法が考えられる。

本件では、総務省が示すゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費をコース部分と樹林地部分に分解し、樹林地の面積割合により按分平均することを試みた。

なお、査定に当たっては、樹林地の面積割合40%を標準として行っている。

#### ① 総務省が示す平均的造成費の配分

樹林地部分の造成費は0円/㎡として、コース等の樹林地以外の部分の造成費を算定。

|         | 造成費単価  | 樹林地の面積         | 樹林地以外の造成費単価 |
|---------|--------|----------------|-------------|
| 【丘陵コース】 | 830円/㎡ | ÷ (100% - 40%) | ≒ 1,380円/㎡  |
| 【林間コース】 | 700円/㎡ | ÷ (100% - 40%) | ≒ 1,170円/㎡  |

#### ② 面積割合に応じて按分平均した造成費単価

##### 【基本式】

按分平均した造成費単価

$$= \text{樹林地以外の造成費単価} \times (100\% - \text{樹林地の面積割合})$$

##### 【適用結果】

| 樹林地の面積割合       |       | 10%   | 20%   | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% | 100% |
|----------------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 造成費単価<br>(円/㎡) | 丘陵コース | 1,240 | 1,100 | 970 | 830 | 690 | 550 | 410 | 280 | 140 | 0    |
|                | 林間コース | 1,050 | 940   | 820 | 700 | 590 | 470 | 350 | 230 | 120 | 0    |

## 7 位置、利用状況等による補正について

### (1) 位置、利用状況等による補正の位置づけ

位置、利用状況等による補正に至るまでのゴルフ場用地の評価の段階を再考すると、林地価格又は宅地造成素地に造成費を加算しただけで、それぞれの地目の価格形成要因が勘案されているに留まっているものであり、必ずしもゴルフ場の価格形成要因の全てが考慮されているとは言い難い。

したがって、位置、利用状況等による補正は、こうしたゴルフ場の価格形成要因を勘案して行われるものであると考えられる。ただし、林地や宅地造成素地とゴルフ場用地の価格形成要因は重複している（例えば、都市に近接する林地は宅地造成素地としてもゴルフ場用地としても価値が高い。）ものも多いことから、厳密には、ゴルフ場の価格形成要因と林地や宅地造成素地との価格形成要因の差分を補うものであると考えられる。

### (2) 適用方法

前述のとおり、位置、利用状況等による補正はゴルフ場の価格形成要因と林地や宅地造成素地との価格形成要因の差分を補うものであると言えるが、現実的にはその差分を抽出することは困難であり、実務においてはゴルフ場の価格形成要因から考えられる各ゴルフ場間の序列と、位置、利用状況等による補正適用前のゴルフ場用地の評価額のバランスを勘案しながら、適用せざるを得ないものであろう。

### (3) ゴルフ場の価格形成要因

位置、利用状況等による補正の適用に当たって留意すべき、主な価格形成要因と目安を列举すると以下のとおりである。

ただし、これらの要因はそれぞれ独立しているものではなく、ゴルフ場の価格はこれら要因が一部重複し、関連し合って形成されるものであること、また、ゴルフ場の市場価値は個別性が強く、下記要因はゴルフ場の価格形成要因の全てを網羅したものでもないので、適用に当たっては、必要に応じて専門家の意見聴取等を行い、都道府県内のゴルフ場の取引価格等を総合的に勘案して適用すべきである。

#### <立地条件>

圏域の中心となる主要都市からの時間距離

例えば、首都圏においては、環状6号から自動車で概ね2時間以内、その他の

地域においては県庁所在市ないしは主要都市から 1 時間以内程度のゴルフ場の市場価値は高い。

#### <利用状況>

##### ① 営業日数

営業日数が少ないと売上が下がり、ゴルフ場の市場価値は下がる。

過去 3 年間の営業日数 310 日程度（週 1 日の休日と天候等による閉鎖が 5 日程度）が標準的。ただし、年中無休に近い営業日数の場合は、コース管理に無理が生じることもあるので、必ずしも価値を高める要因にはならないことにも留意する必要がある。

##### ② 年間利用者

年間利用者は営業収入に直結し、ゴルフ場の価格に大きな影響を与える。

過去 3 年間の年間利用者 3 万 5 千人程度（18ホール換算）が標準的。

また、不動産の価格は将来の長期的な経営予測の基に形成されるものであるから、単年度の利用者数のみならず、過去からの年間利用者数の増減の傾向が都道府県平均と異なっていないかどうか等、時系列的にも吟味する必要がある。

#### <その他>

下記要因は、直接ゴルフ場の価格を形成する要因ではないが、位置、利用状況等による補正の適用に当たって参考となる事項である。

##### ① ゴルフ場利用税の等級

ゴルフ場利用税の課税に当たって、都道府県ではゴルフ場の等級を定めており、この等級がゴルフ場価格の序列を判断するための参考となる。ただし、等級決定の基準は各都道府県で異なっているので、等級の決定基準を吟味する必要がある。

##### ② ゴルフ場の取引価格

最近、ゴルフ場の取引が増加していることから、固定資産税評価額（土地＋建物＋償却資産）と取引価格を対比することが可能になってきており、両者の乖離の程度の検証、また、複数のゴルフ場が取引されている場合は、ゴルフ場間の序列判断の参考となる。ただし、既述のとおり、ゴルフ場取引の多くは不正常要素を含んでいるものであるので、安易に取引価格に合わせることもないよう留意すべきである。



