

# 固定資産（土地）評価事務取扱要領

昭和 55 年 5 月 20 日制 定	北九財税固第 53 号財政局長通達
平成 9 年 7 月 9 日全部改正	北九財税固第 64 号財政局長通達
平成 12 年 3 月 30 日一部改正	北九財税固第 374 号財政局長通達
平成 15 年 3 月 25 日全部改正	北九財税固第 278 号財政局長通達
平成 18 年 3 月 24 日一部改正	北九財税固第 452 号財政局長通達
平成 20 年 3 月 14 日一部改正 (平成 19 年 4 月 1 日から適用)	北九財税固第 394 号財政局長通達
平成 21 年 1 月 5 日一部改正 (平成 21 年 1 月 1 日から適用)	北九財税課第 2 号財政局長通達
平成 21 年 1 月 21 日一部改正 (平成 21 年度分から適用)	北九財税課第 41 号財政局長通達
平成 24 年 3 月 30 日一部改正	北九財税固第 7 号財政局長通達
平成 27 年 3 月 26 日一部改正	北九財税固第 581 号財政局長通達
平成 30 年 3 月 1 日一部改正	北九財税固第 788 号財政局長通達
平成 30 年 4 月 4 日一部改正 (平成 30 年度分から適用)	北九財税固第 12 号財政局長通達
平成 31 年 3 月 1 日一部改正	北九財税固第 375 号財政局長通達
令和 3 年 3 月 3 日一部改正	北九財税固第 541 号財政局長通達
令和 6 年 3 月 7 日一部改正	北九財税固第 557 号財政局長通達
令和 6 年 3 月 27 日一部改正	北九財財財第1269号財政局長通達



# 目次

## 第1節 通則

1	土地の評価	1
2	評価の対象となる土地	1
3	土地評価の基本	1
4	地目の認定	1
5	地積の認定	3
6	地積の単位	4
7	地上権等が設定されている土地	4
8	端数処理	5
9	価格の補正	5
10	その他	5

## 第2節 宅地

1	宅地の評価のしくみ	6
2	宅地の評価	7
3	宅地の評点数の付設	7
(1)	宅地の評価方法及び適用区分	7
(2)	市街地宅地評価法による評点数付設の順序	7
(3)	市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設	7
ア	用途地区の区分	7
イ	状況類似地域の区分	9
ウ	主要な街路の選定	10
エ	標準宅地の選定	10
オ	標準宅地の適正な時価の評定	10
カ	路線価の付設	11
キ	各筆の宅地の評点数の付設	12
(4)	その他の宅地評価法による評点数付設の順序	12
(5)	その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設	13
ア	状況類似地区の区分	13
イ	標準宅地の選定	13
ウ	標準宅地の適正な時価の評定	14
エ	道路補正率の付設	14
オ	各筆の評点数の付設	15
(6)	画地計算法及び宅地の比準表等の適用	15
ア	画地認定	15
イ	市街地宅地評価法における画地計算法の適用方法	17

ウ	その他の宅地評価法における宅地の比準表の適用方法	30
エ	特殊な事例の画地計算法等の適用	35
4	評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定	36
(1)	評点一点当たりの価額の決定	36
(2)	提示平均価額の算定	37
5	農業用施設用地の評価の仕組み	37
6	農業用施設用地の評価	37
(1)	農業用施設用地の範囲	37
(2)	農業用施設の範囲	38
(3)	評価方法	39
(4)	近傍の農地の選定方法	39
(5)	造成費相当額の算出	39

### 第3節 田及び畑

1	田及び畑の評価のしくみ	40
2	田及び畑の評価	40
3	田及び畑の評点数の付設	40
(1)	田及び畑の評点数の付設の順序	40
(2)	田及び畑の評点数の付設	41
ア	状況類似地区の区分	41
イ	標準田又は標準畑の選定	42
ウ	売買田又は売買畑の正常売買価格の評定	42
エ	標準田又は標準畑の適正な時価の評定	43
オ	各筆の田又は畑の評点数の付設	43
4	評点数一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定	44
(1)	評点一点当たりの価額の決定	44
(2)	提示平均価額の算定	44
5	農地（田及び畑）の例外的評価	44
(1)	例外的評価の対象	44
(2)	例外的評価の方法	44
(3)	例外的評価の取扱いにおける留意事項	45

#### 第3節の2 勧告遊休農地

1	勧告遊休農地の評価	46
2	具体的な評価方法	46

### 第4節 市街化区域農地

1	市街化区域農地の評価のしくみ	47
2	市街化区域農地の評価	47

(1) 市街化区域農地の範囲	47
(2) 評価方法	48
(3) 基本価額の求め方	48
(4) 造成費相当額の算出	49

## 第5節 山林

1 山林の評価のしくみ	51
2 山林の評価	51
3 山林の評点数の付設	51
(1) 山林の評点数の付設の順序	51
(2) 山林の評点数の付設	52
ア 状況類似地区の区分	52
イ 標準山林の選定	52
ウ 売買山林の正常売買価格の評定	53
エ 標準山林の適正な時価の評定	53
オ 各筆の山林の評点数の付設	54
4 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定	54
(1) 評点一点当たりの価額の決定	54
(2) 提示平均価額の算定	54
5 山林の例外的評価	55
(1) 例外的評価の対象	55
(2) 例外的評価の方法	55

## 第6節 市街化区域山林

1 市街化区域山林の評価のしくみ	56
2 市街化区域山林の評価	56
(1) 市街化区域山林の範囲等	56
(2) 評価方法	56
(3) 基本価額の求め方	57
(4) 造成費相当額の算出	58
(5) 市街化区域山林の例外的評価	58

## 第7節 鉱泉地

1 鉱泉地の評価	59
----------	----

## 第8節 池沼

1 池沼の評価	60
2 評価方法	60
(1) 売買実例価額による評価方法	60

(2) 近傍地比準方式による評価方法	60
ア 市街化区域内に所在する池沼の評価	60
イ 市街化調整区域内に所在する池沼の評価	60
(3) 池沼の例外的評価	61

## 第9節 牧場

1 牧場の評価	63
2 評価方法	63
(1) 売買実例価額による評価方法	63
(2) 近傍地比準方式による評価方法	63
ア 市街化区域内に所在する牧場の評価	63
イ 市街化調整区域内に所在する牧場の評価	63

## 第10節 原野

1 原野の評価	64
2 評価方法	64
(1) 売買実例価額による評価方法	64
(2) 近傍地比準方式による評価方法	64
ア 市街化区域内に所在する原野の評価	64
イ 市街化調整区域内に所在する原野の評価	64
(3) 原野の例外的評価	65

## 第11節 雑種地

1 雑種地の評価	66
2 ゴルフ場の用に供する土地の評価	66
(1) ゴルフ場用地の範囲	66
(2) ゴルフ場用地の評価	66
3 遊園地等の用に供する土地の評価	69
(1) 遊園地等の用に供する土地の範囲	69
(2) 遊園地等の用に供する土地の評価	69
4 鉄軌道用地の評価	70
4-1 複合利用鉄軌道用地の評価	71
(1) 複合利用鉄軌道用地の範囲	71
(2) 複合利用建物の範囲	72
(3) 複合利用鉄軌道用地の評価単位	73
(4) 複合利用鉄軌道用地の評価方法	74
4-2 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価	76
(1) 複合利用鉄軌道用地以外の評価単位	76
(2) 複合利用鉄軌道用地以外の評価方法	76

ア	鉄道状類の区分	76
イ	鉄道状類単位の沿接土地平均価額の算出	76
ウ	沿接土地の価額の算出	78
エ	鉄軌道用地の価額の算出	78
5	私有道路の評価	81
(1)	私有道路の評価の対象となる土地の範囲	81
(2)	私有道路の評価方法	81
6	その他の雑種地の評価	81
(1)	売買実例価額による評価方法	81
(2)	近傍地比準方式による評価方法	81
ア	市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価	81
イ	市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価	82
(3)	その他の雑種地の例外的評価	83

## 第12節 その他

1	特別緑地保全地域内に所在する土地の評価	84
(1)	評価補正の趣旨	84
(2)	対象土地の範囲	84
(3)	評価方法	85
2	保安空地等の評価	85
(1)	評価補正の趣旨	85
(2)	対象土地の範囲	85
(3)	評価方法	85
3	大規模工場用地の評価	85
(1)	評価補正の趣旨	86
(2)	対象土地の範囲	86
(3)	評価方法	86
4	高架下の土地の評価	86
(1)	評価補正の趣旨	86
(2)	対象土地の範囲	87
(3)	評価方法	87
5	新幹線沿線に所在する土地の評価	87
(1)	評価補正の趣旨	87
(2)	対象土地の範囲	87
(3)	評価方法	87
6	都市計画施設予定地の評価	88
(1)	評価補正の趣旨	88
(2)	対象土地の範囲	88
(3)	評価方法	88

7	建築規制に係る土地の評価	91
(1)	評価補正の趣旨	91
(2)	対象土地の範囲	91
(3)	評価方法	92
8	砂防指定地の評価	95
(1)	対象土地	95
(2)	砂防補正率の算定方法	96
(3)	固定資産税システム入力	96
(4)	固定 GIS の整備	96

### 第13節 別表

別表 1	奥行価格補正率表	97
別表 2	側方路線影響加算率表	98
別表 3	二方路線影響加算率表	98
別表 4	不整形地補正率表	98
別表 5	間口狭小補正率表	99
別表 6	奥行長大補正率表	99
別表 7-1	がけ地補正率表	99
別表 7-2	土砂災害特別警戒区域補正率表	100
別表 8-1	通路開設補正率表	100
別表 8-2	無道路地補正率表	100
別表 9	接面道路より高位にある画地の補正率表	100
別表 10	接面道路より低位にある画地の補正率表	100
別表 11	高圧線下にある画地の補正率表	100
別表 12	墓地に接する画地の補正率表	101
別表 13	横断歩道橋に沿接する画地の補正率表	101
別表 14	高架下補正率表	101
別表 15	新幹線に沿接する画地の補正率表	101
別表 16	都市計画施設予定地補正率表	101
別表 17	建築規制補正率表	102
別表 18	特別緑地保全補正率表	102
別表 19	保安空地補正率表	102
別表 20	大規模工場用地に係る規模格差補正率表	103
別表 21	水際線影響補正率表	103
別表 22	その他の補正率表	103
別表 23	奥行による比準割合表	104
別表 24	形状等による比準割合	105
(1)	不整形地比準割合表	105
(2)	間口狭小地比準割合表	105

	(3) 奥行長大比準割合表	106
	(4) 奥行短小比準割合表	106
別表 2 5	その他の比準割合	107
	(1) 側方路線影響加算	107
	(2) 二方路線影響加算	107
	(3)-1 がけ地比準割合表	107
	(3)-2 土砂災害特別警戒区域補正	107
	(4) 接面道路より高位にある画地の補正	107
	(5) 接面道路より低位にある画地の補正	107
	(6) 高圧線下にある画地の補正	107
	(7) 墓地に接する画地の補正	108
	(8) 横断歩道橋に沿接する画地の補正	108
	(9) 無道路地補正	108
	(10) 高架下補正	108
	(11) 新幹線に沿接する画地の補正	108
	(12) 都市計画施設予定地補正	108
	(13) 建築規制補正	108
	(14) 特別緑地保全補正	108
	(15) 保安空地補正	108
	(16) 大規模工場用地に係る規模格差補正	108
	(17) 水際線影響補正	108
	(18) その他の補正	108
別表 2 6	私有道路補正率表	108
別表 2 7	田の比準表	109
別表 2 8	畑の比準表	111
別表 2 9	山林の比準表	113
別表 3 0	市街化区域農地造成費表	114
別表 3 1	市街化区域山林造成費表	114
別表 3 2	市街化区域山林傾斜補正率表	115
別表 3 3	市街化区域山林形状・規模補正率表	115
別表 3 4	小規模な鉄道施設を有する建物	116
別表 3 5	田園住居地域内市街化区域農地補正率表	116

## 第 14 節 実地調査

1	実地調査における一般的留意事項	117
2	実地調査の種類及び期間	117
3	現況把握調査	117
	(1) 現況把握調査の手順	117
	(2) 現況把握調査の事前準備	117

(3) 現況把握調査の実施	118
(4) 現況把握調査後の処理	119
(5) 現況把握調査結果報告書の作成	120
(6) 現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べの作成	121
4 異動土地調査	121
(1) 異動土地調査の手順	121
(2) 異動土地調査対象の把握	121
(3) 異動土地に関連する諸帳票の整備	121
(4) 異動土地調査の実施	122
(5) 異動土地調査にあたっての留意事項	123
(6) 異動土地調査後の処理	123

## 第15節 図面

1 路線価公開図の作成	125
(1) 市街地宅地評価方法適用地域	125
(2) その他の宅地評価法適用地域	125
2 土地評価原図（固定資産GIS）の作成	125
(1) 固定GISの更新	125
(2) 固定GISの閲覧	125
(3) 固定GISの表示方法等	125

## 第16節 様式

土地評価様式第1号	都市計画施設予定地の地積割合算出表	126
土地実調様式第9号	現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べ （現年度更正分）	127
土地実調様式第10号	現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べ （過年度更正・返還金分）	128
土地実調様式第13号	住宅用地適用家屋の修正依頼票	129
土地実調様式第14号	住宅用地適用家屋の修正依頼送付書	130
土地実調様式第15号	住宅用地適用家屋の修正依頼管理簿	131
土地実調様式第16号	状況類似地域等及び標準宅地状況把握調査資料	132

## 第 1 節 通 則



## 第1節 通則

### 1 土地の評価

固定資産税の課税客体となる土地の評価は、地方税法（以下「法」という。）第388条第1項に規定する「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づいて定めたこの要領によって取り扱う。

### 2 評価の対象となる土地

評価の対象となる土地は、固定資産税の課税客体となる土地で、土地課税台帳、土地補充課税台帳及びみなす土地補充課税台帳に登録されたものとする。また、評価の対象とするのは土地それ自体であり、土地に定着する立木等は含まないものである。

### 3 土地評価の基本

土地の評価は、土地の地目別にそれぞれに定める評価の方法によって行う。

なお、地目とは、土地を利用面から分類した名称をいい、固定資産の評価においては、次に掲げるものとする。

- |      |       |       |
|------|-------|-------|
| ① 宅地 | ④ 鉱泉地 | ⑦ 牧場  |
| ② 田  | ⑤ 池沼  | ⑧ 原野  |
| ③ 畑  | ⑥ 山林  | ⑨ 雑種地 |

### 4 地目の認定

地目の認定にあたっては、土地登記簿上の地目のいかんを問わず、また、部分的に僅少の差異があっても賦課期日現在の土地全体としての現況に着目して、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる地目を定める。

なお、地目の認定基準は、次に定めるところによる。

#### (1) 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。また、建物が建っていない土地であっても、建物の建設の基礎工事に着手している土地、道路、電気、水道、排水設備等が整備されている整地された土地、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されている土地等、いつでも建物が建てられる状態にある土地は宅地とする。

なお、次に掲げる土地は宅地とする。

- ① 建物に付随する庭園
- ② 建物の敷地に付随する業務を行うために必要な土地
- ③ 通路その他宅地の効用に必要な土地
- ④ 建物及び敷地の維持に必要な土地又は建物の風致若しくは風水防に要する樹木の生育地
- ⑤ 宅地に接続するテニスコート、プール敷地
- ⑥ 鉄軌道等の高架下で店舗等の建物がある土地
- ⑦ 建物の敷地を主たる目的とし、庭先の一部に自家用の野菜等を栽培している土地

- ⑧ 耕作地の区域内にある永久的設備と認められる農機具小屋等の敷地
- ⑨ 競馬場内の土地で、事務所、観覧席、厩舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその付属地
- ⑩ 遊園地、運動場、ゴルフ場、飛行場等において、建物の敷地以外の部分が建物に付随する庭園にすぎないと認められる土地
- ⑪ ガスタンク敷地及び石油タンク敷地
- ⑫ 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物の敷地がある場合には、その敷地の区域に属する部分の土地
- ⑬ 建物の設備のある火葬場用地
- ⑭ 宅地造成の土地については、工事完了検査済書の交付があった土地又はいつでも建物の建てられる状態にある土地

(2) 田

農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。具体的には、かんがい設備（畦畔（あぜ）等のたん水設備、用水源、用水路等の用水供給設備）を有し、たん水を必要とする作物を栽培することを常態とする耕地をいう。

なお、次に掲げる土地は田とする。

- ① 一時的に放置しているため雑草等の生育している土地
- ② 蓮又はくわい類を植えている土地
- ③ 田、畑輪換の土地

(3) 畑

農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいい、田以外の耕地をいう。

なお、次に掲げる土地は畑とする。

- ① 一時的に放置しているため雑草等の生育している土地
- ② 牧草栽培地
- ③ 杞柳（かわやなぎ）を田に栽植し、田の設備を廃止した土地
- ④ 野菜等の促成栽培のため設けたビニールハウスや温室等の敷地であっても、敷地内の土地を直接耕作している土地
- ⑤ 筍の採取を目的として肥培管理を行っている土地
- ⑥ 果樹等の永年性の植物の栽培地

（注） 農地とは、「耕作の目的に供する土地」をいい、耕作とは、肥培管理（耕うん、整地、播種（種まき）、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を植培することをいう。

(4) 鉱泉地

鉱泉の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。

(5) 池沼

かんがい用水でない水の貯留池をいう。

なお、次に掲げる土地は池沼とする。

- ① 堀

- ② 養魚池
  - ③ 水車溝
  - ④ 蓮池
  - ⑤ ダム建設による水没地
  - ⑥ 公共の用に供さない溜池
- (6) 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。  
なお、鉦山又は石山のような竹木の生育していない土地も山林とする。
- (7) 牧場  
獣畜を放牧する土地をいう。  
なお、牧場地域内にある牧舎その他牧畜のために使用する建物等の敷地、牧草栽培地及び林地は牧場に含むものとする。
- (8) 原野  
耕作の方法によらず、雑草、かん木類の生育する土地をいう。
- (9) 雑種地  
以上のいずれにも該当しない土地をいう。  
なお、次に掲げる土地は雑種地とする。
- ① 遊園地、運動場、ゴルフ場、自動車練習場、飛行場等で、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の利用を主とし、建物はその付随的なものにすぎないと認められる場合はその一団の土地全体
  - ② 鉄塔敷地又は変電施設を収容する建物のない変電所敷地
  - ③ 高压線の下にある土地で他の目的に使用することができない土地
  - ④ 私有道路
  - ⑤ 鉄軌道用地
  - ⑥ 鉄道の駅舎（店舗等と併用するものを除く）、付属施設の敷地等
  - ⑦ 競馬場内の馬場
  - ⑧ 宅地に接続していないテニスコート、プール敷地
  - ⑨ 抗口、やぐら敷地
  - ⑩ 網干場、舟干場、海産物干場
  - ⑪ 宅地造成中の土地

## 5 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、土地登記簿に登録されている土地については土地登記簿に登録されている地積によるものとし、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

なお、次に掲げるものについては、それぞれ各号に定める地積による。

- (1) 土地区画整理法による土地区画整理事業又は土地改良法による土地改良事業の施行地区内の土地で、法第 343 条第 6 項の規定により課税する仮換地、仮使用地（保留地を含む）及び

一時利用地等については、当該事業施行者が指定した地積。

- (2) 国土調査法による地積調査後の地積が土地登記簿に登録されている土地については、原則どおり当該地籍調査後の登記地積による。(平成4年11月4日北九財税固第282号財政局長通知)

(注) 登記簿に登録された地籍調査後の地積が、他の土地との評価の均衡上特に不相当であると認められる場合は、固定資産評価員に申し出ること。

- (3) 土地登記簿に登録されている地積が、現況の地積より大きいと認められる場合には、当該土地の地積は現況の地積による。

また、現況の地積が土地登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、現況の地積によることができるものとする。

(注) この場合における現況の地積とは、原則として、土地家屋調査士又は測量士が作成した信頼性の高い地積測量図に基づく地積をいうものとする。ただし、現地の状況から明らかに登記地積と異なると認められる場合にあっては、現地における計測あるいは信頼性の高い他の平面図から求めた地積によることができるものとする。

なお、これらの処理は、原則として所有者の申出に基づいて行うものとする。

- (4) 一筆の土地については、二以上の地目に分けて利用している場合の各地積の認定は、原則として、所有者立会のうえ、それぞれの利用地積を認定したところによる。ただし、それぞれの合計面積は、当該土地の土地登記簿に登録されている地積(上記(3)による場合は当該現況地積)と一致するものであること。

(注) 利用地積の認定にあたっては、現地における計測又は信頼性の高い平面図に基づく求積等の方法によること。

- (5) 一筆の土地が、市街化区域と市街化調整区域の両区域にまたがって所在する場合は、それぞれの区域ごとに地積を求める。

なお、市街化区域と市街化調整区域の境が判然としない場合又は区分が不可能な場合は、総地積を市街化調整区域に所在するものとして取り扱う。

## 6 地積の単位

地積の表示単位は、平方メートル(以下「㎡」と表示する。)とし、1㎡未満の表示は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 宅地及び鉱泉地

小数点以下第2位までを表示し、第3位以下を切り捨てる。

- (2) 宅地及び鉱泉地以外の土地

ア 10㎡以下の場合、小数点以下第2位までを表示し、第3位以下を切り捨てる。

イ 10㎡を超える場合は、1㎡単位で表示し、小数点以下は切り捨てる。

## 7 地上権等が設定されている土地

地上権等が設定されている土地の評価については、これらの権利が設定されていない土地と

して評価する。

## 8 端数処理

### (1) 評点数等の端数処理

ア 単位地積（宅地及び宅地に比準する土地は 1 m<sup>2</sup>、田、畑、山林及びこれらに比準する土地は 1,000 m<sup>2</sup>）当り評点数及び各筆ごとの評点数を算出する場合において、計算の結果生じる 1 点未満の端数は切り捨てる。

イ 各筆の土地の評価額は、1 円未満の端数は切り捨てる。

### (2) 補正係数の端数処理

土地を評価する場合において、2 以上の補正係数を連乗する場合の連乗補正係数の端数処理は次による。

ア 宅地及び宅地に比準して評価する土地についての連乗補正係数は、小数点以下第 4 位までとし、第 5 位以下を切り捨てる。

イ 田、畑、山林及びこれらに比準して評価する土地についての連乗補正係数は、小数点以下第 2 位までとし、第 3 位以下を切り捨てる。

## 9 価格の補正

この要領によって算出した価格が、明らかに適正を欠いている又は近傍の宅地と比較して著しく不均衡であると認められる場合は、固定資産評価員に申し出たうえ補正することができる。

## 10 その他

評価にあたる職員の一般的な心構えとして、次の点に留意する。

- (1) 実地調査等評価事務上知り得た秘密事項については、これを他人に漏らすことのないよう留意すること。
- (2) 実地調査にあたっては、特に言動に注意し、私情にとらわれることなく公正な評価を行い、所有者の不信を招くような行為のないよう留意すること。
- (3) 評価に関し、この要領に定めのない事項が生じた場合又は重要な参考事項を得たときは、速やかに固定資産評価員に報告すること。

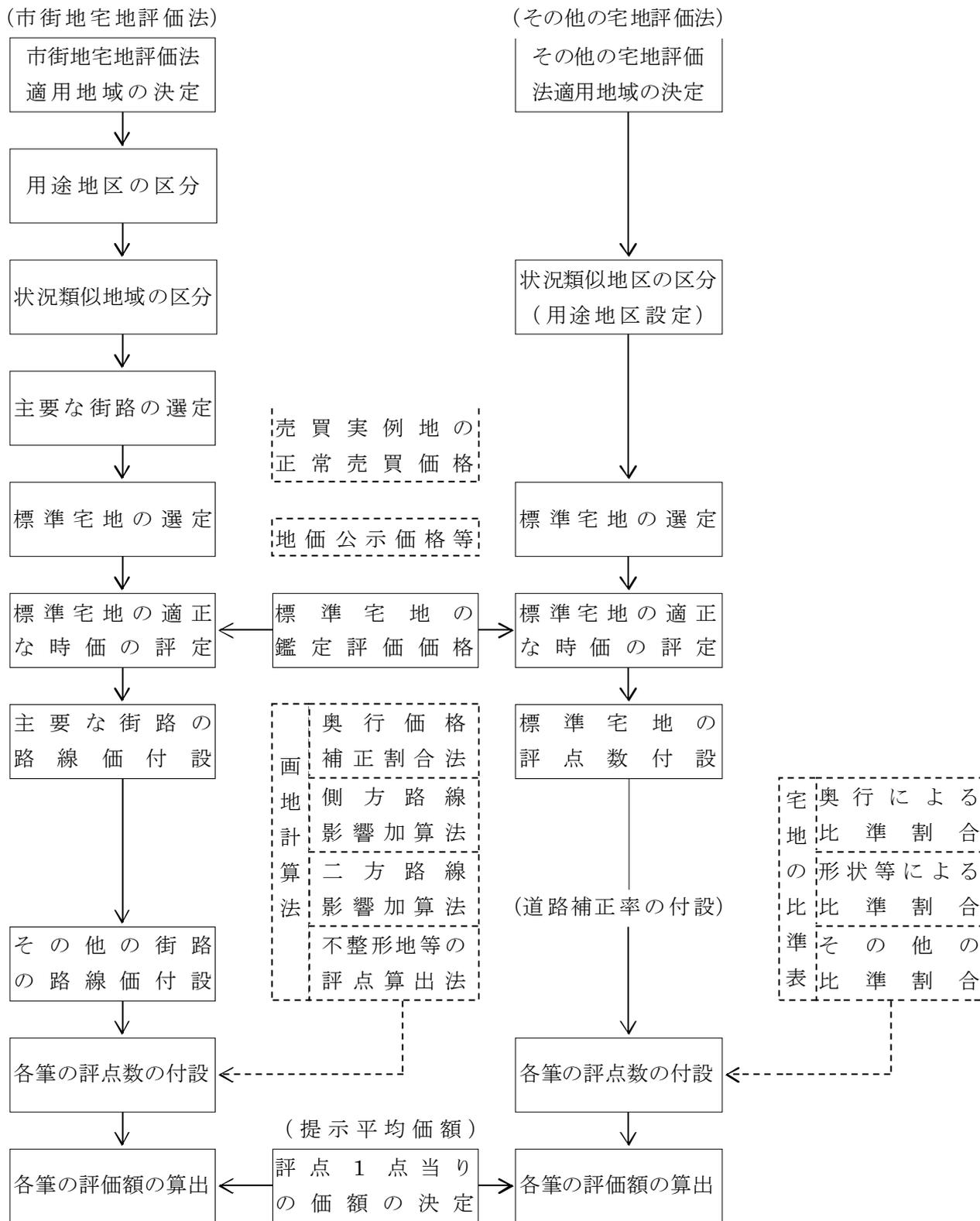


## 第2節 宅地



## 第2節 宅地

### 1 宅地の評価のしくみ



## 2 宅地の評価

宅地の評価は、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りの価額に乗じて各筆の価額を求める方法によるものとする。

## 3 宅地の評点数の付設

### (1) 宅地の評価方法及び適用区分

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)によって、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)によって付設するものとする。ただし、市街地的形態を形成するに至らない場合であっても、道路整備状況等から市街地宅地評価法を適用することが適当と認められる地域にあっては、市街地宅地評価法を適用する。

### (2) 市街地宅地評価法による評点数付設の順序

市街地宅地評価法による評点数の付設は次の順序による。

- ① 市街地宅地評価法適用地域内の宅地について、商業地区、住宅地区、工業地区等に用途地区を区分のうえ、街路の状況等により、その状況が相当に相違する地域ごとに状況類似地域を区分する。
- ② 各状況類似地域内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。
- ③ 標準宅地について、鑑定評価から求められた価格等を基礎として、適正な時価を求める。
- ④ 標準宅地の適正な時価に基づき、標準宅地の沿接する街路(以下「主要な街路」という。)に路線価を付設し、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。
- ⑤ 路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する。

### (3) 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設

#### ア 用途地区の区分

用途地区は、宅地の利用状況を基礎とし、次の(ア)から(ウ)に掲げる内容におおむね合致するよう区分する。

用途地区の区分にあたっては、原則として、一の街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地の利用状況により判断するものとし、都市計画法や建築基準法等の利用規制等にも留意して行う。この場合において、一の街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地に異なる利用状況の宅地が混在する場合であっても、利用状況の大多数観察によって判断できる用途地区に包含させるものとするが、利用状況の相違が介在する程度を超える場合は、それぞれの利用状況に応じて区分する。

#### (ア) 商業地区(主として店舗等の商業施設が連続する地区)

##### a 繁華街

各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区。

b 高度商業地区（「評価基準」における高度商業地区Ⅱ）

都心又は副都心等で容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率 600%以上の地域）にあつて、中高層（主として 6 階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区。

c 普通商業地区

都市計画法で定める商業地域、近隣商業地域内、あるいは第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに中低層（主として 5 階建て以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、繁華街、高度商業地区と比較して資本投下量が少ない地区。

d ビル街地区（「評価基準」における高度商業地区Ⅰ）

容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率 700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として 8 階建て以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ、敷地規模が大きい地区。

なお、令和 3 年現在、本市において該当地区はない。

(イ) 住宅地区（主として住宅用宅地の連続する地区）

a 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法に定める近隣商業地域内）あるいは第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いにあつて、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。

b 高級住宅地区

敷地が広大で、かつ、平均的にみて一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅の敷地である宅地が連続集中している地区。

なお、令和 3 年現在、本市において該当地区はない。

c 普通住宅地区

主として都市計画法に定める第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあつて、主として居住用家屋が連続している地区。

(ウ) 工業地区（主として工業用宅地の連続する地区）

a 家内工業地区

主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地区又は第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域内で、家内工業を営む建物の敷地が 300 m<sup>2</sup>程度までの工場が集中している地区。

なお、令和 3 年現在、本市において該当地区はない。

b 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域又は工業専用地域内で、敷地規模が 9,000 m<sup>2</sup>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。

c 大工場地区

主として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㎡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30,000㎡以上の敷地規模である画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、一画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場地区に該当する。

イ 状況類似地域の区分（街路の状況等による地域の区分）

上記アによって区分した各用途地区について、街路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度、その他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、これの状況類似地域とする。

状況類似地域の区分にあたっては、次に掲げる諸条件に留意する。

(ア) 街路条件による区分

街路条件による区分は、宅地価格の構成要素のうち、道路に着目してその影響の程度に応じて行うものであるが、道路が宅地の価格に影響を与える要素としては、街路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、曲折度、街路修景等が考えられる。これらの要素の影響は宅地の用途によっても異なるものであるが、特に街路の系統、連続性を基本として、その状況の異なる程度に応じて区分を行う。

なお、街路の系統・連続性による分類は次のとおり。

a 幹線道路

- |              |   |
|--------------|---|
| (a) 通過交通主体街路 | 他の市町村の区域にわたる交通量が主たる交通量を占める街路                  |
| (b) 通過局地併用街路 | 他の市町村の区域にわたる交通量及び当該市の区域内における交通量が主たる交通量を占める街路  |
| (c) 美観遊歩道    | 植樹、街灯等を設置し散策に便するように配置した街路等、美観、遊歩、防火等の用に供される街路 |

b 区画街路

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| (a) 地区内交通主体街路 | 当該市の一部区域において比較的連続性の高い街路 |
| (b) 単なる区画街路   | 当該市内において比較的連続性の低い街路     |
| (c) 袋路、行止り路等  | 街路の一端においてのみ他の街路に接している街路 |

(イ) 公共施設等の接近条件による区分

公共施設等の接近条件による区分は、駅、空港、港湾、バスターミナル及び停留場等の交通施設、公園、緑地、墓園その他公共空地、学校、図書館、博物館、美術館等の教育文化施設、病院、保健所、保育所等の医療福祉施設、デパート、映画館、盛り場等の諸施設と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行うものである。

これらの諸施設の影響による利用価値の増大や減少の度合いは、宅地の利用用途によって異なるものであるが、各施設の影響力や施設からの距離等を勘案し、その実状に応じて、影響の程度が同等と認められる地区ごとに区分するものである。

(ウ) 家屋の疎密度による区分

家屋の疎密度と宅地の価格との関係は、用途地区によって必ずしも一様ではなく、商業地区にあっては一般に建築物の平均階層に、住宅地区及び工業地区にあっては敷地の広狭に着目して区分する。

(エ) その他の宅地の利用上の便による区分

その他の宅地の利用上の便による区分は、主として高台地と低地、風水害や地盤沈下の有無等の自然環境の良否、上下水道等の普及状態等に注目して行う。

ウ 主要な街路の選定

主要な街路は、その他の各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであり、上記イで区分した状況類似地域の中から一の主要な街路を選定する。ここでいう主要な街路とは、通過主体街路、通過局地併用街路等の幹線街路のみが該当するものではなく、必要に応じて単なる区画街路等も含むものであり、主要な街路の選定にあたっては、状況類似地域区分の諸条件及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となるものを選定することが適当である。

エ 標準宅地の選定

(ア) 標準宅地の選定

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちで、次のような宅地を基準として選定を行うが、当該状況類似地域内に、地価公示法に基づく標準地（以下「地価公示地」という。）又は、国土利用計画法に基づく都道府県標準地（以下「県標準地」という。）が所在する場合は、原則として当該地点を標準宅地を選定する。

- a 画地計算法における奥行価格補正率が 1.0 であり、他の各種加算率、補正率の適用がなく、かつ、鑑定評価においても各種の補正適用のない宅地
- b 形状が矩形である整形な宅地
- c 間口が用途地区に応じた適度な広さで、奥行との釣合いがとれている宅地
- d 当該状況類似地域の用途区分と同一の用途に供されている宅地
- e 家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地

(イ) 基準宅地の選定

上記(ア)により選定した標準宅地の中から、次により基準宅地を選定する。

なお、基準宅地は、評価基準において、各市町村における標準宅地の中で最高の路線価を付設する標準宅地を選定することとされ、各市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について、指定市（県庁所在地）にあっては総務大臣が、指定市以外の市町村にあっては都道府県知事が所要の調整を行い、全国的な宅地の評価の均衡を図るものとされている。

- a 各区において最高値の路線価を付設すべき街路に沿接する標準宅地を区基準宅地として選定する。
- b 区基準宅地のうち最高値の路線価に沿接するものを市の基準宅地とする。

オ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定は、宅地の売買実例価額から取引における不正常要素を除去して求めた正常売買価額を基礎とすることを基本的な考え方とするが、具体的には、基

準年度の初日の属する年の前年の1月1日（以下「価格調査基準日」という。）の地価公示法による地価公示価格（以下「地価公示価格」という。）及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）を活用することとし、これらの価格等の7割を目途として評定を行うこととする。

なお、基準年度における評価替えの実務においては、標準宅地について価格調査基準日を価格評定時点とした鑑定評価を求め、鑑定評価書における「1㎡当りの標準価格」（鑑定評価における補正の要素を含まない価格）の7割をもって当該標準宅地が沿接する主要な街路の路線価を付設のうえ、画地計算法を適用して当該標準宅地の1㎡当りの適正な時価を求める。また、地価下落が続いていることから、各年度においても、基準年度の価格評定時点からの宅地の価額の下落状況を把握し、状況類似地区ごとに修正率を適用する。

（注） 標準宅地の1㎡当りの評点数は、1㎡当りの適正な時価に基づき1円を1点として付設する。また、「1㎡当りの標準価格」の7割の価額を求めるにあたっては、その価額が十万円以上となる場合は千円未満を、十万円未満となる場合は百円未満の端数を切り捨てる。

#### カ 路線価の付設

##### （ア） 主要な街路の路線価の付設

路線価とは、街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当りの価格をいうものであるが、主要な街路の路線価は、沿接する標準宅地の1㎡当りの適正な時価をもって付設し、当該標準宅地が画地計算法の適用を受けるときは、仮に画地計算法の適用を受けないとして算出した1㎡当りの適正な時価をもって付設する。

なお、基準年度における評価替えの実務においては、標準宅地の鑑定評価における「1㎡当りの標準価格」の7割の価額を基礎として、当該主要な街路の路線価付設を行うものとする。

##### （イ） その他の街路の路線価の付設

その他の街路の路線価については、主要な街路の路線価を基礎として、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。

基準年度における評価替えの実務においては、宅地の価格に影響を与える諸条件の主要な街路との相違に基づき、基準年度ごとに作成する「路線価比準表」を適用して求めた格差率に応じて、その他の路線価を付設するものとする。

