

第5回 平成30年度
固定資産評価実務者勉強会



寿資産評価
KOTOBUKI Property Assessment

【第1部】

「土地評価替え初年度業務の進め方・留意点について」

講師：不動産鑑定士 大竹 大輔

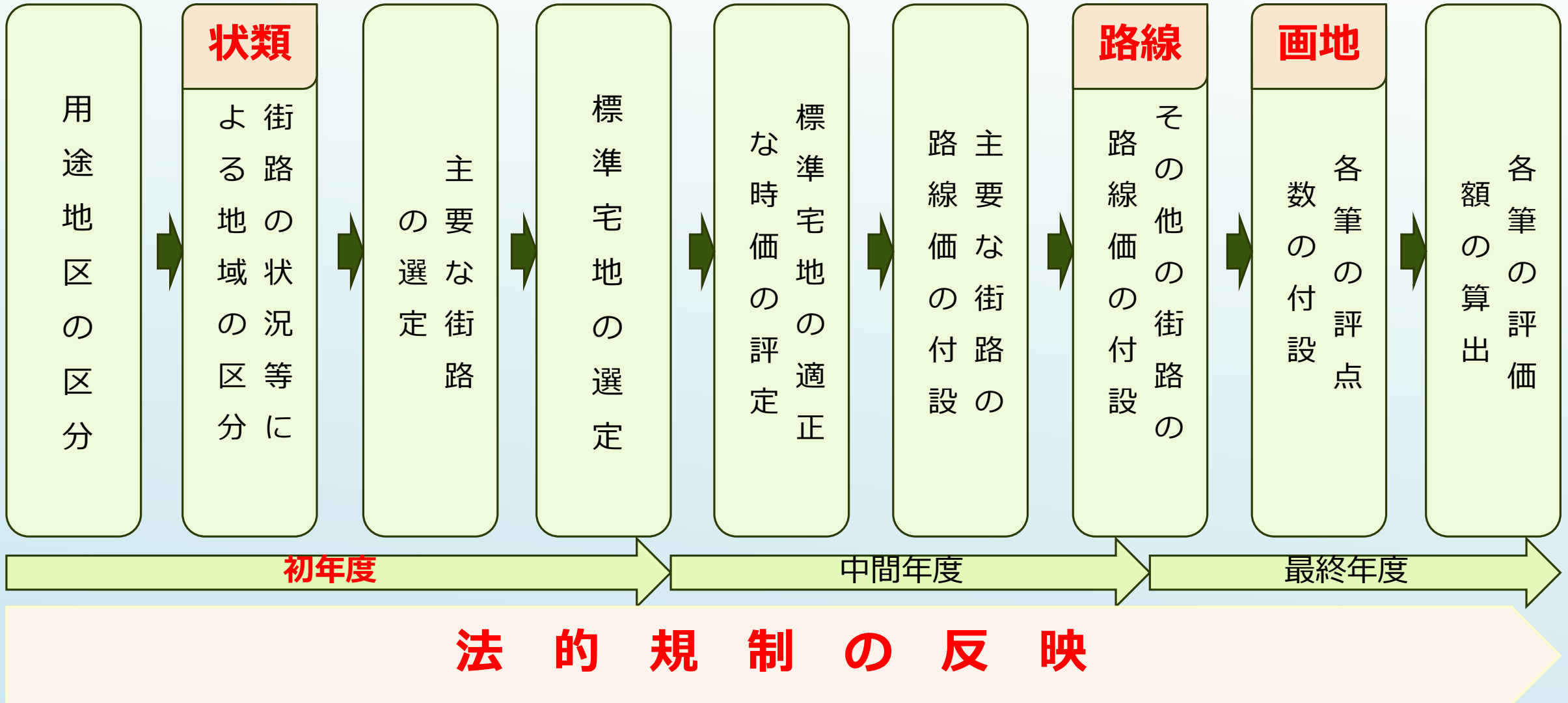
(株式会社 寿資産評価 代表取締役 東三河支店長)

内容

1. 市街地宅地評価法の流れ
2. 評価方針の策定について
3. 用途地区の区分について
4. 状況類似地域の区分について
5. 主要な街路及び標準宅地の選定について
6. 参考文献

