

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

- ―地価公示標準地選定要領等の変更に伴う
固定資産税評価実務への影響に関する調査研究―
- ―防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究―

平成25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、調査研究事業と研修事業を中心に事業を進め、地方公共団体に固定資産税に関し必要な情報を提供すべく努力を重ねて参りました。

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おりますが、本年度は3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち、土地に関する調査研究委員会においては、地価公示標準地選定要領等の変更に伴う固定資産評価実務への影響に関する調査研究及び東日本大震災を契機とした防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究を行いました。

ここに、その調査研究結果がまとまりましたので、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、ご審議いただい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25年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 小 林 倫 憲

平成24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 財団法人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別研究員

前川 俊一 明海大学不動産学部教授

泉 達夫 元(社)日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表

茂木 泰 一般財団法人日本不動産研究所システム評価部長

伊藤 裕幸 一般財団法人日本不動産研究所システム評価部次長

中村 良幸 仙台市財政局税務部資産課税課長

岡島 茂 東京都主税局資産税部資産評価専門課長

千田 満 横浜市財政局主税部税務課固定資産税担当課長

藤原 稔之 大阪市財政局税務部固定資産税担当課長

(順不同、敬称略)

(平成25年3月現在)

平成24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24年6月21日（木）〕

議題

- （1）委員長の指名
- （2）平成24年度調査研究項目について
- （3）平成24年度調査研究委員会の具体的進め方
- （4）その他

○ 第2回委員会〔平成24年8月28日（火）〕

議題

- （1）「地価公示標準地選定実務の変更に伴う固定資産税評価実務への影響に関する調査研究」に係る実態調査等報告
- （2）その他

○ 第3回委員会〔平成24年11月1日（木）〕

議題

- （1）「地価公示標準地選定実務の変更に伴う固定資産税評価実務への影響に関する調査研究」に係る固定資産税評価における対応方策等報告及び報告書骨子案について
- （2）「防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究」に係る調査報告について
- （3）その他

○ 第4回委員会〔平成25年1月21日（月）〕

議題

- （1）平成24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

「地価公示標準地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響に関する調査研究」

I	調査研究の目的	3
II	検討事項	3
III	公示地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響の分析	4
	1. 地価公示の鑑定評価について	4
	(1) 地価公示における鑑定評価の概要	4
	(2) 開発法について	5
	2. 固定資産税評価と地価公示の関係	7
	3. 大規模公示地に係る実態調査	8
	(1) 調査の概要	8
	(2) 調査の結果	8
	4. 固定資産税評価実務への影響	16
	(1) 大規模公示地の増加に伴う標準宅地選定への影響	16
	(2) 大規模公示地の増加に伴う固定資産税における大規模地評価への影響	17
IV	固定資産税評価実務の対応方策の検討及び整理	17
	1. 標準宅地の選定にあたっての留意事項	17
	(1) 標準性の検討	17
	(2) 平成27基準年度評価替えにおける対応	19
	2. 大規模地の固定資産税評価における対応方法	20
	(1) 大規模地の土地価格形成の検討	20
	(2) 所要の補正による対応例	24
	(3) 所要の補正の導入に伴う割り戻しの検討	25
	(4) 画地規模別の路線価の付設	27
	(5) 個別評価及び比準評価	28
	(6) 大規模工場用地の評価について	30
V	公示地の価格と固定評価額との関係	33
VI	地価公示、地価調査の今後の展開	34
VII	まとめ	34
	1. 大規模公示地を標準宅地として採用する場合の留意事項について	34
	2. 大規模地の評価について	35

「防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究」

I	調査研究の目的	39
II	検討する事項	39
1.	検討の必要性	39
2.	検討事項	39
III	防災計画等の策定と地価変動の因果関係の整理	40
1.	災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの	40
2.	宅地開発や建築の規制を伴うもの	42
IV	防災計画等策定後の地価変動の傾向分析	45
1.	災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの	45
2.	宅地開発や建築の規制を伴うもの	52
3.	防災計画等策定後の地価変動の傾向のまとめ	55
V	鑑定評価における災害リスク等の影響に係る考え方の整理	56
1.	鑑定評価における考慮の有無について	56
2.	鑑定評価における災害リスク等の考慮方法について	56
3.	鑑定評価における考え方の固定資産税評価への活用について	57
VI	防災計画等の策定と固定資産税評価の関係	57
1.	災害リスク等の影響の有無の判断	57
2.	災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応方法	58
3.	災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応例	60
VII	まとめ	63
1.	防災計画等の策定と地価への影響について	63
2.	防災計画等の策定と固定資産税評価への対応について	63

—地価公示標準地選定要領等の変更に伴う

固定資産税評価実務への影響に関する調査研究—

I 調査研究の目的

地価公示標準地（以下「公示地」という。）の選定要領等について、以下のような変更が行われてきている。

- ① 平成２３年地価公示より、投資活動の指標とする観点から、大中規模マンション等の敷地として利用が進む地域については、選定替えにより大規模地を優先して選定することとされた。
- ② 平成２４年５月に、マンション等の敷地が公示地に選定されにくい一方、戸建住宅の地点が多いとの問題意識から、公示地選定要領等の改正が行われた。
- ③ 「平成２５年地価公示標準地設定方針」において、戸建住宅地点の画地規模の偏りの是正を行うこととされた。

固定資産税評価実務においては、公示地を標準宅地として活用していることから、公示地選定要領等の変更は標準宅地の選定に影響を与える。

また、土地基本法により公的土地評価の相互の均衡と適正化が求められる中で、新たに選定されつつある大規模公示地の価格と固定資産税評価額（以下、「固定評価額」という。）の関係について検討が必要となる。

このような状況を踏まえ、公示地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響について分析し、当該影響に対する対応方策を検討、整理することで、市町村の評価実務の参考とすることを目的に調査研究を行う。

II 検討事項

I に述べたとおり、本調査研究における検討事項は以下のとおりである。

- ① 公示地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響の分析
- ② 当該影響に対する対応方策の検討及び整理

Ⅲ 公示地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響の分析

1. 地価公示の鑑定評価について

(1) 地価公示における鑑定評価の概要

不動産鑑定士が公示地の鑑定評価を行う際には、①取引事例比較法、②収益還元法、③原価法の3手法により求められる価格を勘案して鑑定評価を行うことが、地価公示法第4条と標準地の鑑定評価の基準に関する省令で規定されている。

それぞれの鑑定評価手法の定義は以下のとおりである。

① 取引事例比較法

取引事例比較法とは、不動産鑑定評価基準（以下「鑑定基準」という。）では、「多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法である」とされている。

さらに、「近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である」とされ、この手法を適用して求めた試算価格の名称を「比準価格」としている。

② 収益還元法

収益還元法とは、鑑定基準では、「対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法である」とされ、この手法を適用して求めた試算価格の名称を「収益価格」としている。

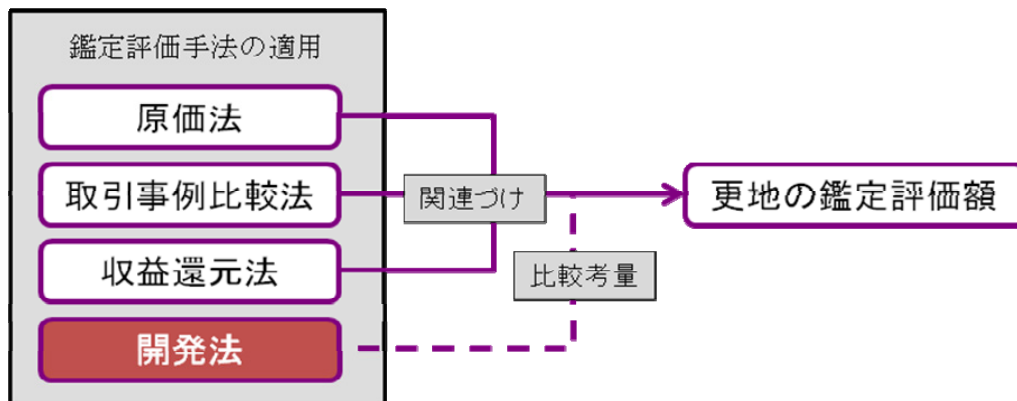
③ 原価法

原価法とは、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対象不動産の試算価格を求める手法である」とされ、この手法を適用して求めた試算価格の名称を「積算価格」としている。

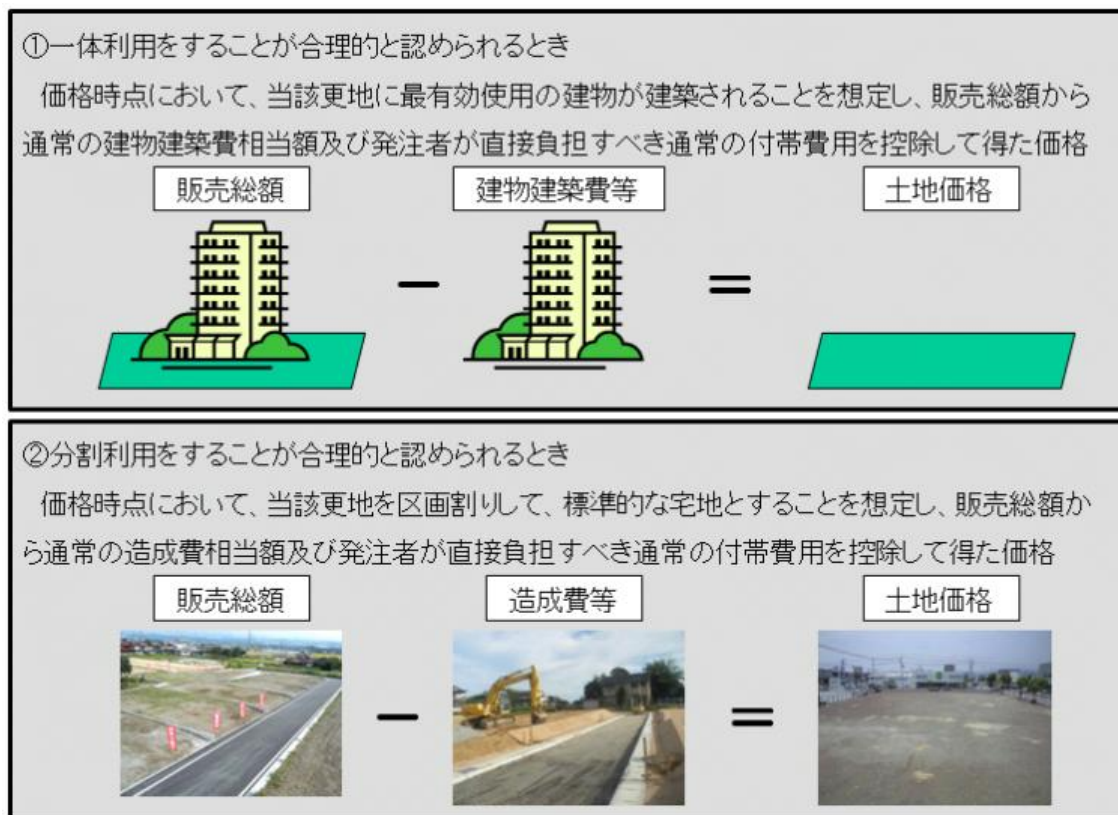
また、「対象不動産が建物及びその敷地である場合において、再調達原価の把握及び減価修正を適正に行うことができるときに有効であり、対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができる」とされている。

(2) 開発法について

開発法とは、大規模な更地の評価において適用され、マンションの分譲や区画割りをしたうえでの宅地分譲を想定した手法である。



鑑定基準では、「当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」とされ、以下の2つの方法が規定されている。



開発法の適用例（マンション分譲）

	項目・金額 (円) (割 合)	割引期間 (月)	複 利 現価率	複利現価 (円)
収 入	販売総額 155,613,699 (9 %)	価格時点後 16	0.8670	134,917,077
	1,400,523,290 (81 %)	22	0.8218	1,150,950,040
	172,904,110 (10 %)	25	0.8001	138,340,578
	合 計 1,729,041,099	——	——	(a) 1,424,207,695
支 出	造成工事費			
	3,012,975 (100 %)	8	0.9311	2,805,381
	建築工事費 107,822,910 (10 %)	10	0.9146	98,614,833
	107,822,910 (10 %)	16	0.8670	93,482,463
	862,583,280 (80 %)	22	0.8218	708,870,940
	販売費及び 一般管理費等 103,742,466 (60 %)	7	0.9395	97,466,047
	69,161,644 (40 %)	21	0.8292	57,348,835
	合 計 1,254,146,185	——	——	(b) 1,058,588,499

土地価格 (a) - (b) : 365,619,196円
: 366,000,000円 (182,000円/㎡)

(※) 上表中、計上を分割した項目は以下の想定に基づく

販売総額	竣工までに 90%が売約済となり、そのうち、手付金として 10% (90%×10%=9%) を売買契約時に、残り 90% (90%×90%=81%) を引渡時に入金する想定である。 竣工後の販売分 10%は、その売買契約時ないし引渡時に入金となる。 手付金は売買代金の 10%が一般的であるが、竣工までの販売割合は物件ごとの査定である。
建築工事費	契約時 10%、中間 10%、竣工引渡時 80%の想定である。このような実例は多いが、契約時 20%、竣工引渡時 80%の実例も多い。
販売費及び一般管理費	これらの費用は事業の実施期間中継続的に支出が続くが、この例では、2 期に分けて計上している。平均的な 1 期で計上してもよい。

開発法は、マンション敷地として一体利用することが合理的な大規模地や、戸建住宅地として分譲することが合理的な大規模地に適用されるが、鑑定評価においては、市場の特性を十分に分析したうえで取引事例比較法等を適用し、試算価格の調整を行っており、開発法の適用がなくとも、土地の規模が大きいことによる影響は評価額に反映されている。

2. 固定資産税評価と地価公示の関係

固定資産税評価と地価公示は、以下の①のとおり、土地基本法において、相互の均衡と適正化が図られるように規定されている。

また、固定資産評価基準においては、以下の②のとおりに標準宅地の適正な時価を求める場合に地価公示の活用が規定されている。

① 土地基本法における公的土地評価の均衡化

土地基本法第16条において「公的土地評価の適正化等」が規定され、その中で公的土地評価についての相互の均衡と適正化が図られるように努めることが規定されている。

国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

② 固定資産評価基準における地価公示の位置づけ

固定資産税評価における地価公示の位置づけは、固定資産評価基準第12節経過措置において次のとおり規定されている。

一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

3. 大規模公示地に係る実態調査

(1) 調査の概要

<目的>

大規模公示地の価格と固定評価額の乖離の実態を把握する。

<方法>

- ① 大規模公示地の選定が開始された平成23年と平成24年において、新たに選定された大規模公示地を抽出
- ② 大規模公示地の標準宅地への採用状況を調査
- ③ 大規模公示地の現況と用途地区との整合性を調査
- ④ 大規模公示地の規模の標準性について調査
- ⑤ 大規模公示地が接面する街路の固定資産税路線価（以下、「路線価」という。）を取得し、路線価を基に画地計算法を適用して推定固定評価額を算出したうえで、公示価格と路線価及び推定固定評価額とを対比
- ⑥ 価格の乖離が生じる代表的なケースを列挙
- ⑦ 乖離の状況と地価水準の関係を把握

(2) 調査の結果

① 大規模公示地の都道府県別抽出結果（新設された大規模公示地の地点数）

都道府県名	H23	H24	合計	都道府県名	H23	H24	合計	都道府県名	H23	H24	合計
北海道	3	1	4	石川県	1	0	1	岡山県	2	0	2
青森県	2	0	2	福井県	0	0	0	広島県	2	0	2
岩手県	1	0	1	山梨県	5	2	7	山口県	2	1	3
宮城県	2	6	8	長野県	1	0	1	徳島県	1	0	1
秋田県	0	0	0	岐阜県	4	1	5	香川県	2	1	3
山形県	1	1	2	静岡県	7	1	8	愛媛県	1	1	2
福島県	4	0	4	愛知県	34	2	36	高知県	1	0	1
茨城県	5	0	5	三重県	2	0	2	福岡県	7	2	9
栃木県	5	0	5	滋賀県	2	2	4	佐賀県	0	0	0
群馬県	0	0	0	京都府	4	0	4	長崎県	1	0	1
埼玉県	2	3	5	大阪府	13	4	17	熊本県	0	2	2
千葉県	3	3	6	兵庫県	9	2	11	大分県	2	0	2
東京都	10	7	17	奈良県	1	0	1	宮崎県	0	0	0
神奈川県	5	8	13	和歌山県	0	0	0	鹿児島県	0	0	0
新潟県	1	0	1	鳥取県	0	0	0	沖縄県	1	1	2
富山県	1	0	1	島根県	1	0	1	合計	151	51	202

1,000㎡以上の大規模公示地を抽出したところ、平成23年は151地点、平成24年は51地点となり、合計202地点を抽出した。

都市部が多く、今後は地方へ波及することが見込まれる。

（※） 大規模地という場合、一定の地積以上という絶対的な概念と、付近

の標準的な土地よりも大きいという相対的な概念に分けられる。本来、土地評価において重要となるのは相対的な概念であるが、個々の公示地について付近の標準的な土地との比較を行うことが困難であったことから、ここでは、画一的に1,000㎡以上の大規模公示地を分析対象として抽出した。

