

この事業は、一般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

－規模が過大な土地の評価について－

平成30年3月

一般財団法人 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してまいりました。

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おりますが、本年度は４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、「規模が過大な土地の評価」について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。つきましては、熱心にご研究、ご審議いただいた委員の皆様や関係の方々に対し、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３０年３月

一般財団法人資産評価システム研究センター
理 事 長 細 谷 芳 郎

平成２９年度 土地に関する調査研究委員会委員名簿

委 員 長	井出 多加子	成蹊大学経済学部長
委 員	木 村 收	大阪市立大学都市研究プラザ特別研究員
	西 嶋 淳	大阪商業大学経済学部長・大学院地域政策学研究科長 教授
	前 川 俊一	椙山女学園大学現代マネジメント学部教授
	泉 達 夫	元社団法人日本不動産鑑定協会理事、新中央鑑定代表
	石 井 優	一般財団法人日本不動産研究所公共部長
	浅 尾 輝樹	一般財団法人日本不動産研究所公共部技術活用推進室 参事兼室長
	岡 島 茂	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	松 坂 康雄	広島市財政局税務部固定資産税課長
	細 野 恭男	船橋市税務部資産税課長
	藤 元 美則	大津市総務部資産税課長
	上 原 康一	明石市総務局税務室資産税課土地係長

(順不同、敬称略)

(平成３０年３月現在)

土地に関する調査研究委員会

【審 議 経 過】

○第１回〔平成２９年５月２２日（月）〕

- （議題）（１）平成２９年度調査研究項目について
- （２）規模が過大な土地の評価について

○第２回〔平成２９年７月１２日（水）〕

- （議題）（１）財産評価基本通達改正案の内容
- （２）所要の補正導入の現状
- （３）所要の補正の具体的事例
- （４）規模が過大な土地の評価について

○第３回〔平成２９年８月１８日（金）〕

- （議題）（１）規模が過大な土地の評価についての論点整理等
- （２）国税の改正案を踏まえた評価基準改正についての
アンケート調査結果

○第４回〔平成２９年１０月２日（月）〕

- （議題） 規模が過大な土地の評価について

○第５回〔平成３０年３月５日（月）〕

- （議題） 報告書（案）について

目 次

I	調査研究の背景	1
1.	調査研究の目的	1
2.	調査研究の方法	2
II	相続税評価の整理	3
1.	従来の評価方法	3
2.	財産評価基本通達の改正理由	3
3.	改正後の評価方法	4
III	固定資産税評価における「規模が過大な土地」の評価	8
1.	平成 15 年度土地に関する調査研究報告書	8
2.	市町村長による所要の補正	8
3.	奥行価格補正率の考え方と規模が過大な土地の減価	9
4.	規模が過大な土地の取引価格と固定資産税評価との比較	12
IV	固定資産税評価と相続税評価の相違の整理	18
1.	評価方法の相違	18
2.	税の性格	21
3.	固定資産税評価と相続税評価の相違まとめ	22
V	まとめ	24
1.	相続税評価の分析	24
2.	固定資産税評価における「規模が過大な土地」の評価	24
3.	固定資産税評価と相続税評価との相違	24
4.	今後の検討課題	24

【付属資料】

1. 「財産評価基本通達の一部改正について」通達等のあらましについて（情報）
2. 「財産評価基本通達」の一部改正（案）に対する意見募集の結果について
3. （平成 30 年 1 月 1 日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート
4. 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

I 調査研究の背景

1 調査研究の目的

平成 29 年度税制改正大綱（平成 28 年 12 月 22 日閣議決定）において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、財産評価基本通達に基づく評価（以下「相続税評価」という。）のうち、広大地の評価について、面積に比例的に減額する方法から、形状・面積等を考慮する方法へ見直すこととされた。

従来の相続税評価における広大地の取扱いは、土地の形状や奥行等を考慮せず、面積に応じて比例的に減額する評価方法であったため、広大地の形状によっては、取引価格と相続税評価額が大きく乖離する場合や、富裕層の節税対策に利用されているという問題点が生じていた。

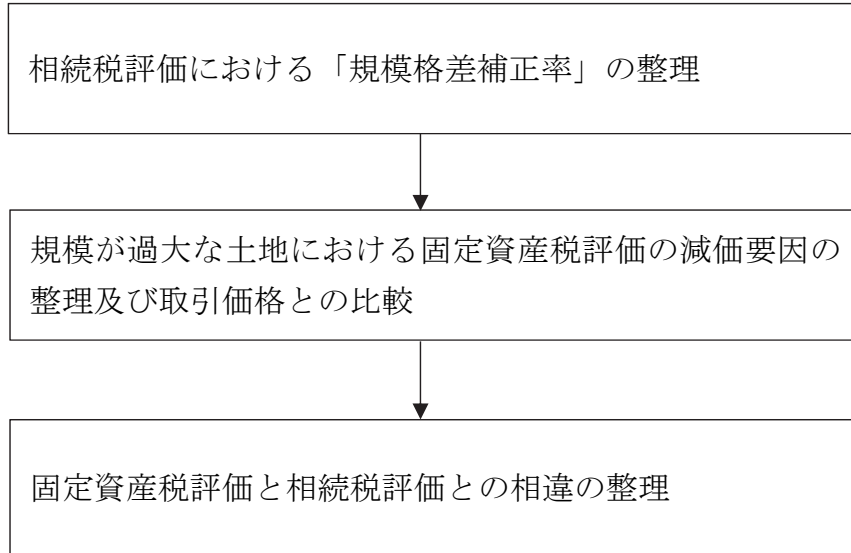
このため、従来の広大地の評価（旧財産評価基本通達 24-4）を廃止し、奥行価格補正率や不整形地補正率等と新たな「規模格差補正率」を連乗する評価方法へ見直すとともに、適用要件の明確化（適用の有無を地区区分や都市計画法の区域区分等を基に判定する）を図り、平成 30 年 1 月 1 日以後に相続等により取得した土地の評価へ適用されることとなった。

従来の広大地の評価は、奥行価格補正率などの画地調整率を使用せず広大地補正率のみを適用していたが、見直し後の「規模格差補正率」は、路線価方式における一つの画地調整率として取り扱われることとなった。

現在、固定資産税評価では、平成 15 年度土地に関する調査研究「大規模画地の評価について」（以下「平成 15 年度報告書」という。）でも整理されているように、規模が大きいことによる減価は、ある程度、奥行価格補正率の範囲内で考慮されているとした上で、さらに、必要に応じて地域の実情を考慮しつつ、画地計算法の附表等に所要の補正を加えて適用することができるが、財産評価基本通達の改正を受けて、公的土地評価について相互の均衡と適正化を図る（土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 16 条）観点も踏まえて、固定資産税評価においても、固定資産評価基準（別表第 3 画地計算法の附表）に同様の補正を導入すべきか、導入するとした場合に具体的にどのような内容とすべきかなどについて研究を行うこととした。

2 調査研究の方法

調査研究に当たっては、次の手順により行うこととする。



II 相続税評価の整理

平成 30 年 1 月 1 日以後に相続等により取得した土地の評価には、「規模格差補正率」が適用されることから、当該「規模格差補正率」がどのような補正率であるのか、平成 29 年 10 月 5 日に公表された「「財産評価基本通達の一部改正について」通達等のあらましについて（情報）」（P. 29 付属資料 1）及び「「財産評価基本通達」の一部改正（案）に対する意見募集の結果について」（P. 42 付属資料 2）を参考にして整理することとした。

1 従来の評価方法

従来、相続税評価では、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 4 条第 12 項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものに関しては、広大地の評価方法が採用されていた（旧財産評価基本通達 24-4）。

この広大地の評価方法は、面積に応じて比例的に減額するものであり、具体的には次のとおりであった。

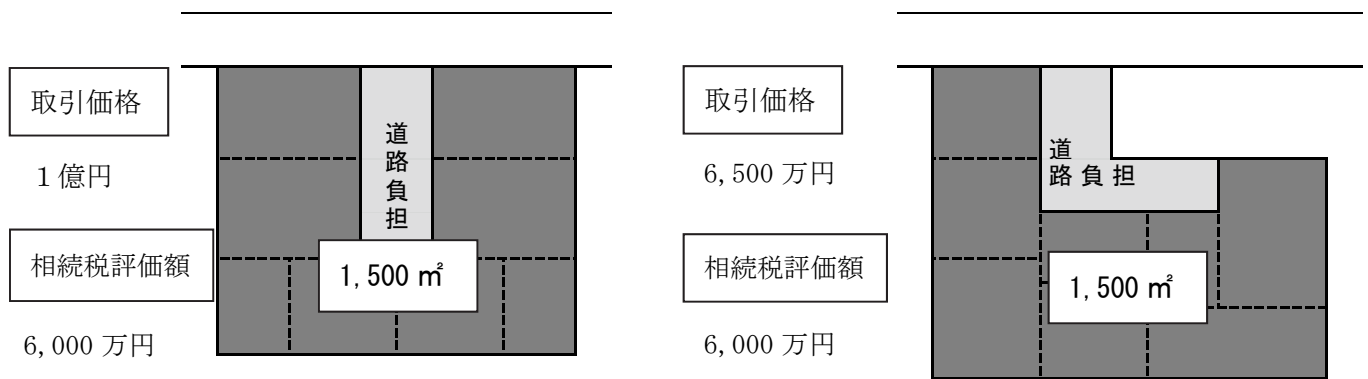
広大地の評価額 = 正面路線価 × 広大地補正率（※） × 地積

※広大地補正率 = $0.6 - 0.05 \times (\text{広大地の地積} / 1,000 \text{ m}^2)$ （下限 0.35）

この広大地補正率は、その適用要件からすると、広大地の開発行為によって道路、公園等の潰れ地が生じることによる減価要因が反映されているものであるが、当該補正率は、土地の個別的要因に基づいて最も経済的・合理的な使用の観点から算定された鑑定評価額を基に統計学の手法を用いて設定され、土地の個別的要因に係る補正が全てこの補正率によって考慮されたものとなっており、他の画地調整率（奥行価格補正率など）は重複して適用しないこととされていた。

2 財産評価基本通達の改正理由

従来の広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく面積に応じて比例的に減額するものであるため、広大地の形状によっては次ページのように取引価額と相続税評価額が乖離する場合が生じていた。



また、従来の広大地の評価の適用要件は、1 のとおり「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地」とされており、相対的なものであったことから、広大地に該当するかどうか判断に苦慮するなどの問題が生じていた。これらのことから、適用要件を絶対的なものへ見直して、明確化を図ったものである。

3 改正後の評価方法

(1) 減価要因

「地積規模の大きな宅地の評価」における「規模格差補正率」は、「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲することに伴う減価を反映させるものであり、主に地積に依拠する次の3つの減価要因を反映させたものである。

①戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、一定の場合を除き、道路、公園等の公共公益的施設用地の負担を要することとなる。この負担により、戸建住宅用地として有効に利用できる部分の面積が減少することになるため、このようないわゆる「潰れ地」部分の負担が減価要因となる。

②戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、住宅として利用するために必要な上下水道等の供給処理施設の工事費用の負担を要するとともに、開設した道路等の公共公益的施設の整備費用等の負担が必要となる。

また、開発分譲地の販売・広告費等の負担も要する。

開発分譲業者は、これらの費用負担を考慮して宅地の仕入れ値（購入価格）を決定することになるため、これらの工事・整備費用等の負担が減価要因と

なる。

③開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、開発分譲業者は、開発利益を確保する必要がある。

また、開発する面積が大きくなるにつれ販売区画数が多くなることから、開発分譲業者は、完売までに長期間を要したり、売れ残りが生じたりするというリスクを負う。

さらに、開発分譲業者は、通常、開発費用を借入金で賄うことから、開発の準備・工事期間を通じた借入金の金利の負担を要する。

開発分譲業者は、これらを踏まえて宅地の仕入れ値（購入価格）を決定するため、これらが減価要因となる。

（２）適用対象土地

（１）に記載のとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」における「規模格差補正率」は、戸建住宅用地として分割分譲することに伴う減価を反映させるものであることから、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であり、かつ、戸建住宅用地として利用されるのが標準的である地域に所在する宅地が適用対象となる。具体的には、三大都市圏では 500 ㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域では 1,000 ㎡以上の地積の宅地が「地積規模の大きな宅地」に該当するものとされ、このうち、適用対象となる宅地は、路線価地域では、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものに限定されている（倍率地域は限定なく適用対象）。

ただし、以下の①から④に該当するものは、法的規制やその標準的な利用方法から、「地積規模の大きな宅地」から除かれ、適用対象にはならないとされている。

- ①市街化調整区域（都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く。）に所在する宅地
- ②都市計画法の用途地域が工業専用地域に所在する宅地
- ③指定容積率が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在する宅地
- ④倍率地域に所在する財産評価基本通達 22-2（（大規模工場用地））に定める大規模工場用地

