

太陽光発電施設用地の評価 について

株式会社 日本エム・アイ・エー

不動産鑑定士 大羽 昌広

不動産鑑定士 大竹 大輔

内容

1. 基本的な考え方
2. 評価方法の提案
3. 評価実例
4. むすび
5. 参考法令・判例・文献

1. 基本的な考え方

I. 太陽光発電施設用地としての収益性を重視しすぎない。造成費で考慮する。

- 更地評価が原則。
- パネルは償却資産として課税対象となる。売電収益は法人税等で考慮される。
- 固定資産税評価の原則は、比準価格であって、収益価格ではない。^{1、2}
- 現況は土地部分で判断し、造成の程度によって格差を付けるという考え方。

II. 適正な時価を上回ることがないように評価額の水準に留意する。

- 判例は、評価基準通りに評価していても、適正な時価を超えている部分については違法という考え方。^{3、4}
- 特に農地を一時転用する場合の評価額の水準に留意。

1. 基本的な考え方

Ⅲ. 現行の課税地目間の評価額の均衡に留意する。

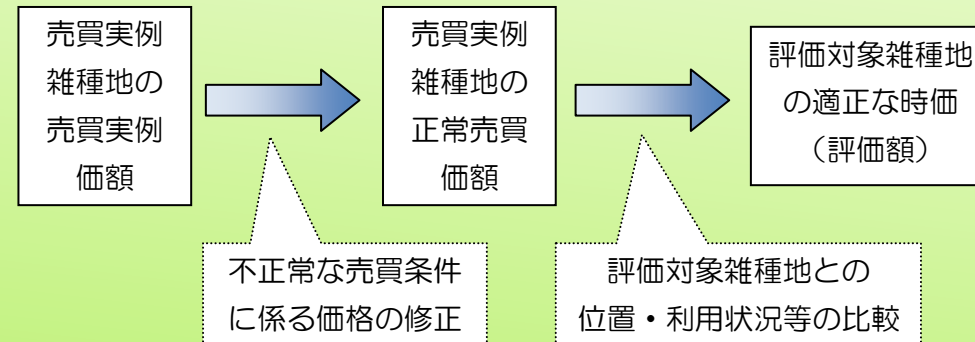
- 地目間及び同一地目内の土地の評価額のバランスが逆転しないように気を付ける。

2. 評価方法の提案

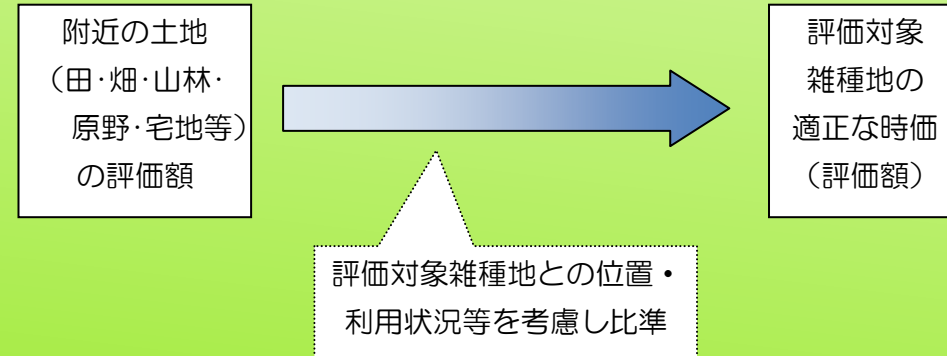
I. 基本（現在課税地目が雑種地の上にパネルを設置するケース）

課税地目・・・雑種地（田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野のいずれにも該当しない土地）

評価方法・・・（原則）売買実例地比準方式⁵



（実務上）近傍地比準方式⁵



※各市町村が現在行っている雑種地の評価方法に準ずる。

2. 評価方法の提案

Ⅱ. 例外（農地と共存）

（農地の上に柱を立ててパネルを設置する形態。一時転用となるケース。）

課税地目・・・農地or農地比準雑種地

評価方法・・・農地評価

or 農地評価＋造成費（※）

※造成費は柱の基礎部分の造成費となるが、算定が困難で根拠づけが難しい。



2. 評価方法の提案

Ⅲ. 例外（山林の上に設置）

山林の木を伐採し、造成してパネルを設置する形態。山林以外の池沼、原野等の利用価値が低い土地も含む。

課税地目・・・山林（池沼、原野等）
比準雑種地

評価方法・・・山林（池沼、原野等）
評価＋造成費（※）

※現況に応じた造成費を加算する必要がある。



3. 評価事例

① A市・・・市街化区域（路線価地区）

課税地目・・・宅地比準雑種地

評価方法・・・路線価 × 画地補正 ー 造成費（総務省通知市街化区域農地の造成費）



3. 評価実例

② B市・・・市街化調整区域（路線価地区）

課税地目・・・宅地比準雑種地