② 大規模公示地の標準宅地への採用状況

前記①で抽出した大規模公示地について、標準宅地としての採否を調査した結果は下表のとおりである。

新設年	標準宅地としての採否				計
	採用		非採用		
	地点	割合	地点	割合	
H23	34	22.5%	117	77.5%	151
H24	2	3.9%	49	96.1%	51
計	36	17.8%	166	82.2%	202

平成23年、同24年ともに標準宅地として非採用の割合が高いという調査結果となっている。

その理由としては、主に市町村の評価替え実務のスケジュールの問題があると考えられる。

平成24年度評価替えにおいては、価格調査基準日が平成23年1月1日であった。したがって、市町村では、それまでに標準宅地を選定して鑑定評価の発注を終えていた。

これに対し、平成23年の地価公示は鑑定評価発注後の平成23年3月に発表されたため、平成23年に新設された大規模公示地を標準宅地として採用することは、実務上困難であったといえる。

また、平成24年に新設された大規模公示地については、価格調査基準日の1年後に設けられた大規模公示地であるから、採用2地点とあるのは、たまたま地点として一致したものであり、標準宅地評価としては、公示価格ではなく、鑑定評価額が用いられていると考えられる。

このように、平成23年、同24年の大規模公示地の多くが標準宅地として採用されていないのは主にスケジュールの問題と考えられるが、一部には固定資産税評価上の対応方法を明確にできなかったこともあると考えられることから、平成27基準年度評価替えに向けては、これらの公示地について標準宅地として採用すべきか否か改めて検討が必要となる。

③ 用途の整合性について

前記①で抽出した大規模公示地について、固定資産税評価における用途地区（以下「用途地区」という。）と大規模公示地の現況の関係を調査した結果は次の表のとおりである。

用途地区	現況	住宅		共同住宅		店舗		事務所		工場		倉庫		建築中		合計	
	採否	採	否	採	否	採	否	採	否	採	否	採	否	採	否	採	否
普通住宅				4	36	1	13							1		5	50
集団									1							0	1
村落			1				1									0	2
併用住宅				2	14	9	43	1								12	57
普通商業				1	3	16	42		2		1			1		17	49
中小工場					1		2				1	2				2	4
大工場													1			0	1
なし							2									0	2
合計		0	1	7	54	26	103	1	3	0	2	2	1	0	2	36	166

※「集団」及び「村落」は、その他の宅地評価法に係る地区区分の類型である。

※ 網掛けをしたマス目は、用途地区と大規模公示地の現況が整合していない。

※ 採否とは、標準宅地としての採否である。

用途地区と大規模公示地の現況が整合しているのが 178 地点に対し、整合していないのは 24 地点となっている。このように、用途地区と大規模公示地の現況は必ずしも一致しておらず、状況類似地域の標準的な用途と整合しない大規模公示地もある。

また、標準宅地として採用されている大規模公示地 36 地点のうち、用途地区と現況が整合しているのが 34 地点（前記のとおり、スケジュール上は採用が困難であった中でも）あるのに対し、用途地区と現況が整合していないのは 2 地点に過ぎない。このことから、用途地区と現況の整合性は、標準宅地としての採否に影響を与えたと考えられる。

④ 規模の標準性について

前記①で抽出した大規模公示地について、用途地区ごとの地積分布状況を調査した結果は下表のとおりである。

用途地区	公示地 地積(㎡)				正方形地を前提とした場合の 補正のかからない最大地積(㎡)
	地点数	最小	最大	平均	
普通住宅	55	1,001	16,561	2,653	529
集団	1	1,611	1,611	1,611	784
村落	2	1,110	1,981	1,546	1,296
併用住宅	69	1,037	12,920	2,897	961
普通商業	66	1,004	8,264	2,319	961
大工場	1	58,475	58,475	58,475	－
中小工場	6	1,190	5,908	2,723	3,481
なし	2	1,511	1,726	1,618	－

※ 固定資産税評価において、間口が長大であることは補正対象とならないため、奥行を一定に留めて間口を上げた画地を想定すれば、補正のかからない地積に上限はない。しかし、間口より奥行が長大であることが一般的と考えられるため、ここでは、正方形地を前提として、固定資産税評価において補正のかからない最大地積を参考に算出した。それが上表の右端に掲載した「正方形地を前提とした場合の補正のかからない最大地積」である。

※ 上記の算出にあたっては、奥行距離を1 m単位で扱った。例えば、普通住宅地区で奥行価格補正率が1.00となる奥行距離の上限は「24 m未満」と規定されているため、奥行価格補正のかからない正方形地の地積は、 $23\text{ m} \times 23\text{ m} = 529\text{ m}^2$ となる。

特に地点数の多い普通住宅地区、併用住宅地区及び普通商業地区について上表をみれば、大規模公示地の平均地積は、補正のかからない最大地積を大きく上回っている。これは、大規模公示地の規模が、固定資産評価基準が想定している標準的な画地規模を「平均的にも」大きく上回っていることを意味している。

前記③及び④より、大規模公示地の中には、用途地区と異なる利用状況であるものや、標準的とはいえない画地規模のものが選定されている状況が見てとれる。したがって、安易に標準宅地として採用し得ないものがあると考えられる。

⑤ 価格の関係について

前記①で抽出した大規模公示地について、公示価格と固定評価額との関係进行分析する。

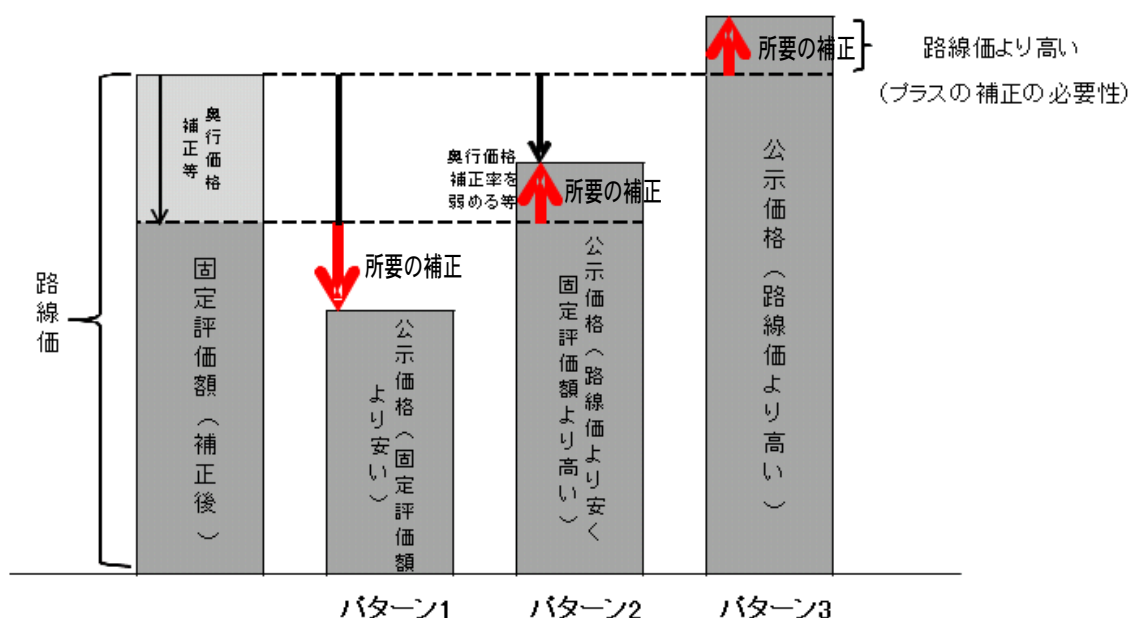
市街地宅地評価法においては、路線価を基礎として画地計算法を適用するから、多方で接道することによる影響を考慮外とすれば（本分析においては、以下に述べるとおり、大規模公示地が多方路地である場合には、一方路地に補正したうえで比較しているため、このような前提が成り立つ。）、画地の固定評価額は路線価より安くなる。これが、下の左端の棒グラフである。

次に、公示価格、路線価、固定評価額の3つの価格の関係を考察する。なお、固定資産税の宅地評価は、公示価格の7割水準で行われるため、価格の対比にあたっては、固定資産税の価格を0.7で割って公示価格ベースに揃えて行うこととする。

公示価格が固定評価額より安いパターン1では、所要の補正（減価補正）等による対応を検討することも考えられる。

公示価格が路線価より安く固定評価額より高いパターン2では、画地計算による減価補正、特に奥行価格補正率を弱める等の対応を検討することも考えられる。

公示価格が路線価より高いパターン3では、所要の補正（増価補正）等による対応を検討することも考えられる。



大規模公示地の実態がパターン１～３のどれに当てはまるかを主眼に、下記２とおりの比較対比を行った。

比較対象	比較対比の観点	趣旨
固定：路線価を０．７で割り戻した値 地価公示：一方路地とした場合の補正後の値	単に０．７で割り戻した、画地計算前の値との比較であるため、通常は固定の値が高くなると考えられる。 逆に、地価公示の値が高くなる場合には、固定において所要の補正（増価補正）等による対応を検討することも考えられる。	増価補正の検討を必要とする土地が存在するか否かの確認
固定：路線価を０．７で割り戻した値に画地計算を行った値 地価公示：地価公示価格そのもの	概ね一致すれば問題がない。大きく乖離した場合は、所要の補正等による対応を検討することも考えられる。 固定が高い場合：所要の補正（減価補正）等の対応 固定が安い場合：所要の補正（増価補正）等の対応	増価補正又は減価補正の検討を必要とする土地が存在するか否かの確認

【対比その１：公示価格と路線価】

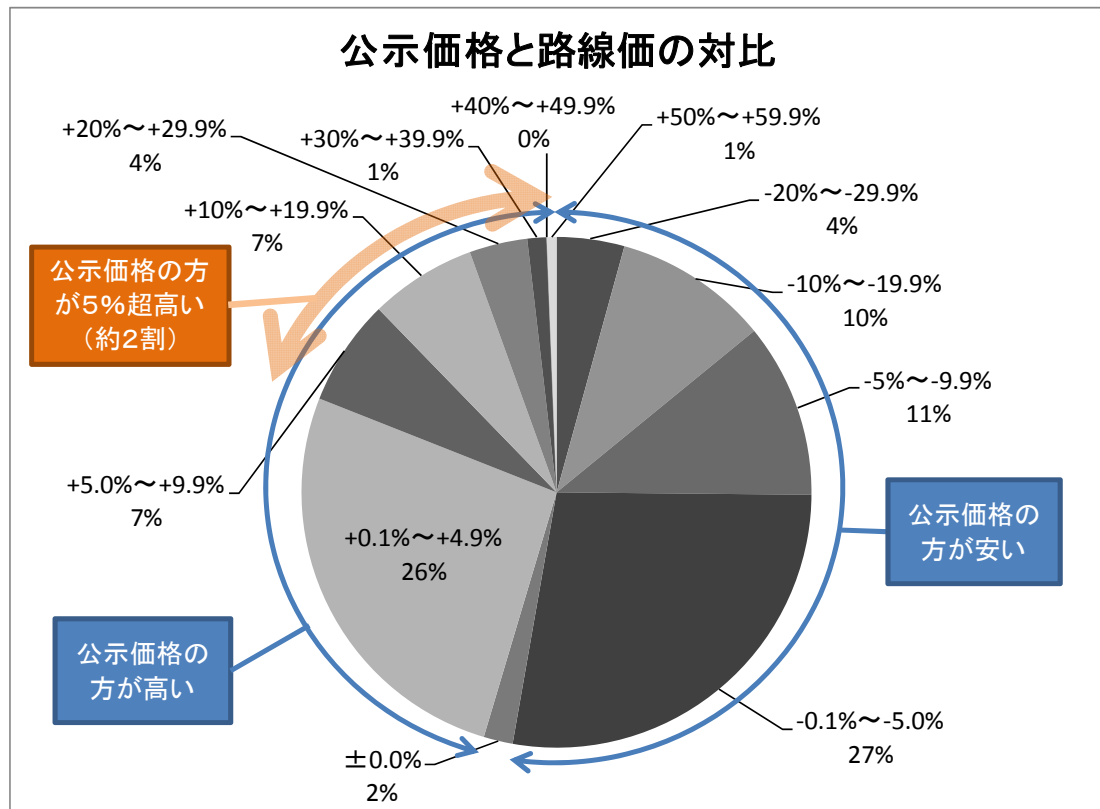
（財）資産評価システム研究センターの全国地価マップより路線価等のデータを取得し、平成２３年１月時点の路線価について、平成２３年１月から平成２３年７月までの下落修正率を２倍してこれに乗じ、さらに０．７で割り戻して、平成２４年１月時点の公示価格ベースの路線価を算出した。

路線価との対比に当たっては、大規模公示地は多方路地が多いことから、一方路地を前提とした価格への補正を行った。

標準宅地として採用されていない大規模公示地を対象に集計を行った結果は以下のとおりである（標準宅地として採用されている大規模公示地は、当然に価格の整合がとれていると考えられることから、比較の対象外とした。）。

単に０．７で割り戻した、画地計算前の値との比較であるため、通常は公示価格の方が安くなると考えられるが、路線価より安い大規模公示地は全体の５割強であった。

一方、路線価より高い大規模公示地が５割弱存在した。ただし、仮に５％未満の乖離を誤差の範囲と捉えるならば、それ以上に路線価より高い大規模公示地は約２割である。この部分についてより精度の高い評価を行うためには、所要の補正（増価補正）等による対応を検討することも考えられる。

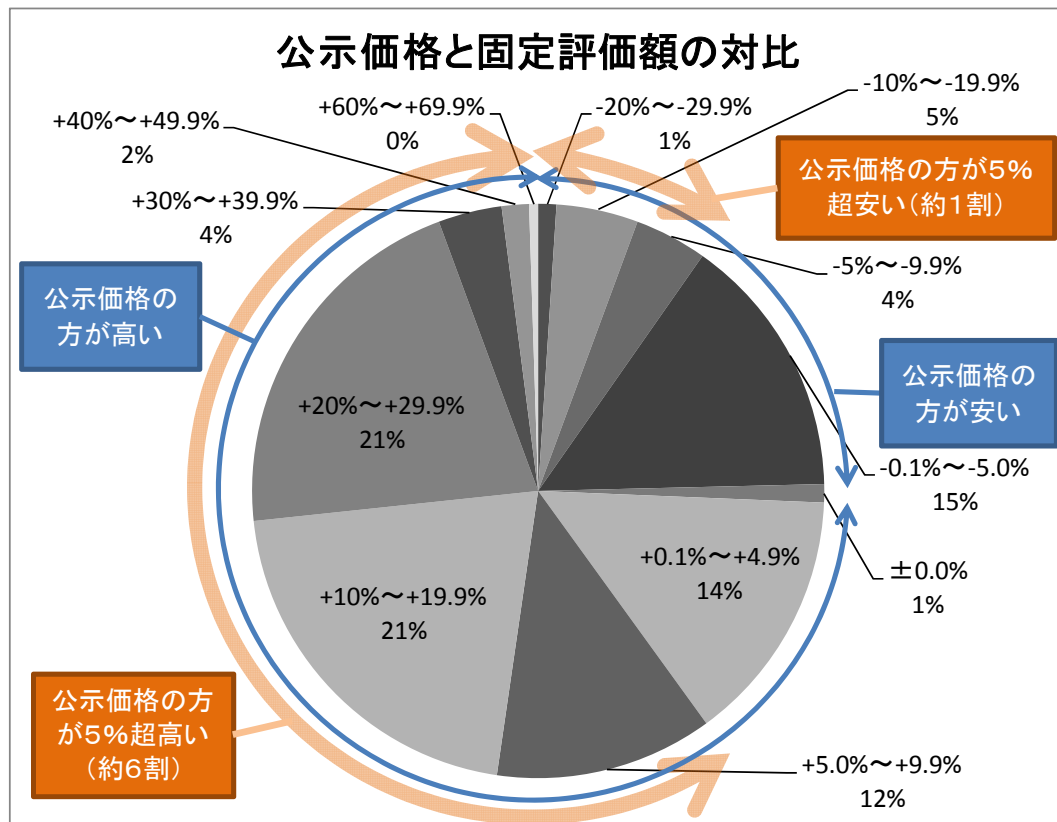


【対比その2：公示価格と固定評価額】

次に、路線価に対して固定資産評価基準に基づく画地計算を行い、固定評価額を算出した。この際、各市町村で定める所要の補正は適用していない。

また、固定評価額との比較に当たっては、公示価格そのものとの対比を行った（一方路地を前提とした価格への補正は行っていない。）。

仮に5%未満の乖離を誤差の範囲と捉えるならば、全体の約3割は両価格が均衡している。一方、全体の約7割は5%以上の価格の乖離を生じている。この部分についてより精度の高い評価を行うためには、全体の約1割は公示価格の方が安いため、所要の補正（減価補正）等による対応を検討することも考えられ、全体の約6割は公示価格の方が高いため、所要の補正（増価補正）等による対応を検討することも考えられる。



