

令和6基準年度

豊富な事例の

土地評価実務の手引



公益財団法人 東京税務協会

は し が き

固定資産税は、各市町村の税収入の約半分を占める基幹的な税であり、また普遍性・安定性に富む税として、市町村財政において極めて重要な役割を果たしています。

近年、所有者不明土地等や空き家等が全国的に増加しており、その結果、公共事業の推進や市民の生活環境において様々な課題が多く生じています。また、少子高齢社会の本格的な到来や毎年のように繰り返される異常気象による自然災害などが、経済成長の阻害要因として働いております。こうしたことから、市町村の果たすべき役割はより一層重要となってきましたが、市町村は依然として厳しい財政運営を強いられています。こうした状況のなか、固定資産税は市町村税のなかでも安定的な税収入が得られるところから、貴重な税源としてますます重要性が増しています。

ところで、所有者不明土地の増加、空き家問題などの新たな社会現象は、固定資産税に大きな影響を及ぼす懸念があり、これらの課題に対して、改善のための方策が一部講じられているものの未だ十分とはいえず、今後とも税制の安定のために諸制度の見直し措置が必要であると考えます。

さて、固定資産税の土地評価においては、納税者等から信頼を得るため、土地価格等縦覧帳簿の縦覧、路線価等の公開などの評価情報の開示に努め、その透明性が高まりました。また、市町村における人事異動サイクルの短期化や評価作業の外部委託に伴って、職員の評価実務の知識や経験が不足する状況を生み出しています。これらに対応するため、市町村では評価実務者の育成が喫緊の課題になっています。

本書は、このような課題に対応するための一助となるよう、豊かな実務経験を有する東京都主税局の資産評価専門課長などのご協力をいただき、実務にすぐ役立つ実践の手引として執筆・編集したものです。

また、今回の改訂は令和6年度評価替えに対応するとともに、実務的に使用頻度の高い事項を中心として記述していますので、土地評価の実務者や土地評価に関心を持たれる方々にとって使い易くなっているものと自負しています。

広くご活用していただければ幸いです。

令和6年4月

公益財団法人 東京税務協会

目 次

第1章 土地評価のあらまし

| | |
|--------------------------------|----|
| 第1節 土地の評価 | 1 |
| 1 土地の評価とは | 1 |
| 2 固定資産税における土地の評価 | 1 |
| 第2節 土地の評価方法 | 2 |
| 1 固定資産評価基準による評価方法 | 2 |
| (1) 固定資産評価基準とは | |
| (2) 評価方法の基本 | |
| (3) 評価方法の種類 | |
| 2 不動産鑑定評価等における評価方法 | 7 |
| (1) 不動産鑑定評価 | |
| (2) 相続税における評価 | |
| 第3節 土地の価格 | 9 |
| 1 価格とは | 9 |
| 2 価格調査基準日 | 10 |
| 3 売買実例価額の収集の手順及び調査事項 | 11 |
| (1) 収集の手順 | |
| (2) 調査事項 | |
| 4 正常売買価格の求め方 | 12 |
| (1) 正常売買価格とは | |
| (2) 不正常要素の排除 | |
| (3) 時点修正 | |
| 5 地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格 | 13 |
| (1) 地価公示価格 | |
| (2) 都道府県地価調査価格（基準地価格） | |
| (3) 鑑定評価価格 | |
| (4) 地価公示価格等と固定資産税の価格との関係（7割評価） | |
| 6 相続税等の価格 | 15 |
| (1) 相続税、贈与税及び地価税 | |
| (2) その他 | |

