

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

－雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）－

令和4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3つの調査研究委員会において、固定資産税制度、固定資産評価制度に関して、専門的な調査研究を行ってまいりました。

このうち土地に関する調査研究委員会においては、参加自治体における「その他の雑種地の評価の取扱い」及び、平成11年度以来となる、総務省が行った「その他の雑種地の評価方法に関するアンケート調査」を整理検討し「雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)」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。

令和4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 株 丹 達 也

令和３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	成蹊大学経済学部教授
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	大阪商業大学副学長兼経済学部長 教授
	前 川 俊一	明海大学名誉教授
	泉 達 夫	新中央鑑定代表、元社団法人日本不動産鑑定協会理事
	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 総務部情報戦略室兼公共部次長
	小 倉 英一郎	東京都主税局資産税部資産評価専門課長
	三 澤 直 人	秋田市企画財政部資産税課長
	秋 庭 史 知	船橋市税務部資産税課長
	増 本 朗	大分市財務部資産税課長

(順不同、敬称略)

(令和４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〔令和３年７月２１日（水）〕

- （議題）（１）令和３年度土地に関する調査研究委員会 研究テーマについて
- （２）雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）

○第２回〔令和３年８月３０日（月）〕

- （議題）（１）近傍地比準方式の課題等（事例発表）
- （２）アンケート調査の実施状況について

○第３回〔令和３年１０月２０日（水）〕

- （議題）アンケート調査の分析結果について

○第４回〔令和４年２月２５日（金）〕

- （議題）令和３年度土地に関する調査研究委員会報告書（案）について

目 次

I	調査研究の背景	1
II	その他の雑種地の評価をとりまく状況等	2
1	評価基準におけるその他の雑種地の評価方法	2
2	過年度におけるその他の雑種地の評価に関する調査研究	8
3	その他の雑種地の評価をとりまく状況等	14
III	参加自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱い	23
IV	その他の雑種地の評価方法に関するアンケート調査	25
1	アンケート調査の概要	25
2	アンケート調査の集計結果	27
3	アンケート調査の集計結果に基づく分析	36
V	地方団体の評価実態を踏まえたその他の雑種地の評価に関する留意点の整理・検討	41
1	比準元の土地の選定	41
2	宅地比準とする場合の比準の考え方について	46
3	宅地以外の土地を比準元とする場合の比準の考え方について	54
4	近傍地比準方式の考え方についての整理	54
VI	まとめ	56
【付属資料】		
1	参加自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱い	59
2	アンケート調査の集計結果	83
3	画地計算法等の適用の有無で仕分けした散布図	109

I 調査研究の背景

雑種地のうち、「ゴルフ場等用地」及び「鉄軌道用地」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。）や総務省からの通知において、その具体的な評価方法が示されている。

一方で、これらを除く雑種地（以下「その他の雑種地」という。）の評価方法については、売買実例価額から評価額を求めることを原則とし、売買実例価額がない場合には、付近の土地の価額に比準して評価額を求めることとしているが、売買実例の入手が困難であること等の理由から、ほとんどの市町村では、後者（近傍地比準方式）の方法により評価を行っている。もっとも、その他の雑種地は、宅地に介在する駐車場、資材置場といった街中でよく見かけるもののほか、山林や農地に介在する原野的なもの、共有私道のように使用収益に制限のあるもの、自動車教習所用地やメガソーラー用地等の広大で特殊なものなど、その種類は非常に多岐にわたる。また、市街化区域と市街化調整区域の区域区分を定める（いわゆる線引き）都市計画等の制限によってもその価値が異なり、市町村はその種類に応じた比準割合を検討する必要があるなど、複雑な対応を求められている。

その他の雑種地の評価については、当委員会では平成 11 年度・12 年度において「雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究」を行い、平成 25 年度には全国的に立地が急速に広がりつつあった再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地の評価についての調査研究を行った。

平成 11 年度の調査では、その他の雑種地の評価全般に関するアンケート調査を実施し、近傍地比準方式の問題点について整理を行ったが、当該調査から 20 年以上が経過しており、最近の実態、問題点等を把握するため再調査を実施し、評価上の留意点を取りまとめることが有用と考えられる。

また、平成 12 年度の調査では市街化調整区域内のその他の雑種地について、平成 12 年に行われた都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の改正を踏まえ、市街化区域に隣接する「条例の定めのある地域」内のその他の雑種地の取扱いを含めた整理を行ったが、当該改正法施行後の条例の規定方法は一様ではなく、「条例の定めのある地域」が明確でない場合も多いという状況等も踏まえ、市街化調整区域内のその他の雑種地の評価に当たっての留意点を再整理する必要があると考えられる。

そこで、本年度の調査研究では、地方団体の適正な評価事務に資する観点から、「その他の雑種地」の評価における課題等を整理した上で、実務上の留意点について整理を行うこととした。

Ⅱ その他の雑種地の評価をとりまく状況等

1 評価基準におけるその他の雑種地の評価方法

評価基準では、地目の認定及び雑種地の評価方法について、次のとおり規定している。

【評価基準】

第1節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によつて行ふものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 削除
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

【評価基準】

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等用地の評価

(略)

三 鉄軌道用地の評価

(略)

(1) 地目の種類・意義

地目の種類は、評価基準では田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9地目に区分しているが、その意義については「固定資産評価基準解説（土地篇）」（固定資産税務研究会編、令和3年5月17日一般財団法人地方財務協会発行、以下「基準解説」という。）P23によると、次のとおり記されている。

【基準解説】

評価基準における各地目の意義については、明定されていないところであるが、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達）に定められているところによるものである。すなわち、前述したように登記簿上の地目と現況の地目が異なる場合、評価上は現況地目で認定し評価するのであるが、双方ともにその判定の基準となるものは同一であることに留意する必要がある。

※ 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。

各地目の意義について、不動産登記事務取扱手続準則（以下「準則」という。）第68条では次のように定義しており、雑種地は「以上のいずれにも該当しない土地」とされている。

地目		意義
農地	田	農耕地で用水を利用して耕作する土地 (準則第68条第1号)
	畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地 (準則第68条第2号)
宅地		建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地 (準則第68条第3号)
鉱泉地		鉱泉(温泉を含む)の湧出口及びその維持に必要な土地 (準則第68条第7号)
池沼		かんがい用水でない水の貯留池 (準則第68条第8号)
山林		耕作の方法によらないで竹木の生育する土地 (準則第68条第9号)
牧場		家畜を放牧する土地 (準則第68条第10号)
原野		耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地 (準則第68条第11号)
雑種地		<u>以上のいずれにも該当しない土地</u> (準則第68条第23号)

(2) 具体的な認定

地目の認定について、準則第 69 条では次のように規定している。なお、このうち主に雑種地に関連する規定は、(5)・(7)～(9)・(12)～(18)である。

(地目の認定)

第 69 条 土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

- (1) 牧草栽培地は、畑とする。
- (2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- (3) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
- (4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- (5) 水力発電のための水路及び排水路は、雑種地とする。
- (6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- (7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
- (8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- (9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (10) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- (11) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- (12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- (13) 高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- (14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- (15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- (16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- (17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- (18) 木場(木ぼり)の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

なお、自動車教習所用地の地目認定については、「令和3年度固定資産税関係資料集Ⅰ-総括的資料編-」（令和3年5月一般財団法人資産評価システム研究センター発行）P155によると、次のとおり記されている。

自動車教習所用地の地目認定について

地目の考え方

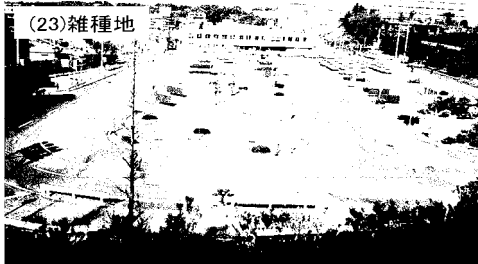
準則：不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号 法務省民事局長通達）

○ **雑種地**

- ・ 他の地目のいずれにも該当しない土地。（準則第68条第23号）
- ・ 一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。（準則第69条第7号）

○ **宅地**

- ・ 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地。（準則第68条第3号）
- ・ 建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。（準則第69条第6号）



(23)雑種地

地目の認定例

（例1）主たる利用が運転練習場である場合
校舎敷地※及び運転練習場…**雑種地**

（例2）校舎敷地と運転練習場が道路等により明確に区分されている場合
校舎敷地※…**宅地**
運転練習場…**雑種地**

※建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

（写真提供）一般財団法人民事法務協会『改訂版 表示登記教材「地目認定」』

（3）雑種地の分類と評価方法

評価基準では、雑種地をその分類に応じて、表1のように評価方法を規定している。

表1 【雑種地の分類と評価方法の概要】

雑種地の分類			評価方法
①	ゴルフ場等用地	ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たすうえで必要がないと認められる部分を除く）	原則：（取得価額＋造成費）×位置、利用状況等による補正 ※但し、価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、（附近の土地の価額＋最近の造成費）×位置、利用状況等による補正
②	単体利用 鉄軌道用地	運送の用にのみ供される土地	当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額
	複合利用 鉄軌道用地	運送の用及び運送以外の用に供される土地	運送の用に供する部分 複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1 運送以外の用に供する部分 複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準
③	その他の雑種地	①・②以外の雑種地	売買実例地比準方式・・・原則 近傍地比準方式・・・売買事例がない場合

(4) その他の雑種地の評価方法

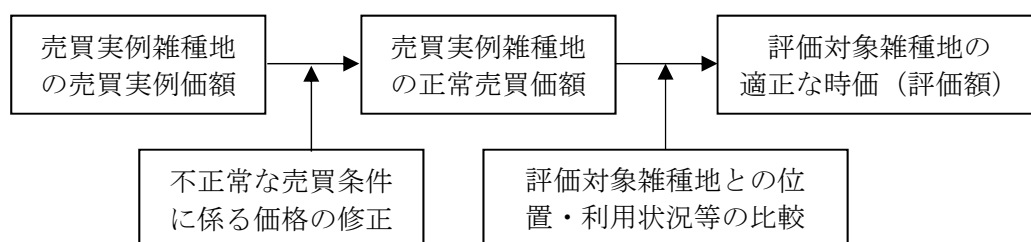
基準解説 P448～450 では、その他の雑種地の評価方法について、次のように解説している。

【基準解説】

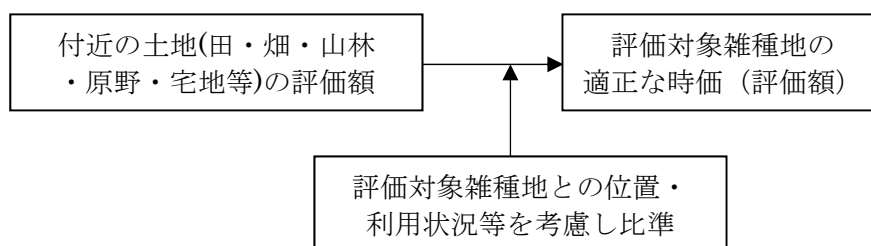
(1) 評価方法の概要

その他の雑種地の評価は、原則として、売買実例価額から求める方法であるが、売買実例価額がない場合には付近の土地の価額に比準して求めることとなる。

ア 売買実例地比準方式



イ 近傍地比準方式



(2) 売買実例地比準方式

市町村内にその他の雑種地の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額を基礎として評価することになるが、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないこと及び「その他の雑種地」の範囲が、宅地の価額に比準すべきようなものから原野的なものに至るまで多岐にわたっており、かつ、その価格事情もその位置等により著しく異なることが考えられるため、限られた売買実例価額をみて直ちにその適正な時価を求めることは、評価の均衡を失する場合も考えられる。したがって、売買実例価額がある場合でも、付近の土地の価額を考慮して、その適正な時価を評定すべきである。

すなわち、売買実例価額をよりどころとする場合には、売買の行われた雑種地について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例雑種地の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例雑種地の正常と認められる売買価格を求めるものとする。なお、売買実例雑種地以外の雑種地については、これを基準として、売買実例雑種地と評価対象雑種地との位置、利用状況等の相違を考慮して評価するものである。

(3) 近傍地比準方式

売買実例価額がない雑種地の評価は、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地の価額に比準して求めるものであるが、具体的には、当該雑種地の位置、利用状況、形状等に応じ、次のように評価の方法に相違が生ずる。

- ① その現況及び立地条件からみて付近の土地と同様の利用目的に転用するのが確実であると認められる土地については、付近の土地の価額から当該土地を付近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することが適当であると考えられる。
- ② 稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地は、最も生産力が劣り、利用価値も低いものと考えられることから、これらの土地の付近の土地の価額に比準するに当たってはこの点に留意する必要がある。
- ③ ①、②以外の、例えば、鉄塔敷地、水路敷地その他これらに準ずる土地(水力発電のために引用する水路及び排水路、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地、高圧線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地等)は、これらの土地が介在する付近の土地の価額から比準することとなると考えられる。

また、基準解説 P450 では、その他の雑種地の評価についての造成費相当額に関連した以下の質疑応答が記載されている。

【質疑応答】

○ 宅地に介在する雑種地（荒ぶ地）の評価について

問 宅地に介在する雑種地（荒ぶ地）で宅地にする目的で埋立中の土地はどのように評価するか。

答 宅地化に要する経費の多寡を参しゃくし、宅地介在農地の評価方法に準じて評価する。

○ 雑種地の評価について

問 宅地に介在する駐車場、資材置場等の雑種地について付近の宅地と同様に(比準割合 100%)評価してよろしいでしょうか。

答 宅地に独立して介在する駐車場、資材置場等の雑種地の評価については、通常付近の宅地から比準して評価することになるが、具体的には造成費相当部分を控除した価額を目途として評価することになる。この場合、造成が不要であれば造成費相当分を控除する必要はないものと考えられる。

2 過年度におけるその他の雑種地の評価に関する調査研究

当委員会では、これまでもその他の雑種地の評価について、下記のとおり調査研究を行っている。

年度	テーマ
平成 11 年度 平成 12 年度	雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究
平成 25 年度	「その他の雑種地」の評価に関する調査研究 ～再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地の評価～

以下において、その概要を記載する。

（1）平成 11 年度・12 年度の調査研究

当時、近傍地比準方式については、比準元となる土地の選定（宅地に比準するのか又はその他の地目（農地、山林等）に比準するのか等）及び比準割合の求め方が困難であるなどの意見が地方団体から多く寄せられており、平成 11 年度では、その実態、現行評価の問題点及び要望等を把握するためのアンケート調査を実施し、近傍地比準方式の問題点について整理を行った。

平成 12 年度では、平成 11 年度に整理した問題点を踏まえ、近傍地比準方式において特に困難であるとされた市街化調整区域のような地域性を考慮する方法を中心に検討を行い、同年度の報告書において、市街化区域、市街化調整区域の別に宅地比準する際の留意点について整理を行った。

また、平成 12 年に都市計画法が大きく改正され、改正法の施行に伴って市街化調整区域における建築規制等についても大きな変更が見込まれたため、改正法施行後の市街化調整区域におけるその他の雑種地の評価の方法についても整理を行った（P11－図 1 参照）。

なお、市街化調整区域に係る具体的な改正内容としては、当時、無秩序な市街化の原因となっていた既存宅地確認制度（注）が廃止され、その代替措置として、開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物の建築に係る開発行為を許容することとした（都市計画法第 34 条第 11 号に規定される区域（以下「11 号区域」という。））。

（注）既存宅地確認制度

既存宅地とは、平成 12 年改正前の都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号の規定に合致する宅地で、市街化区域及び市街化調整区域の線引き前からの宅地であり、各都道府県等の

宅地確認基準に合致し、既存宅地として都道府県知事等の確認を受けた宅地をいい、この確認を受けた土地において行う建築物の新築、改築又は用途の変更は、開発許可を受けずに行うことができた制度である。

○平成 12 年度報告書における整理の概要

＜市街化区域における近傍地比準方式＞

- 附近の宅地から比準する場合は、その利用状況、規模等を十分考慮したうえで比準元となる宅地を選定し、当該宅地の価格に、当該その他の雑種地を宅地に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を基礎として算定された適正な比準割合を乗ずることにより当該雑種地の価額を求めることになる。
- 鉄塔敷地、水路敷地等については宅地への転用が不可能であると考えられるため、比準割合を求めるに際しては、仮に宅地に転用とした場合に必要となる造成費に相当する額を基礎としたうえで、さらに宅地へ転用不可能であることが価格水準に及ぼす影響を十分に考慮して比準割合を求める必要がある。

＜市街化調整区域における近傍地比準方式＞

- 市街化調整区域内の雑種地については、公法上の規制が強く、もともと宅地に転用することが非常に困難なものであるため、比準元となる附近の土地を宅地とする場合は、宅地転用を前提とした造成費を控除するだけの方法によることは適当でない。しかしながら、市街化調整区域内においては宅地についても、それ自体公法上の強い規制が行われており、それらの価格傾向を十分に把握したうえで、公法上の規制による価格格差と、宅地転用を想定した造成費を総合的に考慮して、比準割合を決定すれば、適正な評価額を得られるものと考えられる。
- 稲干場、塚地、柴草地、不毛地等の生産力が劣り、利用価値も低い土地については、上記の考え方によって比準割合を決定する際に、さらに、生産力、利用価値に応じた格差を反映させる必要がある。
- 鉄塔敷地、水路敷地等の宅地への転用が不可能である土地については、上記の考え方によって比準割合を決定する際に、さらに、評価対象雑種地が宅地転用不可能であることによる格差を反映させる必要がある。
- 適正な比準割合の決定に際しては、不動産鑑定士等の意見を徴することも有益であると考えられ、また、当該雑種地の周辺の土地の価格水準との均衡にも十分留意する必要がある。

＜条例の定めのある区域（11号区域）＞

- 条例の定めのある区域の範囲内においては、都市計画法上は、同一の法的規制下にある。すなわち、雑種地についても、同区域内の宅地と基本的には同一の法的規制を受けることとなるため、各筆の評価において法的規制による土地価格の格差は生じない。したがって、雑種地の評価については、従前の市街化区域における雑種地の評価の方法に準じて行うこととして差し支えないものである。なお、近傍地比準方式における比準元の選定に当たっては、同じ条例の定めのある区域内において行う必要がある。

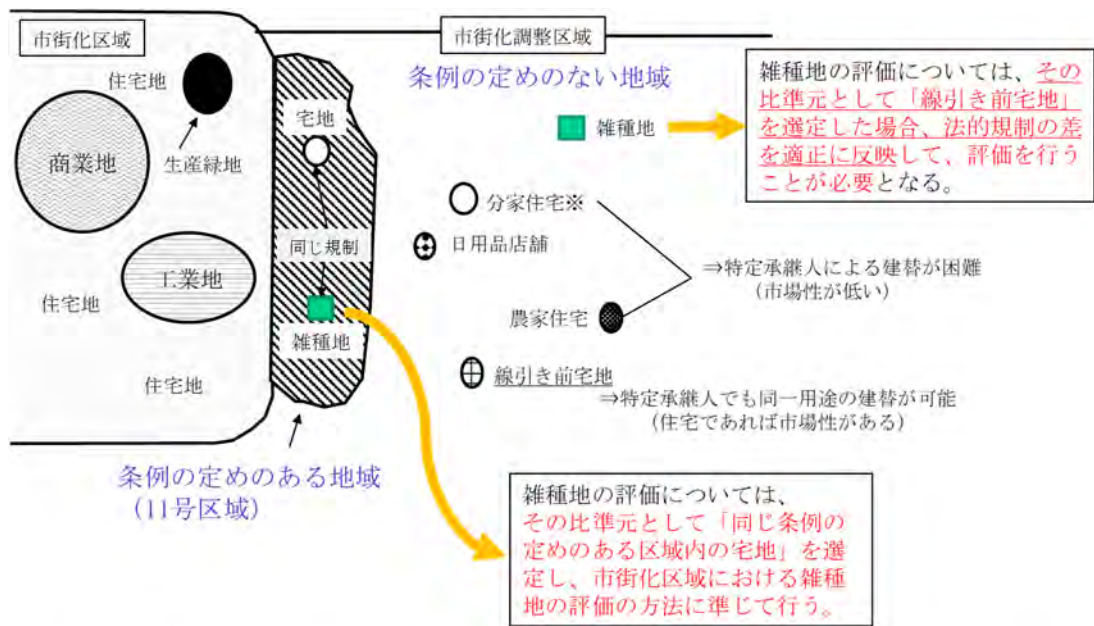
＜条例の定めのない区域＞

- 比準元として「線引き前宅地」（市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、既に宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもの）を選定した場合、評価対象雑種地の評価に当たっては、その法的規制の差を適正に反映して、評価を行うことが必要となるが、その格差の把握に当たっては、市街化調整区域内の雑種地は、原則として、建築が認められない土地であるため、その土地価格の格差の把握は（適正な時価を超えないよう）慎重に行う必要があり、不動産鑑定士等の意見も参考にしながら、当該雑種地の周辺の土地の価格水準との均衡にも充分留意する必要がある。

【都市計画法】第34条

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

図1【平成12年度調査で整理した市街化調整区域内雑種地の評価（概要）】



※分家住宅とは、農家の二、三男等が分家する場合の住宅をいい、農家住宅と同様に属人的に許可されたものであるため、分家住宅の敷地は、通常、第三者に対する売買の対象とならない。

資料：平成12年度報告書掲載の図を加工

（2）平成25年度の調査研究

当時、全国的に立地が急速に広がりつつあった再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地（以下「再エネ施設用地」という。）の評価について調査研究を行った。

再エネ施設用地は売電事業による収益性がその価値に影響を与えると考えられたため、まず、①適正な時価（収益価格との関係）についての検討を行い、次に、全市町村に対して総務省が実施した「再生エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査」の結果を踏まえ、②地目の認定、③近傍地比準方式における比準方法などについて検討・整理することとした。

併せて、その他の雑種地全般の評価の参考となることを目的として調査研究を行った。

①適正な時価（収益価格との関係）について

それまでの最高裁判例では、固定資産税評価における適正な時価は客観的交換価値であり、収益価格でないとされていることから、収益価格をもって固定資産税評価における適正な時価とする方法は採用することができないものの、適正な時価を求める手法として評価基準が定めた近傍地比準方式の適用に際して比準方法等を検討する参考として収益価格を取り扱うことは合理的である。

②地目の認定

あくまで土地の現況及び利用目的から個別に地目を判断すべきではあるものの、特に太陽光発電施設用地及び風力発電施設用地については、家屋が設置される蓋然性は低く、また、実態調査の結果からも、これらの施設用地については例外的な状況にある場合を除き、その他の雑種地として地目認定していると考えられる。

③近傍地比準方式における比準方法

ア．比準する近傍の土地の選定について

近傍地比準方式は、「土地の位置、利用状況等を考慮し、「附近の土地」の価額に比準してその価額を求める」とされている。「位置」については、評価基準において「附近」と「沿接」が使い分けられており、「利用状況」については、その状況は、施設(建物)利用を目的として一定の整備がなされた土地という面において宅地に類似すること、さらには、実態調査によれば、再エネ施設用地のうち9割弱の土地の評価において、比準元となる「附近の土地」を宅地として比準していること等から、再エネ施設用地の評価における比準元としては、類似の利用状況にある土地と判断できる宅地を対象に、社会通念として「近い」と解される範囲内において選定すべき場合が多いと考えられる。しかし、社会通念として「近い」と解される範囲や、利用の状況によっては、比準元として、農地及び山林等を選定する必要がある。

イ．宅地比準を行う場合の留意点について

一定の宅地需要が認められ、宅地化が想定される土地であると判断される場合は、宅地化を想定し得る雑種地として、宅地としての価格から造成費相当額を控除する方法や造成費相当額分を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

一方で、当該土地に係る法的規制により建築物の建築が制限される場合や経済合理性（当該土地を宅地とするために必要となる造成費と当該土地が宅地となった場合の宅地としての価格との関係）の観点から宅地化が想定しがたいと判断される場合は宅地化を想定し得ない雑種地として、宅地としての価格に位置、利用状況等による効用の差を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。

また、この場合の比準割合については再エネ施設用地の位置、利用状況等が一般的な雑種地と類似し同等の価値を有するのであれば、既にある一般的な雑種地の評価における比準割合を再エネ施設用地の評価に適用することが考えられる。

再エネ施設用地の評価に当たり一般的な雑種地の比準割合を適用し得な

い場合においては、再エネ施設用地を評価するための比準割合を新たに算定することとなるが、その算出方法としては、売買実例や精通者の意見、鑑定評価により再エネ施設用地の価格を査定し、宅地価格との格差を求める方法が考えられる。

ウ．農地・山林比準を行う場合の留意点について

農地・山林とその他の雑種地の価値の差は、その転用に要する費用であると考えられる。したがって近傍地比準方式においては、農地・山林としての価格に造成費相当分を加算する方法が考えられ、比準元の農地・山林を再エネ施設用地に転用するために要する造成費相当額を考慮することになる。

なお、農地に比準する場合には、市街化区域農地の評価に用いる造成費を、山林に比準する場合には、ゴルフ場用地の評価に用いる造成費を参考とすることができ、それぞれ総務省より評価替えごとに『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』及び「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について」が示されているが、それぞれ、前提となる造成内容等が再エネ施設用地の造成費と必ずしも一致するものではないため、これらを参考にする場合においてはその造成内容の相違等を踏まえ、適切に判断する必要がある。

3 その他の雑種地の評価をとりまく状況等

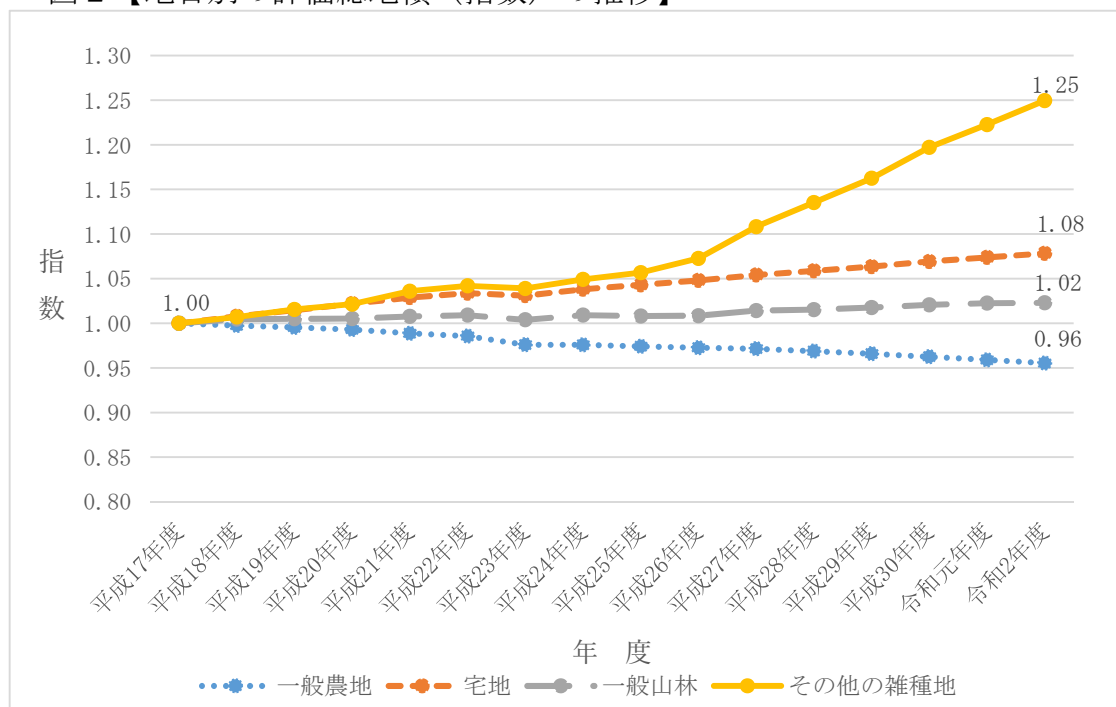
(1) その他の雑種地の評価対象の増加と多様化

図2は、地目別の評価総地積（指数）の推移を示したものである。

令和2年度におけるその他の雑種地の評価総地積は、約4,248 km²であり、平成17年度と比較して約1.25倍となっている。平成23年度は、東日本大震災で一部価格決定できない地域があったため、いずれの地目も減少したが、他の年度については一般農地を除き、概ね増加傾向にある。

