

第1回

固定資産土地評価実務者勉強会

市町村長所要の補正に関する 判例の動向について

株式会社 寿資産評価

不動産鑑定士 大竹 大輔

内容

1. 所要の補正の意義について
2. 所要の補正の判断の要否について
3. 重要事項説明書記載事項について
4. 名古屋高裁（津地裁控訴審）の事案概要
5. 市街化調整区域 線引き前宅地と線引き後宅地について
6. 線引き後宅地の補正率と雑種地比準割合のバランスについて
7. 平成27年度評価替え留意事項通知について
8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について
9. まとめ
10. 参考文献等

1. 所要の補正の意義について

(1) 「所要の補正」を行うことができる場合

固定資産評価基準（以下、評価基準）によると、

『価格の低下等の原因が画地の個別的要因に寄ること、またその影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設または状況類似地域の設定によって評価に反映させることができない場合がある』

『このような場合には、**価格事情に特に著しい影響があると認められるとき**に限り、**個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った所要の補正**を行うことができるものである。』との記述がある

1. 所要の補正の意義について

(2) 所要の補正の方法

①新たに補正項目を追加する方法

例) 土砂災害警戒区域の補正、水路介在補正等

②現行の「画地計算法」附表に修正を加える方法

例) 「間口狭小補正」における「2m未満」のカテゴリ追加

1. 所要の補正の意義について

(3) 「所要の補正」の具体例

分類：①画地条件に関するもの、②環境条件に関するもの、③法律上の規制・制限に関するもの、④宅地比準土地等に関するもの、⑤その他

①画地条件に関するもの

画地の形状、街路との状況等、画地そのものに係る要因を評価に反映させようとするもの。

例) ・水路介在補正 (用排水路等を介在して道路に接する宅地を対象として行う補正で、画地と道路との間に水路が介在するため、道路との一体的利便性が減少するものに対する補正)

・接面街路との高低差 (画地が接している街路と高低差があることによる利便性、景観等の格差を評価に反映させる補正)

1. 所要の補正の意義について

(3) 「所要の補正」の具体例

②環境条件に関するもの

都市施設等が整備されているかどうか、また、騒音・振動等の公害の影響があるかどうかという、個別の宅地をとりまく環境条件が価格に与える影響を評価に反映させようとするもの。

例) ・騒音・振動（新幹線、在来線、高速道路等に近接する宅地を対象として行う補正で、鉄道等の騒音・振動等の影響による補正)

・いみ施設（火葬場、墓地等に接近していることによる補正)

1. 所要の補正の意義について

(3) 「所要の補正」の具体例

③ 法律上の規制・制限等に関するもの

法律上の規制、制限等が土地の価格に影響を与えている場合に、それを評価に反映させようとするもの。

- 例) ・ 高圧線下 (高圧線下にある土地を対象として行うもので、実質的な建築制限等のため土地利用に制約を受けることによる補正)
- ・ 市街化調整区域 (市街化調整区域内である土地で、都市計画法等の建築制限等のため利用に制約を受けることによる補正)

1. 所要の補正の意義について

(3) 「所要の補正」の具体例

④ 宅地比準土地等に関するもの

宅地比準土地等について、周辺の宅地との評価の均衡、利用上の制約等を評価に反映させるもの。

例) ・ その他の雑種地 (ゴルフ場、鉄軌道用地以外のその他の雑種地の評価について、
周辺の宅地との均衡を評価に反映させる方法：雑種地比準割合)

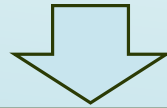
⑤ その他

例) ・ 鉄塔敷地 (鉄塔の敷地の用に供する土地で実質的な転用制限に係る補正)
・ 港湾加算 (臨海工業地帯で専用ふ頭等港湾施設を有する大工場用地等を
対象として行うもので、当該施設の利便性を評価に反映させる方法)

