

令和6基準年度

# 土地評価事務取扱要領

春日井市 資産税課

# 目 次

<b>第1章 総 則</b> .....	1
<b>第1節 通 則</b> .....	1
1 目的 .....	1
2 評価の対象 .....	1
3 固定資産評価補助員の心得 .....	1
4 評価員の指示 .....	1
5 価格調査基準日 .....	1
6 品位保持 .....	1
<b>第2節 土地の評価の基本</b> .....	2
1 土地の評価 .....	2
2 地目の認定 .....	2
3 地積の認定 .....	6
<b>第2章 地目別評価法</b> .....	9
<b>第1節 宅 地</b> .....	9
<b>第1 宅地の評価方法</b> .....	9
1 宅地評価の基本 .....	9
2 評点数付設(評価方法) .....	9
<b>第2 評価法適用区域の区分基準</b> .....	11
<b>第3 用途地区及び状況類似地域区分(市街地宅地評価法適用区域)</b> .....	12
1 用途地区の区分 .....	12
2 状況類似地域の区分 .....	15
3 主要な街路の選定 .....	15
<b>第4 標準宅地の選定(市街地宅地評価法適用区域)</b> .....	17
1 意義及び目的 .....	17
2 標準宅地の選定基準 .....	17
<b>第5 標準宅地の適正な時価(市街地宅地評価法適用区域)</b> .....	18
1 適正な時価 .....	18
2 価格時点 .....	18
3 標準宅地調書 .....	18
<b>第6 路線価の付設(市街地宅地評価法適用区域)</b> .....	19
1 路線価の意義 .....	19
2 主要な街路の路線価の付設 .....	20

3	その他の街路の路線価の付設 .....	20
4	路線価の比準方法 .....	20
5	路線価付設上の留意点 .....	21
<b>第7</b>	<b>その他の宅地評価法適用区域における評点数の付設</b> .....	<b>22</b>
1	状況類似地区の区分 .....	22
2	標準宅地の選定基準 .....	24
3	評点数の付設 .....	24
<b>第8</b>	<b>路線価及び比準評点数相互の均衡</b> .....	<b>25</b>
1	市街地宅地評価法適用区域とその他の宅地評価法適用区域との均衡 .....	25
2	隣接市町間の均衡 .....	25
<b>第9</b>	<b>各筆の宅地の評点数の付設(画地計算及び標準地比準方式の適用)</b> .....	<b>26</b>
1	画地計算法及び宅地比準方式の適用に当たっての留意事項 .....	26
2	画地計算法 .....	30
3	画地計算法の適用 .....	31
4	基準年度における評価替えと各種補正の取扱い .....	55
5	その他の宅地評価法における比準割合等の求め方 .....	55
<b>第10</b>	<b>評点一点当たりの価額</b> .....	<b>56</b>
<b>第11</b>	<b>地価下落に伴う評価額の修正</b> .....	<b>57</b>
1	基本的事項 .....	58
2	評価額を修正する地域の単位 .....	58
3	修正率の把握・適用 .....	58
4	評価額の修正方法 .....	59
<b>第2節</b>	<b>田及び畑(一般農地)</b> .....	<b>60</b>
<b>第1</b>	<b>基本的事項</b> .....	<b>60</b>
<b>第2</b>	<b>田及び畑の評点数の付設</b> .....	<b>62</b>
1	状況類似地区の区分及び標準田・畑の選定 .....	62
2	土地売買実例価額調査 .....	64
3	土地精通者意見の聴取 .....	65
4	標準田・畑の正常売買価格の評定 .....	66
5	標準田・畑評定の表示単位 .....	67
6	各筆の評点数の付設 .....	67
<b>第3</b>	<b>評点一点当たりの価額</b> .....	<b>67</b>
<b>第3節</b>	<b>市街化区域農地</b> .....	<b>68</b>

<b>第 1</b>	<b>市街化区域農地の評価方法</b> .....	68
	1 市街化区域農地の範囲 .....	68
	2 評価方法.....	68
<b>第 2</b>	<b>基本価額の求め方</b> .....	70
	1 類似宅地の選定基準.....	70
	2 各筆の評点数の付設 .....	70
<b>第 3</b>	<b>造成費相当額</b> .....	71
	1 市街化区域農地造成費相当額地域区分 .....	71
<b>第 4 節</b>	<b>勧告遊休農地</b> .....	73
	1 勧告遊休農地の範囲 .....	73
	2 評価基準における評価方法 .....	73
	3 その他の留意事項 .....	74
<b>第 5 節</b>	<b>農作物栽培高度化施設の用に供する土地</b> .....	75
	1 農作物栽培高度化施設の用に供する土地の範囲 .....	75
	2 評価の方法 .....	75
<b>第 6 節</b>	<b>山 林</b> .....	77
<b>第 1</b>	<b>山林の評価</b> .....	77
	1 市街化区域内に所在する山林 .....	77
	2 市街化調整区域内に所在する山林 .....	78
	3 状況類似地区の区分 .....	78
	4 標準山林の選定 .....	79
	5 土地売買実例価格調査 .....	79
	6 土地精通者意見の聴取 .....	79
	7 標準山林価格の評点の付設 .....	79
	8 標準山林評点の付設 .....	79
	9 各筆の評点数の付設 .....	79
<b>第 2</b>	<b>評点一点当たりの価額</b> .....	80
<b>第 3</b>	<b>砂防指定地の評価</b> .....	81
<b>第 7 節</b>	<b>原 野</b> .....	82
	1 市街化区域内に所在する原野 .....	82
	2 市街化調整区域内に所在する原野 .....	83
<b>第 8 節</b>	<b>池 沼</b> .....	84
<b>第 9 節</b>	<b>雑 種 地</b> .....	85

1	ゴルフ場等用地の評価 .....	86
2	鉄軌道用地の評価 .....	88
3	私道の用に供する土地の評価.....	92
4	鉄塔敷地及び変電所敷地の評価.....	93
5	その他の雑種地の評価.....	93
<b>第3章</b>	<b>評価及び課税標準計算における細則.....</b>	<b>95</b>
1	画地の認定 .....	95
2	住宅用地の認定 .....	95
3	市街化編入土地の評価額・前年度課税標準額の取扱い .....	103
4	区画整理事業施行地域内で従前地課税中の土地の評価方法.....	104
5	生産緑地地区内の土地の評価.....	107
6	農業用施設用地の評価 .....	109

**別 表**

# 第1章 総 則

## 第1節 通 則

### 1 目的

本要領は、地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)第388条第1項の規定による「固定資産評価基準」(昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。)に基づき、本市の区域内に存する固定資産(土地)を適正に評価するための事務取扱について定める。

### 2 評価の対象

評価の対象は、固定資産税の課税客体となる土地(以下「土地」という。)で、土地課税台帳又は土地補充課税台帳(以下「土地(補充)課税台帳」という。)に登録されたもの又は登録されるものとする。

### 3 固定資産評価補助員の心得

- (1) 評価事務が困難な時は、速やかに固定資産評価員(以下「評価員」という。)に報告し、指示を受けること。
- (2) 評価事務上知りえた秘密については、これを他人に漏らすことのないよう留意すること。
- (3) 評価事務に当たり、土地所有者等に直接審問する必要がある場合等については、みだりな言動を慎み、節度ある態度で臨むこと。また、評価事務の範囲を逸脱するような質問を行わないように努めること。

### 4 評価員の指示

この要領の実施に関し必要な事項が生じたとき又はこの要領に定めのない事項が生じたときは、評価員が別途指示する。

### 5 価格調査基準日

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日とする。

### 6 品位保持

評価事務及び実地調査に当たっては特に言動に注意し、また、私情にとらわれることなく公平妥当な態度を保持すること。

## 第2節 土地の評価の基本

### 1 土地の評価

土地の評価は、地目別に「第2章 地目別評価法」に定める評価の方法によって行う。

### 2 地目の認定

#### (1) 一般的な地目

地目の認定は、賦課期日(1月1日)現在の土地の現況及び利用目的に重点を置き行う。また、認定の単位は原則として一筆ごととし、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して、次により認定する。

- ア 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。
- イ 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいう。
- ウ 宅地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいう。
- エ 鉱泉地 鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。
- オ 池沼 灌漑用水でない水の貯水池をいう。
- カ 山林 耕作の方法によらないで、竹木の生育する土地をいう。
- キ 原野 耕作の方法によらないで、雑草・灌木類の生育する土地をいう。
- ク 牧場 家畜を放牧する土地をいう。
- ケ 雑種地 上記アからクのいずれにも該当しない土地をいう。  
遊園地、テニスコート、ゴルフ場、運動場、駐車場、資材置場等

なお、地目とは、土地を利用面から分類した名称で、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、不動産登記規則(平成17年2月18日法務省令第18号)第99条及び不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日法務省民二第456号法務省民事局長通達)に定められている。

【不動産登記事務取扱手続準則 第68条】

一 田	農耕地で用水を利用して耕作する土地
二 畑	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
三 宅地	建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすため必要な土地
四 学校用地	校舎、附属施設の敷地及び運動場
五 鉄道用地	鉄道の駅舎、附属施設及び線路の敷地
六 塩田	海水を引き入れて塩を採取する土地
七 鉱泉地	鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
八 池沼	かんがい用水でない水の貯留池
九 山林	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
十 牧場	家畜を放牧する土地
十一 原野	耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
十二 墓地	人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
十三 境内地	境内に属する土地で、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
十四 運河用地	運河法（大正2年法律第16号）第12条第1項第1号又は第2号に掲げる土地
十五 水道用地	専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
十六 用悪水路	かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
十七 ため池	耕地かんがい用の用水貯留池
十八 堤	防水のため築造した堤防
十九 井溝	田畝又は村落の間にある通水路
二十 保安林	森林法（昭和26年法律第249号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
二十一 公衆用道路	一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律180号）による道路であるかどうかを問わない。）
二十二 公園	公衆の遊楽のために供する土地
二十三 雑種地	上記のいずれにも該当しない土地



## (2) 認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う。

この場合土地の地目認定に当たっては、土地の現況及び利用目的に重点を置いて認定しなければならないものであり、部分的に僅少の差異の存するときでも土地全体としての状況を観察して認定するものとされている。〔評価基準第1章第1節一〕。その際一筆の土地又は隣接する二筆以上の土地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の土地ごとに一画地として地目の認定を行うことができる。

## (3) 実地調査

土地の評価に当たって、地目の認定は基本的かつ重要な要素となるものであるから、実地調査等により地目を的確に把握することが必要である。

そこで、法においても適正な評価を確保するため、固定資産の状況を毎年少くとも一回実地に調査させなければならないものとされている。

(法第408条) また、航空写真等を活用し実地調査を補完する。

## (4) 特殊な利用形態の土地については、次により認定する。

ア 稲作の前後に豆、麦、蔬菜類を栽培して、二作又は三作するものは、田とする。

イ 田地へ蓮、くわい類を植え、又は田地において魚類を養殖するものは、田とする。

ウ かわやなぎを田に栽植し、田の設備をそのまま存置する場合には田とし、田の設備を廃止した場合は畑とする。

エ 牧草栽培地は、畑とする。

オ 竹林で鋤入れをし肥料を施して、筍を収穫することが目的である土地は、畑とする。

カ 家庭菜園については、家屋の敷地内にあるような小規模なもので、それだけを区別して農地として取り扱うことが一般常識に合わないような場合においては、宅地とする。

キ 適正な肥培管理が行われておらず、かつ適当な密度で栽培が行われていない土地については、雑種地とする。

なお、休耕農地については、除草等が不完全で、容易に農地として復旧できないときは、雑種地とする。

ク 育成された植木を販売目的で一時的に仮植えしている土地は雑種地とする。

- ケ 温室の用に供されている土地の地目の認定は、次による。
- (ア) 温室が農家の敷地内に所在する場合は宅地とする。
  - (イ) 温室が農家の敷地外に所在する場合
    - a 温室が家屋として認定される場合  
温室内部で土地が直接耕され、適切な肥培管理が施されている場合は畑とし、耕作等が行われていないときは宅地とする。また、土地が直接耕されず、箱や鉢を用い作物を栽培しているときも宅地とする。
    - b 温室が家屋として認定されない場合  
温室内部で土地が直接耕され、適切な肥培管理が施されている場合は畑とし、耕作等が行われていないときは雑種地とする。また、土地が直接耕されず、箱や鉢を用い作物を栽培しているときも雑種地とする。
- コ 鶏舎等の畜舎の敷地に供されている土地の地目の認定は、次による。
- (ア) 鶏舎等が農家の敷地内に所在する場合は宅地とする。
  - (イ) 鶏舎等が農家の敷地外に所在する場合
    - a 鶏舎等が家屋として認定される場合は宅地とする。
    - b 鶏舎等が家屋として認定されない場合は雑種地とする。
- サ 水田農業経営確立対策の対象土地の地目の認定は、次による。
- (ア) 田に土盛をして畑作物を植栽した場合又は田としての設備を残して果樹等の永年性作物への転作が行われ、田として復旧することができない状態にある場合は、畑とする。
  - (イ) 田の設備(畦畔等)を存置しながら稲から永年性作物以外の作物への転作が行われ、田として復旧することができる状態にある場合は田とする。
  - (ウ) 養魚池、園芸用施設の敷地等への転換等については、田の設備を残し、田として復旧できる状態にある場合を除き、現況に応じてその地目を認定する。
- シ 耕作地の区域内にある農機具小屋等の敷地は、その建物が永久的施設と認められるものに限り、宅地とする。
- ス 遊園地、運動場、野球場、自動車練習場及びゴルフ場に係る土地の地目の認定は、次による。
- (ア) 建物の利用を主とする施設で、建物敷地以外の部分が建物に付随する広場、庭園、通路等に過ぎないと認められる場合は、その全体を一体として宅地とする。
  - (イ) 一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団

として雑種地とする。

ただし、道路、溝渠等により、建物敷地として判然と区分し得る状況にあるときは、これを宅地に区分する。

セ テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。

ソ 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。

タ 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。

チ 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。

ツ 鉄道の駅舎及び附属施設の敷地等は、雑種地とする。

テ 公共の用に供されないため池は、池沼とする。

ト 鉄軌道等の高架下の土地については、当該高架下に店舗その他の建物がある場合は宅地とし、駐車場等の用に供されている場合は雑種地とする。

ナ 資材置場等の用に供されている土地は、一時的な利用を除き雑種地とする。

ニ 工場の敷地内の、公害防止のための緑地は、道路、溝、堀その他によって判然と分別されており、宅地以外の地目と認定することが特に適当であると認められるものを除いては、宅地とする。

### 3 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、原則として、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積により、登記簿に登記されていない土地については現況の地積による。ただし、次に掲げるものは、それぞれの地積による。

- (1) 登記簿に登記されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積による。
- (2) 現況の地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが著しく不適當であると認められる場合においては、当該土地の地積は現況の地積によることができる。
- (3) 国土調査法(昭和26年法律第180号)による地籍調査後の地積は、次のとおりとする。

ア 国土調査法による地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地で、他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適當であると認められる場合は、地籍調査前の登記簿に登記されていた地積による。

イ 地籍調査後の地積を登記した後に当該土地が分筆された場合は、分筆前の土地の地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合

によってあん分した地積による。

ウ 地籍調査後の地積を登記した後に合筆が行われた場合は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算した地積による。

(4) 春日井市市税条例(昭和29年条例第26号)第51条第6項の規定により、市長の指定する土地区画整理事業又は土地改良事業の施行に係る地域で、仮換地課税を実施している地域(本節3(6)ウにおいて「仮換地課税実施地域」という。)内の土地については、当該事業施行者が指定した仮換地又は仮使用地等の地積による。

(5) 一筆の土地の地目が二以上に分かれる場合における各地目の地積の認定は、それぞれ現況の地積による。ただし、合計地積は、当該土地の登記簿に登記されている地積に一致させる。

(6) 登記地目と現況地目とが異なる場合等における評価上の地積の端数処理は、次により行う。

ア 登記簿に登記されている土地

現況地目のいかんを問わず、登記簿に登記されている地積による。

イ 登記簿に登記されていない土地(公有水面埋立地等)

現況の地積とし、不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第100条の規定により端数処理を行う。

ウ 仮換地課税実施地域内の土地

現況地目のいかんを問わず、当該事業施行者が指定した仮換地又は仮使用地等の地積による。

エ 二以上の地目で評価する土地

それぞれの地目について、実際に測定した地積によることとし、測定地積は1㎡の単位で求める。ただし、合計地積は、前記アの登記地積又はウの仮換地若しくは仮使用地等の地積に一致させる。

オ 一部非課税地

前記エに準じて求めた地積による。

地積の認定に当たって、原則として登記簿に登記された地積によることとしているのは、主として課税技術上の理由によるものであるが、登記簿に登記された地積による地積の認定は、登記簿に登記された地積と現況地積は一致すべきものであるから、不動産登記法に則った適法な課税である。

地目については、実地調査に基づく現実の利用状況によって認定することが容易であるのに対して、地積については、個々の土地について実測しなければ登記簿に登記された地積と現況による地積が符合しているかどうかを判定することができない。また、適正な評価を行うために、市町村内の土地全

筆について実測を行うことは、時間的、技術的に相当の困難を伴い、かえって税負担の不均衡をもたらすことが予想されることから、原則として、登記簿に登記された地積によることとされている。

(H12. 1. 28自治省告示第12号)

## 第2章 地目別評価法

### 第1節 宅地

#### 第1 宅地の評価方法

##### 【評価基準】

##### 一 宅地の評価

宅地（本節四及び五に定めるものを除く。）の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

##### 二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

（第1章第3節）

#### 1 宅地評価の基本

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、その評点数を評点一点当たりの価額に乗じて、各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

$$\text{各筆ごとの評点数} \times \text{評点一点当たり価額} = \text{各筆ごとの評価額}$$

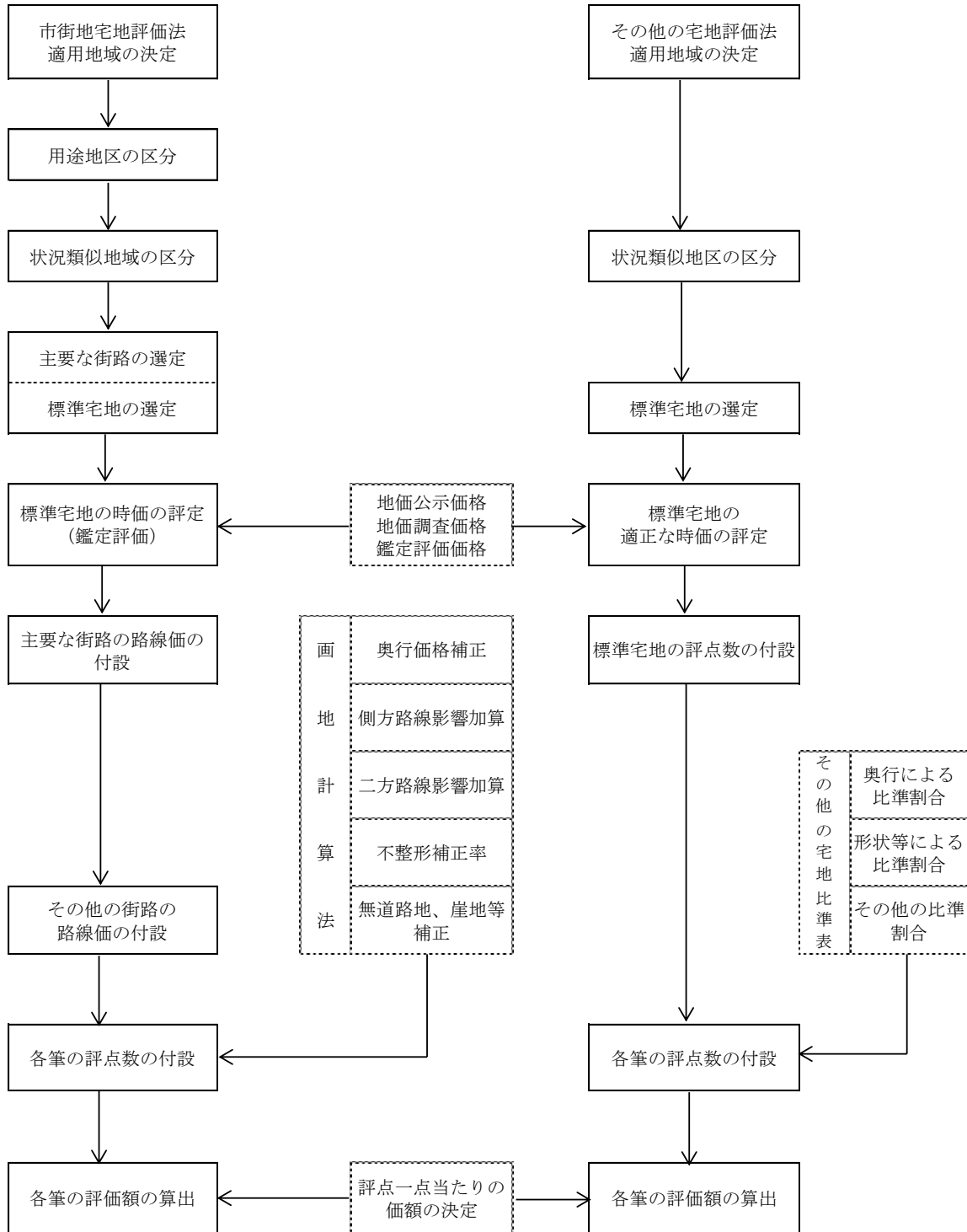
評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除した額に基づいて市長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、指定市の提示平均価額を参考として知事が算定し市長に通知するものによるものとする。

#### 2 評点数付設（評価方法）

評価基準においては、『各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法（路線価方式）」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）」によつて付設するものとされ

