

特殊な雑種地の評価

(ゴルフ場用地・自動車教習所用地・メガソーラー用地)

一般財団法人 日本不動産研究所

システム評価部 第三資産評価支援室

室長 七元 広宣

菊地 広基

固定資産評価における雑種地の意義

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに含まれる土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡のように原野的なものにまで多岐にわたる。



雑種地と他の地目との筆数比較

地目	評価総筆数	割合
田	25,500,332	14.3%
畑	25,349,698	14.2%
宅地	80,493,728	45.2%
鉱泉地	14,556	0.0%
池沼	210,661	0.1%
山林	29,520,622	16.6%
牧場	86,089	0.0%
原野	7,471,169	4.2%
雑種地	9,560,635	5.4%
合計	178,207,490	100.0%

(参考) 総務省「平成23年度 固定資産の価格等の概要調書」

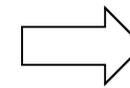
雑種地の分類

(1) 「ゴルフ場等用地」

⇒ゴルフ場、遊園地、運動場、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

特徴: 極めて規模が大きい土地、催物的な事業に
供される土地



本発表のテーマ
①ゴルフ場用地

(2) 「鉄軌道用地」

⇒鉄軌道の用に供する土地

特徴: 極めて細長い土地

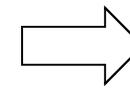
(3) 「その他の雑種地」

⇒鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、

不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場等

(1)、(2)以外の土地

特徴: 上記以外の土地であり、多種多様



本発表のテーマ
②自動車教習所用地
③メガソーラー用地

テーマ① ゴルフ場用地の評価方法

(1) 固定資産評価基準

① 原則

$$\left(\text{ゴルフ場用地の取得価額} + \text{ゴルフ場の造成費} \right) \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

② 取得価額等の価格事情に変動があるとき、または取得価額等が不明なとき

$$\left(\text{附近の土地の価額} + \text{最近における造成費} \right) \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

(2) 総務省通知(平成20・10・9総税評第38号)

① 取得に要した費用の額を用いる場合

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の取得に} \\ \text{要した費用の額} \end{array} \times \text{宅地の評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \\ \times \text{宅地の評価割合} \end{array} \right\} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

② 取得に要した費用の額を用いない場合 (③以外)

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の} \\ \text{近傍の山林の時価} \end{array} \times \text{宅地の評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \\ \times \text{宅地の評価割合} \end{array} \right\} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

③ 取得に要した費用の額を用いない場合 (市街地近郊ゴルフ場)

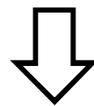
$$\left\{ \begin{array}{l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{近傍の宅地} \\ \text{の評価額} \\ \text{(㎡あたり)} \end{array} \times \text{地積} \times \begin{array}{l} \text{潰地以外の} \\ \text{土地の割合} \\ \text{(50/100)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{同一規模の} \\ \text{山林の宅地造成} \\ \text{に係る費用} \end{array} \times \text{宅地の} \\ \text{評価割合} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに} \\ \text{係る造成費} \end{array} \times \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \right\} \times \text{位置・利用状況} \\ \text{等による補正}$$

ゴルフ場用地評価の留意事項(地目認定①)

(固定資産評価基準)

◆地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、**土地全体としての状況を観察して認定**する。

◆ゴルフ場用地は、一団の土地のうち当該ゴルフ場がその効用を果たす上で**必要がないと認められる部分を除く**。



(問題点)

ゴルフ場経営者が所有または借りている土地のうち、「**ゴルフ場用地**」と認定すべき部分と「**山林**」と認定すべき部分の**区分が曖昧**

ゴルフ場用地評価の留意事項(地目認定②)

I. ゴルフ場用地と山林を区分する場合の考え方

状 況	考 察	地 目 認 定
ゴルフコース	『現況』が、ゴルフ場	雑種地(ゴルフ場用地)
OBゾーン(a)	『利用目的』が、コース外の落球域	雑種地(ゴルフ場用地)
保存樹林地(b)	『利用目的』が、ゴルフ場開発の要件具備	雑種地(ゴルフ場用地)
(a)(b)以外の樹林地	著しく広大で修景面からも無用と判断される樹林地 (用地買収においてやむを得ず取得した山林)	山林

