

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－

－街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の  
固定資産税の宅地の評価の留意点について－

平成31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、市町村を支え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、調査研究事業を主要事業として位置付け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。

本事業では、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、昨年度に引き続き「規模が過大な土地の評価」及び「街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の固定資産税の宅地の評価の留意点」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ご指導、ご支援をお願い申し上げます。

平成31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30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名誉研究員
	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	椋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参与
	浅尾 輝樹	一般財団法人日本不動産研究所研究部兼公共部次長
	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
	秋庭 史知	船橋市税務部資産税課長
	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31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30年7月20日（金）〕

（議題）平成30年度調査研究項目について

○第2回〔平成30年8月22日（水）〕

（議題）（1）街並みの変化等に対する固定資産税評価の対応事例について

（2）地域の中で価格差が生じた場合の留意事項整理

○第3回〔平成30年10月5日（金）〕

（議題）規模が過大な土地の評価について

○第4回〔平成30年11月14日（水）〕

（議題）平成30年度土地に関する調査研究報告書（素案）について

○第5回〔平成31年2月25日（月）〕

（議題）平成30年度土地に関する調査研究報告書（案）について



## 目 次

規模が過大な土地の評価について	1
I 調査研究の背景	3
II 規模の補正に関する総務省の調査結果	5
1 調査の手法	5
2 分析方法及び分析結果	5
3 まとめ	6
III 固定資産税評価と相続税評価の相違	7
1 土地基本法の確認	7
2 税の性格の相違	8
3 評価方法等の相違	10
4 規模の補正における考え方について	15
IV 固定資産税評価における検討	16
1 原則的な考え方	16
2 所要の補正による評価への反映	18
V まとめ	24
1 規模の補正に関する総務省の調査結果	24
2 固定資産税評価と相続税評価の相違	24
3 固定資産税評価における検討	24
<b>【付属資料】</b>	
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）	27
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	40

街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の 固定資産税の宅地の評価の留意点について	45
I 調査研究の背景	47
II 街並みの変化に伴う宅地の評価の留意点	48
1 適用する評価方法	48
2 用途地区の区分	49
3 街路の状況等による地域の区分（状況類似地区（域）の区分）	49
4 主要な街路の選定及び標準宅地の選定	50
5 標準宅地の適正な時価の評定	51
6 主要な街路及びその他の街路の路線価の付設	51
7 各筆の評点数の付設（各筆の評価額の算出）	52
III ケース・スタディ	54
IV まとめ	55
1 街並みの変化に伴う宅地の評価の留意点	55
2 ケース・スタディ	55
<b>【付属資料】</b>	
1 「平成28年5月31日付総税評第30号「平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（抜粋）」	59
2 ケース・スタディ	64

## 規模が過大な土地の評価について



# 規模が過大な土地の評価について

## I 調査研究の背景

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、財産評価基本通達（昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17 国税庁長官通達）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方針が示された。

改正前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、広大地の評価の適用要件が定性的（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点が生じていた。

このため、平成 29 年 9 月 20 日に改正された財産評価基本通達では、従来の広大地の評価（旧財産評価基本通達 24-4）が廃止され、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されるとともに、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）が図られ、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適用されている。

また、改正前の広大地の評価は、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ている。

このような相続税の「規模格差補正率」の考え方や評価方法については、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）」（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」（付属資料 2）のとおりである。

固定資産税における地積規模が地域の標準的な地積規模に比べて大きい土地（以下「規模が過大な土地」という。）の評価については、当委員会における平成 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。）で整理されているように、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で考慮されていると考えられるが、今回の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、固定資産税における規模が過

大な土地の評価について、平成 29 年度に当委員会で研究を行うこととした。

そして、平成 29 年度の当委員会では規模が過大な土地の評価について、考え方の整理から取引事例を用いた分析までを行ったが、限られた地域で収集した取引事例を基にした分析であること等の理由から、平成 29 年度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」（以下「平成 29 年度報告書」という。）のとおり、補正率に関しては、「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。」とし、本年度の当委員会では、具体的な補正率が規定された場合に、これに派生する論点について検討・整理することとしていたところである。

本年度の当委員会では、後述の総務省における調査結果の報告を受けたことから、改めて「規模が過大な土地の評価」の考え方等について検討・整理を行った。

## II 規模の補正に関する総務省の調査結果

本年度、総務省において、規模が過大な土地に係る補正の導入の適否について検討が行われた。当委員会においては、総務省において行われた補正の調査結果を基に、固定資産税評価と相続税評価の相違の整理及び固定資産税における規模が過大な土地の評価方法について議論するため、総務省から当該調査結果の情報提供を受けたところ、その分析方法及び分析結果は以下のとおりであった。したがって、以下の1～3は、当委員会の考えや分析ではなく、総務省における考え方等について当委員会が受けた情報提供の内容である。

### 1 調査の手法

固定資産税評価において、ある補正項目を分析する場合、一般的には取引事例を調査すること等により市場の実態を把握する方法と、モデル画地を設定すること等により理論的に分析する方法が考えられる。

総務省調査においては、モデル画地を設定して理論的に分析する手法も検討されたが、全国に共通するモデル画地の設定などが困難だったことから、平成29年度に当委員会で実施した手法と同様、取引事例を分析することにより、市場の実態を把握する方法を用いて検討された。

### 2 分析方法及び分析結果

#### (1) 分析方法

平成29年度の当委員会での分析により、普通住宅地区について、一定の規模以上の取引事例に関して減価傾向を見て取ることができたが、これは限られた都道府県の取引事例からの傾向だったため、総務省調査では収集エリアを全国に拡大し、傾向について分析がなされた。

分析は、取引事例ごとに、「取引価格／概算評価額(※)」の値を計算し、当該計算結果と規模の関係について分析する方法で行われた。

※概算評価額：路線価に画地計算法（奥行価格補正割合法等）を適用した概算固定資産税評価額を0.7で割り戻した価額

#### (2) 分析結果

総務省において行われた取引事例の分析は、まず、全国的に筆数が多い普通住宅地区について行われたものの、全国的に普遍性のある分析結果は得られなかった。

また、それ以外の用途地区は、取引事例がない、取引事例があっても事例が少なく分析ができない、もしくは事例が多くても「取引価格／概算評価額」の

値にばらつきが大きい等の理由により、規模による減価の傾向を見出すことはできなかった。

### 3 まとめ

当該調査は、現行の奥行価格補正率で措置できない減価が認められ、かつ、当該減価について全国的な傾向が認められる場合には、新たな補正を固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）に規定することを検討するため行われたものである。

しかし、調査の結果、全国的に普遍性のある分析結果は得られず、結果として固定資産評価基準に規模の補正は規定しないこととされた。

総務省からの情報提供は以上のとおりであり、これを踏まえ、本年度の当委員会ではⅢ以降の検討・整理を行った。

### Ⅲ 固定資産税評価と相続税評価の相違

財産評価基本通達の改正を受けて、固定資産税評価における規模が過大な土地の評価について、平成 29 年度から調査研究を行ったところであるが、「Ⅱ 規模の補正に関する総務省の調査結果」のとおり、固定資産評価基準には規模の補正を規定しないこととされたところである。このため、当委員会として、土地基本法第 16 条に規定する公的土地評価の相互の均衡と適正化の要請への対応という観点を踏まえた上で、固定資産税と相続税の性格、評価方法等の相違について、改めて整理することとする。

#### 1 土地基本法の確認

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、固定資産税評価と相続税評価で、評価の方法が異なることが許容されるか否か検討する。

はじめに、土地基本法について確認する。土地基本法第 16 条は、次のとおりである。

##### 土地基本法第 16 条

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。

そして、土地基本法について解説された「逐条解説土地基本法（国土庁土地局監修、株式会社ぎょうせい発行）」p. 108～p. 110 によると、土地基本法第 16 条について、次のとおり記されている。

##### ①趣旨

(1) 本条は衆議院の議員修正で追加されたものであるが、このうち、前段は地価公示制度に関する規定である。

(中略)

本条は、このように、土地対策上重要な地価公示制度を土地基本法に基づく基本的施策として位置付けることにより、国に対して制度の適正な運用と改善を義務付けたものである。

(2) 本条の後段は、地価公示制度を中心として、公的土地評価制度の整備を図る規定である。(中略)

##### ②語句の説明

(中略)

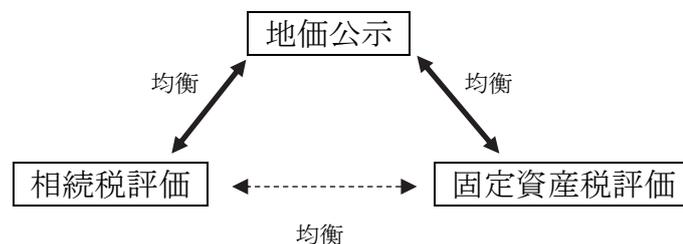
(2) 「相互の均衡と適正化」とは、総合土地対策要綱六（二）イに示されてい

るように、相続税評価について、相続税の性格を考慮し、地価公示との均衡を図りつつ、その適正化を推進すること及び固定資産税評価について、⑦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た税であること、⑧土地等について、保有の継続を前提に資産評価に応じて毎年課税する税であること、⑨市町村の基幹的税であること等の固定資産税の性格を考慮し、地価公示との関係に十分配慮しつつ、その均衡化、適正化を推進することをいう。

※ 引用部分の下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。以下、本報告書において同様である。

このように、土地基本法の考え方としては、地価公示制度を基本的施策として位置付けた上で、相続税評価と固定資産税評価は、それぞれの税の性格を考慮した上で、地価公示との関係において、それぞれ均衡を図りつつ適正化を推進するとされている。

したがって、固定資産税評価と相続税評価は以下のような関係にあり、両者についてそれぞれ地価公示との均衡を図ることで、結果的に両者間の均衡についても図られるものと考えられるが、これは両者の具体的内容の細部についてまで、完全に一致させることを求めているものではないと考えられる。



また、委員からも「公的土地評価の均衡化、適正化と、公的土地評価の一元化の意味は異なる。」との意見があった。

## 2 税の性格の相違

前述のとおり、逐条解説土地基本法において「税の性格を考慮」することとされていることから、それぞれの税の性格について確認する。

この点については、平成29年度報告書でも記載したが、「固定資産税実務提要（固定資産税務研究会編集、株式会社ぎょうせい発行）」では、次のとおり借地の場合を例に、固定資産税及び相続税の性格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、間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。

このとおり、相続税が「人の死亡を契機とし富の再配分を行おうとする性格」のものであるのに対し、固定資産税が「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課税する」ものである

というようにその性格に違いがあることから、相続税が「資産の処分価値を重視」するのに対して、固定資産税は「資産の保有の継続を前提とする現実の利用状況をより重視」という、評価の取扱いの違いを生じさせているとの見解が示されている。

また、相続税評価について、「平成30年版土地評価の実務（東京国税局課税第一部資産評価官執筆、一般財団法人大蔵財務協会発行）」においても、次のとおり記されている。

資産課税には、国税でいえば相続税や贈与税、地方税でいえば固定資産税や不動産取得税などが挙げられ、その性格として「資産の保有」を対象とするものと、「資産の取得」を対象とするものがありますが、課税標準を算定するには、いずれもその資産の評価というプロセスを必要とする点では同じです。

「資産の取得」とは買主側の視点による表現であり、固定資産税実務提要に記載の「資産の処分価値」と同義である。

このように、固定資産税実務提要及び相続税の評価について記載された土地評価の実務において、同義の内容が記されていることから、税の性格の相違は双方の立場において、既に認知されているものである。

### 3 評価方法等の相違

このような固定資産税と相続税の性格の相違が、宅地の評価単位（画地の認定）の違いを生じさせていることは、前述の固定資産税実務提要のとおりであるが、路線価方式による評価における補正項目等の相違について、改めて整理する。

まず、固定資産評価基準と財産評価基本通達における規定は、以下のとおりである。

#### 【固定資産評価基準】

##### 第一章 土地 第3節 宅地 二 評点数の付設

##### 4 各筆の宅地の評点数の付設

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。

【財産評価基本通達】

第2章 土地及び土地の上の存する権利 第2節 宅地及び宅地の上に存する権利

13（路線価方式）

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。

次に、固定資産評価基準と財産評価基本通達における補正項目の相違についてまとめると表1のとおりである。

表1 固定資産評価基準と財産評価基本通達の補正項目の相違

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
固定資産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	
固定資産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	・陰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:遠視方式、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減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
固定資産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	戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価	
	土砂災害特別警戒区域内にある宅地	建築物の構造強化等に係る対策費用の負担による減価と建築物の敷地として利用できないことによる減価	
	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	
	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	
	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	
	造成中の宅地	造成費を考慮した価格算定	
	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	
	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	
	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	・登録有形文化財等:課税標準の特例(法349の3⑫) ・重要伝統的建造物群保存地区:税額の軽減(通知)

このように、両者の評価額の算出過程においては、補正率等が異なる項目が「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10項目存在している。

ここまでの内容を踏まえ、固定資産税と相続税の相違に関して、主な内容をまとめると表2のとおりである。

表2 固定資産税と相続税の主な相違

	固定資産税	相続税
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税。	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。 所得税の補完機能と富の再配分機能とを有する。
評価対象土地	原則全ての土地	被相続人の所有する土地
評価方法の定め	固定資産評価基準	財産評価基本通達
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