①及び②は、法的規制の観点から、戸建住宅用地に分割分譲することができない土地であり、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、適用除外されることとなる。

一方、③及び④は法的規制は生じないものの、土地の標準的な利用方法から

戸建住宅用地として分割分譲が行われる蓋然性が乏しいと考えられるため、適用除外されることとなる。

なお、財産評価基本通達 20-2 に定める「地積規模の大きな宅地」に該当するかどうかを確認する際には、「(平成 30 年 1 月 1 日以降用)「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート」(P. 47 付属資料 3)を使用することとなる。

(3) 規模格差補正率

規模格差補正率は、財産評価基本通達 20-2 より、次の算式により計算することとされた。

【算式】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{㉠} \times \text{㉢} + \text{㉡}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (㉠)}} \times 0.8$$

(注) 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第 2 位未満を切り捨てる。

上の算式中の「㉢」及び「㉡」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ下表のとおりとする。

① 三大都市圏に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
地積㎡	記号	㉢	㉡
500 以上 1,000 未満		0.95	25
1,000 " 3,000 "		0.90	75
3,000 " 5,000 "		0.85	225
5,000 "		0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区、普通住宅地区	
地積㎡	記号	㉢	㉡
1,000 以上 3,000 未満		0.90	100
3,000 " 5,000 "		0.85	250
5,000 "		0.80	500

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価は、当初は地積の増加に正比例的に増加するものの、一定の地積規模を超えると、その増加幅は緩やかとなる傾向があり、規模格差補正率は、この傾向を反映したものとなっている。

当該補正率は、例えば三大都市圏の 1,500 m²の宅地の場合、500 m²未満の部分、500 m²以上 1,000 m²未満の部分及び 1,000 m²以上 1,500 m²までの部分に分割して、それぞれの部分に対応する減価の割合を乗じて合算したものにに基づき計算することにより求めることもできるが、それでは計算過程が非常に複雑になってしまうため、前ページの算式のとおり簡便な方法（速算表として作成）により求めることとされている。

参考に、三大都市圏を前提に、その補正率を具体的にみていくと、まずは補正が適用されはじめる 500 m²では、

$$\lceil (500 \text{ m}^2 \times 0.95 + 25) / 500 \text{ m}^2 \times 0.80 = 0.80 \rceil$$

となる。したがって、500 m²の土地から最も弱い補正率 0.80 が適用されることとなる。

一方、⑥の値の下限が 0.80 であることから、規模格差補正率の最も強い補正率は 0.64 となる（参考までに当該補正率となる規模を計算すると三大都市圏では 38,000 m²超、三大都市圏以外では 40,000 m²超の土地となる）。

なお、委員からは、「標準宅地の鑑定評価において、標準的画地規模が 500 m²以上かつ容積率 300%未満でも規模補正を行っていない宅地や、相続税評価の規模格差補正率の適用対象となる要件に該当する地価公示地点で、規模補正が行われていない例も存在する」、「大量一括評価である固定資産税においては、容積率は補正の適用判断に用いず、固定資産税の用途地区により適用の有無を判断するなど、簡素な方法によるほうが望ましい」との意見もあった。

Ⅲ 固定資産税評価における「規模が過大な土地」の評価

相続税評価において新設された「地積規模の大きな宅地の評価」は、前項のとおり戸建住宅用地として分割分譲することに伴う減価を「規模格差補正率」として反映させるものであった。

それでは、固定資産税評価では、規模が大きいことによる減価はどのような考え方に基づくものなのかについて整理しておく。

1 平成 15 年度土地に関する調査研究報告書

固定資産税評価における規模が大きいことの考慮のあり方については、平成 15 年度報告書においてとりまとめられている。

平成 15 年度報告書の要旨は、次のとおりである。

【規模による減価の考え方の整理】

(1) 利用効率が劣ることによる減価 (2) 裏地を含むことによる減価
(3) 収益性に基づく減価 (4) 市場性による減価

【標準宅地に係る鑑定評価実例における規模格差補正の分析】

地域の標準的な画地規模よりも大きな規模となっていると考えられる 7,269 地点の標準宅地について当該地点の鑑定評価書における規模格差補正について分析

【固定資産税評価における取扱いの検討】

○地域の需給事情によって、土地の価格はかなり異なることとなり、これは極めて地域性の大きい問題である。規模のまとまった土地の方が効用が増し、増価となるケースも存在すること等を総合的に考察すると、全国一律の合理的根拠に基づいて補正率を設定することは現実的ではない。

○規模が大きいことによる減価要因の、ある程度の部分が奥行価格補正率の範囲内で考慮されていることをも併せ考えると、規模格差の補正のみを取り出して独立した減価を行うことは必要ないのではないかと考えられる。

○一方、著しく大きい等、規模について極めて特殊な個性を有するため、価格に与える影響が強いものと考えられる場合については、個別に対応することが必要な場合もあることに留意しなければならない。

2 市町村長による所要の補正

現在、市町村が行う固定資産税評価では、規模に係る減価要因を奥行価格補正率で考慮した上で、さらに必要に応じて画地計算法の附表等に所要の補正を加えて適用することができる。

所要の補正とは、固定資産評価基準では次のとおり定められている。

固定資産評価基準第1章第3節二（一）4

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

また、平成7年度土地に関する調査研究「画地計算法における所要の補正に関する調査並びに用途地区別の宅地の画地計算に関する調査研究」においても、次のとおり整理されている。

各筆ごとに格差が認められるが、評価の各手順において考慮できなかった要因で画地計算法の附表又は宅地の比準表に定められていない要因、もしくは定められてはいるが修正することにより、より実態にあった補正を行うことができるものについては、市町村長は所要の補正をすることが出来るとしている。

なお、総務省の調べによれば、平成27年度評価替え時に、画地の規模に係る所要の補正を実施していたのは259団体（全体の15%程度）であったとのことである。

3 奥行価格補正率の考え方と規模が過大な土地の減価

平成15年度報告書で、固定資産税評価では規模に係る減価要因のある程度の範囲は奥行価格補正率で考慮していると整理されていることから、奥行価格補正率の考え方と規模が過大な土地の減価について改めて整理してみる。

＜固定資産評価基準解説抜粋＞

奥行価格補正割合とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、画地の奥行の要素について考慮するものである。すなわち、宅地の価格は道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって逓減するものであるから、標準奥行より長い奥行を有する場合については、街路に接する画地についてその画地内の街路に近い部分の土地の価値はそれより遠い部分の価値に比較して、路線に対する接近性が大であるだけ高いという考え方を示したものであり、標準奥行に満たない場合は、建物の敷地としての効用を考慮すると逆に接近性が大になるにしたがって、宅地の利用価値は低くなるという考え方を示したものである。

また、奥行価格補正割合は、商業地区、住宅地区等その用途により逓減する割合が異なり、標準画地の大きさ（奥行の長さ）も異なることから、固定資産評価基準では宅地の用途地区別に、繁华街地区、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区及び併用住宅地区、普通住宅地区及び家内工業地区、中小工場地区、並びに大工場地区の区分によりそれぞれ標準画地の奥行に応じた奥行価格補正率が、いわゆる経験則から定められているところである。

固定資産評価基準における奥行価格補正率表は表 1 のとおりである。

表 1 固定資産評価基準 別表第 3 画地計算法 附表 1「奥行価格補正率表」

地区区分 奥行距離(メートル)		高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区		
		I	II							
4未満		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85		
4以上	6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90		
6以上	8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93		
8以上	10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95		
10以上	12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96		
12以上	14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97		
14以上	16未満	0.97	1.00				0.98	0.98		
16以上	20未満	0.98					0.99	0.99		
20以上	24未満	0.99				1.00	1.00	1.00	1.00	
24以上	28未満	1.00		0.99	0.99					
28以上	32未満		0.98							0.98
32以上	36未満									
36以上	40未満							0.94	0.94	
40以上	44未満			0.92	0.92					
44以上	48未満		0.90							0.91
48以上	52未満									
52以上	56未満							0.98	0.90	
56以上	60未満			0.97	0.87					
60以上	64未満		0.96			0.86				
64以上	68未満	0.95					0.86			
68以上	72未満							0.94	0.85	
72以上	76未満			0.99	0.84					
76以上	80未満		0.98			0.84				
80以上	84未満	0.97					0.83			
84以上	88未満							0.96	0.83	
88以上	92未満			0.95	0.82					
92以上	96未満		0.94			0.82				
96以上	100未満	0.92					0.82			
100以上								0.90	0.80	

さらに、平成 15 年度報告書では、「利用効率が劣ることによる減価」として次のとおり記載されている。

大規模画地に係るこのような減価について、奥行逓減による減価、すなわち画地の奥行が長くなるに従って価値が逓減することとの関係において考察すると、規模の大きい画地は相応の奥行を有することから、大規模であることによる減価が発生する画地には、奥行逓減による減価も同時に発生すると考えられる。

以上のとりまとめを踏まえると、規模が大きいことによる減価は、ある程度の部分は奥行価格補正率で考慮されているので、検討しなければならないのは、奥行価格補正率では反映しきれない部分の減価の有無、さらに、減価が有ると

した場合にどの程度考慮すべきかということになる。

【奥行価格補正率では反映しきれない部分の減価が認められる場合のイメージ】

規模が過大な土地の通常認められる減価

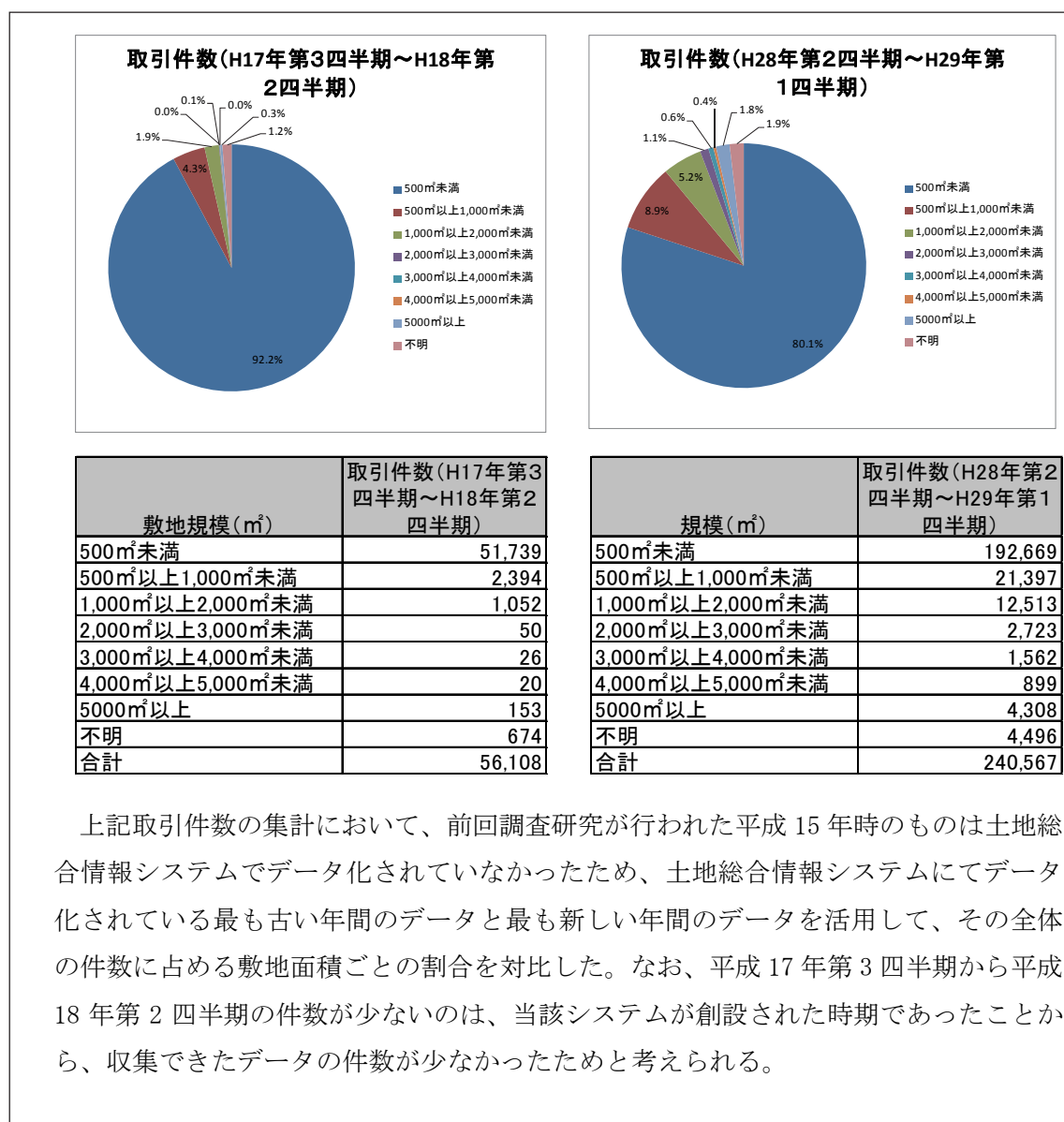


不足分の減価＝規模の補正率

なお、平成 15 年度報告書において、前述のとおり「規模が大きいことによる減価要因の、ある程度の部分が奥行価格補正率の範囲内で考慮されていることをも併せ考えると、規模格差の補正のみを取り出して独立した減価を行うことは必要ないのではないかと考えられる。」と結論づけられている。また、今年度の委員会でも「規模が過大な土地に減価があるかどうかは地域によって違うので、「所要の補正」で対応するのが現実的」、「固定資産評価基準で減価を一律に行うのは難しいので、平成 15 年度報告書を踏襲していくのが現実的な処置」といった委員の意見もあった。しかしながら、財産評価基本通達の改正内容は、「規模格差補正率」が奥行価格補正率などと同種の画地条件としての補正として位置付けられ、また、次ページのグラフ 1 のとおり、国土交通省の土地総合情報システムで調査した全国の規模別土地取引件数における規模の大きな土地の割合が増加しているといったような実態がある中においては、固定資産税評価における規模が過大なことに関する独立した補正の必要性和導入の実現性についての検討を改めて行っておくことは必要である。

