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20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、その時々の固定資産税を巡る諸課題をテーマに学識経験者、地方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きました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、昨年度に引き続き、「ゴルフ場用地の評価」について調査研究を行うとともに、さらに今年度は、ゴルフ場評価検討小委員会も設置し、市町村の評価の実態等を踏まえてご検討いただきました。

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、事業内容の充実を図るとともに、地方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２０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１９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	㈶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	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	元㈳日本不動産鑑定協会理事 新中央鑑定代表
	河合　　芳樹	㈶日本不動産研究所システム評価部長
	稲葉　　勝巳	㈶日本不動産研究所システム評価部次長
	村山　　登	横浜市行政運営調整局主税部固定資産税課長
	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

（順不同、敬称略）

（平成２０年３月現在）

平成１９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１９年５月９日（水)］
議題　（１）平成１９年度調査研究項目等について
（２）ゴルフ場評価検討小委員会の設置について
（３）ゴルフ場用地の評価方法における論点について
（４）実態調査について
（５）その他

○　第２回委員会［平成１９年９月１４日（金)］
議題　（１）実態調査報告
（２）ゴルフ場評価検討小委員会検討状況報告
（３）ゴルフ場用地の評価方法に関する提案
（４）その他

○　第３回委員会［平成１９年１１月１２日（月)］
議題　（１）ゴルフ場評価検討小委員会報告
（２）ゴルフ場用地の評価方法の提案
（３）報告書骨子（案）
（４）その他

○　第４回委員会［平成２０年１月２８日（月)］
議題　（１）平成１９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における検討の経緯 …… 2
　１　平成１８年度委員会での検討結果 …… 2

　２　平成１９年度委員会での検討状況 …… 2

Ⅲ　ゴルフ場用地の評価における課題の整理と対応案 …… 3
　１　ゴルフ場用地の範囲について …… 3
　　⑴　問題の所在 …… 3
　　⑵　実態調査結果 …… 3
　　⑶　ゴルフ場用地の範囲についての市町村の状況 …… 4
　　⑷　ゴルフ場用地の範囲の認定についての考え方 …… 4

　２　評価方式について …… 6
　　⑴　問題の所在 …… 6
　　⑵　山林時価の評価方法の検討 …… 7
　　ア　評価方法の概要 …… 7
　　イ　評価方法の手順 …… 9
　　ウ　留意事項 …… 11
　　⑶　本評価方法に対する検討 …… 12
　　ア　本評価方法の適用のメリット …… 12
　　イ　標準山林の規模の設定 …… 13
　　ウ　個別格差補正 …… 13
　　⑷　山林時価の評価方法についての考え方 …… 13

　３　コース造成費について …… 14
　　⑴　問題の所在 …… 14
　　⑵　標準的コース造成費の必要性 …… 14
　　⑶　造成の対象とならない土地の割合に応じた造成費 …… 14

　４　宅地造成費について …… 15
　　⑴　問題の所在 …… 15
　　⑵　標準的宅地造成費の必要性 …… 15
　　⑶　宅地造成費の価格水準 …… 15

５　位置・利用状況等による補正について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
⑴　問題の所在 ・・16
⑵　補正の適用 ・・16

Ⅳ　まとめ ・・17

＜参考資料＞

○　参考資料１　ゴルフ場評価検討小委員会資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
１－１　委員名簿
１－２　審議経過
１－３　ゴルフ場用地の評価方法に関する各市説明資料・まとめ
１－４　各市説明資料ｓ

○　参考資料２　ゴルフ場用地の評価方法等に関する実態調査結果・概要・・・・41
２－１　実態調査結果（概要）
２－２　集計結果

○　参考資料３　（財）日本不動産研究所提出資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・55
『「ゴルフ場用地の評価方式」について』

Ⅰ　調査研究の目的

総務省の調査によると、平成 19 年１月１日現在、固定資産税の課税対象とされているゴルフ場の数は 2,376 である。50 年前（昭和 32 年）のゴルフ場の数は 116（ＧＭＲレポート:2007.1,日本ゴルフ場経営総合研究所）であるから、日本のゴルフ場は短期間に急激に増加したと言えよう。注目すべきは平成２年のバブル崩壊後にも約 650 コースが新設され、その結果過当競争が激化したということである。

ゴルフ場への年間総来場者数を見ると平成４年がピークで、その数は１億人を超えていたが、平成 17 年には８千万人台に落ち込んだ。また、ゴルフ場の収益に目を転じると、１コースあたりの年間売上高の平均は、平成４年に 11 億円余であったものが、平成 17 年には約半分の５億円余となっている。一方、ピーク時の２０分の１とも言われる近年のゴルフ場会員権相場の下落に伴う、いわゆる預託金償還問題で行き詰まったゴルフ場が、相次いで民事再生法・会社更生法などの法的整理を行っている状況である。

このような中で、ゴルフ場経営の合理化は事業者の急務とされ、特に、典型的な労働集約事業であるゴルフ場事業において経費削減努力は人件費の削減に向けられた。その結果は正社員数の減少に如実に表れている（正社員数：平成４年 85 人→平成 17 年 41 人、社員であるキャディ数：平成４年 39 人→平成 17 年 16 人（いずれも１ゴルフ場当たり全国平均））。この他にもレストランやコースメンテナンスの外部委託など懸命な経営努力がなされている。

こうした環境の中で、固定資産税の負担についても、借地、自社所有を問わず、経営を圧迫する大きな要因の一つとして注目されてきた。特にゴルフ場用地の評価額については、多くのゴルフ場において近傍の山林価格を基に算定されているが、林業の衰退と地価下落が相まって山林価格が低レベルに止まっている割には、ゴルフ場用地にかかる固定資産税の負担感が大きいとして、評価の見直しを求める声が高まってきている。

このような背景の下、現行の評価方式が社会経済状況の変化に十分対応出来ているのかを検証し、必要があれば見直しを行うことを視野に入れながら、より適正で公正な評価方法を求めることを目的として、平成 18 年度に引き続きゴルフ場用地の評価についての調査研究を行った。

Ⅱ　ゴルフ場用地の評価における検討の経緯

１　平成 18 年度委員会での検討結果

平成 18 年度委員会においては、検討の結果、不動産鑑定評価の考え方を中心に、現行のゴルフ場用地の評価における課題とその解決の方向性を次のとおり示した。

① 現行の評価方式である取得価額方式に代わる評価方式として売買実例方式、収益還元方式を検討したが、両者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、ゴルフ場開発要綱の開発区域の全域がゴルフ場用地であると整理した上で、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 「市街地近郊ゴルフ場」と認定しようとする場合には、当該土地の周辺地域の大半が宅地化されているかだけではなく、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意する必要があること。
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 山林時価については、近年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、周辺の一般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。

平成 18 年度の委員会においては、鑑定評価理論を中心に議論を行ったこと、また、時間的制約から現在各市町村で行われている評価実務の実態把握を十分に行うことができなかったことから、各市町村の実際の評価事例を調査した上で、固定資産税におけるゴルフ場評価に何をどのように反映させることが適当かという点について、更に検討を行うことが必要であるとされた。

２　平成 19 年度委員会での検討状況

前年度の検討結果から、市町村での評価の実態を踏まえ、更なる検討を行うため、委員会の下に、固定資産評価の実務に携わる市町村職員を中心とした「土地に関する調査研究委員会ゴルフ場評価検討小委員会（以下「小委員会」という。）」を設置した。

小委員会では、市町村における評価の実態（参考資料１）及び総務省が実施した実態調査（平成 19 年度）の結果（参考資料２）を踏まえ、より具体的な評価方法について検討を行った。

その後、小委員会での検討を踏まえ、委員会において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検討を行った。

Ⅲ　ゴルフ場用地の評価における課題の整理と対応案

１　ゴルフ場用地の範囲について

⑴　問題の所在

固定資産評価基準解説によれば、「いわゆる、保存樹林地（※）なくしてはゴルフ場は存立し得ないもので、当該保存樹林地は法的に不可欠なものである。大部分の保存樹林地は、例えば、コース内樹林地等通常ゴルフ場としての一体性を有する現況となっているものが多いと考えられるが、そもそも、保存樹林地であるか否かにかかわらず、土地の評価は現況地目によるものであることから、樹林地の現況がゴルフ場としての一体性を有しているとは認めがたい場合は、現況に応じて、別途評価して差し支えないものである。」とされている。

しかし、この地目認定に当たっての一体性の判断は、個々のゴルフ場ごとに状況が異なるものであり、また、固定資産評価基準においても具体的・統一的な取扱いは示されていないため、市町村が評価を行う際に苦慮しているところである。

そのため、ゴルフ場用地の範囲、特に樹林地部分についての地目認定及び一体性の判断について、検討を行った。

（※保存樹林地　…　都道府県又は市町村におけるゴルフ場等開発指導要綱等により、環境保全の見地から保存が義務づけられている樹林地。）

⑵　実態調査結果

総務省が実施したゴルフ場用地の評価方法に関する実態調査の結果、ゴルフ場用地の範囲の認定の実態について、次のことが明らかになった。

・樹林地について何らかの形で区分して評価している（以下「区分評価」という。）ゴルフ場が約５割ある。（図１）
・開発区域の設定のあるゴルフ場（全体の４分の１）においても、６割以上が樹林地を「区分評価」している。（図２）
・「区分評価」の場合の評価上の地目は、山林が圧倒的に多い。

図１

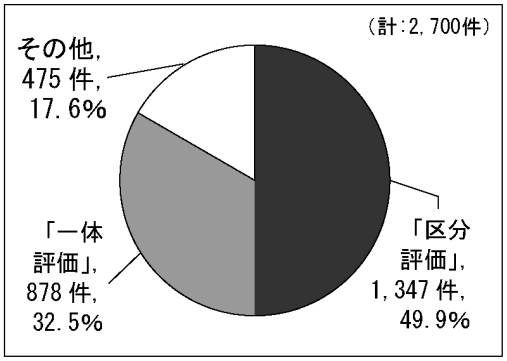
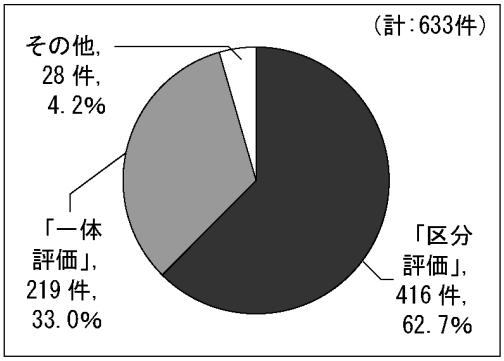


図２



⑶　ゴルフ場用地の範囲についての市町村の状況

ゴルフ場用地の範囲についての市町村の状況として、小委員会委員から次のようなケースの説明があった。（参考資料１－４参照）

○　ゴルフ場部分は、コース部分及びコース周辺保存樹林のうちコースから30ｍまでの部分とし、山林比準方式により評価している。（「開発目的の山林時価」の鑑定価格にコース造成費を加えて評価額とする。）

樹林地部分は、30ｍを超える周辺保存樹林地部分とし、「開発目的の山林時価」の鑑定価格を評価額としている。

○　ゴルフ場側からの提出書類に基づいて、市が山林と認定した部分については、近傍の山林と同一評価に変更している。

平成 19 年度からは、近隣地域４市の協議により、「ゴルフ場における地目の現況調査に係る取扱要領」を策定し、ゴルフ場用地の範囲を、コース部分及びコースのレイアウト・景観・施設の管理等を考慮して必要と認められる樹林地の部分とすることを定めた。

なお、当要領に基づき、評価に必要な図面、航空写真等の添付書類はゴルフ場事業者が負担することとしている。

○　ゴルフ場敷地内の地目認定の取扱いに苦慮している。現況地積と課税上の地積である登記地積との差異が大きいことも問題となっている。

○　ゴルフ場と一体性を有していない部分については山林として評価すべきであるとして、審査申出が出されたケースがあった。審査の結果、コースと一体性を有していない土地があるとして、申出内容の一部が容認された。

⑷　ゴルフ場用地の範囲の認定についての考え方

ゴルフ場用地の範囲を定義しようとする場合、直接又は間接にゴルフのプレーの用に供される土地をゴルフ場用地とするのが常識的と思われる。しかし、現実にはプレーの用に供される土地の認定は極めて困難である。例えば、アウト・オブ・バウンズの境界線から一定の距離の外側までをゴルフ場用地としている例も見られるが、その一定距離として 30 ヤードが合理的なのか 50 ヤードが合理的なのか、検証する手だてはない。また、コースの距離に一定の幅を乗じた面積をゴルフ場の面積とする方法などについても、その合理性を証明することはできない。

樹林地に着目して考えてみると、保存樹林地と一般樹林地の区別や自然樹林と造成樹林の区別についても、それらの場所や筆の特定、さらには地積の

確定すら困難であり、これをプレーの用に供される土地とそうでない土地に区分することは極めて困難と言わざるを得ない。また、開発指導要綱等における開発区域が設定されている場合においても、開発区域内に樹林地として確保すべき面積の割合が示されるだけであり、保存樹林地と一般の樹林地の位置が特定されているわけではない。したがって、これを筆ごとに特定することは困難であり、また、登記地積と実測地積との相違があることも想定される。

このように、ゴルフ場用地の範囲の認定については、技術的な面での困難性があるほか、ゴルフ場はそれぞれ、地形、レイアウト等状況に差があるため、プレーの用に供される部分とそれ以外の部分の区分の基準を一律に定義することは困難と考えられる。加えて、地域の実情や個別のゴルフ場の状況を反映できる評価方法とすべきであるとする市町村も多く、また、一体性のない樹林地について区分して評価をしているゴルフ場が半数あるという実態調査の結果もある。

このようなことから、ゴルフ場用地の範囲の認定については、画一的に基準を定めるのではなく、市町村においてゴルフ場ごとにプレーの用に供される部分との一体性を判断するのが適当であると考えられる。

そもそも、保存樹林地であるか否かにかかわらず土地の評価は現況地目によるものであることから、樹林地の現況がゴルフ場としての一体性を有しているとは認めがたい場合は、現況に応じて、別途評価して差し支えないのは言うまでもないことではあろうが、このことは固定資産評価基準解説に記載されているだけで、固定資産評価基準そのものには何の定めもない。そのため、取扱いについて統一化を図り、評価の均衡を確保する観点から、ゴルフ場用地として一体評価をすることが適当でないと認められる土地については現況に即した形で、区分して評価できる旨を固定資産評価基準等に明示することも検討する必要があるのではないかと考えられる。

なお、ゴルフ場用地の現況認定に当たっては、土地に関する資料の提供等ゴルフ場事業者の協力が不可欠であるものと考えられる。

２　評価方式について

⑴　問題の所在

現行の固定資産評価基準によれば、ゴルフ場用地の評価方法は、「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」とされ、取得価額及び造成費について「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」とされている。

総務省の行ったゴルフ場用地の評価方法に関する実態調査（平成 19 年度）（参考資料２）によれば、固定資産税評価実務上、造成費を加算する前のいわゆる素地の価額を求めるに当たっては、取得価額を採用しているゴルフ場は全体（2,700 件）の約７％（187 件)に過ぎず、山林比準方式を採用しているゴルフ場が全体の７割強（1,950 件)と大半を占めている。

また、山林比準方式を採用しているゴルフ場において、半数以上（1,097 件）が、山林の価格を求めるに際し鑑定評価や精通者意見等を活用しており、地価公示及び地価調査価格を活用しているゴルフ場(206 件 10.6%)を含めると、７割弱のゴルフ場で、宅地の評価と同様に、地価公示及び不動産鑑定評価等を活用して求めている。

一方、全ゴルフ場（2,700 件)で採用しているコース造成費については、８割強（2,244 件)が、総務省の示している平均造成費をそのまま採用している実態があることからも、ゴルフ場用地の評価における実務上の課題としては、山林の価格を求める際の手法に、課題の本質があり、小委員会においても以下の点が指摘されている。

○　山林時価の評価に当たっては、鑑定評価や精通者意見等を活用しているゴルフ場が多いが、評価時の前提条件に相違がみられること。

例：ゴルフ場全体や一部を想定により評価、近傍の山林を評価等

○　前提条件の相違等により、山林の時価がバランスを欠いてしまう可能性があること。

○　評価の結果の検証手段がないこと。

したがって、ゴルフ場用地の評価方式のうち、山林比準方式における山林時価を求める際の、より適正な時価を求めるための評価方法について、以下の事項に留意しつつ検討した。

ア　山林時価の評価に当たって統一的な条件の整備を行うこと。

…山林時価を求めるに当たっての評価の方法、前提条件を整理

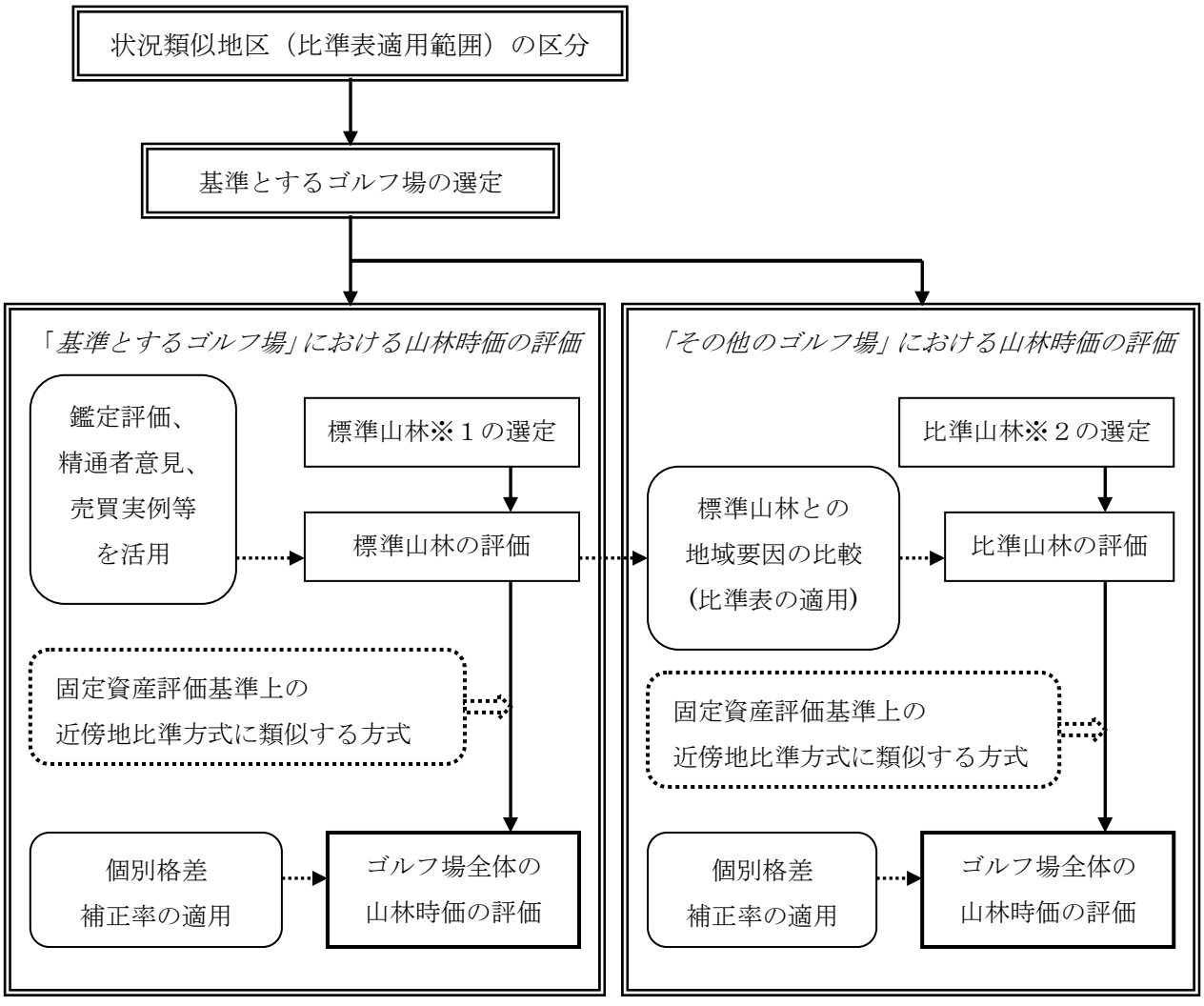
イ　求められた山林時価についての検証手段として、山林価格比準表を活用すること。

⑵　山林時価の評価方法の検討

ア　評価方法の概要

検討した山林時価の評価方法（以下、「本評価方法」という。）の概要及びイメージ図は以下のとおりである（参考資料３）。この方法によれば、現行の固定資産評価基準の枠内で、より精度の高い評価を実現できるのではないかと考えられる。

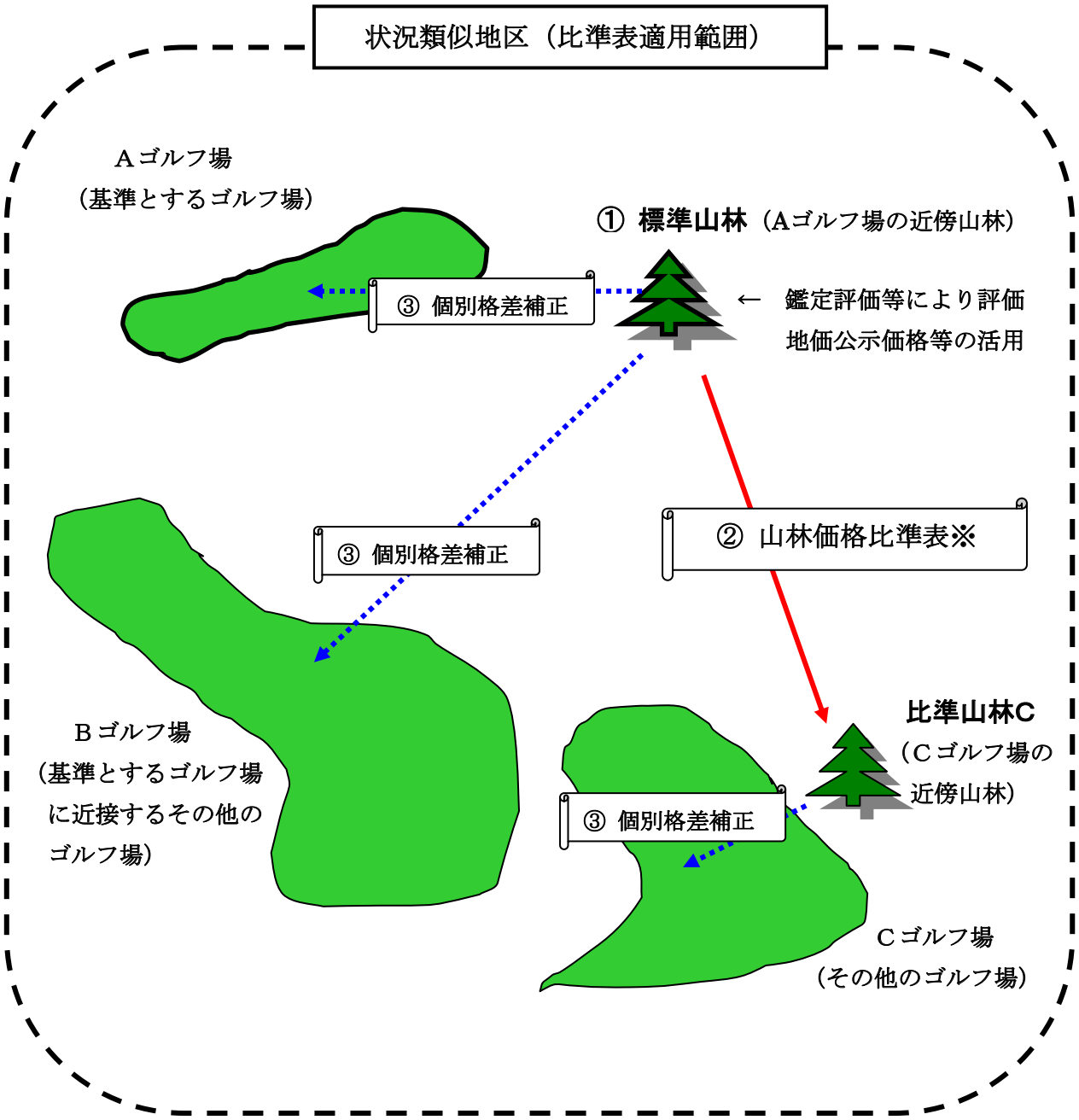
※　山林時価の評価方法の概要



※１標準山林：基準とするゴルフ場の素地価格を求めるためのベースとなる標準的規模（5,000 ㎡～10,000 ㎡程度）の開発の影響を受けた林地（鑑定評価等により評価）