ているが、一方で当該市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても「市街地宅地評価法（路線価方式）」によって付設することができる』ものとされている。

### 宅地評価のしくみ



## 第2 評価法適用区域の区分基準

『市街地宅地評価法（路線価方式）』とは、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用し各筆の評点数を求めるというもので、評価作業上大別すると「路線価の付設」と「各画地の画地計算」の二段階に分けられる。この評価方法は、比較的厳密な計算を行う必要が認められる地域に適用する。

『その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）』は、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地について適用する評価方法であり、宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用状況がおおむね類似した地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて各筆の評点数を求めるというものである。

本市の場合は、原則として「市街地宅地評価法（路線価方式）」によって各筆の宅地の評点数を付設する。ただし、市街地的形態を形成するに至らない地域については、その他宅地評価法を適用することができるものとする。



### 第3 用途地区及び状況類似地域区分(市街地宅地評価法適用区域)

#### 【評価基準】

(一)「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1)市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。

(2)標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。

(3)路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

(1)宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。

(2)(1)によって区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

（第1章第3節二の（一））

#### 1 用途地区の区分

(1) 意義及び目的

用途地区の区分は、地域的な広がりをもつ複雑な宅地の評価において、宅地の価格要素の共通な等価地区区分の前段的な手続をなすものであり、また画地計算を行う場合の奥行価格補正率表等の適用の基礎をなすものである。

## (2) 用途地区の区分基準

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域（これを「用途地区」という。）を区分することであり、これは、状況類似区分及び路線価付設並びに画地計算法の適用の基礎をなすものである。

宅地の利用状況を基準とし、次により区分する。

### ア 商業地区 主として商業店舗の連続する地区

(ア) 普通商業地区 店舗が連たんしている日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに店舗が連たんし各種の店舗が混在する地区

### イ 住宅地区 主として住宅用宅地が連続する地区

(イ) 普通住宅地区 居住用家屋が連続する地区

(イ) 併用住宅地区 普通商業地区の周辺部等において、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区

### ウ 工業地区 工業用宅地の連続する地区

(ア) 中小工場地区 都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

(イ) 大工場地区 都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。

### エ 村落集団地区(市街化調整区域)

市街化調整区域で、集団で村落を形成している地区（開発団地を除く。）

## (3) 具体的な用途地区の区分方法

前年度の用途地区を基とする。ただし、利用状況が相当に変化して前年度の用途地区区分によることが不相当と認められる場合は、次の点に留意し区分する。

ア 用途地区区分は、街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地について、その利用状況から判断して区分する。

イ 一の街路に沿接する宅地の一部又は一ブロック内の宅地の一部に利用の状況が異なる宅地が介在している場合にあつては、一般にその介在している異なる利用状況の宅地についても、その街路又はそのブロック内の宅

地の大数観察によって判断できる用途地区に包含させる。

ウ 一の街路に沿接する宅地の一部に利用の状況が異なる宅地があり、それが介在の程度でなく利用状況が異なることが判然と区別できる場合にあっては、それぞれの宅地の利用状況によって用途地区を区分する。

エ 都市計画法、建築基準法(昭和25年法律第201号)等による宅地の利用規制等を参考とするものとする。

## 2 状況類似地域の区分

### (1) 意義及び目的

状況類似地域は、各街路に路線価を付設する際における比準範囲となる。

### (2) 状況類似地域の区分基準

各用途地区を街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分する。

### (3) 具体的な状況類似地域の区分方法

#### ア 街路の状況による区分

宅地価格の構成要素のうち、道路に着目して、道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便否(道路交通人口の質と量)によって決定される。

#### イ 公共施設等の接近の状況による区分

交通駅・空港・トラックターミナル・バスターミナル等の交通施設、公園・緑地・広場・運動場・墓園・その他の公共空地、学校・図書館・研究施設・博物館・美術館・その他の教育文化施設、病院・保健所・診療所等の医療施設、保育所・乳児院等の社会福祉施設、興行場・盛り場・映画館等の歓楽施設等の諸施設が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分する。

#### ウ 家屋の疎密度による区分

建築敷地面積に対する建物延べ床面積の割合、すなわち、土地を上下にわたって利用する立体利用と、敷地の建ぺい率で表される平面利用の両者の程度に応じて区分する。

#### エ その他の宅地の利用上の便等による区分

奥行・間口の状況、宅地の形状、街区内の位置及び地盤の高低等、個々の宅地が建物の敷地として有する固有の要素を除いた普遍的な要素により区分する。

具体的には、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の諸点における比較を通じて区分を行う。

### (4) 状況類似地域区分の設定

前記の条件を厳密に適用して区分する場合、その地域は相当に細分化されることが予想されることから、前記の条件を考慮しながら、宅地の価格事情からみて区分する。

## 3 主要な街路の選定

### (1) 意義及び目的

主要な街路は、各街路に路線価を付設する際の拠点となる。

## (2) 主要な街路の選定基準

各状況類似地域において、街路の状況及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となるものを、主要な街路として選定する。

また、地価公示法(昭和44年法律第49号)に基づく標準地及び国土利用計画法(昭和49年法律第92号)に基づく県基準地の所在する街路をなるべく選定する。

ここにいう「主要な街路」とは、通過交通主体街路、通過局地併用街路等の幹線街路のみが該当するものでなく、必要に応じて単なる区画街路等を含む。

## (3) 具体的な主要な街路の選定方法

ア 市内で最高路線価(評点)が付設される街路は、主要な街路として選定する。

イ 当該状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況が標準的な街路を選定する。

ウ 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく県基準地の所在する街路は、主要な街路として選定する。

ただし、従前地課税中の土地区画整理事業施行地域にあつて、地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく県基準地が仮換地をとらえて評価している場合は除く。

エ 相続税財産評価上設けられている標準地の所在する街路については、主要な街路の選定において考慮する。

## 第4 標準宅地の選定(市街地宅地評価法適用区域)

### 1 意義及び目的

標準宅地(基準宅地を含む。以下同様とする。)は、主要な街路に路線価を付設し、その他の街路の路線価との均衡を図るとともに、市内の評価の均衡を保持するための基礎となる。

### 2 標準宅地の選定基準

(1) 画地計算法でいう奥行価格補正率等が1.00で側方路線影響加算率等の適用が無い宅地で、その他の補正率が適用されていない宅地が望ましい。

ア 沿接している主要な街路以外の街路に接していない宅地

イ 形状が矩形である宅地

ウ 間口が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な広さがある宅地

エ 奥行が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な長さがある宅地

オ 間口と奥行との釣合いがとれている宅地

カ その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

(2) 適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

ア その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地

イ 上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地

## 第5 標準宅地の適正な時価(市街地宅地評価法適用区域)

標準宅地の適正な時価は、主要な街路の路線価を付設する際の基礎的な価格となるものであり、市内の価格水準の均衡を保持するための指標となる。

### 1 適正な時価

標準宅地の適正な時価を求める場合は、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士(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。)等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

### 2 価格時点

鑑定評価価格は、価格調査基準日現在における価格であるが、令和6年度評価替えは、令和5年1月1日となる。

### 3 標準宅地調書

標準宅地について鑑定評価の導入に伴い、鑑定評価書において「様式4 標準宅地調書」が作成されることとなった。当該調書は、標準宅地の所在・地番及び地積等並びに評価に必要な近隣地域の諸条件(街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件)及び標準的画地等について、不動産鑑定士が記載することとされている。

特に、標準的画地の画地条件、評価対象地の画地条件及び固定資産評価に係る主要な街路の諸条件とのデータ整合性を検討する必要がある、当該調書は重要な位置を占める。

したがって、当該調書を十分に吟味し、また補足事項等を追加記入して、標準宅地に係る情報を的確に把握しておくものとする。

## 第6 路線価の付設(市街地宅地評価法適用区域)

### 【評価基準】

#### 3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

(1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア 売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合には、基準宅地（三の二の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

(2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

(第1章第3節)

### 1 路線価の意義

路線価とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たりの価格をいう。

評価基準によれば、路線価は主要な街路及びその他の街路の別に付設するが、主要な街路の路線価は鑑定評価価格の7割を目途に、主要な街路以外の街路（その他の街路）の路線価は近傍の主要な街路に付設された路線価に比準して付設する。

路線価は、原則として、道路の最小単位である交差点から交差点までの部分



(街路)を一つの単位として付設する。その他の街路の路線価は、当該状況類似地区内の主要な街路の路線価を基礎として、主要な街路とその他の街路との間の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の相違を総合的に考慮して付設する。

## 2 主要な街路の路線価の付設

標準宅地の適正な時価に基づき1平方メートル当たりの価格を算出し、その価格を主要な街路の路線価として付設する。

なお、標準価格の前提となった不動産鑑定評価における「標準的画地」が評価基準別表3(画地計算法)の適用を受ける形状等である場合には、当該標準価格を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設する。

「鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について」  
(平成7年9月19日付け自治省税務局資産評価室土地係長事務連絡)

## 3 その他の街路の路線価の付設

主要な街路に付設した路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における価格形成要因の相違等を総合的に考慮して、その他の街路の路線価を付設するものとする。〔評価基準第1章第3節二(一)3(2)〕

## 4 路線価の比準方法

路線価の比準に当たっては、まず、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を的確に把握しなければならない。

### (1) 街路条件

街路条件とは、当該街路に係る「道路の状況」に着目した条件である。

### (2) 交通接近条件

交通接近条件とは、当該街路が有する「公共施設等の接近の状況」に着目した条件であり、駅、公共施設、学校、ショッピングセンター等の生活上の利便施設の内、土地価格に影響を与えている主要施設が要因として採用される。

### (3) 環境条件

環境条件は、自然的環境条件と社会的環境条件に大別されるが、路線価の比準に影響するのは主として社会的環境条件であり、上下水道等の都市

インフラ整備及び汚水処理場等の嫌悪施設との接近状況に着目した条件である。

#### (4) 行政的条件

行政的条件とは、当該街路が有する「家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等」のうち、行政上の措置又は規制に着目した条件である。

## 5 路線価付設上の留意点

路線価付設に当たっては、次の点に留意する。

- (1) 宅地の価格事情は、商業地等市街地の中心部及び主要交差点から周辺部に向かって逡減するが、中心部及び主要交差点付近では急激に逡減し、周辺部では徐々に逡減することが認められる。市街地の中心部の価格の格差が著しい地区については、一つの街路においても、それに沿接する宅地の各筆間の価格に相当の格差があり、一つの等価地区とは認め難い場合には、当該一つの街路については、宅地の評価の均衡を保つために二重路線価を付設する。

特に、都市計画区域境（市街化区域と市街化調整区域）、区画整理施行済区域・区画整理未施行区域境、建蔽率、容積率及び用途の異なる区域の境（普通商業地域、第1種低層住居専用地域、工業地域等）の路線価付設には注意する。

- (2) 隣接市町と同一系統の連続した街路又は街路の中央が市境となっている場合においては、関係市町と協議のうえ隣接路線価の均衡を図る。
- (3) 隣接市町にわたって所在する一体利用に供されている一画地の土地及び隣接市町のみで接道している土地を評価するときは、必要に応じて隣接市町の区域内に路線価を付設するものとする。この場合、状況が類似する付近の主要な街路から比準し価格を決定するが、隣接市町間の均衡を失しないよう留意する。
- (4) 次の私道については、路線価を付設する。

私道とは、国あるいは地方公共団体が法律に基づき管理している道路（いわゆる「公道」）以外の通行の用に供されている私有地をいう。建築基準法では私道であっても特定行政庁から道路位置の指定を受けたものは公道と同様に道路として取り扱われるが、その場合はその廃止・変更について法的な制限を受ける。評価の観点からは地方税法第348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路」（非課税対象）に該当するものを除いたものをいう。

なお、第348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路」とは、次のように解されている。「標記については、若干取扱い上の疑義がある

向きもあるやに見受けられるが当該非課税道路は、所有者において、何ら制約を設けず広く不特定多数人の利用に供するものと解するのが適当である」(地方財政委員会事務局税務部長通達、昭和26年7月13日地財委税第1140号)

ア 路線価を付設する私道の範囲については、原則として、次のような建築基準法上で道路と定されるものであること。

(ア) 道路法(昭和27年法律第180号)による幅員4m以上の道路

(イ) 都市計画法、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)、都市再開発法(昭和44年法律第38号)等による幅員4m以上の道路

(ウ) 建築基準法施行日(昭和25年11月23日)現在、既にあった幅員4m以上の道路

(エ) 道路位置の指定をうけた幅員4m以上の道路

(オ) 建築基準法施行日以前から建築物が立ち並ぶ、幅員1.8m以上4m未満の道路で市長の指定するもの。

イ 上記以外の私道のうち、次のいずれかに該当するものについては、その沿接する画地の評価上の必要に応じて路線価を付設する。

(ア) 非課税となっている私道

(イ) 道路課で道路舗装した私道

(ウ) 物納等に係る国有地払下げに係る私道

(エ) 幅員1.8m以上4m未満で交通、通行の用に供されている私道(分筆されていない場合は、必要に応じて所有者の立会いを求めて私道部分を認定する。)

(オ) 幅員1.8m未満であるが、沿接する宅地比準土地があり、当該私道に路線価を付設しないと無道路地が生じる等、評価に支障をきたす私道

(5) 路線要因のうち環境条件については、その実態からみて、他の地域との評価の均衡上特に減価する必要がある場合(嫌悪施設等)は、格差を考慮する。

## 第7 その他の宅地評価法適用区域における評点数の付設

### 1 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する。

「その他の宅地評価法」とは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地に適用される。具体的には家屋の連たん度が低く「市街地宅地評価法」を適用する必要が認められない地域について適用する評価法である。

〔評価基準第1章第3節二（二）〕

（1）利用の状況による地区区分

ア 家屋の散在する地域（散在地区）

家屋の散在する地域については、地形的にみて同一状況にあると認められる一連の地域（おおむね字単位）によって状況類似地区を設定し、その立地条件が全体的にみて近くの農家又は漁家等の集落と大差がないと認められる場合は、当該農家又は漁家等の集落と合わせて一つの状況類似地区とする。

イ 農家、漁家等の集落（集落地区）

農家、漁家等の集落については、その地域をさらに区分する程に立地条件が相違することは極めて例外的であるので、基本的には一集落一状況類似地区とすることが多い。

特に、山村等で宅地が散在する場合においては、状況によっては、それが飛地であってもこれらを合わせて状況類似地区とすることもある。

ウ 専用住宅が相当連たんしている地域（住宅地区）

専用住宅が集団的に所在する地域については、農家、漁家等の集落の場合と同様に、集団単位に状況類似地区を認定することが多い。

なお、専用住宅地域と併用住宅地域又は商店街を形成する地域とが連続している宅地集団にあつては、その利用状況に基づいて状況類似地区を区分することが適当な場合が多い。

エ 商店が相当連たんしている地域（商業地区）

商店が相当連たんしている併用住宅地域及び商店街的形態を形成する地域は、近郊都市の市街地に連続する地帯又は駅、学校、役場等の公共施設の所在する当該市町村の中心部にみられるが、比較的規模も小さく、地域内の格差は比準表の運用によって処理できる程度のものと考えられる場合が少なくない。

しかし、当該地域が広く明らかに価格事情の相違が認められる場合には、主として交通量、道路の幅員、舗装の有無等の道路条件及び公共施設等の接近距離を考慮のうえ区分することが適当な場合が多い。

（2）利用上の便による地区区分

利用状況による地区区分が行われた宅地は、更に宅地の価格に影響を及ぼす要素すなわち宅地としての利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。

ア 道路条件・・・道路の系統、性質、舗装の程度、勾配、幅員、交通量等道路交通上の利用上の便否

イ 接近条件・・・役場、郵便局、学校、鉄道の駅、バス等停車場及び商

店街等の交通又は公共施設等が接近していることによる利用上の便否

ウ 宅地条件・・・宅地の高低、乾湿、日照、降水量、都市計画法による用途地域、建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否

エ 画地条件・・・宅地の奥行、間口、面積、形状等の宅地の形質による利用上の便否

## 2 標準宅地の選定基準

- (1) 「商業地区」「住宅地区」にあつては、奥行距離15m程度とする。
- (2) 「家屋の連たん度が低い地区」にあつては、奥行距離20m程度とする。
- (3) 奥行距離と間口距離との釣合いがとれた矩形地とする。
- (4) その利用目的及び建物の利用状況が、一般的かつ平均的なものとする。

## 3 評点数の付設

標準宅地の評点数は、標準的な画地の単位地積当たりの評点数となる。

標準宅地の所在しないその他の状況類似地区の評点数(以下「比準評点数」という。)は、標準宅地評点数を基礎として、標準宅地が所在する状況類似地区とその他の状況類似地区との間の街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の相違を総合的に考慮して付設する。

具体的には、標準宅地とその他の状況類似地区に所在する標準的な宅地との間の各状況の相違等について、下記の項目ごとに比較を行い、その比較に対応する格差率を土地価格比準表により求め、それらの格差率の合計を標準宅地評点数に乗じて、比準評点数を求める。

比準評点数の付設に当たっては、前記第6の5(路線価付設上の留意点)で掲げる事項(ただし、5(3)を除く。)と同様の事項については十分留意するとともに、価格の均衡調整についてもその他の街路の路線価の付設方法に準じて取り扱うものとする。

### (1) 道路状況

- ア 道路系統・連続性
- イ 道路幅員
- ウ 舗装

### (2) 公共施設等接近条件

- ア JR・私鉄駅及び快速停車駅までの距離
- イ 中心地までの距離
- ウ 大型店舗までの距離

- エ 小学校までの距離
- (3) 公共施設の整備状況
  - ア 下水道
- (4) 公法上の規制(都市計画用途地域)
- (5) 開発状況・地域特性

## **第8 路線価及び比準評点数相互の均衡**

### **1 市街地宅地評価法適用区域とその他の宅地評価法適用区域との均衡**

市街地宅地評価法適用区域とその他の宅地評価法適用区域の接点においては、路線価・比準評点数等について、評価の均衡を失しないようにする。

### **2 隣接市町間の均衡**

標準宅地の不動産鑑定士(補)による鑑定評価に当たって、隣接市町との均衡は図られているが、路線価及び比準評点数の付設に当たっても、隣接市町間と評価の均衡を失しないよう留意する。

## 第9 各筆の宅地の評点数の付設(画地計算及び標準地比準方式の適用)

各筆の宅地の評点数は一画地の宅地ごとに、「市街地宅地評価法適用区域」にあつては路線価を基礎とした「画地計算法」を適用して、「その他の宅地評価法適用区域」にあつては比準評点数を基礎とした「標準地比準方式」を適用して、次により付設する。

### 1 画地計算法及び宅地比準方式の適用に当たつての留意事項

#### (1) 画地の認定

##### 【評価基準】

#### 4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(第1章第3節二の(一))

##### 【評価基準】

#### 2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

(別表第3)

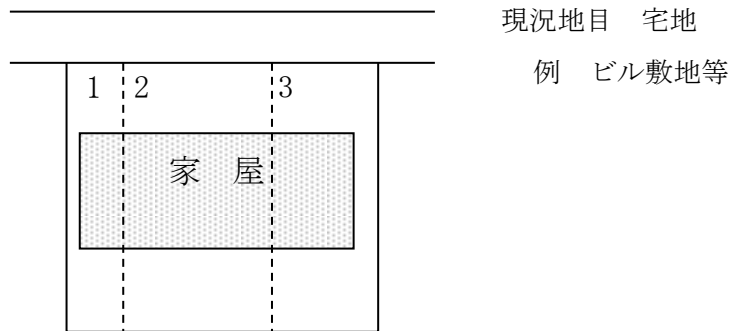
#### ア 画地認定の基本的事項

画地認定は、原則として土地(補充)課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。

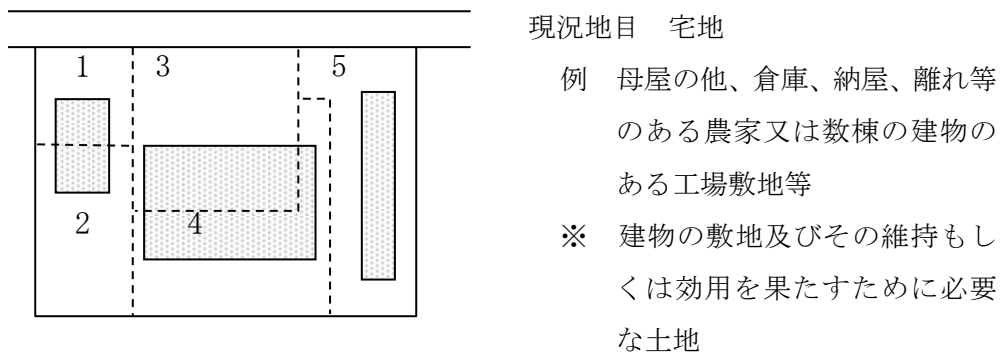
ただし、一筆の宅地又は隣接する二以上の宅地について、その形状や利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分ごとに一画地とする。