## VI まとめ

ゴルフ場用地の評価については、対象となる土地の範囲の確定から評価額の決定に至るまでの各段階において、様々な論点があり、ゴルフ場用地の評価についての検討を行う上では、評価のしくみの趣旨や算定根拠等を正しく理解する必要がある。本年度の委員会では、それらをまず全般的に概観した上で、個々の論点につき、現状の評価方法の妥当性や見直しの必要性等について検討するとともに、実際に自治体が評価を行う上で参考となるよう、個々の評価項目及び参考数値等の考え方の整理、説明を試みた。

その結果、概ね次のようにまとめることができたものとする。

- ① 現行の評価方式である取得価額方式についての検討については、これに代わる評価方式としての売買実例方式、収益還元方式とも、現時点での採用は困難であること。
- ② ゴルフ場用地の範囲については、第一段階としてゴルフ場開発要綱の開発区域と整理した上で、様々なケースにつき実態を踏まえたゴルフ場用地の範囲を更に検討する必要があること。
- ③ 評価方法の選択（市街地近郊ゴルフ場の定義）に際して「周辺地域の大半が宅地化」だけではなく、併せて当該土地が法的、技術的、経済的に開発可能な土地であるかを考慮する必要があると考えられること。
- ④ 市街地近郊ゴルフ場の評価に係る近傍宅地の選定に当たっては、対象ゴルフ場が宅地開発された場合に想定される宅地と近傍宅地との価格形成要因の類似性に配慮すること。
- ⑤ 市街地近郊ゴルフ場の評価において近傍宅地の評価額から山林時価を求める方法については、不動産鑑定評価との対比では販管費、投下資本収益率等、更に勘案すべき事項があると思料されること。
- ⑥ 市街地近郊ゴルフ場の評価における宅造費については、自治体の評価の参考として、宅造費の変動要因等の資料を示したこと。
- ⑦ 市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場について（山林時価の求め方については）、昨今は開発許可済みであることのプレミアムはほとんどなく、周辺山林時価と同水準となっている場合もありうること。
- ⑧ コース造成費については、樹林地の面積割合に応じて造成費を変動させる方式も考えられること。
- ⑨ 位置、利用状況等による補正は、ゴルフ場と林地・宅地素地との価格形成要因

の差を補正するものと考えられること。

このうちのいくつかについては、これまで必ずしも明確でなかった評価項目及び参考数値等の考え方につきやや踏み込んだ資料の紹介及びその分析により、例えば、実際に自治体で評価額その他各種数値を算出するに当たって参考となる方向性を示すことができたものとする。

しかしながら、上記の中には、今回の議論の結果、評価方法の見直しを含めた更なる検討が必要と思われるものや、現在の評価方法の維持が妥当であるとはされるものの、その運用につきなお詳細な検証が必要であるもの等、更なる検討の余地を残されていることも否めない。そのうちいくつかを挙げてみると、次のとおりである。

- ・ ②のゴルフ場の範囲については、事業者及び自治体の中には、ゴルフ場として造成されていない、あるいは実際のゴルフのプレーの用に供されていない部分について、切り離して評価するのが妥当であるという意見も多く、自治体が②の考え方に基づいた評価方法に対応できるかについては、自治体の評価の実態等を踏まえて、更に検討、論証する必要があること。
- ・ ③及び④については、周辺に開発の影響を受けた山林がなく、やむなく宅地比準としている場合もある。また、ゴルフ場用地が市街化調整区域の場合等、周辺の市街化区域を比準元とせざるを得ない場合もある。そうした自治体の対応についても、同様に更なる検討が必要であること。
- ・ ⑤については、販管費、投下資本収益率等、固定資産税評価では見込むべきでないとの意見があり、また、大規模な開発についてはまた別の補正の必要性もあるとの意見があるなど、それぞれにつき個別検討が必要であること。

本年度の委員会としては、不動産鑑定評価の考え方を中心に、現行固定資産税評価における課題とその解決の方向性を示したものであるが、今後、現在各自治体で行われている評価の実態を踏まえながら、固定資産税評価への反映を更に検討されるべきであるとする。また、その際、不動産鑑定評価と固定資産税の評価における考え方の相違点の検証も、実務的な視点からの作業が必要であろう。

本報告書を受けて、固定資産税におけるゴルフ場用地の評価方法が、納税者のみならず、評価実務を担当する自治体職員にとっても、適切かつ簡明な制度となるよう、関係者の更なる努力を期待するものである。

## 参 考 資 料 目 次

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| ＜参考資料 1＞ゴルフ場用地の評価の概要……………                  | 53 |
| (参考資料 1－1～4) ゴルフ場用地の評価の概要                  |    |
| ＜参考資料 2＞ゴルフ場用地に係る平成 18 年度評価（見込）状況調査……………   | 55 |
| ＜参考資料 3＞ゴルフ場用地の評価における個別的事項(1)～市街地近郊ゴルフ場……  | 56 |
| (参考資料 3－1～2) 1. 市街地近郊ゴルフ場とは                |    |
| (参考資料 3－3) 【参考】市街地近郊ゴルフ場として評価している理由        |    |
| (参考資料 3－4) 【参考】市街地近郊ゴルフ場評価における「近傍の宅地」の選定方法 |    |
| (参考資料 3－5) 2. 市街地近郊ゴルフ場の評価に関する裁判例          |    |
| ＜参考資料 4＞ゴルフ場用地の評価における個別的事項(2)～宅造費・コース造成費…  | 58 |
| (参考資料 4－1) 1. ゴルフ場用地の評価について（概要図）           |    |
| (参考資料 4－2) 2. 山林に係る平均的宅造費について              |    |
| (参考資料 4－3) 3. コースに係る造成費について                |    |
| (参考資料 4－4) 4. コースに係る造成費に係る運用について           |    |
| ＜参考資料 5＞相続税におけるゴルフ場用地の評価……………              | 60 |
| (参考資料 5－1) 相続税におけるゴルフ場用地の評価の概念図            |    |
| (参考資料 5－2) 相続税におけるゴルフ場用地の評価                |    |
| (参考資料 5－3) 1㎡当たりの造成費として国税局長が定める金額          |    |