また、以下のとおり、固定資産税評価と相続税評価の相違について判示した裁判例も存在する。

ア 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裁判例

固定資産税に関する裁判（高裁判決文一部抜粋）  
 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）  
 最高裁判所上告棄却（平成30年5月10日 平成30年（行ツ）第50号、平成30年（行ヒ）第63号）  
 「相続税に係る財産評価において面積が500㎡以上の土地について広大地減価が採用されているとの主張については、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から、評価基準が定める1万㎡を超えない土地について広大地補正をしない評価方法は一般的な合理性を有する」

イ 固定資産税と相続税は税の徴収の目的、内容が異なるとされた裁判例

相続税に関する裁判（地裁判決文一部抜粋）  
 高松地裁判決（平成16年4月26日言渡 平成15年（行ウ）第6号）  
 高松高裁控訴棄却（平成16年12月16日 平成16年（行コ）16号）  
 最高裁上告不受理（平成18年1月19日 平成17年（行ヒ）92号）  
 「固定資産税は、固定資産を所有する者に対して、その当該固定資産を所

有することから課税されるという、所有財産を考慮して、1年ごとに賦課されるもので、その賦課すべき額も毎年のその所有財産の価値の変動に応じて決定されるものであるのに対し、相続税は、相続といういわば被相続人の死亡といった、いつ生じるか明確でない事情によって、一回限りにおいて、富の再分配といった要請も考慮した上で賦課されるものであるから、両者の税の徴収の目的、内容が異なるのである。」

- ウ 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裁判例

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、国税かつ取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。」

- エ 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裁判例（判決文中の「(固定資産)」は原文にはなく、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 2 1）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。」

#### 4 規模の補正における考え方について

相続税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る。この分割分譲を前提とする補正率は、まさに資産の処分価値を重視した評価方法であり、相続税の性格、すなわち、人の死亡を契機とし富の再配分を行おうとする性格にも合致するものである。

一方、固定資産税が資産の保有の継続を前提として課税するという性格の税であることを踏まえれば、規模が過大な土地を戸建住宅用地として分割分譲することを前提として、これに伴い発生する減価を反映させる相続税の評価方法を固定資産税の評価にそのまま取り入れることは、相応しいものであるとは言えない。つまり、固定資産税評価と相続税評価を必ずしも一致させる必要はない、ということになる。固定資産税評価においては、規模が過大な土地に対する補正の必要性の有無等について、その保有の継続を前提として判断すべきものである。

## IV 固定資産税評価における検討

「Ⅲ 固定資産税評価と相続税評価の相違」にて、固定資産税と相続税は性格の相違があることから、評価の取扱いにも多くの相違点があり、規模の補正についても、その内容はもとより、必要性について、固定資産税と相続税では取扱いに違いが生じると考えられる旨の結論を得た。

そこで、規模が過大であることによる土地の価格への影響（以下「規模過大による影響」という。）について、固定資産税の評価の過程の中でどのように考慮されており、また、取扱うことになるのか等について整理する。

### 1 原則的な考え方

まず、裁判例では、固定資産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、固定資産評価基準によって評価した価額は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、と判示されている（※）。

※ 「適正な時価と推認される」ことについて

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。」

規模が過大な土地についても、適正な時価を求めるに当たっては、まずは、固定資産評価基準に基づいた評価をすることが、最も重要な視点であると考えられる。

一方、平成 30 年発行の固定資産評価基準解説（土地篇）（固定資産税務研究会編集、一般財団法人地方財務協会発行）（以下「基準解説」という。） p. 283 では、「価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合がある。このような場合には、その価格事情が特に著しい影響があると認められるときに限り、個々の画地ごとに特別の価格事情

に見合った所要の補正を行うことができるものである。」とされている。

これらを踏まえ、規模過大による影響が、評価の過程においてどのように考慮されるかについては、次のとおり整理することができる。

### (1) 路線価の付設又は状況類似地区の設定

市街地宅地評価法における状況類似地域の区分において、土地（画地）の規模が大きい一定の地域を区分することにより、標準宅地の鑑定評価（標準価格）が、規模が大きいことを踏まえたものとなっている場合は、当該価格を基に付設された主要な街路の路線価及びその他の街路の路線価にも、当然規模が大きいことによる影響が考慮されていることとなる。

その他の宅地評価法においても、状況類似地区の区分において、土地（画地）の規模が大きい一定の地区を区分することにより、標準宅地の鑑定評価（鑑定評価額）が、規模が大きいことを踏まえたものとなっている場合は、当該標準宅地の価格にも当然規模が大きいことによる影響が考慮されていることとなる。

このように、規模による影響が局地的ではない場合、路線価付設又は状況類似地区の設定によって評価に考慮されると考えられる。

### (2) 奥行価格補正率の適用

規模過大による影響について、上記の路線価の付設等により考慮されていなかったとしても、規模が大きいことによる減価は奥行価格補正率による減価により事実上考慮することが可能であると考えられる（平成15年度報告書 p.43）。

さらに、奥行価格補正率を適用した上で、仮に残余の減価が存在するとしても、当該残余部分だけをみれば、価格事情に特に著しい影響はない場合が多いものと考えられる。

したがって、固定資産税の評価において、規模の補正に関して所要の補正を行うケースとは、価格事情に関して特に著しい影響があると認められ、路線価の付設等でその影響が考慮されておらず、さらに市街地宅地評価法を適用する地域（以下「路線価地域」という。）においては、奥行価格補正率を適用しても、なお特に著しい影響を評価に反映させる必要がある場合に限られるものであることから、相当限定的であると考えられる。

## 2 所要の補正による評価への反映

以上を踏まえ、限られた場合の対応ではあるが、仮に規模過大による影響について所要の補正で対応する場合の留意点等を以下に整理することとする。

### (1) 規模過大による影響の把握方法等

規模過大による影響に係る所要の補正に限らず、一般的に所要の補正の導入を検討する場合、以下の地元精通者へのヒアリングによる方法（不動産鑑定士等による取引事例の調査を含む）と、モデル画地の分析から求める方法があり、これらの方法の中から、それぞれの市町村が最も適していると考える方法で調査することが適当である。

#### ① 地元精通者へのヒアリングによる方法

##### 【分析方法】

不動産仲介業者、開発業者、不動産鑑定士等、地元の取引事情に精通している者へヒアリングする方法である。これは、それぞれの地域における規模による減価の傾向を把握・分析する方法であるが、固定資産税の評価額を実際の個別の取引価格に一致させることが目的ではないことに留意が必要である。

##### 【メリット】

- ・取引市場を把握した者の意見であり、直近の取引動向を反映させやすい
- ・取引事例収集等の手間が掛からない

##### 【デメリット】

- ・データ等に基づく分析ではないため、客観性に欠ける場合がある
- ・固定資産税の評価に反映すべき減価の範囲を分析することが容易でない

#### ② モデル画地の分析から求める方法

##### 【分析方法】

様々な規模のモデル画地を設定し、標準的規模を超えた場合にどの程度の減価が生じるか理論的に求める方法である。当該方法により検討する場合、一つのモデル分析に頼ることなく、その地域の標準的規模を超える様々なモデルを想定して検証することが適当である。

##### 【メリット】

- ・規模が過大な土地の理論的価値率から求める方法であり、偶然に生じた取引価格に左右されない
- ・取引事例収集等の手間が掛からない

## 【デメリット】

- ・標準的規模を超えた場合に、どの程度の減価が生じるのかの判断が容易でない

なお、規模が過大なことにより増価が生じる、いわゆる面大增価については、平成 24 年度の土地に関する調査研究委員会報告書（以下「平成 24 年度報告書」という。）で次のとおり言及している。

平成 24 年度報告書 p. 25 一部抜粋

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發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い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。

また、固定資産評価基準の市街地宅地評価法においては、物理的な現況から利便性の向上が認められる側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を除けば、増点補正は存在しない。

仮に、規模が過大なことによる増価を評価額に反映させる方法として、対象画地全てについて鑑定評価を行うことや、その他の宅地評価法が適用される地域（以下「その他地域」という。）であれば、宅地の比準表によって評価額に反映させる方法が考えられる。

## (2) 「規模の補正」が必要となった場合の留意点等

### ① 主要な街路の路線価付設

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要素が含まれている場合、規模過大による影響（増価を含む。以下、この項において同じ。）が主要な街路の路線価に織り込まれていることとなり、当該路線価を基礎として画地計算法を適用した場合、標準的な規模の土地についても規模過大による影響を考慮した評価額となる。

また、仮に所要の補正により規模過大による影響を考慮することとした場合、規模が過大な土地については、画地計算法の段階で規模による要素がさらに反映され、規模過大による影響が一連の評価の手順の中で、二重に考慮されてしまう。

この問題については、平成 24 年度報告書で以下のとおりまとめているように、割り戻しの検討が必要となる。

平成 24 年度報告書 p. 26

**【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。

**② 不整形地補正との関連**

固定資産評価基準別表第 3 「画地計算法」附表 4 「不整形地補正率表」の「(注 2)」において、「不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする」とされている。

規模が過大な土地は、規模が大きくなるにしたがい減価が生じる場合がある。一方、不整形地は規模が大きくなるにしたがい減価が緩和される可能性がある。このように、両者は規模が大きくなることに伴い価格への影響が変化する要素があるという点で共通しているが、価格への影響の方向性は異なるものである。

仮に所要の補正として、規模の補正を設けることを検討する際には、不整

形地補正率を修正して適用することについても、併せて検討しておくことが望ましいと考えられる。

### ③ その他の宅地評価法における「宅地の比準割合」の検討

仮に所要の補正として、画地計算法に規模の補正を設けた場合、その他の宅地評価法における宅地の比準表についても、所要の補正を設けることについて検討する必要がある。

そこで、まずはその他の宅地評価法及びその他地域について、基準解説において、どのように記載されているか確認する。

表3 その他の宅地評価法及びその他地域まとめ

p. 260	<u>主として市街地的形態を形成する地域の宅地に比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連は、はるかに単純であり、一般に価格差も少ない。</u>
p. 267	<u>この比準割合は、市街地宅地評価法の画地計算法で示している形状等についての各種補正率の中で、普通商業地区、普通住宅地区の補正率の限度をもって定められているものである。その考え方は、土地の利用について、最も効果的な利用をしようという努力がはられるような市街地と、比較的余裕のある村落部とでは、前者の最高限度の範囲内で十分であろうと考えられたことによるものである。</u>
p. 269	<u>その他の宅地評価法を適用する地域の宅地は、画地条件の相違が価格に及ぼす影響は市街地の宅地ほど顕著ではないことから、評価基準に定められている比準表の内容は画地計算法に比べ極めて簡単なものとなっている。</u>

次に宅地の比準表について確認する。

表4 固定資産評価基準 別表第4 宅地の比準表 附表1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合
		標準宅地の状況	標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえる場合	奥行が64メートルをこえる場合
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が64メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
	専用住宅が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.05	1.00	0.95	0.89	
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.11	1.06	1.00	0.94	
		奥行が48メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.18	1.12	1.06	1.00	
		奥行が64メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
状況類似地区の状況	家屋の連たんが低いとき	奥行が36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95			
		奥行が36メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.05	1.00			
	奥行が36メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.05	1.00				
形状等による比準割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00加えるものとする。							
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 不整形地にあつては 0.40</li> <li>(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては0.10</li> <li>(3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては0.10</li> </ul>							
その他の比準割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。							

このように、その他地域では、その状況に応じた比準割合を適用することとなる。

そこで、仮に路線価地域の普通住宅地区へ規模の補正率を導入した場合を例に、どのような手順で宅地の比準表について検討するか整理する。

### 【適用地区の検討】

普通住宅地区へ規模の補正を導入した場合、まずはその他地域のうち、どの地区について整合を図る必要があるか検討する必要がある。

基準解説 p. 270 では、「その比準割合は、画地計算法における奥行価格補正率表

をはじめとする各補正率表との関連も考慮し作成されているものである。」とされている。そうであれば、地域内の家屋の連たんの程度及び当該地域の拡がりの程度は異なるものの、以下の基準解説に記載の地区の定義のとおり、用途的な観点からは住宅地区において整合を図る必要があると考えられる。

表5 普通住宅地区と住宅地区の対比

路線価地域	その他地域
<p>普通住宅地区</p> <p>「主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあって、<u>主として居住用家屋が連続している地区</u>」</p>	<p>住宅地区</p> <p>「<u>専用住宅が集団的に所在する地域</u>についても、イの場合と同様に、集団単位に状況類似地区を認定することが多い。なお、専用住宅地域と併用住宅地域又は商店街を形成する地域とが連続している宅地集団にあっては、その利用状況に基づいて状況類似地区を区分することが適当な場合が多い。」</p>

#### 【基準割合の検討】

これは、普通住宅地区へどのような補正方法及び補正率の所要の補正を導入するかにもよるが、基準解説 p. 269 によると「その他の宅地評価法を適用する地域の宅地は、画地条件の相違が価格に及ぼす影響は市街地の宅地ほど顕著ではないことから、評価基準に定められている基準表の内容は画地計算法に比べ極めて簡単なものになっている。」とされているとおり、他の基準割合は極めて簡単なものになっていることから、所要の補正として「規模の基準割合」を仮に導入する場合も、他の基準割合と同等のものにすることで、これらとの整合を図ることができると考える。