※２比準山林：標準山林から比準して求める標準的規模（5,000 ㎡～10,000 ㎡程度）の開発の影響を受けた林地

※　山林時価の評価方法のイメージ



※山林価格比準表：採用する山林価格比準表は、旧国土庁土地局地価調査課監修の土地価格比準表（６次改訂）における林地価格比準表及び宅地見込地価格の土地価格比準表を活用して作成することとする。

イ　評価方法の手順

（ア）　状況類似地区（比準表適用範囲）の区分

山林の時価とは、開発の影響を受けた林地の価格であり、開発の影響を受けた林地の価格形成要因を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分する。

具体的な状況類似地区区分の観点を示すと以下のとおりである。

・自然的状態による区分
・圏域（中心都市）による区分
・鉄道及び高速道路の沿線による区分
・行政区域による区分
・開発制限による区分
・その他開発の影響を受けた林地の価格形成要因による区分

なお、現行の山林の時価が適正である限り、その価格帯も区分時の参考になる。特に、専門家の意見を参考としている場合には、区分結果の検証手段として有用である。この際、比準表における比準範囲（価格帯）の限界は、標準山林に対しておおむね倍から半分程度であり、少なくとも、山林の時価がこの範囲を超えるゴルフ場については同一の地区とすべきではないと考えられる。

（イ）　基準とするゴルフ場の選定

比準表適用範囲において、位置、規模、価格水準等が標準的と認められるゴルフ場を選定する。

（ウ）　標準山林及び比準山林の選定（考え方の整理）

①　固定資産税評価における本評価方法の位置づけ

本評価方法は、固定資産税評価における近傍地比準方式に類似する方式と位置づけられ、近傍地比準方式における近傍地は、現実にある土地であることが求められる。この考え方にしたがって、比準方法を整理すると、次の２通りの考え方が可能である。

Ａ：基準とするゴルフ場以外のゴルフ場それぞれに近傍地を設定する考え方
Ｂ：標準山林を当該比準表適用範囲における近傍地とする考え方

このうち、Ｂの方法は、それぞれの比準表適用範囲内における標準

山林を近傍地と位置づけ、これに比準を行ってその他のゴルフ場における山林時価を求めるものであるが、比準に際しては、地域要因及び個別的要因の比較を同時に行うこととなるため、均衡を図るという目的からすると評価実務上技術的に高度な作業となる。

よって、本評価方法の適用に際しては、原則的にはＡの方法を適用し、基準となるゴルフ場だけでなく、その他のゴルフ場についても実在する近傍地を設定のうえ、比準を行うことが望ましいと考えられる。

なお、ゴルフ場が隣接または近接する場合において、一つの標準山林または比準山林が複数のゴルフ場の近傍地として活用される場合もありうる。

② 標準山林及び比準山林の選定方法

以上より、基準とするゴルフ場及びその他のゴルフ場のそれぞれについて、実在の標準山林及び比準山林を選定する。

標準山林及び比準山林の選定に当たっては、各々の価格形成要因、特に個別的要因にバラツキがあると適切な比較を行えないので、可能な限り類似の個別的要因を有していることが望ましい。

目安として、開発の影響を受けた林地として標準的と認められる選定条件を列挙すれば、以下のとおりである。

標準山林等の選定条件

位　　置	‥‥‥	ゴルフ場に隣接または近接
道路事情	‥‥‥	幅員３ｍ前後の未舗装林道に接面または近接
自然的条件	‥‥‥	傾斜（丘陵）20 度程度　（林間）10 度程度
行政的条件	‥‥‥	自然公園、保安林等の立木伐採制限のない区域
規　　模	‥‥‥	5,000 ㎡～10,000 ㎡程度

（エ） 標準山林の価格の評価

標準山林の価格は、鑑定評価、精通者意見、売買実例等を活用して評価する。

（オ） 比準山林の価格の評価

標準山林と比準山林の地域要因の比較を行って評価することとし、以下のとおり、山林価格比準表を作成した。

① 開発の影響を受けた林地の位置づけと実務上の比準方法

ゴルフ場の素地は開発目的の林地であり、求める価格の種別が「開発の影響を受けた林地」となることは前年度の委員会でも定義づけられたところである。

開発の影響を受けた林地は、不動産鑑定評価基準上の種別ではないため、旧国土庁土地局地価調査課監修の「土地価格比準表（６次改訂）（以下、「土地価格比準表」という。）」にその区分は設けられていないが、開発の影響を受けた林地は、開発を目的、または可能性を期待して価格形成がなされるため、実務上は林地及び宅地見込地の、双方の土地価格比準表を相互に勘案して、比準を行っている。

② 山林価格比準表作成方法

①の実務上の対応方法も踏まえ、林地及び宅地見込地の「土地価格比準表」（地域要因）に基づく価格形成要因を抽出し、開発の影響を受けた林地としての特性を考慮して価格形成要因を整理して、「山林価格比準表案」を作成した。（参考資料３　別紙２参照。）

（カ） 個別格差補正率

①標準山林と比準山林の個別的要因の比較、並びに②標準山林及び比準山林とそれぞれのゴルフ場の山林との個別的要因の比較を検討する必要がある。このうち、①については、上記（ウ）①で既述のとおり、標準山林及び比準山林の設定に当たって、各々類似した個別的要因を有する山林を選定する限り、考慮する必要はないと考えられる。

一方、②については、特に標準山林等の規模が 5,000 ㎡～10,000 ㎡程度であるのに対して、ゴルフ場は 70ha～100ha が中心であるため、主に規模に関して個別格差補正の検討を要する。

ウ 留意事項

本評価方法の適用時の留意事項を示すと以下のとおりである。

（ア） 本評価方法を適用するゴルフ場の範囲

本評価方法は、現行の山林比準方式適用ゴルフ場を想定して、スタンダードな比準表等を作成したものであり、基本的に市街地近郊ゴルフ場や都市部から極めて遠隔で開発のプレミアムがないような地域は想定していないので、これらのような特殊性の強いゴルフ場において適用する場合には、現行の評価方法との整合性等を慎重に吟味する必要がある。

（イ） 結果の検討

本来地域要因の格差は地域やその時々の市場状況により、異なるもの

であるので、比準表の適用に当たっては、地域の状況等を勘案し、適切な価格となっているかについて、現行の評価等を参考に検証することが必要である。

この際、専門家の意見も聴取できれば、なお望ましい。

（ウ） 周辺市町村との協力体制の構築

本評価方法による比準表適用範囲は、一市町村を超えて設定されることが予想されることから、本評価方法の適用に当たっては、広域的、定期的な共同会議の開催等、市町村間の協力体制を構築しておくことが望ましい。

⑶ 本評価方法に対する検討

ア 本評価方法の適用のメリット

本評価方法の導入には、以下のようなメリットがあると考えられる。

（ア） 評価の前提条件の整理

山林時価の評価のベースとなる鑑定評価書、意見書や基準地等の活用に当たって、評価の前提条件に自治体間の相違がみられたが、その前提条件を整理することにより、山林時価の評価方法の統一性が図られる。

（イ） ゴルフ場間の評価の均衡

前提条件の整理及び比準表の適用により、ゴルフ場間の評価の均衡化が図られる。

（ウ） 現行の固定資産評価基準への適合

ゴルフ場同士を比準するのではなく、素地価格（山林価格）を比準することにより、現行の固定資産評価基準の枠組みの中での適用が可能であり、また通知による現行の評価方式との併存が可能である。

（エ） 地価調査価格等の活用

標準的な山林の規模を採用することにより、山林に係る地価調査価格等の公的指標の活用も可能となる（近傍山林を標準山林として採用した場合。）。

（オ） 実務上の対応の容易性

実務においては、標準的な山林同士を比較することにより、比準表の適用が容易となる。なお、標準的画地同士の比較は、宅地評価における標準宅地の鑑定評価等、鑑定評価の実務上も採用されている手法である。

イ　標準山林の規模の設定

標準山林の標準的な規模として、5,000 ㎡～10,000 ㎡という山林規模を設定することに対しては、通常、ゴルフ場の規模はより大規模なものであることから、標準山林の段階においてもより大規模な山林を設定する方が適切ではないか、との委員からの意見もあった。

しかし、市町村の実務においては、標準山林の山林時価の評価及び検証にあたり林地における地価公示価格、地価調査価格、売買実例価額等を活用することが想定されるところであり、地価公示価格等の規模は一般的に5,000 ㎡～10,000 ㎡であることを考慮すると、標準山林の規模も同程度に揃えておくことが望ましいものと考えられる。

なお、例えば北海道のように、開発目的の山林の標準的な規模が比較的大きいと予想される地域においては、別途標準山林の標準的な規模を設定することも検討する必要があると考えられる。

ウ　個別格差補正

開発目的山林に係る個別格差補正については、現実にこれほどの規模の開発の影響を受けた林地取引も極めて稀であり、個別格差補正を客観的・実証的に求めることは困難とする意見もあるが、鑑定評価実務上、一般に総額がかさみ、対応する需要が減少するという、いわゆる市場性減退として、減価を行っているケースもある。

その際、鑑定評価における規模格差適用の傾向としては、市街地に近接し、開発の影響が強く働く地域については、減価が大きく、逆に弱い地域については減価が小さいという傾向がある。また、市街地から遠隔で開発の可能性がほとんど認められない地域においては、規模格差が生じないケースもある。

したがって、現実に市町村が固定資産税の評価を行う際には、このことに十分留意するとともに、取得価額に基づく評価を行っているゴルフ場や他のゴルフ場との均衡にも配意しながら必要に応じて補正率を求めていくことになろう。

⑷　山林時価の評価方法についての考え方

今回検討した山林時価の評価方法については、評価の均衡化・適正化を図ることを通じて、ゴルフ場用地の評価の均衡化・適正化も図られる有効な方法であると考えられることから、市町村での実務上の参考として利用されることが望まれる。

３　コース造成費について

⑴　問題の所在

コース造成費については、標準的な１㎡当たりの単価が参考値として総務省から示されている。この総務省の参考値は、ゴルフ場全体の面積のうち 40%が造成の対象とならないものと想定して積算されているものである。造成の対象とならない土地の割合はゴルフ場ごとに様々であるが、多くの市町村においては総務省から参考で示されている標準的なコース造成費をそのまま採用しているという実態にある。

このような実態を踏まえ、平成 18 年度の委員会報告書においては、「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。」とまとめられたところである。

⑵　標準的コース造成費の必要性

総務省がコース造成費の参考値を示していることについては、評価の均衡・課税の公平を確保するという観点及び一定の目安を示すことが市町村から要請されていることから、今後も継続して参考値が示される必要があると考えられる。

⑶　造成の対象とならない土地の割合に応じた造成費

造成の対象とならない土地の割合が大きいほど、造成費の１㎡当たりの単価は小さくなるのは当然のことであり、またその割合はゴルフ場ごとに異なるものであると考えられるので、市町村が参考値を基に造成費を算定するに当たっては、当該割合を十分考慮して行う必要がある。

４　宅地造成費について

⑴　問題の所在

宅地造成費は、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、対象地の実情に応じて算定すべきものであるが、宅地造成費の積算は高度な専門的知識が要求され、また必要な統計資料も得難いことから、総務省は平均的な宅地造成費を参考値として示しているところである。

しかしながら、市町村はこの参考値をそのまま各ゴルフ場に適用している場合があり、このような場合には宅地造成費に地域の事情が反映されていない場合があるのではないかという問題が指摘される。

⑵　標準的宅地造成費の必要性

総務省が標準的な宅地造成費を示していることについては、コース造成費と同様、評価の均衡・課税の公平を確保するという観点及び一定の目安を示すことが市町村から要請されていることから、今後も継続して参考値が示される必要があると考えられる。

⑶　宅地造成費の価格水準

宅地造成費は地域により格差があると想定され、また、同一地域に存するゴルフ場であっても、土地の地質・地勢等によりその水準には格差があると考えられる。このため、各ゴルフ場に係る宅地造成費を総務省が示そうとすれば、全てのゴルフ場に適合する「造成費関数」を求める必要があるが、そのためには相当の時間、労力、経費を要すること、また、そもそも宅地比準方式を採用しているゴルフ場自体が少数（ゴルフ場全体のうち７％）であることを踏まえると、参考値を考慮した上で市町村が実態に応じて適切に対応するのが現実的であると考えられる。

５　位置・利用状況等による補正について

⑴　問題の所在

ゴルフ場用地の評価を山林又は宅地の価格を基に評定しようとする場合、山林又は宅地としての価格形成要因は勘案されているものの、必ずしもゴルフ場としての価格形成要因の全てが考慮されているとは言い難い。このため、比準元となる山林又は宅地の価格に反映されない価格形成要因をゴルフ場評価にどのように反映させるのかといった課題が存在する。

⑵　補正の適用

比準元の価格に反映されない価格形成要因をゴルフ場の価格に反映させるためには、位置・利用状況等による補正を行うことが適当と考えられる。ただし、山林や宅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、都市に近接する山林は宅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、位置・利用状況等による補正は山林や宅地の価格形成要因とゴルフ場の価格形成要因との差分を補正するものと考えられる。

しかし、現実的には山林や宅地の価格形成要因とゴルフ場の価格形成要因と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を考慮しながら、各ゴルフ場間の評価額の均衡に配意しつつ補正を適用せざるを得ないものとも考えられる。

＜参考：補正の実態（ゴルフ場用地の評価方法等に関する実態調査（総務省調べ））＞

実態調査の結果、判明した位置・利用状況等による補正の状況については、以下のとおりである。

① 位置・利用状況等による補正を適用しているゴルフ場数及び団体数は、ともに全体の半分程度である。

② 「位置」に関する補正項目としては、交通アクセス等を含む「利便性」が最も多い。

③ 「利用状況」に関する補正項目としては、「利用者数」及び「利用可能日数」を補正の項目として適用している市町村が多い。

④ その他の補正項目としては、「コース・施設の良否」及び「ゴルフ場利用税の等級」を適用している市町村が多く、「近郊ゴルフ場との均衡」を考慮している市町村はその２項目の半分程度である。

（「コース・施設の良否」のうち主に考慮されている内容は「ホール数」及び「１ホール平均距離」である。）

Ⅳ　まとめ

本年度の委員会における検討の結果、ゴルフ場用地の評価に関する検討項目について、概ね以下のように取りまとめることができた。

１　ゴルフ場用地の範囲の認定については、画一的に基準を定めるのではなく、市町村においてゴルフ場ごとにプレーの用に供される部分との一体性を判断するのが適当であると考えられること。

さらに、ゴルフ場用地として一体評価をすることが適当でないと認められる土地については現況に即した形で、区分して評価できる旨を固定資産評価基準等に明示することも検討する必要があるのではないかと考えられること。

２　今回検討した山林時価の評価方法については、山林時価の評価の均衡化・適正化を図ることを通じて、ゴルフ場用地の評価の均衡化・適正化も図られる有効な方法であると考えられることから、市町村での実務上の参考として利用されることが望まれること。

３　コース造成費及び宅地造成費については、継続して総務省から参考値が示される必要があると考えられること。

なお、コース造成費については、市町村が参考値を基に造成費を算定する際に、造成の対象とならない土地の割合を十分考慮して行う必要があること。

また、宅地造成費については、地域により格差があると想定され、また、同一地域に存するゴルフ場であっても、土地の地質・地勢等によりその水準には格差があると考えられることから、参考値を考慮した上で市町村が実態に応じて適切に対応するのが現実的であると考えられること。

４　位置・利用状況等による補正については、山林や宅地とゴルフ場用地の価格形成要因は重複しているものも多いことから、厳密には、位置・利用状況等による補正は山林や宅地の価格形成要因とゴルフ場の価格形成要因との差分を補正するものと考えられること。

しかし、現実的には山林や宅地の価格形成要因とゴルフ場の価格形成要因と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を考慮しながら、各ゴルフ場間の評価額の均衡に配意しつつ補正を適用せざるを得ないものとも考えられること。

参　考　資　料

平成１９年度　土地に関する調査研究委員会
ゴルフ場評価検討小委員会委員名簿

小委員長	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
委　員	稲葉	勝巳	㈶日本不動産研究所システム評価部次長
	小林	勉	恵庭市総務部税務課資産税土地担当主査
	露崎	善男	木更津市財務部資産税課副主幹（土地担当総括）
	加藤	進	八王子市財務部固定資産税課主査
	村山	登	横浜市行政運営調整局主税部固定資産税課長
	内田	豊	相模原市企画財政局税務部資産税課長
	藤原	稔之	大阪市財政局財務部税制企画担当課長

（順不同、敬称略）
（平成２０年３月現在）

平成１９年度土地に関する調査研究委員会

ゴルフ場評価検討小委員会審議経過

○　第１回委員会［平成１９年５月１０日（木)］
　議題　（１）　ゴルフ場評価検討小委員会調査研究項目等について
　　（２）　自治体実情報告①
　　（３）　ゴルフ場用地の評価方法における論点について
　　（４）　実態調査について
　　（５）　その他

○　第２回委員会［平成１９年６月２１日（木)］
　議題　（１）　自治体実情報告②
　　（２）　ゴルフ場用地の評価方法における論点検討
　　（３）　その他

○　第３回委員会［平成１９年７月３１日（火)］
　議題　（１）　実態調査報告
　　（２）　論点に対する対応の検討
　　（３）　その他

○　第４回委員会［平成１９年１０月１０日（水)］
　議題　（１）　ゴルフ場用地の評価方法に関する提案
　　（２）　ゴルフ場評価検討小委員会レポートについて
　　（３）　その他

ゴルフ場用地の評価方法に関する各市説明資料・まとめ

	概　要	評　価　方　法
Ａ市	＜ゴルフ場数＞ ・４ヶ所 ＜位置＞ ・全て市街化調整区域 ＜開発区域の有無＞ ・設定有り･･･２ヶ所 ・設定無し･･･２ヶ所	＜評価＞ ・ゴルフ場部分（コース部分＋コース周辺保存樹林地 30ｍまで） …山林比準方式により評価。「開発目的の山林時価」の鑑定価格にコース造成費を加えて評価額としている。 ・樹林地部分（30ｍを超える周辺保存樹林地） …「開発目的の山林時価」の鑑定価格を評価額としている。 ＜特徴＞ ・該当地番を全て代表地番へ合筆扱いとした上で、現況地目を － 雑種地（ゴルフ場） － 雑種地（ゴルフ場山林） に分けて、地積を按分して電算処理。
Ｂ市	＜ゴルフ場数＞ ・４ヶ所 ＜位置＞ ・全て市街化調整区域 ＜開発区域の有無＞ ・全て設定有り	＜評価＞ ・山林比準方式により評価。 ・ゴルフ場側からの提出書類に基づいて、市が山林と認定した部分については、近傍の山林と同一評価に変更。 ＜特徴＞ ・平成 19 年度から、近隣地域４市の協議により、「ゴルフ場における地目の現況調査に係る取扱要領」を策定。要領の要旨は以下の通り。 ゴルフ場用地…コース部分＋コースのレイアウトや景観及び難易度や施設の管理上必要と認められる樹林地 ・図面、航空写真等添付書類はゴルフ場事業者が負担。
Ｃ市	＜ゴルフ場数＞ ・５ヶ所 ＜位置＞ ・市街化区域 ･･･１ヶ所 ・市街化調整区域 ･･･４ヶ所 ＜開発区域の有無＞ ・全て設定無し	＜評価＞ ・山林比準方式により評価。「開発目的の山林時価」として鑑定評価を活用している。 ＜特徴＞ ・山林時価の算定を鑑定士に依頼する際には、雑種地及び山林から比準して求めた価格にゴルフ場の一部を宅地開発を想定した価格を加味して算出する手法を採用している。

D 市	＜ゴルフ場数＞ ・５ヶ所 ＜位置＞ ・全て市街化調整区域 ＜開発区域の有無＞ ・全て設定無し	＜評価＞ ・以下のア～ウの方法により評価。 ア　一つのゴルフ場を基準ゴルフ場とし、土地価格（素地価格＋造成費）の査定を鑑定委託 イ　上記アの土地価格を基準とし、ゴルフ場品等比準表を適用して他のゴルフ場を査定 ＜評価＞ ・標準地比準方式を導入。
E 市	＜ゴルフ場数＞ ・２ヶ所 ＜位置＞ ・全て市街化調整区域（周辺宅地化進む林間コース） ＜開発区域の有無＞ ・全て設定無し	＜評価＞ ・宅地比準方式により評価。 ＜特徴＞ ・ゴルフ場が接する周辺宅地の加重平均価格を近傍宅地評価額として活用。
	＜ゴルフ場数＞ ・６ヶ所 ＜位置＞ ・市街化調整区域 ・非線引き区域　等（山林に囲まれた丘陵コース） ＜開発区域の有無＞ ・全て設定無し	＜評価＞ ・山林比準方式により評価。 ＜特徴＞ ・不動産鑑定評価額（ゴルフ場の素地価格）を「山林の時価」として、評価。

Ａ市における平成１８年度ゴルフ場評価概要

１．市内のゴルフ場

４箇所開業で、全て市街化調整区域内に存し、市街地近郊ゴルフ場は存しない。

２．評価方法

（１）平成１５年度評価替まで

開発行為で申請のあった保存樹林地を含む全ての筆を一括ゴルフ場として評価。

①素地価格は不動産鑑定士による鑑定価格

②造成費は総務省自治税務局資産評価室より通達された参考値「全国の平均的造成費」を活用。

③位置・利用状況の補正は行わない

＊位置補正は鑑定で考慮されている。利用状況は、集客に応じて価格が変動することは、経営手腕によるところが大きく固定資産税評価に反映すること自体馴染まないと判断。一般的な開業期間を大きく変更するような状況になった場合に検討するものとしている。また、いわゆるグレードの差も同様の考え方から考慮していない（ランクに大きな差が無いという実態もある。）。

コース間樹林地及び周辺保存樹林地を含め、開発行為を申請した全体面積一体をゴルフ場として評価していた。コース間樹林地はコース内部に存するため、一体として評価するのは問題無いという判断。周辺保存樹林地も開発行為の総面積の分母に算入されているという実態があることから周辺樹林地、クラブハウス、駐車場、アプローチ道路等全ての施設を「ゴルフ場」として評価していたものである（当市では、クラブハウスを「宅地」、駐車場を「雑種地（宅地比準）」とはせず、「ゴルフ場」として一体評価している。一筆比準した場合、アプローチ道路の私道補正、不整形補正、奥行など各種比準すると、ゴルフ場評価の価格と逆転するケースもあるのに加え、できるだけ簡素な方法としたため。）。

平成１５年度評価替時には、審査申出には至らなかったが、保存樹林地について評価の見直しについて強く要望してきたゴルフ場もあり、また、保存樹林地に対する評価の動きを見据え、平成１８年度の評価替に向け、周辺自治体、全国の動向を参考にしながら次項の評価に至ったものである。

なお、土地取得時に、ゴルフ場用地以外に地権者との兼ね合いで取得した土地については、当然のことながら「ゴルフ場評価」ではなく、「山林」等他地目で評価している。

（２）平成１８年度評価替から

従来、一体性を有するということで周辺保存樹林地を含めて「ゴルフ場」という

形で評価していたが、Ｈ１２・Ｈ１５の評価替において、周辺保存樹林地を別評価（一般山林評価）する傾向が見受けられてきたことから、周辺保存樹林地の評価方法について検討してみた。

仮に以下の場合のように保存樹林地を含めて独立している場合ではどうなのか。

例１　ゴルフ場の周辺が河川、道路、その他山林以外で構成されている。

例２　フェンスなどで囲まれている。

全てが独立しており、周辺保存樹林地を含めゴルフ場の存在が明らかである。この場合、周辺保存樹林地を「ゴルフ場」として認定すべきなのか。

また、同じ敷地構成であっても、周囲が一般山林であった場合、その境界が一見不明確であったならば、周辺保存樹林地は「ゴルフ場」ではないのか･･･保存樹林地を全て植林し直した場合はどうなのか･･･オープン当初は一般山林に囲まれていたが、ゴルフ場敷地以外全て林業伐採された･･･など、同じ敷地、同じコース、同じ周辺保存樹林地であっても、周囲の状況が変われば大きく評価額が変わってしまうのはどうなのか。

一般的に市街化区域の土地で画地認定する際も、大きな駐車場を併せ持つ店舗の画地を、店舗部分と駐車場を分けて評価するか同一画地で評価するかケースによって異なる。また、住宅用地の特例とも関係するが、一つの画地の中で１戸の住宅があり、住宅の効用を果たすとする場合の庭などは雑種地とせず、同一の用途で同一の評価をするが、ゴルフ場において、周辺保存樹林地は、「ゴルフ場の効用を果たす」として「ゴルフ場と一体評価」することは適さないのか･･･。様々な疑問が生じた。

