

# 市町村長の行う 「所要の補正」について

株式会社 総合鑑定調査

1

---

---

---

---

---

---

---

---

## 《内容》

- I 「所要の補正」の必要性
- II 急傾斜地崩壊危険区域に係る補正
- III 建築困難土地に係る補正
- IV まとめ

2

---

---

---

---

---

---

---

---

## I 「所要の補正」の必要性

3

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1. 評価基準による価格と「適正な時価」

固定資産評価における「価格」とは・・・

- ・ 「適正な時価」(地方税法第341条第5号)
- ・ 評価基準によって決定  
(地方税法第403条第1項)

評価基準により求めた価格  
= 「適正な時価」といえるか？

4

---

---

---

---

---

---

---

---

最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決

評価基準による評価方法が、適正な時価を算定する方法として一般的合理性が認められ、評価基準に則って評価が行われていれば、適正な時価を超えないと推認される。

⇒ 原則：評価基準により求めた価格  
= 「適正な時価」と推認

5

---

---

---

---

---

---

---

---

登録価格が違法となる場合・・・

評価基準の定める評価方法に従って決定された価格を上回るものではないが、その評価方法によっては適正な時価を適切に算定できない特別な事情が存する場合で、適正な時価を上回るとき

例外：特別な事情が存する場合

評価基準により求めた価格 > 適正な時価

⇒ この場合、違法な価格となる

6

---

---

---

---

---

---

---

---

最高裁平成25年7月12日千葉勝美裁判官補足意見

特別の事情の存否・・・

評価基準が定める評価方法自体が不  
適当であるというのではなく、評価方法  
の当てはめの適否(すなわち当てはめ  
の過程で**所要の補正をすることの要否  
等**)の問題として処理すべきであること  
が多いものと思われる。

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 「所要の補正」の必要性

市町村長は、宅地の状況に応じ、**必要  
があるとき**は「画地計算法」の附表等に  
ついて、所要の補正をして、これを適用  
するものとする。

(評価基準第三節二(一)4、(二)5)

---

---

---

---

---

---

---

---

画地計算法附表は、画地の形状等に着目  
して、利用の観点から補正率が設けられて  
いるもののみ。



他にも価格低下の原因

- ・ 法令上の規制 (ex. 急傾斜地、高圧線下)
- ・ 環境条件 (ex. 騒音・振動、嫌悪施設)
- ・ 画地条件 (ex. 高低差、水路介在、地積過小)

---

---

---

---

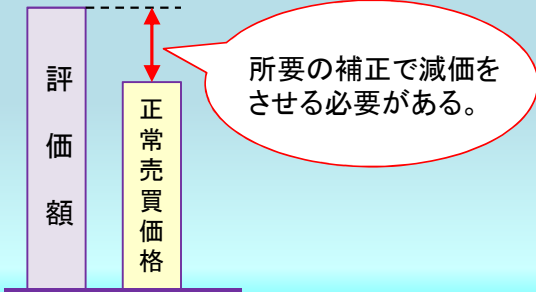
---

---

---

---

評価額 > 適正な時価 (正常売買価格)



---

---

---

---

---

---

---

---

## II 急傾斜地崩壊危険区域に係る補正

---

---

---

---

---

---

---

---

### (1) 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**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ことを目的とする。

---

---

---

---

---

---

---

---

### (2) 急傾斜地崩壊危険区域の指定基準

- ・ 斜度が30度以上で高さが5m以上の斜面
- ・ 崩壊により危害が生ずる恐れのある人家が5戸以上又は5戸未満であっても官公署、学校、病院、旅館等に危害が生じる恐れのある急傾斜地

---

---

---

---

---

---

---

---

### 《 急傾斜地崩壊危険区域の表示 》



---

---

---

---

---

---

---

---

### (3) 急傾斜地崩壊危険区域の行為制限

下記の行為を行うには原則、知事の許可が必要となる。

用水に  
関すること

- ・ 水の放流又は停滞させる等の行為
- ・ ため池、用水路等の施設又は工作物の設置や改造

土地の  
形状変化に  
関すること

- ・ のり切、切土、掘削又は盛土
- ・ 土石の採取又は集積
- ・ 立木竹の伐採等

---

---

---

---

---

---

---

---

行為制限以外にも・・・

- ・ 区域内の土地所有者等は、崩壊が生じないように維持管理に努めなければならない。
- ・ 宅地建物取引業法の規定により売買等にあたっては、「**重要事項説明**」が義務付けられている。

---

---

---

---

---

---

---

---

#### (4) 減価要因

- ・ **行為制限**
  - ⇒ 一定の行為について、知事による許可が必要であり、市場性の減退が認められる。
- ・ **心理的嫌悪感**
  - ⇒ 土砂災害発生の危険性を有しており、当該土地を利用する上で心理的な嫌悪感が生じる。

---

---

---

---

---

---

---

---

#### (5) 補正例

##### 《対象土地》

宅地及び宅地比準土地

##### 《対象面積》

一律 or 面積割合(独自の補正率を設定)

##### 《補正率》

0.8～0.95

---

---

---

---

---

---

---

---

(6) 留意点

- ・ 指定エリアと対象面積の把握
- ・ 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の補正率とのバランス
- ・ 同一自治体内における他の補正項目間の補正率のバランス
- ・ 周辺自治体間の補正率とのバランス