## ゴルフ場用地の評価の概要

### 1 ゴルフ場用地の範囲

- 通常はゴルフ場全体（通路、駐車場、コース部分、アウト・オブ・バウンズ等）をゴルフ場用地として認定。  
ただし、道路、溝等により、建物敷地として区分することができる場合は、これを区分して宅地として認定。
- 樹林地については、その現況がゴルフ場としての一体性を有していると認めたい場合は、現況に応じて別途評価。

### 2 評価の基本（固定資産評価基準）

#### ① 原則

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

#### ② 取得価額等の価格事情に変動があるとき、または取得価額等が不明なとき

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

### 3 通達による評価方法（平成11年9月1日付け、自治評第37号 自治省資産評価室長通知）

#### ① 取得に要した費用の額を用いる場合

$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の取得に} \\ \text{要した費用の額} \end{array} \times \text{宅地の評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \\ \times \text{宅地の評価割合} \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況等に} \\ \text{よる補正} \end{array}$

#### ② 取得に要した費用の額を用いない場合（③以外）

$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の} \\ \text{近傍の山林の時価} \end{array} \times \text{宅地の評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \\ \times \text{宅地の評価割合} \end{array} \right\} \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況等に} \\ \text{よる補正} \end{array}$

#### ③ 取得に要した費用の額を用いない場合（市街地近郊ゴルフ場）

$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{近傍の宅地} \\ \text{の評価額} \\ \text{(㎡あたり)} \end{array} \times \text{地積} \times \begin{array}{l} \text{潰れ地以外の} \\ \text{土地の割合} \\ \text{(50/100)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{同一規模の} \\ \text{山林の宅地造成} \\ \text{に係る費用} \end{array} \times \text{宅地の} \\ \text{評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに} \\ \text{係る造成費} \end{array} \times \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \right\} \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況} \\ \text{等による補正} \end{array}$

宅地開発要綱等の  
実情に応じ求める。

市町村においてそれぞれ求める。  
参考数値（資料参照）を通知している。

市町村においてそれぞれ求める。  
参考数値（資料参照）を通知している。

(参考資料 1-3)

#### 4 用語の定義

- 「位置・利用状況等による補正」 : ゴルフ場の立地条件、施設の内容、年間の利用者数、年間利用可能日数、利用料金等を考慮し、他のゴルフ場用地の価額との均衡を失しないように、必要に応じて行う補正。
- 「ゴルフ場の取得に要した費用の額」 : 売買価額から立木の価額、補償費、登記費用、公租公課等を除いたもの。特別な事情のない通常の取引価額。
- 「ゴルフ場のコースに係る造成費」 : 設計費、直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー、パッティング・グリーンに係る造成工事）、測量工事、ヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額。
- 「宅地の評価割合」 : 宅地の評価額の売買実例価額等に対する割合（当分の間7割）。
- 「山林の時価」 : 当該ゴルフ場に近接する開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として、不正常要素を除いた額。
- 「潰れ地以外の土地」 : ゴルフ場用地を宅地に造成するとした場合、公共用地その他宅地以外の用途に供されることが見込まれる土地以外の土地。
- 「林間コース」 : 歴史の古いコースに多く見られ、平野部（平野林地域）に造られたコース。
- 「丘陵コース」 : 丘陵地域ないしは山岳のすそ野に造られたコース。

(参考資料 1-4)

#### 5 参考資料

##### ○ 潰れ地以外の土地の割合の推移

| 年度 | 昭和 51  | 54 | 57 | 60 | 63 | 平成 3 | 6 | 9 | 12     | 15 | 18 |
|----|--------|----|----|----|----|------|---|---|--------|----|----|
| 割合 | 60/100 | →  | →  | →  | →  | →    | → | → | 50/100 | →  | →  |

##### ○ 同一規模の山林の宅地造成に係る費用の推移（単位：円／㎡）

| 年度 | 昭和 51 | 54    | 57    | 60    | 63    | 平成 3  | 6     | 9     | 12    | 15    | 18    |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 金額 | 4,250 | 4,680 | 6,070 | 6,360 | 6,520 | 7,030 | 8,780 | 8,950 | 8,440 | 8,330 | 7,630 |

##### ○ ゴルフ場のコースに係る平均的造成費の推移（単位：円／㎡）

| 年度    | 昭和 51 | 54  | 57  | 60  | 63  | 平成 3 | 6   | 9   | 12  | 15  | 18  |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 丘陵コース | 430   | 500 | 640 | 660 | 680 | 760  | 940 | 980 | 920 | 910 | 830 |
| 林間コース | 360   | 420 | 530 | 550 | 570 | 640  | 790 | 820 | 770 | 760 | 700 |