そうすると、例えば「専用住宅が相当連たんしているとき」について、標準宅地又は基準宅地の地積のいずれかが●㎡以上の場合に 0～0.\*\*の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを 1.00 に加減して求めるものとする。」という程度の基準方法の記載が考えられる。

以上のとおり、「規模の基準割合」について検討を行ったが、前記のとおり、その他地域は、「宅地の立地条件と価格事情の関連は、はるかに単純であり、一般に価格差も少ない」（基準解説 p. 260）とされていることから、仮に路線価地域の普通住宅地区に規模の所要の補正を設けたとしても、その他地域の住宅地区には規模の基準割合を設ける必要はないという場合も考えられる。

## 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。当委員会の研究成果が、今後の土地評価の適正化に資するものとなれば幸いである。

### 1 規模の補正に関する総務省の調査結果

総務省より情報提供を受けた規模が過大な土地に係る補正の導入についての調査結果は、平成29年度報告書で行われた取引事例の分析と同様の方法で検討されたものの、全国的に普遍性のある分析結果は得られず、固定資産評価基準に規模の補正は規定しない、というものであった。

### 2 固定資産税評価と相続税評価の相違

土地基本法の考え方、資産の保有の継続を前提とする固定資産税と資産の処分を前提とする相続税との税の性格の相違を整理し、固定資産税評価と相続税評価の具体的な評価方法等の相違について確認した。

固定資産税評価は処分を前提とした評価ではないことから、規模の補正の必要性を検討する場合は、固定資産税の性格である保有の継続の前提を踏まえて判断すべきものである。また、仮に補正を導入する場合であっても、相続税の分割分譲を前提とする財産評価基本通達による「規模格差補正率」と一致させる必要はない。

### 3 固定資産税評価における検討

最高裁判決により、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ことから、まずは固定資産評価基準に基づいた評価をすることが重要となる。したがって、規模過大による影響については、原則として路線価の付設又は状況類似地区の設定や奥行価格補正率で考慮されることとなる。その上で、これらで考慮できない残余の減価が存在した場合で、その価格事情に関して特に著しい影響があると認められるときに限り、所要の補正を行うこととなるが、当該残余部分だけをみれば、価格事情に特に著しい影響はない場合が多いものと考えられる。

これらを踏まえ、限られた場合の対応ではあるものの、仮に規模過大による影響について所要の補正で対応する場合の留意点等について整理した。

# 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



## 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）」

### 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<sup>(注)</sup> × 地積

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

※ 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の定めに基づい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<sup>(注)</sup>

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㎡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<sup>(注1、2)</sup>。

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500㎡以上、それ以外の地域では1,000㎡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500㎡未満、それ以外の地域では1,000㎡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<sup>(注)</sup>。

(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 48⑫、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<sup>(注)</sup>。

(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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>。

(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。

**ニ 「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<sup>(注)</sup>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㎡		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㎡		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づ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。)<sup>(注)</sup>。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。）。

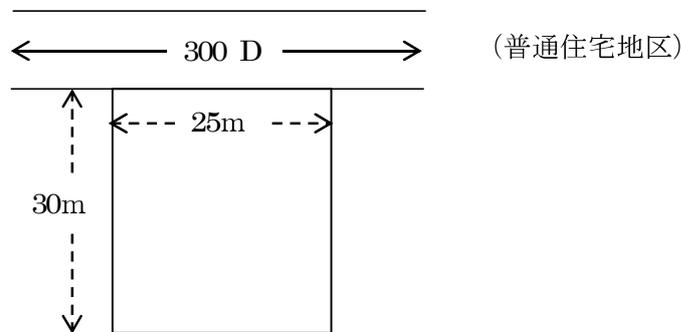
#### (4) 具体的な計算例

「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 m<sup>2</sup>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

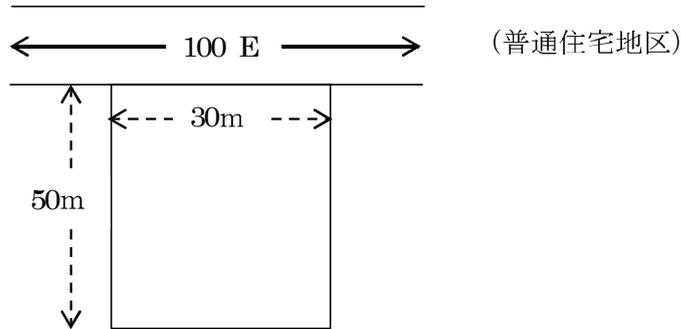
$$\begin{matrix} \text{(路線価)} & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(面積)} & \text{(規模格差補正率)} \\ 300,000 \text{ 円} & \times 0.95 & \times 750 \text{ m}^2 & \times 0.78 = 166,725,000 \text{ 円} \end{matrix}$$

(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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>当たりの価額

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

3 市街地農地の評価額

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

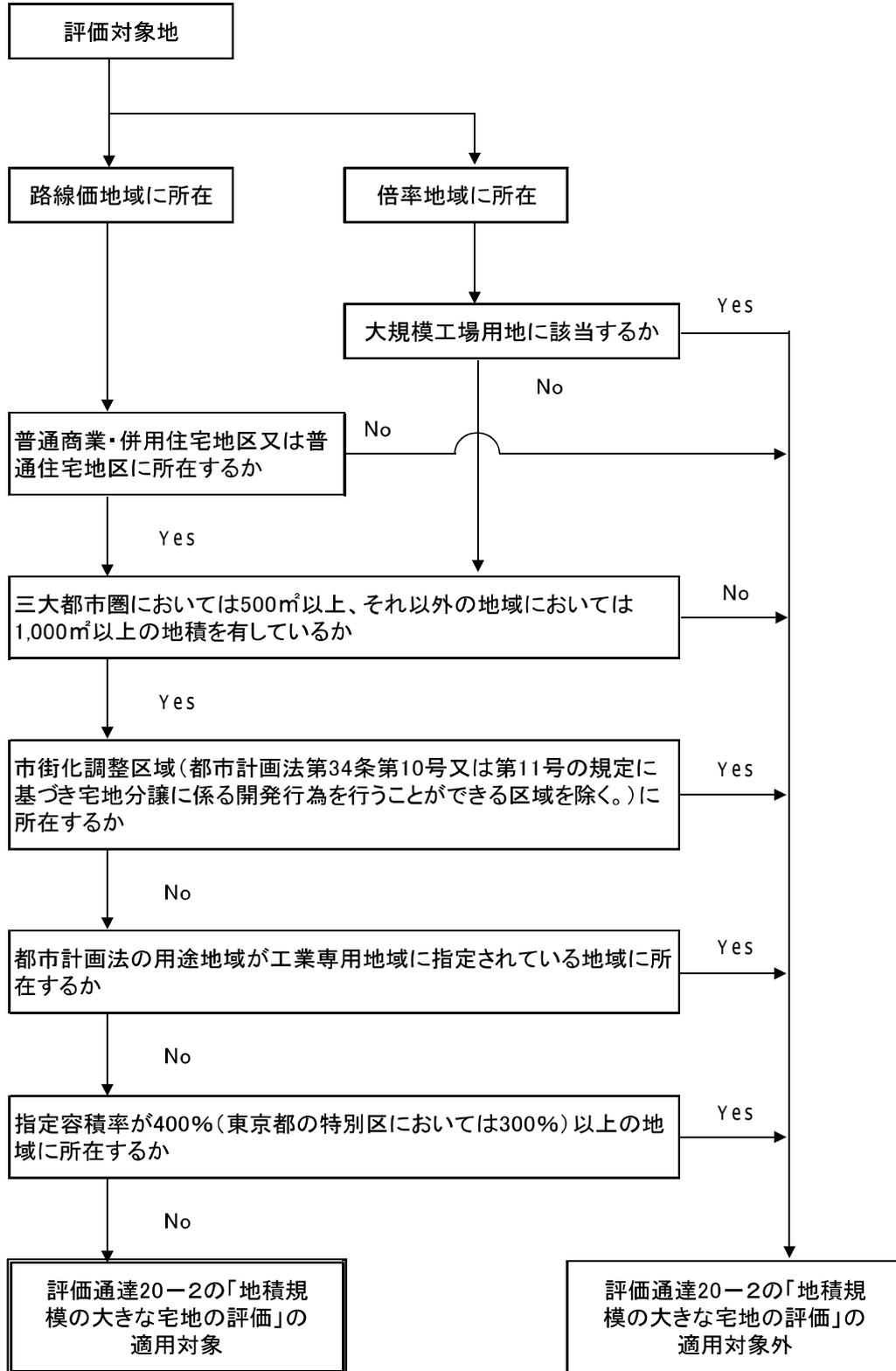
(注1) 規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てて求める。

(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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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。	<p>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。</p> <p>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。</p>
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、現行の数値では漬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。	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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。

**街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の  
固定資産税の宅地の評価の留意点について**



# 街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の 固定資産税の宅地の評価の留意点について

## I 調査研究の背景

大型商業施設が完成又は取り壊された場合、これらに伴い周辺の街並みが変わることがある。

固定資産税評価における街並みの変化への対応については、総務省通知「平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（平成28年5月31日付総税評第30号）（付属資料1）において、

- ・地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと
- ・土地の利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと
- ・鑑定評価価格について、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること
- ・状況類似地区（域）の設定に当たっては、予めその境界付近の価格に不均衡が生じないように留意すること
- ・主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること

等の評価替えに当たっての留意事項が示されているが、具体的な対応に苦慮している地方団体もあるのではないかと考えられる。

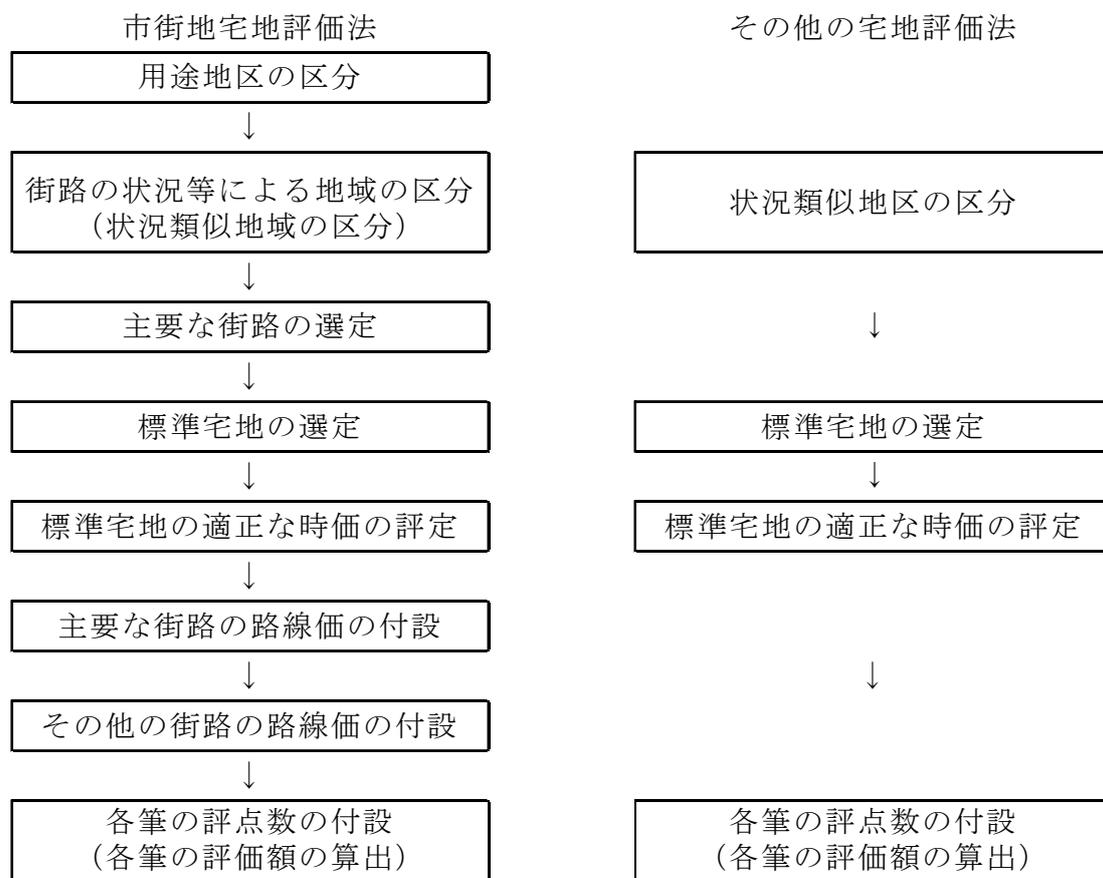
そこで、大型商業施設の完成又は取壊し等による影響を、周辺の宅地の評価の過程の中でどのように反映させ、その際にどのような点に留意する必要があるのか整理するとともに、地方団体において今後類似のケースが生じた場合の参考資料として活用できるよう実際に評価を見直したケース（事例）を調査することにより、街並みの変化による土地の価格の変動を適切に宅地の評価へ反映するための手法について研究を行うこととした。

## II 街並みの変化に伴う宅地の評価の留意点

まず、宅地の評価の過程を確認し、大型商業施設の完成又は取壊しによる影響を、その過程の中でどのように反映させるべきか、また、どのような点に特に留意する必要があるか、基本的な考えを整理する。