##### （ウ） 路線価の付設範囲

a 原則として一つの街路に一つの路線価を付設する。ここでいう街路とは、道路の一部である交差点から交差点までをいうものとし、公道のみならず私道（分筆の有無を問わない。）も含むものとする。また、里道等であっても道路としての形態が明確であるものについては、街路として路線価を付設することができる。

b 次のような状況で、一つの街路の両側における価格事情が異なる場合は、街路の両側にそれぞれ別個の路線価を付設することができる。

（a） 街路の両側で用途地区が異なる場合

- (b) 街路の両側で都市計画法上の用途地域が異なる場合（商業地域若しくは工業専用地域とその他の用途地域の場合など）、又は都市計画法上の容積率に著しい差（100%以上）がある場合
- (c) 商業地区における街路の両側で店舗の連たん性が著しく異なる場合
- (d) 区画整理施行済の住宅地又は大規模団地開発による住宅地と既成の住宅地などで、街路の両側における開発形態が異なる場合
- (e) その他特殊な状況の相違が認められる場合
- c 上記bに掲げるような状況により一つの街路に価格事情が異なる部分が混在する場合、街路の両側に接続する他の街路の路線価に著しい格差が生じる場合、又は極端に長い街路の場合などでこれを区分する必要がある場合には、一つの街路を二以上に区分し、それぞれに路線価を付設することができる。
- d 平たんな地勢にある住宅地（主に造成団地等）の区画街路で、価格事情に相違が認められない場合は、二以上の街路に一つの路線価を付設することができる。
- e 交差点における著しく大きな隅切に、間口の全部又は大部分が接する画地（間口狭小地を除く。）がある場合で、当該隅切部分を有する街路に沿接する宅地との格差が認められる場合には、当該隅切部分に路線価を付設することができる。
- f 街路以外の通路等であっても、現実に当該通路等を入りに利用している画地がある場合は、当該通路等に路線価を付設することができる。
- (オ) 路線価付設上の留意点
  - a 主要な街路及びその他の街路の路線価は、1円を1点として1㎡当りの点数を付設する。また、路線価の付設は、十万点以上となる場合は千点単位で、十万点未満となる場合は百点単位で行うものとし、計算上生ずる単位未満の端数は切り捨てる。
  - b 用途地区間の接点における路線価は、その格差に留意して付設する。
  - c 状況類似地域間の接点における路線価は、連続する街路の現地の状況を把握のうえ、その均衡に留意して各々付設する。
  - d 区間又は隣接市町村間に連続する街路の路線価は、固定資産評価員、関係区及び隣接市町村と協議し、必要な調整を行ったうえで付設する。
- キ 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」を適用して求めた1㎡当り評点数に各筆の地積を乗じて求める。

ただし、各基準年度の評価替えにあたって、価格調査基準日以降において地価の下落が認められる場合に限り、価格調査基準日現在における路線価に基づいて求めた各筆（この場合においては標準宅地を含む。）の1㎡当り評点数を修正して、当該基準年度の評点数とすることができるものとする。（平成9基準年度より適用）

なお、地価下落の把握及び修正の方法等については、各基準年度における評価替えの実務において、別途通知するものとする。
- (4) その他の宅地評価法による評点数付設の順序
 

その他の宅地評価法による評点数の付設は、次の順序による。

- ① その他の宅地評価法適用地域内の宅地について、家屋の連たん度やその利用状況に応じて、状況類似地区を区分する。
- ② 状況類似地区ごとに、標準宅地を選定する。
- ③ 標準宅地について、鑑定評価から求められた価格等を基礎として、適正な時価を求める。
- ④ 標準宅地の評点数に比準し、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

(5) その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設

ア 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分にあたっては、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等について総合的に考慮するものとし、次に掲げる諸条件を参考におおむねその状況が類似する地区ごとに区分を行う。

(ア) 利用状況による区分及び用途地区の設定

宅地の利用状況に応じて、次に掲げる地区に区分する。

a 商店が相当連たんしている地区

市街地宅地評価法適用地域における商業地区に相当する状況にある地区を区分し、普通商業地区又は併用住宅地区とする。

b 専用住宅が相当連たんしている地区

市街地宅地評価法適用地域における住宅地区に相当する状況にある地区を区分し、普通住宅地区とする。

c 工場用地が連たんしている地区

市街地宅地評価法適用地域における工業地区に相当する状況にある地区を区分し、大工場地区又は中小工場地区とする。

d 家屋の連たん度が低い地区

上記以外の地区については、農家又は漁家等の住宅による集落が形成されている地区については集団地区、主として農家用の住宅が散在する地区については村落地区として区分する。

(イ) 接近条件による区分

利用状況に基づいて区分した地区について、区役所（出張所）、郵便局、学校等の公共施設、駅、バス停留場等の交通施設、商店街その他の諸施設との接近の状況により、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行う。

(ウ) 道路条件による区分

利用状況及び接近条件により区分した地区について、道路の状況を考慮する必要がある場合、市街地宅地評価法における街路条件による区分に準じて状況類似地区の区分を行う。

(エ) その他の宅地の利用上の便による区分

地勢その他の自然環境の良否、上下水道の普及状態等にも考慮して区分する。

イ 標準宅地の選定

標準宅地は、各状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する場合の基準となるものであり、市街地宅地評価法における標準宅地の選定に準じて、道路に沿接する宅地のうち、

奥行、間口、形状等からみて標準的であると認められ、各種の補正の対象とならないものを選定する。

なお、状況類似地区内に地価公示地又は県基準地が所在する場合は、原則として当該地点を標準宅地を選定する。

#### ウ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、市街地宅地評価法の場合と同様に、価格調査基準日における地価公示価格及び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。

なお、その他の宅地評価法における具体的な実務にあたっては、標準宅地の1㎡当りの鑑定評価の7割をもって、当該標準宅地の1㎡当りの適正な時価とする。仮に標準宅地が各種補正の対象となる画地である場合は、鑑定評価価格に基づき求められる適正な時価は、これらの補正要素が反映されたものであるため留意する。

(注) 標準宅地の1㎡当りの評点数は、1㎡当りの適正な時価に基づき1円を1点として付設する。また、鑑定評価価格の7割をもって適正な時価を評定するにあたっては、その価額が十万元以上となる場合は千円未満を、十万円未満となる場合は百円未満の端数を切り捨てる。

#### エ 道路補正率の付設

道路補正率とは、道路状況の相違が沿接する宅地の価格に与える影響の程度について、標準宅地の沿接する道路を1.00とした場合におけるその他の道路との格差率をいい、標準宅地の評点数に比準して各筆の宅地の評点数を求めるにあたって適用する比準割合の一つで、標準宅地の沿接する道路とそれ以外の道路について、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総合的に考慮して付設する。

基準年度における評価替えの実務においては、基準年度ごとに作成する「道路補正比準表」に基づき、宅地の価格に影響を与える諸条件の相違に応じた格差率を求め、これを利用して道路補正率の付設を行う。

##### (ア) 道路補正率の付設範囲

道路補正率の付設範囲は、市街地宅地評価法における路線価の付設範囲に準ずるものとする。集団及び村落地区に区分される状況類似地区にあつては、路線価の場合ほど厳密な付設を要しないが、一つの街路に相当する道路が相当に長く、当該道路に沿接する宅地（又は集落）に相当の間隔がある場合は、それぞれの宅地（又は集落）ごとに道路補正率を付設するものとする。

##### (イ) 道路補正率付設上の留意点

- a 道路補正率の付設は、標準宅地の沿接する道路を1.00とする。
- b 標準宅地の沿接する道路以外の道路補正率は、1.00から0.01単位で増減して付設することを原則とする。ただし、特別な事情がある地域等で、各筆の宅地の評点数の均衡上必要がある場合はこの限りでない。
- c 市街地宅地評価法適用地区との接点においては、それぞれの評価法によって付設する宅地の評点数の均衡に留意して、道路補正率の付設を行う。
- d 状況類似地区間の接点においては、連続する道路に沿接する宅地の評点数の均衡に

留意して、各々の道路補正率を付設する。

- e 区間又は隣接市町村の接点における道路補正率は、連続する道路に沿接する宅地の評点数の均衡に留意して、固定資産評価員、関係区及び隣接市町村と協議し、必要な調整を行ったうえで付設する。

オ 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の1㎡当り評点数を基礎とし、「宅地の比準表」による比準割合を適用して求めた1㎡当り評点数に各筆の地積を乗じて求める。

ただし、各基準年度の評価替えにあたり、価格調査基準日以降における地価の下落が認められる場合に限り、価格調査基準日現在の標準宅地の価格から求めた各筆（この場合においては標準宅地を含む。）の1㎡当り評点数を修正して、当該基準年度の評点数を求めることができるものとする。（平成9基準年度より適用）

なお、地価下落の把握及び修正の方法等については、各基準年度における評価替えの実務において、別途通知するものとする。

(6) 画地計算法及び宅地の比準表等の適用

各筆の宅地の評価は、市街地宅地評価法適用地域にあつては、路線価を基礎とし、画地計算法により別表1から別表22までに定める補正率を適用して、その他の宅地評価法適用地域にあつては、標準宅地の評点数を基礎とし、別表23から別表25までの宅地の比準表により求めた比準割合を乗じて評点数を求める方法によるものであり、その具体的な方法は以下によるものとする。

ア 画地認定

画地計算法及び宅地の比準表の適用にあつては、次の事項に留意する。また、宅地以外の地目で、宅地の価格に比準して評価を行う場合も同様とする。

(ア) 一画地の認定

各筆の宅地の評価は一画地の宅地ごとに行うものとするが、この場合における一画地とは、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳若しくはみなす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、次のような事情がある場合で、宅地相互間の評価の均衡上一筆をもって一画地とすることが不適当と認められる場合は、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を一画地とする。

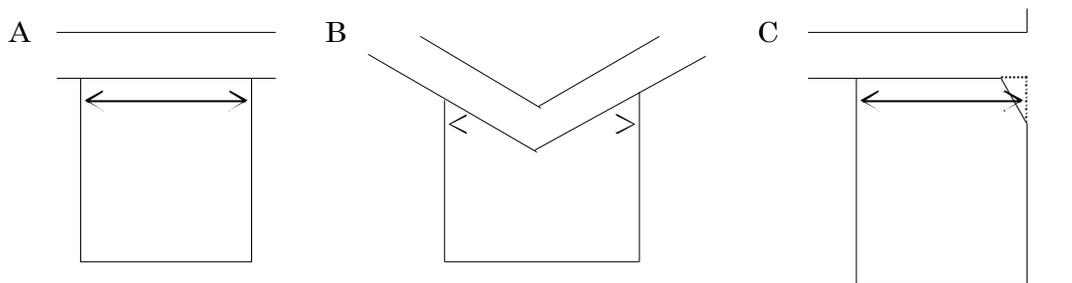
- a 地形及び実際の利用状況等からみて一体をなしていると認められる宅地については、所有者及び筆界のいかんにかかわらず、その一体をなしていると認められる範囲をもって一画地とする。この場合において、一体をなしていると認められる範囲とは、次のような場合とする。

(a) 数筆の宅地にまたがり1棟又は複数棟の建物が存在する場合

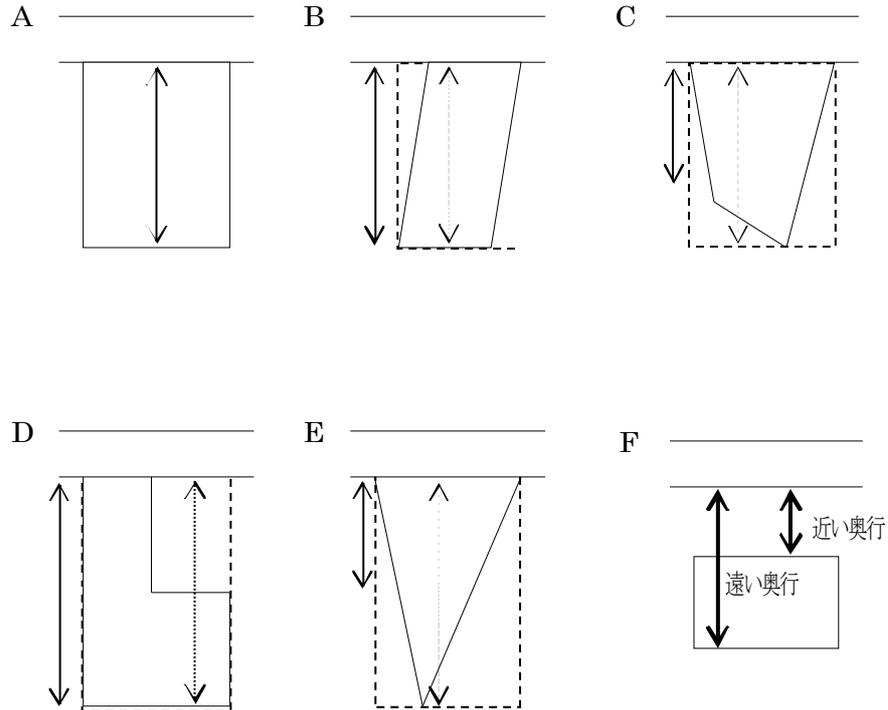
(b) 数筆の宅地でそれぞれの筆ごとに1棟又は複数棟の建物がある場合で、同一使用者が同一の目的に利用している等、建物が一体利用されている場合

- (c) 数筆の宅地で建物の有無又はその在り方に関係なく、塀、その他の囲い等により、同一の利用者が一体的に利用していると認められる場合
- b 一筆の宅地が崖などにより 2 以上に区分され高低差が著しい場合等で、一筆を一画地として画地計算法又は宅地の比準表を適用することが特に不相当と認められる場合は、それぞれを一画地とする。また、一筆の宅地のうちで利用状況が明らかに異なる部分があり、かつ、その範囲が明確な場合で、附近の宅地との均衡上必要がある場合は、それぞれを一画地とする。
- (イ) 間口、奥行距離の測定
- a 間口、奥行距離は、原則として、公図及び実測図を基礎に作成された土地評価原図（固定資産 GIS）（以下「固定 GIS」という。）により測定するが、固定 GIS が現況と著しく相違する場合にあっては、実測図又は実地調査等の方法によって適切な距離を測定する。
- （注） 土地区画整理事業において仮換地、仮使用地の指定があったものについては、当該仮換地、仮使用地を指定した地図を使用して固定 GIS を作成する。
- b 間口は、原則として、画地が街路に接する部分の距離を測定するが、間口が折線の場合等は、間口の両端の距離を測定することができるものとする。
- c 奥行については、原則として、正面路線に対して垂直的な距離を測定する。また、奥行距離が一様でない不整形地については、平均的な奥行距離によるものとするが、この場合における平均的な奥行距離とは、不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、当該不整形地の地積を間口距離で除して得た数値とする。
- なお、当該不整形地の地積が、現況に照らして著しく相違すると認められる場合にあっては、固定 GIS、その他の資料を用いて平均的な奥行距離を測定できるものとする。

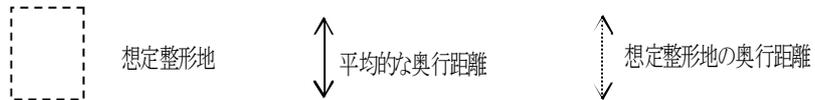
(間口距離の測定例)



(奥行の測定例)



注 B～Eの不整形地については、想定整形地の奥行距離を限度として、当該画地の地積を間口距離で除して得た数値とする。



イ 市街地宅地評価法における画地計算法の適用方法

市街地宅地評価法における各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎として、各筆の宅地の立地条件等に応じ、次に掲げる画地計算法を適用して求めた1㎡当り評点数に当該宅地の地積を乗じて付設する。

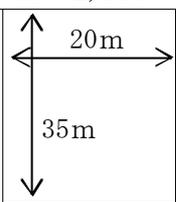
- ① 奥行価格補正割合法 (別表 1)
- ② 側方路線影響加算法 (別表 2)
- ③ 二方路線影響加算法 (別表 3)
- ④ 不整形地評点算出法 (別表 4)
- ⑤ 無道路地評点算出法 (別表 8)
- ⑥ 間口が狭小な宅地等評点算出法 (別表 5, 6)
- ⑦ その他の評点算出法
  - a がけ地補正 (別表 7-1)
  - b 土砂災害特別警戒区域補正 (別表 7-2)
  - c 接面道路より高位にある画地の補正 (別表 9)

d	接面道路より低位にある画地の補正	(別表 10)
e	高圧線下にある画地の補正	(別表 11)
f	墓地に接する画地の補正	(別表 12)
g	横断歩道橋に沿接する画地の補正	(別表 13)
h	高架下補正	(別表 14)
i	新幹線に沿接する画地の補正	(別表 15)
j	都市計画施設予定地補正	(別表 16)
k	建築規制補正	(別表 17)
l	特別緑地保全補正	(別表 18)
m	保安空地補正	(別表 19)
n	大規模工場用地に係る規模格差補正	(別表 20)
o	水際線影響補正	(別表 21)
p	その他の補正	(別表 22)

(ア) 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、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 1 m<sup>2</sup>当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(例題 1) 普通商業地区における計算例

	(正面路線価)		(奥行価格補正率)		(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
SV 1,000	1	1,000	×	0.97	= 970
		(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)		(地積)	(評点数)
	2	970	×	700	= 679,000
		※ SV : Street Value (路線価)			

(イ) 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地(以下「<sup>かどち</sup>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使用実態による。以下同様。)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使用実態による。以下同様。)のみに接する画地の価額より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 1 m<sup>2</sup>当り評点数に、側方路線影響加算率によって補正する 1 m<sup>2</sup>当り評点数を加算して 1 m<sup>2</sup>当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。この場合において、加算すべき 1 m<sup>2</sup>当り評点数は、側方路線を正面路線とみなして奥行価格補正率を乗じて得た 1 m<sup>2</sup>当り評点数を「側方路線影響加算率表」(別表 2)によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

- a 側方路線影響加算の対象は、原則として、正面路線と側方路線の交差角度又は屈折角度が150度以内のものとする。
- b 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合には、正面路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率を適用する。
- c 側方路線影響加算法によって、加算すべき1㎡当り評点数を算出する場合においては、間口狭小補正及び奥行長大補正は適用しない。
- d 側方路線が次に掲げる状況にある場合には、側方路線影響加算法は適用しない。
  - (a) 側方路線を正面路線とみなした場合、接面道路より高位にある画地の補正又は接面道路より低位にある画地の補正の適用対象となるもの
  - (b) 私道評価対象道路（非課税道路を除く）
  - (c) 幅員1.8m未満の道路
  - (d) 階段道路

(例題2) 普通商業地区における角地の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)	
	1	1,000 ×	0.97 =	970
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
	2	900 × 1.00 ×	0.08 =	72
	(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(1㎡当り評点数)	
3	970 +	72 =	1,042	
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)	
4	1,042 ×	700 =	729,400	

(例題3) 普通商業地区における準角地（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。）の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)	
	1	1,000 ×	1.00 =	1,000
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
	2	900 × 0.97 ×	0.04 =	34
	(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(1㎡当り評点数)	
3	1,000 +	34 =	1,034	
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)	
4	1,034 ×	700 =	723,800	

(ウ) 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、二方路線（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使用実態による。以下同様。）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ので、二方路線地については、正面路線から計算した1㎡当り評点数に、二方路線影響加算率によって補正する1㎡当り評点数を加算して1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。この場合において、加算すべき1㎡当り評点数は、二方路線を正面路線とみなして奥行価格補正率を乗じて求めた1㎡当り評

点数を「二方路線影響加算率表」（別表3）により求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

- a 正面路線と二方路線の属する用途地区が異なる場合には、原則としてそれぞれの路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び二方路線影響加算率を適用する。
- b 二方路線影響加算法によって加算すべき1㎡当り評点数を算出する場合においては、間口狭小補正及び奥行長大補正は適用しない。
- c 二方路線が次に掲げる状況にある場合は、二方路線影響加算法は適用しない。
  - (a) 二方路線を正面路線とみなした場合、接面道路より高位にある画地の補正又は接面道路より低位にある画地の補正の適用対象となるもの
  - (b) 私道評価対象道路（非課税道路を除く）
  - (c) 幅員1.8m未満の道路
  - (d) 階段道路

(例題4) 普通商業地区における二方路線地の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 0.97	= 970
2	(二方路線価)	(奥行価格補正率)	(二方路線影響加算率)
2	900	× 0.97 × 0.05	= 43
3	(基本1㎡当り評点数)	(二方加算評点数)	(1㎡当り評点数)
3	970	+	43
4	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
4	1,013	× 700	= 709,100

(エ) 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1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(例題5) 普通商業地区における三方路線地の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 0.97	= 970
2	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)
2	900	× 1.00 × 0.08	= 72
3	(二方路線価)	(奥行価格補正率)	(二方路線影響加算率)
3	800	× 0.97 × 0.05	= 38
4	(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(二方加算評点数)
4	970	+	72 + 38
5	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
5	1,080	× 700	= 756,000

(例題 6) 普通商業地区における三方路線地の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)	
	1	1,000	× 0.97	= 970
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
	2	900	× 1.00 × 0.08	= 72
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
3	800	× 1.00 × 0.08	= 64	
(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(側方加算評点数)	(1㎡当り評点数)	
4	970 + 72 + 64		= 1,106	
(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)		
5	1,106	× 700	= 774,200	

(例題 7) 普通商業地区における四方路線地の計算例

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)	
	1	1,000	× 0.97	= 970
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
	2	900	× 1.00 × 0.08	= 72
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)	(側方加算評点数)
	3	800	× 1.00 × 0.08	= 64
(二方路線価)	(奥行価格補正率)	(二方路線影響加算率)	(二方加算評点数)	
4	850	× 0.97 × 0.05	= 41	
(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(二方加算評点数)	(1㎡当り評点数)	
5	970 + 72 + 64 + 41		= 1,147	
(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)		
6	1,147	× 700	= 802,900	

(オ) 不整形地評点算出法

不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様。）の価額は、画地の形状に伴う利用上の制約から宅地としての効用を十分に発揮できないため、整形地に比して一般に低くなるものである。従って、奥行価格補正割合等によって計算した1㎡当り評点数（当該不整形地が角地又は二方路線地等であるときは、それぞれの加算評点数を加算した評点数。以下同じ。）に「不整形地補正率表」（別表4）により求めた不整形地補正率を乗じて1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（別表5）、「奥行長大補正率表」（別表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）を不整形地補正率とする。

（注1） 不整形地評点算出法を適用する場合にあつては、間口が狭小な宅地等評点算出法としての間口狭小補正率及び奥行長大補正率は適用しない。

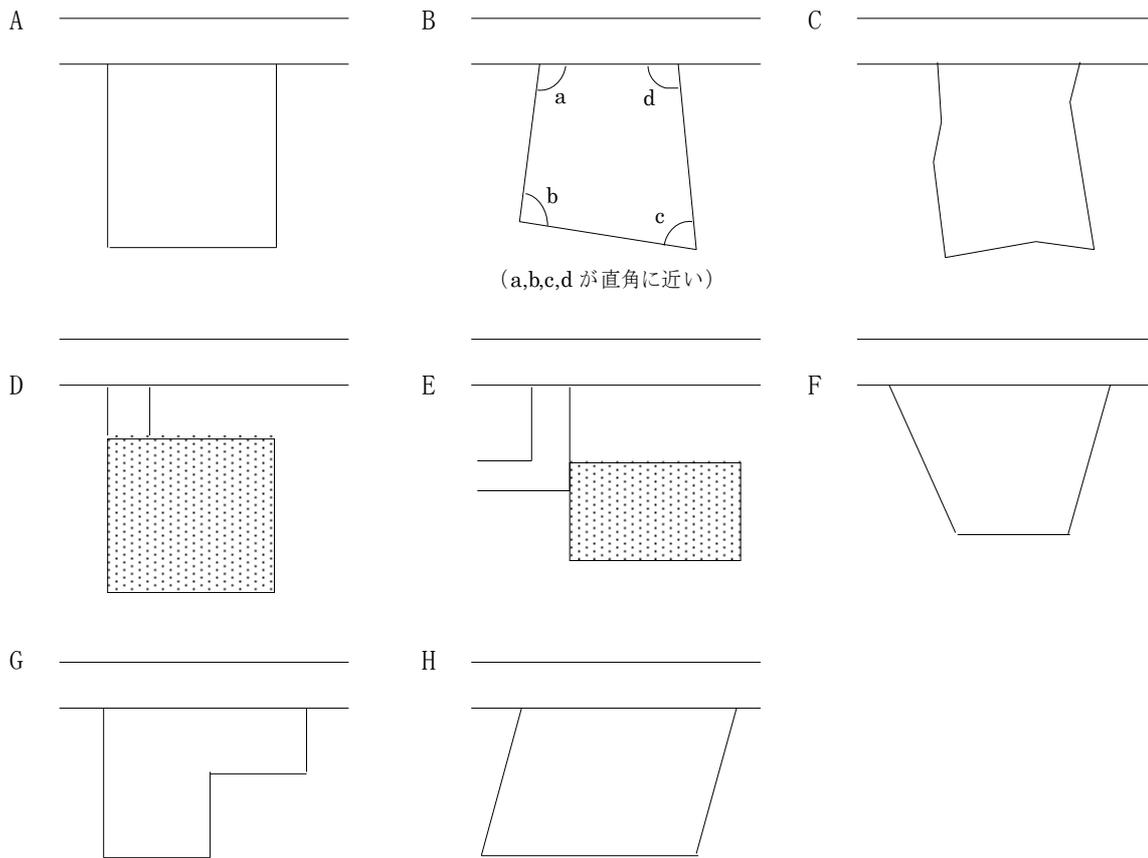
(注 2) 不整形地補正率は、市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

[不整形地の判定]

① 当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて次の表により判定する。

区 分	不整形の程度
1	やや不整形
2	不整形
3	相当に不整形
4	極端に不整形

② 次に例示する形状に類似する画地及び大工場地区に存する画地については、原則として当該補正は適用しないものとする。ただし、当該画地の利用状況及び規模等から、当該補正を適用しないことにより、付近の宅地の評価との間に著しい不均衡が生じる場合は、当該補正を適用して差し支えないものとする。



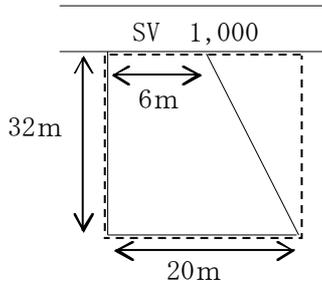
(a,b,c,d が直角に近い)

(路線となす角が大きい)

③ 前記②以外の土地にあっても、一画地の地積が次の表の左欄に掲げる用途地区の区分に応じ同表の右欄に掲げる基準をおおよその目途として、当該土地については、地積が大きいことにより家屋の建築等が通常の状態において行い得るものが多いと考えられることから、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を適用しないことができるものとする。

市街地宅地 評価法	中小工場地区	3,000平方メートル以上
	上記以外の用途地区 (大工場地区を除く)	1,500平方メートル以上

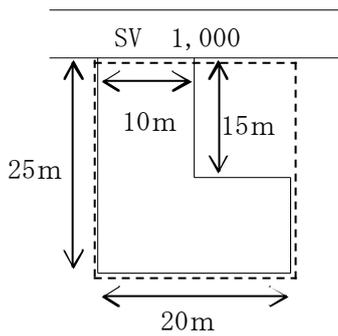
(例題 8) 普通商業地区における不整形地の計算例



本図の場合は、面積が 416 m<sup>2</sup>、間口距離が 6m であるので、面積を間口距離で除した数値は 69.3m であり、想定整形地の奥行距離は 32m なので、平均的な奥行距離は 32m となる。また、不整形地補正率は、その形状から不整形と判定し、0.85 とする。

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 0.97	= 970
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(不整形地補正率)	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
2	970	× 0.85	= 824
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	824	× 416	= 342,784

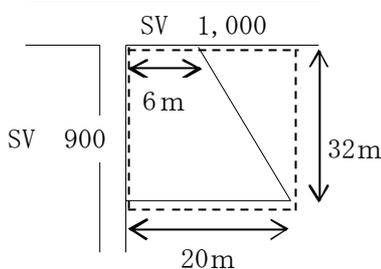
(例題 9) 普通商業地区における不整形地の計算例



本図の場合は、面積が 350 m<sup>2</sup>、間口距離が 10m であるので、面積を間口距離で除した数値は 35m であるが、想定整形地の奥行距離は 25m なので、平均的な奥行距離は 25m となる。また、不整形地補正率は、その形状からやや不整形と判定し、0.95 とする。

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 1.00	= 1,000
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(不整形地補正率)	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
2	1,000	× 0.95	= 950
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	950	× 350	= 332,500

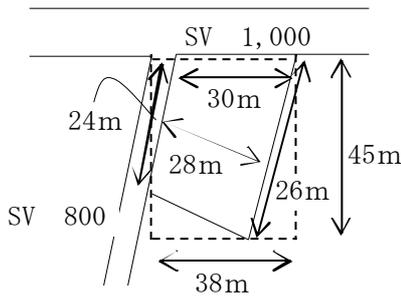
(例題 10) 普通商業地区における不整形地 (角地) の計算例



本図の場合は、例題 2 にならって計算した評点数について、例題 8 にならって補正を行うものである。

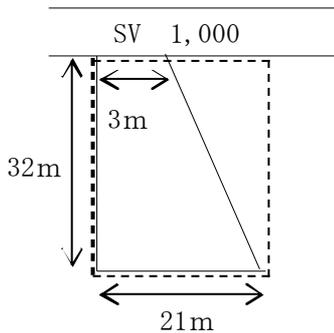
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 0.97	= 970
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)
2	900	× 1.00 × 0.08	= 72
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(側方加算評点数)	(不整形地補正率)
3	(970 + 72)	× 0.85	= 885
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(地積)	(評点数)
4	885	× 416	= 368,160

(例題 11) 普通商業地区における不整形地(角地)の計算例



	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 1.00	= 1,000
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影響加算率)
2	800	× 1.00 × 0.08	= 64
	(基本1㎡当り評点数)	(側方加算評点数)	(不整形地補正率)
3	(1,000 + 64)	× 1.00	= 1,064
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
4	1,064	× 700	= 744,800

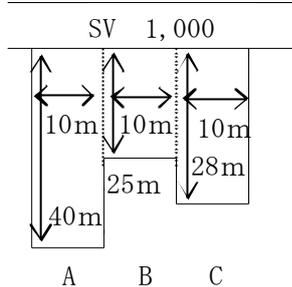
(例題 12) 普通商業地区における不整形地の計算例



本図の場合は、面積が384㎡、間口距離が3mであるので面積を間口距離で除した数値は128mであるが、想定整形地の奥行距離は32mなので、平均的な奥行距離は32mとなる。また、不整形地補正率はその形状から不整形と判定するが、奥行距離32mを間口距離3mで除した数値が8以上であるので、間口狭小補正率0.90、奥行長大補正率0.90の適用対象となり、この場合は、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の0.76(小数点以下第3位切り捨て)が小なる率なので、当該画地の不整形地補正率は0.76とする。

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 0.97	= 970
	(基本1㎡当り評点数)	(不整形地補正率)	(1㎡当り評点数)
2	970	× 0.76	= 737
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	737	× 384	= 283,008

(例題 13) 普通商業地区における不整形地の特殊な計算例



本図のような場合は、3つの整形地に区分のうえ、それぞれに奥行価格補正割合法を適用して求めた評点数の合計を当該不整形地の地積で除して得た数値に不整形地補正率を乗じて、当該不整形地の1㎡当り評点数とすることができる。この場合において、区分した整形地について、間口狭小補正率、奥行長大補正率は適用しない。

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(Aの1㎡当り評点数)
1	1,000	× 0.93	= 930
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(Bの1㎡当り評点数)
2	1,000	× 1.00	= 1,000
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(Cの1㎡当り評点数)

3	1,000	×	1.00	=	1,000
	(Aの1㎡当り評点数)		(地積)		(Aの評点数)
4	930	×	400	=	372,000
	(Bの1㎡当り評点数)		(地積)		(Bの評点数)
5	1,000	×	250	=	250,000
	(Cの1㎡当り評点数)		(地積)		(Cの評点数)
6	1,000	×	280	=	280,000
	(Aの評点数)	(Bの評点数)	(Cの評点数)	(総地積)	(基本1㎡当り評点数)
7	(372,000+250,000+280,000) ÷ 930 =				969
	(基本1㎡当り評点数)	(不整形地補正率)			(1㎡当り評点数)
8	969	×	0.85	=	823
	(1㎡当り評点数)		(地積)		(評点数)
9	823	×	930	=	765,390

(カ) 無道路地評点算出法

無道路地については、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無道路地を含む奥行距離（遠い奥行距離）から「奥行価格補正率表」（別表1）により求めた補正率、無道路地を含まない奥行距離（近い奥行距離）から「通路開設補正率表」（別表8-1）により求めた補正率及び「無道路地補正率表」（別表8-2）により求めた補正率とを連乗した結果の補正率（小数点以下第3位切り捨て）を適用して1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

なお、利用上最も合理的であると認められる路線が判然としない場合にあっては、原則として、地勢等の条件において実際の利用が可能な路線のうち当該画地を含む状況類似地域内で当該画地から最短距離にある路線（複数ある場合は路線価の高い方）とする。

(注1) 街路としての形態が明確ではないが、いわゆる通路等を実際の出入りに利用している場合にあっては、当該通路等に路線価を付設のうえ、無道路地ではない画地として評価することができるものとする。

(注2) 分割評価等において、街路に接面する画地及び無道路地として評価しようとする画地の所有者が同一の場合は、「通路開設補正率」を適用しないことができるものとする。

(例題14) 普通商業地区における無道路地の計算例

SV 1,000		(奥行価格補正率)	(通路開設補正率)	(無道路地補正率)	(無道路地の補正率)				
↑									
↓	20m	1	0.93	×	0.80	×	0.60	=	0.44
			(正面路線価)		(無道路地の補正率)				(1㎡当り評点数)
↓		2	1,000	×	0.44	=	440		
	40m		(1㎡当り評点数)		(地積)		(評点数)		
		3	440	×	500	=	220,000		

(キ) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

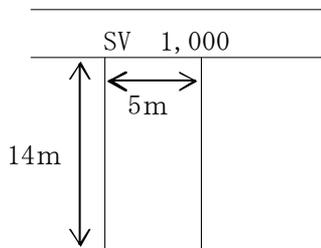
間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地については、奥行価格補正割合法等によって計算した1㎡当り評点数に、それぞれ「間口狭小補正率表」(別表5)又は「奥行長大補正率表」(別表6)による補正率を適用して1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(注) 間口狭小補正率及び奥行長大補正率は、不整形地(不整形地補正率の適用がある場合に限る。)、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

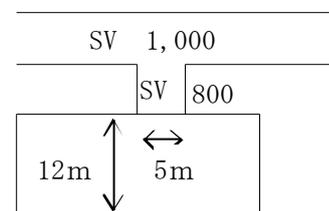
a 間口狭小補正

宅地の価格は一般に間口の広狭に左右されるものであり、間口が一定限度以下の画地はその利用価値が低下するので、このような画地については、間口距離に応じて「間口狭小補正率表」(別表5)による補正率を適用し、その評点数を求める。

(例題 15) 普通商業地区における間口狭小地の計算例

	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(正面路線価)</td> <td style="text-align: center;">(奥行価格補正率)</td> <td style="text-align: center;">(間口狭小補正率)</td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">0.97</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">970</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">(地積)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">(評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">970</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">67,900</td> </tr> </table>		(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(間口狭小補正率)	(1㎡当り評点数)	1	1,000	×	1.00	×	0.97	=	970		(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)	2	970	×	70	=				67,900
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(間口狭小補正率)	(1㎡当り評点数)																											
1	1,000	×	1.00	×	0.97	=	970																								
	(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)																								
2	970	×	70	=				67,900																							

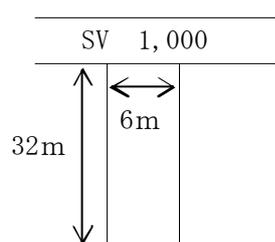
(例題 16) 普通商業地区における間口狭小地の計算例

	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(正面路線価)</td> <td style="text-align: center;">(奥行価格補正率)</td> <td style="text-align: center;">(間口狭小補正率)</td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">800</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">0.97</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">776</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">(地積)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">(評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">776</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">180</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">139,680</td> </tr> </table>		(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(間口狭小補正率)	(1㎡当り評点数)	1	800	×	1.00	×	0.97	=	776		(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)	2	776	×	180	=				139,680
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(間口狭小補正率)	(1㎡当り評点数)																											
1	800	×	1.00	×	0.97	=	776																								
	(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)																								
2	776	×	180	=				139,680																							

b 奥行長大補正

奥行距離に応ずる補正は、奥行価格補正率によって考慮されているが、奥行価格補正率が、奥行と間口のつりあいがとれた画地を前提としてその補正率が設けられていることから、奥行と間口の関係が不均衡な画地については、奥行距離を間口距離で除して得た数値に応じ「奥行長大補正率表」(別表6)による補正率を適用し、その評点数を求める。

