

総 税 評 第 39 号
令和 5 年 7 月 11 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
(市町村税担当課扱い)

東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

令和 6 年度評価替えにおける市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」の参考として、「一定規模、形状の農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（令和 5 年 1 月 1 日現在）」を別紙のとおり算定しましたので、通知します。

なお、「通常必要と認められる造成費に相当する額」については、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地の評価に用いる「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」等の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮した上で、適正な造成費を算出するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別 紙

一定規模、形状の農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の 高さ	直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	令和3年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	円	倍
30	277	1,025	1,478	3,000	1.00
50	471	1,411	2,137	4,300	1.10
70	670	2,004	3,036	6,100	1.27
100	961	2,984	4,480	9,100	1.17
150	1,447	4,279	6,503	13,100	1.30
200	1,940	5,762	8,747	17,700	1.44

[積算条件]

- (1)積算時点 …… 令和5年1月1日
- (2)所在地 …… 東京都23区内
- (3)規模 …… 495㎡ (150坪)
- (4)形状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間) 奥行 18.18m(10 間)の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地
- (5)擁壁の種類等 …… プレキャストコンクリート擁壁 (盛土の高さ 30cm 及び 50cm については、小型重力式擁壁) による道路面を除いた三面施工
- (6)土質 …… 普通土質 (宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質 (真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの))
- (7)土の運搬距離 …… 8 km
- (8)土砂購入費 …… 想定している (土盛整地費に含む)
- (9)法止・土止費 …… 想定していない (法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての土地利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため)

2 傾斜地の場合

直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	令和 3 年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
切土整地費	擁壁費			
千円 301	千円 3,566	千円 4,391	円 8,900	倍 1.20

[積算条件]

- (1)積算時点 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (2)所在地 …… 同上
- (3)規模 …… 同上
- (4)形状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15間)奥行き 18.18m(10間)の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ 2m の壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地
- (5)擁壁の種類等 …… コンクリートブロック積擁壁(切土部分)とプレキャストコンクリート擁壁(盛土部分)による道路面を除いた三面施工
- (6)土質 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (7)土の運搬距離 …… 同上
- (8)土砂購入費 …… 想定していない
- (9)土砂廃棄費 …… 想定している(切土整地費に含む)
- (10)法止・土止費 …… 「1 平坦地の場合」と同じ