さらに、「III ケース・スタディ」で調査したケースは、地方団体において今後類似のケースが生じた場合の参考資料として活用することを目的としていることから、宅地評価の過程に沿って、参考となり得るケースをあわせて紹介する。

### 【宅地の評価の過程】



### 1 適用する評価方法

大型商業施設が完成したことによる利便性の向上に伴い、当該施設の周辺においても新たに宅地開発などが進み、それまで市街地的形態を形成していなかった地域が市街地的形態を形成するに至る場合や、市街化調整区域から市街化区域へ編入された結果、市街化が促進されて市街地的形態を形成するに至る場合がある。

このような場合において、当該地域がそれまでその他の宅地評価法により宅地の評価を行っていた場合には、市街地宅地評価法により評価を行う必要がないか検討する必要がある。

**【参考となるケース】**

- ・ケース④※：市街化調整区域から市街化区域への編入を経て商業施設が完成し、その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法を見直したケース

※ケース番号は「Ⅲ ケース・スタディ」(p. 54) の番号に対応している。以下、本項において同様。

## 2 用途地区の区分

大型商業施設が完成したことに伴う繁華性の向上により、周辺の用途地区区分を見直す必要が生じる場合が考えられる。

**【参考となるケース】**

- ・ケース①：工場跡地に商業施設が完成し、商業施設用地及び当該商業施設南側の道路に沿接する商業地の用途地区を大工場地区から普通商業地区へ見直したケース
- ・ケース②：商業施設の完成に加え、土地区画整理事業による街路の整備等に伴う繁華性の向上から、周辺の幹線道路沿いの普通住宅地区を普通商業地区へ見直したケース
- ・ケース③：商業施設が完成したことに伴う繁華性の向上から、周辺の中小工場地区を併用住宅地区又は普通商業地区へ見直したケース
- ・ケース④：市街化調整区域から市街化区域への編入を経て大型商業施設が完成したことに伴い、新たに普通商業地区、併用住宅地区又は普通住宅地区に区分したケース

## 3 街路の状況等による地域の区分（状況類似地区（域）の区分）

新たに完成した大型商業施設の周辺の土地等に生じ得る変化として、以下のような場合が考えられる。

- ア 駅や国道と大型商業施設を結ぶ街路の整備
- イ 新規の宅地開発
- ウ 既存商業地における顧客通行量の増加と繁華性の向上
- エ 既存商業地における顧客通行量の減少と繁華性の低下（新たな大型商業施設への顧客の流出に伴うもの）

このうち、ア及びイは、大型商業施設の建設計画が決定した段階から計画される場合も考えられ、比較的把握しやすいことから、街路の整備や周辺の宅地開発の計画などのスケジュールをあらかじめ把握しておくことが重要であり、必要に応じて状況類似地区（域）の区分の見直しに反映させる必要がある。

また、ア及びイは、ウ及びエに比べて価格への影響が大きい場合が多いことか

ら、価格が大きく変動した地域は、既存の周辺の状況類似地区（域）から区分することについても、積極的な検討が必要である。

一方、ウ及びエは、大型商業施設完成後に波及する影響であることから、大型商業施設完成前に把握することは困難である。したがって、これらについては不動産鑑定士の意見等を参考にしながら、当該影響が認められた時点において状況類似地区（域）の区分の見直しに反映させることとなる。

また、ウ及びエについては、周辺の状況類似地区（域）内であっても状況が異なる場合も多いため、それまでの状況類似地区（域）のままで路線価の付設や比率割合の変更で対応することが困難となる場合も生じる。この場合は、状況類似地区（域）の区分を見直すこととなるが、地価動向を踏まえ、状況に応じて細やかに行う必要がある。

なお、この点については、付属資料1「I 土地【1】基本的事項 3各地目共通の事項（4）地区区分の見直し及び標準地の検証」（p. 60）により留意事項が示されている。

#### 【参考となるケース】

- ・ケース①：完成した商業施設及び当該商業施設南側の道路に沿接する商業地について、既存の普通商業地区の状況類似地域に統合せず、新たに状況類似地域を区分し、また周辺の新規分譲エリアについても、既存の普通住宅地区との価格差を踏まえ、当該エリアだけの状況類似地域を新設したケース
- ・ケース②：完成した商業施設が面している街路の反対側の地域について、繁華性の向上等の影響が及んでいる範囲を考慮して、既存の状況類似地域から区分したケース
- ・ケース③：街区ごとで区分されていた状況類似地域を、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮して区分し直したケース

#### 4 主要な街路の選定及び標準宅地の選定

用途地区の区分及び状況類似地区（域）の区分を見直したことに伴い、状況類似地区（域）の主要な街路及び標準宅地を選定し直すことが望ましい場合が考えられる。

すなわち、街並みの変化に伴い、従来の主要な街路や標準宅地が見直し後の状況類似地区（域）において標準的なものでなくなる場合もあることから、選定替えについて検討する必要がある。

この点についても、付属資料1「I 土地【1】基本的事項 3各地目共通の事項（4）地区区分の見直し及び標準地の検証」（p. 61）により留意事項が示されている。

## 5 標準宅地の適正な時価の評定

大型商業施設が完成した場合、繁華性や利便性の向上から周辺の地価は全体的に上昇すると考えられるが、顧客を奪われることで既存の商業施設の繁華性はむしろ低下してしまう場合も考えられる。また、大型商業施設が取り壊された場合、繁華性や利便性の低下から周辺の地価は全体的に下落すると考えられるが、同業他社の類似施設が周辺に存在することで、周辺住宅地の利便性は特段低下しない場合等には、地価への影響が見られないことも考えられる。

このため、周辺公示地の評価書を確認し、どのような理由で地価変動等が生じているか確認しておくとともに、標準宅地の鑑定評価を担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求め、また、十分な鑑定評価額の調整を図るなど、評価の均衡確保に留意する必要がある。

この点については、付属資料1「I土地【2】地目別の事項 1宅地 (3) 鑑定評価価格」(p. 62)により留意事項が示されている。

### 【参考となるケース】

- ・ケース①：商業施設へ顧客が奪われることで、既存商店街の繁華性が低下し、地価の下落が見られるケース
- ・ケース⑤：商業施設が取り壊され更地化したものの、同業他社の類似施設が存することで、利便性の大きな低下がなく、住宅地の価格が特段低下しないケース
- ・ケース⑥：類似施設への建て替えが見込まれており、地価への影響が見られないケース

## 6 主要な街路及びその他の街路の路線価の付設

大型商業施設の完成に伴い街路が整備される場合には、幅員や最寄駅までの距離などの路線の状況に関する情報（以下「路線情報」という。）の見直し等を要するとともに、路線価の評定に当たっては、付属資料1「I土地【2】地目別の事項 1宅地 (6) 各筆の評点数の付設」(p. 62)に記載のとおり、状況類似地域の境界の価格に不均衡が生じないように留意し、利用上の便等の相違を適正に反映させる必要がある。

同一街路であっても道路幅員や舗装状態に差が生じる場合は、路線を分割して、それぞれの路線に路線価を付設することも考えられる。当該路線情報の見直しにおいては、幅員等の街路条件だけでなく、路線価の評定において大型商業施設との接近性を考慮している場合、当該大型商業施設や他の施設までの距離に関する路線情報を更新する必要があることにも留意が必要である。

また、状況類似地域の境界で利用状況や価格構成要件が異なること等により路線価に差異が生じる場合は、同一街路に普通商業地区用と普通住宅地区用として

二重に路線価を付設するなどの工夫を行うことも考えられる。

大型商業施設は交通量の多い幹線道路沿いに存することが多いことから、大型商業施設が完成した場合や、反対に取り壊された場合も、幹線道路の路線価バランスが崩れていないか、また交差点における路線価バランスが適当か、さらに状況類似地域の境界においては、隣接する状況類似地域内の路線価との均衡が図られているか、といった点に特に留意する必要がある。

また、「5 標準宅地の適正な時価の評定」で記載したとおり、例えば、新たな大型商業施設が完成したことで既存の商業施設の繁華性が低下してしまう場合や、大型商業施設が取り壊されたが同業他社の競合施設が周辺に存在するため周辺住宅地の利便性は特段低下しない場合もあることから、路線価の調整に当たっては、単に大型商業施設の完成や取壊しといった事実のみだけでなく、周辺地域における状況の変化の有無等についても十分把握する必要がある。

これらに加え、付属資料1「I 土地【2】地目別の事項 1 宅地 (5) 相続税路線価との均衡」(p. 62) のとおり相続税路線価との均衡に十分配慮する必要がある。

#### 【参考となるケース】

- ・ケース①：同一街路において、普通商業地区用と普通住宅地区用として二重に路線価を付設しているケース
- ・ケース②：同一街路において、両側とも普通商業地区であるが、価格事情の相違等を考慮して二重に路線価を付設しているケース
- ・ケース⑤：商業施設が取り壊されたことに伴い、幹線道路の交差点における価格の序列が変化するとともに、近辺に類似施設が存在するため、周辺の普通住宅地区の路線価は大幅に下落していないケース
- ・ケース⑥：商業施設の取壊しといった事実のみだけでなく、周辺の状況の変化の有無についても考慮し、路線価が付設されているケース

## 7 各筆の評点数の付設（各筆の評価額の算出）

各筆の評点数の付設についても、付属資料1「I 土地【2】地目別の事項 1 宅地 (6) 各筆の評点数の付設」(p. 62) にて留意事項が示されている。具体的には、市街地宅地評価法では見直し後の路線価を基礎として、「画地計算法」(固定資産評価基準(昭和38年自治省告示第158号)別表第3)を適用して評価し、その他の宅地評価法では見直し後の標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」(固定資産評価基準別表第4)により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じて評価することとなるが、街路の拡幅や新たな宅地開発等に伴い、画地の認定を見直す必要がある土地が生じる場合がある。

また、路線を分割した場合には、適切な路線価を基に評価されているか確認す

る必要がある。

### Ⅲ ケース・スタディ

大型商業施設の完成又は取壊しにより、街並みが増減した場合の宅地の評価の留意点は、「Ⅱ 街並みの変化に伴う宅地の評価の留意点」で整理したとおりであるが、実際に評価を見直したケース（事例）を調査し、今後類似のケースが生じた場合の参考資料として活用し得るように、どのような点に留意して評価すべきか整理することとする。

調査は、基準年度評価替え事務で対応したケース（直近の平成 30 年度評価替えの価格調査基準日（平成 29 年 1 月 1 日）までに大型商業施設が完成又は取り壊されたケース）を対象とした。

調査したのは、以下の 6 つのケースであり、それぞれのケースの特徴を整理すると、次のとおりであった。なお、詳細は付属資料 2 にまとめている。

完成/取壊し	ケース番号	特徴
完成	① (A 市)	工場跡地に商業施設が完成した事例で、周辺街路の整備や住宅の開発が行われているケース
	② (B 市)	村落地区に隣接した地域内に商業施設が完成した事例で、土地区画整理事業により、周辺の街並みが大幅に変化しているケース
	③ (C 市)	埋め立てにより商業施設が完成した事例で、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮して用途地区及び状況類似地域が見直されているケース
	④ (D 町)	市街化調整区域から市街化区域への編入を経て商業施設が完成し、その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法を見直したケース
取壊し	⑤ (E 市)	同業他社との競合により商業施設が閉店し、施設跡地は取壊し後に更地化され、跡地利用は未定であるケース
	⑥ (F 市)	駅前の好立地の商業施設が建物の老朽化により取り壊され、類似施設への建て替えが見込まれるケース

## IV まとめ

本年度の委員会における検討の結果、街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の宅地の評価の留意点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。当委員会の研究成果が、今後の街並みの変化等に伴う宅地の評価の際の参考となれば幸いである。

### 1 街並みの変化に伴う宅地の評価の留意点

大型商業施設の完成又は取壊し等による街並みの変化が周辺の宅地の評価の過程の中で、どの段階でどのような影響を及ぼすか、付属資料1を参考としながら整理した。

その結果、大型商業施設の周辺の土地について、適用する評価方法（市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法）の選択、用途地区の区分、状況類似地区

（域）の区分、主要な街路及び標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、主要な街路及びその他の街路の路線価の付設、評点数の付設の全ての段階において影響が及ぶ可能性があるため、それぞれ対処の検討等が必要となる。

ただし、大型商業施設が完成したことで、必ずしも周辺の土地価格が上昇するわけではなく、既存の商業施設の繁華性が低下してしまう場合もあり、また、反対に大型商業施設が取り壊されたものの周辺住宅地の利便性は特段低下しない場合もあるため、周辺地域における状況の変化の有無等について十分把握した上で評価を行うよう留意する必要がある。

### 2 ケース・スタディ

大型商業施設が完成したケースに加え、取り壊されたケースも調査し、どのような街並みの変化が生じたか、また固定資産税評価のそれぞれの過程でどのような影響を及ぼしたかについて、全国地価マップや地価公示の情報をを用いて調査し、それぞれの留意点等について整理した。

調査したケースのうち、大型商業施設が完成した4つのケースでは、主に繁華性及び利便性の向上に伴い、周辺地域において新たに宅地分譲されたエリアだけで状況類似地域を区分したり、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮して状況類似地域を見直したりするなど、街並みの変化に応じた状況類似地域の見直しがなされていた。また、同一街路において二重に路線価を付設するなど、価格事情の相違を適切に評価に反映するための工夫がなされていた。