多くのゴルフ場は、一般山林と混在して存する場合が多く、その一般山林との境界が一見明確ではない。

確かに固定資産税は、現況主義であるが、その背景にある法律、例えば、農地転用許可を受けており、潜在的に「宅地」要素がある見た目「畑」と隣接する「未転用」の畑との価格には差が生じるものであり、「保存」という義務が生じるが、ゴルフ場に隣接し、それなくして維持できない一見「一般山林」に見える周辺保存樹林地（新たに樹林地を周辺に植栽するケースを含む）と、当市の場合、ゴルフ場に隣接する山林が、「水源地涵養保安林」「健康保安林」「民有保安林」「防風保安林」「林業施行計画に基づく風景林」などいずれも開発するにあたって厳しい条件下で相当の日数と経費を要して開発しなければならないところが多く、そういう一般山林とでは価格差があってしかるべきとの考えから、周辺保存樹林地を「一般山林」にはしないという結論になった（そもそも一般山林の価格が低すぎるという意見もある。）。

取得（素地）価格については、需要圏でのゴルフ場取引や開発前提の山林取引が事例としてあるため、不正常要件を排除することに相当の厳しさがあるが、現時点では鑑定を活用している。そのあり方について検討を要するものと考えられるが将来の課題としている。また、収益還元等の評価手法も検討したが時期早尚とした。

３．森林法及び自然環境等保全条例

次に保存樹林地の条件とされる法律及びＡ市の所在する都道府県の条例を整理した（具体的な条項は略)。概略するとゴルフ場とみなす区域には、①全体の４０％以上の樹林地がコース間及び周辺に配置②その内、周囲には３０ｍの樹林帯を要することが条件。

また、保存樹林地は、涵養対策、雨水対策、法処理など、保存されるべき（または植林されるべき）樹林には、ゴルフ場を維持すべく諸要件が複合的に求められている。

以上のことから、法は、最低限、周辺３０ｍまでの保存樹林地に対して、コース間樹林地と同じ目的を求めており、景観上もコース間樹林地同様の効用を果たすものであると判断。これにより、コース周辺保存樹林地はコースから３０ｍまでをコース間樹林地同様、ゴルフ場の一部と認定。価格は従来同様、鑑定価格（×７割）＋造成費（×７割）とした。

４．３０ｍを超える周辺保存樹林地の取扱い

続いて、周辺保存樹林地３０ｍまでを「ゴルフ場」としたが、それを超える保存樹林地をどう取り扱うか検討した。多少の経費を費やすが、保存樹林地も「設計変更」の手続きにより、用途を変更することが可能であり、現に、保存樹林地からグリーンや物置に変更となったものもあった。つまり、周辺保存樹林地は、潜在的なゴルフ場としての価値が含まれていることから、一般山林評価をしないものとした。

これによって、３０ｍを超える周辺保存樹林地は「造成をされていないゴルフ場保存樹林地」という位置付けで「雑種地」として認定。価格は、「造成費を上乗せしない鑑定山林素地価格（×７割)」とした。

５．他の施設の取扱い

クラブハウス、入口警備室、倉庫、従業員宿舎等、宅地評価も可能な施設敷や駐車場、アプローチ道路等、宅地比準雑種地と評価できるものもあったが、従来同様、「ゴルフ場施設の一部」として全体で「ゴルフ場」とした。できるだけ簡素に納税義務者にも解りやすい評価とすること、また、従来評価との整合性を考えた結果である。

６．造成費

土木・造園工積算について積算も可能であり、また、庁内の土木部門などに設計依頼することも可能だったが、入札時の自治体の設計自体、実勢価格との乖離が新聞紙上でも指摘されており、参考資料となる「建設物価」、「都道府県単価表」などから積算すると、高くなる場合もある。事実、資材の価格破壊がおきている都道府県では、某ショッピングセンターが同じ規模で建設して、㎡単価が２倍違うケースもあった。同じ工事をしても時期によって実績が大きくことなるためむしろ造成費は総務省の参考値を使うほうが説明しやすいことから独自の造成費を採用せず、

「全国の平均的造成費の山林コース」を採用。問題点としては、参考値の造成費は保存樹林地の面積が分母に算入されていることであった。当然、保存樹林地を対象面積から外すと造成単価が上昇することになるが、前述のとおりそもそも造成費の価格破壊があるのだから、今回の評価替では参考値をそのまま活用することにした。

近隣自治体職員との協議の中では、理想は都道府県単位で標準的造成費を示してほしいとの意見が多かった。

7．位置・利用補正

位置・利用補正については、従来の考えを踏襲。利用補正を細かく採用すると、その根拠の開示要求があった場合、サービス（割引）価格と人員等、実際の数値の取り方で解釈が分かれるものがあるため、出来るだけ簡素な評価とした。

8．対象地積の確定

全体的な評価の内容を整理した後、問題になったのは評価対象の地積である。従来は、全体で「ゴルフ場」であったため、一律で評価額を算出できたが、この度の評価方法では、３０ｍを境に評価が変わるため、地積の特定作業が新たな問題になった。

ゴルフ場側で該当部分を分筆して確定させるという方法も検討したが、依然として景気の低迷が続いており、数百万から数千万の経費をかけて企業に測量を求めるには厳しいものがあった。

そこで、次の策として、納税義務者と協議し以下により確定させることとした。

（1）開発行為申請及び計画変更等の写の提出を求めた。
（2）市の航空写真及び国土調査図と前記の各種図面と重ねコースの位置を特定。
（3）そこから周辺３０ｍの範囲（線引き）を確定。
（4）使える座標値から机上で求積（世界測地・旧日本測地・公共基準・任意座標など複合したものを修正)。
（5）電子プラニメーターで１０回計測し、前記値とあわせて平均値から該当部分の地積を確定した。

なお、当市の保存樹林地には極端な地形（渓谷・海岸など）が無いため、説明に時間を要したが理解をいただいた。

9．電算システム

次の問題点は、電算処理であった。一つの筆で「ゴルフ場」と「保存樹林地」の地積を確定して評価をするものでは無く、全体で「ゴルフ場」と「保存樹林地」の地積を確定したことにより、当市の現行の電算では処理することができないため（複数の筆で構成される住宅用地を小規模・その他・非住宅の課税標準額に按分するイメージ)、システムの改造を要することになったのだが、改造費が膨大になるとともに、使用している電算が全国展開している会社であったため、全国標準から

外れてしまうことに難色をしめした。

もともと当市では平均負担水準ではなく、過去からの再計算方式で課税標準額を算定しており（仮に平均負担水準であっても、他に該当するゴルフ場が無いので再計算を要するが)、当然その形で評価、課税計算を行うのだが、当分の間、次による処理及び課税明細の表示によって納税義務者の理解を得たものである。

（１）評価処理

① 該当地番を全て代表地番へ合筆扱い
② 内地番で「ゴルフ場」と「保存樹林地」に地積を按分
③ それぞれに比準番号を付設し評価・課税計算
④ 保存樹林地の過去単価は、今回同様山林素地価格×７割で算定し設定
⑤ 合筆扱いした他の筆は「課税保留扱い」とし、評価計算せずに調書を残した

（２）課税明細（名寄帳も同じ）

① 表示例

	台帳地目	現況地目
１番１外９９筆その１	山林	雑種地（ゴルフ場）
１番１外９９筆その２	山林	雑種地（ゴルフ場山林）

② 別紙として課税保留扱いしている構成筆の台帳地目・台帳地積を表示

もちろん、これは一時的な措置であり、近い将来、最低限、納税義務者側で合筆あるいは詳細の分筆、または、当市のシステム改造などを検討する旨協議をしたものである。

Ｂ市におけるゴルフ場の地目認定について

１．Ｂ市内のゴルフ場について

市内には、４か所のゴルフ場（内２か所は隣接市にまたがっている）があり、全て市街化調整区域内に位置している。

２．ゴルフ場用地の評価方法について

４か所のゴルフ場の内の一つのゴルフ場を例にとってみると、宅地部分（クラブハウス・駐車場）については、近傍の宅地と同一評価を行っている。

ゴルフ場内の一部用地（山林として認定した部分）については、ゴルフ場側からの提出書類に基づいて市が決定をした部分については近傍の山林と同一評価を行っている。（現在、４か所あるゴルフ場のうち、１か所のゴルフ場から現況課税申出書類の提出があり、市で審査した後、平成１９年度課税分から残置森林として決定した部分について山林評価での課税を行った。

ゴルフ場用地（コース部分）については、平成 11 年 9 月 10 日付け、自治評第 37 号により、②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以外）での方法で評価を行っている。

（ゴルフ場近隣の山林の時価×宅地の評価割合＋造成費×宅地の評価割合）×位置・利用状況等による補正×時点修正率

- 造成費（丘陵コース８３０円／㎡）
- 利用・位置状況補正（Ａ～Ｅ）を加えて評価をしている。

（Ａ） 最寄り駅までの距離
（Ｂ） 主要道路からクラブハウスまでの距離
（Ｃ） 道路区分
（Ａ`） 位置補正（Ａ＋Ｂ）／２×Ｃ
（Ｄ） ゴルフ場利用税区分
（Ｅ） 月間利用者数
（季節料金適用なし　通年利用 12／12）
（Ｆ） 位置利用補正率（0.86））
（Ａ`＋Ｄ＋Ｅ）／３（小数点第 3 位以下切り上げ）

これに時点修正率を加えたものが、ゴルフ場（コース部分）の評価額となる。
本ゴルフ場は他市と隣接しており、今回、隣接市と接点調整をした結果 1.000 で数字がまとまった。

３．固定資産評価審査棄却決定取消請求事件について

平成１５年６月、市内某ゴルフ場（近隣２市にまたがるゴルフ場）から、現在「雑種地として評価されているゴルフ場用地の一部につき山林として評価し、評価額を決定すべき」旨の固定資産評価審査申出があり、固定資産評価審査委員会で審査の結果、同年７月同委員会はこれを棄却決定した。

ゴルフ場側はこれを不服として平成１５年１０月、地方裁判所に訴状が提出され、以後１４回の公判を経て平成１８年１２月２３日ゴルフ場側から取り下げ書が提出された。

※ ゴルフ場における地目の現況調査に係る取扱要領に沿った形でゴルフ場用地の一部を山林評価した。

４．平成１９年度ゴルフ場地目の見直しについて

ゴルフ場のおける地目の取扱いについては、かねてから近隣地域４市の共通の課題として当該裁判と並行して近隣地域の固定資産税担当レベルで協議を重ね、近隣地域４市固定資産税担当課長会議、同固定資産評価員会議、首長決裁を経て「ゴルフ場における地目の現況調査に係る取扱要領」を策定した。

５．「ゴルフ場における地目の現況調査に係る取扱要領」（抜粋）について

（要旨）

１．ゴルフ場にかかる固定資産評価については、基本的に開発区域全体をゴルフ場用地として地目認定を行うところであるが、固定資産評価基準解説に示された「樹林地の現況がゴルフ場としての一体性を有していると認めがたい場合」についての取り扱いを定めるものである。

（樹林地の種類）

２．樹林地の種類は下記によるものとする。

(1) 残置森林……開発区域内の森林のうち、現況のまま残置した森林をいう。

(2) 造成森林……開発区域内の森林のうち、植栽等により新たに造成した森林をいう。

(樹林地の評価及び地目)

3．樹林地の評価及び地目は下記によるものとする。

(1) ゴルフ場用地評価……コースのレイアウトや景観及び難易度や施設の管理上必要と認められる樹林地で、判断の目安は概ね次のとおりとする。

① 造成森林。

② 残置森林のうち次に掲げるもの。

・アウト・オブ・バーンズ(以下、ＯＢという。)杭を結ぶ線の内側の部分。

・隣接しているホールを分けるための部分。

・ホールとホールをつなぐ通路等の周辺部分。

・谷越えやドッグレッグの張り出したＯＢの部分。

③ その他「ゴルフ場と一体性を有している」と認められる部分。

(2) 山林評価……上記(1)以外の樹林地であり、プレーに関係のない部分とする。(基本的には開発区域の外周部分にある残置森林で、ＯＢ杭を結ぶ線の外側とする。)

※ 図面、航空写真等添付書類は申出者（ゴルフ場側）が負担。
地目の見直し（固定資産税）は過年度分について遡及適用しない。

C市におけるゴルフ場評価について

ゴルフ場評価については、固定資産評価基準で①「取得価額による」②「取得価額が不明な場合は付近の土地による」とされています。

さらに、②について平成 11 年９月 1 日付自治評第 37 自治省税務局資産評価室長通知「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取り扱いについて」で具体的に示されていますが、実際に評価を担当する職員はゴルフ場用地自体の売買実例が皆無にちかい状況にあり、仮にあったとしても破産したゴルフ場の経営権の委譲といった低廉の価格で売買しているため不正常要素が大きいなど正常な価格を算出するのが困難な状況です。また、価格以外に広大なゴルフ場敷地内の地目認定の取り扱いと現況と評価上の地積との差異も大きいことから問題の生じるところであります。

１．市内のゴルフ場の所在

市街化区域内　　市内の南部位置　（１ヶ所）

調整区域内　　市内の北西部位置（４ヶ所）

２．H18 評価より山林比準評価の背景

・ゴルフ場事業者団体よりゴルフ場評価の見直しの陳情

・ 近隣市の調整区域内での山林比準評価の実施

・ 本市過去の裁判や他市の裁判事例

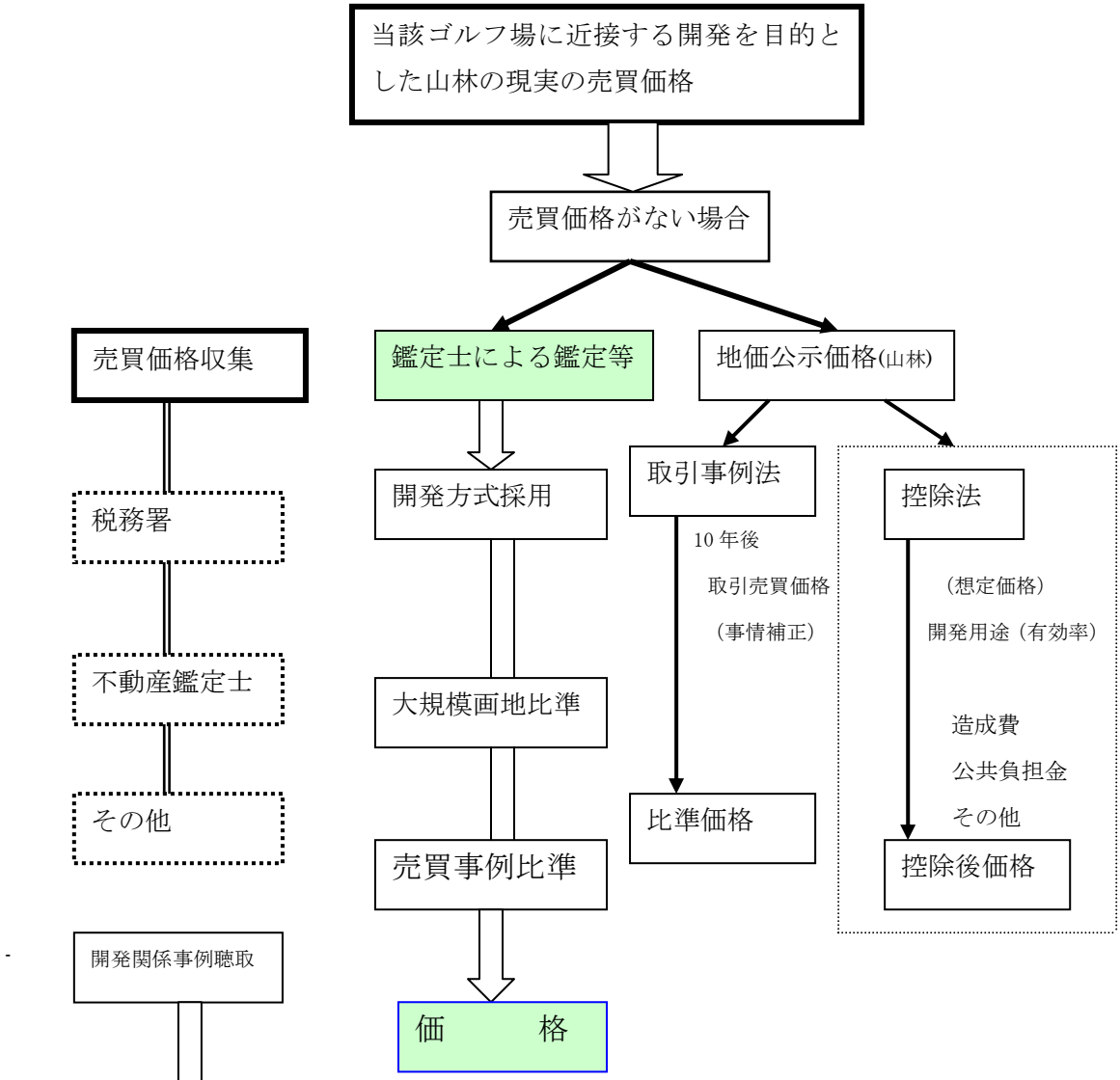
３．今後の課題

ゴルフ評価については、宅地と同様にゴルフ場全体について鑑定評価を用いる評価手法も考えられないこともないですが、評価を行うとなると膨大な費用と労力を必要と聞いておりますし、実際に算出した価格を職員が検証できるかの判断の適否の問題ものこるのではないかと考えております。

また、評価の基本価格や造成費の算出についても都道府県ごとに一定の考え方で算出が可能であればと考えております。

ゴルフ場評価山林比準フロー

別紙



価格算出を考察してみる

- 地価公示価格(林地価格)との妥当性
- 基準地との価格相違
- 開発山林価格と資産保有価格との相違
- 現況変化の無いなかでの従前価格との整合性

Ｄ市におけるゴルフ場評価の概要

１　ゴルフ場の状況

Ｄ市内にはゴルフ場は５コースあり、いずれも丘陵コースで市街化調整区域内に所在しています。

なお、Ｄ市の所在する都道府県全体では平成８年の土地利用調整条例によりゴルフ場の新規開発は凍結されており、平成４年よりゴルフ場は５２コースとなっています。

２　評価の方法等

（１）方　法

本市では評価替え年度ごとに、固定資産評価基準に基づく特定土地の価格の調査・査定、それに比準して各ゴルフ場の価格査定を不動産鑑定士に依頼し実施しています。

（２）内　容

ア　市内５ゴルフ場の内、１ゴルフ場(基準ゴルフ場)の土地価格(素地価格＋造成費)の査定

イ　ゴルフ場の品等の比準表（素地価格、造成費、品等）の検証

ウ　アの土地価格を基準として、ゴルフ場品等比準表を適用して他のゴルフ場の土地価格の査定

（３）経　過

昭和５４基準年度から現在の評価方法で行っており、不動産鑑定士の調査報告書を基にゴルフ場の品等比準表を作成しました。以後、基準年度ごとの素地価格の査定、比準表の妥当性の検証・価格比準を不動産鑑定士に依頼して行っています。

この方法を採用した主な理由は以下のとおりです。

ア　市内のいずれのコースも比較的開業が古く、取得価額を基礎とする方法が取れなかったこと。

イ　市街化調整区域内に所在し、開発の熟成度が低い区域にあるため、市街地近郊ゴルフ場の評価方法の適用になじまず、近傍山林に係る売買実例価額方式とするため、山林の取引事例の収集及び分析並びに各ゴルフ場の位置、利用状況等を価格に反映させるためには、専門的な知識、経験を必要とすること。

（４）最近の問題

平成１５年度において、ゴルフ場の所有者から審査申出がなされ、評価の弁明、反論が数次にわたり行われ、審査決定まで約３年を要した事例がありました。

申出者の主な主張として、ゴルフ場部分については、近傍山林の取得価額の査定方法（開発前提、面大補正なし）や最近におけるゴルフ場の経営状況や取引事例が全く考慮されていないことなどが申し立てられました。

本件審査申出については、その一部について認容し、クラブハウス、隣接するサッカーグラウンド、テニスコート等について、価格修正の決定がなされましたが、ゴルフ場部分については棄却されました。

このような事情から、平成１８年度評価替えにおいては、基準ゴルフ場の鑑定評価をあわせて行ったところです。

３　参考資料

（１）ゴルフ場土地価格評価手順　　別添　１

（２）ゴルフ場の品等比準表　　別添　２

別添　1

ゴルフ場土地価格調査手順

基準ゴルフ場の価格　＝　取得価額（素地価格）　＋　造成費

素地価格の査定

売買実例価額等を基準として求めた価額（取引事例比較法を採用して求めた価格）

造成費の査定

⑴当該ゴルフ場と同一規模・内容のものを造成するとした場合の造成費の査定

⑵この中から、固定資産評価基準等に基づく造成費の算定

基準ゴルフ場の価格
素地価格＋造成費

ゴルフ場品等比準表の検討

各ゴルフ場の価格の査定

検　証

素地価格の比準			造成費の比準			①	②	③
A 基準価格	B 格差修正率	C 比準価格 A×B	ア 基準価格	イ 格差修正率	ウ 比準価格 ア×イ	素地価格＋造成費 C＋ウ	品等の比準格差修正率	土地価格 ①×②

固定資産の価格　＝　③土地価格　×　0．7（宅地の評価割合）

別添　2

ゴルフ場の品等比準表

条件：項目		内訳	格差の適用範囲	
ゴルフ場用地価格比準表	交通接近条件			
	都心との距離及び交通施設の状況		＋2．5	－2．5
	周辺街路等の状況		＋1．5	－1．5
	環境条件			
	日照、温度、風向等気象の状況		＋1．5	－1．5
	眺望・景観等の自然的環境良否		＋2．0	－2．0
	供給処理施設の状態		＋1．5	－1．5
	周辺既存地域の性格、規模等		＋3．0	－3．0
	市街化進行の程度		＋3．0	－3．0
	都市の規模及び性格等	人口、財政、社会福祉・文化教育施設	＋2．5	－2．5
	嫌悪施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理施設、焼却場	＋1．0	－1．0
	災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、がけ崩れ	＋1．0	－1．0
	造成条件			
	造成の難易及び必要の程度	地勢・地盤の良否、平均切盛土量の大小	＋10．0	－10．0
	ゴルフ場としての有効利用度	土砂の運搬距離，重機搬入・使用の難易		
	行政的条件			
	土地の利用に関する公法上の規制の程度	規制の影響度を比較	＋5．0	－5．0
	その他		＋5．0	－5．0
	上記以外必要と認められた項目		＋5．0	－5．0
造成費のうちコースに係る造成費比準表		実際投下費用額の比準		
ゴルフ場品等比準表	コースの地勢・地質・レイアウトの良否	全体の傾斜度、保護山林、コース距離・幅 グリーン・バンカー等の配置状況	＋5．0	－5．0
	コースの整備・管理状態	芝付の状態、手入れ，散水施設の良否	＋3．0	－3．0
	クラブハウス等付属設備の状態	位置、規模，使い良さ、保守状況	＋2．0	－2．0
	会員の状況	入会資格、会員の階層、会員数の適正	＋5．0	－5．0
	利用の状況	利用者数、メンバーとビジターの利用比率 繁閑の程度、利用料金等	＋3．0	－3．0
	収支の均衡状態	経営の安定度、合理化の程度	＋3．0	－3．0
	その他	人気、知名度、会員権相場の比較等	＋3．0	－3．0

【E市説明資料】

E市におけるゴルフ場評価の概要について

1 E市のゴルフ場

ゴルフ場は、旧市域に昭和6年と昭和32年に開設された林間コースが2か所、旧町域に昭和40年から昭和53年までに開設された丘陵コースが6か所あり合計8か所となっています。

2 ゴルフ場の評価

評価方式は、合併前の旧市・町の評価方式をそのまま引き継いでいますが、いずれのゴルフ場も「開設にあたり要した土地の取得価額」は不明で、借地も含まれているため、近傍地に比準する方式を採用しています。

旧市域の2か所のゴルフ場は、市街化調整区域に所在するものの、周辺は宅地化が進んでおり、ゴルフ場の形態も平坦な林間コースですので、宅地比準方式を採用しています。評価額の具体的な算出方法は、近傍宅地評価額(ゴルフ場が接する周辺宅地の加重平均価格)に潰れ地以外の土地の割合(0．5)を乗じ、宅地造成費を控除した上でゴルフ場の造成費を加算しています。

旧町域の6か所のゴルフ場は、中山間地域といわれるアップダウンのある山林に囲まれた、丘陵コースですので山林比準方式を採用し、不動産鑑定評価額(ゴルフ場の素地価格)を「開発を目的とした近傍の山林の時価」とみなし、これに宅地の評価割合(0．7)を乗じゴルフ場の造成費を加算して評価しています。