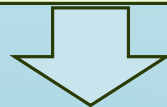
1. 所要の補正の意義について

(4) 「所要の補正」に係る現状

現状：評価基準等の規定はやや曖昧な表現で、所要の補正の運用方法は行政機関である市町村長に委ねられており、**明確な規定がない**



所要の補正を行う場合の具体的な条件や率は示されていないからといって、最初から適用をしなくても良いと考えるのではなく、また、無秩序に行うことも適切とはいえない。



どのような場合に補正を行えばよいのか？
どのような優先順位で考えればよいのか？

悩ましい

2. 所要の補正の判断の要否について

(1) 所要の補正の判断の要否

・減価率が大きい項目

「登録価格」と「正常売買価格」の差が概ね30%以上ある場合で、宅地評価において宅地本来の目的である建物の建築が困難な場合が挙げられる。

例) 接道要件不足の土地、土砂災害特別警戒区域内の土地等

・法令上の規制項目

法令による利用上の規制がある場合には、土地の価値を下げることにつながるためである。

例) 土砂災害特別警戒区域、市街化調整区域（線引き前、線引き後）等

2. 所要の補正の判断の要否について

(1) 所要の補正の判断の要否

- ・ **補正対象画地が多い項目**

関係納税者が多く、影響が大きいためである。

例) 鉄道・高架道路騒音振動補正、高圧線下地、高低差補正等

- ・ **最近注目されている項目**

新聞、インターネット等の情報により、納税者の関心が高く、質問を受けやすいためである。

例) 土砂災害警戒区域等、地震による津波・液状化の危険性の高い地域等

2. 所要の補正の判断の要否について

(2) 法令上の規制の重要性

どれを優先？

- (1) 減価率が高い項目
- (2) 法令上の規制項目、
- (3) 補正対象画地が多い項目
- (4) 最近注目されている項目



『法令上の規制項目』

を優先してみては？

提案

2. 所要の補正の判断の要否について

(2) 法令上の規制の重要性

- ・『法令上の規制項目』を優先する理由

昨今の重要判例の共通点 『法的規制に基づく補正の要否』 が問われている。

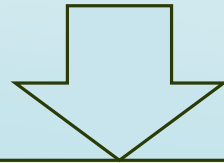
- ・ 裁判所の判断基準が法治主義に基づく
- ・ 土地基本法による公共の福祉優先
- ・ 対象となる土地が容易に特定可能

事前に審査申出及び訴訟対策を講じる必要性あり

3. 重要事項説明書記載事項について

(1) 法令上の規制項目の検討

法令上の規制項目のうち、どのような『補正項目』を採用する？



提案

有用な手段

宅地建物取引業者が行う『重要事項説明書記載事項』にある

『法的規制項目』を対象として検証

3. 重要事項説明書記載事項について

- ・『重要事項説明書記載事項』の『法的規制項目』を対象として検証する意義

実際、不動産取引を行う場合、宅地建物取引業者（宅建業者）は、宅地建物取引士（宅地建物取引主任者）に契約前に、説明する重要事項をすべて書面に記載し、その書面（重要事項説明書）を交付しなければならないこととなっている。

実質的な側面としては、一般に土地を購入する場合には、この重要事項の説明を受けることが多く、所有者はその土地に係る規制等を知り得ることとなり（周知）、その**規制に対する減価**が土地価格にしっかり**反映**されているか興味を持つ。

形式的な側面としては、最高裁府中判決の差戻控訴審である東京高裁平成26年3月27日判決の中でも「**本件制限が存在について重要事項説明の対象とされていることが認められている。**」という表現がある。

3. 重要事項説明書記載事項について

(2) 重要事項説明書記載事項の内容

- ・『重要事項説明書』とは

不動産取引において、物件の内容や、取引の条件などについて、契約をするかどうかを決めるために必要な情報が記載された書面

- ・重要事項説明書の記載事項

大別すると「対象物件に直接関する事項」と「取引条件に関する事項」また、「売買・賃貸ともに説明必要な事項」、「売買の際に説明の必要な事項」、「賃貸の際に説明の必要な事項」、「区分所有建物の場合に追加で説明する事項」に大別される。