イ 画地認定上の例外の具体例

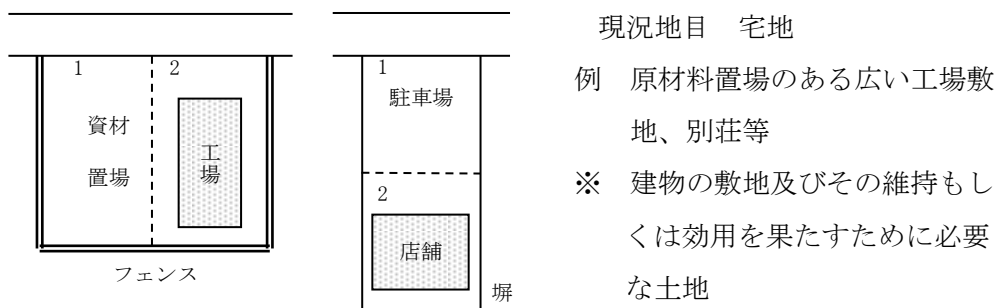
(ア) 数筆の宅地にわたり一棟の建物がある場合



(イ) 数筆の宅地でそれらの筆ごとに一棟又は数棟の建物がある場合で、同一の使用目的に利用している場合



(ウ) 数筆の宅地で建物の有無又はそのあり方に関係なく、塀その他の囲いにより同一使用者が一体的に利用していると認められる場合



ウ 画地認定上の留意事項

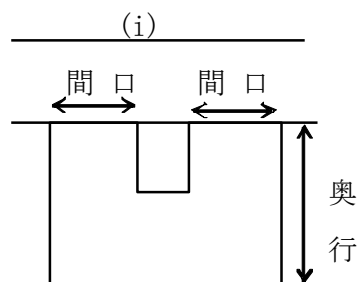
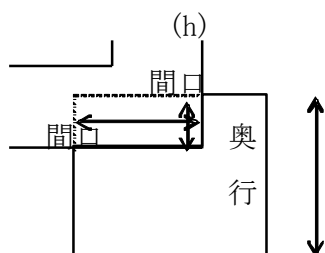
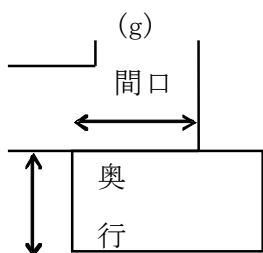
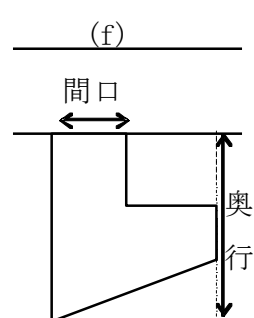
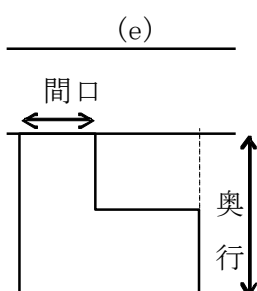
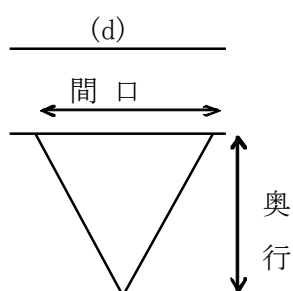
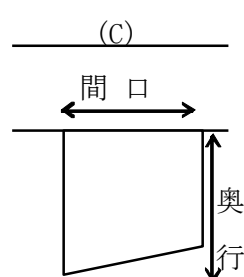
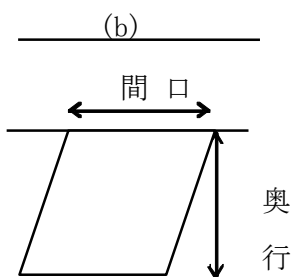
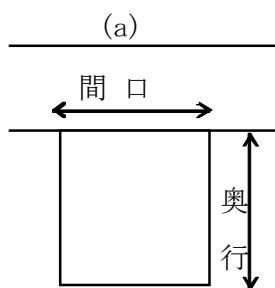
(ア) 一筆の土地を利用形態の異なる二以上の用途に区分して使用している場合は、用途ごとに地目を判定し、それぞれを画地と認定する。また、当該画地と他筆を同じ利用形態で使用している場合は、一体として画地と認定する。



- (イ) 一筆の土地で一部非課税となる場合は、課税となる部分を画地と認定する。
  - (ロ) 間口の狭小な土地、奥行の長大な土地、無道路地、僅少な面積の土地等については、隣接する土地の利用状況を確認し、画地の判定を行う。
  - (エ) 間口狭小補正・奥行長大補正が適用されるような宅地、無道路地又は僅少な面積の宅地等については、隣接する宅地と同一利用者の場合が多いので十分調査する。
  - (オ) 同一使用状況にあるかどうかは現況により認定するが、ビルの建築等工事着工から竣工までに相当の期間を要するような場合には、建築物の竣工の時をもって同一使用状況にあるものと認定する。
- (2) 合筆評価(画地認定)した場合の各筆評点数の算出
- 合筆評価した場合の各筆評点数の算出は、原則として当該画地の総地積に対する各筆地積の割合に応じて、総評点数を配分する方法により行う。
- (3) 端数処理
- 筆ごとに画地計算法により評点数を算出する場合、一点未満の端数は切り捨てる。
- (4) 間口・奥行距離の計測方法
- それぞれの画地又は筆を単位として、間口、奥行、蔭地割合を計測する。ただし必要がある場合は、全体をみて一体として画地計測することができるものとする。

## 間口・奥行距離の計測方法

[別図1]



間口は2箇所の合計

間口は2箇所の合計

地積÷間口距離＝奥行距離…①

想定整形地の奥行距離…②

①・②のいずれか小さい方を奥行とする。

## 2 画地計算法

### 【評価基準】

#### 1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によつて付設するものとする。

- (1) 奥行価格補正割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

(別表第3)

#### (1) 画地計算法の意義

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準的画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

なお、この場合において市長は宅地の状況に応じ必要があるときは「画地計算法」の附表等について所要の補正を作成して、これを適用できる。

#### (2) 画地計算法の一般原則

ア 画地 1 m<sup>2</sup>当たり評点数及び画地の総評点数の単位は1点とする。

イ 奥行価格補正割合法は、すべての画地(無道路地を含む)に適用する。また、側方路線影響加算法・二方路線影響加算法・不整形地評点算出法等については、原則として、それらに該当する画地について適用する。

ウ 画地計算例に示すすべての連乗式については、その連乗の順序を変えても差し支えないものとする。

### 3 画地計算法の適用

画地計算の一般原則は、次のとおりとする。

一画地の評点数の基本的な求め方は、次の式による。

正面路線価×奥行価格補正率（正面路線の用途地区）……………①
側方1路線価×奥行価格補正率（正面路線の用途地区）×側方路線影響加算率 ……②
側方2路線価×奥行価格補正率（正面路線の用途地区）×側方路線影響加算率 ……③
二方路線価×奥行価格補正率（二方路線の用途地区）×二方路線影響加算率 ……④
1㎡当たり評点数=①+②+③+④
一画地の評点数=1㎡当たり評点数×画地の地積

この場合において、当該画地が「不整形地補正率表」、「間口狭小補正率表」、「奥行長大補正率表」の適用があるときは、次のうち補正率の小なる率を用いて補正率を求める。

ア 間口狭小補正率
イ 奥行長大補正率
ウ 間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた結果の率
エ 間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率
オ 不整形地補正率
1㎡当たり評点数=（①+②+③+④）×上記アからオの補正率の小なる率（下限0.60）
一画地の評点数=1㎡当たり評点数×画地の地積

#### （1）奥行価格補正割合法

##### 【評価基準】

#### 3 奥行価格補正割合法

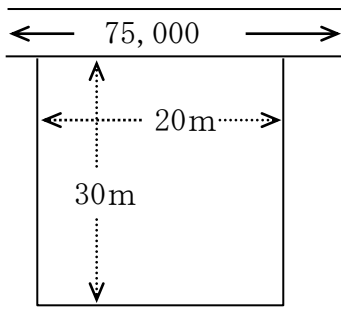
宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、又、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。（以下省略）

（別表第3）

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（別表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(例1) 一般的な場合

(普通住宅)



正面路線価 75,000 円

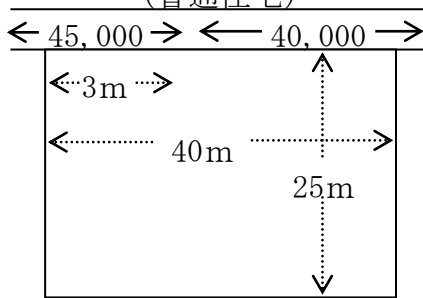
奥行距離

30m → 奥行価格補正率 0.95

評点数 =  $75,000 \times 0.95 \times 1.00 = 71,250$

(例2) 路線が途中で分かれている場合

(普通住宅)



正面路線価 45,000 円

奥行距離

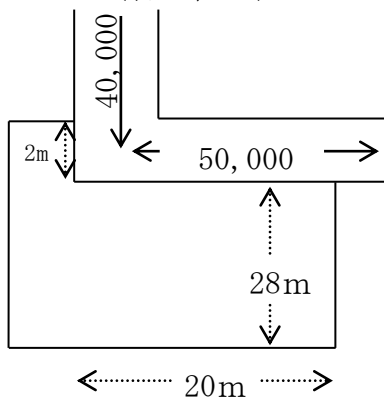
25m → 奥行価格補正率 0.97

評点数 =  $45,000 \times 0.97 \times 1.00 = 43,650$

※路線価の高い方を採用する。

(例3) L字型の道路に接続している場合

(普通住宅)



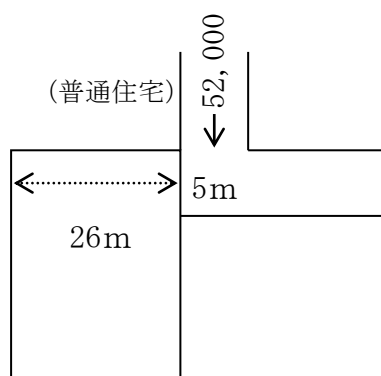
正面路線価 50,000 円

奥行距離

30m → 奥行価格補正率 0.95

評点数 =  $50,000 \times 0.95 \times 1.00 = 47,500$

(例4) 間口が狭小の場合



正面路線価 52,000 円  
奥行距離  
26m→奥行価格補正率 0.97  
間口距離  
5m→間口狭小補正率 0.94  
奥行／間口  
5.2→奥行長大補正率 0.92  
評点数 =  $52,000 \times 0.97 \times 0.94 \times 0.92 \div$   
43,620

(2) 側方路線影響加算法

【評価基準】

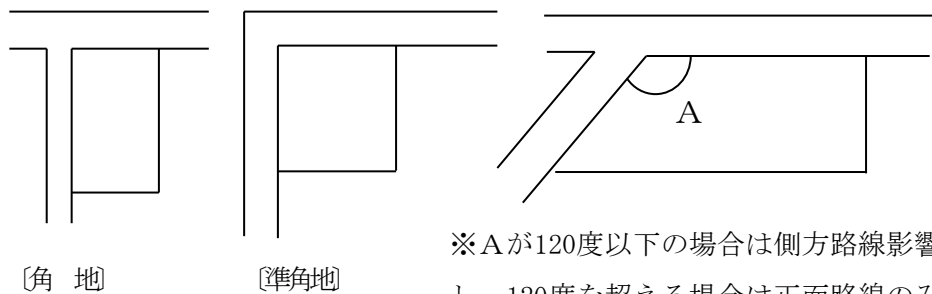
4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

(別表第3)

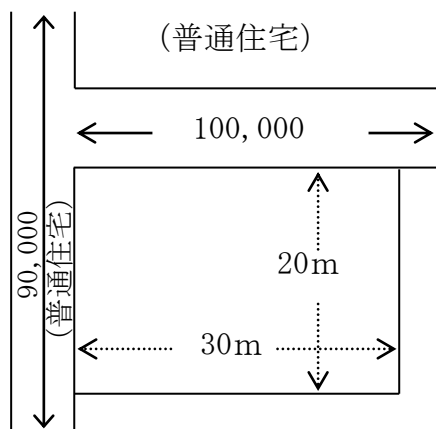
二系統の路線が120度以下の角度で交差する位置にあり、正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（原則として路線価の低い方の路線をいい、路線価が同値の場合は間口距離の短い路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（原則として路線価の高い方の路線をいい、路線価が同値の場合は間口距離の長い路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。したがって、角地については、当該角地の正面路線から奥行価格補正割合法を適用して単位地積当たり評点数を求め、これに側方路線を正面路線とみなし、奥行価格補正割合法を適用して算出した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（別表4）により求めた側方路線影響加算率によつて補正した評点数を加算して、地積を乗じて得た評点数が当該画地の評点数となる。

- ア 一系統の路線が、120度以下の角度で屈折する内側に接する画地(以下「準角地」という。)は、通常の間角地にならって計算するが、その側方路線影響加算率は別表4の準角地の率を適用する。
- イ 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合、加算する評点数の算定に用いる奥行価格補正率及び側方路線影響加算率は、原則として正面路線の属する用途地区による。
- ウ 側方路線影響加算法により評点数を算定する場合には、後述する間口狭小補正及び奥行長大補正は適用しない。
- エ 側方路線影響加算法の対象となる側方路線は、原則として幅員4 m以上の路線とする。



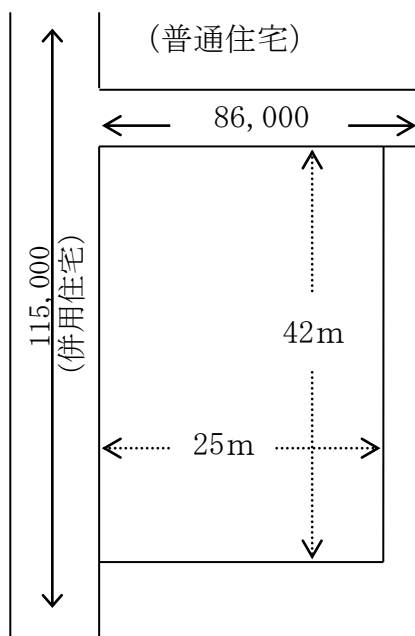
※Aが120度以下の場合には側方路線影響加算をし、120度を超える場合は正面路線のみで側方路線影響加算をしない。

(例1) 角地で一般的な場合



正面路線価 100,000 円  
 正面奥行  
 20m→正面奥行価格補正率 1.00  
 正面評点数=100,000×1.00=100,000  
 側方路線価 90,000 円  
 側方路線影響加算率 0.03  
 側方奥行  
 30m→側方奥行価格補正率 0.95  
 側方評点数=90,000×0.95×0.03=2,565  
 正面間口  
 30m→間口狭小補正率 1.00  
 評点数=100,000+2,565=102,565

(例2) 用途が異なる路線の場合〔正面路線の属する地区の逓減率及び加算率とする〕

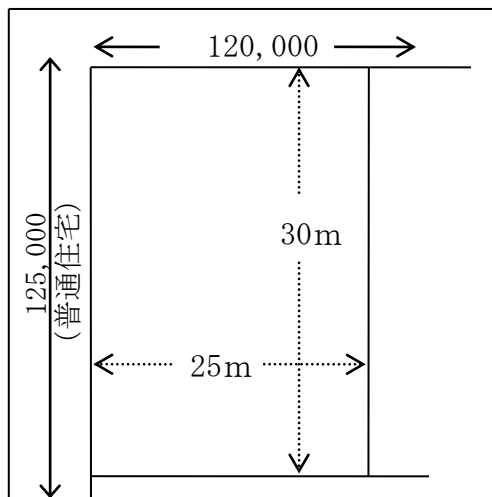


正面路線価 115,000 円  
 正面奥行  
 25m→正面奥行価格補正率 1.00 (併住)  
 正面評点数=115,000×1.00=115,000  
 側方路線価 86,000 円  
 側方路線影響加算率 0.08  
 側方奥行  
 42m→側方奥行価格補正率 0.93 (併住)  
 側方評点数=86,000×0.93×0.08≒6,398  
 正面間口  
 42m→間口狭小補正率 1.00 (併住)  
 評点数=115,000+6,398=121,398



(例3) 準角地の場合

(普通住宅)



正面路線価 125,000 円

正面奥行

25m→正面奥行価格補正率 0.97

正面評点数 =  $125,000 \times 0.97 = 121,250$

側方路線価 120,000 円

側方路線影響加算率 0.02

側方奥行

30m→側方奥行価格補正率 0.95

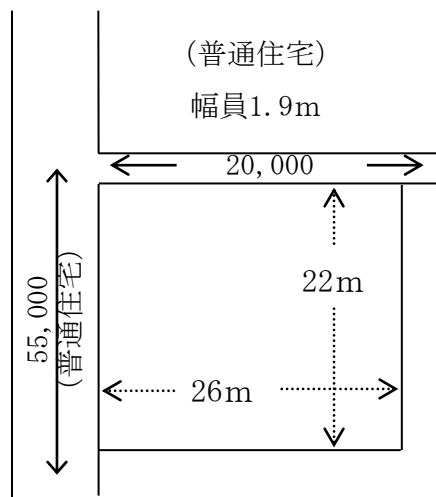
側方評点数 =  $120,000 \times 0.95 \times 0.02 = 2,280$

正面間口

30m→間口狭小補正率 1.00

評点数 =  $121,250 + 2,280 = 123,530$

(例4) 一方の路線の道路幅員が4m未満の場合



正面路線価 55,000 円

側方路線価は加算しない

正面奥行

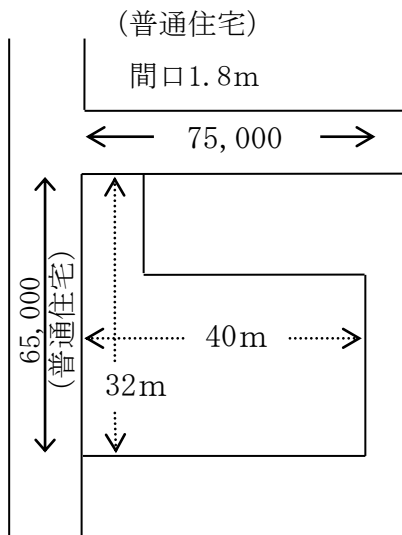
26m→正面奥行価格補正率 0.97

正面間口

22m→間口狭小補正率 1.00

評点数 =  $55,000 \times 0.97 \times 1.00 = 53,350$

(例5) 間口が4m未満の場合



正面路線価 75,000 円  
 正面奥行  
 32m→正面奥行価格補正率 0.93  
 正面評点数 = 75,000 × 0.93 = 69,750  
 側方路線価 65,000 円  
 側方路線影響加算率 0.03  
 側方奥行  
 40m→側方奥行価格補正率 0.91  
 側方評点数 = 65,000 × 0.91 × 0.03 = 1,774  
 正面間口  
 1.8m→間口狭小補正率 0.90  
 奥行/間口  
 17.7→奥行長大補正率 0.90  
 評点数 = (69,750 + 1,774) × 0.90 × 0.90 = 57,934

(3) 二方路線影響加算法

【評価基準】

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

(別表第3)

正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同じ。)の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。したがって、二方路線地については、正面路線から奥行価格補正割合法を適用して単位地積当たり評

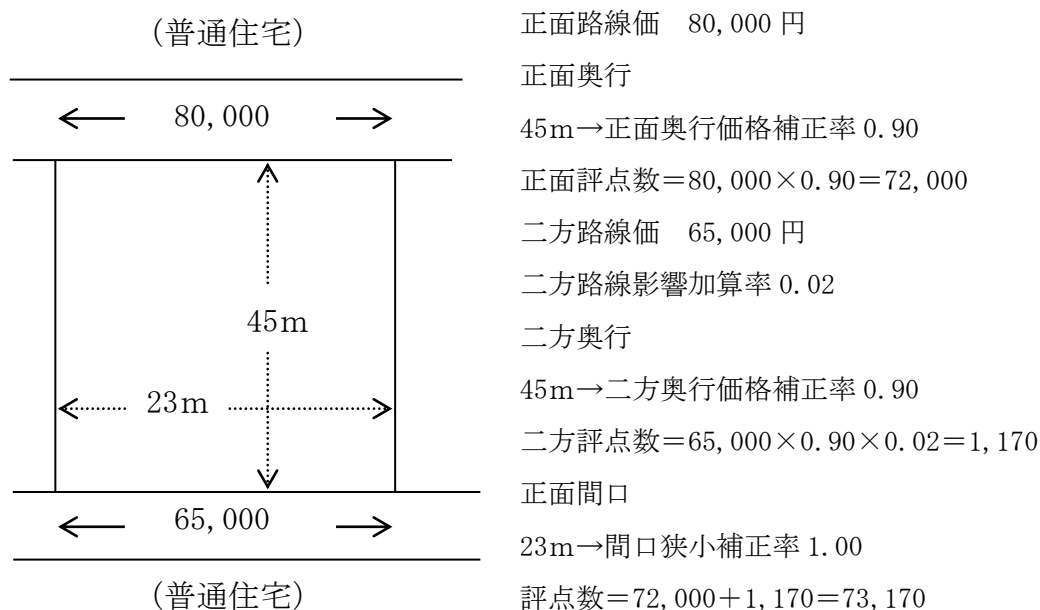
点数を求め、これに裏路線を正面路線とみなして奥行価格補正割合法を適用して算出した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（別表5）により求めた二方路線影響加算率によって補正した評点数を加算して、地積を乗じて得た評点数が当該画地の評点数となる。

ア 正面路線と裏路線の属する用途地区が異なる場合、加算する評点数の算定に用いる奥行価格補正率及び二方路線影響加算率は、原則として裏路線の属する用途地区による。

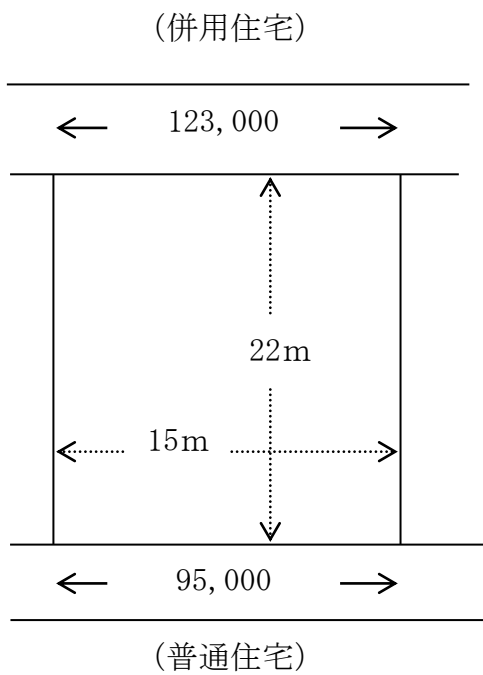
イ 二方路線影響加算法により評点数を算定する場合には、後述する間口狭小補正及び奥行長大補正は適用しない。