大型商業施設が取り壊された2つのケースでは、取り壊されたものの周辺の住宅地の利便性は低下していないこと等、周辺の価格変動を踏まえて適切な評価を行っていた。

これらのケースは、今後類似のケースが生じた場合の参考となり得ると考えられる。



# 付 属 資 料

- 1 「平成 28 年 5 月 31 日付総税評第 30 号「平成 30 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」」（抜粋）
- 2 ケース・スタディ



平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項（抜粋）

I 土地

【1】 基本的事項

1 適正な評価の実施等

(1) 平成30年度の土地の評価替えに当たっては、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づき、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価資料の整備保存

土地の評価に関する資料（評価調書、間口・奥行等の画地に係るデータ等）について、適切な整備保存に努めること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。

(2) 市町村の境界付近における標準地価格

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

また、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

状況類似地区（域）の一部の区域において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

### 3 各地目共通の事項

#### (1) 価格調査基準日

平成30年度評価替えに係る価格調査基準日（不動産鑑定評価を求める際の価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日）は平成29年1月1日であること。

#### (2) 地価動向に関する諸資料の収集及び分析

評価替えに当たって、市町村は次の区分により、所要の資料の収集分析に努め、地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと。

- ① 宅地……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、鑑定評価価格、相続税路線価
- ② 宅地以外の地目……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、売買実例価額、精通者価格、農地法（昭和27年法律第229号）第3条による農地の所有権移転の許可申請の際に農業委員会に提出される土地の対価、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第18条により市町村が農業委員会の決定を経て定める農用地利用集積計画に記載される移転の対価

#### (3) 現況の把握

- ① 現況の把握は、毎年実施すべきものであるが（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第408条）、評価替え前年においては、特に農地・山林の標準地、市街化区域農地、介在農地、介在山林等の状況の変化に留意すること。
- ② 土地の地域別利用状況、地価動向を把握すること。

#### (4) 地区区分の見直し及び標準地の検証

前記現況の把握による土地の利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。

特に、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格的にも大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討するなど、固定資産税評価に係るコスト削減や事務負担の軽減等の観点からも、必要に応じて状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

また、標準地についても、これらが評価基準に定める選定方法に合致しているかどうかについて十分検証し、必要な場合には見直しを行うこと。

#### (5) 都市計画区域における区域区分の見直し等

都市計画法上の市街化区域と市街化調整区域との区分の廃止や区域の見直しが行われた場合には、例えば、市街化区域農地として評価されていた土地が一般農地として評価されることとなるなど、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になるなどの影響が生じることについて留意すること。

### 4 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙のとおりであること。

## 【2】 地目別の事項

### 1 宅地

#### (1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、地価公示価格等の7割を目途とすることとし、それぞれ次の価格を活用すること。

この場合においては、「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」（平成4年8月20日付け事務連絡）及び「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日付け事務連絡）に留意すること。

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| ① 平成29年地価公示価格                             | } 標準宅地と同一地点<br>にある場合に限る。 |
| ② 平成28年都道府県地価調査価格<br>(平成29年1月1日に時点修正したもの) |                          |
| ③ 平成29年1月1日現在の鑑定評価価格（上記①、②以外の標準宅地）        |                          |
- また、①及び②については、不動産鑑定士等から意見書を徴するなどして画地条件等補正内容について十分把握する必要があること。

#### (2) 価格調査基準日以降の評価額の下落修正措置

平成29年1月1日以降の地価動向によっては、評価基準第1章第12節二と同様の措置を講じる予定であること。

### (3) 鑑定評価価格

- ① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により鑑定評価価格を求めること。

また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること。

- ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであり、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号）でも示しているとおり、宅地の評価における鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保するうえで重要な過程であることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、市町村境界や都道府県境での均衡を図るためには、この付近の標準宅地に係る鑑定評価の情報交換や調整等が特に重要であることに留意すること。

### (4) 路線価等の公開等

固定資産税の評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に資するため、法第410条第2項に基づく路線価等の公開について、適切な運用に努めること。

また、その際には、情報通信技術を活用し、納税者の利便性の向上を図ること。

### (5) 相続税路線価との均衡

相続税路線価との均衡に十分配意し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

### (6) 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、次の点に十分留意のうえ、状況類似地区（域）内の宅地について均衡のとれた適正な評価を行うこと。

なお、状況類似地区（域）の設定に当たっては、予めその境界付近の価格に不均衡が生じないように留意すること。

- ① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。
- ② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準の別表第4「宅地の比準表」により、適正な比準を行うこと。また、宅地の状況に応じ必要があると認めるときは、所要の補正をしてこれを適用することを検討すること。

(7) その他

次のことについて調査し検討を行ったうえで、必要に応じて評価に反映すること。

- ① 公共施設の整備状況、土地区画整理事業施行地域の現況等土地の価格に影響を与える状況変化
- ② 都市計画施設予定地、日照障害地等評価上補正を要する土地の現況
- ③ その他の宅地評価法適用から市街地宅地評価法適用への移行

付属資料2 ケース・スタディ

ケース・スタディ一覧

ケース番号	① A市	② B市	③ C市	
概要等	<p><b>【概要】</b> 工場跡地に商業施設が完成した事例で、周辺街路の整備や住宅の開発が行われているケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・商業施設周辺の新規分譲に伴う、状況類似地域の新設 ・商業施設が完成したことに伴う既存の商店街の衰退</p>	<p><b>【概要】</b> 村落地区に隣接した地域内に商業施設が完成した事例で、土地区画整理事業により、周辺の街並みが大幅に変化しているケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・土地区画整理事業による街路等の整備</p>	<p><b>【概要】</b> 埋め立てにより商業施設が完成した事例で、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮して用途地区及び状況類似地域が見直されているケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・最寄駅から商業施設までの通行量の増加等を考慮した用途地区及び状況類似地域の区分</p>	
評価の留意点	適用する評価法			
	用途地区の区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大工場地区 →普通商業地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通住宅地区 →普通商業地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中小工場地区 →併用住宅地区 →普通商業地区</li> </ul>
	状況類似地域の区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設及び当該商業施設南側の道路に沿接する商業地について、既存の普通商業地区の状況類似地域へ統合せず、商業施設及びその周辺で状況類似地域を新設している。</li> <li>・新規分譲エリアだけで状況類似地域を新設している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設と同一街路沿いの反対側の地域について、繁華性の向上等を考慮して状況類似地域を新設している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設が完成する前は、街区ごとに状況類似地域が区分されていたが、商業施設が完成したことに伴い、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮した状況類似地域に見直している。</li> </ul>
	標準宅地の適正な時価の評定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・完成した商業施設へ顧客が奪われることで、既存の商店街の繁華性が低下し、既存の商業地の標準宅地（公示地）の価格が低下した。</li> </ul>		
	路線価の付設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一街路において、普通商業地区を評価するための路線と、普通住宅地区を評価するための路線で二重路線価を付設している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一街路において、両側が普通商業地区であるが、価格事情の相違等を考慮して二重路線価を付設している。</li> </ul>	

④ D町	⑤ E市	⑥ F市
<p><b>【概要】</b> 市街化調整区域から市街化区域への編入を経て商業施設が完成し、その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法を見直したケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法の見直し</p>	<p><b>【概要】</b> 同業他社との競合により商業施設が閉店し、施設跡地は取壊し後に更地化され、跡地利用は未定であるケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・同業他社との競合による閉店を考慮した周辺の路線価の付設</p>	<p><b>【概要】</b> 駅前の好立地の商業施設が建物の老朽化により取り壊され、類似施設への建て替えが見込まれるケース</p> <p><b>【特徴】</b> ・取り壊された商業施設の周辺の状況の変化の有無などを考慮した路線価の付設</p>
<p>・その他の宅地評価法 →市街地宅地評価法</p>		
<p>・住宅地区（その他の宅地評価法） →普通商業地区 →併用住宅地区 →普通住宅地区</p>		
	<p>・商業施設が取り壊され更地化したものの、同業他社の類似施設が存することで、周辺の住宅地の標準宅地の価格は特段低下していない。</p>	<p>・類似施設への建て替えが見込まれており、地価への影響が見られない。</p>
	<p>・商業施設が取り壊されたことに伴い、幹線道路の交差点における価格の序列が変化している。 ・近辺に類似施設が存在するため、周辺の普通住宅地区の路線価は大幅に下落していない。</p>	<p>・商業施設の取壊しといった事実のみだけでなく、周辺の状況の変化の有無等についても考慮し、路線価が付設されている。</p>

## 1 調査内容

2及び3に掲げるケースについて、それぞれ以下のア～ウの手順で調査整理している。

### 【ア 状況の変化について】

- ・ 用途地区の区分、状況類似地域の区分、標準宅地の選定、標準宅地の適正な時価の評定、路線の付設及び路線価について、(一財)資産評価システム研究センターのホームページで公開している全国地価マップで確認した。
- ・ イメージ図に括弧書きで記載している数値は、前基準年度の価格と当該基準年度の価格を比較して求めた3年間の変動率である。なお、新設された標準宅地は、前基準年度の前面路線価と比較して求めた3年間の変動率とした。
- ・ イメージ図に標準宅地を●印で表示し、用途地区区分を記載している。なお、例えば普通住宅地区は「普通住宅」と記載し、「地区」は省略している。
- ・ 大型商業施設周辺の公示地の価格変動において、参考として記載している用途別の地価公示地平均変動率は、対象大型商業施設の存在する市町村内にある地価公示地のうち、その前回の基準年度評価替え価格調査基準日から継続して存する地点のみを抽出し、当該地点の平均価格を対比させ、変動率を算出した(例えば平成30年の変動率は、「平成29年1月1日の平均価格÷平成26年1月1日の平均価格」で算出した)。

### 【イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載について】

- ・ 大型商業施設が完成又は取り壊された年以降を調査している。
- ・ 大型商業施設周辺の公示地の価格変動において、参考として記載している用途別の公示地平均変動率は、対象大型商業施設の存在する市町村内にある地価公示地のうち、その前年から継続して存する地点のみを抽出し、当該地点の対前年変動率の平均値を算出した(例えば平成30年の変動率は、「平成30年1月1日の平均価格÷平成29年1月1日の平均価格」で算出した)。
- ・ 鑑定評価書の記載は、インターネットで公開されている地価公示の鑑定評価書について、地価の変動理由について言及されている部分を確認し、変動理由が当該大型商業施設の完成に起因するものと考えられるかを確認した。なお、鑑定評価書は、大型商業施設の開業時点に最も近い時点のものを確認した。
- ・ 具体的な地名等は「\*」で表記した。

### 【ウ 本ケースのまとめについて】

ア、イを踏まえ、各ケースにおける固定資産税評価の留意点等について整理した。

## 2 商業施設が完成したケース

- ① A 市：工場跡地に商業施設が完成した事例で、周辺街路の整備や住宅の開発が行われているケース

### ア 状況の変化

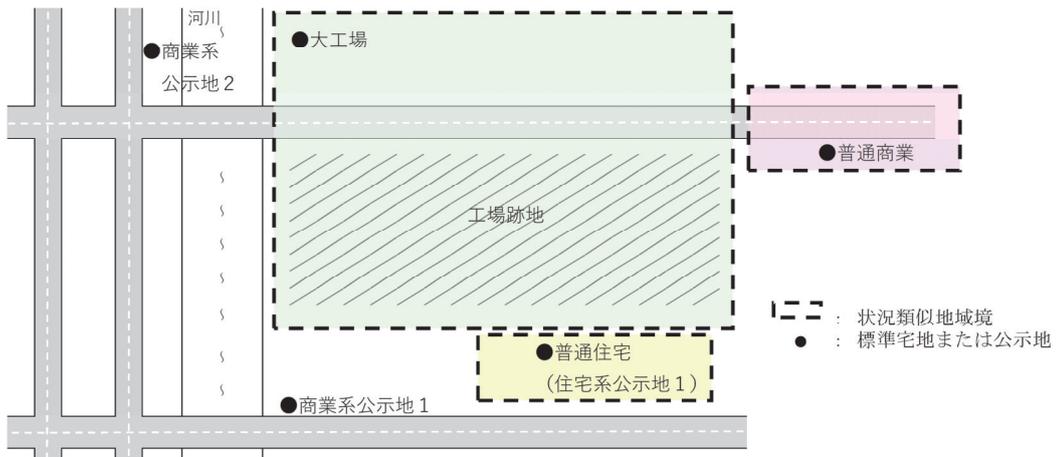
#### 【本ケースの概要】

本件土地は、平成 24 年度評価替え時点では大工場地区の状況類似地域に含まれていたが、大型商業施設の完成等により、平成 27 年度評価替えでは大型商業施設の用に供する土地及び大型商業地区南側の道路に沿接する土地が大工場地区から商業地区に見直され、新たに標準宅地に選定されている。

付近の価格の推移としては、大型商業施設の南側の普通住宅地区の標準宅地価格は上昇しているが、大型商業施設北東側の幹線道路沿いの普通商業地区の標準宅地価格の変動は下落から下げ止まりに推移しており、周辺一帯の全用途地区の地価を上昇させるほどの波及効果は認められない。

