

第2章

適正な時価と所要の補正 ～昨今の自然災害多発に対応した土地評価～

1

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I はじめに

II 自然災害に起因する減価要因

III 固定資産税評価への反映方法

IV 都市計画法の改正に伴う影響

2

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

I はじめに

1. 自然災害リスクの顕在化

- (1) 多発する自然災害により、住民の防災意識が高まり、自治体による自然災害リスク情報の開示が進展(例:各種ハザードマップの公開)
- (2) 不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化(宅地建物取引業法施行規則の一部改正)
- (3) 不動産取引価格への影響
以前より増して、自然災害リスクのある不動産の取引価格が下落する傾向にある。

3

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 自然災害リスクと固定資産評価の規定

(1) 固定資産評価基準

- ・自然災害リスクに関する具体的な規定はない。

(2) 固定資産評価基準解説(土地編)

- ・自然災害リスクについての具体的な規定はない。
- ・市町村長の行う「所要の補正」
災害対策関連法による規制区域内の宅地

2. 自然災害リスクと固定資産評価の規定

(3) 令和3年度固定資産の評価替えに関する

留意事項(総務省自治税務局資産評価室長通知)

- ・法規制等により利用制限のある土地の評価

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。

※令和6年度は、下線部が『法令等による開発行為の制限、建築規制等の』に変更された。

3. 所要の補正の実施状況(令和3年1月1日現在)

補正の内容(災害対策関連法関連のみ)		適用団体数	実施割合
規制区域	急傾斜地法	212	12.3%
	土砂災害警戒区域	209	12.2%
	土砂災害特別警戒区域	1,090	63.4%
	津波災害警戒区域	8	0.5%
	小計	1,519	88.4%

出典: (一財)資産評価システム研究センター『資産評価情報』2021年11月号

<目次>

I はじめに

II 自然災害に起因する減価要因

III 固定資産税評価への反映方法

IV 都市計画法の改正に伴う影響

7

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

II 自然災害に起因する減価要因

1. 自然災害に起因する減価要因

(1) 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

(2) 宅地開発や建築の規制を伴うもの

8

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

II 自然災害に起因する減価要因

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

(1) 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

① ハザードマップ

② 土砂災害警戒区域 など

直接的な土地利用の制約等はないが、明示されたことによる心理的な影響が地価に影響を与え得る。

9

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

① ハザードマップ

- 自然災害による被害を予測し、その種類に応じて被害範囲を地図化したもの
- 国土交通省がハザードマップポータルサイトにおいて、全国のハザードマップをとりまとめている。

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

＜ハザードマップの種類＞

- ・ 洪水ハザードマップ
- ・ 内水ハザードマップ
- ・ 高潮ハザードマップ
- ・ 津波ハザードマップ
- ・ 土砂災害ハザードマップ
- ・ 火山ハザードマップ

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

＜ハザードマップの効果＞

主に自然災害発生の予測範囲を地図上に図示しているに留まり、建築規制等の効果があるものではない。

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

② 土砂災害警戒区域

- いわゆる「土砂災害防止法」における、イエローゾーン
- 急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域が指定される。

13

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

＜土砂災害警戒区域指定の効果＞

危険の周知、警戒避難体制の整備が行われるが、建築規制等の効果があるものではない。

14

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 宅地開発や建築の規制を伴うもの

災害対策関連法等の法令により、指定された区域内において宅地開発や建築規制等の直接的な土地利用の制約が課される。

利用制約に応じた地価の低下が考えられる。また、明示されたことによる心理的な影響が地価に影響を与え得る。

15

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 宅地開発や建築の規制を伴うもの

(1) 災害対策関連法のうち宅地開発や建築の規制を伴う規定がある法令

- ① 砂防法 (M30、国交省)
- ② 森林法 (S26、国交省)
- ③ 地すべり等防止法 (S33、農水省・国交省)
- ④ 河川法 (S39、農水省・国交省)
- ⑤ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (S39、農水省・国交省)

