

雑種地評価の課題

～近傍地比準方式について～

株式会社 総合鑑定調査

1

《内容》

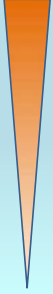
- I 雑種地とは
- II 雑種地の分類(定義)と評価
- III その他の雑種地の評価実務
(近傍地比準方式)

2

I 雑種地とは

3

<比較的宅地に近い雑種地>



駐車場・資材置場・野球場・運動場
住宅地内の未利用地
ゴルフ場・遊園地・公園
変電所敷地・鉄塔敷地
鉄軌道敷地
私道
産業廃棄物埋立地
不毛地・砂地 など

<原野的な雑種地>

II 雑種地の分類(定義)と評価

(1) ゴルフ場等用地



(2) 鉄軌道用地



(3) その他の雑種地



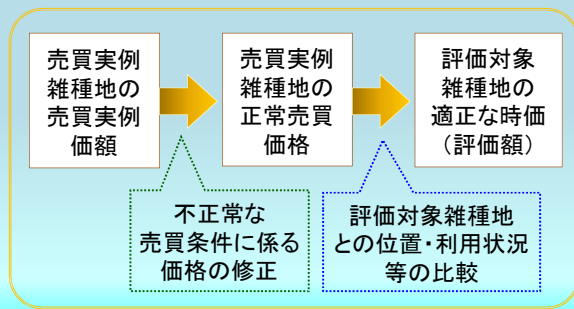
(3) その他の雑種地

(1)(2)以外の雑種地で、駐車場、資材置場や鉄塔敷地、水路敷地、柴草地及び不毛地、砂地、荒れ地など

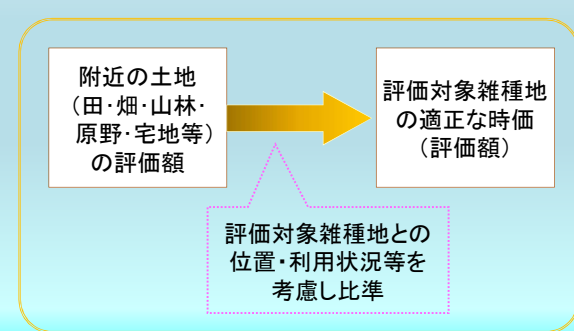


◆ その他の雑種地の評価

< 売買実例地比準方式 >



< 近傍地比準方式 >



<固定資産評価基準>

原則 ➡ 『売買実例地比準方式』

例外 ➡ 『近傍地比準方式』

但し、雑種地の売買実例が少ないなどの理由により、実務上は、多くの自治体で近傍地比準方式を採用している。

Ⅲ その他の雑種地の評価実務
(近傍地比準方式)

【固定資産評価基準】

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、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方法によるものとする。 (評価基準 第10節 一)

<雑種地評価の課題>

多様な利用現況のため統一的な評価ができない。

<主な検討事項>

- ◎ 多様な利用現況
(造成費・評価割合)
- ◎ 地域的条件、公法上の規制
(近傍地の判定)

<雑種地評価の課題>

『現 状』

雑種地評価水準は、

- ◎ 宅地価格を基礎(近傍地)に
- ◎ 利用の現況(造成費等)により

決まるとしている自治体が多い。

<近傍地の判定>

① 『位置』について

- ◎ 評価基準 ➡ 『附近』と『沿接』の
使いわけ
- ◎ 鉄軌道用地 ➡ 『沿接する』
- ◎ その他雑種地
「沿接」が要件ではなく、社会通念上
『近い』と解される範囲でよい。

<近傍地の判定>

② 『利用状況』について

◎ 周辺(附近)の土地利用の状況

◎ 低利用 ←→ 積極的利用

● 原野に類似 ● 限定的 ● 宅地に類似

不毛地 運動場 駐車場
荒地 鉄塔敷地 資材置場

<近傍地の判定>

③ その他

◎ 法的規制の相違
宅地化・開発行為への規制

【ポイント】

これら①～③を総合的に勘案
近傍地目は必ずしも「宅地」だけでは
ない。

<近傍地の判定>

④ 応用例(統一的な運用目的)

