

適正評価と所要の補正

～建築基準法上の規制に係る補正と無道路地補正～

<目次>

- I 固定資産税評価における「価格」
- II 市町村長の行う所要の補正
- III 建築基準法上の規制に係る補正と無道路地補正
- IV まとめ

I 固定資産税評価における「価格」

1. 固定資産税評価における「価格」

- (1) 「適正な時価(客観的な交換価値)」
〈地方税法第341条第5号〉
- (2) 固定資産評価基準(以下「評価基準」という)によって決定
〈地方税法第403条第1項〉

1. 固定資産税評価における「価格」

～判例の見解～

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。

〈最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決〉

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

では・・・

評価基準に準拠した価格が「適正な時価」と主張するためには？

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

(1) 固定資産評価基準「所要の補正」(1/2)

市町村長は、評価の均衡を図るため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、又は「宅地の比準表」について、所要の補正を加えて適用することができる。

〈評価基準第三節二(一)4、(二)5 参照〉

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

(1) 固定資産評価基準「所要の補正」(2/2)

固定資産評価基準は、
全国一律に適用される評価の基準

それぞれ自治体の実情に応じた
「所要の補正」を適用する旨の規定がある



必要な「所要の補正」を適用した価格
= 評価基準により求めた価格

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

(2) 判例〈最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決〉(1/3)

① 登録価格が違法となる場合・・・

「・・・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・・・」



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**となるが・・・
評価基準に則った評価 = 適正な時価と推認
実務面に「特別な事情」を想定することは難しい

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

(2) 判例〈最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決〉(2/3)

② 千葉勝美裁判官補足意見

「 特別な事情の存否・・・評価方法のあてはめ
の適否(すなわち、あてはめの過程で**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・・・」

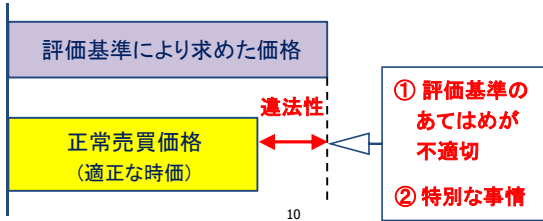


違法性が問われるのは主に
あてはめが不適切なケース

2. 評価基準により求めた価格 = 「適正な時価」

(2) 判例 <最高裁第二小法廷平成25年7月12日判決>(3/3)

評価基準により求めた価格 > 正常売買価格(適正な時価)



<目次>

I 固定資産税評価における「価格」

II 市町村長の行う所要の補正

III 建築基準法上の規制に係る補正と無道路地補正

IV まとめ

1. 「所要の補正」の趣旨(1/4)

… 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**であること等の理由から、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できない場合がある。

このような場合には、その価格事情が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。

固定資産評価基準解説(土地篇) 第2章第4節V 1「市町村長の行う「所要の補正」」参照

1. 「所要の補正」の趣旨(2/4)

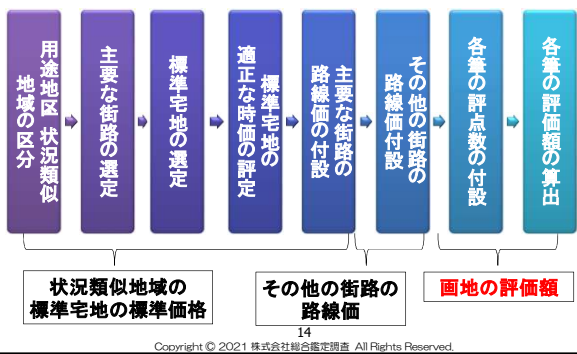
つまり…

局地的 = 状況類似地域(地区)区分、
路線価の付設によって評価に
反映することができない個別的
な事情について補正

状況類似地域(地区)区分
= 標準宅地の価格にて考慮
路線価の付設 = 路線価にて考慮

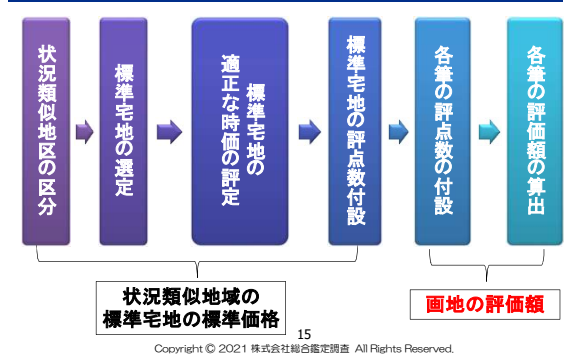
1. 「所要の補正」の趣旨(3/4)

