

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

— 狭小な雑種地の評価方法について —
— 都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について —

令和5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、令和4年度の土地に関する調査研究委員会においては、令和3年度に当委員会で検討を行った「その他の雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)」で地価水準と比準割合との間に一定の傾向がみられず、さらに調査研究が必要とされた「狭小な雑種地の評価方法」及び「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)」により開発規制が強化された「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点」の2つのテーマについて調査研究を行いました。

その結果として、「狭小な雑種地の評価方法」については、地方団体へのアンケート調査等を通じて把握した評価実態や委員の意見等を踏まえ評価に関する留意点を整理しました。

また、「都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点」については、法改正内容を確認した上で、特に土地の価格に影響を与える可能性がある災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制に関する改正事項を中心に土地価格への影響と固定資産税評価上の留意点を考察しました。

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5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4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	西 嶋 淳	大阪商業大学副学長兼経済学部長
	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公共部上席主幹
	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5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4年7月1日（金）〕

- （議題）（1）令和4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）狭小な雑種地の評価方法について
（3）都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について

○第2回〔令和4年8月29日（月）〕

- （議題）（1）狭小な雑種地の評価方法について（地方団体委員発表）
（2）都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について

○第3回〔令和4年10月21日（金）〕

- （議題）（1）狭小な雑種地の評価方法について
（2）都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について

○第4回〔令和5年2月21日（火）〕

- （議題）令和4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

狭小な雑種地の評価方法について

I	調査研究の背景	3
II	調査対象とする狭小な雑種地について	4
1	令和3年度調査研究結果	4
2	狭小な雑種地に関する調査研究の方針	7
III	評価基準における狭小な雑種地の評価方法	13
1	評価基準の規定	13
2	近傍地比準方式によって評価する場合の具体的評価方法	14
3	狭小な雑種地の評価方法の具体例	16
IV	地方団体における狭小な雑種地の評価方法	18
1	参加自治体における狭小な雑種地の評価方法	18
2	地方団体に対するアンケート調査の実施	18
3	アンケート調査の集計結果	19
4	用途地区及び地価水準別の集計	28
V	地方団体の評価実態を踏まえた狭小な雑種地の評価に関する 留意点の整理・検討	30
1	狭小な雑種地の評価に当たり留意すべき要因	30
2	取引事例に基づく調査	30
3	不動産業者に対するアンケート調査結果	30
4	不動産鑑定評価基準の考え方を活用した分析	31
5	狭小な雑種地の評価方法についての整理	32
VI	まとめ	34
	【付属資料】	37
1	地価水準と比準割合の関係	
2	参加自治体における狭小な雑種地の評価方法	
3	アンケート調査結果	
4	不動産業者に対するアンケート調査結果	
5	鑑定評価手法を活用した分析	

都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について

I	調査研究の背景	81
II	都市計画法等の改正概要	82
1	改正の背景・意義	82
2	改正内容	83
III	土地価格への影響と固定資産税評価における留意点	93
1	災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止	94
2	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	99
3	災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外及び公表制度等	101
4	市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る 開発許可の特例	103
IV	まとめ	105
	【付属資料】	107
	「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法 等の改正について（抜粋）	

狭小な雑種地の評価方法について

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」については、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）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、評価基準において、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（近傍地比準方式）とされているが、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。

このため、令和3年度の当委員会の調査研究では、「その他の雑種地」の評価における課題等を把握した上で、実務上の留意点について整理を行った。当該調査研究では、地方団体に対してアンケート調査を行い、その他の雑種地の類型（利用形態等に基づく分類）ごとに、どのような評価方法としているかを把握した。その結果、市街化区域に存する駐車場、資材置場等については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められ、また、造成費相当額等を考慮した比準割合を適切に設定することで適正な評価を行うことができることが確認できた。一方で、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の雑種地（以下「狭小な雑種地」という。）については、一定の傾向はみられず、さらに調査研究を行う必要があると考えられた。

このため本年度の調査では、狭小な雑種地について、地方団体における評価の実態を把握し、評価の考え方や適正な評価割合等の検討を行うこととした。

II 調査対象とする狭小な雑種地について

1 令和3年度調査研究結果

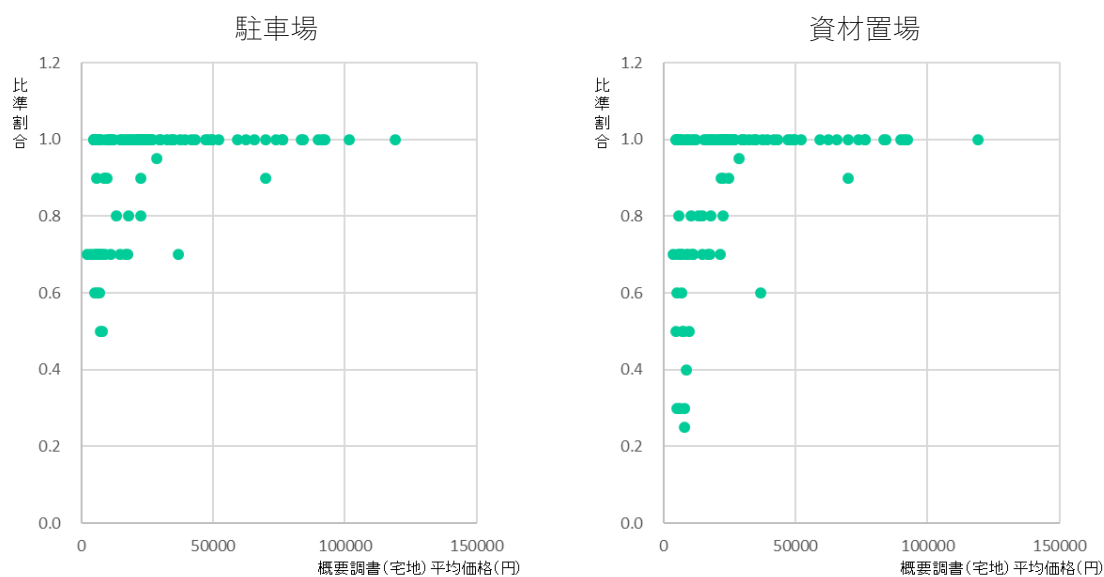
令和3年度の調査研究においては、その他の雑種地の評価方法について地方団体に対してアンケート調査を行い、その他の雑種地の類型（雑種地の利用形態に基づき分類した14類型）ごとに比準割合等の状況を分析した。

その結果、駐車場、資材置場等については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められたものの、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の狭小な雑種地については、地価水準と比準割合に一定の傾向はみられなかった。（令和3年度土地に関する調査研究報告書（以下「令和3年度報告書」という。）P39参照。各類型の地価水準と比準割合の関係は、付属資料-1に掲げた。）

(1) 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の例

駐車場、資材置場等の雑種地については、地価水準が高い市町村ほど、1.00に近い比準割合で評価している傾向が認められ、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められた。

図表1 【各地方団体における比準割合と当該団体の地価水準の関係-1】



※ 各団体が採用している宅地からの比準割合のうち、最も大きい率を対象として集計した。また、市街化調整区域に適用する比準割合は除外した。

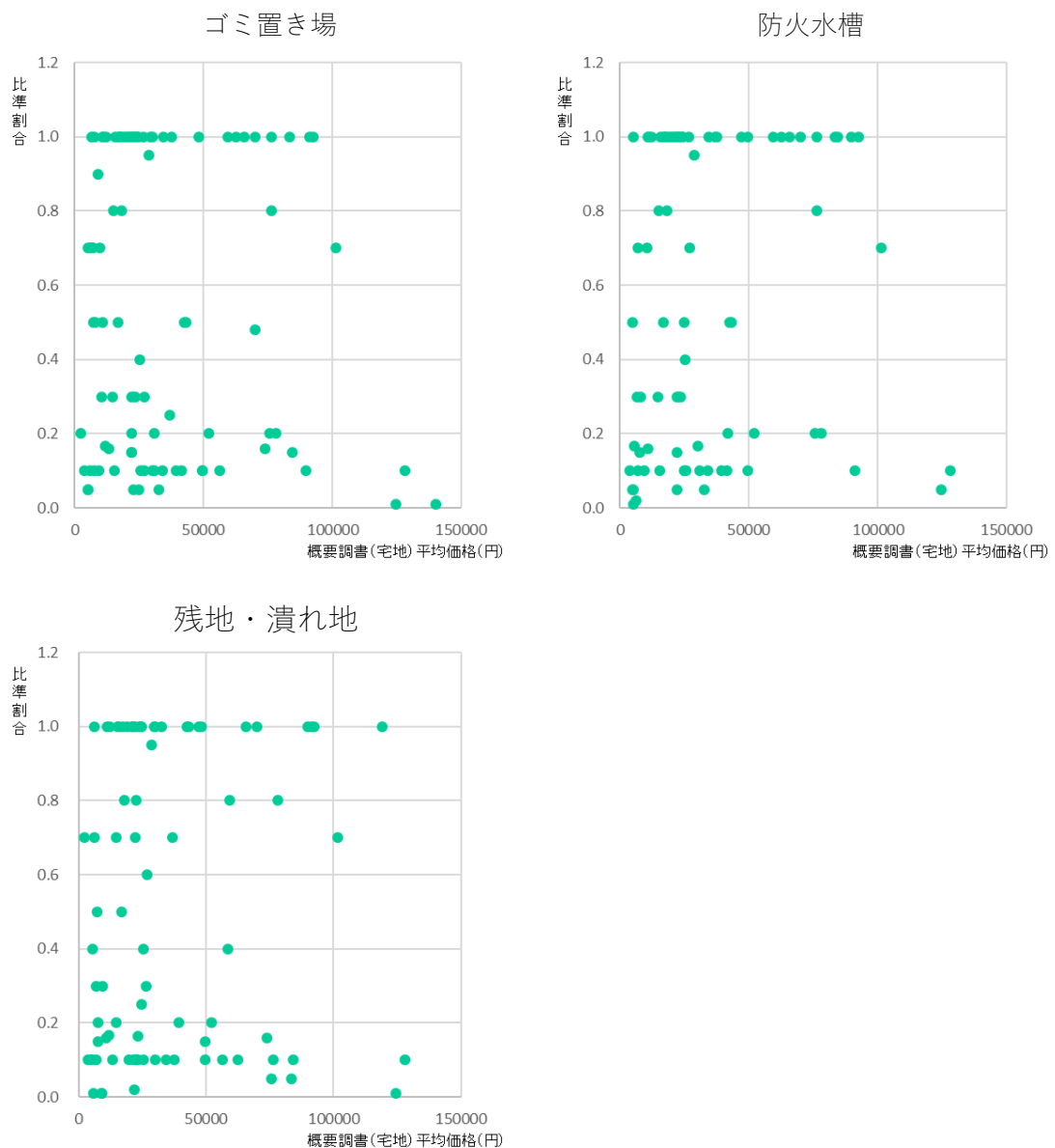
駐車場、資材置場等の類型は、その利用形態が一時的・暫定的なものや、利用形態の変更が比較的自由にできるものが多く、特に市街化区域に存する場合には、宅地化に当たっての法的制約や社会的制約が小さい。このため、雑種地としての減価要因は、造成を要する場合の造成費相当額の要素が大きいものと考えられる。

そして、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。(令和3年度報告書P39(5)ア参照)

(2) 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の例

ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の狭小な雑種地については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められなかった。

図表2【各地方団体における比準割合と当該団体の地価水準の関係－2】



※ 各団体が採用している宅地からの比準割合のうち、最も大きい率を対象として集計した。また、市街化調整区域に適用する比準割合は除外した。

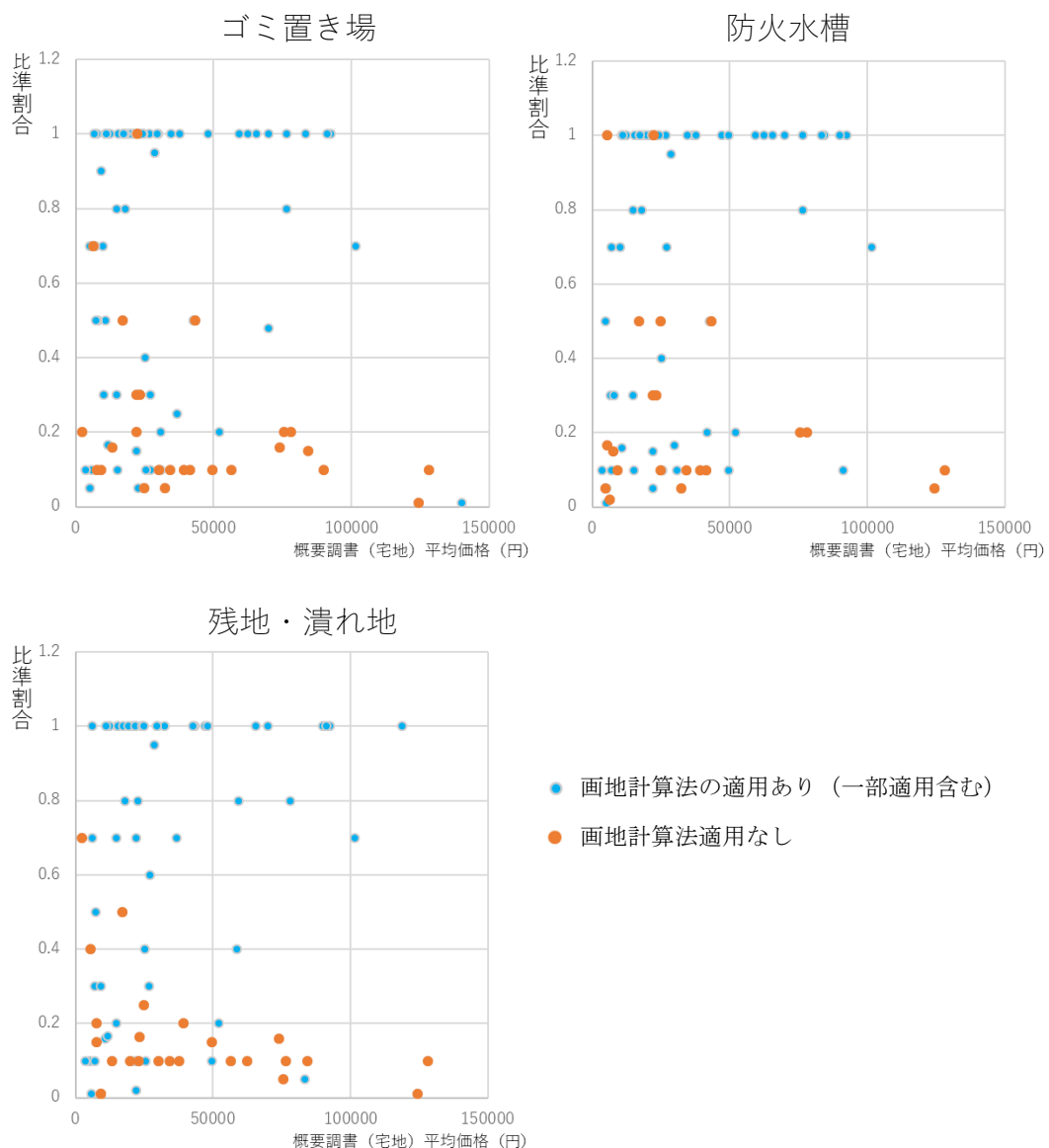
ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の類型では、その利用が一時的・暫定

的なものとは言えない場合が多く、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。（令和3年度報告書 P39（5）イ参照）

(3) 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

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類型について、「画地計算法等の適用」の有無で仕分けすると、「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、地価水準にかか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。

図表3 【画地計算法等の適用の有無で仕分けした散布図】



狭小である等の、当該類型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。(令和3年度報告書 P40 参照)

2 狭小な雑種地に関する調査研究の方針

(1) 調査の観点

令和3年度の調査研究で行ったアンケート調査の結果からは、狭小な雑種地の評価については、地方団体によって適用する比準割合や画地計算法等の適用方法等にばらつきがあることが認められた。

このばらつきが生じた原因として、以下の点が考えられる。

ア 狭小であることの減価を比準割合の適用により考慮している団体がある一方、同じ減価要因を、所要の補正を含む画地計算法の適用により考慮している団体もあり、画地計算法の適用をも含めた評価割合については、令和3年度のアンケート調査では把握できなかったこと

イ 狭小地については、規模の大小により減価の程度が異なると考えられるが、令和3年度のアンケート調査では、調査対象地の規模について特段の想定を置いていなかったこと

個々の狭小な雑種地の状況について考えれば、利用形態、画地規模、形状、所在する地域等について、様々な状況の下にあることが考えられる。しかし、令和3年度のアンケート調査では、雑種地の利用形態ごとに分類して調査・分析を行ったものの、画地規模、形状や所在する地域等の観点から分析できる調査内容とはなっていないかった。

狭小な雑種地については、特に、画地規模や形状によってその利用価値が異なると考えられることから、本年度の調査では、狭小な雑種地について、画地規模、形状、所在する地域等の条件を設定し、その評価手法について調査を行うこととする。

具体的には、本年度の調査研究においては、以下の2点について検討を行う。

① どの程度狭小な場合にどの程度の減価が生じるか、また、当該減価には、用途別・地域別の相違があるか

② 狭小であることによる減価を考慮する具体的方法

なお、相対的に需要が高いと考えられる市街化区域に所在する狭小な雑種地について分析・検討を行うこととする。

(2) 調査研究対象とする狭小な雑種地の範囲

本年度の調査研究において対象とする狭小な雑種地の規模について、宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地と想定し、具体的な面積について、以下のとおり検討した。

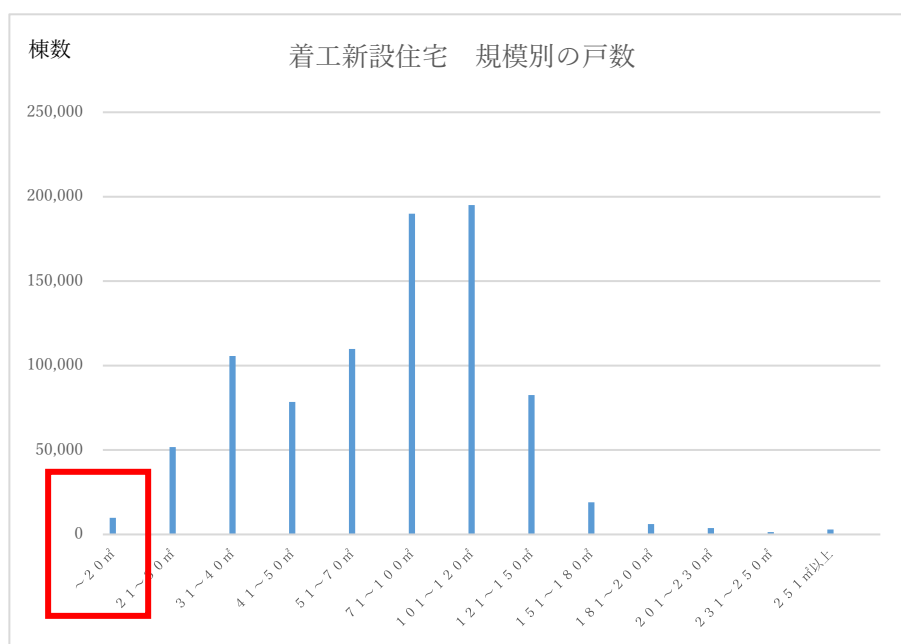
① 新築住宅の最小規模

国土交通省が実施している建築着工統計調査のうち、令和3年の住宅着工統計（第24表）によれば、床面積20㎡以下の新設住宅は21㎡以上に比べて極端に少ない。（ただし、建築基準法第15条第1項により、床面積10㎡以下の建築物は届出不要）

建築物に求められる機能や構造、費用性等の観点から、床面積20㎡以下の建築物は、附属家や特殊な用途の家屋を除き、通常は需要が少ないと考えられる。

そこで、床面積20㎡以上の建築物を建築する場合を想定すれば、住宅地における標準的な建蔽率を勘案すると、 $20\text{㎡} \div 60\% \approx 33.3\text{㎡}$ 以上の敷地が必要と考えられる。

図表4 【着工新設住宅規模別の戸数】



(出典) 令和3年住宅着工統計

② 住生活基本計画（国土交通省）

住生活基本計画は、住生活基本法第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めたものである。

【住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）】

第十五条

政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

一 計画期間

二 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であつて基本的なものに関する事項

五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項

六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があつたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

令和3年3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準について、「別紙4 最低居住面積水準」において、以下のとおり示されている。

【住生活基本計画 別紙4 最低居住面積水準】

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

上記の最低居住面積水準を勘案すれば、建蔽率60%の標準的な住宅地において狭小住宅の建築を行う場合、階高及び世帯人数に応じた最低限度の敷地面積は以下のように算出することができる。

・ 平屋建てを想定した場合

2人世帯であれば、 $30 \text{ m}^2 \div 60\%$ （建蔽率）＝敷地面積 50 m²

3人世帯であれば、 $40 \text{ m}^2 \div 60\%$ ＝敷地面積約 66.7 m²

・ 2階建てを想定した場合（階段室分として3.3 m²を加算）

2人世帯であれば、 $(30 \text{ m}^2 + 3.3 \text{ m}^2) \div 2 \text{ 階} \div 60\%$ ＝敷地面積約 27.8 m²

3人世帯であれば、 $(40 \text{ m}^2 + 3.3 \text{ m}^2) \div 2 \text{ 階} \div 60\%$ ＝敷地面積約 36.1 m²

以上より、建蔽率60%で2階建てを想定した場合、約27.8 m²以上の敷地があれば2人世帯が、また、約36.1 m²以上の敷地があれば3人世帯が、居住す

るために必要不可欠な水準の床面積を確保した住宅が建築可能である。

上記①及び②を勘案し、本年度の調査研究において対象とする狭小な雑種地については、宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地として、30 m²程度未満の規模を想定することとする。

なお、防火水槽やゴミ置き場等、雑種地の利用形態によっては、社会的な制約に基づく減価があると認められる場合もあると考えられるが、調査及び分析を単純化するため、こうした用途に供されていることによる減価については、本年度の調査研究では考慮しない。

(3) 調査分析を行う狭小な雑種地の区分

一般的に、狭小な土地は、画地規模が小さくなるにつれて利用可能な用途が限定され、用途の多様性が損なわれることによって利用価値が減少すると考えられる。

したがって、以下の区分に従って調査分析を行うこととする。

① 建物の敷地として利用が困難な狭小な雑種地（通常の狭小地）

建物の敷地としては利用困難であるものの、駐車場等として利用が可能な程度の画地規模が小さい土地。概ね 15 m²から 30 m²程度で、駐車場や資材置場等として利用されていることが多いと想定される。

② 単独では利用が困難な程度に狭小な雑種地（極狭小地）

駐車場としての利用も困難な、画地規模が極めて小さい土地。形状や接道状況等にもよるが、概ね 20 m²未満の規模で、極めて狭小であることから、自動販売機の設置等に利用方法が限定される。未利用のまま放置されることも多い。

上記の区分は、所在する都市や用途的地域にもよるが、概ね以下のような事情を考慮したものである。

- ・ (2) のとおり、40～50 m²前後では、建物の敷地としての利用を検討しうるが、30 m²を下回ると、建物の敷地としての利用は困難となり、駐車場や資材置場等としての利用を検討することとなること。
- ・ さらに形状や接道状況等にもよるが、概ね 20 m²未満になると、駐車場としての利用も困難となり、自動販売機の設置等、限られた用途にしか利用できないこととなる場合が多い。このため、所在する地域の地価水準や標準的使用の状況等によっては、未利用地として放置されることもあると考えられること。

なお、駐車場としての利用が可能か否かの判断については、駐車場法に基づく駐車場条例等に定められた駐車施設の規模を参考としうる。例として、東京都駐車場条例においては、以下のとおり規定されている。

【東京都駐車場条例（昭和 33 年 10 月 1 日 条例第 77 号）】

（駐車施設及び荷さばきのための駐車施設の規模）

第十七条の五

- 1 第十七条又は第十七条の三の規定により附置しなければならない駐車施設のうち自動車の格納又は駐車のために供する部分の一台当たりの規模は、幅二・三メートル以上、奥行き五メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。
- 2 建築物又は建築物の敷地内に附置する駐車施設のうち、当該駐車施設の台数の十分の三以上の部分の一台当たりの規模は、幅二・五メートル以上、奥行き六メートル以上のもとし、そのうち一台以上は、障害者のための駐車施設として幅三・五メートル以上、奥行き六メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。
- 3 前二項の規定にかかわらず、特殊の装置を用いる駐車施設で知事が有効に駐車できると認めたものについては、前二項の規定によらないことができる。
- 4 第十七条の二又は前条の規定により附置しなければならない荷さばきのための駐車施設のうち自動車の格納又は駐車のために供する部分の一台当たりの規模は、幅三メートル以上、奥行き七・七メートル以上、はり下の高さ三メートル以上とし、自動車を安全に駐車させ、出入りさせることができるものとしなければならない。ただし、当該建築物の構造及び敷地の状態からやむを得ない場合は、一台当たりの規模を、幅四メートル以上、奥行き六メートル以上、はり下の高さ三メートル以上とすることができる。

例えば、同条例第 17 条の 5 第 1 項に規定されている自動車の格納又は駐車のために供する部分の一台当たりの規模は、最低でも幅 2.3m×奥行き 5.0m=11.5 m²とされている。

ただし、駐車場条例における駐車施設の規模は、車路を考慮しない駐車区画の規模であることから、狭小な雑種地単体で安全に駐車し出入りするためには、上記に加え、①接面街路の幅員に応じた十分な間口や②駐車する車両の向きに応じた奥行又は間口等が必要となることに留意が必要である。

Ⅲ 評価基準における狭小な雑種地の評価方法

1 評価基準の規定

雑種地について、評価基準における評価方法を改めて確認する。

【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)

狭小な雑種地についても、評価基準第1章第10節一の規定により、原則として売買実例価額から求める方法によるものであるが、売買実例価額がない場合には附近の土地の価額に比準して求めることとなる。売買実例価額から評定する場合について、「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。）、P448）では、以下のとおり解説している。

【基準解説】

(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。

実際に、狭小な雑種地の売買実例を多数収集することは困難である。また、狭小な土地の取引は、様々な事情の下に行われることが想定され、売買実例価額をもとに正常と認められる売買価格を評定することは容易ではない。このため、売買実例地比準方式によって市町村内の全ての狭小な雑種地を評価することは、困難であり、実務上は、近傍地比準方式によって評価する場合が多いものと考えられる。