特に平成26年度以降、その他の雑種地の増加率が突出して高いが、これは、平成24年7月に導入された再生可能エネルギーの固定価格買取制度により、全国各地で規模の大きい太陽光発電施設用地が急速に増加したことが要因の一つと考えられる。このことは、その他の雑種地の総筆数の増加率に比して総地積の増加率が高い（一筆当たりの地積が大きくなっている）ことから推察できる。

図2 【地目別の評価総地積（指数）の推移】



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」の評価総地積より作成

平成17年度の評価総地積を1.00とした場合の指数

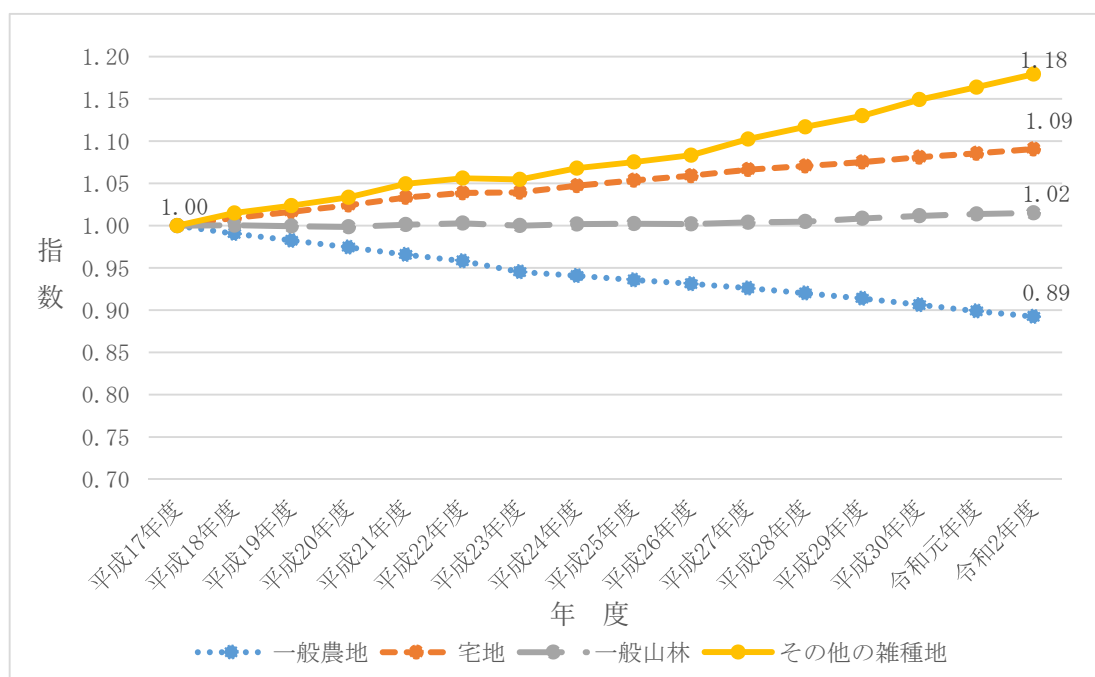
一般農地は、一般田と一般畑の合計

図3は、地目別の評価総筆数（指数）の推移を示したものである。

令和2年度におけるその他の雑種地の評価総筆数は、約886万筆となっており、平成17年度と比較して、約1.18倍となっている。

近年、その他の雑種地の筆数が増加している背景としては、前述の太陽光発電施設用地の増加のほか、スマートフォンの普及による携帯電話基地局の増加、少子高齢化や後継者不足等から荒廃農地や家屋取り壊し後の遊休土地が増え、農地や宅地からその他の雑種地への地目変換が進んでいることなどが考えられる。

図3【地目別の評価総筆数（指数）の推移】



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」の評価総筆数より作成
平成17年度の評価総筆数を1.00とした場合の指数
一般農地は、一般田と一般畑の合計

このように、近年その他の雑種地の評価対象の増加・多様化がみられ、その利用状況や立地条件、規模等の個別性も様々であることから、評価に当たって比準元地目の選定や比準割合の査定に苦慮するケースが多いものと考えられる。

また、農地や山林、原野から宅地比準で評価するその他の雑種地に変更すると、評価額や税額が大幅に上昇するケースがあり、訴訟に発展するケースもみられる。

参考として、以下に近年のその他の雑種地の評価に係る裁判例を紹介する。いずれの判例においても、比準割合の妥当性が争点となっており、比準割合の考え方の整理がますます重要になっていると考えられる。

■参考判例 1 太陽光発電施設用地

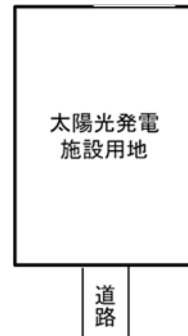
津地方裁判所 平成 29 年（行ウ）第 16 号 平成 30 年 3 月 15 日

■概要

- ・市街化調整区域（建築不可）
- ・本件土地の大半に、太陽光パネルが設置されていたことから、X市は、本件土地を「雑種地」と認定
- ・傾斜度 8 度の傾斜地
- ・市街化調整区域内に存する標準宅地価格から 50%の比準割合により算定

■主な争点

- ・造成費控除の要否
- ・本件土地が家を建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか



※判決文から推定して作図

■裁判所の判断

・造成費控除の要否

本件土地は、傾斜度 8 度の傾斜地ではあるが、その大半に太陽光パネルが設置されている。そうすると、本件土地は、雑種地として有効に利用されているから、平坦地と比準する際に造成費を控除しなければ登録価格の算定上著しい不均衡が生じるとはいえない。

・本件土地が家を建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか

X市においては、市街化調整区域の全ての雑種地につき、補正率を 50%としていることや、同市の他にも、住宅が建築できない雑種地につき、補正率を 50%としている市が存在することが認められる。これらの事情に照らせば、本件登録価格の算定において、所要の補正として 0.50 の補正をした被告の判断が、本件土地が市街化調整区域に所在することを十分に考慮していないとはいえない。

■参考判例 2 太陽光発電施設用地

釧路地方裁判所 平成 28 年（行ウ）第 3 号 平成 29 年 9 月 26 日

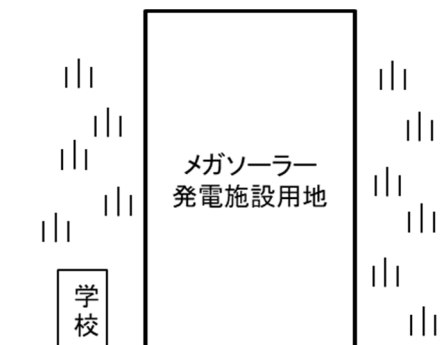
札幌高等裁判所 平成 29 年（行コ）第 17 号 平成 30 年 4 月 17 日

■概要

- ・市街化調整区域（建築不可）
- ・地積の合計が 476,791 m²のメガソーラー用地
- ・造成費は税抜き 230,476,000 円
- ・原野が広がる中に学校、太陽光発電施設等が散在する地域
- ・Y市は、不動産鑑定士による意見を踏まえ、市街化調整区域内に存する標準宅地価格から 50%の比準割合により算定

■主な争点

- ・宅地比準の適否



※判決文から推定して作図

■裁判所の判断

- ・宅地に転用される可能性が極めて低い市街化調整区域内の雑種地についても、宅地に転用される可能性のある市街化区域内における雑種地についての比準割合より大きな減額割合をもって宅地比準による査定を行うことが不合理とはいえない。

■参考判例 3 自動車教習所用地

名古屋地方裁判所 平成 25 年（行ウ） 57 号 平成 26 年 11 月 26 日

名古屋高等裁判所 平成 27 年（行コ） 2 号 平成 27 年 5 月 29 日

■概要

- ・市街化調整区域
- ・本件土地（一筆）の登記地目は、「宅地」（線引き前宅地）
- ・Z市による課税地目は、コース部分を「雑種地」、校舎等部分を「宅地」と認定

■主な争点

- ・課税地目が雑種地と認定された部分について、市街化調整区域内の標準宅地価格から 50%の減価補正を行うことの要否
- ・課税地目が雑種地と認定された部分について造成費控除をすることの要否



■裁判所の判断

- ・課税地目が雑種地と認定された部分について 50%の減価補正を行うことの要否

登記簿上の地目が「宅地」であれば、開発行為の制限が緩和される都市計画法第 34 条 14 号の適用があると解されることに照らせば、コース部分に 50%の減価補正をしないことが評価事務取扱要領の規定に反するものであるということとはできない。

- ・課税地目が雑種地と認定された部分について造成費控除をすることの要否

本件土地は、全体として見るとほぼ平坦であって、宅地に転用するために造成は必要ない。

(2) 市街化調整区域における条例の定めのある区域の実際

平成 12 年の都市計画法改正以降、開発許可権限を有している地方公共団体で 11 号区域の指定が進められたが、その指定の方法は一様ではない。

指定の方法は、①文言指定（具体的なエリア表示がない）と②図面指定（具体的なエリア表示がある）に分類でき、以下、それぞれの例を示す。

① 文言指定の例

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域)

第 4 条 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域は、市街化調整区域において、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

(1) 次のいずれかに該当する土地の区域

ア 半径 150 メートルの範囲内に 40 以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)が連たんしている土地の区域

イ 国道、県道又は規則で定める市道の沿線 700 メートル、奥行き 50 メートルの範囲内に 40 以上の建築物が連たんしている土地の区域

(2) 次のいずれにも該当する土地の区域

ア 幅員 6.5 メートル以上の道路に 6.5 メートル以上の幅員で接続している道路(道路法(昭和 27 年法律第 180 号)第 2 条第 1 項に規定する道路又は建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条第 1 項第 2 号に規定する道路であって、車両の通行に支障がない 5 メートル以上の幅員で接続している道路を含む。)に接している土地の区域

イ 開発行為に係る区域内の下水(下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 1 号に規定する下水をいう。)を有効に排出するとともに、その排出によって河川の流下能力に支障をきたさず、当該区域及びその周辺の地域に溢いつ水等による被害が生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が適当に配置されている土地の区域

資料：船橋市「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」

当該市では、あらかじめ 11 号区域を指定した図面はなく、開発許可申請の都度、連たん要件を満たしているかの審査が行われる。(図 4 参照)

図 4 【連たん要件を判定する際の参考図】



資料：船橋市ホームページ

② 図面指定の例

(法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域)

第 15 条の 2 法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当するものとして市長が指定した土地の区域とする。

(1) 次に掲げるいずれかの区域を含む土地の区域であって、その境界が道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適切なものにより区切られた区域から、政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を除外した土地の区域であること。

ア 40 以上の建築物(車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。イおよびウにおいて同じ。)が距離 60 メートル以内で連たんしている区域

イ 2 以上の建築物が距離 60 メートル以内で連たんしている 2 以上の区域が 120 メートル以内の間隔で近接するとともに、主要な道路で接続されており、かつ、これらの区域に存する建築物の合計が 40 以上である区域

ウ 40 以上の建築物が距離 60 メートル以内で市街化区域および市街化調整区域にわたって連たんしており、かつ、市街化調整区域において連たんしている建築物が 20 以上である区域の当該市街化調整区域内の区域

(2) 幅員 4 メートル以上の道路が区域内に適切に配置されている土地の区域であること。

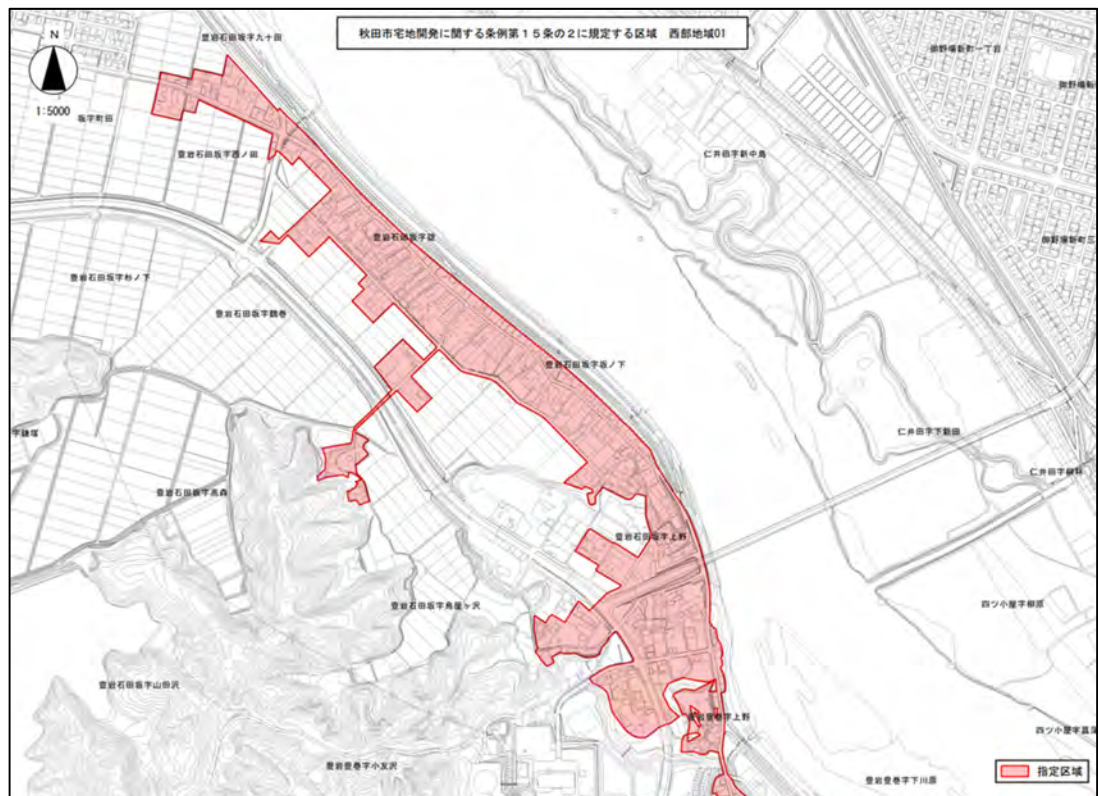
(3) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、当該区域およびその周辺の地域において当該排水に起因するいっ水等による被害を生じさせないような構造および能力を有し、かつ、適切に配置されている土地の区域であること。

(4) 水道その他の給水施設が、当該区域内について想定される需要に支障を来さないような構造および能力を有し、かつ、適切に配置されている土地の区域であること。

資料：秋田市宅地開発に関する条例

当該市では、あらかじめ 11 号区域を指定した図面を備えており、当該区域内に所在していることが許可要件となる。(図 5 参照)

図5 【11号区域を示した図面】

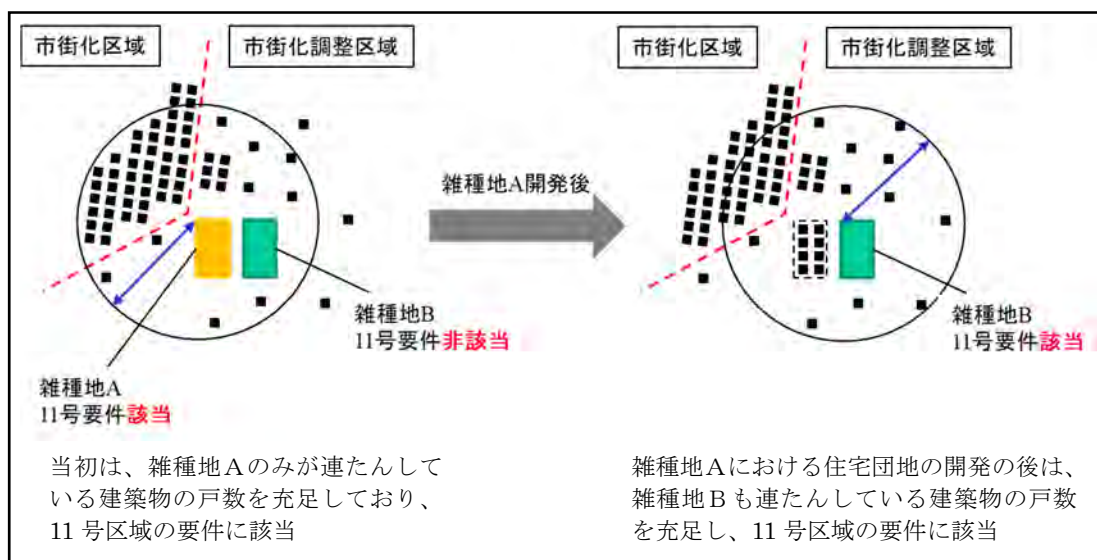


資料：秋田市ホームページ

③ 11号区域の指定方法と雑種地評価

文言指定の場合、個々の雑種地について11号区域に該当するか個別に判定する必要がある、また、該当するか否かも、図6のように連たんの状況が変われば変動する場合もある（にじみ出し的な開発）。したがって、11号区域の内外で雑種地の評価方法を変えることは評価事務的に困難といえる。

図6 【にじみ出し的な開発の例】



一方で、図面指定の場合には、図面で区域が明示されているので、その範囲内の雑種地について、市街化区域の雑種地に準じた評価を行うことができると考えられる。

④ 11号区域の最近の動向

平成12年の都市計画法の改正により11号区域の条例指定が進んだが、平成26年の改正都市再生特別措置法の施行により、立地適正化計画制度が創設されコンパクトシティの取組が本格化してから、市街化の拡散を防止するため11号区域を廃止や縮小する動きがみられる。

また、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、都市計画法が改正され、市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化として、同法第34条第11号、同第12号の条例の区域から下記の災害ハザードエリアが除外されることとなった（改正後の都市計画法は令和4年4月に施行予定）。

■災害ハザードエリア

<災害レッドゾーン>

- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水被害防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域

<災害イエローゾーン>

- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域
(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずる おそれがある土地の区域に限る。)

このようなその他の雑種地の評価を取り巻く状況を踏まえ、当委員会に参加している自治体（以下「参加自治体」という。）におけるその他の雑種地の評価の取扱いを確認し、さらに政令指定都市・中核市を中心とした地方団体へのアンケート調査により、その他の雑種地の評価の実態及び苦慮している事項等を確認し、当委員会で検討を加え、その他の雑種地の評価に当たっての留意点を整理・検討することとした。

Ⅲ 参加自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱い

今年度の調査研究委員会で自治体に所属する委員から、当該自治体におけるその他の雑種地の評価方法等について紹介いただいた。(付属資料－１)

その概要は、以下のとおりである。

		東京都	船橋市
宅地比準	市街化区域	割合方式（表外注記参照）	割合方式
	市街化調整区域に用いる比準割合	なし	所在地域に応じた３区分の比準割合を適用（0.35・0.40・0.45） ※11号区域の内外で比準割合は変えていない。
	類型ごとの比準割合	① 私道（路線価付設） 0.1 ② 私道（路線価未付設） 0.2 ③ 道路拡幅予定地等 0.1 ④ 駐車場 1.0 ⑤ ゴミ置場 1.0 ⑥ 送電線鉄塔敷地 0.5 ⑦ 変電設備の敷地 0.8 ⑧ コンクリート塊等が堆積している土地 0.8 ⑨ 放置され雑草等の繁茂している土地 0.8 ※ ①～⑤の評価地目は「宅地」	① 駐車場・資材置場 1.0（造成を要する場合は0.8） ② 鉄塔敷地 0.5 ③ 袋地道路（私道）1/12 ④ がけ地や法面等 0.1 ※1 ①の0.8は市街化区域にのみ適用 ※2 ③・④は路線価等に乗じる（画地計算法等の適用なし） ※3 市街化調整区域内の場合、所在地域に応じた比準割合（0.35・0.40・0.45）を連乗（③・④は除く）
	宅地以外の地目からの比準	宅地比準のみ	宅地比準のみ
比準割合の決定方法・算出方法等		専門機関による調査結果等	専門機関による調査結果、固定資産評価上の他の補正率の準用、不動産鑑定士の意見等
その他の雑種地の評価方法に係る課題点		特になし	造成費の適否について、市街化区域に適用している20%の減価（0.8）のみでは過大又は過少適用の可能性がある。 一方で、市街化調整区域内では相当な造成を必要とされる土地に対応する減価補正を設けていない。

(注) 当該土地の宅地としての価格に比準割合を乗じる方法を、「割合方式」といい、造成費相当額を控除する方法を「控除方式」という。(以下、同様)

		大分市	秋田市
宅地比準	市街化区域	(原則) 控除方式 ※造成不要の場合は造成費相当額を考慮しない。	(原則) 控除方式 ※1 造成費相当額は宅地化に必要な土盛りの高さに応じ9区分 ※2 造成不要の場合は造成費相当額を考慮しない。 ※3 適切な土盛の高さを判断できない場合や造成費を控除することが不適当な場合は、個別に比準割合方式を採用 ※4 基本価額が著しく低い場合には、造成費相当額の上限を基本価額の80%とする。
	市街化調整区域に用いる比準割合	0.5 ※都市計画区域外も同じ なお、11号区域の指定はない。	0.5 ※11号区域内は建築可能のため当補正は適用しない。
	類型ごとの比準割合	① 私道 0.2 ② がけ地、法面等利用不能土地、または宅地化に相当の費用を要する土地 0.1 ※①は路線価等に乗じる(画地計算法等の適用なし)。	① 私道 0.05 ② 鉄塔敷地 0.5 ③ 擁壁 0.1 ※路線価等に乗じる(画地計算法等の適用なし)。
宅地以外の地目からの比準		対象雑種地の位置、利用状況等の観点から、宅地への転用可能性が見込まれないものは、農地・山林等から比準する。この場合の比準割合は原則として100%。	立地条件により、宅地比準が適当でないと認められる雑種地(例：山の中にある鉄塔敷地)については、周辺の状況に応じて、農地・山林・原野比準の場合もある。
比準割合の決定方法・算出方法等		専門機関による調査結果等	控除方式を適用しない土地に対しては、不動産鑑定士の意見等により個別に比準割合を査定 ●宅地化の可能性が認められる土地 概ね0.6～1.0 例：駐車場、資材置場、自動車教習所用地 等 ●宅地化の可能性が認められない土地 概ね0.1～0.5 例：ゴミ置場、開発残地 等
その他の雑種地の評価方法に係る課題点		太陽光発電施設用地の評価 ●比準地目の考え方、雑種地＝宅地比準という考え方の根拠 ●山林比準を行う場合の造成費加算方法に用いる造成費の算定根拠	担当者が判断し易いように、類型の拡充、判断基準の明確化が課題

IV その他の雑種地の評価方法に関するアンケート調査

1 アンケート調査の概要

令和3年8月に総務省が行った「雑種地の評価方法に関する調査（以下「アンケート調査」という。）」の概要は以下のとおりである。

（１）調査目的

「その他の雑種地」の評価の実態について調査し、併せて地方団体の意見を把握することで、その他の雑種地の評価に当たっての実務上の留意点等について整理・検討を行う。

（２）回答団体

政令指定都市及び中核市を中心とした139団体（東京都特別区を含む）

（３）調査内容

- ① その他の雑種地の評価方法の規定の仕方
- ② その他の雑種地の類型ごとの評価方法の取決めの有無
- ③ 評価方法
- ④ 比準元となる付近の土地の地目
- ⑤ 割合方式の場合の当該割合・率等
- ⑥ 適用する比準割合ごとの適用条件等
- ⑦ 画地計算法、宅地の比準表の適用の有無
- ⑧ 比準元となる「付近の土地の価額」の算定方法
- ⑨ 比準割合の算定方法、算定根拠等
- ⑩ 市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法
- ⑪ 都市計画法第34条第11号区域内のその他の雑種地の評価方法
- ⑫ 近傍地比準方式の適用に当たり苦慮している点

（４）調査に挙げたその他の雑種地の類型

アンケート調査では、一般的に課税地目が雑種地になると考えられる土地の利用形態として14の類型を挙げ、これらの類型の評価方法等について重点的に調査した。また、列举した14類型以外にも評価方法を取り決めている類型がある場合には、その内容を回答していただいた。

- ① 駐車場
- ② 資材置場
- ③ 更地（空き地・住宅跡地）
- ④ 鉄塔敷地

- ⑤ 私道
- ⑥ ゴミ置き場
- ⑦ 防火水槽
- ⑧ 残地・潰れ地
- ⑨ ゴルフ練習場
- ⑩ 自動車教習所
- ⑪ 変電所
- ⑫ 太陽光発電施設用地
- ⑬ 携帯電話基地局
- ⑭ 廃棄物処分場

なお、③の更地（空き地・住宅跡地）に関して、不動産鑑定評価基準における「更地」の意義とは異なるが、本報告書においては、更地を、建物や構築物等の敷地となっていない未利用の土地の意味で用いる。

不動産鑑定評価基準においては、更地とは「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう。」とされており（不動産鑑定評価基準総論第2章第2節Ⅰ）、利用形態のみならず当該土地の権利形態も踏まえた分類となっている。

これに対し、固定資産評価上は、「地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。」とされており（評価基準第1章第1節三）、基本的には、評価に当たって地上権、賃借権等の権利の設定の有無を確認する必要はない。

2 アンケート調査の集計結果

アンケート調査の集計結果については、付属資料－2に掲げた。集計結果の概要は以下のとおりである。

(1) 全般的事項に関する集計結果の概要

① 評価方法の規定の仕方

その他の雑種地の評価方法の規定の仕方については、駐車場、資材置場等の利用形態に応じて評価方法を定めている団体は22団体であった。

また、土地の傾斜の有無やその程度、接道の有無等といった土地の状態や、市街化区域や市街化調整区域など、評価対象となる雑種地が所在する区域に応じて区分している団体が32団体であった。

このほか、これらを併用（土地の状態や所在する地域に応じて、かつ利用形態ごとに区分）している団体が80団体であった。

② 類型ごとの評価方法の取決め

私道、鉄塔敷地、資材置場及び駐車場の各類型について、評価方法を取り決めている団体が多い。

また、私道や鉄塔敷地等の利用制限を受ける類型の雑種地については、利用形態に応じて評価方法を取り決め、それ以外の類型の雑種地については、所在する地域や土地の状況に応じて評価方法を区分している団体も多い。