<市街地宅地評価法の場合>



1. 「所要の補正」の趣旨(4/4)

<その他の宅地評価法の場合>



2. 「所要の補正」

(1) 「所要の補正」の適用

現在の「画地計算法」附表又は
「宅地の比準表」について・・・

- ① 補正率、区分が実態に合わない
 - ▶ 附表、区分・補正率の修正・変更
(ex. 都心部において標準的な宅地の規模が小さい場合、
奥行価格補正率表の「8m～10m」のカテゴリを「1.00」に変更)
- ② 補正率がない
 - ▶ 新たな補正率(附表)の設定区分
(ex. 空港、鉄道、高速道路等の騒音・振動による影響について
補正率を新たに設定)

2. 「所要の補正」

(2) 「所要の補正」の分類

No.	補正の内容
1	画地条件に関するもの 接面道路との高低差、用排水路等、横断歩道橋、 大規模画地、過小宅地
2	環境条件に関するもの 騒音、振動、いみ施設、悪臭、土壌汚染地
3	法令上の規制・制限に 関するもの 規制区域、地下障害物、地上障害物、高圧線下、 セツトバック、埋蔵文化財及び地下埋設物、建築基準 法上の規制、市街化調整区域、土地区画整理事業
4	宅地比準土地等 介在農地・市街化区域農地、介在山林、その他の雑 種地
5	その他 私道、湿地・砂利等、港灣加算、その他(造成費等)

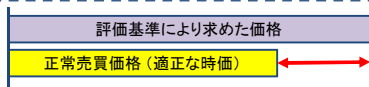
団体数 9,160(H27) 平成27年5月16日 総税評第9号 資産評価室長照会「その他補正項目
及び補正方法に関する調」の調査結果を(一部)集計したものである。

2. 「所要の補正」

(3) 「所要の補正」にあたり留意すべき事項 ①

「評価基準により求めた価格」と
「正常売買価格(客観的な交換価値)」の**開差**を把握
することは非常に困難

地域の実情に応じた個々の土地に内在する「個別な
事情」による補正の有無及び補正値は、何等か決められ
た算定方法等により容易に求められるものではない!!



2. 「所要の補正」

(3) 「所要の補正」にあたり留意すべき事項 ② (1/4)

「所要の補正」の適用判断にあたり、市町村としてはいかにすべきか？

- ▶ 全国の「所要の補正」適用状況、同一規模・同一の都市形成の市町村、近隣市町村の「所要の補正」適用状況を参考に検討する。

また、法令等の土地利用規制に改正があった場合には特に注意が必要です。

2. 「所要の補正」

(3) 「所要の補正」にあたり留意すべき事項 ② (2/4)

所要の補正の**あてはめ**が不適切な場合は、**違法性**を問われる場合がある。

所要の補正を適用したとしても・・・

- ・ 適用すべきものに確実に適用
- ・ 適用除外があれば明確にする



<土地評価事務取扱要領要領本サンプル>

- ✓ 適用(除外)漏れの入念なチェック
- ✓ 土地評価事務取扱要領に正しく記載

2. 「所要の補正」

(3) 「所要の補正」にあたり留意すべき事項 ② (3/4)

補正率の整合性を検討する必要がある

- ▶ 既存の補正率間の優劣、二重の補正適用等がないように注意することが必要

(ex. 高低差・傾斜地補正 と がけ地補正)

