

市町村長所要の補正の必要性和 補正率の求め方の例示

不動産鑑定士 大羽 昌広

I 所要の補正の必要性

1. 社会的な要請

(1) 不動産価値の二極化

…売れる不動産、売れない不動産

(2) 納税者意識の高まり

…審査申出、裁判件数の増加

※平成15年最高裁判例「客観的交換価値を超える部分は違法との判決」

評価基準通りの評価でも違法になるかも!?

(3) 増税傾向

…固定資産税（住宅用地負担調整措置の段階的廃止）

相続税（基礎控除の引き下げ予定）

2. 固定資産評価基準の規定

「価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的である等の理由から、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合に、特に著しい影響があるとき」に所要の補正を適用できる。



はじめから適用しなくても良いと考えるのではなく、適用の必要性をしっかりと調査した上で、判断すると捉えた方が賢明。

固定資産評価における価格とは？



「適正な時価」をいう。

(地方税法第341条5項)



売買実例価額を基準とした

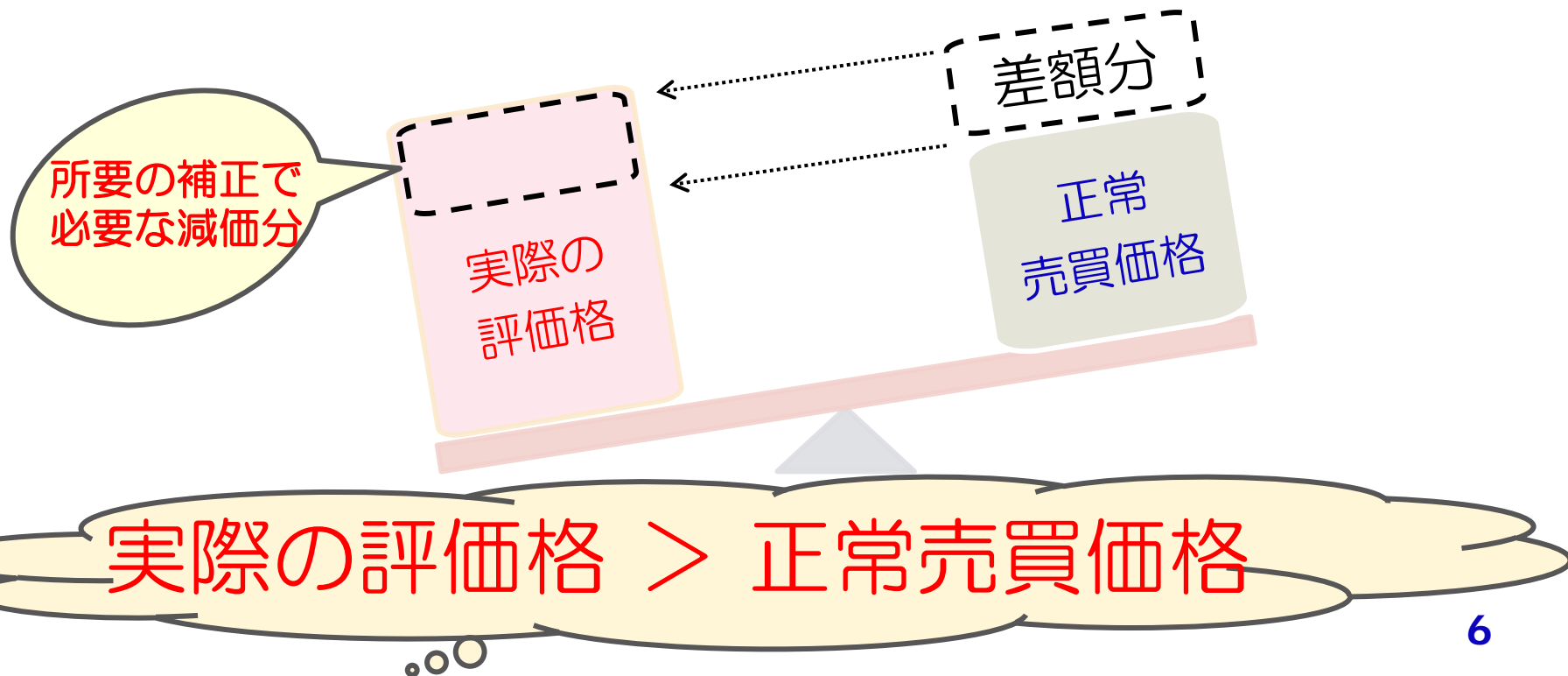
「正常売買価格（正常価格）」

(特殊な事情等の不正常要素を排除した価格)

