

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4部】

「360度カメラなどを使った土地現況調査・  
履歴管理の紹介」

講師：不動産鑑定士 大羽昌広

(株式会社寿資産評価 代表取締役社長)

# 内容

1. 土地の実地調査の重要性
2. 実地調査に使えるツール
3. 現地での確認事項のポイント
4. 土地評価履歴の管理方法の紹介
5. 参考文献

# 1. 土地の実地調査の重要性

## (1) 形式面

地方税法では、固定資産の評価にあたっては、毎年1回は実地調査をしなければならないことになっています。

### (固定資産の実地調査)

第四百八条 市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に当該市町村所在の固定資産の状況を毎年少くとも一回実地に調査させなければならない。

## (2) 実質面

近年の納税者の関心



土地の個別的要因が中心



しっかり実地調査しないと評価内容を説明できない。

## 2. 実地調査に使えるツール

### (1) 360度カメラ



#### 使い道

- ・ 周囲の状況の確認
  - ・ 写真の撮り忘れ防止
- Etc

#### 難点

- ・ ビューワーが必要  
(無料プレイヤーを使えば  
ブラウザでの確認も可)

## 2. 実地調査に使えるツール

### (1) 360度カメラ



#### 使用方法

- 手持ち
- 三脚固定



## 2. 実地調査に使えるツール

### (1) 360度カメラデモンストレーション

前方画面をご覧ください。

## 2. 実地調査に使えるツール

### (2) レーザー距離計



#### 使い道

- ・ 造成高の計測
  - ・ 高低差の計測
  - ・ 傾斜度の計測
- Etc

#### 難点

- ・ ひなたではレーザーポイントが見つらい。

### 3. 現地での確認事項のポイント

#### (1) 造成高

(宅地比準雑種地・市街化農地・市街化区域の宅地介在農地・山林を前提)

#### <考え方>

- ・ 宅地として利用するために必要な造成高と考える。
- ・ 固定資産評価は、地目間の価格水準を造成費相当額の差分によって調整することを基準として考えると地目間の価格水準の均衡を図ることができる。