⑥ 公示価格と乖離が生じる代表的なケース

公示価格と路線価、固定評価額に乖離が生じるケースを例示すると下表のとおりである。

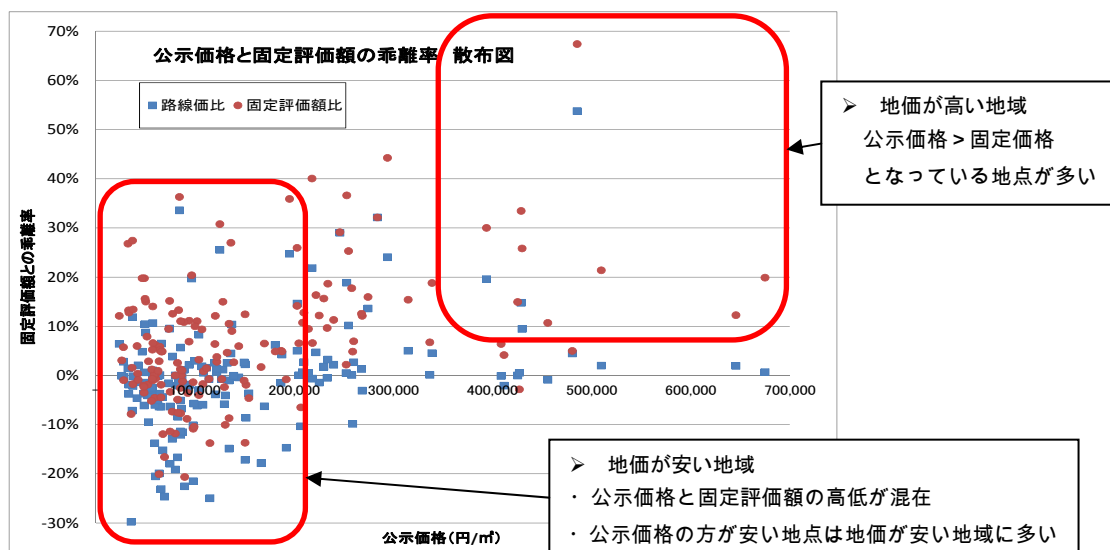
都道府県名	用途地区	固定資産税		公示価格		路線価比 ④÷① -100%	固定 評価額 比 ③÷② -100%	地積 (㎡)	奥行 (m)	側道 区分	周辺の土地の 利用の現況	乖離の状況
		① 路線価 (円/㎡)	② 固定評価 額 (円/㎡)	③ H24 公示 価格 (円/㎡)	④ H24 標準化 補正後 公示価格 (円/㎡)							
北海道	併用住宅	57,400	57,400	57,000	57,000	-0.7%	-0.7%	1,652	22	その他	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	路線価、固定評価額とも整合するケース→奥行価格補正の適用等の補正の掛からない土地
東京都	普通住宅	373,814	321,480	429,000	429,000	14.8%	33.4%	1,826	60	その他	中高層マンションの中に事業所等も見られる地域	路線価レベルで公示価格より安く、奥行価格補正の適用によりさらに乖離が広がったケース
静岡県	普通住宅	75,752	60,601	60,200	60,200	-20.5%	-0.7%	4,057	110	その他	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	路線価レベルで公示価格より高かったが、画地補正により適正な価格になったケース
大阪府	普通住宅	181,706	183,091	158,000	150,476	-17.2%	-13.7%	3,341	33	三方路	一般住宅に中高層マンションも混在する住宅地域	路線価レベルで公示価格より高く、奥行価格補正率等の適用によっても追いついていないケース

表中の数値について

① 路線価	(財)資産評価システム研究センターの全国地価マップより路線価等のデータを取得し、平成23年1月時点の路線価について、平成23年1月から平成23年7月までの下落修正率を2倍してこれに乘じ、さらに0.7で割り戻して、平成24年1月時点の公示価格ベースの路線価を算出した。
-------	---

② 固定評価額	①路線価に対して固定資産評価基準に基づく画地計算を行い、公示価格ベースの固定評価額を算出した。なお、各市町村で定める所要の補正は適用していない。
③ H 2 4 公示価格	平成 2 4 年度の地価公示価格である。
④ H 2 4 標準化補正 後公示価格	大規模公示地は多方路地が多いことから、一方路地を前提とした価格への補正を行った。 他の要因については補正を行っていない。

⑦ 乖離の状況と地価との関係



4. 固定資産税評価実務への影響

(1) 大規模公示地の増加に伴う標準宅地選定への影響

前記 3 (2) ③及び④から、大規模公示地は、用途地区と異なる利用状況であるものや、標準的とはいえない画地規模のものが選定される傾向があり、安易に標準宅地として採用し得ないものがあると考えられる。

そもそも地価公示と固定資産税評価は、評価の前提となる地域の捉え方が必ずしも一致するものではない。つまり、公示地がそのまま標準宅地として採用されていたとしても、固定資産税評価における状況類似地域と地価公示における近隣地域は範囲が異なる場合があり、それぞれの地理的範囲を前提として評価が行われている。このため、固定資産税における標準宅地の評価内容と地価公示の評価内容には差異が生じることも考えられる。

したがって、大規模公示地を標準宅地として採用する場合には、標準性の検討が必要となる。

(2) 大規模公示地の増加に伴う固定資産税における大規模地評価への影響

前記 3 (2) ⑤～⑦のとおり、大規模公示地の価格と路線価又は固定評価額に乖離が生じる場合があり、土地基本法により公的土地評価の相互の均衡と適正化が求められる中においては、所要の補正等の対応を検討する必要がある。

IV 固定資産税評価実務の対応方策の検討及び整理

1. 標準宅地の選定にあたっての留意事項

(1) 標準性の検討

大規模公示地が状況類似地域内の標準的な土地であるか、すなわち、近傍地と類似しているか否かの検討を以下のとおりを行う。

① 標準性の検討の方法

公示地選定要領等の変更により、必ずしも大規模公示地が状況類似地域の標準性を具備するとは限らない状況になっている。

したがって、標準宅地として採用する場合には、当該大規模公示地が状況類似地域における標準性を具備しているかどうかを検証して、採用の適否を判断する必要がある。

大規模公示地が状況類似地域内において標準的かどうかを検討する際は、用途及び画地規模を中心に検討を行うことが重要である。

また、大規模公示地の鑑定評価書の「市場の特性」等の記載内容によって、標準性を判断することができる。

② 鑑定評価書による標準性の判断

記 載 欄	観 点
(2) 近隣地域 ②標準的使用	状況類似地域内の標準的な利用方法と整合しているか
(2) 近隣地域 ③標準的画地の形状等・規模	状況類似地域内の標準的な画地規模と整合しているか
(6) 市場の特性	標準的な利用方法に基づく市場であるか

(判断の具体例)

状況類似地域内の標準的な利用方法がマンション等の中層共同住宅地といえるか判断する。

状況類似地域内の標準的な画地規模が3,000㎡から乖離していないか判断する。

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 標準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)	(3,049)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設 状況	⑧主要な交通施設との接 近の状況	1 中専 (60,200) 準防 (その他) 高度地区2種 (70,200)	
	不整形 1:1.2	共同住宅 RC 7	マンション、一般住宅 等が混在する地域	西6 m 区道、 三方路	水道、 ガス、 下水	1.1 km		
(2) 近隣 地域	①範囲				②標準の使用	中層共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 60 m、		規模	3,000 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記 特になし。		街 6 m区道	交通 1.1 km	法令 1 中専 (60,200) 準防 規制 高度地区2種		
	事項		路	施設				
	⑤地域要因の将来予測 戸建のほかマンション等も見受けられる成熟した住宅地域で地域要因に格別の変化はなく、当分の間現状維持と予測する。景気回復に一服感はあるものの、今後横這い又は若干の下落傾向を示すと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象標準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0 +3.0	
(5) 鑑定評価方式の適用	取引事例比較法		比準価格		280,000 円/㎡			
	収益還元法		収益価格		199,000 円/㎡			
	原価法		積算価格		／ 円/㎡			
(6) 市場の特性	及びその周辺区のマンション需要が見込まれる地域一円が同一需給圏で、特に代替性が高いのはまとまった規模を有した土地である。標準地も住宅地域内の大規模画地であることから需要の中心はマンション等の開発業者となる。景気回復に一服感はあるものの需要は改善傾向にあり、供給は概ね安定している。取引価格は標準地と同様の規模で8～12億円程度と見られるが、画地規模・取引における事情は様々で需要の中心となる価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	分譲マンション用地としての取引が中心であり、収益目的での取引が市場を牽引する程の状況にはないことから、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、高価区における近時のマンション用地の需給動向を勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							

不動産開発業者によるマンション素地としての需要が想定されているが、状況類似地域は同様の特性を有するか判断する。例えば、状況類似地域の実態が、一般の市民による戸建住宅地としての需要が想定される場合には、当該公示地は標準宅地として採用すべきでない。なお、鑑定評価において、特定の利用方法を前提とした需要を想定して評価がなされていても、投機的な要素が織り込まれることはない。

鑑定評価書より、大規模公示地の評価において判断された近隣地域の範囲や近隣地域内の標準的な土地のあり方について正確に把握するためには、一定の専門知識を要することから、地価公示を担当している不動産鑑定士あるいは標準宅地の鑑定評価を行った不動産鑑定士等の意見を参考とすることも有用である。

なお、大規模公示地に限らず、すべての公示地について、納税者に対する説明責任の観点から、その評価内容を把握しておくことは有用である。特に選定替えが行われた公示地については、状況類似地域の標準的な土地と公示地の評価で前提とされている事項との整合性を確認しておくことが望ましい。(平成

25年度より国土交通省の運用するインターネット上の「土地総合情報ライブラリー」において、地価公示の鑑定評価書の1枚目が公開されることになっている。）

(2) 平成27基準年度評価替えにおける対応

平成27基準年度評価替えにおける価格調査基準日が平成26年1月1日であれば、標準宅地の鑑定評価書の提出は、通常、平成26年3月末頃までとなる。

したがって、平成25年までに選定された大規模公示地については、標準性の検討を行い、状況類似地域における標準性を具備している大規模公示地については、標準宅地として採用することができる。

一方、平成26年3月下旬の公表が見込まれる平成26年の新設公示地について、標準性の検討を行って標準宅地としての採否を判断することは前記Ⅲ3(2)②と同様に実務上困難であるが、可能な範囲で標準宅地の選定に反映させることとなる。そして、平成27基準年度評価替えにおける標準宅地選定に反映できない場合には、平成30基準年度評価替えにおいてあらためて検討することになる。

2. 大規模地の固定資産税評価における対応方法

(1) 大規模地の土地価格形成の検討

前記Ⅲ 3 (2) ⑤～⑦のとおり、大規模公示地の価格と路線価又は固定評価額に乖離が生じる場合がある。

これは、地域の標準的な画地規模に比して著しく広大な地積を有する大規模地（以下、単に「大規模地」という。）については、標準的な規模の画地に比して、その土地価格形成に影響を与える要因が異なる場合があり、また、同じ要因であっても影響度が異なることがあるため、市街地宅地評価法において、用途地区区分に応じて一般的な画地計算法附表を適用するのみでは適正な評価が困難な場合があることを意味している。

このような、大規模地に係る土地価格形成の特性を把握するため、以下では、大規模地特有の鑑定評価手法である開発法を適用して分析を行った。

モデル画地として2地点（比較的駅に近くマンション用地に適した地点（以下、「マンション適地」という。モデル画地A）と、比較的駅から遠くマンション用地としては概ね限界と考えられる地点（以下、「マンション限界地」という。モデル画地B））を設け、開発法を適用した。



<モデル画地A（マンション適地）の概要>

【所在】さいたま市浦和区前地

【駅距離】浦和駅徒歩約13分

【道路】6m 中間画地

【用途地域】第2種住居地域（容積率200%）

【地積】3,025㎡（想定）

【形状】間口：55m、奥行：55m 正方形（想定）

【最有効使用】マンション

<想定建物の概要>

【構造】鉄筋コンクリート

【用途】共同住宅（マンション）

【階数】7階建

【建築面積】1,208㎡

【延床面積】6,550㎡

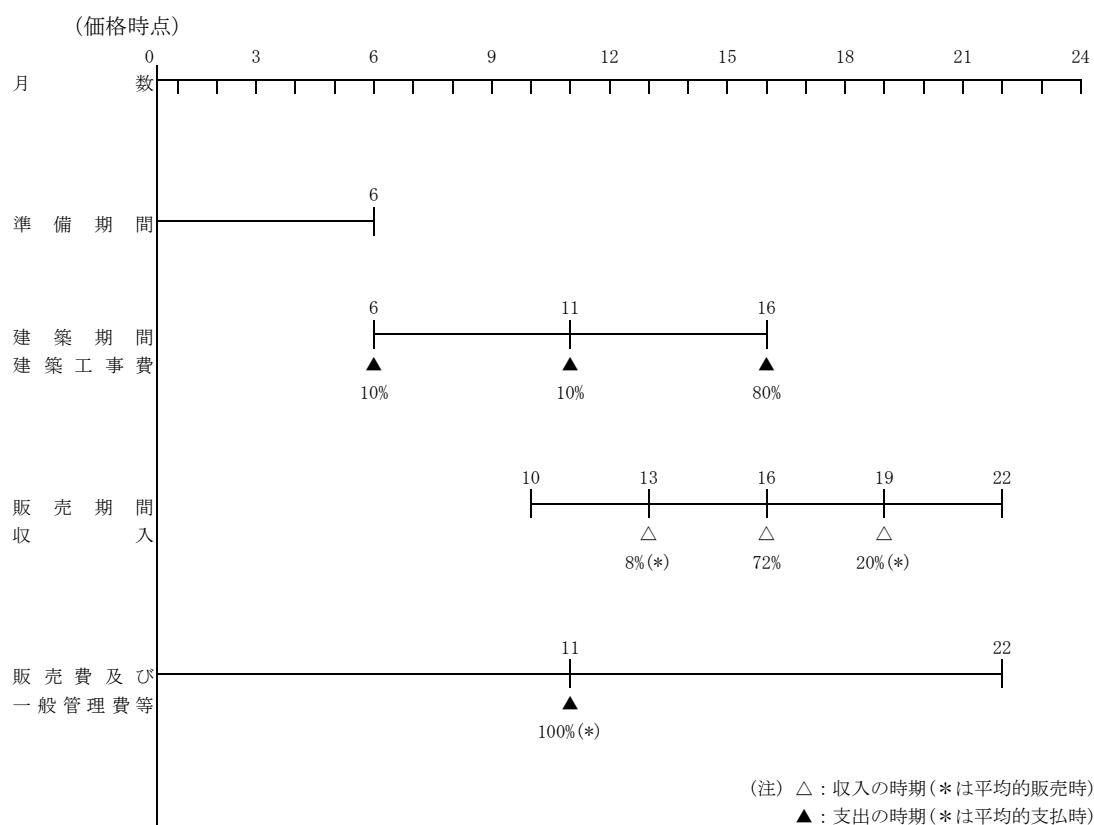
【専有面積】5,970㎡

<分譲計画>

【分譲戸数】 88戸

【平均分譲価格】500千円/㎡×68㎡=34百万円

【開発スケジュール】



	項 目 ・ 金 額 (円) (割 合)	割引期間 (月)	複 利 現 価 率	複 利 現 価 (円)
収 入	販 売 総 額 238,800,000 (8 %)	価格時点後 13	0.8845	211,218,600
	2,149,200,000 (72 %)	16	0.8598	1,847,882,160
	597,000,000 (20 %)	19	0.8357	498,912,900
	合 計 2,985,000,000	——	——	(a) 2,558,013,660
支 出	建 築 工 事 費 150,650,000 (10 %)	6	0.9449	142,349,185
	150,650,000 (10 %)	11	0.9013	135,780,845
	1,205,200,000 (80 %)	16	0.8598	1,036,230,960
	販 売 費 及 び 一般管理費等 298,500,000 (100 %)	11	0.9013	269,038,050
	合 計 1,805,000,000	——	——	(b) 1,583,399,040

開発法による価格 (a)－(b)＝974,614,620円 (322,000円/㎡)

<モデル画地B (マンション限界地) の概要>

【所在】さいたま市緑区原山

【駅距離】浦和駅徒歩約30分

【道路】6m 中間画地

【用途地域】第2種中高層住居専用地域 (容積率200%)

【地積】3,025㎡ (想定)

【形状】間口：55m、奥行：55m 正方形 (想定)

【最有効使用】マンション

<想定建物の概要>

【構造】鉄筋コンクリート

【用途】共同住宅 (マンション)

【階数】7階建

【建築面積】1,208㎡

【延床面積】6,550㎡

【専有面積】5,970㎡

<分譲計画>

【分譲戸数】88戸

【平均分譲価格】395千円/㎡×68㎡＝27百万円

(開発スケジュールは、モデルAと同じ。)

	項 目 ・ 金 額 (円) (割 合)	割引期間 (月)	複 利 現 価 率	複 利 現 価 (円)
収 入	販 売 総 額 188,652,000 (8 %)	価格時点後 13	0.8845	166,862,694
	1,697,868,000 (72 %)	16	0.8598	1,459,826,906
	471,630,000 (20 %)	19	0.8357	394,141,191
	合 計 2,358,150,000	——	——	(a) 2,020,830,791
支 出	建 築 工 事 費 150,650,000 (10 %)	6	0.9449	142,349,185
	150,650,000 (10 %)	11	0.9013	135,780,845
	1,205,200,000 (80 %)	16	0.8598	1,036,230,960
	販 売 費 及 び 一般管理費等 235,815,000 (100 %)	11	0.9013	212,540,060
	合 計 1,742,315,000	——	——	(b) 1,526,901,050

開発法による価格 (a)－(b)＝493,929,741円 (163,000円/㎡)

<検討結果>

モデル画地A

開発法による価格 322,000円/㎡

路線価 193,060円/㎡÷0.7＝275,800円/㎡

(開発法による価格の約86%)

固定評価額 275,800円/㎡×奥行価格補正率0.88＝242,704円/㎡

(開発法による価格の約75%)