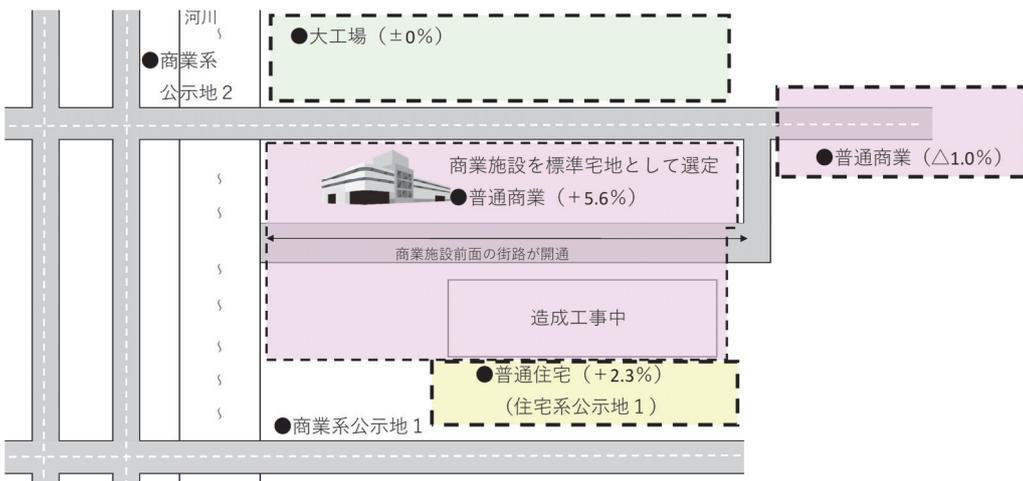
また、大型商業施設の南側で新たな宅地開発がなされており、宅地開発された地域は、平成 30 年度評価替えで、新たに当該地域だけの状況類似地域が区分されている。

【平成 24 年度評価替え】



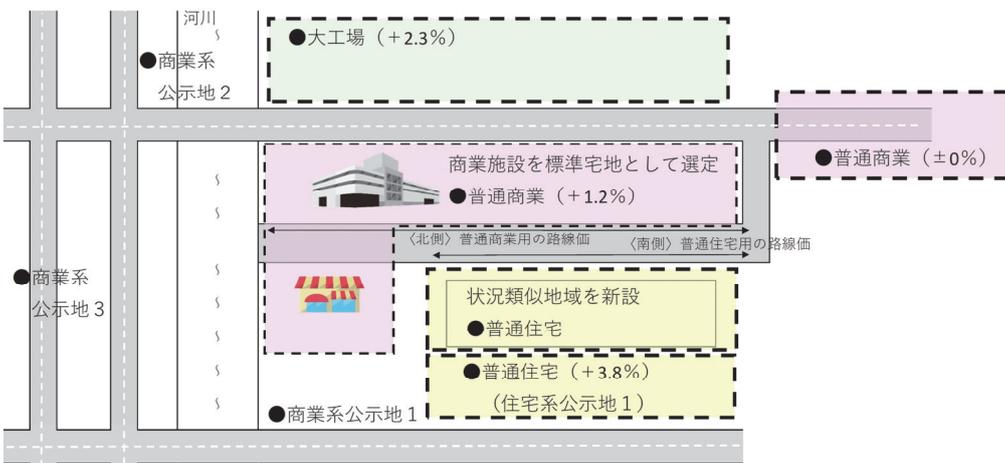
【平成 27 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地△0.6%、商業地+3.3%、工業地△2.0%



【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地+0.4%、商業地+6.4%、工業地+4.8%



イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

【商業施設周辺の公示地の価格変動（対前年変動率）】

地価公示番号	H25	H26	H27	H28	H29	H30
住宅系公示地 1	-0.6	2.3	1.7	1.1	1.0	1.0
商業系公示地 1	-1.3	-0.6	-0.6	-0.5	-0.6	0
商業系公示地 2	0	1.7	1.7	1.6	2.4	2.4
商業系公示地 3	—	—	—	新設	2.1	2.1
(参考) 住宅系公示地 平均変動率	-0.5	0.2	0.1	-0.2	-0.7	-0.6
(参考) 商業系公示地 平均変動率	0.2	0.2	1.9	1.5	1.5	1.6

【鑑定評価書の記載】

地価公示番号	鑑定評価書の記載	地価変動の理由
住宅系公示地 1	【地域要因】 比較的区画整然とした住宅地域で、やや駅から離れているが、周辺で住宅の開発と商業施設の集積が進み、利便性が高まっている。	商業施設完成の影響が大きいと考えられる
商業系公示地 1	【市場の特性（一部抜粋）】 **川畔に大型店等の集積が進み、既成商業地の繁華性は低下傾向にある	商業施設完成の影響が大きいと考えられる
商業系公示地 2	【市場の特性（一部抜粋）】 JR**駅徒歩圏内に存し、周辺街路の整備などを受けて、地価は上昇傾向にある。	主に商業施設完成以外の要因と考えられる
商業系公示地 3	【市場の特性（一部抜粋）】 商業繁華性は普通であるが最寄駅から近く利便性が高い	主に商業施設完成以外の要因と考えられる

大型商業施設周辺の公示地の価格変動及び地価公示の鑑定評価書を確認した結果、本ケースにおいては、大型商業施設南側の住宅系公示地1は利便性の高まりから価格が上昇しているが、大型商業施設南側の商業系公示地1では、反対に、既存の商店街の顧客が新たに完成した大型商業施設に奪われることで価格が下落している。

一方、河川より西側の商業系公示地2及び3の地価変動理由は、主に別の要因と考えられる。

## ウ 本ケースのまとめ

### 【状況類似地域の見直し】

本件大型商業施設の用に供する土地及び大型商業施設南側の道路に沿接する商業地は、工場用地から用途が変更されたこと、大型商業施設北側の幹線道路は大型商業施設西側の河川の高架橋となり、大型商業施設と高低差が生じるため幹線道路からは出入りができず、街路の状況が大型商業施設東側の普通商業地区とは異なること、大型商業施設南側は住宅地域であり当該土地とは用途が異なることなどから、他の状況類似地域へ統合するのではなく、新たに一つの状況類似地域として区分している。

このように、状況類似地域の見直しを検討する際は、土地の用途のみではなく、街路の状況等にも留意する必要がある。

本件では大型商業施設の開業とともに、街路が整備されるなど、大型商業施設の用に供する土地だけでなく、周辺環境にも変化が生じている。

次に、平成30年度評価替えでは、新たに大型商業施設南側の新規分譲エリアだけの状況類似地域が区分されている。平成30年度評価替えの価格を確認すると、新たに区分された状況類似地域の標準宅地の価格は、既存の周辺住宅地の価格と比べ約1.24倍となっている。

このように、街路の整備された新たな住宅団地と既存の周辺住宅地では、大きな価格差が生じる場合が多いと考えられる。

なお、街路の整備や住宅地の分譲は、街路条件の見直しや路線の新設などの検討に際して考慮する必要があるため、なるべく早い段階から情報収集しておくことが望ましい。

### 【路線価の付設等】

イメージ図に具体的な価格は記載していないが、完成した大型商業施設南側の普通住宅地区の価格が大幅に上昇している。一方、大型商業施設北東側の幹線道路沿いの普通商業地区の価格は、平成27年度評価替えでは下落し、平成30年度評価替えでは変動していない。その結果、平成30年度評価替えから、当該普通商業地区と当該普通住宅地区で価格に逆転が生じ

ている。

また、地価公示の鑑定評価書を確認すると、既存の商店街について、大型商業施設に顧客を奪われることにより、地価が下落しているところもある。

したがって、大型商業施設が完成したことをもって直ちに周辺の路線価を上昇させることがないように留意する必要がある。

本件のように、大型商業施設の完成が周辺の土地価格へ影響を及ぼし、従来の価格のバランスが変化し、価格の大小関係が逆転する場合には、大型商業施設の用に供する土地と併せて、周辺の標準宅地についても鑑定評価を担当した不動産鑑定士に価格決定理由を確認しておくなど、当該地域全体の価格状況について納税者に説明できるよう、十分な根拠資料を整理しておくことが重要である。

また、本件では同一の街路において、普通商業地区用と普通住宅地区用として二重に路線価が付設されている。特に、本件のように状況類似地域の境界で、利用状況や画地規模等の価格構成要件が異なる場合には、二重路線価とすることで評価の均衡を図ることができることにも留意すべきである。

② B 市：村落地区に隣接した地域内に商業施設が完成した事例で、土地区画  
整理事業により、周辺の街並みが大幅に変化しているケース

## ア 状況の変化

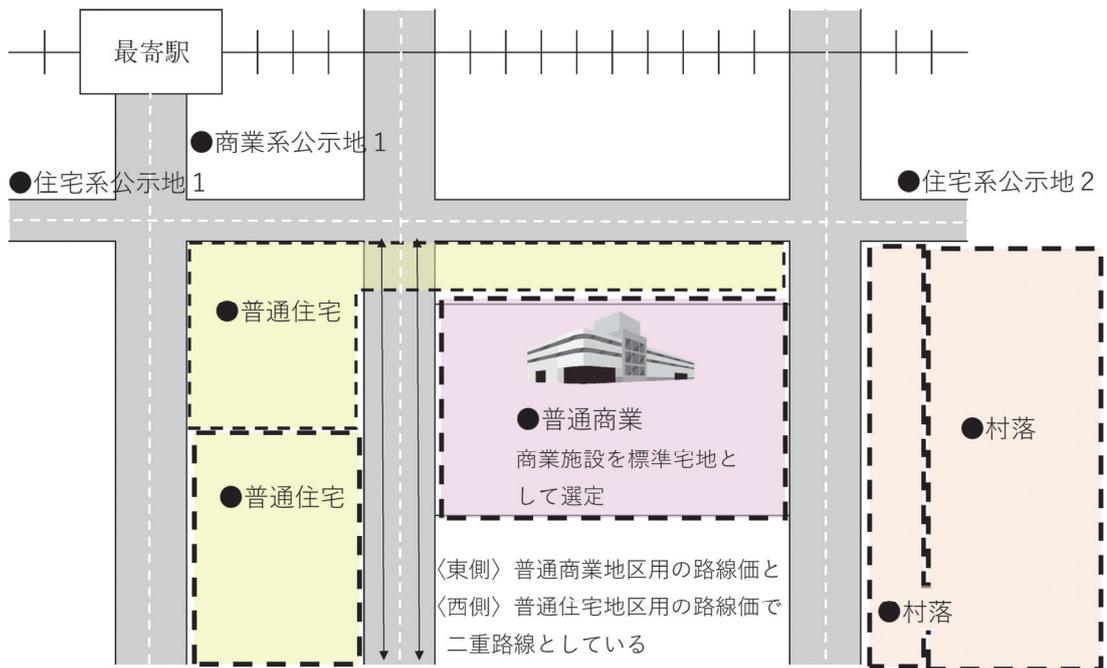
### 【本ケースの概要】

大型商業施設の完成に加え、土地区画整理事業により周辺街路が整備されたことなどから、平成 30 年度評価替えにおいて、大型商業施設の北側及び西側の南北幹線道路沿いが、普通商業地区の状況類似地域として新たに区分されている。また、大型商業施設東側の南北幹線道路沿いの村落地区では、大型商業施設付近に標準宅地が選定替えされている。

大型商業施設付近の価格動向は、大型商業施設の用に供する土地及び大型商業施設西側の普通住宅地区では前基準年度から約 8.0%の上昇を示しており、街路の整備された周辺の普通商業地区では前基準年度から 15.0%の上昇となっている。

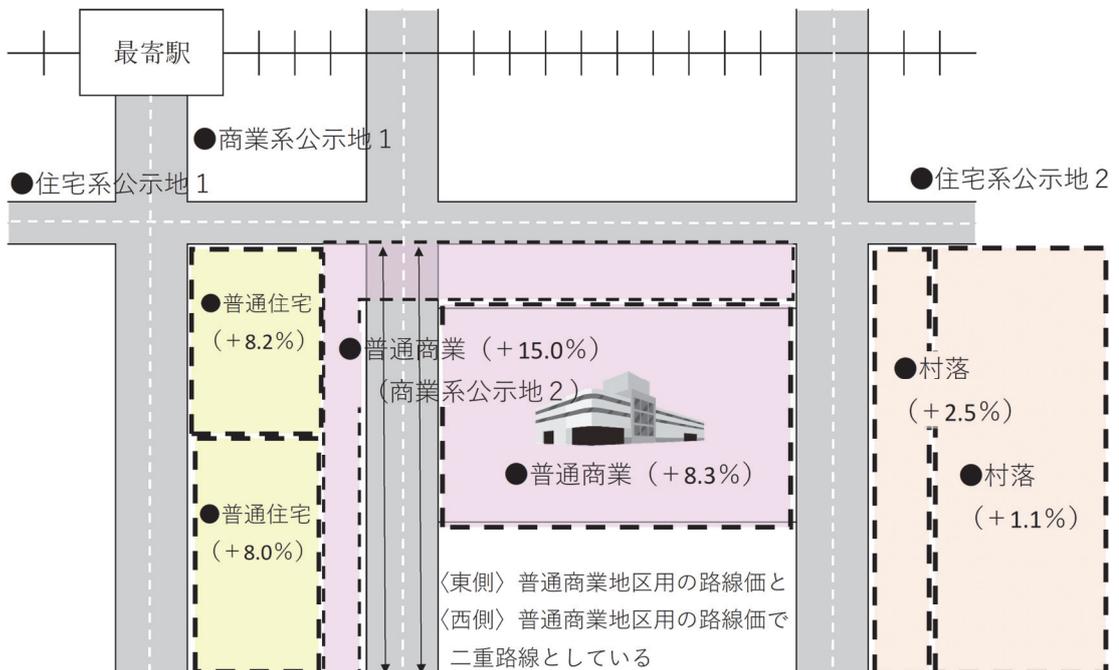
また、大型商業施設東側の村落地区の価格も、大型商業施設西側の普通住宅地区に比べれば上昇率は低いものの、上昇している。