2 近傍地比準方式によって評価する場合の具体的評価方法

近傍地比準方式によって評価する場合、具体的な評価に当たっては、実務上、以下のような方法が考えられる。

(1) 付近の土地の価額に、狭小地減価を含む比準割合を乗じる方法

規模が狭小なことによる減価を、付近の土地の価額に比準する際の比準割合において考慮する方法である。

具体的には、付近の標準的な規模の土地の価格（路線価等）に、狭小地であることの減価を含んだ比準割合を直接乗じる評価方法が考えられる。

(2) 画地計算法等の適用により考慮する方法

規模が狭小なことによる減価を、所要の補正を含めた画地計算法等の適用により考慮する方法である。

具体的には以下のような方法が考えられる。

- (ア) 評価基準の別表第3の附表（奥行価格補正率表、間口狭小補正率表）をそのままあてはめて評価する方法
- (イ) 評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表を補正した上で適用する方法
- (ウ) 評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表に代えて、市町村長が設定した狭小地補正を適用する方法
- (エ) 評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表に加えて、市町村長が設定した狭小地補正を適用する方法

【評価基準】

別表第3

附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	0.98

【評価基準】

別表第3

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(メートル)	高度商業地区I	高度商業地区II	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8以上 10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95	0.95
10以上 16未満	0.97		1.00	0.97	0.97		
16以上 22未満	0.98		0.98	0.98	0.98		
22以上 28未満	0.99		0.99	0.99	0.99		
28以上	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

「(イ) 評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表を補正した上で適用する方法」の例としては、奥行距離4メートル未満の区分を細分化し、奥行距離2メートル未満の区分を新設して、補正を強めるなどの方法が考えられる。

また、「(ウ) 評価基準における奥行価格補正率表、間口狭小補正率表に代えて、市町村長が設定した狭小地補正を適用する方法」の例としては、「狭小地補正率」等の補正率表を市町村長の所要の補正として設定して、一定規模を下回る画地について補正を行う方法が考えられる。

また、上記の「狭小地補正率」の適用に当たっては、奥行価格補正率表、間口狭小補正率表等の補正率を重ねて適用する、又は「狭小地補正率」のみを適用し、他の補正率等は適用しないこととする、といった運用方法が考えられる。「狭小地補正率」のみを適用し、他の補正率等は適用しないこととする場合、当該「狭小地補正率」には、奥行が短い、あるいは間口が狭小である等の減価を含めた率を設定する必要がある。

(3) 近傍地比準方式によって評価する場合の具体的評価方法の整理

以上の考えられる手法をまとめると次のとおりである。

図表 5 【狭小な雑種地の評価方法】

補正又は比準項目	市町村長の判断で採用しうる評価方法
雑種地の比準割合※	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1.00 (画地計算法の適用において考慮) 又は ・ 1.00 未満 (狭小であることを考慮して減価)
奥行価格補正率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附表 1 をそのまま適用 又は ・ 奥行距離が短小な土地について所要の補正
間口狭小補正率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 附表 5 をそのまま適用 又は ・ 間口距離が狭小な土地について所要の補正
狭小地補正率 (所要の補正)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所要の補正は行わない 又は ・ 所要の補正として当該補正率表を設定

※ 物理的に狭小であることに着目した比準割合であり、他の要因による減価は含まない。

3 狭小な雑種地の評価方法の具体例

(1) 間口 2.7m、奥行 3.3m で矩形な土地 (普通住宅地区) の場合

例 1 奥行価格補正率 0.90、間口狭小補正率 0.90 のみ適用し、所要の補正なし、比準割合 1.00

例 2 所要の補正として狭小地補正 (例: 0.50) のみを適用し、比準割合 1.00

例 3 雑種地の比準割合 (例: 0.50) において考慮し、画地計算法の適用なし

図表 6 【狭小な雑種地の評価方法の具体例（1）】

	奥行価格補正率	間口狭小補正率	狭小地補正	雑種地の比準割合
例 1	0.90	0.90	適用なし	1.00
例 2	適用なし	適用なし	0.50	1.00
例 3	適用なし	適用なし	適用なし	0.50

(2) 間口 1.5m、奥行 1.8m で単独利用が困難な矩形な土地（普通住宅地区）の場合

例 1 奥行価格補正率 0.90、間口狭小補正率 0.90 のみ適用し、所要の補正なし、比準割合 1.00

例 2 所要の補正として奥行価格補正率（例：2m 未満 0.80）、間口狭小補正率（例 2m 未満 0.70）のみを適用し、比準割合 1.00

例 3 所要の補正として狭小地補正（例：0.25）のみを適用し、比準割合 1.00

例 4 雑種地の比準割合（例：0.20）において考慮し、画地計算法の適用なし

図表 7 【狭小な雑種地の評価方法の具体例（2）】

	奥行価格補正率	間口狭小補正率	狭小地補正	雑種地の比準割合
例 1	0.90	0.90	適用なし	1.00
例 2	0.80	0.70	適用なし	1.00
例 3	適用なし	適用なし	0.25	1.00
例 4	適用なし	適用なし	適用なし	0.20

IV 地方団体における狭小な雑種地の評価方法

1 参加自治体における狭小な雑種地の評価方法

今年度の調査研究委員会に参加している自治体（4団体）に所属する委員から、当該自治体における狭小な雑種地の評価方法等について紹介いただいた（付属資料－2参照）。

参加自治体における評価方法については、後記2のアンケート調査の結果とあわせて集計した。また、狭小な雑種地の評価に係る課題等として、以下の意見が挙げられた。

- ・ 狭小地は、大規模画地と比べ筆数が多い傾向があり、また、立地条件や利用状況も様々であるため、（減価を適用する場合の）適用要件の整理が難しい。
- ・ 評価要領において、狭小であることを減価要因とした所要の補正として、近傍路線価の1割とする規定を設けているが、「極端に狭小な間口や短小な奥行等の帯状地、間口、奥行が短く地積が過小」という記載のみであり、具体的な地積については記載していないため、適用の要否の判断が難しい。また、位置・形状・面積は概ね同一であっても、利用方法によって路線価に対する評価割合が異なっており、明確な事例の整理が必要。
- ・ 宅地比準雑種地の評価方法は、市街地宅地評価法を準用することから、宅地利用を前提とした路線価を基本に減価補正を行うにあたり、所要の補正により宅地化の制約等を反映している。狭小な土地については、「面積過小地補正率」「接道間口狭小補正率」等の補正を適用することで適正な時価を算出することが可能であると考ええる。

2 地方団体に対するアンケート調査の実施

上記1の参加自治体における評価方法の把握とあわせて、全国各地域の地方団体に対するアンケート調査を行い、地方団体における狭小な雑種地の評価方法を把握、分析した。

(1) 調査目的

「狭小な雑種地」の評価の実態について、当該土地の規模別に評価方法を調査し、狭小な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17団体（自治体委員4団体含む）

3 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－3に掲げた。集計結果の概要は以下のとおりである。なお、表中の団体名の仮称（A団体、B団体、C団体等）は、各表を通じて同じ団体を示しているものではない。

(1) 評価要領等における狭小地についての定義の有無

評価要領等における狭小地についての定義の有無については、定義ありとする団体は8団体であった。また、明確な定義はないが、減価補正等の規定を設けている団体が5団体であった。定義なしの団体は4団体であった。

図表8 【狭小地についての定義の有無】

狭小地についての定義の有無	団体数
定義あり	8
明確な定義はないが減価補正等の規定を設けている	5
定義なし	4

図表9 【狭小地についての定義の内容】

狭小地についての定義の内容（一部抜粋）	
A団体	過小規模を30㎡以下とし、所要の補正を適用
B団体	繁華街、高度商業Ⅰ、高度商業Ⅱ及び普通商業地区においては20㎡未満、その他の用途地区においては25㎡未満のもの
C団体	① 地積過少のため、ほとんど利用できない土地（10㎡未満で、かつ水路・道路・高段差等により他の土地との一体利用が不能のもの） ② 地積過少のため、通常の用途に供することができない土地（10㎡未満で①を除くもの、又は30㎡以下で①と同条件のもの） ③ 地積過少のため、ある程度用途が限定される土地（30㎡以下で、他の土地との一体利用に関して、水路・高段差等の物理的阻害要因の存しないもの）
D団体	50㎡未満の土地について、用途区分に応じた減価補正を適用
E団体	地積が10平方メートル未満の土地、奥行距離が2メートル未満の土地、画地幅が2メートル未満の土地のいずれかに該当し、土地の利用状況等を考慮し利用価値が著しく低下していることが認められ、隣接している土地と一体利用されていない土地

F 団体	一画地の有効利用地積が 10 m ² に満たない場合等、その地積が甚だしく小さいため、利用が困難と認められる場合（一画地の地積が 10 m ² 程度であって、極端に細長い形状の土地等についても当該補正を適用することができる。）
G 団体	商業地区 15 m ² 未満（繁華街は除く）商業地区以外 35 m ² 未満（もしくは、間口または奥行が 2 m 未満のもの）
H 団体	地積が著しく小さい画地（普通住宅等は 35 m ² 未満、普通商業等は 15 m ² 未満）又は用地買収等によりできた残地等で単独の細長い画地等

(2) 狭小地補正等について

① 狭小地補正及び類似の補正（以下「狭小地補正等」という。）の有無について

狭小地補正等の有無については、狭小地補正等ありとの回答が 10 団体であった。また、所要の補正なしとの回答が 7 団体であった。

図表 10【狭小地補正等の有無】

狭小地補正等の有無	団体数
狭小地補正等あり	10
所要の補正なし	7

② 狭小地補正等に係る所要の補正の内容（例）

「地積過小土地補正」、「狭小地補正」、「画地甚小補正」等名称は様々であるが、上記①の「狭小地補正等あり」との回答の 10 団体については、いずれも、狭小な土地に対して適用する補正率を定めている。

補正の対象となる画地の規模については、団体ごとに異なっており、30 m²以下を対象とする団体、10 m²未満を対象とする団体等、様々である。また普通住宅地区については、35 m²未満の場合に補正、普通商業地区については 15 m²未満の場合に補正するなど、用途地区によって適用対象となる土地の規模を区別している団体もあった。

補正の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で、建物敷地以外としての利用も困難な程度の規模としている団体とがある。また、補正率等を 2 段階あるいはそれ以上に分けることで、両方の減価に対応している団体もある。

図表 11 【狭小地補正等に係る所要の補正の内容（例）】

	補正の名称	補正の対象	補正率
A団体	過小宅地補正	30 m ² 以下	0.60～0.90
B団体	地積過小土地補正	15 m ² 未満（大工場は 250 m ² 未満）	0.80～1.00
C団体	狭小地補正	50 m ² 未満	0.50～0.95
D団体	地積過小地補正	普通住宅等は 35 m ² 未満、 普通商業等は 15 m ² 未満	0.60
E団体	画地甚小補正	10 m ² 未満	0.10

(3) 宅地から比準する際の比準割合等での考慮について

① 宅地から比準する際の比準割合等での考慮の有無

宅地から比準する際の比準割合等での考慮の有無については、狭小地を考慮して、比準割合 1.00 未満とするとの回答が 7 団体であった。

図表 12 【比準割合等での考慮の有無】

比準割合等での考慮の有無（複数回答あり）	団体数
比準割合 1.00	4
比準割合 1.00 未満（狭小地を考慮）	7
比準割合 1.00 未満（所在する区域や利用現況を考慮）	3
比準割合 1.00 未満（造成費相当額を考慮）	5

② 狭小地であることを比準割合で考慮する団体の比準割合の内容

狭小地であることを比準割合で考慮する団体の比準割合の内容についてみると、0.50 以上 1.00 未満との回答が 3 団体、0.10 以上 0.50 未満との回答が 4 団体、0.10 未満との回答が 3 団体であった。

図表 13 【狭小地であることを比準割合で考慮する団体の比準割合の内容】

比準割合等の内容（規模等の区分に応じ複数回答あり）	団体数
0.50 以上 1.00 未満	3
0.10 以上 0.50 未満	4
0.10 未満	3

(4) 奥行価格補正率表に係る所要の補正の有無

① 奥行価格補正率表に係る所要の補正の有無

評価基準別表第 3 に定める奥行価格補正率表について、奥行が短い場合に

ついて所要の補正を行っているとの回答が2団体、所要の補正なしとの回答が15団体であった。

図表 14【奥行価格補正率表に係る所要の補正の有無】

所要の補正の有無	団体数
所要の補正あり	2
所要の補正なし（評価基準どおり）	15

② 奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容

奥行価格補正率表に係る所要の補正について、所要の補正ありとの回答があった2団体の補正の内容を確認すると、2団体とも、奥行2m未満の補正区分を追加しているとの回答であった。また、奥行2m未満の場合の補正率については、0.80（全用途地区）との回答であった。

図表 15【奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容】

所要の補正の内容	団体数
奥行2m未満の補正区分を追加	2

図表 16【奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容（補正率）】

奥行2m未満の場合の補正率	
A団体	0.80（全用途地区）
B団体	0.80（全用途地区）

(5) 間口狭小補正率表に係る所要の補正の有無

① 間口狭小補正率表に係る所要の補正の有無

評価基準別表第3に定める間口狭小補正率表について、所要の補正を行っているとの回答が8団体、所要の補正なしとの回答が9団体であった。

図表 17【間口狭小補正率表に係る所要の補正の有無】

所要の補正の有無	団体数
所要の補正あり	8
所要の補正なし（評価基準どおり）	9

② 間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容

間口狭小補正率表に係る所要の補正について、所要の補正ありとの回答があった8団体の補正の内容を確認すると、8団体とも、間口2m未満の補正

区分を追加しているとの回答であった。また、間口 2 m未満の場合の補正率については、0.65～0.80 程度と団体によって幅があった。用途地区ごとに補正率を変えている団体においては、高度商業地区 I や中小工場地区・大工場地区等の標準的画地規模が大きい用途地区については、他の用途地区に比べて、間口 2 m未満の場合の補正を大きくしている状況が確認できた。

図表 18 【間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容】

所要の補正の有無	団体数
間口 2 m未満の補正区分を追加	8

図表 19 【間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容（補正率）（例）】

間口 2 m未満の場合の補正率（例）	
A 団体	0.65（中小工場）～0.75（繁華街、普通商業、普通住宅）
B 団体	0.70（全用途地区）
C 団体	0.80（全用途地区）
D 団体	0.70（高度商業 I、中小工場・大工場）～0.80（繁華街、普通商業、普通住宅）

(6) 狭小地の利用現況に応じた考慮の有無

狭小地の利用現況に応じて、補正率や比準割合が変わるかについて確認したところ、変わるとの回答が 3 団体、変わらないとの回答が 11 団体であった。（該当の補正率等がないため回答なしが 3 団体）

図表 20 【狭小地の利用現況に応じて補正率等が変わるか】

利用現況に応じて補正率等が変わるか	団体数
変わる	3
変わらない	11
回答なし（該当の補正率等がないため）	3

(7) 狭小地の利用可否や利用の困難性に応じた考慮の有無

狭小地の利用可否や利用の困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるかについて確認したところ、変わるとの回答が 11 団体、変わらないとの回答が 3 団体であった。（該当の補正率等がないため回答なしが 3 団体）

具体的には、「明らかに利用が困難なもの」「単独での利用が困難な場合」等に、相当に低い補正率や比準割合を設定しているケースが見られた。

図表 21 【狭小地の利用可否や利用の困難性に応じて補正率等が変わるか】

利用可否や利用の困難性に応じて補正率等が変わるか	団体数
変わる	11
変わらない	3
回答なし（該当の補正率等がないため）	3

図表 22 【補正率や比準割合が変わる場合の具体的内容（例）】

具体的内容（例）	
A団体	明らかに利用が困難なもの※に対しては、比準割合を低位（10%）に設定している。（※開発残地等）
B団体	利用困難な狭小な土地については、比準割合 0.02 として評価する場合がある。
C団体	単独での利用が困難な場合は、路線価等に 0.1 を乗じ得た価格としている。
D団体	単独では建物建築ができないような状態の土地は 0.10
E団体	物理的・経済的に宅地転用不可な土地（0.01）
F団体	建物敷地以外の利用にも相当の困難を伴う場合、補正率 0.30

(8) 狭小地の前面道路幅員に応じた考慮の有無

狭小地の前面道路幅員に応じて、補正率や比準割合が変わるかについて確認したところ、変わるとの回答は0団体、変わらないとの回答が14団体であった。（該当の補正率等がないため回答なしが3団体）

図表 23 【狭小地の前面道路幅員に応じて補正率等が変わるか】

狭小地の前面道路幅員に応じて補正率等が変わるか	団体数
変わる	0
変わらない	14
回答なし（該当の補正率等がないため）	3

(9) 狭小地と前面道路との高低差に応じた考慮の有無

狭小地と前面道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるかについて確認したところ、変わるとの回答が4団体、変わらないとの回答が10団体であった。（該当の補正率等がないため回答なしが3団体）

変わるとの回答があった4団体について、具体的な内容を確認すると、道路高低差補正又は道関補正率の適用により考慮する団体が3団体、造成費相当額の控除により考慮する団体が1団体であった。

図表 24 【狭小地と前面道路との高低差に応じて補正率等が変わるか】

狭小地の前面道路幅員に応じて補正率等が変わるか	団体数
変わる (※)	4
変わらない	10
回答なし (該当の補正率等がないため)	3

(※) うち、道路高低差補正又は道関補正率の適用により考慮する団体：3
 造成費控除により考慮する団体：1

(10) 狭小地補正等や狭小地の比準割合を適用する際、奥行価格補正、間口狭小補正を適用するか否か

狭小地補正等や狭小地の比準割合を適用する際、奥行価格補正、間口狭小補正を適用するか否かについては、適用するとの回答が6団体、適用する場合と適用しない場合があるとの回答が3団体であった。また、適用しないとの回答が5団体であった。(該当の補正率等がないため回答なしが3団体)

「適用する場合と適用しない場合がある」との回答があった3団体と「適用しない」との回答があった5団体について、適用しない場合の狭小地補正等の内容を確認すると、0.1や0.2など、比較的低い補正率又は比準割合を適用する場合に、奥行価格補正率や間口狭小補正率を適用しない取扱いとしていることが確認できた。

図表 25 【奥行価格補正、間口狭小補正をさらに適用するか】

奥行価格補正、間口狭小補正をさらに適用するか	団体数
適用する	6
適用する場合と適用しない場合がある	3
適用しない	5
該当の補正等なし	3

図表 26 【奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない場合の狭小地補正率又は比準割合 (例)】

補正率又は比準割合 (例)	
A団体	0.10、0.30
B団体	0.10
C団体	0.20、0.50
D団体	0.10
E団体	0.01

(11) 各団体の「路線価に対する評価割合」の状況

狭小な雑種地の評価に当たっては、狭小地補正等の画地計算法の附表に対する所要の補正、狭小であることを考慮した比準割合の適用の他、奥行価格補正率や間口狭小補正率について所要の補正を適用して減価を反映させる方法等が講じられている。狭小地に特有の価格形成要因を評価に的確に反映することができれば、これらの方法のいずれを採用するかは問題とならない。このため、これらの補正率や比準割合等についてトータルの評価割合がどの程度の水準となっているかについて、前記Ⅱ 2 (3) の区分に基づき、具体的な地積・用途等を複数設定し、各団体の取扱いに基づいて評価した結果を集計した。なお、分析を単純化するため、不整形地ではなく矩形な土地をモデルとして設定した。

その結果は、下表のとおりである。

図表 27 【各団体の「路線価に対する評価割合」の状況（平均値）】

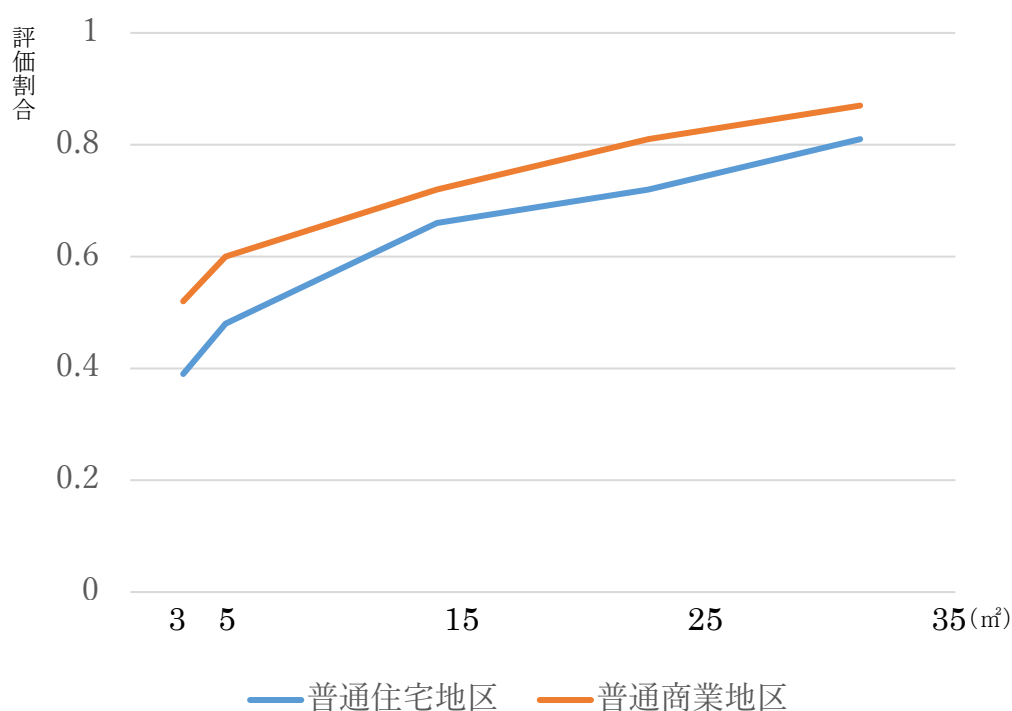
所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	現況 想定される利用	全団体平均値	参考） どおりの場合※ 評価基準	評価基準どおりの場合との差分
普通住宅地区	35 m ²	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	25 m ²	5.5m	4.6m	物置等として利用	0.72	0.86	0.14
	15 m ²	4.2m	3.5m	物置等として利用	0.66	0.83	0.17
	5 m ²	2.4m	2.0m	未利用地	0.48	0.81	0.33
	3 m ²	1.9m	1.6m	未利用地	0.39	0.81	0.42
普通商業地区	35 m ²	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.87	0.92	0.05
	25 m ²	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	15 m ²	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	0.72	0.83	0.11
	5 m ²	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	0.60	0.81	0.21
	3 m ²	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.52	0.81	0.29

※ 評価基準どおりの場合 = 「奥行価格補正率」 × 「間口狭小補正率」

いずれの団体においても、規模が小さくなるほど、路線価に対する評価割合は低くなっている。

用途地区によって狭小地補正等の適用対象面積が異なる団体や、適用する補正率が異なる団体もあり、これらの団体では、普通住宅地区の方がより補正を強めている。このため、路線価に対する評価割合の状況（平均値）を確認すると、普通住宅地区の方が全般的に低い率となっている。

図表 28 【各団体の「路線価に対する評価割合」の平均値（グラフ）】



(12) 各団体の評価方法の集計から窺える状況

- ① 狭小地であることの減価を考慮する方法としては以下の手法がみられる（重複あり）
 - ・狭小地補正等を設定 10 団体
 - ・比準割合で考慮 7 団体
 - ・奥行価格補正率・間口狭小補正率表について、所要の補正 8 団体
 - ・狭小であることについて、特段の考慮をしない 2 団体
- ② 用途地区によって狭小地補正等の適用対象面積が異なる団体（3 団体）や、補正率が異なる団体もある（2 団体）。これらの団体では、普通住宅地区の方が補正の対象となる画地の規模が広い。もしくは、普通住宅地区の方が低い補正率が設定されている。
- ③ 間口 2 m 未満の土地に対する所要の補正については、実施団体が比較的多い（8 団体）。ただし、これは、狭小であることによる物理的な要因を考慮するのみならず、建築基準法第 43 条第 1 項の接道義務を満たさなくなることによる減価要因を考慮したものであると考えられる。
- ④ 狭小地の補正等の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で、建物敷地以外としての利用も困難な程度の規

模としている団体とがある。また、補正率等を2段階あるいはそれ以上に分けることで、両方の減価に対応している団体も多い（9団体）。

⑤ 補正の適用に当たり、単独での利用可否や利用の困難性を判断項目（適用要件）としている団体がある（11団体）。

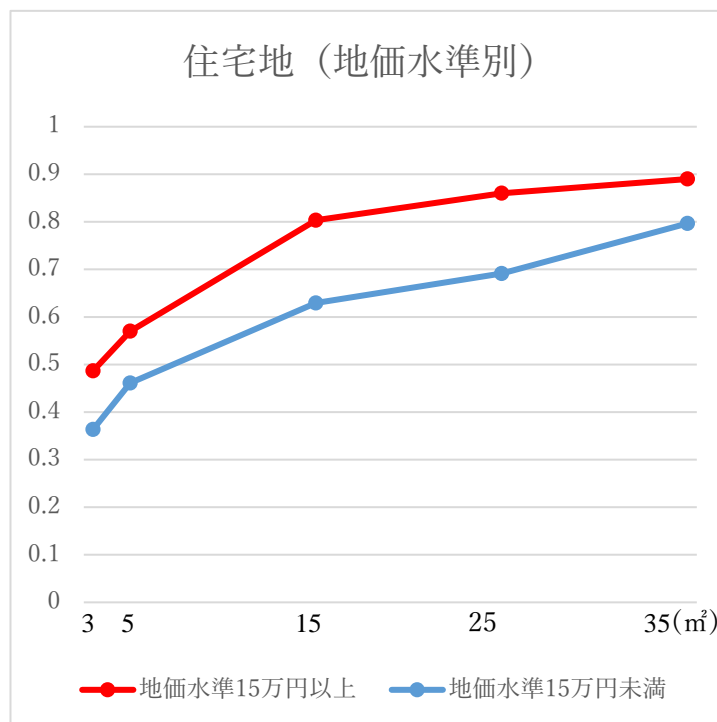
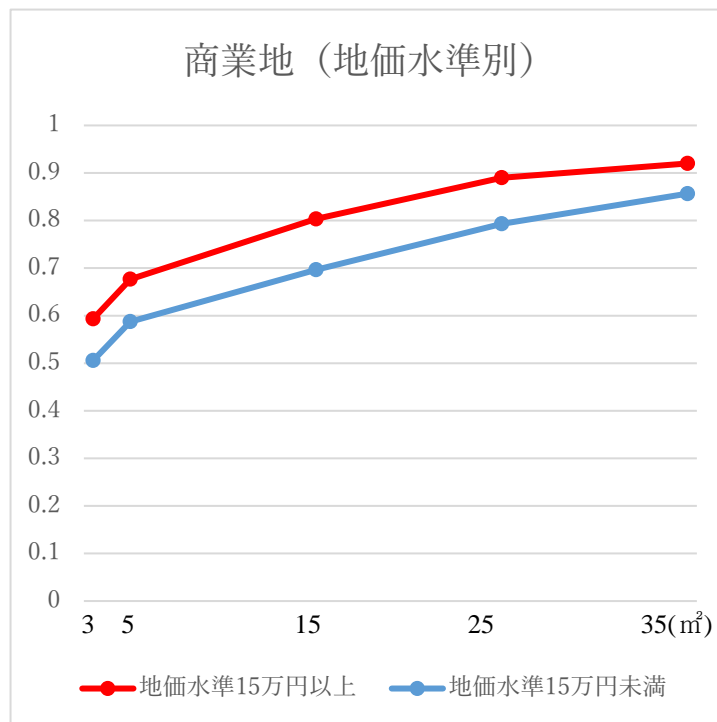
⑥ 規模のみならず、带状地についても補正対象としている団体も比較的多い（6団体）。