| | |
|--------------------|----|
| 第4節 評価の対象となる土地 | 17 |
| 1 土地とは | 17 |
| (1) 固定資産税における土地 | |
| (2) 評価基準における土地 | |
| 2 定着物の取扱い | 17 |
| 3 公有水面埋立地等の取扱い | 18 |
| 第5節 地目 | 19 |
| 1 地目とは | 19 |
| 2 地目の種類 | 19 |
| (1) 評価基準上の地目 | |
| (2) 不動産登記上の地目 | |
| 3 地目認定の基本 | 20 |
| (1) 認定の時期 | |
| (2) 現況主義による認定 | |
| (3) 土地全体の利用状況による認定 | |
| (4) 実地調査 | |
| 4 地目別の認定基準 | 22 |
| (1) 農地（田及び畑） | |
| (2) 宅地 | |
| (3) 鉱泉地 | |
| (4) 池沼 | |
| (5) 山林 | |
| (6) 牧場 | |
| (7) 原野 | |
| (8) 雑種地 | |
| 5 特殊な形態の土地の認定 | 34 |
| (1) 別荘用地 | |
| (2) 農業用施設の用に供する土地 | |
| (3) 土地区画整理事業施行中の土地 | |
| 地目の認定事例（写真集） | 38 |
| 第6節 地積 | 47 |
| 1 地積認定の原則 | 47 |
| (1) 地積の認定 | |

| | |
|--------------------------------|----|
| (2) 登記簿上の地積 | |
| (3) 現況の地積 | |
| 2 国土調査法による地籍調査等が行われた場合の取扱い | 49 |
| (1) 国土調査法による地籍調査後の地積の取扱い | |
| (2) 土地区画整理事業の施行に係る土地の地積 | |
| (3) 入会林野近代化法に基づく整備事業施行に係る土地の地積 | |
| 3 土地関係図面 | 51 |
| (1) 登記所備付の図面 | |
| (2) 固定資産税関係の図面 | |
| 第7節 評価の単位 | 63 |
| 1 評価基準における評価の単位 | 63 |
| 2 宅地における「一筆一画地」の原則とその例外 | 63 |
| 3 宅地以外の土地の評価の単位 | 67 |
| (1) 鉱泉地 | |
| (2) 牧場 | |
| (3) 雑種地 | |

第2章 宅地の評価

| | |
|-----------------|-----|
| 第1節 評価の方法 | 79 |
| 1 宅地評価の概要 | 79 |
| 2 評価方法の比較 | 79 |
| 3 適用地域の区分 | 80 |
| 第2節 市街地宅地評価法 | 82 |
| 1 評価の手順 | 82 |
| 2 用途地区の区分 | 83 |
| (1) 用途地区の意義 | |
| (2) 用途地区の区分 | |
| 3 状況類似地域の区分 | 127 |
| 4 標準宅地の選定 | 129 |
| (1) 主要な街路の選定 | |
| (2) 標準宅地の選定 | |
| 5 標準宅地の適正な時価の評定 | 134 |
| 6 基準宅地の選定 | 134 |

| | | |
|-----|---------------------|-----|
| 7 | 路線価の付設 | 135 |
| | (1) 路線価の意義 | |
| | (2) 主要な街路への路線価の付設 | |
| | (3) その他の街路への路線価の付設 | |
| | (4) 路線価付設の留意点 | |
| 8 | 各筆の評点数の付設（画地計算法） | 143 |
| | (1) 画地計算法とは | |
| | (2) 画地計算法の種類と方法 | |
| | (3) 画地計算法の実際 | |
| | (4) 通知等による補正 | |
| | (5) 市町村長が行う「所要の補正」 | |
| 第3節 | その他の宅地評価法 | 159 |
| 1 | その他の宅地評価法とは | 159 |
| 2 | 評価の手順 | 159 |
| 3 | 状況類似地区の区分 | 160 |
| | (1) 利用状況による地区区分 | |
| | (2) 利用上の便による地区区分 | |
| 4 | 標準宅地等の選定 | 162 |
| 5 | 標準宅地の評点数の付設 | 162 |
| 6 | 各筆の評点数の付設 | 163 |
| 第4節 | 農業用施設用地等の評価 | 169 |
| 1 | 農業用施設の用に供する土地の地目の認定 | 169 |
| 2 | 農業用施設の用に供する宅地の評価 | 170 |
| 3 | 生産緑地地区内の宅地の評価 | 170 |
| 4 | 造成費相当額 | 172 |
| 5 | 雑種地と認定される農業用施設用地の評価 | 172 |
| 第5節 | 経過措置 | 177 |
| 1 | 宅地の7割評価 | 177 |
| 2 | 地価下落地域における価額の修正 | 177 |
| | (1) 宅地の価額の修正の手順 | |
| | (2) 宅地の価額の下落状況の把握 | |
| | (3) 宅地の区分及び修正率の適用 | |

