

# 災害関係法令における区域指定と 土地評価の留意点

## <目次>

- I 災害関係法令と固定資産税
- II 土砂災害防止法  
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
- III 急傾斜地法  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- IV 津波防災地域づくり法  
(津波防災地域づくりに関する法律)
- V まとめ

### I 災害関係法令と固定資産税

#### 1. 自然災害について (1) 近年の主な自然災害

年月	名称	主な被害
平成30年 7月	西日本豪雨	小田川における浸水被害 (岡山県倉敷市)
平成30年 9月	台風第21号	神戸港・関空における浸水被害 (兵庫県神戸市、大阪府泉佐野市)
平成30年 9月	北海道胆振 東部地震	厚真町の大規模土砂災害 (北海道勇払郡厚真町)
令和元年 9月	台風第15号	千葉県などで大規模な停電
令和元年10月	台風第19号	千曲川の浸水被害(長野県長野市)
令和 2年 7月	令和2年7月 豪雨	九州を中心に、河川の氾濫による 浸水被害や土砂災害の発生



1. 自然災害について

(3) 災害対策関連法の分類(3/3)

<主な利用制限を伴う区域指定一覧>

- ① 砂防指定地(砂防法)
- ② 地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- ③ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地法)
- ④ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)
- ⑤ 津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくり法)
- ⑥ 災害危険区域(建築基準法)  
-津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を地方公共団体が条例で指定
- ⑦ 宅地造成工事規制区域(宅地造成等規制法)
- ⑧ 河川区域、河川保全区域(河川法)

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(1) 総務省自治税務局資産評価室長通知

令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について(総税評第2号 令和元年5月20日)

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による**土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。**

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(2) 価格への影響の判断ポイント

- 土地の利用制限の有無
- 重要事項説明の対象法令か否か
- 区域指定前後での地価公示等の価格変動の調査
- 不動産鑑定士等への意見聴取

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(3) 重要事項説明における法令上の制限(1/2)

不動産会社は、不動産の売買契約を締結するまでの間に、購入予定者に対して、購入物件にかかわる法令上の制限等の重要事項について説明責任がある(宅地建物取引業法)。

対象となる法令上の制限については、不動産の取引に当たっての判断に影響を与える事項であり、不動産の市場性へ少なからず影響を与えていると考えられる。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(3) 重要事項説明における法令上の制限(2/2)

<対象となる法令上の制限(例)>

【災害関係】

- ・ 砂防法
- ・ 地すべり等防止法
- ・ 急傾斜地法
- ・ 土砂災害防止法
- ・ 水防法(ハザードマップ)  
⇒ 改正により令和2年8月に追加
- ・ 宅地造成等規制法
- ・ 河川法
- ・ 津波防災地域づくり法

【災害関係以外】

- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 土地区画整理法
- ・ 農地法
- ・ 生産緑地法
- ・ 森林法
- ・ 文化財保護法
- ・ 土壌汚染対策法

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(4) 評価への反映方法(1/3)

反映手順	有効な場面	具体的方法
標準宅地評価	区域指定が面的で広範囲な場合	区域指定に合わせて状況類似を区分し、標準宅地の価格に影響を織り込む
路線価評価 (市街地宅地評価法のみ)	区域指定が状況類似の一部の場合	路線価の比準表で影響を考慮
画地評価	区域指定が個別的(局地的)な場合	所要の補正(画地計算法、宅地の比準表)により、画地単位で影響を考慮

---

---

---

---

---

---

---

---

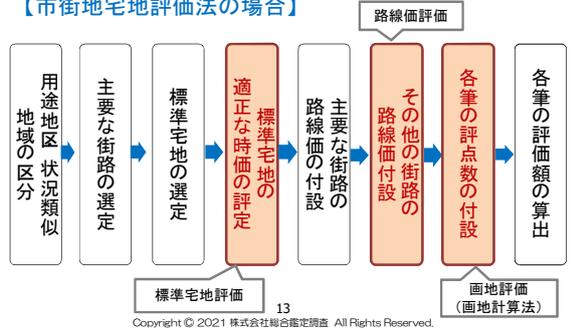
---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(4) 評価への反映方法(2/3)