また、行政境を跨っているゴルフ場が2か所あり、評価にあたっては隣接市との調整を行っており、単価を同額としています。

3 本市の課題等

本市におけるゴルフ場課税の課題としましては、

① 合併により引き継いだ評価方式の内容を新市として整理・統合すること。

② ゴルフ場のどの区域までを評価地目である「雑種地(ゴルフ場等)」として評価するのか。

③ 「市街地近郊のゴルフ場」における近傍宅地評価額の算出方法及びゴルフ場評価額算定までの手順に対する明快な説明責任が求められていること。

があげられます。

①について、市内のいずれのゴルフ場も近傍地の評価額もしくは時価から比準していく方式に違いはないのですが、「市街地近郊のゴルフ場」については、近傍宅地の評価額として通常の固定資産税評価の路線価あるいは標準宅地の価格を加重平均したものを採用しています。

一方、「市街地近郊のゴルフ場以外のゴルフ場」については、ゴルフ場の素地価格としての

不動産鑑定評価を実施し、得た額を「近傍山林の時価」とみなしています。

評価のより一層の正確性を期するならば、「市街地近郊のゴルフ場」についても不動産鑑定を実施して、得た額を「近傍宅地の評価額」として採用する時期にさしかかっているのかもしれません。

②については、ゴルフ場とはどのような土地利用形態を指すのか、雑種地（ゴルフコース等）や宅地（クラブハウス用地）には含まれない山林等をどう具体的に判断するかという問題があります。地目認定に関して評価基準の解説では、現況がゴルフ場との「一体性」を有しているか否かにより判断するとしていますが、その判定には美観等の主観的な要素もあるため、樹林部分の役割を整理し、より客観的な基準が必要と考えます。

③については、市街地近郊ゴルフ場の近傍宅地の評価額を本市では、①で述べたようにゴルフ場に接する周辺宅地の市街化区域及び市街化調整区域の加重平均価格から算出しています。評価基準の解説等においても、評価計算の出発点となる近傍宅地評価額の算出方法に特段明示が無いため、各市独自方式で近傍宅地の評価額を算定されているものと思います。

また、市街地近郊のゴルフ場評価の計算において近傍宅地価格から出発しても潰れ地以外の土地割合を乗ずること、さらに宅地造成費を控除することによって、結局は山林の時価から出発したものと同等の価格になるような仕組みになっていると納税者に対して説明していますが、どうやら「宅地比準」というに言葉に引っかかるのか、なかなか理解が得られない状況です。

4 今後に向けて

納税者の税に対する意識がますます高まる中、ゴルフ場関係者の集まりでもさまざまな情報交換がなされており、他市でのゴルフ場の評価方法や評価額が大きく替わったこと、あるいは審査申し出の結果等が瞬時に広がり、それをもってゴルフ場の評価の見直しを迫られることも多くなりました。

ゴルフ場に係わる固定資産税の増減は自治体の財政面に大きな影響があり、ゴルフ場としての評価対象範囲や評価方法の見直しは税の賦課徴収部門だけの問題ではなく、きわめて慎重を要するものです。

今後は各自治体でゴルフ場の評価を大きく変更する際には、単独あるいは直接関わる都市だけでなく、他市町村にも情報提供しフィードバックできるような連絡体制を整えていくことも考えていかなければなりません。

それと同時に、納税者側の理解が一層得られるよう、例えば都道府県単位等での各ゴルフ場間の類似性と相違性を合理的・客観的に評価する機能を構築することも必要になっているのではと感じています。

実態調査結果（概要）

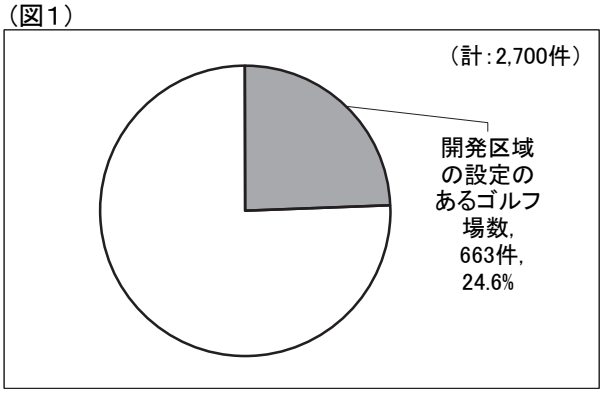
１　ゴルフ場の概要について

- ゴルフ場を有する市町村数…997団体（全市町村のうち55%）
- 課税対象となるゴルフ場…2,700件（重複集計含む）
  （※　複数市町村にまたがるゴルフ場については重複集計としている。
  なお、重複分を除いた実ゴルフ場数は、2,376件。）
- そのうち、開発区域の設定があるゴルフ場は約4分の1（図1）
  （※「開発区域」とは、ゴルフ場開発時にゴルフ場開発指導要綱等により
  開発区域として設定されたものをいう。）

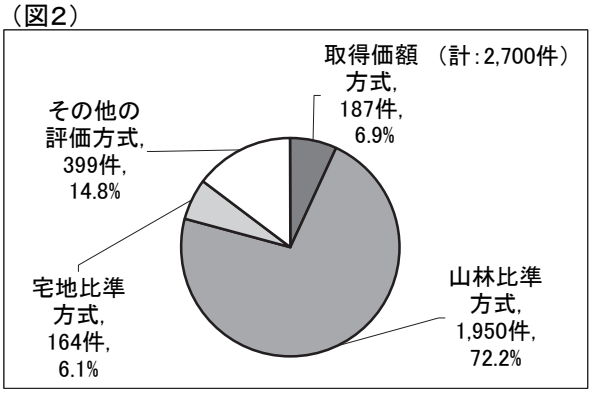
２　評価方法別採用割合（図2）と特徴

- 取得価額方式…全体の１割弱
- 山林比準方式…全体の7割強
  （※　山林時価の算出方法
  …鑑定価格・精通者意見価格を活用しているものが5割以上（図3））
- 宅地比準方式…全体の１割弱
  （※　近傍宅地の選定方法
  …標準宅地を近傍宅地として活用しているものが約5割（図4））
- その他の評価方式…全体の１割強

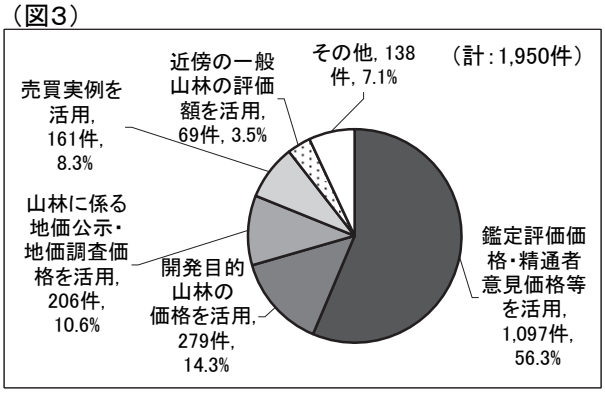
（図1）



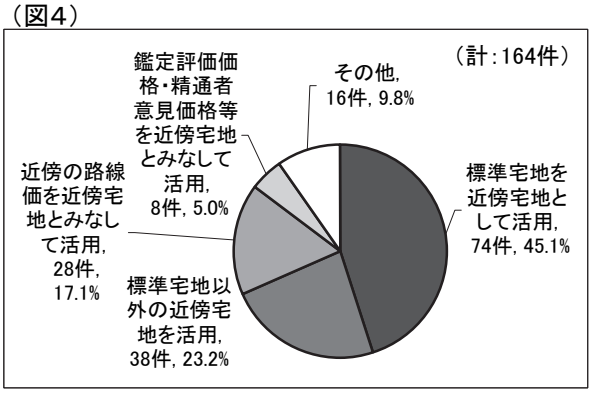
（図2）



（図3）



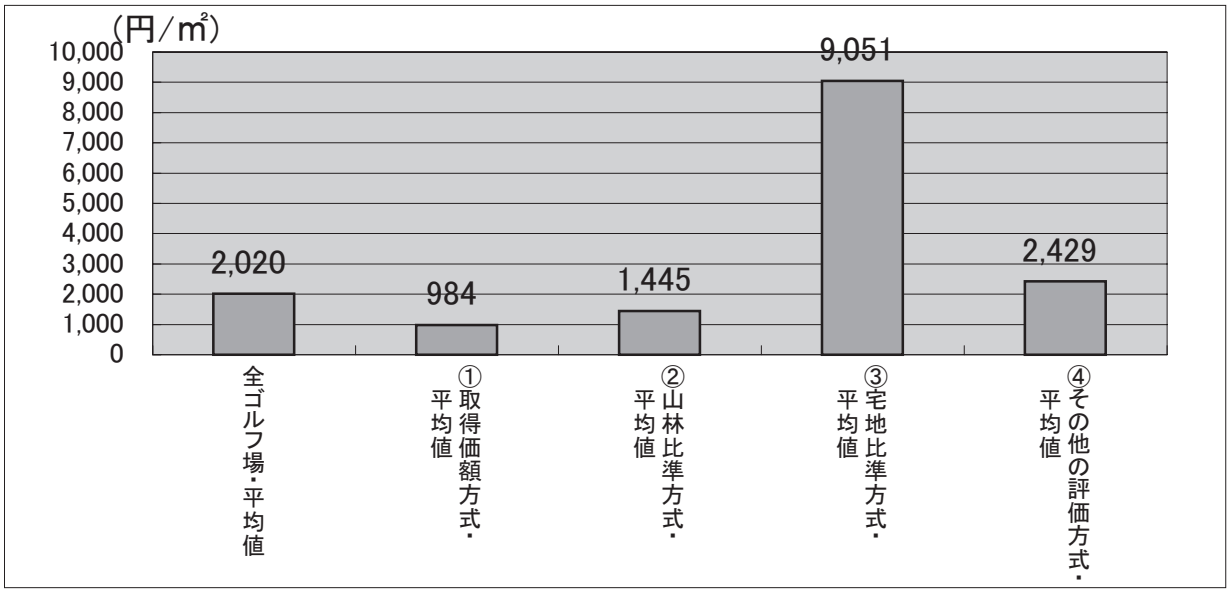
（図4）



3　評価方法別評価額の単価平均値（H19）の特徴（図5）

- 評価額の単価の平均は約2,000円。
- 評価方法別に見ると、宅地比準方式が最も高く、約9,000円。
- 取得価額方式が最も低く、約1,000円。

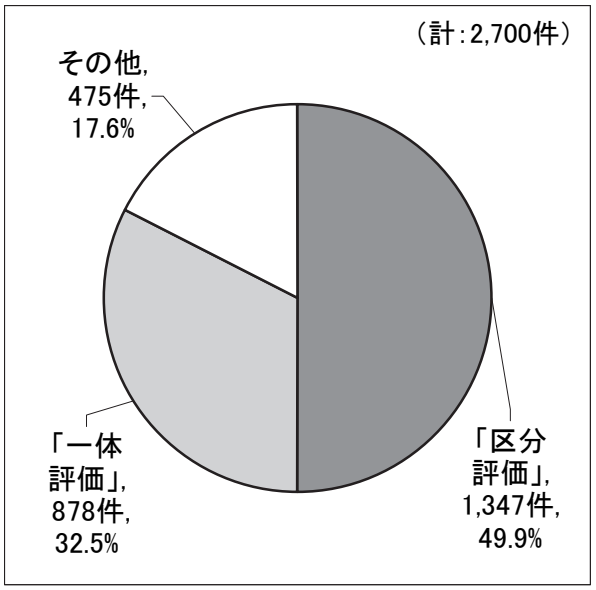
（図5）



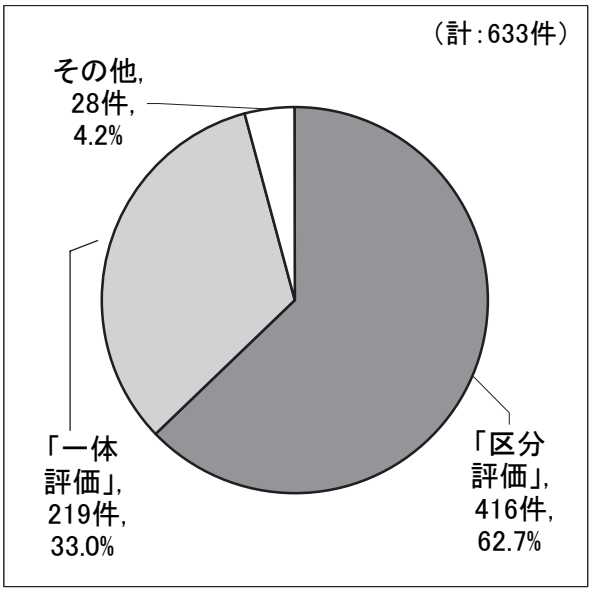
4　樹林地の扱い

- 樹林地を何らかの形で「区分評価」しているゴルフ場が約5割ある。（図6）
- 開発区域の設定のあるゴルフ場（全体の4分の1）においても、6割以上が樹林地を「区分評価」している。（図7）
- 「区分評価」の場合の評価上の地目は、山林が圧倒的に多い。

（図6）



（図7）

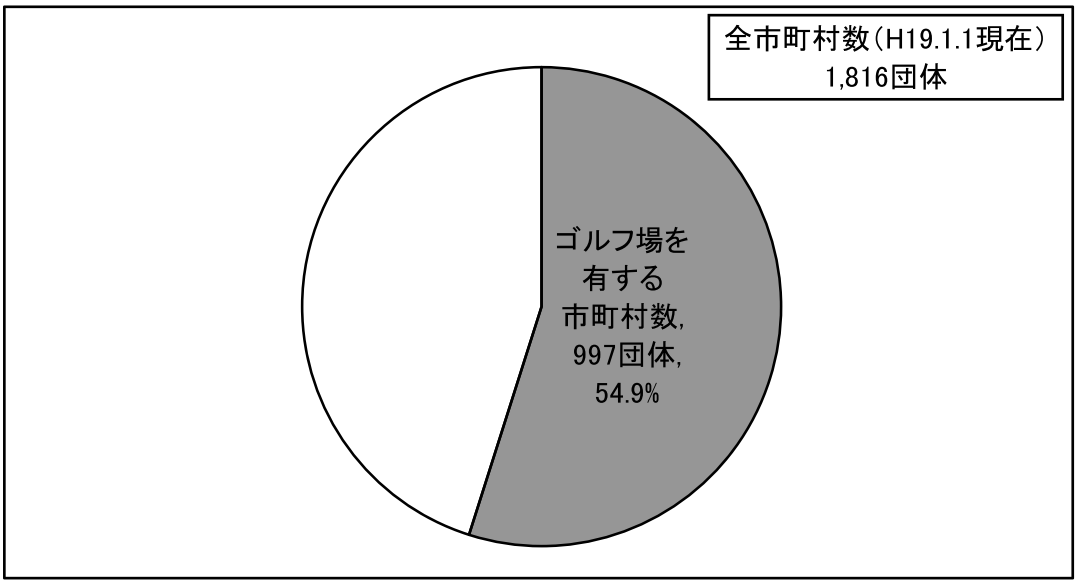


集 計 結 果

この集計結果は、平成19年1月1日現在で土地に係る固定資産税の課税対象となるゴルフ場を対象に、ゴルフ場用地の評価方法等に関する実態調査を行った結果を取りまとめたものである。

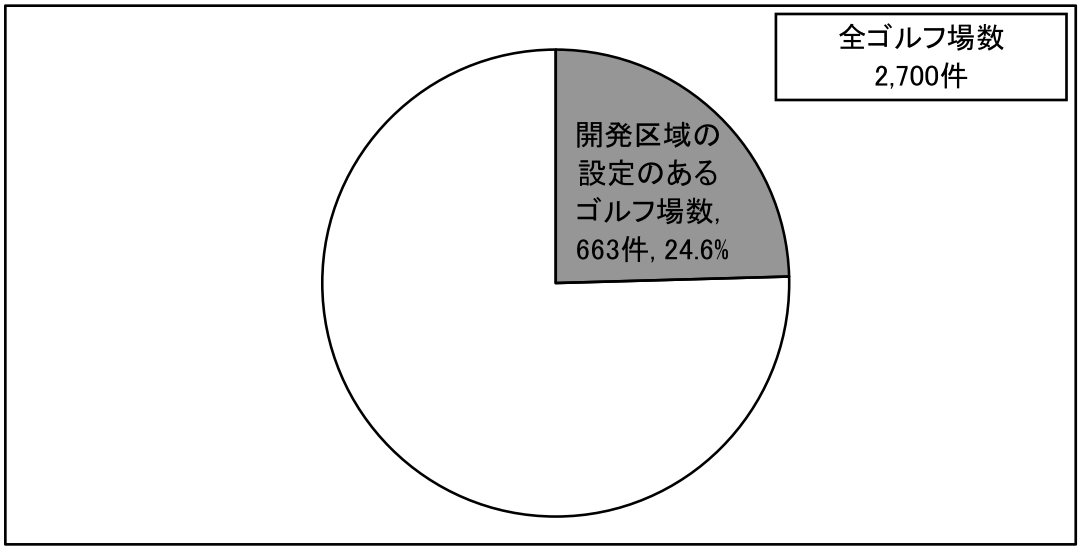
Ⅰ ゴルフ場の概要について

１ ゴルフ場を有する市町村数



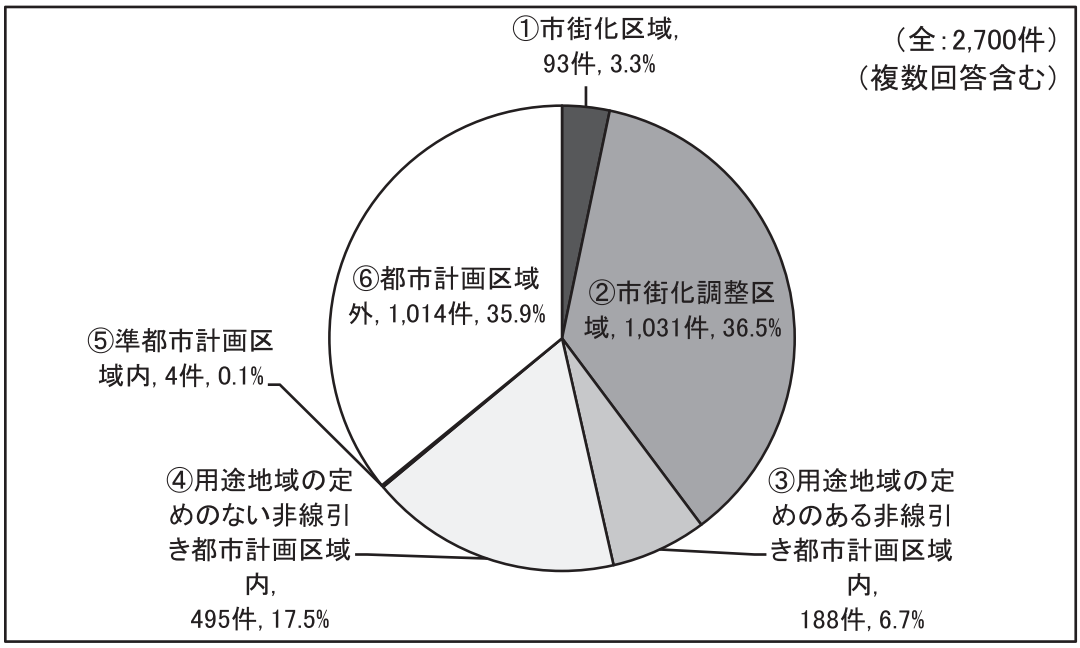
・ 全市町村のうち55%の997団体にゴルフ場が存在する。

２ 開発区域の設定のあるゴルフ場数



・「開発区域」とは、ゴルフ場開発時にゴルフ場開発指導要綱等により開発区域として設定されたものをいう。
・ 課税対象となるゴルフ場は、全部で2,700件。
（複数市町村にまたがるゴルフ場については重複集計となっている。以降も同様。）
・ そのうち、開発区域の設定があるゴルフ場は全体の約4分の1。
・ 保存樹林地として指定されている樹林地のゴルフ場に対する割合は、平均約40%。

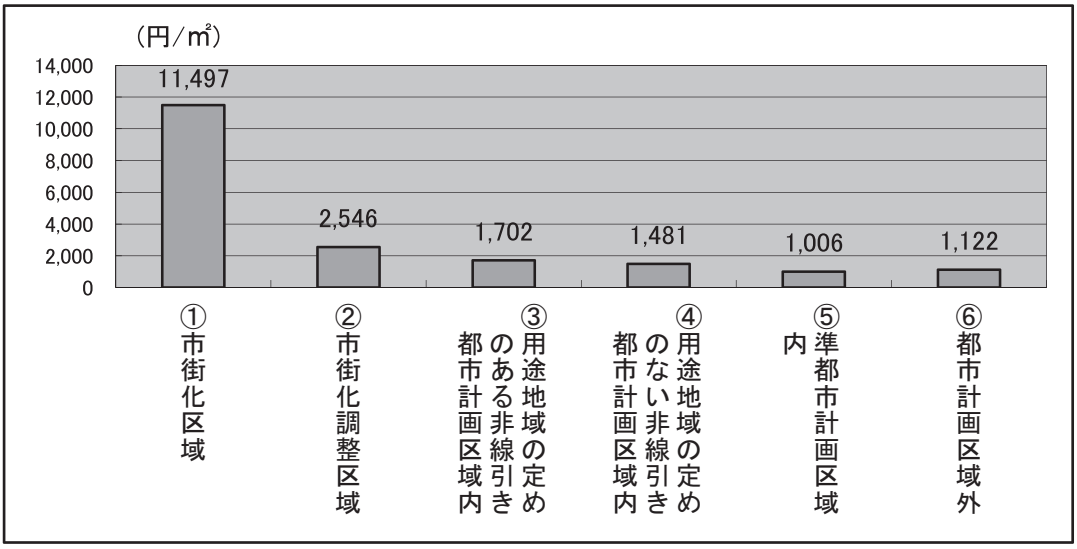
３ ゴルフ場の所在する地域（都市計画法上の区分）



・ 所在地域は、市街化調整地域が4割弱、都市計画区域外が4割弱。
・ 市街化区域に所在するゴルフ場は93件で全ゴルフ場中3.4%。

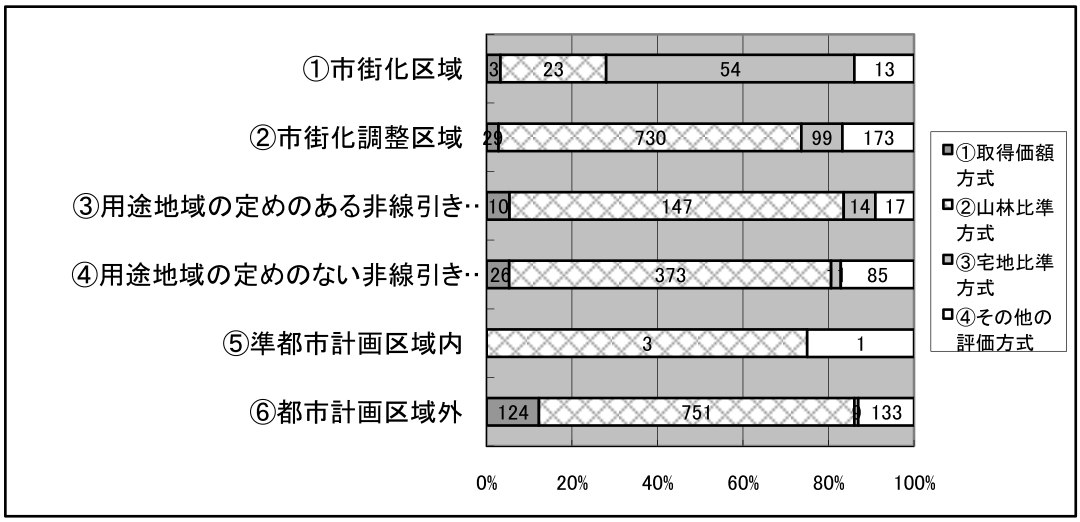
＜用語説明＞
非線引き都市計画区域
…都市計画区域に指定されているが、市街化区域・市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き」）がなされていない区域
準都市計画区域
…都市計画区域外の区域のうち、土地利用の現況及び推移等を勘案して、都市計画区域に準じて指定される区域