16

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 宅地開発や建築の規制を伴うもの

- ⑥ 原子力災害対策特別措置法 (H11・内閣府)
- ⑦ 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 (H12・国交省)
- ⑧ 津波防災地域づくりに関する法律 (H23・国交省)

17

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

<目次>

I はじめに

Ⅱ 自然災害に起因する減価要因

Ⅲ 固定資産税評価への反映方法

Ⅳ 都市計画法の改正に伴う影響

18

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

1. 災害リスクの影響の有無の判断

まず、その自然災害リスクが固定資産の「適正な時価」に影響を与えているか否かを判断する必要がある。

影響が認められれば、評価に反映することとなる。

1. 災害リスクの影響の有無の判断

(1) 災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの

需要者の心理的な影響によるものであり、影響の有無の判断及び影響がある場合の度合を数値化することが難しい。

1. 災害リスクの影響の有無の判断

- ① ハザードマップと照合して、指定区域に該当する地価公示や地価調査地点の地価動向が他の地域と比較して異なるか確認する。
- ② 地価下落修正措置（時点修正）の変動率が他の地域と比較して異なるか確認する。
- ③ 不動産鑑定士の意見を聞く。

1. 災害リスクの影響の有無の判断

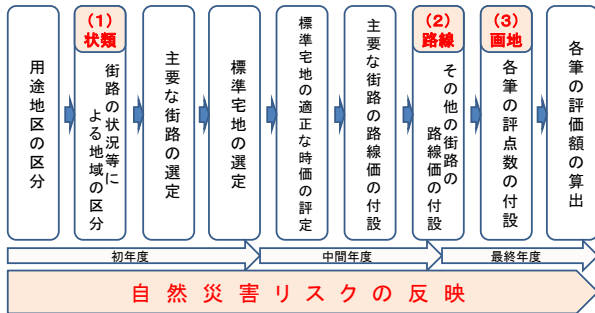
- (2) 宅地開発や建築の規制を伴うもの
実際に利用規制が課されており、適正な時価に影響を与えている場合が多い。
ただし、利用規制が軽微な場合には影響がないと判断できる場合もある。
また、利用規制の影響に加えて、心理的な影響も認められる場合があることに留意。
不動産鑑定士の意見を聞くことが有用。

22

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

市街地宅地評価法の手順



23

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

規制対象土地の指定区域の広狭、他の補正項目との整合性を踏まえ、以下の方法のいずれかを選択する。

- (1) 状況類似地域区分で反映
- (2) 路線価で反映
- (3) 画地で反映

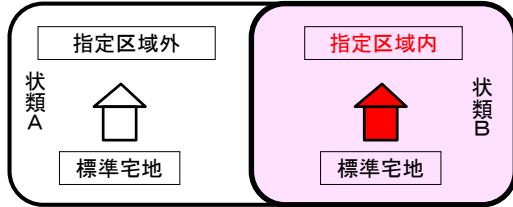
24

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

(1) 状況類似地域区分で反映

状況類が概ね全て指定区域の場合、標準宅地の標準価格で反映する。
留意する点：標準宅地の鑑定評価書中の(様式4)標準宅地調査(行政的
条件欄)に指定区域の記載をしてもらう



25

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

減価要因が、「災害リスクの明示と注意喚起に留まるもの」については、この方法により標準宅地の標準価格に災害リスクの減価を織り込むことができ、実務上も容易である。

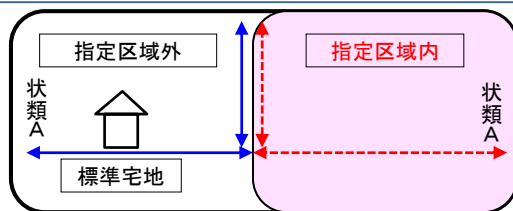
26

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

(2) 路線価で反映

路線区分で指定区域を区分できる場合、その他の街路の路線価で反映する。
留意する点：標準宅地は指定区域外に設定し、鑑定評価書中の(様式4)標準宅地調査(行政的
条件欄)に指定区域の記載はしない。
路線価比準項目に指定区域内外の格差を設ける。