なお、国土交通省の土地総合情報システムによる取引のデータは、取引の日付までは公開されていないものの、取引時点に応じて四半期ごとに分けられており、今回集計したのは平成 17 年 7 月から平成 18 年 6 月までの取引と、平成 28 年 4 月から平成 29 年 3 月までの取引である。また、更地や建付地、中古マンション等様々な取引が混在していたが、全ての類型を含めて集計を行った。

グラフ 1 規模別土地取引件数の割合



4 規模が過大な土地の取引価格と固定資産税評価との比較

これまで整理した内容を前提として、取引事例を検証し、仮に奥行価格補正率だけでは減価が足りていない場合、どの程度の補正率が必要となるかを検討することとする。なお、後述するとおり限られた地域で収集した取引事例をもとに分析したものであり、また、減価要因の詳細な分析まで行ったものではないことに留意が必要である。

① 取引事例の収集及び実態分析

まずは取引事例を収集し、規模の大きさと取引価格との間に何らかの相関関係を見出すことができるのか、市場の実態を把握することとした。

取引事例は、できる限り地域及び価格水準の偏りが生じないように、宮城県、群馬県、大阪府、和歌山県、山口県、熊本県から収集した。

上記府県内で平成27年1月1日から平成29年3月31日までに行われた普通住宅地区の500㎡以上の取引事例について、取引価格と路線価から画地計算（奥行価格補正率等の適用後）した概算固定資産税評価額を0.7で割り戻した価額（以下「概算評価額」という。）を対比させ、乖離の程度、すなわち、奥行価格補正率では反映しきれない減価に相当すると推認できる割合を調査することとした。概算評価額の算出に当たっては、それぞれの市町村の所要の補正の実態把握までは困難であったことから、固定資産評価基準で定めている、画地計算法附表の各補正率を適用することにより行った。

なお、取引価格と概算評価額は、平成28年7月に時点を揃えて対比している（取引価格と対比したのは平成27基準年度の路線価で、平成26年1月から平成28年7月の間に地価が下落している地域については、固定資産税評価で採用している下落修正率を活用して下落修正を行い、地価が上昇している地域については、他の公的土地評価の資料を活用して上昇修正を行った。）。

その結果、規模と取引価格÷概算評価額の関係は次ページのグラフ2の散布図のとおりとなった。

グラフ2では、縦軸が1.00を上回っている取引事例は、取引価格が概算評価額を上回っていることとなる。

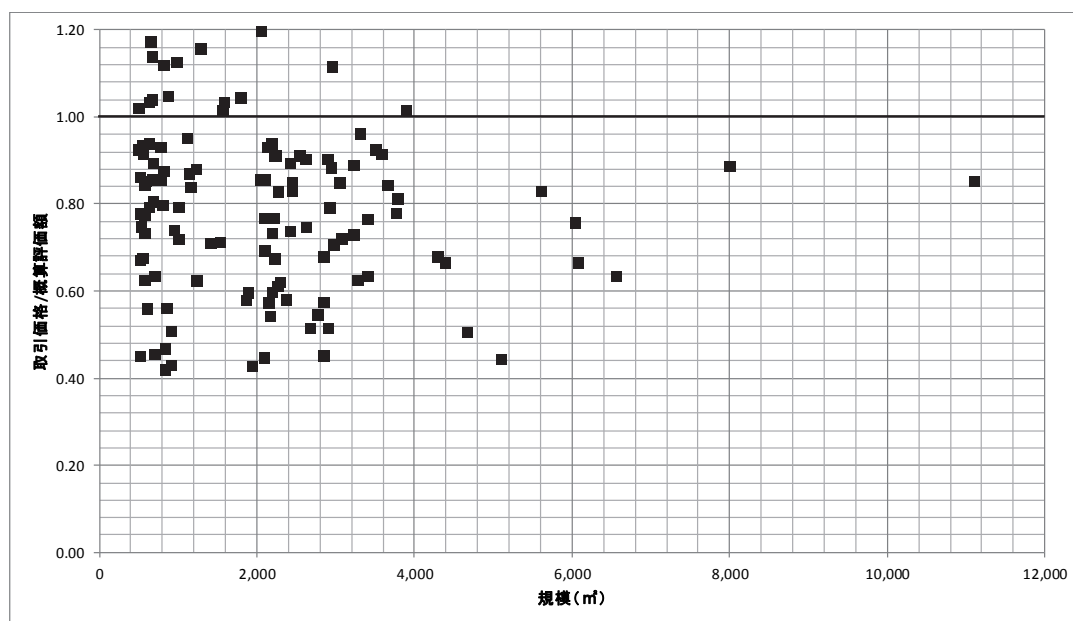
反対に、縦軸が1.00を下回っている取引事例は、取引価格が概算評価額を下回っていることとなる。

なお、分析に採用した取引事例数は表2のとおりである。

表2 採用取引事例数

地積	取引事例数
500㎡以上 1,000㎡未満	44
1,000㎡以上 2,000㎡未満	16
2,000㎡以上 3,000㎡未満	39
3,000㎡以上 4,000㎡未満	14
4,000㎡以上 5,000㎡未満	3
5,000㎡以上 6,000㎡未満	2
6,000㎡以上 7,000㎡未満	3
7,000㎡以上 8,000㎡未満	0
8,000㎡以上 9,000㎡未満	1
9,000㎡以上 10,000㎡未満	0
10,000㎡以上	1
合計	123

グラフ 2 規模と取引価格÷概算評価額との関係



この散布図は、概算評価額に対する取引価格の比率を縦軸に、規模を横軸に取っているから、もし、概算評価額と取引価格との乖離（以下「価格乖離」という。）を生む原因の多くを規模が占めるのであれば、この散布図より一定の傾向を読み取ることができるはずである。

しかし、現に作成された散布図から、規模に応じて価格乖離が生じている傾向を読み取ることにはできない。これは、規模以外の多様な要素が価格乖離を生む原因になっているためと考えられる。

価格乖離を生む原因として、取引当事者の事情が挙げられる。例えば、既に区画割りされた戸建住宅地であれば、ある程度広範な地域的及び時間的範囲の中で成立した多数の取引実例を基礎として一定の相場観が醸成され、その上で売り希望と買い希望が交叉する結果、相場に見合った価格での取引が実現しやすい。一方、大規模地については、そもそも相場形成の基礎となるべき取引件数が少なく、売主の資産処分（資金化）の必要性・切迫度や、買主の当該地に対する特有のニーズの有無など、取引当事者の事情、言い換えれば偶然に左右されやすい傾向がある。

このように取引当事者の事情が価格に大きな影響を与えていたとしても、理論上は、個々の取引について事情補正を施すことにより、価格乖離と規模との関係を観察できるはずである。しかし、個々の取引について当事者の事情を仔細に把握したうえで、当該事情の価格への影響度を数値化することは、根拠を

明確にした作業としては困難であり、様々な取引当事者の事情が反映されたままで散布図を作成せざるを得なかった。これが、散布図から一定の傾向を読み取ることができない原因の1つと考えられる。

このほか、価格乖離を生む原因として、様々な価格形成要因が挙げられる。散布図では、概算評価額に対する取引価格の比率を縦軸に取っている。このうち、概算評価額については、奥行価格補正率等、固定資産評価基準における画地計算法の附表として規定された補正率が反映されている。その一方、これと対比される取引価格については、固定資産評価基準における画地計算法の附表として規定された要因に限らず、それぞれの土地が具有する全ての要因が反映されている。このような要因の1つとして規模が挙げられるが、土地の価格を形成する要因は多様であり、規模だけでなく、道路との高低差など各種利用上の制約及び造成の必要性等、様々な要因が作用している可能性がある。

そうすると、理論上は、固定資産評価基準における画地計算法の附表として規定された要因に限らず、それぞれの土地が具有する全ての要因(規模を除く。)を概算評価額に反映させることにより、純粋に、価格乖離と規模との関係を観察できるはずである。しかし、そのような準備は限られた調査期間の中では困難であり、価格乖離に様々な要因が含まれたままで散布図を作成せざるを得なかった。これが、散布図から一定の傾向を読み取ることができないもう1つの原因と考えられる。

② 一体として有効利用されているまたは有効利用が可能と判断される取引事例による分析

先述のとおり、規模以外の多様な要素が価格乖離を生む原因になっているため、規模に応じて価格乖離が生じている傾向を散布図から読み取ることができなかった。そして、補正等により、価格乖離を生んでいる要素を規模に純化させることも、調査の限界から困難であった。

そこで、収集した取引事例の中から、そのまま一体の土地として現に有効利用され、または、有効利用が可能と判断されるものを抽出し、散布図を作成することとした。

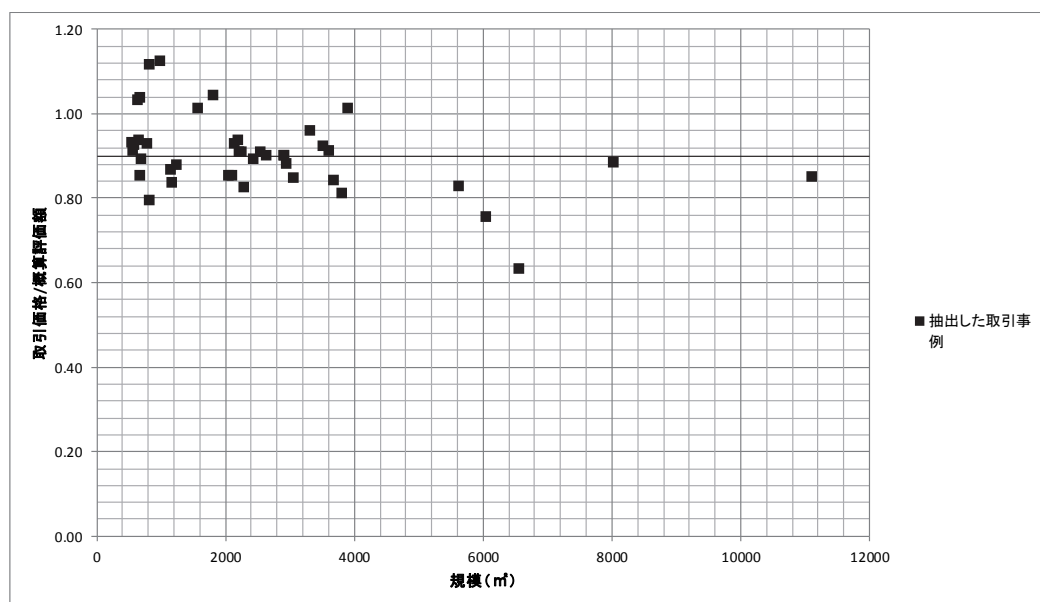
もとより、そのような取引事例を抽出したとしても、価格乖離を生んでいる要素が規模に純化されるわけではない。しかし、そのまま一体の土地として利用することが困難な土地と比べれば、抽出した土地については、一体利用を前提として取引が行われたという点で、価格乖離を生んでいる要素のうち、規模以外の要素をある程度除外できる可能性がある。なお、抽出した土地は、机上調査における確認においては、固定資産評価基準における画地計算法の附表として規定された要因以外の要因は見られなかったが、より深い分析を行った場