評価方法・・・路線価 × 画地補正 × 雑種地比準割合（0.5）※

※比準割合（0.5）の内訳

宅地にする為の造成費 + 市街化調整区域の建築規制

これでは、具体的な0.5の算定根拠にならない。

そこで、比準割合の調査（不動産鑑定士の意見書）を行った。

3. 評価実例

雑種地の宅地比準割合算出表（一部省略）

取引事例番号	駐車場として利用		駐車場として利用		駐車場として利用		駐車場として利用		駐車場として利用	
	〇〇-44		〇〇-4		〇〇-5		〇〇-9		〇〇-10	
所在・地番	〇〇市〇〇町向山		〇〇市〇〇町三郎		〇〇市〇〇町三郎		〇〇市〇〇町猪ノ背		〇〇市〇〇町池上	
		地内		地内		地内		地内		地内
取引時地目	雑種地	200㎡	畑	371㎡	雑種地	1,126㎡	雑種地	2,577㎡	雑種地	795㎡
取引時点	平成20年10月28日		平成20年5月13日		平成20年8月26日		平成22年4月9日		平成21年4月13日	
取引金額	6,050,000円		11,222,000円		40,872,000円		111,460,000円		29,608,646円	
取引単価	30,250円/㎡		30,248円/㎡		36,298円/㎡		43,252円/㎡		37,230円/㎡	
農用地の指定	白地		白地		白地		白地		白地	
利用現況	駐車場		駐車場		駐車場		駐車場		駐車場	
造成の程度	等高	砂利敷き	等高	アスファルト	等高	アスファルト	等高	砂利敷き	等高	アスファルト
時点修正	100.0 /100		100.0 /100		100.0 /100		100.0 /100		100.0 /100	
月数	27	0	32	0	29	0	9	0	21	0
標準化補正	100/ 80.0		100/ 85.0		100/ 100.0		100/ 98.0		100/ 103.0	
①補・修正後価格	37,800円/㎡		35,600円/㎡		36,300円/㎡		44,100円/㎡		36,100円/㎡	
固定路線価(H23.1.1)	37,200円/㎡		40,500円/㎡		38,900円/㎡		45,100円/㎡		45,200円/㎡	
②10割路線価	53,143円/㎡		57,857円/㎡		55,571円/㎡		64,429円/㎡		64,571円/㎡	
比率(①÷②)	0.711		0.615		0.653		0.684		0.559	
都市計画法	市街化調整区域		市街化調整区域		市街化調整区域		市街化調整区域		市街化調整区域	
接面道路有無	有		有		有		有		有	
接面道路幅員	4.0 m		6.0 m		5.0 m		5.0 m		7.4 m	
造成前の道路高低差	等高	0.0m	等高	0.0m	等高	0.0m	等高	0.0m	等高	0.0m