(の7割) (評価基準第1章第3、12節等)

3. 補正の要否の判断

標準宅地及び路線価から算定された実際の評価格（画地計算後）よりも「正常売買価格」の方が低く、価格低下の原因を評価額に反映できないため、評価格に不均衡が生じているかどうか。



4. 所要の補正のリスク

(1) 補正を行わないリスク

- 補正を行っている周辺市町村と比較される。
- 納税者に説明しづらい。
- 評価額の違法性を指摘されることもあり得る。

(2) 補正を行うリスク

- 補正対象画地の拾い出し作業が必要。
- 具体的な補正の方法の検討が必要。
- 補正対象画地の異動加除作業が必要。

5. 補正項目の優先順位

(1) 補正率が大きい項目 (-30%超)

7割水準評価における30%の安全性分を超える部分は違法とされる可能性がある。

- 建築困難土地に関する補正

(接道要件不足、土砂災害特別警戒区域、公共下水・用水の区分地上権が設定された土地、調整区域内宅地比準雑種地等)

※-30%超の補正は必要！

(2) 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。

(鉄道・高架道路騒音振動補正、高圧線下地、高低差補正、規模補正等)

(3) 最近注目されている項目

新聞、雑誌、インターネット等の情報により、納税者の関心が高く、質問を受け易い。

(土砂災害警戒区域、地震による津波・液状化の危険性が高い地域、複合利用鉄軌道用地等)

Ⅱ 補正率の求め方の例示

1. 補正の要因と補正率の導き方

(1) 補正の要因

市場性
(基本)

例. 建築困難土地、地積過小、
水害地

費用性

例. 土砂災害特別警戒区域

(2) 補正率の導き方

①市場性（基本）

取引事例の正常売買価格と固定資産税評価格（画地計算後）との乖離を分析して求める。

$$\text{正常売買価格}80 / \text{固定資産税評価格}100 = 0.8$$

※ 多数の取引事例について、各事例の乖離率を求め、分析を行う。

②費用性

標準的な土地の価格に占める費用の割合を分析して求める。

$$1 - (\text{費用}20 / \text{標準的な土地の価格}100) \\ = 0.8$$

※ 標準的な土地の価格が低い自治体ほど、補正率は拡大する傾向にある。

2. 補正率の求め方の例示

＜市場性に基づく査定方法＞

(1) 建築基準法第43条の接道義務（建築物の敷地が、道路に2M以上接しなければならない）を満たしておらず、建築不可の可能性が高い土地

①土地が道路に2M以上接していない場合

（画地の間口が2M未満の場合。）

・・・ 間口狭小補正

※今回取扱うケース

3. 間口が2m未満の画地に対する補正

現行の固定資産評価基準における間口狭小補正率は、4m未満が最も間口が狭い区分となっている。これは、間口が狭いという画地の形状に着目して利用の観点から補正率が設けられているからであり、建築基準法第43条の接道義務による建築規制の影響は反映されていない。しかし、間口が2m未満の画地は一般的にその価格水準が低いいため、その格差を把握し、かつ、無道路地評価との均衡にも留意し、必要に応じて補正を行うことが必要となる。