③ 雑種地以外の地目（宅地等）として評価する場合もある類型

全ての類型で、雑種地として評価するとの回答が最も多い。一方で更地（空き地・住宅跡地）については、宅地として評価する場合があるとの回答も多い。

(2) その他の雑種地の類型ごとの集計結果の概要

① 比準元となる付近の土地の地目

全ての類型で、宅地から比準するとの回答が最も多い。

一方で、鉄塔敷地、太陽光発電施設用地、携帯電話基地局及び廃棄物処分場については、宅地以外の地目である農地、山林等から比準するとの回答が比較的多い。

② 宅地比準とする場合の評価方法

全ての類型で、割合方式により評価するとの回答が最も多い。また、控除

方式により評価するとの回答もみられる。

③ 宅地比準・割合方式の場合の比準割合の分布

宅地比準・割合方式により評価する場合の比準割合について、類型ごとに集計した結果は、次ページの表 2 のとおりである。類型ごとの比準割合の分布状況を整理すると以下のとおりである。

ア 比準割合 1.00 が最も多く、次いで 0.70～0.80 未満や 0.50～0.60 未満が比較的多い類型

駐車場、資材置場、更地（空き地・住宅跡地）、ゴルフ練習場、自動車教習所、変電所、太陽光発電施設用地、携帯電話基地局及び廃棄物処分場

イ 比準割合 0.50～0.60 未満が最も多い類型
鉄塔敷地

ウ 比準割合 0.10～0.20 未満が最も多い類型
私道

エ 比準割合 1.00 のみならず、0.50～0.60 未満や、0.10～0.20 未満が比較的多い類型
ゴミ置き場、防火水槽及び残地・潰れ地

表2 【宅地比準・割合方式により評価する場合の比準割合の分布（類型別）】

採用している比準割合 (複数回答あり)	駐車場	資材置場	更地(空き地・住宅跡地)	鉄塔敷地	私道	ゴミ置き場	防火水槽	残地・潰れ地	ゴルフ練習場	自動車教習所	変電所	太陽光発電 施設用地	携帯電話基 地局	廃棄物処分 場
1.00	75	66	47	24	4	35	32	28	46	61	48	56	41	43
0.9~1.0未満	15	10	8	1	1	2	1	2	3	5	3	7	3	3
0.8~0.9未満	18	19	12	3	2	4	5	6	7	8	7	11	9	6
0.7~0.8未満	52	47	41	15	3	16	11	19	33	35	24	41	21	24
0.6~0.7未満	23	22	20	5	2	4	4	7	10	10	6	20	7	7
0.5~0.6未満	55	56	43	52	2	24	24	19	38	28	42	54	38	23
0.4~0.5未満	23	25	21	8		10	9	15	14	10	14	23	16	15
0.3~0.4未満	18	22	21	19	8	10	13	10	11	8	15	24	19	14
0.2~0.3未満	6	6	8	19	14	9	6	9	3	4	8	14	13	8
0.1~0.2未満	5	5	7	14	76	27	19	30	5	5	6	5	10	9
0超~0.1未満	1	1	2	5	26	9	8	8	1	1	2	1	5	5
0					3									

④ 市街化区域の場合に適用する比準割合の分布

宅地比準・割合方式により評価する場合において、比準割合の決定に当たり、評価対象となる雑種地が、市街化区域内にあることを考慮している場合の比準割合と類型を集計・整理したところ、次ページの表３のとおりとなった。

ア 比準割合 1.00 が最も多く、0.50 未満には分布がほとんどみられない類型

駐車場、資材置場、更地（空き地・住宅跡地）、ゴルフ練習場、自動車教習所、変電所、太陽光発電施設用地、携帯電話基地局及び廃棄物処分場

イ 比準割合 1.00 及び 0.50～0.60 未満が多いが、0.50 未満も多い類型
鉄塔敷地

ウ 比準割合 0.10～0.20 未満が最も多い類型
私道

エ 比準割合 1.00 が最も多いが、0.50 未満も多い類型
ゴミ置き場、防火水槽及び残地・潰れ地

表3 【宅地比準・割合方式・市街化区域の場合に適用する比準割合（類型別）】

採用している比準割合 (複数回答あり)	駐車場	資材置場	更地(空地・住宅跡地)	鉄塔敷地	私道	ゴミ置き場	防火水槽	残地・潰れ地	ゴルフ練習場	自動車教習所	変電所	太陽光発電施設用地	携帯電話基地局	廃棄物処分場
1.00	44	41	28	13	1	22	18	17	29	31	24	37	23	29
0.9~1.0未満	3	4	1	1		1	1	1	2	3	3	3	2	2
0.8~0.9未満	9	10	6	1		3	3	4	5	5	5	7	5	6
0.7~0.8未満	10	11	8	5		4	4	8	9	8	8	15	8	10
0.6~0.7未満	3	3	3	1		1	1	1	3	3	2	4	2	3
0.5~0.6未満	3	3	2	12		2	2	2	2	2	7	3	7	1
0.4~0.5未満			1	3		1	1	1	1		1	2	2	2
0.3~0.4未満			1	1	1									
0.2~0.3未満				2		2	3	1			1			
0.1~0.2未満				3	7	2	2	6			1		1	
0.1未満					5	1	1	2						

⑤ 市街化調整区域の場合に適用する比準割合の分布

宅地比準・割合方式により評価する場合において、比準割合の決定に当たり、評価対象となる雑種地が、市街化調整区域内にあることを考慮している場合の比準割合と類型を集計・整理したところ、比準割合を 0.80 以上としている団体はほとんどみられず、私道を除く全ての類型において、0.50～0.60 未満の比準割合が最も多かった（次ページの表 4 参照）。

⑥ 地価水準と比準割合の関係

一般的に、造成費の価格水準自体は全国で大きな差はないと考えられる。そのため、理論的には地価水準が高い大都市ほど、土地価格に対する造成費の割合は小さくなり、結果として比準割合は高くなるのではないかと考えられる。これを検証するため、「令和 2 年度 固定資産の価格等の概要調書」における宅地の平均価格を用いて、地価水準と比準割合の関係性について分析を行った（付属資料－2「Ⅱ．アンケート調査結果（類型ごとの評価方法）」各類型の⑥を参照）。

結果として、駐車場、資材置場、更地（空き地・住宅跡地）、ゴルフ練習場、自動車教習所、太陽光発電施設用地及び廃棄物処分場の類型については、地価水準の高い団体ほど、1.00 に近い比準割合を採用している傾向がみられた。

一方で、鉄塔敷地、私道、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地、変電所及び携帯電話基地局の類型については、地価水準とのはっきりとした関連はみられなかった。

⑦ 控除方式における控除額の分布について

控除方式を採用している団体について、採用している控除額を集計した。高低差や傾斜の程度等に応じて、複数の控除額を設定している団体も多いことから、付属資料－2「Ⅱ．アンケート調査結果（類型ごとの評価方法）」各類型の⑦においては、控除額の最大値、最小値、平均値を団体ごとに集計してグラフに表示した。適用する控除額の適用条件として設定されている盛土の高さや傾斜度等の条件は、団体ごとに多種多様であり、控除額についてもばらつきが大きいことから、集計結果からなんらかの傾向は確認できなかった。

回答があった控除額の中には、適用条件として、切土の高さ 2.5m 超の場合や傾斜 25 度超の場合に適用されるものもあり、比較的大きな額の控除額もみられる。一方で、駐車場や自動車教習所等の類型の雑種地は、平坦地に存する場合が多い。このため、評価要領等には規定があるものの、実際の評価での適用例は少ないと推測される控除額も回答には含まれていると考えられる。

表 4 【宅地比準・割合方式・市街化調整区域の場合に適用する比準割合（類型別）】

採用している比準割合 (複数回答あり)	駐車場	資材置場	更地(空き地・住宅跡地)	鉄塔敷地	私道	ゴミ置き場	防火水槽	残地・潰れ地	ゴルフ練習場	自動車教習所	変電所	太陽光発電施設用地	携帯電話基地局	廃棄物処分場
1.00				1	1			1						
0.9～1.0未満										2	1			
0.8～0.9未満	1	1												
0.7～0.8未満	15	13	9	1		4	3	5	10	12	5	10	6	9
0.6～0.7未満	6	6	5	1		2	1	2	3	3	2	6	2	2
0.5～0.6未満	29	30	21	13		14	13	12	22	17	22	28	18	19
0.4～0.5未満	16	16	11	4		8	6	9	11	9	10	15	12	13
0.3～0.4未満	10	10	8	8		3	4	4	7	6	8	12	12	9
0.2～0.3未満	1	1	1	3		1	1	1	1	1	1	3	1	4
0.1～0.2未満	3	3	3	2	6	2	1	5	3	3		3	2	3
0.1未満				3	3	2	1	3					2	

⑧ 画地計算法等の適用の有無

宅地から比準して雑種地を評価するに当たり、比準割合を適用又は造成費相当額を控除する元となる宅地の価格について、市街地宅地評価法における画地計算法又はその他の宅地評価法における宅地の比準表（以下「画地計算法等」という。）を適用して算定するか否かについて、類型ごとの回答の傾向を整理したところ以下のとおりであった（付属資料－２「Ⅱ．アンケート調査結果（類型ごとの評価方法）」各類型の⑧を参照）。

ア 画地計算法等の適用ありとの回答が多かった類型

駐車場、資材置場、更地（空き地・住宅跡地）、ゴルフ練習場、自動車教習所、変電所、太陽光発電施設用地、携帯電話基地局及び廃棄物処分場

イ 画地計算法等の適用ありとの回答が最も多いが、適用なしの回答も比較的多かった類型

鉄塔敷地、ゴミ置き場、防火水槽及び残地・潰れ地

ウ 画地計算法等の適用なしとの回答が最も多かった類型

私道

⑨ 農地・山林等比準の場合の比準割合等

農地・山林等の宅地以外の地目から比準する場合の評価方法については、いずれの類型においても、割合方式の採用が最も多く、基本価格に造成費相当額を加算して評価する方法（以下「加算方式」という。）や一律定額方式等の採用もみられた。また、割合方式で比準する場合の比準割合については、1.00 が最も多く、0.90～1.00 未満や 1.30 の比準割合もみられた。1.00 を上回る比準割合については、造成費相当額を加算を考慮して設定されたものと考えられる。

また、加算方式を採用している団体の加算額をみると、「総務省通知の造成費」や「総務省通知の造成費（土盛整地費）」等の回答がみられた。

特徴的なところとして、鉄塔敷地については、宅地以外の地目から比準する場合がある団体が多くなっている。比準割合については、1.00 が多いが、0.50～0.60 未満とする団体もあった。低い比準割合を採用している団体の評価内容を確認すると、「介在山林として評価した価格に比準割合 0.50 を乗じる」等の回答であった。

また、私道については、比準割合 1.00 の団体が最も多いが、0.10～0.20 未満とする団体もあった。また、一律定額方式にて、一律 0 円とするとの回答もあった（所有者以外も道路として使用している等の適用条件あり）。

太陽光発電施設用地については、宅地以外の地目から比準する団体が比較的多い。割合方式の採用が最も多いものの、加算方式の採用も比較的多くなっている（付属資料－２「Ⅱ．アンケート調査結果（類型ごとの評価方法）」各類型の⑨～⑪を参照）。

（３）市街化調整区域内の雑種地について

アンケート調査の回答団体のうち、約 2/3 の団体で市街化調整区域が設定されている。

これらの団体において、比準元の土地を宅地とする場合の市街化調整区域に存する雑種地の比準割合又は補正率を確認したところ、0.50～0.60 未満が約 4 割と多く、次いで、0.70～0.80 未満が約 2 割となっている。

これらの比準割合又は補正率について、当該団体の地価水準との関係を確認したが、はっきりとした関係性は見られず、地価水準に拘わらず相当の減価が行われている状況である（付属資料－２「Ⅲ．調査結果（市街化調整区域内における評価方法）」１ 市街化調整区域の評価について）。

（４）11 号区域内の雑種地について

11 号区域の有無については、アンケート調査の回答団体の約 4 割が 11 号区域ありとの回答であった。

11 号区域の評価方法については、通常の市街化調整区域における雑種地の評価方法と同じとする団体が約 8 割で最も多かった。一方、通常の市街化調整区域における雑種地の評価方法とは別の評価方法を定めているとする団体や、通常の市街化調整区域の補正は適用しないとする団体もあった。

通常の市街化調整区域の評価方法とは別の評価方法を定めている団体では、通常の調整区域内雑種地の場合は比準割合 0.5 とするのに対し、11 号区域では 0.70 とする、あるいは、0.80 又は 1.00 とする等の回答であった（付属資料－２「Ⅲ．調査結果（市街化調整区域内における評価方法）」２ 都市計画法第 34 条第 11 号区域の評価について）。

（５）苦慮している点について

その他の雑種地の評価に当たり苦慮している点については、「比準元の土地の地目の判断に悩むことがある」との回答が最も多く、次いで、「評価判断にばらつきがある・基準の策定が困難である」等の回答が多かった。これらの回答の具体的な内容を例示すると、以下のとおりである。

ア 「比準元の土地の地目の判断に悩むことがある」の具体的な内容

鉄塔敷の比準方法について（付近が農地である場合や無道路地であった場合等）
比準元の宅地が周辺に存在しない田園部や山間部において「駐車場・資材置場・私道等」が新たにできることが稀にある。その際に、比準させるべき土地の判断基準がないため評価に苦慮することがある。
山林に囲まれた資材置場や、農地の真ん中に設置された太陽光発電施設など、近くに宅地がない場合、位置、利用状況を考慮して付近の土地の価格に比準して求めるものであるが、比準元の付近の土地を宅地にするか、山林や農地にするか判断に迷うケースがある。

イ 「評価判断にばらつき・基準の策定が困難」の具体的な内容

特に造成中又は利用・管理が長く途絶えている状況などの中間地目において、現況の見立て次第で原野並（農地山林比準）と宅地並の価格差が開きすぎる点。
宅地に比準して評価をするとき、該当地に起伏があると造成費相当額を平坦地のものを採用するか、傾斜地のものを採用するか判断に苦慮する場合がある。

3 アンケート調査の集計結果に基づく分析

アンケート調査の集計結果を踏まえて、類型ごとの評価方法の実態を分析すると、以下のとおりである。

（１）評価地目について

いずれの類型においても、基本的に雑種地として地目認定し評価する団体が多いが、更地（空き地・住宅跡地）の類型では、宅地として評価する場合はと回答した団体が半数以上あった。

基準解説において、「住宅（家屋）建築用地として造成され、道路、上下水道等の公共施設等を完備しているような土地については、宅地として認定して差し支えないものとする。」との質疑応答があることから、造成や公共施設の整備の状況に応じて宅地として地目認定している団体が多いものと考えられる。

また、駐車場や変電所についても、宅地として評価する場合はと回答した団体が比較的多かった。付近の土地の利用状況が宅地であり、宅地化の制約がない場合、駐車場としての利用は一時的に過ぎないことも考えられ、潜在的には宅地としての価値を有すると考えられることから、評価事務上、便宜的に宅地として認定しているものと思われる。また、都市部に多く見られる地下変

電所や屋内変電所の場合、外観上は、通常の建物の敷地と同様に見えることから、宅地として地目認定しているケースもあると考えられる。

なお、基準解説においては、「宅地に独立して介在する駐車場、資材置場等の雑種地の評価については、通常付近の宅地から比準して評価することになるが、具体的には造成費相当部分を控除した価額を目途として評価することになる。この場合、造成が不要であれば造成費相当分を控除する必要はないものと考えられる。」と記されている。このため、造成が不要な土地の場合、宅地として評価した価格と雑種地として評価した価格とは、通常一致することとなる。このことから、駐車場、資材置場等を便宜上宅地として評価しても、税額への影響等の支障は実質的にないと考えられる。

私道については、課税地目に細目を設けて「私道」、「道路敷」等としている団体もあった。また、要件を満たす場合には、地方税法第348条第2項第5号の規定に基づき、公共の用に供する道路として非課税として取り扱っている団体もあった。公共の用に供する道路の要件に該当しない私道については、雑種地として評価し、課税している団体が多いと考えられる。

(2) 比準元の土地の地目について

全ての類型において、宅地から比準するとの回答が最も多かった。

一方で、鉄塔敷地、太陽光発電施設用地、携帯電話基地局及び廃棄物処分場については、農地、山林等の宅地以外の地目から比準する場合があるとの回答が一定数あり、その要因は、これらの鉄塔敷地等が、農地、山林等に介在することが多い実態を反映したことによるものと考えられる。

(3) 宅地比準の場合の比準割合について

駐車場、資材置場、自動車教習所等の類型では、比準割合 1.00 とする回答が最も多かった。

一方で、私道については、0.10～0.20 前後の比準割合で評価するとの回答が最も多かった。また、ゴミ置き場、防火水槽及び残地・潰れ地においても、0.10～0.20 前後の比準割合で評価するとの回答が比較的多かった。これらの類型の場合、共同で利用されている等、ある程度の長期間にわたり、宅地としての利用が困難であることを反映した取扱いであると考えられる。

鉄塔敷地、変電所、太陽光発電施設用地及び携帯電話基地局については、0.50 前後の比準割合で評価している場合も多く、造成費相当額や当該施設が立地する地域における宅地化の難易を反映した取扱いと考えられる。特に、鉄塔敷地については、高圧線下にあり建築の制限を受けることや、電力供給のための送配電線網の一端を担っており、事実上、宅地化が困難であること等から、宅地比準に当たり大きく減価しているものと考えられる。

ただし、携帯電話基地局は、外形上は高圧線鉄塔敷地と類似するが、上空を高圧線で連結されているわけではなく、送電線網における鉄塔のような設置位置の制約は少ないと考えられる。このため、高圧線鉄塔敷地と比較すると、移設・転用の難易は大きく異なると考えられることに留意が必要である。

また、変電所について、市街化区域の場合に適用する比準割合の分布にばらつきがみられた。

変電所には、超高圧変電所から、配電用変電所まであり、扱う電圧も様々である。また、一般的な形態の屋外変電所の他に、地下変電所や屋内変電所も存在し、施設の規模や設備の内容も様々である。

さらに、市街地に存在し、特段の造成等を要しないで宅地への転用が可能と認められる小規模な屋内変電所も存在する一方で、宅地化に当たって造成が必要と認められるものや、市街地の外れに存在し経済合理性の観点から宅地化が困難なもの等もあると考えられる。

このように、変電所は、その規模、整地の状況、立地条件等が様々であるため、比準割合の分布にばらつきがみられたものと考えられる。

次に、市街化区域内に存するその他の雑種地に適用する比準割合についてみると、私道及び鉄塔敷地を除く全ての類型で、比準割合 1.00 が最も多い。次いで 0.70～0.80 の比準割合が多い。市街化区域においては、建物の敷地として現に利用されていない土地であっても、法的な宅地化の制約はないため、宅地比準 1.00 を基本としつつ、宅地とする場合に造成が必要な場合には、造成費相当額を控除方式又は比準割合によって考慮して評価する取扱いとしていると考えられる。

また、市街化調整区域に適用する比準割合についてみると、私道及び鉄塔敷地を除く全ての類型で比準割合 0.50～0.60 未満が最も多く、次いで 0.40～0.50 未満もしくは 0.70～0.80 未満の比準割合が多い。市街化調整区域においては、建物の敷地として現に利用されていない土地については、原則として建築の制限を受けるため、宅地から比準する場合には、この建築制限を評価に反映させる必要があり、この場合の評価割合が、0.40～0.70 程度としてとらえられていると考えられる。

以上より、宅地から比準して雑種地を評価する場合の比準割合においては、以下のような要因が考慮されているものと考えられる。

- ・市街化区域に存する土地か、市街化調整区域に存する土地か
- ・共同利用の有無や公共性の有無
- ・宅地転用が可能な場合における造成費相当額
- ・公共性や社会的な必要性に起因する転用の困難性
- ・規模、形状、地勢や接道状況

(4) 宅地以外の地目から比準する場合の比準割合等について

宅地以外の地目から比準する場合の評価方法を確認すると、割合方式の採用が最も多く、割合方式では、いずれの類型の場合も比準割合を 1.00 としている団体が最も多い。類型によっては、比準割合を 1.30 としている団体もあった。

比準元の土地を農地や山林等とする場合において、素地の土地を造成して利用している雑種地である場合には、比準元の土地の価格に造成費相当額を加算する評価方法も妥当であると考えられる。

(5) 地価水準と比準割合の関係について

地価水準と比準割合の関係をみると、以下の傾向が確認できる。

ア 地価水準と比準割合との間に一定の傾向がみられたもの

駐車場、資材置場、更地（空き地・住宅跡地）、ゴルフ練習場、自動車教習所、太陽光発電施設用地、廃棄物処分場

上記に掲げた類型では、地価水準が高い団体ほど、1.00 に近い比準割合を採用する傾向が確認できた。

通常、造成費相当額は土地の価格に比較して地域差が少ない。このため、地価水準の高い地域ほど、土地価格に対する造成費相当額の割合は小さくなる。したがって、その他の雑種地に適用する比準割合が、造成費相当額を主な要素として設定されている場合には、地価水準が高い団体ほど、1.00 に近い比準割合を採用する傾向になると考えられる。

上記に掲げた類型は、その利用形態が一時的・暫定的なものや、利用形態の変更が比較的自由にできるものが多く、宅地化に当たっての法的制約や社会的制約が小さい。このため、雑種地としての減価要因は、造成を要する場合の造成費相当額の要素が大きいものと考えられる。

イ 地価水準と比準割合との間に一定の傾向がみられなかったもの

鉄塔敷地、私道、ごみ置き場、防火水槽、残地・潰れ地、変電所、携帯電話基地局

これらの類型の雑種地では、上記アと異なり、地価水準が高い団体ほど 1.00 に近い比準割合を採用する傾向は確認できなかった。

これらの類型では、その利用が一時的・暫定的なものとは言えない場合が多く、周辺の宅地のインフラ基盤としての機能を有する場合もあり、宅地化に当たっては、物理的あるいは社会的な制約が生じる場合もある。このため、雑種地としての減価要因は、造成を要する場合の造成費相当額のみならず、宅地化の困難性もあると考えられる。

宅地化の困難性が土地の価格に与える影響は、造成費相当額の場合と異なり、地価水準が高い地域ほど小さくなるものではないため、地価水準と比準割合との間の関係が認められなかったと考えられる。

（６）画地計算法等の適用の有無と比準割合との関連について

アンケート調査の集計の結果、例えば鉄塔敷地の評価において、市町村長の所要の補正として適用している高圧線下補正率を、比準元の土地の価格の算定において考慮している団体と、比準元の土地の価格の算定においては高圧線下補正率を含む画地計算法等を適用せず、比準割合の適用において考慮している団体とがあることが確認された。

このため、画地計算法等の適用なしとの回答が比較的多かった類型について、画地計算法等の適用がない団体と、画地計算法等の適用がある団体（一部適用を含む。）とに色分けをした散布図を作成し分析を行った。（付属資料－３）

付属資料－３の散布図から、「画地計算法等の適用なし」との回答があった団体の比準割合は、地価水準に拘わらず比較的低くなっているのに対し、「画地計算法等の適用あり」「一部適用」と回答した団体は、1.00 に近い比準割合を採用している傾向が確認できる。

また、比準割合 1.00 の団体においては、別途、画地計算法等を適用している団体が多いことが確認できる。

付属資料－２の集計結果のうち、⑥の散布図で、比準割合の分布にばらつきが認められた類型についても、画地計算法等の適用あり・なしで分けて分析を行うと、比準割合の分布に極端なばらつきは見られなくなる。

例として、残地・潰れ地の類型では、画地計算法等の適用がない団体においては、0.20 以下の比準割合を採用している団体が多く、画地計算法等の適用がある団体においては、地価水準の高い団体を中心に 1.00 に近い比準割合を採用していることが確認できる。防火水槽、ゴミ置き場等の他の類型でも、同様の状況が確認できる。

以上より、位置、利用状況、形状等の要因のうち、当該類型のその他の雑種地に特有の価格形成要因については、比準割合において考慮する場合と、画地計算法等の適用等によって考慮する（比準元の宅地の価格に反映させる）場合とがあるため、比準割合の検討に際しては留意する必要があると考えられる。

V 地方団体の評価実態を踏まえたその他の雑種地の評価に関する留意点の整理・検討

前記Ⅲ・Ⅳで確認した、地方団体におけるその他の雑種地の評価の実態及び苦慮している点を踏まえ、その他の雑種地の評価における留意点の整理及び検討を行う。

1 比準元の土地の選定

比準元の土地については、土地の位置、利用状況等を考慮し、個別に判断せざるを得ないが、判断に当たっての考え方について、不動産鑑定評価基準の規定を参考にすることも有用であると考えられる。

確かに、雑種地の評価は、あくまで評価基準に基づいて行われるべきであるが、不動産鑑定評価基準と評価基準は、土地の適正な価格を求めることを目的としている点は同じであり、不動産鑑定評価基準の考え方自体は大いに参考になるところである。

そこで、不動産鑑定評価基準をみると「不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づける」と規定され、用途的観点から地域の種別を、宅地地域、農地地域、林地地域等に分類している。このため、雑種地の評価に当たっても、比準元となる付近の土地は、当該雑種地が存する地域の種別に応じて選定することを基本とすべきと考えられる。

すなわち、当該雑種地そのものの利用状況だけに着目するのではなく、周辺の土地を含めた地域が、どのような種別の地域にあてはまるかにも着目して判断する必要があると考えられるところ、当該雑種地が宅地地域に存する場合は宅地比準、農地地域に存する場合は農地比準、林地地域に存する場合は山林比準とすることが一般的であると考えられる。

また、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域があることに留意する必要があると考えられる。

【不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号）】（抄）

（目的）

第一条 この法律は、不動産の鑑定評価に関し、不動産鑑定士及び不動産鑑定業について必要な事項を定め、もつて土地等の適正な価格の形成に資することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「不動産の鑑定評価」とは、不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいう。以下同じ。）の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう。

2～3（略）

【不動産鑑定評価基準】（抄）

第 2 章 不動産の種別及び類型

不動産の鑑定評価においては、不動産の地域性並びに有形的利用及び権利関係の態様に応じた分析を行う必要があり、その地域の特性等に基づく不動産の種類ごとに検討することが重要である。

不動産の種類とは、不動産の種別及び類型の二面から成る複合的な不動産の概念を示すものであり、この不動産の種別及び類型が不動産の経済価値を本質的に決定づけるものであるから、この両面の分析をまって初めて精度の高い不動産の鑑定評価が可能となるものである。

不動産の種別とは、不動産の用途に関して区分される不動産の分類をいい、不動産の類型とは、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて区分される不動産の分類をいう。

第 1 節 不動産の種別

I 地域の種別

地域の種別は、宅地地域、農地地域、林地地域等に分けられる。

宅地地域とは、居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物、構築物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいい、住宅地域、商業地域、工業地域等に細分される。さらに住宅地域、商業地域、工業地域等については、その規模、構成の内容、機能等に応じた細分化が考えられる。

