

販売用土地の時価評価の基準（案）

平成 20 年 2 月 28 日

第 1 販売用不動産の時価評価の区分について

- 地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則第 4 条第 1 項の時価による評価を行った価額は、次の同条第 2 項各号ごとに定める基準に従って算定するものとする。
 - 一 販売用土地の販売見込額として総務大臣が定める基準により算定する方法
 - 二 当該年度の前年度における不動産鑑定士による鑑定評価
 - 三 当該年度前三年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 四 当該販売用土地の近隣の地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第六条に規定する標準地について同条の規定により公示された価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 五 当該販売用土地の近隣の国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第七条第一項第一号イに規定する基準地について同令第九条第一項の規定により判定された標準価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 六 当該販売用土地について地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第十号の土地課税台帳又は同条第十一号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法
 - 七 当該販売用土地について地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法（以下「国税庁相続税財産評価基本通達」という。）により算定した価額（以下「相続税評価額」という。）に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法

※ 規則第 4 条第 2 項各号のうち、第 1 号から第 7 号に定めた事項を規定している。

※ 施行規則においては、上記以外の方法として、念のため、規則第4条第2項第8号に「第一号から第七号までの方法によることが困難な場合における算定方法として総務大臣が定める基準に従って算定する方法」をおいているが、現時点において、特に必要なケースがあるとは考えられないため、第8号の基準を定めることは予定していないが、よいか。

第2 販売用不動産の時価評価の合理的調整の方法について

1 規則第4条第2項第1号の販売用土地の販売見込額は、次の区分に応じ、いずれかの方法によって算定した額とする。

(1) 売出し後1年以内の完成宅地等の時価 販売公表価格

(2) 売出し後1年を経過しているが、同一販売区域において過去1年以内に販売実績のある完成宅地等の時価 販売公表価格

(3) 売出し後1年以上を経過した完成宅地等で、同一販売区域において過去1年以内に販売実績のない土地の時価 次のいずれかの額

① 当該年度の前年度の末日から過去1年以内に販売可能な額として見直しが行われた販売公表価格

② 販売可能見込額に相当する額として次により算定した額

$$\text{販売公表価格} \times (1 - d)^n$$

d: 適切と考えられる割引率 (ただし0.1を下回ることはできない。)

n: 売出開始時点又は価格の見直し時点からの経過年数

※ 割引率は、0.1以上で地方公共団体が適当と考える率とすることによいか。

2 規則第4条第2項第3号の「当該年度前三年度内の不動産鑑定士による最後の鑑定評価により得た価額に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、最後の鑑定評価に時点修正率を乗じて調整した額とする。

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示

第422号)に基づく時点修正(下落率)若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価(相続税評価額を算定するための「財産評価基本通達」に基づき国税局長が路線ごとに評定した1平方メートル当たりの価額をいう。)の変動率により求めるものとする。

※ 時点修正率をどの程度厳密に求めるか。有意な変化がある場合(地方公共団体が必要性を認識した場合)に地方公共団体の判断で行うということによいか。

3 規則第4条第2項第4号の「当該販売用土地の近隣の地価公示法(昭和四十四年法律第四十九号)第六条に規定する標準地について同条の規定により公示された価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、次の方法により調整した額とする。

公示価格×(対象地の路線価格÷公示地の路線価格)×個別的要因比較格差率×時点修正率

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準(平成18年総務省告示第422号)に基づく時点修正(下落率)若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準(昭和三十八年自治省告示第百五十八号)、財産評価基本通達(昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達)又は不動産鑑定評価基準(平成十九年四月二日改正 国土交通省)を基準として算定するものとする。

※ 時点修正率をどの程度厳密に求めるか。有意な変化がある場合(地方公共団体が必要性を認識した場合)に地方公共団体の判断で行うということによいか。

※ 「土地の再評価に関する法律施行令」においても、地価公示の公示価格を合理的な調整を行って算定する方法が規定されているが、実際には、この方法を用いてい

る例は稀である。

4 規則第4条第2項第5号の「当該販売用土地の近隣の国土利用計画法施行令（昭和四十九年政令第三百八十七号）第七条第一項第一号イに規定する基準地について同令第九条第一項の規定により判定された標準価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法」は、次の算式により調整した額とする。

基準地価格 × (対象地の路線価格 ÷ 基準地の路線価格) × 個別的要因比較格差率
× 時点修正率

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）、財産評価基本通達（昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達）又は不動産鑑定評価基準（平成十九年四月二日改正 国土交通省）を基準として算定するものとする。

※ 時点修正率をどの程度厳密に求めるか。有意な変化がある場合（地方公共団体が必要性を認識した場合）に地方公共団体の判断で行うということによいか。

※ 「土地の再評価に関する法律施行令」においても、基準地価格を合理的な調整を行って算定する方法が規定されているが、実際には、この方法を用いている例は稀である。

5 規則第4条第2項第7号の「当該販売用土地について地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百四十一条第十号の土地課税台帳又は同条第十一号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整

を行って算定する方法」は、次の区分に応じ、当該区分の算式により、調整した額とする。

(1) 宅地

$(\text{対象地の固定資産税評価額} \div 0.7) \times \text{評価替え基準年度からの時点修正率}$

(2) 宅地以外の土地

$\text{対象地の固定資産税評価額} \times \text{評価替え基準年度からの時点修正率}$

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 時点修正率は、固定資産税評価額の場合評価替えが3年に一度であるため、時点修正の必要性は他よりも高いが、どの程度厳密に求めるか。この場合も、有意な変化がある場合（地方公共団体が必要性を認識した場合）に地方公共団体の判断で行うということによいか。

※ 現実に用いられる手法は固定資産税評価額又は相続税評価額が多いと思われるが、路線価は8月下旬頃に公表されるがそれからでは将来負担比率の算定上負担となりかねないので、固定資産税評価額又は相続税評価額を用いる場合には、前年の1月1日時点のものを、必要に応じて、時点修正することでも構わないのではないかと。

6 規則第4条第2項第8号の「当該販売用土地について地価税法（平成三年法律第六十九号）第十六条に規定する地価税の課税価格の計算の基礎となる土地の価額を算定するために国税庁長官が定めて公表した方法により算定した価額」は、次の算式により調整した額とする。

$(\text{相続税路線価格} \times \text{個別的要因の比較格差率}) \div 0.8 \times \text{時点修正率}$

※ 個別的要因の比較格差率は固定資産評価基準（昭和三十八年自治省告示第百五十八号）、財産評価基本通達（昭和三十九年四月二十五日国税庁長官通達）、不動産鑑定評価基準（平成十九年四月二日改正 国土交通省）を参考として地方公共団体において適当と考える比率とする。

※ 時点修正率は、固定資産税評価額に関する修正基準（平成18年総務省告示第422号）に基づく時点修正（下落率）若しくは近隣の公示価格、基準地価格又は路線価の変動率により求めるものとする。

※ 宅地以外の土地については、相続税評価額を用いる方法として、次の算式によることができるものとする。

$$(\text{固定資産税評価額} \times \text{相続税評価額の倍率}) \div 0.8 \times \text{時点修正率}$$