ウ 二方路線影響加算の対象となる裏路線は、原則として幅員4m以上の路線とする。

(例1) 一般的な場合

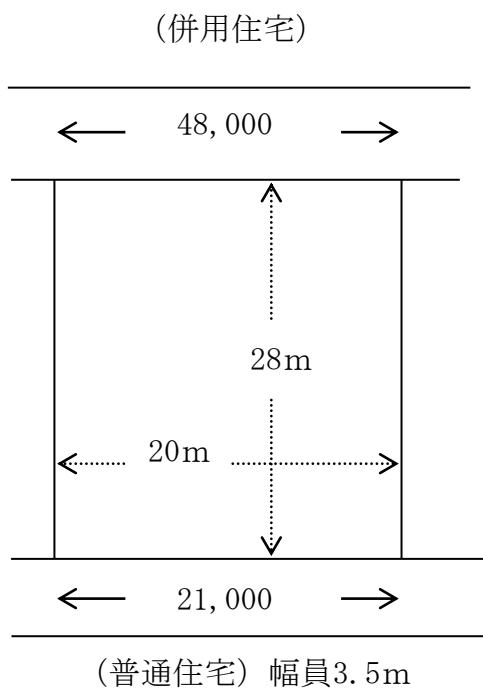


(例2) 用途が違う路線の場合〔原則としてそれぞれの路線の属する地区の  
通減率及び加算率とする。〕



正面路線価 123,000 円  
 正面奥行  
 22m→正面奥行価格補正率 1.00 (併住)  
 正面評点数=123,000×1.00=123,000  
 二方路線価 95,000 円  
 二方路線影響加算率 0.02  
 二方奥行  
 22m→二方奥行価格補正率 1.00 (普住)  
 二方評点数=95,000×1.00×0.02=1,900  
 正面間口  
 15m→間口狭小補正率 1.00 (併住)  
 評点数=123,000+1,900=124,900

(例3) 一方の路線の道路幅員が4m未満の場合



正面路線価 48,000 円  
 二方路線価は加算しない  
 正面奥行  
 28m→正面奥行価格補正率 1.00  
 正面間口  
 20m→間口狭小補正率 1.00  
 評点数=48,000×1.00×1.00=48,000

(4) 三方又は四方において路線に接する画地の評点数算出法

【評価基準】

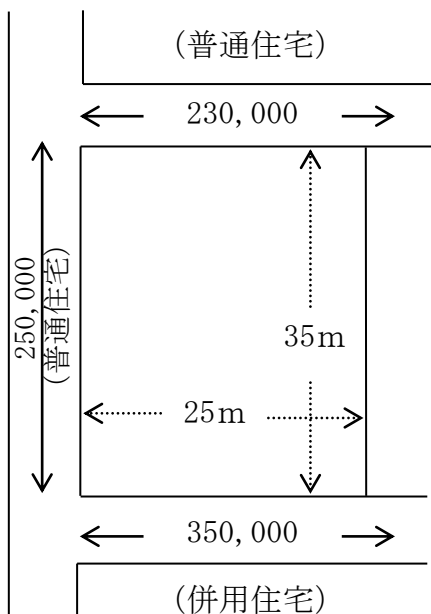
6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

(別表第3)

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の評点数を求める。

(例1) 三方路線地の場合



正面路線価 350,000 円  
 正面奥行  
 35m→正面奥行価格補正率 0.97 (併住)  
 正面評点数 = 350,000 × 0.97 = 339,500  
 側1路線価 250,000 円  
 側方路線影響加算率 0.08  
 側1奥行  
 25m→側1奥行価格補正率 1.00 (併住)  
 側1評点数 = 250,000 × 1.00 × 0.08 = 20,000  
 二方路線価 230,000 円  
 二方路線影響加算率 0.02  
 二方奥行  
 35m→二方奥行価格補正率 0.93 (普住)  
 二方評点数 = 230,000 × 0.93 × 0.02 = 4,278  
 正面間口  
 25m→間口狭小補正率 1.00 (併住)  
 奥行/間口  
 1.40→奥行長大補正率 1.00  
 評点数 = 339,500 + 20,000 + 4,278 = 363,778

(5) 不整形地の評点算出法

【評価基準】

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

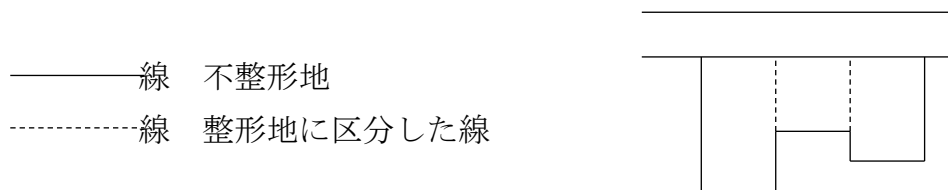
(1) 不整形地の評点算出法

- ① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表4）によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

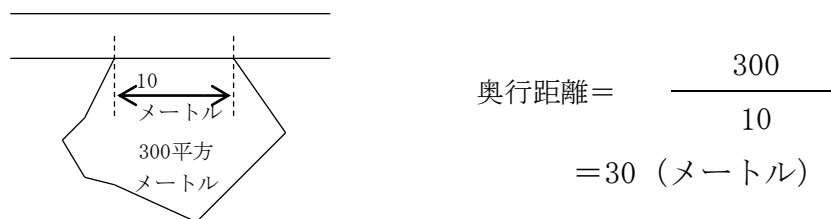
この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表5）、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

- ② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めることとする。

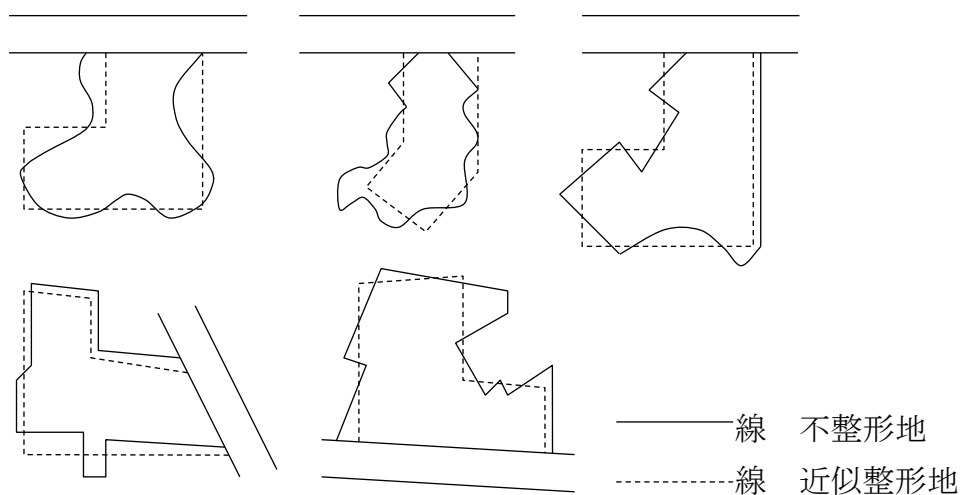
ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。



イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



ウ 次のような不整形地については、これに近似する整形地について  
評点数を求める。



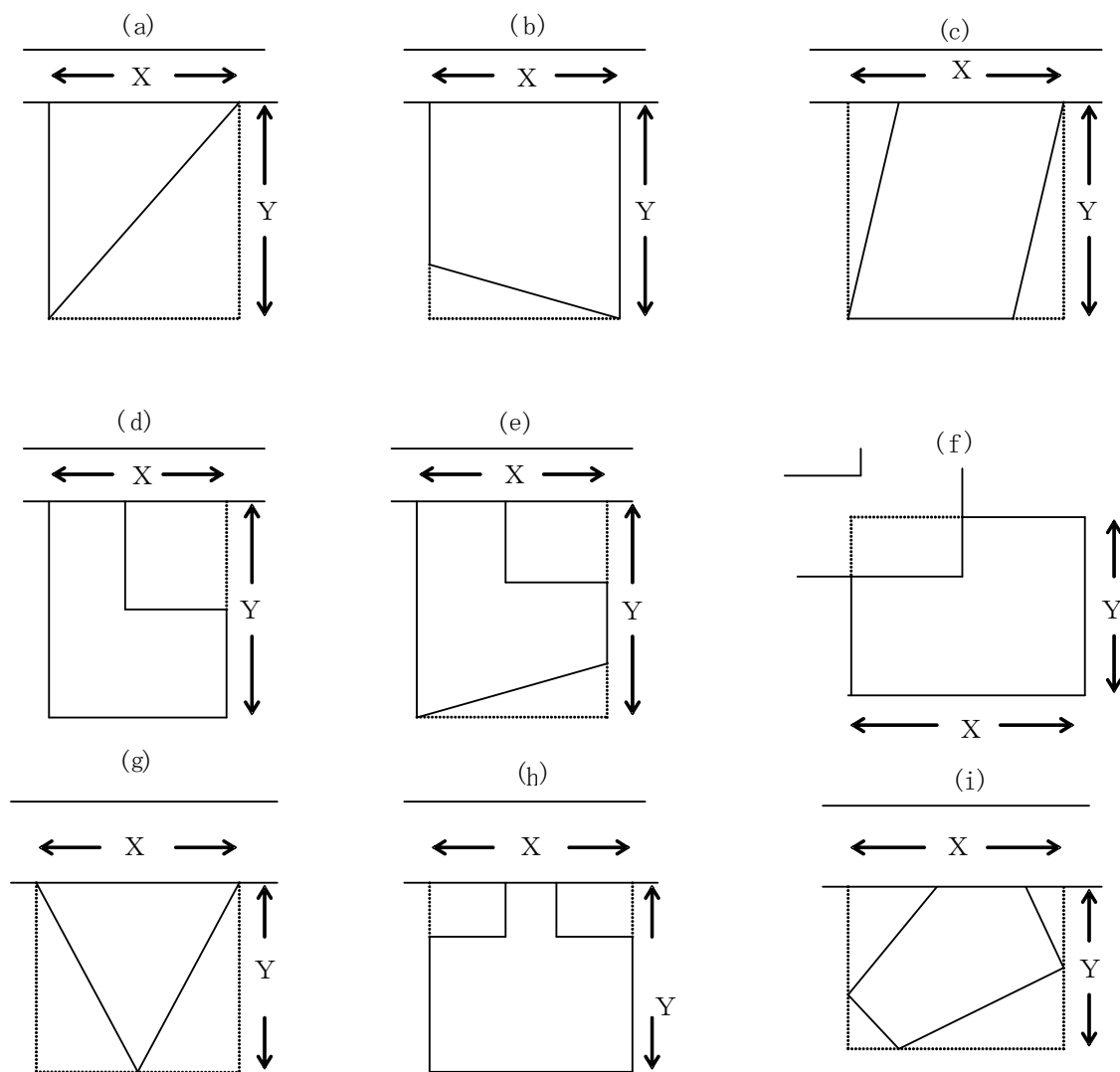
(別表第3)

不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(別表6)によって求めた不整形地補正率を乗じて、当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。

この場合において、当該画地に「間口狭小補正率表」(別表2)、「奥行長大補正率表」(別表3)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた結果の率、不整形地補正率及び間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率のうち、最も小さい率(下限0.60)を乗じて評点数を求める。

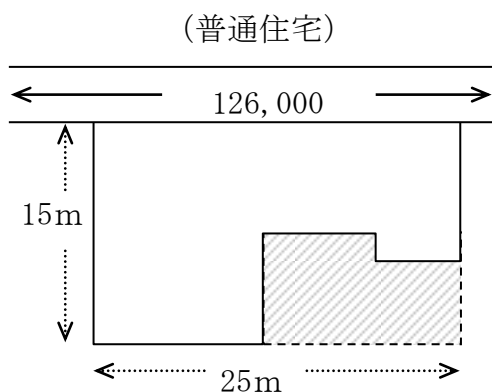
なお、不整形地補正率の基となる想定整形地の認定については、別図2のとおりとする。

〔別図2〕 想定整形地の認定方法



※ 想定整形地の地積 =  $X \times Y$

(例1) 一般的な場合



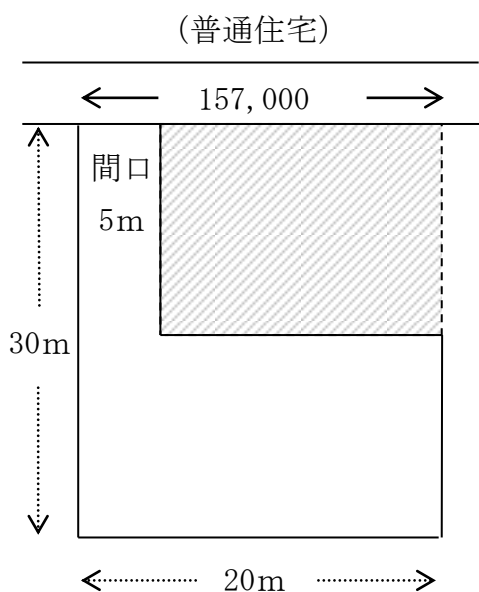
正面路線価 126,000円 地積 315 m<sup>2</sup>  
 計算奥行 315 m<sup>2</sup> ÷ 25m = 12.6m  
 計算奥行 12.6m < 実測奥行 15m ∴ 12.6m  
 奥行距離  
 12.6m → 奥行価格補正率 1.00  
 間口距離  
 25m → 間口狭小補正率 1.00  
 想定整形地積 25m × 15m = 375 m<sup>2</sup>  
 蔭地割合 = (375 m<sup>2</sup> - 315 m<sup>2</sup>) ÷ 375 m<sup>2</sup> × 100



=16.0%→不整形地補正率 0.96

評点数=126,000×0.96=120,960

(例2) 奥行長大補正と不整形地補正を比較する場合



正面路線価 157,000円 地積 375 m<sup>2</sup>

計算奥行 375 m<sup>2</sup>÷5m=75m

実測奥行 30m<計算奥行 75m∴30m

奥行距離

30m→奥行価格補正率 0.95

間口距離

5m→間口狭小補正率 0.94

実測奥行/間口=

6→奥行長大補正率 0.9①

想定整形地積 20m×30m=600 m<sup>2</sup>

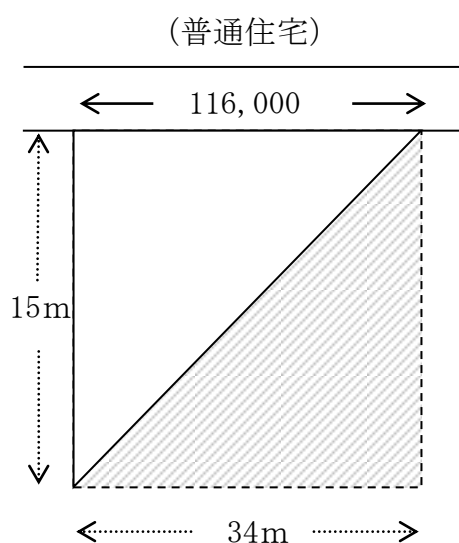
蔭地割合=(600 m<sup>2</sup>-375 m<sup>2</sup>)÷600 m<sup>2</sup>×100

=37.5%→不整形地補正率 0.88②

① > ②のため、②の補正率(0.88)を適用する。

評点数=157,000×0.95×0.94×0.88÷123,376

(例3) 三角地の場合



正面路線価 116,000円 地積 255 m<sup>2</sup>

計算奥行 255 m<sup>2</sup>÷34m=7.5m

実測奥行 15m>計算奥行 7.5m∴7.5m

奥行距離

7.5m→奥行価格補正率 0.95

間口距離

34m→間口狭小補正率 1.00

実測奥行/間口=

0.44→奥行長大補正率 1.00①

想定整形地積 34m×15m=510 m<sup>2</sup>

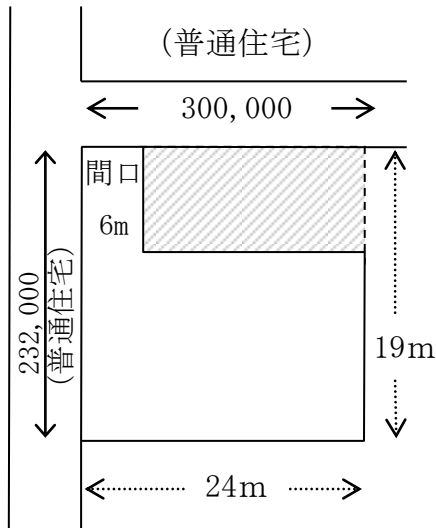
蔭地割合=(510 m<sup>2</sup>-255 m<sup>2</sup>)÷510 m<sup>2</sup>×100=

50%→不整形地補正率 0.72②

①>②のため、②の補正率(0.72)を適用する。

評点数=116,000×0.95×1.00×0.72=79,344

(例4) 側方がある場合



正面路線価 300,000円 地積 368 m<sup>2</sup>  
 正面計算奥行 368 m<sup>2</sup> ÷ 6m ≒ 61m  
 正面実測奥行 19m < 計算奥行 61m ∴ 19m  
 正面奥行距離  
 19m → 奥行価格補正率 1.00  
 正面評点数 = 300,000 × 1.0 = 300,000  
 側1 路線価 232,000円  
 側1 計算奥行 368 m<sup>2</sup> ÷ 19m ≒ 19m  
 側1 実測奥行 24m > 計算奥行 19m ∴ 19m  
 側1 奥行距離  
 19m → 奥行価格補正率 1.0  
 側方路線影響加算率 0.03  
 側1 評点数 232,000 × 1.0 × 0.03 = 6,960  
 実測奥行 / 間口 ≒  
 3.16 → 奥行長大補正率 0.96①  
 想定整形地積 24m × 19m = 456 m<sup>2</sup>  
 蔭地割合 = (456 m<sup>2</sup> - 368 m<sup>2</sup>) ÷ 456 m<sup>2</sup> × 100 ≒  
 19.3% → 不整形地補正率 0.96②  
 ① = ② のため ① か ② のどちらでもよい。  
 間口距離  
 6m → 間口狭小補正率 0.97  
 評点数 = (300,000 + 6,960) × 0.97 × 0.96 ≒  
 285,841

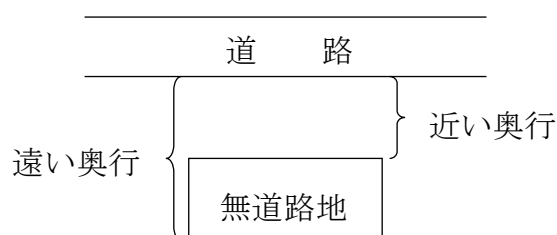
## (6) 無道路地評点数算出法

### 【評価基準】

#### (2) 無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表（附表 1）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表 9）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

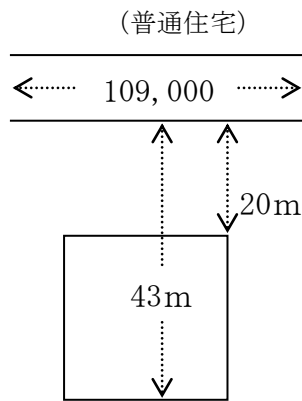
※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものとする。



(別表第3)

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表(別表 1)によつて求めた補正率、通路開設補正率表(別表 7)によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率(下限0.60)を乗じて1㎡当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求める。

(例1) 一般的な場合



正面路線価 109,000 円

遠い奥行距離

43m→奥行価格補正率 0.91

近い奥行距離

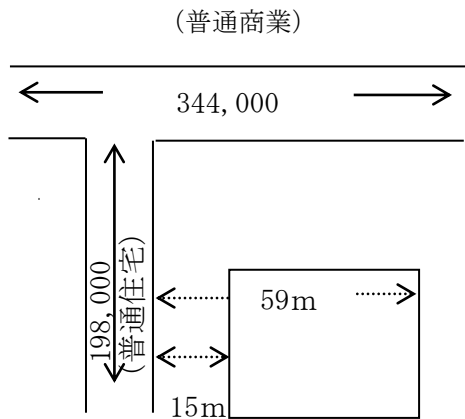
20m→通路開設補正率 0.8

無道路地補正率 0.6

評点数 =  $109,000 \times 0.91 \times 0.8 \times 0.6 \div$

47,611

(例2) 2つの路線が存在する場合 (最も近い路線を採用する)



正面路線価 198,000 円

遠い奥行距離

59m→奥行価格補正率 0.87

近い奥行距離

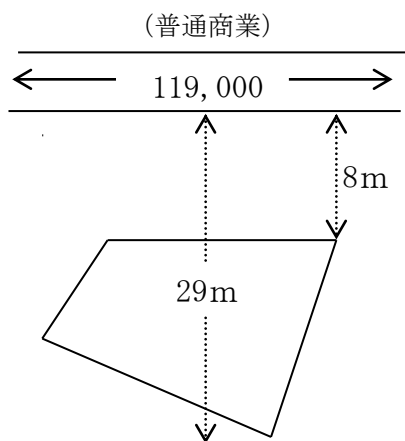
15m→通路開設補正率 0.8

無道路地補正率 0.6

評点数 =  $198,000 \times 0.87 \times 0.8 \times 0.6 \div$

82,684

(例3) 不整形地の場合 (不整形地補正率は適用しないこと)