1. 市街地宅地評価法の流れ

市街地宅地評価法



1. 市街地宅地評価法の流れ

① 用途地区の区分

宅地の利用状況に着目し、その用途性に応じて「住宅地区」、「商業地区」、「工業地区」等に区分

② 状況類似地域の区分

用途地区を、さらに「街路の状況」、「公共施設等の接近の状況」、「家屋の疎密度」等といった観点から細分化し、状況類似地域を区分

③ 主要な街路の選定

状況類似地域ごとに、「価格事情」及び「街路の状況」等が標準的で宅地評価の指標となる街路を主要な街路として選定

④ 標準宅地の選定

主要な街路に沿接する宅地のうち、「間口・奥行、形状等が標準的」かつ「建物が用途地区の用途と同一の用途に供されている」等の宅地を選定

1. 市街地宅地評価法の流れ

⑤ 標準宅地の適正な時価の算定

不動産鑑定士等による標準宅地の鑑定評価書に基づき、適正な時価を評定

⑥ 主要な街路の路線価の付設

⑤「鑑定評価書」に記載「標準価格」の7割を目途とした価格を主要な街路の路線価として付設

⑦ その他の街路の路線価の付設

「主要な街路」と「その他の街路」とを比較の上、価格に影響を与える要因の差異に基づき、その他の街路の路線価を算定

⑧ 各筆の評点数の付設

路線価を基に奥行価格補正等、必要に応じ所要の補正を反映した「画地計算法」を適用して各筆の評点数を付設

⑨ 各筆の評価額の算出

各筆の評価額は、各筆の評点数に評点一点当たりの価額を乗じて算出

2. 評価方針の策定

(1) 昨今の重要判例からみる補正項目等について

判例 1

東京高裁平成26年3月27日判決（差戻控訴審）（最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決）

⇒建ぺい率及び容積率の格差

判例 2

名古屋高裁平成25年3月21日判決（最高裁第一小法廷平成26年10月23日決定）

⇒市街化調整区域内の線引き後宅地と線引き前宅地の格差

判例 3

大阪高裁平成22年5月27日判決（差戻控訴審）（最高裁第二小法廷平成21年6月5日判決）

⇒市街化区域と市街化調整区域の格差

※各判例の内容等は平成27年度第1回固定資産土地評価実務者勉強会「土地評価替え初年度作業における訴訟対策について」を参照 当社HPにて閲覧・ダウンロード可



昨今の重要判例の共通点として、**法的規制に基づく補正の要否**

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

(2) 検討の対象となる法的規制のめやす

Point 宅地建物取引業法の**重要事項説明**の対象となっている規制
特に「その他の法令に基づく制限」に着目

- 固定資産評価によって求める価格（適正な時価）は、売買実例価額を基準として評価する方法が基本である。よって、取引（売買）の際に重要事項とされている法的規制は、評価の際にも減価の要否を検討する必要がある。
- また、最近の判例（判例1 東京高裁平成26年3月27日判決（差戻控訴審））の判決文中にも、「重要事項説明の対象」とされている旨の表現がある。
- 『都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限（宅地建物取引業法施行令第3条第1項1号から37号）』が重要事項説明の対象となっている。

⇒このうち減価の必要があるものが補正の対象候補となる。

2. 評価替え初年度作業に関連する重要判例の概要

『都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限』

- ・当該宅地建物が『**造成宅地防災区域**』内か否か
- ・当該宅地建物が『**土砂災害警戒区域**』内か否か
- ・当該宅地建物が『**津波災害警戒区域**』内か否か

優先度は特に高い

これらについては、①宅地本来の目的である建物の**建築が困難となる**場合や②最近において特に**関心の高い自然災害**に関係するもので、③いずれも**生命をも脅かし**かねないものであり、消費者が不動産の売買に関する意思決定をする際に、非常に重要な事項として位置づけられている。

2. 評価方針の策定

(3) 法的規制の反映方法

- ①初年度の当初に、法的規制のうち補正の対象となる要因を決定する
 - ・ 周辺市町村の採用要因を参考にする
 - ・ 標準宅地の評価員の意見を聞く
 - ・ 評価基準解説や通知などを参考にする

