

## 別 添

### 土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価

近年、土砂災害特別警戒区域の指定件数が増加していることを踏まえ、土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価に当たり、その宅地に占める土砂災害特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて一定の減額補正を行うこととした。

(評価通達 20-6 = 新設、13、20-5、20-7、付表 9 = 改正)

#### 1 通達制定の趣旨

土砂災害防止法では、都道府県知事は、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おそれがあると認められる区域で一定のものを土砂災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができ、この警戒区域のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で一定のものを土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる（土砂災害防止法 7、9）。

このうち、特別警戒区域内にある宅地については、建築物の構造規制（土砂災害防止法 24、25）が課せられ、宅地としての通常の用途に供するとした場合に利用の制限があると認められることから、特別警戒区域内に存しない宅地の価額に比して、一定の減価が生ずるものと考えられる。

そして、近年、特別警戒区域の指定件数が増加しており、また、土砂災害防止法第 4 条に基づく特別警戒区域の指定等に係る基礎調査が平成 31 年度を目途に完了することが見込まれていることから、今後、更なる指定件数の増加が想定される。

このような状況を踏まえ、今般、特別警戒区域内にある宅地の評価方法を定めることとした。

#### 2 通達改正の概要等

##### (1) 「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象

「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象となる宅地は、課税時期において、土砂災害防止法の規定により指定された特別警戒区域内にある宅地である<sup>(注)</sup>。したがって、従前、特別警戒区域内にあったが、土砂災害の防止に関する工事の実施等により、特別警戒区域の指定の事由がなくなったと認められ、課税時期前に特別警戒区域の指定が解除された場合には、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象とはならない。

(注) 特別警戒区域の指定及び解除は、公示によってその効力を生ずることとされている（土砂災害防止法 9⑥、⑨）ことから、当該公示の有無により特別警戒区域の指定及び解除を判断することとなる。

なお、警戒区域については、市町村地域防災計画による警戒避難体制の整備、土砂災害ハザードマップによる周知など、市町村長等に義務は課せられているが、特別警戒区域に指定されない限り、宅地としての利用は法的に制限されない。さらに、警戒区域に指定されることにより、当該区域について一定の土砂災害発生の危険性の存在が公表されるが、一般に、警戒区域内にある宅地は、背後にがけ地が控える場合や谷・溪流の近くに存する

場合など、区域指定以前から当該危険性の存在は認識されている場合が多く、また、土砂災害発生危険性の警戒区域内外にわたり比較的広範囲に及んでいることから、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。

したがって、警戒区域内にあるとしても、特別警戒区域内に存しない宅地については、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象としていない。

## (2) 「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の評価方法

特別警戒区域内にある宅地における建築物の構造規制に伴う減価としては、①構造強化等に係る対策費用の負担による減価及び②建築物の敷地として利用できないことによる減価が考えられる。ただし、経済合理性の観点からは、多額の対策費用を要する場合には、その費用を投じてまで建築物の敷地として利用することは通常考えられず、駐車場等として利用すると考えられることから、当該規制に伴う減価は、②の減価が下限値となる。これに加えて、①の減価については、汎用性のある対策費用の負担による減価の見積もりが困難であることや評価の簡便性を考慮すると、②の減価を反映した評価方法とすることが相当である。

そこで、特別警戒区域内となる部分を有する宅地の価額については、その宅地のうちの特別警戒区域内となる部分が特別警戒区域内となる部分でないものとした場合の価額に、その宅地の総地積に対する特別警戒区域内となる部分の地積の割合に応じて、次の「特別警戒区域補正率表」に定める補正率を乗じて計算した価額によって評価することとした。

なお、特別警戒区域は、基本的には地勢が傾斜する地域に指定されることから、特別警戒区域内にある宅地にはがけ地を含む場合もあると考えられるところ、評価通達20-5（(がけ地等を有する宅地の評価)）における付表8に定めるがけ地補正率の適用がある場合においては、次の「特別警戒区域補正率表」により求めた補正率ががけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とすることとし、その最小値は0.50とした。

### ○ 特別警戒区域補正率表

特別警戒区域の地積 総地積	補正率
0.10 以上	0.90
0.40 //	0.80
0.70 //	0.70

## (3) 倍率地域に所在する特別警戒区域内にある宅地

倍率方式により評価する地域（以下「倍率地域」という。）に所在する宅地の価額は、その宅地の固定資産税評価額に倍率を乗じて評価することとしている（評価通達21-2）。

特別警戒区域内の宅地の固定資産税評価額の算定については、特別警戒区域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、当該影響を適正に反映させることとされており、特別警戒区域に指定されたことに伴う宅地としての利用制限等により生ずる減価は、既に固定資産税評価額において考慮されていると考えられる。

したがって、倍率地域に所在する特別警戒区域内にある宅地については、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象としていない。