４　所在地域別評価額の単価平均値（H19）



・ 市街化区域にあるゴルフ場は、評価額単価の平均値が最も高い。（約11,000円強）

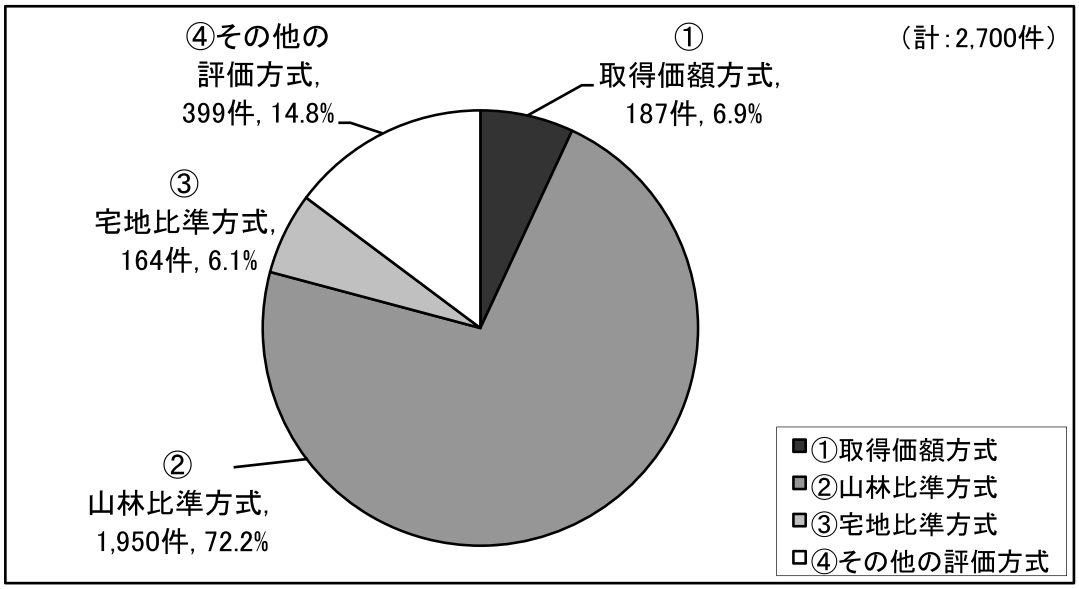
５　所在地域別の評価方法の内訳



・ 市街化区域のゴルフ場では、約6割が宅地比準方式を採用。

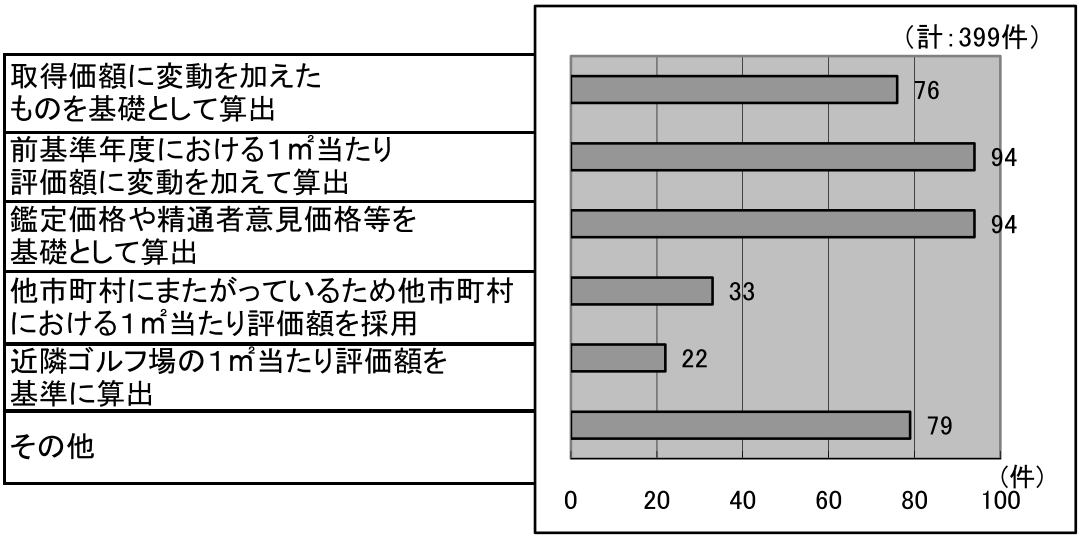
Ⅱ　評価方法及び評価方法別評価額

1　評価方法の分類



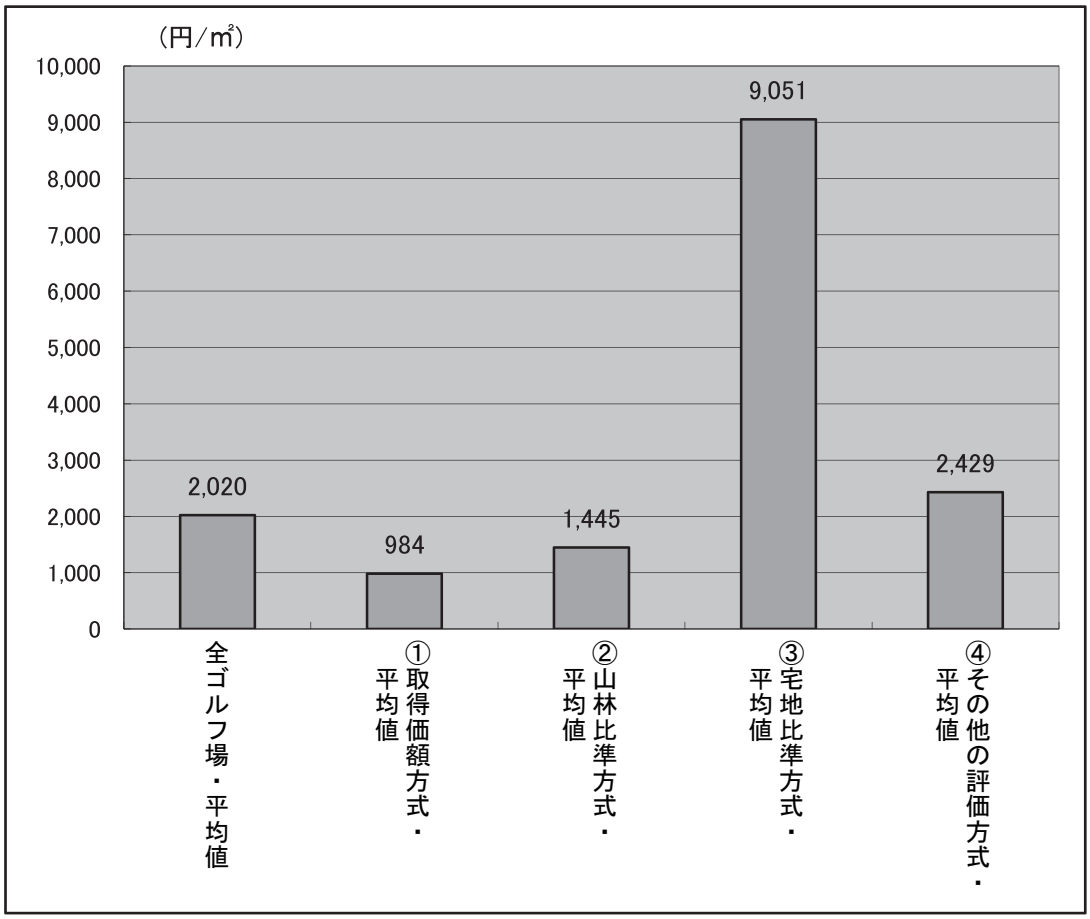
・ 評価方法の件数は、山林比準方式が最も多く、全体の7割強。
・ 取得価額方式及び宅地比準方式は、1割弱。
・ その他の評価方式は1割強。