##### ○ ゴルフ場の数、評価総地積等の推移

| 年度         | 昭和 57   | 60      | 63      | 平成 3      | 6         | 9         | 12        | 15        |
|------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ゴルフ場の数     | 1,425   | 1,496   | 1,640   | 1,905     | 2,179     | 2,372     | 2,442     | 2,457     |
| 評価総地積（千㎡）  | 817,299 | 854,772 | 955,029 | 1,149,894 | 1,423,392 | 1,594,103 | 1,655,271 | 1,652,214 |
| 平均評価額（円／㎡） | 1,126   | 1,230   | 1,247   | 1,344     | 4,632     | 3,533     | 2,693     | 2,187     |

※ ゴルフ場の数は「ゴルフ場利用税に関する調」（総務省都道府県税課所管）の「ゴルフ場に関する調」にある9ホール以上のゴルフ場の数。

平均評価額は、「固定資産の価格等の概要調書」における各年度の決定価格（総額）を評価総地積で除して求めた。

## (参考資料2)

## ○ゴルフ場用地に係る平成18年度評価(見込)状況調査

| 都道府県    | 取得価額方式 |               | 山林比準方式 |               | 宅地比準方式 |               | その他の方式 |               | 合計    |               |
|---------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|-------|---------------|
|         | ゴルフ場数  | 1㎡当たり評価額(円/㎡) | ゴルフ場数  | 1㎡当たり評価額(円/㎡) | ゴルフ場数  | 1㎡当たり評価額(円/㎡) | ゴルフ場数  | 1㎡当たり評価額(円/㎡) | ゴルフ場数 | 1㎡当たり評価額(円/㎡) |
| 1 北海道   | 64     | 548           | 85     | 638           | 1      | 620           | 15     | 1,046         | 165   | 635           |
| 2 青森県   | 0      | 0             | 11     | 865           | 0      | 0             | 1      | 1,119         | 12    | 887           |
| 3 岩手県   | 5      | 753           | 20     | 696           | 0      | 0             | 0      | 0             | 25    | 707           |
| 4 宮城県   | 1      | 476           | 34     | 1,093         | 4      | 5,125         | 2      | 965           | 41    | 1,405         |
| 5 秋田県   | 4      | 526           | 11     | 627           | 1      | 2,287         | 0      | 0             | 16    | 701           |
| 6 山形県   | 6      | 862           | 2      | 550           | 1      | 845           | 6      | 1,154         | 15    | 950           |
| 7 福島県   | 1      | 1,276         | 59     | 938           | 0      | 0             | 1      | 305           | 61    | 939           |
| 8 茨城県   | 0      | 0             | 117    | 1,509         | 1      | 6,260         | 11     | 2,288         | 129   | 1,606         |
| 9 栃木県   | 0      | 0             | 133    | 1,176         | 2      | 3,939         | 5      | 1,218         | 140   | 1,210         |
| 10 群馬県  | 0      | 0             | 71     | 858           | 0      | 0             | 8      | 533           | 79    | 828           |
| 11 埼玉県  | 0      | 0             | 43     | 1,960         | 5      | 11,990        | 27     | 5,255         | 75    | 3,845         |
| 12 千葉県  | 0      | 0             | 156    | 1,411         | 4      | 3,087         | 1      | 2,700         | 161   | 1,454         |
| 13 東京都  | 1      | 1,028         | 11     | 3,593         | 9      | 34,597        | 0      | 0             | 21    | 18,988        |
| 14 神奈川県 | 0      | 0             | 40     | 1,767         | 16     | 21,769        | 2      | 9,793         | 58    | 9,268         |
| 15 新潟県  | 10     | 958           | 30     | 1,151         | 1      | 2,106         | 9      | 1,022         | 50    | 1,109         |
| 16 富山県  | 1      | 1,186         | 16     | 1,123         | 0      | 0             | 0      | 0             | 17    | 1,129         |
| 17 石川県  | 0      | 0             | 23     | 1,556         | 1      | 1,470         | 5      | 1,590         | 29    | 1,559         |
| 18 福井県  | 0      | 0             | 1      | 1,710         | 1      | 1,500         | 11     | 1,522         | 13    | 1,557         |
| 19 山梨県  | 9      | 2,580         | 32     | 1,748         | 0      | 0             | 0      | 0             | 41    | 1,930         |
| 20 長野県  | 0      | 0             | 61     | 936           | 0      | 0             | 0      | 0             | 61    | 936           |