(例題 17) 普通商業地区における奥行長大地の計算例

	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(正面路線価)</td> <td style="text-align: center;">(奥行価格補正率)</td> <td style="text-align: center;">(奥行長大補正率)</td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1,000</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">0.97</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">0.96</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">931</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">(1㎡当り評点数)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">(地積)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">(評点数)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">931</td> <td style="text-align: center;">×</td> <td style="text-align: center;">192</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: center;">178,752</td> </tr> </table>		(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(奥行長大補正率)	(1㎡当り評点数)	1	1,000	×	0.97	×	0.96	=	931		(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)	2	931	×	192	=				178,752
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(奥行長大補正率)	(1㎡当り評点数)																											
1	1,000	×	0.97	×	0.96	=	931																								
	(1㎡当り評点数)		(地積)				(評点数)																								
2	931	×	192	=				178,752																							

(例題 18) 普通商業地区における奥行長大地の計算例



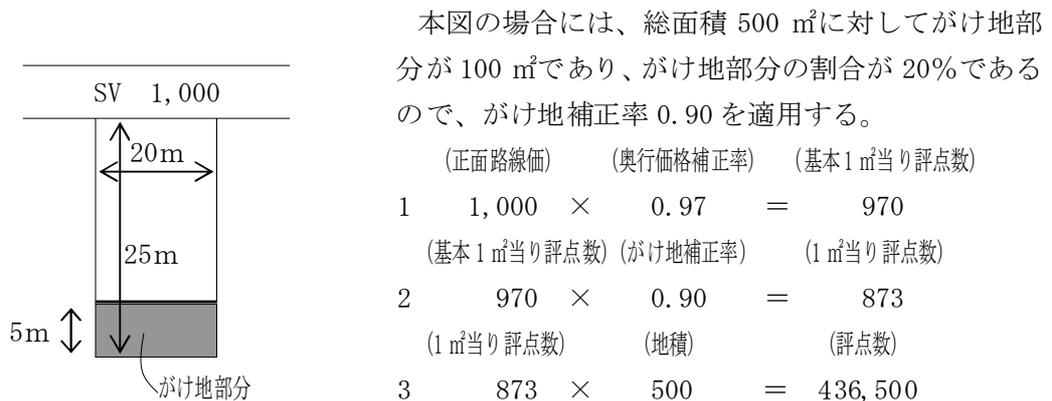
(ク) その他の補正

画地の区画、形質等が次に該当する場合には、奥行価格補正割合法等によって計算した1㎡当り評点数に、それぞれ該当する項目の補正率を適用して1㎡当り評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

a かけ地補正

かけ地等で、通常の用途に供することができない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かけ地部分等通常の用途に供することができない部分の地積割合に応じて「かけ地補正率表」(別表7-1)を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。

(例題 19) 普通住宅地区におけるかけ地の計算例



b 土砂災害特別警戒区域補正

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に定める土砂災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)の指定がある画地については、当該画地の総地積に対する特別警戒区域に定められた部分の地積割合に応じて「土砂災害特別警戒区域補正率表」(別表7-2)を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。特別警戒区域に定められた部分の地積は、都市整備局河川整備課から提供される資料をもとに算出するが、必要に応じて固定GIS等も使用して算出する。

なお、特別警戒区域に指定された土地が既がかけ地補正の適用を受けていた場合であっても、土砂災害特別警戒区域補正を重複適用する。

(注1) 無道路地補正及び建築規制補正を適用している画地については、「土砂災害特別警戒区域補正率表」(別表7-2)にはよらず、一律0.95を適用する。

(注2) 1,000㎡以上の画地で、当該画地の総地積に対する特別警戒区域に定められた部分の地積割合が10%未満の場合にあつては、土砂災害特別警戒区域補正は適用しない。

c 接面道路より高位又は低位にある画地の補正

接面道路より高位又は低位にある画地については、当該画地と接面道路との高低差に応じて「接面道路より高位にある画地の補正率表」（別表 9）又は「接面道路より低位にある画地の補正率表」（別表 10）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。ただし、高低差を活かした有効利用がなされており、減価を生じていないと認められる画地を除く。

（注） その他の宅地評価法で準用する場合、集団及び村落地区においては適用しない。

d 高圧線下にある画地の補正

高圧線下にある画地については、当該画地の総地積に対する高圧線下となる部分の地積割合に応じ「高圧線下にある画地の補正率表」（別表 11）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。この場合において、高圧線下となる部分の地積は、当該高圧線の最も外側にある電線の垂直投影線の両側方 3mを加えた範囲で求めるものとする。また、高圧線下の土地が、電力会社による地役権設定に伴って分筆されている場合にあつては、当該部分を高圧線下となる地積の範囲とすることができるものとする。

（注） 高圧線の鉄塔敷には当該補正を適用しない。また、広大な画地の一部が高圧線下でその影響が軽微な場合は、当該補正を適用しないことができる。

e 墓地に接する画地の補正

墓地に接する画地については、「墓地に接する画地の補正率表」（別表 12）を適用して求めた補正率（0.80）によって、その評点数を求める。

（注） 大工場地区及び中小工場地区については、この補正を適用しない。また、大規模な霊園に接する場合は、補正を必要としないものとする。

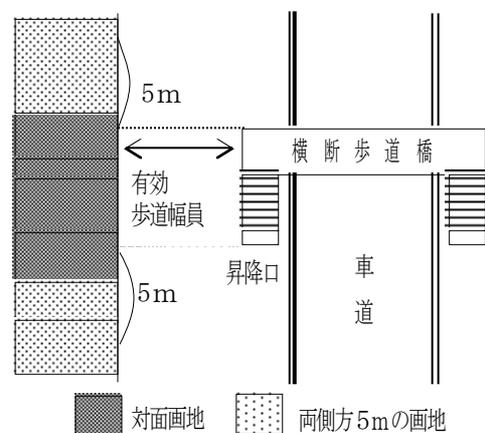
f 横断歩道橋に沿接する画地の補正

横断歩道橋に沿接する画地については、その状況に応じ「横断歩道橋に沿接する画地の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。この場合において、補正の対象となる画地の範囲は、次のとおりとするが、画地の一部がその範囲内にある場合は、その画地全体を対象とする。

(a) 横断歩道橋の昇降口及び階段部分  
に  
対  
面  
す  
る  
画  
地

(b) 昇降口及び階段部分の端から 5m  
以  
内  
に  
あ  
る  
画  
地  
で  
(a)  
に  
該  
当  
し  
な  
い  
画  
地

（注） 繁華街、高度商業、普通商業、大工場及び中小工場地区については、この補正を適用しない。また、有効歩道幅員が 4m以上ある場合及び無道路地には、当該補正を適用しない。



g 高架下補正（昭和 53 年 12 月 4 日財政局長通達）

高架下に所在する土地のうち、本来の事業の用以外に使用している画地については、画地計算法（当該補正率の適用を除く。）を適用して求めた 1 m<sup>2</sup>当り評点数に「高架下補正率表」（別表 14）による補正率（0.50）を乗じて、その評点数を求める。（適用方法等の詳細は第 12 節「その他」による。以下 h から n において同じ。）

h 新幹線に沿接する画地の補正（昭和 50 年 11 月 6 日財政局長通達）

新幹線の沿線に所在する画地については、原則として新幹線の側壁又は軌道敷の中心からの距離に応じ「新幹線に沿接する画地の補正率表」（別表 15）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。

i 都市計画施設予定地補正（昭和 51 年 2 月 26 日財政局長通達）

都市計画法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設のうち、都市計画道路、都市計画公園、都市計画緑地及び都市計画墓園の予定地として、都市計画事業の認可（都市計画法第 59 条第 1 項）又は都市計画の承認（都市計画法第 19 条第 1 項）がされた宅地等については、当該画地の総地積に対する都市計画施設予定地部分の地積割合に応じ「都市計画施設予定地補正率表」（別表 16）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。

j 建築規制補正（平成 15 年 3 月 25 日財政局長通達）

建築基準法又は都市計画法の規定により建物の建築が認められない画地については、「建築規制補正率表」（別表 17）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。

k 特別緑地保全補正（昭和 50 年 12 月 4 日財政局長通達）

都市緑地法第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区内に所在する宅地については、「特別緑地保全補正率表」（別表 18）によって求めた補正率によって、その評点数を求める。

l 保安空地補正

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務付けられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものについては、画地計算法（当該補正率の適用を除く。）を適用して求めた 1 m<sup>2</sup>当り評点数に「保安空地補正率表」（別表 19）による補正率（0.50）を乗じて、その評点数を求める。

m 大規模工場用地に係る規模格差補正

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね 20 万 m<sup>2</sup>以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）については、その規模に応じ「大規模工場用地に係る規模格差補正率表」（別表 20）を適用して求めた補正率によって、その評点数を求める。

n 水際線影響補正

大規模工場用地で専用岸壁等を有する画地については、「水際線影響補正率表」（別表 21）を適用して求めた補正率（1.02）によって、その評点数を求める。

o その他の補正

前各号に掲げた以外の要因で、附近の宅地の評価との均衡上、特に必要と認められるものについては、別途課長決裁のうえ、その状況に応じて3割を限度とする補正率を適用して、その評点数を求めることができるものとする。

ウ その他の宅地評価法における宅地の比準表の適用方法

その他の宅地評価法における各筆の宅地の評点数は、標準宅地の1㎡当り評点数に、標準宅地と比準宅地の状況に応じて求めた次に掲げる比準割合を乗じ、これに当該比準宅地の地積を乗じて付設する。

① 道路補正率

② 奥行による比準割合 (別表 23)

③ 形状等による比準割合 (別表 24)

a 不整形地比準割合 (別表 24-1)

b 間口狭小地比準割合 (別表 24-2)

c 奥行長大比準割合 (別表 24-3)

d 奥行短小地比準割合 (別表 24-4)

④ その他の比準割合 (別表 25)

a 角地及び二方路線地の比準割合

(a) 側方路線影響加算 (別表 25-1)

(b) 二方路線影響加算 (別表 25-2)

b その他

(a) がけ地補正 (別表 25-3-1)

(b) 土砂災害特別警戒区域補正 (別表 25-3-2)

(c) 接面道路より高位にある画地の補正 (別表 25-4)

(d) 接面道路より低位にある画地の補正 (別表 25-5)

(e) 高圧線下にある画地の補正 (別表 25-6)

(f) 墓地に接する画地の補正 (別表 25-7)

(g) 横断歩道橋に沿接する画地の補正 (別表 25-8)

(h) 無道路地補正 (別表 25-9)

(i) 高架下補正 (別表 25-10)

(j) 新幹線に沿接する画地の補正 (別表 25-11)

(k) 都市計画施設予定地補正 (別表 25-12)

(l) 建築規制補正 (別表 25-13)

(m) 特別緑地保全補正 (別表 25-14)

(n) 保安空地補正 (別表 25-15)

(o) 大規模工場用地に係る規模格差補正 (別表 25-16)

(p) 水際線影響補正 (別表 25-17)

(q) その他の補正 (別表 25-18)

(ア) 道路補正率

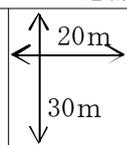
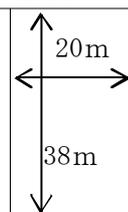
道路補正率は、標準宅地に接する道路と比準宅地に接する道路の地形、構造その他

の道路条件及び標準宅地からの距離、その他宅地の利用上の便等を考慮し、その相違の程度に応じて求める。

(イ) 奥行による比準割合

標準宅地と比準宅地の奥行距離に応じ、「奥行による比準割合表」(別表 23)によって比準割合を求める。

(例題 1) 村落地区における奥行による比準割合の計算例

道路補正 1.00				
				
標準宅地 1,000 点		(標準宅地 1㎡当り評点数)	(道路補正率)	(基本 1㎡当り評点数)
		1 1,000	× 1.00	= 1,000
		(基本 1㎡当り評点数)	(奥行による比準割合)	(1㎡当り評点数)
		2 1,000	× 0.95	= 950
		(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
		3 950	× 760	= 722,000

(ウ) 形状等による比準割合

標準宅地と比準宅地の形状等に応じ、「形状等による比準割合」(別表 24)によって比準割合を求める。

(注 1) 不整形地と認定する場合は、一画地の地積が次の表の左欄に掲げる用途地区の区分に応じ同表の右欄に掲げる基準をおおよその目安として、当該土地については、地積が大きいことにより家屋の建築等が通常の状態において行い得るものが多いと考えられることから、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地と認定しないことができるものとする。

その他の宅地 評価法	中小工場地区 上記以外の用途地区 (大工場地区を除く)	1,500平方メートル以上 500平方メートル以上
---------------	-----------------------------------	------------------------------

(注 2) 不整形地として比準割合を求める場合は、間口狭小、奥行長大及び奥行短小補正の適用は行わないので、比準宅地の間口距離等の画地条件を補正対象とならないものとみなして求めた比準割合を適用する。ただし、間口狭小補正等の対象となる形状の不整形地について、近傍の宅地の評点数との均衡上必要がある場合は、不整形の程度の判定にあたって、これらの事情を考慮(やや不整形であれば不整形の区分とする。)することができるものとする。

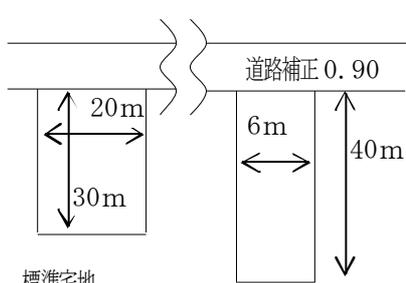
(注 3) 標準宅地が不整形地で間口狭小、奥行長大及び奥行短小補正の適用対象となる画地条件である場合は、標準宅地の評点数には間口狭小等の補正要素は含まれていないので、標準宅地の間口距離等の画地条件を補正対象とならないものとみなして、これらの比準割合を比準宅地に適用する。

(注 4) 形状等による比準割合は、大工場地区には適用しない。また、形状等による比準割合のうち、間口狭小比準割合、奥行短小比準割合については、中小工場地区には適用しない。

(注 5) 形状等による比準割合は、市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地

には適用しない。

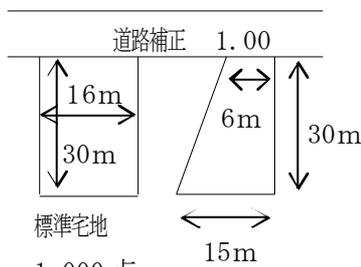
(例題 2) 村落地区における間口狭小、奥行長大地の計算例



標準宅地  
1,000 点

	(標準宅地 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(道路補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 0.90	= 900
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(奥行による比準割合)	(間口狭小) (奥行長大)
2	900	× 0.95 × 0.97 × 0.90	
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)		(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
			= 746
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	746	× 240	= 179,040

(例題 3) 村落地区における不整形地の計算例



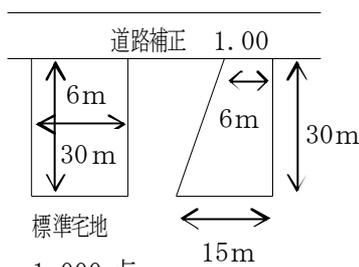
標準宅地  
1,000 点

本図の場合は、標準宅地が整形地で、比準宅地はその形状から不整形と判定し、不整形地比準割合 0.80 が求められる。また、比準宅地が不整形地であるので間口距離を 8m 以上と、また、「奥行／間口」を 2 未満の区分とみなして、これらの比準割合を適用する。

なお、この場合における比準宅地の奥行距離は、想定整形地の奥行距離が限度となるので 30m となる。

	(標準宅地 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(道路補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 1.00	= 1,000
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(奥行による比準割合)	(不整形) (1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
2	1,000	× 1.00 × 0.80	= 800
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	800	× 315	= 252,000

(例題 4) 村落地区における不整形地の計算例



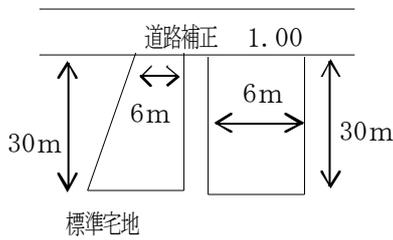
標準宅地  
1,000 点

本図の場合は、例題 3 にならって比準宅地に不整形地比準割合を適用する。この場合において、標準宅地の評点数が間口狭小地及び奥行長大地として求められているが、不整形地である比準宅地にこれらの要素は反映しないので、比準宅地の間口距離を 8m 以上と、また、「奥行／間口」を 2 未満の区分とみなして、それぞれの比準割合を適用する。

	(標準宅地 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(道路補正率)	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
1	1,000	× 1.00	= 1,000
	(基本 1 m <sup>2</sup> 当り評点数)	(奥行による比準割合)	(間口狭小) (奥行長大) (不整形)
2	1,000	× 1.00 × 1.03 × 1.09 × 0.80	
	(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)		(1 m <sup>2</sup> 当り評点数)
			= 898

$$\begin{array}{rcccl} & (1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & & (\text{地積}) & & (\text{評点数}) \\ 3 & 898 & \times & 315 & = & 282,870 \end{array}$$

(例題 5) 村落地区における不整形地（標準宅地）の計算例



標準宅地  
1,010 点

本図の場合、標準宅地が不整形地であり、比準宅地が整形地であるので、不整形地比準割合 1.25 が求められる。この場合において、標準宅地が間口狭小及び奥行長大補正の対象となるため、間口距離を 8m 以上と、また「奥行／間口」を 2 未満の区分とみなして、比準宅地に対するこれらの比準割合を適用する。

$$\begin{array}{rcccl} & (\text{標準宅地 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & & (\text{道路補正率}) & & (\text{基本 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) \\ 1 & 1,010 & \times & 1.00 & = & 1,010 \\ & (\text{基本 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & (\text{奥行による比準割合}) & (\text{間口狭小}) & (\text{奥行長大}) & (\text{不整形}) \\ 2 & 1,010 & \times & 1.00 & \times & 0.97 \times 0.92 \times 1.25 \\ & & & & & (1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) \\ & & & & & = & 1,126 \\ & (1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & & (\text{地積}) & & (\text{評点数}) \\ 3 & 1,126 & \times & 180 & = & 202,680 \end{array}$$

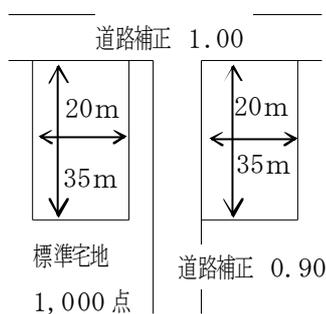
(エ) その他の比準割合

a 角地、二方路線地の比準割合

比準宅地（又は標準宅地）が角地又は二方路線地である場合は、「側方路線影響加算」（別表 25-1）又は「二方路線影響加算」（別表 25-2）によってその比準割合を求める。具体的には、比準宅地に適用される加算率から標準宅地に適用される加算率を減じて得た数値に 1 を加えた数値とする。

（注） 角地、二方路線地の比準割合（側方路線影響加算及び二方路線影響加算）は、集団及び村落地区には適用しない。

(例題 6) 中小工場地区における角地の計算例



標準宅地  
1,000 点

道路補正 0.90

本図の場合は、比準宅地は角地で加算率が 3%、標準宅地は加算の対象ではなく加算率は 0% なので、求められる比準割合は 1.03 (= 0.03 - 0 + 1) である。

$$\begin{array}{rcccl} & (\text{標準宅地 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & & (\text{道路補正率}) & & (\text{基本 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) \\ 1 & 1,000 & \times & 1.00 & = & 1,000 \\ & (\text{基本 } 1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & (\text{側方加算}) & (\text{奥行による比準割合}) & & (1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) \\ 2 & 1,000 & \times & 1.03 & \times & 1.00 = & 1,030 \\ & (1\text{ m}^2\text{ 当り 評点数}) & & (\text{地積}) & & (\text{評点数}) \\ 3 & 1,030 & \times & 700 & = & 721,000 \end{array}$$

（注） 連乗補正係数の端数処理に当たっては、角地、二方路線地の比準割合と奥行による比準割合及びその他の比準割合は連乗しない。

b その他の比準割合

比準宅地（又は標準宅地）が無道路地、がけ地等の場合は、「その他の比準割合」（別表 25-3-1 から 25-18 まで）によって比準割合を求める。

なお、がけ地補正以外の比準割合については、市街地宅地評価法に準じて補正を行うものであるが、具体的には、画地計算法で設けられている補正率表（別表 7-2 から 22 まで）に従い、比準宅地に適用されている補正率を標準宅地に適用される補正率で除した数値（小数点以下第 3 位を四捨五入）を、当該補正における比準割合とする。

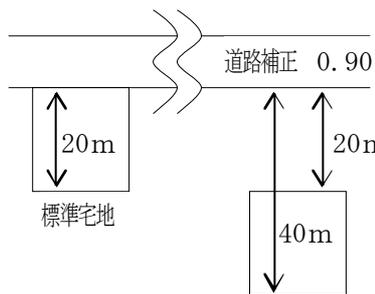
（注 1） 接面道路より高位にある画地の補正及び接面道路より低位にある画地の補正は、集団及び村落地区には適用しない。

（注 2） 墓地に接する画地の補正は、大工場及び中小工場地区には適用しない。

（注 3） 横断歩道橋に沿接する画地の補正は、普通商業、大工場及び中小工場地区には適用しない。

（注 4） 高架下補正は、対象となる比準宅地について、当該補正以外の比準割合を適用して求めた 1 m<sup>2</sup> 当り評点数に高架下補正率表（別表 25-10）によって求めた補正率を乗じて、当該宅地の 1 m<sup>2</sup> 当り評点数とする。

（例題 7） 村落地区における無道路地の計算例



本図の場合は、標準宅地の奥行距離が 20m、比準宅地の無道路地を含む奥行距離（遠い奥行距離）が 40m であるので、奥行による比準割合は 0.95 となる。

(標準宅地 1 m<sup>2</sup> 当り評点数) (道路補正率) (基本 1 m<sup>2</sup> 当り評点数)

$$1 \quad 1,000 \times 0.90 = 900$$

(奥行による比準割合) (通路開設補正率) (無道路地補正率) (無道路地の補正率)

$$2 \quad 0.95 \times 0.80 \times 0.60 = 0.45$$

(基本 1 m<sup>2</sup> 当り評点数) (無道路地の補正率) (1 m<sup>2</sup> 当り評点数)

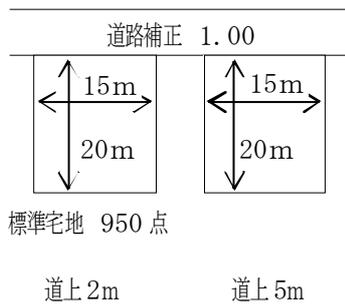
$$3 \quad 900 \times 0.45 = 405$$

(1 m<sup>2</sup> 当り評点数) (地積) (評点数)

$$4 \quad 405 \times 600 = 243,000$$

（注） 無道路地における奥行による比準割合の適用は、標準宅地の奥行距離と無道路地の前地部分を含んだ奥行距離（遠い奥行距離）に応じて「奥行による比準割合表」より求めるものとする。なお、分割評価等において、街路に接面する画地及び無道路地として評価しようとする画地の所有者が同一の場合は、「通路開設補正率」を適用しないことができるものとする。

(例題 8) 普通住宅地区における接面道路より高位にある画地の計算例



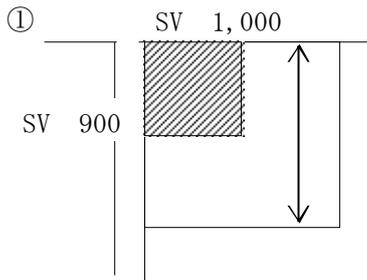
本図の場合は、比準宅地及び標準宅地のいずれも接面道路より高位にある画地であるが、比準宅地に適用される補正率が0.8であり、標準宅地に適用される補正率が0.9であるので、比準割合は0.89(=0.8÷0.9)となる。

	(標準宅地 1㎡当り評点数)	×	(道路補正率)	=	(基本1㎡当り評点数)
1	950		1.00		950
	(基本1㎡当り評点数)		(奥行による比準割合)		(1㎡当り評点数)
2	950	×	1.00	×	0.89
	(1㎡当り評点数)		(地積)		(評点数)
3	845	×	300	=	253,500

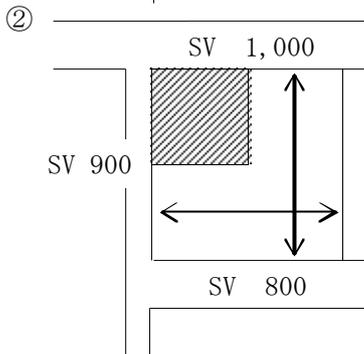
エ 特殊な事例の画地計算法等の適用

次のような事例の画地計算については、特殊な例として、それぞれに説明する方法をもって算定することができる。

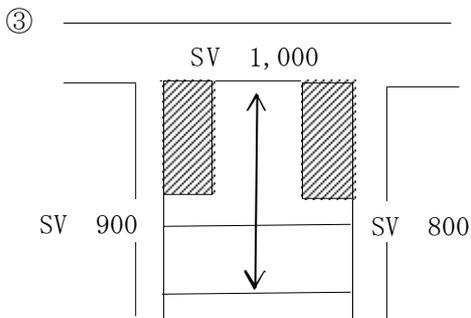
(例 1) 側方路線影響加算の適用



本図の場合、SV900 を側方路線とするが、この場合の側方路線影響加算率は、準角地の加算率を適用する。

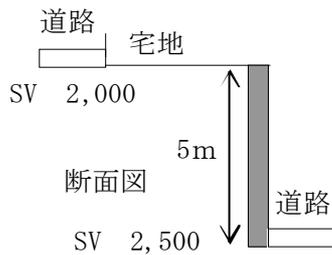


本図の場合、SV900 を側方路線とするが、この場合の側方路線影響加算率は、準角地の加算率を適用する。SV800については、二方路線とする。



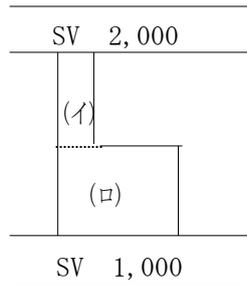
本図の場合、SV900 及び SV800 を側方路線とするが、この場合の側方路線影響加算率は、準角地を適用する。

(例2) 正面路線の取り方 (その1)



正面路線は路線価の高い方とすることが原則であるが、本図のような場合にあっては、附近の土地全体の利用実態から判断し、路線価の低い方 (SV 2,000) を正面路線とすることができる。

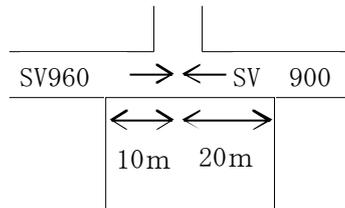
(例3) 正面路線の取り方 (その2)



側方加算又は二方加算において、正面路線は原則として路線価の高い方 (路線価が同値の場合は使用実態) とされるが、次の条件を満たす場合は(イ)及び(ロ)に区分して、算出することができる。(この場合においては、側方加算又は二方加算及び不整形地補正は適用しない。)

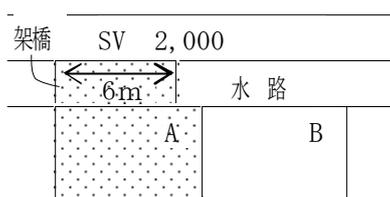
(条件) 本図のような画地で正面と側方又は裏面の路線価の格差が2倍以上あり、高い路線価に接する間口が2m未満の場合。

(例4) 正面路線の取り方 (その3)



本図のように、間口が2以上の路線価に接する場合は、原則として、各路線価の接地距離による加重平均値を基礎として、画地計算法を適用してその評点数を求める。この事例における加重平均後の路線価は920点 (=SV960×10/30+SV900×20/30) となる。

(例5) 間口、奥行距離の計測



本図のような場合、画地Aについて、無道路地である画地Bとの均衡上必要がある場合は、水路上の架橋部分を一体の土地とみなして、当該画地形状に基づき画地計算法を適用することができる。

なお、街路に接する水路全体に暗きよ (板や網状の蓋) が設けられており、道路と一体的な効用を果たしている場合には、当該暗きよも道路の一部とみなして取り扱うものとする。また、水路の幅が狭く、暗きよを容易に設けることができるような場合は、無道路地とはせずに、当該街路に付設した路線価を基礎として、画地計算法を適用できるものとする。ただし、一般には側方及び二方加算の対象とはしない。

#### 4 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

(1) 評点一点当たりの価額の決定

宅地の評点一点当たりの価額は、次の算式によって算出した額に基づいて市長が決定する。

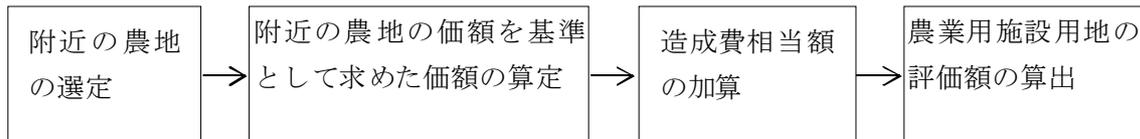
$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{宅地の提示平均価額} \times \text{宅地の総地積}}{\text{宅地の付設総評点数}}$$

(2) 提示平均価額の算定

宅地の提示平均価額は、総務大臣の指示に基づき、次の算出によって県知事が算定し、市長に提示される。

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{宅地の総評価見込額}}{\text{宅地の総地積}}$$

**5 農業用施設用地の評価の仕組み**



**6 農業用施設用地の評価**

農業用施設用地の評価は、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ってその価額を求める方法によるものとする。

(1) 農業用施設用地の範囲

農業用施設用地とは、次に定める土地をいう。

農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）（以下「農振法」という。）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（農振法第 3 条第 3 号又は第 4 号に規定する施設をいう。）の用に供する宅地をいう。

(注 1) 地目の認定に当たっては以下の点に留意すること。

農業用施設用地の所在	農業用施設用地の態様	地目認定
農業用施設用地が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅地
農業用施設用地が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合	
	施設の内部で耕作が行われている	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅地
	施設が家屋として認定されていない場合	
	施設の内部で耕作が行われている	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地

(注 2) 上記において、農業施設が農家の敷地にある場合は、敷地全体を宅地として地目認定を行うものであり、当該宅地の評価については、前記 2 宅地の評価に基づいて敷地全体の評価を行うものとなる。

(注 3) 農地法第 43 条第 1 項の規定が適用される農作物栽培高度化施設の用地については、農作物の栽培を耕作に該当するものとみなすため、農地として評価する。

(2) 農業用施設の範囲

農業用施設とは、次に定める施設をいう。

農振法第3条第3号又は第4号に規定されるもので、同法施行規則第1条第1号から第5号に規定される施設である。

・農振法第3条…この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

第1号…耕作の目的又は主として耕作もしくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）

第2号…木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）

第3号…農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地

第4号…耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

・農振法施行規則第1条…農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

第1号…畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物調整施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調整、貯蔵又は出荷の用に供する土地

第2号…たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設

第3号…耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設

ア 主として、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物（イ及びウにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。）を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設

イ 主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの（ウにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設

ウ 主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設（農家レストラン）

第4号…廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設

第5号…用地又は前各号に掲げる施設に付帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

なお、精米所、漬物製造施設、野菜加工施設、家畜市場、食肉加工施設、家畜診療施設、農産物販売施設や農機具修理施設等については、上記農振法に規定される施設には該当しない。

(3) 評価方法

農業用施設用地の評価は、次によるものとする。

ア 附近の農地を選定し、その1㎡当り価額を基準として、基本価額を求める。

イ 次に、1㎡当り造成費相当額を求める。

ウ 前記アによって求めた基本価額にイによって求めた1㎡当り造成費相当額を加算して、これに当該農業用施設用地の地積を乗じてその価額を求める。

(4) 近傍の農地の選定方法

農業用施設用地の基本価額となる近傍の農地の価額は、当該農業用施設用地に隣接する一般農地の1㎡当り価額とする。

(5) 造成費相当額の算出

基本価額に加算する造成費相当額は、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として、第4章市街化区域農地の評価において適用する「市街化区域農地造成費表」(別表30)を適用し、その額を求めるものとする。

なお、この場合において、基本価額に加算すべき「通常必要と認められる造成費相当額」とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであるが、造成費相当額が附近の宅地の価額の2分の1の額を超える場合には、附近の宅地の価額の2分の1の額(円未満切り捨て)を当該農業用施設用地の造成費相当額とする。

ア 造成費の種類

(ア) 道路面より低い農地を埋め立てた場合 ..... 盛土造成費

(イ) 道路面より高い農地を道路面と同等の高さに  
することが通常と認められる場合 ..... 切土造成費

(ウ) 自然傾斜している地形上にある場合 ..... 傾斜地造成費

イ 造成費相当額の決定

(ア) 盛土又は切土の場合

造成費の算出の基準となる深さ(又は高さ)は、次の要領により測定する。

a 基準となる深さ(又は高さ)は、農業用施設用地の最寄りの道路面から隣接する農地の地表面までを測定する。

b 隣接する農地が道路面より同等の場合か道路面より高い場合(切土造成費が適用される場合を除く。)で盛土による造成を必要としない場合であっても、盛土の場合の造成費相当額(30cm)を適用する。

c 畑の深さ(又は高さ)は、通常「畝」の高さの中心線から道路面までを測定する。

(イ) 傾斜地の場合

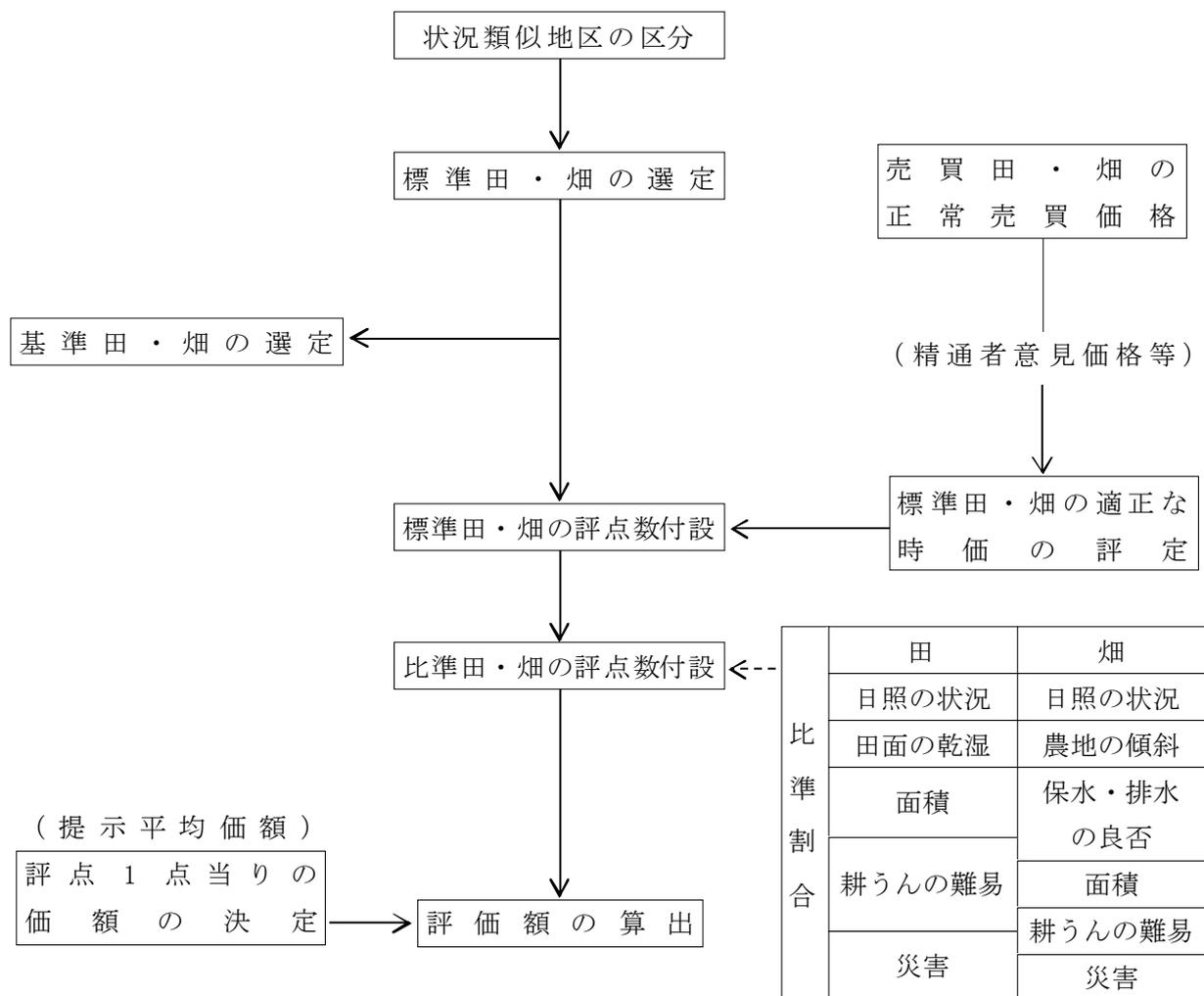
造成費の算出の基準となる傾斜角度は、附近の状況に応じて適用するものとする。

### 第3節 田及び畑



### 第3節 田及び畑

#### 1 田及び畑の評価のしくみ



#### 2 田及び畑の評価

田及び畑（市街化調整区域に所在する農地及び法附則第19条の2第1項かつこ書きの規定により市街化区域農地から除かれる農地をいう。）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1点当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、農地法第4条第1項及び農地法第5条第1項の規定により宅地等への転用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と認められるものについては、本節5農地の例外的評価に定めるところによりその価額を求める。