- ②規制対象土地の指定エリアの広狭、他の採用補正項目との整合をも踏まえ、以下の方法のいずれかを選択する
 - a. 状況類似地域区分で反映
 - b. 路線価で反映
 - c. 画地で反映

2. 評価方針の策定

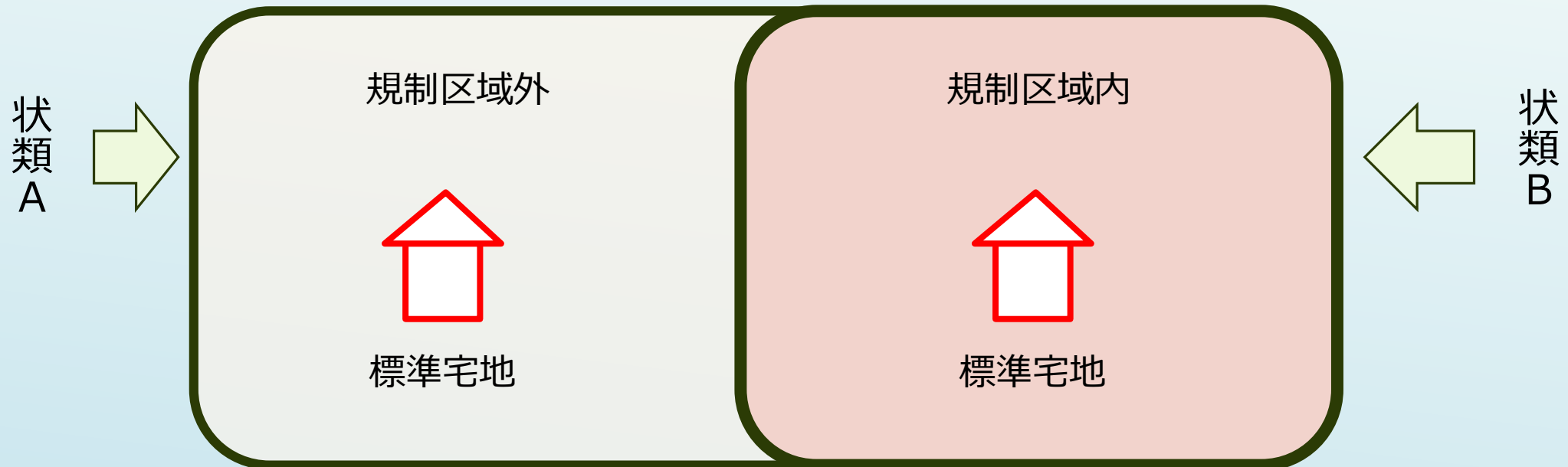
a. 状況類似地域区分で反映

注意！

どのような場合？：状況類似地域内が**全て規制区域**の場合

具体例：市街化区域と市街化調整区域の格差、都市施設、**地区計画**、特別用途地区など