【市街地宅地評価法の場合】



---

---

---

---

---

---

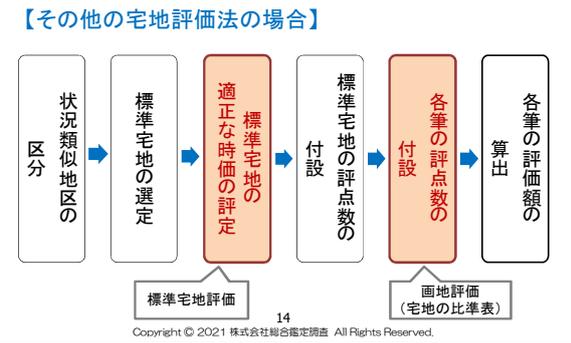
---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(4) 評価への反映方法(3/3)

【その他の宅地評価法の場合】



---

---

---

---

---

---

---

---

2. 区域指定に対する評価での対応

(5) 区域指定に応じた減価の考え方(1/2)

・ 災害リスクの明示に留まるもの

- 災害リスクの明示による心理的嫌悪感が生じ、土地の価格に影響を与える場合有。
- 仮に影響を与えるとしても、利用制限のある場合と比較して度合いは小さく、その程度の把握は困難。

区域指定により災害リスクの程度等が異なるため、不動産鑑定士等の土地評価の専門家に相談し、補正適用の可否を検討。

---

---

---

---

---

---

---

---

I 災害関係法令と固定資産税

2. 区域指定に対する評価での対応

(5) 区域指定に応じた減価の考え方(2/2)

---

- **利用制限を伴う区域指定**
  - 宅地開発や建築規制等を伴う区域は、制限のない土地と比べ、当該制限に応じた減価が生じており、価格への影響可能性は高い。
  - 災害リスクの明示に応じた心理的嫌悪感も含まれる。

評価のいずれかの段階で、利用制限の影響を反映することが望ましい。

16  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

<目次>

---

- I 災害関係法令と固定資産税
- II 土砂災害防止法  
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
- III 急傾斜地法  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- IV 津波防災地域づくり法  
(津波防災地域づくりに関する法律)
- V まとめ

17  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

II 土砂災害防止法

1. 法律の概要

(1) 目的

---

土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域を明らかにし、危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするもの。

18  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



1. 法律の概要

(4) 区域指定のイメージ(2/2)



■ : 土砂災害警戒区域  
■ : 土砂災害特別警戒区域

出典 : マップあいち、地図・空中写真閲覧サービス  
22  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

1. 法律の概要

(5) 区域内の制限等

- 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)**
- 情報伝達、警戒避難体制の整備
  - 警戒避難に関する事項の住民への周知
- 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)**
- 特定の開発行為に対する許可制  
対象 : 住宅分譲、社会福祉施設等のための開発行為
  - 建築物の構造規制
  - 土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告
  - 勧告による移転者への融資、資金の確保

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(1) 減価要因

- **災害リスクの明示による減価**
  - － 土砂災害リスクが明示されたことに対する心理的な嫌悪感に応じたもの。
- **利用制限による減価(レッドゾーンのみ)**
  - － 開発行為の許可制や建物構造規制による対策工事等の制限に応じたもの。

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅱ 土砂災害防止法

2. 評価での対応  
(2) 評価への反映方法

- 区域指定が個別的にされていることが多い。
- 区域の有無やイエローゾーンとレッドゾーンが画地内で混在するケースが存在。

↓

画地評価(所要の補正)での対応

<H30評価替え 市町村所要の補正実施状況>

- 土砂災害特別警戒区域：905自治体
- 土砂災害警戒区域：177自治体

(出典：令和元年度固定資産税関係資料集Ⅰ)

25  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅱ 土砂災害防止法

2. 評価での対応  
(3) 所要の補正例(レッドゾーン)

<補正対象>  
土砂災害特別警戒区域の指定されている宅地及び宅地比準土地

<補正方法>  
一律適用 or 面積割合による適用

<補正率>  
0.6~0.9

26  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅱ 土砂災害防止法

2. 評価での対応  
(4) MIAアンケートの結果(1/2)