#### (4) 市街地農地等への適用関係

市街地農地、市街地周辺農地、市街地山林及び市街地原野（以下、これらを併せて「市街地農地等」という。）については、評価通達 39（（市街地周辺農地の評価））、40（（市街地農地の評価））、49（（市街地山林の評価））及び 58－3（（市街地原野の評価））の定めにおいて、その農地等が宅地であるとした場合を前提として評価（宅地比準方式により評価）することとしているところ、市街地農地等が特別警戒区域内にある場合、その農地等を宅地に転用するときには、宅地としての利用が制限され、これによる減価が生ずることになる。

したがって、市街地農地等が特別警戒区域内にある場合には、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象となる。

また、雑種地の価額は、近傍にある状況が類似する土地に比準した価額により評価する（評価通達 82）ところ、評価対象となる雑種地の状況が宅地に類似する場合には宅地に比準して評価することとなり、農地等に類似する場合には農地等に比準して評価することとなる。このとき、市街化区域内の農地等の価額は宅地比準方式により評価することとしていることから、市街化区域内の雑種地についても、宅地比準方式により評価することとなる。

このような宅地に状況が類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地が特別警戒区域内にある場合、その雑種地を宅地として使用するときには、その利用が制限され、これによる減価が生ずることになる。

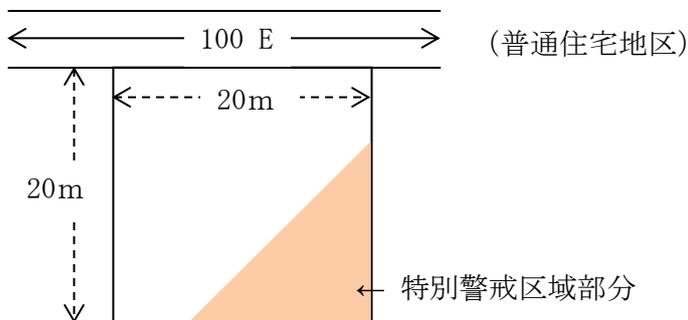
したがって、宅地に状況が類似する雑種地又は市街地農地等に類似する雑種地が特別警戒区域内にある場合には、「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の適用対象となる。

#### (5) 具体的な計算例

「土砂災害特別警戒区域内にある宅地の評価」の具体的な計算例を示せば、次のとおりである。

##### (設例 1) 特別警戒区域内にある宅地の場合

- ① 総地積：400 m<sup>2</sup>
- ② 特別警戒区域内となる部分の地積：100 m<sup>2</sup>



##### 【計算】

- 1 総地積に対する特別警戒区域となる部分の地積の割合

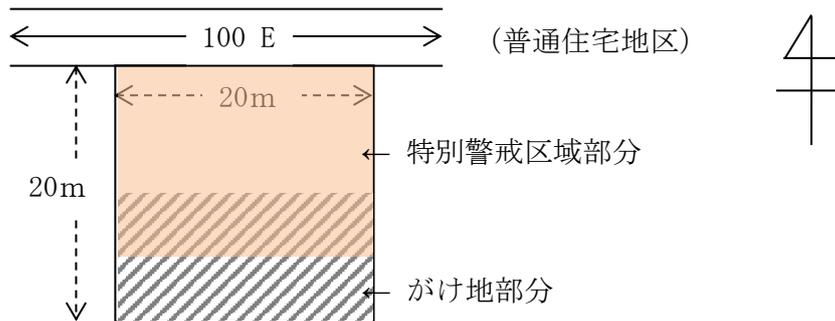
$$\frac{100 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0.25$$

## 2 評価額

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(特別警戒区域補正率)} & & \text{(地積)} & \\ 100,000 \text{ 円} & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 400 \text{ m}^2 = 36,000,000 \text{ 円} \end{array}$$

### (設例 2) 特別警戒区域内にある宅地でがけ地等を有する場合

- ① 総地積：400 m<sup>2</sup>
- ② 特別警戒区域内となる部分の地積：300 m<sup>2</sup>
- ③ がけ地（南方位）の地積：200 m<sup>2</sup>



### 【計算】

- 1 総地積に対する特別警戒区域となる部分の地積の割合

$$\frac{300 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0.75$$

- 2 総地積に対するがけ地部分の地積の割合

$$\frac{200 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} = 0.5$$

- 3 特別警戒区域補正率

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(特別警戒区域補正率表の補正率)} & & \text{(南方位のがけ地補正率)} & & \text{(特別警戒区域補正率)} & & \\ 0.70 & \times & 0.82 & = & 0.57^{(*)} & \text{(小数点以下2位未満を切捨て)} \end{array}$$

※ 0.50 未満の場合は、0.50 となる。

- 4 評価額

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(特別警戒区域補正率)} & & \text{(地積)} & \\ 100,000 \text{ 円} & \times & 1.00 & \times & 0.57 & \times & 400 \text{ m}^2 = 22,800,000 \text{ 円} \end{array}$$

### (6) 適用時期

平成 31 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとした。