

第2回
固定資産土地評価実務者勉強会

【第1部】

「市街化調整区域内における雑種地評価について」

一般財団法人 MIA協議会賛助会員
株式会社 寿資産評価 東三河支店長
講師:不動産鑑定士 大竹 大輔

内容

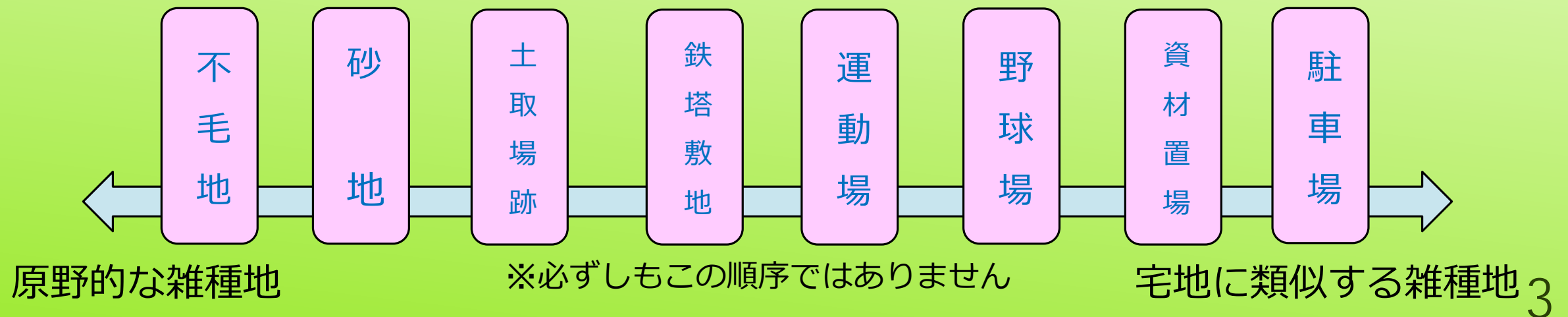
1. 雑種地の意義
2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について
3. 造成費について
4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の
評価について
5. 特殊な形態の雑種地評価について
6. まとめ
7. 参考文献

1. 雑種地の意義

(1) 雑種地の意義

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいう。

雑種地の範囲：資材置場、駐車場のほか、野球場、運動場等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。



1. 雑種地の意義

(2) 雑種地の分類

固定資産評価基準（以下、「評価基準」）では、雑種地を「利用状況」にて「分類」し、この「分類」に応じた「評価方法」を採るものとしている。

- ① ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地（以下、「ゴルフ場等用地」）
- ② 鉄道又は軌道による運送のように供する土地（以下、「鉄軌道用地」）
- ③ 鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡等①、②以外の土地（以下「その他の雑種地」）

2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

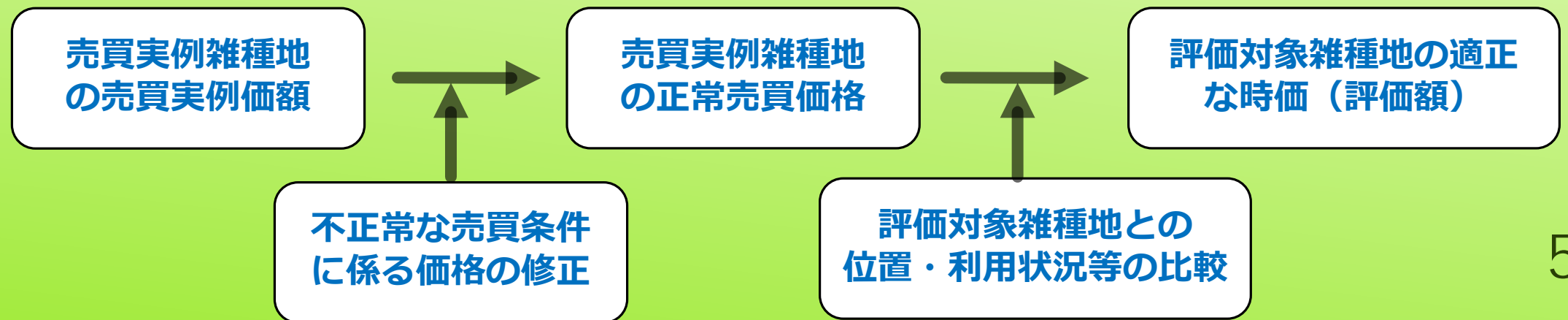
(1) 「その他の雑種地」評価方法の概要

原則：売買実例価額から求める方法（売買実例地比準方式）

例外：付近の土地の価額に比準して求める方法（近傍地比準方式）

(2) 売買実例地比準方式

売買実例地比準方式とは、売買実例地と対象地の比較を行い、適正な時価を求める方法

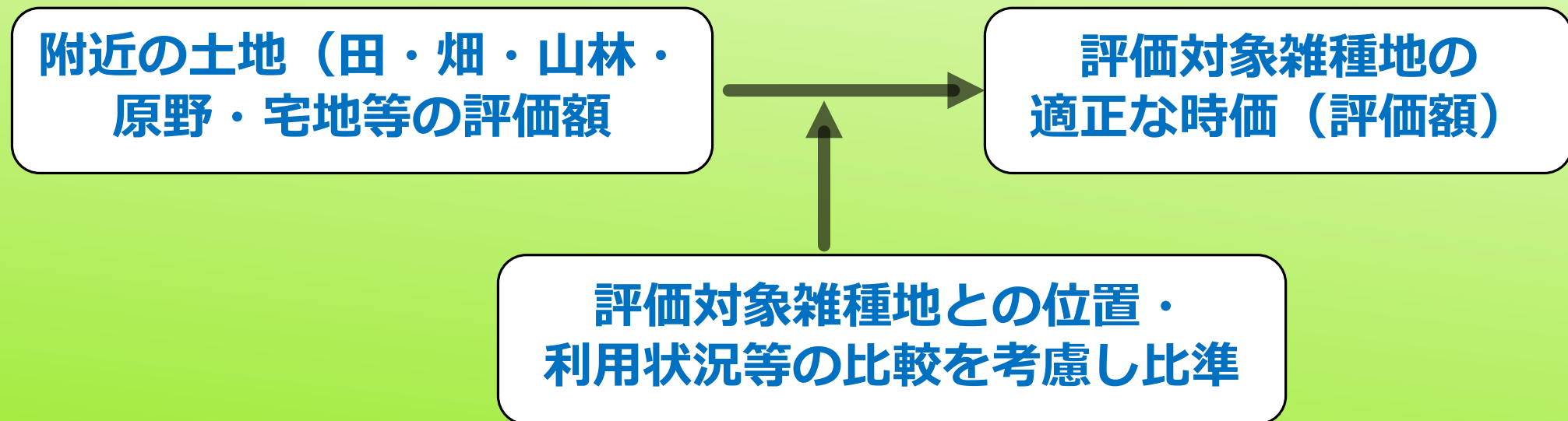


2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

(3) 近傍地比準方式

近傍地比準方式とは、附近の土地の価額に比準して、適正な時価を求める方法

評価基準では、『**土地の位置、利用状況等を考慮し、「附近の土地」の価額に比準してその価額を求める**』とされている。



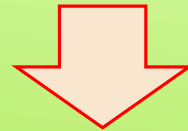
2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

(3) 近傍地比準方式

① 「位置」について

評価基準上では、「附近」と「沿接」を使い分け

鉄軌道用地の評価：『当該鉄軌道用地に「**沿接する**」土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする』



その他の雑種地の比準元選定については、必ずしも「沿接」は要件とされておらず、**社会通念上「近い」と解される範囲であればよい**と考えられる。

2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

(3) 近傍地比準方式

② 「利用状況」について

「評価基準解説」では、雑種地の位置、利用状況、形状等に応じて、評価方法の相違について、次のように記している。

- a. その現況及び立地条件からみて、附近の土地と同様の利用目的に転用するのが確実であると認められる土地については、附近の土地の価額から当該土地を附近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することが適当である。

2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

(3) 近傍地比準方式

② 「利用状況」について

- b. 稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地は、最も生産力が劣り、利用価値も低いものと考えられることから、これらの土地の附近の土地の価額に比準するに当たっては、この点に留意する必要がある。
- c. a、b以外の、例えば、鉄塔敷地、水路敷地その他これらに準ずる土地（水力発電のために引用する水路及び排水路、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地、高圧線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地等）は、これらの土地が介在する附近の土地の価額から比準することとなる。