合には、画地計算法の附表として規定された要因以外の要因が見られる可能性も含まれている。

このような取引事例を抽出して作成した散布図では、価格乖離を生んでいる要素が規模に純化されているとまでは言えないものの、その主たる原因は規模ではないかと考えられ、規模と価格乖離との関係性を読み取る参考資料とし得るものと考えられる。

そこで、現に大きな規模を活かして利用している取引事例、または、大きな規模を活かした利用を図ることができると判断できる取引事例（43 事例）を抽出し、①と同様に散布図を作成して、分布状況を確認したところ、グラフ 3 のとおりとなった。

グラフ 3 抽出した取引事例による対比表



当該散布図をみると、一定の規模までは取引価格/概算評価額が 1.00 を上回る取引事例もあれば、1.00 を下回る取引事例もあり、規模と取引価格との割合について、一定の傾向は見られなかった。

一方、一定の規模以上の取引事例に関しては、概ね 0.80 を下限としてばらつきがみられるが、仮に 0.90 程度の補正率を適用すれば、全体的に取引価格との均衡度が向上することを見てとることができる。ただし、例えば「一定の規模から規模が増加すれば、それに比例して減価がさらに強まる」といった傾向まではみられなかった。

以上のとおり取引事例による検証を行ったが、当該検証に用いた取引事例は、三大都市圏以外の地域から収集されたものが大多数であることには留意が必要である。

また、取引事例について事情補正をしていないことから、分析結果には取引当事者の事情が価格に大きな影響を与えていた可能性があることにも留意が必

要である。

③ 全ての取引事例について

グラフ2をみると、一定の傾向を読み取ることはできなかったが、価格乖離の主な原因は、規模の他に、取引当事者の事情によるものと、画地計算法附表で反映される要因以外の要因が含有されていることではないかと考えられた。

今回の調査においては、個々の取引事例について事情補正をして、さらに詳細に減価要因を把握して分析を行うことまではできなかったが、②の分析により、一定の規模以上の土地には、仮に0.90程度の補正率を適用すれば、全体的に取引価格との均衡度が向上することを見てとることができたことから、全ての取引事例について同様の補正率を適用した上で、その他様々な減価要因や取引事情を考慮する必要がある取引事例については、それらを考慮することにより取引価格との均衡度が向上する可能性があると考えられる。

以上より、大きな規模を活かした利用を図ることができる土地であっても、それ以外の土地であっても、②での分析結果を適用することにより、現状よりも取引水準に近い評価を実現できるものとする。

なお、補正率作成に関して、「規模が大きくなり、規模の補正率が適用されることで、評価の総額が減少する逆転現象が生じることは、評価理論上の問題に加えて、納税者の理解を得にくい事例となることが懸念される」、「取引事例の分析に当たっては、市場滞留期間がどれくらいあったかも影響すると思われるので留意すべきである」、「相続税評価との部分的整合性を図る観点から、規模格差補正率中の乗数0.8を除外した補正率を参考に、その他補正を行うことも一つの検討課題となるのではないか」、「地域によって、規模による減価が発生する地域と増価が発生する地域がある」という意見もあった。

今年度の委員会では、上記のように規模の減価について取引事例を用いて分析したが、最終的に固定資産税評価で採用する具体的な補正率を設定しようとする場合には、引き続き調査を行ったうえで、総務省において検討される必要がある。

また、繰り返しとなるが、本項で分析した内容は、限られた地域で収集した取引事例をもとにした分析であり、また、減価要因の詳細な分析まで行ったものではないことに留意する必要がある。よって、今後さらにデータを収集し、分析する必要がある。

IV 固定資産税評価と相続税評価の相違の整理

これまでのところで、相続税評価（規模格差補正率）の把握及び固定資産税評価における「規模が過大な土地」の評価の整理を行い、取引事例をもとにした分析を行った。

その分析結果からは、相続税評価にて新設された「規模格差補正率」と同じ補正率を導き出すことはできなかった。

公的土地評価について相互の均衡と適正化を図る（土地基本法第16条）観点から考えた場合、固定資産税評価と相続税評価とで補正の方法が異なることについて、以下において、固定資産税評価と相続税評価を対比しながら検討することとする。

1 評価方法の相違

まず、固定資産税評価と相続税評価で、その評価方法にどのような相違があるか整理することとした。

固定資産評価基準では、各筆の宅地の評点数は次のとおり評価することとされている。

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

そして、固定資産評価基準に基づき評価した価額が、適正な時価と推認される（※）。

※ 「適正な時価と推認される」ことについて（以下、引用部分の下線は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである）

固定資産税に関する裁判（判決文一部抜粋）

最高裁判決（平成25年7月12日言渡 平成24年（行ヒ）第79号）

「地方税法は固定資産税の課税標準に係る適正な時価を算定するための技術的かつ細目的な基準の定めを総務大臣の告示に係る評価基準に委任したものであること等からすると、評価対象の土地に適用される評価基準の定める評価方法が適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものであり、かつ、当該土地の基準年度に係る賦課期日における登録価格がその評価方法に従って決定された価格を上回るものでない場合には、その登録価格は、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定することのできない特別の事情の存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認するのが相当である。」

一方、財産評価基本通達 13（路線価方式）では、次のとおり評価することとされている。

13 路線価方式とは、その宅地の面する路線に付された路線価を基とし、15（（奥行価格補正））から 20－6（（容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価））までの定めにより計算した金額によって評価する方式をいう。

そして、固定資産税評価と相続税評価で、その画地計算項目にどのような相違があるか、固定資産評価基準と財産評価基本通達とを比較して、まとめると表 3 のとおりである。

表 3 固定資産評価基準と財産評価基本通達の相違

区分	財産評価基本通達における補正項目等	補正等の趣旨(相続税評価)	相違点等 ※()は固定資産税での対応
評価基準と一致するもの	奥行価格補正率表	路線から遠い部分の減価及び奥行短小な場合の減価	一部の用途地区において補正率が異なる
	側方路線影響加算率表	間口増大による利便性向上等による加算	
	二方路線影響加算率表	二方路線に接することによる利便性向上による加算	
	間口狭小補正率表	宅地としての利用効率の低下による減価	
	奥行長大補正率表	宅地としての利用効率の低下による減価	
評価基準に規定されているが、内容が異なるもの	用途地区の区分(ビル街地区と高度商業地区Ⅰ)		相続税評価の「ビル街地区」より固定の「高度商業地区Ⅰ」のほうが対象範囲が広い
	不整形地補正率表	形状の歪みにより画地の全部が宅地としての機能を十分に発揮できないことによる減価	・陸地割合の区分及び補正率が異なる ・相続税評価のみ：地積に応じた補正率区分 ・固定資産税評価のみ：達観方式、大規模画地の補正率の修正
	無道路地の判定	接道義務を満たさない土地は著しい建築制限を受け、宅地としての効用は無道路地と同様	・相続税評価：接道義務を満たさない土地を無道路地と判定 ・固定資産税評価：接道義務を満たさない土地であっても、現実に通路等に接している場合は無道路地としない
	通路開設補正	路線に接していないことによる利便性低下による減価	・相続税評価：通路開設に要する額を40%を上限とし控除 ・固定資産税評価：近い奥行距離に応じ40%を上限とした補正率表
	がけ地補正	宅地として通常の用途に供することのできない部分に係る減価(採光・通風に寄与することもあるので方位を考慮)	・相続税評価のみ：方位に応じた補正率表
	大規模工場用地	総額が増加する場合の単価の逓減と潰れ地の発生による減価	・相続税評価：一律0.95 ・固定資産税評価：標準宅地との規模の格差に応じた補正率を設定
評価基準に規定されていないもの ※	地積規模の大きな宅地の評価	公共公益的施設用地の負担が必要なことに伴う減価	(必要に応じて所要の補正で対応)
	容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価	容積率の相違による収益力の違いを反映	(必要に応じて所要の補正で対応)
	余剰容積率の移転	容積率の移転による規制強化による減価又は収益力向上による加算を反映	
	私道	使用収益の制約を反映した減価	(必要に応じて所要の補正で対応)
	土地区画整理事業施行中の宅地	利用上の制限を考慮した減価	(必要に応じて所要の補正で対応)
	造成中の宅地	造成費を考慮した価格算定	(一般的に雑種地として評価し、付近の宅地から比準する際に考慮)
	セットバックを必要とする宅地の評価	セットバックを要することに伴う減価	(路線価に反映又は必要に応じて所要の補正で対応)
	都市計画道路予定地の区域内にある宅地	建築制限による減価	(必要に応じて所要の補正で対応、通知)
	文化財建造物である家屋の敷地である宅地	現状変更の制約による減価	(重文：課税特例(法349の3⑫)、重伝建：通知(税額の軽減))

※相続税評価では、一定の割合や算式によって求められた価額を控除して評価することとされている。

このように、両者の評価額の算出過程においては、「評価基準に規定されているが、内容が異なるもの」として6項目、「評価基準に規定されていないもの」として9項目、補正率等が異なる項目が存在している。

また、以下のとおり、固定資産評価基準と財産評価基本通達が異なる旨判示した裁判例も存在する。

- ① 財産評価基本通達が固定資産評価基準の解釈の直接の根拠とならないとされた判例（判決文中の（固定資産）は原文ではなく、説明の便宜上付加したものである）

固定資産税に関する裁判（判決文一部抜粋）

大阪地裁判決（平成27年12月25日言渡 平成26年（行ウ）第12号）

「原告Aは、財産評価基本通達（甲21）が無道路地の評価について、「無道路地とは、路線に接しない宅地（接道義務を満たしていない宅地を含む）をいう。」と規定していることからすれば、接道義務を満たしていない本件土地1についても無道路地として評価し、無道路地補正率により評点数を補正すべきであると主張する。しかしながら、財産評価基本通達は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用されるものであって、（固定資産）評価基準の解釈の直接の根拠となるものではなく、本件土地1について無道路地補正率により評点数を補正する必要がないことは、前記イのとおりであるから、原告Aの主張は採用することができない。」

- ② 土地基本法第16条は相続税と固定資産税の評価を一致させることを求めるものではないとされた判例

相続税に関する裁判（判決文一部抜粋）

静岡地裁判決（平成23年1月28日）

「原告らは、土地基本法16条等を引用しつつ、特段の事情のない限り、相続税の財産評価に際しては、物件ごとの個別要因をより適正に反映する固定資産評価基準の宅地造成費を適用することが認められるべきであると主張する。

しかし、土地基本法第16条は、「公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。」と規定するものの、その規定内容、基本法としての性格からしても、国税かつ収得税である相続税と、地方税かつ財産税である固定資産税の財産評価を立法上又は解釈上一致させることを求めるものではなく、その間の合理的な範囲内の差異は許容しているものと解される。」

- ③ 固定資産税評価と相続税評価で同一の評価方法を採用しなければならない理由はないとされた判例

固定資産税に関する裁判（判決文一部抜粋）

東京高裁判決（平成 29 年 10 月 18 日言渡 平成 29 年（行コ）第 177 号）

「固定資産税と相続税はそもそも制度趣旨も課税要件、課税方法等も異なるのであって、財産評価について同一の方法を採用しなければならない理由はない」

2 税の性格

固定資産税評価と相続税評価の相違の原因に関して、固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編集）では、次のとおり借地の場合を例に、それぞれの税の性格から取扱いの相違の原因について記されている。

同一画地の認定について（2）

問 当市において、数筆にまたがる大規模店舗があるが、土地は借地であり、所有者は三人である。この場合、一体的利用を理由に数筆を一画地と認定し、各筆の㎡単価を同一としてよいのか。

また、相続税評価においては、「借地については、その上の土地をどのように使うかは土地所有者のあずかり知らないことであり、一体的利用がなされているかどうかは関係ないことであるため、各筆ごとに評価を行う」とされている。その結果、街路との位置関係により㎡単価が異なる（街路に面した土地（筆）の㎡単価は高く、面していない土地（筆）の㎡単価は低くなっている）取扱いがなされている。

こうした相続税評価と固定資産税評価の取扱いの関係についても併せてお伺いしたい。

答（1）固定資産税の評価に当たっては、自己所有地であるか借地であるかにかかわらず、一体的に利用されている土地を一画地と認定して差し支えない。したがって、各筆は、同一単価となる。

（2）相続税評価との性格の相違

相続税評価においては、問にあるように借地の場合は一体的利用がなされていても数筆を一画地として認定せずに筆ごとに評価を行うという取扱いがなされている。それは、個々の土地（筆）を別々に売買すれば、道路との位置関係等からその売買価格が異なるということが予想されるからと考えられるが、そもそも相続税は、人の死亡を契機として富の再配分を行おうとする性格のものであるから、その意味においては資産の処分価値を重視して筆ごとに評価するということ