27

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 固定資産税評価への反映方法

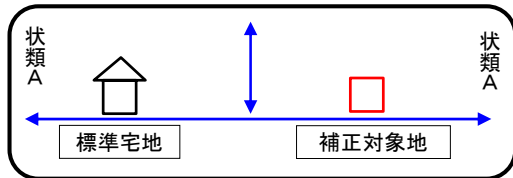
(1)に次いで実務上容易な評価方法だが、指定区域の内外の区分が、基本的な路線区分の判断基準と一致しないと路線区分が必要以上に細分化されてしまう恐れがある。

2. 固定資産税評価への反映方法

(3) 画地で反映

個々の土地で指定の有無が異なる場合、「所要の補正」により画地単位の評価額に反映させる。

留意する点：標準宅地の鑑定評価書中の(様式4)標準宅地調査(行政的条件欄)に指定区域の記載はしない。
(様式3)個別的要因の補正率と一致することが望ましい。



2. 固定資産税評価への反映方法

この方法は市町村長「所要の補正」で対応することとなるが、固定資産評価基準解説(土地篇)では、「価格の低下等…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、…所要の補正を行うことができるものである。」とされている点に留意が必要である。

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例



出典 愛知県HPより

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例



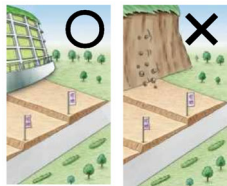
Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

② 規制の内容

(i) 特定開発行為に対する制限

住宅宅地分譲や災害時要配慮者利用施設(社会福祉施設や医療施設など)の建築等を行う場合の開発行為には、安全確保のための許可が必要となる。



出典 国土交通省HPより

36
Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

(ii) 建築物の構造規制

居室を有する建築物の構造が、当該土砂災害の発生原因となる自然現象により建築物に作用すると想定される衝撃に対して安全なものとする必要がある。



出典 国土交通省HPより

37

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

具体的には、外壁等の構造耐力上主要な部分を鉄筋コンクリート造とすることとされているほか、外壁、控壁、基礎等の設計基準強度や形状等、自然現象の種類や最大の力、高さ等に応じた鉄筋の断面積等が定められている。

なお、土石等の高さ以上の防護壁を設置すれば、建築物の構造規制はクリアされる。

建物の建築にあたっては、これらの要件を満たすための対策工事が必要となる。

38

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

(iii) 建築物の移転等の勧告

著しい損壊が生じるおそれのある建築物の所有者等に対して建物の移転等を勧告することがある。

移転に際しては融資などの支援措置がある。



出典 国土交通省HPより

39

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

③ 宅地需要が認められる地域

減価の要因

(i)対策工事費用

- ・防護壁や建物の構造による対策費

(ii)心理的嫌悪感

- ・将来の自然災害リスクに対する不安

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

(i)対策工事費用に基づく減価

$$\begin{aligned}\text{減価割合} &= \text{対策工事費用} \div \text{土地価格} \\ &= \frac{40}{100} \\ &= 0.4(40\%)\end{aligned}$$

※土地価格が低い自治体ほど減価割合は拡大する傾向にある。

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

(ii)心理的嫌悪感に基づく減価

個人的な感覚に基づくもので、減価の程度が人により異なるが、不動産鑑定評価では3%～10%程度の減価を行うことが多い。

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

例えば、
 (i) 対策工事費用に基づく減価(40%)
 (ii) 心理的嫌悪感に基づく減価(5%)
 の場合、減価割合は 45% となる。

以上は基本的な考え方を示したもので、現実的には防護壁設置部分の地積は有効利用できないため、当該地積の価値率を反映して減価割合を査定することも考えられる。

43

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

<補正の方法①>

- ・一律の補正率を乗じる方法

一律	0.55
----	------

※画地の一部のみ区域指定されていても、画地全体に対策工事を行う場合があることから、一律の補正率を採用する考え方

44

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

<補正の方法②>

- ・地積割合に応じた補正率を乗じる方法

レッドゾーン地積 ／画地地積	0.10以上 0.20未満	0.20以上 0.30未満	0.30以上 0.40未満	0.40以上 0.50未満	0.50以上 0.60未満
	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
レッドゾーン地積 ／画地地積	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上	
	0.70	0.65	0.60	0.55	