2. 雑種地(「その他の雑種地」)の評価方法について

(3) 近傍地比準方式

② 「利用状況」について

<利用状況に応じた分類>

「a.」⇒宅地比準する一般的なケース

「b.」⇒低利用・未利用のケース

「c.」⇒限定された用途に供され、用途転換の可能性が低いケース

<比準元の候補>

「a.」⇒宅地並み

「b.」⇒原野並み（低水準）

「c.」⇒原野並み（低水準）～宅地並み

※比準元は必ずしも「宅地」のみに限定されるものではないことに留意 ¹⁰

3. 造成費について

(1) 固定資産税評価における造成費について

「評価基準」では、造成費の適用対象となる地目として、以下のものを規定

- ① 宅地等介在農地及び市街化区域農地
- ② 農業用施設用地、生産緑地地区内の宅地
- ③ ゴルフ場等用地

このほか「評価基準解説」では

- ① その他の雑種地
- ② 介在山林
- ③ 池沼等

に対し、必要に応じて造成費を適用し、評価する旨の記述あり

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

①市街化区域農地の評価について

市街化区域農地等は、一般の農地とは異なり、宅地としての潜在的価値を有し、売買価額も宅地と同水準にあると認められるため、状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額（「基準価額」）から、当該市街化区域農地等を宅地に転用する場合において、「通常必要と認められる造成費に相当する額」を控除した価額にてその価額を求める方法による。

「市街化区域農地」

= 「基準価額」 - 「通常必要と認められる造成費に相当する額」

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

② 造成費の範囲

基本価額から控除する造成費：市街化区域農地を宅地へ転用する場合において、通常必要と認められる造成費相当額

<範囲>

「土砂購入費」、「土盛整地費」、「擁壁費及び法止・土止費」

③ 造成費の算定方法

「評価基準解説」等でも、市街化区域農地の評価においては、基本価額から控除すべき「通常必要と認められる造成費に相当する額」を全国一律的に定めることは、造成費の実態が地域、土質等によって様々である事情から適当とはいえないため、その具体的な金額は各市町村において、実情に応じて算定することとしている。

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

③ 造成費の算定方法

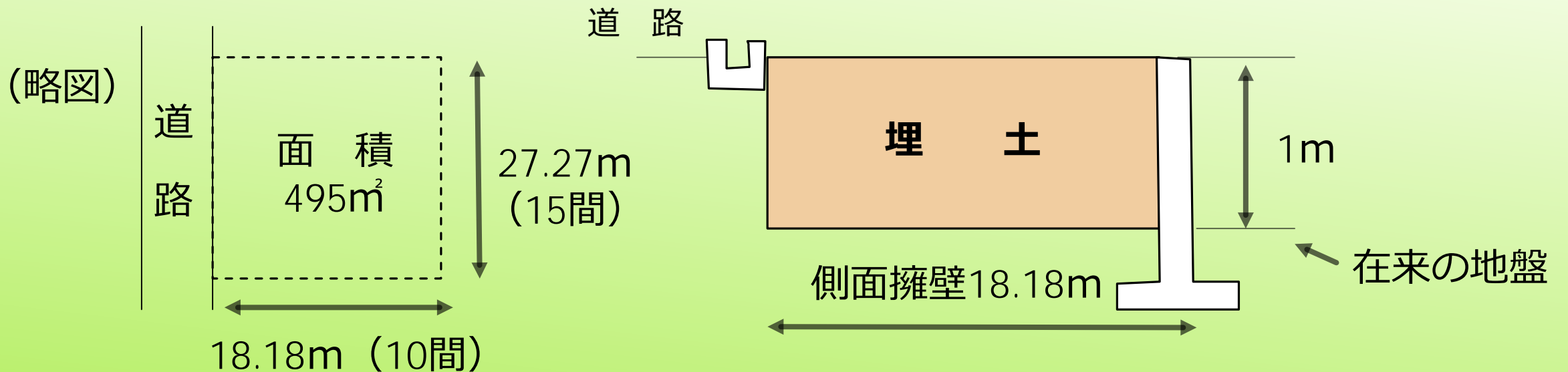
総務省自治税務局資産評価室長通知で、市町村が具体的な造成費を算定するに当たっての参考資料として、標準的造成費が示されている。

<平坦地の場合>

盛土の高さ	直接工事費		工事原価（直接工事費+共通仮設費+現場管理費）	H27.1.1 H24.1.1	1㎡当たり
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	倍	円
30	217	880	1,245	1.13	2,500
50	373	1,031	1,594	0.99	3,200
70	528	1,193	1,953	0.92	3,900
100	645	2,109	3,127	1.00	6,300
150	1,000	2,547	4,028	0.98	8,100
200	1,348	2,986	4,921	0.94	9,900