2　その他の評価方式の分類



・ 取得価額に変動を加える方法が約4分の1。
・ 前基準年度評価額に変動を加える方法が約4分の1。
・ 鑑定価格等を基礎とする方法が約4分の1。

３　評価方法別評価額の単価平均値（H19）

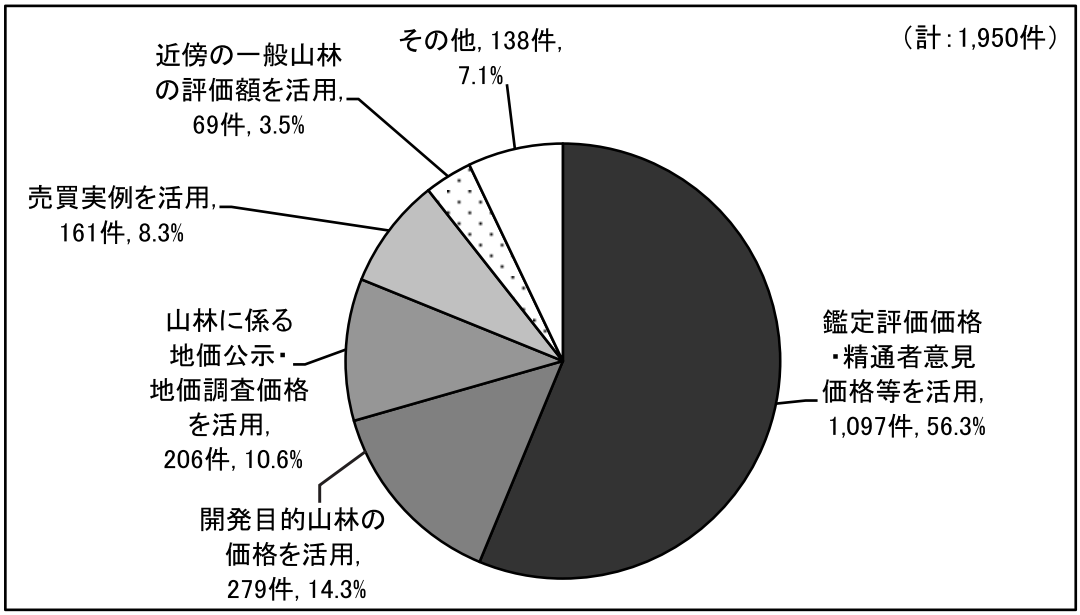


・ 評価額の単価の平均は約2,000円。
・ 評価方法別に見ると、宅地比準方式が最も高く、約9,000円。
・ 取得価額方式が最も低く、約1,000円。

Ⅲ　評価方法別に見た特徴

１　山林比準方式における特徴

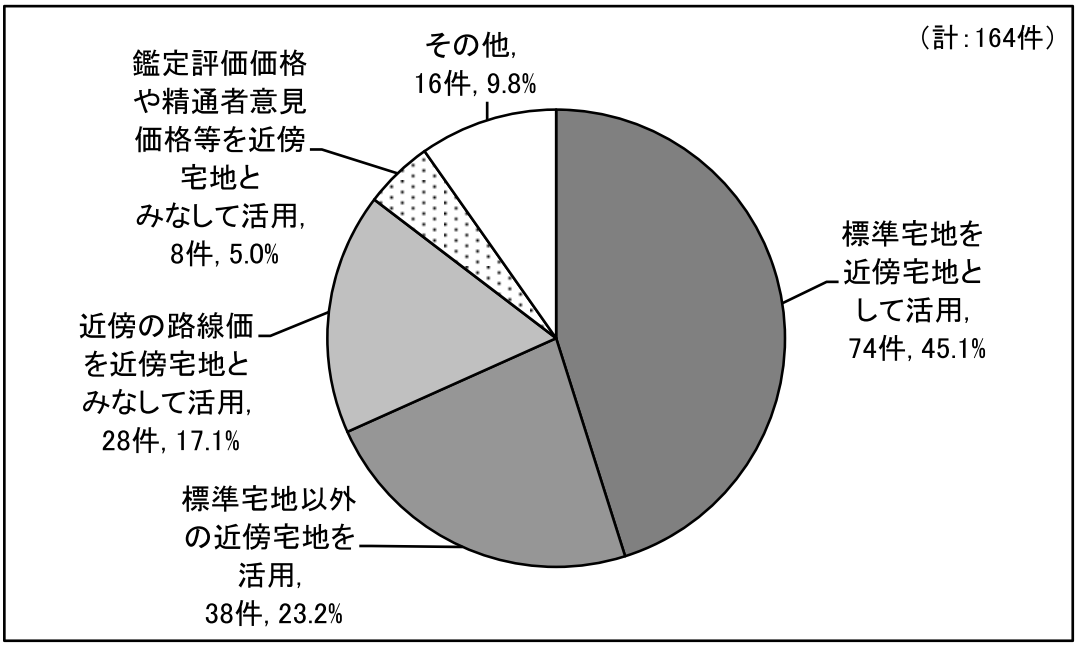
山林時価の算出方法



・ 鑑定価格・精通者価格を活用しているものが5割以上。
（現行評価においてはこの方法が主流となっている。）

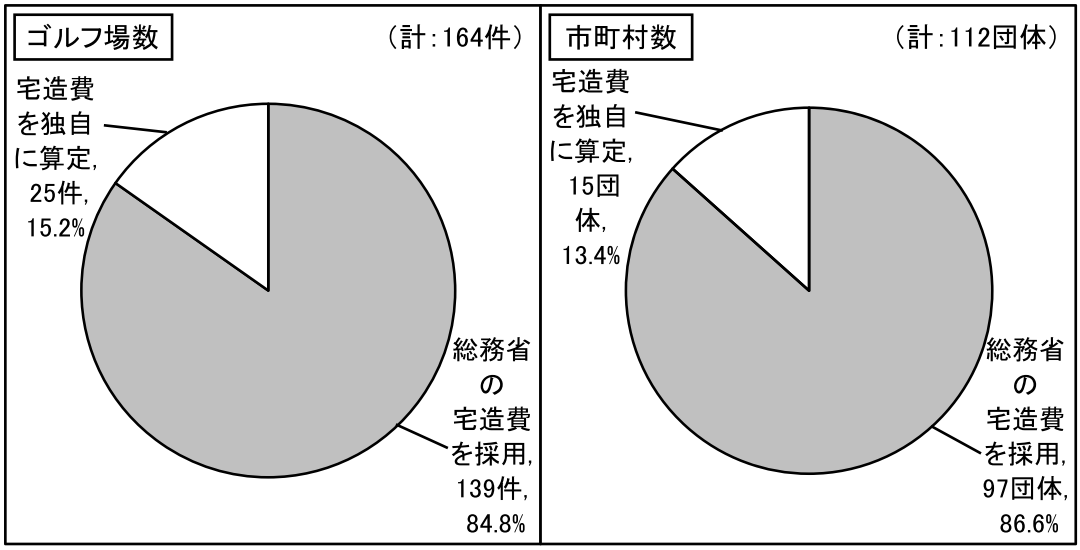
３ 宅地比準方式における特徴

⑴ 近傍宅地の選定方法



・ 標準宅地を近傍宅地として活用しているものが5割近くある。

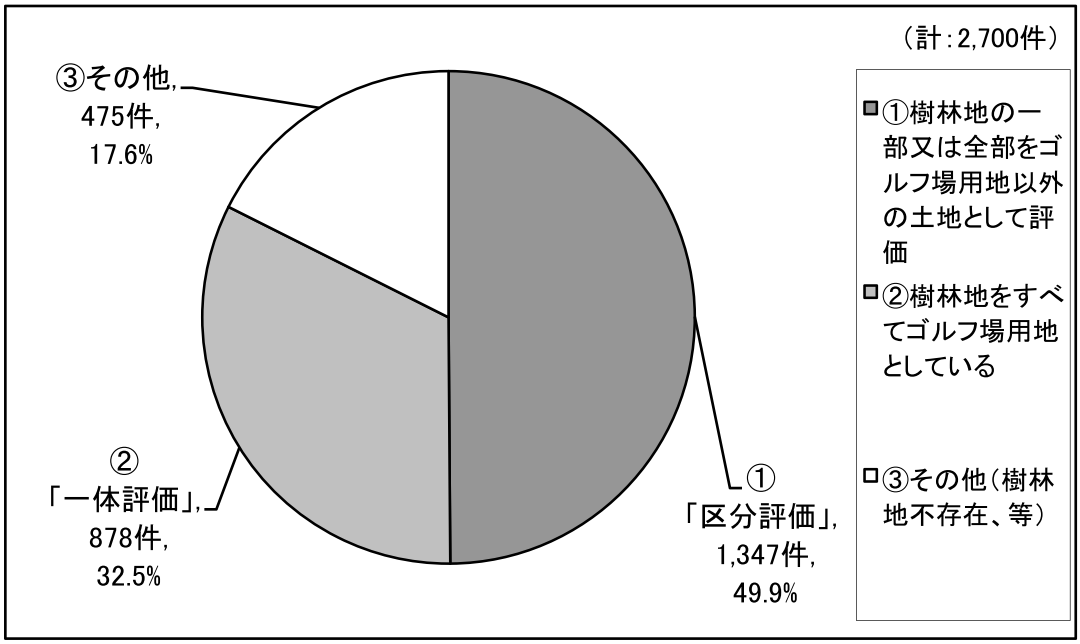
⑵ 山林に係る宅地造成費（宅造費）の適用状況



・ 総務省の示している平均的宅造費（7,630円）を採用しているゴルフ場が圧倒的に多い。

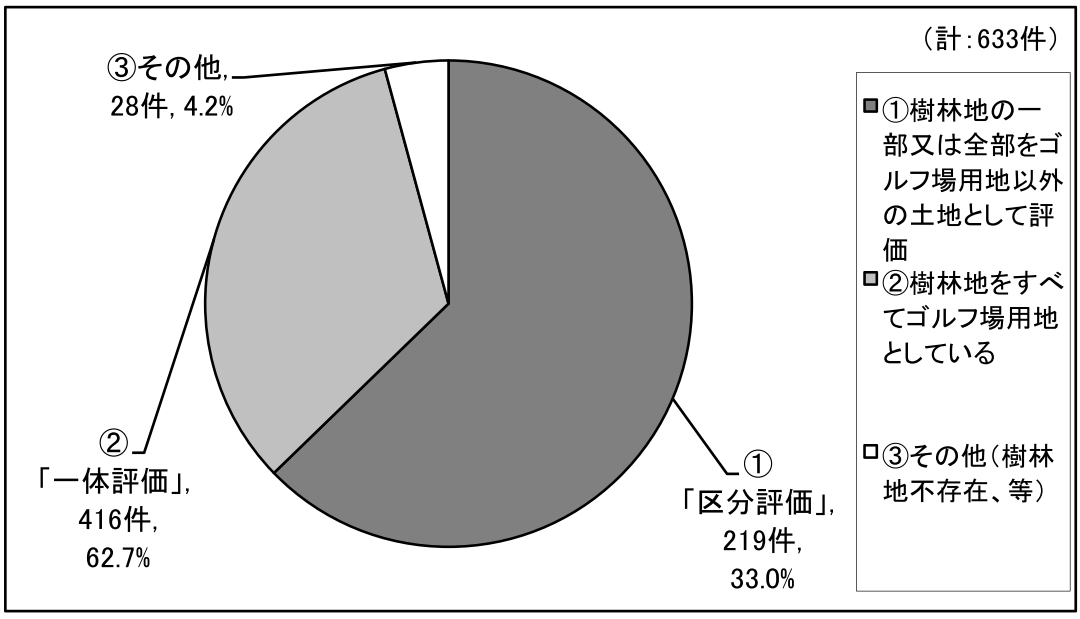
Ⅳ　樹林地の扱い

1　樹林地を「区分評価」しているゴルフ場数



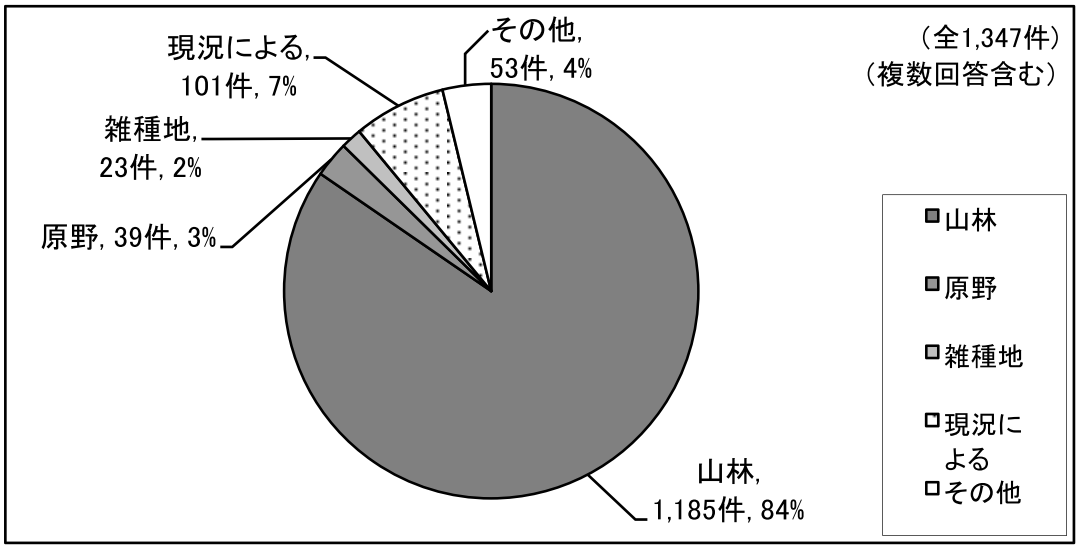
・　樹林地を何らかの形で「区分評価」しているゴルフ場が約5割ある。

（※参考　開発区域の設定のあるゴルフ場のみ）



・　開発区域の設定のあるゴルフ場のうち、6割以上が「区分評価」をしている。

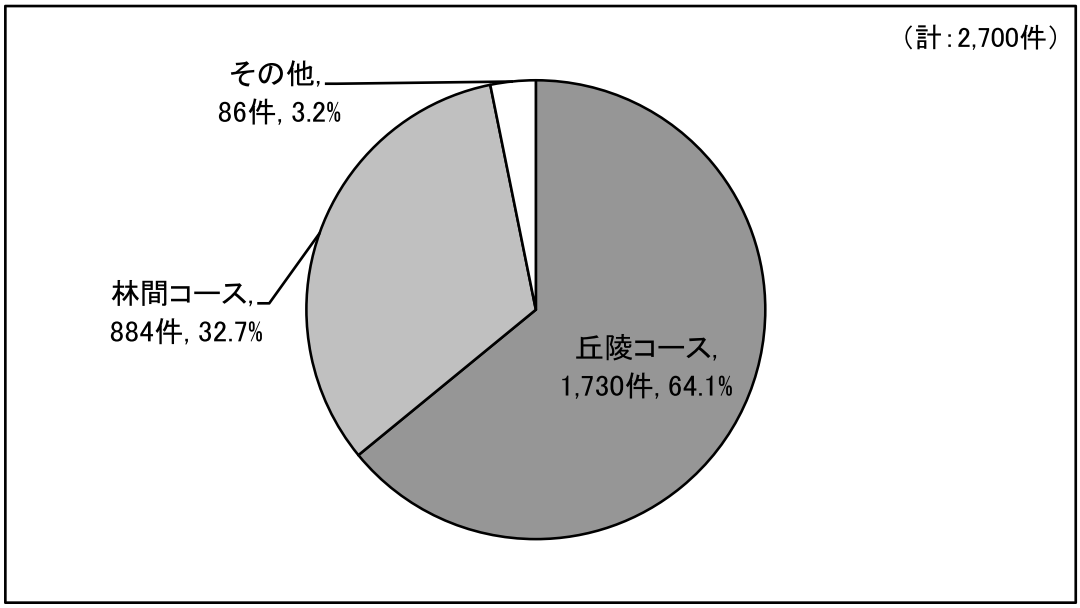
２ 「区分評価」の場合の評価上の地目



・「区分評価」をする場合の評価上の地目は、山林が圧倒的に多い。

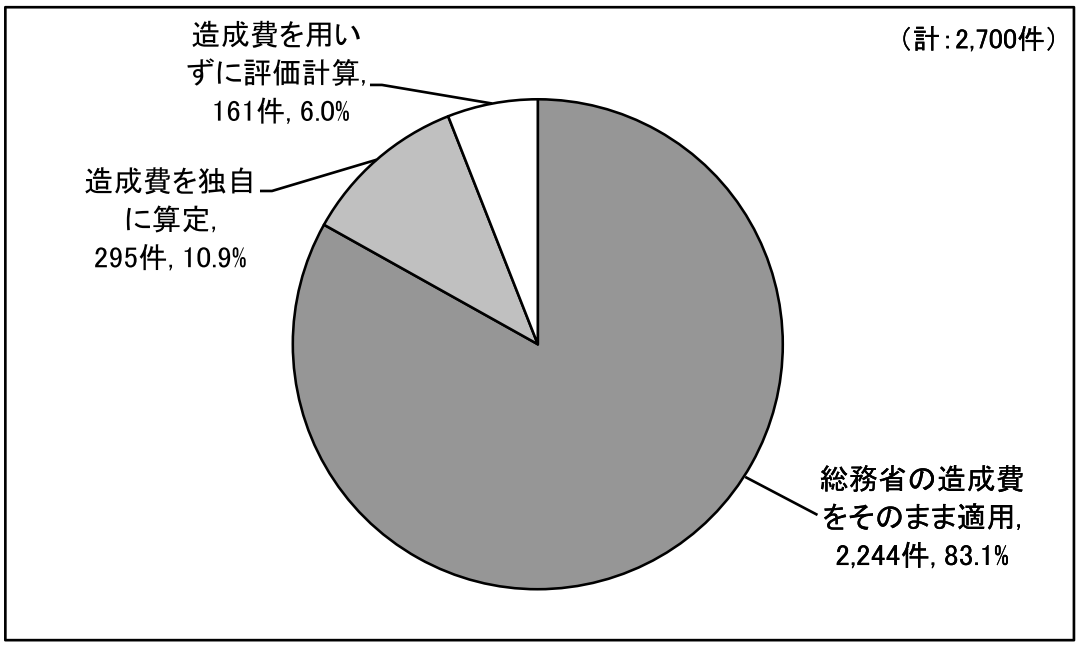
Ⅴ コース造成費

１ コースの区分



・ 採用している造成費の平均値は約830円。
・ コースの種別は、丘陵コースが6割強、林間コースが3割強。

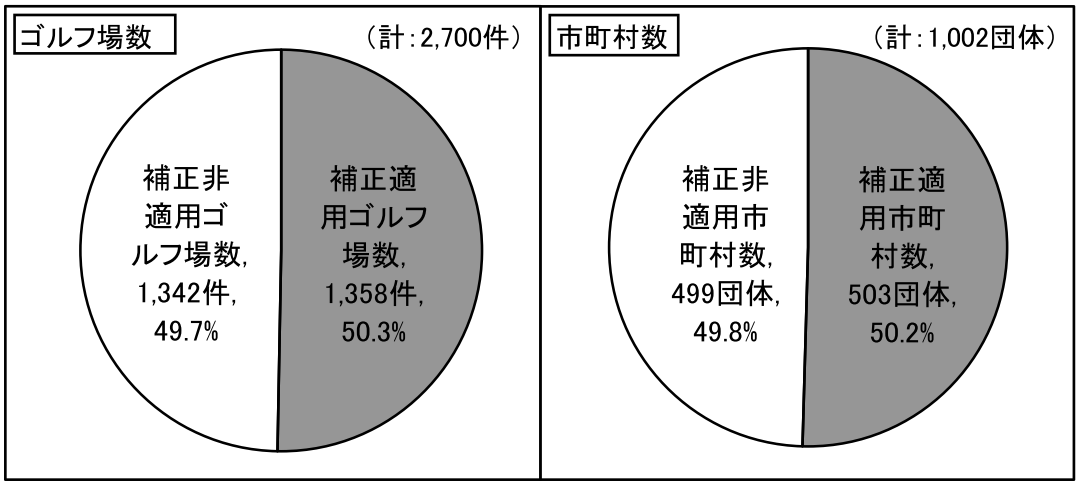
２ コース造成費の適用状況



・ 採用している造成費の分布の範囲は245円～3,725円。
・ 総務省の示している平均的造成費を採用しているものが圧倒的に多い。（8割強）

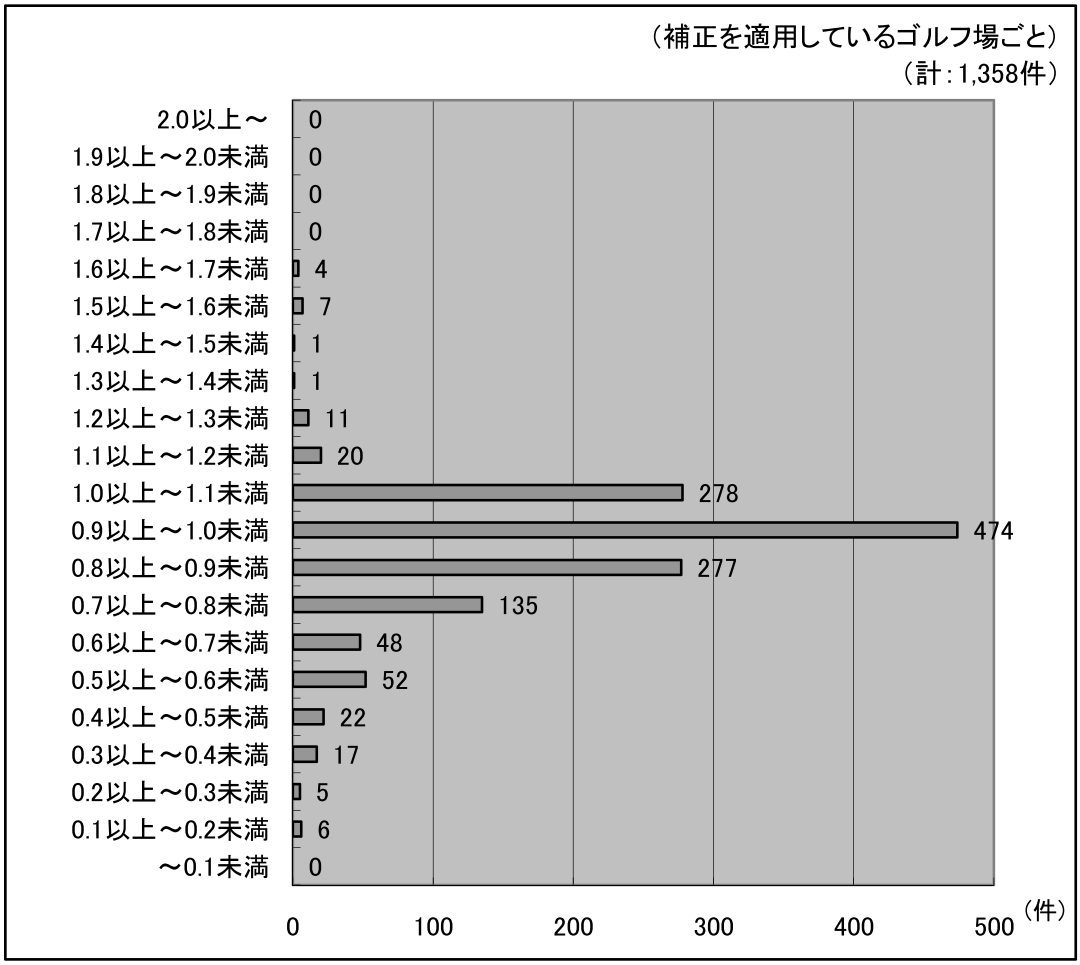
Ⅵ　位置、利用状況等による補正

1　補正の適用状況



・ 補正を適用しているゴルフ場・市町村数は全体の約5割。

2　補正率の分布

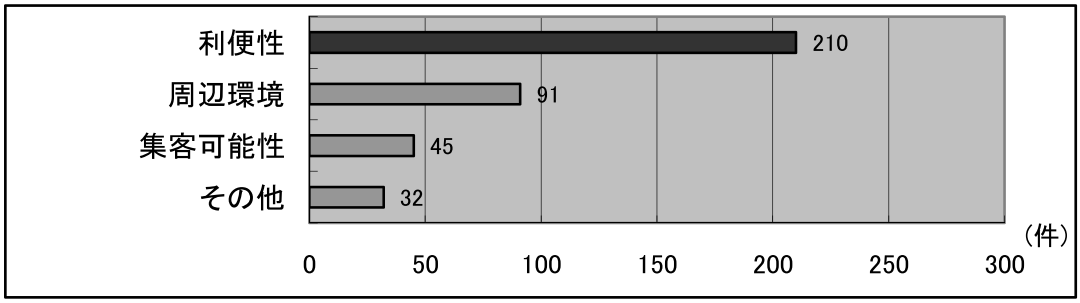


・ 適用補正率の平均値は0.86で、平均すると減価となっている。
・ 適用補正率の分布状況は0.18～1.60。
・ 最も多い補正率は、0.9～1.0の間。

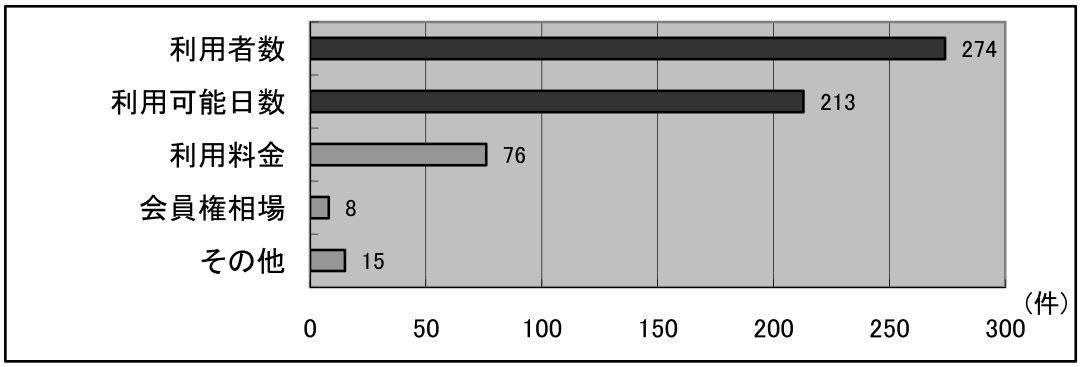
3 補正考慮項目

(1) 位置に関するもの

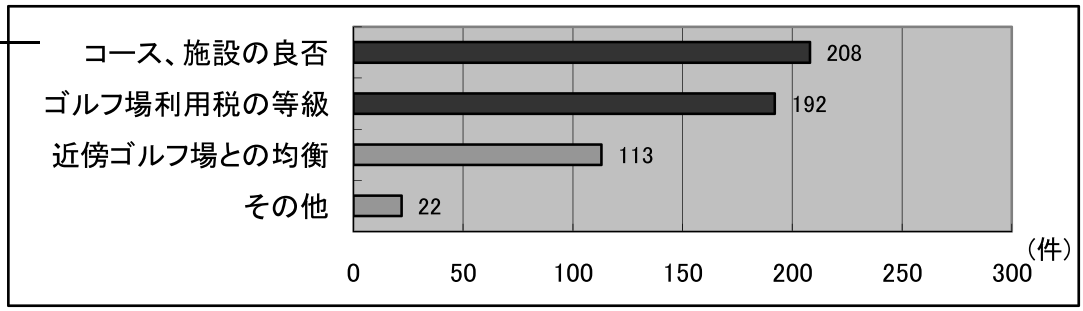
（市町村ごと・複数回答含む・以下同じ）



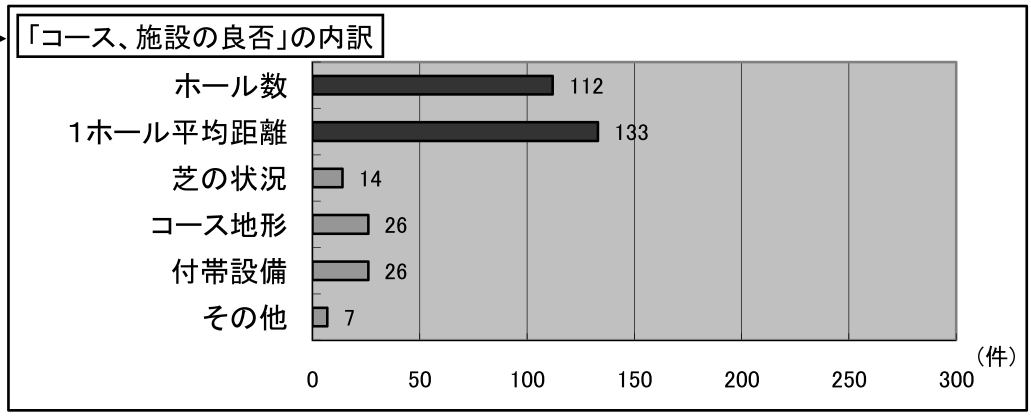
(2) 利用状況に関するもの



(3) その他



・ 補正考慮項目として多いものは、利用者数・利用可能日数・利便性・コース、施設の良否・ゴルフ場利用税の等級。



・ 「コース、施設の良否」のうち、主に考慮されているのは、「ホール数」及び「1ホール平均距離」。

平成１９年度　第４回　土地に関する調査研究員会

「ゴルフ場用地の評価方式」について

（財）日本不動産研究所

１．　課題の整理等

「土地に関する調査研究委員会」に設置された「ゴルフ場評価検討小委員会」で検討された事項を整理し以下のとおりまとめた。

現行の固定資産評価基準によれば、ゴルフ場用地の評価方法は、「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」とされ、取得価額及び造成費について「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、また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また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」とされている。

総務省の行ったゴルフ場用地の評価方法に関する実態調査（平成１９年度）によれば、固定資産税評価実務上、造成費を加算する前のいわゆる素地の価額を求めるに当たっては、取得価額を採用しているゴルフ場は全体（2,700 件）の約７％(187 件)に過ぎず、山林比準方式を採用しているゴルフ場が全体の７割強(1,950 件)と大半を占めている。

また、山林比準方式を採用しているゴルフ場において、半数以上(1,097 件)が、山林の価格を求めるに際し鑑定評価や精通者意見等を活用しており、地価公示及び地価調査価格を活用しているゴルフ場(206 件　10.6%)を含めると、７割弱のゴルフ場で、宅地の評価と同様に、地価公示及び不動産鑑定評価等を活用して求めている。

一方、全ゴルフ場(2,700 件)で採用しているコース造成費については、８割強(2,244 件)が、総務省の示している平均造成費をそのまま採用している実態があることからも、ゴルフ場用地の評価における実務上の課題としては、ゴルフ場用地としての評価方式よりは、山林の価格を求める際の手法に、課題の本質があり、ゴルフ場評価検討小委員会においても以下の点が指摘されている。

- **山林時価の査定に当たっては、鑑定評価や精通者意見等を活用しているゴルフ場が多いが、評価時の前提条件に相違がみられること。**

  Ex. ゴルフ場全体や一部を想定により評価、近傍の山林を評価等

- **前提条件の相違等により、山林の時価がバランスを欠いてしまう可能性があること。**
- **査定結果の検証手段がないこと。**

したがって、ゴルフ場用地の評価方式のうち、山林比準方式における山林時価を求める際の、より適正な時価を求めるための評価方式について、以下の事項に留意しつつ検討した。

① 山林時価の評価に当たって統一的な条件の整備を行うこと。

山林時価を求めるに当たっての評価の方法、前提条件を整理

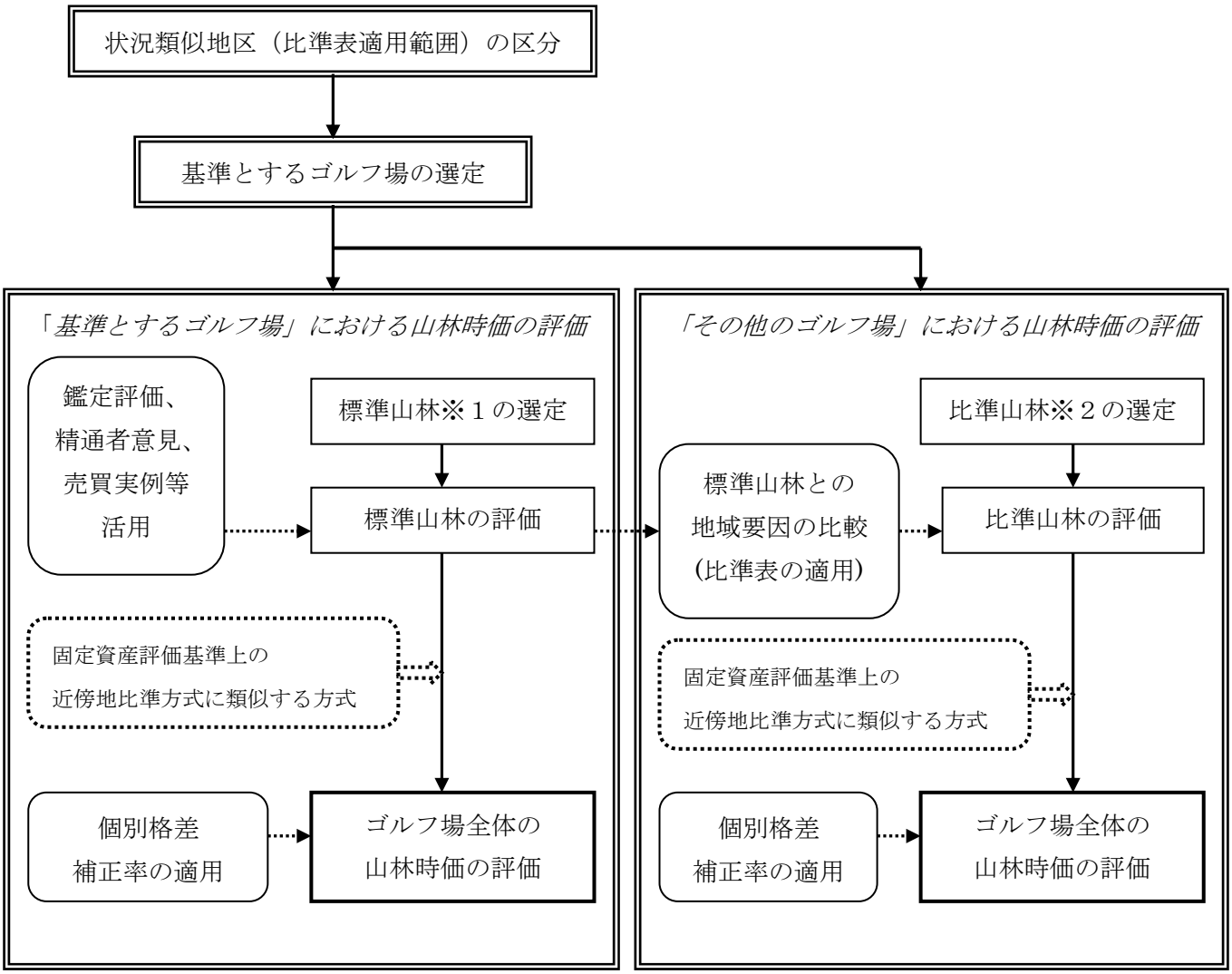
② 求められた山林時価について検証手段として山林の土地価格比準表を活用すること。

２．　提案する評価方法の概要

ゴルフ場用地の評価で山林比準方式を採用しているゴルフ場の７割弱が、山林時価を求めるに際し、地価公示、鑑定評価等を活用している実務の現状から、固定資産評価基準の枠内で統一的な条件の下での評価を図り、山林の土地価格比準表を採用することにより、より精度の高い評価を実現させる評価方法の提案を行うものである。

採用する山林価格比準表は旧国土庁土地局地価調査課監修の土地価格比準表（６次改訂）における林地価格比準表及び宅地見込地価格の土地価格比準表を活用することとする。

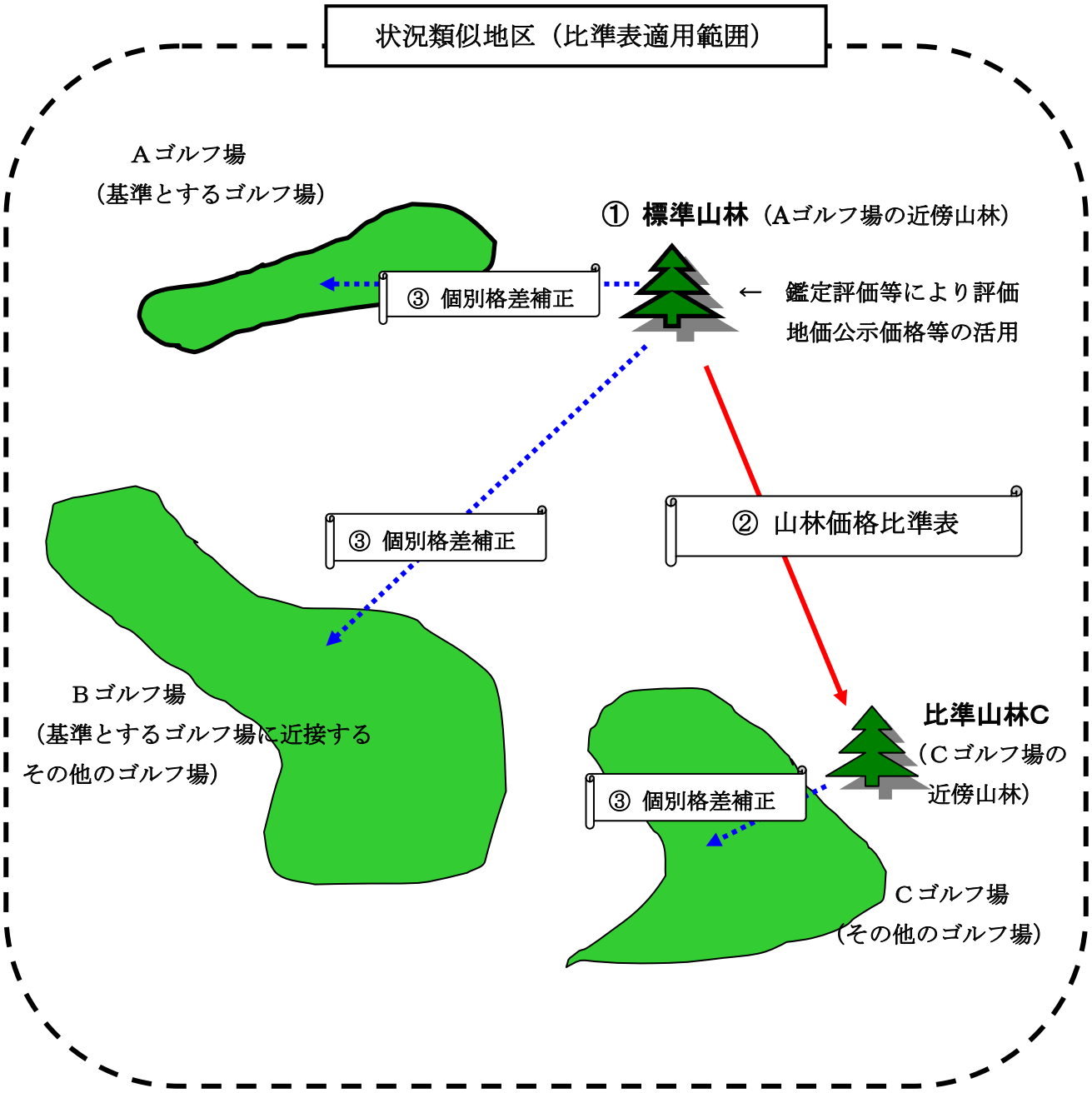
（１）　山林の時価査定フロー



※１標準山林：基準とするゴルフ場の素地価格を求めるためのベースとなる標準的規模（5,000 ㎡～10,000 ㎡程度）の開発の影響を受けた林地（鑑定評価等により査定）

※２比準山林：標準山林から比準して求める標準的規模（5,000 ㎡～10,000 ㎡程度）の開発の影響を受けた林地

山林時価の評価方法のイメージ



3． 評価方法の手順

（１） 状況類似地区（比準表適用範囲）の区分

山林の時価とは、開発の影響を受けた林地の価格であり、開発の影響を受けた林地の価格形成要因を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ご

とに区分する。

具体的な状況類似地区区分の観点を示すと以下のとおりである。

① 自然的状態による区分

河川、山脈の走向等、物理的に地域を遮断する要因により、区分を行う。

② 圏域（中心都市）による区分

開発の影響を受けた林地の価格に限らず、土地の価格は一般に、当該土地の属する圏域（当該エリアの中心都市、通勤圏等）毎に形成され、当該圏域内の土地の価格は相互に代替競争関係が働くものである。したがって、対象となる山林の属する中心都市を中心に区分される圏域は、状況類似地区を区分する際の基準となる。

想定される実務上の例を示すと、一つの都道府県内の主要都市（例えば人口１０万人以上）を選定し、その主要都市を中心として、同一の圏域と判断される周辺市町村やエリアを同一の状況類似地区とする等。

③ 鉄道及び高速道路の沿線による区分

開発の影響を受けた林地の価格は、同一の鉄道や高速道路沿線内において、代替競争関係が強く働くものであり、鉄道や高速道路沿線の一体性により、区分できる。

④ 行政区域による区分

市町村毎等、行政区域も状況類似地区を区分する基準となる。ただし、開発の影響を受けた山林の価格は、広域的に形成されるものであり、市町村をまたいで広域的に状況類似地区を区分すべき場合も多いことに留意すべきである。

⑤ 開発制限による区分

都市計画法や森林法等に基づく開発制限の違いにより、開発可能性が異なり、場合によって大きな価格差を発生させる可能性もあることから、区分に当たっては、開発制限の違いを考慮すべきである。特に都市計画法上の市街化区域と調整区域、森林法上の保安林とそれ以外を同一の区分とすべきではない。