【平成 27 年度評価替え】



【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地+2.1%、商業地+3.5%、工業地±0.0%



イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

【商業施設周辺の公示地の価格変動（対前年変動率）】

地価公示番号	H26	H27	H28	H29	H30
住宅系公示地 1	0.5	3.0	2.5	2.5	3.3
住宅系公示地 2	1.4	3.0	3.2	2.3	3.6
商業系公示地 1	新設	1.9	2.8	3.6	3.5
商業系公示地 2	—	—	—	新設	3.5
(参考) 住宅系公示地 平均変動率	-0.1	0.3	0.6	0.5	0.7
(参考) 商業系公示地 平均変動率	-0.1	0.3	1.3	1.3	2.1

【鑑定評価書の記載】

地価公示番号	鑑定評価書の記載	地価変動の理由
住宅系公示地 1	<p>【地域要因の将来予測】</p> <p>最寄駅近郊の一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域で、特段の変動要因は見られないが、交通便利性に優れ地価は上昇傾向にある。</p>	主に商業施設完成以外の要因と考えられる
住宅系公示地 2	<p>【地域要因】</p> <p>**地区の商業施設に近い利便性・居住環境の良好な住宅地域で、住宅地としての人気は高く、需給関係から地価は上昇傾向にある。</p>	商業施設完成の影響が大きいと考えられる
商業系公示地 1	<p>【市場の特性（一部抜粋）】</p> <p>駅前商業地という稀少性もあって、地価動向は強含みである。</p>	主に商業施設完成以外の要因と考えられる
商業系公示地 2	<p>【市場の特性（一部抜粋）】</p> <p>集客力の高い大型商業施設に隣接する地域であることから、店舗用地として需要は多い。</p>	商業施設完成の影響が大きいと考えられる

大型商業施設周辺の公示地の価格変動及び地価公示の鑑定評価書を確認した結果、本ケースにおいては、大型商業施設から道路を介した西側の商業系公示地 2 では集客力の高まりを考慮して価格が上昇し、大型商業施設北東側の住宅系公示地 2 も利便性の高まりから価格が上昇しているが、最寄駅周辺の住宅系公示地 1 及び商業系公示地 1 では大型商業施設完成の影響は確認できなかった。

ウ 本ケースのまとめ

【状況類似地域の見直し】

大型商業施設を含めて土地区画整理事業により周辺一帯が整備されていることから、大型商業施設周辺一帯の状況類似地域の区分が見直されている。具体的には、大型商業施設西側の南北幹線道路沿いについて、繁華性の向上等の影響が及んでいる範囲を考慮し、状況類似地域を区分している。土地区画整理事業については、ケース①A 市と同様、街路条件の見直しや路線

の新設などの検討に際して考慮する必要があるため、事業のスケジュール等を把握しておくことが望ましい。

**【路線価の付設等】**

ケース①A市と同様、平成27年度評価替えでは、同一街路において、普通商業地区用と普通住宅地区用として、二重に路線価が付設されており、二重路線価とすることで評価の均衡が図られていた。平成30年度評価替えでは、当該街路の西側は普通商業地区へ用途地区区分が見直されているが、引き続き二重路線価とされている。このように、同一用途地区内においても、沿接する土地の価格事情が異なる場合、二重路線価を付設して評価の均衡を図る必要がある。

また、本件大型商業施設東側の街路は、市街地宅地評価法が適用されている普通商業地区とその他の宅地評価法が適用されている村落地区の境界となることから、当該価格事情の相違が路線価に与える影響についても考慮する必要がある。

- ③ C市：埋め立てにより商業施設が完成した事例で、通行量の増加や繁華性の向上等を考慮して用途地区及び状況類似地域が見直されているケース

## ア 状況の変化

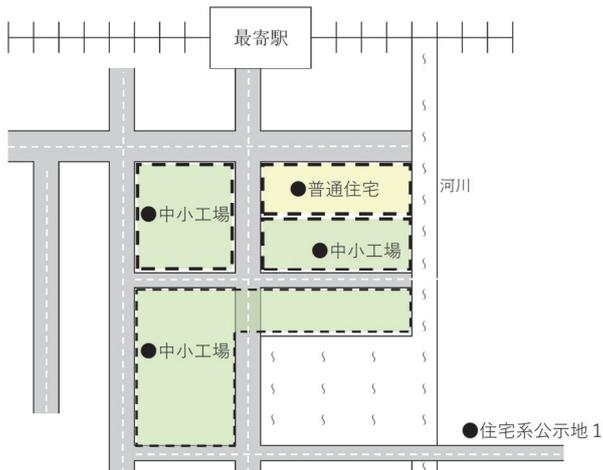
### 【本ケースの概要】

本件大型商業施設は、平成24年度評価替えの基準年度の時点においては木材の貯木場であったが、平成27年度評価替え時点では貯木場が大型商業施設建設のために埋め立てられ、当該埋立地は平成27年度評価替え以降、普通商業地区として用途地区が区分されている。

また、平成27年度評価替えにおいて、最寄駅から大型商業施設へ続く南北の幹線道路沿いの用途地区を中小工場地区から併用住宅地区又は普通商業地区に見直し、併せて状況類似地域も見直している。これは、幹線道路が最寄駅から大型商業施設への通行量の増加や繁華性の向上等であることを考慮したものと考えられる。

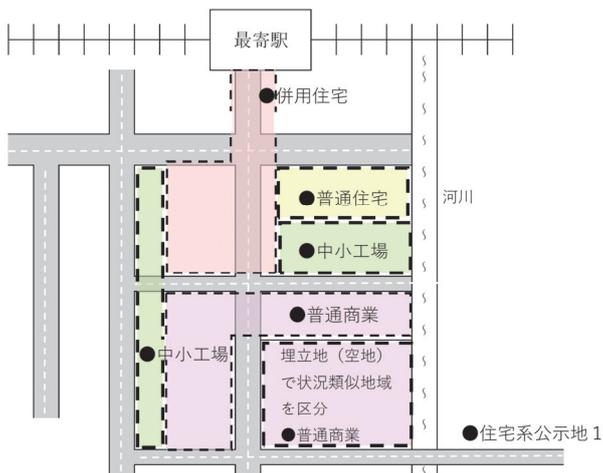
さらに、平成30年度評価替えにおいて、大型商業施設西側の南北幹線沿いの中小工場地区も普通商業地区へ用途地区の区分が見直され、隣接地域と合わせて一の状況類似地域に統合されている。

【平成 24 年度評価替え】



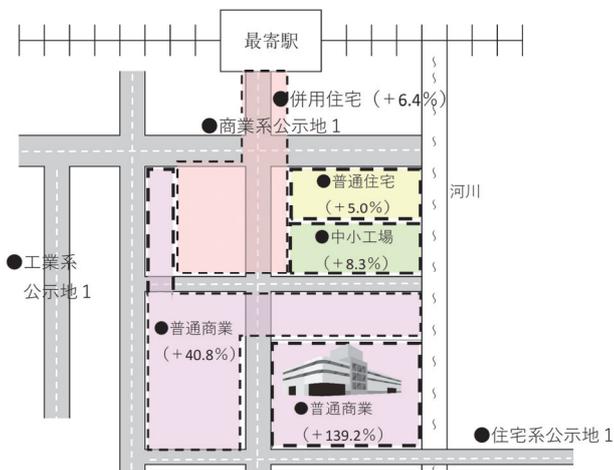
【平成 27 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地△7.0%、商業地△6.5%、工業地△12.6%



【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地+3.1%、商業地+4.5%、工業地△3.7%



イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

【商業施設周辺の公示地の価格変動（対前年変動率）】

地価公示番号	H28	H29	H30
住宅系公示地 1	1.3	5.2	6.4
商業系公示地 1	新設	3.4	4.3
工業系公示地 1	新設	1.4	1.8
(参考) 住宅系公示地 平均変動率	-0.0	1.2	1.5
(参考) 商業系公示地 平均変動率	2.0	1.7	2.0
(参考) 工業系公示地 平均変動率	-0.5	0.6	0.8

【鑑定評価書の記載】

地価公示番号	鑑定評価書の記載	地価変動の理由
住宅系公示地 1	【地域要因】 近接地において H27 年春に大型商業施設が新規オープンし、住環境の向上が認められる。	商業施設完成の影響が大きいと考えられる
商業系公示地 1	【地域要因】 近隣地域は広域商圈を擁する大型商業施設と JR** 駅を結ぶ導線にあり顧客通行量の増加と繁華性の向上が窺える。	商業施設完成の影響が大きいと考えられる
工業系公示地 1	【市場の特性（一部抜粋）】 *** 港の工業団地、*** 道路の整備等が進んでおり、景気の回復基調を受け工業地の需要も改善しつつある。	主に商業施設完成以外の要因と考えられる

大型商業施設周辺の公示地の価格変動及び地価公示の鑑定評価書を確認した結果、本ケースにおいては、商業系公示地1は大型商業施設からやや離れているものの最寄駅から大型商業施設への導線上にあることから価格が上昇している。また、住宅系公示地1においても、河川を介しているものの利便性が向上したことから価格が上昇している。

一方、大型商業施設の有無は工場地の価格の形成に大きく影響しないことから、工業系公示地1への影響は確認できなかった。

## ウ 本ケースのまとめ

### 【状況類似地域等の見直し】

本ケースのように、埋立てにより土地を造成した場合、あらかじめ完成予想図等を用いて、用途地区の区分及び状況類似地域の区分を検討しておくことが必要である。

また、本ケースでは、大型商業施設が完成する前は街区ごとに状況類似地域が区分されていたが、大型商業施設の完成により、最寄駅から大型商業施設までの街路が整備されており、両者を結ぶ導線の顧客通行量の増加と繁華性の向上なども考慮し、南北の幹線道路沿いで状況類似地域を区分する見直しが行われている。このように、特に幹線道路沿いの状況類似地域の区分の検討に当たっては、鉄道駅のような拠点との導線に留意することも必要である。

### 【路線価の付設等】

平成27年度評価替えでは更地だった埋立地について、平成30年度評価替えでは大型商業施設が完成したことにより、大幅に地価が上昇している。また、周辺について、通行量の増加に伴い、工業生産性（港湾等輸送施設との位置関係など）を重視する工場から収益性（顧客の量など）を重視する店舗への建て替えが進み、収益性の向上を反映して、大型商業施設西側の南北幹線道路沿いの標準宅地の価格が大幅に上昇している。

このように地価が大きく上昇している時期においては、従来の路線価のバランスが大きく変化し、価格の大小関係が逆転する可能性がある。したがって、大型商業施設周辺の標準宅地についても、鑑定評価を担当した不動産鑑定士に価格決定理由を確認しておくなど、当該地域全体の価格状況について納税者に説明できるよう、十分な根拠資料を整理しておくことが重要である。

また、用途地区の区分は、その後の評価の手順である路線価の付設及び画地計算法の適用に大きく影響することから、街並みが増えている時期においては、用途地区の区分に特に留意が必要であり、また標準宅地の鑑定評

価における標準的使用との整合性にも留意が必要である。標準宅地の鑑定評価においては、まず用途が判断され、その後、用途に応じた分析がなされるため、例えば標準的使用を「店舗地」と判断した場合の標準価格は商業利用を前提として評価されるが、これを基に用途地区が「中小工場地区」の宅地を評価したのでは、納税者の理解を得ることが難しくなることが考えられる。

- ④ D 町：市街化調整区域から市街化区域への編入を経て商業施設が完成し、その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法を見直したケース

## ア 状況の変化

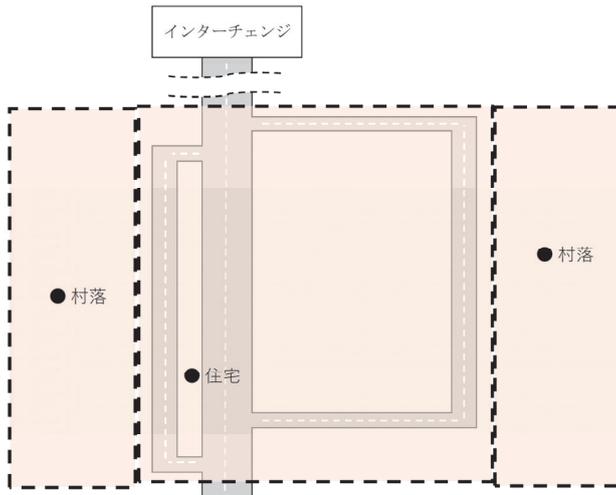
### 【本ケースの概要】

当該地区は、市街化調整区域から市街化区域へ編入され、その後大型商業施設が完成したケースである。大型商業施設が完成する以前はその他の宅地評価法が適用されていたが、大型商業施設完成に伴い市街地宅地評価法へ評価方法が見直され、大型商業施設の用地は普通商業地区の一の状況類似地域となり、新たに路線が付設されている。