正面路線価 119,000 円

遠い奥行距離

29m→奥行価格補正率 1.00

近い奥行距離

8m→通路開設補正率 0.9

無道路地補正率 0.6

評点数 =  $119,000 \times 1.00 \times 0.9 \times 0.6 \div$

64,260

## (7) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

### 【評価基準】

#### (3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

（別表第3）

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地を除く。）については、道路に面する間口と奥行との比率が不均衡な形状のため、通常の画地に比べて宅地としての利用価値は低くなる。それぞれ「間口狭小補正率表」（別表2）又は「奥行長大補正率表」（別表3）により求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

#### (8) がけ地評点算出法

### 【評価基準】

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」（附表7）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

（別表第3）

画地のうちに法又はがけ地があり、通常の用途に供することができないものと認定される部分がある場合には、法又はがけ地がないものとして算出した評点数をがけ地補正率表（別表8）によつて求めたがけ地補正率によつて補正し、その評点数を求める。

この場合において、画地の総地積に対する法又はがけ地部分の地積の割合に応じて、がけ地補正率を適用する。

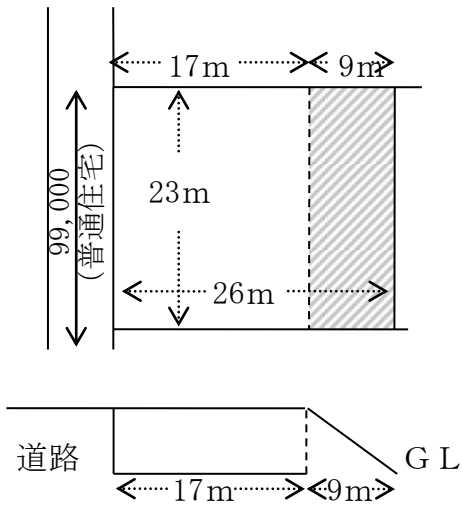
なお、がけ地の評点算出については以下の点に留意する。

ア 傾斜に鉄筋コンクリート造、鉄骨造等で架台を設け、家屋の基礎等として利用している場合、当該利用している部分は、通常の用途に供しているものとしてがけ地補正を適用しない。

イ がけ地を利用した通路、車庫敷地等の面積は、がけ地地積から除外する。

ウ がけ地補正が適用される場合は、側方路線及び二方路線は、評価路線として採用しない。

(例1)



正面路線価 99,000 円

奥行距離

26m→奥行価格補正率 0.97

間口距離

23m→間口狭小補正率 1.00

がけ地地積 =  $23 \times 9 = 207 \text{ m}^2$

総地積 =  $23 \times 26 = 598 \text{ m}^2$

がけ地地積 ÷ 総地積 =  $207 \text{ m}^2 \div 598 \text{ m}^2 \doteq$

34.6% → がけ地補正率 0.85

評点数 =  $99,000 \times 0.97 \times 1.00 \times 0.85 \doteq$

81,625

(9) その他の補正（市町村長所要の補正）

【評価基準】

4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(第1章第3節二(一))

画地の区画、形状等が次に該当する場合には、該当する補正率によって評点数を補正する。

ア 高圧線下地の補正

画地のうちに、次に示す高圧線下となる部分(鉄塔敷地を除く。以下「高圧線下地」という。)がある場合は、高圧線下地補正率又は特別高圧線下地補正率によって補正し、その評点数を求める。

電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年3月27日通商産業省令第52号、最終改正：平成24年9月14日経済産業省令第68号）

(ア) 高圧線下地補正(170kv未満の高圧線)

原則として、高圧線の中心線から垂直投影線両側5mの範囲までの土地を高圧線下地とし、画地の総地積に対する高圧線下地の地積の割合に応じ、高圧線下地補正率表(別表9)を適用する。なお、自らの事業の用に供するために使用する鉄塔敷地及び変電所敷地については、高圧線下地から除外する。

(イ) 特別高圧線下地補正(170kv以上の高圧線)

全面制限地役権(線下両側3m)の範囲までの土地を高圧線下地とし、画地の総地積に対する高圧線下地の地積の割合に応じ、特別高圧線下地補正率表(別表10)を適用する。なお、自らの事業の用に供するために使用する鉄塔敷地及び変電所敷地については、高圧線下地から除外する。

イ 都市計画施設予定地補正

都市計画施設(都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。)の予定地に定められた土地については、画地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合に応じ、都市計画施設予定地補正率表(別表12)を適用し、その評点数を求める。

なお、道路法による区域決定を行ったものは、原則として都市計画施設予定地と同様に取り扱う。

【通知】都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いについて（昭

50. 10. 15自治固第98号各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて自治省税務局固定資産税課長通知)

(ア) 補正対象土地

宅地及びこれに比準する土地を対象とする。ただし、以下のものについては適用しない。

- a 鉄道高架下の宅地及び雑種地
- b ゴルフ場用地、私道、鉄軌道用地
- c 土地区画整理事業施行地域で従前地課税中の地域、土地改良施行地域及び河川区域内の土地
- d 都市計画施設のうち、駅前交通広場として指定されている区域で、現に駅前交通広場として整備されている土地

(イ) 補正方法

- a 一画地の総地積に対する都市計画施設予定地地積の占める割合に応じた補正率を、画地計算上適用することによって行う。
- b 一画地の中で複数の都市計画施設予定地として定められた部分がある場合、又は事業決定及び計画決定の要因が認められる場合は、これらの要因の予定地積の合計(重複する部分がある場合は、いずれか一つの要因の地積のみ加算する。)の占める割合に応じて補正率を適用する。

ウ 日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正

日照障害を受ける住宅地区の宅地については、日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正率表(別表14)により求めた補正率によって補正し、その評点数を求める。

具体的な取扱いは次による。

(ア) 補正の方法

日照障害を受ける宅地の画地計算上において、日影となる時間に応じて補正率を適用する方法とする。

なお、日影となる時間の測定は、実地調査及び日照計画チャートによって行う。

(イ) 補正適用地区

日照障害は、その価格構成要素からみて、特に著しい影響を及ぼしている実情を考慮して住宅地区(併用住宅地区・普通住宅地区)及び村落集団地区に適用する。

(ウ) 補正適用地目

課税地目が宅地の場合にのみ適用する。

なお、日照障害の原因となる建築物が所在する画地については適用



しない。

(エ) 補正上の留意点

- a 空地が建物の維持又は効用を果たすために必要な土地(宅地)であれば適用するが、それ以外(雑種地等)であれば適用しない。
- b 建物の設備のある駐車場については宅地であるので、適用する。
- c 補正は一画地を単位に適用する。
- d 測定を中心点は一画地の交点を原則とする。袋地等にあつては主たる部分の交点とする。
- e A画地に所在する建物が、B画地に対する日照障害の原因建物となっている場合において、C画地に所在する建物によりA画地が日照障害を受けている場合は、当該A画地も補正対象の日影時間であれば補正を適用する。
- f 階数は分かるが高さ(m)が判明しない場合については、次の基準により判定する。

住宅・アパート用非木造建物の階高      ・ ・ ・ 3.5m

事務所・店舗・百貨店の階高              ・ ・ ・ 4.0m

- g ペントハウスについては、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条により階数・高さに算入されるもののみ算入する。

(a) 階数

昇降機塔、物見塔、その他これらに類する建築物の屋上部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。

(b) 高さ

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しない。

(注) 建築基準法施行令第2条第1項第6号及び第8号を参照のこと。

【内かん】日照障害を受ける住宅地区の宅地の評価要領(昭50.10.15付各都道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて自治省税務局固定資産税課長内かん)

エ 歩道橋補正

横断歩道橋が設置されたことにより価格が低下したとみられる画地については、当該画地の間口距離に対する横断歩道橋により閉鎖されている間口距離の割合に応じて、歩道橋補正率表(別表13)を適用してその評点数を求める。

### オ 立体交差における跨線橋補正

立体交差する跨線橋に隣接する地区については、線路・高架による騒音・振動・交通阻隔による宅地に及ぼす価格事情を考慮し、立体交差の始点から終点にかけて、跨線橋の中心より50m以内の土地について10%の減価補正を行う（別表26参照）。

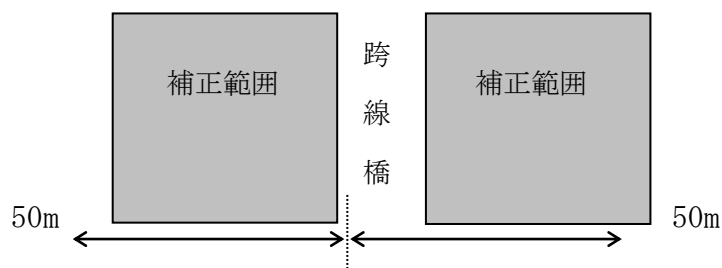
(ア) 跨線橋における始点及び終点とは、当該施設そのものをさす。

(イ) 補正対象範囲の50mは、都市計画区画整理設計基準（建設省通達）によると、区画整理を施行する場合の標準街区は、短辺30m～50m・長辺120m～180mで1つの街区を作るのが望ましいと定められており、その施設が及ぼす影響範囲を1つの街区までと判断し、跨線橋中心より50mとした。

(ウ) 立体交差における跨線橋補正は、あくまでも本線のみとし、本線に合流する支線は対象としない。

(エ) 同一利用の画地については、補正対象幅50mを超えても補正対象とする。

ただし、総地積に対する割合が10%に満たない場合は、補正対象外とする。



### カ 高速自動車国道（名古屋第二環状自動車道・東名高速道路）に係る減価補正

高速自動車国道の沿線の画地については、その交通量から周辺土地に対して騒音・振動等の影響が考えられるため高速道路自動車国道（名二環・東名高速）に係る減価補正率表（別表22）を適用し、下記のとおり影響範囲及び補正率を決定し次の基準により補正する。

(ア) 住宅地区及び村落集団地区については、当該施設の中心から50m以内に所在する画地にあつては20%の、50m超100m以内に所在する画地にあつては10%の減価補正を行う。

(イ) 普通商業地区及び中小工場地区については、当該施設に沿接する画地にあつては10%の、当該施設の中心から50m以内に所在する画地にあつては5%の減価補正を行う。

また、当該施設の建設工事中にあつては、工事の進捗状況を勘案のうへ、50%以内の減価補正をすることができる。

#### キ 鉄道沿線補正

(ア) J R中央本線については、運行している線路の中心から25m・50m以内、名鉄小牧線・愛知環状鉄道線については、25m以内の宅地比準土地に対して鉄道沿線補正率表(別表21)を適用する。この場合、補正対象範囲が画地の一部であっても、画地全体を補正の対象とする。

また、鉄軌道地に直接接する土地については、状況に応じて補正率を最大80%とすることができる。

(イ)次に掲げるものは補正の対象から除く。

- a J R中央本線鉄道駅の中心から300m以内の範囲にある土地
- b 名鉄小牧線鉄道駅の中心から200m以内の範囲にある土地
- c T K J城北線沿線
- d 鉄軌道用地(複合利用鉄軌道用地を含む。)

※ なお、鉄軌道沿線補正・高速道路補正・跨線橋補正の補正対象範囲が重なる地点は補正率の小さい方を適用する。

#### ク 水路補正

道路と宅地の間に水路が存在する場合(暗渠等で利用上支障がない場合を除く。)については、水路補正率表(別表23)を適用し水路補正を行う。

#### ケ 使用収益停止及び路線未完成の補正

区画整理中の地域で仮換地課税実施中の土地について、使用収益が停止中の場合及び当該土地に接する街路が未完成の場合、仮換地課税実施基準(別表16)により減価補正を行う。

#### コ 大規模画地補正

一体をなしている部分が10,000㎡以上の画地について、画地計算法による評価を行う場合は、大規模画地補正率表(別表15)により補正する。

ただし、一体をなす画地全体をマンション等の中高層居住施設のみの用に供している画地については補正を行わない。

#### サ 航空法規制地補正

航空法規制地については、建築物の高さが制限される。不動産の価値については、不動産の最有効使用、すなわち、不動産の価値を最も高める合理的かつ合法的な使用方法によってその価値を高めることとなるが、建築物の高さ制限は、物理的な減価を生じさせる。

したがって、航空法規制地補正率表(別表11)により減価補正を行う。

#### シ 土砂災害特別警戒区域補正

土砂災害警戒区域のうち、特に特別警戒区域の指定がなされると特定の

開発行為に許可が必要となることや擁壁の設置義務等、指定の無い土地の場合と比較し、土地に対するリスクが高まることになるため、土砂災害特別警戒区域補正率表(別表25)により減価補正を行う。

ス 線引き後宅地に関する補正

市街化調整区域内にある線引き後宅地については公法上の規制により利用に制約を受けることから10%減価する。

セ その他の補正

画地計算法を適用して算出した価格が、付近の土地の価格と比較して不均衡であると認められる場合は補正することができる。

#### 4 基準年度における評価替えと各種補正の取扱い

基準年度における評価替え事項については、限られているところであるが(地方税法第349条第2項～第6項・同法附則第19条の2第2項)、基準年度においてすべての土地について評価替えを行うものとされているので、前基準年度以降において次の原因が生じたものについて、特に留意する。

ただし、市街化区域と市街化調整区域の線引、生産緑地の指定等により市街化区域農地が市街化区域農地以外となった場合は、据置年度においても評価替えを行う。

(1) 都市計画施設予定地

都市計画道路・公園等の決定、変更の告示

(2) 日照障害を受ける土地

日照障害の原因となる建築物等の新增築

(3) 横断歩道橋に沿接する土地

新たな横断歩道橋の完成

(4) 高圧線下地

新たな高圧線下地の規制

(5) 航空法規制地

新たな航空法規制地の設定

#### 5 その他の宅地評価法における比準割合等の求め方

(1) 奥行による比準割合

比準宅地の奥行距離に応じて、奥行による比準割合(別表18)により比準割合を求める。

(2) 形状等による比準割合

比準宅地の形状が不整形地等の場合は、形状等による比準割合(別表20)により該当する比準割合を求める。

ア 袋地・不整形地として比準割合を求めた場合は、間口狭小及び奥行長大による比準割合は適用しない。

イ 形状等の比準割合が二以上適用される場合は、当該比準割合を乗じて得た数値(乗じて得た数値に1%未満の端数が生じた場合は、その都度切り捨てる。)を形状等の比準割合とする。

(3) その他の比準割合

比準宅地が角地・準角地・二方路線地・無道路地等の場合はその他による比準割合(別表19)により該当する比準割合を求める。

その他の比準割合が二以上適用される場合は、当該比準割合を乗じて得た数値(乗じて得た数値に1%未満の端数が生じた場合は、その都度切り捨てる。)をその他の比準割合とする。

(4) その他の補正

その他の補正が二以上適用される場合は、当該比準割合を乗じて得た数値(乗じて得た数値に1%未満の端数が生じた場合は、その都度切り捨てる。)をその他の補正とする。

## 第10 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(第2から第9によって付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市長が決定する。

## 第11 地価下落に伴う評価額の修正

### 【評価基準】

#### 第12節 経過措置

- 一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の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（昭和44年法律第49号）による地価公示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割を目途として評定するものとする。この場合において、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等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。
- 二 令和6年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。
- 1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。
  - (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
  - (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。
- 2 宅地の価額については、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及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの下落状況を把握するものとする。
- 3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。
  - (1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域
    - ① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
    - ② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。（以下省略）

令和6年度の宅地の評価については、令和5年1月1日を価格調査基準日として評価の均衡化・適正化を図っているところであるが、地価の下落傾向に鑑み、価格調査基準日以降も地価が下落している地域について、価格調査基準日から令和5年7月1日までの半年間の地価の変動率を把握し、評価額の修正を行うことができるものである。(評価基準第1章第12節二)

また、令和7年及び令和8年においてさらに地価に関する諸指標から下落傾向が見られる場合は簡易な方法により価格に修正を加えることができる。(附則17の2)

## 1 基本的事項

この措置は、令和6年度評価替えの基本方針は維持しつつ、上記の半年の間に地価が下落している地域について、宅地の評価額の修正を加えるものであり、地価が上昇している地域については修正を加えない。

なお、市街化区域農地等、宅地価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地(宅地に比準して評価を行う土地)についても同様の取扱いを行う。

## 2 評価額を修正する地域の単位

評価基準には、市街地宅地評価法適用地域においては用途地区を単位とするが、市町村長が、地価の下落の状況等から、当該用途地区等をさらに区分する必要があると判断した場合には、用途地区を細分化することができるものとされている。

よって、本市における令和6年度の時点修正は、地理的条件、価格水準、標準宅地の適正な価格を求めるに当たって活用した不動産鑑定士による鑑定評価における地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示地又は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地との価格の相関関係等に着目し、用途地区を細分化した地域をもって、修正の単位(以下「時点修正率適用区分」という。)とする。

## 3 修正率の把握・適用

地価の下落傾向の把握については、都道府県地価調査の結果を活用するほか、不動産鑑定士から代表的な標準宅地の時点修正率一覧表を徴し、時点修正率を適用するものとする。

このようにして把握した下落状況に基づき、市長が、時点修正率適用区分ごとに、下落を最も適切に反映していると判断した修正率を適用する。

#### 4 評価額の修正方法

原則として、令和5年1月1日の価格を基準に算出した評価額に修正率を乗じたものを評価額とする。

ただし、宅地に比準して評価を行う土地のうち、宅地価格から造成費相当額を控除する評価方法を行っている土地については、宅地価格に時点修正率を乗じた額から造成費相当額を控除したものを評価額とする。



## 第2節 田及び畑（一般農地）

### 第1 基本的事項

#### 【評価基準】

##### 一 田及び畑の評価

田及び畑（第2節の2に定めるものを除く。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの（以下この節において「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実に認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

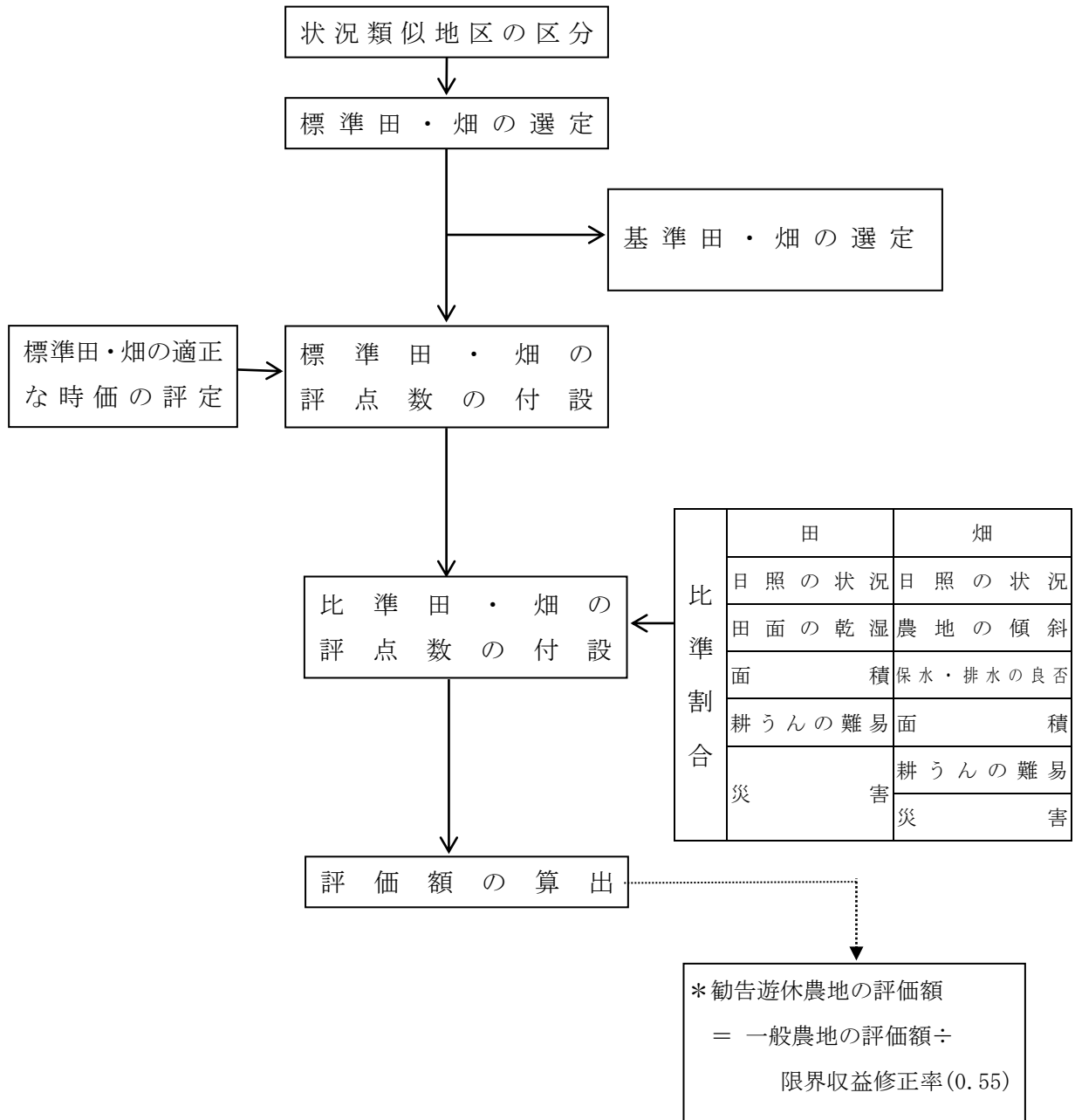
（第1章第2節）

本市の農地評価については、評価基準に準じて農地を「一般農地」「生産緑地農地」「市街化区域農地」「勧告遊休農地」の4つに分類し、それぞれ定められた方法により適正な評価を行うものとする。

田及び畑（第3節及び第4節に定めるものを除く。以下本節で取り扱う田、畑を総称して「一般農地」とする）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める。