---

---

---

---

---

---

---

---

- ・ がけ地補正や土砂災害警戒区域補正等との重複の場合の適用ルール
- ・ 不動産鑑定士等の土地評価の専門家による意見書により根拠付け

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅲ 建築困難土地に係る補正

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1. 減価の必要性

#### 《建物の建築が困難な土地》

建物を建築可能であれば得られたはずの効用・収益性を享受できない



需要が低下



正常売買価格(適正な時価)は安くなる傾向がある

---

---

---

---

---

---

---

---

### 2. 建築困難土地の態様

#### (1) 建築基準法上の減価要因

建築基準法に規定される接道義務を満たしていない

- ① 接道する道路が建築基準法上の道路に該当しない
- ② 建築基準法上の道路に2m以上接面していない

---

---

---

---

---

---

---

---

#### (2) 実質的な利用上の減価要因

- ③ 画地規模が過小であり、物理的に建築困難である(地積過小土地)

---

---

---

---

---

---

---

---



### 3. 間口が2m未満の画地に対する補正

#### (1) 現行の評価基準

間口狭小補正率の区分は、4m未満が最小となっている。



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できない。

---

---

---

---

---

---

---

---

#### (2) 補正方法

- ①-1 間口狭小補正率表に2m未満の区分を追加する方法
- ①-2 宅地の比準表に定める比準割合について所要の補正をする方法
- ② 間口が2m未満の画地に対する所要の補正を新設する方法

---

---

---

---

---

---

---

---

#### (3) 補正率の設定

- ① 市場性からアプローチする方法

間口が2m未満で接道義務を満たさない取引事例を収集・選択し、適切な補正を行い、補正率を導く方法。

---

---

---

---

---

---

---

---

② 費用性からアプローチする方法

接道要件を満たすために隣接地を買収することを想定して、買収に要する費用等を考慮して補正率を導く方法。

---

---

---

---

---

---

---

---

(4) 補正例 (附表5 間口狭小補正率)

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
2未満	0.75	0.75	0.75	0.75
2以上 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	1.00	0.97
16以上 22未満			0.98	
22以上 28未満			0.99	
28以上			1.00	

---

---

---

---

---

---

---

---

《 間口狭小補正率表に適用する場合 》

- ① 各用途一律の補正率として用いる方法
  - ② 用途別に補正率を用いる方法
- があり、地域の実情に即して適用する。

---

---

---

---

---

---

---

---

(5) 留意点

- ・ 無道路地評価とのバランス
- ・ 同一自治体内における他の補正項目間の補正率のバランス
- ・ 周辺自治体間の補正率とのバランス
- ・ 不動産鑑定士等の土地評価の専門家による意見書により根拠付け

---

---

---

---

---

---

---

---

4. 地積過小土地に対する補正

(1) 地積過小土地とは

- ・ 法的制限と地積過小土地  
宅地利用に関して、地積の最小限度が定められることがある。
  - ① 地区計画
  - ② 建築基準法の敷地面積の最低限度
  - ③ 建築協定

---

---

---

---

---

---

---

---

- ・ 相対的概念としての地積過小土地
  - ⇒ 地域の標準的な画地と比べ、相当に小さな画地
- ・ 絶対的概念としての地積過小土地
  - ⇒ 有効利用が困難なほど、相当に小さな画地

固定資産評価上、絶対的概念として地積過小補正を規定するケースが一般的

---

---

---

---

---

---

---

---

(2) 減価要因

・ 効用の観点

住居系 ⇒ 快適性が劣る

商業系 ⇒ 収益性が劣る

・ 需要の観点

⇒ 地積過小土地は、市場流通性に乏しく、有効需要も皆無

---

---

---

---

---

---

---

---

(3) 補正率の設定

① 効用の観点からアプローチする方法

過小土地の利用困難度を分析して、補正率を導く方法。

② 需要の観点からアプローチする方法

過小土地の取引事例を収集・選択し、適切な補修正を行い、補正率を導く方法。

---

---

---

---

---

---

---

---

(4) 補正例

《対象土地》

宅地及び宅地比準土地

《対象地積》

30㎡未満～50㎡未満の土地

《補正率》

0.7～0.9

---

---

---

---

---

---

---

---

(5) 留意点

- ・ 所要の補正の新設を検討する場合、既存の補正(奥行価格補正、間口狭小補正、奥行長大補正等)との重複がないように留意して補正率を検討。
- ・ 周辺自治体間の補正率とのバランス
- ・ 不動産鑑定士等の土地評価の専門家による意見書により根拠付け

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅳ まとめ

---

---

---

---

---

---

---

---

《 次回評価替えに向けてチェック事項 》

- 今評価替えにおける事務取扱要領の「所要の補正」の規定の把握
- 周辺自治体の「所要の補正」の適用状況の確認
- 最新の判例や審査申出・問合せなどの状況検証

---

---

---

---

---

---

---

---

- 新規に「所要の補正」を導入するか検討
- 新規追加・既存ルールの変更等を行う場合に必要となる作業、時間を把握し、適切な計画を立てる
- 現在適用している「所要の補正」のメンテナンスの実施
- 事務取扱要領の整備(適用ルールの明記)

---

---

---

---

---

---

---

---