※ 区域指定の割合の違いが画地の価格に影響を与えるという考え方

45

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

④ 宅地需要が認められない地域

$$\text{減価割合} = \text{レッドゾーンの減価割合} \times \frac{\text{レッドゾーンの地積}}{\text{画地の地積}}$$

※レッドゾーンの減価割合は、宅地利用が制限され雑種地と同様の価値しかないと捉え、市街化調整区域内の宅地比準雑種地減価割合を採用することも考えられる。

46

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

例えば、レッドゾーン（減価割合50%、地積50㎡）、画地の地積（100㎡）の場合、

$$\begin{aligned} \text{減価割合} &= 50\% \times \frac{50\text{㎡}}{100\text{㎡}} \\ &= 25\% \text{ となる。} \end{aligned}$$

47

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

⑤ 減価割合を求める際の留意事項

- 対策工事費用は標準的な対策工事を想定するが、地域の実情に応じて適切に見積もる必要がある。
- 土地価格は地域の標準的な宅地価格を想定するが、標準宅地の標準価格が参考となる。

48

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. 所要の補正の減価割合の求め方の例

- ・ 宅地需要が認められる地域か認められない地域かは、不動産鑑定士の意見が参考となる。
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域の補正と土砂災害特別警戒区域の補正が重なる場合、減価割合が大きい方の補正を採用する、減価割合の上限値を設定するなどの対応が必要となる。

<目次>

I はじめに

II 自然災害に起因する減価要因

III 固定資産税評価への反映方法

IV 都市計画法の改正に伴う影響

1. 都市計画法改正のポイント

- (1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止
(都市計画法第33条第1項第8号)
- (2) 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化
(都市計画法第34条第11号・第12号)
- (3) 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例
(都市計画法第34条第8号の2)

2. 都市計画法の改正に伴う影響

(1) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の
開発を原則禁止(都市計画法第33条第1項第8号)

＜災害レッドゾーン＞

- ① 災害危険区域(建築基準法)
- ② 土砂災害特別警戒区域(土砂災害防止法)
- ③ 地すべり防止区域(地すべり等防止法)
- ④ 急傾斜地崩壊危険区域(急傾斜地の崩壊…法律)
- ⑤ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法)

2. 都市計画法の改正に伴う影響

従来、

- ・自己以外の居住の用に供する住宅(分譲住宅、賃貸住宅など)
- ・自己以外の業務の用に供する施設(貸オフィス・貸ビル・貸店舗・貸倉庫)

の開発は災害レッドゾーンを原則含まないこと

今回の改正で追加

- ・自己業務用施設(自社オフィス・ビル・店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫)

2. 都市計画法の改正に伴う影響

＜評価への影響＞

- ・今一度、5つの災害レッドゾーンについて、評価に反映させる必要があるか検討する。
- ・複数の災害レッドゾーンが重複して指定される場合、重複して減価しないように留意する。
- ・改正で自己業務用施設の開発が追加禁止されたことから、自己の居住の用以外の土地利用が地域の標準的使用の場合には利用用途が著しく制約される。

2. 都市計画法の改正に伴う影響

- このような法改正の影響を考慮し、現行のレッドゾーンの補正について、補正率や適用方法についての検証が必要となる。
- この際に不動産鑑定士の意見を参考とすることが有用である。

2. 都市計画法の改正に伴う影響

例 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)

＜減価の要因＞

(i) 対策工事費用

・防護壁や建物の構造による対策費

(ii) 心理的嫌悪感

・将来の自然災害リスクに対する不安

+

(iii) 開発行為に対する制限

・自己の居住の用以外の開発ができない

2. 都市計画法の改正に伴う影響

(2) 市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化

(都市計画法第34条第11号・第12号)