3. 重要事項説明書記載事項について

(2) 重要事項説明書記載事項の内容

- ・『重要事項説明書』記載事項（売買）※添付資料参照

(1) 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 1) 登記記録に記載された事項
- 2) 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要
- 3) 私道に関する負担事項
- 4) 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況
- 5) 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）
- 6) 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か
- 7) 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か
- 8) 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か
- 9) 石綿（アスベスト）使用調査の内容
- 10) 耐震診断の内容
- 11) 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

3. 重要事項説明書記載事項について

(2) 取引条件関する事項

- 1) 代金及び交換差金以外に授受される金額
- 2) 契約の解除に関する事項
- 3) 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要
- 4) 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
- 5) 手付金等の保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）
- 6) 支払金又は預り金の保全措置の概要
- 7) 金銭の貸借のあっせん
- 8) 割賦販売に係る事項

(3) その他の事項

- 1) 供託等に関する事項
- 2) その他、取引の判断に重要な影響を及ぼす事項

(4) マンション等の区分所有建物の場合 (略)

3. 重要事項説明書記載事項について

3-1. 『2) 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要』

いずれも土地利用の規制等に影響を与える法令上の制限で、土地価格の形成に影響を与える要因といえるもので、消費者へしっかり説明する必要がある。

①都市計画法に基づく制限

- ・市街化区域に存するのか、市街化調整区域内に存するのか
- ・市街化調整区域内で建物が建築できないときは「建物の建築はできない」と明記
- ・市街化調整区域内で建築可能な場合は、根拠規定の記載

②建築基準法に基づく制限

- ・用途地域（第一種低層住居専用地域、商業地域、工業専用地域等）、制限の内容
- ・建ぺい率、容積率の制限
- ・日影規制、斜線制限、建物の高さ制限（10m、12m）

③その他の法令に基づく制限

- ・風致地区、土地区画整理法、港湾法、宅地造成等規制法、河川法、急傾斜地法、砂防法
土砂災害防止対策推進法、文化財保護法、土壌汚染対策法、津波防災地域づくりに関する法律ほか

3. 重要事項説明書記載事項について

3-2. 『6) 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か』、『7) 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か』、『8) 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か』について

- ・ 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。

4. 名古屋高裁（津地裁控訴審）の概要

判例 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）

判例において、

「現在は知事の開発許可を要するという点では違いが小さくなっていることは否定できないが、問題は**許可要件の充足の可能性、見込の程度**であり、運用上は依然として大きな相違点が存在しており、ひいては**許可される可能性の大小に顕著な差異**が存在するから、このことが宅地取引における時価形成にさして影響しないとは到底考え難く、実際にも両者の評価に有意な差異がないことを示す根拠は全く存在しない。」と述べられており、

そして、「以上の通り、法的規制に基づく補正（線引き後宅地）を行わなかったことは適法とはいいい難い。」としている

Point 市街化調整区域内的の「線引き後宅地補正」を行わなかったことは適法とはいいい難く、適切な補正率を定めるべきである。

5. 市街化調整区域（線引き前宅地と線引き後宅地）

（1）市街化調整区域（線引き前宅地と線引き後宅地）

- ・「市街化調整区域」とは、市街化を抑制すべき区域をいう。

この区域では、開発行為は原則として行うことができない。つまり、新たに建物を建築したり、増築することを極力抑える地域となる。

ただし、都市計画法第34条の各号のいずれかに該当し、知事の許可を受けたものは建築等を行うことができる。

- ・「線引き」とは、市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

一般的には市街化調整区域に関する都市計画が決定された際すでに宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるものを線引き前宅地、線引き後に宅地となったものを線引き後宅地という。