なお、農地法第43条第1項の規定が適用される農作物栽培高度化施設の用地については、農作物の栽培を耕作に該当するものとみなすため、田及び畑として評価する。

#### 3 田及び畑の評点数の付設

(1) 田及び畑の評点数の付設の順序

各筆の評点数の付設は、次の順序による。

- ① 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。
- ② 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。
- ③ 田又は畑の売買実例を調査し、売買田又は売買畑の正常売買価格を求める。
- ④ 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。
- ⑤ 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求める。

(2) 田及び畑の評点数の付設

ア 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土性、水利等の状況等の諸条件を総合的に考慮し、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が所在する地区ごとに区分する。区分にあたって、次の(ア)から(エ)に掲げる状況について、適宜現況調査を行い、それぞれの区分ごとに類似する地域を地形図上に色別に表示するなどして、隣接する地域にわたってその状況が類似する地区ごとにこれらをまとめ、一つの地域で著しく相違する部分がある場合はこれを細区分する。

(ア) 地勢による区分

地形図などにより、土地の起伏、標高、自然傾斜、水系等の状態や立地条件を調査し、田又は畑の所在する地域を平たん部、山麓部及び山間部に大別する。標高による区分は、標高差 20m～30m程度を基準として行う。

なお、畑については、必要に応じて、傾斜方向、傾斜角度により細区分するものとし、傾斜方向としては、東向、西向、南向、北向に大別し、傾斜角度は 5 度～10 度程度を基準として行う。

(イ) 土性による区分

土性は土壌の種類（壤土、埴土、砂土、砂壤土、埴壤土等）をいい、土性要素の類似する地域に区分する。ただし、同一類型の地域で作土の厚さ、礫の含有量が異なる等により、作物の収穫量に著しい差異が認められる場合は、その実状に応じてこれを細区分し、又は土壌の性質によって二種類以上の土壌をまとめて一つの地域に区分しても差し支えない。

(ウ) 水利による区分

水利体系図や水利関係の専門家その他の関係者の意見を聴取して、<sup>かんがい</sup>灌漑用水の水系ごとの受益範囲別に区分する。

(エ) その他の要素による区分

地勢、土性、水利による要素のほか、価格事情に影響を及ぼす要素としては、次に掲げるものが考えられるが、これらについては必要に応じ区分する。

a 一毛作、二毛作などのいわゆる多毛作要素による区分

b 開墾地、干拓地、湿田地帯、河川流域の低地帯、特殊作物栽培地（果樹、菜園、桑園など）等による区分

- c 潮風強襲地帯等の災害常襲地帯による区分
- d 立地要素としての通作距離による区分（当該田又は畑から最寄集落までの距離に着目し、おおむね1,000㎡程度によって区分する）

イ 標準田又は標準畑の選定

(ア) 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、各状況類似地区相互間の評価の均衡を図ると同時に同一状況類似地区内の他の田又は畑との評価の均衡を図るために、状況類似地区ごとに、次に掲げる要件を備える田又は畑を選定する。

- a 日照、田面の乾湿、保水、排水等の自然条件が標準的なもの
- b 面積、形状等の耕作上の条件が標準的なもの
- c 通作距離、集荷地までの距離等の立地条件が標準的なもの

(イ) 基準田又は基準畑の選定

上記(ア)により選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するもののうちから一つを基準田又は基準畑として選定する。

ウ 売買田又は売買畑の正常売買価格の評定

(ア) 正常売買価格の評定

田又は畑の売買実例価額をもとに、次に掲げる事項に留意して、取引にあたって認められる不正常な要素を除いてその正常売買価格を求める。

なお、正常売買価格とは、正常な条件のもとに成立する売買価格をいい、当該土地を売買するにあたって成立することが期待される売買価格をいうものである。

- a 買急ぎにより売買実例価額が割高になっていると認められる場合は、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。
- b 将来における期待価格が含まれている場合は、これを含めないで評定する。
- c 山間部等で田又は畑が特に僅少であるため、田又は畑の売買実例価額が客観的にみて割高になっていると認められる場合は、その特殊な状況が存在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。
- d 特殊な関係にある者（知人、親戚、雇用者被雇用者間等）の間で売買された売買実例については、これらの特殊な関係が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。
- e 立退料、離作料等と呼ばれる補償費的なものが売買実例価額に含まれている場合は、これらを含めないで評定する。
- f 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場合は、これを含めないで評定する。
- g 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場合は、これを含めないで評定する。
- h 市街地の近郊に所在する田又は畑の売買実例価額について、周辺の宅地化及び市街地価格の影響によって割高になっていると認められる場合は、宅地化等の影響のない地域において成立する売買価格によって評定する。

(イ) 正常売買価格の時点修正

価格調査基準日と取引時点に隔たりがあり、かつ、その間に価格の変動があったと認められる場合は、時点修正をして正常売買価格を求める。

エ 標準田又は標準畑の適正な時価の評定

(ア) 関係売買田又は関係売買畑の選定

標準田又は標準畑の正常売買価格の評定に用いる売買田又は売買畑については、できるだけ次の条件を備えるものを選定する。

- a 標準田又は標準畑の所在する状況類似地区内で、標準田又は標準畑と生産力の条件が類似し、標準田又は標準畑にできるだけ近い位置にあるものを選定する。また、標準田又は標準畑と同一の状況類似地区内に売買実例がない場合には、当該状況類似地区と類似する他の状況類似地区における売買田又は売買畑から、生産力の条件が類似するものを選定する。
- b できるだけ価格調査基準日と取引時点の近い売買田又は売買畑を選定する。
- c 売買の内容に不正常的な要素の少ないものを選定する。

(イ) 精通者意見価格の聴取

標準田又は標準畑の適正な時価の評定にあたっては、その参考資料として、田又は畑の価格事情に精通し、かつ、公平な評定価格を期待できる精通者の意見を聴取するものとする。

(ウ) 標準田又は標準畑の適正な時価の評定

上記(ア)で選定した関係売買田又は関係売買畑の正常売買価格を基礎として、標準田又は標準畑との位置、地勢、土性、水利その他の要素の相違による生産力の格差を考慮し、精通者意見価格を参考として、各標準田又は標準畑相互の近郊を総合的に考慮のうえ 1,000 m<sup>2</sup>当りの正常売買価格を求め、これに総務大臣が定める限界収益修正率 (0.55) を乗じて、標準田又は標準畑の適正な時価を評定し、1 円を 1 点として当該標準田又は標準畑の評点数とする。

(注) 限界収益修正率とは、田及び畑の平均 10 アール当りの純収益額の限界収益額に対する割合をいう。一般に農地の売買は 10 アール程度を単位とした切売り買足しの形で行われるのが通常であり、買い受け農業者は、買足しによる耕地面積の拡大に伴う農業経営の効率を増進する事情にあるので、農地の売買実例価額は、農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として成立すると考えられ、当該標準田又は標準畑の正常売買価格の評定にあたり考慮することとされているもので、総務大臣により定められるものである。

オ 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の 1,000 m<sup>2</sup>当り評点数に、「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、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。

なお、各筆の比準割合は、次の算式によって求めるものとするが、耕作の単位となっている一枚の田又は畑ごとに比準表を適用する。また、一筆の田又は畑を二枚以上に区分し

ているときは、原則として、一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、当該筆の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の田又は畑が得られる場合には、当該一枚の田又は畑について求めた比準割合によることができるものとする。

$$\begin{aligned} \text{田の比準割合} &= (1.00 + \text{日照の状況} + \text{田面の乾湿}) \\ &\quad \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害} \\ \text{畑の比準割合} &= (1.00 + \text{日照の状況} + \text{農地の傾斜} + \text{保水・排水の良否}) \\ &\quad \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害} \end{aligned}$$

#### 4 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

##### (1) 評点一点当たりの価額の決定

田及び畑の評点一点当たりの価額は、次の算式によって算出した額に基づいて市長が決定する。

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{田又は畑の提示平均価額} \times \text{田又は畑の総地積}}{\text{田又は畑の付設総評点数}}$$

##### (2) 提示平均価額の算定

田及び畑の提示平均価額は、総務大臣の指示に基づき、次の算式によって県知事が算定し、市長に提示される。

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{田又は畑の総評価見込額}}{\text{田又は畑の総地積}}$$

#### 5 農地（田及び畑）の例外的評価

##### (1) 例外的評価の対象

市街化調整区域内に所在する田及び畑（法附則第19条の2第1項かっこ書きの規定により市街化区域農地から除かれる農地を含む。）で農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による宅地等への転用許可を受けたもの及びこれらの規定による許可を要しない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（市街化区域内の農地等で届出等の一定の法的行為のあったもの）は、宅地等介在農地として一般の農地とは異なる例外的評価を行うものとする。

また、農地法の規定による転用許可（届出等の場合を含む。以下単に「転用許可」という。）を受けていない農地であっても、一部に宅地化のための土盛り等が行われている場合等で、宅地等への転用が確実に認められるものは例外的評価の対象とする。ただし、この場合においては、農地以外の地目で評価することが妥当な場合もあるので、留意する。

##### (2) 例外的評価の方法

ア 例外的な評価の対象となる農地の評価は、原則として、利用目的、価格事情等を考慮のうえ、第4節「市街化区域農地」の評価に準じて、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転用後における当該農地と状況が類似する宅地の価額に比準して求めた価額から、当該農地を宅地等に転用する場合において通常必要とされる造成費に相当する額を控除して、その価額を求めるものとする。

イ 転用許可の目的が第 2 節宅地 6 農業用施設用地の評価(2)農業用施設の範囲に定める農業用施設としての用に供される農地においては、第 2 節宅地 6 農業用施設用地の評価(3)評価方法アで求めた価額とする。

(3) 例外的評価の取扱いにおける留意事項

転用許可を受けた農地等について、例外的評価を行うにあたっては、次の事項に留意する。

ア 転用許可を受けている場合

a 転用許可を受けたがその目的に供されていない農地については、賦課期日現在において、耕作が続けられている場合は農地の例外的評価によって、耕作の事実が認められない場合にあつては雑種地として地目を認定のうえ、第 11 節「雑種地」に定める評価の方法によるものとする。

b 賦課期日現在、転用目的に供されている場合は、その現況に応じて地目を認定のうえ、それぞれの地目に応じた評価の方法によるものとする。

イ 転用許可を受けていない場合

a 転用許可を受けていない農地について、長期間まったく耕作されずに放置され、容易に耕地として復元できない状況にあるものは雑種地として地目を認定のうえ、第 11 節「雑種地」に定めるところによって評価を行うものとする。

b その現況において単に耕作されていない農地で、一時的な休耕にすぎないと認められる場合（容易に農地に復元できるもの）は、例外的評価の対象とはしない。

## 第3節の2 勧告遊休農地



## 第3節の2 勧告遊休農地

### 1 勧告遊休農地の評価

勧告遊休農地（地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。）の評価については、第3節によって求めた田又は畑の価額を第3節3(2)エ(ウ)に規定する割合で除して求めた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

なお、農地法第43条第1項の規定が適用される農作物栽培高度化施設の設置後、当該施設における農作物の栽培が中止され、協議勧告が行われた土地については、勧告遊休農地として評価する。この場合、勧告遊休農地の対象は、農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項に規定する農業振興地域の区域内に所在するものに限られる。

### 2 具体的な評価方法

- (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評点1点当たりの価額（1円）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総務大臣が定める限界収益修正率（0.55）で除して勧告遊休農地としての評価額を算出する。

[計算式]

$$\boxed{\text{勧告遊休農地の価額}} = \boxed{\text{一般農地としての価額}} \div \boxed{\text{農地の限界収益修正率（0.55）}}$$

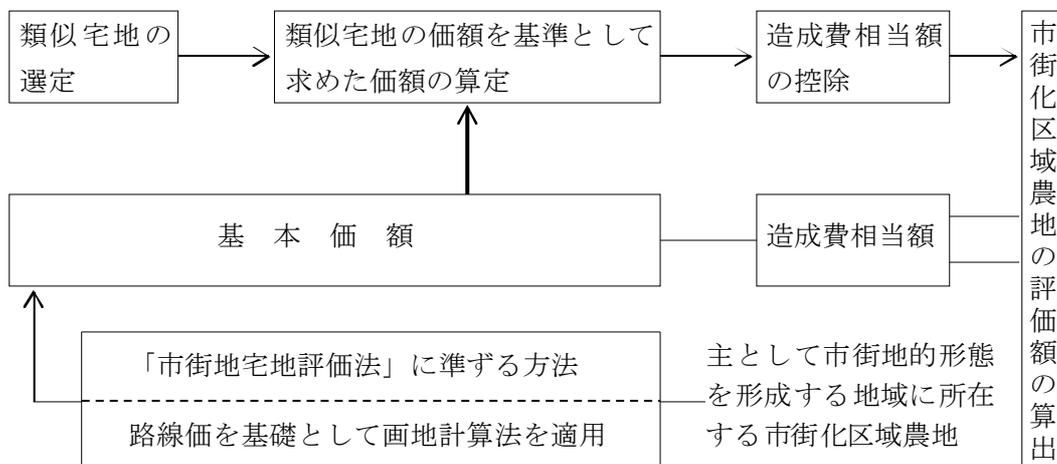


#### 第 4 節 市街化区域農地



## 第4節 市街化区域農地

### 1 市街化区域農地の評価のしくみ



### 2 市街化区域農地の評価

市街化区域農地の評価は、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（以下本節において「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下本節において「基本価額」という。）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（以下本節において「造成費相当額」という。）を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

ただし、田園住居地域内市街化区域農地（法附則第19条の2第1項に規定する田園住居地域内市街化区域農地をいう。）の評価については、上記によって求めた価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」（別表35）の補正率（小数点以下第3位切り捨て）を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

なお、農地法第43条第1項の規定が適用される農作物栽培高度化施設の用地については、農作物の栽培を耕作に該当するものとみなすため、市街化区域農地として評価する。

#### (1) 市街化区域農地の範囲

本節に定める評価の特例の適用を受ける市街化区域農地とは、法附則第19条の2の規定により、都市計画法第7条第2項に規定する市街化区域内に所在する農地のうち、次の農地を除くものとする。

ア 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

イ 都市計画法第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

ウ 都市緑地法第12条に規定する特別緑地保全地区の区域内の農地

エ 文化財保護法第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

オ 法第 348 条の規定により固定資産税を課せられない農地

(注 1) 一筆の農地が市街化区域と市街化調整区域の両区域にわたって所在する場合は、原則として、市街化区域に所在する部分と市街化調整区域に所在する部分との別に区分して評価を行う。ただし、市街化区域と市街化調整区域の境が判然としない場合又はその区分が不可能な場合は、当該農地の総地積が市街化調整区域内に所在するものとして取扱う。

(注 2) 上記において市街化区域以外の農地として取扱う地区（以下「生産緑地地区等」という。）に所在する農地の評価は、第 3 節「田及び畑の評価」に準じて行う。この場合においては、原則として、当該生産緑地地区をもって、一つの状況類似地区として区分するものとする。

なお、当該生産緑地地区等に近接する農地の状況類似地区がある場合は、おおむね状況が類似していると認められる状況類似地区に、当該生産緑地地区等に所在する農地を含めることができるものとする。

また、一筆の農地が生産緑地地区等の区域とその他の区域にわたって所在する場合は、生産緑地地区等に所在する部分とその他の区域に所在する部分との別に区分して評価を行うが、これらの区域の境が判然としない場合においては、当該農地の総地積が生産緑地地区等に所在するものとして取扱う。

## (2) 評価方法

市街化区域農地の評価は、次によるものとする。

ア 類似宅地を選定し、その 1 m<sup>2</sup>当り価額を基準として、宅地の評価方法に準ずる方法により基本価額を求める。

イ 次に、1 m<sup>2</sup>当り造成費相当額を求める。

ウ 前記アによって求めた 1 m<sup>2</sup>当り基本価額からイによって求めた 1 m<sup>2</sup>当り造成費相当額を控除して、市街化区域農地の 1 m<sup>2</sup>当り価額を求め、これに当該市街化区域農地の地積を乗じてその価額を求める。

## (3) 基本価額の求め方

市街化区域農地の基本価額は、原則として、市街地宅地評価法に準ずる方法によって求めるものとする。具体的には、当該市街化区域農地を宅地とみなし、当該市街化区域農地が接する街路に付設された路線価を基礎として、画地計算法を適用して求めるものとするが、次の事項に留意する。

ア 類似宅地は、当該市街化区域農地が含まれる宅地の状況類似地域における標準宅地とする。

イ 市街化区域農地のみが集団的に所在するため路線価を付設していない場合においては、当該市街化区域農地の接する街路に、附近の街路に付設された路線価との均衡及び市街化区域農地の価格事情等を総合的に考慮して、新たに路線価を付設する。（その他の宅地評価法による場合にあつては、適宜、道路補正率を付設する。）

ウ 市街化区域農地が、宅地の場合の角地、二方路線地等に該当する場合にあつては、原則として、宅地の場合に準じて側方又は二方加算等を行うものであるが、正面路線となる街

路からの高低差が著しい等の事情にある場合は、周囲の土地利用状況に照らして、他の路線価から基本価額を求めることができるものとする。

エ 二以上の筆を一枚の市街化区域農地として利用している場合は、これらを一面地として基本価額を求めるものとする。

(注) 基準年度の賦課期日の翌日以降に市街化区域に編入され翌年において市街化区域農地の評価を行う場合、又は第3節5農地の例外的評価に準用する場合において、その他の宅地評価法が適用される宅地の状況類似地区に所在することとなる場合は、当該市街化区域農地を宅地とみなして、その他の宅地評価法における宅地の比準割合を適用して基本価額を求めるものとする。

#### (4) 造成費相当額の算出

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として、「市街化区域農地造成費表」(別表30)を適用し、その額を求めるものとする。

なお、この場合において、基本価額から控除すべき「通常必要と認められる造成費相当額」とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであるが、造成費相当額が基本価額の2分の1の額を超える場合には、基本価額の2分の1の額(円未満切り捨て)を当該市街化区域農地の造成費相当額とする。

##### ア 造成費の種類

- (ア) 道路面より低い農地を埋め立てる場合 ..... 盛土造成費
- (イ) 道路面より高い農地を道路面と同等の高さに  
することが通常と認められる場合 ..... 切土造成費
- (ウ) 自然傾斜している地形上にある農地の場合 ..... 傾斜地造成費

##### イ 造成費相当額の決定

###### (ア) 盛土又は切土の場合

造成費の算出の基準となる深さ(又は高さ)は、次の要領により測定する。

a 基準となる深さ(又は高さ)は、市街化区域農地の地表から最寄道路面までを測定する。ただし、1筆の市街化区域農地が2以上の道路に接している場合及び無道路地の場合は、基本価額の算出にあたり正面路線とした道路面を基準とする。

(注) 造成費相当額を控除する場合は、原則として、接面道路より高位にある画地の補正又は接面道路より低位にある画地の補正は行わないが、周囲の土地利用状況等に照らし、道路面を、基準とする造成が行われないことが通常と認められる場合にあつては、これらの補正を適用できるものとする。

b 道路面と同等か道路面より高い場合(切土造成費が適用される場合を除く。)で、盛土による造成を必要としない場合にあつても、盛土の場合の造成費相当額(30cm)を適用する(市街化区域農地の場合に限る。)

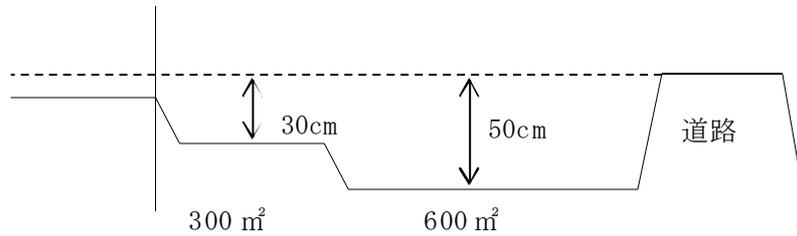
c がけ地等にある市街化区域農地については、がけ地部分を含めて造成費相当額を求めるものとする。

(注) 造成費相当額を控除する場合は、原則として、がけ地補正は行わないが、周囲の土地利用状況等に照らし、通常の造成では宅地として有効に利用できないがけ

地部分が残ると認められる場合にあっては、がけ地補正を適用できるものとする。

- d 1筆の農地が2以上に分かれ、それぞれ深さが異なる場合は、深さと面積の加重平均によりその土地の平均的深さを求める。

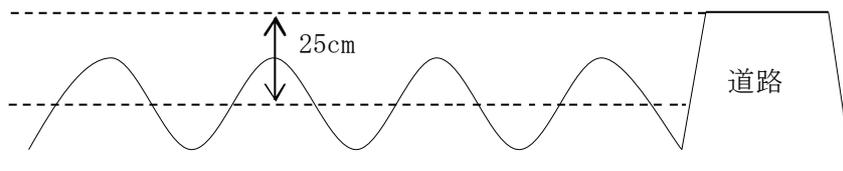
(例)



$$\frac{(30\text{cm} \times 300 \text{ m}^2) + (50\text{cm} \times 600 \text{ m}^2)}{300 \text{ m}^2 + 600 \text{ m}^2} = 44\text{cm}$$

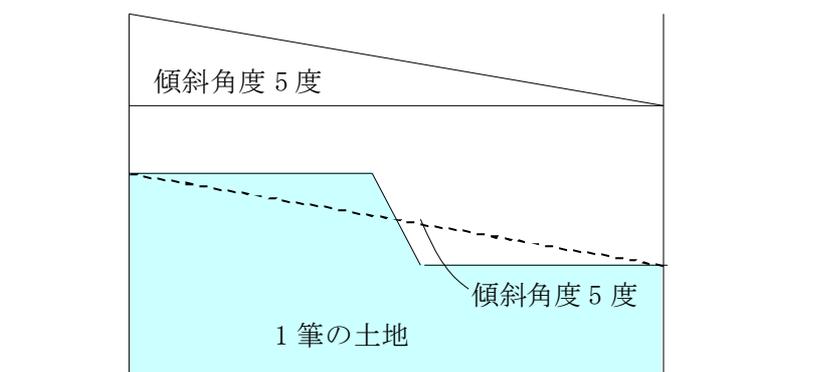
- e 畑の深さ（高さ）は通常「畝」の高さの中心点から、道路面までを測定する。

(例)



(イ) 傾斜地の場合

- a 市街地宅地評価法適用地区では、原則として1筆毎にハンドレベル等により傾斜角度を測定し、傾斜地造成費相当額を求める。
- b 1筆の農地が2枚以上に分かれ、かつ、段違いにある場合は、次の方法により自然傾斜角度を求め、傾斜地造成費相当額を求める。

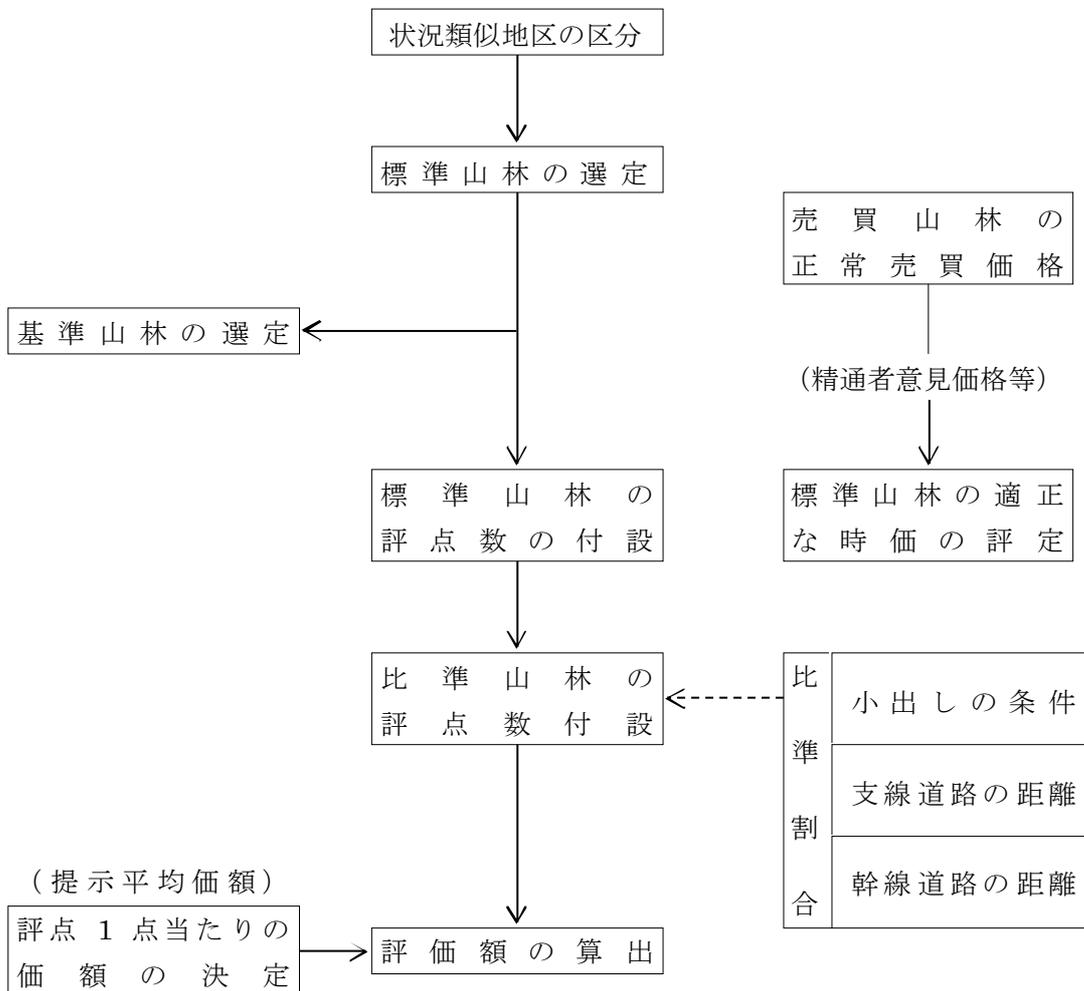


## 第5節 山 林



## 第5節 山林

### 1 山林の評価のしくみ



### 2 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1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。

ただし、宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地又は農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。

### 3 山林の評点数の付設

#### (1) 山林の評点数の付設の順序

各筆の評点数の付設は、次の順序による。

- ① 山林の状況類似地区を区分する。
- ② 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。
- ③ 山林の売買実例を調査し、売買山林の正常売買価格を求める。

④ 標準山林について、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。

⑤ 標準山林の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の山林の評点数を求める。

(2) 山林の評点数の付設

ア 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況等、次に掲げる諸条件を総合的に考慮し、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。区分にあたっては、次の(ア)から(ウ)に掲げる状況について、適宜現地調査を行い、それぞれの区分ごとに類似する地域を地形図上に色別に表示する。その結果、隣接する地域にわたってその状況が類似する場合はこれらをまとめ、一つの地域で著しく相違する部分がある場合はこれを細区分する。

(ア) 地勢による区分

地形図などにより、稜線、沢、河川、道路等によって区切られた地形図ごとに区分し、次に傾斜方向及び傾斜角度によって区分する。傾斜方向については、北東から北西にかけての北面とその他の面とに、傾斜角度は、40度程度以上の急傾斜地、平坦と考えられる15度程度未満の山林及びその中間の傾斜地とに細区分する。

ただし、二以上の地区が、樹木の生育状況等からみて同一状況にあると認められるときは、合わせて一つの地区とする。また、一つの地区内で樹木の生育程度等に顕著な差異が認められるときは、実状により区分する。

(イ) 土層による区分

上記(ア)によって区分した地区を必要に応じ、地形上から大局的にみて凸型の部分(表土も全土層も共に薄い)と認められる部分で、通常、山の鼻、峰筋の部分(表土も全土層も十分な厚さがあると認められる部分で、山麓部がこれに該当する。)に区分する。

(ウ) 林産物の搬出条件による区分

上記(ア)及び(イ)で区分した地区で、次に掲げる条件が異なるため、これを細区分する必要があると認められる場合は、当該条件の異なる地区ごとに区分する。

a 幹線道路による区分

支線道路から運搬された林産物を主要集荷場まで運搬する場合に使用する幅員2.5m以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道、筏流路によって、同じ系統の幹線道路を使用して林産物を運搬する山林の地域ごとに区分する。

b 支線道路による区分

林産物を搬出地点から幹線道路にまで運搬する場合における牛馬車道、そり道、管流路によって、同じ路線の支線道路を使用して林産物を搬出する山林の地域ごとに区分する。

イ 標準山林の選定

(ア) 標準山林の選定

標準山林は、各状況類似地区相互間の評価の均衡を図ると同時に、同一状況類似地区内の他の山林との評価の均衡を図るために、各状況類似地区ごとに、次に掲げる要件を

備える山林を選定する。

- a 傾斜角度、斜面の型が標準的なもの
- b 表土、全土層の厚さが中庸なもの
- c 支線道路までの距離が中庸なもの
- d 幹線道路までの距離が中庸なもの

(イ) 基準山林の選定

上記(ア)により選定した標準山林のうち、山林の生産力条件が上級に属するもののうちから一つを基準山林として選定する。

ウ 売買山林の正常売買価格の評定

(ア) 正常売買価格の評定

山林の売買実例価額をもとに、次に掲げる事項に留意して、取引にあたって認められる不正常的な要素を除いてその正常売買価格を求める。

- a 買急ぎにより売買実例価額が割高になっていると認められる場合は、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。
- b 将来における期待価格が含まれている場合は、これを含めないで評定する。
- c 立木価額が売買実例価額に含まれている場合は、これを含めないで評定する。
- d 特殊な関係者にある者（知人、親戚、雇用者被雇用者間等）の間で売買された売買実例については、これらの特殊な関係が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。
- e 隣接地の買足し等によってその売買実例価額が割高であると認められる場合は、買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。
- f 仲介人の売買手数料、登記による経費等が売買実例価額に含まれている場合は、これを含めないで評定する。
- g 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場合は、これを含めないで評定する。

(イ) 正常売買価格の時点修正

価格調査基準日と取引時点に隔たりがあり、かつ、その間に価格の変動があったと認められる場合は、時点修正をして正常売買価格を求める。

エ 標準山林の適正な時価の評定

(ア) 関係売買山林の選定

標準山林の正常売買価格の評定に用いる売買山林については、できるだけ次の条件を備えるものを選定する。

- a 標準山林の所在する状況類似地区内で、標準山林と生産力の条件が類似し、標準山林にできるだけ近い位置にあるものを選定する。また、標準山林と同一の状況類似地区内に売買実例がない場合には、当該状況類似地区と類似する他の状況類似地区における売買山林から、生産力の条件が類似するものを選定する。
- b できるだけ価格調査基準日と取引時点の近い売買山林を選定する。
- c 売買の内容に不正常的な要素の少ないものを選定する。

(イ) 精通者意見価格の聴取

標準山林の適正な時価の評定にあたっては、その参考として、山林の価格事情に精通し、かつ、公平な評定価格を期待できる精通者の意見を聴取するものとする。

(ウ) 標準山林の適正な時価の評定

上記(ア)で選定した関係売買山林の正常売買価格を基礎として、標準山林との位置、地勢、土層、搬出の便等の相違による生産力の格差を考慮し、精通者意見価格を参考として、各標準山林相互の均衡を総合的に考慮のうえ 1,000 m<sup>2</sup>当りの正常売買価格を求め、標準山林の適正な時価の評定し、1 円を 1 点として当該標準山林の評点数とする。ただし、以下の特殊な状況にある山林については、次に定める評価の方法による。

a 平地林

本節 5 山林の例外的評価の適用を受けない地域の山林で、売買実例が山林以外の他の要素の影響を受けていて評価の基礎に用いる適当な売買実例価額がない場合は、これらの影響のない場合の他の状況類似地区の売買山林との自然条件、経済条件の相違等や精通者意見価格から標準山林の適正な時価の評定する。

b 利用上の制限のある山林

自然公園法等による指定地域内で、土地の利用について法令の規定により制限を受ける山林について一つの状況類似地区を区分した場合において、評価の基礎に用いる適当な相場実例がない場合には、他の地域に所在する売買山林の正常売買価格を基礎として、当該標準山林との位置、地勢、土層、搬出の便等の相違を考慮して求めた価格を基準として、利用上の制約に伴う山林の価値の減少を勘案し、2 割を限度とする額を控除して適正な時価を求める。

c 岩石地、崩壊地等

岩石地、崩壊地等の不毛地が広範囲に連続している地域を一つの状況類似地区として区分した場合には、隣接する状況類似地区の標準山林の適正な時価を基準として、岩石地、崩壊地等の状況に応じて 7 割を限度とする額を控除して標準山林の適正な時価を求める。

オ 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の 1,000 m<sup>2</sup>当たり評点数に、「山林の比準表」(別表 29)により求めた比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。

山林の比準割合 = (「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」) に応ずる比準割合) ± 比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

#### 4 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

(1) 評点一点当たりの価額の決定

山林の評点一点当たりの価額は、次の算式によって算出した額に基づいて市長が決定する。

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{山林の提示平均価額} \times \text{山林の総地積}}{\text{山林の付設総評点数}}$$

(2) 提示平均価額の算定

山林の提示平均価額は、総務大臣の指示に基づき、次の算式によって県知事が算定し、市

長に提示される。

$$\text{提示平均価額} = \frac{\text{山林の総評価見込額}}{\text{山林の総地積}}$$

## 5 山林の例外的評価

### (1) 例外的評価の対象

市街化調整区域内に所在する山林で、宅地、農地等のうちに介在し、その位置、形態、利用状況、価格事情からみて、山林としての価額によって評価することが当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上適当でない認められる場合には、宅地介在山林又は農地介在山林として、例外的評価の対象とする。

なお、例外的評価の対象となる山林は、一般には、次のようなものが該当するが、原野、雑種地等の地目に認定できる場合もあり、取扱いにあたっては十分留意する。

- a 宅地転用のため一部に盛土や整地が行われ、外形的にみて転用が確実と認められる状態にあるもの
- b 宅地造成の結果、取り残されたいわゆる「法」的なもの
- c 家屋の防風のため樹木が植栽されているもの及び宅地に接続する屋敷林程度の規模のもので山林と認定されるもの
- d 周囲一帯が宅地で、立地条件、価格事情からみて単に平地林としての形態をとどめていくに過ぎないと認められるもの
- e 周囲が農地に囲まれ、一見して取り残されたような状態にある水源涵<sup>かんよう</sup>養林又は農耕地防風林

### (2) 例外的評価の方法

例外的評価の対象となる山林の状況に応じ、次により評価する。

#### ア 宅地介在山林

上記(1) a～dに該当する山林は宅地介在山林とし、第6節「市街化区域山林」の評価に準ずる方法によってその価額を求める。

#### イ 農地介在山林

上記(1) eに該当する山林は農地介在山林とし、当該山林と位置、形状等が類似する附近の農地の単位当たり価額に0.7を乗じて得た価額に、当該山林の地積を乗じてその価額を求める。

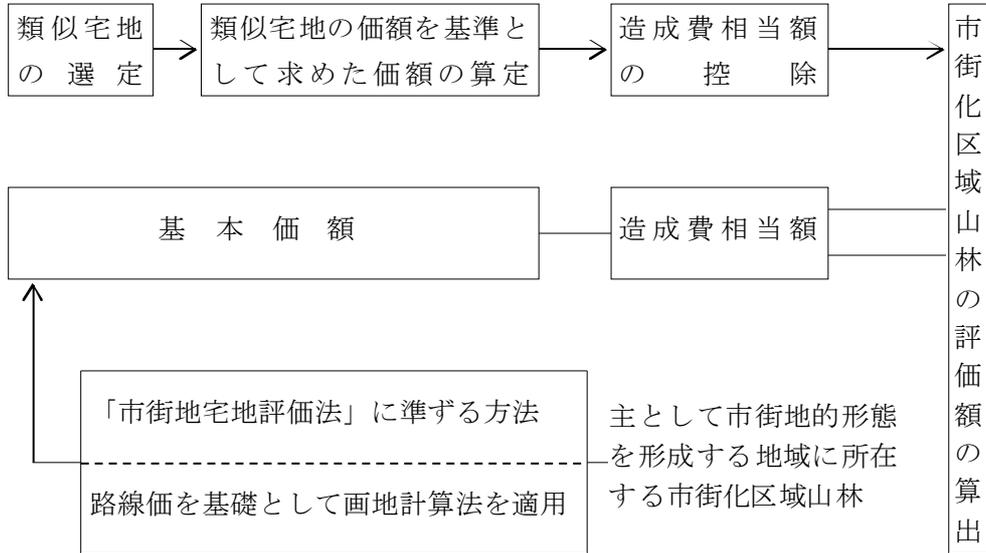


## 第6節 市街化区域山林



## 第6節 市街化区域山林

### 1 市街化区域山林の評価のしくみ



### 2 市街化区域山林の評価

市街化区域山林の評価は、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山林とその状況が類似する宅地（以下本節において「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下本節において「基本価額」という。）から当該市街化区域山林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（以下本節において「造成費相当額」という。）を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