II. 実務上の認定方法

原 則	<p>一体としてゴルフ場用地と認定 ゴルフ場経営者が所有または借りている土地のうち、ゴルフコースと一体性を有している範囲はすべてゴルフ場用地</p>
例 外	<p>一定の構造物の外側を山林として認定 道路・塀等により樹林地が区分されている場合は、道路・塀等の外側樹林地はゴルフコースとの一体性を欠いているため、区分することができる</p> <p>著しく広大で過剰な樹林地を山林として認定 原則は、一体としてのゴルフ場用地であるが、ホール数に比例した標準的な規模を超えて無用に広大な樹林地が存在する場合は、その一部を山林として認定することができる</p>

ゴルフ場用地評価の留意事項(価格水準①)

(1)近傍の山林素地価格を求める場合

- ⇒近傍の山林価格は、林業林地ではなく、開発許可を得た開発目的の山林価格、すなわち、**プレミアム付きの価格**である。
- ⇒ただし、首都圏近郊にあっては大きなプレミアムが見込まれるのに対し、人口密集地域から遠く離れた地方ではプレミアムが見込めない場合もある。
- ⇒なお、近傍に開発目的の山林が存しない場合、開発目的を想定したプレミアムは、一般山林価格からの比準の過程で織り込まれることになり、専門家(不動産鑑定士)による鑑定評価や意見書等の活用で補うことが有効である。

(2)造成費を求める場合

- ⇒平成24年度評価替えにおいて、**総務省通知**では丘陵コース790円/㎡、林間コース660円/㎡
- ⇒ただし、当該通知は造成対象面積の割合を60%と想定しているため、これに適合しないゴルフ場については**適宜補正して用いる必要がある**。
- ⇒すなわち、造成対象面積が60%を大きく下回る場合には造成費単価の下方修正、60%を大きく上回る場合には造成費単価の上方修正が必要である。

ゴルフ場用地評価の留意事項(価格水準②)

(3)位置利用状況補正を適用する場合

A. 適用目的

- a. 市町村内または近隣市町村間の均衡確保
- b. 評価における最終段階での補正の検討

B. 考え方

- a. 位置(=立地状況)
- b. 利用状況(=利用可能日数等)
- c. その他(=コース・施設の良否等)より考慮

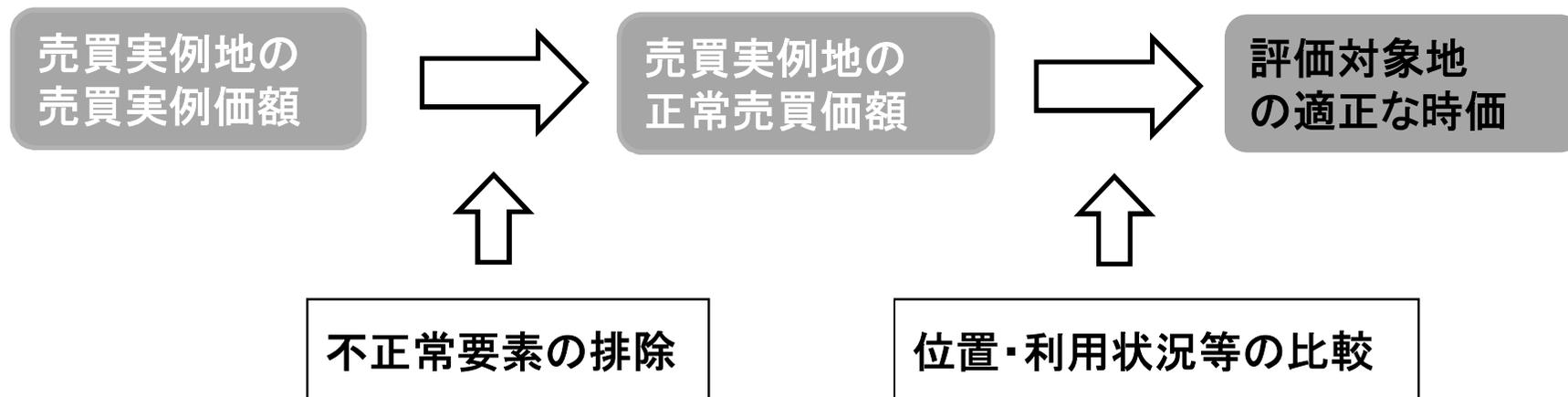
C. 適用にあたって

広域的かつ高度な分析を必要とするため、当該補正の必要性和率の査定にあつては、不動産鑑定士等の専門家のコンサルティングや**評価結果を活用することが有用**である。この場合は、対象ゴルフ場用地の立地条件等を考慮して、市場性の観点から修正を行った**原価法**が参考となる。