### 3. 現地での確認事項のポイント

<市街化区域内土地の価格水準>

宅地

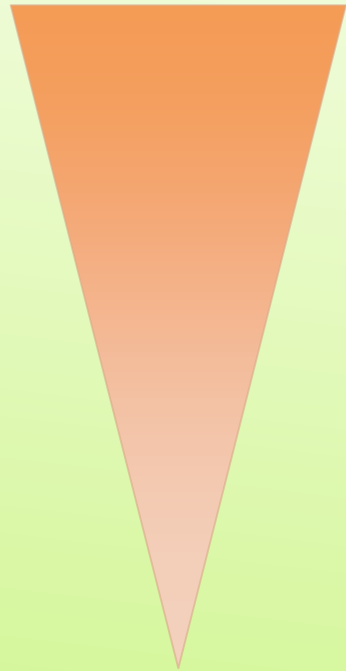
雑種地

市街化農地

宅地介在農地

宅地介在山林

池沼



高い

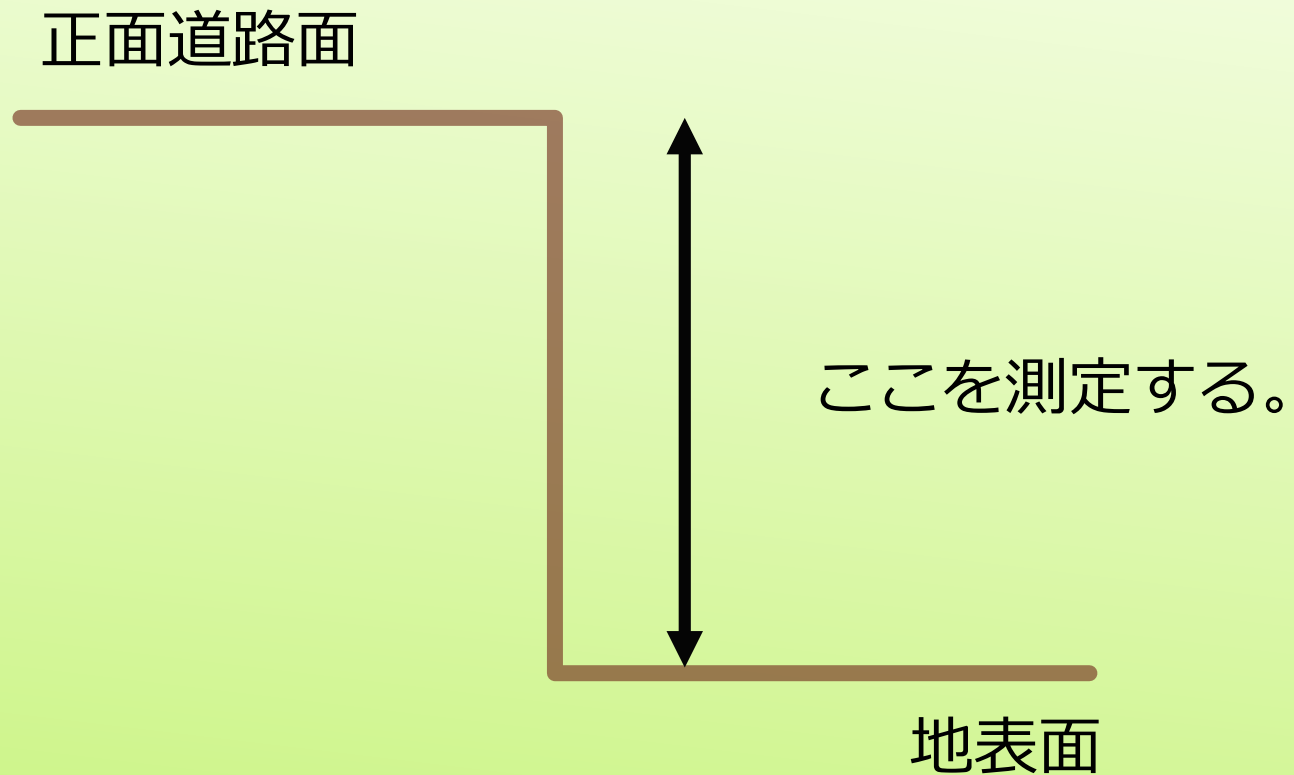
造成費相当額の差分

低い

※位置・利用状況 (=造成費相当額) を考慮し比準

### 3. 現地での確認事項のポイント

<計測方法> 盛土平坦地の場合



### 3. 現地での確認事項のポイント

#### <留意点>

- ・ 地表面が平坦ではなく凸凹している場合の造成高が問題となるが、①一番深いところを採用する、②平均値を採用する等の判断基準を設ける必要がある。
- ・ 農地転用のケースで賦課期日時点が造成工事途中の場合、途中の状態の造成高ではなく、工事前の農地状態の造成高を採用する方が説明しやすい。翌年は工事が継続中であれば、造成高は工事前の農地状態の造成高のままとする。工事が終了していればその時点の造成高とする。