※参考までに、モデル画地Aよりも駅に近い公示地A (231㎡の戸建住宅地、5.4m道路沿い) の平成24年公示価格が307,000円/㎡であり、モデル画地Aで得られた開発法による価格は、それよりも高い。

モデル画地B

開発法による価格 163,000円/㎡

路線価 116,160円/㎡÷0.7＝165,943円/㎡

(開発法による価格の約102%)

固定評価額 165,943円/㎡×奥行価格補正率0.88＝146,030円/㎡

(開発法による価格の約90%)

※参考までに、モデル画地Bと駅距離が概ね等しい公示地B (104㎡の戸建住宅地、5m道路沿い) の平成24年公示価格が161,000円/㎡であり、モデル画地Bで得られた開発法による価格と同水準である。

モデル画地Aは、駅から近くマンション用地として優れた立地条件を備え、開発法による価格は、路線価よりも高く算出された。

一方、やや駅から遠く、マンションが立地するには限界的な土地と考えられるモデル画地Bは、開発法による価格が、路線価と同等となった。

これは、マンション分譲事業において、立地条件により収入額が大きく上下する一方、支出額の変動は相対的に小さく、収入額の現価から支出額の現価を控除して土地価格を査定する開発法においては、立地条件が優れるほど高く、立地条件が劣る場合には低く土地価格が算出されるためである。

なお、これらのモデル画地は、一体利用が可能で開発に伴う道路潰地が生じないことから、開発法により路線価以上の価格が算定されたものであり、さらに立地条件が劣り戸建分譲せざるを得ない大規模地となれば、開発法による価格は路線価よりも低位に算出されると考えられる。

このように、固定資産税の路線価や画地計算後の固定評価額に対して、開発法による価格は立地条件により大きく上下する傾向が認められる。これは、大規模地の土地価格形成については、地域性や立地条件により多様であり、全国的に適合するような補正率表等の作成が困難であることを意味している。

(2) 所要の補正による対応例

上記のとおり、大規模地の土地価格形成は全国・全地域一律ではないことから、所要の補正による対応が考えられる。ただし、大規模地の土地価格形成は、特定の市町村における特定の用途地区内であっても、立地条件により多様であるので、用途地区別の補正率区分を基本的な考え方とする画地計算法において画地規模に係る格差補正を導入することは、実務上困難である。

参考として、実務上の困難がある中でも実際に導入されている規模減価の補正方法を類型化して例示すれば、以下のとおりである。

① それほど大きくない画地規模から一律の減価を行う事例

地積	300 ㎡以上
補正率	0.90

② 比較的大きい画地規模から一律の減価を行う事例

5,000 ㎡以上の宅地 0.90 の補正率を適用

③ 一定幅で地積を区分し、画地規模が大きくなるに従い大きく減価する事例

画地規模(㎡)		補正率
10,000 超	15,000 未満	0.97
15,000 超	20,000 未満	0.95
20,000 超	30,000 未満	0.93
30,000 超	40,000 未満	0.90
40,000 超	50,000 未満	0.87
50,000 超	70,000 未満	0.84
70,000 超	100,000 未満	0.81

④ 算式により、画地規模が大きくなるに従い大きく減価する事例

標準地積が 150 ㎡程度の状況類似地域内に限る

地積区分	500 ㎡以下	500 ㎡超 1,000 ㎡以下	1,000 ㎡超
補正係数	100	90	80

計算式

$$\begin{aligned}
 & ((500 \text{ ㎡以下部分の地積} \times \text{「500 ㎡以下」の補正係数} \\
 & + 500 \text{ ㎡超 1,000 ㎡以下部分の地積} \times \text{「500 ㎡超 1,000 ㎡以下」の補正係数} \\
 & + 1,000 \text{ ㎡超部分の地積} \times \text{「1,000 ㎡超」の補正係数}) \\
 & \div \text{全体の地積}) \div 100 = \text{補正率}
 \end{aligned}$$

※小数点第3位以下切り捨て

計算例

$$\begin{aligned}
 & 700 \text{ ㎡の場合} \quad \text{補正率} \quad 0.97 \\
 & ((500 \text{ ㎡} \times 100 + 200 \text{ ㎡} \times 90) \div 700 \text{ ㎡}) \div 100 = 0.97
 \end{aligned}$$

なお、全国の市（東京都特別区を含む。町村は除く。）の中では、所要の補正として増価補正を行っている事例はなかった。理論的には、大規模公示地の価格が路線価を上回っているケースのように、増価補正を要するケースも存在し得る。しかし、例えば、駅から近い立地であっても、接道条件や行政上の諸規制（日影規制等）によっては、高度利用が困難となり、マンション用地として十分な効用を発揮できない土地もあり得る。このように画一的な増価補正は不合理な評価となる危険があり、増価補正の適用には慎重な取扱が求められることが、導入事例なしという結果に現れていると考えられる。

(3) 所要の補正の導入に伴う割り戻しの検討

大規模地に、規模格差等の所要の補正を適用した場合には、標準宅地の適正な時価の付設にあたって、以下のとおり割り戻しの検討が必要となる。

【割り戻しとは】

標準宅地の標準価格を固定資産税評価における補正率で除することによって、固定資産税評価における補正前の価格に標準化する作業をいう。

【標準価格の取り扱い】

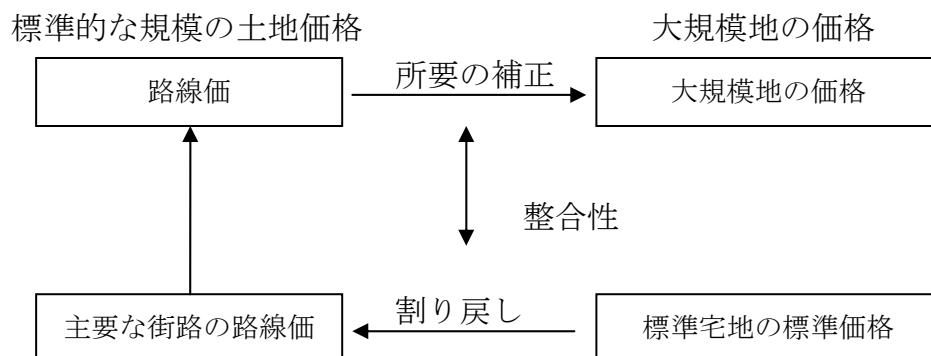
鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について
(平成7年9月19日付自治省税務局資産評価室土地係長 事務連絡)

1. 鑑定評価書に記載される「1平方メートル当たり標準価格」は、「標準的画地」(鑑定評価書様式六 標準宅地調書)における価格であるという点に留意し、「標準的画地」の状況についても十分把握することによって、「1平方メートル当たり標準価格」がどのような前提で評定されているのかを明らかにした上で路線価の付設を行うこと。
2. 具体的には、原則として「鑑定評価書様式における『1平方メートル当たり標準価格』を基に、その7割を路線価として付設する」(平成4年8月20日付け事務連絡)こと。

ただし、「1平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第3(画地計算法)の適用を受ける形状等である場合には、当該「1平方メートル当たり標準価格」を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設することが適当であること。

【割り戻しの際の留意点】

標準宅地の標準価格が大規模地の価格となっている場合で、主要な街路の路線価を付設する際には、下図のような関係にあることに留意し、所要の補正との整合を図る必要がある。



(4) 画地規模別の路線価の付設

戸建住宅が連たんする地域に大規模地が単独で存在し、または、点在する場合を想定すると、このような大規模地の使用方法としては、マンションや戸建分譲の素地、商業施設（ショッピングセンター）用地、工場用地等が考えられる。

このような大規模地の価格形成については、近傍の戸建住宅地との牽連性は低く、より広域的な大規模地間（用途が同一のもの）の影響のもとで形成される傾向がある。

すなわち、土地は、市場の特性により、その価格形成が異なるものであり、また、画地規模が大きく異なる土地は、属する市場が異なる。

例えば、100㎡の住宅地は、戸建住宅地として一般の市民の需要対象となるが、10,000㎡の住宅地は、マンションや戸建分譲の素地として、不動産開発業者の需要対象となる。このように市場が異なれば、土地価格形成も同様ではなく、ある戸建住宅地の価格は他の戸建住宅地の価格との関係により形成され、あるマンション用地の価格は他のマンション用地の価格との関係により形成される。

このような大規模地の価格形成に係る特殊性については、これまで述べてきたように所要の補正を行う対応のほか、一の街路に前提とする画地規模を異にする複数の路線価を付設し、画地規模により画地計算法に用いる路線価を選択する方法（以下、この方法を「規模別路線価評価」という。）が考えられる。

規模別路線価評価では、一定の地理的範囲において、画地規模を異にする複数の標準宅地を選定し、それぞれの標準宅地に対応する主要な街路の路線価を付設し、さらに、それぞれの主要な街路より、地域内のその他の街路の路線価を、前提とする画地規模に応じた区分により比準して評定する。

規模別路線価評価は、土地取引市場の実態に即した合理的な方法である。しかし、地域別・規模別に標準宅地を設けていく負担があり、また、個々の画地の評価において、どの路線価を採用すべきかが実務上の問題となる。例えば、戸建住宅地域であっても、標準的な住宅地の画地規模が地域によって異なるなど、1戸の住宅用地としての需要とマンションや戸建分譲素地としての需要のいずれが強いのか、その境界となる画地規模は地域によって様々である。したがって、路線価選択の基準について全国的に画一化することは困難であり、また、一つの団体に適用することを前提に検討した場合であっても、立地条件による多様な実態に即した基準を規定するために慎重な検討を要すると考えられる。

また、大規模地を前提とした路線価を付設した場合、これに通常の画地計算を適用して、例えば、奥行100mの大規模マンション用地について、普通住宅地区の奥行価格補正率0.8を適用した場合には、実態に合わない評価となる。

したがって、規模別路線価評価を行う場合には、奥行価格補正率表をはじめとして、他の補正率表についても、所要の補正として、適用の除外や補正率の見直しを検討する必要がある。

さらに、規模別路線価評価は、一の街路に前提とする画地規模を異にする複数の路線価を付設することになるため、価格水準の差異について説明が求められる点に留意する必要がある。

(5) 個別評価及び比準評価

大規模地の価格形成を適切に反映するため、標準宅地の段階から想定する画地規模を明確化して区分する方法としては、前述の規模別路線価評価のほか、大規模地単体で又は類似する複数の大規模地をまとめて状況類似地区(以下「状況類」という。)を区分する方法が考えられる。

以下、大規模地単体で状況区分する方法を「個別評価」とよび、類似する複数の大規模地をまとめて状況区分する方法を「比準評価」とよぶ。

規模別路線価評価が、市街地宅地評価法において大規模地の価格形成を適切に反映する方法であるのに対し、個別評価及び比準評価は、その他の宅地評価法において大規模地の価格形成を適切に反映する方法である。

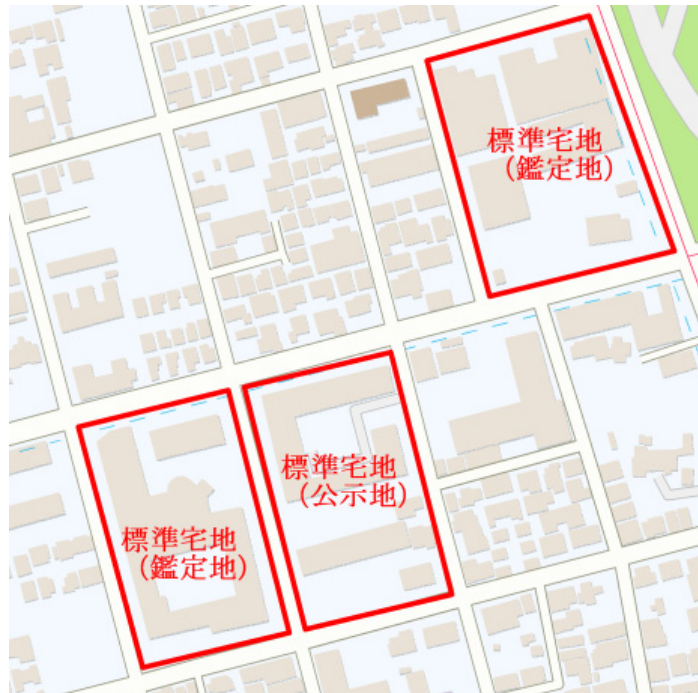
個別評価及び比準評価も、一定の地理的範囲において、前提とする画地規模を異にする複数の価格水準を付することになるため、規模別路線価評価と同様に、価格水準の差異について説明が求められる点に留意する必要がある。

① 個別評価の方法

一定の地域内における全ての大規模地を標準宅地とする。

大規模公示地以外の大規模地については、鑑定評価を行うこととなる。

すべての大規模地を標準宅地とするため、要因格差について比準を行う必要がない。



② 比準評価の方法

一定の地域内における大規模地のうち1つを標準宅地として選定し、標準宅地以外の大規模地は、標準宅地との比準により評価する。

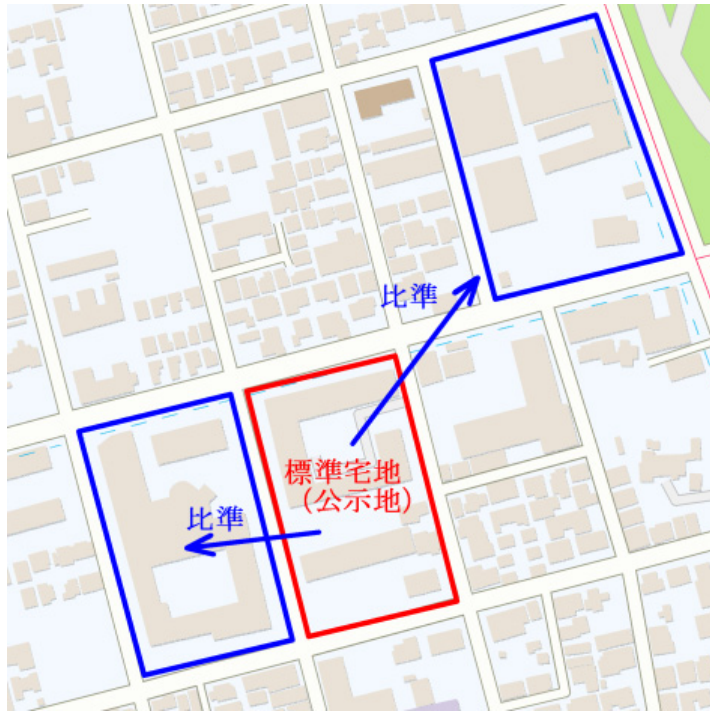
これはあたかも、通常の（地域の標準的画地規模を前提とした）状類区分が連なる中に、それに重なるようにして、大規模地どうしを非連続的に結びつけた状類が区分されているイメージである。

大規模公示地を標準宅地とする場合には、公示価格を基に他の大規模地を比準することができる。

比準が可能となる地理的範囲については、比準要因と深く関係してくる。

例えば、マンション用地は、一般的に駅からの距離が重要な価格形成要因となるが、比準に際して駅距離の比較を行うならば、比較的広い範囲で比準を行うことが可能となる。一方、駅距離を比準項目にしないならば、比準の範囲は駅距離を概ね等しくする地域内に限られる。

大規模地の価格に強い影響を及ぼす要因としては、街路条件では、幅員及び系統性等、交通接近条件では、駅距離及び商業中心距離等、環境条件では、上下水道の有無等、行政的条件では容積率等が挙げられる。



③ 個別評価又は比準評価の導入可能性

極めて多くの大規模地が存在する都市において、その他の宅地評価法適用地区に個別評価又は比準評価を導入するには、実務上の困難を伴う。すなわち、標準宅地数の限界から全ての大規模地について個別評価を行うことは現実的でなく、また、比準評価を導入するにあたっては、地域の実態に応じて慎重に検討し、大規模地の要因格差比準表の作成と比準範囲（状類）の区分を適切に行う必要がある。

一方、大型マンション、ショッピングセンター、大規模工場等の大規模地が数カ所しか存在しないような市町村のその他の宅地評価法適用地区においては、所要の補正による対応よりも、個別評価又は比準評価による対応の方が、より効率的に適正な評価が可能になると考えられる。

(6) 大規模工場用地の評価について

標準宅地の段階から想定する画地規模を明確化して区分する方法については、固定資産評価基準の中では、大規模工場用地の評価手法として規定があるため、これについて説明する。

＜固定資産評価基準の定め＞

固定資産評価基準第1章第11節に「三 大規模工場用地の評価」として、次のとおり定められている。

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地(おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。)の評価は、用途地区、第3節二(一)2(2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。

ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」(別表第7の4)によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(注1) 「第3節二(一)2(2)にいう地域等」とは、状況類似地域である。

(注2) 「「大規模工場用地規模格差補正率表」(別表第7の4)によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める」とは、比準評価であるが、標準宅地と個々の画地を直接的に比準せず、一定規模を前提とした標準化補正を行って路線価を付設し、当該路線価を基に「大規模工場用地規模格差補正率表」を適用する方法も、標準宅地との直接比準と同じ結果を導くことから、評価基準に則った方法と考えられる。