農地地域とは、農業生産活動のうち耕作の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

林地地域とは、林業生産活動のうち木竹又は特用林産物の生育の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点からみて合理的と判断される地域をいう。

なお、宅地地域、農地地域、林地地域等の相互間において、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換しつつある地域及び宅地地域、農地地域等のうちにあつて、細分されたある種別の地域から、その地域の他の細分された地域へと移行しつつある地域があることに留意すべきである。

第5章 鑑定評価の基本的事項

第3節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類の設定

不動産鑑定士による不動産の鑑定評価は、不動産の適正な価格を求め、その適正な価格の形成に資するものでなければならない。

また、比準元の土地の選定に当たっては、都市計画の状況を参考にすることも有用であると考えられる。

都市計画の策定に当たって根拠となる都市計画法は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の制度をはじめとして、基本的な土地利用規制について定めており、土地の利用状況に大きな影響を持つものである。

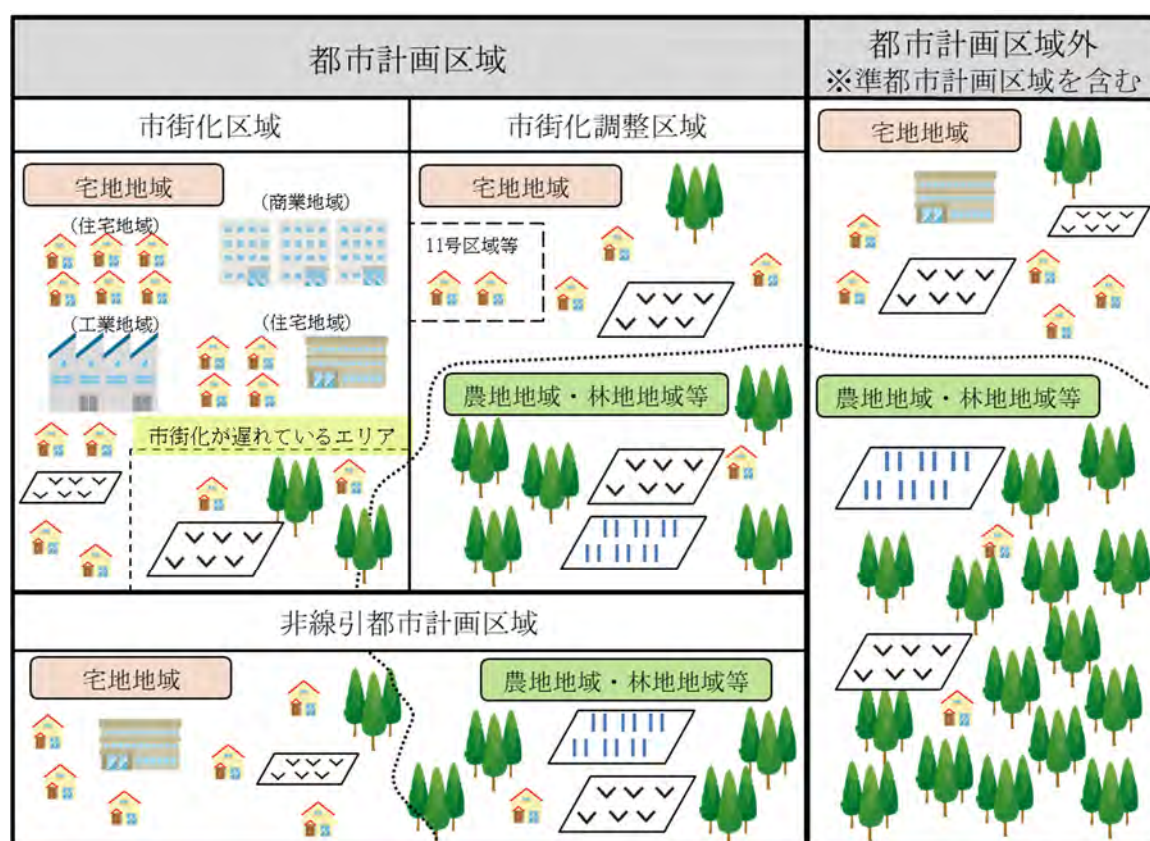
例えば、開発許可の観点からいえば、市街化区域の場合、良好な市街地の形成の観点から、宅地に一定の水準を保たせるための技術基準（空地の配置、道路の設計、給排水施設等に関する基準）に合致していれば、開発が許可されることから、基本的には比準元は宅地となるものと考えられる。

一方、市街化調整区域の場合、原則として、日常生活に必要な店舗等、鉱物資源・観光資源の利用のための施設、農林水産の貯蔵・加工のための施設等の用に供するもの等に限って開発が許可されることから、市街化区域に比べ、宅地化が進んでおらず農地・山林を比準元とする場合があると考えられる。

このように、都市計画の状況により、都市づくりの基本理念や公法上の規制が異なり、必然的に土地の利用状況も大きく異なることが一般的であるから、評価対象となる雑種地の都市計画上の位置づけを精査することで、適正な評価事務の執行につながるものと考えられる。

都市計画の区域指定や線引きと、前述した地域の種別との関係をイメージとして図示すると図7のとおりである。

図 7 【都市計画区域と地域の種別のイメージ】



なお、市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされており、原則として宅地比準すべきであるが、市街化が遅れているエリアにおいては、下記のような裁判例があるので、極めて限定的であるが、市街化区域であっても農地・山林比準とすることを検討する場合もあると考えられる。

(参考判例)

平 16. 2. 13 判決 広島高裁平 15 (行コ) 第 6 号

市街化区域内の雑種地は、宅地に比準して評価されるのが一般的であることが認められる。

そうすると、本件土地の評価を近隣の宅地に比準した点は、一般的な合理性を肯定することができ、それ自体評価基準に違反するということとはできないというべきである。

しかしながら、本件土地については、評価基準が定める評価の方法によっては適切に評価することができないという特別の事情のあることが認められ、その結果、本件価格は、客観的時価を上回ったものというべきである。その理由は、次のとおりである。

ア 争いのない事実等に加え、証拠（中略）並びに弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

（ア）～（エ） （中略）

（オ） 不動産鑑定士Eは、本件鑑定評価書において、前記のような本件土地の状況（道路開設及びがけ地補修の必要から本件土地を単独で宅地化するには莫大な費用がかかること等）及び近隣地域の状況を前提とし、本件土地を、市街化区域内の現況地目が畑・山林で、鑑定評価上は熟成度の低い宅地見込地地域内の宅地見込地とし（中略）、平成12年度（同年1月1日時点）の本件土地の価格を835万円と評価している。

イ 以上の事実によれば、本件土地は、雑種地とする予定で農地転用届出がされたものの、宅地効用がなく、倉庫を築造することすらできず、宅地化するにしても、道路開設及びがけ地補修等に莫大な費用を要し、本件土地単独では、採算がとれず、現状の経済状況などをも勘案すれば、周辺土地を含んでの宅地化も著しく困難であるのであって、極めて個別性の高い土地であるといわざるを得ず、そもそも現況が宅地である本件標準宅地から比準する方法によること、造成費控除を40パーセントとすることでは、本件土地の「適正な時価」を算定することはできない、すなわち、評価基準が定める方法によっては、「適正な時価」を算定することができない特別の事情が存する場合であるというべきである。

そして、前記ア(オ)によれば、本件鑑定評価書の本件土地の評価方法には合理性が認められ、また、本件土地は極めて個別性が高いことからして、他に適切な評価方法を見出すことも困難であるというべきであるから、本件鑑定評価書の835万円が平成12年度の本件土地の「適正な時価」（客観的時価）であると認めるのが相当である。

上記判例では、「市街化区域内の雑種地は、宅地に比準して評価されるのが一般的であることが認められ（中略）本件土地の評価を近隣の宅地に比準した点は、一般的な合理性を肯定することができ、それ自体評価基準に違反するということとはできない」としている。一方で、本件土地は、「宅地効用がなく、倉庫を築造することすらできず、宅地化するにしても、道路開設及びがけ地補修等に莫大な費用を要し、本件土地単独では、採算がとれず、現状の経済状況などをも勘案すれば、周辺土地を含んでの宅地化も著しく困難であるのであって、極めて個別性の高い土地であるといわざるを得ず、（中略）評価基準が定める方法によっては、「適正な時価」を算定することができない特別の事情が存する」としている。その上で、本判決では、「熟成度の低い宅地見込地」として鑑定評価を行った鑑定評価書の鑑定評価額を採用して適正な時価であるとしている。

なお、不動産鑑定評価基準においては、「熟成度の低い宅地見込地」を鑑定評

価する場合には、比準価格を標準とし、「転換前の土地の種別に基づく価格に宅地となる期待性を加味して得た価格」を比較考量して決定するものとされている（不動産鑑定評価基準各論第1章第1節Ⅳ）。

以上より、市街化区域内に存する雑種地であっても、宅地化が著しく困難である場合には、限定的ではあるものの、転換前の土地の種別（ここでは、農地、林地等）の価格を基礎として評価することが適当と認められる場合があると考えられるので、留意する必要がある。

また、上記とは反対に、農地地域、林地地域に存していても、宅地への転用の可能性が高いと認められ、付近に状況が類似する宅地が存する場合には、宅地比準とすべき場合があると考えられる。

比準元の土地の選定に関しては、アンケート調査における「苦慮している点」においても、多くの団体から「比準元の土地の地目の判断に悩むことがある」との意見が挙げられている。

アンケート調査の回答において例示されたケースについて、上記で整理した内容に基づき、比準元の土地の選定を検討すれば、以下のとおりとなる。

ケース① 付近が農地である鉄塔敷地

農地に介在している鉄塔敷地については、比準する付近の土地を、農地とすることが適当であると考えられる。

ケース② 宅地が周辺に存在しない田園部や山間部の駐車場・資材置場等

宅地が周辺に存在しない田園部の駐車場や資材置場については、比準する付近の土地を、農地とすることが適当であると考えられる。また、山間部の駐車場や資材置場については、比準する付近の土地を、山林とすることが適当であると考えられる。

ケース③ 農地の真ん中に設置された太陽光発電施設

農地の真ん中に設置された太陽光発電施設については、比準する付近の土地を、農地とすることが適当であると考えられる。

2 宅地比準とする場合の比準の考え方について

Ⅳ2（2）①のとおり、アンケート調査で掲げた全ての類型において、宅地から比準して評価しているとの回答が多かったことから、まず、宅地比準する場合の留意点を整理・検討する。

(1) 比準に当たり考慮すべき主な価格形成要因

宅地比準とする場合の比準割合には、比準元の宅地と比較した場合の当該雑種地の増減価要因を考慮した格差率を反映させる必要がある。このため、当該雑種地を宅地とするために通常必要と認められる造成費相当額のほか、比準元の宅地の価格において考慮されていない当該雑種地の個別的な要因（規模、形状、地勢や接道状況等）があれば、これを考慮することが必要となる。また、公法上の規制又は物理的な土地の状況、経済合理性の観点等から、当該雑種地を宅地とすることが困難である場合には、通常の宅地と同様に利用することができないことによる減価を考慮する必要がある。

アンケート調査の分析により把握された様々な雑種地の状況のほか、参考判例（P.44）の指摘、委員意見等を踏まえ、宅地比準に当たって考慮すべき主な価格形成要因を整理すれば、表5のものが考えられる。

表5 【宅地比準とする場合に考慮すべき主な価格形成要因】

	比準に当たり考慮すべき要因	具体的内容
①	都市計画法等に基づく建築規制を踏まえた宅地化の可否	市街化区域に存する土地か、市街化調整区域に存する土地か
②	現在の利用形態を踏まえた宅地化の可能性	共同利用の有無や公共性の有無
③	技術的・経済合理的な観点を踏まえた宅地化の可能性	道路・排水等の技術的な宅地化要件、経済合理性（宅地の価格と造成費の関係）の観点から宅地化可能か
④	宅地化する場合の造成費相当額	宅地転用が可能な場合における造成費相当額
⑤	宅地化が困難な場合に、現在の雑種地としての利用を継続しなければならない必要性の程度	公共性や社会的な必要性に起因する転用の困難性
⑥	その他、比準元の宅地と比較した場合の画地規模や立地条件の相違	規模、形状、地勢や接道状況

(2) 割合方式とする場合の留意点

宅地比準とする場合の比準割合は、上記（1）の価格形成要因を考慮して設定することとなる。ただし、比準元となる宅地の価格において既に考慮されている要因については、同一の要因を重複して考慮してしまうことのないよう、比準割合においては考慮すべきではない。

例として、市街地宅地評価法適用地域では、比準元の宅地の価格の算定において街路条件、交通接近条件等の要因が路線価に反映されているので、比準割合の査定においては考慮外とする必要がある。

また、比準割合の設定において、規模・形状等の画地条件を考慮する場合に

は、同様の画地条件を考慮していない土地の価格を比準元の価格とする必要がある。

都市計画法等に基づく建築規制や当該雑種地の物理的・技術的な開発可能性、現在の利用形態等を踏まえて、宅地化が可能であると判断される雑種地については、比準割合の設定において考慮する主な価格形成要因は、宅地化に当たり通常必要と認められる標準的な造成費相当額になると考えられる。このため、宅地化に当たり造成を要しない土地については、雑種地であっても、比準割合が 1.00 となる場合があることに留意する必要がある。

また、造成費相当額は、当該土地の傾斜の程度や道路との高低差等の状況によって異なるものであるため、これらの状況に応じて、適用する比準割合を複数設定しておくことも考えられる。ただし、駐車場、資材置場や自動車教習所等の一部の類型では、通常は平坦な土地が多く、必ずしも造成費相当額を考慮する必要はない場合もあることに留意する必要がある。

さらに、IV 3 (5) ア (P. 39) でみたとおり、一部の類型では、造成費相当額が土地の価格に占める割合は、地価水準によって大きく異なり、地価水準の高い地域ほど、土地価格に対する造成費相当額の割合は小さくなる。造成費相当額を考慮した比準割合を設定するに当たっては、当該団体における平均的な地価水準を踏まえて、適切な割合を設定する必要がある。同一の団体内において、地域によって平均的な地価水準が大きく異なる場合には、それぞれの地域ごとに適用する比準割合を分けて設定することも考えられる。

(3) 控除方式とする場合の留意点

都市計画法等に基づく建築規制や当該雑種地の物理的・技術的な開発可能性、現在の利用形態等を踏まえて、宅地化が可能であると判断される雑種地については、比準割合の適用に代えて、造成費相当額を控除する方法による評価も妥当であると考えられる。ただし、比準元とする宅地の価格水準が著しく低い場合には、造成費相当額が宅地の価格を上回るような場合が生ずるおそれがあるため、留意する必要がある。(表 6 参照)。

このため、比準元の宅地の価格(基本価額)に比較して、控除する造成費相当額が過大と認められる場合には、「基本価額から造成費相当額を控除した後の価額が、造成費相当額を下回る場合には、基本価額に一定割合を乗じた価額とする。」などの取扱いが考えられる。また、この場合に採用する一定割合としては、がけ地補正等を参考とすることも考えられる。

がけ地補正は、画地の一部又は全部が傾斜地等で通常の宅地の用途に供することができない土地の補正であるが、宅地として利用可能な土地との比較により補正または比準を行うという点で、造成を要する雑種地との類似性が認められるためである。

表 6 【比準元の宅地の価格水準別 造成費を控除した場合の評価割合】

盛土の 高さ (c m)	造成費 (円/㎡) ※	比準元の宅地の価格水準 (円/㎡)					
		5,000	10,000	30,000	50,000	100,000	200,000
30	3,000	40.0%	70.0%	90.0%	94.0%	97.0%	98.5%
50	3,900	22.0%	61.0%	87.0%	92.2%	96.1%	98.1%
70	4,800	4.0%	52.0%	84.0%	90.4%	95.2%	97.6%
100	7,800	-56.0%	22.0%	74.0%	84.4%	92.2%	96.1%
150	10,100	-102.0%	-1.0%	66.3%	79.8%	89.9%	95.0%
200	12,300	-146.0%	-23.0%	59.0%	75.4%	87.7%	93.9%

※令和 2.7.7 総税評第 40 号「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」を参考とした場合

(4) 市街化調整区域に所在する場合の留意点

宅地比準によって評価するに当たり考慮すべき価格形成要因のうち、①「都市計画法等に基づく建築規制を踏まえた宅地化の可否」について、特に、市街化調整区域に存する雑種地は、11 号区域等に存する場合を除き、原則として、建築が認められない土地であることに留意が必要である。

同じ市街化調整区域内に存する宅地から比準する場合であっても、既に宅地となっている比準元の土地（線引き前宅地等）とは異なり、雑種地については、原則として宅地化ができないことの法的規制の差を、適正に反映して評価する必要がある。

一方で、11 号区域等に存する雑種地については、宅地化に当たっての法的規制が厳しくないことから、比準割合の設定に当たり、宅地化ができないことの法的規制を考慮する必要はないと考えられる。ただし、11 号区域が文言により指定されている場合には、建築の可否が明確に判断できない場合もあると考えられ、このような場合には、謙抑的に、条例指定のない市街化調整区域に存する雑種地と同様の比準割合を適用することもやむを得ないと考えられる。

なお、この点に関して、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」（令和 3 年 4 月 1 日付け国都計第 176 号国土交通省都市局長通知）において、「条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。」と示され、また、「条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に

条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。」とされたところである。

また、前述のとおりコンパクトシティの取り組みや令和4年4月施行の改正都市計画法に対応して11号区域の廃止や変更を行う場合もあるため、特に11号区域の内外でその他の雑種地の評価を変えている場合には、評価替えに際して、その範囲に変更がないかを確認する必要がある。

【都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関する安全なまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）（令和3年4月1日付け国都計第176号国土交通省都市局長通知）】（抜粋）

2. 運用上の留意事項

（1）条例区域の明確化

条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、土地所有者等が、自己の権利に係る土地が条例区域に含まれるかどうかを容易に認識することができるよう、条例区域を客観的かつ明確に示すとともに、簡易に閲覧できるようにすべきである。

条例区域を客観的かつ明確に示す具体的な方法としては、地図上に条例区域の範囲を示す、地名・字名、地番、道路等の施設、河川等の地形・地物等を規定すること等により条例区域の範囲を特定することが考えられる。なお、地図上に条例区域の範囲を示す場合には、申請者にとって開発区域が条例区域に含まれるか否かを判別しやすくする観点から、地図の縮尺は可能な限り大きくすることが望ましい。

また、条例区域を簡易に閲覧できるようにする具体的な方法としては、ウェブサイトに掲載すること等が考えられる。

改正後の令第29条の9各号に掲げる区域（上記Ⅲ. 1.（1）イからホまでの区域又は令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる区域）の指定又は解除の見込みがある場合には、担当部局間で連携しつつ、条例区域の見直しも可能な限り同時期に行い、その内容を反映することが望ましい。

なお、開発許可権者によっては、市街化調整区域の全域に条例区域を指定しているものや、「既存集落」といった抽象的な規定により条例区域としているものが見受けられるが、法の趣旨を踏まえ、条例区域が客観的かつ明確なものとなるよう指定方法を見直すことが望ましい。

（５）市街化調整区域に所在する雑種地の比準割合

市街化調整区域に存する雑種地について、宅地の価格から比準する場合の適正な比準割合を検証するに当たっては、以下のアプローチが考えられる。

① 建築規制に基づく減価率を査定する方法

市街化調整区域内に存する雑種地について、周辺の宅地と比較した場合の最も大きな減価要因は、開発行為や建築等が制限され、原則として、宅地として利用することができないという法的な利用制限であると考えられる。

なお、市街化調整区域においては、都市計画法第 34 条各号に掲げる行為に該当する場合でなければ、開発許可をすることはできないこととされている（都市計画法第 34 条）。また、開発許可を受けた開発区域以外においては、都道府県知事の許可を受けなければ、原則として、建築物の新築、改築、用途変更をすることはできないとされている（都市計画法第 43 条）。

都市計画法第 34 条各号に掲げる行為を例示すると、①周辺の地域に居住している者の日常生活に必要な物品の販売、加工等を営む店舗等の建築、②鉱物資源・観光資源等の利用のために必要な建築物等の建築、③農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物等の建築が挙げられる。

ただし、農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物並びに駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他公益上必要な建築物等については、許可不要となる場合がある（都市計画法第 29 条）。

この減価要因に基づく減価率を、固定資産税の評価に用いられている他の補正率等との関係から査定する。

宅地として利用することが困難であることを考慮した補正率としては以下のものが挙げられる。

- ・ がけ地補正（評価基準 別表第 3 附表 7）
- ・ 田園住居地域内市街化区域農地補正率表（評価基準 別表第 2 の 2）
- ・ 特別緑地保全地区内の土地の評価（評価基準 第 11 節その他二）
- ・ その他市町村長の所要の補正（高圧線下補正等）

② 他の公的評価における評価方法との比較

相続税の評価については、国税庁ホームページのタックスアンサーにおいて、市街化調整区域に存する雑種地を、付近の宅地の価額を基として評価する場合における、法的規制等（開発行為の可否、建築制限、位置等）に係るしんしゃく割合が示されている。

課税の目的が異なる相続税の評価ではあるが、固定資産税の雑種地の評価においても参考としようと考えられる。

タックスアンサー（よくある税の質問） / 財産の評価/ No. 4628 市街化調整区域内の雑種地の評価

雑種地（ゴルフ場用地、遊園地等用地、鉄軌道用地等を除きます。）の価額は、原則として、その雑種地の現況に応じ、その雑種地と状況が類似する付近の土地について評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その土地とその雑種地との位置、形状等の条件の差を考慮して評定した価額に、その雑種地の地積を乗じて計算した金額によって評価します。

ところで、市街化調整区域に存する雑種地を評価する場合に、状況が類似する土地（地目）の判定をするときには、その雑種地の周囲の状況に応じて、下表により判定することになります。

また、付近の宅地の価額を基として評価する場合（宅地比準）における法的規制等（開発行為の可否、建築制限、位置等）に係るしんしゃく割合（減価率）は、「市街化の影響度」と「雑種地の利用状況」によって個別に判定することになりますが、下表のしんしゃく割合によっても差し支えありません。

	周囲（地域）の状況	比 準 地 目	しんしゃく割合
市街化の影響度 ↑ 弱 ↓ 強	① 純農地、純山林、純原野	農地比準、山林比準、 原野比準(注1)	
	② ①と③の地域の中間 (周囲の状況により判定)	宅地比準	しんしゃく割合 50%
	③ 店舗等の建築が可能な幹 線道路沿いや市街化区域と の境界付近(注2)	宅地価格と同等の取引実態 が認められる地域(郊外型 店舗が建ち並ぶ地域等)	しんしゃく割合 0%

(注)

- 1 農地等の価額を基として評価する場合で、その雑種地が資材置場、駐車場等として利用されているときは、その土地の価額は、原則として、財産評価基本通達24-5（（農業用施設用地の評価））に準じて、農地等の価額に造成費相当額を加算した価額により評価します（ただし、その価額は宅地の価額を基として評価した価額を上回らないことに留意してください。）。
- 2 ③の地域は、線引き後に沿道サービス施設が建設される可能性のある土地(都市計画法34条第9号、第43条第2項)や、線引き後に日常生活に必要な物品の小売業等の店舗として開発又は建築される可能性のある土地(都市計画法第34条第1号、第43条第2項)の存する地域をいいます。
- 3 都市計画法第34条第11号に規定する区域内については、上記の表によらず、個別に判定します。

(評基通7、82)

出典：国税庁ホームページ

3 宅地以外の土地を比準元とする場合の比準の考え方について

農地地域、林地地域に存し、農地又は山林から比準して評価する雑種地について、比準に当たって留意すべき主な価格形成要因としては、「比準元の土地と比較した整地・造成等の状況」が考えられる。このため、比準元となる農地又は山林の価格に、当該雑種地の整地等の状況に応じて、造成費相当額を加算する取扱いも妥当であると考えられる。

農地を造成して、駐車場や資材置場等として利用する場合においては、農地を宅地とする場合に比べて簡易な造成にとどまる場合もあると考えられることから、加算する造成費相当額については、市街化区域農地の評価に用いる造成費のうち「土盛整地費」を参考として設定するなどの取扱いも妥当であると考えられる。

また、山林を造成して、駐車場や資材置場、太陽光発電施設用地等として利用する場合においては、樹木の伐採や抜根等を要する場合もあることから、農地を雑種地として造成する場合に比べて、造成費が高くなる場合もあると考えられる。このため、付近の山林の価格に加算する造成費相当額については、

「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について（令和2年7月7日付総税評第41号各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて総務省自治税務局資産評価室長通知）における平均的造成費を参考に、造成対象面積の割合（60％）で割り戻した額とするなどの取扱いも妥当であると考えられる。

ただし、ゴルフ場の造成費には、コース設計費、ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンにかかる造成工事費や、ヘビー・ラフ整地工事費が含まれることから、これらの額を適切に控除したうえで活用すべきであることに留意する必要がある。

4 近傍地比準方式の考え方についての整理

以上の検討を踏まえて、その他の雑種地を近傍地比準方式により評価する場合の考え方を整理すれば、表7のとおりである。

表7【近傍地比準方式の判断フロー】

価格形成要因検討の流れ										類型の例示			
地域の種類	都市計画（参考）	現状利用の有無	現在の利用形態を踏まえた宅地化の可能性	高い技術的・経済合理的な観点を踏まえた宅地化の可能性	高い宅地化する場合の造成費相当額等を考慮	低い道路・排水等の技術的な宅地化要件の欠如、経済合理性（宅地の価格と造成費の関係）の観点から宅地化が困難な場合には利用制約の程度を考慮	鉄塔敷地、共同私道、共同ゴミ置き場等						
宅地地域	都市計画法等に基づく建築規制を踏まえた宅地化の可否	可	市街化区域 市街化調整区域（11号区域等） 非線引き都市計画区域 都市計画区域外	有	現在の利用形態を踏まえた宅地化の可能性	低い現在の雑種地としての利用を継続しなければならない必要性や社会的な必要性に起因する転用の困難性を考慮	駅、駐車場、資材置き場、太陽光発電施設用地等						
								無	物理的観点からみた宅地としての利用可能性	可能	技術的・経済合理的な観点を踏まえた宅地化の可能性	高い宅地化する場合の造成費相当額等を考慮	空き地等
農林地地域	市街化調整区域 非線引き都市計画区域 都市計画区域外 その他、市街化区域に区分されているが、市街化の実質を全く欠くような地域に存する場合	現状利用の有無	市街化調整区域	有	現在の雑種地としての利用を継続しなければならない必要性や社会的な必要性に起因する転用の困難性を考慮	低い現在の雑種地としての利用を継続しなければならない必要性や社会的な必要性に起因する転用の困難性を考慮	法面、狭小残地等						
								無	物理的観点からみた一般的な雑種地（駐車場・資材置き場、太陽光発電施設用地等）としての利用可能性	可能	必要に応じて、一般的な雑種地（駐車場・資材置き場、太陽光発電用地等）としての利用を行うための造成費相当額等を考慮	高い	駅、駐車場、資材置き場、太陽光発電施設用地等