補正率は強すぎても、弱すぎても・・・ **X (NG)**
各種の補正率の整合性確保に努めましょう！

2. 「所要の補正」

(3) 「所要の補正」にあたり留意すべき事項 ② (4/4)

また、所要の補正は市町村長の裁量、地域の実情により適用されるものですので、他の自治体の補正率をそのまま適用することは危険です。

以上についての対応策としては・・・

- 一定のモデル地区ケースを設定し、
- 現在の「所要の補正」適用状況を示したうえで、

不動産鑑定士・コンサルタント等の専門家に意見を聴き、検証作業を進めるのがベスト

22

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I 固定資産税評価における「価格」

II 市町村長の行う所要の補正

III 建築基準法上の規制に係る補正と無道路地補正

IV まとめ

23

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 建築基準法(接道義務)の補正

原則として『建築基準法上の道路』(同法第42条)に2m以上接面していなければ建築物を建築できない。(同法第43条)

建築できない土地の価値は、一般的に低下するが、このような建築規制のない都市計画区域外のエリアは影響ない場合も・・・

24

Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 評価基準上の無道路地(2/2)

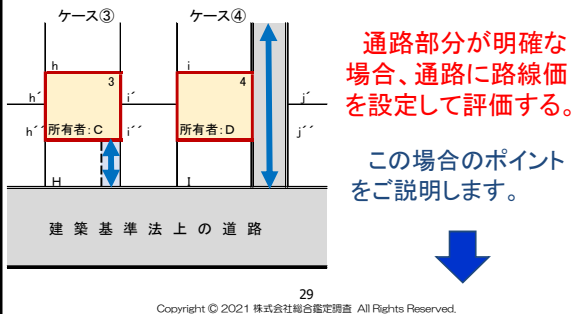
※ 無道路地(1)

無道路地とは、**路線に全く接しない画地**である。

～中省略 ※ 無道路地(2)～

したがって、**出入口が判然としない場合又は全くない場合のみが評価基準でいう無道路地の取り扱いを受けるものであり、この場合には、付近の路線価から計算することになる。**

4. 「建築基準法上の規制」— 接道義務(接面道路)(1/4)



4. 「建築基準法上の規制」— 接道義務(接面道路)(2/4)

※ 無道路地(2)

一般的に公簿上の無道路地といえども、実際の利用状況からみれば、どこかに出入口がある事が通常である事から、**無道路地を算定するためにのみ使用する路線価をそれらの通路に仮設し、できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい。**

4. 「建築基準法上の規制」—接道義務(接面道路)(3/4)

このとき・・・路線価の要因・条件について

<街路種別 = 管理・通行料の負担等による補正>



「(国県市町村)公道」：±0
「私道」：△3

※ 趣旨の混同、補正率が重複しない様に注意！

<建築の困難性 = 再建築可否の観点から補正>

「建築基準法の道路に該当」：±0
「建築基準法の道路に非該当」：△8

4. 「建築基準法上の規制」—接道義務(接面道路)(4/4)

また、「建築基準法の道路に非該当」の路線も途中年度に当該路線上の土地の建築許可申請に基づき「建築基準法の道路」となるケースもある。

ケース④

所有者:D

路線要因
「建築の困難性」
H30基準年度 (△8)
R3基準年度 (±0)

指定道路図(イメージ)

建築担当課(指定道路図)等の情報をもとに評価替え毎に要因の検証や路線区分の見直しを行う必要があります。

32
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

5. 「建築基準法上の規制」—接道義務(接面間口)

ケース⑤

所有者:E

建築基準法上の道路

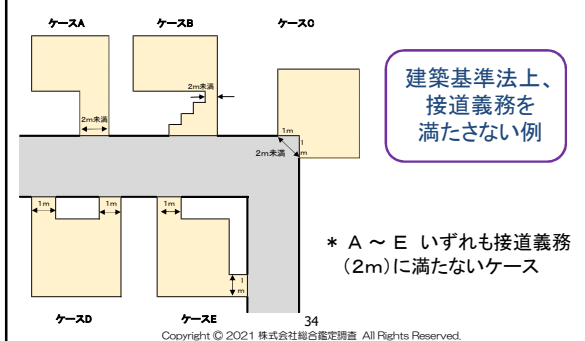
→1m←

広義の無道路地のうち接道義務を満たさない宅地として所要の補正の対象となるケース。

この場合のポイントをご説明します。

33
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

6. 建築基準法上の接道義務(1/5)