<土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)>

		対応方法	団体数
区域指定有	画地評価 (所要の補正)	• 画地の一部でも規制区域に指定される場合は一律に補正	164団体
		• 画地全体に対する規制区域の割合により段階的に補正	138団体
		• 画地に対する規制区域の割合が半分以上、半分以下の2段階で補正	30団体
		• その他	12団体
	• 標準宅地評価(標準宅地の価格に反映)		21団体
	• 路線価評価(路線価の比準項目で対応)		3団体
• 補正等未適用		34団体	
区域指定無			66団体

出典：MIAアンケート(2020年10月実施) 27 有効回答数：468団体  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(4) MIAアンケートの結果(2/2)

<土砂災害警戒区域(イエローゾーン)>

		対応方法	団体数
区域指定有	画地評価 (所要の補正)	・画地の一部でも規制区域に指定される場合は一律に補正	53団体
		・画地全体に対する規制区域の割合により段階的に補正	6団体
		・画地に対する規制区域の割合が半分以上、半分以上の2段階で補正	4団体
		・その他	4団体
	・標準宅地評価(標準宅地の価格に反映)	92団体	
	・路線価評価(路線価の比準項目で対応)	15団体	
		・補正等未適用	202団体
区域指定無			87団体

出典：MIAアンケート(2020年10月実施) 28 有効回答数：463団体  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(5) 留意点(1/2)

- ・ **レッドゾーン**
  - 利用制限があるため、評価で考慮。
- ・ **イエローゾーン**
  - 利用制限がないため、補正の適用については地域の実情等に応じて検討。
- ・ **据置年度での適用の可否**
  - 評価替え据置年度で、新たに区域の指定等がされても、基本的には地方税法第349条2項の「特別な事情」には該当しないと考える。

29  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(5) 留意点(2/2)

- ・ **補正のルール決め**
  - がけ地補正や急傾斜地崩壊危険区域に対する補正との重複適用等のルール決め。
- ・ **補正の根拠**
  - 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。
- ・ **補正のメンテナンス**
  - 概ね5年ごとの基礎調査により、区域指定の見直しが行われるため、評価替え毎にメンテナンスを実施。

30  
Copyright © 2021 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

<目次>

- I 災害関係法令と固定資産税
- II 土砂災害防止法  
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
- III 急傾斜地法  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- IV 津波防災地域づくり法  
(津波防災地域づくりに関する法律)
- V まとめ

31

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

---

---

---

---

---

---

---

---

III 急傾斜地法

1. 法律の概要

(1) 目的

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に必要な措置を講じ、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もの。

- 「砂防法」、「地すべり等防止法」、「急傾斜地法」を、総称して「砂防三法」。これらは、必要な施設整備を行うための「ハード対策」が中心の法律。
- 「土砂災害防止法」は、危険の周知や避難態勢の整備といった「ソフト対策」を中心とした法律。

32

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

---

---

---

---

---

---

---

---

III 急傾斜地法

1. 法律の概要

(2) 区域の指定

- 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戸未満であっても学校、病院等に危害が生じる恐れのある急傾斜地
- ↓
- 都道府県知事が「急傾斜地崩壊危険区域」として指定

※ 昭和47年の建設省通知に基づく、急傾斜地崩壊危険「箇所」とは異なる。

33

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

---

---

---

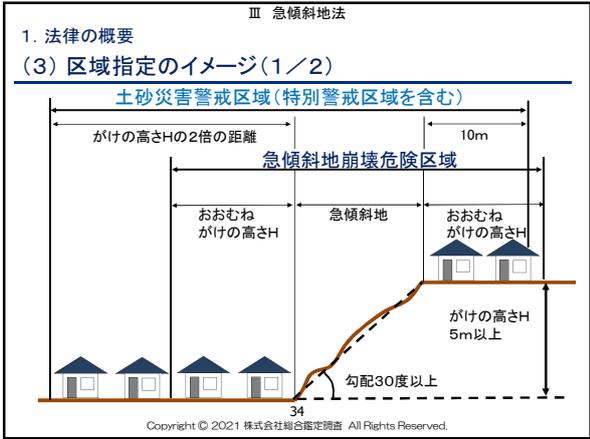
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