「別表第7の4 大規模工場用地規模格差補正率表」

比準宅地の面積 (平方メートル)	20万	20万超 25万 以下	25万超 30万 以下	30万超 40万 以下	40万超 50万 以下	50万超 60万 以下	60万超 70万 以下	70万超 80万 以下	80万超 90万 以下	90万超 100万 以下	100万超 120万 以下	120万超 140万 以下	140万超 160万 以下	160万超 180万 以下	180万超 200万 以下	200万超
標準宅地の面積 (平方メートル)																
20万	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80
20万超 25万以下	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82
25万超 30万以下	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83
30万超 40万以下	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.95	0.94	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85
40万超 50万以下	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87
50万超 60万以下	1.11	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89
60万超 70万以下	1.12	1.10	1.08	1.06	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90
70万超 80万以下	1.14	1.11	1.09	1.07	1.05	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91
80万超 90万以下	1.15	1.13	1.10	1.08	1.06	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92
90万超 100万以下	1.16	1.14	1.12	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93
100万超 120万以下	1.18	1.15	1.13	1.11	1.08	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94
120万超 140万以下	1.19	1.17	1.14	1.12	1.10	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95
140万超 160万以下	1.20	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96
160万超 180万以下	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
180万超 200万以下	1.23	1.21	1.19	1.16	1.14	1.11	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99
200万超	1.25	1.23	1.20	1.18	1.15	1.13	1.11	1.10	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.01	1.00

＜固定資産評価基準の趣旨＞

固定資産評価基準において、宅地の評価手法は、市街地宅地評価法及びその他の宅地評価法に区分されている。すなわち、市街地的形態を形成する地域においては路線価方式により、市街地的形態を形成するに至らない地域においては標準地比準方式により、宅地を評価することとなっている。

一方、20万㎡以上の著しく広大な大規模工場用地の土地価格について考察すれば、そのような格別に大きな工場地は、主として重化学工業を営むような法人に需要者が限定され、また、そのような法人は、限定された地理的範囲で立地対象を探すのではなく、より広域的に大規模工場用地を比較して立地対象を探すと考えられる。すなわち、20万㎡以上の著しく広大な大規模工場用地は、近傍に規模の小さな土地があったとしても土地価格形成の牽連性は低く、より広域的な大規模工場用地間の影響のもと、土地価格が形成される。

固定資産評価基準は、このような20万㎡以上の著しく広大な大規模工場用地の土地価格形成の特性から、画一的な市街地宅地評価法によら

ず、規模別路線価評価、個別評価又は比準評価により特殊性を反映し、評価の適正化を図ったものと考えられる。

近傍の規模の小さな土地との相互関係ではなく、より広域的な大規模地間の影響のもと土地価格が形成されるのは、大規模工場用地に限らず、大規模なマンション用地や商業施設用地についても同様である。

したがって、規模別路線価評価、個別評価又は比準評価は、工場用地以外の大規模地についても活用しうる手法である。

ただし、工場用地以外の大規模地については、土地価格を形成する要因が多様であることに留意する必要がある。また、個々の要因に係る価格への影響度も、地域により異なると考えられる。

そのため、比較的価格形成が単純な大規模工場用地に限っては固定資産評価基準による全国一律の評価が馴染むが、それ以外の大規模地については、全国一律の比準表及び補正率表等を規定することは困難である。

以上より、工場用地以外の大規模地についても、市街地宅地評価法として規模別路線価評価、あるいは、その他の宅地評価法として個別評価又は比準評価により適正な価格を求めることができるものの、大規模工場用地と異なり、その場合の比準及び補正に用いる要因や格差率は地域の実態に応じて定めるべきものである。

V 公示地の価格と固定評価額との関係

大規模公示地の価格と路線価又は固定評価額に乖離が生じる場合がみられたことから、ここまでは、大規模地の評価全般について検討してきた。

もう1つは、平成25年から鑑定評価書がインターネット公開されることから、公示地そのものの価格と固定評価額との関係について整理（あるいは検討）が必要である。これは、大規模公示地に限らず、何らかの個別的要因を有する公示地全般にいえることである。例えば、公示地が角地である場合に、公示地の鑑定評価において判断された角地加算の程度と、固定資産評価基準による側方路線影響加算法で求められた角地加算の程度は、必ずしも一致しない。

固定資産評価基準による宅地の評価方法は、個別画地について鑑定評価のように評定するのではなく、標準宅地の適正な時価を鑑定評価等で求め、これを基礎として比準又は補正により個別画地の価格を求めるものである。

これは、土地の価格に影響を及ぼす要因のうち、主要なものについて考慮するものであり、また、考慮する要因についても、その影響度を個々の土地ごとに査定するのではなく、用途地区ごとに規定した補正率によって扱うものである。

固定資産評価基準による宅地の評価方法は、このように大量の宅地を対象に、画一的な評価方法によって適正な時価へと接近する方法であり、また公的土地評価相互の均衡・適正化を図るため、地価公示価格等の7割を目途に評定するものとされていることから、個別の鑑定評価を行った場合との一定範囲内の誤差は、当然予定されているものと考えられる。

以上の考察は、大規模公示地についても当てはまるものであると考えられる。

VI 地価公示、地価調査の今後の展開

地価公示は取引の指標としての役割を本来の目的としていることから、今後も標準地の選定要領等の見直しが進められる可能性がある。

今後、大規模公示地以外の公示地選定要領等の変更があった場合には、新しく公示地に選定されるものに対して、標準宅地として妥当性を有するかどうかを、大規模公示地の場合と同様に「標準性の検討」をもって判定することが必要となる。

また、都道府県地価調査の評価方法は、地価公示の評価方法に準じて行っていることから、地価公示における標準地の選定要領等の変更と同様の変更も想定される。その場合には、公示地に対して標準性の検討を行ったのと同様に、都道府県地価調査の新設地点についても標準性の検討を行って、標準宅地として採用することが妥当であるかどうかの判断が必要となる。

したがって、今後の地価公示及び地価調査の制度の動向について注視する必要があるといえる。

VII まとめ

本年度の委員会における検討の結果、公示地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響とその対応について、以下のとおり取りまとめることができた。

1. 大規模公示地を標準宅地として採用する場合の留意事項について

大規模公示地の実態調査結果から、大規模公示地は、用途地区と異なる利用状況であるものや、状況類似地域内で標準的とはいえない画地規模のものが選定される傾向がみられた。

したがって、大規模公示地を標準宅地として採用する場合には標準性の検討が必要であり、具体的には、公示地の鑑定評価書のうち「標準的使用」、「標

準的画地の形状等・規模」及び「市場の特性」について、状況類似地域の標準として捉えられるものであるか判断する必要がある。

2. 大規模地の評価について

大規模公示地の実態調査結果から、大規模公示地の価格と固定評価額には、乖離が生じる場合もみられた。

しかし、大規模地の土地価格形成は、地域性や立地条件により多様であり、全国一律の補正率表を規定することは困難である。

したがって、大規模地の状況に応じて、画地計算法付表の適用のみでは精度の高い評価が困難な場合には、所要の補正の導入が考えられるが、大規模地の土地価格形成は、特定の市町村における特定の用途地区内であっても、立地条件により多様であり、画地規模に係る格差補正を導入するためには、慎重な検討が求められる。

また、大規模地の価格を適正に評価するためには、規模別路線価評価若しくは個別評価又は比準評価を行うことが考えられる。

これらは、いずれも土地取引市場の実態に即した合理的な方法であるが、実際の適用に当たっては、大規模地が少数しか存在しない市町村においては比較的容易に行うことができる一方で、多数の大規模地が存在する市町村においては、大規模地の価格形成要因は多様であり、個々の要因に係る価格への影響度も地域により異なることから、比準及び補正する要因や格差率は地域の実態に応じて慎重に検討する必要がある。さらに、これらの方法は、一定の地理的範囲において、前提とする画地規模を異にする複数の価格水準を付することになるため、価格水準の差異について説明が求められる点に留意する必要がある。

以 上

－防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究－

I 調査研究の目的

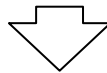
防災計画等において、自然災害による被害の可能性等が指摘された場合、その土地の地価がどのように変動するかについて整理・分析することで市町村の評価実務の参考とすることを目的に、調査研究を行う。

II 検討する事項

1. 検討の必要性

平成23年3月11日に発生した東日本大震災を契機として、住民の防災意識が高まり、自治体における防災計画やハザードマップの策定などが進んでいる。

防災計画等は、自然災害による被害の可能性、被害範囲などを予想して策定されており、防災計画等により被害の可能性が指摘された土地について、その地価に何らかの影響（自然災害のリスクが顕在化したことによる地価の下落等）を与える可能性があると考えられる。



防災計画等において、自然災害による被害が生じる可能性等が指摘された場合、その土地の地価がどのように変動するかについて分析することが必要であるとする。

2. 検討事項

- ・ 防災計画等の策定と地価変動の因果関係の整理
- ・ 防災計画等策定後の地価変動の傾向分析
- ・ 防災計画等の策定と固定資産税評価の関係

Ⅲ 防災計画等の策定と地価変動の因果関係の整理

防災計画等の策定が地価に与える影響を整理するに当たって、まず、地価への影響の観点から、防災計画等は、①災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの、②宅地開発や建築の規制を伴うものの2種類に分類できる。以下、それぞれについて解説する。

1. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

災害リスクの明示と注意喚起に留まるものは、将来に対する災害リスクの明示と注意喚起を目的とする防災計画等で、ハザードマップ等が該当する。

直接的な土地利用の制約等はないものの、それが明示されたことによる心理的な影響が地価に影響を与え得る。

(防災計画等の例)

① ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その種類に応じて被害範囲を地図化したもので、明確な定義はない。

土砂災害特別警戒区域等の規制を伴う区域も図示されているが、主に被害の予測範囲を公表しているに留まり、ハザードマップの整備により、規制等の効果があるわけではない。

国土交通省がハザードマップポータルサイトにおいて、全国のハザードマップをとりまとめており、それによると、洪水に対するハザードマップ、土砂災害に対するハザードマップの整備状況が高く、次いで、津波に対するハザードマップも沿岸部の市町村で整備が進んでいる。

【ハザードマップ公表状況】

単位：市町村数

地方名	洪水		内水		高潮		津波		土砂		火山	
	公表	インターネット	公表	インターネット	公表	インターネット	公表	インターネット	公表	インターネット	公表	インターネット
北海道	117	98	5	3	5	3	42	31	58	48	19	16
東北	149	116	9	4	1	1	46	23	95	69	20	6
関東	259	246	59	57	4	3	42	36	76	67	13	11
北陸	128	118	8	8	0	0	14	11	94	76	8	7
中部	120	110	26	23	1	0	50	29	90	59	6	5
近畿	167	155	15	15	11	11	45	42	120	106	0	0
中国	81	71	3	3	23	19	20	15	67	55	0	0
四国	55	49	15	10	18	13	48	37	60	44	0	0
九州	150	126	31	26	41	32	57	43	149	109	12	9
合計	1,226	1,089	171	149	104	82	364	267	809	633	78	54

出典：ハザードマップポータルサイト(国土交通省)

また、同サイトでは、地震防災・危険度マップの公表状況もとりまとめており、それによると、震度被害マップ、建物被害マップの整備状況が高く、次に、東日本大震災でも影響が見られた地盤被害（液状化）マップが多く整備されている。

【地震防災・危険度マップの公表状況】

単位：市町村数

地方名	地図の種類															
	震度被害 マップ		地盤被害 マップ		地盤被害 （液状化） マップ		建物被害 マップ		火災被害 マップ		避難被害 マップ		その他被害 マップ		総合被害 マップ	
	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット	公表	イン ター ネット
北海道	94	30	9	1	5	5	49	20	4	3	14	2	8	4	1	0
東北	113	70	10	9	6	6	56	39	0	0	13	6	2	2	2	1
関東	174	129	9	6	81	65	147	111	20	15	20	15	13	9	17	13
北陸	71	43	13	9	27	17	51	32	4	4	9	6	4	3	0	0
中部	114	83	9	7	56	44	73	52	10	6	8	6	9	6	0	0
近畿	124	94	8	5	33	27	86	59	5	3	12	7	7	4	1	0
中国	73	47	3	1	4	2	52	31	2	2	8	3	2	1	5	4
四国	36	26	2	2	13	11	12	10	2	2	9	7	2	1	1	1
九州	75	31	9	4	11	4	43	19	5	0	16	4	4	2	3	0
合計	874	553	72	44	236	181	569	373	52	35	109	56	51	32	30	19

出典：ハザードマップポータルサイト（国土交通省）

② 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂災害防止法」という）は、「土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生する恐れがある土地の区域において一定の開発行為を制限し、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めるほか、重大な土砂災害の急迫した危険がある場合において避難に資する情報を提供すること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資する」（同法第1条）ことを目的としている。

土砂災害警戒区域は、同法に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域が指定されるとともに、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。（平成24年10月31日現在、全国で275,123地点が指定されている。）

③ 木造住宅密集地域

木造住宅密集地域は、一般に、木造住宅が密集し、火災による延焼や地震被害が懸念される地域を指し、法令上の根拠はない。東京都では「木造住宅密集地域」として、空地や耐火建築物の面積割合「不燃領域率」が60%未満である16,000ヘクタールのうち、特に建物の倒壊や火災危険度が高い計28地域7,000ヘクタールを「整備地域」、さらに、その中でも計

11 地域 2400 ヘクタールを「重点整備地域」に指定している。

2. 宅地開発や建築の規制を伴うもの

宅地開発や建築の規制を伴うものとは、指定された区域内における建物建築や土地の区画形質の変更に係る規制を伴う区域指定等で、主に法令により指定される。直接的な規制を伴うため、利用制約に応じた地価の低下が考えられる。さらに、1と同様に、区域指定がされた場合、それが明示されたことによる心理的な影響が地価に影響を与え得る。

(区域指定の例)

① 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律は、「急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を講じ、もって民生の安定と国土の保全とに資する」（同法第1条）ことを目的としている。

急傾斜地崩壊危険区域は、同法に基づき、崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地が指定され、下記の土地の区画形成の変更等について都道府県知事の許可が必要となる。

○急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（抜粋）

第七条 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。ただし、非常災害のために必要な応急措置として行なう行為、当該急傾斜地崩壊危険区域の指定の際すでに着手している行為及び政令で定めるその他の行為については、この限りでない。

- 一 水を放流し、又は停滞させる行為その他水のしん透を助長する行為
- 二 ため池、用水路その他の急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- 三 のり切、切土、掘さく又は盛土
- 四 立木竹の伐採
- 五 木竹の滑下又は地引による搬出
- 六 土石の採取又は集積
- 七 前各号に掲げるもののほか、急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの

② 土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）

前記の土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域として指定され、都道府県知事による特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

- ・ 行為制限の内容：住宅地分譲等特定開発行為に対する許可制、建築物の構造の規制、建築物の移転等の勧告及び支援措置
(平成 24 年 10 月 31 日現在、全国で 140,902 地点が指定されている。)

③ 砂防指定地（砂防法）

砂防指定地とは、治水砂防上から土砂災害の原因となるような行為を制限するとともに、砂防施設を整備することを目的として国土交通大臣が指定した土地であり、条例により、次のような行為を行おうとする場合には、都道府県知事の許可又は協議を受ける必要がある。

- ・ 行為制限の内容：盛土・切り土等の土地の形状変更、工作物の新築・改築等、立竹木の伐採・伐根、家畜の放牧等

④ 災害危険区域（建築基準法）

建築基準法第 39 条により、地方公共団体で指定される地域で、都道府県、市町村の条例により住宅の建築禁止等が規定される。

この区域指定が東日本大震災の被災地で行われている防災集団移転促進事業の要件ともされているため、被災地においても指定が進んでいる。

○建築基準法（抜粋）

第三十九条 地方公共団体は、条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

- 2 災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。

<参考>

○仙台市災害危険区域条例（抜粋）

（災害危険区域の指定）

第二条 次の各号に掲げる区域を法第三十九条第一項に規定する災害危険区域に指定する。

- 一 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和四十四年法律第五十七号。以下「急傾斜地法」という。)第三条第一項の規定により宮城県知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域
- 二 前号の急傾斜地崩壊危険区域の周辺その他急傾斜地(急傾斜地法第二条第一項に規定する急傾斜地をいう。以下同じ。)の崩壊による危険の

著しい区域で市長が指定するもの

三 地すべりによる危険の特に著しい区域で市長が指定するもの

四 前号に掲げる区域の周辺その他地すべりによる危険の著しい区域で市長が指定するもの

五 津波による危険の特に著しい区域で市長が指定するもの

(建築の制限)

第三条 前条第一号及び第二号に掲げる区域において住居の用に供する建築物を建築する場合は、次の各号の一に該当しなければならない。

- 一 建築物の基礎及び主要構造部が鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造で急傾斜地の崩壊に対して耐力上支障がないものであり、かつ、当該建築物の外壁の開口部が急傾斜地に直接面していないこと
- 二 急傾斜地の崩壊に対する防護施設又は防止施設が設置されていること

(昭五四、三・改正)

第四条 第二条第三号及び第五号に掲げる区域においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。

- 2 第二条第三号に掲げる区域において住居の用に供する建築物以外の建築物を建築する場合及び同条第四号に掲げる区域において建築物を建築する場合は、次の各号に定めるところによらなければならない。