留意する点：標準宅地の鑑定評価書（様式4）標準宅地調書（行政的条件欄）に規制の内容を記載してもらう



2. 評価方針の策定

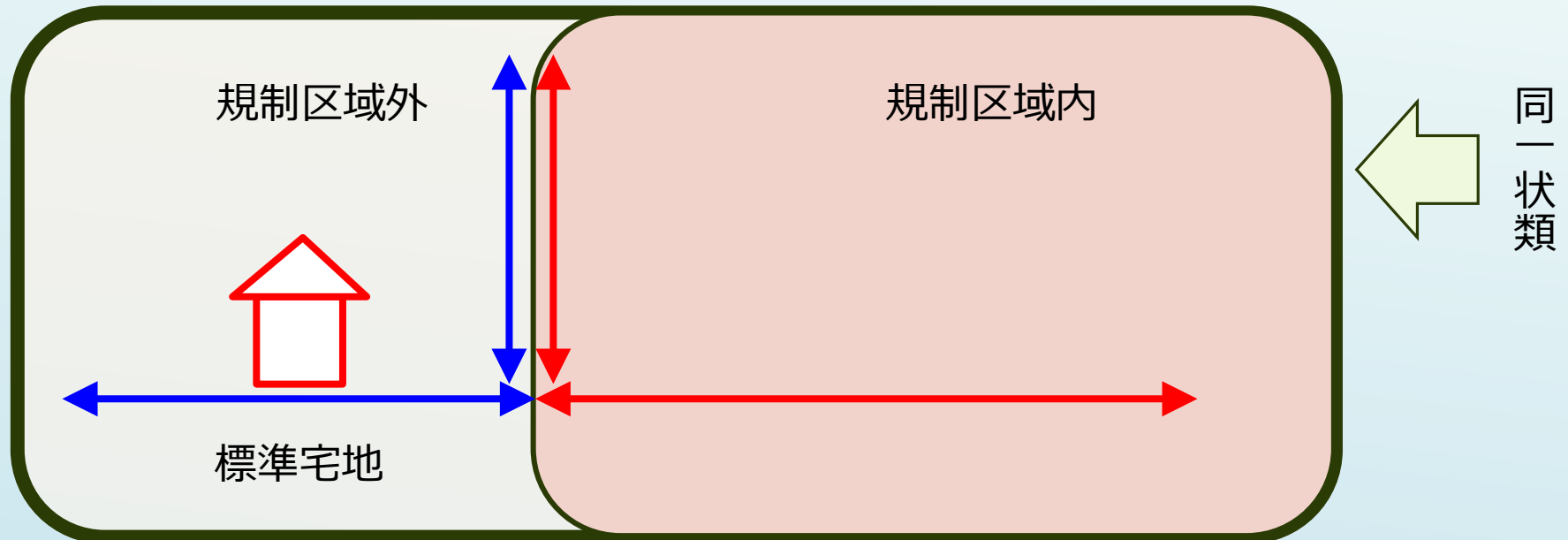
b. 路線価で反映

注意！

どのような場合？：路線区分で規制区域を区分できる場合

具体例：都市施設、**地区計画**、特別用途地区など

留意する点：
・標準宅地は規制区域外に設定し、（様式4）標準宅地調書（行政的条
欄）には、規制の内容の記載はしない
・路線価比準項目（路線の比準表）に規制区域内外の格差を設ける