6. 線引き後宅地と雑種地の比準割合とのバランスについて

(1) 線引き後宅地の補正率

判例にもあるように、線引き前宅地と線引き後宅地には

①開発許可要件の充足の可能性

②許可自体の可能性について大きな差異が認められる。

⇒一般的に**両者には価格差**があると考えられる。

財団法人資産評価システム研究センターが平成13年3月に刊行『土地評価に関する調査研究』によると

線引き後宅地の補正率：「0.65～0.9」
の数値を乗じる事例多数

6. 線引き後宅地と雑種地の比準割合とのバランスについて

(1) 線引き後宅地の補正率

運用の実際や**地域の取引事情**によって、異なる傾向にあるため、適切な補正率を求めるためには、地域の実情に詳しい**専門家の意見書等**により、その根拠を求めることが望ましいと考える。

・留意事項

この補正率を検討する際、宅地間のバランスのみならず、市街化調整区域内における『①宅地（線引き前宅地、線引き後宅地）』、『②宅地比準土地（雑種地）』、『③農地等』のバランスがしっかりとれているかどうか、また、その根拠が明らかであるかどうか重要なポイントといえる。

この場合のキーとなるのが『**雑種地の比準割合**』

6. 線引き後宅地と雑種地の比準割合とのバランスについて

(2) 雑種地の比準割合の重要性

昨今では、メガソーラー用地など様々な形態の雑種地が増えていること等もあり、**雑種地の評価水準に係る審査申出や訴訟等が多く**見られるようになり、この『雑種地の比準割合』、すなわち、『**法的規制に基づく減価及び造成費相当額**』の**根拠**をしっかりと備えておくことが、訴訟対策につながる。

『線引き後宅地の補正』、『雑種地の比準割合』の意見書作成は

- ① **地域の実情に詳しい**だけでなく
- ② **固定資産評価に精通**した

不動産鑑定士に依頼することが重要

7. 平成27年度評価替え留意事項通知について

平成27年度評価替え留意事項通知（抜粋）

I 土地関係

【1】基本的事項

2 評価の均衡確保等

(3) 宅地、農地等の評価において適用する所要の補正

状況類似地区（域）の一部の区域において、**土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域**等の指定による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、当該区域の**個別的要因**について、**適正に補正を行うこと**。

「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」等の例を挙げ、**所要の補正の適正化を要請**

7. 平成27年度評価替え留意事項通知について

- ・ 評価替え留意事項における「所要の補正適正化」要請の観点

留意事項通知では、例として、『土砂災害特別警戒区域』、『急傾斜地崩壊危険区域』を記載、これらはいずれも

- ① 昨今、自然災害として注目
- ② 重要事項説明書においても説明項目⇒周知
- ③ それぞれ法令に従い、土地利用に規制を受ける

所要の補正として適用する項目として、**重要度が高い**

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(1) 土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域

- ・土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

土砂災害警戒区域は、土砂災害防止法に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域が指定される。

この区域では、ハザードマップ等による危険の周知、警戒避難体制の整備、宅地建物取引における措置（重要事項説明義務）が行われる。

⇒行政の「知らせる努力」と住民の「知る努力」によって、土砂災害による人的被害をゼロにするという趣旨

- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域として指定される。

この区域では、知事による**特定の開発行為に対する許可制**、**建築物の構造規制**等が行われる。

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(2) 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」（急傾斜地災害防止法）は、「急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を講じ、もって民生の安定と国土の保全とに資する」（同法第1条）ことを目的としている。

急傾斜地崩壊危険区域は、同法に基づき、崩壊する恐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危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地が指定され、以下の**土地の区画形成の変更等**について**知事の許可が必要**となる。