なお、全く耕作がされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し容易に農地に復元し得ない状況にある土地は、一時休耕と認められる場合を除き、地目認定の現況主義にしたがって雑種地として評価することになる場合がある。

## 田・畑の評価のしくみ



## 第2 田及び畑の評点数の付設

### 【評価基準】

#### 二 評点数の付設

##### 1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によつて付設するものとする。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。
- (3) 標準田又は標準畑について、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するものとする。
- (4) 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設するものとする。

(第1章第2節)

一般農地とは、農地のうち市街化区域農地と勧告遊休農地を除いたものをいう。各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて求める。

#### 1 状況類似地区の区分及び標準田・畑の選定

### 【評価基準】

##### 2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

##### 3 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。

(第1章第2節二)

#### (1) 状況類似地区の区分

##### ア 意義及び目的

状況類似地区の区分は、農地の生産力に作用する要素を考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地域ごとに区分することである。

状況類似地区内の田及び畑の評点数は、同地区内の標準的な田又は畑に

付設された評点数から比準し求める。

#### イ 状況類似地区の区分基準

状況類似地区の区分は、田又は畑ごとにおおむね小字又はこれに準ずる区域を次の諸点に留意し、その実情に応じて区分する。

(ア)同一区域内において、地勢・水利等の自然条件が著しく相違しないものであること。

(イ)飛地的な小群のものは、自然条件等が隣接の地区と同じようであれば隣接の地区に含めても差し支えないものであること。

(ウ)状況類似地区を区分する場合には、農業委員会、農業協同組合その他の土地精通者等の意見を聴取し、参考とする。

#### ウ 具体的な状況類似地区の区分方法

前年度の状況類似地区を基とし、基準年度との間にその状況が相当に変化し、前年度の状況類似地区区分によることが不相当と認められるものについては、その区分を変更する。

### (2) 標準田・畑(基準田・畑を含む。以下、同様とする。)の選定

#### ア 意義及び目的

標準田・畑は、各状況類似地区相互間の均衡を図ると同時に、状況類似地区内の田及び畑の評価の均衡を保持するために、状況類似地区ごとに選定する。

#### イ 標準田・畑の選定基準

状況類似地区内において、次の条件を具備する田及び畑を1箇所ずつ選定する。

なお、市街化区域内の農地のうち、市街化区域農地以外の農地として取り扱う農地(地方税法施行令附則第14条第1項に定める農地)にあつては、原則として、当該地域ごとに一つの標準田・畑を選定する。

(ア)当該地区において、日照、通風、かんがい、排水等の自然条件が標準的なもの

(イ)当該地区において、通作距離、集荷地までの距離等が標準的なもの

(ウ)当該地区において、面積、形状等の耕作上の条件が標準的なもの

#### ウ 具体的な標準田・畑の選定方法

前年度標準田・畑を基礎とし、次の事由に該当し変更を必要とするものは選定替えを行う。

(ア)標準田・畑に利用状況の変更があつた場合

(イ)状況類似地区区分に変更があつた場合

(ウ)その他の事由により、標準田・畑として不相当となった場合

## 2 土地売買実例価額調査

### (1) 売買田・畑の把握

土地登記簿通知書等により売買田・畑を把握する。また、所有権移転はなされていないが現在売り出されているもの等がある場合は、これらについても収集するよう努めるものとする。

### (2) 関係売買田・畑の選定

ア 標準田・畑になるべく近い位置にあって、状況が類似する地域に所在するものの中から、1件以上の売買田・畑(以下「関係売買田・畑」という。)を選定する。

イ 売買の時期ができるだけ調査基準日に近いものを選定する。

ウ 売買の内容に、不正常と考えられる条件ができるだけ少ないものを選定する。

### (3) 関係売買田・畑の調査

ア 関係売買田・畑の調査は、原則として売買の当事者(売主及び買主)からの聞き取り調査によって行う。

売主と買主から聴取した売買内容が相違している場合、又は聴取した売買内容が真実でないと認められる場合においては、売買の仲介人、近隣者からも聴取することにより売買内容を的確に把握する。

イ 売買の当事者等が他市町村に居住する等により、聞き取り調査をすることができない場合にあつては、照会文書によって調査を行う。

### (4) 土地売買実例価額調査

関係売買田・畑について、次の事項を調査する。

ア 所在地、地目、地積、売買登記年月日、売主住所・氏名、買主住所・氏名

イ 売買内容(調査対象者、土地の状況、売買実例価額、土地の取引実情、売買理由、売買人の関係、仲介人の関係、権利関係等)

ウ 売買田・畑及びその地域の状況

エ 世評価格等

### (5) 関係売買田・畑の正常売買価格の評定

売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正し、関係売買田・畑の正常売買価格(正常な条件のもとにおいて成立する売買価格をいう。)を評定する。

なお、正常売買価格の評定に当たっては、次の点に留意する。

ア 地上権、賃借権等の権利が設定されているものにあつては、これらの権利が設定されていないものとして評定する。

イ 買急ぎにより売買実例価額が割高となっていると認められるときは、

- 買急ぎをしない場合において成立する売買価格によって評定する。
- ウ 将来における期待価格が含まれている場合においては、これらを含めないで評定する。
- エ 知人間、親戚間の特殊な関係にある者で売買された売買実例については、これらの特殊な関係になかった場合において成立する売買価格によって評定する。
- オ 隣接地の買い足し等によって、その売買実例価額が割高となっていると認められる売買実例については、買い足し等でない場合において成立する売買価格によって評定する。
- カ いわゆる離作料と呼ばれる補償的なものが、売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。
- キ 仲介人の売買手数料、登記に要する経費等が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。
- ク 売買代金の割賦払等による金利相当分が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。

### 3 土地精通者意見の聴取

標準田・畑の適正な時価の評定に当たっての参考資料として、標準田・畑に係る土地精通者の意見価格及び評価上必要な地域の正常な市場取引価格の考え方を聴取するよう努めるものとする。

土地精通者は、農業委員、農業協同組合等農業団体の委員、精農家、不動産鑑定士、宅建協会役員等の土地の価格事情に精通し、かつ、公正な評定価格の聴取が期待できるものとする。

## 4 標準田・畑の正常売買価格の評定

### 【評価基準】

#### 4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。

(2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合（0.55）を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の二の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

（第1章第2節二）

#### (1) 標準田・畑の正常売買価格の評定

標準田・畑の1,000㎡当たり正常売買価格は、近傍類似の売買田・畑の1,000㎡当たり正常売買価格を基礎として、売買田・畑と標準田・畑との地形、その他田・畑の価額に影響を及ぼす自然的・経済的な種々の条件の相違及び土地精通者価格の格差を考慮して評定する。

#### (2) 標準田・畑価格の評定

ア 標準田・畑の価格は、(1)により評定した標準田・畑の1,000㎡当たり正常売買価格に、総務大臣が定める農地の平均10アール当たり純収益額の

限界収益額に対する割合(55%)を乗じて求める。

イ アにより求めた標準田・畑価格から1㎡当たり標準田・畑価格を算出する。

## 5 標準田・畑評定の表示単位

付設する標準田・畑の評定の表示単位は、評点数とする。

## 6 各筆の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田・畑の1㎡当たり評点数に「田の比準表(別表27)」又は「畑の比準表(別表28)」により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに当該田又は畑の地積を乗じて付設する。この場合、計算過程で生じる1点未満の端数は、その都度切り捨てる。

なお、田又は畑の評点数及び価格と売買実例価額等との格差を考慮し、標準田・畑と比べ特殊な要因のある土地を除き、原則として同一状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数は、当分の間、標準田・畑と同一評点数とする。

[算式]

田 : 評点数 = (1.00 + 日照の状況 + 田面の乾湿) × (1.00 + 面積 + 耕うんの難易) × 災害 × 地積

畑 : 評点数 = (1.00 + 日照の状況 + 農地の傾斜 + 保水・排水の良否) × (1.00 + 面積 + 耕うんの難易) × 災害 × 地積

[比準割合の求め方]

1枚の田又は畑(耕作の単位となっている1枚の田又は畑をいう。以下同様とする。)ごとに比準表を適用して求める。この場合において、一筆の田又は畑を2枚以上に区分して利用しているときは、原則として、1枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して当該田又は畑の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる1枚の田又は畑が得られる場合には、当該1枚の田又は畑について求めた割合によることができる。

## 第3 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これを付設総評点数(本節第2の6によって付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。)で除した額に基づいて市長が決定する。



### 第3節 市街化区域農地

#### 第1 市街化区域農地の評価方法

##### 【評価基準】

##### 第2節の2 市街化区域農地

市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

（第1章）

#### 1 市街化区域農地の範囲

市街化区域農地とは、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地のうち、次に該当するものを除く農地をいう。

- （1）都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地並びに同法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- （2）都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- （3）文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- （4）地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

#### 2 評価方法

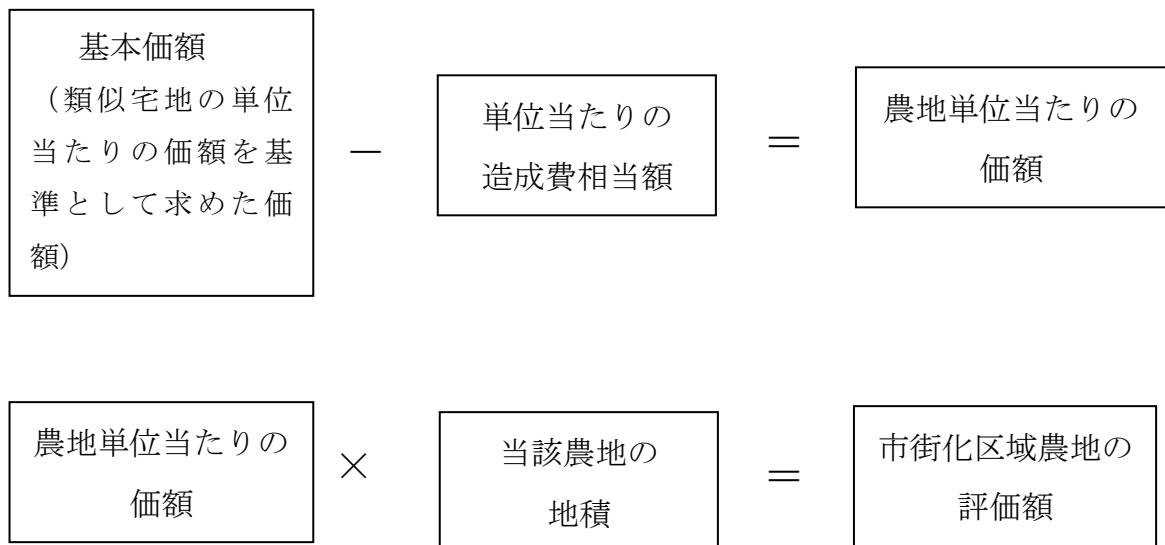
市街化区域農地は、宅地としての潜在的価値を有し、売買価額も宅地の価格に準じた水準にあると考えられる。

したがって、これらの農地が接している道路の状況や宅地としての利用上の便等を考慮して、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」という。）を求める。

次に、当該市街化区域農地から宅地に転用する場合において、通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）（土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費等）を求める。

そして、求めた造成費に相当する額を基本価額から控除して、農地の単位当たりの価額を求め、当該農地の地積を乗じて評価額を算出する。

[評価基準第1章第2節の2]



## 第2 基本価額の求め方

基本価額は、各筆の市街化区域農地について類似宅地の価額を基準として評点数を付設し、当該評点数を宅地の評点一点当たりの価額に乗じて求める。

### 1 類似宅地の選定基準

類似宅地は、市街化区域内に所在する宅地のうちから、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地としての利用上の便等土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に考慮して、市街化区域のうちとその状況が最も類似する宅地を選定する。

### 2 各筆の評点数の付設

(1) 各筆の評点数は、次の(2)に定めるものを除き、市街化区域農地については、宅地の路線価及び画地計算法を適用する。

(2) 画地計算法及び宅地比準方式の適用方法

ア 画地の認定の共通事項

(ア) 画地認定上の原則

一画地の認定は、原則として土地(補充)課税台帳に登録された一筆の市街化区域農地とする。

(イ) 画地認定上の例外

a 市街化区域の一筆の土地を市街化区域農地と市街化区域農地以外の地目又は一筆の市街化区域農地が田及び畑に区分して利用されている場合にあっては、それぞれを一画地とする。

b 一筆の土地が市街化区域と市街化調整区域にまたがる場合の市街化区域農地については、当該市街化区域農地の部分をもって一画地とする。

イ 画地計算法の適用に当たっての留意点

宅地における画地計算法(第1節第9・3)「(9) その他の補正」の中の「ウ 日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正」、「コ 大規模画地補正」については適用しない。

### 第3 造成費相当額

基本価額から控除する造成費は、市街化区域農地を宅地に転用する場合において、通常必要と認められる造成費相当額であるが、通常必要と認められる造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費をいう。

本市における造成費相当額は、当該市街化区域農地の状況に基づき、造成費相当額(別表17)により1㎡当たりの造成費相当額を求め、その額に当該地積を乗じて求める。

ただし、求めた造成費相当額が当該市街化区域農地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を造成費相当額とする(円未満の端数は切り捨てる)。

#### 1 市街化区域農地造成費相当額地域区分

(1) 市街化区域農地造成費相当額地域区分基準(計測の必要があると認められる地域)

造成費相当額地域区分は、市街化区域農地が所在する地域を造成費相当額がおおむね同一である地域として、農地の表土面から道路までの深さ、高さに基づき、造成費相当額(別表17)の分類に従い区分する。

なお、土地区画整理事業又は土地改良事業施行中の地域において、当該年度において従前の土地をもって評価すべき地域で、かつ、各筆について従前の土地の状況を判断することが困難な場合は、次により当該地域を区分する。

ア 当該地域に農地が所在する場合は、その農地の状況を基準として区分する。

イ 当該地域に農地が所在しない場合は、道路面よりの低さは「0」として区分する。

## 市街化区域農地造成費相当額地域区分表

〔擁壁有り〕

〔擁壁無し〕

市街化区域農地造成費区分	市街化区域農地造成費区分
30cm以下	30cm以下
30cm超 ～ 50cm以下	30cm超 ～ 50cm以下
50cm超 ～ 100cm以下	50cm超 ～ 100cm以下
100cm超 ～ 150cm以下	100cm超 ～ 150cm以下
150cm超 ～ 200cm以下	150cm超 ～ 200cm以下
200cmを超えるもの	200cmを超えるもの

- (注) 1. 農地に畝がある場合の表土面は、畝の高さの中央をいう。  
 2. 道路面とは、道路の路肩をいう。

### (2) 一般的な市街化区域農地の造成費相当額の区分基準

土地の状況及び道路の形態等により、特に計測の必要があると認められる地域については、前記(1)により区分することとなるが、一般的な市街化区域農地については、田＝造成費区分「50cm超 ～ 100cm以下」、畑＝造成費区分「30cm以下」を適用する。

## 第4節 勧告遊休農地

### 1 勧告遊休農地の範囲

勧告遊休農地とは、農地法第36条第1項の規定に基づく農業委員会による農地中間管理機構の農地中間管理権の取得に関する協議の勧告があった遊休農地をいう。

なお、勧告の対象となる遊休農地とは、農地中間管理事業の推進に関する法律第2条第3項に基づき、農業振興地域内にある遊休農地で次のいずれかに該当する農地である。

- (1) 現に耕作の目的に供されておらず、かつ、引き続き耕作の目的に供されないと思込まれる農地
- (2) その農業上の利用の程度がその周辺の地域における農業の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる農地

### 2 評価基準における評価方法

評価基準では勧告遊休農地の評価は、評価基準第1章第2節に規定する方法により当該勧告遊休農地の価額を算定し、その価額を農地の限界収益修正率0.55で割り戻して求める方法によるものとする。〔評価基準第1章第2節の3〕

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{一般農地として} \\ \text{の評価額} \end{array}} \div \boxed{\begin{array}{c} \text{農地の限界収益率} \\ (0.55) \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{勧告遊休農地とし} \\ \text{ての評価額} \end{array}}$$

- (1) 勧告遊休農地が存在する地域の状況類似地区の標準田又は標準畑の単位地積当たりの評点数に、当該勧告遊休農地の状況に応じて、「田の比準表」、「畑の比準表」（必要があるときは所要の補正を行う）を適用して、勧告がなかった場合における比準田又は比準畑の評点数を算出する。
- (2) 当該比準田又は比準畑の評点数に当該市町村における評点一点当たりの価額及び地積を乗じて、勧告がなかった場合における農地としての価額に相当する額を算出する。
- (3) (2)で算出した勧告がなかった場合における農地としての価額に相当する額を評価基準第1章第2節二4(2)に規定する「農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合（0.55）」で除して勧告遊休農地としての評価額を算出する。

### 3 その他の留意事項

勧告遊休農地の評価における留意事項は以下のとおりである。

- (1) 勧告遊休農地の評価の対象となるものは、あくまでも評価基準上、農地(田又は畑)と地目認定されている土地のうち、農地法第 36 条第 1 項の規定による勧告があった遊休農地であるため、賦課期日現在において、雑種地や山林、原野など農地以外の地目として認定した土地は、勧告の有無に関わらず、当該認定した地目の評価方法によって評価すべきものである。
- (2) 基準年度において選定した標準田又は標準畑について、据置年度において勧告があった場合でも、当該標準田又は標準畑の選定替えを行う必要はない。
- (3) 遊休農地の勧告等に関し、農業委員会は毎年 1 月 1 日時点の勧告等に係る情報をとりまとめた一覧表を作成し、当該年の 1 月末までに市町村税務部局に対して情報を提供することとされている。

## 第5節 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

### 1 農作物栽培高度化施設の用に供する土地の範囲

農作物栽培高度化施設の用に供する土地（以下「農作物栽培高度化施設用地」という。）とは、農地法第43条第1項の規定による届出（以下「届出」という。）がされた同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地をいう。

農作物栽培高度化施設用地については、農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなし、引き続き農地法の規定が適用される。したがって、農作物栽培高度化施設用地は、農地法第2条第1項に規定する「耕作の目的に供される土地」に該当することから、固定資産評価においても、届出前に引き続き農地として評価する。

### 2 評価の方法

農作物栽培高度化施設用地の評価は、届出がされる前の評価方法を引き続き適用して求めた価額によってその価額を求める。したがって、届出がされる前の評価方法により、「一般農地」、「市街化区域農地」又は「勧告遊休農地」のいずれかの方法によることとなる。

ただし、以下（1）～（5）に該当する場合は、現況に基づいて地目認定を行う。

- （1）届出が受理された土地において、工事に着手されておらず、引き続き耕作が行われている場合は、農地と評価する。ただし、届出が受理された後、相当期間工事に着手されておらず、かつ、雑草等が繁茂し容易に農地として復元できない状況となった場合は、雑種地として評価する。
- （2）届出が受理され、底面をコンクリート等で覆ったが、賦課期日までに農作物栽培高度化施設が設置されていない場合でも、届出書記載の工事完了時期が未だ到来しておらず、農作物栽培高度化施設の設置が今後見込まれる場合は、農地として評価する。ただし、届出書記載の工事完了時期を過ぎており、農地法第32条に規定する農業委員会が行う利用意向確認調査の結果の聴取等によって、農作物栽培高度化施設を設置する意思がない事が確認され、かつ、コンクリート等を撤去して農地（農作物栽培高度化施設用地を除く。）に復元する意思がない事が確認された場合は、雑種地として評価する。
- （3）農地法施行規則第88条の3に規定する農作物栽培高度化施設の基準を満たしていないこと又は農作物栽培高度化施設を農作物の栽培以外の目的に供していることが、農業委員会が行う農地法第30条の規定による利用状況調査（以下「利用状況調査」という。）等によって確認された場



合には、農地以外の土地として評価する。

なお、当該施設が家屋として認定される場合は、当該土地は宅地として評価する。一方、当該施設が家屋として認定されない場合は、雑種地として評価する。

- (4) 農業委員会から農地法第44条に規定する農作物の栽培を行うべき旨の勧告が出され、相当の期限を経過した後に行われる利用状況調査において、農作物の栽培が行われておらず、今後も農作物の栽培が行われないことが確実と農業委員会が判断した場合は、農地以外の土地として評価する。

なお、当該施設が家屋として認定される場合は、当該土地は宅地として評価する。一方、当該施設が家屋として認定されない場合は、雑種地として評価する。

- (5) 農業委員会から農地法第36条第1項に規定する農地中間管理機構と協議すべき旨の勧告が行われた場合、勧告遊休農地として評価する。

## 第6節 山 林

### 第1 山林の評価

#### 【評価基準】

#### 第7節 山林

##### 一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

(第1章第7節)

山林とは、「耕作の方法によらないで竹木の生育する土地」をいうものであるが、岩石山等竹木の生育しない土地でも山林とするものがある。また、農地の効用を高める防風林、建物周囲の樹木生育地、筍専用の竹林、果実専用の栗林・梅林等、山林として地目認定すべきかどうか難しい場合もあり、結局、社会通念によつて判断（認定）することになる。

山林の評価は、当該山林の付近の土地の価額に比準して、その価額を求める方法によるものとする。

#### 1 市街化区域内に所在する山林

市街化区域内に所在する山林(以下「市街化区域山林」という。)の評価は、基本価額を求め、これから造成費相当額を控除して求める方法によるものとする。

具体的には、評価基準における介在山林の評価方法を適用する。

(1) 基本価額

宅地としての価額の8割の価額とする。

市街化区域内の山林の評価額 = $\frac{\text{路線価} \times \text{画地補正率}}{\phantom{}}$ - 造成費相当額 ↓ 「基本価額」
------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 造成費相当額