第3章 宅地以外の主な土地の評価

| | |
|-----------------------------|-----|
| 第1節 田及び畑（一般農地） | 179 |
| 1 農地の評価上の分類 | 179 |
| 2 一般農地の評価 | 179 |
| (1) 一般農地とは | |
| (2) 評価の手順 | |
| 3 生産緑地地区内の農地の評価 | 185 |
| 第2節 宅地等介在農地、市街化区域農地及び勧告遊休農地 | 196 |
| 1 宅地等介在農地とは | 196 |
| 2 市街化区域農地とは | 197 |
| 3 勧告遊休農地とは | 197 |
| 4 市街化区域農地等の評価 | 198 |
| (1) 市街化区域農地の評価方法 | |
| (2) 市街地宅地評価法に準ずる方法 | |
| (3) その他の宅地評価法に準ずる方法 | |
| (4) 造成費相当額の控除 | |
| 5 勧告遊休農地の評価 | 204 |
| 第3節 山林 | 205 |
| 1 山林とは | 205 |
| 2 一般山林の評価 | 205 |
| (1) 状況類似地区の区分 | |
| (2) 標準山林の選定 | |
| (3) 各筆の山林の評点数の付設 | |
| (4) 各筆の山林の評価額の算出 | |
| 3 介在山林の評価 | 210 |
| (1) 介在山林を一般山林と別に設ける理由 | |
| (2) 介在山林の範囲 | |
| (3) 介在山林の評価 | |
| 第4節 雑種地 | 213 |
| 1 雑種地とは | 213 |
| 2 ゴルフ場等用地の評価 | 213 |
| (1) ゴルフ場等用地とは | |

| | |
|-----------------------------|-----|
| (2) ゴルフ場等用地の評価 | |
| 3 鉄軌道用地の評価 | 220 |
| (1) 鉄軌道用地の範囲 | |
| (2) 鉄軌道用地の評価（複合利用鉄軌道用地を除く。） | |
| (3) 複合利用鉄軌道用地とは | |
| (4) 複合利用建物について | |
| (5) 複合利用鉄軌道用地の評価 | |
| 4 その他の雑種地の評価 | 231 |
| (1) その他の雑種地とは | |
| (2) その他の雑種地の評価 | |

第4章 評価替え・価格修正その他

| | |
|-----------------------|-----|
| 第1節 評価年度 | 237 |
| 1 基準年度における土地の評価 | 237 |
| 2 第2年度及び第3年度における土地の評価 | 237 |
| 3 価格等の登録の公示日以後の決定又は修正 | 239 |
| 第2節 賦課決定の期間制限等 | 241 |
| 1 賦課決定の期間制限 | 241 |
| 2 地方税の消滅時効 | 242 |
| 3 還付金の消滅時効 | 242 |
| 第3節 不服申立て制度 | 244 |
| 1 行政不服審査法との関係 | 244 |
| 2 審査請求 | 244 |
| (1) 審査請求の提起 | |
| (2) 審査請求をすることができる者 | |
| (3) 審査請求の対象 | |
| (4) 審査請求の期間 | |
| (5) 教示義務 | |
| (6) 執行不停止の原則 | |
| (7) 審査庁と審理員 | |
| (8) 裁決までの手続 | |
| (9) 裁決の内容 | |
| (10) 裁決の拘束力 | |

| | |
|---------------------|-----|
| (11) 訴訟の提起 | |
| 3 審査の申出 | 247 |
| (1) 審査の申出の提起 | |
| (2) 審査の申出をすることができる者 | |
| (3) 審査の申出の対象 | |
| (4) 審査の申出の期間 | |
| (5) 申出人照会制度 | |
| (6) 審査の決定の手続 | |
| (7) 審査の決定の内容 | |
| (8) 審査の決定に基づく価格等の修正 | |
| (9) 訴訟の提起 | |