は相続税本来の性格にも合致するものと考えられる。

一方、固定資産税は資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提に資産価値に応じて毎年経常的に課税する市町村の基幹的税である。評価方法としては、売買実例基準方式を採用しているが、前述のとおり、資産の保有の継続を前提としていることから、現実の利用状況をより重視した評価となっている。現実の利用状況という意味においては、評価を行う上で自己所有地であるか、借地であるかは関係ないことであり、土地の所有関係という要素を評価上考慮する必要はないものと考えられる。

したがって、画地認定における相続税評価と固定資産税評価との取扱いの相違は、そもそも両税の性格の相違からくるものではないかと考えられる。

3 固定資産税評価と相続税評価の相違まとめ

これらの他、固定資産税評価と相続税評価の相違に関して、主な項目だけをまとめると、表4のとおりである。なお、表4は全ての相違を網羅しているものではなく、記載の項目以外にも相違はある。

表4 固定資産税評価と相続税評価の主な相違

	固定資産税評価	相続税評価
税の性格	資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提に資産価値に応じて毎年経常的に課税する市町村の基幹的税である。	財産所有者の死亡によって生ずる財産の移転に対して課する税である。 所得税の補完機能と富の集中抑制機能とを有する。
評価基準	固定資産評価基準	財産評価基本通達
評価対象土地	原則全ての土地	被相続人の所有する土地
画地の認定	現実の利用状況で認定	利用の単位となっている1区画の宅地（※） ※借地権の設定状況や所有権の異同も画地認定の判断基準となる。
課税方式	賦課課税方式	申告納税方式

以上のとおり、評価額を導く前提となる考え方の相違に加え、現行の様々な評価方法に相違がみられること、また、このことが裁判でも認められているこ

とを踏まえると、規模に関する補正率に関しても、必ずしも一致させなければならないものではない、と考えられる。

また、委員からも「相続税の規模格差補正率は戸建住宅用地として分割分譲することを前提として考えられているが、固定資産税評価は現況により評価することとされており、必ずしも分割分譲することだけを前提としているわけではない。そういう点からもストレートに相続税評価並みにしなくてもよいのではないか」と、財産評価基本通達の補正率と異なることを肯定する意見もあった。

V まとめ

本年度の委員会における検討の結果、規模が過大な土地の評価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る。

1. 相続税評価の分析

改正後の財産評価基本通達の「規模格差補正率」を分析したところ、戸建住宅用地の分割分譲による減価であり、その補正率は戸建住宅用地として分割分譲する際に発生する減価の傾向を反映したものであった。

2. 固定資産税評価における「規模が過大な土地」の評価

平成15年度報告書では、規模が大きいことによる減価のある程度の部分は奥行価格補正率で考慮されていると整理されている。したがって、本委員会で検討すべき事項は、奥行価格補正率では反映しきれていない不足分の減価の有無、さらに、減価が有るとした場合にどの程度考慮すべきかである。

そして、本報告書では規模の大きな土地の取引価格と固定資産税評価の関係について検証を行い、補正率について試案の形で一つの考え方を示した。

3. 固定資産税評価と相続税評価との相違

固定資産税評価と相続税評価では、それぞれの税の性格の相違や、評価方法に相違が認められ、両者の相違について肯定する裁判例も存在する。

このような相違を前提とした評価であることから、財産評価基本通達による「規模格差補正率」と完全に同一の補正率を固定資産税評価基準（別表第3 画地計算法の附表）へ導入しなければならないことはない。

4. 今後の検討課題

今年度の委員会では、固定資産税評価における考え方の整理から取引事例を用いた分析まで行ったが、規模が過大な土地に対する補正率の結論を得るまでには至らなかったため、総務省においてさらにデータを収集、分析し、具体的な補正率を検討することが適当である。

その際には、今年度議論を尽くせなかった以下の課題についても、併せて検討する必要がある。

- ・ 規模の補正率の適用対象となる要件（容積率や用途地区など）
- ・ 規模の補正率が適用される（あるいは補正率が変わる）に伴い、規模が大きい土地のほうが、これより規模が小さい土地よりも評価の総額としては低くなる場合があるという逆転現象を極力少なくするための評価方法の工夫
- ・ 「その他の宅地評価法」適用区域の比準割合

また、仮に具体的な補正率が規定された場合、これに派生する以下の論点についても引き続き検討・整理する必要がある。

- ・標準宅地に係る地価公示価格、地価調査価格又は鑑定評価価格に規模による減価が含まれている場合の路線価付設の手法
- ・地域の実態に合わせて規模の補正率の修正を検討する場合の手法（規模が大きいことにより増価が生じる地域の検討も含む）
- ・大規模な不整形地に対する具体の補正案

付 属 資 料

1. 「財産評価基本通達の一部改正について」通達等のあらましについて（情報） 29
2. 「財産評価基本通達」の一部改正（案）に対する意見募集の結果について 42
3. （平成 30 年 1 月 1 日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート 47
4. 市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について 49

1 地積規模の大きな宅地の評価

平成 29 年度税制改正の大綱（平成 28 年 12 月 22 日閣議決定）において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化することとされた。

このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」を新設し、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより明確化を図った。

なお、これに伴い「広大地の評価」を廃止した。

（評価通達 7、7-2、13、20-2～20-6、21-2、22、24-6、25、付表 1、40、41、49、50、50-2、58-3、58-5＝改正、24-4、40-2、49-2、58-4＝廃止）

1 従来の取扱い

(1) 従来の取扱いの概要

従来、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの（以下「広大地」という。）の価額は、道路や公園等のいわゆる「潰れ地」が生じることから、原則として、正面路線価に広大地補正率及び地積を乗じて評価することとしていた（旧評価通達 24-4）。

なお、広大地の評価の適用要件及び評価方法は次のとおりとしていた。

【広大地の評価の適用要件】

- ① その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地であること
- ② 開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地（道路、公園等）の負担が必要（潰れ地が生じる）と認められるものであること
- ③ 大規模工場用地に該当するものではないこと及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの（その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるもの）ではないこと

【評価方法（算式）】

広大地の評価額 ＝ 正面路線価 × 広大地補正率^(注) × 地積

(注) 広大地補正率 ＝ $0.6 - 0.05 \times \frac{\text{地積}}{1,000 \text{ m}^2}$

※ 広大地補正率は 0.35 を下限とする。

(2) 従来の広大地の評価に係る広大地補正率と各種補正率の適用関係

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、土地の個別的要因に基づいて最も経済的・合理的な使用の観点から算定された鑑定評価額を基に統計学的手法を用いて設定し

ており、土地の個別的要因に係る補正が全て考慮されたものとなっていることから、土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正、すなわち評価通達 15(奥行価格補正))から 20(不整形地の評価))まで及び 20-3(無道路地の評価))から 20-6(容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用せず、正面路線価、広大地補正率及び地積の 3 要素を用いて評価することとしていた。

また、鑑定評価における開発法では、広大地にセットバック部分がある場合、セットバック部分を潰れ地として有効宅地化率を計算していることから、広大地補正率にはセットバック部分のしんしゃくは織り込み済みであるため、広大地補正率を適用する土地については、評価通達 24-6(セットバックを必要とする宅地の評価))の定めは適用しないこととしていた。

(3) 広大な市街地農地等の評価について

市街地農地等（市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野をいう。以下同じ。）が宅地であるとした場合において、旧評価通達 24-4 に定める広大地に該当するときは、旧評価通達 40-2(広大な市街地農地等の評価))、49-2(広大な市街地山林の評価))及び 58-4(広大な市街地原野の評価))の定めにより、旧評価通達 24-4 の定めに従って評価することとしていた。

なお、市街地農地等を広大地として評価する場合には、広大地補正率の中で農地等（農地、山林及び原野をいう。以下同じ。）を宅地に転用するための宅地造成費相当額を考慮していることから、宅地造成費相当額を控除せずに評価することとしていた。

2 通達改正の趣旨

従来の広大地の評価に係る広大地補正率は、個別の土地の形状等とは関係なく面積に応じて比例的に減額するものであるため、社会経済情勢の変化に伴い、広大地の形状によっては、それを加味して決まる取引価額と相続税評価額が乖離するが生じていた。

また、従来の広大地の評価の適用要件は、上記 1(1)のとおり「定性的（相対的）」なものであったことから、広大地に該当するか否かの判断に苦慮するなどの問題が生じていた。

このような状況の下、平成 29 年度税制改正の大綱（平成 28 年 12 月 22 日閣議決定）において、相続税等の財産評価の適正化を図るため、相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する旨明記された。このことを踏まえ、「地積規模の大きな宅地の評価」を新設し、その適用要件については、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることにより「定量的（絶対的）」なものとし、明確化を図った。

なお、これに伴い「広大地の評価」を廃止した。

（参考）平成 29 年度税制改正の大綱（抄）

二 資産課税

6 その他

(6) 相続税等の財産評価の適正化

相続税法の時価主義の下、実態を踏まえて、次の見直しを行う。

①、② （省略）

③ 広大地の評価について、現行の面積に比例的に減額する評価方法から、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価する方法に見直すとともに、適用要件を明確化する。

④ （省略）

3 通達改正の概要等

(1) 「地積規模の大きな宅地の評価」の概要

イ 「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」を設け、「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠する次の①から③の減価を反映させることとした。

① 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う潰れ地の負担による減価^(注)

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、一定の場合を除き、道路、公園等の公共公益的施設用地の負担を要することとなる。この負担により、戸建住宅用地として有効に利用できる部分の面積が減少することになるため、このようないわゆる「潰れ地」部分の負担が減価要因となる。

(注) この潰れ地の負担による減価は、主に地積に依拠する一方、奥行距離にも依拠することから、当該減価の一部は普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区の奥行価格補正率に反映させた。具体的には、改正前の数値では潰れ地の負担による減価を反映しきれていない奥行距離に係る奥行価格補正率の数値について、当該減価を適正に反映させるために見直すこととした。

② 戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、住宅として利用するために必要な上下水道等の供給処理施設の工事費用の負担を要するとともに、開設した道路等の公共公益的施設の整備費用等の負担が必要となる。

また、開発分譲地の販売・広告費等の負担を要する。

開発分譲業者は、これらの費用負担を考慮して宅地の仕入れ値（購入価格）を決定することになるため、これらの工事・整備費用等の負担が減価要因となる。

③ 開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価

地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合には、開発分譲業者は、開発利益を確保する必要がある。

また、開発する面積が大きくなるにつれ販売区画数が多くなることから、開発分譲業者は、完売までに長期間を要したり、売れ残りが生じるというリスクを負う。

さらに、開発分譲業者は、通常、開発費用を借入金で賄うことから、開発の準備・工事期間を通じた借入金の金利の負担を要する。

開発分譲業者は、これらを踏まえて宅地の仕入れ値（購入価格）を決定するため、これらが減価要因となる。

ロ 「地積規模の大きな宅地」の意義

上記イのとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を反映させることを趣旨とするものであることから、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であり、かつ、戸建住宅用地として利用されるのが標準的である地域に所在する宅地が対象となる。したがって、三大都市圏では 500 m²以上の地積の宅地、それ以外の地域では 1,000 m²以上の地積の宅地であって、次の①から④に該当するもの以外のものを「地積規模の大きな宅地」とした^(注1、2)。

次の①から④に該当するものを「地積規模の大きな宅地」から除くこととしているのは、法的規制やその標準的な利用方法に照らすと「地積規模の大きな宅地の評価」の趣旨にそぐわないことを理由とするものである。

なお、「地積規模の大きな宅地の評価」では、社会経済情勢の変化等を踏まえ、原則として、開発行為に係る要件を設けないこととした。

(注1) 「三大都市圏」とは、次の地域をいう。

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

(注2) 三大都市圏では500m²以上、それ以外の地域では1,000m²以上という地積規模は、専門機関の実態調査等の結果に基づき設定した。したがって、三大都市圏では500m²未満、それ以外の地域では1,000m²未満の地積の宅地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用はないことに留意する。

① 市街化調整区域（都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く。）に所在する宅地

市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法7③）であり、原則として宅地開発を行うことができない地域である（都市計画法29、33、34）。このことからすると、市街化調整区域内に所在する宅地については、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、原則として、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした。

しかしながら、市街化調整区域であっても、都市計画法第34条第10号の規定により、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）内又は集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内においては、当該地区計画又は集落地区計画に適合する開発行為を行うことができることとされている。また、都市計画法第34条第11号の規定により、いわゆる条例指定区域内においても、同様に開発行為を行うことができることとされている。

これらのことを踏まえると、市街化調整区域であっても、都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域については、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能であることから、これら