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について



<標準的造成費の留意点>

- ・積算場所が「東京23区」であること
- ・擁壁の種類が「コンクリートブロック」であること

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

④ 参考資料 国税局長の定める「宅地造成費」

相続税評価における「市街地農地等の評価に係る宅地造成費」が都道府県ごとに、毎年7月に公表される。

但し、固定資産税評価とは評価の目的が異なること、積算根拠が公表されていないことから、そのまま公表額を採用することは避けて、造成費水準の大まかな把握程度の参考資料とすることが良い。

＜平成27年分（愛知県）表1 平坦地の宅地造成費＞

工 事 費 目		造 成 区 分	金 額
整 地 費	整 地 費	整地を必要とする面積1㎡当たり	500円
	伐 採 ・ 抜 根 費	伐採・抜根を必要とする面積1㎡当たり	600円
	地 盤 改 良 費	地盤改良を必要とする面積1㎡当たり	1,300円
土 盛 費		他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積1㎡当たり	4,300円
土 止 費		土止めを必要とする場合の擁壁の面積1㎡当たり	47,300円

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

⑤ 造成費の特徴

・ 標準的造成費や国税庁の宅地造成費等の内訳から、平坦地における1㎡当たりの造成費について、「整地費」はあまり変わらない。一方、土砂購入費と擁壁費は造成が必要な高さによって大きく変化する。

・ 地目にかかわらず、①土の入れ替えが不要、かつ、②道路面と等高であれば、「盛土は必要ない」と思料される。この盛土が不要なら、「土砂購入費」と「擁壁」は不要となり、造成費も安価となる。



市街化区域農地以外の地目に適用する造成費について
⇒ 『**整地費のみ**』の**造成費カテゴリの創設**

3. 造成費について

(2) 市街化区域農地の評価に用いる造成費について

⑤ 造成費の特徴

- ・ 農業用施設用地への適用

「評価基準」では「附近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額」と記述あり。

農業用施設用地の評価において、当該土地の擁壁の有無によって、擁壁が必要な場合、必要でない場合に分けて、造成費を算定・適用することが合理的と思料される。

Point

『整地費のみ』の造成費カテゴリの創設

3. 造成費について

(3) ゴルフ場用地の評価に係る造成費について

① ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について

総務省自治税務局資産評価室長通知で、ゴルフ場用地の評価に用いる標準的な造成費が示されている。

平成27年度評価替えにおいては、

丘陵コース：810円/m²

林間コース：680円/m²

丘陵コース：国内の大半のコースがこれに当たる。丘陵地帯ないしは山岳のすそ野に造られたコースを指し、最も標準的なコース。

林間コース：歴史の古いコースに多く見られ、平野部に作られたコースを示し、造成費、特に土工事（土量の切り盛り移動）をあまり要しない。

3. 造成費について

(3) ゴルフ場用地の評価に係る造成費について

② 造成費の範囲

「通常必要と認められる造成費」の範囲は、ゴルフ場のコースに係る造成費

a. コース設計費

直接工事費のうち

b. 伐採工事費

c. 抜根処理工事

d. 表土採集敷均し工事

e. 切盛土工事・造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー、パッティング・グリーン）

f. 測量工事

g. ヘビーラフ整地工事 に係る経費の合計額

3. 造成費について

(3) ゴルフ場用地の評価に係る造成費について

③ ゴルフ場の平均的造成費の留意点

- ・「宅地の評価割合」を乗じて求める。
- ・ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を60%と想定して、ゴルフ場全体としての単価を算定している点に留意。

⇒造成非対象地面積が40%を大きく超える場合には、造成単価の下方修正が必要、40%を大きく下回る場合、造成単価の上方修正が必要。

仮に、ゴルフ場用地の全域にわたって造成工事が行われたと想定するならば、この通知に基づく造成費は、下表の100%部分となる（※下表の数値はあくまで案）。

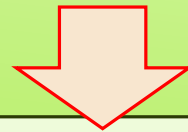
造成割合		100%	80%	60%	40%	20%
造成費単価 (円/㎡)	丘陵コース	1,350	1,080	810	540	270
	林間コース	1,130	900	680	450	230