⑥ その他開発の影響を受けた林地の価格形成要因による区分

具体的には、別紙２の山林価格比準表案を基に、概ね価格形成要因の類似したゴルフ場の存する範囲を区分する。

なお、現行の山林の時価が適正である限り、価格帯も区分時の参考になる。特に、専門家の意見を参考としている場合には、区分結果の検証手段として有用である。この際、比準表における比準範囲（価格帯）の限界は、標準山林に対しておおむね倍半分程度であり、少なくとも、山林の時価がこの範囲を超えるゴルフ場については同一の地区とすべきではないと考えられる。

（２） 基準とするゴルフ場の選定

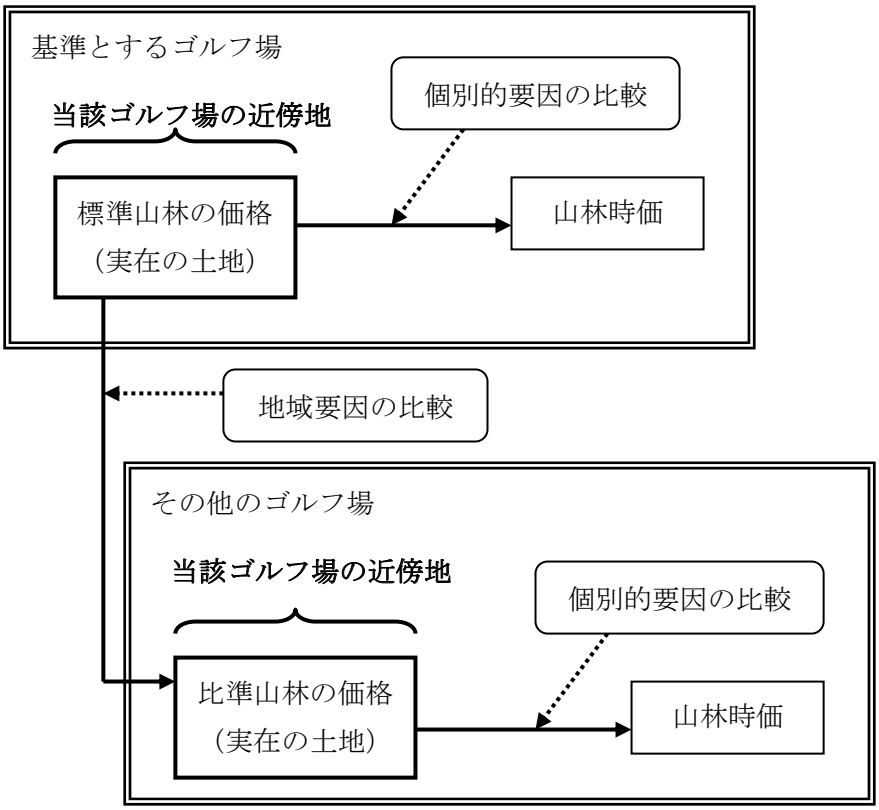
状況類似地区内において、位置、規模、価格水準等が標準的と認められるゴルフ場を選定する。

（３） 標準山林及び比準山林の選定（考え方の整理）

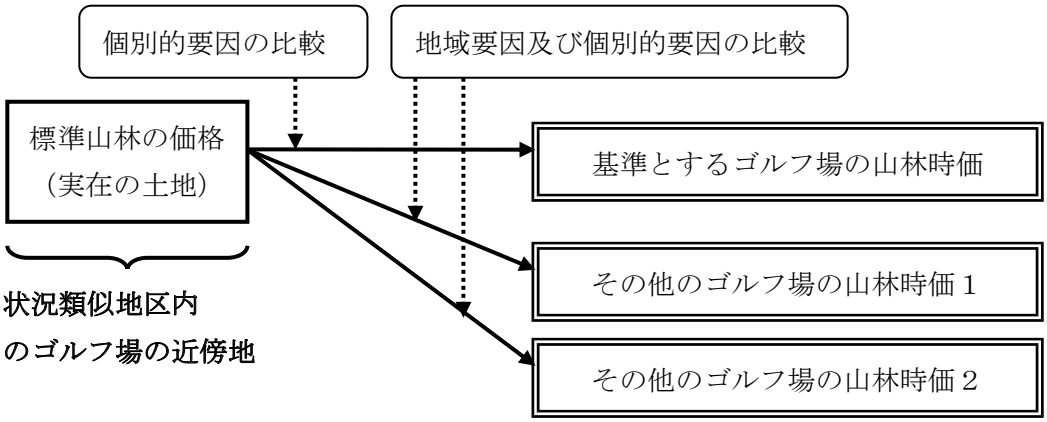
① 固定資産税評価における本件評価方法の位置づけ

この評価方法は、固定資産税評価における近傍地比準方式に類似する方式である。近傍地比準方式における近傍地は、現実にある土地であることが求められ、この考え方にしたがって、比準方法を整理すると、次記２通りの考え方が可能である。

Ａ．基準とするゴルフ場以外のゴルフ場それぞれに近傍地を設定する考え方



Ｂ．標準山林を当該状況類似地区における近傍地とする考え方



このうち、Ｂの方法は、それぞれの状況類似地区内における標準山林を近傍地と位置づけ、これに比準を行ってその他のゴルフ場における山林時価を求めるものであるが、比準に際しては、地域要因及び個別的要因の比較を同時に行うこととなるため、均衡を図るという目的からすると評価実務上技術的に高度な作業となる。

よって、この評価方法の適用に際しては、原則的にはＡの方法を適用し、基準となるゴルフ場だけでなく、その他のゴルフ場についても実在する近傍地を設定のうえ、比準を行うことが望ましい。

なお、ゴルフ場が隣接または近接する場合において、一つの標準山林または比準山林が複数のゴルフ場の近傍地として活用される場合もありうる。

② 標準山林及び比準山林の選定方法

以上より、基準とするゴルフ場及びその他のゴルフ場のそれぞれについて、実在の標準山林及び比準山林を選定する。

標準山林及び比準山林の選定に当たっては、各々の価格形成要因、特に個別的要因にバラツキがあると適切な比較を行えないので、可能な限り類似の個別的要因を有していることが望ましい。

目安として、開発の影響を受けた林地として標準的と認められる選定条件を列挙すれば、以下のとおりである。

標準山林及び比準山林の選定条件

- **位　置　　‥‥‥　ゴルフ場に隣接または近接**

  位置の違いにより、都心等への接近性等の交通接近条件が異なり、格差を生ずることから、標準山林等の位置は、できるだけゴルフ場に近接していることが望ましい。この際、ゴルフ場の規模は広大なことから、ゴルフ場のどの部分で隣接等を判断するかが問題となるが、高速道路からのアクセスの面等に着目するとゴルフ場のクラブハウスを起点にして判断するのが妥当と考えられる。

- **道路事情　　‥‥‥　幅員３ｍ前後の未舗装林道に接面または近接**

  道路の状況の違いにより、開発の可能性が異なり、大きな格差を生ずる可能性があり、林地の地価調査基準地の道路状況や鑑定評価において想定される道路状況を参考に、開発の影響を受けた林地として標準的と認められる道路事情を、上記のとおりとした。

  なお、特に舗装された市道等に接面する場合等は、直ちに開発できる可能性があり、過度に開発の影響を加味することになりかねないことから、慎重に検討すべきである。

- **自然的条件　‥‥‥　傾斜（丘陵）２０度程度　（林間）１０度程度**

  傾斜の違いにより、造成の難易が異なり、格差を生じ、一般に造成可能な林地の傾斜度として、傾斜の程度を上記のとおりとした。

  また、造成費の加算に当たって、総務省参考通知では、丘陵コースと林間コースの２区分を行っていることから、コース毎に標準的と認められる傾斜度とした。

  なお、一般に３０度を超える傾斜度の山林は、造成が困難と考えられることから、選定に当たっては、慎重に検討すべきである。

- **行政的条件　‥‥‥　自然公園、保安林等の開発が不可能な区域ではない地点**

  行政的条件の違いにより、開発の可能性が異なり、大きな格差を生ずる可能性がある。

  この点、ゴルフ場がすでに開発を行っていることから、標準山林及び比準山林を自然公

園や保安林等の法的規制が強く、開発が不可能な土地に選定すべきではなく、これら区域以外の区域に選定すべきである。

- **規　　模　　‥‥‥‥　5,000 ㎡～10,000 ㎡程度**

ゴルフ場の規模は、一般に 70ha～100ha 前後であり、この規模は、開発の影響を受けた林地の規模としても広大である。現実に、70ha～100ha 前後の山林の売買実例は、ほとんどないことから、評価を行う際に、これほどの規模の山林の価格を求めることは技術上困難を伴うことが予想される。

したがって、この規模の違いは、後記の個別格差補正率の検討の段階で考慮することとして、標準山林及び基準山林の選定の規模としては、地価調査基準地や売買実例の分布状況等を勘案して、上記のとおりとした。

（４） 標準山林の価格の評価

標準山林の価格は、鑑定評価、精通者意見、売買実例等を活用して評価する。

（５） 比準山林の価格の評価

標準山林と比準山林の地域要因の比較を行って評価することとし、以下のとおり、山林価格比準表を作成した。

１）開発の影響を受けた林地の位置づけと実務上の比準方法

開発の影響を受けた林地とは、不動産鑑定評価基準上の土地の種別ではないが、実務上、周辺地域において、林業以外の利用や開発（ゴルフ場、リゾート施設、採石場等）が行われ、若しくは行われる可能性がある地域における林地を指す土地の種別として使用される。

本件のゴルフ場素地が開発目的の林地であり、求める価格の種別が「開発の影響を受けた林地」となることは昨年度の本委員会でも定義づけられたところである。

開発の影響を受けた林地は、不動産鑑定評価基準上の種別ではないため、旧国土庁土地局地価調査課監修の「土地価格比準表（６次改訂）（以下、「土地価格比準表」という）」にその区分は設けられていないが、開発の影響を受けた林地は、開発を目的、または可能性を期待して価格形成がなされるため、実務上の比準方法として、林地及び宅地見込地の、双方の土地価格比準表を相互に勘案して、比準を行っている。

２）山林価格比準表作成方法

１）の実務上の対応方法も踏まえ、本件では、林地及び宅地見込地の「土地価格比準表」（地域要因）に基づく価格形成要因を抽出し、開発の影響を受けた林地としての特性を考慮して価格形成要因を整理し、別紙２「山林価格比準表」のとおり作成した。「土地価格比準表」と作成した山林価格比準表の価格形成要因の対比を示すと下表のとおりである。

●旧国土庁土地局地価調査課監修の「土地価格比準表（６次改訂）」と作成した山林価格比準表の価格形成要因の対比

次に、それぞれの価格形成要因について、考え方、採用の際の留意事項を示すと以下のとおりである。

Ａ．交通・接近条件

① 最寄り駅への接近性

最寄り駅への接近性は、林地としての林業経営に関する費用性及び生産性（※）、また、開発された場合の利便性に影響を与える要因であり、一般に駅へ近接するほど、土地の価格は高くなる。なお、当該要因の採用に当たっては、各沿線の運行間隔等から、駅の利用可能性に伴う土地価格への影響度合いを判定し、場合によって当該駅を採用せず、主要な沿線の駅のみ採用すべき場合もあることに留意する必要がある。

※今回、求める価格は、開発の影響を受けた林地であるが、開発の影響を受けた林地は、直ちに開発される林地ではないので、林業経営に基づく価格形成要因も考慮すべき要因となる。

② Ｉ．Ｃへの接近性

①と同様に開発の影響を受けた林地の価格に影響を与える要因である。当該要因も高速道路の接続・配置状況等から、利用可能性に伴う土地価格への影響度合いを判定し、場合によって当該Ｉ．Ｃを採用せず、主要な沿線のＩ．Ｃのみ採用すべき場合もあることに留意する必要がある。

③ 都心（各都道府県中心）への接近性

開発の影響を受けた林地の価格は、一般に当該土地の属する中心都市を頂点として、ピラミッド状に形成される。なお、中心都市は、開発の影響を受けた林地の価格は広域的に形成されるものであるから、町村の中心部程度を採用すべきではなく、県庁所在都市や中核市、それに準じる圏域中心となる都市の中心部を採用すべきである。

④ 道路の状態

接面道路の種類や近接の度合いは、開発の可能性に影響を与える要因である。

ただ、当該要因は、標準地及び比準山林の選定如何による個別性が強い要因であるから、当該要因については、比準表により格差を査定するよりも、選定の段階で同様の状況にあるものを選定することが望ましい。

⑤ 幹線道路の状態

幹線道路の状態、特に接近性も、林地としての林業経営に関する費用性及び生産性、また、開発された場合の利便性に影響を与える要因である。幹線道路の選定に当たっては、中心都市や最寄りＩ．Ｃからのアクセス、当該道路の幅員、系統（国道、県道、市道の別等）を総合的に判断して、選定を行う必要がある。

Ｂ．自然的条件

① 日照、気温等気象の状態

当該要因は、林業経営に基づく木材の生育に影響を与え、また、開発された場合の利用度や快適性に影響を与える要因である。

実務上、同一の比準表適用範囲において、当該要因に基づく格差を付ける必要は少ないと考えられるが、標準山林と比較して、積雪が多い、日照が少ない等の格差が認められる場合には適用の必要がある。

② 標　高

当該要因も、林業経営に基づく木材の生育に影響を与え、また、開発された場合の利用度や快適性に影響を与える要因である。

①と同様、同一の比準表適用範囲において、当該要因に基づく格差を付ける必要は少ないと考えられる。

③ 傾　斜

当該要因は、林業経営に基づく木材の生育に影響を与え、また、開発される場合の造成の難易に影響を与える要因である。なお、一般に傾斜３０度を超える山林は造成が困難と考えられることから、傾斜３０度を超える場合は、比準表で格差を付けるのではなく、標準山林及び比準山林の選定を見直すことが望ましい。

また、丘陵コースと林間コースでは、想定される傾斜度が異なるため、格差を生ずるが、両コース区分により、ゴルフ場造成費を区分している場合には、当該造成費の格差とのバランスに留意する必要がある。

④ 土壌の良否

当該要因も、林業経営に基づく木材の生育に影響を与え、また、開発される場合の造成の難易に影響を与える要因である。ただし、①と同様、同一の比準表適用範囲において、当該要因に基づく格差を付ける必要は少ないと考えられる。

C．宅地化条件

① 宅地化等の影響（周辺利用状況、転用可能性）

開発の影響を受けた林地は、当該要因により大きな価格差を生じる。本件では、当該要因の適用の目安を示したが、宅地化の影響は可視的、定量的に測定することが難しい要因であり、影響の大きい要因だけに判定によって、大きく価格水準を失する可能性があることから、当該要因については、できれば、専門家等の意見を参考とすることが望ましい。

D．行政的条件

① 公法上の規制

当該要因は開発の可能性に影響を与える要因である。

なお、当該要因の適用に当たっては、価格を求めるべきゴルフ場がすでに開発を行っていることから、標準山林及び比準山林を保安林等開発が不可能な土地に選定して、格差を付けてしまうと、価格バランスを失することになるので、保安林等は、比準表の格差とするのではなく、標準山林及び比準山林の選定を見直すことが望ましい。

また、標準山林及び比準山林が市街化区域に所在する場合は、法規制の強弱だけでなく、宅地化条件が大きく異なる可能性が高いことから、安易に適用せず、比準表適用範囲の区分に遡って検討すべきである。

（６） 個別格差補正率

①標準山林と比準山林の個別的要因の比較、及び②標準山林及び比準山林とそれぞれのゴルフ場の山林との個別的要因の比較を検討する必要がある。このうち、①については、上記（３）②で既述のとおり、標準山林及び比準山林の設定に当たって、各々類似した個別的要因を有する山林を選定する限り、考慮する必要はない。

一方、②については、特に標準山林等の規模が 5,000 ㎡～10,000 ㎡程度であるのに対して、ゴルフ場は 70ha～100ha が中心であるため、主に規模に関して個別格差補正の検討を要する。

規模格差については「土地価格比準表」の要因とはされておらず、また、現実にこれほどの規模の開発の影響を受けた林地取引も極めて稀であり、客観的・実証的に求めることは困難であるが、鑑定評価実務上、一般に総額がかさみ、対応する需要が減少するという、いわゆる市場性減退として、減価を行っているケースもある。

鑑定評価における規模格差適用の傾向としては、市街地に近接し、開発の影響が強く働く地域については、減価が大きく、逆に弱い地域については減価が小さいという傾向がある。また、市街地から遠隔で開発の可能性がほとんど認められない地域においては、規模格差が生じないケースもある。

したがって、現実に市町村が固定資産税の評価を行う際には、このことに十分留意するとともに、取得価額に基づく評価を行っているゴルフ場や他のゴルフ場との均衡にも配慮しながら必要に応じて補正率を求めていくことになろう。

＜鑑定評価実務上、減価を行っている事例＞

・今回のケースと同様、ゴルフ場の鑑定評価において山林素地を求める際に、標準的規模の山林と比較して規模が大きいことによる市場性減退を考慮

・将来的に、住宅地として開発が見込める山林の鑑定評価において、標準的規模の山林と比較して、開発期間・販売期間が長くなることを考慮して、減価

４． 適用支援

この評価方法による各自治体への適用支援として、以下の事項について、書式等を作成した。

（１） 鑑定評価書及び意見書書式

標準山林の評価における鑑定評価書案を作成。

✓ 別紙１「鑑定評価書書式案」

（２） 山林価格比準表案

標準山林価格から比準山林価格を求める際の比準表案及び評定表案を作成。

✓ 別紙２「山林価格比準表案」

✓ 別紙３「評定表案」

✓ 別紙４「旧国土庁土地局地価調査課監修の土地価格比準表（６次改訂）における林地価格比準表及び宅地見込地価格の土地価格比準表」

５． 適用例（検証）

現行、すでに県内ゴルフ場のほぼすべてについて、近傍地の山林の鑑定評価を導入している群馬県をモデルにして、以上の評価方法の適用を行った。

（１） 比準表適用範囲（状況類似地区）の区分

県内における開発の影響を受けた林地の価格形成要因を考慮し、主に高速道路の沿線及び最寄りＩＣにより、以下の６地区に比準表適用範囲を区分した（別紙５「比準表適用区分図」参照）。

●関越北部地区　●関越南部地区　●北関東地区　●上信越中部地区　●上信越西部地区　●上信越南部地区

なお、以下では、当該区分のうち関越南部地区をモデルに適用を行った。

（２） 基準とするゴルフ場の選定

関越南部地区に所在するゴルフ場のうち、地域の中央付近に位置し、その他の価格形成要因もおおむね中庸と認められる「Ａゴルフ場」を基準とするゴルフ場とした。

（３） 標準山林及び比準山林の選定

それぞれのゴルフ場に隣接する林地を選定。なお、実際の評価に当たっては、実在の林地によるべきであるが、今回は想定によった。

（４） 標準山林の価格の査定

別紙１「鑑定評価書書式案」を使用して、標準山林の価格を査定した（別紙６「鑑定評価書使用例」参照）。なお、比準に当たっての「最寄り駅への接近性」の要因は、価格への影響度を勘案し、上越新幹線及び長野新幹線の路線のみを採用した。

（５） 比準山林の価格の査定

別紙２「山林価格比準表案」に基づき、別紙３「評定表案」を使用して、地区内の比準山林の価格を査定した（別紙７「評定表使用例」参照）。

（６） 個別格差補正率

標準山林、比準山林の選定状況や、所在地域の開発の影響度、各対象ゴルフ場用地の山林としての状況を勘案し、個別格差補正は不要と判断した。

6．　留意事項

この評価方法の適用時の留意事項を示すと以下のとおりである。

✓　この評価方法を適用するゴルフ場の範囲

この評価方法は、現行の山林比準方式適用ゴルフ場を想定して、スタンダードな比準表等を作成したものであり、基本的に市街地近郊ゴルフ場や都市部から極めて遠隔で、開発のプレミアムがないような地域は想定していないので、これらのような特殊性の強いゴルフ場において適用する場合には、現行の評価方法との整合性等慎重に吟味する必要がある。

✓　結果の検討

今回、比準表案を示しているが、本来地域要因の格差は地域やその時々の市場状況により、異なるものであるので、比準表の適用に当たっては、比準表案を鵜呑みにすることなく、地域の状況等を勘案し、適切な価格となっているかについて、現行の評価等を参考に検証することが必要である。

この際、専門家の意見も聴取できれば、なお望ましい。

✓　周辺市町村との協力体制の構築

この評価方法による比準表適用範囲は、一市町村を超えて設定されることが予想されることから、本評価方法の適用に当たっては、広域的、定期的な共同会議の開催等、市町村間の協力体制を構築しておくことが望ましい。

以　上

鑑　定　評　価　書

No. ＿＿＿

(1) 基本的事項及び鑑定評価額等

提　出　先	○○○市
発 行 年 月 日	平成○○年○○月○○日
不動産鑑定業者の住所及び名称	
資　格 氏　名	不動産鑑定士 ○○ ○○　印

価　格　時　点	平成20年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税ゴルフ場用地評価における近傍山林時価算定の基礎資料
不動産の種別・類型	林地
価　格　の　種　類	正常価格
評　価　条　件	現況は立木等が茂生する山林であるが、当該土地に立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価
鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
利害関係と縁故関係の有無	ない
鑑定評価を行った日	平成20年 月 日
評価対象不動産の確認	実地調査日　平成19年 月 日
	確認に用いた資料　貴市(町・村)備付の土地課税台帳及び付属図面
	照合の結果　概ね一致を確認

（様式一（林地用））

(1) 標準地番号	(2) 所在及び地番	(3) 1平方メートル当たり標準価格	(4) 鑑定評価額	
			総額	1平方メートル当たり価格
		円	円	円

(2) 標準地価格評価の内訳(その1)

No. ＿＿＿

(1) 標準地番号		(2) 所在及び地番		(3) 地積	㎡

取引事例比較法

	(4) 所在	(5) 地積	(6) 地目	(7) 取引時点	(8) 取引価格	(9) 事情補正	(10) 時点修正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 地域格差
a		㎡		年 月		× 100/[ ]	× [ ]/100	× 100/[ ]	(=) × 100/[ ] =
b						× 100/[ ]	× [ ]/100	× 100/[ ]	(=) × 100/[ ] =
c						× 100/[ ]	× [ ]/100	× 100/[ ]	(=) × 100/[ ] =

(13) 比準価格	円／㎡
(14) 比準価格決定の理由の要旨	

収益還元法

A式

(15) 収入(主伐)	(16) 収入(間伐の後価合計)	(17) 造林費の後価合計	(18) 差引費((15)+(16)-(17))	(19) 還元利回り	(20) 収益還元した価格((18)÷(19))	(21) 管理費資本
円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	%	円/㎡	円/㎡

B式

(22) 収入	(23) 純収益率	(24) 純収益((22)×(23))	(25) 還元利回り	(26) 収益価格((24)÷(25))	(27) 転換後・造成後の更地を想定した価格	(28) 有効宅地化率を乗じた価格
円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	円/㎡	円/㎡

(29) 造成工事費	(30) 付帯費用	(31) 転換見込時期における素地価格((28)-(29)-(30))	(32) 転換見込時期以降に得られる純収益の総和(=(26))	(33) 転換見込時期における価値増分((31)÷(26)-100%)	(34) 価値増分((26)×(33))
円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	%	円/㎡

(35) 収益価格	円／㎡
(36) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由	

控除法

(37) 転換後・造成後の更地を想定した価格	(38) 有効宅地化率を乗じた価格 (%)	(39) 造成工事費	(40) 公共公益施設負担金	(41) 投下資本収益((39)+(40))×np n:月 p:%	(42) 販売費及び一般管理費	(43) 差引額(38)-((39)+(40)+(41))	(44) 投下資本収益等控除後の価格 1/(1+np) n:月 p:%	(45) 熟成度修正 1/(1+r)ⁿ	(46) 個別的要因の比較
円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡		× [ ]/100

(47) 控除後価格	円／㎡
(48) 控除後価格を求めることができなかった場合にはその理由	

（様式二（林地用））

(4) 標準地価格評価の内訳(その3)

標準地番号		No.