の区域内に所在する宅地について、地積規模を満たす場合には「地積規模の大きな宅地」に該当するものとした^(注)。

(注) 都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定に基づき開発許可の対象とされる建築物の用途等は、地区計画、集落地区計画又は条例により定められるため、それぞれの地域によってその内容が異なることになる。したがって、地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内、及び条例指定区域内に所在する宅地であっても、例えば、一定規模以上の店舗等の開発は認められるが、宅地分譲に係る開発は認められていないような場合には、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないことに留意する必要がある。

② 都市計画法の用途地域が工業専用地域に指定されている地域に所在する宅地

工業専用地域は、工業の利便を増進する地域（都市計画法 9 ⑫）であり、同地域内においては、原則として、工業系の用途となじまない用途の建築物の建築が禁止され、住宅の建築はできないこととされている（建築基準法 48 ⑫、別表第二）。

このことを踏まえると、工業専用地域に所在する宅地については、地積規模が大きいものであっても、基本的に戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした^(注)。

(注) 評価対象となる宅地が 2 以上の用途地域にわたる場合には、建築基準法上、2 以上の用途地域にわたる建築物の敷地については、その全部についてその過半の属する用途地域の制限が適用されることを踏まえ、当該宅地の全部が当該宅地の過半の属する用途地域に所在するものとする。

③ 指定容積率が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在する宅地

指定容積率^(注1)が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在する宅地については、マンション敷地等として一体的に利用されることが標準的であり、戸建住宅用地として分割分譲が行われる蓋然性が乏しいと考えられることから、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした^(注2)。

(注1) 指定容積率とは、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。

なお、評価対象となる宅地が指定容積率の異なる 2 以上の地域にわたる場合には、建築基準法の考え方に基づき、各地域の指定容積率に、その宅地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計により容積率を判定する。

(注2) 専門機関の実態調査等の結果に基づき、指定容積率を基準とすることとした。

④ 倍率地域に所在する評価通達 22-2(大規模工場用地)に定める大規模工場用地

大規模工場用地に該当する場合には、別途、評価通達 22(大規模工場用地の評価)から 22-3(大規模工場用地の路線価及び倍率)までに定めるところにより、大規模な土地であることを前提として評価することとしており、また、大規模工場用地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であると考えられる。

このことを踏まえると、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏し

いと考えられることから、大規模工場用地については、「地積規模の大きな宅地」に該当しないものとした。

なお、大規模工場用地は、路線価地域においては、評価通達 14-2(地区))に定める大工場地区に所在するものに限られるところ、路線価地域の場合、下記ハ(イ)のとおり、「地積規模の大きな宅地の評価」は、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する宅地が適用対象となることから、路線価地域に所在する大規模工場用地は、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象から除かれることになる。

ハ 「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象

(イ) 路線価地域の場合

路線価地域においては、上記ロの「地積規模の大きな宅地」であって、評価通達 14-2(地区))に定める普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものを、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とした。

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」を適用対象としているのは、これらの地区に所在する宅地は、指定容積率が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域に所在するものを除けば、戸建住宅用地として利用されることが標準的であると考えられるため、戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価を考慮して評価する必要があることを理由とするものである（注1、2）。

（注1） ビル街地区は、大規模な商業用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地については、戸建住宅用地として分割分譲されることは想定されず、それに伴う減価が発生する余地がないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

高度商業地区及び繁華街地区は、主として商業用地として利用されることを前提とした、通常繁華性の高い地区である。これらの地区内の宅地については、中高層の建物の敷地として利用されるのが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

中小工場地区は、主として中小規模の工場用地として利用されることを前提とした地区であり、当該地区内の宅地は、中小規模の工場用地として利用されることが標準的であることから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

大工場地区は、大規模な工場用地として利用されることを前提とした地区である。当該地区内の土地は、大規模な工場用地として利用されることが標準的であり、戸建住宅用地としての分割分譲が行われる蓋然性が乏しいことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならない。

（注2） 評価対象となる宅地の正面路線が2以上の地区にわたる場合には、地区について都市計画法の用途地域を判断要素の一つとして設定していることから、建築基準法における用途地域の判定の考え方を踏まえ、当該宅地の過半の属する地区をもって、当該宅地の全部が所在する地区とする。

(ロ) 倍率地域の場合

倍率地域においては、上記ロの「地積規模の大きな宅地」に該当すれば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる。

二 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る具体的評価方法等

(イ) 路線価地域の場合

普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在する「地積規模の大きな宅地」については、正面路線価を基に、その形状・奥行距離に応じて評価通達15(奥行価格補正)から20(不整形地の評価)までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積に応じた「規模格差補正率」を乗じて計算した価額によって評価する。

これを具体的な算式で表すと、次のとおりである。

【算式】

$$\begin{aligned} & \text{地積規模の大きな宅地（一方のみが路線に接するもの）の相続税評価額} \\ &= \text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積} \times \begin{array}{l} \text{不整形地補正率など} \\ \text{の各種画地補正率} \end{array} \\ & \quad \times \text{規模格差補正率} \end{aligned}$$

(ロ) 倍率地域の場合

倍率地域に所在する「地積規模の大きな宅地」については、評価通達21-2(倍率方式による評価)本文の定めにより評価した価額が、その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額^(注)を評価通達14(路線価)に定める路線価とし、かつ、その宅地が評価通達14-2(地区)に定める普通住宅地区に所在するものとして「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達20-2)の定めに従って計算した価額を上回る場合には、当該「地積規模の大きな宅地」については、「地積規模の大きな宅地の評価」(評価通達20-2)の定めに従って計算した価額により評価する。

(注)「その宅地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額」は、付近にある標準的な画地規模を有する宅地の価額との均衡を考慮して算定する必要がある。具体的には、評価対象となる宅地の近傍の固定資産税評価に係る標準宅地の1平方メートル当たりの価額を基に計算することが考えられるが、当該標準宅地が固定資産税評価に係る各種補正の適用を受ける場合には、その適用がないものとしたときの1平方メートル当たりの価額に基づき計算することに留意する。

ホ 「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率と各種補正率の適用関係

従来の広大地の評価に係る広大地補正率では、上記1(2)のとおり、土地の個別的要因に係る補正が全て考慮されているが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率は、上記イのとおり、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するものを反映しているものであり、

それ以外の土地の個別的要因に係る補正については考慮していない。

したがって、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するもの以外の土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正については、別途、評価通達 15((奥行価格補正))から 20((不整形地の評価))まで及び 20-3((無道路地の評価))から 20-6((容積率の異なる 2 以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めを適用して評価上考慮することとなる。また、セットバック部分がある場合には、別途、評価通達 24-6((セットバックを必要とする宅地の評価))の定めを適用して評価することとなる。

へ 規模格差補正率の計算方法等

(イ) 規模格差補正率の計算方法

「規模格差補正率」は、下記の算式により計算する。

【算式】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{㉠} \times \text{㉢} + \text{㉡}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (㉠)}} \times 0.8$$

(注) 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第 2 位未満を切り捨てる。

上の算式中の「㉢」及び「㉡」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ下表のとおりとする。

① 三大都市圏に所在する宅地

地区区分 地積㎡ 記号		普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		㉢	㉡
500 以上	1,000 未満	0.95	25
1,000	〃 3,000 〃	0.90	75
3,000	〃 5,000 〃	0.85	225
5,000	〃	0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分 地積㎡ 記号		普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		㉢	㉡
1,000 以上	3,000 未満	0.90	100
3,000	〃 5,000 〃	0.85	250
5,000	〃	0.80	500

(参考) 奥行価格補正率表 (抜粋)

地区区分 奥行距離 (メートル)	普通商業・ 併用住宅地区		普通住宅地区	
	改正前	改正後	改正前	改正後
24以上 28 未満	1.00	1.00	0.99	0.97
28 " 32 "			0.98	0.95
32 " 36 "	0.98	0.97	0.96	0.93
36 " 40 "	0.96	0.95	0.94	0.92
40 " 44 "	0.94	0.93	0.92	0.91
44 " 48 "	0.92	0.91	0.91	0.90
48 " 52 "	0.90	0.89	0.90	0.89

《規模格差補正率の具体的計算例》

※三大都市圏に所在する地積1,500㎡の宅地の場合

$$\begin{aligned}
 \text{規模格差補正率} &= \frac{1,500 \text{ m}^2 \times 0.90 + 75}{1,500 \text{ m}^2} \times 0.8 \\
 &= 0.76
 \end{aligned}$$

(ロ) 規模格差補正率の算式の考え方

「規模格差補正率」が適用される宅地の地積は、三大都市圏では500㎡以上、それ以外の地域では1,000㎡以上であるが、専門機関の分析結果によると、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価は、当初は地積の増加に正比例的に増加するものの、一定の地積規模を超えると、その増加幅は緩やかとなる傾向にある。上記(イ)の算式により計算した「規模格差補正率」は、この傾向を適正に反映したものとして計算される。

また、当該減価の割合は、地積区分ごとに異なる(例えば、上記(イ)の表のとおり、三大都市圏に所在する1,500㎡の宅地の場合、当該宅地の500㎡以上1,000㎡未満の部分の減価の割合(0.95(上記(イ)の表の㊸の数値))と1,000㎡以上1,500㎡までの部分の減価の割合(0.90(上記(イ)の表の㊹の数値))は異なる。)ため、当該宅地に係る「規模格差補正率」は、本来的には、当該宅地を①500㎡未満の部分、②500㎡以上1,000㎡未満の部分及び③1,000㎡以上1,500㎡までの部分に分割し、それぞれの部分に対応する減価の割合を乗じて合算したものに基き計算することとなる。しかしながら、このような計算方法によると、地積の規模が特に大きくなった場合には「規模格差補正率」の計算過程が複雑なものになってしまうため、上記(イ)のとおり、簡便に「規模格差補正率」を計算できるようにした。具体的には、例えば、上記と同様の三大都市圏に所在する1,500㎡の宅地の場合、全体の面積を基に1,000

㎡以上3,000㎡未満の0.90（上記(イ)の表の㊸の数値）を乗じた上で75（上記(イ)の表の㊹の数値）を加算する方法により、当該宅地の「規模格差補正率」（0.76）を計算できるようにしている。

(2) 市街地農地等への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

従来の広大な市街地農地等については、上記1(3)のとおり、旧評価通達 24-4 の定めに基づいて評価することとしていたが、今般の改正により、旧評価通達 24-4 の定め廃止に伴い、旧評価通達 40-2、49-2 及び 58-4 の定めも併せて廃止し、今後は、通常の市街地農地等と同様、評価通達 39（市街地周辺農地の評価）、40（市街地農地の評価）、49（市街地山林の評価）及び 58-3（市街地原野の評価）の定めにより評価することとした。

市街地農地等については、評価通達 39、40、49 及び 58-3 の定めにおいて、その農地等が宅地であるとした場合を前提として評価（宅地比準方式により評価）することとしているところ、開発分譲業者が、地積規模の大きな市街地農地等を造成し、戸建住宅用地として分割分譲する場合には、地積規模の大きな宅地の場合と同様に、それに伴う減価が発生することになる。

したがって、市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる（ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものに限られる。）^(注)。評価通達 40 注書、49 注書及び 58-3 注書において、このことを留意的に明らかにした。

（注）市街地農地等について、宅地への転用が見込めないと認められる場合には、戸建住宅用地としての分割分譲が想定されないことから、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象とならないことに留意する。

なお、上記1(3)のとおり、従来の広大地評価に係る広大地補正率では、宅地造成費相当額が考慮されていたが、「地積規模の大きな宅地の評価」に係る規模格差補正率は、上記(1)イのとおり、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に依拠するものを反映しているものであり、宅地造成費相当額は反映していない。

したがって、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象となる市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、個々の農地等の状況に応じた宅地造成費相当額を別途控除して評価することとなる。

(3) 雑種地への「地積規模の大きな宅地の評価」の適用について

雑種地の価額は、近傍にある状況が類似する土地に比準した価額により評価する（評価通達 82）ところ、評価対象となる雑種地の状況が宅地に類似する場合には宅地に比準して評価することとなり、農地等に類似する場合には農地等に比準して評価することとなる。このとき、市街化区域内の農地等の価額は宅地比準方式により評価することとしていることから、市街化区域内の雑種地についても、宅地比準方式により評価することとなる。

このような宅地に状況が類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地について、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たす場合には、宅地と同様に、戸建

住宅用地としての分割分譲に伴い発生する減価を評価額に反映させる必要がある。

したがって、状況が宅地に類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地については、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件を満たせば、その適用対象となる（ただし、路線価地域にあっては、宅地の場合と同様に、普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区に所在するものに限られる。）。