4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の評価について

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められた区域

- ・都市計画法等により、土地の利用に係る規制が厳しい
- ・その規制は個々の土地について、個別に許可を受け解除される手続きをとる
- ・一般に構築物が存在していないものが多いが、宅地への転換が厳しい

市街化調整区域では、市街化区域と異なり、様々な地目の土地が不均一に散在し、雑種地の価額は、周辺の宅地価額の影響を受けているものの、周辺の宅地以外の地目の土地の価額とのバランスにおいて形成される傾向にある。



Point <市街化調整区域内の評価>

様々な地目間の価格バランスを十分考慮の上、評価することが非常に重要

4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の評価について

(1) 宅地比準を行う場合

市街化調整区域内の雑種地については、公法上の規制が強く、もともと宅地転用することが非常に困難なものであるため、比準元となる附近の土地を「宅地」とする場合には、「宅地転用を想定した造成費を控除」するだけでは適当とはいえず、「公法上の規制による価格格差を反映」させる必要があることから、多くの市町村ではこれらを考慮した「**比準割合**」を適用して評価している。

『比準割合』の構成

- ① **公法上の規制による価格格差の反映**
- ② **宅地転用を想定した造成費相当額分**

4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の評価について

(1) 宅地比準を行う場合

① 「比準割合」を適用する場合の留意点

a. 「比準割合」に係る根拠の明確化

昨今の雑種地は、太陽光発電施設用地等に代表されるように、様々な利用形態の土地が増えていること等もあり、雑種地の価格水準について、**審査申出**や**訴訟**に発展することも多くなっていること等を考慮するに、この比準割合の根拠を**不動産鑑定士**に求める等、その根拠を明らかにすることが非常に重要である。

Point

根拠は不動産鑑定士による意見書等を活用

4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の評価について

(1) 宅地比準を行う場合

① 「比準割合」を適用する場合の留意点

b. 市町村内における各地目間の価格バランスの検討

評価対象となる雑種地の水準について、その利用状況や価値、生産力等を考慮の上、農地、農業用施設用地の価格水準とバランスが崩れていないかを十分検討する必要あり。

このバランスは良い？

例) 農業用施設用地（農振農用地）

$$\text{農地} + \text{造成費相当額} = 100\text{円}/\text{m}^2 + 2,400\text{円}/\text{m}^2 = 2,500\text{円}/\text{m}^2$$

雑種地比準割合（基本価額：8,300円/m²、資材置場：30%の場合）

$$\text{「基本価額」} \times \text{「雑種地割合」} = 8,300\text{円}/\text{m}^2 \times 30\% = 2,490\text{円}/\text{m}^2$$

農業用施設用地（2,500円/m²） > 雑種地（2,490円/m²）

4. 市街化調整区域内における「その他の雑種地」の評価について

(2) 農地・山林比準を行う場合

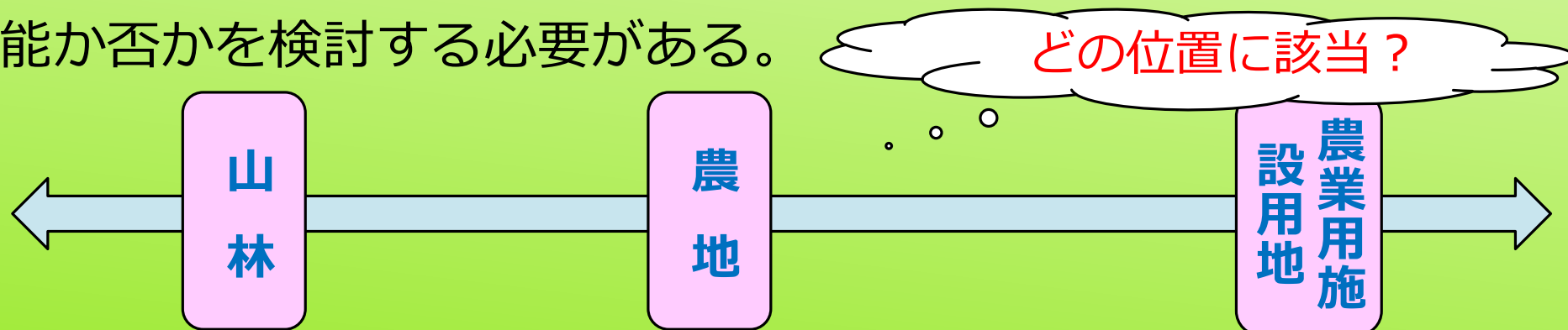
<比準する際の留意点>

a. 農地、山林比準を行う場合の適用基準の明確化

事前に対象とすべき土地について、適用基準を明確化しておくことが重要。
なお、この場合、市町村内に実存する土地状況の把握が必要。

b. 市町村内における各地目間の価格バランスの検討

評価対象となる雑種地（例えば、不毛地、荒ぶ地等）の利用状況と生産力等を考慮の上、農地、農業用施設用地とのバランス、価格順位について、十分な説明が可能か否かを検討する必要がある。