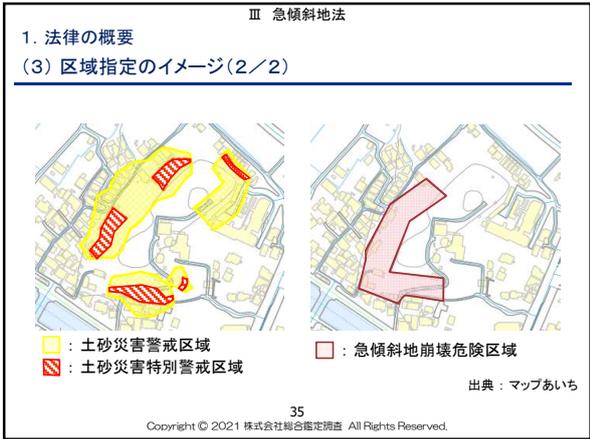
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Ⅲ 急傾斜地法

1. 法律の概要

(4) 区域内の制限等

- 下記行為を行うには原則、知事の許可が必要。

用水に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>水の放流又は停滞させる等の行為</li> <li>ため池、用水路等の施設又は工作物の設置や改造</li> </ul>
土地の形状変化に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>のり切、切土、掘削又は盛土</li> <li>土石の採取又は集積</li> <li>立木竹の伐採等</li> </ul>

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(1) 減価要因

- 災害リスクの明示による減価
  - 急傾斜地の崩壊リスクが明示されたことに対する心理的な嫌悪感に応じたもの。
- 利用制限による減価
  - 建築物の建築や開発行為等の制限に応じたもの。

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(2) 評価への反映方法

- 区域指定が部分的にされていることが多い。
- 区域の有無が画地内で混在するケースが存在。



画地評価(所要の補正)での対応

<H30評価替え 市町村所要の補正実施状況>

急傾斜地崩壊危険区域：202自治体

(出典：令和元年度固定資産税関係資料集Ⅰ)

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(3) 所要の補正例

<補正対象>

急傾斜地崩壊危険区域の指定されている宅地及び宅地比準土地

<補正方法>

一律適用 or 面積割合による適用

<補正率>

0.8 ~ 0.95

---

---

---

---

---

---

---

---



1. 法律の概要

(1) 目的

津波による災害の防止等の効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備等を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、一定の開発行為の制限等に関する措置等について定め、公共の福祉の確保及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とするもの。

---

---

---

---

---

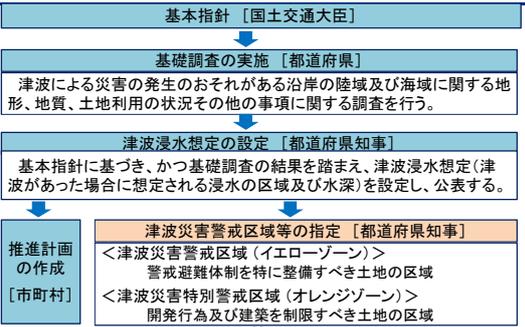
---

---

---

1. 法律の概要

(2) 区域の指定




---

---

---

---

---

---

---

---

1. 法律の概要

(3) 区域指定のイメージ

本章末【資料2】参照



出典：津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域の指定(静岡県HP)

---

---

---

---

---

---

---

---



2. 評価での対応

(2) 評価への反映方法(イエローゾーン) (1/2)

- 災害リスクの明示に留まる。
- 津波発生の危険性は比較的広範囲に及んでいるため、土地価格の水準に既に織り込まれているとも考えられる。
- 国交省の調査によれば、津波災害警戒区域の指定に伴う地価の変化傾向の調査について、当該指定等による地価への大きな影響は見られないとの結果

(出典：警戒区域等指定の事例集(国土交通省))

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(2) 評価への反映方法(イエローゾーン) (2/2)

- 面的に指定がされており、自治体によっては、膨大な画地数に及び画地毎の所要の補正は実務上非合理的。
- 不動産鑑定士等の土地評価の専門家の判断を踏まえ、対応方法を検討。