### 3. 現地での確認事項のポイント

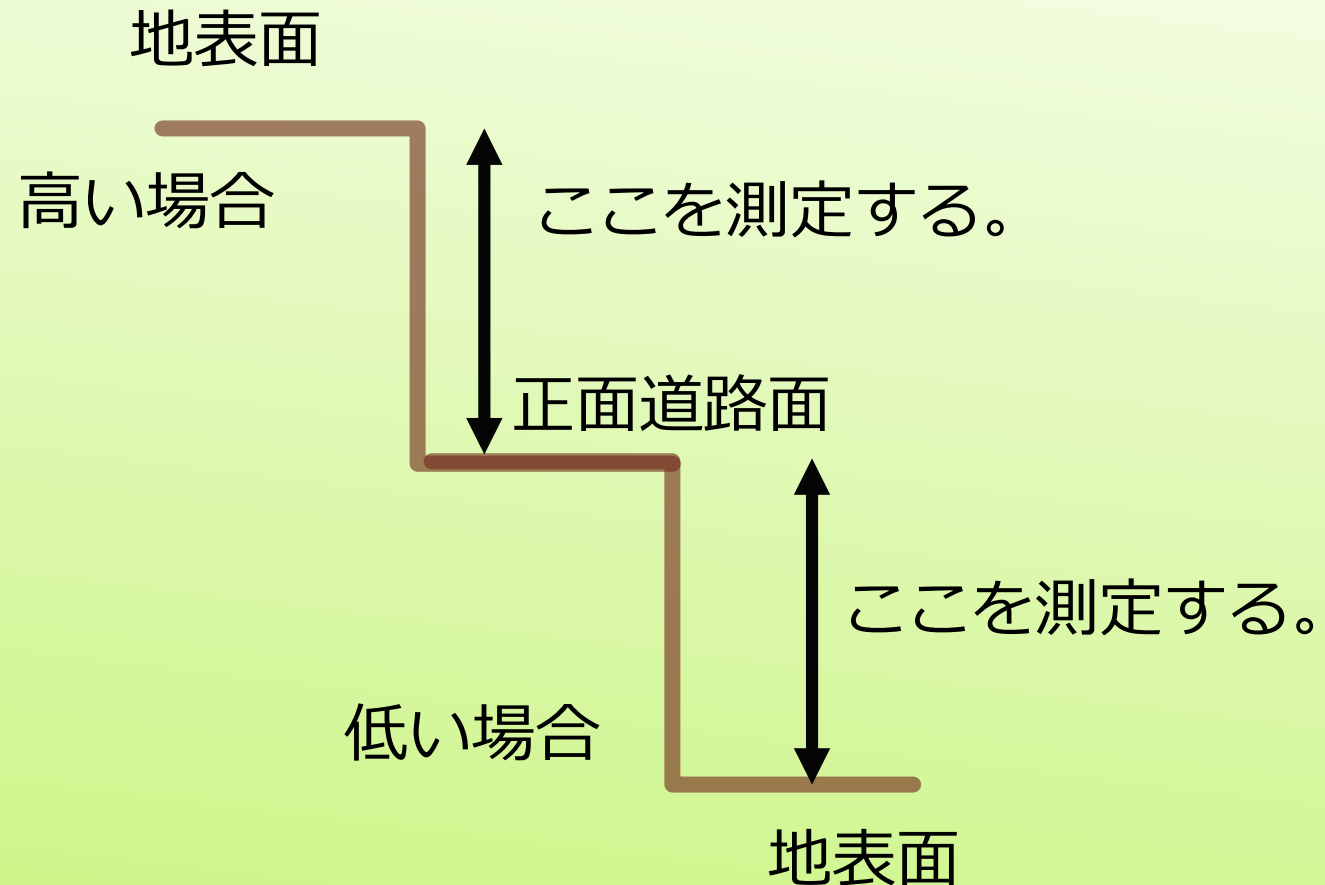
#### (2) 道路高低差

##### <考え方>

- ・ 街路に沿接するが、当該街路よりも高い、もしくは低い位置にある宅地をいい、傾斜やがけ地を含む宅地や敷地内に高低差がある宅地とは異なり、街路面とその宅地の地盤面に高低差のあるものとする。（下線はがけ地補正を検討する。）
- ・ 補正の根拠は、<利便性> 出入りが不便で、一定の高さを超えると危険性が増す。有効宅地部分の減少。<費用性> 階段や車庫、擁壁の設置の必要性。街路と等高にして利用するための盛土・整地工事の必要性<快適性> 風当たりが強い。など

### 3. 現地での確認事項のポイント

<計測方法>





### 3. 現地での確認事項のポイント

#### <留意点>

- ・ 高低差が不均衡の場合、①正面路線に接する間口の midpoint を採用する、②複数地点の平均値を採用する、③最大値を採用する等の判断基準を設ける必要がある。
- ・ 高低差部分を車庫等として利用している場合には、適用しないことが多い。  
利用されていれば、価値が高まっており売買価格も高くなるため。
- ・ 利用されていないことが前提となるため、宅地評価地は該当地が少なく、雑種地評価地が多いと考えられる。
- ・ 複数路線に接面する画地の場合、高低差が2m以上ある路線は正面路線としない、側方加算しない等の規定に留意。