【市街化調整区域及び農用地区域】

- ◎ 法的規制が強く、宅地化が困難
- ◎ 農用地区域等により既存集落と明確に区分
- ◎ 区分した地域ごとに近傍地目を設定し、『近傍地判定区分図』を作成。

農業用施設用地との均衡も考慮

➡ 宅地でも原則、農地比準

<造成費又は評価割合>

② 雑種地を分類

- ◎ 利用の現況 & 造成の程度
- ◎ 評価割合の根拠
- ◎ 細分化しすぎない

<造成費又は評価割合>

② 雑種地を分類

《分類例》

- ◎ 駐車場 80%
- ◎ 資材置場 70%
- ◎ 太陽光施設用地 ... 60%

利用状況で分類し評価
次のような場合、どう判断するか？

<造成費又は評価割合>

② 雑種地を分類



- ◎ 利用現況が複数に該当
- ◎ 駐車場？ or 太陽光施設？

<造成費又は評価割合>

- ◎ 主たる利用はどちらか？
- ◎ 造成の程度は？
しっかりと現地で確認しましょう！

③ それぞれの雑種地の現地確認を行い、
分類表への「あてはめ」を行う

➡ 評価額の算定

<造成費又は評価割合>

《参考例》 * 宅地比準の分類例

	市街化区域	調整区域	その他
整備された駐車場・資材置場等	100	40~60	80~100
未整備の駐車場・資材置場等	70~90	40~50	70~90
区画整理中・宅地造成中の更地	80~100	40~60	80~100
宅地地域内の鉄塔敷地・変電所等	30~50	30~50	30~50
共同浄化槽施設敷地・ごみ集積所等	10~20	5~10	10~20
分筆され複数人が利用する私道敷地	10~20	10~20	10~20

<評価額の算定>

$$\left[\begin{array}{l} \text{附近の土地} \\ \text{の評価額} \\ \text{(基本価額)} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{造成費相当額} \\ \text{又は} \\ \text{評価割合} \end{array} \right] \times \text{総地積}$$

実際の基本価額は、宅地比準であれば
画地計算法(又は宅地の比準表)や所要の
補正を適用した価額であり、農地比準であ
れば一般農地(田又は畑)、山林比準であ
れば一般山林の価額となる。

その他の雑種地評価のポイント

- ◎ 近傍地判定の基準
- ◎ 必要な造成費相当額又は評価割合
 - 〔 不動産鑑定士等から「雑種地の評価割合に関する意見書」を根拠資料としている市町村も認められる。 〕
- ◎ 他の土地との評価の均衡
 - ➡ 総合的に勘案して割合を決定

<ケース・スタディー(1)>

『市街化調整区域に存する農地が農地法にもとづく転用許可を受け、その後、一定期間耕作が行われた後に駐車場に転用された。』

【地目の転換】

一般農地 ➡ 宅地等介在農地 ➡ 雑種地

【評価】

一般農地 ➡ 宅地等介在農地 ➡ 雑種地
(宅地－造成費) (宅地×割合)

一般農地価格 …………… 100円／㎡
 宅地価格 …………… 50,000円／㎡
 造成費相当額 …………… 5,000円／㎡
 雑種地評価割合 …………… 0.5

とすると…

【評価額の推移】

一般農地 宅地等介在農地 雑種地

【現況の推移】



➡ 地目転換と評価額の関係は？

<ケース・スタディー(2)>

Q. 造成費相当額の控除方法

- ① 「定額控除」
- ② 「定率控除」

どちらが適切か？

A. それぞれ一長一短がある

① 「定額控除」の特異な例

基本価格 …… 4,000円/㎡

造成費相当額 …… 4,100円/㎡

評価額はマイナスでも良い？

① 「定額控除」の特異な例

<参考例>

基本価格 < 造成費相当額

基本価格に対する造成費相当額の
限度額を割合で設定

「基本価格の1/2を造成費の限度とする。」

② 「定率控除」の特異な例

基本価格 …… 300,000円/㎡

造成費相当額 …… 30%

造成費相当額が90,000円/㎡?

➡ 市町村ごとに宅地評価額の水準を
考慮しながら判断する

《まとめ》

その他の雑種地は、市町村ごとに
多様な方法により評価されている。



現況利用に応じた雑種地相互間、及び
他の地目相互の評価額の水準を意識し
ながら、適正な時価と評価の均衡につい
て評価替えを前に再確認しましょう。

その他の雑種地の範囲は広範囲にわたる

採用すべき近傍地の選定
採用すべき雑種地評価割合



評価ルールを明確化し、
「土地評価事務取扱要領」
に取りまとめましょう。