(49) 標準価格の査定と試算価格の調整と						(50) 1平方メートル当たり標準価格 円
(51) 公示(基準)価格を規(比)準とした価格	(52) 標(基)準地番号	(53) 公示(基準)価格	(54) 時点修正	(55) 個別的要因の標準化補正	(56) 地域格差	(57) 規(比)準価格
	標準地	円／㎡	× [ ] / 100.0	× 100.0 / [ ]	× 100.0 / [ ]	円／㎡
		補正項目 補正率の内訳				
	基準地	円／㎡	× [ ] / 100.0	× 100.0 / [ ]	× 100.0 / [ ]	円／㎡
		補正項目 補正率の内訳				
(58) 鑑定評価額対象標準地の鑑定評価額の決定					(60) 鑑定評価額 総額	1平方メートル当たり価格
	(59) 個性率の内訳				円	円

(様式三(林地用))

標準地調書

No.

標準地番号 ※	所在及び地番 ※	所有者名 ※	地積 ※

近隣地域の状況

近隣地域の範囲			
交通・接近条件	最寄駅への接近性		
	最寄Ｉ．Ｃへの接近性		
	都心への接近性		
	道路の状態	(幅員)	(舗装)
		(道路の種別)	(道路の配置)
	幹線道路の状態	(道路の種別)	(系統・連続性)
		(幹線道路への距離)	
	その他		
自然的条件	日照、気温等気象の状態		
	標高、傾斜等の地勢の状態	(標高)	(傾斜度)
		(傾斜の方向)	(傾斜の型)
	土壌の良否		
	その他		
宅地化条件	宅地化等の影響		
	造成の難易		
	その他		

行政的条件	区域			
	保安林の指定			
	自然公園の区分			
	伐採規制			
	その他			
標準的画地	規模	㎡	形状	
	接面関係			
	その他			
	標準的使用			

標準地(対象地)の画地条件等

規模 ※	㎡		
間口 ※	m	奥行 ※	m
高低差 ※			
形状 ※			
接面関係			
道路の状態			
傾斜度、傾斜の方向			
利用の現況			
最有効使用			

※は市町村で記入する。

(様式四(林地用))

「山林比準表案」　　別紙2

条件	価格形成要因	極めて劣る	劣る	普通	優る	極めて優る
交通・接近条件	最寄駅への接近性	30km以上 −10〜	20km〜30km −5	10km程度 0	5km程度 +5	2km以内 +10〜
	最寄I. Cへの接近性	30km以上 −10〜	20km〜30km −5	10km程度 0	5km程度 +5	2km以内 +10〜
	都心（各都道府県中心）への接近性	100km以上 −10〜	50km程度 −5	20km〜30km 0	10km程度 +5	5km以内 +10〜
	道路の状態		林道から遠隔 −3〜	普通（林道に接面） 0	優る（市道等に接面） +3〜	
	幹線道路の状態		5km以上 −5〜	2km程度 0	接面、または近接 +5〜	
	その他		劣る −5〜	普通 0	優る +5〜	
自然的条件	日照、気温等気象の状態		劣る −5〜	普通 0	優る +5〜	
	標高		2,000m超 −5〜	1,000m程度 0	500m以内 +5〜	
	傾斜	30度以上 −10〜	20度以上 −5	10度〜15度 0	5度以内 +10〜	
	土壌の良否		−2〜	0	+2〜	
	その他		−3〜	0	+3〜	
宅地化条件	宅地化等の影響（周辺利用状況）	対象ゴルフ場以外の開発地がない −20〜	対象ゴルフ場以外の開発地が少ない −10	対象ゴルフ場以外にも開発地が散在するが、最近の利用状況に変化はない 0	対象ゴルフ場以外にも開発地が散在し、開発が進行してきている +10	林地よりも開発地が多い +20〜
	宅地化等の影響（転用可能性）	将来的な転用可能性がない −20〜	将来的な転用可能性が低い −10	将来的な転用可能性がある 0	将来的な転用可能性が高い +10	直ちに転用可能 +20〜
	その他		−10〜	0	+10〜	
行政的条件	公法上の規制		制限が強い（開発不可能） −10〜	制限が弱い（制限はあるが開発可能） 0	制限がない（市街化区域等） +10〜	
	その他		−10〜	0	+10〜	

「評定票案」　　別紙3

標準地、比準地番号	標準地	比準地1		比準地2		比準地3	
最寄駅への接近性 最寄I. Cへの接近性 都心への接近性 道路の状態 幹線道路の状態 その他							
(a)交通・接近条件　計		/100		/100		/100	
日照、気温等気象の状態 標高 傾斜 土壌の良否 その他							
(b)自然的条件　計		/100		/100		/100	
宅地化等の影響（周辺利用状況） 宅地化等の影響（転用可能性） その他							
(c)宅地化条件　計		/100		/100		/100	
公法上の規制 その他							
(d)行政的条件　計		/100		/100		/100	
格差率　a×b×c×d		/100		/100		/100	
標準価格	円／㎡	円／㎡		円／㎡		円／㎡	

【林地の土地価格比準表（旧国土庁監修）】

条件	項目	細項目	低い ← 宅地化の程度 → 高い			
			山村奥地林地	林業本場林地	農村林地	都市近郊林地
			優る　劣る	優る　劣る	優る　劣る	優る　劣る
交通・接近条件	労働力の確保の難易	最寄り駅への接近性	7 ～ −7	6 ～ −6	5 ～ −5	4 ～ −4
		最寄り集落への接近性	8 ～ −8	7 ～ −7	6 ～ −6	5 ～ −5
	交通及び林道等の整備の状態と林産物の搬出の状態	林道等の配置、構造等の状態	16 ～ −16	14 ～ −14	12 ～ −12	10 ～ −10
		最寄り市場への接近性	16 ～ −16	14 ～ −14	12 ～ −12	10 ～ −10
自然的条件	日照・気温等の気象の状態	日照、気温	5 ～ −5	5 ～ −5	4 ～ −4	3 ～ −3
		降雨量、霧	5 ～ −5	5 ～ −5	4 ～ −4	3 ～ −3
		積雪	5 ～ −5	5 ～ −5	4 ～ −4	3 ～ −3
		風	5 ～ −5	5 ～ −5	4 ～ −4	3 ～ −3
	標高・傾斜等の地勢の状態	標高	14 ～ −14	12 ～ −12	10 ～ −10	8 ～ −8
		傾斜	12 ～ −12	10 ～ −10	8 ～ −8	6 ～ −6
		斜面の型	11 ～ −11	10 ～ −10	8 ～ −8	6 ～ −6
	土壌の状態	土壌の良否	28 ～ −28	26 ～ −26	22 ～ −22	16 ～ −16
宅地化条件	宅地化等の影響の程度	宅地化等の影響	14 ～ −14	20 ～ −20	24 ～ −24	30 ～ −30
行政的条件	行政上の助成及び規制の程度	行政上の助成	α ～ −α	α ～ −α	α ～ −α	α ～ −α
		国立、国定、県立公園、保安林、砂防指定地等の規制	30 ～ −20	30 ～ −20	30 ～ −20	30 ～ −20
		その他の規制	α ～ −α	α ～ −α	α ～ −α	α ～ −α
その他	その他	その他				

【土地価格比準表の傾向】

・価格形成要因自体は同じ。
・市街地に近接するにつれ（山村奥地→都市近郊）、林業経営に影響を与える要因のウェイトが低くなり、宅地化条件のウェイトが高くなる。

【開発の影響を受けた林地の比準表の方向性】

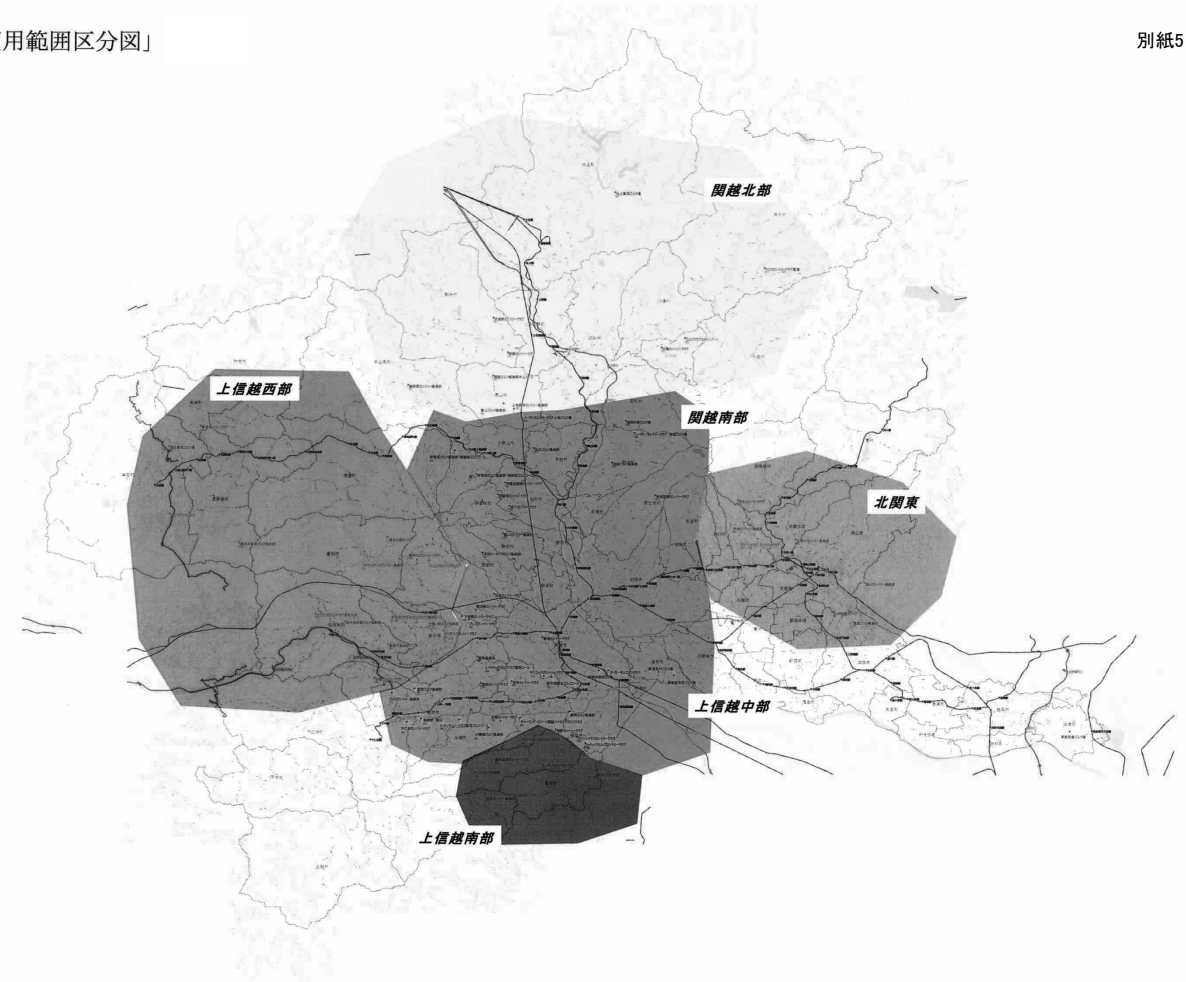
・開発を前提とした林地の価格形成要因　→　交通接近条件・宅地化条件へのウェイト付け

【宅地見込地の土地価格比準表（旧国土庁監修）】

条件	項目	細項目	宅地見込地		
			優る		劣る
交通・接近条件	都心との距離及び交通施設の状態	最寄り駅への接近性	7.5	～	−7.5
		最寄り駅の性格	2.5	～	−2.5
		最寄り駅から都心への接近性	1.5	～	−1.5
	商店街の配置の状態	最寄り商店街への接近性	1	～	−1
		最寄り商店街の性格	0.5	～	−0.5
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院、官公署等	1	～	−1
	周辺街路等の状態	周辺幹線街路への接近性及び周辺街路の状態	1.5	～	−1.5
自然的条件	日照、温度、湿度、風向等の気象の状態	日照、温度、湿度、風向、通風等	1.5	～	−1.5
	眺望、景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢、地盤等	1.5	～	−1.5
環境条件	上水道・ガス等の供給処理施設の状態	上下水道、ガス、電気等の引込の難易	2.5	～	−2.5
	周辺地域の状態	周辺既存住宅地域等の性格、規模等	8.5	～	−8.5
	市街化進行の程度	市街化進行の程度	7.5	～	−7.5
	都市の規模及び性格等	都市の人口、財政、社会福祉、文化教育施設等	5	～	−5
	変電所、汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	1	～	−1
	洪水、地すべり等の災害発生の危険性	洪水、地すべり、高潮、崖くずれ等	1.5	～	−1.5
	騒音、大気汚染等の公害発生の程度	騒音、振動、大気汚染、じんあい、悪臭等	2	～	−2
宅地造成条件	造成の難易及び必要の程度	宅地見込地としての価格水準が低い地域	34	～	−34
		宅地見込地としての価格水準がやや低い地域	24	～	−24
		宅地見込地としての価格水準が中位の地域	14	～	−14
		宅地見込地としての価格水準がやや高い地域	9	～	−9
		宅地見込地としての価格水準が高い地域	7	～	−7
	宅地としての有効利用度	宅地としての有効利用度	18	～	−18
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域、地区等	2	～	−3
		その他の規制	α	～	−α
その他	その他	その他			

「比準表適用範囲区分図」

別紙5



「鑑定評価書使用例」

別紙6

鑑　定　評　価　書

No. ＿＿

提　出　先	○○○市
発 行 年 月 日	平成○○年○○月○○日
不動産鑑定業者の住所及び名称	
資　格 氏　名	不動産鑑定士 ○○　○○　印

(1) 基本的事項及び鑑定評価額等

価　格　時　点	平成20年1月1日
鑑定評価の依頼目的	固定資産税ゴルフ場用地評価における近傍山林時価算定の基礎資料
不動産の種別・類型	林地
価　格　の　種　類	正常価格
評　価　条　件	現況は立木等が茂生する山林であるが、当該土地に立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価
鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係	本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。
利害関係と縁故関係の有無	ない
鑑定評価を行った日	平成20年　月　日
評価対象不動産の確認	実地調査日　平成19年　月　日 確認に用いた資料　貴市(町・村)備付の土地課税台帳及び付属図面 照合の結果　概ね一致を確認

（様式一（林地用））

(1) 標準地番号	(2) 所在及び地番	(3) 1平方メートル当たり標準価格	(4) 鑑定評価額	
			総額	1平方メートル当たり価格
		円	円	円

(2) 標準地価格評価の内訳(その1)

No. _____

(1) 標準地番号	関越南部1	(2) 所在及び地番	○○郡○○○村○○○	(3) 地積	5,500 ㎡

取引事例比較法

	(4) 所在	(5) 地積	(6) 地目	(7) 取引時点	(8) 取引価格	(9) 事情補正	(10) 時点修正	(11) 事例地の個別的要因の標準化補正	(12) 地域格差
a	○○市○○	4,362 ㎡	山林	年 月 H20.2	550	× 100/[100]	× [101.0/100]	× 100/[100]	(= 556) × 100/[107] = 519
b	○○○村○○	1,206	山林	H19.10	663	× 100/[100]	× [98.0/100]	× 100/[100]	(= 650) × 100/[127] = 512
c	○○○村○○	16,700	山林	H19.3	482	× 100/[100]	× [93.0/100]	× 100/[98]	(= 457) × 100/[92] = 497

(13) 比準価格: 円／㎡ 510

(14) 比準価格決定の理由の要旨: 各事例から比準した結果は若干の開差を生じた。そこで各事例からの比準内容を総合的に検討した結果、いずれも妥当であるので、概ね中庸値の上記価格をもって比準価格と査定した。

収益還元法

A式

(15) 収入(主伐)	(16) 収入(間伐の後価合計)	(17) 造林費の後価合計	(18) 差引費 ((15)+(16)-(17))	(19) 還元利回り	(20) 収益還元した価格 ((18)÷(19))	(21) 管理費資本
円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	%	円/㎡	円/㎡

B式

(22) 収入	(23) 純収益率	(24) 純収益 ((22)×(23))	(25) 還元利回り	(26) 収益価格 ((24)÷(25))	(27) 転換後・造成後の更地を想定した価格	(28) 有効宅地化率を乗じた価格
円/㎡	%	円/㎡	%	円/㎡	円/㎡	円/㎡

(29) 造成工事費	(30) 付帯費用	(31) 転換見込時期における素地価格 ((28)-(29)-(30))	(32) 転換見込時期以降に得られる純収益の総和 (=(26))	(33) 転換見込時期における価値増分 ((31)÷(26)-100%)	(34) 価値増分 ((26)×(33))
円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	%	円/㎡

(35) 収益価格: 円／㎡

(36) 収益価格を求めることができなかった場合にはその理由: 木材市場が低迷しており、適用が困難

控除法

(37) 転換後・造成後の更地を想定した価格	(38) 有効宅地化率を乗じた価格 (%)	(39) 造成工事費	(40) 公共公益施設負担金	(41) 投下資本収益 ((39)+(40))×np n:月 p:%	(42) 販売費及び一般管理費	(43) 差引額 (38)-((39)+(40)+(41))	(44) 投下資本収益等控除後の価格 1/(1+np) n:月 p:%	(45) 熟成度修正 1/(1+r)ⁿ	(46) 個別的要因の比較
円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡	円／㎡		× [____]/100

(47) 控除後価格: 円／㎡

(48) 控除後価格を求めることができなかった場合にはその理由: 宅地化への転換の可能性が低い地域のため、適用が困難

（様式二（林地用））

(4) 標準地価格評価の内訳(その3)

標準地番号 _____ No. _____

(49) 標準価格の査定と試算価格の調整と

(市場の特性)
同一需給圏は、○○郡に存する林地地域。需要者は同一需給圏内に居住する資産保有の個人並びに地場の法人の需要が見込まれる。一時期リゾート開発の波を受け、需要が旺盛であったが、近年は景気低迷の影響を受け、開発目的の需要が少ない。

(鑑定評価額の決定)
収益価格・控除後価格は求められなかったが、比準価格は、代替性を有する取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した実証的な価格である。
比準の手順にも適正を期しており、妥当性が高いと判断できるので、比準価格を重視し、下記基準地の標準価格に比準した価格との均衡にも留意のうえ、標準的画地の標準価格を右記のとおり査定した。

(50) 1平方メートル当たり標準価格: 円 500

(51) 公示(基準)価格を規(比)準とした価格

(52) 標(基)準地番号	(53) 公示(基準)価格	(54) 時点修正	(55) 個別的要因の標準化補正	(56) 地域格差	(57) 規(比)準価格
標準地	円／㎡	× [ ]/100.0	× 100.0/[ ]	× 100.0/[ ]	円／㎡
	補正項目 補正率の内訳				
基準地 群馬(林)-○	H19.7.1 378 円／㎡	× [95.0]/100.0	× 100.0/[100.0]	× 100.0/[72.1]	円／㎡ 498
	補正項目 補正率の内訳			交通接近条件 +2 自然的条件 +1 宅地化条件(開発の影響) -30	

(58) 鑑定評価額の決定 対象標準地の

標準価格の価格形成要因と比較して対象標準地は価格修正を生ずる個別的要因がないので標準価格を採用し、これに地積を乗じて鑑定評価額を右記のとおり決定した。

(59) 個性率の内訳: ない

(60) 鑑定評価額

総額	1平方メートル当たり価格
円 2,750,000	円 500

（様式三（林地用））

標　準　地　調　書

No. _____

標準地番号　※	所在及び地番　※	所有者名　※	地積　※
関越南部1	○○郡○○○村○○○	○○ 太郎	5,500㎡

近隣地域の状況

近隣地域の範囲		東約500m 西約1,100km 南約900m 北約200m		
交通・接近条件	最寄駅への接近性	JR上越新幹線「○○」駅 18.3km		
	最寄Ｉ．Ｃへの接近性	関越自動車道「△△」IC		
	都心への接近性	「○○」駅 18.3km		
	道路の状態	(幅員) 3.0m	(舗装) 無	
		(道路の種別) 村道	(道路の配置) 普通	
	幹線道路の状態	(道路の種別) 国道	(系統・連続性) 8m	
		(幹線道路への距離) 500m		
	その他			
自然的条件	日照、気温等気象の状態	普通		
	標高、傾斜等の地勢の状態	(標高) 約600m	(傾斜度) 約10度	
		(傾斜の方向) 北西	(傾斜の型) 直型	
	土壌の良否	普通		
	その他			
宅地化条件	宅地化等の影響	普通		
	造成の難易	普通		
	その他			

行政的条件	区域	都市計画区域外		
	保安林の指定	無		
	自然公園の区分	無		
	伐採規制	無		
	その他			
標準的画地	規模	5,000 ㎡	形状	不整形地
	接面関係	中間画地		
	その他			
	標準的使用	開発の影響を受けた林地		

標準地(対象地)の画地条件等

規模　※	5,500 ㎡		
間口　※	110 m	奥行　※	50 m
高低差　※	等高		
形状　※	不整形地		
接面関係	中間画地		
道路の状態	東側約3m未舗装林道に接面		
傾斜度、傾斜の方向	北西向き約10度		
利用の現況	杉の用材林地		
最有効使用	開発の影響を受けた林地		

※は市町村で記入する。

（様式四（林地用））

「評定表使用例」　　別紙7

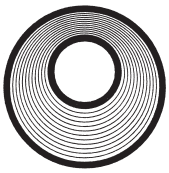
標準地、比準地番号	標準地 ○○郡○○○村○○	比準地1 A市○○○		比準地2 A市○○		比準地3 A市○○	
最寄駅への接近性	○○駅18.3km	○○駅14.2km	0	○○駅18.0km	0	○○駅20.0km	0
最寄I. Cへの接近性	△△IC2.5km	□□IC10.6km	−5	□□IC8.2km	−5	□□IC8.0km	−5
都心への接近性	○○駅18.3km	○○駅14.2km	3	○○駅18km	0	○○駅20km	0
道路の状態	林道に接面	林道に接面	0	林道に接面	0	林道に接面	0
幹線道路の状態	1km程度	1km程度	0	1km程度	0	1km程度	0
その他							
(a)交通・接近条件　計			98/100		95/100		95/100
日照、気温等気象の状態	普通	普通	0	普通	0	普通	0
標高	1km以内	1km以内	0	1km以内	0	500m以内	5
傾斜	10度～15度	10度～15度	0	10度～15度	0	10度～15度	0
土壌の良否	普通	普通	0	普通	0	普通	0
その他							
(b)自然的条件　計			100/100		100/100		105/100
宅地化等の影響 (周辺利用状況)	普通	やや劣る	−5	極めて優る	20	普通	10
宅地化等の影響 (転用可能性)	普通	やや劣る	−5	極めて優る	20	普通	10
その他							
(c)宅地化条件　計			90/100		140/100		120/100
公法上の規制	非線引き	非線引き	0	非線引き	0	非線引き	0
その他							
(d)行政的条件　計			100/100		100/100		100/100
格差率　a×b×c×d			88/100		133/100		120/100
標準価格	500円／㎡		440円／㎡		670円／㎡		600円／㎡
【参考】H19評価(山林)	500円／㎡		400円／㎡		700円／㎡		600円／㎡

標準地、比準地番号	標準地 〇〇郡〇〇〇村〇〇	比準地4 A市〇〇〇		比準地5 A市〇〇		比準地6 B町〇〇	
最寄駅への接近性	〇〇駅18.3km	〇〇駅18.0km	0	××駅13.9km	0	〇〇駅20.9km	−5
最寄I. Cへの接近性	△△IC2.5km	□□IC6.5km	−5	△△IC7.0km	−5	△△IC8.7km	−5
都心への接近性	〇〇駅18.3km	〇〇駅16km	0	〇〇駅21km	0	〇〇駅20.9km	0
道路の状態	林道に接面	林道に接面	0	林道に接面	0	林道に接面	0
幹線道路の状態	1km程度	1km程度	0	1km程度	0	1km程度	0
その他							
(a)交通・接近条件　計			95/100		95/100		90/100
日照、気温等気象の状態	普通	普通	0	普通	0	普通	0
標高	1km以内	1km以内	0	500m以内	5	500m以内	5
傾斜	10度～15度	10度～15度	0	10度～15度	0	10度～15度	0
土壌の良否	普通	普通	0	普通	0	普通	0
その他							
(b)自然的条件　計			100/100		105/100		105/100
宅地化等の影響 (周辺利用状況)	普通	優る	10	普通	0	やや優る	5
宅地化等の影響 (転用可能性)	普通	優る	10	普通	0	やや優る	5
その他							
(c)宅地化条件　計			120/100		100/100		110/100
公法上の規制	非線引き	非線引き	0	都計外	0	都計外	0
その他							
(d)行政的条件　計			100/100		100/100		100/100
格差率　a×b×c×d			112/100		100/100		104/100
標準価格	500円／㎡	560円／㎡		500円／㎡		520円／㎡	
【参考】H19評価(山林)	500円／㎡	590円／㎡		500円／㎡		570円／㎡	

土地に関する調査研究

平成２０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）



（財）資産評価システム研究センター