2. 評価方針の策定

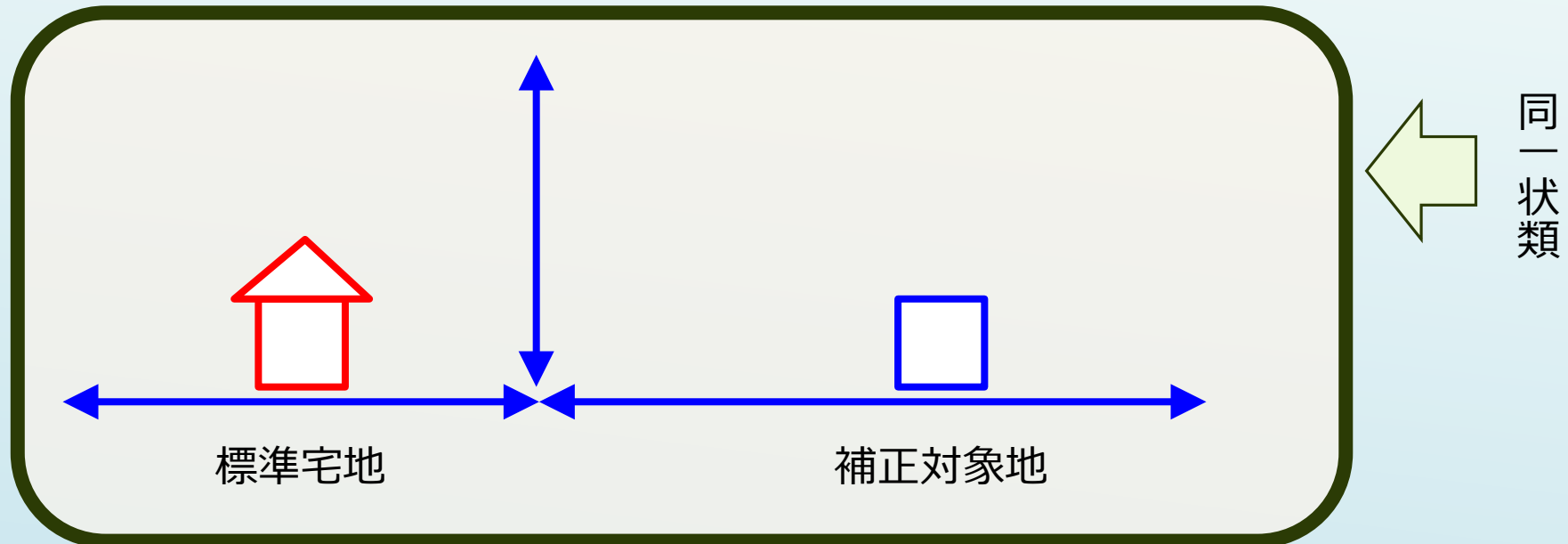
c. 画地で反映

どのような場合? : 個々の土地で指定が異なる場合

具体例 : 市街化調整区域内の線引き後宅地と線引き前宅地の格差など

留意する点 :

- ・ (様式4) 標準宅地調書 (行政的条件欄) に規制の内容の記載はしない
- ・ 「市町村長所要の補正」により画地あるいは筆単位で補正する
- ・ 鑑定評価書 (様式3) 個別的要因の格差率と同じ率を採用することが望ましい



2. 評価方針の策定

(4) 留意事項

<画地で反映させる場合 - 新たな『所要の補正』項目を設ける場合>

所要の補正の「格差率」の根拠として、不動産鑑定士の意見書を参考とする市町村が大半である。



初年度に「**意見書の費用**」を**予算化**しておくことが重要

(理由)

標準宅地に補正項目が含まれる場合には、第二年度に納品される鑑定評価書の「個別的要因の格差率」と「所要の補正の格差率」との整合性を保つため、同じ率を採用することが望ましいと考えられる。そのためには、評価書納品時まで、担当不動産鑑定士に採用格差率を伝える必要がある。

3. 用途地区の区分について

(1) 意義

- ・「用途地区」とは、その利用状況が類似している地区をいう。
- ・「用途地区の区分」は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することで、路線価を付設するため、画地計算法を適用するために必要とされるもの。

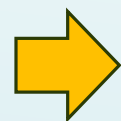
(2) 固定資産評価基準上の区分

- ・ 商業地区：繁華街、高度商業地区（Ⅰ）、高度商業地区（Ⅱ）、**普通商業地区**
- ・ 住宅地区：高級住宅地区、**普通住宅地区**、**併用住宅地区**
- ・ 工業地区：**大工場地区**、**中小工場地区**、家内工業地区
- ・ その他：観光地区

3. 用途地区の区分について

(3) 実務的なポイント

- ・ 前回評価替え時（3年前）から、現況に大きな変化があった地域を中心に、用途地区の変更について再検討を行う。



過去の住宅地図（3年前、6年前）を参考に、地域の状況等に変化があるか確認するとよい。

- ・ 用途地区の変更による影響の把握



- ・ **「路線価の比準表」**の変更 ⇒ 路線価等に影響（第二年度）
- ・ **「画地計算法の附表」**の変更 ⇒ 評価額に影響（第三年度）
- ・ **「時点修正の適用区分」**の変更 ⇒ 路線価等に影響（第三年度）

3. 用途地区の区分について

(4) 不動産鑑定士の視点から

- ・ 標準的画地規模の変更に伴い、標準価格が増減

例) 「中小工場地区」⇒「普通住宅地区」 用途地区変更
標準的な画地規模が「1,200㎡」⇒「180㎡」へ変更

画地規模 ↓ ⇒ 単価 ↑ ⇒ 標準価格 ↑

- ・ 時点修正の適用区分の変更に伴い、公的評価のトレンドを把握しておく必要あり

例) 公的評価（地価公示、地価調査）の変動率 住宅地：-1.0% 商業地：-4.0%

⇒ 用途地区変更（普通商業→普通住宅）した場合、下落率が圧縮されることもある
事前に、変更前・後の用途に係る周辺の公的評価の変動率をつかんでおくの良い

(理由)