(第34条第11号)

市街化区域に隣接し、おおむね50戸以上の建築物が連たんしている等の一定の要件を備えた地域で、条例により区域を指定し、その区域内で支障がないとした建築物を建築するための開発が可能となる特例

2. 都市計画法の改正に伴う影響

(第34条第12号)

周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において困難または著しく不相当と認められる開発行為として条例で区域等が定められたものについて開発が可能となる特例

2. 都市計画法の改正に伴う影響

第34条第11号・第12号は、従来から「溢水(いっすい)、湛水(たんすい)、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」は含まないとされていた。

しかしながら、十分に徹底されていなかったため、改正で明確に災害ハザードエリアを除外することが示された。

溢水(いっすい)・・・水があふれ出ること。

湛水(たんすい)・・・水がたまってしまうこと。

2. 都市計画法の改正に伴う影響

<災害ハザードエリア>

- ・ 災害レッドゾーン
- ・ 災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域・浸水想定区域(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれのある土地の区域に限る。))
- ・ その他「溢水(いっすい)、湛水(たんすい)、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」

2. 都市計画法の改正に伴う影響

＜評価への影響＞

- 第34条第11号・第12号の条例区域から除外されることとなった災害ハザードエリア内の未利用地や駐車場等は、原則開発不可となる。
よって、地価の低下が考えられる。
- このような土地は、通常、宅地比準雑種地として評価されている。

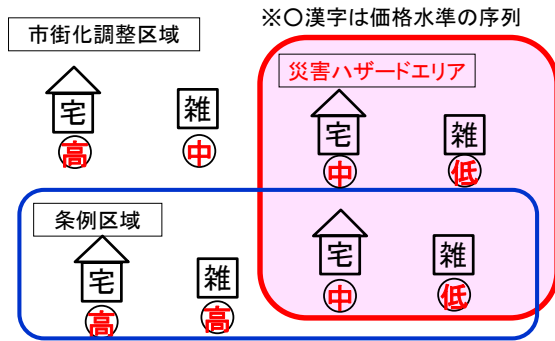
2. 都市計画法の改正に伴う影響

- 条例区域内の宅地比準雑種地は宅地開発が容易であるという理由で、条例区域外の宅地比準雑種地と区別して比準割合を高く設定している場合には、その区別を撤廃する必要がある。
- また、改正に先立つ「技術的助言」(国土交通省都市局長通知)により、条例区域の範囲を地図上で特定できる市町村が増えてくると考えられる。

2. 都市計画法の改正に伴う影響

- 従って、市街化調整区域内の宅地及び宅地比準雑種地の評価について、条例区域及び災害ハザードエリアの内外における価格水準の序列を判断し、評価に反映させるべきかを検討する必要性が生じている。

2. 都市計画法の改正に伴う影響



64

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 都市計画法の改正に伴う影響

(3) 市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例
(都市計画法第34条第8号の2)

- 市街化調整区域内の災害レッドゾーンの建築物等が従前と同一の用途で市街化調整区域内の災害レッドゾーン外に移転する場合には、開発許可可能となった。

65

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

2. 都市計画法の改正に伴う影響

<評価への影響>

- 市街化調整区域内の宅地に限定(新・線引き後)宅地補正を行っている場合、このような宅地の取り扱いに検討を要する。
- 限定宅地補正を行う必要があるか、担当部に確認の上判断する必要がある。

66

Copyright © 2023 株式会社総合鑑定調査 All Rights Reserved.

3. まとめ

(1) 都市計画法第33条第1項第8号

現行のレッドゾーンの補正について、補正率や適用方法についての検証が必要となる。

(2) 都市計画法第34条第11号・第12号

条例区域及び災害ハザードエリアの内外における価格水準の序列を判断し、評価に反映させるべきかを検討する必要があるが生じている。

(3) 都市計画法第34条第8号の2

限定宅地補正を行っている場合の取り扱いに検討を要する。