その他の雑種地の評価方法1

原則 …… 売買実例地比準方式

売買実例地と対象地の比準を行い適正な時価を求める



不正常要素 …… 売り急ぎ、買い進み等の取引に係る事情

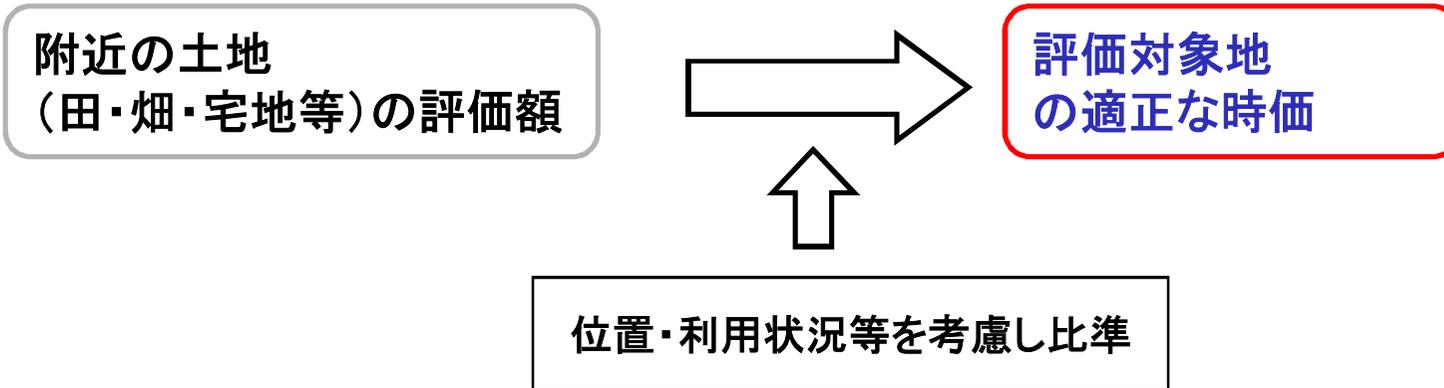
位置・利用状況等の比較 …… 周辺土地の利用状況等による比較

ただし、雑種地に係る売買実例の収集は困難であり、実務上、適用するケースは少ない。

その他の雑種地の評価方法2

売買実例がない …… 近傍地比準方式（実務上、採用されやすい）

附近の土地の価額に比準して適正な時価を求める



雑種地の態様	代表例	評価方法	備考
①宅地への転用確実	市街化区域内雑種地ほか ・駐車場 ・資材置場 等	附近の宅地価格－（必要に応じて造成費）	宅地比準雑種地
②利用価値が著しく低い	・荒ぶ地 ・砂地 等	生産力が非常に劣る土地から比準	原野等から比準
③他の目的に使用することができない	・鉄塔敷地 ・水路敷地 等	当該土地が介在する附近の土地から比準	農地・林地等から比準