時点修正率の算定に際し、不動産鑑定士は公的評価の変動率を参考の上、算定することがある

3. 用途地区の区分について

(4) 不動産鑑定士の視点から

- ・ 鑑定評価書から見た用途地区変更についての検討

① 鑑定評価書 様式3 (47) 標(基)準地番号について

固定の用途地区と同種の用途の地点が望ましい。

例) 普通住宅：刈谷－○ 併用住宅：刈谷－○若しくは刈谷5－○

普通商業：刈谷5－○ 中小工場：刈谷－○若しくは刈谷9－○ 大工場：刈谷9－○

⇒ 但し価格水準に乖離があるなどの理由により、異なる種類の用途でもやむを得ない場合もある。

② 鑑定評価書 様式4 (34) 標準的使用について、様式4 (43) 最有効使用について

固定の用途地区と同種の用途の使用が望ましい。

例) 普通住宅・・・～住宅地 併用住宅・・・～住宅地若しくは～店舗併用住宅地、～混在住宅地

普通商業・・・～事務所地、～店舗地 中小工場・・・～工場地若しくは～混在住宅地、～混在地

大工場・・・～大工場地

⇒ 固定資産評価と鑑定評価の相違などの理由により、異なる種類の用途でもやむを得ない場合もある。

4. 状況類似地域の区分について

(1) 意義

- ・「状況類似地域」とは、状況が相当に相違する地域をいう。
- ・「状況類似地域の区分」は、用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するものである。
この状況類似地域を区分する基準となるのが、「街路の状況」、「公共施設等の接近の状況」、「家屋の疎密度」、「その他の宅地の利用上の便等」で、このような価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとに区分するものである。

(2) 状況類似地域区分の基準

- ・「街路の状況」 : 幅員、道路の系統、構造など
- ・「公共施設等の接近の状況」 : 駅、商業施設、小学校など
- ・「家屋の疎密度」 : 土地の立体利用、平面利用
- ・「その他の宅地の利用上の便」 : 法的規制、供給処理施設、商業性、居住環境など

4. 状況類似地域の区分について

(3) 実務的なポイント

区分基準を念頭に、以下の実務ポイントを押さえながら区分変更の検討をすることが重要

① 自然的状態に係るもの

ア 河川

川幅が広い河川等は、土地、建物等の連坦性及び地域の一体性を分断する場合がある

イ 山岳及び丘陵

山岳及び丘陵は、河川と同様、土地、建物等の連坦性及び地域の一体性を分断する場合がある

ウ 地勢、地質、地盤等

地勢、地質、地盤等は、居住、商業活動等の土地利用形態に影響を及ぼす場合がある

⇒ 地形的な相違による区分

4. 状況類似地域の区分について

(3) 実務的なポイント

② 人文的状态に係るもの

ア 公法上の規制等

都市計画法等による土地利用の規制内容が土地利用形態に影響を及ぼす

⇒市街化区域、市街化調整区域の別で区分、規制の強い低層住居専用地域、工業専用地域等で区分

イ 鉄道、公園等

鉄道、公園等は、土地、建物等の連坦性及び地域の一体性を分断する場合がある

ウ 道路

広幅員の道等は、土地、建物等の連坦性及び地域の一体性を分断する場合がある

⇒国道、県道、広幅員の市道について、「幹線系状況類似地域」として区分

③ その他

土地区画整理事業、土地改良事業、その他の宅地開発の状況に応じて区分

⇒地区計画の有無、地区計画の規制の程度

4. 状況類似地域の区分について

(4) 不動産鑑定士の視点

- ・ 状況類似地域内に公的評価地点が2つ以上ある場合には、一度、状況類似地域区分の検討を
⇒ 公的評価地点は、当該市町村において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表する地点に設置されているため（代表性）
- ・ 鑑定評価書 様式4 「(20) 土地区画整理事業・市街地再開発事業等」欄との整合
土地区画整理事業が施行済あるいは施行中の場合、状況類似地域内の地価水準は、区画整理が施行済あるいは施行中である水準を反映したものである。
従って、当該状況類似地域内に未施工や事業計画がない土地が含まれている場合には、一度状況類似地域区分の検討を

5. 主要な街路及び標準宅地の選定について

(1) 意義

- ・「主要な街路の選定」は、各街路に路線価を付設する際に拠点となるものである。
区分した状況類似地域の中から価格事情、各種条件の標準的な街路を1か所選定する。
- ・「標準宅地の選定」は、状況類似地域内の評価の均衡及び周辺の状況類似地域間の評価の均衡を保持するための基礎となる宅地をいい、主要な街路に沿接する宅地のうちから選定するものである。