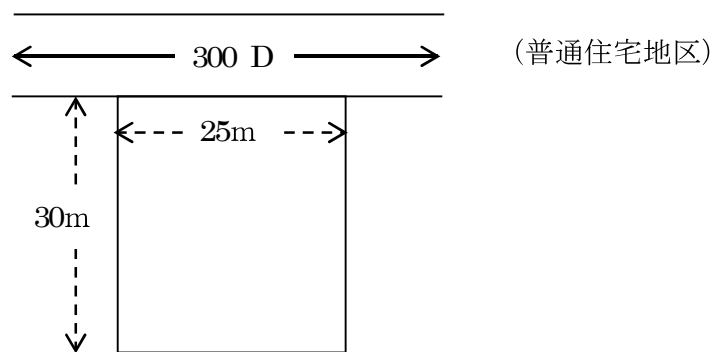
(4) 具体的な計算例

「地積規模の大きな宅地の評価」の具体的な計算例を示せば、次のとおりである。

(設例 1) 宅地の場合

三大都市圏内に所在する面積 750 m²の宅地

※ 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。



【計算】

1 規模格差補正率

$$\frac{750 \text{ m}^2 \times 0.95 + 25}{750 \text{ m}^2} \times 0.8 = 0.78$$

2 評価額

$$\begin{matrix} \text{(路線価)} & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(面積)} & \text{(規模格差補正率)} \\ 300,000 \text{ 円} & \times 0.95 & \times 750 \text{ m}^2 & \times 0.78 = 166,725,000 \text{ 円} \end{matrix}$$

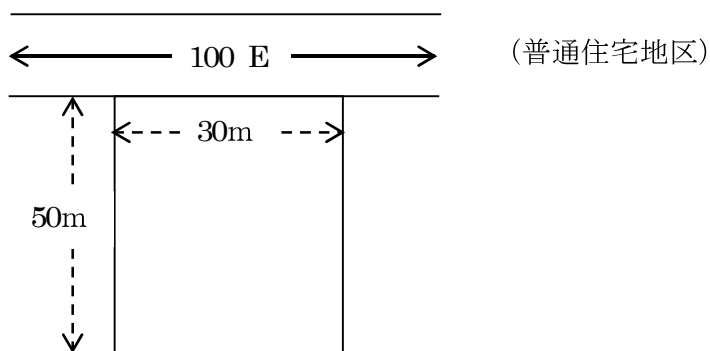
(注) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

（設例 2）市街地農地の場合

三大都市圏以外の地域内に所在する面積 1,500 m²の畑

※ 1 他の地積規模の大きな宅地の評価の適用要件は満たしている。

2 宅地造成費として、整地（1 m²当たり 600 円）を要する。



【計算】

1 規模格差補正率

$$\frac{1,500 \text{ m}^2 \times 0.90 + 100}{1,500 \text{ m}^2} \times 0.8 = 0.77$$

2 1 m²当たりの価額

$$\begin{array}{ccccccc} \text{（路線価）} & & \text{（奥行価格補正率）} & \text{（規模格差補正率）} & \text{（整地費）} & & \\ (100,000 \text{ 円} \times 0.89 \times 0.77) - 600 \text{ 円} = 67,930 \text{ 円} \end{array}$$

3 市街地農地の評価額

$$67,930 \text{ 円} \times 1,500 \text{ m}^2 = 101,895,000 \text{ 円}$$

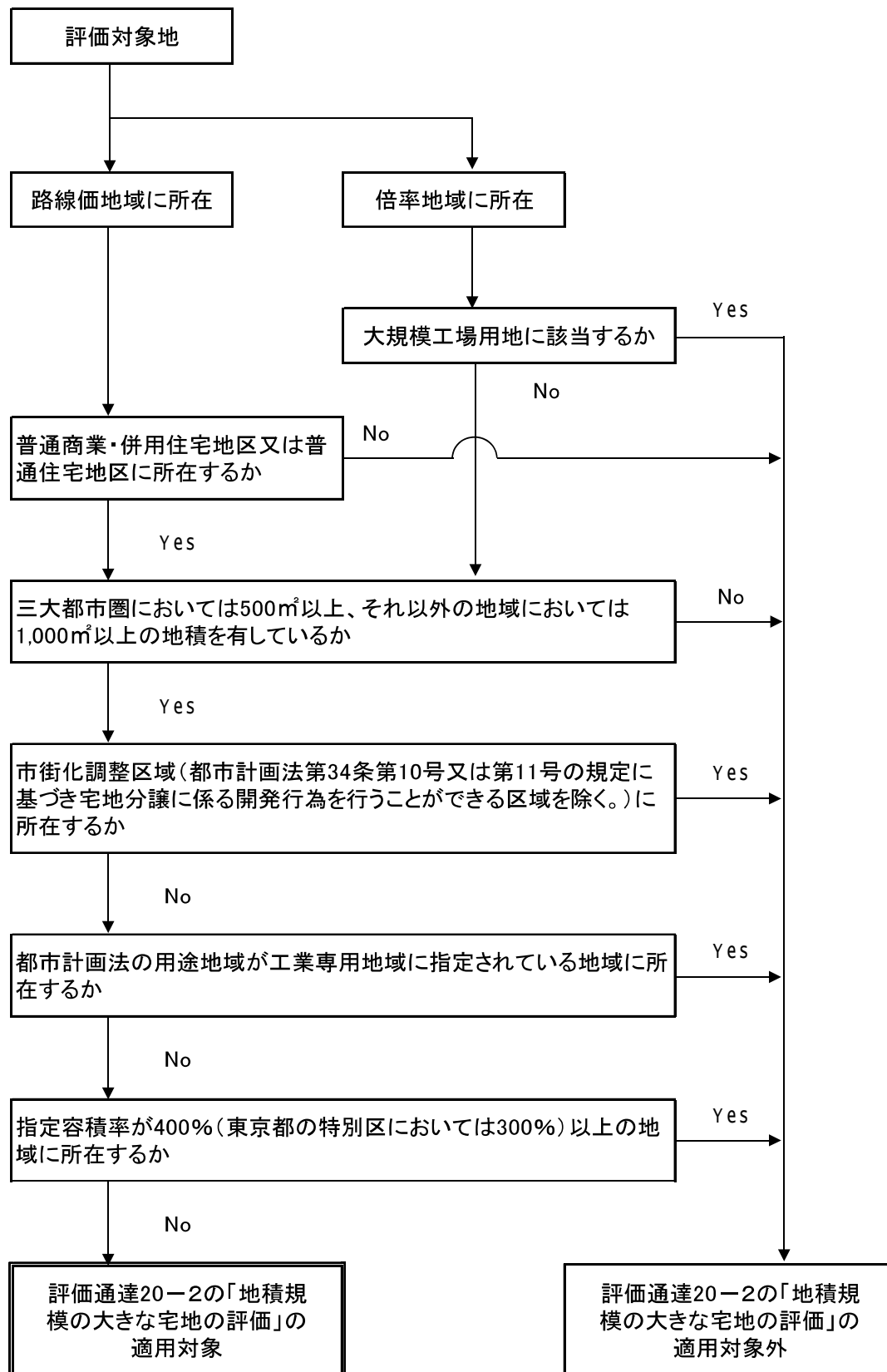
（注 1） 規模格差補正率は、小数点以下第 2 位未満を切り捨てて求める。

（注 2） 市街地農地等については、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用した後、宅地造成費相当額を別途控除して評価する。

(5) 適用時期

平成 30 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとした。

「地積規模の大きな宅地の評価」の適用対象の判定のためのフローチャート



（地積規模の大きな宅地）

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
地積規模	1	地積規模を満たさない土地について財産評価基本通達 20－2（地積規模の大きな宅地の評価）を適用しないのは、課税の公平の観点から問題ではないか。	専門機関による実態調査等に基づき、三大都市圏においては 500 ㎡以上、それ以外の地域においては 1,000 ㎡以上の地積規模から、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が顕在化することが確認されたことから、これらの地積規模を基準とすることとしています。
	2	地積規模に満たない土地であっても、道路の設置を要する場合もあるため、適用要件となる地積規模を引き下げるべきである。	
地区区分	3	地区区分による適用基準を設けずに、全ての地区に適用すべきである。	財産評価基本通達 20－2（地積規模の大きな宅地の評価）は、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価を反映させることを趣旨とするものであることから、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率（指定容積率）が 400%（東京都の特別区内においては 300%）以上の地域を除き、戸建住宅用地として利用されることが標準的と考えられる地区に所在する宅地をその適用対象とすることが合理的であると考えます。
容積率	4	基準となる指定容積率について、東京の特別区を 300%以上、それ以外の地域を 400%以上としたのはなぜか。	専門機関による実態調査等に基づき、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する容積率（指定容積率）が 400%（東京都の特別区内は 300%）以上の地域に所在する宅地については、マンション敷地等として一体的に利用されることが標準的であり、戸建住宅用地として分割分譲される蓋然性が乏しいことが確認されたことから、これらの容積率を基準とすることとしています。
	5	容積率について、「建築基準法第 52 条第 1 項」ではなく、「同法第 52 条」又は「同法第 52 条第 1 項及び第 2 項」とし、指定容積率だけでなく基準容積率も考慮すべきである。	専門機関による実態調査等に基づき、指定容積率が 400%（東京都の特別区内は 300%）以上の地域に所在する宅地については、マンション敷地等として一体的に利用されることが標準的であり、戸建住宅用地として分割分譲される蓋然性が乏しいことが確認されたこと及び制度の簡便性を考慮し、指定容積率を基準とすることとしています。
市	6	市街化調整区域内の土地について、	市街化調整区域内に所在する宅地につい

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
街 化 調 整 区 域		「開発行為が可能」かどうかどのように判断すればよいのか。	ては、都市計画法第 34 条第 10 号又は第 11 号の規定により、戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能なものを適用対象としています。 戸建住宅用地としての分割分譲が法的に可能かどうかは、各都道府県の条例等の内容を確認することにより客観的に判断できるものと考えます。 なお、具体的な計算例等については、今後、国税庁ホームページにおいて明らかにする予定です。
潰 れ 地 が 生 じ な い 土 地 等	7	公共公益的施設用地の負担が生じない土地などについては、規模格差補正率の適用に一定の制限を設けるべきである。	公共公益的施設用地の負担がほとんど生じない土地などについても、戸建住宅用地としての分割分譲を行う場合には、それに伴う減価が発生することから、適用対象とすることが合理的であると考えます。
市 街 地 農 地 等 の 適 用	8	市街地農地等について、財産評価基本通達 20－2（地積規模の大きな宅地の評価）の適用はあるのか。	市街地農地等は、その農地等が宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額を基に評価しますが、市街地農地等が宅地であるとした場合に、財産評価基本通達 20－2（地積規模の大きな宅地の評価）の定め適用対象となるとき（同通達 21－2（倍率方式による評価）ただし書において、同通達 20－2 の定めを準用するときを含む。）には、その農地等が「宅地であるとした場合の 1 平方メートル当たりの価額」については、同通達 20－2 の定めを適用して計算します。 御意見を踏まえ、別添のとおり、上記の内容を財産評価基本通達に明記することにしました。
他 の 補	9	不整形地である地積規模の大きな宅地について、形状の差を設けるべきである。	地積規模の大きな宅地については、財産評価基本通達 15（奥行価格補正）から 20（不整形地の評価）までの定めにより計算した価

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
正率との適用関係			額に、規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価します。
倍率地域	10	倍率地域については、中小工場が多い地域であっても財産評価基本通達20-2(地積規模の大きな宅地の評価)の適用対象となるが、路線価地域の中小工場地区が適用対象にならないのは、不公平ではないか。	倍率地域は、路線ごとに地価事情が異なる状況に至らないような地域であり、路線価地域と状況が異なることから、取扱いに差があっても合理的であると考えます。
改正の経緯等の公表	11	今回の改正の経緯、理由及び具体的な評価方法等について、国税庁ホームページ等で積極的に情報提供してほしい。	財産評価基本通達の改正の経緯、理由及び具体的な評価方法等については、今後、国税庁ホームページにおいて明らかにする予定です。
適用時期	12	遡及適用を認めるべきである。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものですので、一律に平成30年1月1日以後の相続等により取得した財産に適用することとしています。
	13	改正前後で評価額が変わり、課税時期によって税負担が異なるのは不公平ではないか。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
奥行価格補正	14	奥行価格補正率を一部改正したのはなぜか。	戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、潰れ地の負担によるものについては、主に地積に依拠する一方で、奥行距離にも依拠するものであることから、その一部を奥行価格補正率に反映させることとしています。専門機関による実態調査等