索引

凡 例

本書中に引用する法令等は、次の略称を使用しています。

| | |
|------|---------------|
| 法 | 地方税法 |
| 法附則 | 地方税法附則 |
| 令 | 地方税法施行令 |
| 令附則 | 地方税法施行令附則 |
| 規則 | 地方税法施行規則 |
| 評価基準 | 固定資産評価基準 |
| 不登法 | 不動産登記法 |
| 不登令 | 不動産登記令 |
| 不登規則 | 不動産登記規則 |
| 不登準則 | 不動産登記事務取扱手続準則 |

※ 条・項・号の表示

| | |
|---|--------|
| 条 | 1、2、3、 |
| 項 | ①、②、③、 |
| 号 | 一、二、三、 |

第 1 章

土地評価のあらまし



第1節 土地の評価



1 土地の評価とは

土地の価格は、一般的に取引、担保、賃貸等の必要に応じて個別的に形成され、その価格も個別的な事情に左右されがちです。そこで、現在の土地価格を求める代表的な方法としての不動産鑑定評価基準では、価格を求める鑑定評価にあたっては、原則として一般の取引当事者にとって妥当する価格を求めることとしています。この価格を正常価格といい、それは「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」であるとされています。この場合において、「現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場」とは、①市場参加者（自己の利益を最大化するため、売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと等の要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとし、）が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること、②取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと、③対象不動産が相当の期間市場に公開されていることとされています（不動産鑑定評価基準総論第5章第3節I、1）。

この不動産鑑定評価の手法及び価格を基本としつつ、地価公示制度における場合、固定資産税における場合、相続税における場合等の必要に応じた一連の作業を行い、評価額を求めるまでが土地評価であるということになります。

2 固定資産税における土地の評価

固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産）に対し、原則としてその価格を課税標準として課されるものですが、その価格は市町村長が決定することとされています（法410）。

市町村長は、固定資産の評価及び価格決定にあたっては、総務大臣が定めた固定資産評価基準によって行わなければならないとされています（法403）。

評価基準には、固定資産を評価する場合の基準や、評価の方法、手続き等が定められており、市町村長は、この評価基準の定めるところによって、固定資産を適正に評価しなければならないものです。



第2節 土地の評価方法



1 固定資産評価基準による評価方法

(1) 固定資産評価基準とは

ア 意義

固定資産の評価とは、納税者に税負担を求めるためのものですから、各資産の評価の均衡が保たれ、適正なものとして納税者の納得を得られるものでなくてはなりません。このため、法第388条において、総務大臣は評価の基準並びに実施の方法及び手続きを定めることとしています。これに基づいて告示されたものが、「固定資産評価基準」です。

現行の評価基準は昭和38年12月25日自治省告示第158号をもって告示され、この運用についても同月「固定資産評価基準の取扱いについて（依命通達）」（以下「依命通達」という。）が出され、昭和39年度分の固定資産税から適用されたものです。

昭和38年度までの評価基準は、市町村長の評価の際における「技術的援助」として示されていたもので、市町村長はこれに準じて評価を行うこととなっていました。現行の評価基準は、これによって評価しなければならないものとされ、全面的な改正が行われたものです。

このことにより、固定資産の評価の方法が統一されることとなり、各市町村における評価の適正化及び市町村間における評価水準の均衡保持に努めるとともに、所要の改正を経つつ現在に至っています。

なお、上記の依命通達は平成12年度に廃止され、固定資産の評価方法に関して直接市町村を拘束するような規定については評価基準に規定することとし、技術的援助として引続き必要な規定については新たに通知を発することとされました。