| 21 岐阜県  | 3      | 1,319         | 66     | 1,668         | 7      | 2,950         | 17     | 1,848         | 93    | 1,798         |
| 22 静岡県  | 1      | 1,458         | 92     | 1,133         | 8      | 4,521         | 3      | 1,753         | 104   | 2,216         |
| 23 愛知県  | 0      | 0             | 59     | 2,305         | 11     | 4,263         | 2      | 4,555         | 72    | 2,667         |
| 24 三重県  | 12     | 2,355         | 44     | 1,737         | 1      | 1,710         | 21     | 2,398         | 78    | 2,030         |
| 25 滋賀県  | 0      | 0             | 40     | 1,445         | 1      | 4,100         | 1      | 490           | 42    | 1,482         |
| 26 京都府  | 1      | 1,938         | 15     | 1,337         | 1      | 1,900         | 18     | 2,863         | 35    | 2,009         |
| 27 大阪府  | 0      | 0             | 11     | 4,029         | 16     | 7,023         | 15     | 4,334         | 42    | 5,235         |
| 28 兵庫県  | 1      | 870           | 130    | 2,375         | 9      | 5,376         | 17     | 3,056         | 157   | 2,618         |
| 29 奈良県  | 0      | 0             | 22     | 1,719         | 12     | 4,518         | 0      | 0             | 34    | 2,698         |
| 30 和歌山県 | 2      | 1,310         | 14     | 1,229         | 2      | 1,970         | 6      | 1,546         | 24    | 1,378         |
| 31 鳥取県  | 3      | 737           | 14     | 757           | 0      | 0             | 1      | 892           | 18    | 887           |
| 32 島根県  | 0      | 0             | 10     | 1,068         | 0      | 0             | 0      | 0             | 10    | 1,068         |
| 33 岡山県  | 1      | 589           | 47     | 762           | 1      | 14,500        | 1      | 10,744        | 50    | 1,213         |
| 34 広島県  | 0      | 0             | 48     | 1,324         | 0      | 0             | 0      | 0             | 48    | 1,324         |
| 35 山口県  | 1      | 1,260         | 33     | 1,405         | 4      | 8,163         | 3      | 1,394         | 41    | 2,015         |
| 36 徳島県  | 9      | 1,211         | 6      | 1,054         | 0      | 0             | 0      | 0             | 15    | 1,142         |
| 37 香川県  | 0      | 0             | 17     | 1,239         | 5      | 4,640         | 0      | 0             | 22    | 1,955         |
| 38 愛媛県  | 3      | 977           | 8      | 896           | 2      | 10,020        | 12     | 2,558         | 25    | 2,433         |
| 39 高知県  | 11     | 1,817         | 4      | 3,473         | 0      | 0             | 0      | 0             | 15    | 2,259         |
| 40 福岡県  | 0      | 0             | 42     | 2,350         | 8      | 8,450         | 16     | 2,631         | 66    | 3,197         |
| 41 佐賀県  | 4      | 1,493         | 2      | 1,537         | 0      | 0             | 15     | 1,405         | 21    | 1,434         |
| 42 長崎県  | 2      | 1,305         | 17     | 1,100         | 1      | 2,300         | 4      | 1,438         | 24    | 1,199         |
| 43 熊本県  | 5      | 1,192         | 43     | 1,079         | 1      | 9,100         | 1      | 5,340         | 50    | 1,297         |
| 44 大分県  | 2      | 846           | 22     | 1,119         | 0      | 0             | 2      | 7,197         | 26    | 1,494         |
| 45 宮崎県  | 10     | 1,161         | 15     | 1,553         | 0      | 0             | 1      | 1,225         | 26    | 1,368         |
| 46 鹿児島県 | 5      | 879           | 30     | 968           | 1      | 1,216         | 2      | 1,925         | 38    | 1,010         |
| 47 沖縄県  | 9      | 1,637         | 8      | 1,210         | 8      | 7,498         | 16     | 2,931         | 41    | 3,319         |
| 合計      | 187    | 1,106         | 1,815  | 1,417         | 146    | 9,153         | 278    | 2,594         | 2,426 | 2,085         |