#### (1) 市街化区域山林の範囲等

市街化区域内に所在する山林については、市街化区域が既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であることから、附近の宅地の価格の影響を受けているものと通常考えられる。したがって、その価格事情からみて一般山林の評価によることは適当ではなく、附近の宅地又は市街化区域農地との均衡を図る必要があるので、市街化区域内に所在する山林については、市街地近郊山林として宅地介在山林と同様に取り扱うものとする。

なお、宅地造成の結果取り残されたいわゆる「法」的なものであっても、市街化区域山林の範囲に含めるものとする。

(注) 一筆の山林が市街化区域と市街化調整区域の両区域にわたって所在する場合は、原則として、市街化区域に所在する部分と市街化調整区域に所在する部分との別に区分して評価を行う。ただし、市街化区域と市街化調整区域の境が判然としない場合又はその区分が不可能な場合は、当該山林の総地積が市街化調整区域内に所在するものとして取扱う。

#### (2) 評価方法

市街化区域山林の評価は、市街化区域農地の評価に準じ、次によるものとする。

ア 類似宅地を選定し、その1㎡当たり価額を基準として、宅地の評価方法に準ずる方法により基本価額を求める。

イ 次に、1㎡当たり造成費相当額を求める。

ウ 前記アによって求めた1㎡当たり基本価額からイによって求めた1㎡当たり造成費相当額を控除して、市街化区域山林の1㎡当たり価額を求め、これに当該市街化区域山林の地積を乗じてその価額を求める。

### (3) 基本価額の求め方

市街化区域山林の基本価額は、原則として、市街地宅地評価法に準ずる方法によって求めるものとする。具体的には、当該市街化区域山林を宅地とみなし、当該市街化区域山林が接する街路に付設された路線価を基礎として、画地計算法、市街化区域山林傾斜補正率表（別表 32）及び市街化区域山林形状・規模補正率表（別表 33）を適用して求めるものとするが、次の事項に留意する。

ア この場合における類似宅地とは、当該市街化区域山林が含まれる宅地の状況類似地域における標準宅地とする。

イ 市街化区域山林のみが集団的に所在するため路線価を付設していない場合においては、当該市街化区域山林の接する街路に、附近の街路に付設された路線価との均衡及び市街化区域山林の価格事情等を総合的に考慮して、新たに路線価を付設する。（その他の宅地評価法による場合にあつては、適宜、道路補正率を付設する。）

ウ 市街化区域山林が、宅地の場合の角地、二方路線地等に該当する場合にあつては、原則として、宅地の場合に準じて側方又は二方加算等を行うものであるが、正面路線となる街路からの高低差が著しい等の事情にある場合は、周囲の土地利用状況に照らして、他の路線価から基本価額を求めることができるものとする。

エ 都市計画法に基づく本市宅地開発要綱では、開発許可において道路勾配は原則として9%（角度に換算して5度）以下とされていることから、市街化区域山林の傾斜角度が5度以上である場合は、傾斜角度に応じ市街化区域山林傾斜補正率表（別表 32）により求めた補正率を乗じて基本価額を求める。

オ 規模が大きくなるにしたがって、不整形による減価は生じなくなる。そこで、3,000㎡未満（原則）の市街化区域山林については形状による補正として、市街化区域山林形状・規模補正率表（別表 33）の形状による補正率表により求めた補正率を乗じて基本価額を求める。

カ 規模が大きくなるにしたがって、道路等公共用地の設置等のために宅地としての有効利用できない部分の占める割合が増加してくる。そこで、3,000㎡以上（原則）の市街化区域山林については規模による補正として、市街化区域山林形状・規模補正率表（別表 33）の規模による補正率表により求めた補正率を乗じて基本価額を求める。

（注 1） 市街化区域山林形状・規模補正率を適用する市街化区域山林については、不整形地評点算出法は適用しないが、評点の算出方法は不整形地評点算出法に準じる。

（注 2） 建築規制補正率を適用する市街化区域山林については、市街化区域山林形状・規模補正率は適用しないこととする。ただし、極端な不整形地等、近傍の土地の価額

との均衡上必要がある場合は、建築規制補正率をさらに補正して適用できることとするが、補正の適用方法については、第 12 節 7(3)に準じる。

(注 3) 市街化区域山林形状・規模補正率のうち形状による補正率を適用する市街化区域山林で、規模による補正率を重複して適用する場合は、それぞれの補正率を適用して得た数値に最も近似の形状による補正率を適用する。ただし、これによる補正率の下限は、普通住宅地区に所在する市街化区域山林にあつては 0.6、普通住宅地区以外の用途地区に所在する市街化区域山林にあつては 0.7 とする。

(注 4) 基準年度の賦課期日の翌日以降に市街化区域に編入され翌年度において市街化区域山林の評価を行う場合、又は第 5 節 5 山林の例外的評価で準用する場合において、その他の宅地評価法が適用される宅地の状況類似地区内に所在することとなる場合は、当該市街化区域山林を宅地とみなして、その他の宅地評価法における宅地の比準割合を適用して基本価額を求めるものとする。

#### (4) 造成費相当額の算出

基本価額から控除する造成費は、市街化区域山林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とし、市街化区域農地の場合に準じてその額を求めるものとするが、適用する造成費は「市街化区域山林造成費表」(別表 31)によるものとする。

なお、この場合において、基本価額から控除すべき「通常必要と認められる造成費相当額」とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであるが、造成費相当額が基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合には、基本価額の 2 分の 1 の額(円未満切り捨て)を当該市街化区域山林の造成費相当額とする。

#### (5) 市街化区域山林の例外的評価

市街化区域山林については、立地その他の状況が多様であることから、その評価にあたっては、周囲の宅地成りの状況、自然的条件等、宅地化にあたっての諸事情等について十分な考慮が必要であるが、次に掲げるような場合は、例外的な評価の対象として取り扱うものとする。

##### ア 例外的評価の対象となる市街化区域山林

- a 宅地造成の結果取り残されたいわゆる「法」的なもの
- b 市街化調整区域との境界に所在し、市街化調整区域の山林と同程度の状況にあるもの
- c 災害危険区域(建築基準法第 39 条第 1 項)、地すべり防止区域(地すべり等防止法第 3 条第 1 項)、急傾斜崩壊危険区域等として指定されるなどの理由から、通常の造成による宅地化が困難と認められるもの。
- d 傾斜角度が 30 度以上のもの

##### イ 例外的な評価の方法

附近の路線価の 3% の額をもって、当該市街化区域山林の 1 m<sup>2</sup> 当たりの価額とする。

この場合において、附近の路線価とは、実際に利用している(あるいは利用可能な)街路に付設された路線価をいうものとする。また、実際に利用している街路等がない場合にあつては、宅地化にあたって設置される取付道路を介して利用されるであろう街路に付設された路線価とする。



## 第 7 節 鈇泉地



## 第7節 鉱泉地

### 1 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。

ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でない鉱泉地については、当該鉱泉地を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉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。

また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

[計算式]

$$\boxed{\text{当該鉱泉地の価額}} = \boxed{\text{前基準年度の価額}} \times \boxed{\text{近傍宅地の価額の変動率}}$$

$$\text{近傍宅地の変動率} = \frac{\text{当該鉱泉地を利用する温泉地の宅地の当該基準年度の価額}}{\text{当該鉱泉地を利用する温泉地の宅地の前基準年度の価額}}$$



## 第 8 節 池 沼



## 第8節 池 沼

### 1 池沼の評価

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ってその価額を求める方法によるものとする。ただし、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。

### 2 評価方法

#### (1) 売買実例価額による評価方法

池沼の売買実例価額がある場合は、売買の行なわれた池沼について、その売買の内容を十分に精査し、売買池沼の附近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買池沼の正常売買価格を求めるものとする。

売買実例池沼以外の池沼については、これを基準として売買池沼と評価対象池沼との位置、面積、形状、利用状況等を考慮して評価する。

#### (2) 近傍地比準方式による評価方法

池沼について、適切な売買実例価額がない場合は、次に掲げる方法により評価を行う。

##### ア 市街化区域内に所在する池沼の評価

市街化区域内に所在する池沼については、原則として、市街化区域農地に準じた評価の方法によりその価額を求めるものとする。

具体的には、当該池沼を宅地とみなし、当該池沼に沿接する街路に付設された路線価を基礎として、市街化宅地評価法における画地計算法を適用のうえその基本価額を求め、当該池沼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（以下本節において「造成費相当額」という。）を控除して求めた1㎡当たりの価額に、当該池沼の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

この場合における造成費相当額は、市街化区域農地の場合に準じて求めるものとし、「市街化区域農地造成費表」（別表 30）を適用するが、造成費相当額が池沼の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額（円未満切り捨て）を当該池沼の造成費相当額とする。

##### イ 市街化調整区域内に所在する池沼の評価

市街化調整区域内に所在するもののうち、比較的小規模な池沼にあつては、当該池沼の附近の土地とその位置、形状等が類似する土地の価額に比準する価額によるものとするが、具体的には次による。

(ア) 農地に比準するものにあつては、当該池沼の附近の農地の単位あたり価額に0.70を乗じて求めた価額に、当該池沼の地積を乗じてその価額を求める。

(イ) 山林に比準するものにあつては、当該池沼の附近の山林の単位あたり価額に、当該池沼の地積を乗じてその価額を求める。

(注) これらの場合における附近の農地又は山林とは、当該池沼が含まれる農地又は山林の状況類似地区における標準地をいうものとする。

### (3) 池沼の例外的評価

#### ア 工場敷地内にある貯水池の評価

工場の敷地内にある貯水池等は、通常、当該工場の維持効用を果たすものと考えられるので、当該工場敷地の価額と同等の額によってその価額を求める。この場合において、当該貯水池等が比較的小規模な場合にあつては、これらを工場敷地と一体の宅地として評価するものとする。

#### イ 市街化区域内における池沼の例外的評価

市街化区域内における広大な池沼について、当該池沼の周辺土地の価格事情に著しい相違があり、前記(2)アによる方法により難い場合は、類似する価格事情にある部分ごとに附近の土地の1㎡当たりの平均的価額を求め、これらの沿接割合に応じて加重平均のうえ求めた1㎡当たりの価額に、当該池沼の地積を乗じてその価額を求めることができるものとする。

この場合において、附近の土地の1㎡当たりの平均的価額を求めるにあつては、当該池沼に沿接する土地（道路を隔てた対面の土地を含む。以下同じ。）の評価の基礎となる路線価によるものとするが、周辺土地の価格事情と著しく相違する土地が沿接する場合には、当該沿接土地の1㎡当たりの価額によるものとする。

なお、沿接土地の状況が、小規模である場合又は散在している場合にあつては、背後地を含めた代表的な地目に応じて、1㎡当たりの平均的価額を求める。

(注) 周辺土地の価格事情に著しい相違がある場合とは、池沼の周辺地域全体が宅地化された状況にはなく、宅地化に至らない大規模な市街化区域山林（又は市街化調整区域の山林等）が沿接しているような場合をいう。

また、他の市街化区域内の池沼との均衡上、必要に応じて、附近の土地の1㎡当たりの平均的価額とする路線価から当該池沼に係る造成費相当額を控除した価額によることができるものとする。

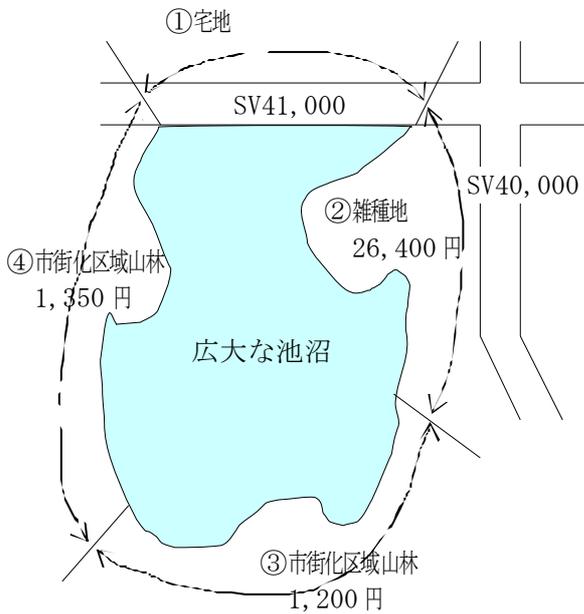
#### ウ 市街化調整区域における池沼の例外的評価

市街化調整区域に所在する広大な池沼は、当該池沼に沿接する土地の価額に比準してその価額を求めるものとするが、通常、広大な地域にわたることが多く、池沼に沿接する地目も単一の地目ではなく、その状況も多様である。したがって、当該池沼に沿接する土地の地目ごとに附近の土地の平均的価額を求め、これらの沿接割合に応じて加重平均のうえ求めた1㎡当たりの価額に、当該池沼の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

なお、この場合においては、当該池沼に沿接する土地及び背後地を含めた代表的な地目に応じて、附近の土地の1㎡当たりの平均的価額を求めるものとする。

(注) 農地や山林等のうちに介在する宅地が沿接する場合については、原則としてその価額の影響を考慮しないものとするが、集落的な形態をもって宅地が沿接する場合には、これらの宅地について1㎡当たりの平均的価額を求める。また、この場合においては、類似する他の池沼との均衡上、必要に応じて、宅地の平均的価額から当該池沼に係る造成費相当額を控除した価額を1㎡当たりの平均的価額とすることができるものとする。

(市街地区域における例外的評価の例)



(ア) 附近の土地の沿接割合

①宅地	20%
②雑種地	20%
③市街化区域山林	30%
④市街化区域山林	30%

(イ) 附近の土地の平均的価額 (1 m<sup>2</sup>当たり)

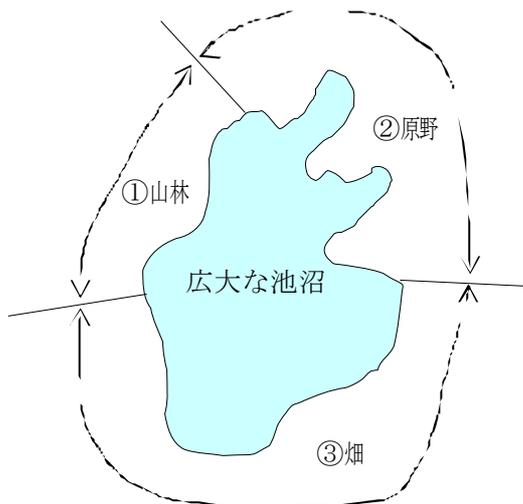
①宅地	20,500 円
②雑種地	20,000 円
③市街化区域山林	1,200 円
④市街化区域山林	1,350 円

(ウ) 1 m<sup>2</sup>当たり価額

$$(20,500 \text{ 円} \times 0.2) + (20,000 \text{ 円} \times 0.2) + (1,200 \text{ 円} \times 0.3) + (1,350 \text{ 円} \times 0.3) = 8,865 \text{ 円}$$

(注) 当該事例については、周囲の土地の状況及び他の市街化区域内の池沼との均衡を考慮し、沿接土地①及び②の1 m<sup>2</sup>当たりの平均的価額については、それぞれの路線価から当該池沼に適用すべき造成費相当額(盛土造成費 2.5m超、この事例の場合は基本価額の2分の1の額)を控除した価額としたもの。

(市街化調整区域における例外的評価の例)



(ア) 附近の土地の沿接割合

①山林	20%
②原野	35%
③畑	45%

(イ) 附近の土地の平均的価額 (1 m<sup>2</sup>当たり)

①山林	20 円
②原野	70 円
③畑	100 円

(ウ) 1 m<sup>2</sup>当たり価額

$$(20 \text{ 円} \times 0.2) + (70 \text{ 円} \times 0.35) + (100 \text{ 円} \times 0.45) = 73 \text{ 円}$$

(注) 附近の土地の沿接割合は、当該池沼のおおむねの形状に基づき求めるものとするが、この事例のように複雑な形状で、曲線部の影響を考慮する必要がある場合は、その状況に応じて沿接距離を補正のうえ割合を求めることができるものとする。



## 第9節 牧場



## 第9節 牧場

### 1 牧場の評価

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、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。

### 2 評価方法

#### (1) 売買実例価額による評価方法

牧場の売買実例価額がある場合は、売買の行なわれた牧場について、その売買の内容を十分に精査し、売買牧場の附近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買牧場の正常売買価格を求めるものとする。

売買実例牧場以外の牧場については、これを基準として売買牧場と評価対象牧場との位置、土性、地形、利用状況等を考慮して評価する。

#### (2) 近傍地比準方式による評価方法

牧場について、適切な売買実例価額がない場合は、次に掲げる方法により評価を行う。

##### ア 市街化区域内に所在する牧場の評価

市街化区域内に所在する牧場については、原則として、市街化区域農地に準じた評価の方法によりその価額を求めるものとする。

具体的には、当該牧場を宅地とみなし、当該牧場に沿接する街路に付設された路線価を基礎として、市街地宅地評価法における画地計算法を適用のうえその基本価額を求め、当該牧場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（以下本節において「造成費相当額」という。）を控除して求めた1㎡当りの価額に、当該牧場の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

この場合における造成費相当額は、市街化区域農地の場合に準じて求めるものとし、「市街化区域農地造成費表」（別表30）を適用するが、造成費相当額が牧場の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額（円未満切り捨て）を当該牧場の造成費相当額とする。

##### イ 市街化調整区域内に所在する牧場の評価

当該牧場の附近の土地とその位置、土性、地形が類似する土地の価額に比準する価額によるものとするが、具体的には附近の土地の状況に応じ、次のいずれかの方法による。

(ア) 農地に比準するものにあつては、当該牧場の附近の農地の単位当り価額に0.70を乗じて求めた価額に、当該牧場の地積を乗じてその価額を求める。

(イ) 山林に比準するものにあつては、当該牧場の附近の山林の単位当り価額に、当該牧場の地積を乗じてその価額を求める。

(注) これらの場合における附近の農地又は山林とは、当該牧場が含まれる農地又は山林の状況類似地区における標準地をいうものとする。



## 第 10 節 原 野



## 第10節 原野

### 1 原野の評価

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ってその価額を求める方法によるものとする。ただし、原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、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。

### 2 評価方法

#### (1) 売買実例価額による評価方法

原野の売買実例価額がある場合は、売買の行なわれた原野について、その内容を十分に精査し、売買原野の附近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買原野の正常売買価格を求める。

売買実例以外の原野については、これを基準として売買原野と評価対象原野との位置、面積、形状等の相違を考慮して評価する。

#### (2) 近傍地比準方式による評価方法

原野について、適切な売買実例価額がない場合は、次に掲げる方法により評価を行う。

##### ア 市街化区域内に所在する原野の評価

市街化区域内に所在する原野については、原則として、市街化区域農地に準じた評価の方法によりその価額を求めるものとする。

具体的には、当該原野を宅地とみなし、当該原野に沿接する街路に付設された路線価を基礎として、市街地宅地評価法における画地計算法（市街化区域山林傾斜補正率表（別表32）及び市街化区域山林形状・規模補正率表（別表33）を含む。）を適用のうえその基本価額を求め、当該原野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（以下本節において「造成費相当額」という。）を控除して求めた1㎡当たりの価額に、当該原野の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

この場合における造成費相当額は、市街化区域農地の場合に準じて求めるものとし、「市街化区域農地造成費表」（別表30）又は「市街化区域山林造成費表」（別表31）を適用するが、造成費相当額が原野の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額（円未満切り捨て）を当該原野の造成費相当額とする。

##### イ 市街化調整区域内に所在する原野の評価

当該原野の附近の土地とその位置、形状等が類似する土地の価額に比準する価額によるものとし、具体的には次による。

(ア) 農地に比準するものにあつては、当該原野の附近の農地の単位当たり価額に0.70を乗じて求めた価額に、当該原野の地積を乗じてその価額を求める。

(イ) 山林に比準するものにあつては、当該原野の附近の山林の単位当たり価額に、当該原野の地積を乗じてその価額を求める。

(注) これらの場合における附近の農地又は山林とは、当該原野が含まれる農地又は山林の状況類似地区における標準地をいうものとする。

(3) 原野の例外的評価

ア 例外的評価の対象となる市街化区域山林のうちに介在する原野については、附近の路線価に0.05を乗じて1㎡当たり価額を求める。

(注) 附近の路線価については、市街化区域山林における例外的評価の例による。

イ 市街化調整区域内で宅地のうちに介在する原野については、市街地宅地評価法適用地区に所在する場合は附近の路線価に、その他の宅地評価法適用地区に所在する場合は当該状況類似地区の標準宅地の1㎡当たり価額に0.05を乗じて、当該原野の1㎡当たり価額を求める。

## 第 11 節 雜種地



## 第11節 雑種地

### 1 雑種地の評価

雑種地とは、宅地、田、畑、山林、鉱泉地、池沼、牧場及び原野以外の土地をいうものであるが、これらの土地の利用状況は多岐にわたっている。したがって、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によりその価額を求めるものとする。

- ① ゴルフ場
- ② 遊園地、運動場、野球場及びこれらに類似する施設の用に供する土地
- ③ 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。）
- ④ 私道の用に供する土地
- ⑤ ①～④以外の土地

### 2 ゴルフ場の用に供する土地の評価

#### (1) ゴルフ場用地の範囲

ゴルフ場用地として評価する対象は、「ゴルフ場の用に供する土地」から「ゴルフ場の用に供する一団の土地のうち当該ゴルフ場がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除いた土地」とする。

#### (2) ゴルフ場用地の評価

ゴルフ場の用に供する土地の評価は、原則として当該ゴルフ場を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に、当該ゴルフ場の造成費（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を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法による。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格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であるときは、附近の土地の価額又は最近の造成費から評定した価額によるものとする。

具体的には、以下に掲げる方法により求めた1㎡当たり価額に当該ゴルフ場用地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

[ゴルフ場評価の概要]

- ・ 原則

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ場用地の} \\ \text{取得価額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{ゴルフ場の} \\ \text{造成費} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{位置・利用状況等} \\ \text{による補正} \\ \hline \end{array}$$

- ・ 取得価額等の価格事情に変動のある場合

$$\left( \begin{array}{|c|} \hline \text{附近の土地} \\ \text{の価額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{最近における} \\ \text{造成費} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{位置・利用状況等} \\ \text{による補正} \\ \hline \end{array}$$

#### ア 取得価額の算定

ゴルフ場を開設するにあたり要した土地の取得価額は、次の方法により算定する。

(ア) 取得に要した費用の額が明らかな場合

ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費）、登記に要する費用及び公租公課等を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて取得価額を求める。

(注) 「宅地の評価割合」とは宅地の評価額の売買実例価額等に対する割合をいうものであるが、平成 6 基準年度の評価替え以降、宅地の評価について地価公示価格等の 7 割程度を目途とされたことから、ゴルフ場用地の評価に用いる「宅地評価割合」も 7 割とする。

(イ) 取得に要した費用の額が明らかでない場合等

ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動が認められ、当該土地の取得に要した費用の額を用いることが不適当なゴルフ場又はその取得に要した費用の額が不明なゴルフ場については、次の a 又は b のいずれかの方法により取得価額を求める。

a 市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場

市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場については、開発を目的とした近傍の山林の売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて取得価額を求める。

b 市街地近郊ゴルフ場

市街地近郊ゴルフ場については、次の算式により取得価額を求める。

なお、市街地近郊ゴルフ場とは、市街化区域内に所在するゴルフ場又は市街化区域に囲まれているゴルフ場すなわちその周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場をいうものである。ただし、市街地近郊ゴルフ場の認定にあたっては、当該土地が法的、技術的及び経済的に開発可能な土地であることを考慮すること。

(算 式)

$$\begin{array}{|l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{近傍の宅地} \\ \text{の単位地積} \\ \text{当たりの評} \\ \text{価額} \end{array} \times \begin{array}{|l} \text{ゴルフ場用} \\ \text{地の地積} \end{array} \times \begin{array}{|l} \text{ゴルフ場用地を宅地に} \\ \text{造成することとした場} \\ \text{合において公共用地そ} \\ \text{の他宅地以外の用途に} \\ \text{供されることが見込まれる土地} \\ \text{(潰地) 以外の土地の} \\ \text{地積の当該ゴルフ場用} \\ \text{地の総地積に対する割} \\ \text{合 (50/100)} \end{array} - \begin{array}{|l} \text{ゴルフ場と同} \\ \text{一規模の山林} \\ \text{を宅地に造成} \\ \text{することとし} \\ \text{た場合におい} \\ \text{て通常必要と} \\ \text{する造成費 (以} \\ \text{下「山林に係る} \\ \text{宅造費」とい} \\ \text{う。)} \end{array} \times \begin{array}{|l} \text{宅} \\ \text{地} \\ \text{の} \\ \text{評} \\ \text{価} \\ \text{割} \\ \text{合} \end{array}$$

イ ゴルフ場用地の造成費の算出

ゴルフ場の造成費は、設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーランド、フェアウェイ、ラフ・バンカー、パッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額（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になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求める。

この場合において、造成後に価格事情に変動があるもの又は造成費が明らかでないもの

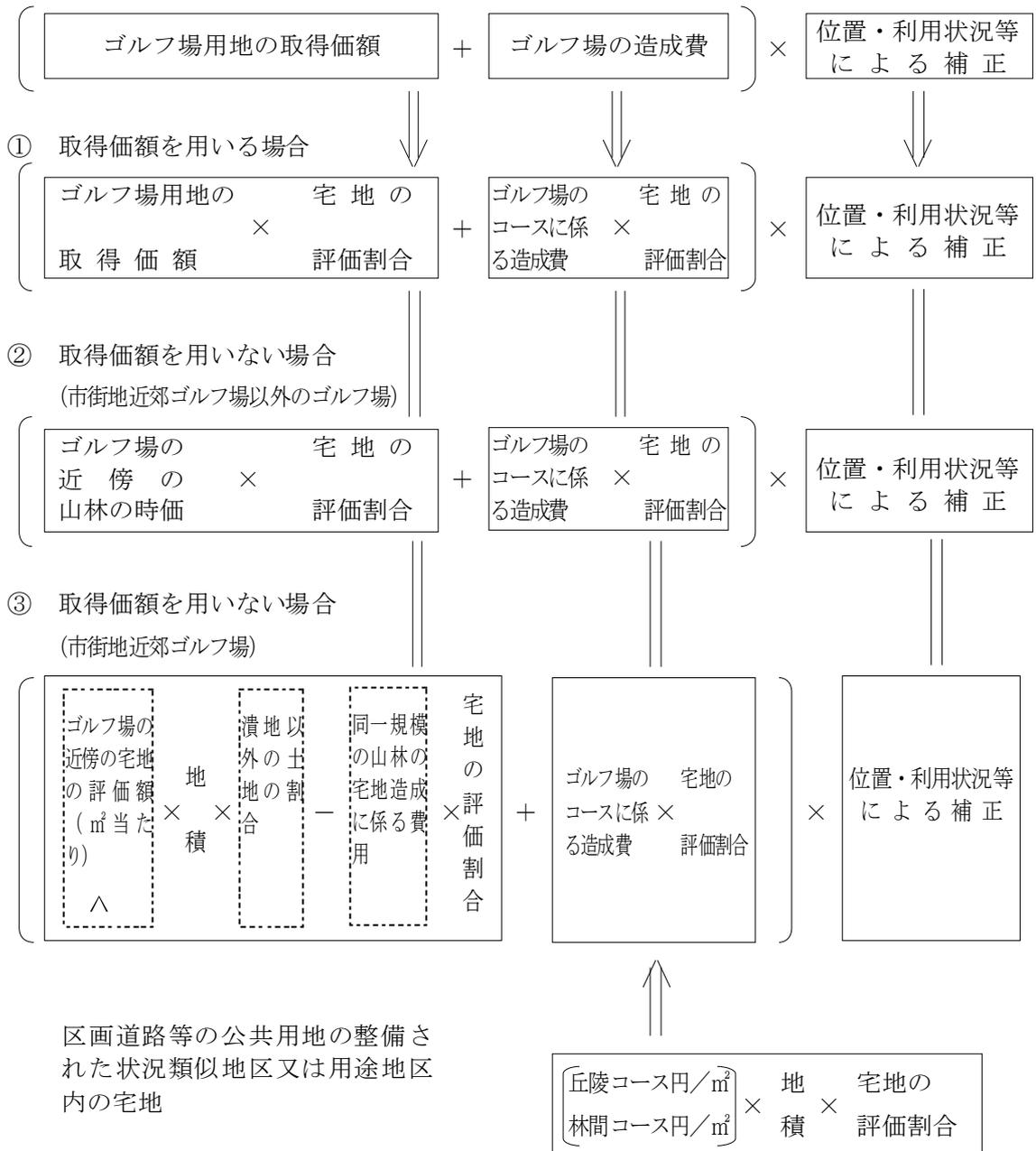
は、原則として丘陵コース又は林間コースの別にそれぞれ算定される平均的造成費を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて造成費を求める。

ウ ゴルフ場の位置、利用状況等による補正

位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況等に応じて、他のゴルフ場の価額との均衡を考慮して補正する。

(参 考) ゴルフ場用地の評価方法の図式

原 則



### 3 遊園地等の用に供する土地の評価

#### (1) 遊園地等の用に供する土地の範囲

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「遊園地等」という。）の用に供し、附近の土地と独立して評価することが適当と認められる土地は、一般に数十筆の土地から形成され、それが一体となって効用を発揮しているものであるから、原則として、建物又は構築物の敷地、通路、駐車場、その他の部分を区分せず、その全部を一団の土地（当該一団の土地のうち当該遊園地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。）として評価の対象とする。

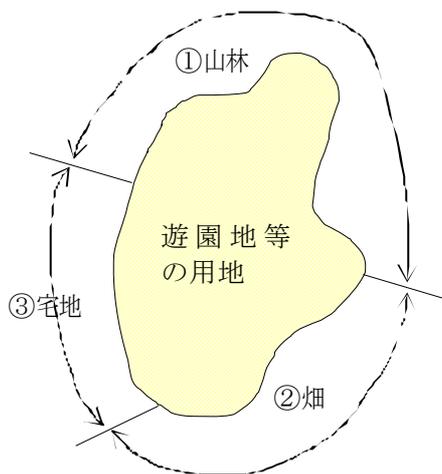
（注） 建物の敷地に該当する部分の割合が大きい遊園地等にあつては、地目を宅地と認定のうえその価額を求めることができるものとする。

なお、この場合にあつても、当該遊園地等の立地や規模等の諸条件から、画地計算法の適用等、宅地の評価法によることが適切と認められない場合にあつては、遊園地等の用に供する土地の評価方法を準用できるものとする。

#### (2) 遊園地等の用に供する土地の評価

遊園地等の用に供する土地の評価は、原則として、当該遊園地等の周辺土地の利用状況に応じ、類似する価格事情にある部分ごとに附近の土地の1㎡当たりの平均的価額を求め、これらの沿接割合に応じて加重平均のうえ求めた1㎡当たり価額に、当該遊園地等の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

（市街化調整区域に所在する遊園地等の例）



#### (ア) 附近の土地の沿接割合

①山林	50%
②畑	30%
③宅地	20%

#### (イ) 附近の土地の平均的価額（1㎡当たり）

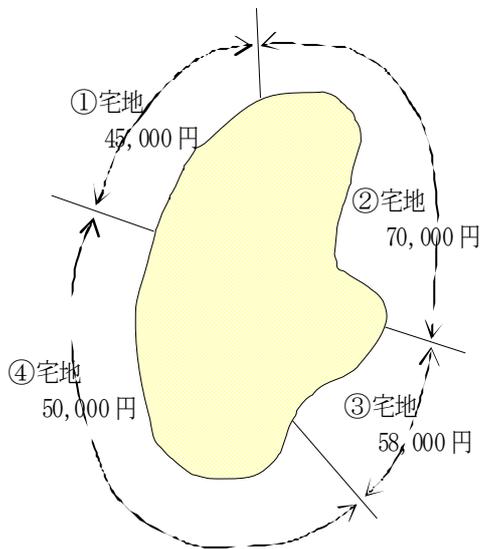
①山林	20円
②畑	100円
③宅地	15,000円

#### (ウ) 遊園地等の1㎡当たり価額

$$(20円 \times 0.5) + (100円 \times 0.3) + (15,000円 \times 0.2) = 3,040円$$

（注） 遊園地等の用に供する土地は、その利用の形態が広範であることからその価格事情に留意が必要であるが、当該遊園地が山間部の傾斜地を利用した施設である場合などにあつては、宅地に接する部分の状況に応じ、がけ地補正率の適用や造成費相当額の控除等によって、宅地の平均的価額を補正できるものとする。

(市街化区域に所在する遊園地等の例)



(ア) 附近の土地の沿接割合

①宅地	20%
②宅地	30%
③宅地	10%
④宅地	40%

(イ) 附近の土地の平均的価額 (1㎡当たり)

①宅地	45,000円
②宅地	70,000円
③宅地	58,000円
④宅地	50,000円

(ウ) 遊園地等の1㎡当たり価額

$$(45,000円 \times 0.2) + (70,000円 \times 0.3) + (58,000円 \times 0.1) + (50,000円 \times 0.4) = 55,800円$$

(注) 周辺が宅地に囲まれている遊園地等においては、附近の土地の1㎡当たり平均価額とは、原則として、当該遊園地等に沿接する街路の路線価又は遊園地等に沿接する土地の評価の基礎となる路線価をいうものとする。ただし、例外的評価の対象となる市街化区域山林等に連続する遊園地等の場合で、これらの価格事情を考慮することが適切と認められるような場合は、沿接する土地の平均的価額によることができるものとする。

また、周辺が宅地に囲まれている比較的小規模な遊園地等については、宅地に準ずる評価方法によりその価額を求めることができるものとする。

#### 4 鉄軌道用地の評価

鉄軌道用地とは、次に掲げる土地をいう。

(1) 線路敷の用に供する土地

ただし、工場の敷地内にあるものを除く。

(2) 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

(3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、踏切番舎の用に供するもの又は保線区、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

なお、鉄軌道用地の評価にあたっては、「4-1 複合利用鉄軌道用地」と「4-2 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地」とを分けて評価する。

## 4-1 複合利用鉄軌道用地の評価

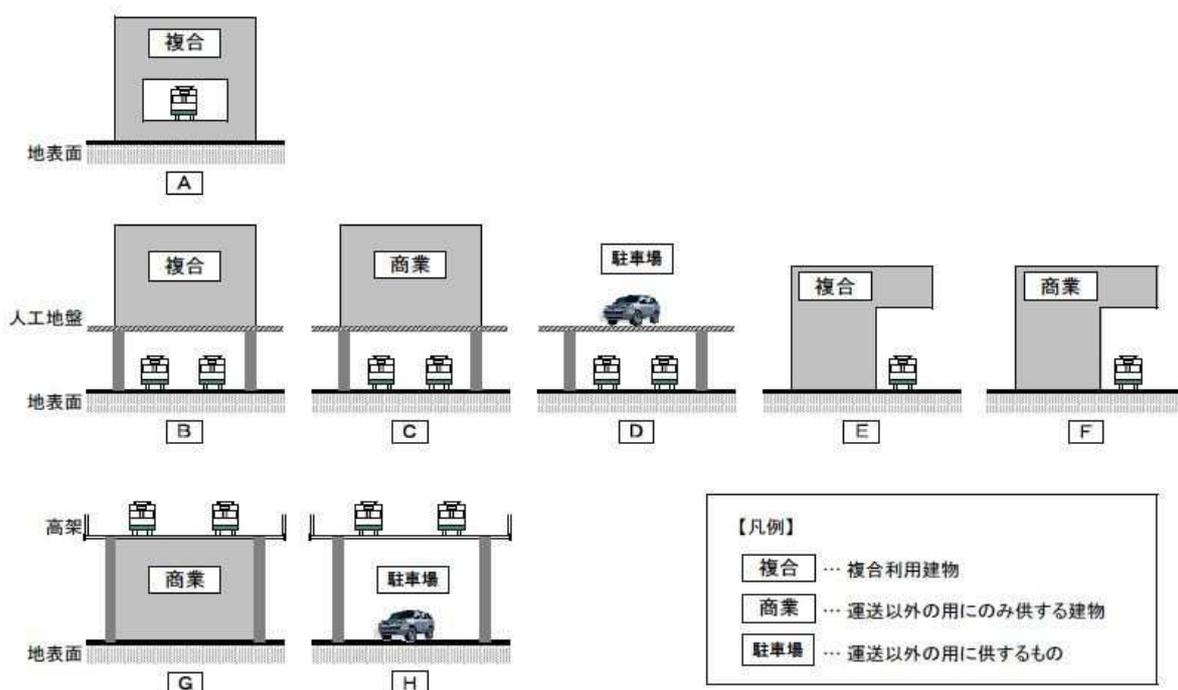
### (1) 複合利用鉄軌道用地の範囲

複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」(別表34)に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価については、本要領の「第2節 宅地」に定める方法によるものとする。