この場合の補正方法としては、

- イ. 間口狭小補正率表に2M未満の区分を追加する方法
- ロ. 間口が2M未満の画地に対する補正を新設する方法

の2種類があるが、今回は、現行の画地計算法のなかで考慮でき、電算処理システムの変更が少ない「イ。」により検討する。

(1) 間口狭小補正率表に2M未満の区分を追加する方法

現行の（附表5 間口狭小補正率表）

| 用途地区 間口距離(m) | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 村落 | 中小工場 | 大工場 |
|-----------------|--------------|------------|------|------|
| 4未満 | 0.90 | 0.90 | 0.80 | 0.80 |
| 4以上 6未満 | 0.97 | 0.94 | 0.85 | 0.85 |
| 6以上 8未満 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.90 |
| 8以上 10未満 | | 1.00 | 0.95 | 0.95 |
| 10以上 16未満 | | 1.00 | 0.97 | 0.97 |
| 16以上 22未満 | | 0.98 | 0.98 | |
| 22以上 28未満 | | 0.99 | 0.99 | |
| 28以上 | | 1.00 | 1.00 | |

① 補正率の査定

まず間口が2M未満で接道義務を満たさない取引事例を収集し、各事例について必要なデータを取りまとめる。

＜別表1＞

| 取引事例データ (例) | | | | | | | | 間口狭小補正率を除いた 固定資産税評価額 | | | 開差率 (A÷B) | |
|-------------|-------------------------|-----|----------|-----------------|-----------------|----------|-----------|-------------------------|---------------------------|--|---------------|---------------------|
| No. | 地積 (m ²) | 形状 | 固定 用途 | 道路 幅員 (m) | 接面 間口 (m) | 取引 価格 | 事情 補正率 | A 正常 売買価格 | 固定 資産税 路線価 (10割) | 画地計算 補正率 (間口狭小 補正率を除 いたもの) | | B 画地計算法 による価格 |
| a | 73.58 | 不整形 | 普通 住宅 | 5.4 | 0.8 | 48,560 | 1.0 | <u>48,560</u> | 71,200 | 0.90 | <u>64,100</u> | 0.76 |
| b | 123.87 | 不整形 | 普通 住宅 | 6.1 | 0.9 | 46,880 | 1.0 | <u>46,880</u> | 81,000 | 0.68 | <u>55,100</u> | 0.85 |
| c | 223.64 | 不整形 | 普通 住宅 | 5.2 | 1.2 | 41,680 | 1.0 | <u>41,680</u> | 66,500 | 0.88 | <u>58,500</u> | 0.71 |
| d | 186.95 | 不整形 | 普通 住宅 | 4.0 | 1.4 | 39,337 | 1.0 | <u>39,337</u> | 96,000 | 0.59 | <u>56,600</u> | 0.70 |
| e | 259.65 | 不整形 | 普通 住宅 | 3.8 | 1.7 | 65,555 | 1.0 | <u>65,555</u> | 106,000 | 0.77 | <u>81,600</u> | 0.80 |
| | | | | | | | | | | | 平均値 | 0.76 |