(2) 実務的なポイント

1) 主要な街路の選定

- ア 当該状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で宅地評価の指標となる街路
⇒ 価格事情や街路の状況が標準的な街路、標準的な画地が存する街路、状況類内で中庸的な位置に存する街路
- イ 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地の所在する街路
⇒ 地価公示地や地価調査地点の所在する街路

5. 主要な街路及び標準宅地の選定について

(2) 実務的なポイント

2) 標準宅地の選定

ア 画地計算法の補正率が1.00であり、鑑定評価においても各種の補正率の適用がない宅地

- ・ 中間画地、整形地、適度な広さの間口、適度な広さの奥行、間口と奥行の均衡など

イ 適正な時価の評定に際し判断を誤らせる要素の少ない宅地

- ・ 主要な街路の属している用途地区と同一用途に供されている
- ・ 地上建物の規模、程度等が主要な街路のうち標準的な宅地

ウ 選定替えを検討する具体的なケース

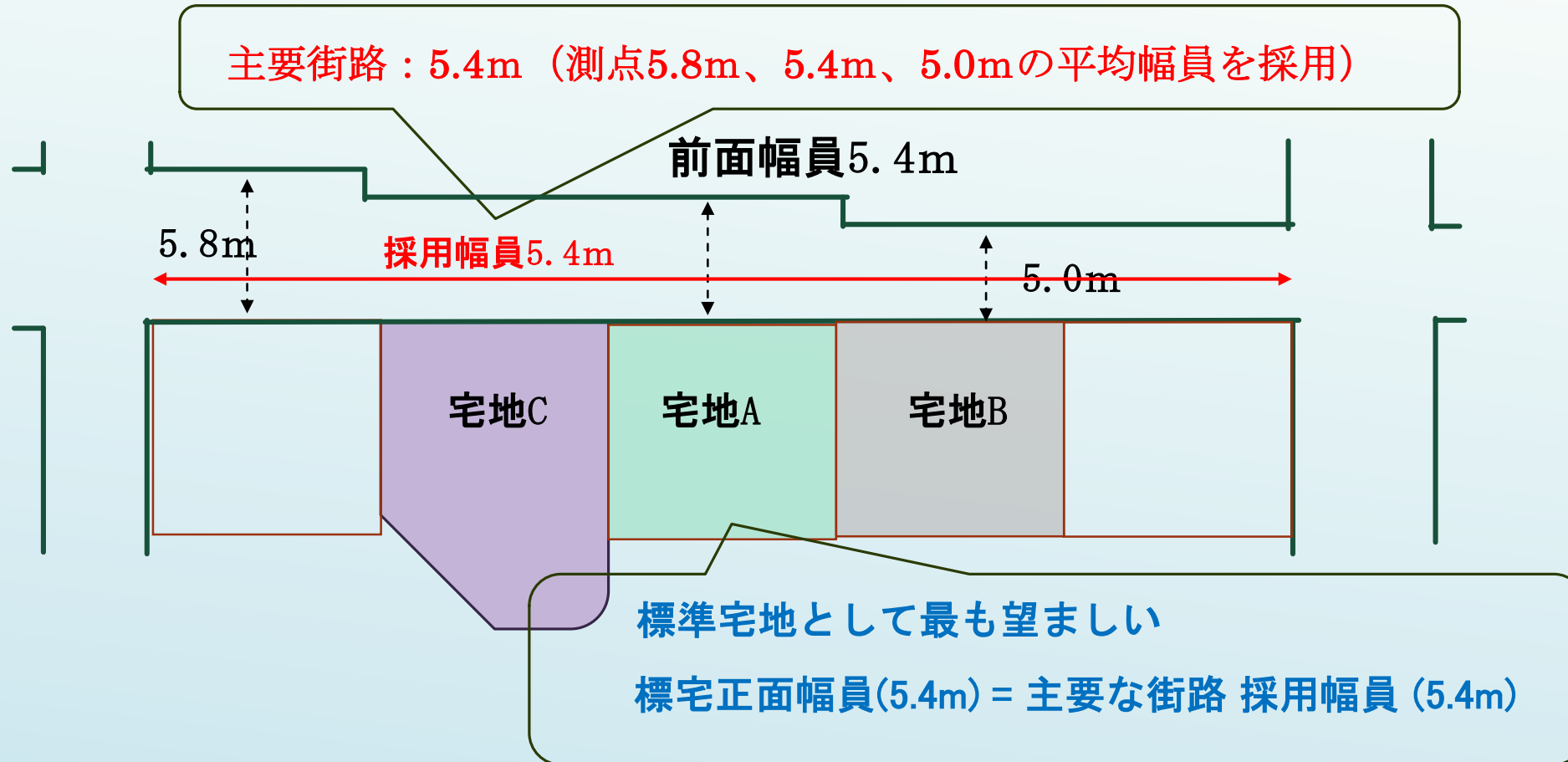
- ・ 用途地区の変更を行った状況類似地域内の標準宅地
- ・ 利用状況に変更がある標準宅地