VI まとめ

1 その他の雑種地の評価をとりまく状況等

その他の雑種地の評価について、評価基準の規定、当委員会で過去に行った調査研究の内容について確認し、現在のその他の雑種地の評価をとりまく状況等を考察した。

その結果、近年その他の雑種地の評価対象の増加と多様化が認められることや、11号区域の指定方法が、当委員会で過去に市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法を検討した際の想定とは異なることが確認できたため、現状におけるその他の雑種地の評価の実態と問題点を把握し評価上の留意点を整理・検討することが有用であると判断した。

2 参加自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱い

自治体所属委員から、当該自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱いについて紹介いただいた事項について概要をまとめた。その他の雑種地の評価については、評価基準において具体的な定めがなく、地域性等も異なるため、評価方法は一様でないが、各自治体それぞれの工夫を凝らした評価を行っており、大変参考になるものであった。

3 その他の雑種地の評価方法に関するアンケート調査

総務省が政令指定都市及び中核市を中心とする 139 団体に対して行ったアンケート調査結果について概要をまとめ、集計結果について分析を行った。

アンケート調査では雑種地の利用形態に基づき 14 の類型に分類し調査を行ったが、比準元となる付近の土地の地目については、全ての類型で宅地から比準するとの回答が多かった。宅地比準の際の比準割合について、類型によっては大きなばらつきが見られたが、市街化区域又は市街化調整区域の別、地価水準及び画地計算法等の適用の有無を考慮すると、類型ごとに一定の傾向が確認できた。地価水準との関係では、駐車場・資材置場のように宅地転用が比較的容易なその他の雑種地では、地価水準が高いほど、1.00 に近い比準割合を採用する傾向がみられた。一方、私道、鉄塔敷地など宅地転用が困難なその他の雑種地では、画地計算法等を適用しないとする団体も比較的多くあり、これらの場合には、一定の低い比準割合を採用する傾向がみられた。

このほかアンケート調査では、類型ごとの調査とは別に市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法について照会したところ、建築制限を考慮した市街化調整区域内の比準割合は約 75%の団体が 0.5～0.8 未満であった。さらに、市街化調整区域における 11 号区域内のその他の雑種地の評価方法については、ほとんどの団体が通常の市街化調整区域内の雑種地と同じ評価方法を採用していた。

また、近傍地比準方式の適用に当たり苦慮している点については「比準元の土地の地目の判断に悩むことがある。」との回答が最も多かった。

4 地方団体の評価実態を踏まえたその他の雑種地の評価に関する留意点の整理・検討

上記2・3で把握した評価実態、委員会での各委員の意見を踏まえ、①比準元の土地の選定、②宅地比準とする場合の比準の考え方、③宅地以外の土地を比準元とする場合の比準の考え方について留意点を整理した。このうち、①比準元の土地の選定に関しては、アンケート調査で苦慮している団体が特に多かったことから、基本的な考え方と都市計画との関係について、図でまとめると共に、注意すべき判例を示した。また、アンケート調査で例示されたケースについての検討を行った。②宅地比準とする場合の比準の考え方については、まず、比準に当たり考慮すべき主な価格形成要因を整理のうえ、次に割合方式と控除方式について留意点を整理した。特に割合方式については、比準割合の査定に当たり比準元の宅地で考慮されている要因について同一の要因が重複することがないように例を挙げて整理した。また、論点の多い市街化調整区域内のその他の雑種地の評価について留意点を整理し、宅地価格から比準する場合の比準割合の検証方法について検討した。

以上の検討を踏まえて、その他の雑種地を近傍地比準方式により評価する場合の考え方を、判断フローに沿って、一覧表（表7）にまとめた。

以上

付属資料- 1

○参加自治体におけるその他の雑種地の評価の取扱い

令和3年8月30日

その他の雑種地の評価 (東京都の取扱い)

東京都主税局固定資産評価課

1

1. その他の雑種地の評価方法

取扱要領等で定めている類型

類型	地目	比準割合(画地係数)
私道	宅地	○路線価を付設した私道 画地係数:0.1 ○路線価を付設していない私道 画地係数:0.2 ○道路拡幅予定地等 画地係数:0.1
駐車場	宅地	市街地宅地評価法により評価
ごみ置場	宅地	市街地宅地評価法により評価
送配電用の鉄塔敷地	雑種地	比準割合 0.5
○変電設備の敷地 ○コンクリート塊等が堆積している土地 ○放置され雑草等の繁茂している土地	雑種地	比準割合 0.8

○宅地造成が終了している駐車場等は、宅地と認定している。

○比準割合は、上表記載の割合で一律適用している。

○雑種地の評価額 = 当該土地の宅地の単位地積当たり評点数 × 比準割合 × 地積

2

2. 比準割合の決定方法・算出方法等

類型	比準割合等	変遷	算出方法
私道	○路線価を付設した私道 画地係数:0.1 ○路線価を付設していない私道 画地係数:0.2 ○道路拡幅予定地等 画地係数:0.1	S48～H11 画地係数:0.5 H12～H20 ○路線価を付設した私道:0.1 ○路線価を付設していない私道:0.2 H21～ 現行係数	平成12年に専門機関による調査結果に基づき私道の補正率(0.1、0.2)を採用
送配電用の鉄塔敷地	比準割合 0.5	S51～ 現行割合	平成12、26年に専門機関に調査委託を行い、比準割合の妥当性を検証
「送配電用の鉄塔敷地」以外の雑種地	比準割合 0.8	S51～ 現行割合	

3

4. その他 雑種地に関する判例の紹介

東京高裁判決 令和元年8月8日 平成31年(行コ)第17号)

東京都固定資産(土地)評価事務取扱要領

テニスコート、プール、自動車練習場及びゴルフ練習場等の敷地については、**周辺土地が宅地である場合は宅地**とし、それ以外の場合には雑種地とする。

不動産登記事務取扱手続準則

テニス又はプールについては、**宅地に接続するものは宅地**とし、その他は雑種地とする。

東京高裁判決

固定資産税評価で**テニスコートの地目認定**をするに立っては、**登記準則を参照するのが相当**である。

テニスコートの地目認定について定めた取扱要領の規定は合理的であるから、この基準に従い地目を認定すべき、とする**東京都の主張は論理的に適切とはいえず、採用できない。**

4

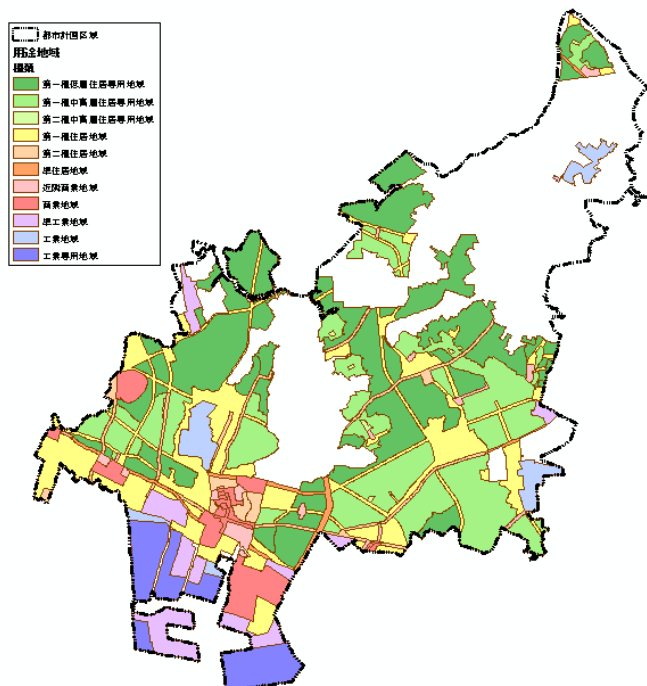
令和3年8月30日

船橋市の事例について

千葉県船橋市税務部資産税課

1

船橋市の都市計画



船橋市は、千葉県北西部に位置し、東京近郊の住宅都市として発展する一方、鉄道が9路線35駅、バスが46路線147系統あり、公共交通機関が非常に発達し、鉄道網の発達から交通、商業、港湾等の機能が集積する京葉都市圏の中核を担っている。

本市では、昭和45年の都市計画決定以来、定期的な見直し等を行ってきており、令和3年4月1日現在、市街化区域は約5,509ha(都市計画区域の64.3%)、市街化調整区域は3,055ha(同35.7%)となっています。

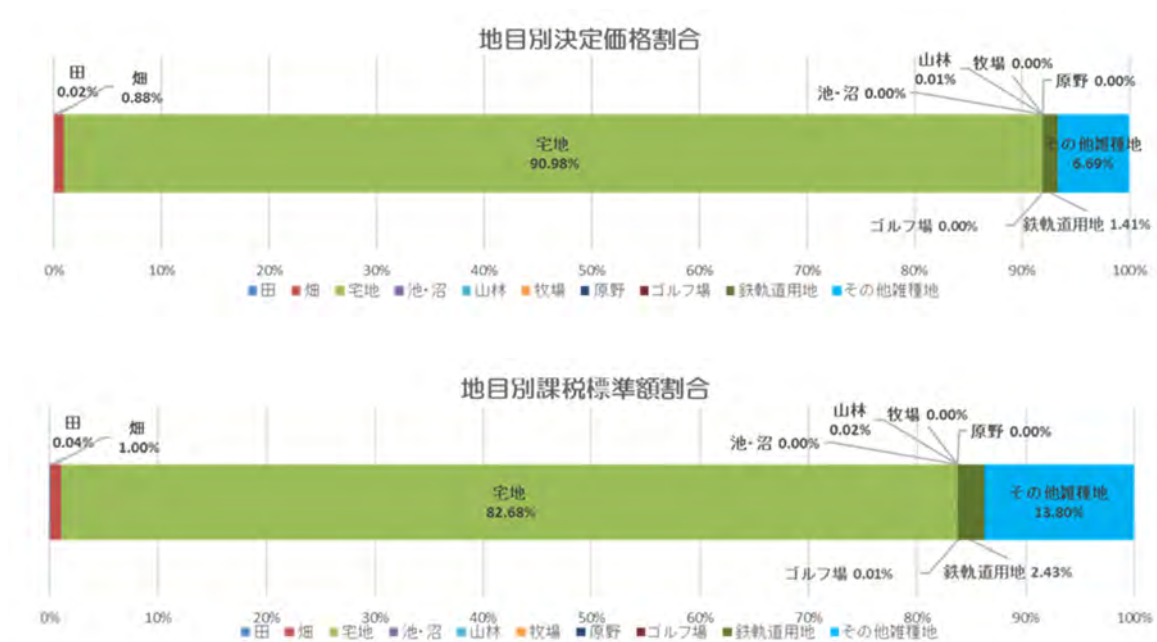
2

船橋市の土地利用状況

地目区分	評価地積/㎡	面積割合	決定価格/千円	課税標準額/千円
田	2,254,873	3.80%	811,992	405,049
畑	9,791,510	16.49%	30,000,926	10,151,009
宅地	38,321,578	64.55%	3,099,337,365	835,321,523
池・沼	231	0.00%	1,169	819
山林	2,899,712	4.88%	265,357	218,482
牧場	22,353	0.04%	39,549	25,374
原野	22,276	0.04%	42,828	29,350
ゴルフ場用地	83,948	0.14%	162,858	112,826
鉄軌道用地	858,773	1.45%	48,060,554	24,574,665
その他雑種地	5,113,561	8.61%	227,944,122	139,443,089
計	59,368,815	100.00%	3,406,666,720	1,010,282,186

3

船橋市域内にある雑種地(評価対象)は評価対象総地積に対し約8.61%、また総評価額に対する割合では約6.69%、課税標準額では約13.80%となっており、都市計画区域別(市街化:調整)の割合は、地積で50:50、評価額及び課税標準額にあつては90:10となっている。



4

1. その他の雑種地の評価方法

①「その他の雑種地」の種類

船橋市における「その他の雑種地」の主な分類は以下のとおりとなっている。

(A) 駐車場・資材置場

(B) 鉄塔敷地

(C) ごみ置き場

(D) 袋地道路(私道)

(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地

5

②「その他の雑種地」の種類ごとの評価方法

分類	評価方法	比準地目	比準割合等	
			市街化区域	市街化調整区域
(A) 駐車場・資材置場	割合方式	宅地	「1.0」造成を要する場合は「0.8」	「0.35」「0.40」「0.45」所在地域に応じて
(B) 鉄塔敷地			0.5	上記に0.5を乗じる
(C) ごみ置き場			0.8	「0.35」「0.40」「0.45」所在地域に応じて
(D) 袋地道路(私道)			12分の1(※)	12分の1(※)
(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地			0.1(※)	0.1(※)

(A)～(C)は画地計算法等を適用

(※)(D)(E)は付近の路線価格等に比準割合等を乗じるのみ

6

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(A) 駐車場・資材置場(市街化区域)			
年度	比準地目	比準割合	
～ H2年度	宅地	0.8	
H3年度 ～	宅地	1.0	道路と同じ高さ及び高い平地については宅地と同等。ただし、 <u>それ以外の土地</u> は「0.8」
H6年度 ～	宅地	1.0	ただし、 <u>相当な造成費が必要な土地</u> は「0.8」

(B) 鉄塔敷地(市街化区域)			
年度	比準地目	比準割合	
～ H29年度	宅地	0.8	船橋市で定めた評価要領においては「鉄塔敷地」と明記されておらず、「0.8」を用いる根拠は、(A) 駐車場・資材置場の取扱いに準じたものとされる。
H30年度 ～	宅地	0.5	宅地 × 補正 × <u>比準割合</u>

7

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(C) ごみ置き場(市街化区域)			
年度	比準地目	比準割合	
～ 現在	宅地	0.8	船橋市で定めた評価要領において「ゴミ置き場」は明記されておらず、「0.8」を用いる根拠は、(A) 駐車場・資材置場の取扱いに準じたものとされる。

(D) 袋地道路(私道)(市街化区域)			
年度	比準地目	比準割合	
S54年度～H2年度	宅地	2分の1	画地計算法等を適用
H3年度～H8年度	宅地	8分の1	
H9年度～R2年度	宅地	12分の1	
R3年度 ～	宅地	12分の1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

8

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地(市街化区域)

年度	比準地目	比準割合	
H24年度 ~	宅地	0.1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

(E)「がけ地や法面等の利用が制約される雑種地」とは？

○ 利用が制約される雑種地

建物の建築に係る法令上の制限を受けると共に、がけ地や法面等の傾斜地や、極端に狭小な間口や短小な奥行等の带状地、間口、奥行が短く地積が過小で単独では建物建築ができないような状態の土地については、「利用が制約される雑種地の比準割合表」により評点数を求める。

利用が制約される雑種地の比準割合表

区分	割合
近傍路線価	1/10
コード	01

(抜粋) 船橋市 固定資産(土地)評価事務取扱要領

9

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(A) 駐車場・資材置場(市街化調整区域)

年度	比準地目	比準割合	
~ H2年度	宅地	0.8	宅地 × 補正 × 比準割合
	市街化農地	0.8	(宅地 × 補正 - 造成費) × 比準割合
	調整農地	0.95/田 0.9/畑	農地 × 40倍(円) × 比準割合 農地 × 20倍(円) × 比準割合
	山林	1.0	山林 × 比準割合
H3年度 ~ H5年度	宅地 市街化農地 調整農地	0.45~0.621	雑種地の地域や位置、周辺での宅地利用の程度により10のグループに区分 宅地 × 補正 × 比準割合
	山林	1.0	山林 × 20倍 × 比準割合
H6年度~	宅地	0.45~0.621 ※	比準地目は宅地とする 宅地 × 補正 × 比準割合

※比準割合は評価替えごとに見直し、現在は「0.35」「0.40」「0.45」に集約

10

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(B) 鉄塔敷地(市街化調整区域)			
年度	比準地目	比準割合	
～H29年度	船橋市で定めた評価要領において「鉄塔敷地」は明記されていないことから(A)駐車場・資材置場(市街化調整区域)と同様の取り扱いと思われる。		
H30年度～	宅地	(A)に同じ さらに0.5	宅地×補正× <u>比準割合</u> ×0.5

(C) ゴミ置き場(市街化調整区域)			
年度	比準地目	比準割合	
船橋市で定めた評価要領において「ゴミ置き場」は明記されていないことから(A)駐車場・資材置場(市街化調整区域)と同様の取り扱いと思われる。			

11

③「その他の雑種地」の類型ごとの評価方法の変遷

(D) 袋地道路(私道)(市街化調整区域)			
年度	比準地目	比準割合	
S54年度 ～H2年度	宅地	2分の1	比準割合は住宅用地特例に由来するものとなっている。 宅地×補正× <u>比準割合</u>
H3年度 ～H8年度		8分の1	
H9年度 ～R2年度		12分の1	
R3～	宅地	12分の1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

(E) がけ地や法面等の利用が制約される雑種地(市街化調整区域)			
年度	比準地目	比準割合	
H24年度～	宅地	0.1	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

12

船橋市 雑種地評価の特色

- ・その他の雑種地の類型は5つに分類される
- ・比準地目は「宅地」である
- ・市街化・市街化調整で比準割合に違いがある
- ・特定の利用状況で画地計算法は不適用

13

2. 市街化調整区域に存する雑種地の比準割合の算定

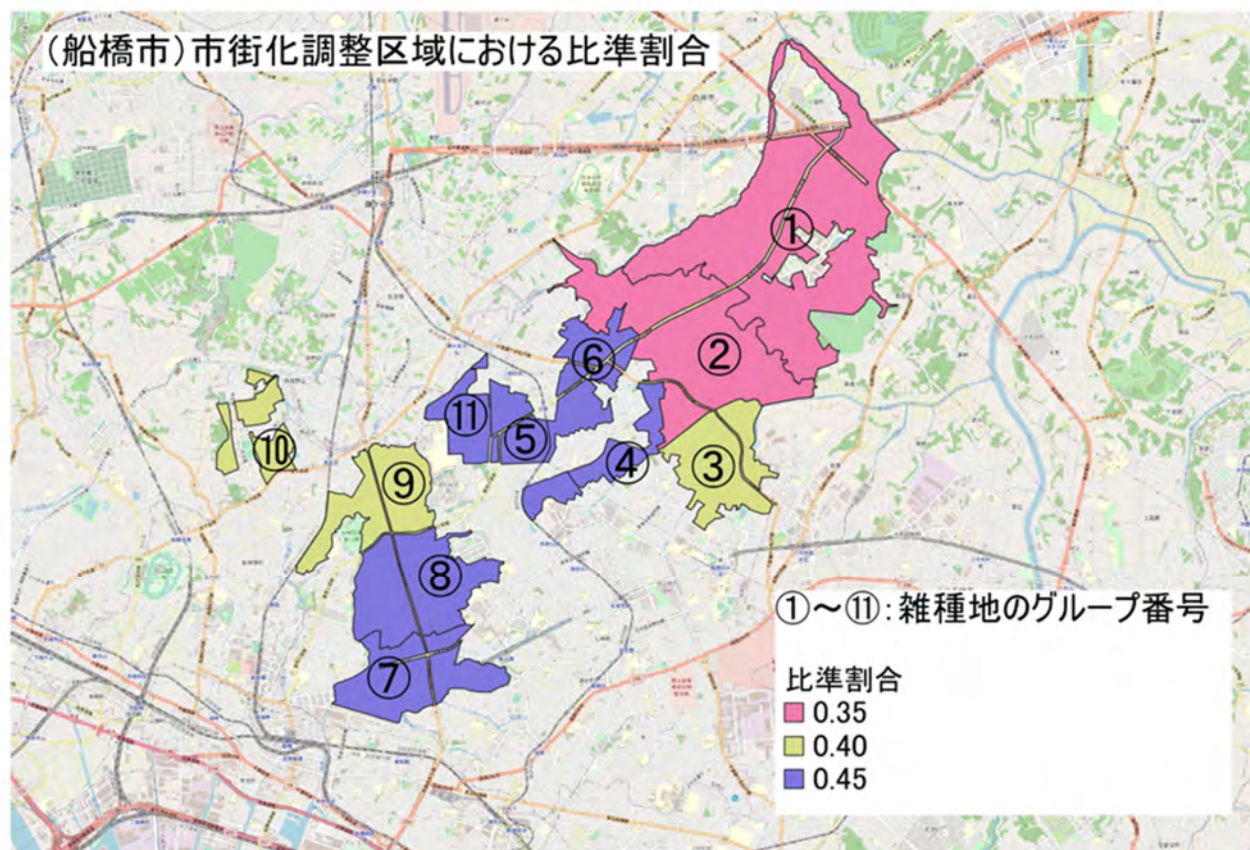
船橋市では、市街化調整区域に存する状況類似地区を次図のとおり11のグループに分け、専門機関による調査結果を踏まえ、宅地に対する比準割合を「0.35」、「0.40」、「0.45」としている。

雑種地の比準割合を求めるに当たっては、各グループ内で代表的地点とした標準宅地において、駐車場・資材置場である場合の価格を求め、当該価格の標準宅地価格に対する割合等を基に比準割合を算定している。

(抜粋) 船橋市 固定資産(土地)評価事務取扱要領

グループ 番号	該当する町丁目	比準割合 %
1	小室町、小野田町、車方町、鈴身町、豊富町、大神保町	35.0
2	神保町、金堀町、楠が山町、大穴北5～7丁目、八木が谷町、八木が谷2～5丁目 高野台4・5丁目	35.0
3	古和釜町、坪井町、松が丘5丁目、坪井西2丁目	40.0
4	大穴北2～4丁目、大穴北8丁目、松が丘2丁目、大穴南2～5丁目	45.0
5	二和東1～5丁目、三咲1丁目、大穴町、三咲町、南三咲4丁目	45.0
6	三咲3～9丁目、大穴北1丁目、みやぎ台1～4丁目	45.0
7	夏見1・5・7丁目、市場2・5丁目、東町、米ヶ崎町、飯山満町1・2丁目、駿河台1・2丁目	45.0
8	夏見台2・4丁目、夏見町2丁目、金杉町、金杉1・8・9丁目、高根町、新高根1・2丁目	45.0
9	金杉2～4丁目、夏見台6丁目、馬込町、旭町1丁目、旭町3～6丁目	40.0
10	藤原3～8丁目	40.0
11	二和西2～6丁目	45.0

14



15

3. 比準割合の根拠

比準割合の根拠については、主に家屋の建築が可能かどうか(宅地比準)が最も重要な事項であり、更に他の補正率との評価上のバランスを考慮して決められてきたと思われる。

＜例＞ ・無道路補正率 0.6(+通路開設補正率)
 ・都市計画補正率 0.9 ～ 0.7(面積に応じて)

(A) 駐車場・資材置場(市街化区域)「0.8」…造成費相当額

(B) 鉄塔敷地「0.5」…高圧線下補正の最大値である0.5及び地中深くまで杭があることから、地下阻害補正の最大値である0.5に準拠する。

(C) ごみ置き場(市街化区域)「0.8」…(A)と同様

(D) 袋地道路(私道)(市街化調整区域)「12分の1」…住宅用地特例に由来

(E) 利用が制約される雑種地「0.1」…鑑定士意見

16

4. 課題点

第1回 土地研資料より

b. 11号区域の指定方法と雑種地評価

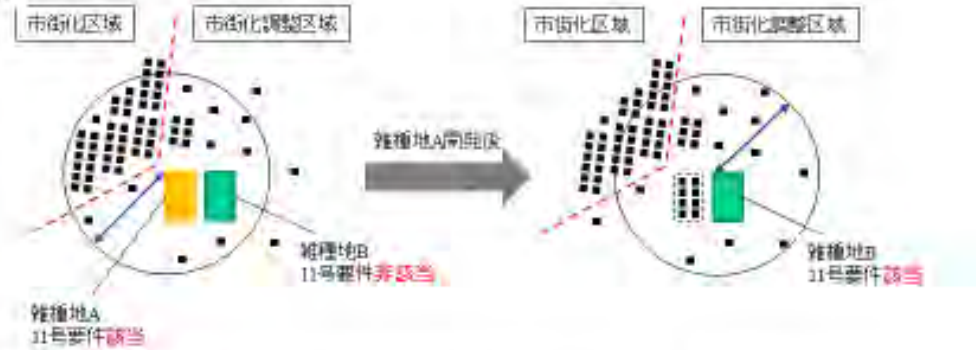
○文言指定の場合

⇒個々の雑種地について11号区域に該当するか個別に判定する必要がある。

また、該当するか否かも、下例のように建たんの状況が変われば変動する場合もある。

したがって、11号区域の内外で雑種地の評価方法を変えることは評価事務的に困難といえる。

【例示】



○図面指定の場合

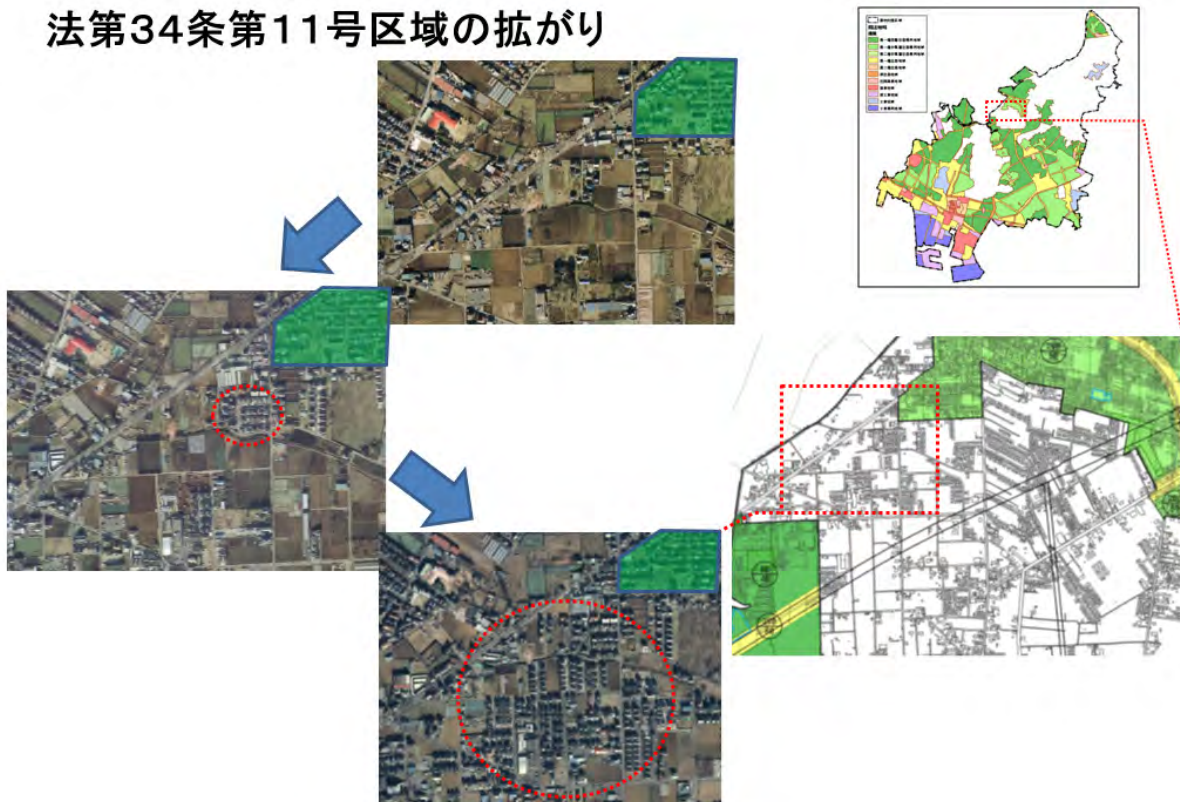
⇒道路や配水等の要件もあるものの、図面で区域が明示されているので、その範囲内の雑種地について、市街化区域の雑種地に準じて評価を行うことができると考えられる。