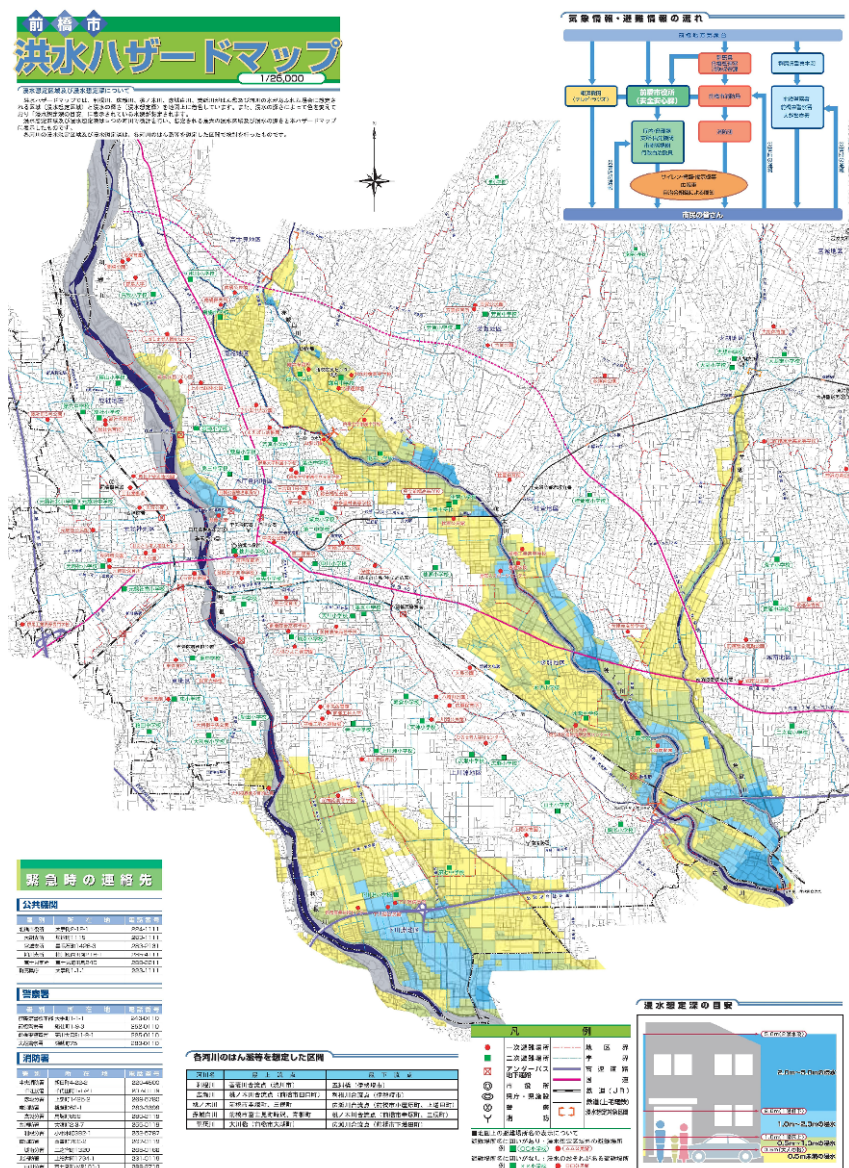
IV 防災計画等策定後の地価変動の傾向分析

防災計画等策定後の地価変動の傾向について前記の分類に応じて分析する。

1. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

全国で最もハザードマップの作成が多かった洪水、東日本大震災の影響により、関心が高まっていると思われる津波及び液状化を対象として、災害リスクがあるとされた地域内の地価調査基準地価格等の推移を把握することにより、地価への影響を分析した。

① モデル1 群馬県前橋市（洪水ハザード・・・作成時期平成21年3月）

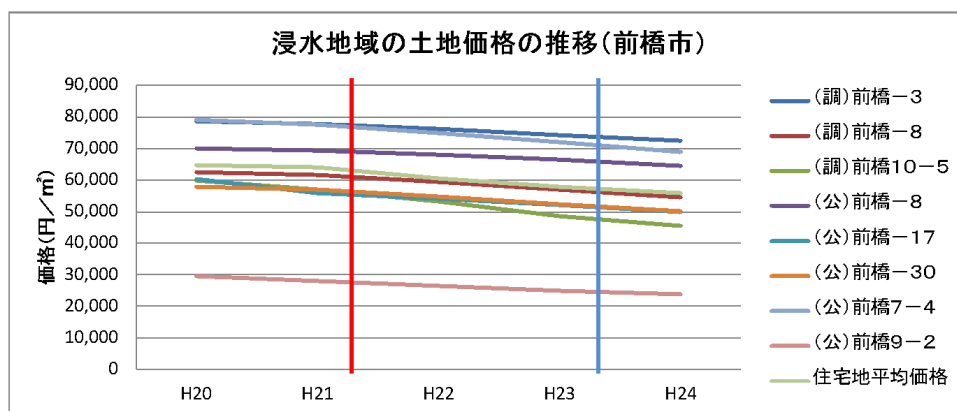


出典：洪水ハザードマップ（群馬県前橋市）

【浸水の恐れのある地域内における地価公示、地価調査基準地価格の推移】

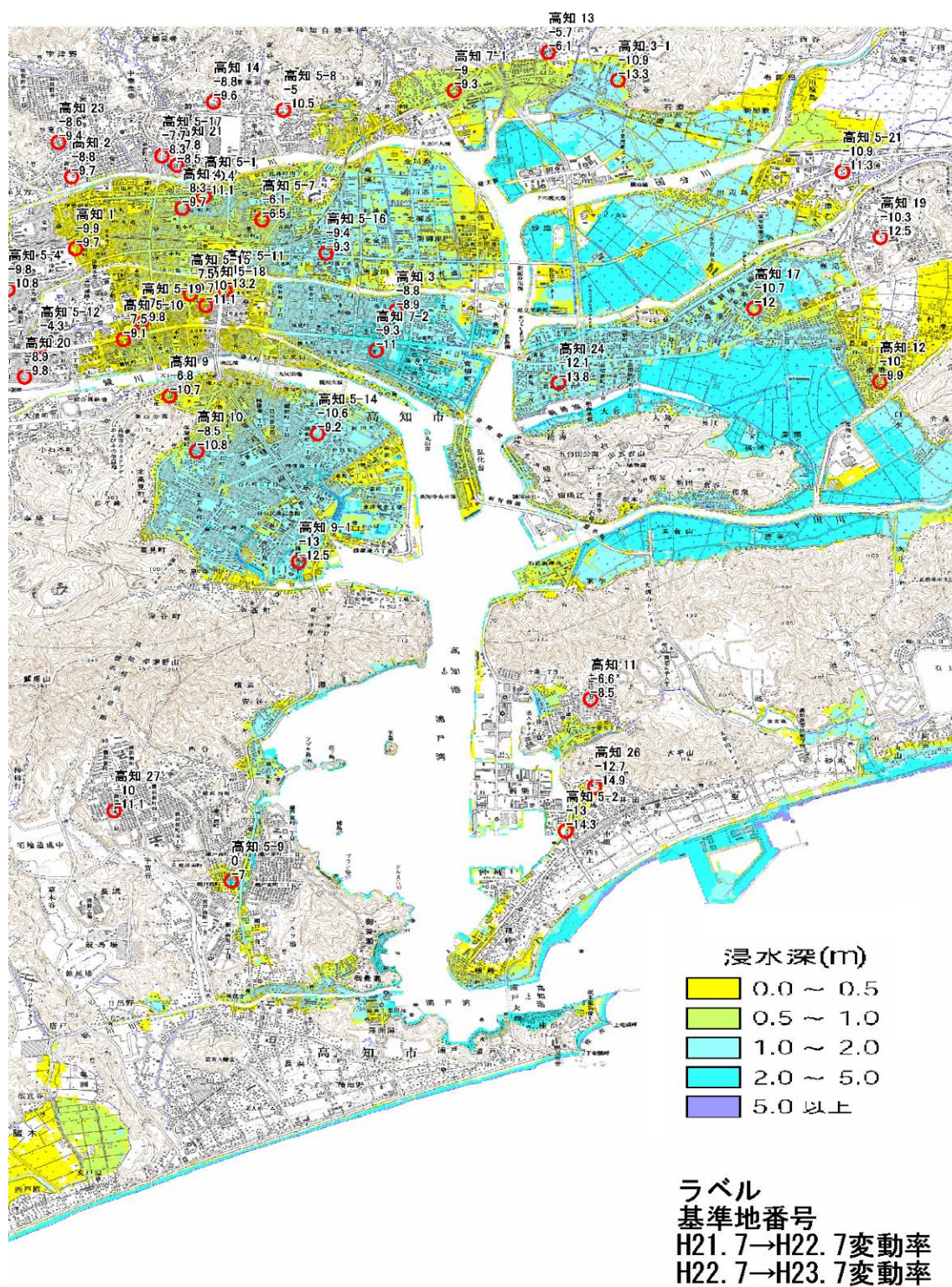
公示地／ 基準地番号	価格(円/㎡)					対前年変動率			
	H20	H21	H22	H23	H24	H21	H22	H23	H24
(調)前橋ー3	78,500	77,800	76,200	74,300	72,500	-0.9%	-2.1%	-2.5%	-2.4%
(調)前橋ー8	62,400	61,500	59,500	56,900	54,600	-1.4%	-3.3%	-4.4%	-4.0%
(調)前橋10ー5	59,900	57,000	53,200	48,500	45,600	-4.8%	-6.7%	-8.8%	-6.0%
(公)前橋ー8	69,900	69,400	68,100	66,400	64,500	-0.7%	-1.9%	-2.5%	-2.9%
(公)前橋ー17	60,300	55,800	54,100	52,200	50,000	-7.5%	-3.0%	-3.5%	-4.2%
(公)前橋ー30	57,900	56,900	54,700	52,400	50,200	-1.7%	-3.9%	-4.2%	-4.2%
(公)前橋7ー4	79,100	77,600	74,900	71,900	68,900	-1.9%	-3.5%	-4.0%	-4.2%
(公)前橋9ー2	29,700	28,000	26,400	25,000	23,800	-5.7%	-5.7%	-5.3%	-4.8%
住宅地平均価格	64,800	64,000	60,500	57,800	55,800	-1.2%	-5.5%	-4.5%	-3.5%

— ハザードマップ指定時期
— 東日本大震災時期



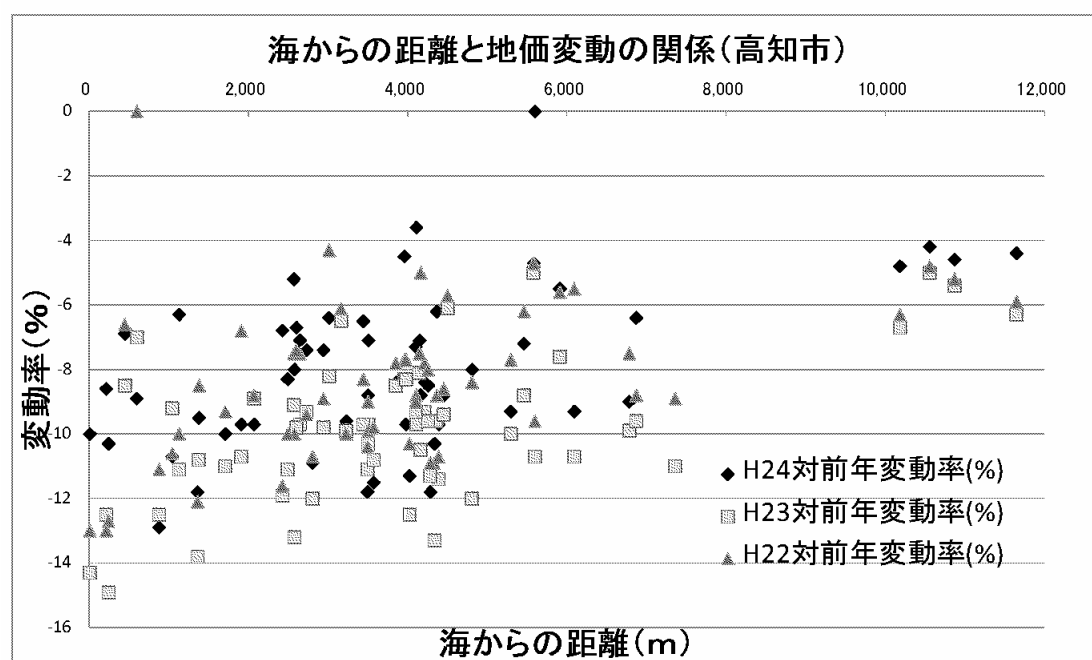
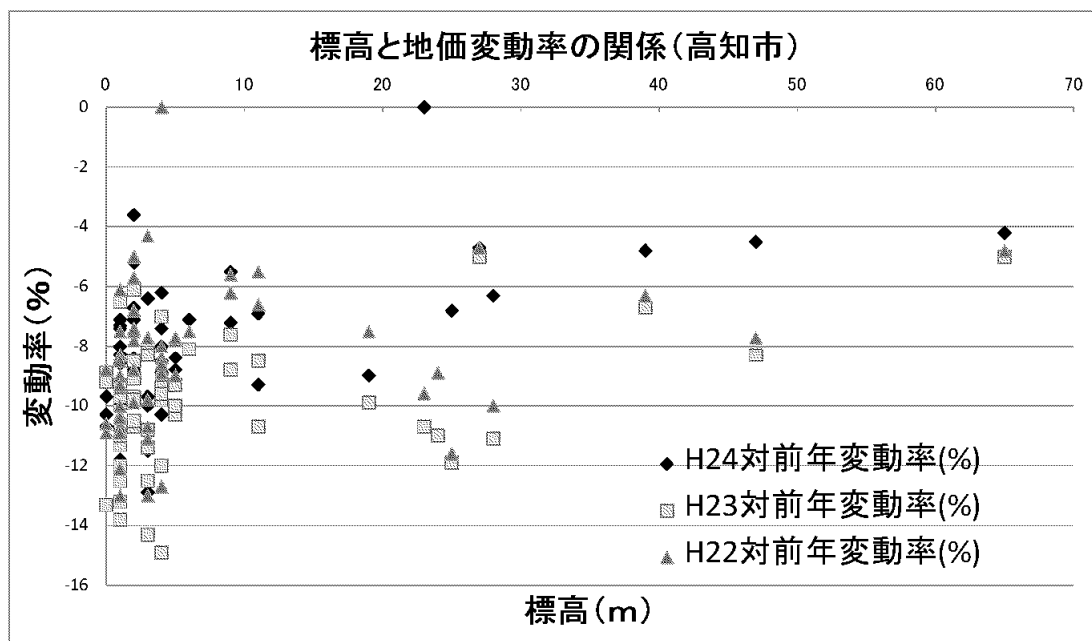
分析の結果、洪水の恐れのあるとされた区域について、ハザードマップが作成された平成21年3月、及び東日本大震災の発生した平成23年3月をまたいで地価動向に目立った変化は見られなかった。