イ 市町村での運用

各市町村では、この評価基準をもとに、その運用の方法等詳細を定めることとなります。

このことから、事務処理方法を含めて各市町村においては要領等を定めているところもあります。

例えば、東京都（特別区）においては、土地・家屋・償却資産のそれぞれについて「東京都固定資産評価事務取扱要領」を定め、事務処理の指針としています。

(2) 評価方法の基本

ア 固定資産税の土地の価格は、適正な時価をいうものとされています。

この適正な時価をいかに把握するかが固定資産税の土地の「評価」です。ところで、平成15年6月26日の最高裁判所の判決では、適正な時価は客観的な交換価値であると判示されました。

この客観的な交換価値とは、正常な条件の下に成立する取引価格であり、これを具体的に評価する方法として総務大臣により評価基準が定められています。

イ 現行評価基準の評価方法のうち、土地については売買実例価額を基準として評価する方法が基本となっています。

具体的に述べますと、現実の売買実例価額から売り急ぎなどの不正常的な要素に基づく価額を除くことによって得られる正常売買価格を基準として、評価を行うこととされています。

ウ 売買実例価額を基準として評価する方法は、売買実例の把握が容易であり、かつ、過大又は不均衡な評価が行われた場合に納税者が比較的容易に判断できるので、納税者の立場を保護することになる等の観点から、最も妥当な土地評価の方法であるとして、現行評価基準に、この方法が採用されているものです。

なお、土地の評価の方法については、資産の使用収益上の価値に着目して評価する方法（収益還元法）もありますが、将来の純収益の把握が極めて困難であること、還元利回りの客観的な設定基準が明確でないこと等の問題があるとされています。

ところで、平成6基準年度から宅地の評価にあたっては、地価公示価格等の7割を目途として評価を行うこととされましたが、この地価公示価格等の鑑定評価にあたっては収益還元法（2(1)ウ参照）の積極的活用を図ることとされたことから、固定資産税の土地評価にあたっては収益性は考慮されているといえます。

(3) 評価方法の種類

売買実例価額を基準とする評価方法は、売買のあった複数の土地のうち評価対象地と利用上同類型の売買実例地を選定し、その評価対象地と売買実例地について、価格形成要因や時点等を比較考慮して評価対象地の適正な時価を求める方法です。

しかし、全国で約1億8千万筆もある土地のすべてを、筆ごとに直接売買実例価額から評価することは、評価の実務上不可能です。

そこで、評価基準では、「評点式評価法」又は「その他の評価方法」のいずれかの評価方法を採ることによって売買実例価額を基準とする方法の効果を持たせています。

ア 評点式評価法の要点は次のとおりです。

(ア) 評点数の付設

- a 状況類似地区を区分します。
- b 状況類似地区ごとに標準地を選定します。
- c 標準地には売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設

します。

d 標準地以外の土地は、標準地の評点数に価格形成要因による格差を評点数によって格付けし付設します。

評価の対象となる宅地、農地等のような膨大にある土地について、この格差を個々の土地に関して実額で求めることは不可能であるため、あらかじめ定めた格差率を乗ずることにより求めます。

(イ) 評点一点当たりの価額の決定

提示平均価額（市町村間の評価の均衡を図るためのものであり、宅地を例にとると、指定市（道府県庁所在の市及び東京都特別区）にあつては、総務大臣が指定市ごとに基準宅地又は標準宅地の適正な時価を基準として宅地全体の評価見込額を算出し、これを宅地の総地積で除して算定します。また、指定市以外は都道府県知事が算定します。なお、平成31年度以降の据置年度においては提示平均価額の算定は行わないこととされています。）に総地積を乗じ、これを付設総評点数で除して得た額を基準として評点一点当たりの価額を市町村長が決定します。