⑦ 狭小地補正率が低い（0.10など）場合に、奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない取扱いとしている団体が比較的多い（9団体）。

4 用途地区及び地価水準別の集計

図表 28 では、用途地区別に、各団体の平均値を用いて評価割合を示したが、これを用途地区及び地価水準によって区分した場合のグラフを図表 29 に示す。各団体の評価割合について、用途地区別及び地価水準の区分別に分析すると、地価水準の高い団体の方が、高い評価割合としている傾向があることが窺える。また、用途地区別では、普通住宅地区よりも普通商業地区の方が、高い評価割合としている傾向があることが窺える。

図表 29 【地価水準による区分別 「路線価に対する評価割合」の平均値】



※ 地価水準による区分については、総務省「令和3年度 固定資産の価格等の概要調書」より各市町村の宅地の平均価格（決定価格・総額÷地積・評価総地積）を求め、この価格により区分した。

V 地方団体の評価実態を踏まえた狭小な雑種地の評価に関する留意点の整理・検討

前記IVで確認した地方団体における狭小な雑種地の評価の実態を踏まえ、狭小な雑種地の評価における留意点の整理及び検討を行う。

1 狭小な雑種地の評価に当たり留意すべき要因

狭小な雑種地の評価に当たって、留意すべき要因を挙げれば以下のとおりである。

- ① 規模
- ② 形状
- ③ 道路高低差の状況
- ④ 画地内高低差の状況
- ⑤ 付近の標準的使用に比した利用制約の程度
- ⑥ 宅地としての潜在的価値

これらの要因のうち、③道路高低差の状況や④画地内高低差の状況については、狭小な雑種地以外の土地においても評価上の考慮を検討すべき要因であると考えられる。狭小な雑種地の評価において、特に留意すべき要因としては、①規模、②形状、⑤付近の標準的使用に比した利用制約の程度や、⑥宅地としての潜在的価値が挙げられる。

この宅地としての潜在的価値は、付近の宅地の標準的な用途や地価水準及び個別の雑種地の①規模や②形状等の影響によって増減するものである。すなわち、宅地化に当たって制約がほぼないような場合は宅地としての潜在的価値は付近の宅地の価格に限りなく近づく一方、宅地化が困難な場合、その程度に応じて宅地としての潜在的価値も低下していくものと考えられる。

2 取引事例に基づく調査

狭小な土地の取引実態を把握する上で、「不動産の取引価格情報提供制度」に基づき国土交通省が実施する不動産取引のアンケート調査を参考とすることが考えられる。しかし、当該アンケート調査の対象面積は、「宅地 30 m²又は 60 m²、山林・農地・その他 100 m²」以上とされていることから、狭小な土地の取引事例を十分に収集することができず、これに基づく調査は実施できなかった。

3 不動産業者に対するアンケート調査結果

狭小な土地の取引実態を把握するため、全国の不動産業者に対し、狭小地の取扱実績の有無等についてアンケート調査を行った。調査内容及び調査結果につい

ては、付属資料－４のとおりである。

宅地としての利用が困難な狭小な土地（30㎡未満）について、仲介・売買等があったとの回答は約44.8%に止まり、取り扱ったことがない業者の方が多いという結果であった。また、仲介・売買等の取扱実績があったと回答した業者に、狭小地の取引が成約した際の取引目的を確認したところ、約64.4%が隣接地所有者による購入であったとの回答であった。狭小地の取引水準についての質問では、回答された取引水準にばらつきが多く、一定の相場が形成されているとは認められない結果であった。

また、不動産業者の仲介・売買等によらない土地取引も存在するが、そのような場合には隣接地所有者を含む関係者間取引の割合がより多いと考えられる。狭小な土地の取引については、第三者取引よりも隣接地所有者による買い増し等のケースが多く、取引に当たって個別的な事情が含まれることから、正常価格の前提となる合理的市場とは異なる状況の下で、取引の都度個別的に価格が形成されていると考えられる。さらに、隣地併合により増分価値が生じる場合には、限定価格水準での取引が行われる可能性もある。

固定資産税評価においては、標準地（標準田、標準畑、標準宅地及び標準山林）の適正な時価は、売買実例価額から評定することとされている。そして、売買実例価額について、その内容を検討し正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して正常売買価格を求めることとされている。このことは、その他の雑種地の評価に当たり付近の土地に比準して評価する際にも同様である。このため、上記アンケート調査の結果は、取引実態を把握するための参考にはなるものの、調査結果を、固定資産税評価に直接的に活用することは適切ではないと考えられる。

4 不動産鑑定評価基準の考え方を活用した分析

狭小であることにより宅地としての利用が制限される雑種地について、駐車場として利用することを前提に、不動産鑑定評価基準における収益還元法（DCF法）の考え方を参考にその価値率を検討した。その結果を付属資料－５に示す。

なお、この分析方法を活用できるのは、狭小な雑種地の純収益が把握でき、適切な復帰価値（ここでは、将来における売却価格）と割引率が想定できる場合に限られる。本調査研究では、狭小な雑種地の価格へのアプローチ手段の一つとして、様々な前提をおいて算出しており、算出された数値をもとに、具体的な都市における適切な評価割合を示すことを目的とはしていない。

特に、将来における売却価格については、当該土地が所在する市区町村及び用途的地域によって需要が異なるため、付近の標準的な価格と比べて、低くなる場合もあれば、高くなる場合もあると考えられる。

5 狭小な雑種地の評価方法についての整理

狭小な雑種地の規模ごとに、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、以下のとおりである。

(1) 建物の敷地として利用が困難な狭小な雑種地（通常の狭小地）

建物の敷地としての利用は困難なものの、駐車場や資材置場等に利用可能な程度の規模の狭小な雑種地については、宅地利用可能な規模の土地との利用制約の差異が減価要因となる。このため、建物の敷地として利用する場合の価値と、駐車場等として利用する場合の価値との相違を考慮して減価率を算定する方法が考えられる。

なお、一般的に、土地の価格は、規模が小さくなるごとに総額は小さくなる一方、総額が小さくなれば資金調達のハードルが下がり買い手が増えるため、需要と供給の関係から、単価としては上昇する場合がある。このため、規模が小さくなっても、単位地積当たり価額を押し上げる要因となる場合がある点に留意する必要がある。

また、地域性や市場性に照らして宅地としての潜在的価値が認められる場合には、これを考慮した価格が形成されると考えられる。特に市街化区域内の相対的に土地の需要が高いと考えられる地域に存する場合等には、この点についても留意する必要がある。

減価が認められる場合の具体的な評価に当たっては、①比準割合で考慮する方法、②狭小地補正等の所要の補正を適用する方法、③奥行価格補正率や間口狭小補正率について所要の補正を適用する方法が考えられるが、いずれの方法も合理性があるといえる。また、付近の土地と比べて利用上の制約があまりないと認められる場合や、宅地としての潜在的価値が認められるため特段の減価の必要がないと認められる場合には、評価基準に定める奥行価格補正率や間口狭小補正率を適用するのみで足り、特段の所要の補正等を適用する必要はないと考えられる。

(2) 単独では利用が困難な程度に狭小な雑種地（極狭小地）

規模が著しく小さく、現況のまま単独では、何らの利用も困難な土地については、付近の標準的な規模の土地に比べて、価値が大幅に減少する。このため、評価基準に定める奥行価格補正率、間口狭小補正率等を適用するのみでは、狭小であることによる減価を十分に反映できない可能性があり、所要の補正又は比準割合等により当該減価を考慮する必要があると考えられる。

ただし、上記（1）の場合と同様に、市街化区域に存する場合等には、極狭小で現況利用されていない土地であっても、宅地としての潜在的価値がないとはいえないため、所要の補正等を適用する際は、この点を考慮する必要があると考えられる。また、この観点からは、相対的に土地の需要が高いと考えられる地域と

そうでない地域とでは、減価の程度に差が生じることが考えられる。

なお、所要の補正又は比準割合等により当該減価を考慮する際、画地規模や形状に起因する減価要因をすべて、当該補正等により考慮することとし、他の補正率を乗じないこととする取扱いも合理性があると考えられる（例：前面路線価に狭小地補正率0.2を乗じ、他の補正率は適用しない等）。

(3) 形状が劣ることにより単独利用が困難な雑種地

地方団体に対するアンケート調査では、面積要件では狭小地補正等の適用対象とならないものの、極端に細長い土地等、形状が著しく劣ることにより利用が困難な土地について、狭小地補正等の適用対象に含めている例が複数確認された。一定規模の面積を有するものの、形状が著しく劣ることにより利用が困難な土地については、上記（1）及び（2）で示した狭小な雑種地と同様に、利用制約に基づく減価を考慮して評価する必要があると考えられる。（例：带状地、狭小な三角形地等）

VI まとめ

1 調査対象とする狭小な雑種地について

調査対象とする狭小な雑種地の範囲については、宅地としての利用が困難な程度に狭小な土地とし、令和3年の住宅着工統計調査や住生活基本計画における「最低居住面積水準」等を参考として30㎡程度未満と想定した。なお、市街化調整区域内の狭小な雑種地については、価格水準が低位で免税点未満となる場合もあると考えられるため、相対的に需要が高いと考えられる市街化区域に所在する狭小な雑種地を調査対象とした。

狭小な雑種地については、特に、画地規模や形状によってその利用価値が異なると考えられることから、画地規模、形状、所在する地域等の条件を設定し、その規模等別にアンケート調査を行うこととした。また、比準割合のみならず所要の補正を含む画地計算法の適用内容も含めてアンケート調査を行うこととした。

調査研究に当たっては、どの程度狭小な場合にどのような減価が生じるか、当該減価には用途別・地域別の相違があるか等について調査分析し、さらに、狭小であることによる減価を考慮する具体的方法について検討することとした。

2 評価基準における狭小な雑種地の評価方法

評価基準によって狭小な雑種地の評価を行う場合に、狭小であることによる減価等を、評価のどの段階で考慮することが適当であるか、評価基準の規定等に基づき確認した。その結果、近傍地比準方式を適用する際に比準割合で考慮する方法や、画地計算法の適用における所要の補正により考慮する方法等が考えられる。

3 地方団体における狭小な雑種地の評価方法

調査研究委員会に参加している委員から、各地方団体における狭小な雑種地の評価方法等について紹介いただくとともに、政令指定都市及び中核市を中心にアンケート調査を行った（計17団体）。その結果、狭小地であることの減価を考慮する方法としては、狭小地補正等を設定している団体が最も多く、次いで、奥行価格補正率・間口狭小補正率について、所要の補正を適用している団体や比準割合で考慮している団体が多かった。また、狭小地の補正等の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で建物敷地以外としての利用も困難な程度の規模としている団体とがあった。また、狭小地の規模に応じて、補正率等を2段階あるいはそれ以上に分けている団体も多い。補正の適用に当たっては、狭小地単独での利用可否や利用の困難性を判断項目（適用要件）としている団体が比較的多かった。さらに、規模のみならず、带状地等についても補正対象としている団体も比較的多いことが確認された。

4 地方団体の評価実態を踏まえた狭小な雑種地の評価に関する留意点の整理・検討

地方団体へのアンケート調査等を通じて把握した評価実態や委員会での各委員の意見等を踏まえ、①建物の敷地として利用が困難な狭小な雑種地、②単独では利用が困難な程度に狭小な雑種地、③形状が劣ることにより単独利用が困難な雑種地の評価方法について留意点を整理した。

狭小な雑種地の評価に当たっては、通常、宅地利用可能な規模の土地との利用制約の差異が減価要因となる。また、宅地としての潜在的価値が認められる場合には、これを考慮して評価する必要があると考えられる。特に市街化区域に存し、相対的に土地の需要が高いと考えられる地域に存する場合等には、この点について留意する必要があると考えられる。

具体的な評価に当たっては、①比準割合で考慮する方法、②狭小地補正等の所要の補正を適用する方法、③奥行価格補正率や間口狭小補正率について所要の補正を適用する方法等が考えられるが、これらの方法のいずれを採用しても問題はなく、評価のいずれかの段階で、狭小であることによる利用制約の程度を反映すればよいと考えられる。

一方、規模が著しく小さく、現況のまま単独では何らの利用も困難な土地については、付近の標準的な規模の土地に比べて、価値が大幅に減少することとなるため、所要の補正又は比準割合等により当該減価を考慮する必要があると考えられる。その際、画地規模や形状に起因する減価要因をすべて当該補正等により考慮することとし、他の補正率を乗じないこととする取扱いも合理性があると考えられる。

なお、一定規模の面積を有するものの、形状が著しく劣ることにより利用が困難な土地についても、狭小な雑種地と同様に、利用制約に基づく減価を考慮して評価する必要があると考えられる。

以上

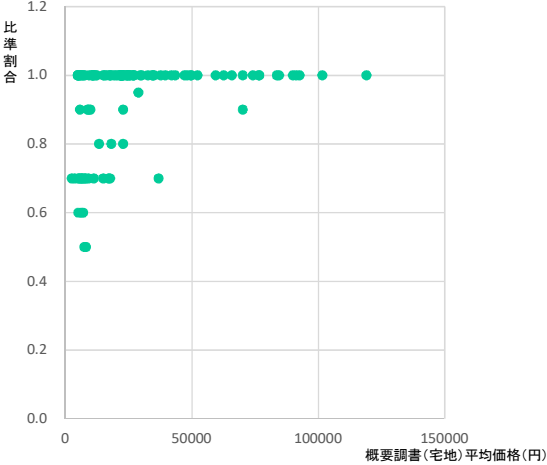
付 属 資 料

- 1 地価水準と比準割合の関係・・・・・・・・・・ 39
- 2 参加自治体における狭小な雑種地の評価方法・・・・・・・・ 43
（設問に対する事例発表）
- 3 アンケート調査結果・・・・・・・・・・ 61
- 4 不動産業者に対するアンケート調査結果・・・・・・・・ 68
- 5 鑑定評価手法を活用した分析・・・・・・・・・・ 72

以下の各グラフは、令和3年度報告書の附属資料-2（アンケート調査の集計結果）において掲げた各類型の「⑥地価水準と比準割合の関係」を再掲したものである。

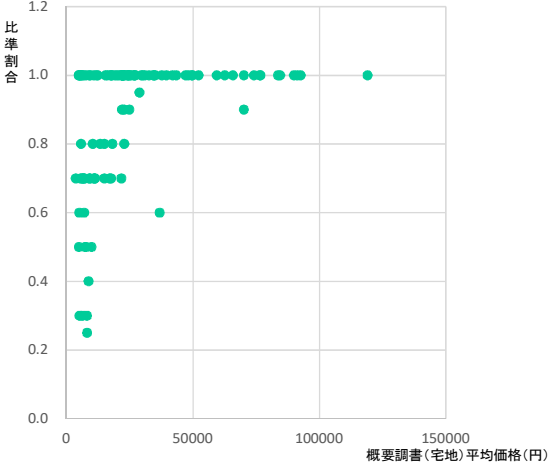
類型1. 駐車場

地価水準と比準割合の関係 ※



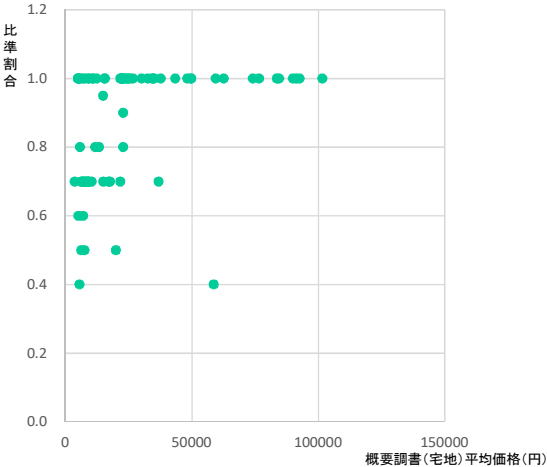
類型2. 資材置場

地価水準と比準割合の関係 ※



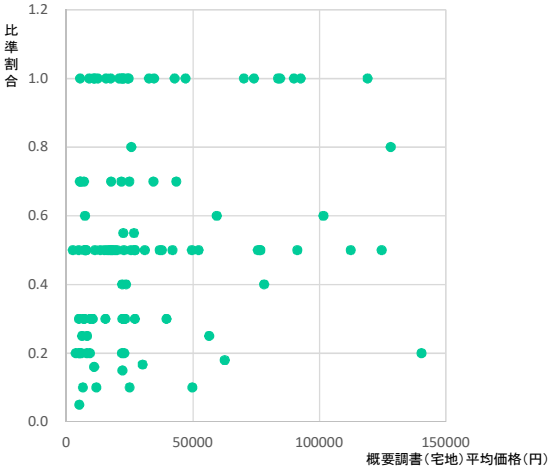
類型3. 更地(空き地・住宅跡地)

地価水準と比準割合の関係 ※



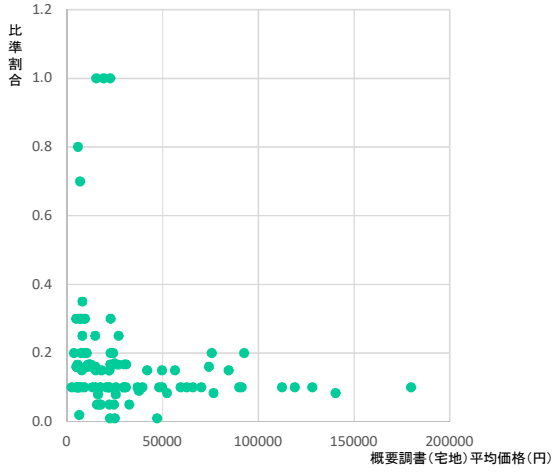
類型4. 鉄塔敷地

地価水準と比準割合の関係 ※



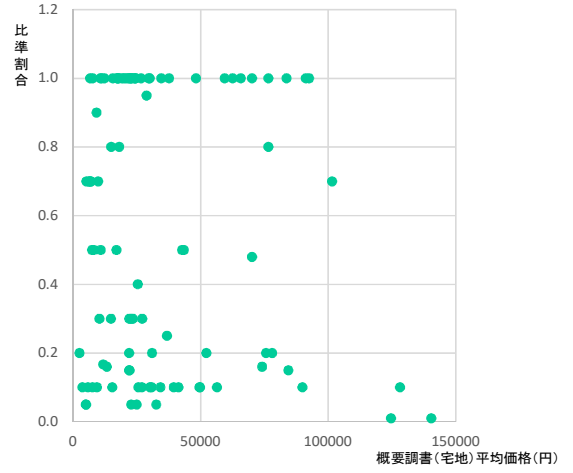
類型5. 私道

地価水準と比準割合の関係 ※



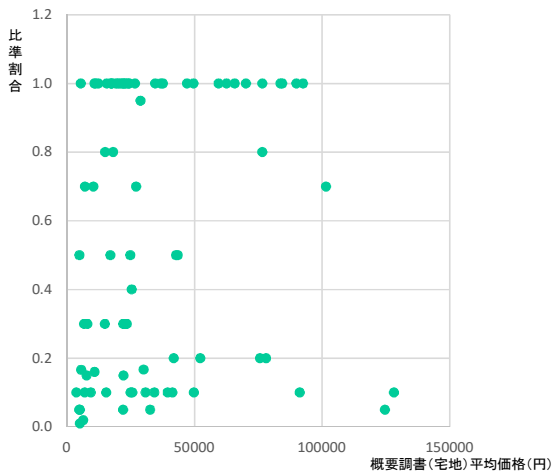
類型6. ゴミ置き場

地価水準と比準割合の関係 ※



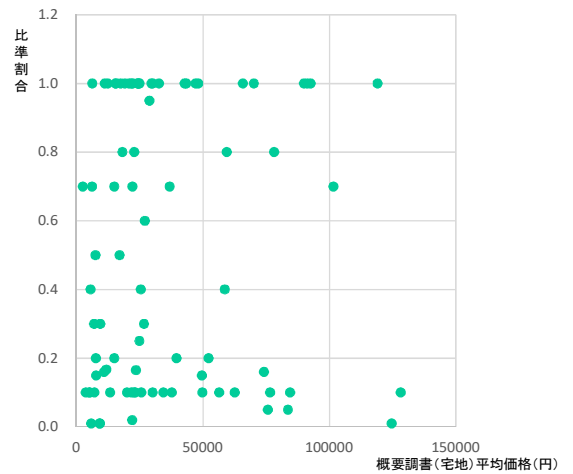
類型7. 防火水槽

地価水準と比準割合の関係 ※



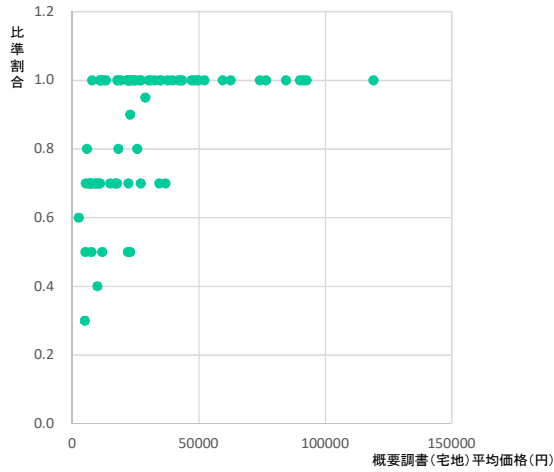
類型8. 残地・潰れ地

地価水準と比準割合の関係 ※



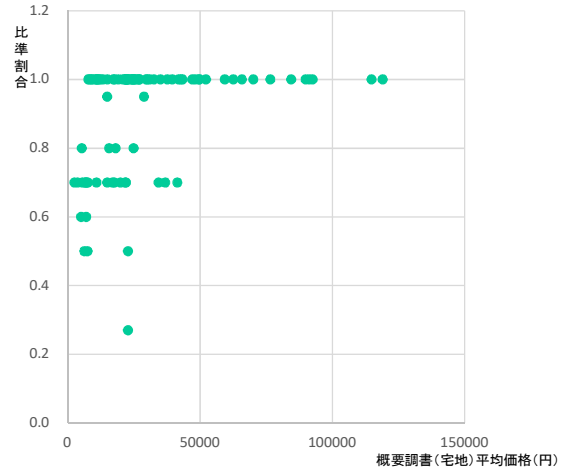
類型9. ゴルフ練習場

地価水準と比準割合の関係 ※



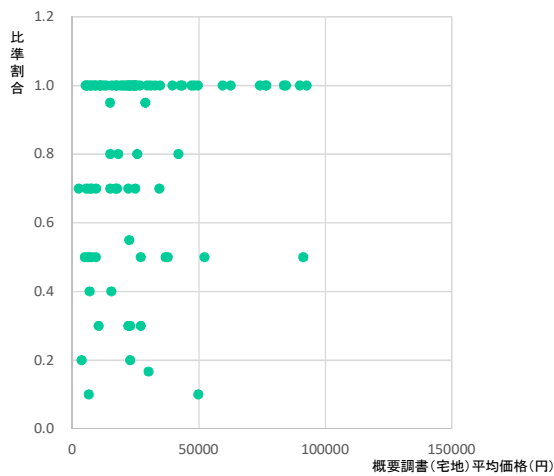
類型10. 自動車教習所

地価水準と比準割合の関係 ※



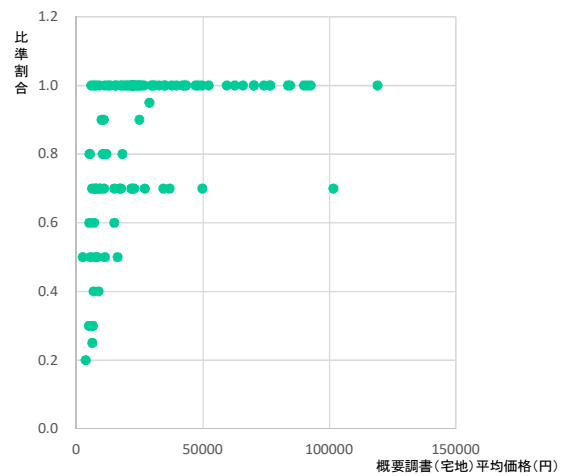
類型11. 変電所

地価水準と比準割合の関係 ※



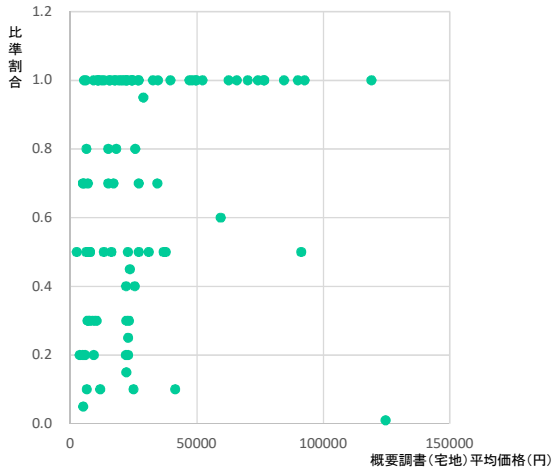
類型12. 太陽光発電施設用地

地価水準と比準割合の関係 ※



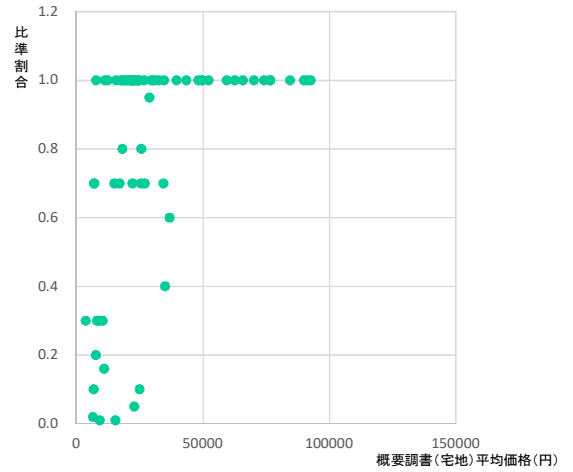
類型13. 携帯電話基地局

地価水準と比準割合の関係 ※



類型14. 廃棄物処分場

地価水準と比準割合の関係 ※



※ 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）。

令和4年8月29日

事例発表1

1. 評価要領等において、狭小な雑種地又は狭小地について定義しているか

取扱要領に、「狭小な雑種地」、「狭小地」の定義はない

2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか

奥行価格補正率	奥行2m未満の土地について、所要の補正を行っている
間口狭小補正率	間口2m未満の土地について、所要の補正を行っている
狭小地補正率	設けていない
雑種地の比準割合	狭小地であることを考慮した比準割合は設けていない

(1) 奥行価格補正率

固定資産評価基準(平成9基準年度～)

	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
	I	II					
4m 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

取扱要領 (平成21基準年度)

	ビル街	高度 商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住 宅 家内工業	中小工業	大工業
4m 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

* 所要の補正なし

(1) 奥行価格補正率

固定資産評価基準(平成9基準年度～)

	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
	I	II					
4m 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

取扱要領 (平成24基準年度～)

	ビル街	高度 商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住 宅 家内工業	中小工業	大工業
2m 未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2m以上 4m未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85

(2) 間口狭小補正率

固定資産評価基準(～平成6基準年度)

平成6基準年度までの間口狭小補正率表は、4メートル未満を細分化

地区区分 間口距離(m)	繁華街 高度商業	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
1.81未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.81以上3.63未満	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82
3.63以上5.45未満	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84
.....