② モデル2 高知県高知市（津波浸水予測図・・・作成時期平成 24 年 5 月）



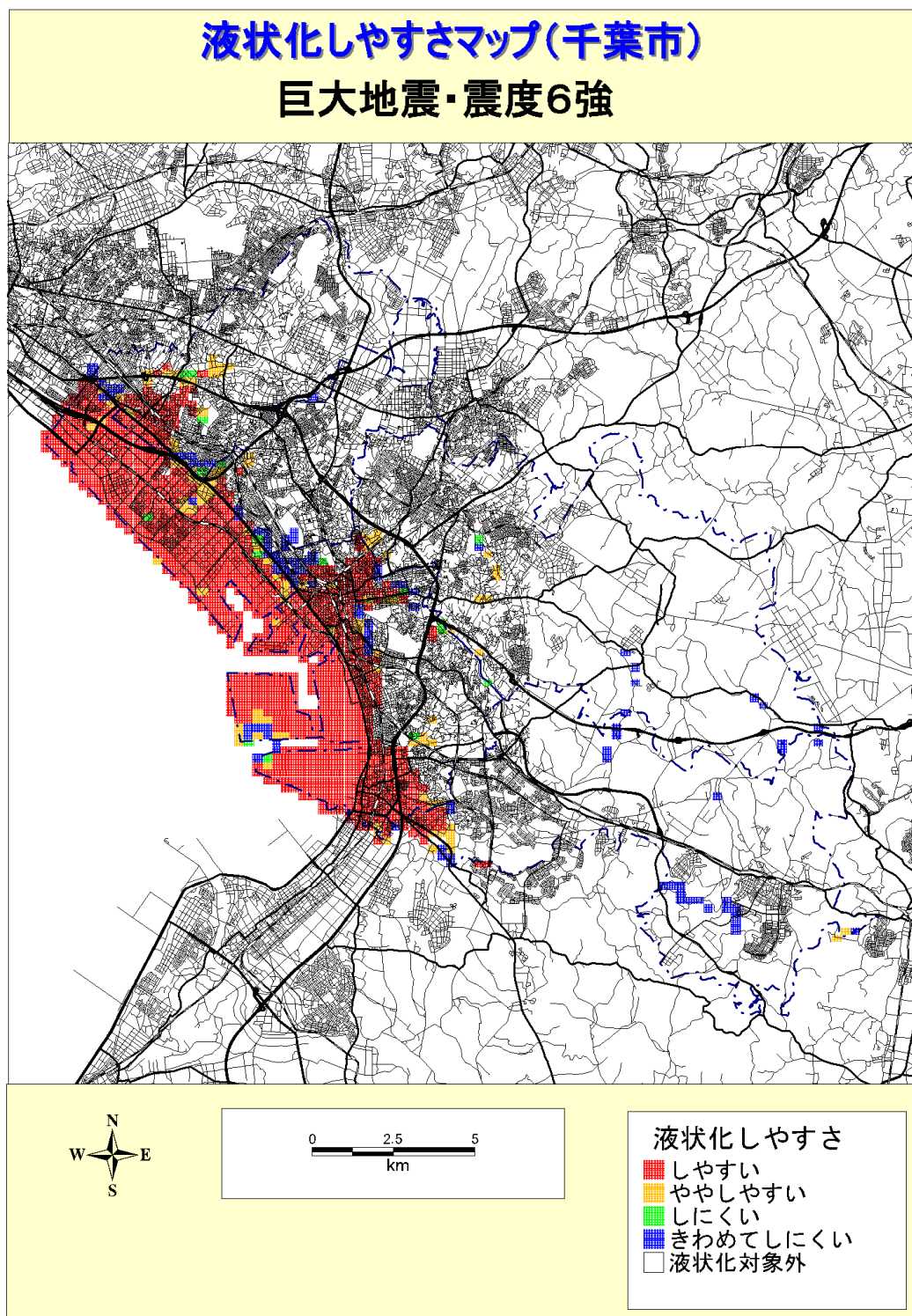
出典：津波浸水予測図（高知県）を加工

【海からの距離、標高と地価調査基準地の価格の推移の関係】



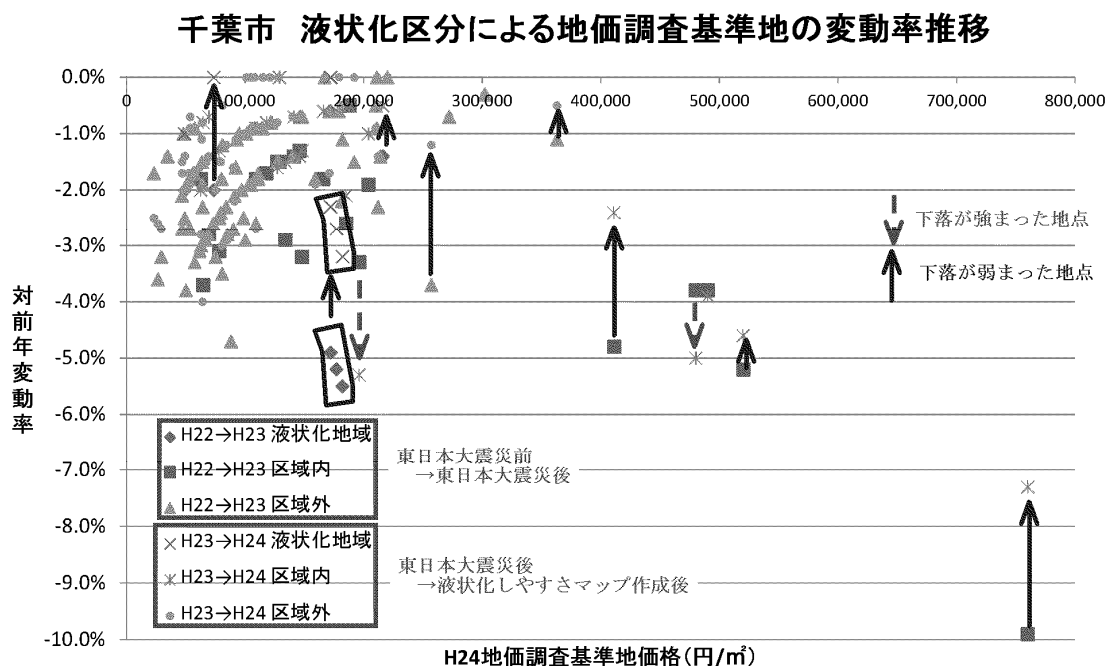
分析の結果、東日本大震災以降、海に近く標高の低い地域の土地価格は下落傾向が強まっており、津波懸念による心理的な影響があったと推察される。ただし、沿岸部においても地価の下落傾向は一様ではなく、東日本大震災以降心理的な影響のみを抽出して、どの程度地価に影響を与えていたかを判定することは難しい。

- ③ モデル3 千葉県千葉市（液状化しやすさマップ・・作成時期平成24年4月）



出典：液状化しやすさマップ（千葉県）

【東日本大震災で液状化した地域、液状化しやすさマップにより液状化しやすいとされた区域、それ以外の区域の地価調査基準地価格の推移の対比】



分析の結果、東日本大震災をまたいだ平成 22 年 7 月から平成 23 年 7 月の変動率を見ると、まず、液状化した地域においては他の地域に比べて大きく下落した。次に、液状化しやすさマップが作成された平成 24 年 4 月をまたぐ平成 23 年 7 月から平成 24 年 7 月の変動率を見ると、液状化した地域においては引き続き下落傾向が続いているものの下落が弱まっている。これは被災直後の心理的な敬遠指向が緩和された結果と推察される。また、東日本大震災では液状化がみられなかったが、液状化しやすさマップにより、液状化しやすいとされた区域については、下落が拡大した地点もあれば、縮小した地点もあり、液状化マップの作成自体が直接地価に影響を与えているということはないと推察される。

- ④ モデル4 静岡県磐田市（内閣府「南海トラフ巨大地震モデル検討会」による「南海トラフの巨大地震による震度分布・津波高について（第一次報告）」・作成時期平成24年3月）

【磐田市内における地価調査基準地の変動率の推移】

県名	市名	番号		所在並びに地番	対前年変動率(%)		
		用途	番号		H21.7 →H22.7	H22.7 →H23.7	H23.7 →H24.7
静岡県	磐田市	0	1	国府台字桜新田27番16	-0.7	-0.7	0.0
静岡県	磐田市	0	2	二之宮東16番11外	-0.9	-0.7	0.0
静岡県	磐田市	0	3	中泉字往還南3035番21	-1.1	-0.9	0.0
静岡県	磐田市	0	4	富士見町2丁目2番15	-0.4	-0.3	0.0
静岡県	磐田市	0	5	明ヶ島字戌亥原962番35外	-2.0	-0.5	0.0
静岡県	磐田市	0	6	大泉町14番6	-1.1	-0.6	-0.3
静岡県	磐田市	0	7	東貝塚字西原1251番31	-1.5	-0.4	-0.2
静岡県	磐田市	0	8	福田字水神野5096番1	-3.1	-6.5	-8.3
静岡県	磐田市	0	9	福田中島字中685番2	-2.3	-4.1	-4.9
静岡県	磐田市	0	10	池田字北浦167番2外	-1.6	-0.9	-0.2
静岡県	磐田市	0	11	竜洋中島字村西1121番423外	-2.0	-3.7	-6.8
静岡県	磐田市	5	1	中泉589番6	-2.8	-1.0	-1.0
静岡県	磐田市	5	2	見付字西坂2610番6	-2.1	-0.1	0.0
静岡県	磐田市	5	3	福田字村中1932番1	-2.5	-4.6	-4.8
静岡県	磐田市	5	4	白羽字中白羽121番2外	-2.5	-4.2	-7.4
静岡県	磐田市	5	5	森下字森東78番2	-2.0	-2.0	-1.4
静岡県	磐田市	7	1	弥藤太島字下川田559番1内	-1.7	-1.9	-2.4
静岡県	磐田市	9	1	須恵新田字寄洲1番1外	-3.1	-6.8	-15.0
静岡県	磐田市	10	1	匂坂中字東通798番2	-2.2	-2.2	-1.4
静岡県	磐田市	10	2	鎌田字寺前570番7	-2.4	-1.0	-0.5
静岡県	磐田市	10	3	白拍子字千寿46番4外	-2.4	-2.5	-3.8
静岡県	磐田市	10	4	大原字源三野2062番18	-1.5	-3.5	-2.6
静岡県	磐田市	10	5	豊岡字西堀964番1	-1.0	-4.2	-7.7
静岡県	磐田市	10	6	加茂1209番4	-2.6	-0.2	-0.4
静岡県	磐田市	10	7	下神増字堤外303番31	-2.0	-2.1	-0.9

東日本大震災(H23.3.11)

内閣府「南海トラフ巨大地震モデル検討会」による想定津波の公表(H24.3.31)

：震災後、下落率が拡大し、震災及び想定津波の公表の影響があったと考えられる地点

磐田市内沿岸部では、東日本大震災の翌年、沿岸部で地価の下落が拡大したが、その後、平成24年3月31日に内閣府の「南海トラフ巨大地震モデル検討会」において「南海トラフの巨大地震による震度分布・津波高について（第一次報告）」で、最大津波11.8mとの予想が示されたことにより、一部地域でさらに下落が拡大した。

とりわけ沿岸部の工場地に位置する磐田（県）9-1は、下落傾向の拡

大が顕著で、全国で最大の下落率となった。

これは、需要者たる事業者が災害リスクを回避した結果と考えられ、東日本大震災の影響だけでなく、想定津波の公表の結果の影響もあったと認められる。

また、公表された想定津波のリスクがそれほど高くない天竜川流域の地域にも一部、下落率が拡大しており、周辺地域への影響も見られる。

2. 宅地開発や建築の規制を伴うもの

宅地開発や建築の規制を伴う区域については、一般的に土地取引が少なく、また、地価調査基準地等の選定もほとんどないので、統計等による地価変動の把握が困難である。しかし、これら規制を伴う区域では、規制を伴うことによる対策工事等の観点から、理論的に減価の把握が可能である。

本調査においては、代表的に土砂災害特別警戒区域について地価変動の傾向を分析した。

① 減価の考え方

土砂災害特別警戒区域（以下、「レッドゾーン」という。）において宅地利用する場合には、防護壁や建物の構造による対策費が必要となり、通常、この対策費用相当額が土地の減価と認識できる。

【対策費用相当額の観点による減価率査定の基本式】

$$\text{減価率} = \text{法に対応した塀等のコスト（負担支出増額）} \div \text{土地価格}$$

ただし、地価が低廉な地域においては、対策工事を行ってまで宅地利用することが見合わない場合もありうる。

このような地域においては、レッドゾーンは宅地として使用せずに、レッドゾーン以外の残地を使用することが合理的な使用方法となり、この場合の減価率は以下の算式により求められる。

【レッドゾーン部分の利用制約から求める場合の減価率査定の基本式】

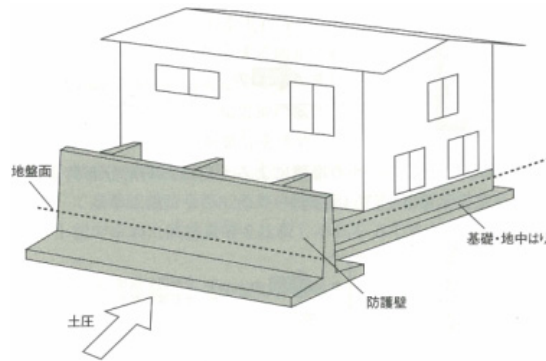
$$\text{減価率} = \text{レッドゾーンの減価率} \times \frac{\text{レッドゾーンの地積}}{\text{全体の地積}}$$

② 対策費用相当額の観点からの減価率の試算

以下では、それぞれの観点からの減価率の試算を行う。

A) 対策工事のイメージ図

図のとおり防護壁による対策工事を想定



B) 想定する土地の条件

間口 12m、奥行 13m、地積 160 m²、地価水準 120,000 円/m²、レッドゾーンが概ね 60%含まれる画地を想定

C) 減価率の試算

a. 塀の設置費用：3,000,000 円（概算数値）

b. 土地価格：19,200,000 円（120,000 円/m²×160 m²）

c. 土地減価率：3,000,000 円÷19,200,000 円≒16%

d. 控え壁設置における土地有効利用減価率

塀及び控え壁設置により減少した有効地積における価値を 50%（※）とし、土地有効利用減価率を 4%と査定。

防護壁等の設置地積 価値率 全体地積 減価率

$$(1.15\text{m} \times 12\text{m}) \times 50\% \div 160 \text{ m}^2 \div 4\%$$

よって、減価率は c+d より 16%+4%=20%

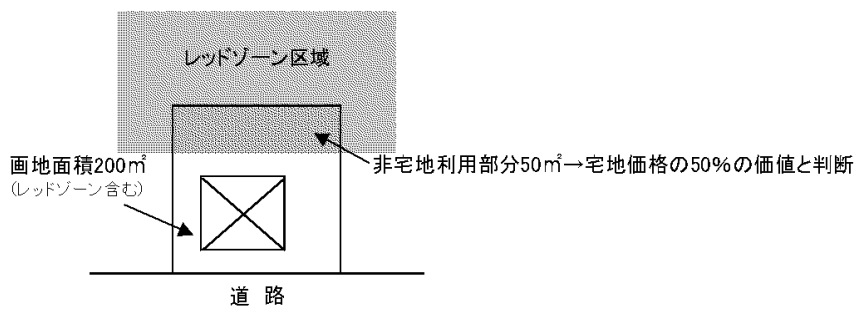
塀及び控え壁で対応するケースの減価率：20%

※ 当該部分の価値率については、本来は建物の敷地として利用できない制約及び容積率に参入できること等を勘案して、地域の実情に応じて査定する必要があるが、本件では、がけ地補正等を参考に仮に試算した。

③ レッドゾーン部分の利用制約から求める場合の減価率の試算

A) 想定する土地の条件

[塀等で対応しない場合]



B) 減価率の試算

$$\begin{aligned} \text{減価率} &= \frac{\text{レッドゾーンの減価率}}{\text{レッドゾーン地積}} \times \frac{\text{全体地積}}{\text{レッドゾーン地積}} \\ &= \triangle 50\% (\text{※}) \times 50 \text{ m}^2 \div 200 \text{ m}^2 \\ &= \triangle 12.5\% (\text{補正率 } 0.875) \end{aligned}$$

※ レッドゾーンの減価率

塀や構造強化で対応しない場合、宅地利用が制限されるため、レッドゾーン内の土地に係る補正率は前記②の塀及び控え壁設置により減少した有効地積における価値と同様50%とした。

C) 補正率表の作成

上記の減価率はレッドゾーンの地積割合によって変わるものであるから、以下、住宅地区における住宅用地として標準的と考えられる 150 m²～350 m²のパターンについて、レッドゾーンの地積と対応させて、補正率表例を作成した。

		一画地の地積 (m ²)				
		350	300	250	200	150
レッドゾーンの地積 (m ²)	50	0.929	0.917	0.900	0.875	0.833
	100	0.857	0.833	0.800	0.750	0.667
	150	0.786	0.750	0.700	0.625	0.500

④ 減価率査定時の留意点

● 対策工事の想定について

以上の試算は標準的と考えられる対策工事を想定して減価の試算を行ったものであるが、地域の実情に応じて必要となる対策工事は異なるものであるので、所要の補正等の適用に当たっては、対象となる

土地における対策工事の必要性に応じて、適切に見積もることが望ましい。

- 査定方法の選択について

本調査では対策費用相当額から求める方法と、レッドゾーン部分の利用制約から求める方法の2種類で試算を行った。どちらで査定すべきかは、主に対象となる土地の地価水準によるので、適用に当たっては、対象土地を抜粋して、標準的と考えられる地域について、両方の手法を適用して、より適正と認められる補正率による方法が考えられる。

- 対策工事、利用制約以外の減価について

本調査では費用性、利用制約の観点から減価の程度を査定したが、利用制約がなくなっても、災害のリスクそのものは解消されないケースもあり、このような場合で、かつ、心理的な影響等による地価への影響がある場合は、この影響も考慮する必要がある。

3. 防災計画等策定後の地価変動の傾向のまとめ

以上のとおり、代表的なハザードマップを例にして、分析を行った。

災害リスク等の影響は、地域ごとの災害発生の危険性や、地域の利用状況、利用制約の程度等によって異なると考えられ、影響の有無や程度は一概には定められないが、以上の分析により、以下の傾向を得た。

- ・ 災害リスクの明示と注意喚起に留まる土砂災害や河川の浸水についての指定区域については、元々存在した災害リスクを明らかにしたことに過ぎないため、区域指定を契機として土地の経済価値が減じるという傾向はみられなかった。
- ・ 東日本大震災の影響により、津波による浸水が懸念される地域（高知県高知市）（静岡県磐田市）や、液状化が懸念される地域（千葉県千葉市）については、東日本大震災後に地価下落の拡大傾向が見られた。ただし、これら地域のうち、高知市や千葉市では、東日本大震災後の地価下落が大きく、その後のハザードマップ作成以降の地価が落ち着いてきているのに対して、磐田市では東日本大震災後よりも津波予想の行われた後の地価下落が大きく、ハザードマップ等の公表の影響は地域により、その現れ方はまちまちな状況であった。
- ・ 一方、宅地開発や建築の規制を伴う指定区域については、規制の程度に即して利用価値が低下することによって、減価の発生が考えられる。

災害リスク等と地価変動について、端的にまとめると、以下のように整理できる。

- ①地価への影響が現れないケース
- ②心理的な影響により地価への影響が認められるケース
- ③利用制約による地価への影響が認められるケース

V 鑑定評価における災害リスク等の影響に係る考え方の整理

前項で整理した災害リスク等について、鑑定評価における考慮の有無及びその方法を整理し、固定資産税評価への活用の可能性を検討する。

1. 鑑定評価における考慮の有無について

不動産鑑定評価は、合理的な市場参加者になり代わって不動産鑑定士が不動産の経済価値を判定するものであるので、ある土地や地域において災害リスクがあり、その災害リスクが現に市場に影響を与えている場合には、その影響を含んだ評価が行われる。

したがって、地価公示、地価調査、標準宅地の鑑定評価においても災害リスクの影響は反映される。

2. 鑑定評価における災害リスク等の考慮方法について

① 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

災害リスクの明示と注意喚起に留まるものの土地価格への影響は、主に需要者の心理的な影響によるものであるため、その減価の程度を定量的に判定することは難しい。

鑑定評価において、災害リスク等の影響が考慮される場合は、現に土地の取引価格や賃料に影響が出ている場合であり、これらを分析することにより、鑑定評価において考慮される。