- (注) 1 合計の1㎡当たり評価額の欄は、各評価方式ごとに該当するゴルフ場に係る1㎡当たり評価額を加重平均したものである。
- 2 ゴルフ場総数2,426のうち14のゴルフ場については複数の都道府県にまたがって所在しているため、ゴルフ場実数は2,412である。
- 3 この総括表は、平成18年度評価(見込)状況調査における、各都道府県より提供された18年度評価額である。

## 1. 市街地近郊ゴルフ場とは

### ■市街地近郊ゴルフ場の定義

#### 【通知】

○「市街地近郊ゴルフ場」…その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場

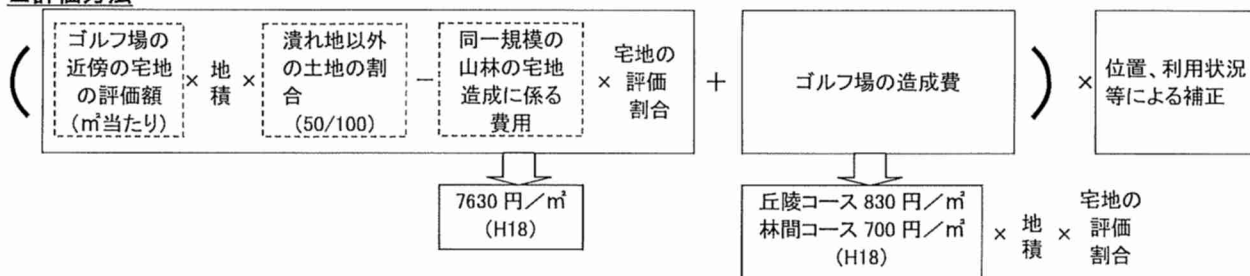
### ■具体的取扱い

#### 【通知】

○市街化区域に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として取り扱うものである。

ゴルフ場用地自体が市街化調整区域内に存する場合においても、周辺地域の状況によっては、市街地近郊ゴルフ場と認められる場合もありうる。

### ■評価方法



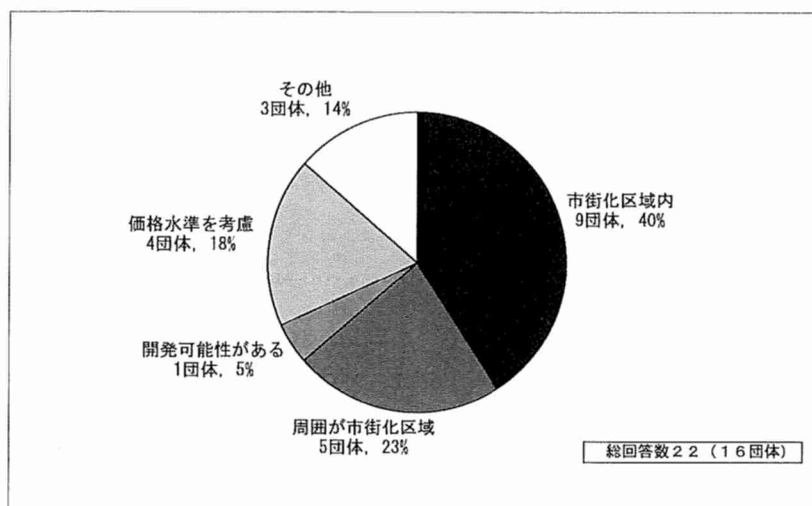
### ■評価方法の考え方

ゴルフ場用地について宅地としての価額を求めようとしているのではなく、ゴルフ場の用地の評価における取得価額を求める方法として山林の時価から求める手段の一つの算定方法として示したものといたえるところであり、留意する必要がある。(基準解説 p368)

(参考資料 3-3)

### 【参考】市街地近郊ゴルフ場として評価している理由

※市街地近郊ゴルフ場が存する全国 16 団体を抽出し調査。(重複回答)



#### その他の理由

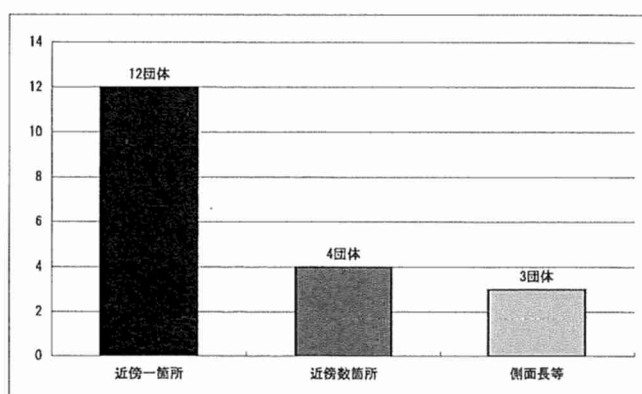
- ・境界を跨る自治体が市街地近郊ゴルフ場として評価している。また、取得価額、山林の時価不明。
- ・周辺に宅地が点在し、かつ、山林がない。
- ・別荘分譲地に隣接している。

市街地近郊ゴルフ場として評価している理由は、通知のとおり、「市街地区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれている」ことが主な理由のようである。

(参考資料 3-4)

### 【参考】市街地近郊ゴルフ場評価における「近傍の宅地」の選定方法

※市街地近郊ゴルフ場が存する全国 16 自治体を抽出し調査。(重複回答)



#### 内容

- 近傍一箇所 : 隣接あるいは同一状況類似地域(地区)の標準宅地、類似宅地等、一箇所を選定。
- 近傍数箇所 : 隣接状況類似地域(地区)の標準宅地等を数箇所選定し、それぞれの値を参考にして「近傍の宅地」の㎡単価を算出。
- 側面長等 : ①沿接宅地の総評価額÷総側面長  
②沿接する路線価の接面距離による加重平均  
③近傍で開発され、道路等公共設備が整備された宅地の価額を基礎として、近傍複数箇所の標準宅地の平均価額又は隣接状況類似地域の宅地評価額の平均沿接割合を求めて、「近傍の宅地」の㎡単価を算出。



## 2. 市街地近郊ゴルフ場の評価に関する裁判例

東京地裁平成10年9月30日判決（平成8年（行ウ）第13号、判例タイムズ1021号166頁）

原告 ■■■ゴルフクラブ 被告 八王子市固定資産評価審査委員会

ゴルフ場通達の内容を検討すると、賦課期日において、当該ゴルフ場が市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれており、仮に、造成前の山林として当該土地を取得するとすれば、宅地化されることが価格要素に含まれると認められる場合には、市街地近郊ゴルフ場として、近隣の宅地の価額に基づいて所定の式に従って取得価額を算定すべきものであり、「その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場」というのも、市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれ、あるいは、宅地化されることが当該ゴルフ場を含む周辺土地の価格要素に現に含まれているといえる程度に当該地域が宅地化されていることをいうものというべきであり、単にゴルフ場の周囲に宅地が存在していること又は付近の宅地化された地域からゴルフ場への進入路が存在し、当該ゴルフ場用地が宅地化され得る潜在的、抽象的な可能性があるというだけでは足りない。