取扱要領(～平成6基準年度)

地区区分 間口距離(m)	ビル街	繁華街 高度商業	普通商業 併用住宅 料亭	住宅 家内工業	中小工業	大工業
2未満	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
2以上4未満	0.80	0.90	0.90	0.86	0.84	0.82
4以上6未満	0.85	1.00	0.97	0.95	0.92	0.84
.....

(2)間口狭小補正率

固定資産評価基準(平成9基準年度～)

平成9基準年度の間口狭小補正率表から、4メートル未満の補正率を統合

地区区分 間口距離(m)	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 家内工業	中小工場	大工場
	I	II					
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
.....

取扱要領(平成9基準年度)

地区区分 間口距離(m)	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住宅 家内工業	中小工業	大工業
2未満	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
2以上4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	0.85	0.97	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
.....

(2)間口狭小補正率

取扱要領(平成12基準年度～)

地区区分 間口距離(m)	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住宅 家内工業	中小工業	大工業
2未満	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2以上4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	0.85	0.97	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
.....

取扱要領(2m未満・基準年度別)

地区区分 基準年度	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業 併用住宅	住宅 家内工業	中小工業	大工業
～H6	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
H9	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
H12～	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70

3. 狭小地補正の適用が有の場合、若しくは比準割合が1.0未満の場合

非該当

4 下表に掲げる条件の狭小な雑種地があった場合、どのように評価を行うか

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	利用現況	雑種地の比準割合	狭小地補正率	奥行価格補正率		間口狭小補正率		(参考) 不整形地補正の適用	路線価に対する評価割合
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.89
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.86
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	1.00	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.81
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	1.00	なし	所要の補正により修正	0.80	所要の補正により修正	0.70	適用する	0.56
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.92
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.89
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.81
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	1.00	なし	所要の補正により修正	0.80	所要の補正により修正	0.70	適用する	0.56

事例発表2

1. 狭小地に係る定義の有無

- 狭小地について、特段の定義付けはしていない。
- 狭小地は、大規模画地と比べ筆数が多い傾向があり、また、立地条件や利用状況も様々であるため、適用要件の整理が難しい(課題)。
- 狭小地の明確な定義はないものの、新たに評価を行う場合には、類似土地における評価内容の確認を行い、均衡確保を図っている。

2. 狭小地に係る減価の考慮

- 奥行価格補正率を適用する場合は、評価基準どおり適用する。
- 間口狭小補正率を適用する場合は、評価基準どおり適用する。
- 狭小地補正率の適用は無い。
- 雑種地の比準割合は1.00未満を採用している。
- 比準割合が低位の場合(0.30以下)は、原則として、上記の奥行価格補正率等は適用しない。

3. 雑種地の比準割合について

○利用現況(利用の有無や用途)に応じた比準割合は、原則として規定していないが、一部の用途(ゴミ置場等)に対して、比準割合を低位(30%程度)に設定している。

○利用の可否や困難性に応じた比準割合について、明らかに利用が困難なものに対しては、比準割合を低位(10%)に設定している。

○前面道路幅員に応じた比準割合(路線価の幅員格差を除く)は規定していないが、広幅員等で立地に優る場合は、別途考慮する場合がある。

○道路との高低差に応じた比準割合は規定していないが、利用の困難性があれば、別途考慮する場合がある。

3

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例1)

質問事項		回答欄				
1	評価要領等において、狭小な雑種地又は狭小地について定義していますか。定義している場合、その内容を記載し、評価要領等の写しを添付してください。	定義していない				
2	狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか、(1)～(4)の各項目について、該当する方に○印を付けてください。各項目について、(B)又は(C)に該当する場合、評価要領等の写しを添付し、関連部分にマーカー等をしてください。	(1) 奥行価格補正率	(A) 評価基準どおり	<input type="radio"/>	(B) 奥行短小地について所要の補正	—
		(2) 間口狭小補正率	(A) 評価基準どおり	<input type="radio"/>	(B) 間口狭小地について所要の補正	—
		(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)	(A) 補正なし	<input type="radio"/>	(B) 補正あり	—
		(4) 雑種地の比準割合等	(A) 比準割合 1.00	<input type="radio"/>	(B) 比準割合 1.00未満(狭小地を考慮)	<input type="radio"/>

4

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例2)

質問事項		回答欄	
3	上記2の(3)、(4)の質問で(B)に該当する場合、以下の問にお答えください。 なお、両方が(B)の場合、補正率と比準割合それぞれについてお答えください。	(1) 利用現況(利用の有無や用途)に応じて、補正率や比準割合が変わるか	変わらない
		(2) 利用の可否や困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるか	変わる
		(3) 前面道路幅員に応じて、補正率や比準割合が変わるか (路線価の付設における幅員格差は除く)	変わらない
		(4) 道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるか	変わらない
		(5) 上記(1)～(4)までに掲げた条件以外の条件に応じて、適用する補正率等を変えている場合、具体的な内容を記載してください	特になし

5

4. 狭小な雑種地の評価(想定事例3)

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	利用現況	雑種地の比準割合	狭小地補正率	奥行価格補正率	間口狭小補正率	(参考)不整形地補正の適用	路線価に対する評価割合		
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.45
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.43
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.41
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	0.10	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.10
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.10	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.10
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.46
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.45
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	0.50	1.00	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.41
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	0.30	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.30
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.30	1.00	適用しない	1.00	適用しない	1.00	適用しない	0.30

6

令和4年8月29日

事例発表3

1. 評価要領等において、狭小雑種地又は狭小地について定義しているか。

「固定資産(土地)評価事務取扱要領」及び「固定資産(土地)評価事務取扱手引」を定めている。

このうち、「固定資産(土地)評価事務取扱要領」において、「極端に狭小な間口や～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」として減価の対象としている。

ただし、具体的な地積については記載がなく、狭小な雑種地についての明確な定義はない。

利用が制約される雑種地

適用年度	比準地目	比準割合	
H24年度～	宅地	1/10(0.10)	付近の路線価格等に比準割合を乗じる

2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか。

(1) 奥行価格補正率に係る所要の補正の有無

⇒なし(評価基準どおり)

(2) 間口狭小補正率に係る所要の補正の有無

⇒あり(4ページ参照)画地計算法の附表は評価基準どおり

(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)の適用の有無

⇒あり(5ページ参照)

(4) 雑種地の比準割合

⇒あり(6ページ参照)

3

2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか。(つづき)

(2) 間口狭小補正率の適用の有無

< 接道義務を満たさない敷地に関する補正 >

建築基準法第42条第1項の各号、同条第2項に定める道路及び同法第43条第2項を適用する道路のいずれにも該当しない道路に沿設する敷地及び道路に接する距離が2m未満の敷地については、「接道義務を満たさない敷地に関する補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

区分	補正率
宅地・宅地比準土地	0.70

※調整区域内は宅地のみ

4

2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか。(つづき)

(3) 狭小地補正率(類似の補正を含む)の適用の有無

<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」により評点を求める。

区分	割合
近傍路線価	1/10

5

2. 狭小な雑種地を宅地に比準して評価する際、狭小地の減価をどのように考慮しているか。(つづき)

(4) 雑種地の比準割合

<雑種地等比準割合表>

市街地の雑種地については、通常は宅地並み評価を行うが、相当な造成を必要とするなど評価上考慮を要する場合は20%の減価補正を乗じて評点を求めることができる。

市街化区域	
	雑種地
比準地目が宅地	0.80

適用事例: ゴミ置き場、電柱用地、自販機置場など

6

3. 狭小地補正の適用が有の場合、若しくは比準割合が1.0未満の場合、以下の事項についてご教示ください。

・利用現況(利用の有無や用途)に応じて、補正率や比準割合が変わるか

⇒ **変わる** (例: ゴミ置場、電柱用地、自販機置場など)

・利用の可否や困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるか

⇒ **変わる**

・前面道路幅員に応じて、補正率や比準が変わるか(路線価の付設における幅員格差は除く)

⇒ **変わらない**

・道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるか

⇒ **変わらない**

7

4. アンケート調査中、質問事項4のような土地がある場合、どのように評価を行うかご教示ください。

画地規模による線引きが曖昧?

画地計算法の附表について修正している補正率表はない。

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	利用現況	雑種地の比準割合	狭小地補正率	奥行価格補正率		間口狭小補正率	(参考) 不整形地補正の適用	路線価に対する評価割合	備考	
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.89	
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.86	
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83	
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	0.80	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.65	
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.80	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.45	狭小地補正率：道路に接する距離が2m未満の敷地に適用
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.92	
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.89	
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	1.00	なし	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.83	
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	0.80	なし	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.65	
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.80	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.45	狭小地補正率：道路に接する距離が2m未満の敷地に適用

8

5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

評価にあたり苦慮している点や、見直しを検討している点等があればご教示ください。

・狭小であることを減価要因とした所要の補正(利用が制約される雑種地(5ページ参照))として、**近傍路線価の1割とする規定が設けられているが**、「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」との記載のみにより、**具体的な地積については記載がない**。また狭小な雑種地の例としてゴミ置場等については比準割合により20%の減価補正を適用(6ページ参照)しており、**利用現況の違いによる明確な事例の整理が必要**と考える。

9

5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

・利用現況による価格の差

位置・形状・面積は概ね同一であるが、
利用方法によって価格が異なる。

・ゴミ置き場、電柱用地、自販機置場など
路線価に対する評価割合 → 0.65

・モニュメント用地、排水施設用地など
路線価に対する評価割合 → 0.10

明確な事例の整理が必要 !!

10

6. その他

他団体の状況

	面積の定義	比準割合(画地計算法)	
		残地・未利用地	ごみ置き場
A市	15㎡以下	0.30(無し)	0.16(有り)
B市	10㎡以下	0.50(有り)	同じ
C市	なし	0.90(有り)	0.02(無し)
D市	なし	1/24(有り)	1/100(無し)
E市	なし	1/12(無し)	同じ

ごみ置き場の評価割合は路線価等の1割以下の自治体がある

令和4年8月29日

事例発表4

狭小な雑種地の評価方法

- ◎ 「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し、実務にあつては「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。

●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。

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

1. 狭小な雑種地の定義

土地評価事務取扱要領では、「狭小な雑種地」について定義していないが、雑種地評価において準用する市街地宅地評価法の所要の補正として以下の「面積過小地補正率」を採用している。

●「面積過小地補正率」(平成12年度～)

地積が過小で、建物構築等の利用制限を受ける宅地、**雑種地(宅地比準に限る)**、介在田、介在畑、介在山林、市街化区域農地で、近傍宅地との均衡上必要があるときは、その地積に応じて補正を行う。

面積	地区区分	商業地区	住宅・工業地区
	10㎡未満	0.70	0.65
	10㎡以上 30㎡未満	0.80	0.75
	30㎡以上 60㎡未満	0.90	0.85

2

2. 宅地に比準して評価する際の減価の考慮

(1) 奥行価格補正率の適用

- ・評価基準どおり適用する。

(2) 間口狭小補正率の適用

- ・評価基準の間口狭小補正率に加え、間口距離2m未満の画地に対しては「接道間口狭小補正率」として所要の補正をおこなう。

地区区分	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工業地区 大工場地区
2m未満	0.70	0.75	0.80	0.80	0.80	0.70

(3) 狭小地補正率の適用

- ・「面積過小地補正率」を適用する。

(4) 雑種地の比準割合

- ・市街化調整区域に所在する雑種地には、**宅地化の制約等を考慮**した割合として50%を適用する。

3

3. 狭小地補正時の適用条件

(1) 利用状況(利用の有無や用途)に応じた条件

・利用状況によって適用補正率は変わらない。

(2) 利用の可否や困難性に応じた条件

・**地積が過小で建物構築等の利用制限を受けること**を補正要件としているため、「面積」及び「用途地区」に応じた補正率0.65～0.90を適用する。

(3) 前面道路幅員に応じた条件

・前面道路幅員によって適用補正率は変わらない。(※路線価付設による格差で考慮)

(4) 道路との高低差に応じた条件

・市街地宅地評価法を準用するにあたり、所要の補正として正面路線の路面との高低差に応じた「道関補正率」0.80～0.95を適用する。

道路より低い	路面との高さ		補正率	道路より高い	路面との高さ		補正率
	1.0m以上 1.5m未満		0.95		2.0m以上 3.0m未満		0.95
	1.5m以上 3.0m未満		0.90		3.0m以上 4.0m未満		0.90
	3.0m以上 5.0m未満		0.85		4.0m以上 5.0m未満		0.85
	5.0m以上		0.80		5.0m以上		0.80

4

4. 狭小な雑種地の評価例

所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	利用現況	雑種地の比準割合	狭小地補正率	奥行価格補正率	間口狭小補正率	不整形地補正の適用	路線価に対する評価割合	備考		
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	0.85	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.94	適用する	0.75	
普通住宅地区	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	1.00	0.75	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.94	適用する	0.64	
普通住宅地区	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	1.00	0.75	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.62	
普通住宅地区	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	1.00	0.65	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.52	※現況により造成費控除を行う
普通住宅地区	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	1.00	0.65	評価基準どおり	0.90	所要の補正により修正	0.80	適用する	0.46	※現況により造成費控除を行う
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	1.00	0.90	評価基準どおり	0.95	評価基準どおり	0.97	適用する	0.82	
普通商業地区	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	1.00	0.80	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.97	適用する	0.71	
普通商業地区	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	1.00	0.80	評価基準どおり	0.92	評価基準どおり	0.90	適用する	0.66	
普通商業地区	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	1.00	0.70	評価基準どおり	0.90	評価基準どおり	0.90	適用する	0.56	
普通商業地区	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	1.00	0.70	評価基準どおり	0.90	所要の補正により修正	0.80	適用する	0.50	

5

5. 狭小な雑種地の評価方法に係る課題点

- 宅地比準雑種地の評価方法は、市街地宅地評価法を準用することから、宅地利用を前提とした路線価を基本に減価補正を行うにあたり、所要の補正により宅地化の制約等を反映している。
狭小な土地については、「面積過小地補正率」「接道間口狭小補正率」等の補正を適用することで適正な時価を算出することが可能であると考える。

テーマ1 「狭小な雑種地の評価方法について」

—アンケート調査結果—

I. アンケート調査結果

<昨年度アンケート調査との相違点>

令和3年度の土地研では、その他の雑種地の類型(利用形態等に基づく分類)ごとに、アンケート調査を行った。その結果、駐車場、資材置場等については、地価水準と比準割合との間に一定の傾向が認められたものの、ゴミ置き場、防火水槽、残地・潰れ地等の雑種地(以下「狭小な雑種地」という。)については、比準割合にばらつきがあることが認められた。

このばらつきが生じた原因として、以下の点が考えられる。

①狭小であることの減価を比準割合の適用により考慮している団体がある一方、同じ減価要因を、所要の補正を含む画地計算法の適用により考慮している団体もあり、後者については、昨年度のアンケート調査では詳細を把握できなかったこと

②狭小地については、規模の大小により減価の程度が大きく異なると考えられるが、昨年度のアンケート調査では、調査対象地の規模について特段の想定を置いていなかったこと

このため本年度の調査では、狭小な雑種地について、その規模別に、比準割合のみならず所要の補正を含む画地計算法の適用の有無も含めて、アンケート調査を行う。

I. アンケート調査結果

1. アンケート調査の概要

狭小な雑種地の評価方法について、当研究会の自治体委員(4団体)の発表内容のほか、総務省において各ブロックごとに抽出した13団体に対してアンケート結果を加えて、合計17団体の状況を集計した。

2. 評価要領等における狭小地についての定義の有無

狭小地についての定義の有無	団体数
定義あり	8
明確な定義はないが、減価補正等の規定を設けている	5
定義なし	4

2

I. アンケート調査結果

3. 狭小地補正(類似の補正を含む)について

狭小地補正等の有無	団体数
狭小地補正あり(類似の補正含む)	10
所要の補正なし	7

4. 狭小地補正率に係る所要の補正の内容(例)

	補正の名称	補正の対象	補正率
A市	過小宅地補正	30㎡以下	0.60～0.90
B市	地積過小土地補正	15㎡未満 (大工場は250㎡未満)	0.80～1.00
C市	狭小地補正	50㎡未満	0.50～0.95
D市	地積過小地補正	普通住宅等は35㎡未満、 普通商業等は15㎡未満	0.60
E市	画地甚小補正	10㎡未満	0.10

3

I. アンケート調査結果

5. 宅地から比準する際の比準割合等での考慮の有無(複数回答あり)

比準割合等での考慮の有無	団体数
比準割合1.00	4
比準割合1.00未満(狭小地を考慮)	7
比準割合1.00未満(所在する区域や利用現況を考慮)	3
比準割合1.00未満(造成費相当額を考慮)	5

6. 狭小地であることを比準割合で考慮する団体の比準割合の内容(規模等の区分に応じ、複数の回答あり)

比準割合等の内容	団体数
0.50以上1.00未満	3
0.10以上0.50未満	4
0.10未満	3

4

I. アンケート調査結果

7. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の有無

比準割合等での考慮の有無	団体数
所要の補正あり	2
所要の補正なし(評価基準どおり)	15

8. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容

所要の補正の内容	団体数
奥行2m未満の補正区分を追加	2

9. 奥行価格補正率表に係る所要の補正の内容(補正率)

奥行2m未満の場合の補正率	
A市	0.80(全用途地区)
B市	0.80(全用途地区)

5

I . アンケート調査結果

10. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の有無

比準割合等での考慮の有無	団体数
所要の補正あり	8
所要の補正なし(評価基準どおり)	9

11. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容

所要の補正の内容	団体数
間口2m未満の補正区分を追加	8

12. 間口狭小補正率表に係る所要の補正の内容(補正率)(例)

間口2m未満の場合の補正率	
A市	0.65(中小工場)～0.75(繁華街、普通商業、普通住宅)
B市	0.70(全用途地区)
C市	0.80(全用途地区)
D市	0.70(高度商業Ⅰ、中小工場・大工場)～0.80(繁華街、普通商業、普通住宅)

6

I . アンケート調査結果

13. 狭小地の利用現況に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	3
変わらない	11
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

14. 狭小地の利用可否や、利用の困難性に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	11
変わらない	3
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

7

I . アンケート調査結果

15. 利用可否や、利用の困難性に応じて、補正率や比準割合が変わる場合の具体的内容(例)

具体的内容	
A市	明らかに利用が困難なもの※に対しては、比準割合を低位(10%)に設定している。※開発残地等
B市	利用困難な狭小な土地については、比準割合0.02として評価する場合がある。
C市	単独での利用が困難な場合は、路線価等に0.1を乗じ得た価格としている。
D市	単独では建物建築ができないような状態の土地は0.10
E市	物理的・経済的に宅地転用不可な土地(0.01)
F市	建物敷地以外の利用にも相当の困難を伴う場合、補正率0.30

8

I . アンケート調査結果

16. 狭小地の前面道路幅員に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる	0
変わらない	14
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

17. 狭小地と前面道路との高低差に応じて、補正率や比準割合が変わるか

	団体数
変わる(※)	4
変わらない	10
回答なし(該当の補正率等がないため)	3

(※)うち、道路高低差補正又は道関補正率の適用により考慮する団体:3
造成費控除により考慮する団体:1

9

I. アンケート調査結果

18. 狭小地補正や狭小地の比準割合を適用する際、奥行価格補正、間口狭小補正を適用するか否か

団体数	
適用する	6
適用する場合と適用しない場合がある	3
適用しない	5
該当の補正率等なし	3

19. 奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない場合の狭小地補正率又は比準割合(例)

補正率又は比準割合	
A団体	0.10、0.30
B団体	0.10
C団体	0.20、0.50
D団体	0.10
E団体	0.01

10

I. アンケート調査結果

20. 各団体の「路線価に対する評価割合」の状況(平均値)

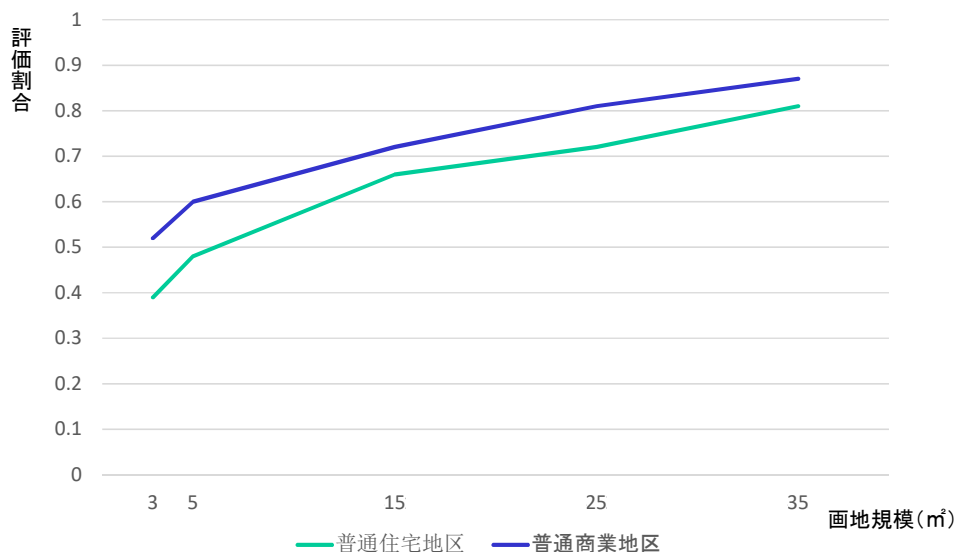
所在する地域	画地規模	奥行距離	間口距離	想定される利用現況	全団体平均値	参考)評価基準どおりの場合※	評価基準どおりの場合との差分
普通住宅地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	25㎡	5.5m	4.6m	物置等として利用	0.72	0.86	0.14
	15㎡	4.2m	3.5m	物置等として利用	0.66	0.83	0.17
	5㎡	2.4m	2.0m	未利用地	0.48	0.81	0.33
	3㎡	1.9m	1.6m	未利用地	0.39	0.81	0.42
普通商業地区	35㎡	6.5m	5.4m	駐車場等として利用	0.87	0.92	0.05
	25㎡	5.5m	4.6m	駐車場等として利用	0.81	0.89	0.08
	15㎡	4.2m	3.5m	駐車場等として利用	0.72	0.83	0.11
	5㎡	2.4m	2.0m	自動販売機置場等として利用	0.60	0.81	0.21
	3㎡	1.9m	1.6m	自動販売機置場等として利用	0.52	0.81	0.29

※評価基準どおりの場合＝「奥行価格補正率」×「間口狭小補正率」

11

I . アンケート調査結果

21. 各団体の「路線価に対する評価割合」の平均値(グラフ)



12

I . アンケート調査結果

22. 各団体の評価方法の集計から伺える状況

- ・狭小地であることの減価を考慮する方法としては、以下の手法がみられる(重複あり)
 - 狭小地補正率を設定10団体
 - 比準割合で考慮7団体
 - 奥行価格補正率・間口狭小補正率表について、所要の補正8団体
 - 狭小であることについて、特段の考慮をしない2団体
- ・狭小地補正について、商業地と住宅地等とで、特段の差異を設けていない団体が多いものの、用途地区によって狭小地補正の適用対象面積が異なる団体(3団体)や、補正率が異なる団体もある(2団体)。これらの団体では、普通住宅地区の方が補正の対象となる画地の規模が広い。もしくは、普通住宅地区の方が低い補正率が設定されている。
- ・間口2m未満の土地に対する所要の補正については、実施団体が比較的多い(8団体)。
- ・奥行価格補正率の所要の補正については、実施団体が少ない(2団体)。
- ・狭小地の補正等の対象を、建物の敷地として利用困難な程度の規模としている団体と、より狭小で、建物敷地以外としての利用も困難な程度の規模としている団体とがある。また、補正率等を2段階あるいはそれ以上に分けることで、両方の減価に対応している団体も多い(9団体)。
- ・補正の適用にあたり、単独での利用可否や利用の困難性を判断項目(適用要件)としている団体がある(11団体)。
- ・補正の適用にあたり、利用の有無を判断項目(適用要件)としている団体がある(1団体)。
- ・画地の形状等によっては、より広い地積の場合にも補正を適用できることとしている団体がある(2団体)
- ・規模のみならず、带状地についても補正対象としている団体も比較的多い(6団体)。
- ・狭小地補正率等が低い(0.10など)場合に、奥行価格補正、間口狭小補正等を適用しない取扱いとしている団体が比較的多い(9団体)。

13

狭小な土地の取引に関するアンケート調査結果 について

土地に関する調査研究委員会
委員 浅尾輝樹

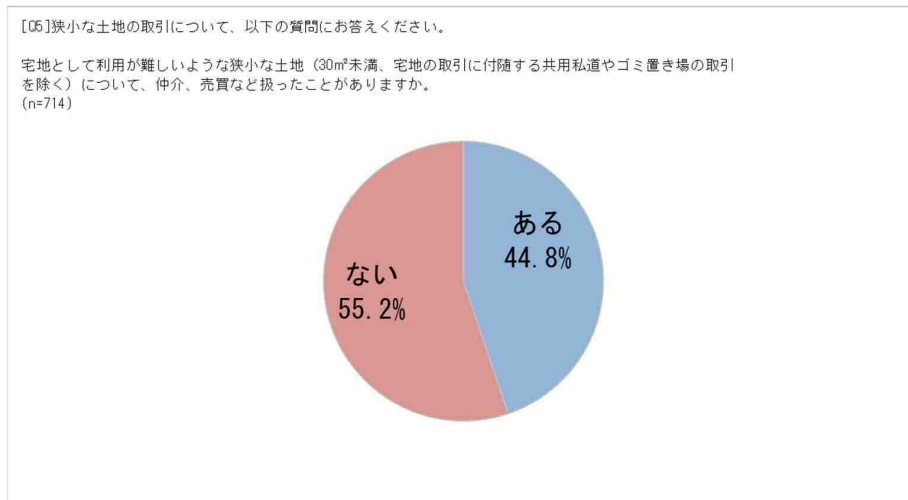
1

アンケート方法

- アットホーム（株）に委託して、同社会員（不動産業者）にWEBアンケートを実施
- 送付先50,000件、回答数714件（回答率1.4%※）
※同社のアンケートの平均的な回答率は1%～2%

2

結果（抜粋） 取扱の有無について

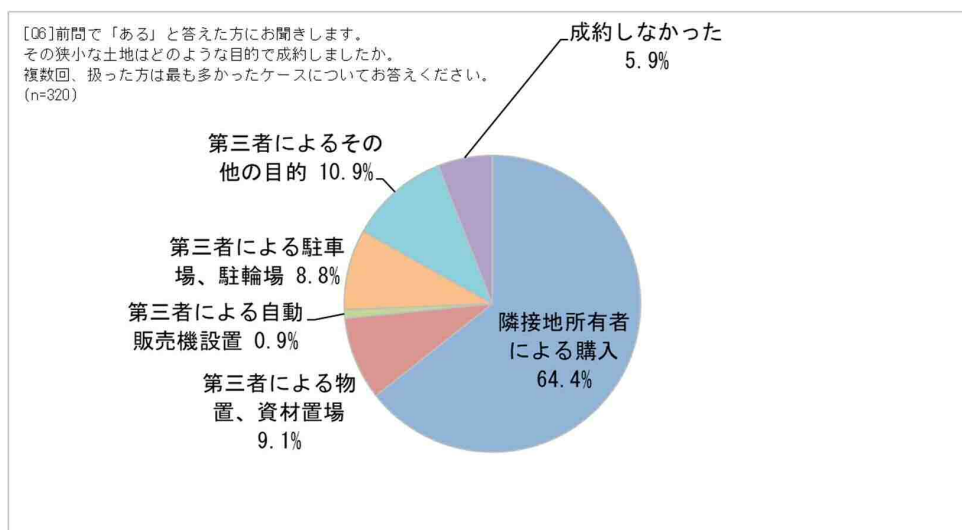


【所感】

- 狭小地の取扱（仲介）のある店舗は半数程度 → メジャーな土地ではない

3

結果（抜粋） 取引目的について

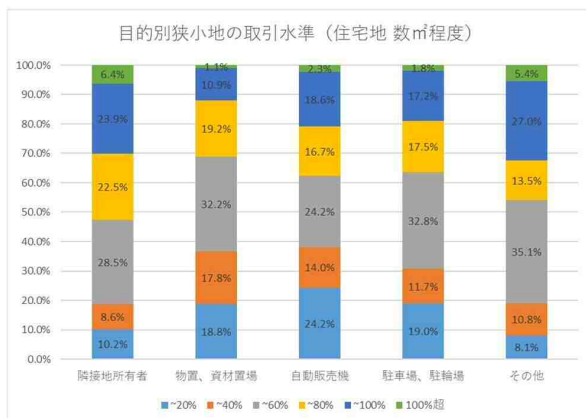
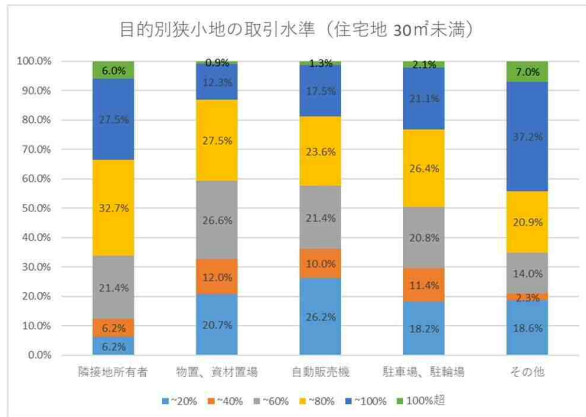


【所感】

- 多くは隣接地所有者による購入であり、第三者による購入は少ない
- 第三者の目的としては、物置、資材置場、駐車場、駐輪場がメイン

4

結果（抜粋） 取引目的別の取引水準（住宅地）

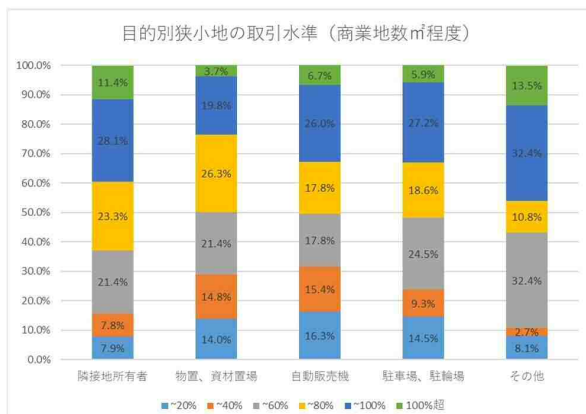
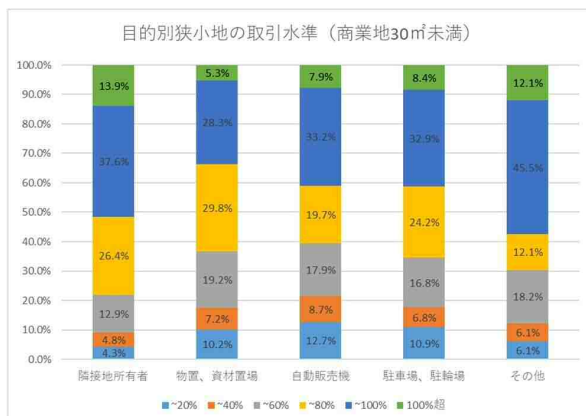


【所感】

- 全体として0%~100%まで非常にばらつきが大きい
- 隣接地売買とその他の目的について比較的取引水準が高く、最頻値、中央値とも60%~80%（数㎡のその他除く）
- 物置、資材置場、自動販売機、駐車場、駐輪場目的について比較的取引水準が低く、中央値40%~60%
- 数㎡程度（下図）の取引水準がやや低いが大きな低下ではない
- 特に隣接地、その他の目的において100%超の取引水準も一定数あり

5

結果（抜粋） 取引目的別の取引水準（商業地）



【所感】

- 住宅地と比較して、取引水準が高い（中央値は、隣接地購入の場合で80%~100%、第三者取引の場合で60%~80%）
- 30㎡未満（上図）と数平米程度（下図）での差が小さい
- その他は住宅地と同様の傾向

6

その他自由意見

- 300件以上の自由意見の記載があった
- 【意見（抜粋）】
- 狭小地については、レンタル自転車を設置したいという業者の引き合いがある
 - 狭くても駅が近い、四方角地・接道条件が良い等の条件であれば売買が成立することがある。
 - "価格についてはグロスが小さくなる分、返って周辺相場通常の広さのものより高額取引になる場合もあります。
 - 中心部だと隣地の方は安ければ欲しがらし、近隣の方の駐車場としての需要がある。特に分譲マンション近くでは駐車場がマンション内で不足しているので需要がある。
 - 容積率の良い場合はかなり高値で需要がある
 - 隣地の方が購入される場合は、購入する事で資産価値が上がるので相場通りで問題無いと思う
 - 駐車場、自動販売機として利用可能ならグロスの価格が低い分相場より高く売れる場合があると思う
 - 売買価格を考慮すれば業者の成果報酬からみて、力が入りにくい
 - 狭小な土地については立地や地勢なども影響してくるため一定相場がない
 - 反対に商業地であれば、焼き鳥やたこ焼きなど対面販売の店舗用地として、小さければ小さいほど需要は多い
 - 110㎡の土地にあと10㎡あると2宅地で売れるパターンであれば、高額取引となる（弊社が、数年前に関わった事例です）

7

結果（抜粋） 所感 まとめ

- 【所感】
- 取扱のある不動産業者は半分以下であり、狭小地は不動産業者にとってもメジャーな土地ではない
 - 取引目的は隣接地所有者による購入が大半
 - 取引水準の回答もばらつきが大きく、合理的な市場や一定の相場が形成されていない（もちろん、土地の形状や接道状況等の違いはあり得るが）
 - 相場が形成されていない中での中央値としては、住宅地は隣接地購入の場合で60%～80%、第三者取引の場合で40%～60%
 - 商業地は住宅地と比較して取引水準がやや高く、中央値は、隣接地購入の場合で80%～100%、第三者取引の場合で60%～80%
 - 数㎡程度の狭小地については、30㎡未満の狭小地との比較で、住宅地でやや取引水準の低下があったが、大きな差はみられなかった
 - 立地等が限定されるが、自由意見において、積極的な利用方法、ニーズの感じられる意見がみられた。

8

テーマ1 「狭小な雑種地の評価方法について」

—鑑定評価手法を活用した分析—

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

駐車場利用を想定した場合の狭小地の価格の算定について、不動産鑑定評価基準における収益還元法(DCF法)の考え方を参考に検討すれば、以下のような算式により算出することが考えられる。

狭小地の現在価値＝ 狭小地を現状のまま使用収益する場合の保有期間中の純収益の割引現在価値の合計
＋ 狭小地を将来売却するとした場合において期待される売却価格の割引現在価値

$$\text{狭小地の現在価値} = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

a_k : 狭小地を現状のまま単独で収益する場合の毎期の純収益

Y : 割引率

n : 保有期間(駐車場として賃貸する期間)

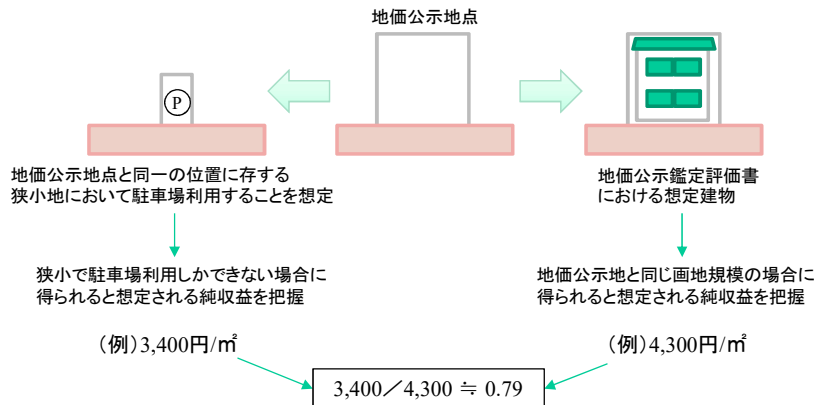
P_R : 復帰価格 ここでは、ある将来時点(n 期後)において期待される売却価格

狭小地を現状のまま単独で収益する場合の毎期の純収益 a_k については、地価公示の鑑定評価書における駐車場収入を基に分析することにより、都市の区分別に算出した。

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

地価公示鑑定評価書の分析の概要

地価公示地点と同一の地点において、狭小地を駐車場として利用したと仮定した場合に、鑑定評価書上の最有効使用の想定建物から得られると期待される土地に帰属する純収益と、駐車場利用を想定した場合に得られると期待される土地に帰属する純収益の比率を求め、その土地の駐車場利用に基づく価値率を求める。



地価公示の鑑定評価書において、収益還元法の適用があり、かつ「その他の収入(駐車場使用料等)」が把握できるものを分析対象とした。

狭小地の規模は25㎡とし、1台分の駐車場として、月極により賃貸する場合を想定した。駐車場賃貸の場合の総費用として、公租公課と維持管理費を計上した。

2

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

商業地における純収益の比率について、指定容積率別、都市の区分別(①東京都特別区、②政令指定都市、③その他の市町村)に集計した場合の平均値を示す。

なお、収益価格の規範性の観点から、収益価格が鑑定価格の50%未満の地点は除外した。

純収益の比率の平均値(指定容積率別・都市の区分別)

指定容積率	150%	200%	300%	400%	500%	600%	700%	800%	900%	1000%	1300%	計
都市の区分												
東京都特別区		0.09	0.16	0.21	0.11	0.00	-0.06	-0.13	-0.17	-0.17	-0.20	0.01
政令指定都市		0.68	0.54	0.41	0.28	0.20	-0.00	0.04	0.04	-0.07	-0.13	0.38
その他の市町村	0.47	0.76	0.75	0.86	0.64	0.52	-0.06					0.76
計	0.47	0.73	0.62	0.66	0.34	0.27	-0.04	-0.04	-0.03	-0.08	-0.17	0.50

(参考)データの個数

指定容積率	150%	200%	300%	400%	500%	600%	700%	800%	900%	1000%	1300%	計
都市の区分												
東京都特別区		6	21	38	76	69	64	78	9	6	8	375
政令指定都市		195	269	300	108	182	26	102	20	38	6	1,246
その他の市町村	2	426	237	456	83	118	2					1,324
計	2	627	527	794	267	369	92	180	29	44	14	2,945

商業地においては、駐車場利用しきれない狭小地を想定した場合の純収益の、最有効使用を想定した場合の純収益に対する比率は、①東京都特別区、次いで②政令指定都市、③その他の順に、低い収益率となった。また、同一の都市区分においては、概ね容積率が高い地点ほど、低い収益率となった。

例として、データ数が最も多い指定容積率400%の区分をみると、純収益の比率の平均値は、①東京都特別区が0.21、②政令指定都市が0.41、③その他の市町村が0.86となっている。

3

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

続いて、住宅地における純収益の比率について、指定容積率別、都市の区分別(①東京都特別区、②政令指定都市、③その他の市町村)に集計した場合の平均値を示す。

なお、収益価格の規範性の観点から、最有効使用が戸建住宅地又は低層住宅地のものは除外した。また、収益価格が鑑定価格の50%未満の地点は除外した。

純収益の比率の平均値(容積率別・都市の区分別)

都市の区分＼指定容積率	150%	200%	300%	400%	600%	700%	計
①東京都特別区		0.40	0.23	0.14	0.12		0.22
②政令指定都市	0.31	0.61	0.61	0.20		0.21	0.59
③その他の市町村		0.83	0.63	0.62			0.78
計	0.31	0.62	0.44	0.18	0.12	0.21	0.52

(参考)データの個数

都市の区分＼指定容積率	150%	200%	300%	400%	600%	700%	計
①東京都特別区		12	20	22	4		58
②政令指定都市	2	137	19	4		2	164
③その他の市町村		21	4	2			27
計	2	170	43	28	4	2	249

住宅地においては、駐車場利用しかできない狭小地を想定した場合の純収益の、最有効使用を想定した場合の純収益に対する比率は、多くの地点において、1.00を下回った。また、①東京都特別区、②政令指定都市、③その他の市町村の順に、低い収益率となった。また、同一の都市区分においては、概ね容積率が高い地点ほど、低い収益率となった。

データ数が多い指定容積率200%の区分をみると、純収益の比率の平均値は、①東京都特別区が0.40、②政令指定都市が0.61、③その他の市町村が0.83となっている。

4

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

政令指定都市の商業地において、狭小で単独では駐車場としての利用しかできない土地が存在すると仮定した場合の土地価格の算出イメージ

最有効使用の場合に想定される土地帰属純収益を「a」と仮定する。また、純収益の比率は、政令指定都市の指定容積率400%の場合の平均値0.41を用いる。したがって、駐車場利用の場合の想定純収益は0.41aとなる。この純収益が、駐車場として賃貸する期間中継続すると仮定し、駐車場として10年間賃貸した後、隣地との併合利用を前提としてPrにて売却されたと仮定する。割引率Yは、4.5%と想定した。

$$\begin{aligned}
 \text{狭小地の現在価値} &= \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n} \\
 &= \sum_{k=1}^{10} \frac{0.41a}{(1+0.045)^k} + \frac{Pr}{(1+0.045)^{10}} = 3.24a + 0.644Pr
 \end{aligned}$$

ここで、最有効使用を想定した場合の収益価格Pは、最有効使用の場合の純収益aを割引率Yにより永久還元することにより、 $P = a/Y = a/0.045 = 22.2a$ と求められる(純収益の変動率は0と想定)。よって、 $3.24a = 0.146P$ また、隣地との併合利用を前提とすることから、最有効使用を想定した場合の収益価格と売却価格が一致するものと仮定すると、 $P = Pr$ となる。このため、上の式は、以下のように整理できる。

$$\text{狭小地の現在価値} = 0.146P + 0.644P = 0.790P$$

上記のとおり、現状では単独利用しかできず、収益性が大幅に低下している土地であっても、隣地との併合利用を前提とした需要が認められる場合には、純収益の比率(0.41)ほどの大幅な減価はないと認められる。なお、土地需要の高い都心部においては、敷地の集約化による高度利用等のために、狭小地であっても最有効使用を想定した場合の収益価格と遜色ない価格で取引されるケースがあると考えられる。

5

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

前ページに掲げた手法を用いて、売却までの期間及び割引率について複数パターン想定して試算した結果を下表にまとめた。
(商業地)

売却までの期間の想定 (A)	割引率の想定 (B)	付近の標準的な土地の1期間の純収益 (C)	付近の標準的な土地の収益価格P (C÷B) (D)	駐車場利用の場合の1期間の純収益の想定 (E)	駐車場運営収益の割引現在価値の合計 (F)	将来における売却価格Prの割引現在価値 (G)	【Pr=Pと仮定した場合】標準的な規模の土地の価格 (P)と比較した価値率 (H)
10年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.41a	3.33a	0.676Pr	0.81
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.41a	3.24a	0.644Pr	0.79
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.41a	3.17a	0.614Pr	0.77
20年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.41a	5.57a	0.456Pr	0.68
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.41a	5.33a	0.415Pr	0.65
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.41a	5.11a	0.377Pr	0.63
30年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.41a	7.09a	0.308Pr	0.59
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.41a	6.68a	0.267Pr	0.57
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.41a	6.30a	0.231Pr	0.55

商業地については、土地需要が高いため、売却までの期間が短くなることが想定される。また、通常、住宅地に比べて割引率は低くなる。さらに、大都市の中心商業地ほど、土地需要が高く、割引率は低くなる傾向にある。

6

I. 駐車場利用を想定した場合の価値率

同様に、住宅地について、売却までの期間及び割引率について複数パターン想定して試算した結果を下表にまとめた。

売却までの期間の想定 (A)	割引率の想定 (B)	付近の標準的な土地の1期間の純収益 (C)	付近の標準的な土地の収益価格P (C÷B) (D)	駐車場利用の場合の1期間の純収益の想定 (E)	駐車場運営収益の割引現在価値の合計 (F)	将来における売却価格Prの割引現在価値 (G)	【Pr=Pと仮定した場合】標準的な規模の土地の価格 (P)と比較した価値率 (H)
10年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.61a	4.95a	0.676Pr	0.87
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.61a	4.83a	0.644Pr	0.86
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.61a	4.71a	0.614Pr	0.85
20年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.61a	8.29a	0.456Pr	0.79
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.61a	7.93a	0.415Pr	0.77
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.61a	7.60a	0.377Pr	0.76
30年	4.0%	a	$P=a/0.04$	0.61a	10.55a	0.308Pr	0.73
	4.5%	a	$P=a/0.045$	0.61a	9.94a	0.267Pr	0.71
	5.0%	a	$P=a/0.05$	0.61a	9.38a	0.231Pr	0.70

住宅地については、商業地に比較すると、売却までの期間が長くなることが想定される。また、通常、商業地よりも割引率は高くなる。なお、一般的に、大都市よりも地方都市の方が、土地需要が低く、割引率は高くなる傾向にある。

7

Ⅱ．利用が困難なほど狭小な雑種地の価値について

現状では単独利用が困難な土地を評価するにあたっては、現状利用に基づく収益がほぼゼロであるという要因と、将来における売却可能性とを考慮する必要がある。

この検討にあたっては、前記Ⅱ.の検討において活用した、不動産鑑定評価におけるDCF法の算式が活用できる。

(以下、再掲)

狭小地の現在価値＝ 狭小地を現状のまま使用収益する場合の純収益の割引現在価値の合計
 ＋ 狭小地を将来売却するとした場合において期待される売却価格の割引現在価値

$$\text{狭小地の現在価値} = \sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_R}{(1+Y)^n}$$

a_k :狭小地を現状のまま単独で収益する場合の毎期の純収益

Y:割引率

n:保有期間(駐車場として利用する期間)

P_R :復帰価格 ここでは、ある将来時点(n期後)において期待される売却価格

現況利用が困難な土地については、上記式のうち、左側の項($\sum_{k=1}^n \frac{a_k}{(1+Y)^k}$)がほぼゼロとなることから、その価格は、将来における売却価格の割引現在価値($\frac{P_R}{(1+Y)^n}$)を主として構成されることとなる。

そして、割引現在価値は、割引率Yが大きければ大きいほど、また、売却までの期間nが長ければ長いほど、小さくなる。

8

Ⅱ．利用が困難なほど狭小な雑種地の価値について

狭小で単独利用できない土地が存在し、売却までの期間収益ゼロと想定した場合の、標準的な規模の土地と比較した価値率の算出例を下表に掲げた。売却までの期間については、10年、20年、30年の3パターンを仮定し、割引率については、それぞれ、4.0%、4.5%、5.0%と仮定した。

売却までの期間の想定	割引率の想定	現況利用に基づく純収益	純収益の割引現在価値の合計	将来における想定売却価格(P_R)の割引現在価値	【 $P_R=P$ と仮定した場合の】付近の標準的な規模の土地の価格(P)と比較した価値率※
10年	4.0%	0	0	0.676Pr	0.676
	4.5%	0	0	0.644Pr	0.644
	5.0%	0	0	0.614Pr	0.614
20年	4.0%	0	0	0.456Pr	0.456
	4.5%	0	0	0.415Pr	0.415
	5.0%	0	0	0.377Pr	0.377
30年	4.0%	0	0	0.308Pr	0.308
	4.5%	0	0	0.267Pr	0.267
	5.0%	0	0	0.231Pr	0.231

※将来における売却価格が、現時点における付近の標準的な規模の土地の価格よりも下落すると想定した場合、価値率は低下する。

土地需要の高い地域においては割引率が低く、また、売却までの期間が短くなると予想されるため価値率は高くなる。逆に土地需要の小さい地域においては割引率が高く、また、売却までの期間が長くなると予想されるため価値率は低くなると想定される。地域性や用途によって、需要が異なり、売買の対象となる確率も異なることが想定されるため、利用困難な土地の減価を検討するにあたっては、留意する必要がある。

9

Ⅱ. 利用が困難なほど狭小な雑種地の価値について

なお、利用困難な狭小地が、どの程度の期間を経て売却の機会に遭遇するかを判定することは非常に難しいが、売却の難易については、ある程度の地域差があることが想定される。

すなわち、敷地の集約化により高度利用が図られる都心商業地等であれば、売却までの期間が比較的短くなることが期待される一方で、地方の住宅地等では、狭小地の併合によるメリットがそれほど大きくないことから、売却までの期間が長くなると想定される。このような観点から、土地の評価総筆数と土地取引の件数を都道府県別に確認すると、以下のとおりである。

	登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数	割合		登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数	割合		登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数	割合
北海道	121,826	6,692,550	1.8%	石川県	19,411	3,316,403	0.6%	岡山県	39,196	4,538,288	0.9%
青森県	23,240	2,624,209	0.9%	福井県	12,457	2,197,947	0.6%	広島県	60,018	5,202,734	1.2%
岩手県	22,979	3,267,316	0.7%	山梨県	20,832	2,290,318	0.9%	山口県	29,446	3,299,747	0.9%
宮城県	47,529	3,348,848	1.4%	長野県	52,065	6,080,076	0.9%	徳島県	14,050	1,919,250	0.7%
秋田県	19,224	3,261,396	0.6%	岐阜県	40,893	4,685,847	0.9%	香川県	18,667	1,851,140	1.0%
山形県	20,478	3,259,940	0.6%	静岡県	75,402	6,056,478	1.2%	愛媛県	24,051	3,264,430	0.7%
福島県	43,752	5,726,827	0.8%	愛知県	117,619	7,084,487	1.7%	高知県	17,533	2,749,146	0.6%
茨城県	66,203	5,110,325	1.3%	三重県	39,621	4,077,904	1.0%	福岡県	104,389	4,920,236	2.1%
栃木県	43,845	3,742,535	1.2%	滋賀県	29,595	2,183,298	1.4%	佐賀県	18,761	1,961,265	1.0%
群馬県	41,321	3,567,266	1.2%	京都府	55,037	2,976,151	1.8%	長崎県	22,495	3,167,128	0.7%
埼玉県	165,291	5,860,338	2.8%	大阪府	158,994	3,918,186	4.1%	熊本県	41,678	3,898,503	1.1%
千葉県	153,477	6,749,334	2.3%	兵庫県	109,999	5,664,452	1.9%	大分県	32,831	3,224,728	1.0%
東京都	324,269	4,198,911	7.7%	奈良県	24,714	2,033,267	1.2%	宮崎県	33,596	2,696,407	1.2%
神奈川県	233,433	4,491,661	5.2%	和歌山県	21,741	1,919,955	1.1%	鹿児島県	44,145	5,034,759	0.9%
新潟県	48,802	7,970,464	0.6%	鳥取県	10,385	1,606,440	0.6%	沖縄県	28,418	1,443,882	2.0%
富山県	16,365	2,820,044	0.6%	島根県	14,810	2,696,779	0.5%	(合計)	2,724,883	180,651,595	1.5%

(データ出典) 法務省登記統計:法務局及び地方方法務局管内別・種別別 土地の権利に関する登記の件数及び個数(2021年)