具体的には、以下のように、それぞれの鑑定評価手法において考慮がされるものである。

● 取引事例比較法

同様の災害リスクが認識される地域における土地の取引事例を採用することにより考慮する。

● 収益還元法

- ・ 同様の災害リスクが認識される地域における賃料を採用することにより考慮する。

- ・ 災害リスクにより、利回りに影響を与えていると認められる場合には、還元利回りの査定により考慮する。

② 宅地開発や建築の規制を伴うもの

①の場合と異なり、現に規制がある場合には、前項で整理したように、対策工事費の積算や利用制約の観点から、減価の程度を定量的に求められる。実務上は個別的要因の格差率の判定で考慮されるケースが多い。

格差率の求め方は、概ね前項と同様の考え方で、対策工事の観点、利用制約による観点による格差率等を試算し、これに基づいて減価が行われる。

3. 鑑定評価における考え方の固定資産税評価への活用について

- 災害リスクの明示と注意喚起に留まるものについては、鑑定評価においては、基本的取引事例等そのものに反映されているものであり、減価率等を抽出することは難しい。ただし、影響がある場合には、公示地や地価調査基準地を含めた標準宅地の鑑定評価においても考慮がされているので、影響が懸念される場合には、災害リスクの認められる地点に標準宅地を選定することにより、災害リスクの影響を考慮することができる。
- 宅地開発や建築の規制を伴うものについては、鑑定評価においても前項で整理した考え方と同様の考え方により分析を行っている。したがって、前項で整理した考え方に基づき所要の補正等を行うことにより、鑑定評価と平仄の合った評価を行うことが可能である。

VI 防災計画等の策定と固定資産税評価の関係

1. 災害リスク等の影響の有無の判断

① 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

災害リスクの明示と注意喚起に留まるものについては、土地価格に影響を与えている場合と与えていない場合が認められるため、まずは影響の有無を判断する必要があるが、この場合の土地価格への影響は主に需要者の心理的な影響によるものであるので、影響の有無を判断することが難しい。

影響の有無を判断するに当たっては、標準宅地の鑑定評価を行う前の段階で、状況類似地域の見直しや標準宅地の選定に際して、ハザードマップと照合して、該当する地価公示や地価調査地点の地価動向が他の地域と異

なる傾向を示していないかを検討し、各年度の下落修正措置に当たって、不動産鑑定士の意見を聴取している場合には、該当する標準宅地の地価変動率が他の地域と異なる傾向を示していないか等の確認を行うことが望ましい。さらに災害リスク等の影響が懸念される場合には、不動産鑑定士等から意見を聞くなどして、災害リスクに応じた状況類似地域の見直し、標準宅地の選定を行うことが理想的である。

このような対応が難しい場合には、標準宅地の鑑定評価には災害リスクの影響も考慮されるため、災害リスクのある地域における標準宅地の鑑定評価結果により、事後的にでも周辺標準宅地との比較で地価の変動状況や地価バランスを確認することが重要である。もし、周辺と異なる傾向を示している場合には、不動産鑑定士の説明を求め、その結果、災害リスクによる地価変動があると判定された場合には、どこまでが地価リスクの影響がある地域なのかを判定して、状況類似地域の見直しに反映する必要がある。

② 宅地開発や建築の規制を伴う区域

利用制約を伴う場合は、現に利用制約という影響があり、土地価格へも利用制約に応じた減価が認められる場合が多いと考えられる。

ただし、利用制約が軽微で、地域の標準的な利用方法を阻害しないような場合には、土地価格への影響がないと判断できる場合もあるので、留意する必要がある。

2. 災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応方法

影響が認められ、土地に減価が生ずると考えられる場合、固定資産税評価では、市街地宅地評価法にあっては、状況類似地域（標準宅地価格）一路線価一画地補正率、その他の宅地評価法にあっては、状況類似地区（標準宅地価格）一画地比準割合の段階があり、減価の発生状況に応じて、どの段階において考慮してもよい。

以上の分析結果から、下記の事項が指摘できる。

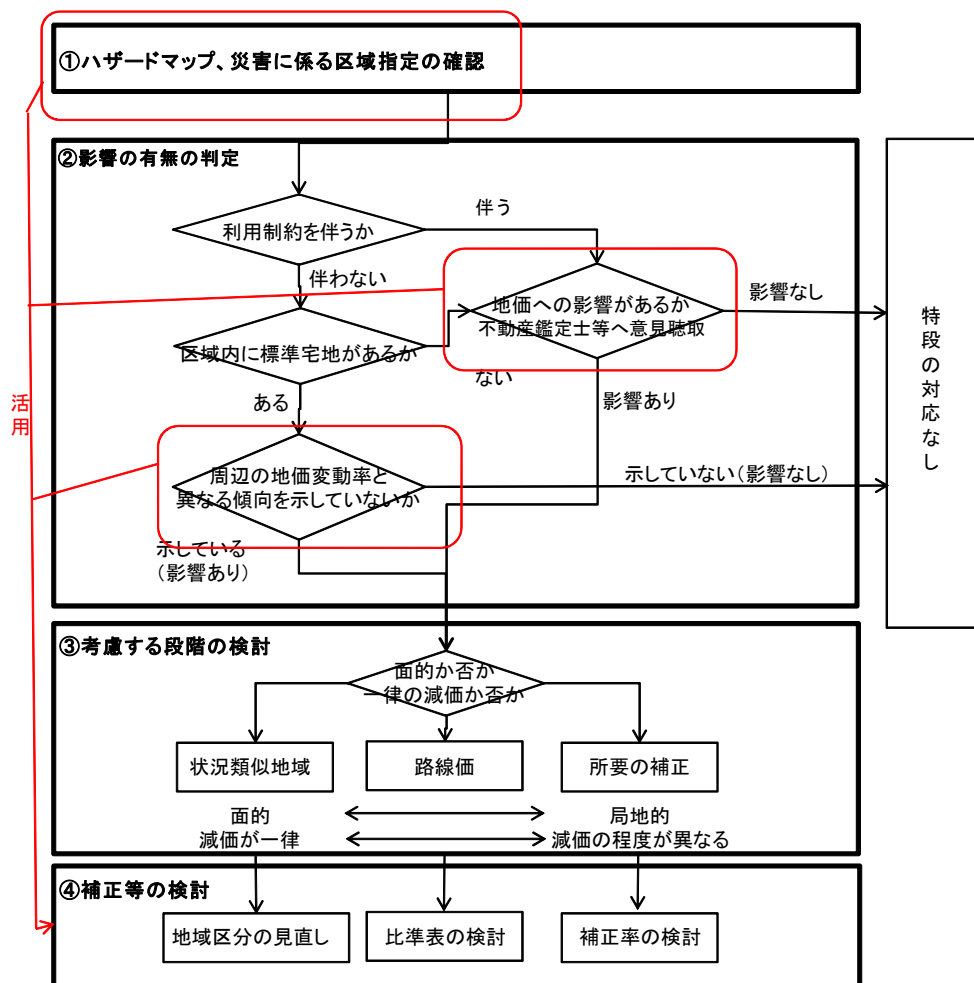
① 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

- ・ 一般に災害がある程度面的に生じることを考慮すると、特に、災害リスクの明示と注意喚起に留まる指定区域については、実務上は、状況類似地域・地区の区分に織り込むことが実態に即し、かつ、実務上も簡便である。
- ・ また、状況類似地域・地区の区分を行う場合の参考資料としてハザードマップが活用できる。

② 宅地開発や建築の規制を伴う区域

- ・ 宅地開発や建築の規制を伴う区域については、規制内容にもよるが、利用制約のない土地と比較して、利用制約に応じた減価が考えられる。
- ・ この利用制約の減価も、状況類似地域・地区一路線価一画地補正率のいずれの段階で考慮しても差し支えないが、指定の有無が画地内で混在するケースがあることや、一般に建築規制等、類似の補正について所要の補正にて適用していることを考慮すると、画地単位での所要の補正で考慮することが多いと考えられる。
- ・ なお、宅地開発や建築の規制を伴う区域については、利用制約に係る減価だけでなく、災害リスクに応じた心理的な影響も認められる場合があることに留意する必要がある。

【災害リスク等に対する対応例】

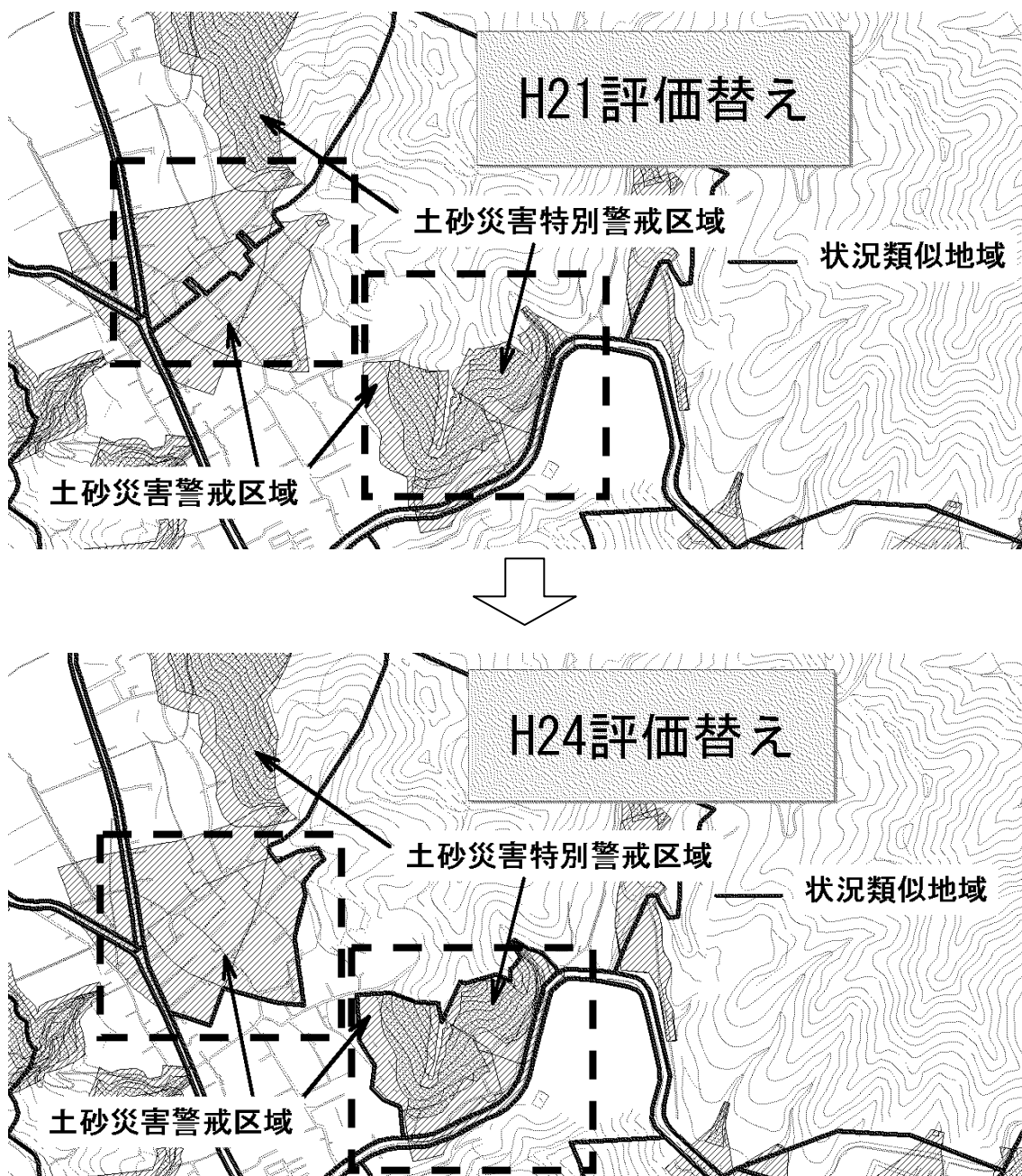


3. 災害リスク等に対する固定資産税評価上の対応例

① 状況類似地域区分による対応例

山梨県	A市（人口5万人未満）
-----	-------------

状況類似地域区分の見直しに当たって土砂災害警戒区域を参考として活用した例



② 路線価による対応例

兵庫県	B市（人口50万人以上）
-----	--------------

災害危険区域を路線価の比準表に反映した例

主要街路	その他街路	
	地区内	地区外
地区内	0	5
地区外	-5	0

③ 所要の補正による対応例

【災害発生の危険性に関して補正を行った例】

埼玉県	C市（人口30万人以上50万人未満）
-----	--------------------

浸水及び冠水による宅地の減価補正（程度に応じて補正率を変えている例）

- 大雨による道路の冠水でたびたび歩行困難となる箇所 補正率 0.95
- 道路冠水で歩行不能となる箇所及び床下浸水がたびたび発生する箇所 補正率 0.90
- 床上浸水がたびたび発生する箇所 補正率 0.80

島根県	D町（人口5万人未満）
-----	-------------

水害常襲地（一律の補正）

補正率 0.90

【法規制により補正を行った例】

北海道	E町（人口5万人未満）
-----	-------------

急傾斜地補正（面積割合に応じて別表第3附表7「がけ地補正率表」を準用した例）

急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた土地について、以下の補正率を適用

該当地積 総地積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
該当地積 総地積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

千葉県	F市（人口5万人以上30万人未満）
-----	-------------------

規制区域 急傾斜地法（面積割合に応じて独自の補正率表を作成した例）

急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた宅地について、以下の補正率を適用

該当地積 総地積	0.10未満	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満
補正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95
該当地積 総地積	0.50以上0.60未満	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上
補正率	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90

福井県	G市（人口5万人以上30万人未満）
-----	-------------------

急傾斜地（対策工事の状況に応じて補正率を適用した例）

急傾斜地崩壊危険区域の状況	補正率
土止めが施してある区域内	0.90
上記以外の区域内	0.80

埼玉県	H市（人口5万人以上30万人未満）
-----	-------------------

土砂災害特別警戒区域（面積割合に応じて別表第3 附表7「がけ地補正率表」を準用した例）

該当地積 総地積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
該当地積 総地積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

千葉県	I市（人口5万人未満）
-----	-------------

土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の指定に該当する土地についての補正（面積割合に応じて独自の補正率を適用した例）

面積割合		25%未満	25%以上 50%未満	50%以上
補正率	特別警戒区域	0.95	0.925	0.90
	警戒区域	0.975	0.963	0.95

北海道	J市（人口5万人以上30万人未満）
-----	-------------------

規制区域（土砂災害特別警戒区域）（一律の補正）

土砂災害特別警戒区域に指定された土地 補正率 0.70

VII まとめ

本年度の委員会における検討の結果、防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究について、以下のとおり取りまとめることができた。

1. 防災計画等の策定と地価への影響について

代表的な防災計画等として洪水、津波、液状化について、モデル地区を選定して、地価公示・地価調査による地価の傾向を分析した結果、洪水については土地価格への影響は認められなかった一方、東日本大震災で影響の大きかった津波、液状化については、被害が懸念される地域における土地価格への影響がみられた。加えて、影響が認められた津波、液状化地域について、東日本大震災後、ハザードマップ作成・公表前の地価下落が大きかった地域と、逆に東日本大震災後よりもハザードマップ作成後に、より下落率が拡大したケースが混在してみられた。

部分的な調査であるため、これをもって全国的な傾向とは言えないものの、評価替えに際して、土地価格への影響の有無を確認することが必要と考えられる。

また、防災に係る法規については、土砂災害防止法など、土地の利用規制を伴う場合があり、これら規制を伴う区域指定は通常、地価への影響があると考えられる。規制を伴う区域指定も進んでいるので、評価替えに際しては、市町村内で新たな区域指定の有無等について確認することが重要である。

2. 防災計画等の策定と固定資産税評価への対応について

本調査においては、防災計画等の策定における土地価格への影響を

- ①災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの
 - ②宅地開発や建築の規制を伴う区域
- の2種類に整理した。

①については、土地価格への影響がある場合とない場合があり、固定資産税評価への対応に当たっては、まずは地価への影響の有無を判断する必要がある。

地価への影響があると判断される場合には、市街地宅地評価法においては、「状況類似地域」、「路線価」、「画地補正率」、その他の宅地評価法においては、

「状況類似地区」、「画地補正率」のいずれかで考慮を行う必要があるが、一般に災害リスクが面的に発生することが多いこと、また、標準宅地の鑑定評価には災害リスクによる土地価格への影響も考慮されていることから、「状況類似地域（地区）」による対応が実態に即し、対応も容易と考えられる。

一方、②については、利用制約のない土地と比較して、利用制約に応じた減価が考えられる。この利用制約の減価も、「状況類似地域（地区）」－「路線価」－「画地補正率」のいずれかの段階で考慮することとなるが、指定の有無が画地内で混在するケースがあることや、一般に建築規制等、類似の補正について所要の補正により適用していることを考慮すると、画地単位での所要の補正で考慮することが多いと考えられる。

以 上

土地に関する調査研究

－地価公示標準地選定要領等の変更に伴う固定資産税評価実務への影響に関する調査研究－
－防災計画等の策定と地価の関係に関する調査研究－

平成25年3月

編 者 財団法人 資産評価システム研究センター（略称：評価センター）

発 行 者 小 林 倫 憲

発 行 所 財団法人 資産評価システム研究センター

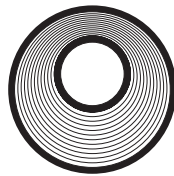
〒105-0001

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