3. 評価実例

土地評価水準区分表												
区分番号	法的現況			利用現況		課税地目		評価割合	造成費等	評価割合の理由	課税評価額	10割価格 (実勢価格)
	登記地目	線引前後	白地・青地	利用方法	造成の状態	課税地目	課税コード					
①	宅地	線引前	-	建物の敷地	造成済み	宅地	030(1)	100%		〇〇市H24評価替え調区内標準宅地平均標準価格に基づく	34400	49100
②	宅地	線引後	-	建物の敷地	造成済み	宅地	030(2)	80%		意見書及び〇〇地区自治体の一般的な割合に基づく	27500	39300
③	農地・雑種地 池沼・山林 原野	-	-	建物の敷地	造成済み、違法転用	宅地	030(2)	80%		違法転用であるが、現況主義を適用	27500	39300
④	宅地	線引前	-	更地(駐車場・資材置場)	-	雑種地	075(1)	55%		①と②の格差を⑤との関係に適用	18900	27000
⑤	宅地	線引後	-	更地(駐車場・資材置場)	-	雑種地	075(2)	45%		②より建築の可能性がやや高いと判断	15500	22100
⑥	宅地	線引前	白地	農地	未造成	宅地 介在農地	025(1)	50%		①と②の格差を⑦との関係に適用	17200	24600
⑦	宅地	線引後	白地	農地	未造成	宅地 介在農地	025(2)	40%		造成費分と建築可能性を相殺し、②とほぼ同じ価値と判断	13800	19700
⑧	農地(雑種地 転用許可済)	-	-	造成地	造成済み	雑種地	075	40%		②とほぼ同じ価値と判断	13800	19700
⑨	農地(宅地 転用許可済)	-	-	造成地	造成済み	雑種地	075	80%		②とほぼ同じ価値と判断	27500	39300
⑩	農地(宅地 転用許可済)	-	-	農地	未造成	宅地 介在農地	015 025	80%	-造成費(2,200円)	宅地との価値の格差は造成費分のみであり、評価基準通りの判断とした	25300	36100
⑪	農地・雑種地等	-	-	駐車場・資材置場	舗装済み	雑種地		45%		②より舗装費用及び利用価値が高いと判断し、区分を追加	15500	22100
⑫	農地・雑種地等	-	-	駐車場・資材置場	未舗装	雑種地	075	40%		取引事例に基づく宅地価格との比率を需要等を考慮しやや下方修正し決定	13800	19700
⑬	農地(雑種地 転用許可済)	-	-	農地・荒地・瓦等埋立地	未造成	雑種地	075	40%	-造成費(2,200円)	②より造成費分価値が低いと判断	11600	16600
⑭	雑種地	-	-	私道	-	雑種地	076	17%	1/6	小規模住宅用地の特例で採用されている1/6が妥当であると判断	5800	8300
⑮	宅地	-	-	農業用施設用地	農業用施設(建物登記)の敷地	宅地	037	農地価格	+造成費(2,200円)	固定資産評価基準上の評価方法	4500	6400
⑯	農地・雑種地 池沼・山林 原野	-	-	農業用施設用地	農業用施設(構築物)の敷地	雑種地	037	農地価格	+造成費(2,200円)	固定資産評価基準上の評価方法	4500	6400
⑰	宅地・農地・雑種地 池沼・山林 原野	-	-	農業用駐車場・資材置場	-	雑種地	077	農地価格	+造成費(2,200円)	固定資産評価基準上の評価方法	4500	6400
⑱	雑種地 山林等	-	-	農地・荒地・瓦等埋立地	未造成	雑種地	070	農地価格	÷0.55	⑮⑯⑰の農業用施設用地等よりもバランス的に利用価値は低い	4200	6000
⑲	農地	-	-	耕作放棄地・瓦等埋立地	未造成	雑種地	070	農地価格	÷0.55	⑮⑯⑰の農業用施設用地等よりもバランス的に利用価値は低い	4200	6000
⑳	農地	-	-	純農地	未造成	農地	010 020	農地価格			2300	3300