総務省:令和3年度 固定資産の価格等の概要調書

10

Ⅱ. 利用が困難なほど狭小な雑種地の価値について

なお、分母に掲げる評価総筆数について、売買が比較的多いと想定される宅地に限って集計すると以下のとおりである。

	登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数 (宅地)	割合		登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数 (宅地)	割合		登記個数 (売買による所有 権の移転)	評価総筆数 (宅地)	割合
北海道	121,826	3,643,862	3.3%	石川県	19,411	1,089,316	1.8%	岡山県	39,196	1,773,992	2.2%
青森県	23,240	1,181,134	2.0%	福井県	12,457	980,270	1.3%	広島県	60,018	2,023,034	3.0%
岩手県	22,979	1,150,762	2.0%	山梨県	20,832	828,964	2.5%	山口県	29,446	1,308,463	2.3%
宮城県	47,529	1,530,861	3.1%	長野県	52,065	2,502,102	2.1%	徳島県	14,050	737,744	1.9%
秋田県	19,224	1,056,986	1.8%	岐阜県	40,893	2,177,246	1.9%	香川県	18,667	921,383	2.0%
山形県	20,478	1,197,381	1.7%	静岡県	75,402	3,287,480	2.3%	愛媛県	24,051	1,168,002	2.1%
福島県	43,752	1,842,429	2.4%	愛知県	117,619	4,605,382	2.6%	高知県	17,533	717,939	2.4%
茨城県	66,203	2,325,838	2.8%	三重県	39,621	1,824,923	2.2%	福岡県	104,389	3,086,383	3.4%
栃木県	43,845	1,786,602	2.5%	滋賀県	29,595	1,144,121	2.6%	佐賀県	18,761	731,883	2.6%
群馬県	41,321	1,953,740	2.1%	京都府	55,037	1,491,411	3.7%	長崎県	22,495	1,051,526	2.1%
埼玉県	165,291	3,894,872	4.2%	大阪府	158,994	3,308,693	4.8%	熊本県	41,678	1,357,164	3.1%
千葉県	153,477	3,551,499	4.3%	兵庫県	109,999	3,146,094	3.5%	大分県	32,831	997,667	3.3%
東京都	324,269	3,819,796	8.5%	奈良県	24,714	933,007	2.6%	宮崎県	33,596	969,877	3.5%
神奈川県	233,433	3,534,547	6.6%	和歌山県	21,741	825,475	2.6%	鹿児島県	44,145	1,514,697	2.9%
新潟県	48,802	2,726,625	1.8%	鳥取県	10,385	559,206	1.9%	沖縄県	28,418	661,817	4.3%
富山県	16,365	1,236,377	1.3%	島根県	14,810	710,767	2.1%	(合計)	2,724,883	84,869,339	3.2%

東京都や神奈川県、大阪府などの大都市を擁する都道府県は、評価総筆数に対する登記個数の割合が高い傾向にあることが確認できる。

11

都市計画法等の改正を踏まえた その他の雑種地評価の留意点について

I 調査研究の背景

近年の頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害ハザードエリア※における新規立地の抑制、移転促進など、安全なまちづくりのための対策を講じるため、令和2年6月10日に公布（令和2年9月7日及び令和4年4月1日施行）された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）により、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）等の改正が行われた（以下「法改正」という。）。

今回の法改正は、土地利用に従前よりも厳しい制限を加えるものもあり、周辺の土地利用の状況や規模等の画地条件によっては、規制の対象となる土地の価格にマイナスの影響を及ぼす可能性がある。

また、国土交通省や地方公共団体は、災害リスク情報の開示を推進しており、納税者はインターネットを通じて、自ら所有する土地がどのような災害ハザードエリアにあるかを容易に知ることが可能となってきた。

総務省から通知されている「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和4年5月23日付総税評第15号総務省自治税務局資産評価室長通知）によれば、「法令等による開発行為の制限、建築規制等の土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。」とされており、今回の法改正についてもその影響を検討し、必要に応じて土地評価に反映するべきである。

このような状況を踏まえ、地方団体の適正な評価事務に資するよう、本調査研究では、今回の法改正について、その背景・意義、具体的な改正内容を確認し、土地価格への影響と固定資産税評価における留意点について考察した。

なお、今回の法改正において強化された開発規制は、災害ハザードエリア内の既に建築物の敷地として利用されている土地（宅地）において、開発行為に該当しない（敷地拡張や盛土等、土地の区画形質の変更を伴わない）建替えを行う場合には適用されないことから、本調査研究においては、主として将来的な開発の可能性がある未利用地や青空駐車場等の「その他の雑種地」を念頭に置き、整理を行った。

※ 本報告書において、災害ハザードエリアとは、後述する災害レッドゾーン及び災害イエローゾーンの総称をいう。

II 都市計画法等の改正概要

1 改正の背景・意義

近年、毎年のように全国各地で豪雨、土石流、地震等の災害が発生している。

こうした状況を踏まえ、平成 30 年 12 月 14 日に閣議決定された「国土強靱化基本計画 ―強くて、しなやかなニッポンへ―」では、以下のとおり記載されている。

【第 3 章・2・(12)】

○ 地域における自然災害の種類・頻度、地形地質条件などの特性を考慮し、施設そのものに対する被害の防止と土地利用に対する規制・誘導を柔軟に組み合わせ、復旧復興段階をも事前に見据えた各種の検討と安全な地域づくりを行う。その際、脆弱な土地の利用を避けることや、自然環境の機能を活用すること等により地域のレジリエンスを高める「Eco-DRR（生態系を活用した防災・減災）」や「グリーンインフラ」の考え方を普及し、国土利用・国土管理の在り方の見直しも含めて地域の強靱性を高める取組を進める。また、災害リスクの見える化、建物等の立地に関する制度の活用等により、災害リスクの高いエリアにおける立地の抑制及び同エリア外への移転を促進する。【内閣府(防災)、農林水産省、国土交通省、環境省】

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

これを機に社会資本整備審議会（都市計画基本問題小委員会）において、防災・減災対策の強化を図るための土地利用規制・開発規制、防災施策とコンパクトシティとの連携の在り方等について議論が行われ、冒頭の法改正に至ったところである。

今回の法改正の意義については、「災害の危険性の高いエリアには、できる限り人を住まわせない、多数の者が利用するような施設は設置しないことが重要であり、そのためには、財産権に配慮しつつ、災害ハザードエリアにおける新規開発については、抑制していかなければならない。既に立地している住宅、施設等については、強制的に移転を強いるのではなく、財政支援等によって自発的な移転を促していく必要がある。加えて、2014 年（平成 26 年）に立地適正化計画が制度化され、現在、300 を超える市町村でコンパクトシティの取組みが進んでいるが、コンパクトシティ（立地適正化計画）の中に防災施策を取り込んでいくことも重要である。（中略）このような認識のもと、安全なまちづくりを推進するため、都市計画法、都市再生特別措置法等の改正が行われた。」※とされている。

※ 元・国土交通省 都市局 都市計画課 都市機能誘導調整室長 喜多 功彦
「災害ハザードエリアにおける開発規制の見直し―2020 年（令和 2 年）都市計画法等の改正―」（一般財団法人土地総合研究所 土地総合研究 2020 年夏号 P47）

2 改正内容

今回の法改正では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、特に土地利用に焦点を当て、以下の3つを柱として対策が講じられている。

- (1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制
 - (2) 災害ハザードエリアからの移転の促進
 - (3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化
- 法改正についての概要は、下表のとおりである。

図表1 法改正一覧

目的	都市計画法	都市再生特別措置法
(1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制	災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止	災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度
	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	
(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進	市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例	居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成
(3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化	—	立地適正化計画の記載事項に「防災指針」を規定
		災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外

以下、(1)～(3)について法改正の具体的な内容を示す。

(1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制

① 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止 （**都市計画法** 第33条第1項8号）

通称「災害レッドゾーン」とは、都市計画法第33条第1項8号の規定により、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）が規制されている区域をいう。従来、災害レッドゾーンは、①災害危険区域（建築基準法）、②地すべり防止区域（地すべり等防止法）、③土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）、④急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）の4つの区域が該当し、自己以外の居住の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅など）及び自己以外の業務の用に供する施設（賃オフィス、賃ビル、賃

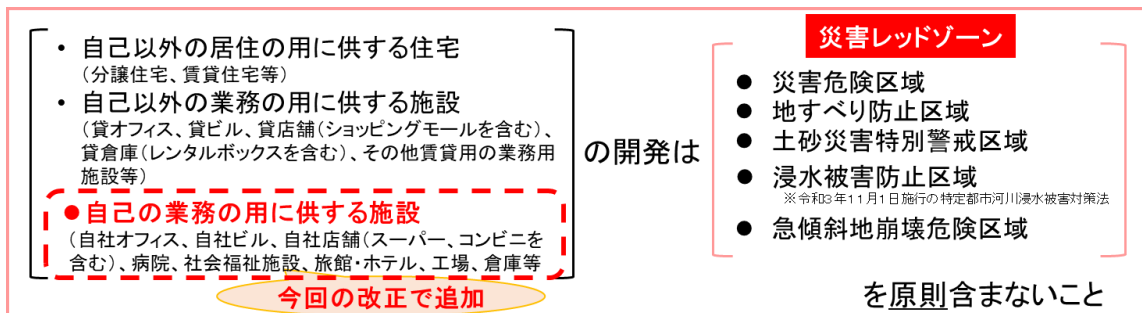
店舗、貸倉庫など)の開発において、その開発区域内にこれら4つの区域内の土地を原則として含まないこととされていた。

特定都市河川浸水被害対策法の改正(令和3年11月1日施行)に伴い新設された「浸水被害防止区域」を災害レッドゾーンに加えたうえで、今回の法改正においては、災害レッドゾーン(5つの区域)で従来認められていた自己業務用施設(自社オフィス、自社ビル、自社店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等)の開発についても、その開発区域内に災害レッドゾーンを原則として含まないこととされた(図表2参照)。

言い換えると、災害レッドゾーンで行う都市計画法の開発行為は、自己の居住の用に供する住宅についての開発行為に限られることになった。

例外的に許可することができる場合について、令和4年4月1日国都計第161号「開発許可制度運用指針」において、「開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合」などの例が示されている。

図表2 改正内容(都市計画法第33条第1項8号関連)



例外

※国土交通省 都市局 都市計画課『「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

- 本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。
- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
 - ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
 - ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
 - ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
 - ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※国土交通省 開発許可制度運用指針I-5-5(1)

なお、本規定は新規の開発行為を規制するものであり、災害レッドゾーン内の既存自己業務用施設の建替えを行う場合、土地の区画形質の変更※を伴わなければ、規制の対象にはならない。

※ 土地の区画形質の変更

- ・ 区画の変更：土地の区域の変更(隣接地と一体利用など)
- ・ 形の変更：切土・盛土を伴う造成工事
- ・ 質の変更：土地利用形態の変更(雑種地から宅地への地目変更など)

ところで、災害レッドゾーンである5つの区域は各個別の法律によっても

行為制限の規制を受ける。(図表 3 参照)

例えば、土砂災害特別警戒区域では、土砂災害防止法第 10 条第 1 項により、住宅（自己の居住の用に供するものを除く。）並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設であるものを建築するための開発行為は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならないとされている。また、土砂災害防止法第 24 条の規定により、「特別警戒区域における土砂災害の発生を防止するため、建築基準法第 20 条第 1 項に基づく政令においては、居室を有する建築物の構造が当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとなるよう建築物の構造耐力に関する基準を定めるものとする。」とされており、これにより土砂災害特別警戒区域では、建築基準法施行令第 80 条の 3 に基づく要件を満たすことが求められることとなる。

図表 3 各個別法による制限

災害レッドゾーン	根拠法	規制（行為制限）の概要
災害危険区域	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）	住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを条例で定める。 ※津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定することとされているが、地方公共団体により指定・制限内容が異なるので確認が必要
地すべり防止区域	地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）	地すべりするおそれのきわめて大きい区域、地すべりを助長・誘発している地域等であって、公共の利害に密接な関連を有する区域。 地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長・誘発する行為で政令で定めるもの等は、都道府県知事の許可が必要
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法（平成 12 年法律第 57 号）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。 住宅（非自己）・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、居室を有する建築物の外壁等の構造に関する制限
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法（平	洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそ

	成 15 年法律第 77 号)	れがあると認められる土地の区域。 住宅（非自己）・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、住宅（自己用を含む）・要配慮者施設等の建築行為は、洪水又は雨水出水に対して安全な構造であるか事前許可制
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのある等の区域。 急傾斜地の崩壊を助長・誘発するおそれのある行為で政令で定めるもの等は、事前に許可が必要

このような各個別の法律による制限と都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号との関係については、前者が各個別の法律の目的を達成するために規模にかかわらず一定の開発・建築等を制限するものであるのに対し、後者は各地域地区等における開発許可の規制対象規模以上の宅地の造成等について、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するために制限を設けるという位置づけになっている。（図表 4 参照）

図表 4 各個別法と都市計画法の関係

各個別法による制限	各法律の目的を達成するため、規模に関係なく一定の開発・建築等を制限	
都市計画法による制限	一定規模以上の宅地の造成等に対し、災害の危険性が高いエリアにおける市街地の形成を防止するための制限 ＜開発許可における規制対象規模＞	
	市街化区域	1,000 m ² （三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は 500 m ² ）以上 ※開発許可権者が条例で 300 m ² まで引き下げ可
	市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000 m ² 以上 ※開発許可権者が条例で 300 m ² まで引き下げ可
	都市計画区域及び準都市計画区域外	1 ha 以上

従って、例えば、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域にある 300 m²の未利用地で自社工場を建築するための開発は、都市計画法による制限を受けないため、建築基準法施行令第 80 条の 3 に定める構造基準（鉄筋コンクリート造にするなど）を満たせば開発可能である。一方、1,200 m²の未利用地で自社工場を建築するための開発は、構造基準を満たしたとしても都市計画法による制限を受けるため、原則、開発不可となる。

② 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 （都市計画法 第 34 条第 11 号・第 12 号）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、市街化調整区域で許可できる開発行為は、都市計画法第 34 条各号に列挙されているものに限定される。

都市計画法第 34 条第 11 号は、市街化区域に隣接・近接し、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている等の一定の要件を備えた地域において、地方公共団体が条例により区域を指定し、その区域において環境の保全上支障がないとした建築物を建築するための開発が可能となる特例についての規定である。

また、都市計画法第 34 条第 12 号は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、地方公共団体が条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたものについて、開発が可能となる特例についての規定である。

都市計画法第 34 条第 11 号・12 号に基づき条例で区域を定める場合（以下「条例区域」という。）は、従来から都市計画法施行令によって「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」は含まないことと規定されていた。しかしながら、これが十分に徹底されていなかったのが実態であったため、今回の改正によって、より明確に災害ハザードエリアを原則として含まないことが示された。

具体的には 5 つの災害レッドゾーン（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）に加え、災害イエローゾーンと呼ばれる土砂災害特別警戒区域を除く土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）、浸水想定区域（水防法（昭和 24 年法律第 193 号）のうち洪水、雨水出水又は高潮が発生した場合に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある土地の区域、その他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域等については、原則として条例区域に含まないこととなった。（図表 5 参照）

なお、土砂災害特別警戒区域を除く土砂災害警戒区域について、開発許可

制度運用指針では、土砂災害が発生した際に、土砂災害防止法に基づき市町村地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合、土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策（砂防堰堤整備など）が実施された区域である場合等には、例外的に条例区域に含むことを妨げるものではないとされている。

また、浸水想定区域のうち条例区域に含まない土地の区域について、都市計画法施行規則では、（イ）土地利用の動向、（ロ）浸水した場合に想定される水深及び浸水継続時間、（ハ）過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況を勘案して決定することとされているが、このうち（ロ）の想定浸水深について、開発許可制度運用指針では、一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深3mを目安とすることとされている。なお、水防法の規定に基づき国土交通大臣、都道府県知事又は市町村長が作成する浸水想定区域図において、想定浸水深のしきい値として3mが用いられていない場合には、2mとすることも考えられるとされている。

このように、想定浸水深については3mが原則であるが、開発許可制度運用指針では、洪水等が発生した際に水防法に基づき市町村地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合、都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策（床面や地盤の嵩上げなど）の実施を求めることを条例や審査基準等で明らかにしている区域である場合等は、例外的に想定浸水深が3m以上となる区域を条例区域に含むことを妨げるものではないとされている。

図表5 改正内容（都市計画法第34条第11号・第12号関連）

・11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外	
＜災害レッドゾーン＞	＜災害イエローゾーン＞
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。） → 想定浸水深が3.0m※以上となる区域 （このほか、浸水継続時間等も考慮） <p style="font-size: small;">※ 原則として想定最大規模降雨(1,000年に一度の降雨)に基づく浸水深。 ただし、当分の間、計画降雨(100～200年に一度の降雨)に基づく想定浸水深も許容。</p>

※国土交通省 都市局 都市計画課 『「安全なまちづくり」「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

③ 災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度

（**都市再生特別措置法** 第88条第5項）

立地適正化計画は、市町村が作成する居住機能や福祉・医療・商業等の都

市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、図表6の居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方を定めることが基本となる。

図表6 居住誘導区域と都市機能誘導区域

- 居住誘導区域
市街化区域又は非線引き都市計画区域において、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域
- 都市機能誘導区域
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

居住誘導区域が定められると、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握する目的から、居住誘導区域外の区域で図表7の行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられることとなる。

図表7 届出が必要な行為

- 開発行為
 - ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
 - ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や老人ホーム等）
- 建築等行為
 - ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や老人ホーム等）
 - ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

その上で、届出された行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があるときは、市町村長は開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地を促すなどの勧告ができることとされている。

当該勧告に関し、今回の法改正では、居住誘導区域外における災害レッドゾーンにおける住宅の開発等について勧告に従わなかった場合は、事業者名等を公表できることとされた。

これは、今回の法改正によって、災害レッドゾーンでの開発規制がより厳格化されたものの、市街化調整区域を除き開発許可には規模要件があり、比

較的小規模な住宅開発等（市街化区域では1,000㎡未満（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡未満）、非線引き都市計画区域については3,000㎡未満）には適用されないため、都市再生特別措置法に新たな公表制度を設けることで、強制力はないものの、災害レッドゾーンでの開発許可の対象とならない規模の住宅開発等に一定の抑止力を設けることとしたものである。

なお、公表制度と併せて抑止効果を上げるため、令和4年度の地方税法改正では、新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置について、災害レッドゾーンで一定の住宅開発等（図表7参照）を行う者に対し、勧告に従わないで建設された住宅を適用対象から除外することとされた（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の6）。

その他関連事項として、都市再生特別措置法では、空き地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制すること等を目的に、都市計画の地域地区として「居住調整地域」を定めることができるとしている（都市再生特別措置法第89条）。居住調整地域で一定の住宅開発等（図表7参照）を行おうとする場合は、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度（立地基準の適合性も審査される）が適用されることとなる（同法第90条）。居住調整地域の指定は従来から存在する制度であるが、今回の法改正に関連し、国土交通省の都市計画運用指針が改正され、改正後の「第12版都市計画運用指針（令和4年4月）」（以下「都市計画運用指針」という。）では、居住調整地域が定められる場合の例示として「災害ハザードエリア内の災害リスクが特に高い区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合」が加えられた。

(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進

① 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例 （**都市計画法** 第34条第8号の2）

市街化調整区域で許可できる開発行為は、都市計画法第34条各号に列挙されているものに限定されているため、従来、市街化調整区域内の災害レッドゾーンから市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転するという理由での開発許可は認められていなかった。

今回の法改正によって都市計画法第34条第8号の2が新設されたため、市街化調整区域内の災害レッドゾーンに存する建築物等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合には、許可できることとなった。

この新設規定はあくまで市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移

転に関する規定であり、市街化区域内の災害レッドゾーンから市街化調整区域内へ移転する場合には適用されない。

なお、開発許可制度運用指針によれば、従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。このため、許可に当たっては、都市計画法第 79 条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきとされている。

② 居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成

(**都市再生特別措置法** 第 81 条第 13 項、第 109 条の 7～12)

災害ハザードエリアから居住誘導区域又は都市機能誘導区域に住宅又は施設を移転する場合に、市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度が創設された。

なお、国土交通省から通知されている「防災移転計画制度の創設を踏まえた災害ハザードエリアからの移転の更なる促進について（移転に関連する各種制度の紹介）」（令和 2 年 9 月 8 日国都安第 60 号国土交通省都市局都市安全課長通知）によると、土地・建物の権利関係の迅速な把握等、居住誘導区域等権利設定等促進計画の策定が円滑に進むよう、計画策定において固定資産税情報等を活用できるとされている。

(3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化

① 立地適正化計画の記載事項に「防災指針」を規定

(**都市再生特別措置法** 第 81 条第 2 項第 5 号・6 号)

都市計画運用指針Ⅳ－1－3・3・(6)・①によれば、「様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もある。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。」とされている。

このため、今回の法改正によって、市町村が作成する立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保するため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を

記載することとされた。

② 災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外

(**都市再生特別措置法** 第 81 条第 19 項、**都市再生特別措置法施行令** 第 30 条)

居住誘導区域に含まない区域として、従来から災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されているもの）は規定されていたが、今回の法改正により、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域についても含まないことが明文化された。

都市再生特別措置法によって居住誘導区域に含まない区域、都市計画運用指針により含まないこととすべき区域をまとめると図表 8 のとおりである。

図表 8 居住誘導区域に含まない区域等

【法令上含まない区域】	
<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化調整区域 ● <u>災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されているもの）</u> ● 農用地区域又は農用地区域以外で集団的に存在する農地又は採草放牧地等 ● 国定公園内の特別地域 ● 保安林の区域 ● 原生自然環境保全区域、自然環境保全地域内の特別地区 ● 保安林予定森林の区域、保安施設地区及びその予定された地区 ● <u>地すべり防止区域※</u> ● <u>急傾斜地崩壊危険区域※</u> ● <u>土砂災害特別警戒区域</u> ● <u>浸水被害防止区域</u> 	<p>※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く</p>
【原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域】 (都市計画運用指針)	
<ul style="list-style-type: none"> ● 津波災害特別警戒区域 ● <u>災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）</u> 	
【原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域】 (都市計画運用指針)	
<ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害警戒区域 ● 津波災害警戒区域 ● 浸水想定区域 ● 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 2 項第 4 号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 	

※ 表中、災害レッドゾーンには下線を付している。

Ⅲ 土地価格への影響と固定資産税評価における留意点

Ⅱのとおり、今回の法改正では「安全なまちづくり」という観点から、都市計画法、都市再生特別措置法の改正が行われている。

図表9 図表1再掲

目的	都市計画法	都市再生特別措置法
(1) 災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制	災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止	災害レッドゾーンでの開発等に対する公表制度
	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	
(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進	市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例	居住誘導区域等権利設定等促進計画の作成
(3) コンパクトシティ（立地適正化計画）と防災施策との連携強化	—	立地適正化計画の記載事項に「防災指針」を規定
		災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外

このうち、土地の価格に影響を与える可能性がある主な改正事項は、土地利用に制限を与える可能性のある「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する法改正であると考えられる。

従って、以下においては「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する改正事項を中心に土地価格への影響と固定資産税評価における留意点について考察する。

1 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止

(1) 現状における災害レッドゾーンに対する固定資産税評価での取り扱い

宅地の価格に影響を及ぼす要因があると認められる場合、当該要因の考慮の方法として、市街地宅地評価法適用を前提とすれば、標準宅地の鑑定評価の段階で反映する場合、路線価付設の段階で反映する場合、画地の評価額の段階で反映する場合が考えられる。災害レッドゾーン指定による土地利用制限については、指定の有無が画地内で混在するケースがあることや、通常、都市計画予定地など建築規制に係る補正については所要の補正で考慮していることから、画地単位での所要の補正で考慮することが多いものと考えられる。

総務省が令和3年4月に調査した「その他の補正項目及び補正方法に関する調査」によると「規制区域」に関しての市町村長の所要の補正の実施状況は図表10のとおりである。

図表10 市町村長の所要の補正の実施状況（令和3年1月1日現在）

補正の内容		適用団体数※1	実施割合※2
規制区域	ア 急傾斜地法	212	12.3%
	イ 航空法	15	0.9%
	ウ 土砂災害警戒区域	209	12.2%
	エ 土砂災害特別警戒区域	1,090	63.4%
	オ 津波災害警戒区域	8	0.5%
	カ その他	117	6.8%
	小 計	1,121	65.2%

※1 複数回答あり

※2 調査対象は全1,719団体（東京都特別区は1団体として算出）

資料：一般財団法人資産評価システム研究センター 資産評価情報令和3年11月号

図表10の実施状況から土砂災害特別警戒区域を補正の対象としている団体が多い。また、「ア 急傾斜地法」は急傾斜地崩壊危険区域が該当し、「カ その他」の中には、災害危険区域等も含まれている。

なお、災害レッドゾーンのうち、浸水被害防止区域は、特定都市河川浸水被害対策法の改正（令和3年11月1日施行）により創設されたものであり、特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合に建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更を制限すべき土地の区域と定義されている。今後は全国の河川において特定都市河

川の指定が徐々に増え、併せて浸水被害防止区域が指定される可能性があるため、その動向を注視する必要がある。

現時点（令和5年3月）では、浸水被害防止区域の指定箇所はないため、当該区域に指定された場合の市場性や構造安全性への対策※コストを踏まえた補正率の検証は困難であるが、区域指定が行われた場合を想定して対応を検討しておく必要がある。この場合、当面の対応としては、既存の土砂災害特別警戒区域補正等を参考にすることなどが考えられる。

※ 居室の床面を基準水位以上とする（嵩上げ、ピロティ構造等）又は洪水等に対して、安全な構造とすること（構造の耐水化等）

(2) 土地価格への影響

(1) のとおり、既に多くの団体が、土砂災害特別警戒区域等、災害レッドゾーンの補正を規定している中で、本改正事項による土地価格への影響について、①土地の規模、②地目、③用途の観点から整理する。

① 規模

本改正事項は、都市計画法の開発行為に係る規制の強化であることから、影響を受けるのは開発許可が必要な一定規模以上の土地ということになる。（図表4表中〈開発許可における規制対象規模〉参照）

② 地目

災害レッドゾーン内で既に自己業務用施設が立地する土地については、土地の区画形質の変更を伴わない建替えが可能である。

従って、本改正事項により主に影響を受ける地目は、将来的な新規開発が見込まれる未利用地や青空駐車場等の「その他の雑種地」が考えられる。

③ 用途

本改正事項により制限を受けるのは自己業務用施設の開発行為であり、自己居住用の住宅についての開発行為は対象外である。また、分譲住宅、賃貸住宅等の「自己以外の居住の用に供する住宅」についての開発行為は法改正以前から災害レッドゾーンを開発区域に含まないとされている。

従って、現在のところ、法改正によるマイナスの影響を多く受けるケースとしては、例えば、住宅用地の需要が極めて乏しい工業地域に所在する「その他の雑種地」等で、災害レッドゾーンを含むことにより工場地として有効活用できないもの、観光地に所在する「その他の雑種地」等で、災害レッドゾーンを含むことにより旅館業や小売業に供する施設として有効活用できないものなどが考えられる。