また、大型商業施設の完成に併せて、大型商業施設の周辺も、その他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ評価方法が見直され、普通住宅地区と併用住宅地区の状況類似地域が新設されている。

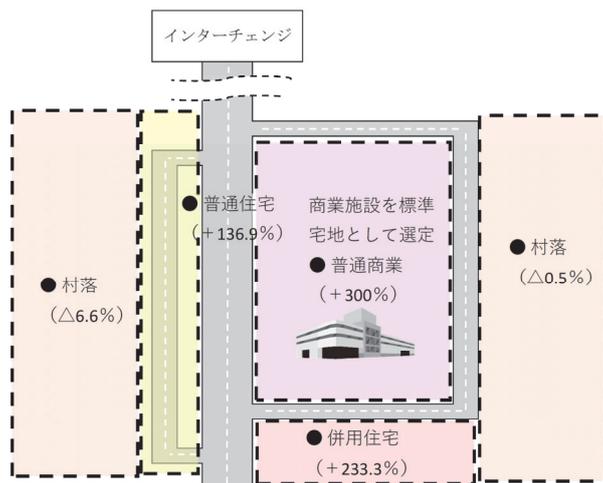
なお、D 町に商業地及び工業地の公示地は存在しなかった。

【平成 24 年度評価替え】



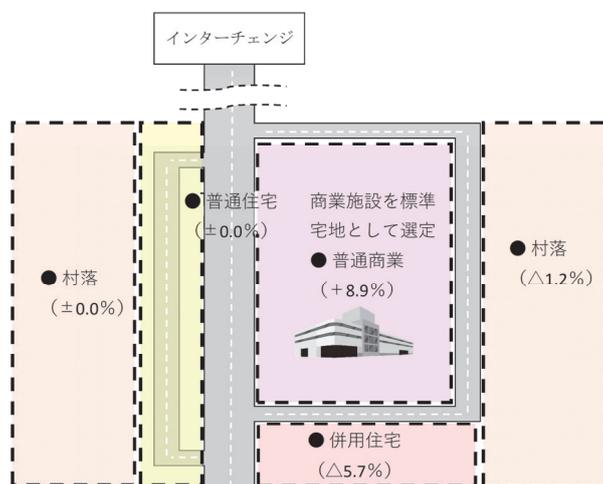
【平成 27 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地△10.3%



【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地△3.8%



## イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

大型商業施設周辺に公示地が存在しなかったため、地価公示価格の変動及び地価公示鑑定評価書の記載を確認することはできなかった。

## ウ 本ケースのまとめ

### 【評価方法及び状況類似地域の見直し】

市街化調整区域から市街化区域へ編入されたこと及び大型商業施設が完成し街並みが増えたことにより状況類似地域が見直されるとともに、評価方法についてもその他の宅地評価法から市街地宅地評価法へ見直されている。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、厳しい法規制が掛かるが、市街化区域はおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、都市計画の目指す街並みとしては市街地的形態を形成する地域である。したがって、市街化区域への編入後は街並みの変化とともに、徐々に市街地的形態が形成されていくことが予想される。

市街地的形態が形成された場合には評価方法を市街地宅地評価法へ見直すこととなるため、どの段階で市街地的形態を形成するに至ったかを見極める必要がある。

本ケースでは、大型商業施設の完成により、その周辺に大きな街並みの変化を及ぼすと考えられることから、大型商業施設の完成に伴い、市街地的形態を形成するに至ったものと捉えたのではないかと考えられる。このような、街並みの大きな核となる施設の完成を根拠とすることは、評価の実務面から考えた場合、合理性が認められるのではないかと考えられる。

### 【路線価の付設等】

本ケースでは平成 27 年度評価替えにおいて、前基準年度と比べて路線価が普通商業地区で 4 倍、普通住宅地区でも 2 倍以上上昇している。

このように市街化調整区域から市街化区域へ編入され、かつ大型商業施設の開業や街路の整備等が行われた場合には、大幅に地価が上昇することから、納税者から説明を求められる機会も平時と比べて多くなると予想される。

したがって、大型商業施設の用に供する土地と併せて周辺の標準宅地についても鑑定評価を担当した不動産鑑定士に価格決定理由を確認しておくなど、納税者に説明できるよう、十分な根拠資料を整理しておくことが重要となる。

### 3 商業施設が取り壊されたケース

- ⑤ E市：同業他社との競合により商業施設が閉店し、施設跡地は取壊し後に更地化され、跡地利用は未定であるケース

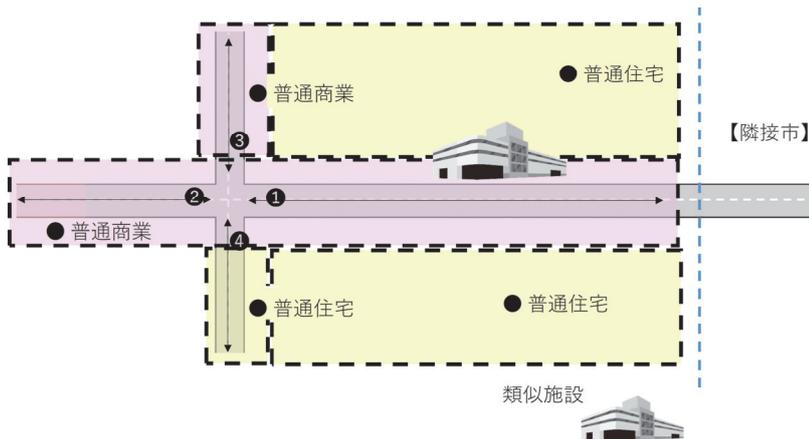
#### ア 状況の変化

##### 【本ケースの概要】

幹線道路沿いの大型商業施設であり、隣接市との境界付近に位置する。大型商業施設取壊し後の路線価は、当該大型商業施設が存在していた状況類似地域の標準宅地の価格に比べて大幅に下落しており、交差点における路線価の序列が以前から変化※している。

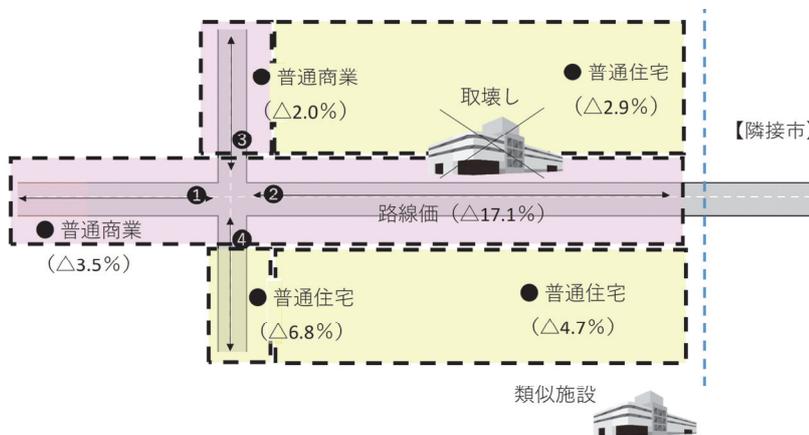
※ ①～④は交差点における路線価の序列を表しており、①の路線価が最も高く、④の路線価が最も低くなっている。  
なお、E市に工業地の公示地は存在しなかった。

##### 【平成 27 年度評価替え】



##### 【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地 $\Delta$ 3.7%、商業地 $\Delta$ 3.1%



## イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

大型商業施設周辺に公示地が存在しなかったため、地価公示価格の変動及び地価公示鑑定評価書の記載を確認することはできなかった。

## ウ 本ケースのまとめ

### 【路線価の付設】

宅地の価格事情は、一般的に市街地の中心部から周辺に向かって逡減するものであるが、本ケースのように、特に幹線道路のある区間の路線価を大幅に下げることを検討する場合においては、当該区間だけ路線価が低くなることが考えられるため、幹線道路の連続する路線価バランスが崩れることにならないか、十分な検討が必要である。

また、幹線道路と幹線道路の交差点においては、見直し後の路線価と交差点における他の街路の路線価との序列が適当か、さらに、路線価を見直しした区間が隣接市町村の幹線道路と連続する場合、隣接市町村の幹線道路の路線価とのバランスは適当か、といった点にも留意が必要である。

### 【周辺への影響】

本ケースのように、同業他社との競合により大型商業施設が撤退する場合でも、類似施設が周辺に存する場合には、利便性が大きく低下することはないということも考えられる。

本ケースにおいては、大型商業施設北側及び南側の普通住宅地区の標準宅地価格の下落率は、E市全体の住宅地の地価公示平均変動率（3年間で約3.7%下落）と大幅に異なるものではなかった。

したがって、店舗閉鎖という事実のみだけでなく、類似施設との位置関係なども十分把握する必要がある。

⑥ F市：駅前の好立地の商業施設が建物の老朽化により取り壊され、類似施設への建て替えが見込まれるケース

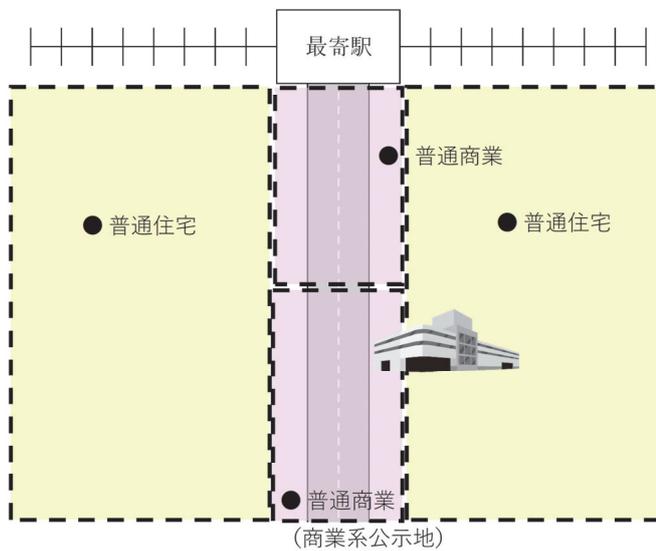
ア 状況の変化

【本ケースの概要】

本ケースの取壊し理由は、ケース⑤E市のような同業他社との競合などによる収益の減少ではなく建物の老朽化であり、類似施設へ建て替えられることが見込まれるものである。

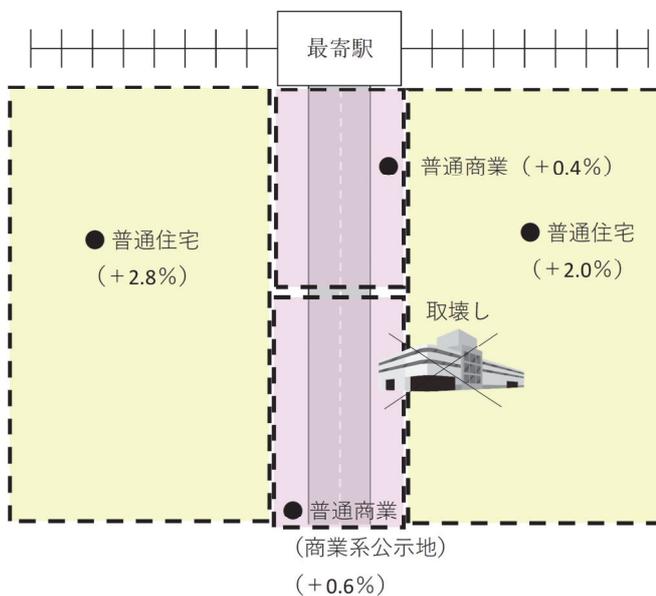
なお、大型商業施設の取壊しに伴う状況類似地域の見直し等は確認できなかった。

【平成 27 年度評価替え】



【平成 30 年度評価替え】

地価公示平均変動率：住宅地+0.6%、商業地+0.3%、工業地+3.4%



## イ 商業施設周辺の公示地の価格変動と地価公示鑑定評価書の記載

大型商業施設が存していた状況類似地域の標準宅地は、商業系公示地であった。当該公示地の価格変動は、アの図に記載のとおり前基準年度から＋0.6%と僅かに上昇していた。

また、鑑定評価書を確認したところ、地域要因の将来予測で「大きな地域的变化は見当たらない」と記されていた。

## ウ 本ケースのまとめ

### 【路線価の付設】

本ケースでは、老朽化により大型商業施設が閉店したものの、最寄駅に近接して利便性が高く、交通量も多いため高い収益性が見込まれる立地であることから、ケース⑤E市のように更地化するのではなく、類似施設への建て替えが見込まれ、現に閉店から半年後には解体工事及び複合ビルの建設工事が開始されている。

本ケースでは、大型商業施設の取壊しという事実のみに着目するのではなく、駅前の好立地であることから、大型商業施設が取り壊されたとしても周辺の状況に変化がなく、路線価が下がらなかったと考えられる。

このように、単に大型商業施設の取壊しといった事実のみだけでなく、周辺の状況の変化の有無等についても十分把握する必要がある。

# 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－  
－街並みの変化等により地域の中で価格差が生じた場合の  
固定資産税の宅地の評価の留意点について－

平成31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

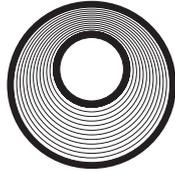
東京都港区虎ノ門3-4-10 虎ノ門35森ビル8階

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