(ウ) 各筆の評価額

(ア) によって付設した各筆の土地の評点数に、(イ) によって決定した評点一点当たりの価額を乗じて、その評価額を求めます。

イ この評点式評価法は次の2種類の方式に分類され、その概略は次のとおりです。

(ア) 標準地比準方式

田、畑、宅地及び山林のように数多くある土地について適用するもので、おおむねその状況が類似している宅地等の所在する地区ごとに、用途、面積、形状等の標準的な土地を選定し、この標準的な土地について付近売買実例価額から求めた正常売買価格に基づき適正な時価を評定し、これに比準して当該地区内の他の土地の評点数を求める方法です。

(適用土地： 田、畑、「その他の宅地評価法」適用の宅地、山林)

(イ) 路線価方式

この方法は別に、市街地宅地評価法と呼ばれ、市町村の宅地の状況に応じ、市街地的形態を形成する地域について適用するものです。

この詳細な説明は後述いたしますが、要点は以下のとおりです。

路線価方式の適用地域を住宅、商業地等の用途的状況により区分し、更に、その用途地区を状況が相当に異なる地域ごとに区分のうえ、当該地域内の標準的な宅地を選定します。この選定された標準宅地について、付近売買実例価額から導き出される適正な時価に基づき主要な街路の路線価を付設します。その後、これに基づきその他の街路の路線価を付設し、各路線に沿接する宅地の評点数を路線価に比準して求める方法です。

(適用土地： 「市街地宅地評価法」適用の宅地)

ウ その他の評価方法は次のように分類され、その方法は以下のとおりです。

(ア) 売買実例地比準方式

売買実例地の売買実例価額から求めた正常売買価格に比準して、比準地（評価対象地）の価額を求める方法です。

（適用土地：池沼、牧場、原野、雑種地）

(イ) 近傍地比準方式

付近の他の地目の土地の価額に比準して、比準地（評価対象地）の価額を求める方法で、通常売買実例価額がない場合にとられるものです。

（適用土地：池沼、牧場、原野、雑種地、介在山林等）

(ウ) 特殊な方式

- a 鉱泉地の評価は、基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に所在する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法です。

ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する鉱泉地と状況が類似する鉱泉地にかかる鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法となります。

また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基準として求めた価額が適当でないと認められるときには、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法となります。

- b ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場等の用に供する土地については、土地の取得価額に造成費を加算した額を基準として価額を求める方法です。
- c 鉄軌道用地については、その鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法です。

なお、鉄軌道用地のうち運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分を有する建物の敷地等である土地や鉄軌道の高架下にあつて運送以外の用に供している土地である複合利用鉄軌道用地については、平成19年3月に改正された評価基準によって価額を求める方法となります（第3章第4節3(5)参照）。

(エ) その他

評価基準第1章第11節の規定で、第2節から第10節までの地目による区分とは別に例外的な評価方法をとる土地を取りまとめて規定しています。ここでは、その項目だけを掲げます。

- a 砂防指定地の評価
- b 特別緑地保全地区内の土地の評価
- c 大規模工場用地の評価
- d 保安空地等の評価

ワンポイント

評価基準における土地評価方法の主な種類

| 評価方法 | | 適用土地 |
|---------------|--|--|
| (1) 評点式評価法 | ア 標準地比準方式 標準地の評点数又は価額に比準して、評点数又は価額を求める方法 | 田、畑、「その他の宅地評価法」適用の宅地、山林 |
| | イ 路線価方式 同一路線に沿接する宅地の評点数を路線価に比準して求める方法 | 「市街地宅地評価法」適用の宅地 |
| (2) 上記以外の評価方法 | ア 売買実例地比準方式 売買実例地の売買実例価額から求めた正常売買価格に比準して、価額を求める方法 | 市町村内に売買実例価額がある場合における池沼、牧場、原野及びゴルフ場等用地等以外の雑種地 |
| | イ 近傍地比準方式 付近の他の地目の土地の価額に比準して、価額を求める方法 | 市町村内に売買実例価額がない場合における池沼、牧場、原野及びゴルフ場等用地等以外の雑種地、市街化区域農地、宅地等介在農地、介在山林等 |
| (3) 特殊な評価方法 | ア 基準年度の前年度の価額に温泉地に所在する宅地の基準年度の価額の前基準年度の価額に対する割合を乗じて求める方法 | 鉱泉地 |
| | イ 取得価額に造成費を加算した額を基準として価額を求める方法 | ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する土地 |
| | ウ 沿接する土地の価額の1/3をその価額とする方法 | 鉄軌道用地（単体利用鉄軌道用地） |
| | エ 地積を運送用の部分の面積と運送用以外の部分の面積である分し、それぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法 | 複合利用鉄軌道用地 |