なお、規模について、市街化調整区域では規模にかかわらず開発許可の対象となるが、市街化調整区域における「その他の雑種地」の評価に当たっては、宅地化が困難であることの減価を考慮することが通常であり、この場合、非宅地化を前提とした価格設定がされている。

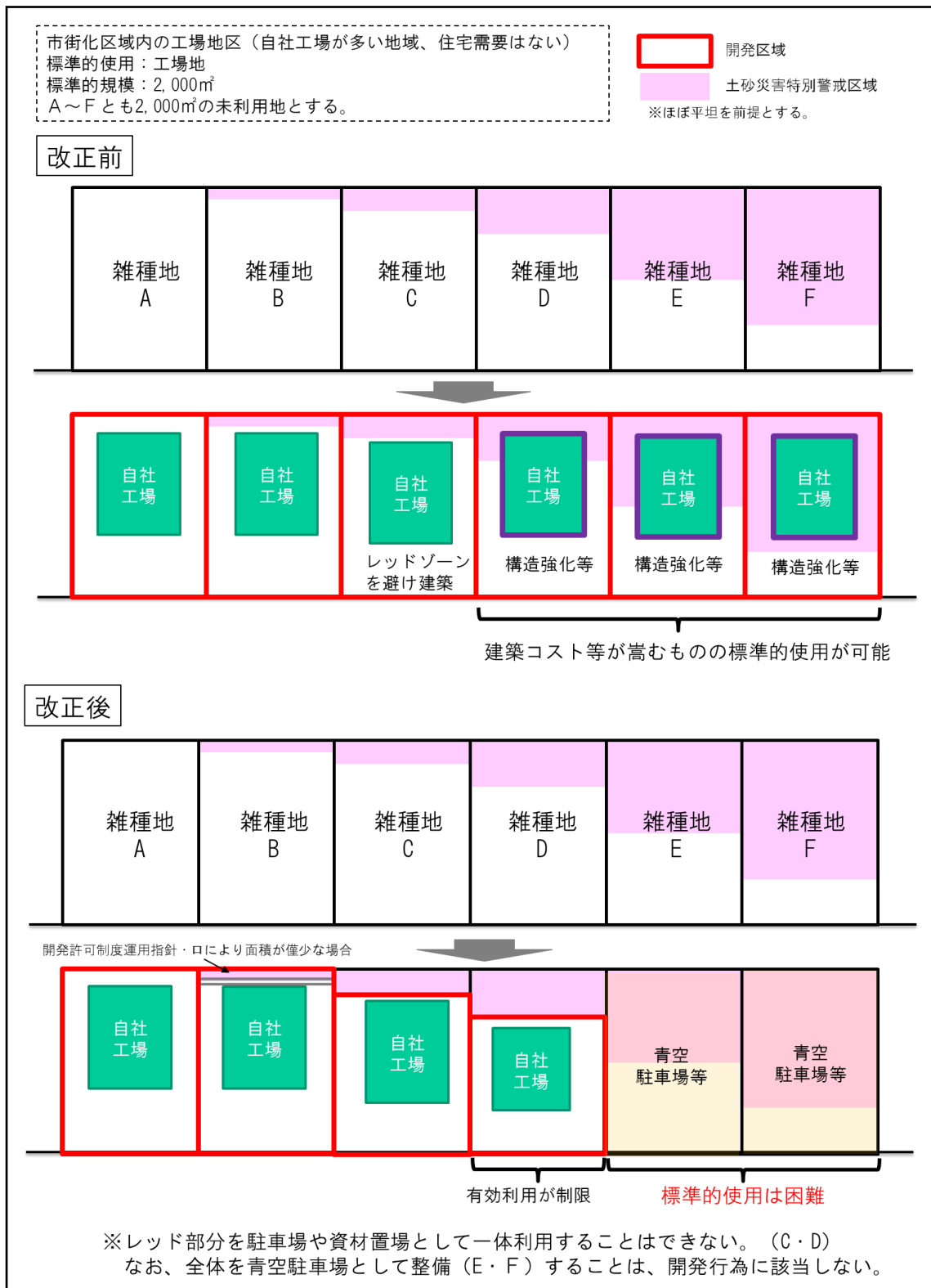
また、非線引き都市計画区域は3,000㎡、準都市計画区域・都市計画区域外では10,000㎡と、開発行為を制限する基準となる規模が大きく、行為制限がかかる場合が限られるため、減価の要否が問題となることは多くないと考えられる。

そうすると、本改正事項により、土地価格への影響を及ぼす可能性があるのは、主に「市街化区域内の自己業務用施設での利用が標準的な地域で、災害レッドゾーンの指定を受ける開発行為対象規模を超える雑種地等」ということになる。

図表11では、住宅需要のない市街化区域内の工場地区を前提に、改正前・改正後における土地利用を考察した。雑種地A～Fは土砂災害特別警戒区域に指定されている面積は異なるが、土地の形状・規模・地勢等は同一であるとする。改正前においては、土砂災害特別警戒区域を含んでいても構造強化等により、いずれも工場用地としての利用が可能であったが、改正後は土砂災害特別警戒区域を開発区域に含めることができないため、その面積割合によっては土地利用に支障を及ぼすものがある。

例えば、雑種地Dであれば、工場用地として宅地利用できるものの、容積率・建蔽率の関係で建築しうる建物の規模（建築面積・床面積）が制約を受ける可能性がある。また、雑種地E・Fについては、開発区域としうる土地の規模から工場用地としての利用を断念せざるを得ない可能性がある。

図表 11 災害レッドゾーン内での標準的使用制約のイメージ



(3) 固定資産税評価における留意点

図表 11 のように土地価格に影響があるケースで、これまで適用していた補正で十分であるか否かについて、各団体において次のような点検を行うことが適当であると考えられる。

(現在の補正状況についての検証例)

- ① 市街化区域で自己業務用施設としての利用が標準的な地域において、開発対象面積を超え、かつ災害レッドゾーン指定面積割合の大きい雑種地等を抽出する。
- ② 当該団体における開発許可の取り扱い(例外規定)を踏まえて、現在適用されている補正が十分であるか検討する。(下記「補正率の考え方(参考)」参照)

(補正率の考え方(参考))

(ア) 災害レッドゾーンの面積割合や災害レッドゾーン以外の部分の面積等から宅地利用が可能と判断される場合(図表 11・雑種地Dのようなケース)
⇒ 災害レッドゾーン部分をがけ地等と同様に通常の使用ができない部分とみなして、その割合を算出するがけ地補正率等が参考になる。

ただし、駐車場等としての一体利用はできないものの、全く利用ができないものではないと考えられる。また、実際にその土地が使用できる絶対的な広さや周辺の土地利用状況等も考慮する必要があり、さほど起伏のない災害レッドゾーンであれば、がけ地補正率による減価よりは小さい減価であると考えられる。

(イ) 災害レッドゾーンの面積割合等から、標準的使用の実現は困難であり、土地全体として周辺の青空駐車場や資材置場等と同様の土地利用が適切と判断される場合(図表 11・雑種地E・Fのようなケース)
⇒ 当該団体に用いる市街化調整区域の雑種地の比準割合等が参考になる。

なお、自己業務用施設での利用が標準的な地域であるか否か、補正率が十分であるか否かを判断する際に、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下「不動産鑑定士等」という。)の意見を参考とすることも有用である。

2 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

(1) 土地価格への影響

本改正事項により、都市計画法第34条第11号・第12号の条例区域に、原則として、災害ハザードエリアを含まないこととなった。

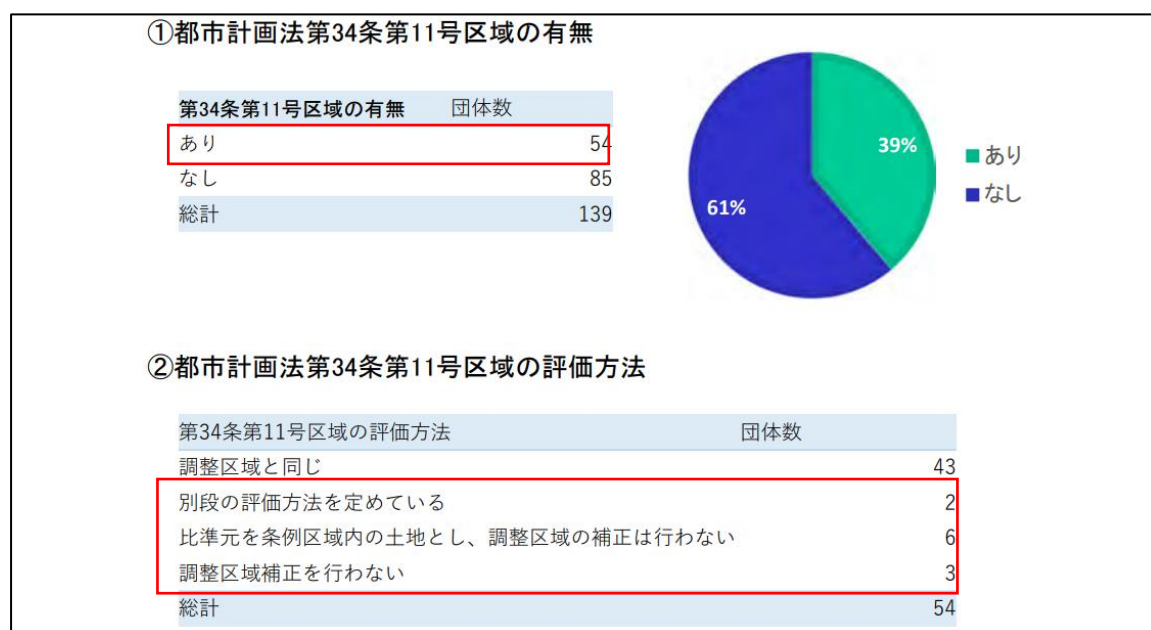
条例区域から除外された災害ハザードエリア内の土地が既に建物の敷地として利用されている場合は、土地の区画形質の変更を伴わない限り建替可能であり、その土地価格については相対的に大きな変化は生じないと考えられる。一方、未利用地や青空駐車場等の雑種地の場合、これまで条例区域内であるため認められていた開発行為が原則不可となるため、土地価格の低下が予想される。

(2) 固定資産税評価における留意点

一般に市街化調整区域内の宅地地域に所在する未利用地や青空駐車場等の雑種地は、宅地に比準して評価するが、その際に宅地化が困難であることの減価を考慮することが通常である。(令和3年度土地に関する調査研究におけるアンケート結果では、宅地価格に比準割合「0.5以上0.6未満」を乗じている場合が多い。)

しかしながら、条例区域のうち都市計画法第34条第11号区域(以下「11号区域」という。)を前提とすれば11号区域内の宅地と雑種地では行為制限の差がないため、11号区域内の雑種地については宅地化が困難であることによる減価を行わない市町村もある。

図表 12 11号区域内の雑種地評価に係るアンケート結果

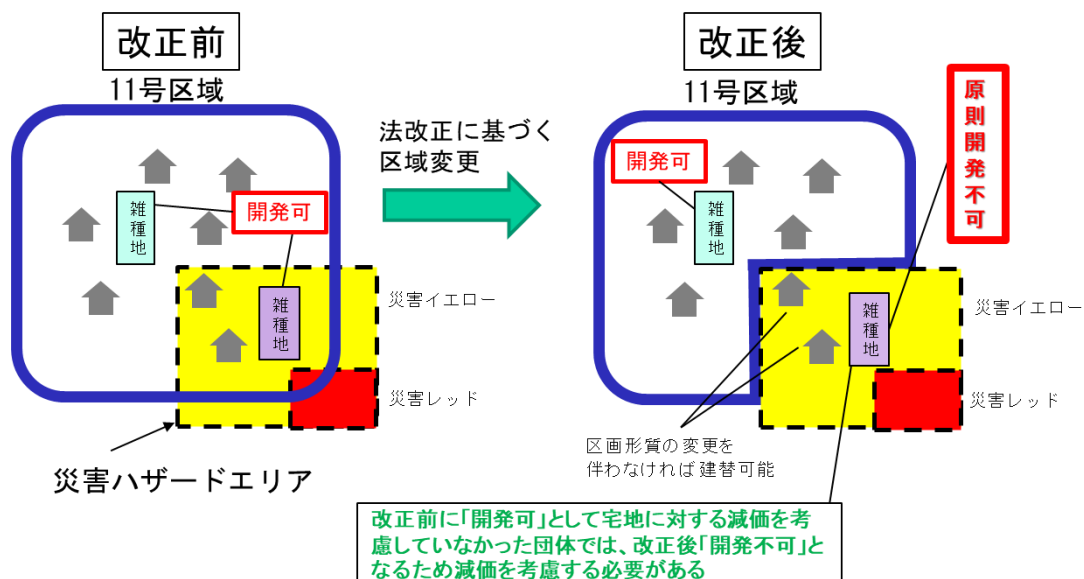


図表 12 は令和 3 年度土地に関する調査研究において行った 11 号区域の雑種地の評価に関するアンケート調査であるが、11 号区域内の雑種地の評価方法を他の市街化調整区域と変えている団体がみられた。(54 団体中 11 団体)

このように 11 号区域内の雑種地の評価に関して、11 号区域外の市街化調整区域雑種地の評価とは区別している場合、災害ハザードエリアに所在する雑種地は、法改正によって原則として 11 号区域から除外され、原則開発不可となるため、11 号区域外の(減価を要する)雑種地として評価を見直す必要がある。(図表 13 の紫色の雑種地)

また、評価地目「宅地」に認定している未利用地や青空駐車場等についても、担当課に確認のうえ「開発不可」となる土地については、(減価を要する)雑種地に地目を見直すべきであると考える。

図表 13 評価を見直すべき雑種地のイメージ



なお、災害ハザードエリアのうち浸水想定区域の取り扱いについては、図表 14 のように、地方公共団体によって、その運用が異なるため十分な確認が必要である。

図表 14 11 号区域から除外する浸水想定区域の取り扱い例

A 市	想定浸水深に関係なく浸水想定区域全域を 11 号区域から除く。
B 市	想定浸水深 3 m 以上の浸水想定区域を 11 号区域から除く。
C 市	想定浸水深 3 m 以上の浸水想定区域において、国土交通省の開発許可制度運用指針に基づき、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等を条件に新築等を認める審査基準を定めている。(条件を満たせば、開発可)

3 災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外及び公表制度等

(1) 土地価格への影響

今回の法改正により、災害レッドゾーンは居住誘導区域から除外され、一定の行為（図表7参照）については届出制となり、勧告に従わない事業者名等が公表されることとなった。また、勧告に従わないで新築された一定の住宅については、固定資産税の新築住宅減額措置を受けることができない。

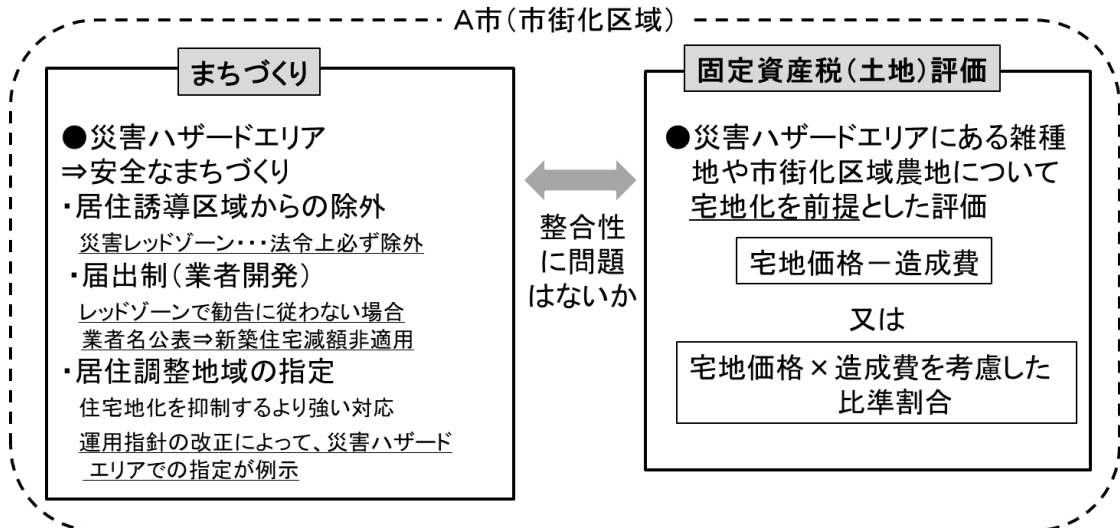
しかし、これらの改正は、そもそも災害レッドゾーンでの事業者等による一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為や住宅等の建築を抑制するための改正であり、個人が行う自己居住用の住宅の建築や開発許可対象規模未満（図表4表中<開発許可における規制対象規模>参照）の自己業務用施設の建築を目的で行う開発まで抑制するものではない。また、事業者等による一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為等についても、業者名公表や税制上の措置による抑制に止まり、開発行為等自体に対する強制力のある行為制限ではない。

そのため、本改正事項が土地価格へ影響を及ぼすか否か一概に判断することは困難である。

(2) 固定資産税評価における留意点

立地適正化計画を作成している市町村において、まちづくりの面では、災害レッドゾーンの一部の災害イエローゾーンを居住誘導区域から除外し、災害レッドゾーンで勧告に従わないで開発を行った場合には事業者名等を公表し、新築住宅に対する減額措置を非適用とするなど、住宅地化を抑制する施策をとる一方で、固定資産税評価では宅地化を前提とした評価となることについて、その整合性に問題がないか、考え方を整理しておく必要がある。（図表15参照）

図表15 都市再生特別措置法と固定資産税評価の整合性



このことについての、当委員会としての整理は次のとおりである。

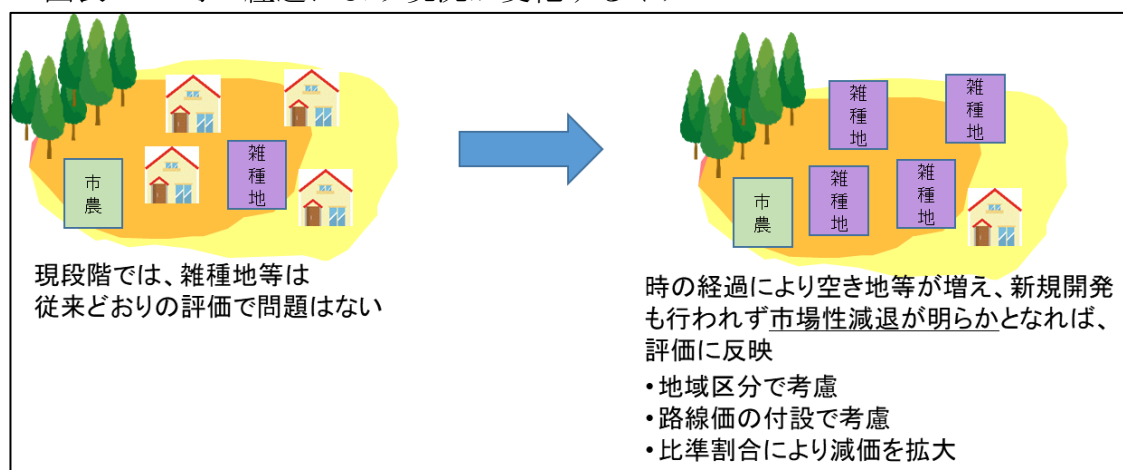
まず、基本的な考え方として、立地適正化計画はあくまで将来の計画であり、立地適正化計画による誘導により、現況が変化した場合に、地域区分や路線価の付設、比準割合等の見直しを行うことにより評価へ反映されることになる。

従って、災害レッドゾーンや一部の災害イエローゾーンが居住誘導区域から除外されたり、災害レッドゾーンの公表制度等が開始されたりしたとしても、現況に変化がなく、かつ、土地価格への影響も不明な状況では、固定資産税評価への対応は特に要しないと考えられる。

このようなまちづくり施策の結果、除外された災害ハザードエリアの土地需要が落ち込み、空き地が増えるなど、現況に明らかな変化が見られたタイミングで、固定資産税評価への対応を検討すべきであると考えられる。(図表 16 参照)

なお、見直しのタイミングや見直し後の評価水準については、評価替えごとに現況把握のうえ、不動産鑑定士等の意見も参考に検討すべきである。

図表 16 時の経過により現況が変化するイメージ



また、市街化区域内の災害ハザードエリアで災害リスクが特に高い区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として居住調整地域を指定することも可能である。

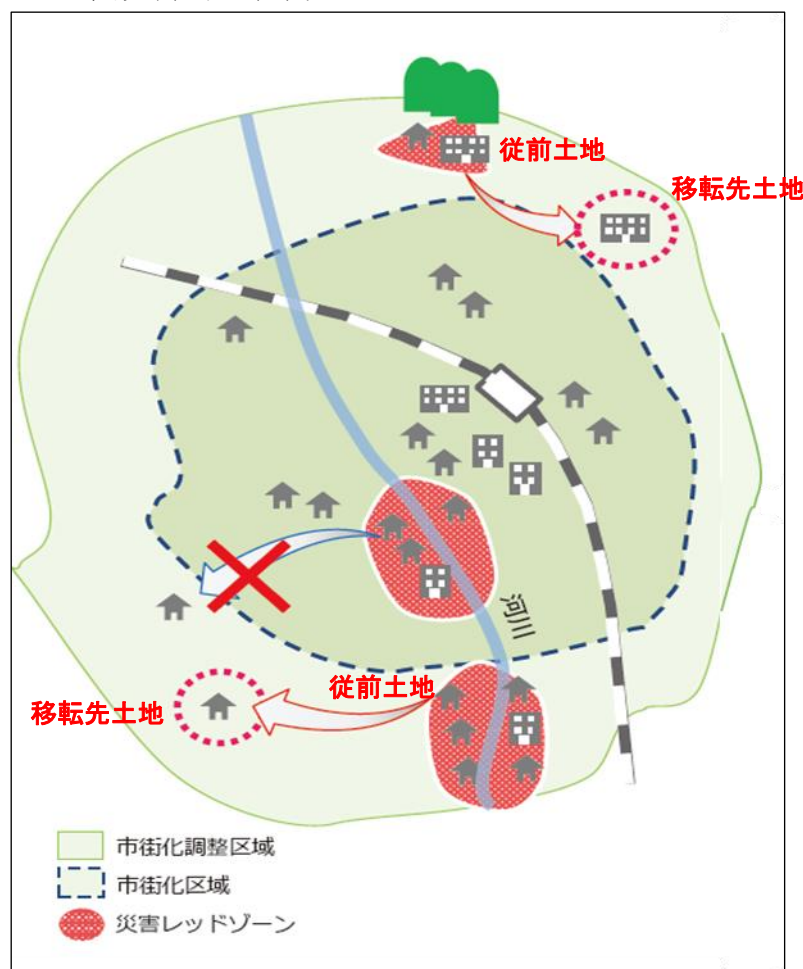
居住調整地域の指定を受けると、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度（立地基準の適合性も審査される）が適用されるため、居住調整地域の指定があった際には、強制力のある行為制限として、指定が行われた次の評価替えから固定資産税評価への反映を検討することも考えられる。

ただし、この場合において、居住調整地域を市街化調整区域とみなして厳しい開発許可制度（立地基準の適合性も審査される）が適用されるのは、主に事業者等による一定規模以上の住宅開発等に限定されていることに留意のうえ、地域の実情を踏まえ、減価の必要性及び減価率を検討すべきである。

4 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例

都市計画法の改正により、市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例が新設されたが、従前土地、移転先土地の固定資産税評価における留意点について、次のとおり整理した。

図表 17 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例



※ 国土交通省都市局都市計画課 『「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

(1) 従前土地評価についての留意点

本改正事項が適用された場合、前記のとおり、開発許可制度運用指針によれば従前建築物等の除却が前提となる。

従って、賦課期日現在の現況を確認のうえ、従前建築物等が除却されていれば、市街化調整区域内の災害レッドゾーンで今後建築物等の敷地となる可能性は低いため、地目認定は一般的には「雑種地」となると考えられる。

(2) 移転先土地評価についての留意点

市街化調整区域内の宅地評価について、限定宅地補正※を導入している市町村は当該特例によって開発のあった宅地について、用途の限定性等の観点から補正の対象に含めるか否か、用途変更の可否等、規制の程度を担当部局に確認のうえ、判断する必要がある。

※ 限定宅地補正

線引き以前からの宅地であれば、同一の用途への建替えが売買による第三者に対しても認められるのに対し、線引き後の農林漁業に従事する者の居住用住宅や農家等の二・三男等が分家する場合の住宅は、原則として建替えや新築が本人や相続人等にしか認められない。

このような属人性や用途の限定性について、宅地の価格事情に影響を与えていると認められる場合には、標準宅地の都市計画法上の開発・建築規制の差異を所要の補正で考慮することが考えられる。

IV まとめ

本年度の委員会における検討の結果、都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について、以下のとおり取りまとめることができる。当委員会の研究成果が、今後の土地評価の参考となれば幸いである。

1 都市計画法等の改正内容

令和2年6月10日に公布された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」のうち、「安全なまちづくり」に関する法改正について、まず法改正の背景・意義について確認のうえ、具体の改正内容については、(1)災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制、(2)災害ハザードエリアからの移転の促進、(3)コンパクトシティ(立地適正化計画)と防災施策との連携強化に分け、それぞれ都市計画法及び都市再生特別措置法の改正事項を、開発許可制度運用指針や都市計画運用指針等も交えながら整理した。

本テーマに関する付属資料として、国土交通省都市局都市計画課が作成した法改正の解説資料(一部追記)を添付した。改正内容が分かり易く図解されているので、本文と合わせて確認していただきたい。

2 土地価格への影響と固定資産税評価における留意点

今回の法改正で特に土地の価格に影響を与える可能性があるのは、土地利用に制限を与える可能性のある「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する改正事項であると考えられることから、「災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制」に関する改正事項を中心に土地価格への影響と固定資産税評価における留意点を考察した。

(1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止

災害レッドゾーンにおいて自己業務用施設を新規に開発する場合の規制であることを踏まえ、①規模、②地目、③用途の観点から、どのような土地の価格に影響を及ぼすかを考察し、その補正率検証の考え方を参考として示した。

(2) 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

条例区域内の災害ハザードエリアにある未利用地や青空駐車場等は、法改正により条例区域から除外され、原則開発不可になるため土地価格にマイナスの影響を及ぼす。

昨年度の当委員会で行った市街化調整区域内の雑種地評価に関するアンケート結果も踏まえ、特に11号区域内の雑種地について11号区域外の雑種地と異なる比準割合を適用している場合には見直しが必要であるなど、固定資産税評価における留意点を整理した。