一般財団法人
日本不動産研究所

28

17

法第34条第11号区域の拡がり



18

4. 課題点

造成費の適否について船橋市では、市街化区域に適用している「相当な造成を必要」の20%の減価(0.8)のみ規定されているが、雑種地の現況によっては、2割の減価が**過大又は過少適用**となり得る。また市街化調整区域内にある雑種地評価に適用する比準割合「0.35」「0.40」「0.45」の算定根拠は、駐車場・資材置場として利用できる程度に造成された土地を前提に求めており、雑種地で**相当な造成を必要とされる土地に対応する減価補正を設けていない。**

	農地・山林 比準	造成費 控除	比準割合	
			市街化区域	調整区域
A市	有り	無し	0.6、0.8、1.0	左記に0.5を乗じる
B市	無し	無し	0.1、0.2、0.5、 0.7、0.9、1.0	0.1、0.2、0.3、0.4
C市	無し	有り	1/12、0.5、0.6、1.0	1/12、0.5、0.6
D市	無し	無し	0.02、0.5、0.7、 0.8、0.9、1.0	40円/㎡、0.4、0.64
E市	有り	無し	0.15、0.5、0.6、 0.7、0.8、0.9	0.15、0.5、0.6、0.7

19

まとめ(所感)

・調整区域内雑種地は、宅地に介在するもの(宅地から比準した方が好ましい土地)や農業振興地域のような(農地から比準した方が好ましい)土地もある。あくまでも市場流通性に重きを置くことが大事であり、柔軟性のある対応が望ましい。

・市街化区域内の雑種地の場合、評価額そのものは(市街化区域)宅地と変わらないが、開発行為の許可申請において、雑種地においては時間を要するため、そのあたりの整合性に関する問い合わせは多くある。

※過去10年以上台帳地目が宅地であったものは承認等が早い傾向がある。

・評価の算定方法としては、路線価等の比準元の価格、補正率(又は比準率)、造成費の組み合わせで考えることとなるが、適正な時価の判断材料が乏しい時は、評価要領(又は要綱)に規定して対応するしかないのが現状である。

20

令和3年8月 日

大分市の事例について

<その他の雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)>

大分市財務部資産税課

1

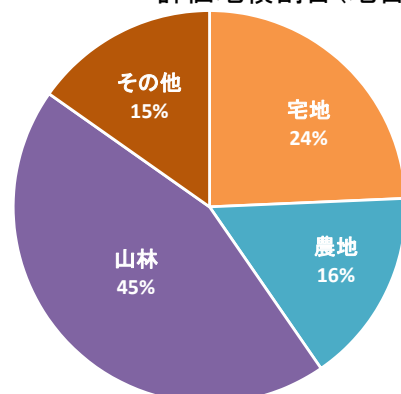
大分市の概要



- ・人 口：477,642人(2021年6月末日現在)
- ・面 積：502.39km²
- ・評価筆数：532,122筆
- ・評価地積 (2021年1月1日現在)

地目		地積(単位:km ²)
評価総地積		279.80
地目別	宅 地	68.03
	農 地	44.97
	山 林	124.19
	その他	42.61

評価地積割合(地目別)

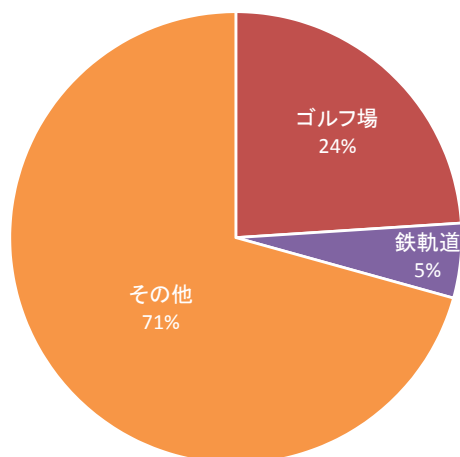


2

・雑種地について(2021年1月1日現在)

用途別		地積(単位:千㎡)	筆数
ゴルフ場用地		4.81	1,003
鉄軌道用地	単体利用	1.02	1,934
	複合利用	0.05	197
その他の雑種地		14.18	32,005
計		20.06	35,139

雑種地地積(用途別)



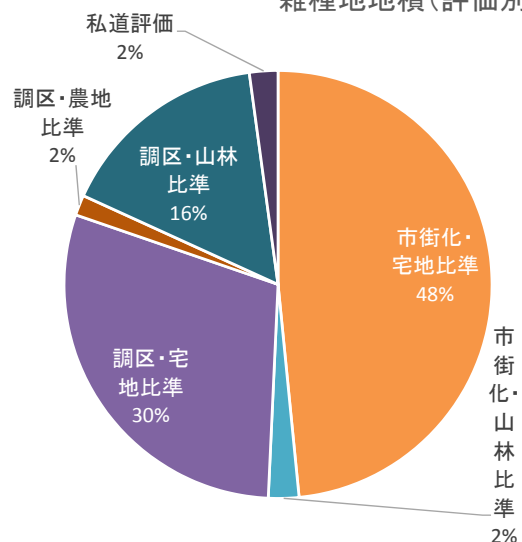
3

大分市の概要(その他の雑種地について)

・その他の雑種地について(2021年1月1日現在)

都計区分	比準・類型	地積(単位:千㎡)	筆数
市街化区域	宅地比準地	6.31	11,214
	山林比準地	0.30	937
調整区域等	宅地比準地	3.85	8,779
	農地比準地	0.20	811
	山林比準地	2.09	2,545
私道評価地		0.28	4,578

雑種地地積(評価別)

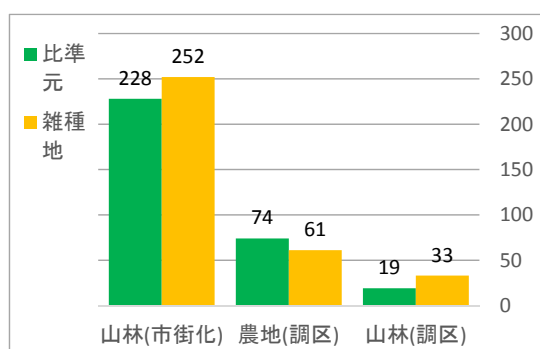
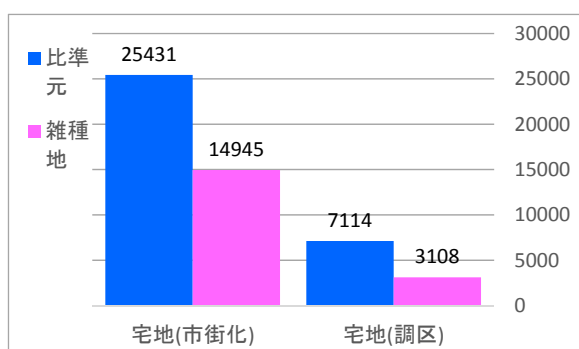


4

大分市の概要(その他の雑種地について)

◎比準元地目に対する価格水準(平均価格)

	雑種地	／	比準元地目 (円/㎡)
・宅地比準(市街化区域)	14,945	／	25,431 (58%)
・宅地比準(市街化調整区域等)	3,108	／	7,114 (44%)
・山林比準(市街化区域)	252	／	228 (111%)
・農地比準(市街化調整区域等)	61	／	74 (82%)
・山林比準(市街化調整区域等)	33	／	19 (174%)



5

1. その他の雑種地の評価方法

- ◎ 「その他の雑種地」の評価方法は、売買実例価額の入手が困難であることから、近傍地比準方式を採用するが、実務にあつては「大分市土地評価事務取扱要領」において以下のとおり取扱いを規定している。

(1)市街化区域の評価

- ・市街化区域農地と同様に市街地宅地評価法により基本価額を求め、標準的造成費相当額(※1)を控除して求める。

(※1)原則として当該雑種地と状況が類似する農地の造成費相当額を適用

- ・構築物敷地、整地された土地等、実質的に宅地と同等の土地については造成費を考慮しない。

$$\text{評価額} = \text{市街化宅地評価法} - \text{造成費相当額}$$

6

1. その他の雑種地の評価方法

(2) 市街化調整区域および都市計画区域外の評価

① 宅地に比準するもの

- ・当該雑種地が存する状況類似地区の標準宅地の価格を基本価額とし、比準割合(※2)を乗じ、必要に応じて造成費相当額を控除して求める。

(※2)宅地化の制約等を考慮した割合として、原則50%とする。

(がけ地、法面等利用不能土地、または宅地化に相当の費用を要する土地については、比準割合を10%とする。)

$$\text{評価額} = \text{標宅価格} \times 0.5 - \text{造成費相当額}$$

$$(\text{= 正面路線価} \times \text{画地計算} \times 0.5 - \text{造成費相当額})$$

※路線価方式採用地区

② 山林、原野、農地に比準するもの

- ・同一状況類似地区内のそれぞれの地目の土地(※3)に比準して求めた価額による。原則として比準割合は100%とする。

(※3)隣接または近傍の比準元土地を選択する。

7

1. その他の雑種地の評価方法

(3) 類型(利用形態)による評価

① 私道用地

- ・各地の所有者等が共同で利用している私道の価格は、その私道に付設された路線価(※4)の2割以内とする。

(※4)その他の宅地評価法採用地区は同一状況類似地区の標準宅地価格

$$\text{評価額} = \text{路線価(標宅価格)} \times 0.2$$

② 自動車教習所用地

- ・原則、コース部分を雑種地とし、事務所など永久的設備と認められる建物の敷地等を宅地とする。ただし、市街化区域に所在する場合や、コースと事務所等の敷地が明確に分かれていない場合は、全体を一画地として雑種地とする。

※H24評価替え時に自動車教習所用地に対する規模補正を採用したが、H27評価替えから宅地(宅地比準土地)に対する大規模画地補正を採用したことにより、補正を統合した。

8

1. その他の雑種地の評価方法

(4) その他の雑種地の評価方法のまとめ

①行政的条件について

- 平成17年の市町村合併に伴い、旧市域の都市計画区域(市街化区域・市街化調整区域)と旧町域の都市計画区域外が存在する。
都市計画法等の「公法上の規制」と、市郊外部で特徴的にみられる要因である「市場性」の二点から、[市街地宅地評価法に準じる市街化区域内](#)と[比準割合を乗じる市街化調整区域・都市計画区域外](#)に分けて評価を行っている。
なお、当市の市街化調整区域には、都市計画法第34条第11号に規定する「条例で指定する土地の区域」の区域指定はない。

②比準元の選定について

- 比準元となる付近の土地の選定にあたっては、対象雑種地の位置、利用状況等の観点から宅地への[転用可能性について検討](#)し、[宅地]ないし[農地・山林等]を選定する。

9

1. その他の雑種地の評価方法

(4) その他の雑種地の評価方法のまとめ(つづき)

③類型(利用用途)評価について

- 当市のその他雑種地は「市街地宅地評価法に準じる」土地と「比準割合を乗じる」土地に区分されるが、[利用用途が\[私道\]に類型される雑種地](#)については、その利用制約を考慮した評価方法を採用している。

④画地計算法の適用および造成費について

- 「市街地宅地評価法に準じる」評価については、画地計算を行った上で造成費相当額の控除を行うが、「比準割合を乗じる」評価における[比準割合]は建築不可の影響、市場性、郊外部に一般的にみられる雑種地の画地条件等の要因を含めた補正率であることから、画地計算を適用せず造成費相当額の控除を行うこととしている。
なお、[造成費相当額]については、標準的な「市街化区域農地の評価に用いる造成費」を採用する。

10

2. 比準割合の決定方法等

- ◎ 比準割合を用いて評価を行う場合の割合の決定方法等については、評価支援業務を依頼する専門機関からの調査研究報告を基に次のとおり行っている。

市街化調整区域・都市計画区域外に所在する土地

①市町村合併前の決定方法

- ・ 市街化調整区域内の雑種地は、宅地への転換、建築が法的規制により限定される。このため周辺の既存宅地の価格の影響を受けているものの、主として周辺の宅地以外の土地の価格とのバランスにおいて価格形成されることから、サンプル調査の取引事例比較法の適用においては、宅地以外の取引事例を採用して比準価格を求めた。
- ・ 市内の市街化調整区域の25地域の価格形成は、中心部から郊外部にかけて宅地利用度が低下し、土地価格水準も低下する傾向にあり、都心までの距離及び接面する道路の状況等価格形成要因が類似すると認められる8つの類似グループに分けることができることから、上記の取引事例比較法によって査定し55%～83%の8種類の比準割合を決定していた。

11

2. 比準割合の決定方法等

②平成21年評価替え後(市町村合併後)の決定方法

- ・ 合併後の調査研究において、旧町域では「中心部から郊外部にかけて宅地利用度が低下し、土地価格水準も低下する傾向」がみられず、地域により宅地に対する雑種地の価格割合が異なった水準となった。このため、旧市域での利用状況等、宅地化の蓋然性が共通する範囲を把握できることを根拠とした、一定地域ごとに一定の比準割合を適用する従来の方法を見直した。
- ・ 調査研究では、地域差の一部は一般的な需要の程度として標準宅地価格に反映されるが、雑種地特有の要因として、市街化調整区域・都市計画区域外の地域における宅地化の蓋然性や雑種地に対する需要の強弱等が価格形成に影響していたことから、市街化調整区域・都市計画区域外の雑種地の価格形成に影響を及ぼす主要な要因として、①市街化調整区域一般にみられる要因である「公法上の規制」と、②当市郊外部で特徴的にみられる要因である「市場性」の2つの要因を中心にサンプル調査を実施し、以下のとおりの結果となった。

12

2. 比準割合の決定方法等

検討事項	検討結果
価格形成要因の影響	公法上の規制による建物利用の制限、雑種地の利用に対する弱い需給・低い市場性の影響が強い。
取引事例価格の宅地価格割合	雑種地取引事例価格の宅地価格に対する割合は概ね0.4～0.6を中心に分布し、平均値は0.49である。
標準的な雑種地の査定割合	標準的な雑種地の宅地価格に対する割合は、当該雑種地の存する地域が旧市か旧町かにかかわらず、0.495～0.503とほぼ同水準にある。
周辺他市における比準割合	周辺他市の市街化調整区域に存する雑種地に適用する比準割合はばらつきが多いが、概ね0.5～0.7を中心とする。

● 調査研究結果を総合的に勘案

市街化調整区域・都市計画区域外における比準割合 = 0.5

※同様に取引事例価格に基づく価格割合を参考

がけ地や法面等の利用が制限される比準割合 = 0.1

13

3. 雑種地評価の課題点

- ◎ 近年、その他の雑種地の評価において課題と認識している点は、太陽光発電施設用地についてであり、下記の点を課題と考えている。

太陽光発電施設用地評価の問題点

① 比準地目の認定

- ・ 当市の太陽光発電施設用地は、市街化区域の宅地比準地から市街化調整区域の山林比準地地まで幅広く分布するため、比準する地目は当該雑種地の現況により認定し、所在する都市計画区域等により最適な評価方法を適用している。
- ・ 近年、県内市町村の関係会議で、所有者説明に苦慮することから評価方法を統一する意見があるが、その評価方法は宅地比準のみを考慮し、比準割合の統一を求める意見となっている。
- ・ 当該雑種地が山林等に介在する場合、整地等は樹木の伐採程度であり、近隣の利用や宅地化の蓋然性からも宅地比準地とは認定できないケースが多く、山林比準について説明するも「雑種地＝宅地比準」という考えが強くみられるため、より具体的な事例の提示が必要である。

14

3. 雑種地評価の課題点

②山林比準地における造成費相当額の加算

- ・ 山林に所在する太陽光発電施設用地の場合、施設を設置するにあたって大規模な造成がなされることはなく、樹木を伐採し架台を設置できる程度に土地を均す整地しか行われないことが多い。
この場合、その位置、利用状況、宅地化の蓋然性から山林比準による評価を行っているが、整地程度とはいえ造成がされている状況から、農業用施設用地と同様に比準地価格に造成費相当額を加算する方法を採用すべきと考えられる。
- ・ しかしながら、その造成の程度は、総務省が示す「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費」とは大きく異なるため、造成費の算定に苦慮し造成費加算方法を採用するに至っていない。
- ・ 今後の太陽光発電施設用地や山間の風力発電施設用地など、山林比準を採用する雑種地について「[造成費加算方法に用いる造成費](#)」の算定を提示すべきと考える。

秋田市の事例について

秋田市企画財政部資産税課

1

1. その他の雑種地の評価方法

【雑種地評価】

①一般的な雑種地（例：駐車場、資材置場など）

→造成費控除方式と比準割合方式のいずれかを採用

※1 適切な土盛の高さを判断できない場合や造成費を控除することが不適当な場合（宅地化の可能性が認められない場合等）は、比準割合方式を採用

※2 類型に応じた比準割合は未設定

②特殊な雑種地（例：鉄塔敷地、私道、擁壁）

→比準割合方式を採用

※ 類型に応じた比準割合を設定

2

1. その他の雑種地の評価方法

【造成費相当額の考え方】

上記「①一般的な雑種地」の評価において用いる造成費相当額は、当該雑種地が宅地化されるために必要な土盛の高さ(30cm～)等に対応する9区分とし、令和3基準年度は、2,900円/㎡～11,900円/㎡で設定している。
(市街化区域農地で使用する造成費と同じ単価を使用)

なお、土盛が不要な場合、造成費控除は行わない。

また、基本価額が著しく低い場合には、マイナス評価や過度に低い評価を避けるために、造成費相当額の上限を基本価額の80%としている。

【行政的条件の考慮】

市街化調整区域内の雑種地に対しては、宅地化規制補正率0.50を適用している。
なお、条例緩和地区では、建築が可能なため、当補正率は適用しない。

3

1. その他の雑種地の評価方法

【雑種地の類型毎の比準割合】

類型毎に比準割合を設定しているのは、上記「②特殊な雑種地」のみで、率は以下のとおり。

- ・私道 0.05
- ・鉄塔敷地 0.50
- ・擁壁※ 0.10 ※急傾斜地における土砂災害防止のための擁壁

なお、上記の適用率を乗じた場合、画地計算法は適用しない。

【比準元となる土地の選定方法】

市街地宅地評価法適用地域であれば、当該雑種地に接面する路線価を基礎に評価を行い、その他の宅地評価法適用地区であれば、当該雑種地が所在する(宅地の)状況類似地区内の標準宅地を比準元の土地として選定する。

なお、市街化区域、市街化調整区域等の別については、状況類似地域(地区)の区分において考慮されている。

また、立地条件により、宅地との比準が適当でないと認められる雑種地(例:山の中にある鉄塔敷地)については、周辺の状況に応じて、農地・山林・原野比準の場合もある。

4

2. 比準割合の決定方法・算出方法等

類型毎の比準割合は、前記1のとおり。

「私道」の比準割合は、平成30基準年度以前は、 $1/6$ (0.167)としていたが、令和3基準年度から、他市における比準割合等を調査し、0.05への引き下げを行った。

また、上記「①一般的な雑種地」のうち、造成費控除方式を適用しない土地に対しては、不動産鑑定士の意見や周辺の評価状況や均衡を確認して比準割合を決定している。

適用する比準割合は、当該雑種地の位置や利用状況等にもよるが、概ね、

- ・宅地化の可能性が認められる土地 0.60～1.00

- 例：駐車場、資材置場、自動車教習所用地 等

- ・宅地化の可能性が認められない土地 0.10～0.50

- 例：ゴミ置場、開発残地 等

といった水準で決定している。

なお、宅地化の可能性が認められない土地として、低位な比準割合を適用した場合は、画地計算法は適用しない。

5

3. その他の雑種地の評価方法に係る課題点

類型毎の比準割合は、上記1のとおり、「②特殊な雑種地」に係る「私道」、「鉄塔敷地」、「擁壁」の3パターンのみであり、それ以外の類型(造成費控除方式ではなく比準割合方式によるもの)については、上記2のとおり、0.10～1.00の範囲内で比準割合を決定している。

担当者が判断し易いように、類型の拡充(細分類)、判断基準の明確化が課題である。

4. その他

特になし

6

付属資料- 2

○アンケート調査の集計結果

I. アンケート調査結果(評価方法の取り決め)

1. 評価方法の規定について

(1) 評価方法の規定の仕方

評価方法の規定の仕方	団体数
ア(利用形態に応じて区分)	22
イ(土地の状態や所在する地域に応じて区分)	32
ウ(ア・イを併用)	80
エ(その他)	5

(2) 類型ごとの評価方法の取り決めの有無

雑種地の類型	評価方法の取り決めがあると回答した団体数
駐車場	101
資材置場	102
更地(空き地・住宅跡地)	75
鉄塔敷地	108
私道	118
ゴミ置き場	67
防火水槽	62
残地・潰れ地	78
ゴルフ練習場	64
自動車教習所	59
変電所	71
太陽光発電施設用地	79
携帯電話基地局	55
廃棄物処分場	45

1

2. 評価地目について

アンケート調査に掲げた土地の利用状況ごとの類型について、課税上の評価地目を調査した結果は下表のとおり

雑種地の類型	「雑種地」と回答 があった団体数	「宅地」と回答 があった団体数	「宅地」・「雑種地」以外の 地目と回答があった団体数
駐車場	136	32	0
資材置場	138	13	0
更地(空き地・住宅跡地)	108	74	1
鉄塔敷地	136	3	5
私道	111	13	24
ゴミ置き場	122	13	4
防火水槽	113	13	12
残地・潰れ地	121	16	5
ゴルフ練習場	117	22	0
自動車教習所	111	30	2
変電所	110	37	2
太陽光発電施設用地	135	5	5
携帯電話基地局	118	19	6
廃棄物処分場	105	23	6

複数回答あり(条件に応じて複数の評価地目を定めている団体あり)

2

Ⅱ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型1. 駐車場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	135
農地(田、畑)	9
山林	8
原野	2
その他	2

母数: 雑種地として評価すると回答した136団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	125
控除方式	25
その他	6

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある135団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	75
0.90～1.00未満	15
0.80～0.90未満	18
0.70～0.80未満	52
0.60～0.70未満	23
0.50～0.60未満	55
0.40～0.50未満	23
0.30～0.40未満	18
0.20～0.30未満	6
0.10～0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している125団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

3

類型1. 駐車場について(2)

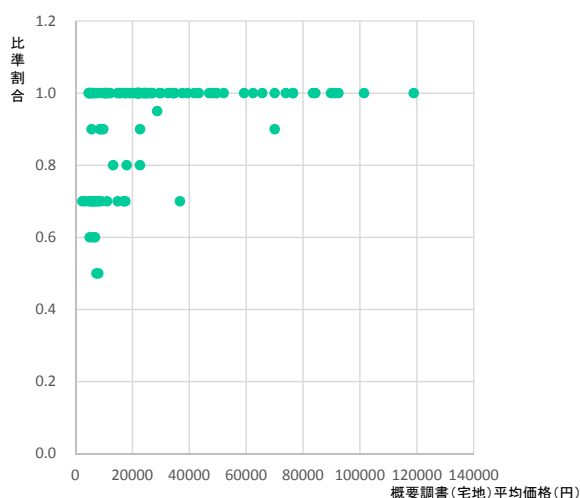
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	44
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	9
0.70～0.80未満	10
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	15
0.60～0.70未満	6
0.50～0.60未満	29
0.40～0.50未満	16
0.30～0.40未満	10
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

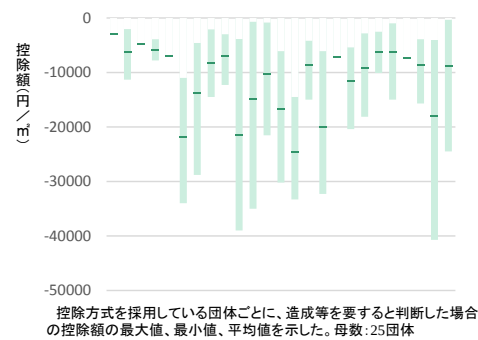


- ※1 割合方式を採用している125団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している125団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

4

類型1. 駐車場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	109	24	5
適用なし	19	1	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正を除く」、「奥行、間口、奥行長大のみ」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	10
加算方式	2
その他	1

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある13団体
「その他」は、「雑種地の価額から造成費を控除」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	9
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している10団体

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1

5

類型2. 資材置場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	137
農地（田、畑）	12
山林	11
原野	2
その他	2

母数：雑種地として評価すると回答した138団体
複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	126
控除方式	27
その他	7

母数：比準元を宅地として評価する場合がある137団体
複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	66
0.90～1.00未満	10
0.80～0.90未満	19
0.70～0.80未満	47
0.60～0.70未満	22
0.50～0.60未満	56
0.40～0.50未満	25
0.30～0.40未満	22
0.20～0.30未満	6
0.10～0.20未満	5
0.10未満	1

母数：割合方式を採用している126団体
複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

6

類型2. 資材置場について(2)

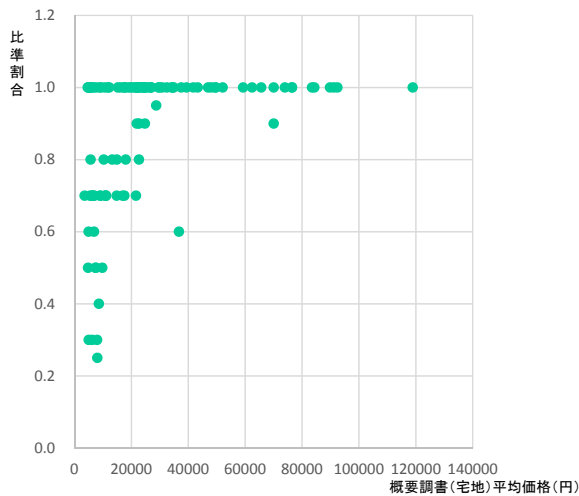
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	41
0.90～1.00未満	4
0.80～0.90未満	10
0.70～0.80未満	11
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	13
0.60～0.70未満	6
0.50～0.60未満	30
0.40～0.50未満	16
0.30～0.40未満	10
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

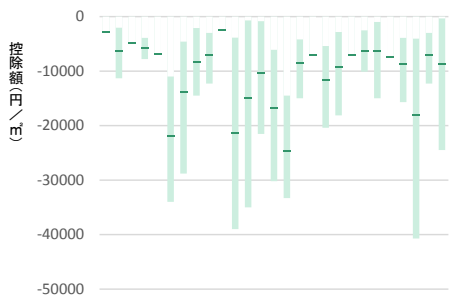


- ※1 割合方式を採用している126団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している126団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