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
率			の結果に基づき、現行の数値では潰れ地の負担による減価を反映しきれない奥行距離の部分について、奥行価格補正率の数値を見直しているものです。
	15	固定資産税評価にも奥行価格補正率表があるのだから、相続税評価に係る奥行価格補正率表の改正に当たっては、固定資産税評価と相続税評価とで補正率に差が生じないように、固定資産税評価と調整を図るべきである。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
規模格差補正率	16	規模格差補正率は、鑑定評価事例等を分析するなど、妥当性のあるものとすべきである。	地積規模の大きな宅地の評価に係る規模格差補正率を求める算式及び数値は、専門機関による実態調査等の結果に基づき、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価が適正に反映されるよう設定しています。
広大地の評価との整合	17	改正前の財産評価基本通達 24-4（広大地の評価）では適用対象にならなかった土地について、改正案では 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の適用対象になる場合があるのであれば、今まで、24-4 の適用対象から除外していたことが間違っていたのか。	広大地の評価（改正前の財産評価基本通達 24-4（広大地の評価））及び地積規模の大きな宅地の評価（同通達 20-2）は、いずれも適正な時価を評価する観点から定めた合理的な評価方法ですが、広大地の評価については、土地の面積・形状に応じたより適切な評価が行えるようにするとともに、適用要件の明確化を図る観点から、今般見直しを行うものです。
名称	18	財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）の名称を変更できないか。	財産評価基本通達 20-2（地積規模の大きな宅地の評価）は、地積規模の大きな宅地について、戸建住宅用地としての分割分譲に伴う減価を反映させることを趣旨とすることから、「地積規模の大きな宅地の評価」という名称としています。
その他	19	広大地の通達改正や要件を明確にすることに賛成である。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。
	20	適用要件が明確化され、評価の公平性が保たれるので、改正案に賛成である。	
	21	公共公益的施設用地の負担が必要でない土地についても適用対象となるこ	

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		と等から、改正案は、取引実態に即した評価となると考える。	
	22	平成 29 年中に財産評価基本通達 24－4（広大地の評価）により評価した宅地の贈与を認めることは今回の通達改正の趣旨に反すると考えられるので、厳正に対応してもらいたい。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。 国税庁としては、今後とも、適正公平な課税の実現に努めてまいりたいと考えています。
	23	今般の財産評価基本通達の改正により、改正前の同通達 24－4（広大地の評価）を適用して評価していた土地は、適正価額に近くなることから、物納制度の適用要件を緩和して、物納を行いやすくしてほしい。	今般の財産評価基本通達の改正は、相続税法の時価主義の下、現下の社会経済実態を踏まえ、適正な時価評価の観点から見直しを行うものです。

（株式保有特定会社）

区分	番号	御意見の概要	御意見に対する国税庁の考え方
		なし	

- （参考） 1 今回の意見公募手続に付した財産評価基本通達の改正内容に関する御意見のみ掲載しております。
- 2 「御意見の概要」欄は、重複した御意見を取りまとめた上で、要約したものを掲載しております。

（平成30年1月1日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート（1面）

（はじめにお読みください。）

- 1 このチェックシートは、財産評価基本通達20－2に定める「地積規模の大きな宅地」に該当するかを確認する際にご使用ください（宅地等の評価額を計算するに当たっては、「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」をご使用ください。）。
- 2 評価の対象となる宅地等が、路線価地域にある場合はA表を、倍率地域にある場合はA表及びB表をご使用ください。
- 3 「確認結果」欄の全てが「はい」の場合にのみ、「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して評価することになります。
- 4 「地積規模の大きな宅地の評価」を適用して申告する場合、このチェックシートを「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」に添付してご提出ください。

宅地等の所在地番		地積		m ²
所有者	住所 (所在地)	評価 方式	路線価・倍率	
	氏名 (法人名)		(A表で判定)	(A表及びB表 で判定)
被相続人	氏名	相続開始日 又は受贈日		

【A表】

項目	確認内容（適用要件）	確認結果	
面積	○ 評価の対象となる宅地等（※2）は、次に掲げる面積を有していますか。 ① <u>三大都市圏（注1）に所在する宅地については、500㎡以上</u> ② <u>上記以外の地域に所在する宅地については、1,000㎡以上</u>	はい	いいえ
地区区分	○ 評価の対象となる宅地等は、路線価図上、次に掲げる地区のいずれかに所在しますか。 ① <u>普通住宅地区</u> ② <u>普通商業・併用住宅地区</u> ＊ 評価の対象となる宅地等が倍率地域にある場合、普通住宅地区内に所在するものとしますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
都市計画 （※1）	○ 評価の対象となる宅地等は、市街化調整区域（注2） <u>以外</u> の地域に所在しますか。 ＊ 評価の対象となる宅地等が都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為（注3）ができる区域にある場合、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
	○ 評価の対象となる宅地等は、都市計画の用途地域（注4）が「工業専用地域」（注5）に指定されている地域 <u>以外</u> の地域に所在しますか。 ＊ 評価の対象となる宅地等が用途地域の定められていない地域にある場合、「工業専用地域」に指定されている地域以外の地域に所在するものとなりますので、確認結果は「はい」を選択してください。	はい	いいえ
容積率 （※1）	○ 評価の対象となる宅地等は、次に掲げる容積率（注6）の地域に所在しますか。 ① <u>東京都の特別区（注7）に所在する宅地については、300%未満</u> ② <u>上記以外の地域に所在する宅地については、400%未満</u>	はい	いいえ

【B表】

項目	確認内容（適用要件）	確認結果	
大規模工場用地	○ 評価の対象となる宅地等は、「大規模工場用地」（注8）に <u>該当しない土地</u> ですか。 ＊ 該当しない場合は「はい」を、該当する場合は「いいえ」を選択してください。	はい	いいえ

- ※1 都市計画の用途地域や容積率等については、評価の対象となる宅地等の所在する市（区）町村のホームページ又は窓口でご確認ください。
- 2 市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野についても、それらが宅地であるとした場合に上記の確認内容（適用要件）を満たせば、「地積規模の大きな宅地の評価」の適用があります（宅地への転用が見込めないと認められるものを除きます。）。
- 3 注書については、2面を参照してください。

（平成30年 1 月 1 日以降用）「地積規模の大きな宅地の評価」の適用要件チェックシート（2 面）

（注） 1 三大都市圏とは、次に掲げる区域等をいいます（具体的な市町村は下記の（表）をご参照ください。）。

- ① 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
 - ② 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
 - ③ 中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域
- 2 市街化調整区域とは、都市計画法第7条第3項に規定する市街化調整区域をいいます。
 - 3 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいいます。
 - 4 用途地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいいます。
 - 5 工業専用地域とは、都市計画法第8条第1項第1号に規定する工業専用地域をいいます。
 - 6 容積率は、建築基準法第52条第1項の規定に基づく容積率（指定容積率）により判断します。
 - 7 東京都の特別区とは、地方自治法第281条第1項に規定する特別区をいいます。
 - 8 大規模工場用地とは、一団の工場用地の地積が5万㎡以上のものをいいます。

（表） 三大都市圏（平成28年4月1日現在）

圏名	都府県名	都市名	
首都圏	東京都	全域	特別区、武蔵野市、八王子市、立川市、三鷹市、青梅市、府中市、昭島市、調布市、町田市、小金井市、小平市、日野市、東村山市、国分寺市、国立市、福生市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、多摩市、稲城市、羽村市、あきる野市、西東京市、瑞穂町、日の出町
	埼玉県	全域	さいたま市、川越市、川口市、行田市、所沢市、加須市、東松山市、春日部市、狭山市、羽生市、鴻巣市、上尾市、草加市、越谷市、蕨市、戸田市、入間市、朝霞市、志木市、和光市、新座市、桶川市、久喜市、北本市、八潮市、富士見市、三郷市、蓮田市、坂戸市、幸手市、鶴ヶ島市、日高市、吉川市、ふじみ野市、白岡市、伊奈町、三芳町、毛呂山町、越生町、滑川町、嵐山町、川島町、吉見町、鳩山町、宮代町、杉戸町、松伏町
		一部	熊谷市、飯能市
	千葉県	全域	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、佐倉市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市、四街道市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
		一部	木更津市、成田市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市
	神奈川県	全域	横浜市、川崎市、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、開成町、愛川町
		一部	相模原市
	茨城県	全域	龍ヶ崎市、取手市、牛久市、守谷市、坂東市、つくばみらい市、五霞町、境町、利根町
		一部	常総市
近畿圏	京都府	全域	亀岡市、向日市、八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、精華町
		一部	京都市、宇治市、城陽市、長岡京市、南丹市、大山崎町
	大阪府	全域	大阪市、堺市、豊中市、吹田市、泉大津市、守口市、富田林市、寝屋川市、松原市、門真市、摂津市、高石市、藤井寺市、大阪狭山市、忠岡町、田尻町
		一部	岸和田市、池田市、高槻市、貝塚市、枚方市、茨木市、八尾市、泉佐野市、河内長野市、大東市、和泉市、箕面市、柏原市、羽曳野市、東大阪市、泉南市、四条畷市、交野市、阪南市、島本町、豊能町、能勢町、熊取町、岬町、太子町、河南町、千早赤阪村
	兵庫県	全域	尼崎市、伊丹市
		一部	神戸市、西宮市、芦屋市、宝塚市、川西市、三田市、猪名川町
	奈良県	全域	大和高田市、安堵町、川西町、三宅町、田原本町、上牧町、王寺町、広陵町、河合町、大淀町
		一部	奈良市、大和郡山市、天理市、橿原市、桜井市、五條市、御所市、生駒市、香芝市、葛城市、宇陀市、平群町、三郷町、斑鳩町、高取町、明日香村、吉野町、下市町
中部圏	愛知県	全域	名古屋市、一宮市、瀬戸市、半田市、春日井市、津島市、碧南市、刈谷市、安城市、西尾市、犬山市、常滑市、江南市、小牧市、稲沢市、東海市、大府市、知多市、知立市、尾張旭市、高浜市、岩倉市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市、弥富市、みよし市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大口町、扶桑町、大治町、蟹江町、阿久比町、東浦町、南知多町、美浜町、武豊町、幸田町、飛島村
		一部	岡崎市、豊田市
	三重県	全域	四日市市、桑名市、木曽岬町、東員町、朝日町、川越町
		一部	いなべ市

（注） 「一部」の欄に表示されている市町村は、その行政区域の一部が区域指定されているものです。評価対象となる宅地等が指定された区域内に所在するか否かは、当該宅地等の所在する市町村又は府県の窓口でご確認ください。



総 税 評 第 30 号
平成 26 年 8 月 8 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められ
る造成費に相当する額」について

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」
につきまして、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

当該造成費につきましては、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額
が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映
した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地等の評価に用いる
「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する
額」の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該
市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮した上で、適正な造成費を算出
するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別 紙

一 農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の 高さ	直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	$\frac{H27.1.1}{H24.1.1}$	1 平方メー トル当たり
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	倍	円
30	217	880	1,245	1.13	2,500
50	373	1,031	1,594	0.99	3,200
70	528	1,193	1,953	0.92	3,900
100	645	2,109	3,127	1.00	6,300
150	1,000	2,547	4,028	0.98	8,100
200	1,348	2,986	4,921	0.94	9,900

〔積算条件〕

- (1)積 算 時 点 …… 平成 27 年 1 月 1 日現在（見込）
- (2)所 在 地 …… 東京都 23 区内
- (3)規 模 …… 495 m² (150 坪)
- (4)形 状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間) 奥行 18.18m(10 間)の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地
- (5)擁壁の種類等 …… コンクリートブロックによる道路面を除いた三面施工
- (6)土 質 …… 普通土質（宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの）
- (7)土の運搬距離等 …… 8km、稼働率 1 日 8 時間で往復 6 回
- (8)土 砂 購 入 費 …… 想定している（土盛整地費に含む）
- (9)法 止 ・ 土 止 費 …… 想定していない（法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての土地利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため）

2 傾斜地の場合

直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	$\frac{H27.1.1}{H24.1.1}$	1 平方メー トル当たり
切土整地費	擁壁費			
千円 316	千円 2,286	千円 2,954	倍 1.00	円 6,000

〔積算条件〕

- (1)積 算 時 点 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (2)所 在 地 …… 東京都 23 区内
- (3)規 模 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (4)形 状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間)奥行 18.18m(10 間)
の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ 2 m の壁を生じ
ることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで
変わらないよう埋戻しを行う土地
- (5)擁壁の種類等 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (6)土 質 …… 同上
- (7)土の運搬距離等 …… 同上
- (8)土 砂 購 入 費 …… 想定していない。
- (9)土 砂 廃 棄 費 …… 想定している (切土整地費に含む)
- (10)法 止 ・ 土 止 費 …… 「1 平坦地の場合」と同じ

土地に関する調査研究

－規模が過大な土地の評価について－

平成30年3月

編 者 一般財団法人 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 細谷 芳郎

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

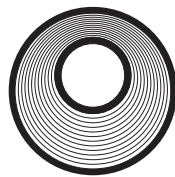
〒105-0001

東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35 森ビル8階

TEL 03-5404-7781

FAX 03-5404-2631

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



(一財)資産評価システム研究センター