(3) 災害レッドゾーンの居住誘導区域からの除外及び公表制度等

今回の法改正では、災害レッドゾーンが居住誘導区域から除外されることになり、災害レッドゾーンにおける事業者等による一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為等で勧告に従わない場合は、事業者名が公表される等の措置がとられることとなった。

ただし、対象となる行為は、事業者等による一定規模以上のものに限られ、また開発行為等自体に対する強制力のある行為制限ではないため、土地価格への影響を一概に判断することはできない。

このような状況で、直ちに固定資産税評価に反映させるのではなく、今後の現況の変化に応じて対応すべきであると整理した。

(4) 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例

本特例を適用した場合の、従前土地、移転先土地の固定資産税評価における留意点について次のとおり整理した。

① 従前土地

賦課期日現在の現況を確認のうえ、従前建築物等が除却されていれば、市街化調整区域内の災害レッドゾーンで今後建築物等の敷地となる可能性は低いため、地目認定は一般的には「雑種地」となること

② 移転先土地

限定宅地補正を導入している市町村は当該特例によって開発のあった宅地について、その適用対象となるか、規制の程度を担当部局に確認のうえ適用する必要があること

最後に、適正な土地評価を行うために、地方団体における評価担当者は今回の法改正の背景や意義、改正内容、当該団体におけるまちづくりのマスタープランの内容等について十分に理解しておくことが望ましいと考える。

付 属 資 料

国土交通省 都市局 都市計画課
「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進
のための都市再生特別措置法等の改正について」
(抜粋)

本資料は、国土交通省 HP※からの引用である。

※https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001406990.pdf

なお、特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年法律第31号）によって創設され、災害レッドゾーンに追加された浸水被害防止区域について、同資料には記載がないため、該当部分の一部追記を行った。

I 「安全なまちづくり」

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

【都市計画法、都市再生特別措置法】令和2年6月10日公布

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制
(開発許可の見直し) ※令和4年4月施行予定

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<災害イエローゾーン>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする

※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区 域	対 応	
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域	開発許可を原則禁止
災害イエローゾーン	市街化調整区域	開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

〔災害レッドゾーン〕

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・**浸水被害防止区域※**

※令和3年法改正により追加

〔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。）

◆立地適正化計画の強化
(防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外** ※令和3年10月施行予定
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める**「防災指針」の作成** ※令和2年9月施行

〔避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等〕

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による**防災移転支援計画** ※令和2年9月施行

〔市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等〕

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 災害イエローゾーン

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制

5

(1) 災害ハザードエリアにおける開発抑制 災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止 【都市計画法】

現行（都市計画法第33条第1項第8号）

- 自己以外の居住の用に供する住宅
(分譲住宅、賃貸住宅 等)
- 自己以外の業務の用に供する施設
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗 (ショッピングモールを含む)、
貸倉庫 (レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用
施設 等)

の開発は

レッドゾーン

- 災害危険区域 (出水等)
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

を原則含まないこと



規制対象に自己業務用施設を追加

見直し

- 自己以外の居住の用に供する住宅
(分譲住宅、賃貸住宅 等)
- 自己以外の業務の用に供する施設
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗 (ショッピングモールを含む)、
貸倉庫 (レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用
施設 等)
- 自己の業務の用に供する施設**
(自社オフィス、自社ビル、自社店舗 (スーパー、コンビニを含
む)、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫 等)

の開発は

レッドゾーン

- 災害危険区域 (出水等)
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- **浸水被害防止区域※**
※令和3年法改正により追加

を原則含まないこと

【例外】 以下のような場合には、開発を例外的に許容

- 合
体
例
- 災害レッドゾーンの指定が解除されることが決定している場合
 - 開発区域に占める災害レッドゾーンの割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により当該災害レッドゾーンの利用を禁止し、又は制限する場合
 - 工房、倉庫等の自己業務用の施設で利用者が開発許可の申請者のみの場合
 - 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合 等

6

災害レッドゾーンにおける開発の状況

	災害危険区域	地すべり防止区域	土砂災害特別警戒区域	急傾斜地崩壊危険区域
自己業務用 合計：47件	11件	2件	26件	8件
	病院 児童福祉施設 認定こども園 有料老人ホーム グループホーム 事務所兼倉庫 工場 造船所 産廃処理施設	事務所兼倉庫 コンビニ	小学校・中学校 老人福祉施設 児童福祉施設、保育園 社会福祉施設 事務所 旅館・ホテル ドラッグストア ドライブイン ガソリンスタンド 教会・寺院 葬祭会館 店舗 工場 倉庫	病院 工場 集会所 寺院

すべての開発許可権者（590自治体）に対しアンケート調査を実施。
 （調査対象期間：平成28年4月1日～平成30年9月30日）
 （調査期間：平成30年11月28日～12月19日、令和元年12月24日～令和2年1月10日）

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①

【都市計画法】

現行（都市計画法第34条第11号、12号）

- 市街化を抑制すべき市街化調整区域であっても、市街地の隣接、近接する等の区域のうち、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例*）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能。
- 条例での区域の指定に当たっては、政令（都計法施行令第29条の8、29条の9）において、原則として「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」等を指定区域から除外するよう定められているが、除外が徹底されていない場合もある。



11号条例・12号条例の区域から、災害ハザードエリアの除外を徹底

見直し

- 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

<災害レッドゾーン>

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

・ 浸水被害防止区域※
※令和3年法改正により追加

<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。)

→ 想定浸水深が3.0m※以上となる区域
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 原則として想定最大規模降雨（1,000年に一度の降雨）に基づく浸水深。
ただし、当分の間、計画降雨（100～200年に一度の降雨）に基づく想定浸水深も許容。

* 「11号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。
市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上の建築物が連たっている地域において、条例で指定した用途の建築物の立地が可能となる。

* 「12号条例」の区域

- 自治体の条例で指定する区域。
市街化を促進するおそれなく、市街化区域で行うことが困難又は不適当なものとして条例で指定した開発行為が可能となる。

- 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、以下のような場合には条例区域からの除外は不要

土砂災害警戒区域

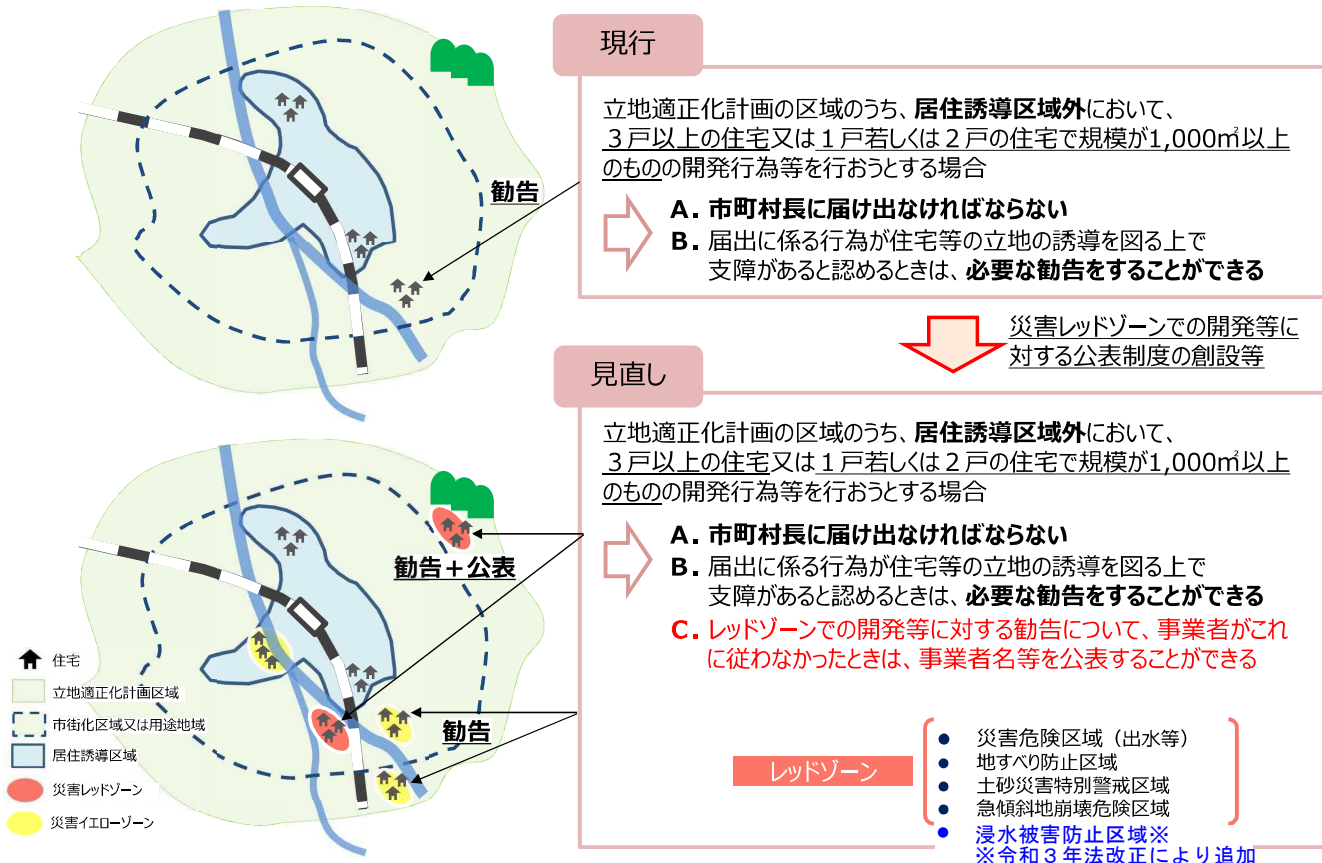
次のいずれかの場合には、**条例区域からの除外は不要**

- ① 土砂災害が発生した場合に、土砂災害防止法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合
- ② 土砂災害を防止・軽減する施設の整備などの防災対策※が実施された区域である場合
※ 砂防堰堤の整備など
- ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

浸水想定区域

次のいずれかの場合には、想定浸水深が3.0mを超えても**条例区域からの除外は不要**

- ① 洪水等が発生した場合に、水防法に基づき地域防災計画に定められた避難場所への確実な避難が可能な区域である場合
- ② 都市計画法による制限や許可の条件として、建築物やその敷地について安全上及び避難上の対策※の実施を求めることを条例や審査基準等で明らかにしている区域である場合
※ 床面高上げ、地盤高上げなど
- ③ ①・②と同等以上の安全性が確保されると認められる区域である場合

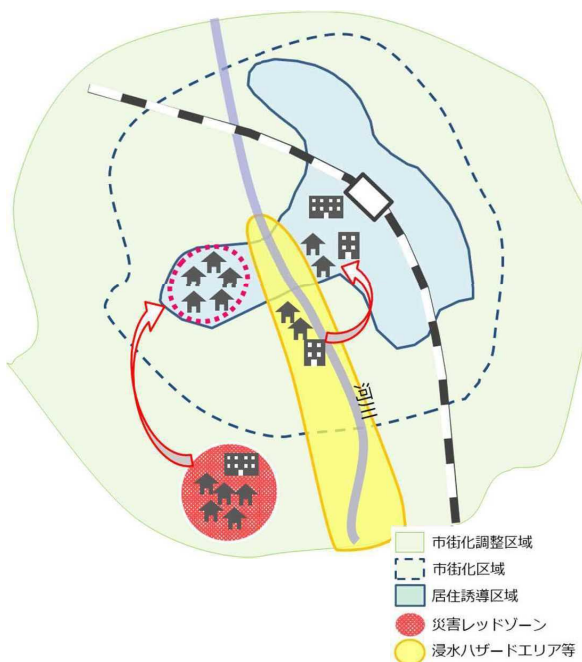


(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進

11

(2) 災害ハザードエリアからの移転の促進 市町村による防災移転計画の作成【都市再生特別措置法】

- 市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等を行う新たな制度を創設。



「防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）」

- 作成主体：立地適正化計画を作成している市町村
- 対象：災害ハザードエリアから居住誘導区域に住宅又は施設を移転する場合
- 計画内容：市町村が主体となって移転者等のコーディネートを行い、以下の事項を記載した計画を作成。
 - ① 移転者の氏名、住所
 - ② 移転先の土地建物の内容（住所、面積、建物の構造等）
 - ③ 移転先の土地建物の権利者の氏名、住所
 - ④ 移転先に設定する所有権、賃借権等の種類
 - ⑤ 移転の時期、移転の対価、支払い方法 等
- 法律の効果：市町村が計画を公告することにより、計画に定めた所有権、賃借権等が設定又は移転。また、計画に基づく権利設定を、市町村が一括で登記が可能（不動産登記法の制度）。
- 支援措置：
 - ・計画作成に当たって、固定資産税情報等の活用が可能。
 - ・移転に係る不動産鑑定等の費用について、財政支援。
 - ・移転に係る開発許可手数料の減免等。

12

現行

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

⇒ 公益上必要な施設や日常生活に必要な施設であるなど、**都市計画法第34条第1号～第14号に該当する場合を除いて不許可**

- × 安全な場所に移転することが考慮されない
- × 通常の許可申請として扱われる

レッドゾーン

- 災害危険区域（出水等）
 - 地すべり防止区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 浸水被害防止区域※
- ※令和3年法改正により追加

見直し

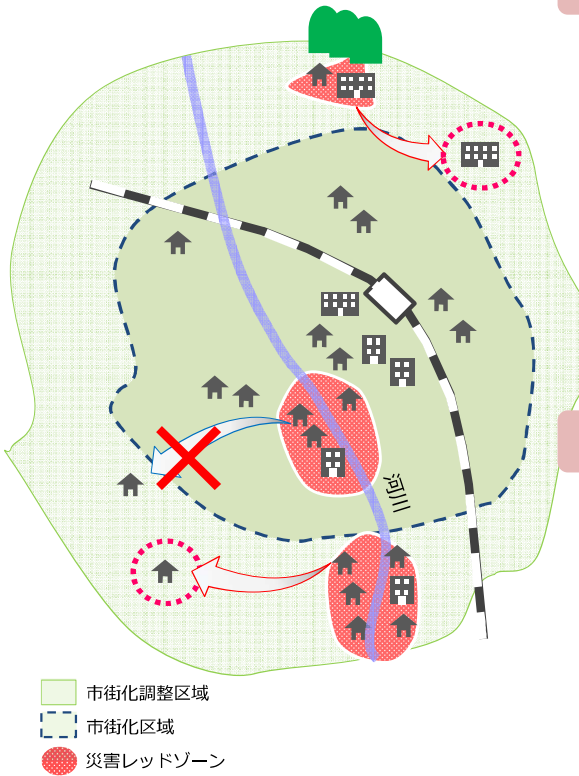
市街化調整区域内で安全なエリアに移転の際の許可制度を創設

市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合については、

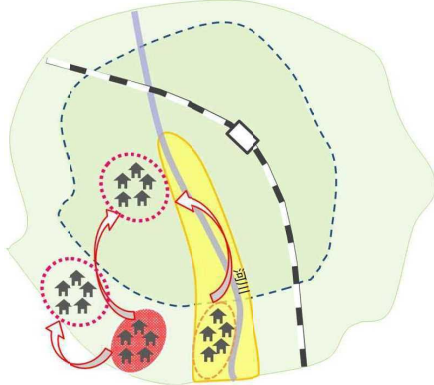
⇒ **開発が許可される特例を創設（都市計画法第34条第8号の2（新設））**

- ✓ 事前防災に活用可能
- ✓ 安全な場所に移転することを評価 → 特例の対象に

- ※許可対象は、従前の住宅や施設の用途、規模等と同様であるものとする。
- ※第一種特定工作物についても適用対象。
- ※居住調整地域についても同様の特例を創設（都市再生特別措置法第90条）



住居の移転に対する支援



● 集団移転への支援（防災集団移転促進事業）

（財政支援の例）

- ① 住宅団地の用地取得及び造成費
 - ② 移転者の住宅建設・土地購入費
 - ③ 移転者の住居の移転費
- ✓ 補助率：3/4（地方公共団体）

【制度改正】

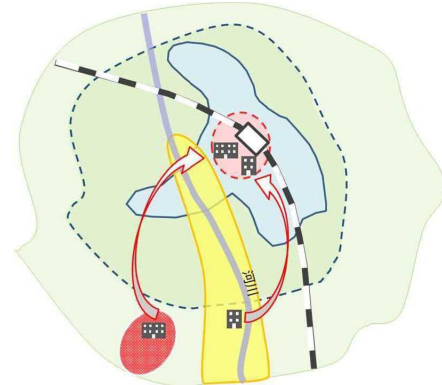
- 堤防が未整備の場合等、住宅団地の整備要件を10戸から5戸に緩和

● その他の支援（かけ地近接等危険住宅移転事業）

（財政支援の例）

- ① 移転者の住宅建設・土地購入費、② 移転者の住居の移転費
- ✓ 補助率：1/2（地方公共団体）

病院・福祉施設等の移転に対する支援



● 病院・福祉施設等の移転への支援（都市構造再編集中支援事業）

（財政支援の例）

- 民間事業者等による医療・福祉施設等の整備費等
 - ✓ 補助対象事業費の1/3を支援※
- （補助対象事業費の2/3を補助基本額とし、その1/2を補助）

- ※ 民間事業者等に対する市町村からの公的不動産活用支援等による額と補助対象事業費の1/3のいずれか低い額を国からの支援額とする。
- ※ 補助対象事業費に算入できる専有部整備費は、整備に要する費用の23%とする。

【制度改正】

- ハザードエリアから移転する場合、補助対象事業費の2/5を支援（補助対象事業費の4/5を補助基本額とし、その1/2を補助）

(3) 立地適正化計画の強化

15

(3) 立地適正化計画の強化
居住誘導区域内における災害レッドゾーンの原則除外【都市再生特別措置法】



居住誘導区域として定めない区域(都市再生特別措置法 § 81⑱)

○建築基準法第三十九条第一項に規定する**災害危険区域**のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する**建築物の建築が禁止されている区域**

○**地すべり防止区域**

○**急傾斜地崩壊危険区域**

○**土砂災害特別警戒区域**

○**浸水被害防止区域 (令和3年法改正により追加)**

(地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く)

※ ●災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)

●津波災害特別警戒区域

については、引き続き都市計画運用指針において原則居住誘導区域として定めないこととして位置づけ。

16

居住誘導区域内に災害ハザードエリアを含む都市について

○ 居住誘導区域における災害ハザードエリアの存否
 (調査対象：令和元年12月時点で立地適正化計画(居住誘導区域を含む)を公表している都市 n=275都市)

【災害レッドゾーン】：原則として居住誘導区域に含めないこととしている区域

区域	災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害特別警戒区域	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	4都市	0都市	10都市	6都市	13都市

【災害イエローゾーン】：総合的に判断し、適切でないとは判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域

区域	浸水想定区域	土砂災害警戒区域	都市洪水・都市浸水想定区域	津波浸水想定区域	津波災害警戒区域	総数
居住誘導区域に含む都市数 (R2年度末までに除外を予定している都市を除く)	242都市	93都市	19都市	74都市	26都市	254都市 (複数の区域を含む都市あり)

(参考) レッドゾーン・イエローゾーンについて

区域	指定	(参考) 行為規制等
<p>※</p> <p>レッドゾーン</p> <p>→住宅等の建築や開発行為等の規制あり</p>	<p>災害危険区域(崖崩れ、出水等) <建築基準法></p>	<p>地方公共団体</p> <p>・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止に必要なものは、前項の条例で定める。 (法第39条第2項)</p>
	<p>土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律></p>	<p>都道府県知事</p> <p>・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途： 住宅(自己用除く)、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設</p>
	<p>地すべり防止区域 <地すべり等防止法></p>	<p>国土交通大臣、 農林水産大臣</p> <p>・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など</p>
	<p>急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律></p>	<p>都道府県知事</p> <p>・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項) ・のり切り(長さ3m)、切土(直高2m) など</p>
<p>イエローゾーン</p> <p>→建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている</p>	<p>浸水想定区域 <水防法></p>	<p>(洪水) 国土交通大臣、 都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、 市町村長 (高潮) 都道府県知事</p> <p>なし</p>
	<p>土砂災害警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律></p>	<p>都道府県知事</p> <p>なし</p>
	<p>都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水被害対策法></p>	<p>国土交通大臣、 都道府県知事 等</p> <p>なし</p>

※令和3年法改正により「浸水被害防止区域」がレッドゾーンに追加

防災指針の記載(都市再生特別措置法 § 81②) 見直し(法改正)

○防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、**新たに居住誘導区域内の防災対策を記載する「防災指針」**を位置づけ

(立地適正化計画)

第八十一条

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、**おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。**

一 ～ 四 (略)

五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針 (以下この条において「**防災指針**」という。)に関する事項

六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項****

七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

○ 防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、立地適正化計画の記載事項として、新たに、居住誘導区域内の防災対策を記載する「**防災指針**」を位置づけ、コンパクトシティの取組における防災の主流化を推進。
 ○ 防災指針の作成に当たっては、防災部局等が保有する災害リスク情報と都市部局が保有する都市計画情報を重ね合わせる等により、都市の災害リスクの「見える化」を行うなど、各都市が抱える防災上の課題を分析の上、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面からの安全確保の対策を位置付けることが必要。

■災害リスクと都市計画情報の重ね合わせ

各種災害リスク情報 (洪水の場合)

- ハザードエリアの分布
- 浸水継続時間
- 家屋倒壊等崩壊危険区域
- 外力規模による違い
- ...

人口分布
 都市機能・生活基盤の立地状況
 公共交通
 ハザードエリア
 都市機能誘導区域
 居住誘導区域

■都市の災害リスクの見える化

居住誘導区域
 都市機能誘導区域

イメージ

防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

■防災指針に位置付ける対策 (例)

■防災対策の実施プログラム (例)

施策	重点的に実施する区域	実施時期の目標		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
都市計画策	リスク情報の提示	市全域	→	→
	地区ごとの避難行動計画	市全域	→	→
	避難に係る自助・互助体制の確保	市全域	→	→
土地利用策	既存の住宅・施設の移転	居住誘導区域外	→	→
	土地利用規制	市全域	→	→
	建築物の構造規制	市全域	→	→
	宅地高上げ	居住誘導区域内	→	→

施策	重点的に実施する区域	実施時期の目標		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
都市計画策	河川整備 (大河川)	市全域	→	→
	河川整備 (中小河川)	市全域	→	→
	避難場所設置 (防災公園等)	居住誘導区域内	→	→
	避難路整備	居住誘導区域内	→	→
	排水ポンプ整備	居住誘導区域内	→	→
	内水対策 (雨水流出、貯留対策)	居住誘導区域内	→	→
土地利用策	宅地の盛土対策	居住誘導区域内	→	→
	建築物の構造規制	居住誘導区域内	→	→

防災タスクフォースの目的

- 頻発化・激甚化する災害に対して、被害を最小化するための施設整備や避難等の取組の充実に加え、**居住等の誘導を図る地域の安全を確保しつつ都市のコンパクト化を進めることが重要。**
- コンパクトシティ形成支援チーム(※)において、防災に関与する部局により**防災タスクフォースを設置し、市町村に対する省庁横断・ワンストップの相談体制として、防災指針の作成や防災指針に位置付けた施策推進等を支援する。**

(※) 都市のコンパクト化と周辺の交通ネットワーク形成の実現に向けた取組が円滑に進められるよう、省庁横断的に市町村を支援する枠組み (H27.3設置)

防災タスクフォースの役割

- 防災指針の作成に当たっての考え方や、まちづくりにおける防災対策の検討・実施に当たってどのような知見や制度が活用できるかについて、ワンストップで相談対応。
- 防災指針の作成の手引き等をとりまとめるとともに、市町村による防災対策の検討・実施を各省庁の関係部局が連携して支援。
- 他の市町村が防災指針を作成するに当たり参考となるモデル都市の形成と横展開。

構成員(R2.7.10時点)

内閣府 政策統括官(防災担当) 付 参事官(防災計画担当) 付	国土交通省 水管理・国土保全局下水道部流域管理官付
内閣府 政策統括官(防災担当) 付 参事官(調査・企画担当) 付	国土交通省 道路局環境安全・防災課道路防災対策室
内閣府 政策統括官(防災担当) 付 参事官(普及啓発・連携担当) 付	国土交通省 住宅局住宅政策課
消防庁 国民保護・防災部防災課	国土交通省 住宅局建築指導課建築物防災対策室
国土交通省 水管理・国土保全局河川計画課河川計画調整室	国土交通省 都市局都市安全課
国土交通省 水管理・国土保全局河川環境課水防企画室	国土交通省 都市局都市計画課
国土交通省 水管理・国土保全局海岸室	国土交通省 都市局市街地整備課
国土交通省 水管理・国土保全局砂防部砂防計画課	国土交通省 都市局街路交通施設課
	国土交通省 都市局公園緑地・景観課

21

(参考)防災コンパクト先行モデル都市 (R2.7.10時点)

<選定の考え方>

- コンパクトシティの取組において、都市の防災・減災対策に意欲的に取り組む都市であり、令和2年度中の防災指針の市民への提示や作成・公表を目標としていること
- 他の自治体が防災指針を検討・作成するにあたり先行事例として模範・参考となるよう、取組状況の段階的・定期的な公表への協力が可能であること
- 災害ハザード情報の入手等にあたり、河川管理者等との連携体制が整っていること

番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日	番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日	番号	市区町村名		人口 (H27国調)	立地適正化 計画公表日
		都道府県					都道府県					都道府県		
1	二戸市	岩手県	27,611	作成中	6	秩父市	埼玉県	63,555	作成中	11	倉敷市	岡山県	477,118	作成中
2	南陽市	山形県	32,285	作成中	7	厚木市	神奈川県	225,714	作成中	12	久留米市	福岡県	304,552	H29.3.31
3	郡山市	福島県	335,444	H29.3.31	8	福知山市	京都府	78,935	作成中	13	熊本市	熊本県	740,822	H28.4.1
4	須賀川市	福島県	77,441	R1.6.30	9	高槻市	大阪府	351,829	H29.3.31	14	益城町	熊本県	33,611	作成中
5	宇都宮市	栃木県	518,594	H29.3.31	10	忠岡町	大阪府	17,298	作成中	15	日向市	宮崎県	61,761	作成中

22

土地に関する調査研究

—狭小な雑種地の評価方法について—

—都市計画法等の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について—

令和5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

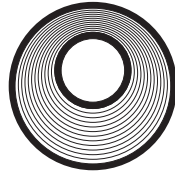
〒105-0001

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