7

類型2. 資材置場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：27団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	111	26	6
適用なし	19	1	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
 また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	12
加算方式	2
その他	1

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある15団体
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	11
0.90～1.00未満	2

母数：割合方式を採用している12団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1

8

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	107
農地(田、畑)	12
山林	13
原野	2
池沼	1
その他	3

母数: 雑種地として評価すると回答した108団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「周囲が田、畑、山林の場合は近傍土地から比準」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	98
控除方式	23
その他	4

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある107団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	47
0.90～1.00未満	8
0.80～0.90未満	12
0.70～0.80未満	41
0.60～0.70未満	20
0.50～0.60未満	43
0.40～0.50未満	21
0.30～0.40未満	21
0.20～0.30未満	8
0.10～0.20未満	7
0.10未満	2

母数: 割合方式を採用している98団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

9

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(2)

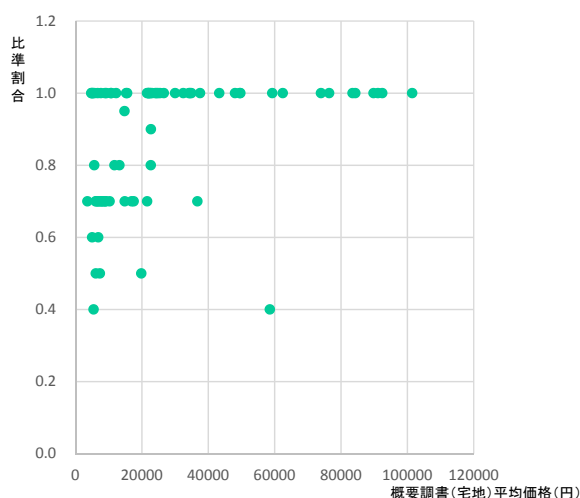
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	28
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	6
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	9
0.60～0.70未満	5
0.50～0.60未満	21
0.40～0.50未満	11
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

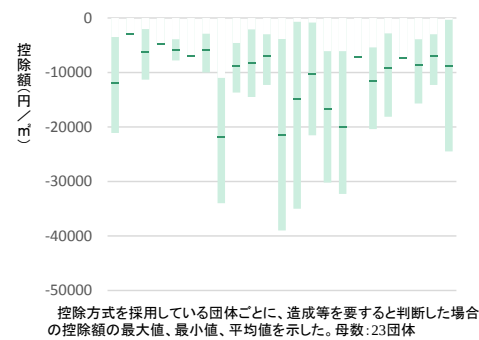


- ※1 割合方式を採用している98団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している98団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

10

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	85	23	3
適用なし	19	0	0
一部適用	3	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	12
加算方式	2
一律定額方式	1
その他	4

母数：比準元を宅地以外として評価するところがある19団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	11
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している12団体

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1

11

類型4. 鉄塔敷地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	126
農地(田、畑)	35
山林	43
原野	4
その他	9

母数：雑種地として評価すると回答した136団体
複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近隣の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	116
控除方式	10
一律定額方式	2
その他	5

母数：比準元を宅地として評価するところがある126団体
複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	24
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	3
0.70～0.80未満	15
0.60～0.70未満	5
0.50～0.60未満	52
0.40～0.50未満	8
0.30～0.40未満	19
0.20～0.30未満	19
0.10～0.20未満	14
0.10未満	5

母数：割合方式を採用している116団体
複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

12

類型4. 鉄塔敷地について(2)

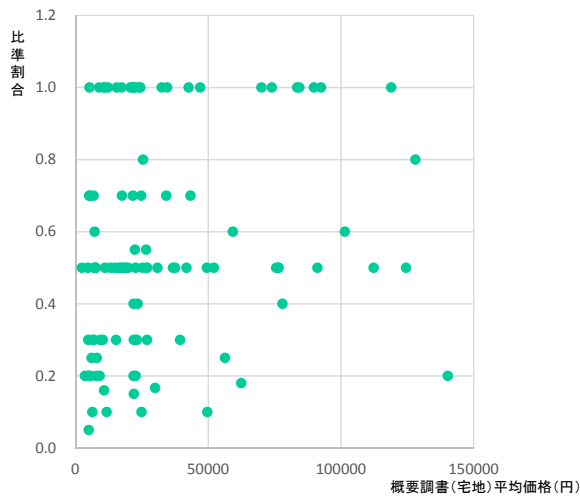
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	13
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	5
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	12
0.40～0.50未満	3
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.70～0.80未満	1
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	13
0.40～0.50未満	4
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	2
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



※1 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

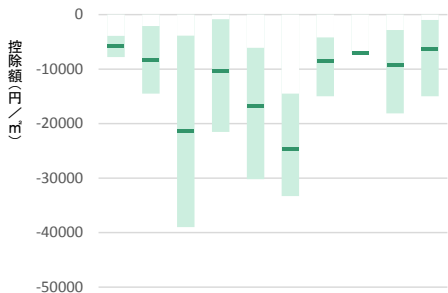
※2 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

13

類型4. 鉄塔敷地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：10団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	80	10	4
適用なし	35	1	0
一部適用	8	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする35団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が33団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	50
加算方式	3
一律定額方式	5
その他	8

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある63団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「評点 × 0.7 - 造成費 × 地積」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	38
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	2
0.70～0.80未満	1
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	5
0.50未満	1

母数：割合方式を採用している50団体
複数回答あり

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡	1
115円/㎡～403円/㎡	1
500円/㎡～14,000円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
18円/㎡	1
20.1円/㎡	1
35円/㎡～49円/㎡	1
28.3円/㎡～73円/㎡	1

14

類型5. 私道について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	119
農地（田、畑）	11
山林	7
原野	2
その他	5

母数：雑種地等の地目として評価すると回答した133団体
複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
「その他」は、「課税しないものとする」、「非課税にしている」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	116
控除方式	1
一律定額方式	1
その他	1

母数：比準元を宅地として評価する場合がある119団体
「その他」は、「幅員に応じて0.2、0.5、0.7を乗じた上で、必要に応じて造成費控除」

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	4
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	2
0.70～0.80未満	3
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	0
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	14
0.10～0.20未満	76
0.10未満	26
0.00	3

母数：割合方式を採用している116団体
複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

15

類型5. 私道について(2)

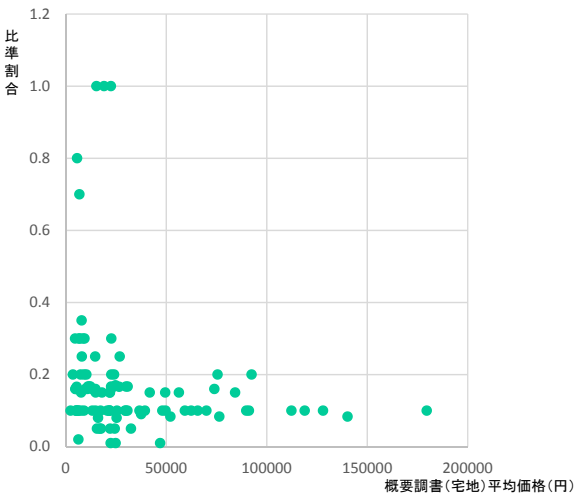
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	0
0.10～0.20未満	7
0.10未満	5

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	0
0.10～0.20未満	6
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

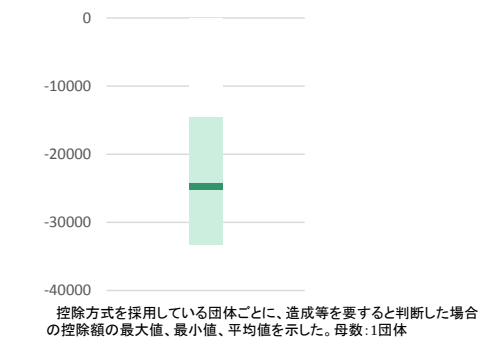


※1 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
※2 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

16

類型5. 私道について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	50	1	0
適用なし	63	0	1
一部適用	5	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする63団体の比準割合を確認すると、0.3以下の比準割合としている団体が60団体と多い。
 また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	17
一律定額方式	4
その他	2

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある22団体(複数回答あり)
 「その他」は、「付近の農地価格」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	7
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	1
0.50～0.60未満	1
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	4
0.10未満	1

母数：割合方式を採用している17団体(複数回答あり)

⑪一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
30円/㎡	1
25円/㎡又は151円/㎡	1
一律0円/㎡	2

17

類型6. ゴミ置き場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	114
農地(田、畑)	8
山林	9
原野	1
その他	2

母数：雑種地として評価すると回答した122団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	109
控除方式	9
その他	5

母数：比準元を宅地として評価する場合がある114団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合0.5を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	35
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	4
0.70～0.80未満	16
0.60～0.70未満	4
0.50～0.60未満	24
0.40～0.50未満	10
0.30～0.40未満	10
0.20～0.30未満	9
0.10～0.20未満	27
0.10未満	9

母数：割合方式を採用している109団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

18

類型6. ゴミ置き場について(2)

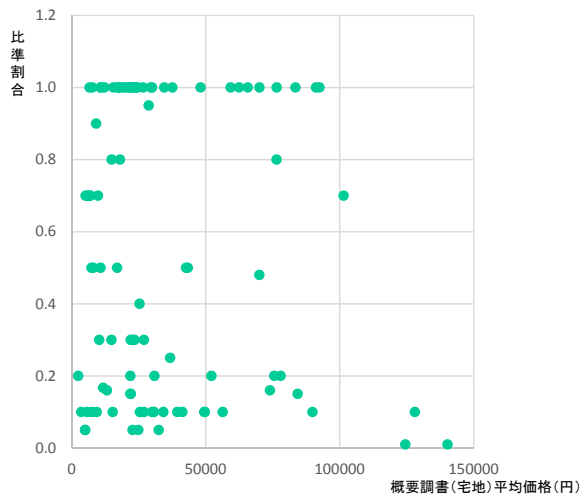
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	22
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	3
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	0
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	2
0.10未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	14
0.40～0.50未満	8
0.30～0.40未満	3
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	2
0.10未満	2

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

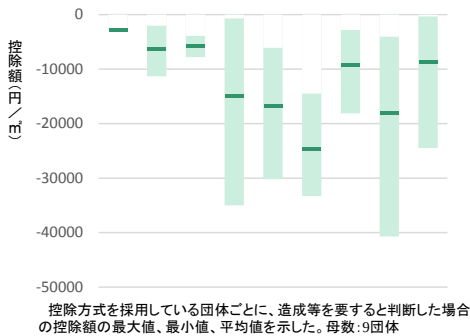


- ※1 割合方式を採用している109団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している109団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

19

類型6. ゴミ置き場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	73	9	3
適用なし	32	0	1
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする32団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が30団体と多い。

また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用等」の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	9
加算方式	1
一律定額方式	1
その他	3

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある14団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	6
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している9団体(うち1団体回答なし)

⑪加算方式方式の場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1

20

類型7. 防火水槽について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	98
農地（田、畑）	11
山林	9
原野	2
その他	5

母数：雑種地として評価すると回答した113団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり）
 「その他」は、「附近の土地（田、畑、山林、原野等）」、「近隣の地目」、「非課税」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	92
控除方式	12
その他	2

母数：比準元を宅地として評価する場合がある98団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の評価方法としている団体あり）
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	32
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	11
0.60～0.70未満	4
0.50～0.60未満	24
0.40～0.50未満	9
0.30～0.40未満	13
0.20～0.30未満	6
0.10～0.20未満	19
0.10未満	8

母数：割合方式を採用している92団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）

21

類型7. 防火水槽について(2)

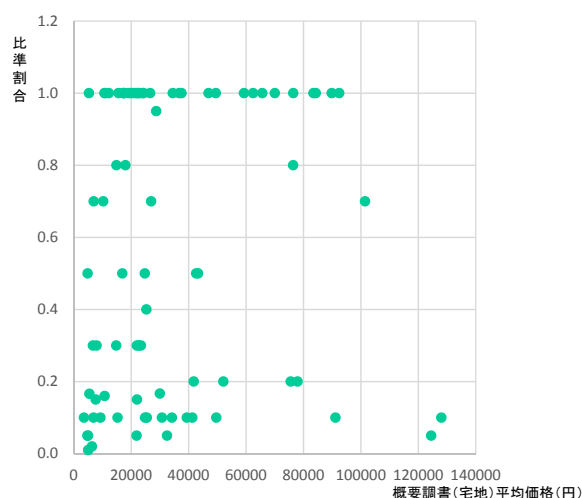
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	18
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	3
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	0
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	2
0.10未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	3
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	13
0.40～0.50未満	6
0.30～0.40未満	4
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	1
0.10未満	1

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

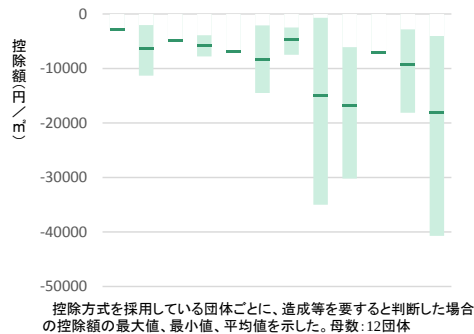


- ※1 割合方式を採用している92団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）
- ※2 割合方式を採用している92団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した（条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した）。

22

類型7. 防火水槽について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	60	12	1
適用なし	25	0	1
一部適用	8	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする25団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が23団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	15
一律定額方式	2
その他	4

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある20団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「非課税」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	10
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	1
0.50～0.60未満	1

母数：割合方式を採用している15団体

⑪一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1
28.3円/㎡～73円/㎡	1

23

類型8. 残地・潰れ地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	108
農地(田、畑)	14
山林	15
原野	2
その他	4

母数：雑種地として評価すると回答した121団体
複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	102
控除方式	16
その他	7

母数：比準元を宅地として評価する場合がある108団体
複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	28
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	6
0.70～0.80未満	19
0.60～0.70未満	7
0.50～0.60未満	19
0.40～0.50未満	15
0.30～0.40未満	10
0.20～0.30未満	9
0.10～0.20未満	30
0.10未満	8

母数：割合方式を採用している102団体
複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

24

類型8. 残地・潰れ地について(2)

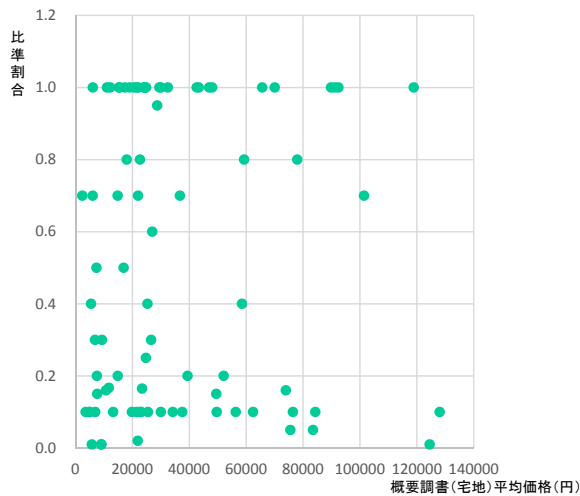
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	17
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	4
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	6
0.10未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.70～0.80未満	5
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	12
0.40～0.50未満	9
0.30～0.40未満	4
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	5
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

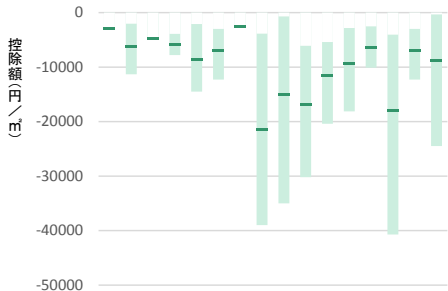


- ※1 割合方式を採用している102団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している102団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

25

類型8. 残地・潰れ地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：16団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	68	16	4
適用なし	33	0	1
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする33団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が31団体と多い。
 また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	17
加算方式	1
一律定額方式	4
その他	5

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある26団体(複数回答あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「近傍山林価格の1円未満を切り捨てたものを価額とする」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	12
0.90～1.00未満	3
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	3
0.30～0.40未満	1

母数：割合方式を採用している17団体(複数回答あり)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
18円/㎡	1
35円/㎡～49円/㎡	1
28.3円～73円/㎡	1
130円/㎡	1

26

類型9. ゴルフ練習場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	106
農地（田、畑）	6
山林	9
原野	1
雑種地	2
その他	3

母数：雑種地として評価すると回答した117団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「近隣ゴルフ場より近傍価格を算定」、「比準元とする附近の土地を評価の都度、選定する」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	94
控除方式	21
その他	8

母数：比準元を宅地として評価する場合がある106団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	46
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	7
0.70～0.80未満	33
0.60～0.70未満	10
0.50～0.60未満	38
0.40～0.50未満	14
0.30～0.40未満	11
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	5
0.10未満	1

母数：割合方式を採用している94団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

27

類型9. ゴルフ練習場について(2)

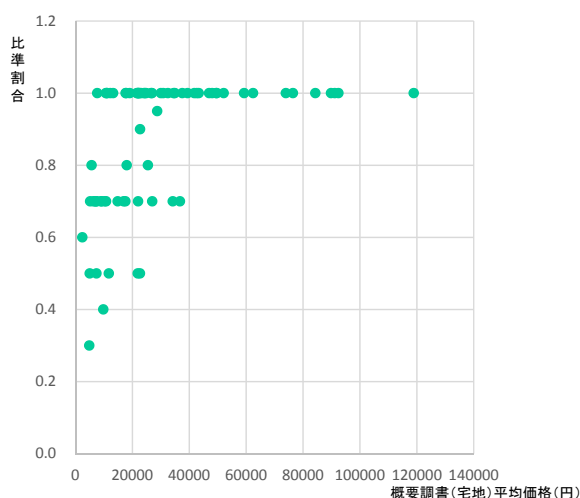
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	29
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	9
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	10
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	22
0.40～0.50未満	11
0.30～0.40未満	7
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

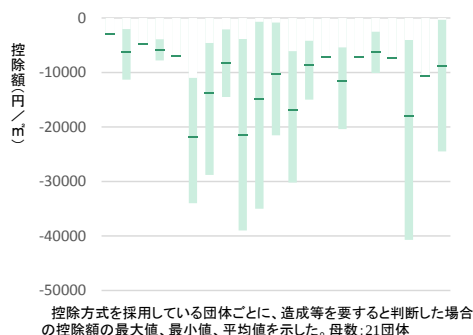


- ※1 割合方式を採用している94団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している94団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

28

類型9. ゴルフ練習場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	84	21	6
適用なし	16	0	1
一部適用	3	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする16団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が13団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	8
加算方式	2
一律定額方式	2
その他	3

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある15団体
「その他」は、「比準ゴルフ場の近傍の山林の時価+ゴルフ場のコースに係る造成費」×0.7」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	5
0.90～1.00未満	1
0.70～0.80未満	1
0.50～0.60未満	1

母数：割合方式を採用している8団体

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
115円/㎡～403円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
32.8円/㎡	1
820円/㎡	1

29

類型10. 自動車教習所について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	109
農地（田、畑）	4
山林	5
原野	1
その他	1

母数：雑種地として評価すると回答した111団体
複数回答あり（条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり）
「その他」は、「雑種地」

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	101
控除方式	16
一律定額方式	1
その他	5

母数：比準元を宅地として評価する場合がある109団体
複数回答あり（条件に応じて複数の評価方法としている団体あり）
「その他」は、「造成費を控除したうえで比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	61
0.90～1.00未満	5
0.80～0.90未満	8
0.70～0.80未満	35
0.60～0.70未満	10
0.50～0.60未満	28
0.40～0.50未満	10
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	4
0.10～0.20未満	5
0.10未満	1

母数：割合方式を採用している101団体
複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）

30

類型10. 自動車教習所について(2)

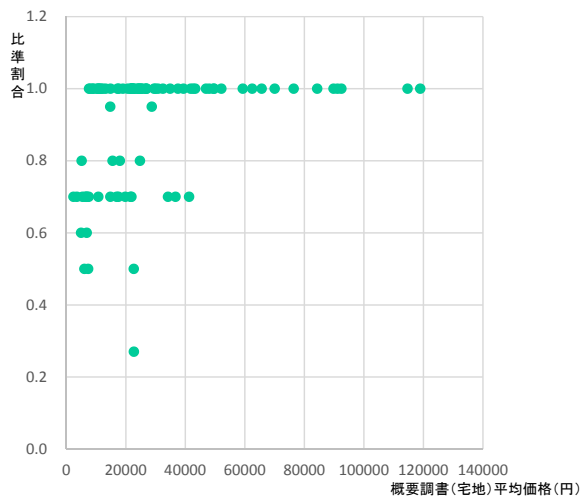
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	31
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	0
0.70～0.80未満	12
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	17
0.40～0.50未満	9
0.30～0.40未満	6
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

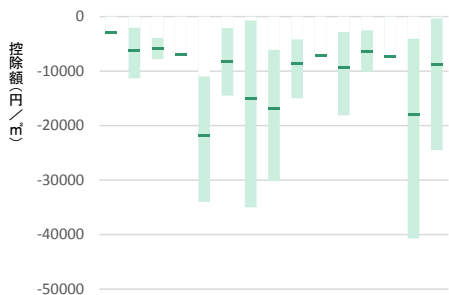


- ※1 割合方式を採用している101団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している101団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

31

類型10. 自動車教習所について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：15団体(控除方式採用の16団体のうち1団体は控除額0円のみ)

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	94	16	4
適用なし	10	1	0
一部適用	4	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする10団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が9団体と多い。
 また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	4
加算方式	1
その他	1

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある6団体
 「その他」は、「雑種地の価額から造成費を控除」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	3
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している4団体

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1

32

類型11. 変電所について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	107
農地（田、畑）	11
山林	12
原野	2
その他	4

母数：雑種地として評価すると回答した110団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近傍土地」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	99
控除方式	12
一律定額方式	1
その他	5

母数：比準元を宅地として評価する場合がある107団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	48
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	7
0.70～0.80未満	24
0.60～0.70未満	6
0.50～0.60未満	42
0.40～0.50未満	14
0.30～0.40未満	15
0.20～0.30未満	8
0.10～0.20未満	6
0.10未満	2

母数：割合方式を採用している99団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

33

類型11. 変電所について(2)

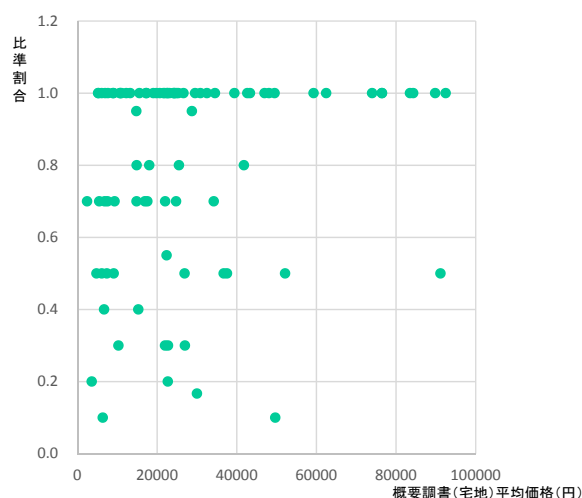
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	24
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	7
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	0
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	1
0.10未満	0

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	0
0.70～0.80未満	5
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	22
0.40～0.50未満	10
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	1
0.20未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

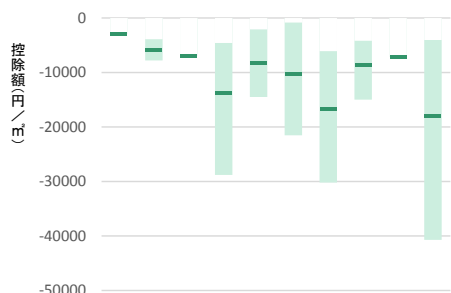


- ※1 割合方式を採用している99団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している99団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

34

類型11. 変電所について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：10団体（控除方式採用の12団体のうち2団体は控除額0円のみ）

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	80	12	4
適用なし	17	0	0
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする17団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が14団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「側方加算、二方加算は行わない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	14
加算方式	2
一律定額方式	1
その他	2

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある19団体
「その他」は、「附近の土地（田、畑、山林、原野等）の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	11
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している14団体（1団体は比準割合の回答なし）

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
115円/㎡～403円/㎡	1
340円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1

35

類型12. 太陽光発電施設用地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	132
農地（田、畑）	19
山林	25
原野	1
その他	7

母数：雑種地として評価すると回答した135団体
複数回答あり（条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり）
「その他」は、「附近の土地（田、畑、山林、原野等）」、「近隣の地目」、「従前の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	121
控除方式	27
その他	4

母数：比準元を宅地として評価する場合がある132団体
複数回答あり（条件に応じて複数の評価方法としている団体あり）
「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	56
0.90～1.00未満	7
0.80～0.90未満	11
0.70～0.80未満	41
0.60～0.70未満	20
0.50～0.60未満	54
0.40～0.50未満	23
0.30～0.40未満	24
0.20～0.30未満	14
0.10～0.20未満	5
0.10未満	1

母数：割合方式を採用している121団体
複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）

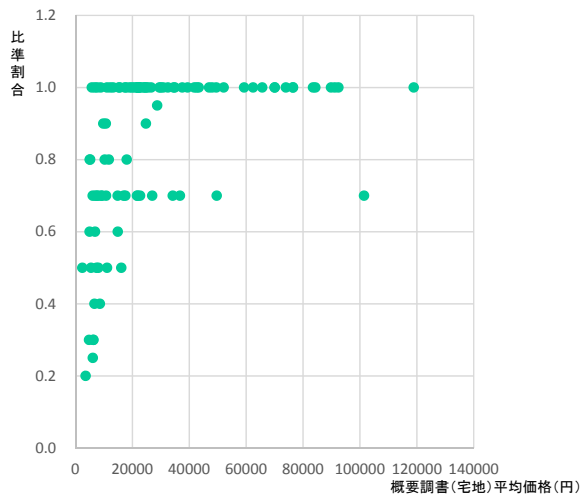
36

類型12. 太陽光発電施設用地について(2)

④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	37
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	7
0.70～0.80未満	15
0.60～0.70未満	4
0.50～0.60未満	3
0.40～0.50未満	2

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

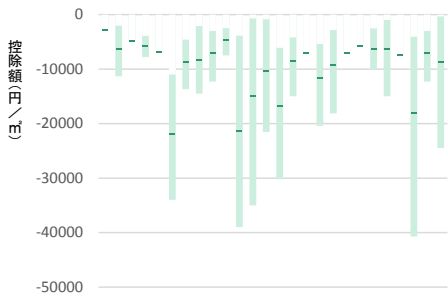
採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	10
0.60～0.70未満	6
0.50～0.60未満	28
0.40～0.50未満	15
0.30～0.40未満	12
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	3
0.10未満	0

- ※1 割合方式を採用している121団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している121団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

37

類型12. 太陽光発電施設用地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:26団体(控除方式採用の27団体のうち1団体は控除額の回答なし)

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	23
加算方式	12
その他	4

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある36団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「鑑定による評価」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	20
0.90～1.00未満	1