6. 建築基準法上の接道義務(2/5)

建築基準法第43条(接道義務)

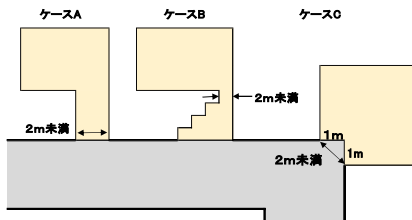
接道2m以上の趣旨 = 避難・通行上の安全性確保

よって、接道(2m)とは・・・

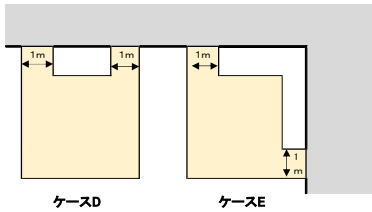
間口および路地状部分の最小値が2m以上
「接道する長さは1ヶ所で2m以上あること。」

(昭和32年4月4日佐賀地裁判決)

6. 建築基準法上の接道義務(3/5)



6. 建築基準法上の接道義務(4/5)



「接道する長さは1ヶ所で2m以上必要である」
 ・ 複数の接道箇所の長さを合算して2m以上

▶ (ケースD・E): **NG**

6. 建築基準法上の接道義務(5/5)

固定資産評価基準

附表5 間口狭小補正率 の補正の趣旨

間口が一定限度以下の画地は本来の効用を果たすことが困難 = **利用価値の減少**

※ 間口狭小であることによる価格差(減価)は宅地の用途・目的によって異なる

固定資産評価基準解説(土地篇)
 第2章第4節 II 6(6)キ(イ)「間口狭小補正率」参照

7. 補正率の適用(1/2)

① 補正方法

市街化宅地評価法

- A. 間口が2m未満の画地に対する補正を**新設**する方法
- B. 間口狭小補正率表に2m未満の区分を**追加**する方法

その他の宅地評価法

- A. 間口が2m未満の画地に対する補正を**新設**する方法
- B. 宅地の比準表に定める比準割合について**追加的**に所要の補正を適用する方法

9. 補正率の適用にあたり留意すべき事項(2/2)

「建築基準法上の規制」－ 接道義務(接面間口)

一般的に「所要の補正」の名称として『建築困難補正』『建築不可補正』として適用する団体が多い

たとえば、建築規制に係る補正は『市街化調整区域の宅地(線引後・新宅地)補正』、『土砂災害(特別)警戒区域(レッドゾーン)の補正』 などがある

補正率の優劣等の整合性、二重適用に留意が必要

<目次>

I 固定資産税評価における「価格」

II 市町村長の行う所要の補正

Ⅲ 建築基準法上の規制に係る補正と無道路地補正

IV まとめ

次回の評価替えに向け

適正評価 ➡ 所要の補正の見直し【重要】
(適用・あてはめ)

《ポイント》

評価替初年度にスタート!

(理由)

- 前年度の評価替えを振り返り
「記憶の新しいうちに・・・」
- 課題となった事項を抽出・整理・優先順位など、計画を立案(対象筆数、容易・困難の判断、既存の評価方法やルールとの整合性)

令和6基準年度評価替えに向けて
『評価替計画』を立てましょう！
(明確なロードマップ)

たとえば、新たな評価ルール(所要の補正)の
設定・見直しにあたり、

- 令和3年度(第1年度): 方針・計画
(実施年度、人員、予算等)
- 令和4年度(第2年度): 調査・モデルケースによる検証
- 令和5年度(第3年度): 評価データ作成・チェック、
事務取扱要領の更新作業