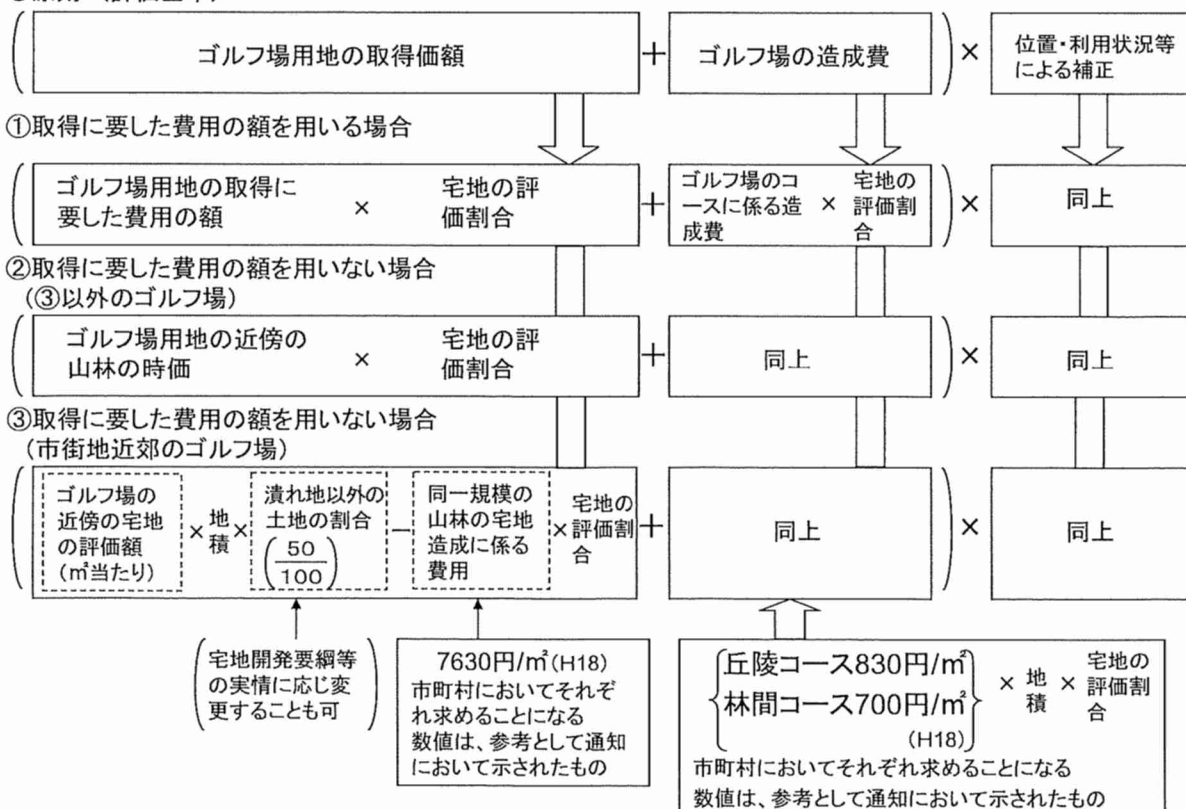
本件ゴルフ場は、東京都の西部に位置する八王子市中で宅地化が進んでいる東部の市街化区域と未だ山林が広がる西部の市街化調整区域が複雑に交差する境界付近に所在し、それ自体は未だ市街化調整区域に当たる南北約1キロメートル東西数キロメートルにわたる丘陵の北部付近に位置している。

…本件ゴルフ場の北、東及び南方向に数百メートルないし一キロメートル程度離れたところには市街化区域が存在し、その中には宅地として利用されている部分が存在するが、田畑、果樹園及び原野として使用されている部分も多いこと、西方向には森林が数キロメートルにわたって続いていること及び本件ゴルフ場に接した地域は依然として市街化調整区域とされている森林が大部分であることが認められ、以上の事実を照らせば、本件ゴルフ場用地の売買等の取引が行われた場合にその売買価格等を周辺の宅地を基礎として算定することが確実であると認めることはできず、本件ゴルフ場を、その周辺地域の大半が宅地化されたゴルフ場と認めることはできないものというべきである。

(参考資料4-1)

### 1. ゴルフ場用地の評価について(概要図)

○原則（評価基準）



## 2. 山林に係る平均的宅造費について

「山林に係る造成費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるため、それらを考慮して、市町村において求めた額によるものとされている。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る宅造費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費〔7,630円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によることとされている。

$$\text{山林に係る平均的宅造費} = \text{伐開・伐木費} + \text{切盛土工費} + \text{擁壁費} + \text{筋芝費} + \text{設計費}$$

### 【参考】

#### 山林に係る平均的宅造費の推移

（単位：円/㎡）

| 年度     | S51   | S54   | S57   | S60   | S63   | H3    |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 平均的造成費 | 4,250 | 4,680 | 6,070 | 6,360 | 6,520 | 7,030 |
| 年度     | H6    | H9    | H12   | H15   | H18   |       |
| 平均的造成費 | 8,780 | 8,950 | 8,440 | 8,330 | 7,630 |       |

## 3. コースに係る造成費について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、抜根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビーラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

| 含まれるもの                                                                                                                                                              | 含まれないもの                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 設計費<br>直接工事費のうち<br>・伐採工事<br>・抜根処理工事<br>・表土採集敷均し工事<br>・切盛土工事、造成工事（以下に係る造成工事をいう。）<br>－ティーグラウンド<br>－フェアウェイ<br>－ラフ<br>－バンカー<br>－パッティング・グリーン<br>・測量工事<br>・ヘビーラフ整地工事に係る経費 | 芝植付費<br>立木の植栽工事等<br>償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費<br>（道路工事、法面保護工事（石垣積、コンクリート擁壁等））<br><br>コースの造成工事費のうち、<br>・仮設工事費<br>－直接・間接仮設備費<br>－機械工具費<br>－動力用光熱水費<br>－安全衛生管理費 等<br>・諸経費（一般管理費、利潤及び現場経費） |

## 4. コースに係る造成費に係る運用について

～「コースに係る造成費に乘じる地積は、保存樹林地部分も含めたゴルフ場全体か、それともコース部分のみか」  
という疑義に関して

### ■質疑回答(平成 12 年、兵庫県から)より抜粋

課長通知(昭和 50 年 12 月 26 日付け自治固第 137 号)で示されたゴルフ場のコースに係る平均的造成費に係る算出基礎には、保存樹林地込み(40%相当)の地積が用いられている。