- ・ 水を放流し、又は停滞させる行為、その他水の浸透を助長する行為
- ・ ため池、用水路その他急傾斜地崩壊防止施設以外の施設又は工作物の設置又は改造
- ・ のり切、切土、掘削又は盛土
- ・ 立木竹の伐採
- ・ 木竹の滑下又は地引による搬出
- ・ 土砂の採取又は集積

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(2) 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地崩壊（がけ崩れ）とは、

- ・ 水平面となる角度が30度以上あること。
- ・ 斜面の高さが5m以上あること。
- ・ 斜面上部または下部に、人家があること。

（官公署、学校、病院、旅館等がある場合も対象とする）

このような要件を満たす崖を急傾斜地崩壊危険箇所としている。

愛知県では急傾斜地崩壊危険箇所が7,178か所ある。

また、人家はないが今後新規の住宅地立地等が見込まれる箇所を急傾斜地崩壊危険区域箇所に準ずる斜面と呼び、愛知県では5,349か所ある。

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(3) 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域の共通点

- ・ いずれも法令に基づき、建物の建築や土地の区画形質の変更に係る規制を伴うこと。
- ・ 直接的な規制を伴うため、利用制約に応じた地価の低下が考えられえること。
- ・ 区域指定された場合、それが明示されたことによる心理的な嫌悪感が地価に影響を与える可能性があること。
- ・ 重要事項説明書における説明事項であること。
- ・ 利用制約の減価も、状況類似地域—路線価—画地（所要の補正）のいずれの段階で考慮してもよいが、①指定の有無が画地内で混在するケースがあること、②一般に建築規制等、類似の補正について所要の補正を適用していることを考慮するに、画地単位での所要の補正を行うことが多いこと。

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(4) 所要の補正『急傾斜地崩壊危険区域の補正』の必要性

両者の共通点

- ・法令に基づき、土地利用の規制があること。
- ・規制及び心理的嫌悪感による地価の低下が考えられること。
- ・重要事項説明書における説明事項であること。

重要判例の共通点として

- ・法的規制に基づく補正の要否が問われていること。
- ・納税者の自然災害に対する関心の向上

昨今の情勢

形式的

- ・平成27年度評価替え留意事項の通知での記載

8. 土砂災害特別警戒区域等と急傾斜地崩壊危険区域について

(4) 所要の補正『急傾斜地崩壊危険区域の補正』の必要性

既に『土砂災害特別警戒区域等の補正』を実施しているのであれば・・・

『急傾斜地崩壊危険区域の補正』をも実施することが非常に重要

総務省が平成24年5月に調査した「平成24年度の評価替えにおける所要の補正の実施状況」による

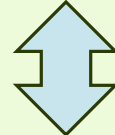
「急傾斜地に伴う規制区域」	142団体/1,720団体	実施割合8.3%
「土砂災害防止法に伴う規制区域」	204団体/1,720団体	実施割合11.9%

全国的には僅差

9. まとめ

- ・ 審査申出、訴訟対策としての所要の補正

所要の補正の要否の判断 ⇒ 「法令上の規制項目」 を優先
(重要事項説明書記載事項 参照)



昨今の重要判例 『法的規制に基づく補正の要否』 が問われている

- ・ 裁判所の判断基準が法治主義
- ・ 対象となる土地が容易に特定 等

9. まとめ

法的規制に基づく補正項目として優先度の高いもの

- ・土砂災害特別警戒区域等に係る補正
- ・造成宅地防災区域等に係る補正
- ・津波災害特別警戒区域等に係る補正
- ・急傾斜地崩壊区域に係る補正
- ・市街化調整区域（線引き後宅地）に係る補正
- ・市街化調整区域内の雑種地に係る補正割合

審査申出や**訴訟**に発展した時のことを考え、その**根拠たる意見書**の作成が必要

**①地域の実情、②固定資産評価に精通した
不動産鑑定士**への依頼が重要

10. 参考文献等

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. 重要事項説明書（土地建物売買用） 愛知県宅地建物取引業協会

以上