次に各事例ごとに、AとBを比較し、その開差率から補正率の検討を行う。

AとBを比較してみると、A < Bの関係が成り立つことが分かる。

その開差率 (A ÷ B)が「間口が2M未満で接道義務を満たさない宅地」の補正率を含んだ間口狭小補正率ということが出来る。

② 無道路地評価との整合性の検証

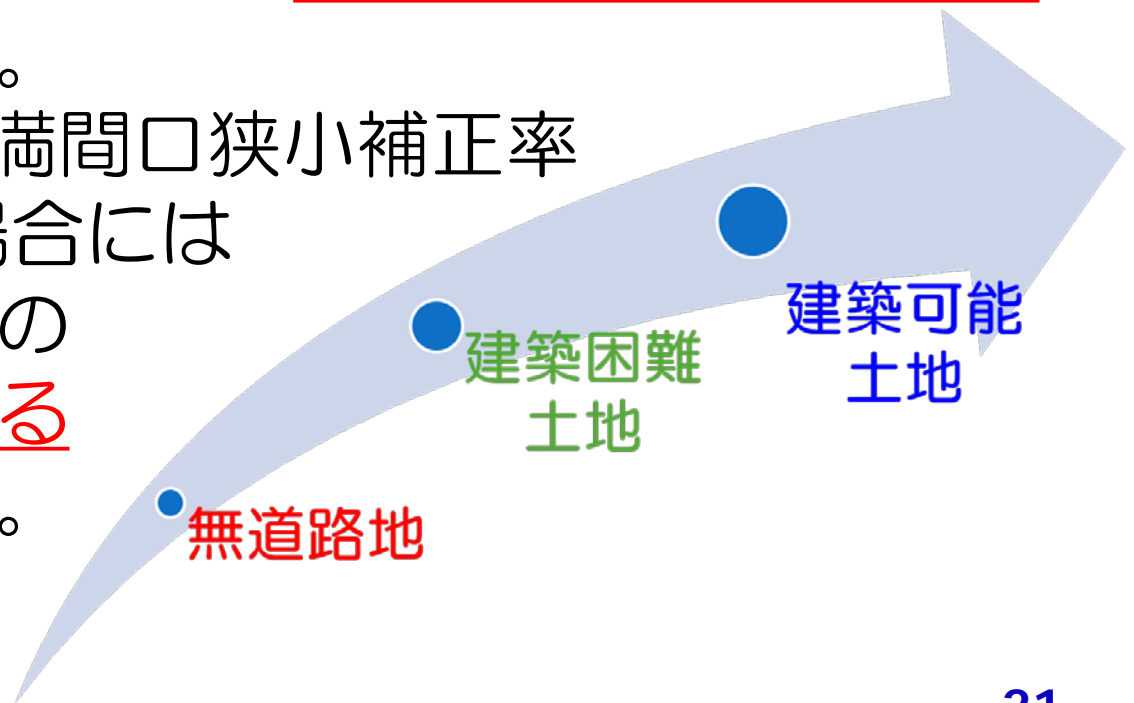
<別表2>

| 無道路地評価との整合性の検証 | | | | |
|----------------|--------------------------------|--|---|---------------------|
| No. | 画地計算補正率 (間口狭小補正率 を除いたもの) | 画地計算補正率 (2m未満間口狭小補 正率を <u>0.75</u> とした場合) ※重畳適用の例外を考慮 | 無道路地補正率 (奥行0.99×通路 開設0.90× 無道路地0.60) | 無道路地 との逆転 の有無 |
| a | 0.90 | 0.68 | 0.53 | 無 |
| b | 0.68 | 0.56※ | 0.53 | 無 |
| c | 0.88 | 0.66 | 0.53 | 無 |
| d | 0.59 | 0.59※ | 0.53 | 無 |
| e | 0.77 | 0.58 | 0.53 | 無 |

無道路地評価と比較すると、全て、2m未満間口狭小補正率0.75適用後の補正率 > 無道路地補正率となった。

間口が2m未満の土地は建築困難ではあるが、狭小だが接道しており、現状でも更地としての利用は可能であること等から、無道路地の価値よりは高いと考えられる。

よって、2m未満間口狭小補正率を0.75とした場合には無道路地補正率との均衡が保たれているものと判断される。



③ 間口狭小補正率表に適用する場合の方法

イ. 各用途一律の補正率として用いる方法

ロ. 用途別に補正率を用いる方法

があり、地域の実態に即して適用することとなる。

今回案（附表5 間口狭小補正率表）

| 用途地区 間口距離(m) | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 村落 | 中小工場 | 大工場 |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| <u>2未滿</u> | <u>0.75</u> | <u>0.75</u> | <u>0.75</u> | <u>0.75</u> |
| 2以上 4未滿 | 0.90 | 0.90 | 0.80 | 0.80 |
| 4以上 6未滿 | 0.97 | 0.94 | 0.85 | 0.85 |
| 6以上 8未滿 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.90 |
| 8以上 10未滿 | | 1.00 | 0.95 | 0.95 |
| 10以上 16未滿 | | | 1.00 | 0.97 |
| 16以上 22未滿 | | 0.98 | | |
| 22以上 28未滿 | | 0.99 | | |
| 28以上 | | 1.00 | | |

むすび

特に補正率が大きい項目について、
正常売買価格と固定資産税評価格
(画地計算後)との乖離を調査・分析
した上で、市町村長所要の補正を適用
するか否かを判断することが重要。