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(以下「複合利用建物等」という。))の敷地である鉄軌道用地(下記イに該当するものを除く。)(下図A)

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(下図B、C) その他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの(下図D)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(下図E、F)

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(下図G) その他当該土地を運送以外の用に供するもの(下図H)(高架下が複合利用建物である場合は、上記アに該当。)



(注1) 建物における「運送以外の用に供する部分」には、飲食店や物品販売業等を営む店舗だけでなく一般の事務所や住居も含まれる。また、鉄軌道の経営・管理及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社・営業所の機能を有する部分についても「運送以外の用に供する部分」に該当する。一方、駅職員のための更衣室・休憩所等、駅として機能していく上において通常必要な施設については、「運送の用に供する部分」とする。

(注 2) 建物以外の用途において「運送以外の用に供する」とは、当該土地を「積極的に運送以外の用に供する場合」と解すべきであり、高架下や人工地盤上が何にも利用されていない場合や、鉄道敷地の上をたまたま道路が通過しているような場合等は含まれない。具体的には、当該土地を駐車場や駐輪場のような施設に利用している場合が「運送以外の用」に該当する。ただし、高架下で駐車場等に利用されている土地であっても橋脚部分については、「運送の用に供する部分」とみなすこととする。

(注 3) 改札内の通路については、原則として「運送の用に供する部分」とする。ただし、一定の区域が明確に区分され、その区域が主として運送以外の用に供する店舗・事務所等である場合の店舗・事務所間の通路等については、「運送以外の用に供する部分」とする。

また、駅への進入路となるだけでなく、鉄道線路を跨いで自由に往来できる自由通路については、多くの場合、「運送の用に供する部分」として差し支えない。ただし、自由通路の一部が隣接する商業ビルの中を通過する場合等は、当該通路部分を「運送以外の用に供する部分」とする。

なお、運送、運送以外のいずれとも判断できない場合には、当該部分については按分の基礎となる面積から除外することもやむを得ない。

## (2) 複合利用建物の範囲

複合利用建物に該当するかの判断は、「運送の用に供する部分」と「運送以外の用に供する部分」を有する建物について、次に定める方法により行うものとする。

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。

なお、地下部分については、当該地下部分が建物の一部として一体であると認められる場合には一棟の建物に含めることとする。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(イ) 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）で床面積が 10 平方メートル以下のもの

(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 平方メートル未満の建物は、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。

(3) 複合利用鉄軌道用地の評価単位

複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次の評価単位ごとに行う。

ア (1)アに掲げる鉄軌道用地の評価単位 ((1)図A)

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。

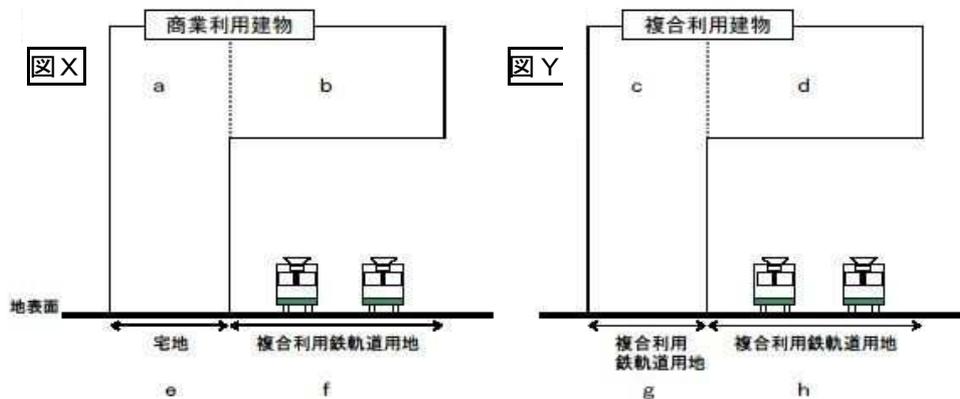
イ (1)イに掲げる鉄軌道用地の評価単位 ((1)図B~F)

(ア) 人工地盤等が設置されている場合

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。

(イ) 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

当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。(図Xのf部分、図Yのh部分)



ウ (1)ウに掲げる鉄軌道用地の評価単位 ((1)図G、H)

当該土地の利用状況等に応じて当該土地を次のように区分し、その区分した土地ごとに行う。

(ア) 高架下の利用が高架部分を水平投影した範囲内であれば、当該高架部分の水平投影部分の面積

(イ) 高架下の利用が高架部分を水平投影した範囲を越えている場合は、利用状況等により次のとおり判断する。

- ① 高架下の土地が貸し付けられている場合には、その貸し付けられている土地の範囲
- ② 高架下が建物の用に供されている場合には、当該建物の敷地として通常認められる範囲
- ③ 土地が工作物等で区分されるなど、高架下の範囲が特定できる場合には当該範囲
- ④ 高架下が駐車場等の施設に利用されている場合には、当該駐車場等の施設の範囲

#### (4) 複合利用鉄軌道用地の評価方法

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（(3)で区分した評価単位）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。

##### ア 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、駐車場や物販施設に利用される等運送以外の用に供されている場合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。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものについては、(2)イ及びウの例によるものとする。

##### イ 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ものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、「4-2 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価」の例により求めるものとする。

(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ものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

##### （比準する附近の土地の価額）

① 市街地宅地評価法適用地域においては、附近の土地の価額は近接する街路の路線価を活用することとする。なお、近接する街路の認定については、その利用上最も合理的であると認められる街路によるものである。

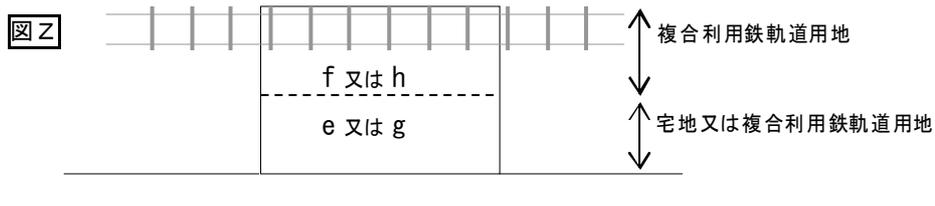
また、評価の単位となる鉄軌道用地に近接する一の街路に複数の路線価が付設されている場合は、原則として複数の街路の路線価を加重平均して求めた価額を活用することとする。

② 市街地宅地評価法適用地域以外の地域においては、当該鉄軌道用地が含まれる状況類似地区の標準宅地等評価上特殊な価格形成要因のない土地の価額を活用することとする。

(考慮すべき土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因等)

① 評価の単位となる複合利用鉄軌道用地が無道路地となる場合

(3)の図X又は図Yにおいて、評価の単位であるf又はh部分が、図Zの場合のように無道路地となる場合でも、当該土地の利用としてはe又はg部分を含めた一団の鉄軌道用地として効用を果たしていることから、無道路地の補正は適用せず、その利用上最も合理的であると認められる街路から評価するものとする。



② 評価単位となる複合利用鉄軌道用地が不整形地となる場合

評価単位で判断すると不整形となる場合でも、全体の土地利用状況等を総合的に勘案して適用を判断するものとする。

その他、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については、本節「6 その他の雑種地の評価」に定められた方法による。

## 4-2 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価

### (1) 複合利用鉄軌道用地以外の評価単位

評価単位は、区の区域ごとに、かつ、各線区別に一体のものとして行う。区分した評価単位に複合利用鉄軌道用地が含まれる場合は、当該複合利用鉄軌道用地も含め一体とする。

### (2) 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価方法

当該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その価額を求める方法による。

この場合における沿接土地の価額の求め方は、次の手順によることとする。

#### ア 鉄道状類の区分

鉄軌道用地に沿接する土地の地目に応じ、鉄軌道用地の状況類似地区（以下「鉄道状類」という。）を区分する。

なお、この場合において、鉄軌道用地に沿接する土地とは、道路を隔てた向かいの土地を含むものとする。

#### (ア) 沿接土地が宅地の場合

沿接土地が宅地及び宅地に比準して評価する土地である地域については、宅地の状況類似地区を基礎として、価格事情がおおむね同等と認められる地域ごとに区分する。ただし、市街化区域と市街化調整区域の境界にあつては、必ず鉄道状類を区分する。

#### (イ) 沿接土地が田、畑、山林の場合

沿接する土地が田、畑、山林及びこれらに比準して評価する土地である地域については、田、畑、山林の各状況類似地区を基礎として、価格事情がおおむね同等と認められる地域ごとに区分する。

なお、鉄軌道用地に沿接する土地が小規模である場合又は散在している場合は、その背後を含めた代表的な地目に応じて区分する。

(注) 鉄道状類番号については、宅地状類と区別するため5000番台以上を使用するが、標準的な鉄軌道幅員であるものを1番とし、評価単位となる線区別に500番単位で改番して付設する。(JR鹿児島本線5001～、筑豊電気鉄道6001～等)

#### イ 鉄道状類単位の沿接土地平均価額の算出

鉄道状類単位の沿接土地の平均価額は、次の区分に応じた方法により算出する。

#### (ア) 宅地の状況類似地区を基礎とする鉄道状類

##### a 市街地宅地評価法適用地域の場合

当該鉄道状類の沿接土地平均価額は、鉄軌道用地に沿接する街路に付設された路線価により求めることとするが、当該鉄道状類内に複数の路線価がある場合は、それぞれの沿接距離で加重平均して求めた価額とする。

##### b その他の宅地評価法適用地域の場合

当該鉄道状類の沿接土地平均価額は、鉄道状類区分の基礎とした宅地の状況類似地区の標準地価格に、沿接土地の評価に用いられる道路補正率を乗じて求めることとするが、当該鉄道状類内に異なる宅地の状況類似地区がある場合、又は同一の状況類似地区であっても異なる道路補正率によるものがある場合は、aに準じた加重平均の方

法によりその価額を求める。

(イ) 田、畑、山林の状況類似地区を基礎とする鉄道状類

当該鉄道状類の沿接土地平均価額は、鉄道状類区分の基礎とした各々の状況類似地区の標準地価格により沿接土地平均価額を求めることとするが、当該鉄道状類内に複数の状況類似地区がある場合は、(ア) a に準じた加重平均の方法によりその価額を求める。

(沿接土地平均価額の特異な算出例)

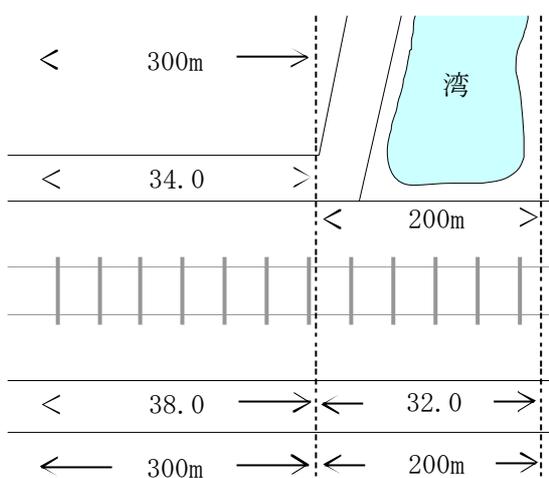
① 市街化区域農地等が連たんする場合

市街化区域農地等が連たんしている地域にあつては、これらの土地の評価の基礎となる路線価から、連たんする市街化区域農地等の平均的な造成費相当額を控除した額を用いて沿接土地平均価額を求める。

なお、その他の宅地評価法適用地域においては、造成費控除に相当する補正率を標準地価格に乗じて得た価額を用いるものとする。

② 鉄軌道用地の片側が河川等公有水面の場合

公有水面をはさんだ対岸の土地の価格の影響を受けていないと認められる部分については、鉄軌道用地に接するもう一方の側の土地の路線価等に沿接するものとして平均価額の算出を行う。



[平均価額の算出例]

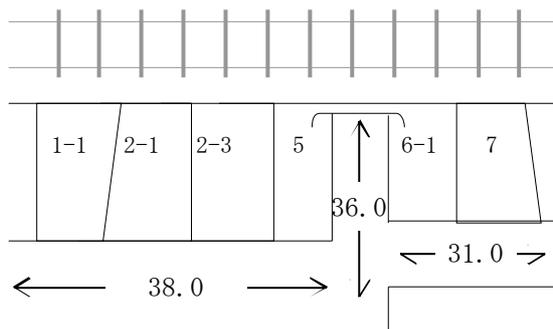
$$34,000 \text{ 円} \times \frac{300\text{m}}{1,000\text{m}} = 10,200 \text{ 円}$$

$$38,000 \text{ 円} \times \frac{300\text{m}}{1,000\text{m}} = 11,400 \text{ 円}$$

$$32,000 \text{ 円} \times \frac{200\text{m}+200\text{m}}{1,000\text{m}} = 12,800 \text{ 円}$$

$$10,200 \text{ 円} + 11,400 \text{ 円} + 12,800 \text{ 円} = 34,400 \text{ 円 (平均価額)}$$

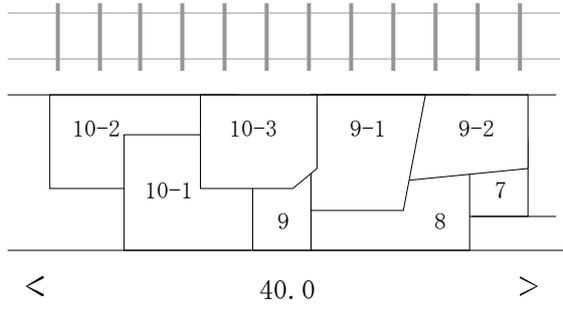
③ 鉄軌道用地に直接沿接する路線価がない場合



[平均価額の算出例]

沿接土地の評価の基礎となる路線価 (38,000 円、31,000 円) を用いて平均価額の算出を行う。

④ 無道路地が連たんして沿接する場合



無道路地補正率と平均的な通路開設補正率を乗じた結果の率 =  $0.60 \times 0.75 = 0.45$

[平均価額の算出例]

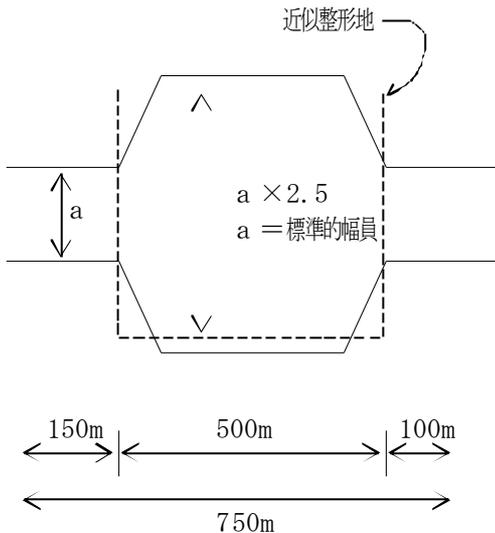
無道路地に係る正面路線価に無道路地補正率と平均的な通路開設補正率を乗じた結果の率（小数点以下第3位切捨て）を乗じた価額（ $40,000 \times 0.45 = 18,000$  円）を用いて平均価額の算出を行う。

ウ 沿接土地の価額の算出

アで区分した鉄道状類の側面長を測定し、当該側面長割合によりイで求めた鉄軌道状類単位の沿接土地平均価額を加重平均することによって、全体の沿接土地の価額を求める。側面長の測定にあたっては、近似直線によるものとし、測定単位はメートル（単位未満四捨五入）とする。

また、鉄軌道用地の一部に広幅部がある場合、地積率を考慮する必要があるため、当該広幅部の側面長を換算すること。換算方法については、当該広幅部を近似整形地に置き換えて、鉄道状類番号1番（標準的な幅員部分）との幅員の比率を求め、当該比率を広幅部側面長に乘じる方法による。

(広幅部の換算例)



(説明)

広幅部について近似整形地に置き換え、標準的幅員と比較すると、比率が2.5倍となった。

したがって、当該広幅部について側面長を換算すると

$$500\text{m} \times 2.5 = 1,250\text{m}$$

であり、鉄道状類全体の側面長は

$$(150\text{m} + 1,250\text{m} + 100\text{m}) \times 2 \quad (\text{両側})$$

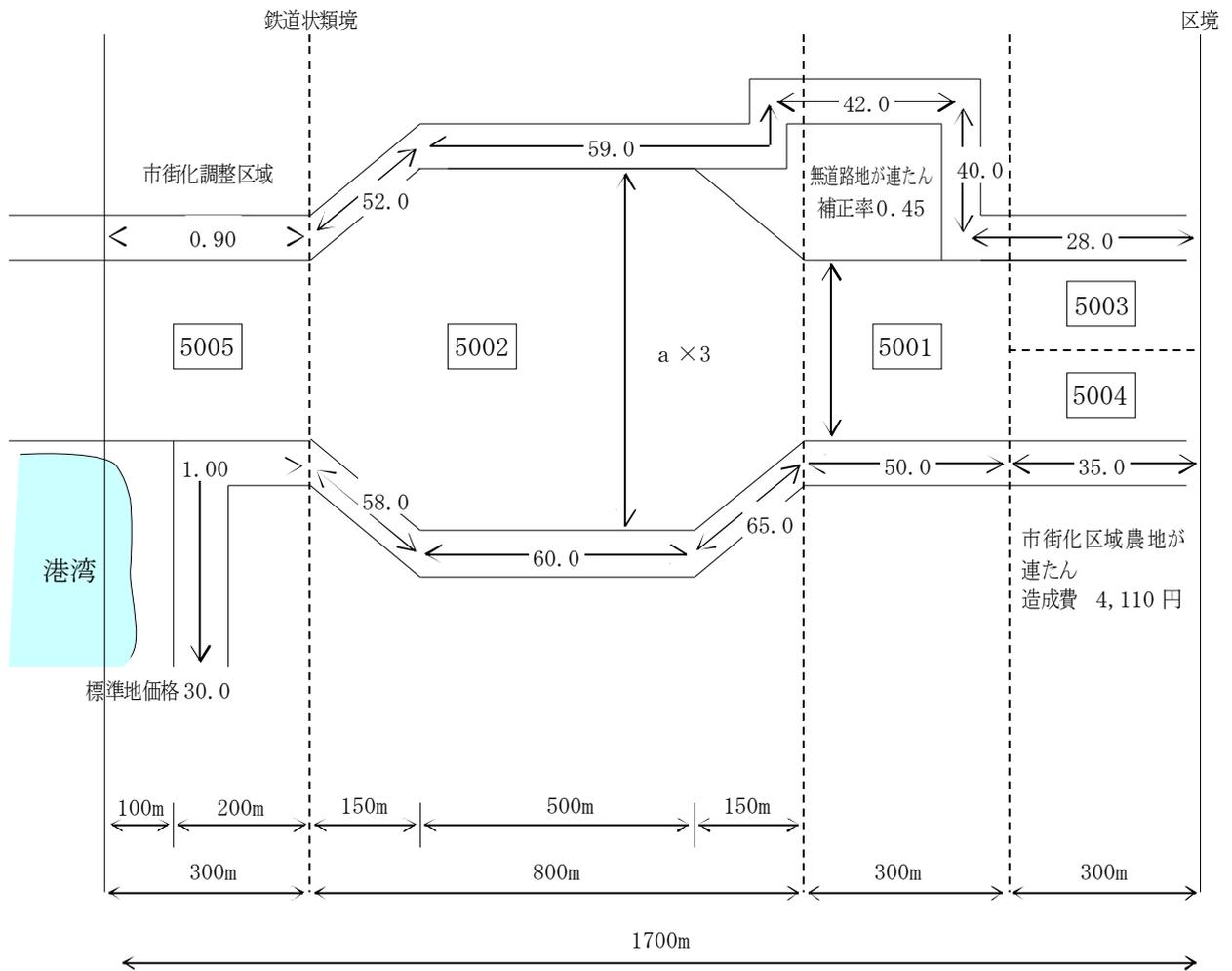
$$= 3,000\text{m} \quad (\text{換算前 } 750\text{m} \times 2 = 1,500\text{m})$$

となる。

エ 鉄軌道用地の価額の算出

ウで求めた沿接土地の価額に3分の1を乗じて求めた1㎡当たりの価額に当該鉄軌道用地の地積を乗じて、当該鉄軌道用地の価額を求める。

(評価額算出例)



(鉄道状類単位の沿接土地平均価額算出)

$$\boxed{5001} \quad 50,000 \text{ 円} \times \frac{300\text{m}}{600\text{m}} = 25,000 \text{ 円}$$

$$42,000 \text{ 円} \times 0.45 \times \frac{300\text{m}}{600\text{m}} = 9,450 \text{ 円}$$

$$25,000 \text{ 円} + 9,450 \text{ 円} = 34,450 \text{ 円} \quad (\text{平均価額})$$

$$\boxed{5002} \quad 58,000 \text{ 円} \times \frac{150\text{m}}{1,600\text{m}} = 5,437 \text{ 円} \quad (\text{円未満切り捨て})$$

$$60,000 \text{ 円} \times \frac{500\text{m}}{1,600\text{m}} = 18,750 \text{ 円}$$

$$65,000 \text{ 円} \times \frac{150\text{m}}{1,600\text{m}} = 6,093 \text{ 円}$$

$$52,000 \text{ 円} \times \frac{150\text{m}}{1,600\text{m}} = 4,875 \text{ 円}$$

$$59,000 \text{ 円} \times \frac{650\text{m}}{1,600\text{m}} = 23,968 \text{ 円}$$

$$5,437 \text{ 円} + 18,750 \text{ 円} + 6,093 \text{ 円} + 4,875 \text{ 円} + 23,968 \text{ 円} = 59,123 \text{ 円}$$

$$\boxed{5003} \quad 28,000 \text{ 円}$$

$$\boxed{5004} \quad 35,000 \text{ 円} - 4,110 \text{ 円} = 30,890$$

$$\boxed{5005} \quad 30,000 \text{ 円} \times 1.00 \times \frac{200\text{m}}{600\text{m}} = 10,000 \text{ 円}$$

$$30,000 \text{ 円} \times 0.90 \times \frac{400\text{m}}{600\text{m}} = 18,000 \text{ 円}$$

$$10,000 \text{ 円} + 18,000 \text{ 円} = 28,000 \text{ 円}$$

(鉄道状類平均価額の加重平均)

$$\boxed{5001} \quad 34,450 \text{ 円} \times \frac{600\text{m}}{6,600\text{m}} = 3,131 \text{ 円} \quad (\text{円未満切り捨て})$$

$$\boxed{5002} \quad 59,123 \text{ 円} \times \frac{4,800\text{m}}{6,600\text{m}} = 42,998 \text{ 円} \quad (\text{円未満切り捨て})$$

$$\boxed{5003} \quad 28,000 \text{ 円} \times \frac{300\text{m}}{6,600\text{m}} = 1,272 \text{ 円}$$

$$\boxed{5004} \quad 30,890 \text{ 円} \times \frac{300\text{m}}{6,600\text{m}} = 1,404 \text{ 円}$$

$$\boxed{5001} \quad 28,000 \text{ 円} \times \frac{600\text{m}}{6,600\text{m}} = 2,545 \text{ 円}$$

+) \_\_\_\_\_

51,350 円 (当該鉄軌道用地の沿接土地の価額)

※ 当該鉄軌道用地の総延長距離

$\boxed{5001}$

$\boxed{5002}$

$\boxed{5003}$

$\boxed{5004}$

$\boxed{5005}$

$$(300 \times 2) + (*4,800) + (300) + (300) + (300 \times 2) = 6,600\text{m}$$

$$* \boxed{5002} \text{ の側面長換算 } \{ (150 + 500 + 150) \times 3 \} \times 2 = 4,800\text{m}$$

(当該鉄軌道用地の1㎡当たり価額)

$$51,350 \text{ 円} \times \frac{1}{3} = 17,116 \text{ 円} \quad (\text{単位当たり価額})$$

## 5 私有道路の評価

### (1) 私有道路の評価の対象となる土地の範囲

共用私有道路で分筆等が行われ、地積が確定できるものは、私有道路として評価する。

(注) 共用私有道路とは、地方税法第 348 条第 2 項第 5 号の規定により非課税とされるもの以外のもので、利用の実態において、複数の画地の出入りの用に供される私有道路をいう。

なお、一の画地の出入りのみに専用的に供される通路である場合は、通常、当該画地との一画地として取り扱うものとする。

### (2) 私有道路の評価方法

ア 市街地宅地評価法適用地域に所在する私有道路については、当該私有道路に付設した路線価に私有道路補正率 15% (別表 26) を乗じて得た額に、当該私有道路の地積を乗じてその価額を求める。

イ その他の宅地評価法適用地域に所在する私有道路については、標準宅地の 1 m<sup>2</sup> 当たり価額に道路補正率を乗じて求めた額に私有道路補正率 15% (別表 26) を乗じて得た額に、当該私有道路の地積を乗じてその価額を求める。

ウ 広範な地域にまたがって所在するバス専用道路等にあつては、鉄軌道用地の評価に準じて沿接土地の平均価額を求め、当該価額に私有道路補正率 15% (別表 26) を乗じて得た額とすることができる。

(注) 私有道路補正率は、平成 6 基準年度において 25% から 15% に改正 (平成 6 年 3 月 18 日 財政局長通知) されたもので、平成 5 年度以前の価額を求めるにあつては、改正前の私有道路補正率 (25%) による。

## 6 その他の雑種地の評価

その他の雑種地の評価は、売買実例価額のある土地については、売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、売買実例価額がない土地については、当該土地の位置、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。

### (1) 売買実例価額による評価方法

その他の雑種地の売買実例価額がある場合は、売買の行われたその他の雑種地について、その売買の内容を十分精査し、売買雑種地の附近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買雑種地の正常売買価格を求めるものとする。

売買雑種地以外の雑種地については、これを基準として売買雑種地と比準雑種地との位置、形状、利用状況等の相違を考慮して評価する。

### (2) 近傍地比準方式による評価方法

その他の雑種地について、適切な売買実例価額がない場合は、次に掲げる方法により評価する。

ア 市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価

市街化区域内に所在するその他の雑種地については、原則として、市街化区域農地に準

じた評価の方法によりその価額を求めるものとする。

具体的には、当該雑種地を宅地とみなし、当該雑種地に沿接する街路に付設された路線価を基礎として、市街地宅地評価法における画地計算法（市街化区域山林傾斜補正率表（別表 32）及び市街化区域山林形状・規模補正率表（別表 33）を含む）を適用のうえその基本価額を求め、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に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除して求めた 1 m<sup>2</sup>当たりの価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

この場合における造成費相当額は、市街化区域農地の場合に準じて求めるものとし、「市街化区域農地造成費表」（別表 30）又は「市街化区域山林造成費表」（別表 31）を適用するが、造成費相当額が雑種地の基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合は、基本価額の 2 分の 1 の額（円未満切り捨て）を当該雑種地の造成費相当額とする。

なお、その他の雑種地がその他の宅地評価法適用地域に所在する場合は、下記イ(ア)の評価方法によって評価する。

#### イ 市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価

市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価は、当該雑種地の位置、形状、利用状況等が類似する附近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとするが、具体的には当該雑種地及び附近の土地の状況に応じて、次によるものとする。

##### (ア) 宅地と同程度の状態で使用されている土地

宅地に隣接又は介在し駐車場等宅地と同程度の状態で使用されている雑種地及び開発許可等を得て宅地にしようとする雑種地については、当該雑種地が含まれる宅地の状況類似地区の標準宅地の価額を基礎として、当該雑種地を宅地とみなして宅地の比準表を適用してその基本価額を求め、造成費相当額を控除して求めた価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

また、農業用施設の用に供する宅地と同程度の状態で使用されている雑種地及び農業用施設の用に供する目的で転用許可を受けた土地で未だ当該目的に供されていない雑種地の評価は、第 2 節宅地第 6 農業用施設用地の評価に準じてその価額を求める。

ただし、農地法第 43 条第 1 項の規定が適用される農作物栽培高度化施設の用地については、農作物の栽培を耕作に該当するものとみなすため、農地として評価する。

なお、その他の雑種地が市街地宅地評価法適用地域に所在する場合は、前記アの評価方法によって評価する。

##### (イ) 鉄塔敷地、水路敷地、その他これらに準ずる土地

a 農地のうちに介在する場合にあっては、当該雑種地が含まれる農地の状況類似地区における標準地の 1 m<sup>2</sup>当たり価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

b 山林のうちに介在する場合にあっては、当該雑種地が含まれる山林の状況類似地区における標準地の 1 m<sup>2</sup>当たり価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

##### (ウ) 網干場、舟干場、海産物干場、その他これらに準ずる土地

当該雑種地の位置、利用状況等を考慮し、付近の宅地の 1 m<sup>2</sup>当たり価額に 0.5 を乗じて求めた価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

(エ) 稲干場、塚地、不毛地、その他これらに準ずる土地

a 農地のうちに介在する場合にあっては、当該雑種地が含まれる農地の状況類似地区における標準地における1㎡当たり価額に0.7を乗じて求めた価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

b 山林のうちに介在する場合にあっては、当該雑種地が含まれる山林の状況類似地区における標準地の1㎡当たり価額に、当該雑種地の地積を乗じてその価額を求める。

(3) その他の雑種地の例外的評価

ア 例外的評価の対象となる市街化区域山林のうちに介在する雑種地については、附近の路線価に0.05を乗じて1㎡当たり価額を求める。

(注) 附近の路線価については、市街化区域山林における例外的評価の例による。

イ 造成団地の法面等（宅地と一体となって宅地としての効用を果たすものを除く。）で、コンクリート吹き付け等による法面保護工事が行われている場合にあっては、当該土地の地目を雑種地と認定のうえ、市街地宅地評価法適用地域に所在する場合は附近の路線価に、その他の宅地評価法適用地域に所在する場合は当該状況類似地区の標準宅地の1㎡当たり価額に0.05を乗じて当該雑種地の1㎡当たり価額を求める。

ウ 市街化調整区域内において、その他の宅地評価法が適用される宅地のうちに介在するが放置されたような雑種地で、宅地と同程度の状態での使用に供することが困難と認められる場合にあっては、当該状況類似地区の標準宅地の1㎡当たり価額に0.05を乗じて、当該雑種地の1㎡当たり価額を求めることができる。

エ 大規模な団地造成中の土地については、原則として開発許可を受けた区域を一団の雑種地と地目認定のうえ、当該区域内の土地を一画地として、周辺土地の状況、造成規模、造成期間の経過等を勘案し、次のいずれかの方法により評価する。

なお、緑地等に該当する部分などで、現況と工事完了後の状況に相違を生じないことが確実と認められる場合にあっては、これを一体の土地とは取り扱わず、現況に応じた地目認定のうえ評価することができるものとする。また、かなり大規模な造成地の場合で、工区によって工事着手の時期や工期に相当が相違がある場合は、同等の事情にある工区ごとに一画地を認定することができる。

(ア) 既存の道路に接する平坦若しくは緩やかな傾斜地勢にある造成地又は比較的規模が小さな造成地の場合は、前記(2)ア及びイ(ア)の方法に準ずる方法によるものとする。

この場合における造成費相当額は、工事進捗状況を十分に把握のうえ、一画地全体としての平均的な造成費相当額を求めるものとするが、工区による造成の程度差が著しい場合にあっては、工区ごとに平均的な造成費を把握のうえ、これらを開発計画図等から求めた工区ごとの面積比により加重平均した数値等を参考として適切な造成費を求める。

(イ) 造成初期において、開発区域内の大部分が従前と大差がない状況にある場合は、広大な池沼の例外的評価に準ずる方法によることができる。

## 第 12 節 その他



## 第12節 その他

### 1 特別緑地保全地区内に所在する土地の評価

都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区内に所在する土地については、以下により求めた1㎡当り（又は1,000㎡当り）価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

#### (1) 評価補正の趣旨

特別緑地保全地区内に所在する土地については、緑地保全の見地から都市緑地法第14条の規定により、建築物の新築、宅地の造成、土地の開墾等に対して規制されることから一般にはその価額が低くなるので、これらの事情を考慮して評価するものとする。

#### (2) 対象土地の範囲

特別緑地保全地区内に所在する土地について、次の土地の区分に応じ「特別緑地保全補正率表」（別表18）を適用するものであるが、具体的には以下のとおりとする。

##### ア 宅地

一画地のうちで樹木の生育している部分（樹木の生育している部分のうち専ら観賞用に植栽された庭木等が存するいわゆる庭園に係る部分を除く。）を有する宅地。

##### イ 山林

特別緑地保全地区に指定された市街化区域山林及び一般山林。

##### ウ 宅地、山林以外の土地（農地を除く）

宅地、山林以外の土地であっても、市街化区域内において特別緑地保全地区に指定されたものは当該補正の対象とする。

なお、農地については補正の対象とはしないが、市街化区域内に所在する場合にあっては、法附則第19条の2第1項かっこ書及び法施行令附則第14条第1項第3号の規定により市街化区域農地以外の農地として取り扱うものとされることから、一般農地の評価によることとなる。

(注1) ゴルフ場、料亭等地方交付税法施行令第1条各号に掲げるものの用に供する土地については、当該補正を適用しない。

#### \* 地方交付税法施行令第1条各号に掲げるもの

- 1 旅館、ホテル、料理店、飲食店、貸席、喫茶店、カフェー、バーその他これらに類するもの
- 2 劇場、映画館その他の興行場
- 3 舞踏場、スケート場その他の遊技場又は競技場
- 4 遊覧場
- 5 公衆浴場（地方税法施行令第13条の2に規定する公衆浴場に限る。）
- 6 有料駐車場
- 7 有料道路
- 8 ロープウェー施設その他これに類するもの
- 9 主として観光客を対象とする物品の販売その他の営業を行うための店舗

(注 2) 特別緑地保全地区の指定、取消し及び変更については、本庁固定資産税課において都市整備局緑政課へ照会のうえ当該土地の一覧表を所管する市税事務所へ送付する。

(3) 評価方法

ア 宅地

一画地のうちで補正の対象となる樹木の生育している部分の割合に応じ、「がけ地補正率表」(別表 7-1) を適用して得られる補正率により、当該宅地の 1 m<sup>2</sup>当りの評点数を求める。

イ 山林

特別緑地保全地区に指定されていないとした場合の 1 m<sup>2</sup>当り価額(一般山林の場合は 1,000 m<sup>2</sup>当り価額) に補正率 0.50 を乗じて、当該山林 1 m<sup>2</sup>当り価額を求める。

ウ 宅地、山林以外の土地(農地を除く)

特別緑地保全地区に指定されていないとした場合の 1 m<sup>2</sup>当り価額に補正率 0.50 を乗じて、当該土地の 1 m<sup>2</sup>当りの価額を求める。

## 2 保安空地等の評価

保安空地等に該当する土地については、以下により求めた 1 m<sup>2</sup>当り(又は 1,000 m<sup>2</sup>当り) 価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

保安空地等の土地については、附近の土地と比較して危険性があること、また、保安上一定の土地を保有することが義務付けられるものの、その利用は制約があること等により一般にその価額が低くなるので、これらの事情を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

保安空地等とは、法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地の保有を義務付けられている者が所有しているその保安に必要な土地をいう。

具体的には、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 m<sup>2</sup>に満たないものを除く。) とする。

(注) この場合、製造業者等が借地している土地は含まないものであり、当該業者等が所有している土地に限るものとする。

(3) 評価方法

保安空地等については、その現況に応じて地目を認定のうえ、当該地目に応ずる評価方法により求めた 1 m<sup>2</sup>当り(又は 1,000 m<sup>2</sup>当り) 価額に補正率 0.50 を乗じて、当該保安空地等の 1 m<sup>2</sup>当り(又は 1,000 m<sup>2</sup>当り) 価額を求める。

## 3 大規模工場用地の評価

大規模工場用地については、以下により求めた 1 m<sup>2</sup>当り価額に、当該土地の地積を乗じてそ

の価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

大規模な工場用地で一定規模以上のものについては、規模が大きいことによる減価がみられることから、これらの事情を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

大工場地区に所在する 20 万㎡以上の大工場用地である宅地を当該補正の対象とする。

なお、現状において工場用地として利用されていない宅地についても、周囲の土地利用の状況に照らして必要と認められる場合にあっては、当該補正を適用できるものとする。また、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地についても同様とする。

(3) 評価方法

大規模工場用地の評価は、用途地区及び状況類似地区の区分を適切に行い、規模による格差を反映させるものとし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、標準宅地の価格との規模による格差率に応じた補正を行うことを基本とする。