造成費相当額については、当該市街化区域山林を宅地に造成するために必要な価額を適用する。

## 2 市街化調整区域内に所在する山林

市街化調整区域内に所在する山林(以下「調整区域山林」という。)の評価は、状況類似地区を設け、その区域内の標準山林単位地積当たり価額を定め、これに各筆の地積を乗じて求める方法によるものとする。

(1) 状況類似地区

調整区域山林は、次により区分する。

区 分	状 況	評 価
介 在 山 林	平坦な山林	周辺の農地に比準する価格とする。
一 般 山 林	傾斜の急な山林	山林価格とする。

(2) 価格の求め方

(1)により区分した山林については、状況類似地区ごとに価格を求める。

## 3 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分する。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分する。

本市においては、介在山林、一般山林に区分した山林を、状況類似地区ごとに区分する。

#### 4 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定する。

本市においては、状況類似地区ごとに標準山林(基準山林)を選定する。

#### 5 土地売買実例価格調査

土地売買実例価格の調査は、農地の例に準じて行う。

#### 6 土地精通者意見の聴取

土地精通者意見の聴取は、農地の例に準じて行う。

#### 7 標準山林価格の評定の付設

標準山林の評点数は、次によって、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設する。

- (1) 売買の行われた山林(以下「売買山林」という。)の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求める。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求める。
- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定する。
- (3) (2)によって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

#### 8 標準山林評定の付設

- (1) 標準山林の表示単位は評点数とする。
- (2) 標準山林に付設する評点数は、標準山林の1㎡価格とする。

#### 9 各筆の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の1㎡当たり評点数「山林の比準表」(評

価基準別表第7の1山林の比準表)により求める各筆の山林の割合を乗じ、これに当該山林の地積を乗じて付設する。

なお、山林の評点数及び価格と売買実例価額等との格差を考慮し、標準山林と比べ特殊な要因のある土地を除き、原則として同一状況類似地区内の各筆の山林の評点数は、標準山林と同一評点数とする。

## **第2 評点一点当たりの価額**

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数(本節第1の9によって付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。)で除して得た額に基づいて市長が決定する。

### 第3 砂防指定地の評価

#### 【評価基準】

##### 一 砂防指定地の評価

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価額の2分の1を限度とする価額を減額してその価額を求める方法によるものとする。ただし、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでない。

（第1章第11節）

砂防指定地とは、砂防法第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、その指定を受けた場合は、土砂の崩壊及び流失を防止するため、一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が安くなる事情にある。砂防法においては特段地目の限定はなく、実際にもさまざまな地目が指定されているが、そのほとんどが山林であることから、対象地目は山林に限られているところである。

本市においては、砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された調整区域内の山林評価されている土地については、当該土地の一画地面積のうちの指定地面積の割合を算定し、その割合に応じて砂防指定地補正率表（別表24）を適用する。

## 第7節 原 野

### 【評価基準】

#### 第9節 原野

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

(第1章第9節)

原野とは、「耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地」(不動産登記事務取扱手続準則第68条第11号)をいうものであり、蒲生地、草生地、芝生地、秣場、萱野等が含まれることになるが、この原野の中にはやがて開墾されて農地となるべき土地もあり、山林となるべき植林予定地もあり、また、全く不毛の土地もある等、その観念されている土地の範囲は多岐にわたる。

なお、原野の定義に記載されている灌木類とは、広義の意味においては、人の背丈程度の草木をいう。

原野の評価は、当該原野の附近の土地の価額に比準して、その価額を求める方法によるものとする。

### 1 市街化区域内に所在する原野

市街化区域内に所在する原野(以下「市街化区域原野」という。)の評価は、基本価額を求め、これから造成費相当額(別表17)を控除して求める方法によるものとする。

#### (1) 基本価額

宅地としての価額の8割の価額とする。

市街化区域内の原野の評価額

$$= \frac{\text{路線価} \times \text{画地補正率}}{\quad} - \text{造成費相当額}$$

↓

「基本価額」

#### (2) 造成費相当額

造成費相当額については、当該市街化区域原野を宅地に造成するために必要な価額を適用する。

## 2 市街化調整区域内に所在する原野

市街化調整区域内に所在する原野(以下「調整区域原野」という。)の評価は、状況類似地区を設け、その区域内の標準原野単位地積当たり価額を定め、これに各筆の地積を乗じて求める方法によるものとする。

また、価格は、状況類似地区ごとに求める。



## 第8節 池 沼

### 【評価基準】

#### 第6節 池沼

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

(第1章第6節)

池沼とは、水の貯溜する池をいい、堀、養魚池（食用、観賞用）等を含むものである。なお、法第348条第2項第6号で、公共の用に供するため池（ここでいう「ため池」は、不動産登記法上つまり不動産登記事務取扱手続準則68条第17号における意義... 耕地かんがい用の用水貯溜池... と同様に解されている。）は非課税となるが、この「公共の用に供するため池」以外のため池は池沼として評価するのが適当である。

池沼の評価は、当該池沼の位置、形状又は利用状況等を考慮し、附近の土地の評価に比準してその価額を求める。

## 第9節 雑種地

### 【評価基準】

#### 一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

(第1章第10節)

雑種地とは、宅地、田、畑、山林、池沼、牧場、原野及び鉱泉地以外の土地をいう。

なお、雑種地は、駐車場敷地、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、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。

評価基準では雑種地をその利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価の方法を採るものとしている。

- (1) 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（以下「ゴルフ場等用地」という。）
- (2) 鉄道又は軌道による運送の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）
- (3) 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（以下「その他の雑種地」という。）

令和3年度評価替えについては、基準に準じて雑種地を「ゴルフ場等用地」「鉄軌道用地」「私道の用に供する土地」「鉄塔敷地及び変電所敷地」及び「その他の雑種地」の5つに分類し、それぞれ定められた方法により適正な評価を行う。

雑種地の評価は次の区分により価額を求める。

## 1 ゴルフ場等用地の評価

### (1) ゴルフ場等用地の範囲

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(以下「ゴルフ場等」という。)の用に供する一団の土地(当該一団の土地のうち、当該ゴルフ場等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。)をいい、「これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場及び比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地等をいう。

### (2) ゴルフ場等用地の評価単位

ゴルフ場等は、通常、各種の施設、建物等のある数筆の土地が一体となって、初めてゴルフ場等としての効用を発揮しているものであるから、ゴルフ場等用地の評価に当たっては、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分できる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない」とものとされているところである(不動産登記事務取扱手続準則第69条第7号)。

### (3) ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場等用地の評価は、当該ゴルフ場等を開発するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に、当該ゴルフ場等用地の造成費(当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、その利用状況等を考慮してその価額を求める。

この場合において、取得価額及び造成費は当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価額事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明なものについては、附近の土地の価額若しくは最近における造成費から評定した価額による。(計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる。)

ア ゴルフ場等用地の評価の原則

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ場等用地の取得価額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ場等の造成費} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{宅地の評価割合} \\ \hline \end{array}$$
$$\times \begin{array}{|c|} \hline \text{位置・利用状況等による補正} \\ \hline \end{array} = \text{単位地積当たり評価額}$$

イ 市街地近郊ゴルフ場等用地の評価方法

(ア) 宅地(建物敷地部分)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{比準評点数} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{奥行による比準割合} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{宅地の評価割合} \\ \hline \end{array} = \text{単位地積当たり} \\ \text{評価額}$$

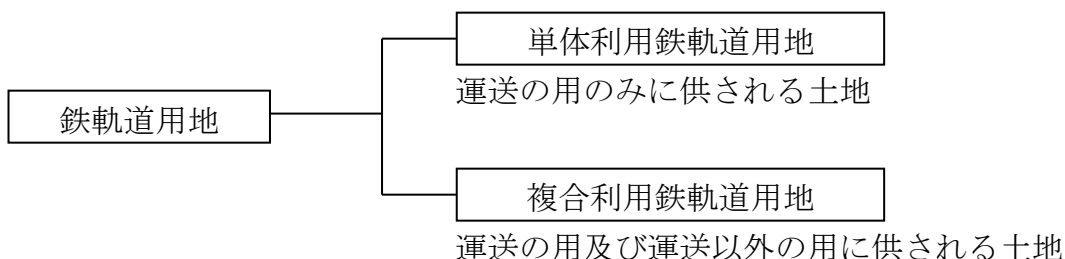
(イ) 雑種地(コース部分等)

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{付近山林(宅地見込地)の鑑定価格} \\ \hline \end{array} \begin{array}{|c|} \hline \text{総務大臣の指示する率} \\ \hline \end{array} \right. \\ \left. \begin{array}{|c|} \hline \text{(時価)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{(地価公示価格の7割)} \\ \hline \end{array} \right. \\ + \begin{array}{|c|} \hline \text{総務大臣の指示する造成費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{総務大臣の指示する率} \\ \hline \end{array} \left. \right) \\ \times \begin{array}{|c|} \hline \text{位置・利用状況等による補正} \\ \hline \end{array} = \text{単位地積当たり評価額}$$

## 2 鉄軌道用地の評価

### (1) 鉄軌道用地の範囲

「鉄軌道用地」は、次に示すとおり運送の用のみに供される「単体利用鉄軌道用地」と、運送の用及び運送以外の用に供される「複合利用鉄軌道用地」とに分類定義される。



#### ア 鉄軌道用地とすべきもの(単体利用鉄軌道用地)

- (ア) 線路敷(工場の敷地内にあるものを除く。)の用に供する土地
- (イ) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地
- (ウ) (ア)又は(イ)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの
- (エ) 地下鉄道の地表部分(直上又は真上に接する土地)に設置された鉄道関連施設の用に供する土地

#### イ 鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地とすべきもの(複合利用鉄軌道用地)

- (ア) 複合利用建物(鉄道又は軌道による運送の用(以下「運送の用」という。)に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用(以下「運送以外の用」という。)に供する部分を有する建物をいう。以下同じ。)の敷地である鉄軌道用地((イ)に該当するものを除く。)
- (イ) 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物若しくは運送以外の用にのみ供する建物(以下「複合利用建物等」という。)があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの
- (ウ) 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの((ア)に該当するものを除く。)

ただし、次の表に定める「小規模な鉄道施設を有する建物」に該当する

建物の敷地については、地目は宅地とする。

(表) 小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次表に定める基準に該当するもの(運送以外の用に供する部分の合計床面積が250㎡未満の建物を除く。)を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

当該建物の延べ床面積	運送の用に供する部分の合計床面積等
50,000㎡以上	2,500㎡未満
40,000㎡以上 50,000㎡未満	2,000㎡未満
30,000㎡以上 40,000㎡未満	1,500㎡未満
20,000㎡以上 30,000㎡未満	1,000㎡未満
10,000㎡以上 20,000㎡未満	500㎡未満
5,000㎡以上 10,000㎡未満	250㎡未満
2,000㎡以上 5,000㎡未満	100㎡未満
2,000㎡未満	50㎡未満

(注)「運送の用に供する部分の合計床面積等」には、建物の屋上部分及び建物がその上にある人工地盤等の下の部分のうち、運送の用に供する部分の面積を含む。

(2) 複合利用建物の範囲

(1) イ(ア)及び(イ)に掲げる複合利用建物に該当するかどうかについては、次によるものとする。

ア 原則として一棟の建物ごとに判断する。ただし、当該建物の利用状況や形状等からみて、区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分(運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分とする。)で床面積が10㎡以下のもの

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

ウ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250㎡未満の建物は、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。

(複合利用鉄軌道用地の例)

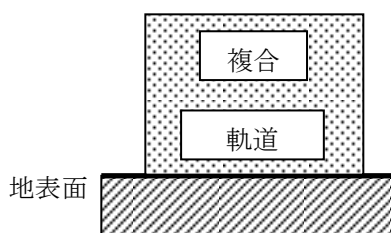
【凡例】

複合 . . . 複合利用建物

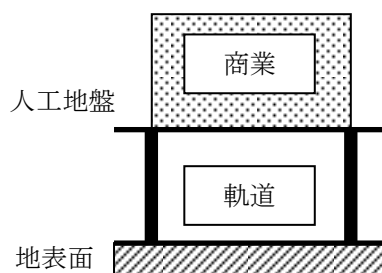
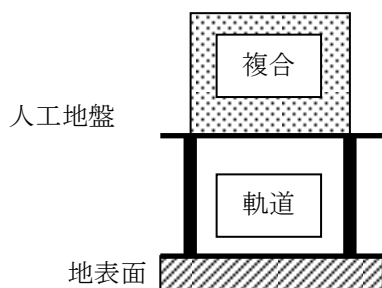
商業 . . . 運送以外の用にのみ供する建物

駐車場 . . . 運送以外の用に供するもの

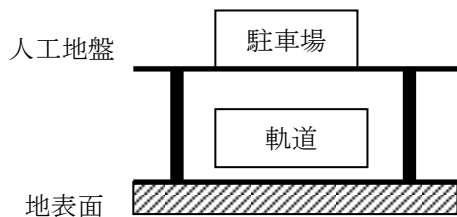
ア 地表面に複合利用建物が存在する場合



イ 人工地盤が設置され、その上部を建物敷地として利用している場合



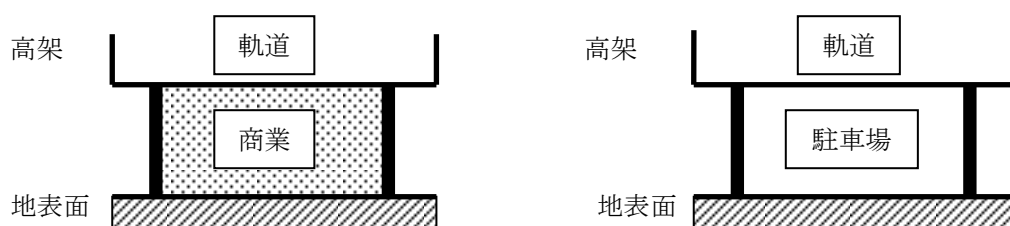
ウ 人工地盤が設置され、その上部を運送以外の用に供する場合



## エ 近接する土地にある建物等の一部がその上部にある場合



## オ 高架が設置され、その下部を運送以外の用に供する場合



### (3) 鉄軌道用地の評価

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の3分の1の額に当該鉄軌道用地の地積を乗じてその価額を求める

### (4) 複合利用鉄軌道用地の評価

複合利用鉄軌道用地の評価は、複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積で按分し、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による。

この場合において評価は、原則として次の評価単位ごとに行う。

#### ア 評価単位

(ア) (1) イ(ア)に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物( (2) アただし書きにより一棟の建物とみなされたものを含む。)の敷地ごとに行う。

(イ) (1) イ(イ)に掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。

(ウ) (1) イ(ウ)に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行う。

#### イ 複合利用鉄軌道用地の地積の按分

複合利用鉄軌道用地の地積を按分する場合において、運送の用に供する



部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあっては床面積、建物以外にあってはその面積を用いて行う。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合には当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合には当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

ウ 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

(ア) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む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求める。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、(6)の例により求める。

(イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求める。

この場合において、(1)イ(ウ)に該当する土地については、8割に相当する価額によって当該部分の価額を求める方法によるものとする。

### 3 私道の用に供する土地の評価

特定の少人数のための進入路については、雑種地と認定し、補正割合は市街化区域、調整区域ともに、10%とする。

ただし、個人宅への進入路については、原則として宅地(建物敷地)と一体画地として評価する。

#### (1) 市街地宅地評価法適用区域内の私道

付設された路線価に相当する額の10分の1の額に、当該私道の部分の地積を乗じて求めた価額を評点数とする(計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる)。

$$\text{評点数} = \text{路線価に相当する額} \times 1/10 \times \text{地積}$$

#### (2) その他の宅地評価法適用区域内の私道

附近の宅地の価額の10分の1の額に、当該私道の部分の地積を乗じて求めた価額を評点数とする(計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる)。

$$\text{評点数} = \text{附近の宅地の単位当たり価額} \times 1/10 \times \text{地積}$$

#### 4 鉄塔敷地及び変電所敷地の評価

鉄塔敷地及び変電所敷地の現況や利用目的に重点を置き、部分的に変電施設を覆うための建物等があっても、土地全体を雑種地とする。

ただし、自らの事業の用に供するために使用する鉄塔敷地及び変電所敷地については、高压線下地補率表（別表9）及び特別高压線下地補正率表（別表10）は適用しない。

##### （1）市街化区域内に所在する場合

- ア 鉄塔敷地・・・宅地としての価額の8割の価額を評点数とする。
- イ 変電所敷地・・・宅地としての価額から当該雑種地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額を控除した価額を評点数とする。造成費相当額については、原則として造成費区分「30cm以下」を適用する。

##### （2）市街化調整区域内に所在する場合

- ア 鉄塔敷地・・・宅地としての価額の2割の価額を評点数とする。
- イ 変電所敷地・・・宅地としての価額の5割の価額を評点数とする。

#### 5 その他の雑種地の評価

前記1から4に掲げる雑種地以外の雑種地（以下「その他の雑種地」という。）は、次により価額を求める。

##### （1）市街化区域に所在するその他の雑種地

宅地としての価額から当該雑種地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額を控除した価額を評点数とする。

##### （2）市街化調整区域内に所在するその他の雑種地

- ア 有効利用され利用価値が高いと判断される雑種地については、宅地の価額の5割の価額を評点数とする。

（例）・アスファルト、コンクリート等により舗装された土地

・家屋として評価されない建物、構築物等がある土地

- イ 有効利用されているが利用価値は低いと判断される雑種地については、宅地の価額の2割の価額を評点数とする。

（例）・舗装、建物、構築物等のない土地

- ウ 上記以外の有効利用されておらず利用価値が低いと判断される雑種地については、一般農地に比準して求めた価額を評点数とする。

##### （3）保安空地等の評価

保安空地とは、法令の規定に基づいて、公共の危害防止のため著しく広大な土地を、保安上保有すべきことを義務づけられている者が所有している土地で総務大臣が定めるものに限られるところである。その評価は、

附近の類似の土地の価額の2分の1に相当する価額とする。

具体的には、現在、税務局長通知により火薬類の製造又は貯蔵を行う者が所有する土地で火薬類の製造施設又は火薬庫の中心地点から当該製造施設又は火薬庫について、火薬類取締法第9条第1項又は第14条第1項の規定に基づき、必要最小限度維持しなければならないとされている第3種保安物件に対する保安距離の範囲内にあるもの（その面積が50,000平方メートルに満たないものを除く）のみをその対象としている。

## 第3章 評価及び課税標準計算における細則

### 1 画地の認定

#### 【評価基準】

#### 4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(第1章第3節二の(一))

#### 【評価基準】

#### 2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

(別表第3)

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求める。一筆を一画地として評価するのが原則であるが、筆ごとに評価した場合、各筆の宅地の評点数に不均衡が生ずることを避けるため、「一筆一画地の原則」の例外として、二筆以上の宅地もしくは一筆の宅地の一部について、その形状・利用状況からみて、一体をなしている部分の宅地を一画地として評価し、宅地相互間の評価の均衡を図る。また、雑種地についても、塀その他の囲いにより画され、明らかに一体的に利用していると認められる場合には、二筆以上の土地を一画地と認定する(例：バッティングセンター、資材置場、駐車場等)。また、私道の用に供されている雑種地についても、私道部分をもって一画地とする。

### 2 住宅用地の認定

#### (1) 住宅の認定

ア 住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、原則として、一棟の家屋をもって一個の家屋とする。

- イ 附属的な家屋(物置、納屋、土蔵等)については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。
- ウ 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。
- エ 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ当該家屋が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。

## (2) 敷地の認定

- ア 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいう。
- イ 一画地の土地は、道路・塀・垣根・溝等によって他の土地と区分されている場合は当該区分された一団の土地とするが、明確な境界が無い場合においては、土地の使用の実態によって認定する。
- ウ 住宅の建設予定地及び住宅が建築中の土地は、別に定める住宅の建替えの場合を除き、原則として住宅の敷地に認定しない。賦課期日において、現に住宅の存する(完成している)土地をもって住宅の敷地とする。
- エ 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち、住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の建築面積に応じて按分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。

## (3) 住宅用地の認定

- ア 一画地の土地の面積が、住宅の延床面積の10倍を超える場合は、10倍の面積を限度として住宅用敷地を認定する。
- イ 一画地に住宅と非住宅建物が混在する場合、及び次表のように住宅用地率の異なる建物が混在する場合は、住宅用敷地と非住宅用敷地の割合を求める。

住宅区分	階数	居住部分の割合	住宅用地率
専用住宅	—	全部	1.0
併用住宅	5階以上	1/4以上1/2未満	0.5
		1/2以上3/4未満	0.75
		3/4以上	1.0
	4階以下	1/4以上1/2未満	0.5
1/2以上		1.0	
上記住宅以外の建物・空き地	—	—	0
一部非住宅	—	—	—

(4) 小規模住宅用地

ア 住宅用地でその面積が200㎡以下であるものとする。

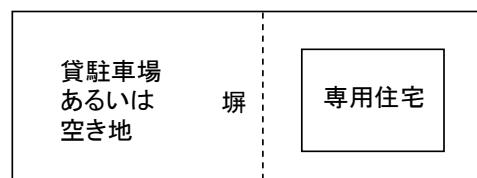
イ 住宅用地でその面積が200㎡を超えるものにあつては、200㎡に当該住宅用地の上に存在する住居の数(世帯数)を乗じて得た面積を、小規模住宅用地とする。