<H30評価替え 市町村所要の補正実施状況>

津波災害警戒区域：3自治体(岩手県1、宮城県2)

※ 令和2年10月30日時点で、岩手県及び宮城県には津波災害警戒区域等の指定はされていないため、建築基準法第39条に基づく「津波災害危険区域」の指定されている土地に対する補正だと思われる。

(出典：令和元年度固定資産税関係資料集1)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(3) 評価への反映例(イエローゾーン) (1/4)

<対応前の状況>



- 状況No.101:  
津波災害警戒区域と状況類似区分が概ね一致し、標準宅地が区域内。
- 状況No.98:  
津波災害警戒区域と状況類似区分が一致しておらず、標準宅地が区域外。

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(3) 評価への反映例(イエローゾーン)(2/4)

<標準宅地の移設で対応する方法(例)>



- 標準宅地を区域内に移設し、区域内としての価格を標準価格に織り込む。
- 区域内と区域外の土地が混在し、区域外の土地にも区域内の価格が織り込まれてしまうが、実務的には簡易。

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(3) 評価への反映例(イエローゾーン)(3/4)

<状況類似の区分変更で対応する方法(例)>



- 状況類似区分を、区域指定にあわせて区分変更を行う。
- 細分化する場合は、状況類似区分数増加。
- 区域指定と状況区分を完全に一致させることは困難。

---

---

---

---

---

---

---

---

2. 評価での対応

(3) 評価への反映例(イエローゾーン)(4/4)

<路線価評価で対応する方法(例)>

- 路線の比準表に要因を追加

その他路線 主要な路線	津波災害 警戒区域内	津波災害 警戒区域外
津波災害 警戒区域内	0	3
津波災害 警戒区域外	-3	0

---

---

---

---

---

---

---

---



<目次>

- I 災害関係法令と固定資産税
- II 土砂災害防止法  
(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律)
- III 急傾斜地法  
(急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律)
- IV 津波防災地域づくり法  
(津波防災地域づくりに関する法律)
- V まとめ

58

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

---

---

---

---

---

---

---

---

V まとめ

- 区域指定の調査
  - 各自治体でどのような区域指定がされ、当該指定によりどのような制限等があるのか把握
- 利用制限を伴う区域指定
  - 建築規制等を伴う区域指定については、積極的に評価への反映を検討
- 災害リスクの明示に留まる区域指定
  - 状況類似区分の変更等で対応が可能か検討

59

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

---

---

---

---

---

---

---

---

V まとめ

- 補正の適用
  - 類似する補正同士で重複適用にならないように、補正の減価の趣旨を整理し、明確なルール(補正適用基準、補正率等)を設けて運用
  - 運用ルールについては、土地評価事務取扱要領に明記
- 補正の根拠
  - 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