5. 特殊な形態の雑種地評価について

(1) 大規模な特殊形態の土地（雑種地及び雑種地を含む土地）評価について

a. 自動車教習所用地や太陽光発電施設用地等の大規模土地

規模が大きいことに伴う減価は、「奥行価格補正率表」の適用によって、一定の考慮がなされるものの、この補正率のみでは減価の実態にそぐわない場合には、大規模宅地評価と同様に、『鑑定評価等』を実施することが望ましい。

⇒面積要件としては、概ね10,000㎡を基準とすることが考えられるが、宅地における基準との整合性を図る必要性から、別の基準を設けることも差し支えない。

b. 『鑑定評価等』を実施する場合の留意点

宅地に係る標準宅地の様式（4枚ワンセット）を使用せず、一般鑑定評価と同様の様式を採用することが望ましい。

⇒「宅地」でなく「雑種地」の評価で、鑑定評価上の種別も「宅地見込地」であり、「宅地」の評価方法とは異なり、宅地の評価様式では不十分であるため。

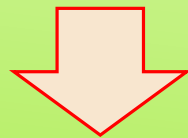
5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

太陽光発電施設用地については、工場跡地等に立地するほか、農地や山林に囲まれた未利用の土地に立地する場合も多く見られる。

この場合の評価方法としては、以下の評価方法が考えられる

『農地評価（山林評価）』 又は 『農地評価（山林評価） + 造成費』



当該土地に**一定の資本を投下**という観点から

『農地評価（山林評価） + 造成費』が合理的

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

＜想定される造成工事の範囲＞

- ・ 宅地への転用を前提とした造成工事との比較

人の活動のために建物が建築されるわけではないため、安全性も低く、固定荷重も極めて低いことから、必要とされる地盤支持力も高くない。

盛土してかさ上げする場合も、周囲は法面を残したまま法面保護工事を行う程度に留め、擁壁工事までしているケースは少ない。



想定される造成工事は宅地転用を前提とした場合に比べ、**造成工事の範囲は狭くなる。**

Point 必ずしも土地全面に造成工事を実施するものでない

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

- ・農地比準する場合、『市街化区域農地の評価に用いる造成費』を参考とする際の留意点

⇒農地比準を行う場合の造成費については、「市街化区域農地の評価に用いる造成費」が一定の参考

<造成割合>

市街化区域農地の評価に用いる造成費：土地全面の造成を前提

農地を太陽光発電施設用地にする造成費：必ずしも全面に造成工事を行わない



『造成単価』

「農地を太陽光発電施設用地にする造成費」 < 「市街化区域農地の評価に用いる造成費」

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

- ・農地比準する場合、『市街化区域農地の評価に用いる造成費』を参考とする際の留意点
＜造成規模＞

「農地を太陽光発電施設用地にする造成」 > 「市街化区域農地の評価に用いる造成」

『造成単価』

「農地を太陽光発電施設用地にする造成費」 < 「市街化区域農地の評価に用いる造成費」

＜擁壁設置＞

市街化区域農地の評価に用いる造成費：『擁壁設置費用』が含まれる

農地を太陽光発電施設用地へとする造成費：一般的に擁壁設置が不要なケースが多い

『造成単価』

「農地を太陽光発電施設用地にする造成費」 < 「市街化区域農地の評価に用いる造成費」

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

・農地比準する場合、『市街化区域農地の評価に用いる造成費』を参考とする際の留意点

<提案>

- ・擁壁を設置しない場合（「整地のみ」）の造成費の追加・創設
- ・上記の造成費から算出した造成対象面積の割合に応じた造成費の創設
- ・本造成費の採用時の基準を設ける
- ・上記の特徴を踏まえ、さらに地域の状況等を勘案した上で、どの数値を採用することが合理的であるかをコンサルや不動産鑑定士等と相談の上、決定