例) 建物の取壊し、用途変更など

5. 主要な街路及び標準宅地の選定について

(3) 不動産鑑定士の視点

- 標準宅地の幅員と主要な街路の採用幅員に相違がある場合



5. 主要な街路及び標準宅地の選定について

- ・標準宅地の幅員と主要な街路の採用幅員に相違がある場合

<市町村サイド>

不均等路線の採用幅員は『計測幅員の平均値』を採用している市町村が多い。

<不動産鑑定士サイド>

不動産鑑定士は対象となる不動産、すなわち、標準宅地そのものの経済価値を判定するため、標準宅地の『前面』幅員を適切に測定し、把握することになる。

このように両者とも適切な評価に資するための「採用結果」であり、「測定結果」であることから、これらを画一的に調整することは中々に困難であるといえる。



可能な限り、不均等路線に沿接する標準宅地の設定に当たっては、**採用幅員と近似する幅員を有する標準宅地**を選定

5. 主要な街路及び標準宅地の選定について

(3) 不動産鑑定士の視点

- ・ 鑑定評価額と固定資産評価額の関係

＜鑑定価格と固定資産評価額の関係が問題となるケース＞

- ・ 標準宅地そのものが対象となる場合（標宅所有者から問い合わせがあるケース）
かつ
- ・ 価格バランス「鑑定価格＜固定資産評価額」となる場合

両者は異なる評価方法によって算定されるため、当然、両者の価格は一致しないことが多いが、これが問題となるのは、鑑定評価と固定資産評価の性格や特徴に起因するものと考えられる。


- ・ 鑑定評価は、専門家による個別具体的な価格形成要因を適切に反映させやすいという特徴を有している。
- ・ 固定資産評価は、短期間に大量一括評価を前提としたもので、統一的、画一的な評価の実施をその長所とするという特徴を有している。


2. 標準宅地鑑定評価書の鑑定価格と評価額の関係

(3) 不動産鑑定士の視点

現実的に鑑定評価の方がより精緻な評価であると考えられる人は多いため、鑑定価格の方が評価額より低い場合（「鑑定価格<評価額」）には、鑑定価格まで評価額を下げてほしいという問い合わせがきたり、評価額が誤っているのではないかという質問がくることがあるので、可能であるならば避ける方が望ましい。

問題となりやすい土地としては、不整形や角地、三方路線地等が挙げられる。特に商業地で角地や三方路の場合、『分科会の統一基準』<『附表の格差率』の場合があるため、このような問題が生じ可能性がある。

- 
- ・「分科会の統一基準」を採用している項目（角地、奥行長大等）については、再検討は困難かも。
 - ・鑑定士の判断項目（形状等）については、再検討してもらえる可能性は残る。

- 
- ・補正のかからない標準宅地の選定
 - ・適用している画地計算法の項目、格差率、所要の補正の項目、格差率等の提供

THE END

ご清聴ありがとうございました。

6. 参考文献

1. 固定資産税務研究会 『固定資産評価基準解説（土地編）』 財団法人 地方財務協会
2. 『固定資産税土地評価実務テキスト』 一般財団法人 MIA協議会