60

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

---

---

---

---

---

---

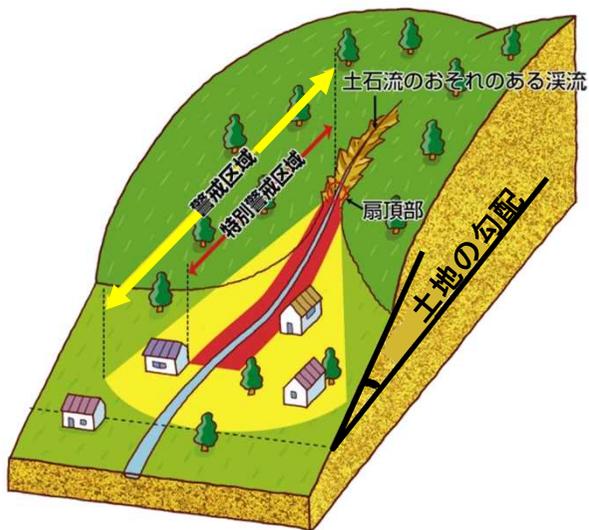
---

---

# 土砂災害警戒区域

## 土石流

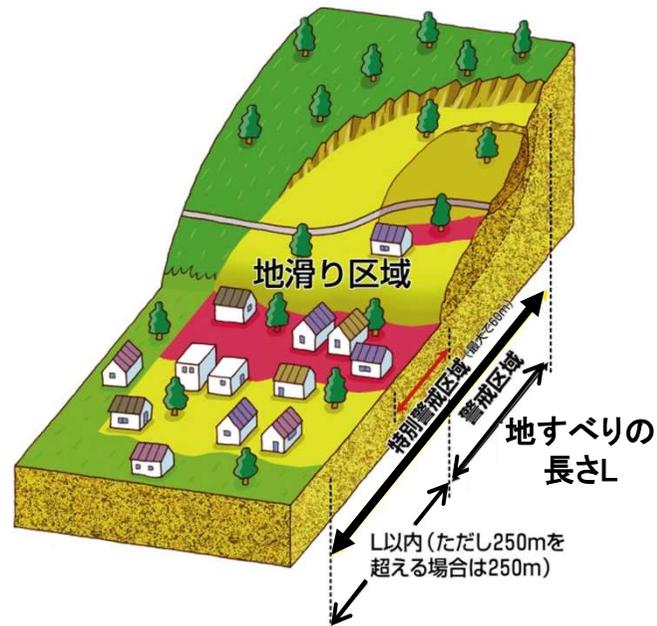
※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が水と一体となって流下する自然現象