また、3 年ごとの単価改定の際には、「改定後の山林の宅地造成に係る費用」を「改定前の山林の宅地造成に係る費用」で除した変動率を、改定前の平均的造成費に乘じて算出しているが、この変動率についても、山林全体の宅造費用、即ちゴルフ場全体に係るものである。

したがって、ゴルフ場のコースに係る平均的造成費の算出基礎には保存樹林地部分の面積も含まれており、これに乘じる額も保存樹林地を含めたゴルフ場全体の地積である。

## 相続税におけるゴルフ場用地の評価の概念図

### (1) 市街化区域及びそれに隣接する地域にあるゴルフ場用地

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ} \\ \text{場用地} \\ \text{の価額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{そのゴルフ場が} \\ \text{宅地であるとした} \\ \text{場合の 1 m}^2 \text{当た} \\ \text{りの価額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ} \\ \text{場用地} \\ \text{の地積} \\ \hline \end{array} \times \frac{60}{100} - \begin{array}{|c|} \hline \text{1 m}^2 \text{当たりの} \\ \text{宅地造成費とし} \\ \text{て国税局長が} \\ \text{定める金額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ} \\ \text{場用地} \\ \text{の地積} \\ \hline \end{array}$$

### (2) (1)以外の地域にあるゴルフ場用地

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ} \\ \text{場用地} \\ \text{の価額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{そのゴルフ場} \\ \text{用地の固定資} \\ \text{産税評価額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ場用地} \\ \text{ごとに国税局長} \\ \text{が定める倍率} \\ \hline \end{array}$$

## 相続税におけるゴルフ場用地の評価

### ■国税庁「財産評価基本通達」より

#### 第10節 雑種地及び雑種地の上に存する権利

(ゴルフ場の用に供されている土地の評価)

83 ゴルフ場の用に供されている土地(以下「ゴルフ場用地」という。)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。  
(平3課評2-4外・平11課評2-2外・平16課評2-7外改正)

(1) 市街化区域及びそれに近接する地域にあるゴルフ場用地の価額は、そのゴルフ場用地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額にそのゴルフ場用地の地積を乗じて計算した金額の100分の60に相当する金額から、そのゴルフ場用地を宅地に造成する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として国税局長の定める金額にそのゴルフ場用地の地積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。

(注) そのゴルフ場用地が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、そのゴルフ場用地が路線価地域にある場合には、そのゴルフ場用地の周囲に付されている路線価をそのゴルフ場用地に接する距離によって加重平均した金額によることができるものとし、倍率地域にある場合には、そのゴルフ場用地の1平方メートル当たりの固定資産税評価額(固定資産税評価額を土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された地積で除して求めた額)にゴルフ場用地ごとに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として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によることができるものとする。

(2) (1)以外の地域にあるゴルフ場用地の価額は、そのゴルフ場用地の固定資産税評価額に、一定の地域ごとに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として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。

(参考資料5-3)

## 1㎡当たりの造成費として国税局長が定める金額

ゴルフ場用地を宅地に造成する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額は、各国税局長が定めることとされている。

具体的には、国税局ごとに定められている「財産評価基準書」の中で、「市街地農地等の評価に係る宅地造成費の金額」によるものとされ、平坦地・傾斜地の別に定められているが、その金額は次のとおり。

#### (1) 平坦地の宅地造成費(平成18年分)

| 工 事 費 目           | 札幌     | 仙台     | 関東信越   | 東京     | 金沢     | 名古屋    | 大阪     | 広島     | 高松     | 福岡     | 熊本     | 沖縄     |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 整地費<br>(1㎡当たり)    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    | 400    |
| 伐採・抜根費<br>(1㎡当たり) | 400    | 500    | 800    | 500    | 500    | 500    | 500    | 300    | 600    | 600    | 500    | 500    |
| 地盤改良費<br>(1㎡当たり)  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,200  | 1,300  |
| 土盛費(1㎡当たり)        | 3,400  | 3,900  | 3,600  | 3,800  | 3,800  | 4,000  | 3,600  | 3,700  | 3,700  | 3,400  | 3,700  | 4,300  |
| 土止費(1㎡当たり)        | 32,600 | 35,200 | 38,300 | 38,900 | 41,600 | 36,100 | 40,400 | 32,800 | 33,900 | 35,300 | 32,600 | 38,600 |

#### (2) 傾斜地の宅地造成費(平成18年分) (1㎡当たり)

| 傾 斜 度      | 札幌     | 仙台     | 関東信越   | 東京     | 金沢     | 名古屋    | 大阪     | 広島     | 高松     | 福岡     | 熊本     | 沖縄     |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 3度超 5度以下   | 8,100  | 7,800  | 8,000  | 8,400  | 8,700  | 8,200  | 8,600  | 7,500  | 7,800  | 7,900  | 7,700  | 8,700  |
| 5度超 10度以下  | 13,900 | 13,400 | 13,700 | 14,500 | 14,800 | 14,100 | 14,700 | 12,900 | 13,300 | 13,500 | 13,300 | 15,000 |
| 10度超 15度以下 | 19,500 | 18,700 | 19,100 | 20,100 | 20,600 | 19,600 | 20,400 | 18,000 | 18,600 | 18,800 | 18,500 | 20,800 |
| 15度超 20度以下 | 30,100 | 30,500 | 31,600 | 32,500 | 33,700 | 32,000 | 32,500 | 30,300 | 31,300 | 31,300 | 31,100 | 33,500 |

## 土地に関する調査研究

平成19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 堤 新 二 郎

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>)

---