### 3. 現地での確認事項のポイント

#### (3) がけ地補正

##### <考え方>

がけ地等で通常の宅地の用に供することができない部分を有する画地は、その宅地の利用価値が減少するため補正を必要とする。

### 3. 現地での確認事項のポイント

#### <がけ地の定義>

固定資産評価・・・特に定義は無い。

財産評価基本通達・・・特に定義は無い。

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地崩壊危険区域）

・・・「急傾斜地」とは傾斜度が30度以上である土地をいう。

愛知県建築基準条例第・・・「がけ」とは勾配が30度を超える傾斜地をいう。

宅地造成等規制法施行令・・・「崖」とは地表面が水平面に対し30度を超える  
角度をなす土地

### 3. 現地での確認事項のポイント

#### <一般的な補正の対象>

現況地目が宅地（及び宅地比準土地）であり、その一部又は全部が高低差2mあるいは3mを超える、おおむね傾斜度が30度以上の傾斜面を有する土地。

但し、傾斜度が30度未満であっても、通常の宅地の用に供することができないのであれば、補正の対象となると考えた方が良い。

### 3. 現地での確認事項のポイント

#### <計測方法>

がけ地の地積を測るのは困難。一つの方法として平坦な部分の地積を測り、登記簿の地積からマイナスして残った部分をがけ地の地積とするやり方がある。

そのときに注意しなければならないのは、登記簿の地積が実際の地積と異なる場合（縄伸びなど）があること。



### 3. 現地での確認事項のポイント

#### ＜留意点＞

- ・ 法面又はがけ地部分に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等で架台を設け、家屋の基礎等として利用している場合において、当該利用している部分はがけ地補正を適用しない。
- ・ がけ地を利用した通路、車庫敷地等の面積は、がけ地地積から除外する。
- ・ 画地の全部ががけ地で、通常の用途に供することができないと認められるものは、原則として雑種地として取り扱う。
- ・ 側方路線及び二方路線との間にがけ地がある場合は、加算路線として採用しない。

### 3. 現地での確認事項のポイント

#### ＜留意点＞

- ・ 道路との間に介在するがけ地については、道路高低差補正と比較して、減価率の大きい補正率を適用する。
- ・ がけ地補正を適用した土地は、原則として、造成費控除はしない。



## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (1) 土地評価履歴管理の実情

#### A市

- ・ 審査申出案件は、書面・経緯がデータと紙で残っている。
- ・ 問題が起こった案件（還付・更正）も、書面・経緯がデータと紙で残っている。
- ・ それ以外は、地区担当者が土地評価システムのメモ機能に残している。消さない限り評価替えしても残っている。
- ・ 紙地図にも書いている。
- ・ 個人持ちが多く、担当者交代の際に引き継ぐ。
- ・ 業者からのコンサルレポートはデータ管理（フォルダ）している。
- ・ 現場写真が残っているものは少ない。

## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (1) 土地評価履歴管理の実情

#### B市

- ・ 交渉日誌を作っていることも昔はあった。
- ・ 要注意案件はメモに残している。
- ・ システム（GIS評価システム）のメモ機能に残している。
- ・ 調査図面に付箋メモを貼っている。→毎年貼りなおしている。

#### C市

- ・ 評価システムの備考に残している。
- ・ 紙で残している。→各担当者のものをまとめて見れるようにしている。
- ・ 地図管理はしていない。



## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (2) 土地評価履歴管理の要望

- ・ 担当者間で判断に差異が生じる評価内容は、判断根拠を残したい。
- ・ 例えば、造成高、高低差補正、がけ地補正、不整形割合の判断根拠。
- ・ 要注意土地を地図上で管理できるといい。



## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (3) 土地評価履歴の管理方法の紹介

- ・ 評価履歴の地図管理機能
- ・ 評価履歴の検索機能
- ・ 現地写真の管理
- ・ 業者の評価コンサルレポートの管理
- ・ これらの一元管理

## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (4) デモンストレーション

前方画面をご覧ください。

## 4. 土地評価履歴の管理方法の紹介

### (5) 問題点

- ・ どこまでの案件を管理するか。
- ・ 情報セキュリティーの面

## 5. 参考文献

- 1 財) 資産評価システム研究センター『土地に関する調査研究』, 平成18年3月

THE END

ご清聴ありがとうございました。