- ・土地の勾配2度以上

## 地滑り

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象

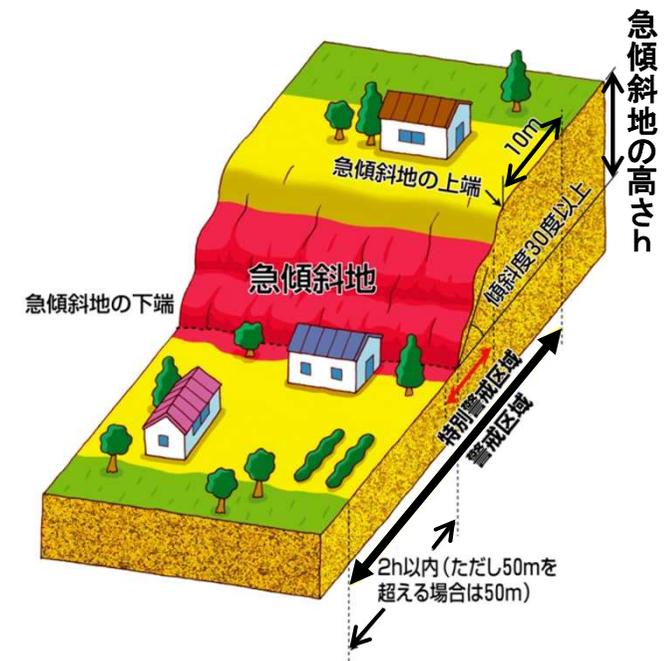


- ・地滑りの長さの2倍以内<sup>※1</sup>

※1 ただし250mを越える場合は250m

## 急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



- ・急傾斜地の上端から10m<sup>※2</sup>
- ・急傾斜地の下端から高さの2倍以内

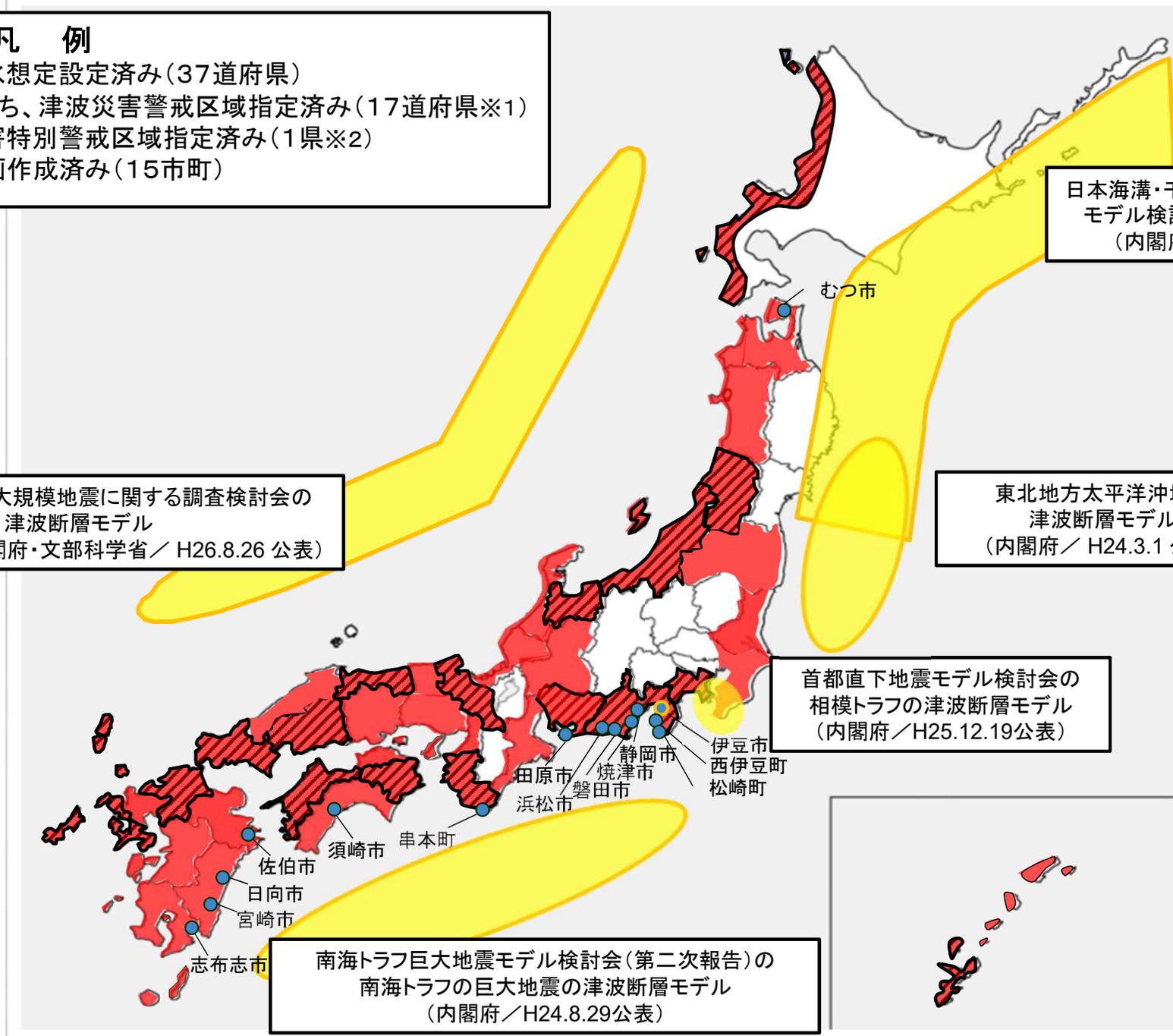
※1 ただし50mを越える場合は50m

# いのちを守る津波防災地域づくりのイメージ



令和2年10月30日現在

- 凡 例**
- …津波浸水想定設定済み(37道府県)
  - …上記のうち、津波災害警戒区域指定済み(17道府県※1)
  - …津波災害特別警戒区域指定済み(1県※2)
  - …推進計画作成済み(15市町)



日本海における大規模地震に関する調査検討会の津波断層モデル  
(国土交通省・内閣府・文部科学省／H26.8.26公表)

日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震モデル検討会の津波断層モデル  
(内閣府／R2.4.21公表)

東北地方太平洋沖地震津波断層モデル  
(内閣府／H24.3.1公表)

首都直下地震モデル検討会の相模トラフの津波断層モデル  
(内閣府／H25.12.19公表)

南海トラフ巨大地震モデル検討会(第二次報告)の南海トラフの巨大地震の津波断層モデル  
(内閣府／H24.8.29公表)

伊豆市  
西伊豆町  
松崎町  
静岡市  
焼津市  
磐田市  
田原市  
浜松市  
須崎市  
串本町  
佐伯市  
日向市  
宮崎市  
志布志市

資料3

※1 北海道、新潟県、神奈川県、静岡県、和歌山県及び愛媛県は一部の市町村において指定  
 ※2 静岡県伊豆市の1市にて指定