造成割合		100%	80%	60%	40%	20%
造成費単価（円/㎡）	整地のみ	690	550	410	270	130

※上記の数値はあくまで例であることに留意

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

- ・山林比準する場合、『ゴルフ場用地の評価に用いる造成費』を参考とする際の留意点
<造成割合及び伐木処分費用>

- ・太陽光発電施設用地

山林を太陽光発電施設用地とする場合には、常に全面が開発（造成）されるわけではないが、基本的には、施設設置面積が大きくなればなるほど、収益性が高まるため、全体面積のうち可能な限り広域の開発が指向される傾向にある。

- ・ゴルフ場用地の造成

通常4割以上の保存樹林を残すことが義務付けられ、さらに、コースレイアウト等との関係から、必ずしも保存樹林以外の全面に造成を施すとは限らない。

『造成単価』

「山林を太陽光発電施設用地にする造成費」 > 「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費」

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(2) 太陽光発電施設用地の評価（農地・山林比準）について

- ・山林比準する場合、『ゴルフ場用地の評価に用いる造成費』を参考とする際の留意点

<造成費>

ゴルフ場造成費には、ティーグラウンド、フェアウェイ等、切土盛土を伴うゴルフ場独特の造成工事を要する。



『造成単価』

「山林を太陽光発電施設用地にする造成費」 < 「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費」

<提案>

- ・ゴルフ場造成費（全面的な造成工事で1,350円/m²）程度を上限として、算定
- ・上記の特徴を踏まえ、さらに地域の状況等を勘案した上で、どの数値を採用することが合理的かをコンサルや不動産鑑定士等と相談の上、決定する。

造成割合		100%	80%	60%	40%	20%
造成費単価 (円/m ²)	丘陵コース	1,350	1,080	810	540	270
	林間コース	1,130	900	680	450	230

5. 特殊な形態の雑種地評価について

(3) 特殊土地の出現に伴う、評価方法の考え方について

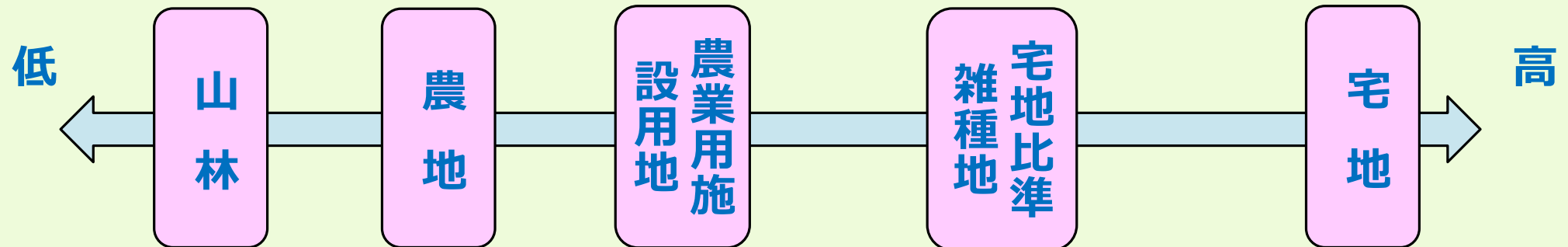
- ・ 昨今、様々な形態の特殊土地が創設され、評価方法について質問を受けることが多い

市町村内における各地目間の価格バランス・価格順位の検討が重要

<提案>

<価格バランス・価格順位の検討に際して>

- ・ 不等号（『 \leq 』、『 \geq 』、『 $<$ 』、『 $>$ 』）を使用して検討
- ・ キーワードは『造成費の加除』



6. まとめ

- ・ 雑種地「比準割合」根拠の明確化 ⇒ 固定資産税評価に精通した不動産鑑定士による意見書の活用
- ・ 大規模な特殊形態の土地の評価 ⇒ 『鑑定評価等』の実施が望ましい
- ・ 特殊な土地の出現に伴う新たな評価方法の考え方 ⇒ 各地目間のバランスに着目（造成費の加除がキーワード）

7. 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. 『土地に関する調査研究－その他の雑種地の評価に関する調査研究－平成26年3月』
一般財団法人 資産評価システム研究センター
3. 『土地に関する調査研究－雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究－平成13年3月』財団法人 資産評価システム研究センター
4. 論文『特殊な雑種地の評価』一般財団法人 日本不動産研究所 七元広宣氏

以上

37