ア 大規模工場用地に係る状況類似地区の区分

大規模工場用地を周囲の大工場用地と区分できる場合は、これを一つの状況類似地区に区分する。また、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合などにあつては、これらをまとめて一つの状況類似地区とすることができる。

イ 標準宅地の選定及び鑑定評価

当該大規模工場用地をもって一つの状況類似地区を区分した場合は、当該大規模工場用地を標準宅地とし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする状況類似地区にあつては、主要な街路に沿接する当該地区における標準的な大規模工場用地を標準宅地に選定するが、鑑定評価にあつては、標準的画地規模をおおむね 20 万㎡程度として、鑑定評価における「1 ㎡当りの標準価格」を求めるものとする。

ウ 規模格差補正率等の適用

路線価を基礎として、画地計算法を適用（用途地区は大工場地区とする。）のうえ、大規模工場用地の 1 ㎡当り評点数を求めるものであるが、当該大規模工場用地の一面地の課税地積の合計地積に応じて「大規模工場用地に係る規模格差補正率表」（別表 20）によって求めた規模格差補正率を適用するものとする。

なお、専用岸壁等を有する大規模工場用地については、さらに「水際線影響補正率表」（別表 21）による補正率（1.02）を適用する。

#### 4 高架下の土地の評価

高架下の土地については、以下により求めた 1 ㎡当り価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

高架で敷設されている鉄軌道の用に供する土地は雑種地として前節 4 鉄軌道用地の評価に

定める評価方法によりその価額を求めるものとする。高架で建設されている道路の用に供する土地（法第 348 条第 2 項第 5 号の規定に該当する場合）は非課税として取り扱うものとする。しかしながら、高架部分の土地（以下「高架下の土地」という。）について駐車場等に使用している場合は、その本来の利用とは異なることからその状況に応じた評価を行うが、評価にあたっては、高架下であることから生じる利用上の制約を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

旅客鉄道株式会社及び日本貨物鉄道株式会社に関する法律第 1 条第 1 項に規定する旅客会社又は貨物会社、日本道路公団、福岡北九州高速道路公社等（以下「JR 等」という。）が鉄軌道又は道路の用に供する土地のうち、その高架下を本来の事業の用以外に使用しているもの及び JR 等以外の者に有料で使用させているものとする。

(3) 評価方法

ア 建物の敷地となる場合

地目を宅地と認定のうえ、宅地の評価方法により求めた 1 m<sup>2</sup>当り価額に、「高架下補正率表」（別表 14）による補正率 0.50 を乗じて、当該高架下の土地の 1 m<sup>2</sup>当り価額を求める。

イ 駐車場等建物以外の用に供している場合

地目を雑種地と認定のうえ、前節 6(2)ア又はイ(ア)により求めた 1 m<sup>2</sup>当り価額に、「高架下補正率表」（別表 14）による補正率 0.50 を乗じて、当該高架下の土地の 1 m<sup>2</sup>当り価額を求める。

## 5 新幹線沿線に所在する土地の評価

山陽新幹線の沿線の宅地等については、以下により求めた 1 m<sup>2</sup>当り価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

山陽新幹線の沿線の宅地等について、騒音、振動等に起因して価格が低下する場合は認められることから、これらの事情を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

補正の対象となる土地の地目は、原則として宅地とする。ただし、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地については、当該補正の対象に含めるものとする。

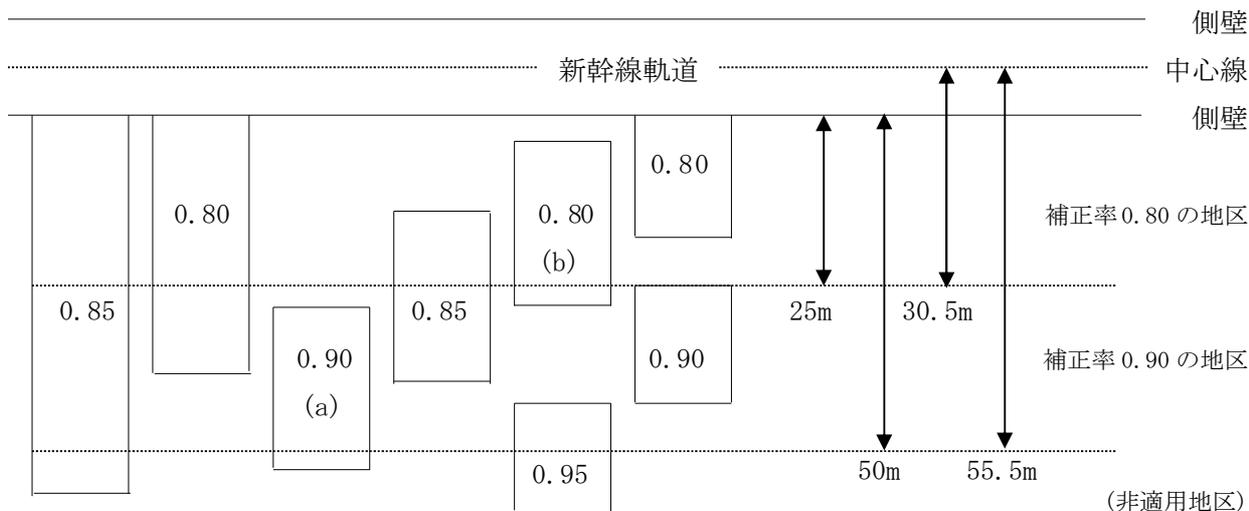
なお、砂津川から小倉駅側及び小倉駅西側において、鹿児島本線と新幹線が交差する間に所在する土地については、当該補正の対象外とする。

(3) 評価方法

新幹線の軌道の側壁からの距離に応じて、「新幹線に沿線する画地の補正率表」（別表 15）によって、適用する補正率を求めるものとする。また、側壁がない場合は軌道敷の中心からの距離によるものとする。

（注） この場合における距離の測定は、原則として固定 GIS によるものとする。ただし、固定 GIS によりがたい場合は現況による。

(補正適用例)



(注) 側壁から 25m 又は 50m の線上に所在する土地に適用する補正率は、上図(a)及び(b)の場合に準じ、その実情に応じ決定することができる。

## 6 都市計画施設予定地の評価

都市計画施設のうち、道路、公園、緑地及び墓園の予定地となる土地については、以下により求めた 1 m<sup>2</sup>当り価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

### (1) 評価補正の趣旨

都市計画施設の予定地については、建築規制に伴う土地利用上の制約から一般にはその価額が低くなるので、これらの事情を考慮して評価するものとする。

### (2) 対象土地の範囲

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。）のうち、基準年度の賦課期日において、道路、公園、緑地又は墓園の予定地に指定されている宅地とする。また、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地については、当該補正の対象に含めるものとする。

なお、土地区画整理地区内及び再開発地域内の土地には、当該補正を適用しない。また、周囲の状況が主に低層の利用形態であり、建築規制による著しい価額の影響が認められない土地についても当該補正を適用しない。

(注) 「都市計画施設予定地に指定されている」とは、都市計画法第 19 条第 1 項により市長が都市計画を決定すること（以下「計画決定」という。）によってその対象の区域になっていること、又は、同法第 59 条第 1 項により県知事が都市計画事業を認可すること（以下「事業決定」という。）によってその対象の区域となっていることをいう。

### (3) 評価方法

一画地の総地積に対する都市計画施設予定地部分の地積の割合に応じて、「都市計画施設予定地補正率表」（別表 16）によって求めた補正率を適用のうえ評価する。

#### ア 都市計画施設予定地の把握

都市計画施設予定地は、計画決定分（計画変更分も含む。）については関係部局から入手

した図面等の資料に基づき、事業決定分については関係部局から送付される一覧表によるものとするが、具体的には次による。

(ア) 都市計画道路予定地

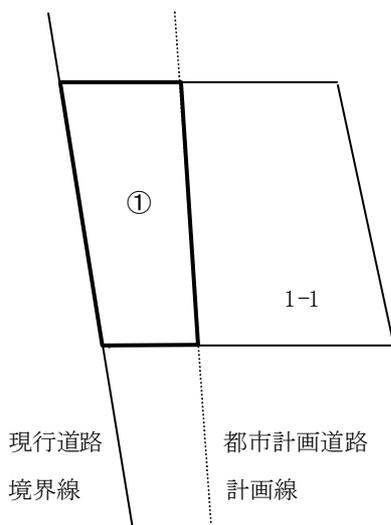
a 計画決定分

固定 GIS の計画線の変更は、計画決定及び計画変更に伴い、都市交通政策課より提供される「新旧対照図（縮尺 1/2, 500）」「都市計画道路網図（1/30, 000）」等に基づき、随時、固定 GIS 上の計画線の更新業務を本庁固定資産税課が業者委託する。

都市計画施設予定地部分の宅地評価割合は、更新後の固定 GIS に基づき「都市計画施設予定地積の地積割合算出表」（土地評価様式第 1 号）を作成し求めることとする。

（注 1） 都市計画道路網図において完了済区間とされる箇所については、表示しないものとする。

（都市計画道路予定地積算出例）



都市計画施設予定地の地積割合算出表（道路・公園・緑地・墓園）		
1 都市計画施設予定地積割合算出表 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">計画決定年</span> 事業決定年		
一画地を構成する土地の所在・地番		地積 m <sup>2</sup>
〇〇 1-1		790.05
合計地積	A	790.05
都市計画施設予定地積の割合 (C/A×100)	B	28.47%
補正率		90%
2 都市計画施設予定地積算出表		
予定地		面積 m <sup>2</sup>
①		225.00
合計	C	225.00
3 補正適用開始年度 基準年度から		

※ 原則として固定 GIS において都市計画道路予定地積を算出する。なお、固定 GIS によりがたい場合は、その他適当な資料を用いて三斜計算法による算出を妨げないものとする。

b 事業決定分

年度ごとに本庁固定資産税課から送付された「道路用地として事業決定された土地調査表」に記載される地番について、既に計画決定に基づく補正の適用が行われていることを確認する。この場合において、都市計画道路予定地積の地積割合が事業決定後の地積割合と相違する場合、また基準年度以降の計画決定分で事業決定に至ったものである場合は、事業決定後の地積割合により、「都市計画施設予定地積の地積割合算出表」を作成し、都市計画道路予定地部分の地積の割合を求める。

なお、この場合の予定地積は、本庁固定資産税課から送付された「道路用地として事業決定された土地調査表」に記載された地積によるものとする。

(注) 補正が適用されていないこと及び地積割合の相違の原因が、固定 GIS に表示された計画線の誤りによることが明らかである場合は、本来補正を適用すべきであった基準年度に遡って補正を適用する（本来補正を適用すべきでなかった土地については、補正の取り消しを行う。）。

なお、計画線の誤りが明らかであるとは、計画決定されている都市計画道路について計画線の全部又は一部が表示されていない場合、前後の計画線のつながりから計画線の表示位置の誤りを一見して確認できる場合等をいうものとする。

#### (イ) 道路以外の都市計画施設予定地の把握

計画決定分及び事業決定分については、本庁固定資産税課において関係部局から入手した資料を送付するので、都市計画道路予定地の場合に準じて、当該資料に基づき対象土地を把握のうえ、都市計画施設予定地部分の地積の割合を求める。

(注) 計画決定された公園、緑地及び墓園については、計画決定された区域を固定 GIS に表示するものとする。

#### イ 補正の適用

上記アで作成した「都市計画施設予定地積の地積割合算出表」に基づき、対象土地に補正の適用を行う。ただし、都市計画施設予定地の指定に伴う補正適用の開始及び事業完了等による補正の取り消しにあたっては、これらが法第 349 条第 2 項に規定する地目の変換等による評価替え事由に該当しないことから、以下のとおり取り扱う。

#### (ア) 補正適用年度

原則として、都市計画施設予定地に指定された年の 1 月 1 日を賦課期日とする年度（当該年度が基準年度である場合はその翌年度）以降に到来する最初の基準年度（以下単に「次の基準年度」という。）からとする。詳細については、各基準年度における評価替えの実務において、別途通知するものとする。

なお、前記アによって各年度において把握した事業決定分について補正適用を開始する基準年度までの間に、市等事業主体者により買収されている場合があるので留意する。

#### (イ) 補正取消年度

都市計画の変更又は事業完了（市等事業主体者による買収を含む。）に伴い、都市計画施設予定地でなくなった場合は、次の基準年度において補正の適用を取り消すものとする。

なお、分合筆等に伴う一画地の変更により、都市計画施設予定地でなくなった場合又は予定地部分の面積の割合に変更等が生じた場合は、その翌年度より補正の取り消し又は適用補正率の変更を行う。

## 7 建築規制に係る土地の評価

公法上の建築規制により、建物の建築が認められない画地については、以下により求めた1㎡当り価額に、当該画地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

### (1) 評価補正の趣旨

公法上の建築規制により建物の建築が認められない画地については、土地利用上の制約等から一般にはその価額が低くなるので、これらの事情を考慮して評価するものとする。

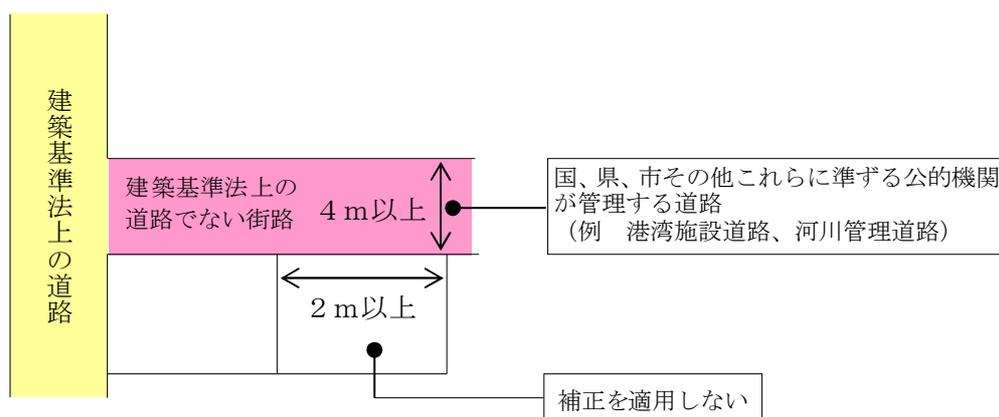
### (2) 対象土地の範囲

#### ア 接道義務を満たさない土地

建築物の敷地は、建築基準法上の道路に2m以上接しなければならないとされていることから、接道義務を満たさない宅地（農業用施設用地を除く。）を当該補正の対象とする。また、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地については、当該補正の対象に含めるものとする。

(注1) 幅員4m以上の公的機関が管理する建築基準法上の道路でない街路（建築基準法上の道路に接続するものに限る。）に2m以上接する画地には、当該補正を適用しない。（下図参照）

（建築規制補正を適用しない例）



(注2) 市街化区域内に所在する無道路地には、当該補正を適用しない。

(注3) 都市戦略局建築審査課が道路判定（建築基準法上の道路なのかそうでないのかを申請に基づき調査のうえ決定すること。）を行っていない街路（以下「未判定道路」という。）に接する画地については、幅員が1.8m未満の場合であり、都市戦略局建築審査課へのヒアリング、及びそれに類する確認行為等により、建築不可が明らかとなった画地についてのみ、当該補正を適用することとする。

(注4) 道路判定の結果等により、補正の適用誤りが認められる場合は、平成15年度を遡及の限度として評価の見直しを行うこと。

イ 都市計画法の規定により建物の建築が認められない市街化調整区域内に所在する土地  
市街化調整区域は、都市計画法の規定により厳しく建築等が制限されていることから、市街化調整区域内に所在する宅地（農業用施設用地を除く。）を、当該補正の対象とする。

また、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地については、当該補正の対象に含めるものとする。ただし、次の①～⑧に掲げる土地については、当該補正の対象に含めないものとする。

- ① 現在、建物（違法建築物、仮設建築物、農業用施設及び接道義務を満たさない画地に存する建築物は除く）が建っている土地
- ② 都市計画法第 29 条の規定により開発許可を受けた区域内的の土地
- ③ 都市計画法第 43 条の規定により建築許可を受けた区域内的の土地
- ④ 旧都市計画法第 43 条に基づく既存宅地の確認を受けた土地
- ⑤ 上記④の確認を受けていないが、その要件に該当する既存の宅地
- ⑥ 都市計画法第 43 条第 1 項第 4 号で掲げる開発行為が行われた区域内的の土地
- ⑦ 既存集落内又は既存集落から 500m 以内に存し、従前、建物が建っていたことが明らか土地
- ⑧ その他①から⑦に挙げた区域と同類とみなし得る区域内的の土地

(注 1) 上記①から⑧に挙げた土地であっても、接道義務を満たさないものについては、当該補正の対象とする。

(注 2) ②、③及び⑦に挙げた土地（①に該当するものを除く。）であっても、分家住宅等属人的に開発許可等が認められたもの（以下「分家住宅等」という。）である場合は、当該補正の対象とする。

(注 3) ⑦に挙げた土地（①に該当するものを除く。）であっても、従前建っていた建物が農林漁業を営む者の居住の用に供する建物又は分家住宅等である場合は、当該補正の対象とする。

(注 4) 既存集落とは、50 戸以上の建物があり、その敷地が一定の間隔（建物の敷地間の距離が 50m 以内）で連たんしている地域のことをいう。

(注 5) 既存宅地とは、おおむね 50 戸以上の建物が連たんしている地域内に存する線引き前からの宅地で、その旨の確認を北九州市長から受けたものをいう。

従来、既存宅地の確認を受けた土地は、許可不要で建物の建築等を行うことが可能（都市計画法第 43 条第 1 項第 6 号）であったが、同法の改正（平成 12 年 5 月 19 日）により「既存宅地の確認」制度は平成 13 年 5 月に廃止され、建物を建てる場合は許可が必要となった。5 年間の経過措置も平成 18 年 5 月に終了した。

しかしながら、上記④については都市計画法改正前同様、建築が許可されるよう取り扱われているため、補正の適用外とする。また、上記⑤についても上記④同様であることから、既存の宅地として補正の対象外とする。

### (3) 評価方法

#### ア 接道義務を満たさない画地

##### (ア) 対象土地の把握

都市戦略局建築審査課から入手した道路情報に基づき調査対象土地を把握し、道路の管理者、幅員、間口等を確認のうえ、補正の適否を判断する。

(イ) 補正の適用

a 市街化区域内に所在する場合

「建築規制補正率表」(別表 17) による補正率 0.60 (補正コード「1」) を適用のうえ評価する。

なお、市街地宅地評価法適用地域内で不整形地評点算出法を適用する場合にあっては、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた結果の率 (小数点以下第 3 位切り捨て) と間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率 (小数点以下第 3 位切り捨て) のうち、補正率の小なる率 (下限 0.60)、不整形地評点算出法を適用しない場合にあっては、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた結果の率、その他の宅地評価法適用地域内で不整形地比準割合を適用する場合にあっては、不整形地比準割合、不整形地比準割合を適用しない場合にあっては、間口狭小補正割合と奥行長大 (短小) 補正割合を乗じた結果の率 (以下本節において単に「形状による減価補正率」という。) は適用しないこととする。

ただし、極端な不整形地等、近傍の宅地の価額との均衡上必要がある場合は、建築規制補正率をさらに補正して適用できることとするが、具体的には次による。

(a) 建築規制補正率の適用判断基準

現在適用している形状による減価補正率が、市街地宅地評価法適用地域内にあっては不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率と間口 2m 時の間口狭小補正率を乗じた結果の率 (小数点以下第 3 位切り捨て) を下回る場合、その他の宅地評価法適用地区内にあっては標準宅地の不整形の程度が「普通」で比準土地の不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地比準割合と、標準宅地の間口距離が 8m 以上 (普通商業地区及び併用住宅地区にあっては 6m 以上) で比準土地の間口距離が 2m 時の間口狭小地比準割合を乗じた結果の率を下回る場合、建築規制補正率 0.60 をさらに補正して適用することとする。

(b) 補正率の決定

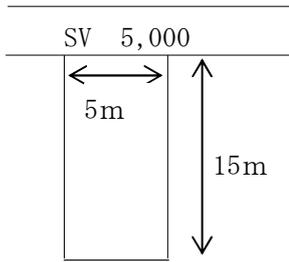
現在適用している形状による減価補正率を、不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率と間口 2m 時の間口狭小補正率を乗じた結果の率 (小数点以下第 3 位切り捨て) で除した結果の率 (小数点以下第 3 位切り捨て) と、建築規制補正率 (0.60) を連乗して得た数値の近似補正率により補正する。

この場合の近似補正率とは、連乗して得た数値よりも数値が小さい直近の建築規制補正率 (「建築規制補正率表」(別表 17) による補正率 (補正コード「2」～「7」)) をいう。

b 市街化調整区域内に所在する場合

「建築規制補正率」(別表 17) による補正率 0.50 (補正コード「8」) を適用のうえ評価する。

(例題1) 市街化区域における接道義務を満たさない土地の計算例

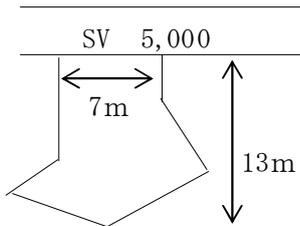


用途地区：普通商業地区  
不整形の程度：普通

本図の場合、形状による減価補正率は0.9603(=0.97(間口狭小補正率)×0.99(奥行長大補正率))であり、不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率(0.95)と間口2m時の間口狭小補正率(0.90)を乗じた結果の率は0.85となる。この場合、形状による減価補正率が不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率と間口2m時の間口狭小補正率を乗じた結果の率を上回るため、建築規制補正率0.60を適用する。

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	5,000	× 1.00	= 5,000
	(基本1㎡当り評点数)	(建築規制補正率)	(1㎡当り評点数)
2	5,000	× 0.60	= 3,000
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	3,000	× 75	= 225,000

(例題2) 市街化区域における接道義務を満たさない土地の計算例



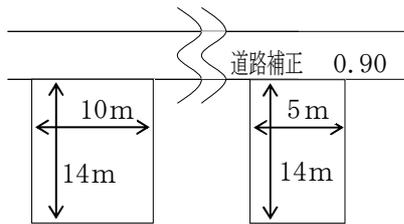
用途地区：普通住宅地区  
不整形の程度：相当に不整形  
地積：100㎡

本図の場合、形状による減価補正率は0.67(0.97(間口狭小補正率)×0.70(不整形地補正率))であり、不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率(0.90)と間口2m時の間口狭小補正率(0.90)を乗じた結果の率は0.81となる。この場合、形状による減価補正率が不整形の程度が「やや不整形」時の不整形地補正率と間口2m時の間口狭小補正率を乗じた結果の率を下回るため、建築規制補正率0.60をさらに補正して適用する。

(建築規制補正率の決定)			
(形状による減価補正率)			
1	0.67	÷ 0.81	= 0.82
2	0.60	× 0.82	= 0.49
			(建築規制補正率)
3	2で得た数値より数値が小さい直近の建築規制補正率		= 0.48

	(正面路線価)	(奥行価格補正率)	(基本1㎡当り評点数)
4	5,000	× 1.00	= 5,000
	(基本1㎡当り評点数)	(建築規制補正率)	(1㎡当り評点数)
5	5,000	× 0.48	= 2,400
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
6	2,400	× 100	= 240,000

(例題3) 市街化調整区域内における接道義務を満たさない土地の計算例



標準宅地

1,000 点

用途地区 村落地区

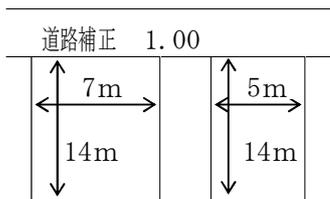
不整形の程度 普通

	(標準宅地1㎡当り評点数)	(道路補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 0.90	= 900
	(基本1㎡当り評点数)	(奥行による比準割合)(間口狭小)	(建築規制補正率)
2	900	× 1.00 × 0.94 × 0.50	
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(1㎡当り評点数)
			= 423
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	423	× 70	= 29,610

イ 都市計画法の規定により建物の建築が認められない画地

宅地指導課から入手した資料に基づき、建築規制補正率表(別表17)によって、求めた補正率0.50(補正コード「8」)を適用の上評価する。

(例題4) 都市計画法の規定により建物の建築が認められない土地の計算例



標準宅地

1,000 点

用途地区 村落地区

不整形の程度 普通

	(標準宅地1㎡当り評点数)	(道路補正率)	(基本1㎡当り評点数)
1	1,000	× 1.00	= 1,000
	(基本1㎡当り評点数)	(奥行による比準割合)(間口狭小)	(建築規制補正率)
2	1,000	× 1.00 × 0.97 × 0.50	
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(1㎡当り評点数)
			= 485
	(1㎡当り評点数)	(地積)	(評点数)
3	485	× 70	= 33,950

## 8 砂防指定地の評価

砂防法第2条の規定に基づき、国土交通大臣が指定した土地(以下「砂防指定地」という。)については、土地利用上一定の行為制限がかかるため、平成9年度評価替えから山林の評価については、評価額の2分の1を限度とした減価補正を行うこととされている。

本市においては、平成23年度まで評価基準に規定された経過措置(補正を行わない)を採用していたが、福岡県から提供された砂防指定地に係る情報に基づき、平成24基準年度から砂防指定地に係る補正を適用することとした。

なお、評価図等については、「砂防指定地の評価に係る事務処理要領」(平成23年11月14日課税企画課長通知)を参照のこと。

(1) 対象土地

砂防指定地は、田、畑及び山林等さまざまな地目が対象となっているが、評価基準において、対象地目を当面は山林に限っていることから、本市においても課税地目が一般山林(以下「山林」という。介在山林は除く。)の土地について補正を適用する。

(2) 砂防補正率の算定方法

対象山林の登記地積に占める砂防指定地の面積（以下「指定面積」という。）の割合（以下「指定割合」という。）に応じて、次のとおり砂防補正の補正率を求める。

ア 登記地積 ≤ 指定面積

砂防補正率 = 0.5

（注 1） 指定面積を課税地積としない理由は、①指定地積は所有者立会によるものではないこと、②指定面積は砂防指定地の割合を算出するための面積であることを考慮した。

イ 登記地積 > 指定面積

指定割合 =  $\frac{\text{指定面積}}{\text{登記地積}}$  （小数点以下第 3 位切り上げ）

砂防補正率 =  $1 - \text{指定割合} \times 0.5$  （小数点以下第 3 位切り捨て）

（注 2） 登記地積によらず現況地積にて課税している土地については、登記地積を現況地積とする。

(3) 固定資産税システム入力

固定資産税システムにおいて、山林の土地評価内容入力画面には、砂防補正率を入力する箇所がないため、当分の間、山林の比準割合に砂防補正率を乗じて求めた割合（小数点以下第 3 位切り捨て）を比準割合欄に入力する。

その際、備考欄に「砂防（指定面積〇〇. 〇〇㎡、比準割合〇. 〇〇）」と併せて入力する。

(4) 固定 GIS の整備

砂防指定地に指定された土地については、筆ごとに固定 GIS にて表示する。



## 第 13 節 別 表



## 第13節 別表

**別表1 奥行価格補正率表**（令和3年度より変更）

用途地区 奥行距離(m)		繁華街	高度商業	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場	
		4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上	6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90	
6以上	8未満	0.95	0.94	0.95	0.95	0.93	0.93	
8以上	10未満	0.97	0.96	0.97	0.97	0.95	0.95	
10以上	12未満	0.99	0.98	0.99	1.00	0.96	0.96	
12以上	14未満	1.00	0.99	1.00		0.97	0.97	
14以上	16未満		1.00			0.98	0.98	
16以上	20未満		0.99			0.99	0.99	
20以上	24未満		1.00			1.00	1.00	
24以上	28未満						0.97	
28以上	32未満		0.98				0.95	
32以上	36未満		0.96				0.97	0.93
36以上	40未満		0.94				0.95	0.92
40以上	44未満		0.92				0.93	0.91
44以上	48未満		0.90			0.91	0.90	
48以上	52未満	0.88	0.99	0.89	0.89			
52以上	56未満	0.87	0.98	0.88	0.88			
56以上	60未満	0.86	0.97	0.87	0.87			
60以上	64未満	0.85	0.96	0.86	0.86	0.99		
64以上	68未満	0.84	0.95	0.85	0.85	0.98		
68以上	72未満	0.83	0.94	0.84	0.84	0.97		
72以上	76未満	0.82	0.93	0.83	0.83	0.96		
76以上	80未満	0.81	0.92	0.82				
80以上	84未満	0.80	0.90	0.81	0.82	0.93		
84以上	88未満		0.88	0.80				
88以上	92未満		0.86				0.81	0.90
92以上	96未満		0.84					
96以上	100未満		0.82					
100以上			0.80					

**別表2 側方路線影響加算率表**（平成21年度より変更）

用途地区	加算率			
	角地	コード	準角地	コード
繁華街・高度商業	0.10	1	0.05	2
普通商業・併用住宅	0.08	1	0.04	2
普通住宅・中小工場	0.03	1	0.02	2
大工場	0.02	1	0.01	2

**別表3 二方路線影響加算率表**（平成21年度より変更）

用途地区	加算率	コード
繁華街・高度商業	0.07	1
普通商業・併用住宅	0.05	1
普通住宅・中小工場・大工場	0.02	1

**別表4 不整形地補正率表**（平成15年度より変更）

不整形の程度	用途地区	繁華街・高度商業 普通商業・併用住宅 中小工場	普通住宅 (集団・村落)
	コード		
普通	0	1.00	1.00
やや不整形	1	0.95	0.90
不整形	2	0.85	0.80
相当に不整形	3	0.80	0.70
極端に不整形	4	0.70	0.60

（注） 本表は市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

**別表5 間口狭小補正率表**（平成21年度より変更）

用途地区 間口距離(m)	繁華街	高度商業	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
	2未満	0.85	0.80	0.85	0.85	0.75
2以上 4未満	0.90	0.85	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上 6未満	1.00	0.94	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上 8未満		0.97	1.00	0.97	0.90	0.90
8以上 10未満		1.00		1.00	0.95	0.95
10以上 16未満					1.00	0.97
16以上 22未満						0.98
22以上 28未満						0.99
28以上						1.00

(注) 本表は、不整形地、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

**別表6 奥行長大補正率表**（平成15年度より変更）

用途地区 奥行距離 間口距離	繁華街	高度商業	普通住宅	中小工場	大工場
	2未満	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満	0.98				
3以上 4未満	0.99	0.96	0.99		
4以上 5未満	0.98	0.94	0.98		
5以上 6未満	0.96	0.92	0.96		
6以上 7未満	0.94	0.90	0.94		
7以上 8未満	0.92		0.92		
8以上	0.90		0.90		

(注) 本表は、不整形地、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

**別表7-1 がけ地補正率表**（平成9年度より変更）

がけ地地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上	0.60以上
総地積	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満	0.70未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70
がけ地地積	0.70以上	0.80以上	0.90以上			
総地積	0.80未満	0.90未満				
補正率	0.65	0.60	0.55			

**別表 7-2 土砂災害特別警戒区域補正率表**（平成 27 年度より適用、令和 3 年度より変更）

特別警戒区域地積 総地積	0.50 未満	0.50 以上
補正率	0.80	0.70

（注 1） 無道路地補正及び建築規制補正を適用している画地については、一律 0.95 を適用する。

（注 2） 本表は、1,000 m<sup>2</sup>以上の画地で、当該画地の総地積に対する特別警戒区域に定められた部分の地積割合が 10%未満の場合にあっては適用しない。

**別表 8 無道路地補正率表**（平成 12 年度より変更）

**8-1 通路開設補正率表**

奥行 (近い奥行)	1.0 m 以下	1.0 m 超 2.0 m 以下	2.0 m 超 3.0 m 以下	3.0 m 超
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

**8-2 無道路地補正率表**

補正率	0.60
-----	------

**別表 9 接面道路より高位にある画地の補正率表**

道路からの高さ	2 m 以上 5 m 未満	5 m 以上
補正率	0.90	0.80

（注） 本表は、集団地区及び村落地区には適用しない。

**別表 10 接面道路より低位にある画地の補正率表**

道路からの 低位の状況	0.3 m 以上 1.0 m 未満	1.0 m 以上 2.0 m 未満	2.0 m 以上 3.0 m 未満	3.0 m 以上
補正率	0.95	0.90	0.80	0.70

（注） 本表は、集団地区及び村落地区には適用しない

**別表 11 高圧線下にある画地の補正率表**（平成 9 年度より変更）

高圧線下の地積 総地積	0.20 未満	0.20 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.50 未満	0.50 以上 0.60 未満	0.60 以上 0.70 未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70
高圧線下の地積 総地積	0.70 以上 0.80 未満	0.80 以上 0.90 未満	0.90 以上			
補正率	0.65	0.60	0.55			

**別表 1 2 基地に接する画地の補正率表**

補正率	0.80
-----	------

**別表 1 3 横断歩道橋に沿接する画地の補正率表**

適用範囲		補正率	コード
対面画地の 有効歩道幅員	2 m未満	0.80	1
	4 m未満	0.85	2
両側方 5 m以内の画地		0.90	3

(注) 本表は、繁華街、高度商業、普通商業、中小工場及び大工場地区には適用しない。

**別表 1 4 高架下補正率表 (昭和 54 年度より適用)**

補正率	0.50
-----	------

**別表 1 5 新幹線に沿接する画地の補正率表 (昭和 51 年度より適用)**

側壁からの距離 (側壁が無い場合は軌道敷 の中心からの距離)	50 m線 上 (55.5 m線 上)	50 m以 内 (55.5 m以 内)	25 m線 上 (30.5 m線 上)	25 m以 内 (30.5 m以 内)
コード	1	2	3	4
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80

**別表 1 6 都市計画施設予定地補正率表 (平成 15 年度より変更)**

一画地の総地積に対する予定地積の割合	補正率
10%以上 30%未満	0.90
30%以上 60%未満	0.80
60%以上	0.70

### 別表 17 建築規制補正率表

(平成 15 年度より適用)

都市計画区域区分	補正コード	補正率
市街化区域	1	0.60
	2	0.57
	3	0.54
	4	0.51
	5	0.48
	6	0.45
	7	0.42
市街化調整区域	8	0.50

### 別表 18 特別緑地保全補正率表

(昭和 51 年度より適用)

区分 地目	市街化区域	市街化調整区域
宅地	一画地の総地積に対する樹木の生育している部分の割合に応じて「がけ地補正率表」(別表 7-1)を適用して得られる補正率による。ただし、樹木の生育している部分が専ら観賞用に植樹された庭木等が存するいわゆる庭園に係る部分を除く。	同左
山林	0.50	同左
原野、池沼等 (農地を除く)	0.50	補正しない

(注) 特別緑地保全地区の区域内に所在する農地は、市街化区域農地以外の農地(一般農地)として評価する(法附則第 19 条の 2 第 1 項かっこ書及び法施行令附則第 14 条第 1 項第 3 号の規定により市街化区域農地以外の農地として取り扱うもの)。

### 別表 19 保安空地補正率表

(昭和 45 年度より適用)

補正率	0.50
-----	------

**別表 20 大規模工場用地に係る規模格差補正率表**

(平成 9 年度より適用、平成 15 年度より変更)

地 積	補正率
20 万㎡以下	1.00
20 万㎡超 25 万㎡未満	0.98
25 万㎡以上 30 万㎡未満	0.96
30 万㎡以上 40 万㎡未満	0.94
40 万㎡以上 50 万㎡未満	0.92
50 万㎡以上 60 万㎡未満	0.90
60 万㎡以上 70 万㎡未満	0.89
70 万㎡以上 80 万㎡未満	0.88
80 万㎡以上 90 万㎡未満	0.87
90 万㎡以上 100 万㎡未満	0.86
100 万㎡以上 120 万㎡未満	0.85
120 万㎡以上 140 万㎡未満	0.84
140 万㎡以上 160 万㎡未満	0.83
160 万㎡以上 180 万㎡未満	0.82
180 万㎡以上 200 万㎡未満	0.81
200 万㎡以上 240 万㎡未満	0.80
240 万㎡以上 280 万㎡未満	0.79
280 万㎡以上 360 万㎡未満	0.78
360 万㎡以上 440 万㎡未満	0.77
440 万㎡以上 600 万㎡未満	0.76
600 万㎡以上 920 万㎡未満	0.75
920 万㎡以上	0.74