3. 評価実例

③ C市・・・非線引都市計画区域（その他地区）

a宅地比準雑種地とb山林評価地が近隣に存する場合で、両者が太陽光発電施設用地となったケース。A宅地比準雑種地とB山林比準雑種地の評価額の均衡を図る必要がある。（視点
造成費加算or控除）



3. 評価実例

a 宅地 (6,000円/m²)

↓ × 0.8

A 宅地比準雑種地 (4,800円/m²)

造成費控除方式

B 山林比準雑種地 (1,635円/m²) 道路付きだと倍の (3,300円/m²位)

↑ + 造成費 (1,615円/m²)

造成費加算方式

「総務省通知市街化区域農地の造成費 (傾斜地、擁壁を除く)」

b 山林 (20円/m²)

※宅地比準雑種地が4,800円/m²、山林比準雑種地が3,300円/m²位という評価額の水準となった。A>Bの均衡が図られ、価格差も妥当な範囲である。

3. 評価事例

④ D市・・・市街化調整区域（路線価地区）

一面地鑑定（一般鑑定評価）



現況：空地
地積：22,002.49㎡



登記地目：畑、宅地、原野、山林
その他：市街化調整区域

3. 評価事例

鑑定評価について

本件対象不動産の種別：（熟成度の低い）宅地見込地

⇒価格時点において、直ちに宅地として開発することは採算性が合わず合理的ではないが、将来都市の外延的发展に伴い宅地へ転換されると思われるもの。

鑑定評価基準上の熟成度の低い宅地見込地の鑑定評価額の求め方

- ・取引事例比較法によって求めた『比準価格』を標準とし、『農地（山林）価格に宅地へ転換する期待性を加味して求めた価格』を比較考量して、鑑定評価額を決定するものとする。

3. 評価事例

鑑定評価方式の適用

- 取引事例比較法によって求めた価格（≡売買実例地比準方式）
⇒類似地域に存する比較的規模の大きい雑種地の事例と比準して価格を求める。
- 農地価格に宅地へ転換する期待性を加味して求めた価格（≡近傍地比準方式）
⇒まず、類似地域に存する農地の事例と比準して農地価格を求める。次に、この価格に宅地へ転換する期待性を加味して、価格を求める。

鑑定評価額の決定

- 本件では、客観的で実証的な価格である『比準価格』を重視して、『農地価格に宅地へ転換する期待性を加味して求めた 価格』を参酌して、鑑定評価額を決定した。

3. 評価実例

※A 路線評価（近傍地比準）とB 一画地鑑定との評価額の均衡

$$\begin{aligned} & A \text{ 宅地 (22,600円/m}^2\text{)} \times \text{比準割合0.5} \times \text{画地補正0.68} \\ & \quad \div 7,680\text{円/m}^2 \end{aligned}$$

B 一画地鑑定 6,300円/m²

※路線評価が7,680円/m²、一画地鑑定が6,300円/m²位という評価額の水準となった。A（小規模）>B（大規模）の均衡が図られ、価格差も妥当な範囲である。

4. むすび

- 1 太陽光発電施設用地だからといって、過大評価しない。
- 2 基本は雑種地評価。
- 3 造成費で差をつける。
- 4 地目間及び同一地目内の区分間における評価水準の均衡に留意。
(場合によってはしっかりとした根拠付けが必要。)
- 5 路線評価と一画地鑑定との評価額の均衡に留意。

(注) 御示しした内容は、固定資産評価基準に規定されていない内容も含んでいますので、参考として御活用ください。

5. 参考法令・判例・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，2012年，3-4頁
- 2 最高裁平成18年7月7日第二小法廷判決
- 3 地方税法第341条5項
- 4 最高裁平成15年6月26日第一小法廷判決
- 5 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，2012年，407頁

以上