2 不動産鑑定評価等における評価方法

(1) 不動産鑑定評価

不動産鑑定評価とは、不動産鑑定士等が、「不動産鑑定評価基準」に基づき、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。

土地の価格の鑑定評価の方式については、次のとおりです。

ア 原価法

価格時点（不動産の価格の決定の基準とすべき日をいいます。）における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格（これを「積算価格」といいます。）を求める手法です。この手法は、造成地、埋立地等で再調達原価が求めうる場合に適用されます。

イ 取引事例比較法

多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に、必要に応じて事情補正及び時点修正を施し、かつ、地域要因及び個別要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格（これを「比準価格」といいます。）を求める手法です。この手法は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域において、対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合に有効とされています。

ウ 収益還元法

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるもので、純収益（不動産に帰属する適正な収益をいいます。）を還元利回り（最も一般的な投資の利回りを標準とし、その投資対象との関連においてその不動産の個別性を総合的に比較考量して求めることとされています。）で還元して（毎年の純収益を a 、還元利回りを r としますと、 a/r となります。）、対象不動産の試算価格（これを「収益価格」といいます。）を求める手法です。この手法は、実際に収益を生み出している不動産、すなわち、賃貸用不動産又は一般企業用不動産の価格を求める場合に特に有効とされています。

エ 開発法

対象不動産にマンション分譲、建売分譲、更地分譲等の開発を行うことを想定し、販売総額を価格時点に割り戻した額から、建物建築費、造成費、発注者が直接負担すべき通常の付帯費用（公共公益施設負担金、近隣対策費、販売費、一般管理費等）を価格時点にそれぞれ割り戻した額を控除して求める手法です。この手法は、対象不動産の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等に適用されます。

これらの鑑定評価の手法は、それぞれ特色をもっており、求められた価格は性格が

異なります。従来は、これらを具体的に適用する際には、不動産の適正な価格を求め
るため、原則として原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三手法を併用すべきと
されていましたが、最近、鑑定評価の手法の適用にあたっては、対象不動産に係る市
場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法を適用すべきであるとされていま
す。

ワンポイント

不動産鑑定評価基準の改正（H26.3改正：H26.11.1施行）

この改正の趣旨は、不動産市場の国際化やストック型社会の進展、証券化対象不動産の
発展を踏まえ、多様な評価ニーズに対応していく観点から、現行の基準等について必要な
見直しを行ったものです。

固定資産税評価に関連する主な改正点は次のとおりです。

- (1) 土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な
範囲内に限定すること等を可能とする「調査範囲等条件」を新たに導入。
- (2) 鑑定評価手法に関し、原則として「三手法」を併用することを求めている現行の規定
について、市場分析により把握した市場の特性等を適切に反映した「複数の手法」を適
用することを求める規定に変更。
- (3) 対象確定条件に、宅地造成や建物の建築に係る工事完了前であっても、一定の要件を
満たす場合には鑑定評価を可能とする「未竣工建物等鑑定評価」を導入。

(2) 相続税における評価

相続税法（昭和25年法律第73号）は、財産の評価に関する原則について規定して
いますが、具体的な財産の評価方法等については、「財産評価基本通達」に定められて
います。