テーマ② 自動車教習所用地評価の留意事項①

(1) 地目認定について

自動車教習所用地の土地利用形態
⇒建物(校舎)利用の宅地的要素と
運転練習場利用の特殊な要素が
混在している。

地目認定の考え方は、

校舎部分⇒宅地

運転練習場⇒雑種地

一団の土地⇒主たる利用で判断



(出典) 表示登記教材「地目認定」 財団法人民事法務協会

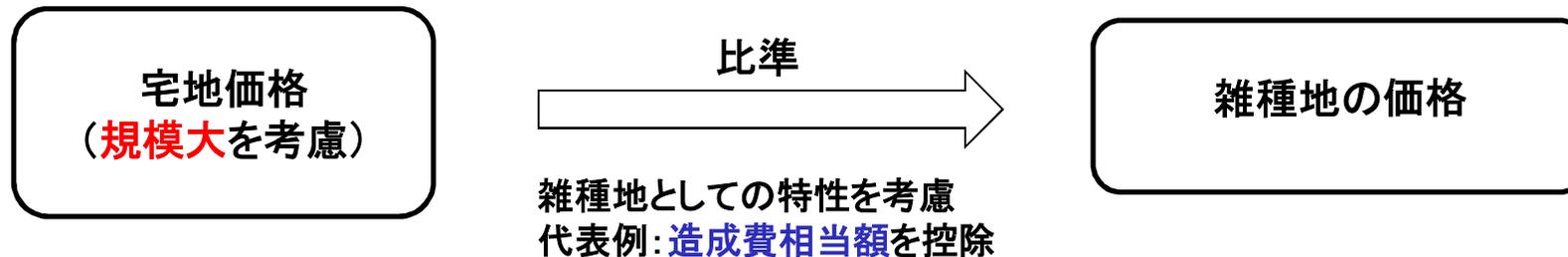
○校舎部分と運転練習場が判然と区分されている場合に、宅地、雑種地として認定

○一団の土地として雑種地と認定

△一団の土地として宅地と認定

⇒主たる利用が建物敷地と判断されれば、宅地として認定することができる

自動車教習所用地評価の留意事項②



(2) 規模が大きいことについて

宅地価格を求める段階で、**奥行価格補正率**の適用で一定の考慮がされる。

⇒ 広大地に係る減価が、奥行価格補正率の適用範囲内に留まるものと判断される場合にはさらなる減価は不要である。

(3) 造成費相当額について

造成費の範囲: **土砂購入費、土砂整地費、擁壁費及び法止・土止費**

⇒ 運転練習場部分が道路面に対して**低地等で盛土等の土工事を行う必要がある場合には、造成費控除は必要**であるが、**格別の土工事を要しない場合は、控除の必要はない**。

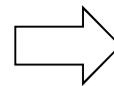
(4) 結論

雑種地として認定した場合、自動車教習所用地として独自の評価方法はなく、他の駐車場用地や資材置場用地等と同様の評価となる。

テーマ③ メガソーラー用地評価の留意事項①

メガソーラー用地とは

太陽光を太陽電池モジュール(ソーラーパネル)で電気に変える過程において、土地や屋根等にソーラーパネルを設置し、これらのうち、出力電力が1メガワット(一般家庭250～300軒程度)を超える大規模な太陽光発電施設は「メガソーラー」と総称される。本発表においては、大規模な太陽光発電施設にかかる敷地をメガソーラー用地とする。



東京電力HPより

メガソーラー用地評価の留意事項②

(1)地目認定について

雑種地として認定

⇒ソーラーパネル及び架台は「家屋」に当たらない。つまり、「宅地」には該当しない。

(2)評価方法

その他の雑種地の評価方法

A. 売買実例地比準方式

⇒土地は売買によらず、**賃借によることが多い**ことから、実務上の適用は困難と考えられる。

B. **近傍地比準方式**

⇒上記Aの適用が困難な以上、現実的な評価方法

附近の状況に応じて
比準地目を判断する
必要がある

- ◎工場団地の空き区画を活用するケース
- ◎資材置場や駐車場を活用するケース
- ◎休耕農地を活用するケース
- ◎ゴルフ場の転用や塩田跡地を活用するケース

メガソーラー用地評価の留意事項③

(3)近傍地比準を行う場合の留意点

a. 宅地比準を行う場合

⇒メガソーラー用地として、独自に取り扱う必要はなく、市町村毎に定めている他の宅地比準土地と同様の取り扱いとなる。

b. 農地比準を行う場合

・農地価格＋造成費

⇒この場合の造成費水準が問題となる。宅地造成費より低廉であるため、市街化区域農地の評価に用いている造成費を援用することができない。

⇒経済産業省第3回調達価格等算定委員会において、一般社団法人太陽光発電協会により「太陽光発電システムの調達価格、期間への要望」という資料が示され、この中で、土地造成費用として100円/㎡という額が示されており、一定の参考となり得る。

・農地価格からの比準

⇒有効利用度(位置・利用状況)の観点から専門家(不動産鑑定士)による意見書等の活用が有効。

メガソーラー用地評価の留意事項④

c. 山林比準を行う場合

・山林価格＋造成費

⇒投資採算の面から、山林を伐採・抜根し、多額の費用をかけてメガソーラー用地とすることは想定しがたい。それでも、山林価格に造成費を加算して評価せざるを得ない場合には、ゴルフ場用地造成費程度を上限として、実態に応じた水準を反映させる必要がある。

・山林価格からの比準

⇒有効利用度(位置・利用状況)の観点から専門家(不動産鑑定士)による意見書等の活用が有効。