母数:割合方式を採用している23団体(1団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
100円/㎡	1
115円/㎡～403円/㎡	1
262円/㎡	1
400円/㎡～17,200円/㎡	1
405円/㎡又は810円/㎡	1
408円/㎡～800円/㎡	1
700円/㎡	1
920円/㎡	1
1,073円/㎡	1
1,280円/㎡	1
5,300円/㎡ほか	1
総務省通知の造成費	1

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	105	27	3
適用なし	18	0	0
一部適用	8	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする18団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が17団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

38

類型13. 携帯電話基地局について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	113
農地（田、畑）	20
山林	21
原野	3
その他	7

母数：雑種地として評価すると回答した118団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり）
 「その他」は、「附近の土地（田、畑、山林、原野等）」、「近隣の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	107
控除方式	15
その他	5

母数：比準元を宅地として評価する場合がある113団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の評価方法としている団体あり）
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	41
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	9
0.70～0.80未満	21
0.60～0.70未満	7
0.50～0.60未満	38
0.40～0.50未満	16
0.30～0.40未満	19
0.20～0.30未満	13
0.10～0.20未満	10
0.10未満	5

母数：割合方式を採用している107団体
 複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）

39

類型13. 携帯電話基地局について(2)

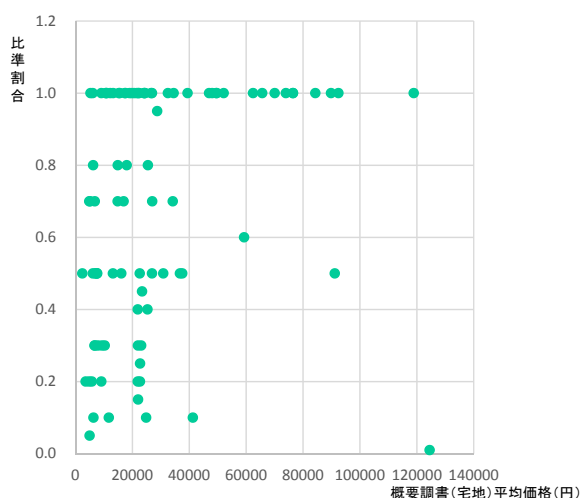
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	23
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	7
0.40～0.50未満	2
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	0
0.10～0.20未満	1
0.10未満	0

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	6
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	18
0.40～0.50未満	12
0.30～0.40未満	12
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	2
0.10未満	2

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

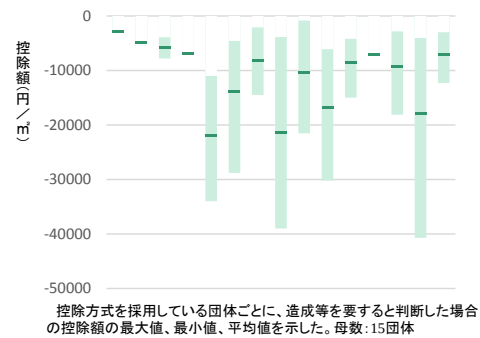


- ※1 割合方式を採用している107団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）
- ※2 割合方式を採用している107団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり（条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり）
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した（条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した）。

40

類型13. 携帯電話基地局について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	82	15	4
適用なし	23	0	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする23団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が20団体と多い。

また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	26
加算方式	3
一律定額方式	1
その他	6

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある35団体(複数回答あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「近傍山林価格の1円未満を切り捨てたものを価額とする」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	19
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	1
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	1

母数：割合方式を採用している26団体(2団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
115円/㎡～403円/㎡	1
340円/㎡	1
総務省通知の造成費	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1

41

類型14. 廃棄物処分場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	95
農地(田、畑)	10
山林	22
原野	2
その他	3

母数：雑種地として評価すると回答した105団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	87
控除方式	20
その他	3

母数：比準元を宅地として評価する場合がある95団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	43
0.90～1.00未満	3
0.80～0.90未満	6
0.70～0.80未満	24
0.60～0.70未満	7
0.50～0.60未満	23
0.40～0.50未満	15
0.30～0.40未満	14
0.20～0.30未満	8
0.10～0.20未満	9
0.10未満	5

母数：割合方式を採用している87団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

42

類型14. 廃棄物処分場について(2)

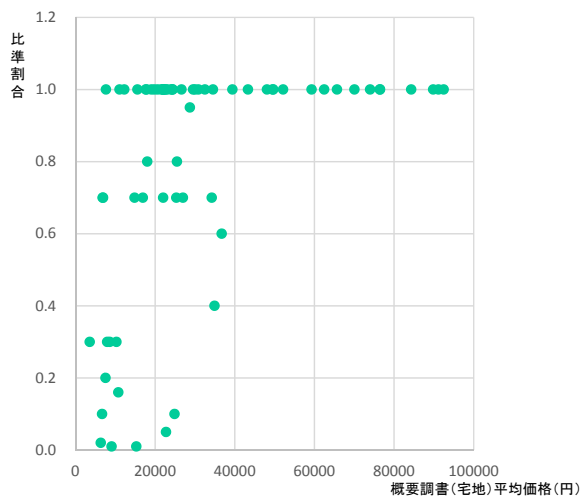
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	29
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	6
0.70～0.80未満	10
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	1
0.40～0.50未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	9
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	19
0.40～0.50未満	13
0.30～0.40未満	9
0.20～0.30未満	4
0.10～0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

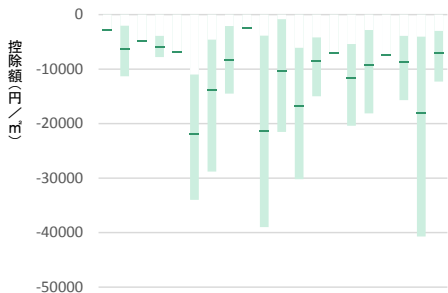


- ※1 割合方式を採用している87団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している87団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

43

類型14. 廃棄物処分場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：20団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	71	20	3
適用なし	17	0	0
一部適用	4	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする17団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が16団体と多い。
 また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	22
加算方式	2
一律定額方式	2
その他	3

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある27団体(複数回答あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	18
0.90～1.00未満	2
0.50～0.60未満	1

母数：割合方式を採用している22団体
 (1団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
総務省通知の造成費	1
総務省通知の造成費(土盛整地費)	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
21.16円/㎡	1
35円/㎡～49円/㎡	1

44

その他の類型

アンケート調査票に提示した上記14の類型以外に、「その他」として回答があった主な類型は以下のとおり

回答団体数	その他の類型
11	農業用施設用地等
9	法面・擁壁等
6	水路等
5	養殖池等 造成中の土地等 公園等 記念碑・石碑等 がけ地・傾斜地等
4	墓地 調整池 中古車展示場等 神社等の敷地 採石場 砂利採取場等
3	庭石展示場等 砂利置場 工作物・構築物等の敷地等
2	用悪水路 材木置場等 高圧線下地 キャンプ場

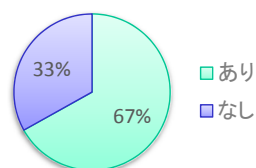
45

Ⅲ. 調査結果（市街化調整区域内における評価方法）

1 市街化調整区域の評価について

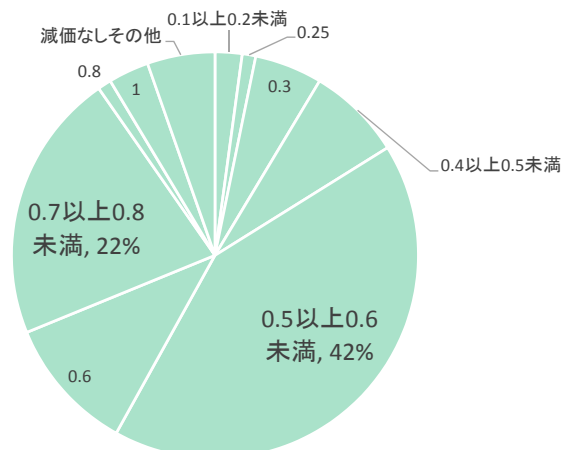
①市街化調整区域の有無

市街化調整区域の有無	団体数
あり	93
なし	46
総計	139



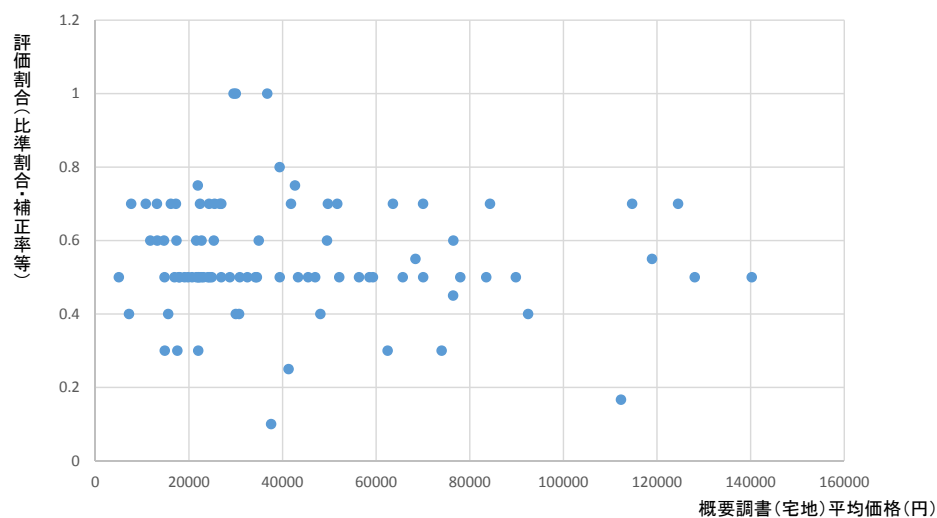
②市街化調整区域の補正（減価）の有無及び補正率

比準割合（又は補正率）	団体数
0.1以上0.2未満	2
0.25	1
0.3	5
0.4以上0.5未満	7
0.5以上0.6未満	39
0.6	10
0.7以上0.8未満	20
0.8	1
1	3
減価なしその他	5
総計	93



46

③市街化調整区域の評価割合と地価水準の関係



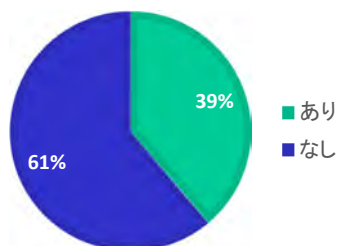
調整区域の比準割合は、主に建築規制に基づく宅地化の難易を考慮したものであるため、造成費相当額を考慮した場合のような一定の傾向はみられない。

47

2 都市計画法第34条第11号区域の評価について

①都市計画法第34条第11号区域の有無

第34条第11号区域の有無	団体数
あり	54
なし	85
総計	139



②都市計画法第34条第11号区域の評価方法

第34条第11号区域の評価方法	団体数
調整区域と同じ	43
別段の評価方法を定めている	2
比準元を条例区域内の土地とし、調整区域の補正は行わない	6
調整区域補正を行わない	3
総計	54

48

IV. 調査結果(苦慮している点等)

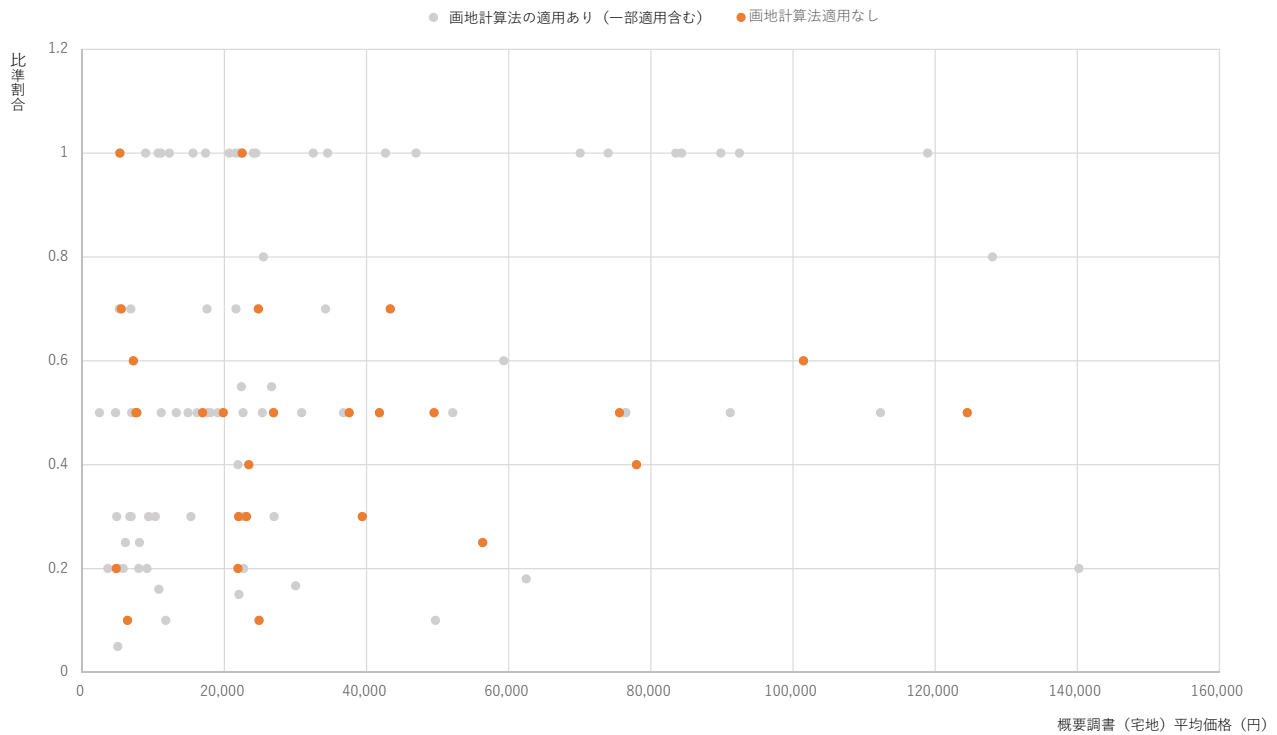
アンケート調査の結果、その他の雑種地の評価(近傍地比準方式の適用)にあたり苦慮している点の主な回答は以下のとおりであった。(回答団体数57、複数回答あり)

苦慮している点	団体数
比準元の地目の判断に悩むことがある	28
評価判断にばらつき・基準の策定が困難	17
納税者説明に苦慮	10
太陽光発電施設用地	8
建築可否の把握・判断等が困難	5
規模が大きい雑種地の減価	3
利用状況の変化の把握が困難	2

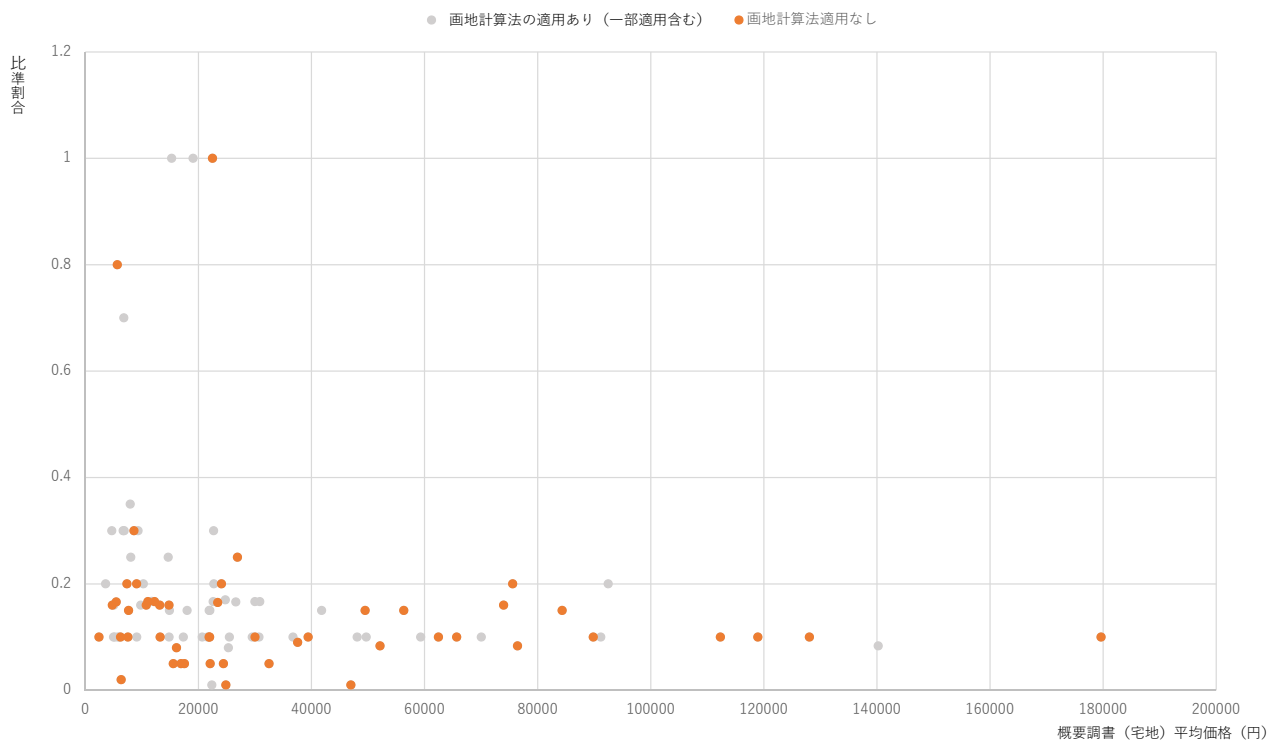
付属資料- 3

○画地計算法等の適用の有無で仕分けした散布図

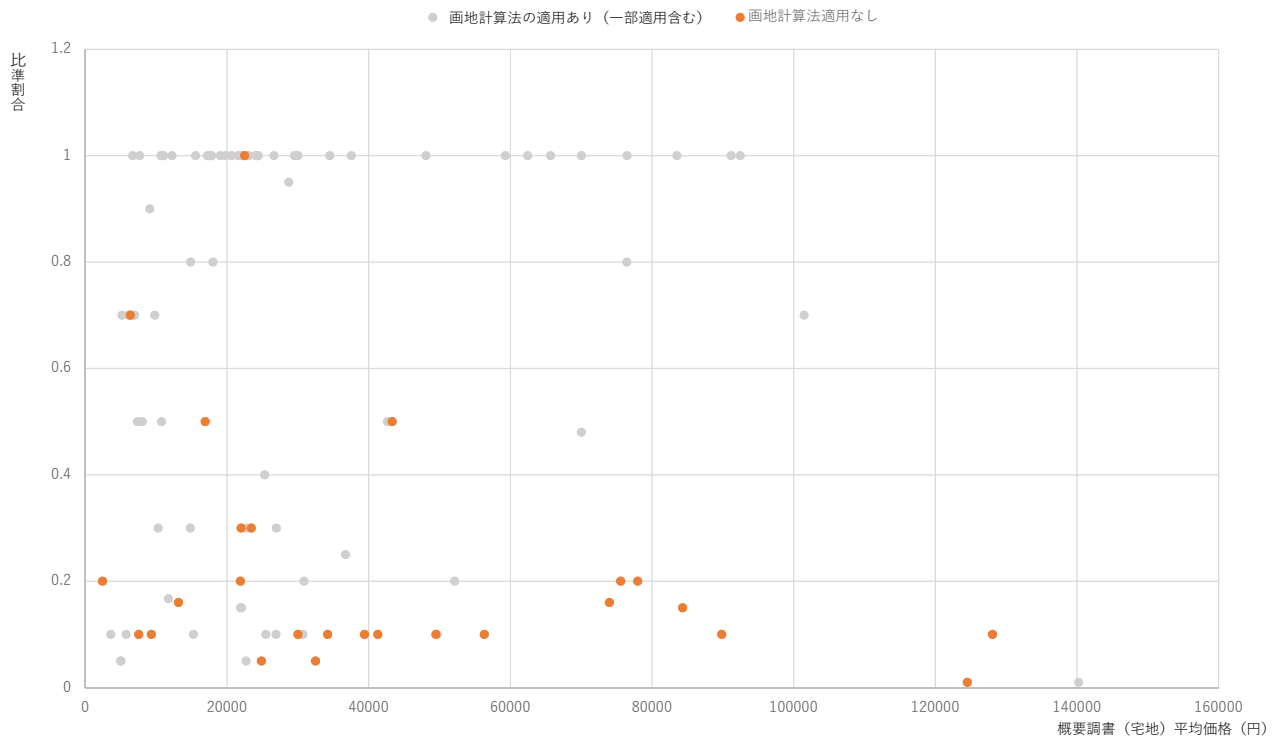
地価水準と比準割合の関係（鉄塔敷地）



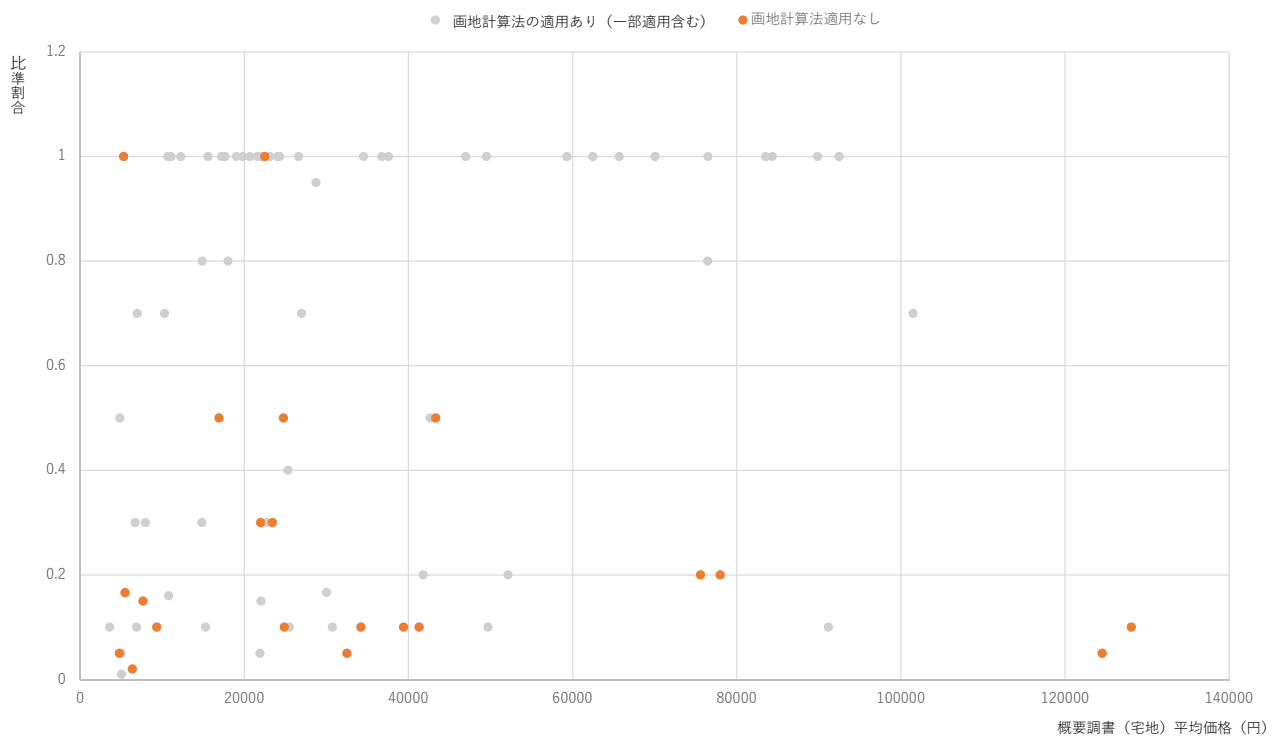
地価水準と比準割合の関係（私道）



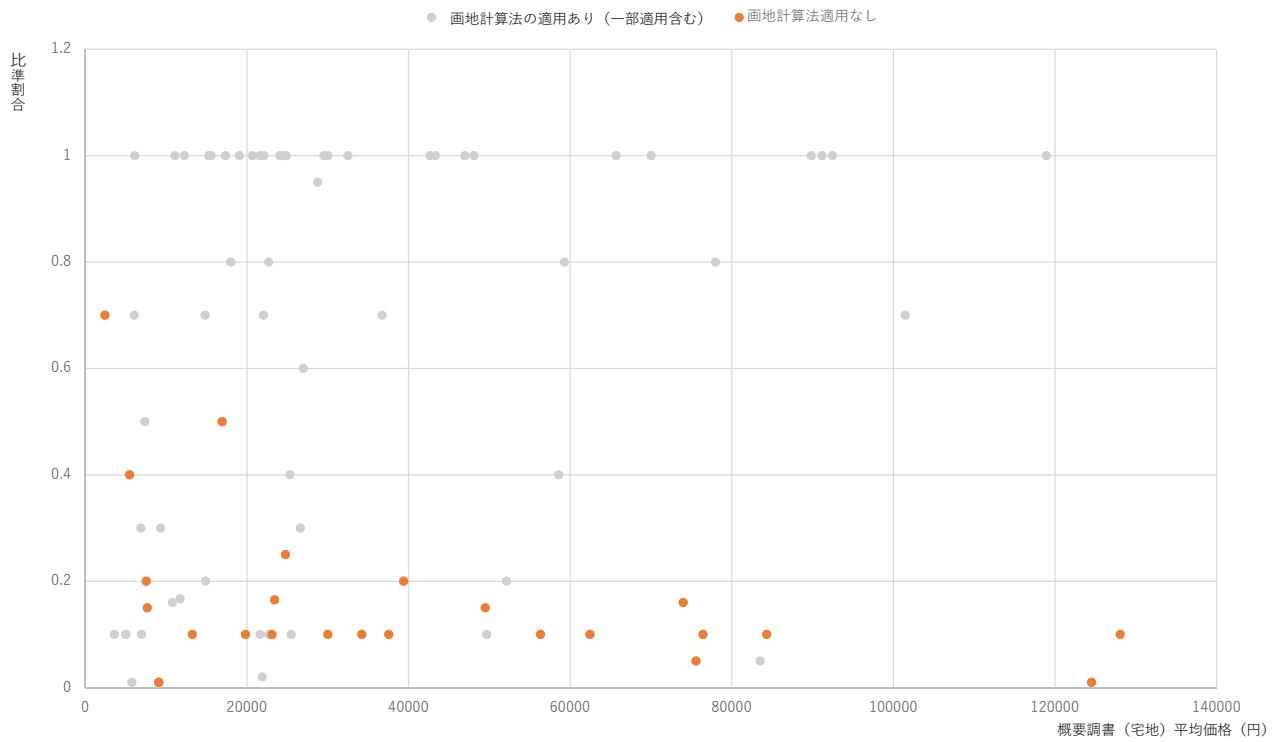
地価水準と比準割合の関係（ゴミ置き場）



地価水準と比準割合の関係（防火水槽）



地価水準と比準割合の関係（残地・潰れ地）



土地に関する調査研究

－雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)－

令和4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 株丹 達也

発行所 一般財団法人 資産評価システム研究センター

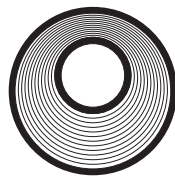
〒105-0001

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 <https://www.recpas.or.jp> <https://www.chikamap.jp>)



(一財)資産評価システム研究センター