土地の評価方法は、おおむね次のとおりです。

ア 路線価方式…宅地

イ 倍率方式（固定資産税評価額×国税局長が定める倍率）…宅地、農地、山林、原
野、牧場、池沼等

ウ 比準方式（宅地であるとした場合の価額－宅地造成費）…農地、山林、原野等

エ その他基本価額方式（鉱泉地）等



第3節 土地の価格



1 価格とは

固定資産税における価格とは、「適正な時価」をいうものとされています（法 341 五）。

「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものですが、この適正な時価を求める方法については、前述しましたように評価基準により売買実例価額を基準として求める正常売買価格に基づいて適正な時価を評定することとされています。

ところで、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 16 条（現行第 17 条）、総合土地政策推進要綱（平成 3 年 1 月 25 日閣議決定）等に基づき、「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達が一部改正され、平成 6 基準年度から宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を 7 割程度とする。）を目途とすることとされました。

さらに、平成 9 基準年度においては、改めて評価基準第 1 章第 1 2 節経過措置で、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示法による地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用することとし、これらの価格の 7 割を目途として評価するものとされました。

また、土地には、地上権、借地権又は抵当権などが設定されている場合がありますが、固定資産税の価格は、これらの権利が設定されていない価格（更地価格）によって評価することとしています。

ワンポイント

「適正な時価」に関する司法判断

固定資産税において、価格とは「適正な時価」をいうものとされています（法 341 五）。

この「適正な時価」に関する司法判断は、平成 25 年 7 月 12 日最高裁判所判決によってほぼ集約されたように思われます。

当該判決は、固定資産課税台帳登録価格（以下「登録価格」という。）が違法となる判断基準について次の二点を掲げています。

(1) 土地の基準年度の賦課期日における登録価格が評価基準で定める評価方法に従って決

定する価格を上回るとき

- (2) これを上回るものではないが、評価基準の評価方法によっては適正な時価を算定する方法として一般的な合理性を有するものではなく、又はその評価方法によっては適正な時価を算定することができない特別の事情が存する場合であって、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るとき

(1)については、登録価格が「固定資産税における適正な時価（評価基準に定める評価方法に従って決定する価格）」を上回る場合には違法となるものというものです。これは、登録価格が評価基準に定める状況類似地域（区）の区分、路線価の付設、画地計算（比準割合・所要の補正を含む）など一連の評価方法から逸脱して算定され、その結果生じていることを意味しています。

(2)については、これを上回らなくても、評価基準に合理性がない又は評価基準で定める評価方法では適正な時価を算定できない特別の事情が存する場合で客観的な交換価値を上回るときは違法となるというものです（なお、評価基準が一般的な合理性を有し、かつ、その評価方法によっては適正な時価を算定できない特別の事情が存しない限り、同期日における当該土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回るものではないと推認することが認められています。）。ここでいう「客観的な交換価値としての適正な時価」とは、正常な条件の下に成立する取引価格をいい、地価公示価格等を指していると考えられます（平成15年6月26日最高裁判所判決）。また、「適正な時価を算定できない特別の事情」として、地価の急激な下落などが生じ、基準年度の賦課期日における登録価格が客観的な交換価値としての適正な時価（地価公示価格等）を上回ることが挙げられます。

いずれにしても、これら司法の判断基準に添えていくことは、大量一括評価や実務の現状などからみますと、容易なことではないと思われまます。

2 価格調査基準日

価格調査基準日とは、従来から土地の評価における価格時点その他宅地の価格を把握するための事務作業の基準日として設けられており、上記のとおり評価基準により基準年度の前年の1月1日の地価公示価格等を活用することと定められていることから、この日をもって価格調査基準日とし、評価をすることとなります。

これら評価替えに関する基本的事項は、評価替え年度ごとに基本方針として市町村に示されています（「令和6年度固定資産の評価替えに関する留意事項について（令和4年5月23日付総税評第15号）」で、令和6年度評価替えに係る価格調査基準日は令和5年1月1日であることとされています。）。

一連の評価事務のうち、価格調査基準日では標準宅地の価格構成要件、路線価付設にあたって考慮されるべき要件等を確定するものであり、賦課期日では課税要件のほか、地目、