ウ 住居の数(世帯数)は、当該住居が家屋のうち人の居住に供するために独立的に区画された部分又はその一部である場合には当該部分の数をいう。

(5) 事例による非住宅用敷地の割合(併用率)の求め方

ア 一画地が塀、垣根等により区分されている場合

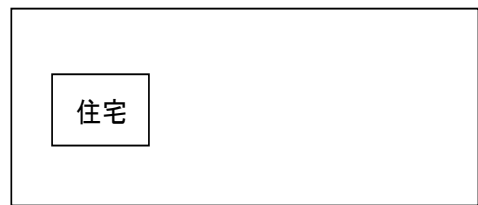
一画地敷地 680㎡  
住宅用地敷地 260㎡  
非住宅用地敷地 420㎡



$$\begin{aligned}
 \text{併用率} &= 100 - \left[ \frac{\text{住宅用地積}}{\text{一画地の地積}} \times 100 = \frac{260}{680} \times 100 \right] \\
 &= 61.7 \div 61\% (\%未満切捨て。以下同じ。)
 \end{aligned}$$

イ 住宅の延床面積(各階の床面積の合計)の10倍を超える敷地の場合

一画地敷地 1,300 m<sup>2</sup>  
住宅の延床面積 100 m<sup>2</sup>



$$\text{併用率} = 100 - \left[ \frac{\text{住宅の延床面積} \times 10 \text{倍}}{\text{一画地の地積}} \times 100 \right]$$

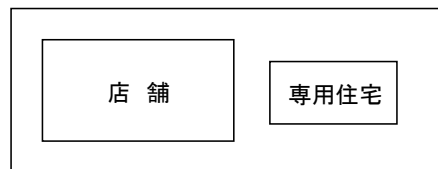
$$= 100 - \frac{100 \times 10}{1,300} \times 100$$

$$= 23.1 \approx 23\%$$

ウ 住宅敷地が明確に区分されていない場合

家屋の建築面積で按分する。

専用住宅1階部分 80 m<sup>2</sup>  
非住宅1階部分 150 m<sup>2</sup>



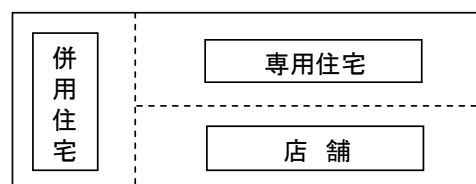
$$\text{併用率} = 100 - \left[ \frac{\text{専用住宅の1階部分の面積}}{\text{家屋の1階部分の面積の合計}} \times 100 \right]$$

$$= 100 - \frac{80}{150 + 80} \times 100$$

$$= 65.22 \approx 65\%$$

エ 一画地に住宅用地率の異なる建物がある場合(住宅敷地の区分ができる場合)

一画地敷地 4,800 m<sup>2</sup>  
専用住宅敷地 1,000 m<sup>2</sup>  
併用住宅敷地 2,300 m<sup>2</sup>



併用率 = 100 -

$$\left[ \frac{\text{専用住宅敷地} \times \text{住宅用地率} + \text{併用住宅敷地} \times \text{住宅用地率}}{\text{一画地の地積}} \times 100 \right]$$

$$= 100 - \frac{1,000 \times 1.0 + 2,300 \times 0.75}{4,800} \times 100$$

$$= 100 - \frac{1,000 + 1,725}{4,800} \times 100$$

$$= 43.2 \div 43\%$$

オ 一画地に住宅用地率の異なる建物がある場合(住宅敷地の区分ができない場合)

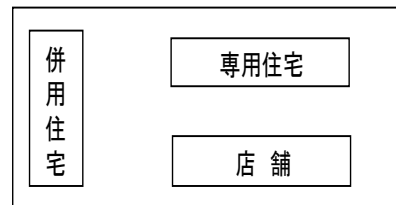
一画地敷地 4,800 m<sup>2</sup>

住宅敷地が認定できない場合 ⇒ 家屋の建築面積で按分

専用住宅1階部分 300 m<sup>2</sup>

併用住宅1階部分 500 m<sup>2</sup>

非住宅1階部分 400 m<sup>2</sup>



① 住宅用敷地面積を求める。

$$\text{一画地の地積} \times \frac{\text{住宅建物の1階部分の合計}}{\text{全建物の1階部分の合計}}$$

$$= 4,800 \times \frac{300 + 500}{300 + 500 + 400}$$

$$= 4,800 \times \frac{800}{1,200} = 3,200 \text{ m}^2$$



② 住宅用敷地を住宅区分率の同じ建物ごとの敷地に分ける。

$$\text{専用住宅用敷地} = \text{住宅用敷地} \times \frac{\text{専用住宅の1階部分}}{\text{住宅の1階部分の合計}}$$

$$= 3,200 \times \frac{300}{300+500} = 1,200 \text{ m}^2$$

$$\text{併用住宅用敷地} = \text{住宅用敷地} - \text{専用住宅用敷地}$$

$$= 3,200 - 1,200 = 2,000 \text{ m}^2$$

$$\text{併用率(前記エと同じ)} = 100 -$$

$$\frac{1,200 \times 1.0 + 2,000 \times 0.5}{4,800} \times 100$$

$$= 54.1 \approx 54\%$$

(6) 住宅建替え中の土地の住宅用地の認定

住宅を建替え中の土地で次の要件を満たすものに対して課する固定資産税及び都市計画税については、住宅用地として取り扱う。

ア 当該土地が、当該年度の前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。

イ 当該土地において、住宅の建設が当該年度の賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度の賦課期日前に完成するものであること（但し、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることを客観的に見て取れる状況である場合にはこの限りではない）。

ウ 住宅の建替えが、建替え前の敷地と原則として同一の敷地(注1)において行われるものであること。

エ 当該年度の前年度の賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度の賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること(注2)。

オ 当該年度の前年度の賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度の賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること(注2)。

カ 住居の数及び居住部分の割合等が変わったことにより、建替え前と建替え後で、住宅用地の面積又は住宅用地のうち小規模住宅用地となる部分の面積が異なる場合には、次の方法による。

(ア) 住宅用地の面積で建替え前と建替え後のいずれか小さい方をとる。

(イ) 当該住宅用地のうち小規模住宅用地である部分の面積で、建替え前と建替え後のいずれか小さい方を取り、当該面積を小規模住宅用地である部分の面積とする。

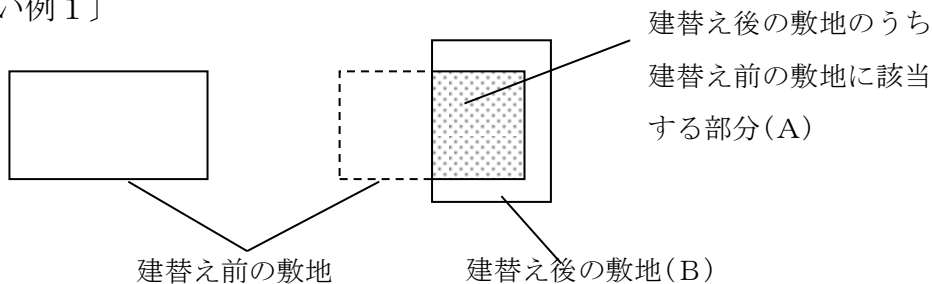
(ウ) (ア)の住宅用地の面積から(イ)の小規模住宅用地である部分の面積を引いた面積を一般住宅用地面積とする。

(注1)建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合を含むものであるが、この建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合とは、「建替え後の敷地の面積」に占める「当該建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合がおおむね5割以上のものをいうものであり、この場合、建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地と認定すべきものであること。

(注2)次のa～dのような場合は、同一の所有者として取り扱って差し支えない。

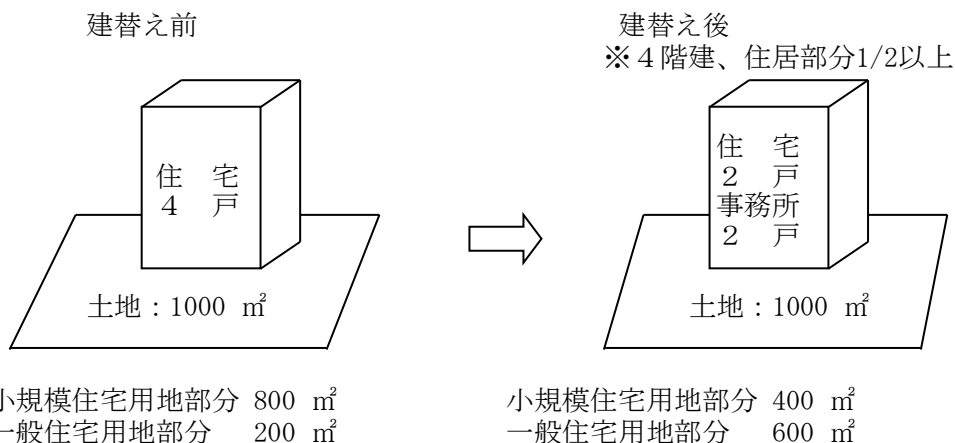
- a 前年度の賦課期日における当該土地の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合
- b 前年度の賦課期日における当該家屋の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合
- c 建替え中又は建替え後の土地の所有形態が、前年度の賦課期日における当該土地の所有者の持分を含む共有となる場合
- d 建て替え後の家屋の所有形態が、前年度の賦課期日における当該家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

[取扱い例1]



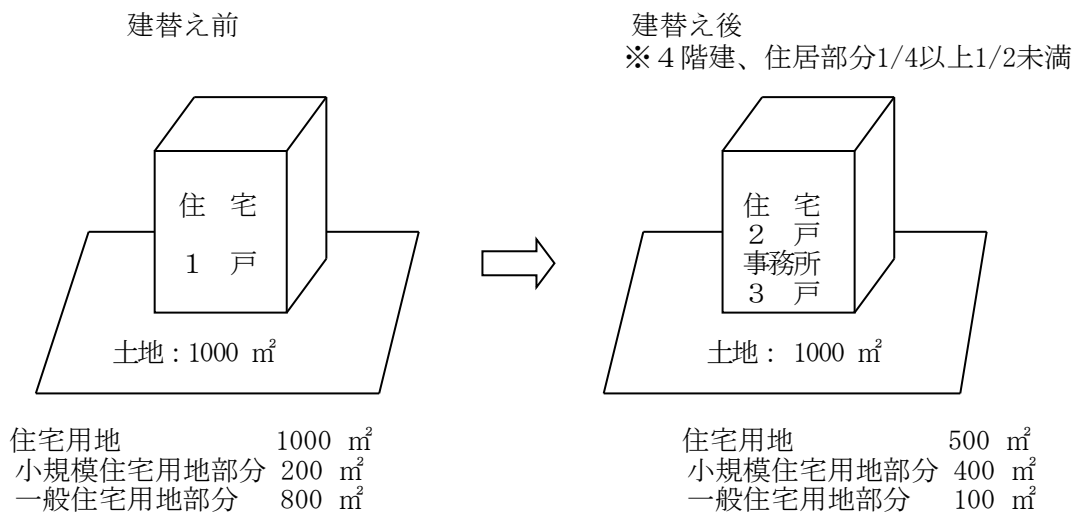
※  $A/B \geq 1/2$  である場合、Aのみを住宅用地として取り扱う。

[取扱い例2]



※ 小規模住宅用地部分 400 m<sup>2</sup>、一般住宅用地部分 600 m<sup>2</sup>、非住宅用地部分 0 m<sup>2</sup>として取り扱う。

[取扱い例3]



※ 住宅用地率が50%のため住宅用地は500m<sup>2</sup>となる。よって小規模住宅用地部分200 m<sup>2</sup>、一般住宅用地部分300 m<sup>2</sup>、非住宅用地部分500 m<sup>2</sup>として取り扱う。

(7) その他

大規模団地の集中浄化槽敷地については、住宅用地と認定する。

### 3 市街化編入土地の評価額・前年度課税標準額の取扱い

(1) 評価額の取扱いについて

市街化調整区域 ⇒ 市街化区域(基準年度の第3年度) ⇒ 市街化区域(評価替え基準年度)の場合の評価額の取扱いについては、次のとおりとする。なお、市街化区域編入時期と評価替え基準年度との関係が当該例と異なる場合についても、当該例を準用した方法とする。

ア 農地の場合

一般農地価格 ⇒ 市街化調整区域の宅地から比準した価格 ⇒ 市街化区域の宅地から比準した価格

イ 宅地の場合

市街化調整区域の宅地の価格 ⇒ 市街化調整区域の宅地の価格 ⇒ 市街化区域の宅地の価格

ウ 雑種地・山林・その他の場合

一般農地・山林比準価格 ⇒ 市街化調整区域の宅地から比準した価格 ⇒ 市街化区域の宅地から比準した価格

(2) 前年度課税標準額の取扱いについて

市街化調整区域 ⇒ 市街化区域(基準年度の第3年度) ⇒ 市街化区域(評価替え基準年度)の場合の前年度課税標準額の取扱いについては、次のとおりとする。

ア 農地の場合

一般農地としての前年度の課税標準額 ⇒ 市街化調整区域の宅地から比準した評価額を使用し算定した前年度の課税標準額(本則課税標準額又は調整課税標準額。結果的には大半の場合、当該年度評価額に軽減率0.2を適用した本則課税標準額となる) ⇒ 市街化区域の宅地から比準した評価額を使用し算定した前年度の課税標準額(本則課税標準額又は調整課税標準額。結果的には大半の場合、当該年度評価額に軽減率0.4を適用した本則課税標準額となる)

イ 宅地の場合

市街化調整区域の宅地の前年度の課税標準額 ⇒ 市街化調整区域の宅地の前年度の課税標準額 ⇒ 市街化調整区域の宅地の前年度の課税標準額(評価額は市街化区域の宅地の価格となるため、前年度までの評価額に比べ一般的には上昇する。しかし、前年度課税標準額は前年度の実際の課税標準額となる。)

ウ 雑種地・山林・その他

一般農地・山林比準価格から算定した前年度の課税標準額 ⇒ 市街化調整区域の宅地から比準した評価額を使用し算定した前年度の課税標準額 ⇒ 市街化区域の宅地から比準した評価額を使用し算定した前年度の課税標準額

#### 4 区画整理事業施行地域内で従前地課税中の土地の評価方法

(1) 従前地の分合筆に伴う路線価の認定及び間口、奥行及び蔭地割合の計測の取扱い

ア 一筆一画地の土地(従前地)が分合筆された場合

分・合筆後の各筆(又は各画地)の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合を、従前地図上で認定、計測し、その値等を台帳登録する。

イ 複数筆を一画地とする土地(従前地)が分合筆された場合

(ア) 従前地図上において当該各筆が一団の土地となっている場合

分合筆後の各画地単位の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合を、従前地図上で認定、計測し、その値等を台帳登録する。

(イ) 従前地図上において当該各筆が一団の土地となっていない場合(仮換地の利用状況に応じて従前地が画地認定されている場合)

分合筆後の筆ごとに正面路線、間口、奥行及び蔭地割合を、従前地図上で認定、計測し、その値等を台帳登録するとともに、当該登録状態(各筆ごとの正面路線、間口、奥行及び蔭地割合が相違している状態)のまま画地を組む。この画地の意義としては、住宅用地・併用住宅用地の場合において、従前地各筆の小規模・一般住宅用地及び非住宅用地の地積等の按分に使うためである。

(2) 課税地目の認定と従前地評価の関連について

区画整理事業施行地域内で従前地課税中の土地の地目認定については、原則として、当該事業に伴う造成等の工事着工前の現況地目を継続認定する。

また、従前地上にあった建物が取り壊された場合は、原則として、当該従前地の住宅区分を「宅地の空き地」とする。ただし、取り壊された建物が住宅・併用住宅で、かつ、同章2(6)の「住宅建替え中の土地の住宅用地の認定」に該当し、当該従前地に対応する仮換地上に建築された場合は、「住宅建替え中の土地の住宅用地の認定」に該当する。

なお、その他特殊な場合にあつては、次による。

ア 従前地が一筆で当該従前地に対応する仮換地が複数筆あり、仮換地の一筆に建物が建築された場合

(ア) 当該従前地に対応する仮換地の合計地積に対する建物が建築された一筆の仮換地の地積の割合に応じ、従前地地積を按分し、一筆の従前地を二分割した内訳課税とし、建物が建築された仮換地に対応する内訳従前地の課税地目を宅地とするとともに、建物の種類に応じ用途(住宅用地・非住宅用地)を区分する。

なお、この場合の内訳従前土地各筆の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合については、一筆の従前地としての数値とする(内訳従前土地各筆の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合は同じ数値とする)。

(イ) 当該従前地の登記地目が宅地に変更された場合は、建物が建築された仮換地に対応する内訳従前地については前記(ア)と同様の取扱いとし、他方の内訳従前地については、課税地目を宅地とするとともに住宅区分を宅地の空き地とする。

なお、この場合の内訳従前土地各筆の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合についても、前記(ア)と同様に一筆の従前地としての数値とする。

イ 一筆の仮換地に対応する従前地が複数筆あり、当該仮換地に建物が建築された場合

当該従前地の筆ごとに正面路線、間口、奥行及び蔭地割合を従前地図上で認定、計測し、その数値等を台帳登録するとともに、当該登録状態(各筆ごとの正面路線、間口、奥行及び蔭地割合が相違している状態)のまま画地を組む。

ウ 複数筆の仮換地に対応する従前地が複数筆ある場合

(ア) 仮換地の内の一筆に建物が建築された場合

建物が建築された一筆の仮換地の地積と複数筆ある仮換地の合計地積の割合に応じ、複数筆ある従前地全てを按分し二分割した内訳筆とする。従前地の各内訳筆の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合については、一筆毎の従前地の数値等を台帳登録するとともに、当該登録状態(筆ごとの正面路線、間口、奥行及び蔭地割合が相違している状態)のまま、建物が建築された仮換地に対応する内訳従前地の画地を組む。また、課税地目を宅地とし、住宅区分も台帳登録することとなる。

建物が建築された仮換地以外の仮換地に対応する内訳従前地については、課税地目を従前のままとする。

(イ) 仮換地の各筆に各々の建物(仮換地として画地にはならない利用状況)が建築された場合

各仮換地の地積に応じ、仮換地の数だけ内訳従前地を作ることとなる。したがって、内訳従前地の数は、仮換地の数に従前地の数を乗じた数となる。

各仮換地に対応する内訳従前地の画地を組み、各仮換地の利用状況に応じた課税地目、住宅区分を台帳登録することとなる。内訳従前地の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合については、一筆毎の従前地の数値等となる。

(ウ) 仮換地の各筆に各々の建物(仮換地として一画地となる利用状況)が建築された場合

複数筆ある仮換地に各種の建物が建築されているが、仮換地としては一画地となるような利用状況のため、全従前地を一画地とする。一画地となる仮換地の利用状況に応じた課税地目、住宅区分を台帳登録することとなる。各従前地の正面路線、間口、奥行及び蔭地割合については、一筆毎の従前地の数値等となる。

(注) 前記(1)及び(2)において想定していない状況の土地がある場合は、(1)及び(2)の方法を参考として評価する。

## 5 生産緑地地区内の土地の評価

### (1) 田・畑の評価方法

生産緑地地区内の田・畑については、市街化調整区域内の農地(一般農地)から比準して評点数を求める方法(第2節と同様の方法)とする。

### (2) 宅地の評価方法

#### 【評価基準】

#### 五 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法(昭和49年法律第68号)第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区(以下「生産緑地地区」という。)の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

(第1章第3節)

生産緑地法(昭和49年法律第68号)第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区(以下「生産緑地地区」という。)の区域のうちにあつて、現況地目が宅地と認定される土地とする。

生産緑地地区内の土地については、建築物等の新築、改築や増築並びに宅地の造成等は市町村長の許可を受ける必要があり、農地と同様の行為制限が課される。

したがって、生産緑地地区内の宅地の評価に当たっては、附近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

$$\text{評価額} = \text{近傍農地の価格} + \text{造成費相当額}$$

ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地



区内における行為の制限が解除された宅地については、通常の宅地の評価方法により評価する。

なお、生産緑地法第14条の規定による生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、解除日の属する年の翌年度から宅地評価とする。

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）において、生産緑地法や都市計画法等の改正が行い、生産緑地地区の面積要件の緩和（市が条例により法定要件の「500㎡以上」を「300㎡以上」まで引き下げ可能）、特定生産緑地制度等が創設された。

特定生産緑地制度とは、生産緑地の所有者等の意向を基に、市は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。指定された場合、市に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。

特定生産緑地に指定された農地については、引き続き、前記（1）田・畑の評価方法によって評価を行う。

特定生産緑地の指定がなされなかった農地については、市街化区域農地としての評価を行う。

### （3）雑種地の評価方法

#### ア 生産緑地農地の休耕地(草はえ地)

市街化調整区域農地(一般農地)から比準した雑種地の価額を評点数とする。

#### イ 前記ア以外の雑種地

第2章第1節に定める宅地としての価額の4割の価額を評点数とする。

## 6 農業用施設用地の評価

### 【評価基準】

#### 四 農業用施設の用に供する宅地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。）の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないとして認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

（第1章第3節）

農業用施設の用に供する宅地とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内にあっては、農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設に該当する宅地をいうものであり、市街化調整区域内にあっては、同施設に該当する施設の用に供する宅地をいう。

<参考通知等>

- （1）農業用施設用地の評価等に関する留意事項について  
（平成11年9月29日付け自治評第40号通知）
- （2）農業用施設の用に供する宅地の評価について  
（平成12年4月17日付け事務連絡）

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう）の用に供する宅地の評価は、付近の農地（一般農地）の価額を基準として求めた価額に、当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法による。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域

内に存するものを除く)で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でない認められるものについては、第2章第1節に定める宅地としての評価方法によるものとし、50%の補正率を適用する。

なお、比準元を田・畑のどちらにするか及び造成費相当額の算定については、当該土地の以前の状況又は付近の農地の状況と比較して行う。

この場合、比準元を田とした時は、課税地目を「農業施設地(田)」とし、比準元を畑とした時は、課税地目を「農業施設地(畑)」とする。