**別表 21 水際線影響補正率表 (平成 9 年度より適用)**

加算率	1.02
-----	------

**別表 22 その他の補正率表**

補正率	0.99~0.70
-----	-----------

〈 宅地の比準表 〉

別表 2 3 奥行による比準割合表（平成 15 年度より変更）

項目	状況類似地区の状況 (用途地区)	比準宅地		奥行 28m 以内	奥行 36m 以内	奥行 48m 以内	奥行 64m 以内	奥行 64m 超
		標準宅地	比準宅地					
奥行	普通商業 併用住宅	奥行 28m 以内	標準宅地	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行 36m 以内	標準宅地	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行 48m 以内	標準宅地	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行 64m 以内	標準宅地	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行 64m 超	標準宅地	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
に よ る	状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行 28m 以内	標準宅地	1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行 36m 以内	標準宅地	1.05	1.00	0.95	0.89	
		奥行 48m 以内	標準宅地	1.11	1.06	1.00	0.94	
		奥行 48m 超	標準宅地	1.18	1.12	1.06	1.00	
比 準	状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行 36m 以内	標準宅地	1.00	0.95			
		奥行 36m 超	標準宅地	1.05	1.00			
		奥行 36m 以内	標準宅地	1.00	0.95			
割 合	状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行 72m 未満	標準宅地	1.00	0.96	0.93	0.90	
		奥行 72m 以上	標準宅地	1.04	1.00	0.97	0.94	
		奥行 80m 以上	標準宅地	1.08	1.03	1.00	0.97	
		奥行 88m 以上	標準宅地	1.11	1.07	1.03	1.00	
	中小工場							

## 別表 2 4 形状等による比準割合

### (1) 不整形地比準割合表 (平成 15 年度より変更)

状況類似地区の状況 (用途地区)	比準宅地		普通	やや不整形	不整形	相当に不整形	極端に不整形
	標準宅地	コード					
普通商業 併用住宅 中小工場	普通	0	1.00	0.95	0.85	0.80	0.70
	やや不整形	1	1.05	1.00	0.89	0.84	0.73
	不整形	2	1.17	1.11	1.00	0.94	0.82
状況類似地区の状況 (用途地区)	比準宅地		普通	やや不整形	不整形	相当に不整形	極端に不整形
	標準宅地	コード					
普通住宅 集団、村落	普通	0	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60
	やや不整形	1	1.11	1.00	0.88	0.77	0.66
	不整形	2	1.25	1.12	1.00	0.87	0.75

(注 1) 相当に不整形、極端に不整形であるものは、標準宅地に選定しないこと。

(注 2) 本表は市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

### (2) 間口狭小地比準割合表 (平成 15 年度より変更)

状況類似地区の状況 (用途地区)	比準宅地間口		2 m未満	2 m以上	4 m以上	6 m以上	
	標準宅地間口	標準宅地間口					
普通商業 併用住宅	2 m未満	2 m未満	1.00	1.06	1.14	1.18	
	2 m以上	2 m以上	0.94	1.00	1.08	1.11	
	4 m以上	4 m以上	0.88	0.93	1.00	1.03	
	6 m以上	6 m以上	0.85	0.90	0.97	1.00	
状況類似地区の状況 (用途地区)	比準宅地間口		2 m未満	2 m以上	4 m以上	6 m以上	8 m以上
	標準宅地間口	標準宅地間口					
普通住宅 集団・村落	2 m未満	2 m未満	1.00	1.06	1.11	1.14	1.18
	2 m以上	2 m以上	0.94	1.00	1.04	1.08	1.11
	4 m以上	4 m以上	0.90	0.96	1.00	1.03	1.06
	6 m以上	6 m以上	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03
	8 m以上	8 m以上	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00

(注) 本表は、不整形地、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

**(3) 奥行長大比準割合表 (平成 15 年度より変更)**

状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行/間口	標準宅地	3 未満	3 以上	4 以上	5 以上	6 以上	7 以上	8 以上
	標準宅地								
普通商業 併用住宅	3 未満		1.00	0.99	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90
	3 以上		1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.91
	4 以上		1.02	1.01	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
	5 以上		1.04	1.03	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94
状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行/間口	標準宅地	2 未満	2 以上	3 以上	4 以上	5 以上	6 以上	
	標準宅地								
普通住宅 集団・村落	2 未満		1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90	
	2 以上		1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	
	3 以上		1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	
	4 以上		1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	
	5 以上		1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	
状況類似地区の状況 (用途地区)	奥行/間口	標準宅地	3 未満	3 以上	4 以上	5 以上	6 以上	7 以上	8 以上
	標準宅地								
中小工場	3 未満		1.00	0.99	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90
	3 以上		1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.91
	4 以上		1.02	1.01	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
	5 以上		1.04	1.03	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94

(注) 本表は、不整形地、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

**(4) 奥行短小地比準割合表 (平成 15 年度より変更)**

状況類似地区の状況 (用途地区)	標準宅地奥行		4 m 未満	4 m 以上	6 m 以上	8 m 以上	10 m 以上	12 m 以上
	比準宅地奥行	標準宅地奥行						
普通商業 併用住宅	4 m 未満		1.00	1.02	1.06	1.08	1.10	1.11
	4 m 以上		0.98	1.00	1.03	1.05	1.08	1.09
	6 m 以上		0.95	0.97	1.00	1.02	1.04	1.05
	8 m 以上		0.93	0.95	0.98	1.00	1.02	1.03
	10 m 以上		0.91	0.93	0.96	0.98	1.00	1.01
	12 m 以上		0.90	0.92	0.95	0.97	0.99	1.00
状況類似地区の状況 (用途地区)	標準宅地奥行		4 m 未満	4 m 以上	6 m 以上	8 m 以上	10 m 以上	
	比準宅地奥行	標準宅地奥行						
普通住宅 集団・村落	4 m 未満		1.00	1.02	1.06	1.08	1.11	
	4 m 以上		0.98	1.00	1.03	1.05	1.09	
	6 m 以上		0.95	0.97	1.00	1.02	1.05	
	8 m 以上		0.93	0.95	0.98	1.00	1.03	
	10 m 以上		0.90	0.92	0.95	0.97	1.00	

(注) 本表は、不整形地、無道路地及び市街化区域内に所在する建築規制補正適用土地には適用しない。

## 別表 2 5 その他の比準割合

### (1) 側方路線影響加算 (平成 21 年度より変更)

状況類似地区の状況 (用途地区)	加算率			
	角地	コード	準角地	コード
普通商業・併用住宅	0.08	1	0.04	2
普通住宅・中小工場	0.03	1	0.02	2
大工場	0.02	1	0.01	2

### (2) 二方路線影響加算 (平成 21 年度より変更)

状況類似地区の状況 (用途地区)	加算率	コード
普通商業・併用住宅	0.05	1
普通住宅・中小工場・ 大工場	0.02	1

### (3)-1 がけ地比準割合表 (平成 9 年度より変更)

がけ地 標準宅地	比準宅地	0.1 以上	0.2 以上	0.3 以上	0.4 以上	0.5 以上	0.6 以上	0.7 以上	0.8 以上	0.9 以上
		0.1 未満	0.2 未満	0.3 未満	0.4 未満	0.5 未満	0.6 未満	0.7 未満	0.8 未満	0.9 未満
0.1 未満	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55
0.1 以上 0.2 未満	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58
0.2 以上 0.3 未満	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	0.83	0.78	0.72	0.67	0.61
0.3 以上 0.4 未満	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	0.88	0.82	0.76	0.71	0.65
0.4 以上 0.5 未満	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	0.94	0.88	0.81	0.75	0.69
0.5 以上 0.6 未満	1.33	1.27	1.20	1.13	1.07	1.00	0.93	0.87	0.80	0.73
0.6 以上 0.7 未満	1.43	1.36	1.29	1.21	1.14	1.07	1.00	0.93	0.86	0.79
0.7 以上 0.8 未満	1.54	1.46	1.38	1.31	1.23	1.15	1.08	1.00	0.92	0.85
0.8 以上 0.9 未満	1.67	1.58	1.50	1.42	1.33	1.25	1.17	1.08	1.00	0.92
0.9 以上	1.82	1.73	1.64	1.55	1.45	1.36	1.27	1.18	1.09	1.00

### (3)-2 土砂災害特別警戒区域補正

別表 7-2 「土砂災害特別警戒区域補正率表」による。

### (4) 接面道路より高位にある画地の補正

別表 9 「接面道路より高位にある画地の補正率表」による。

### (5) 接面道路より低位にある画地の補正

別表 10 「接面道路より低位にある画地の補正率表」による。

### (6) 高圧線下にある画地の補正

別表 11 「高圧線下にある画地の補正率表」による。

**(7) 基地に接する画地の補正**

別表 1 2 「基地に接する画地の補正率表」による。

**(8) 横断歩道橋に沿接する画地の補正**

別表 1 3 「横断歩道橋に沿接する画地の補正率表」による。

**(9) 無道路地補正**

別表 8 「無道路地補正率表」による。

**(10) 高架下補正**

別表 1 4 「高架下補正率表」による。

**(11) 新幹線に沿接する画地の補正**

別表 1 5 「新幹線に沿接する画地の補正率表」による。

**(12) 都市計画施設予定地補正**

別表 1 6 「都市計画施設予定地補正率表」による。

**(13) 建築規制補正**

別表 1 7 「建築規制補正率表」による。

**(14) 特別緑地保全補正**

別表 1 8 「特別緑地保全補正率表」による。

**(15) 保安空地補正**

別表 1 9 「保安空地補正率表」による。

**(16) 大規模工場用地に係る規模補正**

別表 2 0 「大規模工場用地に係る規模格差補正率表」による。

**(17) 水際線影響補正**

別表 2 1 「水際線影響補正率表」による。

**(18) その他の補正**

別表 2 2 「その他の補正率表」による。

**別表 2 6 私有道路補正率表(平成 6 年度より変更)**

補正率	0.15
-----	------

別表 27 田の比準表

(1) 日照

項目	比準田の状況		判定基準				
	標準田の状況	コード	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定する。
日照の状況	よく日があたる	1	0	-0.03	-0.06	-0.09	夏期における日照時間が おおむね9時間以上
	多少日かげになる	2	+0.03	0	-0.03	-0.06	夏期における日照時間が おおむね5時間以上
	かなり日かげになる	3	+0.06	+0.03	0	-0.03	夏期における日照時間が おおむね3時間以上
	はなはだしく日かげになる	4	+0.10	+0.07	+0.03	0	夏期における日照時間が おおむね3時間未満

(2) 乾湿

項目	比準田の状況		判定基準						
	標準田の状況	コード	地下水位の低い乾田	地下水位の高い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田	田の乾湿、おおむね次の基準によって判定する。
田面の乾湿	地下水位の低い乾田	1	0	-0.02	-0.05	-0.08	-0.11	-0.15	地下水が地表からおおむね50cm以内でない田
	地下水位の高い乾田	2	+0.02	0	-0.03	-0.06	-0.09	-0.13	地下水が地表からおおむね50cm以内にある田
	半湿田	3	+0.05	+0.03	0	-0.03	-0.06	-0.10	乾田と湿田の中間の状況の田
	湿田	4	+0.09	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.07	年間を通じて常に湿潤な田
	たん水田	5	+0.12	+0.10	+0.07	+0.03	0	-0.04	年間を通じて常に地表に水のある田
	沼田	6	+0.17	+0.15	+0.11	+0.08	+0.05	0	

### (3) 面積

項目	比準田の状況		694 m <sup>2</sup> 以上	297 m <sup>2</sup> 以上 694 m <sup>2</sup> 未満	99 m <sup>2</sup> 以上 297 m <sup>2</sup> 未満	99 m <sup>2</sup> 未満
	標準田の状況	コード	1	2	3	4
面積	694 m <sup>2</sup> 以上	1	0	-0.03	-0.10	-0.20
	297 m <sup>2</sup> 以上 694 m <sup>2</sup> 未満	2	+0.03	0	-0.07	-0.18
	99 m <sup>2</sup> 以上 297 m <sup>2</sup> 未満	3	+0.11	+0.08	0	-0.11
	99 m <sup>2</sup> 未満	4	+0.25	+0.21	+0.13	0

### (4) 耕うんの難易

項目	比準田の状況		機械耕、畜力耕 が容易にできる	機械耕、畜力耕 ができる	人力耕であれば できる	人力耕によって ようやくできる	判定基準
	標準田の状況	コード	1	2	3	4	
耕うんの難易	機械耕、畜力耕 が容易にできる	1	0	-0.07	-0.16	-0.22	耕うんの難易は、農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定する。
	機械耕、畜力耕 ができる	2	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であれば できる	3	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によって ようやくできる	4	+0.29	+0.20	+0.08	0	

### (5) 災害

項目	比準田の状況		ない	ややある	相当ある	はなはだしい	判定基準
	標準田の状況	コード	1	2	3	4	
災害	ない	1	1.00	0.90	0.80	0.70	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害に因る減収の状況等を考慮して判定する。
	ややある	2	1.11	1.00	0.89	0.78	
	相当ある	3	1.25	1.13	1.00	0.88	
	はなはだしい	4	1.43	1.29	1.14	1.00	

別表 2 8 畑の比準表

(1) 日照

項目	比準畑の状況					判定基準	
	標準畑の状況	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる		
	コード	1	2	3	4	畑の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定する。	
日照の状況	よく日があたる	1	0	-0.04	-0.08	-0.12	夏期における日照時間が おおむね9時間以上
	多少日かげになる	2	+0.04	0	-0.04	-0.08	夏期における日照時間が おおむね5時間以上
	かなり日かげになる	3	+0.09	+0.04	0	-0.04	夏期における日照時間が おおむね3時間以上
	はなはだしく日かげになる	4	+0.14	+0.09	+0.05	0	夏期における日照時間が おおむね3時間未満

(2) 傾斜

項目	比準畑の状況					判定基準	
	標準畑の状況	ない	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾斜		
	コード	1	2	3	4		
農地の傾斜	ない	1	0	-0.05	-0.09	-0.14	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の程度により判定する。この場合において、傾斜角度が5度程度までは、傾斜がないものとし、はなはだしく急な傾斜とは、傾斜角度が20度程度を超える場合をいう。
	緩やかな傾斜	2	+0.05	0	-0.04	-0.09	
	急な傾斜	3	+0.10	+0.04	0	-0.05	
	はなはだしく急な傾斜	4	+0.16	+0.10	+0.06	0	

(3) 保水・排水の良否

項目	比準畑の状況					判定基準	
	標準畑の状況	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良		
	コード	1	2	3	4		
保水・排水の良否	極めて良好	1	0	-0.05	-0.11	-0.18	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付可能な作物の種類が多寡を考慮して判定する。
	普通	2	+0.05	0	-0.07	-0.14	
	やや不良	3	+0.13	+0.08	0	-0.08	
	極めて不良	4	+0.22	+0.16	+0.08	0	

**(4) 面積**

項目	比準畑の状況		694㎡以上	297㎡以上 694㎡未満	99㎡以上 297㎡未満	99㎡未満
	標準畑の状況	コード	1	2	3	4
面積	694㎡以上	1	0	-0.03	-0.10	-0.20
	297㎡以上 694㎡未満	2	+0.03	0	-0.07	-0.18
	99㎡以上 297㎡未満	3	+0.11	+0.08	0	-0.11
	99㎡未満	4	+0.25	+0.21	+0.13	0

**(5) 耕うんの難易**

項目	比準畑の状況		機械耕、畜力耕 が容易にできる	機械耕、畜力耕 ができる	人力耕であれば できる	人力耕によって ようやくできる	判定基準
	標準畑の状況	コード	1	2	3	4	
耕うんの難易	機械耕、畜力耕 が容易にできる	1	0	-0.07	-0.16	-0.22	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定する。
	機械耕、畜力耕 ができる	2	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であれば できる	3	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によって ようやくできる	4	+0.29	+0.20	+0.08	0	

**(6) 災害**

項目	比準畑の状況		ない	ややある	相当ある	はなはだしい	判定基準
	標準畑の状況	コード	1	2	3	4	
災害	ない	1	1.00	0.90	0.80	0.75	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害に因る減収の状況等を考慮して判定する。
	ややある	2	1.11	1.00	0.89	0.83	
	相当ある	3	1.25	1.13	1.00	0.94	
	はなはだしい	4	1.33	1.20	1.07	1.00	

別表 29 山林の比準表

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」(m)	比準	「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」(m)	比準	備考
50未満	100	-50未満	100	搬出地点は林産物が通常搬出される支線道路(支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路)の地点による。
50以上 100未満	95	-50以上-100未満	105	
100以上 150未満	90	-100以上-150未満	111	
150以上 200未満	85	-150以上-200未満	118	
200以上 250未満	80	-200以上-250未満	125	
250以上 300未満	75	-250以上-300未満	133	
300以上 350未満	70	-300以上-350未満	143	
350以上 400未満	65	-350以上-400未満	154	
400以上 450未満	60	-400以上-450未満	167	
450以上 500未満	55	-450以上-500未満	182	
500以上 550未満	50	-500以上-550未満	200	
550以上 600未満	45	-550以上-600未満	222	
600以上 650未満	40	-600以上-650未満	250	
650以上 700未満	35	-650以上-700未満	286	
700以上 750未満	30	-700以上-750未満	333	
750以上 800未満	25	-750以上-800未満	400	
800以上	20	-800以上	500	
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	(1) 比準山林の支線道路(幹線道路以外の道で牛馬車又はそりの通行できる道路並びに管流路をいう。)の距離が標準山林の支線道路の路線より ア 長い場合は、距離の差が1kmを超えるごとに0.02を減じ イ 短い場合は、距離の差が1kmを超えるごとに0.02を加える。 (2) 比準山林の幹線道路(幅員2.5m以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。)の距離が、標準山林の幹線道路の距離より ア 長い場合は、距離の差が4kmを超えるごとに0.02を減じ イ 短い場合は、距離の差が4kmを超えるごとに0.02を加える。		(備考) 支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路(幹線道路がないときは林産物の主要集荷地)までの距離によるものとする。 幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離による。	

**別表 30 市街化区域農地造成費表**

造成費の種類		コード番号	造成費相当額 (円/㎡)
			令和6年度
盛土	造成費なし	100	0
	0.3m以内	103	5,030
	0.5m以内	105	6,600
	0.7m以内	107	8,240
	1.0m以内	110	10,640
	1.5m以内	115	19,610
	2.0m以内	120	24,920
	2.5m以内	125	31,320
	2.5m超	130	36,870
切土	0.5m以内	205	8,690
	1.0m以内	210	14,110
	1.5m以内	215	19,590
	2.0m以内	220	25,130
	2.5m以内	225	38,620
	2.5m超	230	45,570
傾斜	5度以内	305	4,590
	10度以内	310	9,390
	15度以内	315	15,170
	20度以内	320	21,640
	25度以内	325	29,840
	25度超	330	36,520

**別表 31 市街化区域山林造成費表**

造成費の種類		コード番号	造成費相当額 (円/㎡)
			令和6年度
盛土	造成費なし	500	0
	0.3m以内	503	5,080
	0.5m以内	505	6,650
	0.7m以内	507	8,290
	1.0m以内	510	10,690
	1.5m以内	515	19,660
	2.0m以内	520	24,970
	2.5m以内	525	31,370
	2.5m超	530	36,920
切土	0.5m以内	605	8,740
	1.0m以内	610	14,160
	1.5m以内	615	19,640
	2.0m以内	620	25,180
	2.5m以内	625	38,670
	2.5m超	630	45,620
傾斜	5度以内	705	4,640
	10度以内	710	9,440
	15度以内	715	15,220
	20度以内	720	21,690
	25度以内	725	29,890
	25度超	730	36,570

**別表 3 2 市街化区域山林傾斜補正率表**（平成 12 年度より適用）

傾斜角度	補正率
5 度未満	1.00
5 度以上 10 度未満	0.80
10 度以上 20 度未満	0.65
20 度以上 30 度未満	0.55

（注） 傾斜角度 30 度以上は、市街化区域山林の例外的評価を行う（評価事務取扱要領 57 p）

**別表 3 3 市街化区域山林形状・規模補正率表**（平成 12 年度より適用）

	区 分	コード	補正率	
			繁華街・高度商業 普通商業・併用住宅 中小工場	普通住宅
形 状	不整形の程度			
	普通	0	1.00	1.00
	やや不整形	1	0.95	0.90
	不整形	2	0.85	0.80
	相当に不整形 極端に不整形	3 4	0.80 0.70	0.70 0.60
規 模	規模の程度			
	3,000㎡以上 10,000㎡未満	2	0.85	0.80
	10,000㎡以上 50,000㎡未満	3	0.80	0.70
	50,000㎡以上	4	0.70	0.60

**別表 3 4 小規模な鉄道施設を有する建物（平成 19 年度より適用）**

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を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。（運送以外の用に供する部分の合計床面積が 250 平方メートル未満の建物を除く。）

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 m <sup>2</sup> 以上	2,500 m <sup>2</sup> 未満
40,000 m <sup>2</sup> 以上 50,000 m <sup>2</sup> 未満	2,000 m <sup>2</sup> 未満
30,000 m <sup>2</sup> 以上 40,000 m <sup>2</sup> 未満	1,500 m <sup>2</sup> 未満
20,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 未満
10,000 m <sup>2</sup> 以上 20,000 m <sup>2</sup> 未満	500 m <sup>2</sup> 未満
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	250 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	100 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 未満	50 m <sup>2</sup> 未満

(注) 「運送の用に供する部分の床面積等」には建物の屋上部分及び人工地盤等の上の建物の場合の人工地盤等の下部分を運送の用に供する場合の当該部分の面積を含む。

**別表 3 5 田園住居地域内市街化区域農地補正率表（平成 31 年度より適用）**

地積	補正率
300 m <sup>2</sup> 未満	1.00
300 m <sup>2</sup> 以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$

## 第 14 節 実地調査



## 第14節 実地調査

法第408条に定める実地調査は、土地の現況を的確に把握し、併せて課税の適正公平を期するため、本節の定めるところにより行う。

### 1 実地調査における一般的留意事項

- (1) 実地調査は、土地評価等における基礎となるべきものである。よって、担当者は担当区域内の土地の現況を正確に把握しなければならない。
- (2) 実地調査は、原則として1人で対応するものとする。
- (3) 実地調査においては、服装や言動に注意し、関係者から身分を証するものの提示の請求があった場合は、徴税吏員証及び固定資産評価補助員証を直ちに呈示する。
- (4) 建物敷地内等納税義務者の敷地内に入って調査を行う場合は、納税義務者等にその理由を告げて実地調査を行う。
- (5) 常に公務員としての自覚を持って私情にとらわれることなく、適正公平に処理を行う。
- (6) 実地調査により知り得た納税義務者等の秘密に関する事項については、一切他人に漏らしてはならない。

### 2 実地調査の種類及び期間

- (1) 実地調査は、現況把握調査と異動土地調査に大別する。
- (2) 現況把握調査とは、「Zmap 経年変化リスト（以下「リスト」という。）」と「ゼンリンオーバレイ解析データ閲覧用サイト（住宅地図変化点）」に基づく、土地全筆の現況調査をいう。
- (3) 異動土地調査とは、登記申請書等に基づく異動土地について、翌年度賦課のために行う現況調査をいう。
- (4) 実地調査は、下記の予定表により実施するものとする。

実地調査の区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
現況把握調査												
異動土地調査												

### 3 現況把握調査

- (1) 現況把握調査の手順
  - ア 現況把握調査の事前準備
  - イ 現況把握調査の実施
  - ウ 現況把握調査後の処理
  - エ 現況把握調査結果報告書の作成
- (2) 現況把握調査の事前準備
  - ア 担当者の入力

土地係長は、リストのエクセルファイル（以下「リストファイル」という。）を所属の共有ファイルに保存する。担当者は、住宅地図変化点から判断して、当該区のリストファイルの担当欄に担当者名を入力し、必要なページを印刷する。

#### イ 調査図面の印刷

現地調査前に該当するリストファイルを参考に住宅地図変化点を確認後、必要箇所を印刷し、変更要因を記入する（以下「調査地図写し」という。）。なお、調査図面に付箋が貼付しているところについては、現況把握調査補助資料作成業務受託者が所有者との折衝において注意すべき点が記入されているので、現地調査に当たっては、その注意点に配慮し、所有者には、その注意点の内容を決して明かさないようにすること。

#### ウ 調査地点の確認等

各担当者は、リスト及び調査地図写しに基づき、調査地点の確認及び調査順等の検討を行う。なお、リスト及び住宅変化点に関することは、本庁固定資産税課から送付される事務連絡通知及び「住宅変化点について」を参照すること。

#### エ 調査対象地の確認

現況把握調査前に、土地にあつては、当該変更箇所が、一画地の表示、住宅用地の表示等、固定 GIS に不備な点がないか、翌年度向けの調査対象になっていないかを確認する。また、家屋にあつては、当該変更箇所が、翌年度向けの新築、増築及び滅失等の調査対象になっていないかを家屋担当者に確認する。

#### オ 調査対象地の確認後の処理

翌年度向け調査の対象になっている土地又は家屋は、現況把握調査の現地調査は不要であるため、現地調査欄に当該確認した日を、現地調査日及び処理完了日に入力する。

### (3) 現況把握調査の実施

ア 現況把握調査は、担当者が任意に作成した計画書の日程等に基づき行う。なお、調査項目については、次のとおりとする。

#### (ア) 地目及び地積認定は正しいか

(注) 土地の筆境が判然としない場合又は二地目評価及び一部非課税となる土地等で面積等を確認する必要がある場合は、所有者に尋ねるなどして的確に把握する。

#### (イ) 住宅用地認定は正しいか

#### (ウ) 家屋現況所在地番は正しいか

#### (エ) 画地認定は正しいか

#### (オ) 正面路線及び側方・二方路線の認定は正しいか

#### (カ) 各種補正項目の適用は正しいか、また、適用もれはないか

(注) 補正の適用範囲外の数値（道上 1.5m の場合等）についても的確に把握する。

#### (キ) 造成費の適用コードは正しいか、また、適用もれはないか

#### (ク) 土地利用状況に変更はないか

#### (ケ) 非課税土地及び減免土地の用途変更がされていないか

(注) 用途が変更されている場合があるので、土地の現況は必ず確認する。

#### (コ) 標準地としての要件に変更はないか

#### (サ) 用途地区及び状況類似地域等の区分は適当か

#### (シ) 主要な街路及び標準宅地の選定は適当か

#### (ス) その他、土地の区画形質に変化はないか

#### イ 現地調査方法

現況把握調査は、固定 GIS、リスト及び調査地図写し並びに画地情報照会画面及び土地基本情報画面（以下「画地情報照会画面」と総称する。）の写しを携行し、固定 GIS を基に一筆（一画地）ごとに土地の現況と画地情報照会画面の評価内容とを照合確認しながら行う。

(4) 現況把握調査後の処理

ア リストファイルの処理

(ア) 実地調査日

リストファイルの実地調査日欄に実地調査した日を入力（入力例：12/8 と入力すると「12月8日」と表示される。）する。

(イ) 調査結果の入力

リストファイルに調査した結果に基づき、次のとおり入力する。

A 調査結果の記号欄

土地の現況と評価内容が等しく適正である場合は「○」を、異なり不適正である場合は「●」を全角で入力する。なお当該入力、調査の有無に関わらず全件行うこと。

B 調査結果の時期欄

前記Aで「●」を記入した場合は、調査結果の時期欄にオンライン入力時期を次のとおり記号で入力する。

なお、オンライン入力時期については、重大な錯誤に該当し事故処理の対象となるもの（法第417条）は「現年度」及び「過年度」、重大な錯誤には該当しないが適用補正率等が変更となるものは「基準年度」、適用補正率等の変更がない課税台帳評価部の表示変更にすぎないもの及び地目の変換等が認められるものは「翌年度」とする。

- a 現年度及び過年度・・・「現」
- b 基準年度・・・・・・・・「基」
- c 翌年度・・・・・・・・「翌」

C 調査結果の事由欄

前記Bで入力する主な更正事由を次のとおり記号で入力する。

- a 補正（補正率に変更が生じたもの）・・・「補」
- b 住宅（住宅用地認定に変更が生じたもの）・・・「住」
- c 画地（画地認定に変更が生じたもの）・・・「画」
- d 側方等（側方加算及び二方加算に変更が生じたもの）・・・「側」
- e 非課税（非課税認定に変更が生じたもの）・・・「非」
- f 特例（課税標準の特例認定（住宅用地の特例を除く。）に変更が生じたもの）・・・「特」
- g 減免（減免認定に変更が生じたもの）・・・「減」
- h その他（上記 a から g 以外の事由により変更が生じたもの）・・・「そ」

事由	補正	住宅	画地	側方等	非課税	特例	減免	その他
入力記号	補	住	画	側	非	特	減	そ

(ウ) リストの修正

リストファイルに漏れや誤りを発見した場合は、次のとおり処理を行う。

A 漏れについては、リストファイルに行挿入を行い、漏れたデータを赤色で入力する。

(注) 行削除は絶対に行わないこと。

B 誤りについては、リストファイルを赤色で修正すること。

イ 家屋担当者に調査又は修正を依頼する処理

住宅用地認定と異なる家屋を発見した場合は家屋担当に調査を依頼する。家屋の現況所在地番等が異なっている場合は家屋担当に家屋データの修正を依頼する。

新增築・滅失家屋を発見した場合及び居住割合が判然とせず住宅用地の政令率に影響がある場合も家屋担当に調査を依頼する。ただし、当該家屋が、翌年度向けの調査対象になっている場合は、土地賦課事務処理要領の定めるところに従い、「新增築・滅失等把握表兼住宅用地連絡票」(以下「家屋把握表」という。)の受領を待って判断することになるため、家屋担当に依頼する必要はない。

なお、現況把握調査結果と家屋把握表の内容に整合性がないものについては、家屋係と再度実地調査を行う。

ウ 図面の処理

(ア) 一画地の変更等があるものは、固定 GIS の表示を適宜修正する。

(イ) 変更要因や変更箇所が誤りがある場合は、誤りが分かるように修正すること。

エ オンライン入力処理

入力方法等は固定資産税システム操作要領による。

なお、税額異動が生じる所有者に対しては、十分な説明を行う。

オ 処理完了日の入力処理

担当者は、次の事例を参考にし、全ての処理が完了(過年度賦課更正を含む。)した場合は、リストファイルの処理完了日を入力する。

(ア) 変更箇所の土地が翌年度向け調査対象になっている場合

(イ) 変更箇所の調査が既に完了しており、入力等も終えている場合

(ウ) 変更箇所の実地調査が必要ないと判断した場合

(エ) 変更箇所の基準年度入力を決定又は完了した場合

(オ) 変更箇所の翌年度入力が完了した場合

(カ) 変更箇所の現年度修正入力が完了した場合

(キ) 変更箇所の現年度及び過年度賦課更正が完了した場合

(ク) 実地調査の結果、修正入力の必要がないと判断した場合

(5) 現況把握調査結果報告書の作成

ア 土地係長は、随時、各担当者の進捗状況を把握し、進捗管理を行う。

また、各担当者の業務が完了次第、直ちに、変更事由別及び進捗状況の表を印刷し、課長に報告のうえ決裁を受ける。

イ 土地係長は、課長決裁を受けた後、本庁固定資産税課から指定された期日までにリストファイルを本庁固定資産税課に電子メールで提出する。

ウ 本庁固定資産税課土地係長は、市税事務所からリストファイルの提出があり次第、直ちに本庁固定資産税課長に報告のうえ決裁を受ける。

(6) 現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べの作成

土地係長は、法第 417 条に該当し、事故処理の対象となったものについて、事故処理票から「現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べ」（土地実調様式第 9 号、第 10 号）を作成し、課長決裁後、本庁固定資産税課から指定された期日までにその写し又は電子ファイルを本庁固定資産税課に提出する。

#### 4 異動土地調査

(1) 異動土地調査の手順

- ア 異動土地調査対象の把握
- イ 異動土地に関連する諸帳票の整備
- ウ 異動土地調査の実施
- エ 異動土地調査後の処理

(2) 異動土地調査対象の把握

異動土地調査を行う土地については、次の資料に基づき把握する。

- ア 登記申請書（所有権移転、分合筆、地目変更、表示等現地調査を伴うもの）
- イ 家屋把握表
- ウ 農地転用許可（認可）通知書
- エ 地籍調査に係る地籍簿等
- オ 区画整理事業に係る仮換地指定等通知書、換地明細書
- カ 非課税申告書
- キ 減免申告（申請）書
- ク 国縣市有財産払下状況調査表
- ケ 公有水面埋立地調査表
- コ 公用地・公共用地調査表
- サ 保安林指定通知書
- シ 都市計画の線引変更通知書
- ス 開発許可資料
- セ 建築許可資料
- ソ 特別緑地保全に関する調査表
- タ 都市計画施設予定地関係調査表
- チ 住宅供給公社、福岡北九州高速道路公社・北九州市道路公社、西日本高速道路（株）、（独）日本高速道路保有・債務返済機構関係資料
- ツ 土地改良事業に係る換地等通知書
- テ 道路相談のあった道路の判定結果資料
- ト その他、異動土地調査を必要とする資料

（注） 上記ク～テの課税資料は、本庁固定資産税課において関係部局に照会のうえ、その回答をとりまとめて、各市税事務所に送付する。

(3) 異動土地に関連する諸帳票の整備

- ア 登記申請書等に基づき、固定資産税システムに入力する。

イ 分合筆等については、登記申請書等に基づき固定 GIS を整備する。

ウ 宅地造成地、区画整理地、埋立地等については、関係者から図面の提示を求め、異動土地調査の資料とする。

(4) 異動土地調査の実施

異動土地調査の実施は、登記申請書等の資料により把握した土地について行う。

ア 異動土地調査の対象となる土地は、次のとおりである。

(ア) 所有権移転のあった土地

(イ) 分筆又は合筆のあった土地

(ウ) 地目変更のあった土地

(エ) 家屋把握表に新增築及び滅失のあった土地

(オ) 登録地成となった土地

(カ) 土地区画整理事業の仮換地指定、保留地の売買又は土地改良事業の換地等のあった土地

(キ) 公有水面埋立により竣工認可された土地

(ク) 公有水面埋立法第 23 条の規定により使用している土地

(ケ) 都市計画法第 7 条による線引きの変更のあった土地

(注) 都市計画の線引変更は、一般には据置年度における評価替え事由とはならないものであるが、市街化区域となった農地については法附則第 19 条の 2 の規定により、市街化区域農地として評価することになるので留意する。また、市街化区域となった山林についても市街化区域山林として評価することになるので留意する。

(コ) 農地転用許可（届出）のあった土地

(サ) 開発許可等により開発されている土地

(シ) 都市計画法第 43 条の規定による建築許可を受けた土地

(ス) 特別緑地保全地域内となった土地

(セ) 都市計画施設予定地で事業認可等された土地

(ソ) 新たに非課税となった土地、非課税土地から課税土地となった土地

(タ) 非課税及び減免申告（申請）のあった土地、又は変更のあった土地

(チ) その他土地の区画形質に変更がある土地

イ 異動土地調査の調査項目については、次のとおりとする。

(ア) 地目の確認

(イ) 住宅用地の確認

(ウ) 家屋現況所在地番の確認

(エ) 一画地の確認

(オ) 正面路線及び側方・二方路線に関する状況の確認

(カ) 各種補正項目の確認

(キ) 造成費適用の確認

(ク) 土地利用状況の確認

(ケ) その他、土地の区画形質に関する状況の確認

(5) 異動土地調査にあたっての留意事項

- ア あらかじめ調査件数を把握し、できるだけ効率的に調査が完了するよう調査計画をたてる。
- イ 異動土地調査にあたっては、1日の処理件数を考慮し、調査経路にしたがって画地情報照会画面の写しを揃える。
- ウ 異動土地調査は、固定GISや住宅地図の写し等現地の状況や位置関係を確認できる資料や現地の面積や距離を確認できる資料を携行し、画地情報照会画面の写しを基に一筆（一画地）ごとに土地の現況を当該資料に記入する。
- エ 異動土地調査によって把握した各種補正の適用範囲外の数値についても、上記ウの資料に必ず記入のうえ入力する。
- オ 土地の筆境が判然としない場合、又は2地目評価、一部非課税となる土地等で面積等を確認する必要がある場合は、所有者に尋ねるなどして的確に把握する。
- カ 調査時点で地目等の判定ができないものは、賦課期日前後に再度調査を行う。
- キ 異動土地だけを調査することなく、周辺の土地についても異動がないか確認する。  
なお、調査中に異動土地以外の土地について異動等があることを発見した場合は、直ちに調査を行い現況を的確に把握し、帰庁後調査結果についてまとめ、電算処理等を行う。
- ク 住宅用地については、家屋把握表の記載内容だけで認定することなく、必ず実地調査を行い認定する。
- ケ 家屋の新增築・滅失に伴って、一画地、地目、補正等に変更が生じる場合があるので、現地の状況を必ず確認する。
- コ 家屋把握表の所在地番と建物等されている所在地番が間違いないか確認する。  
なお、異動土地調査により、家屋把握表の所在地番と異なるもの又は家屋の現況所在地番が判明したものについては、家屋把握表の現況所在地番欄に判明した所在地番を記入し、家屋把握表の所在地番が現況と一致するものについては、家屋把握表の当該欄に「－」を記入し、家屋係へ渡すと共に、電算処理等を行う。
- サ 家屋の居住割合が判然とせず住宅用地の政令率に影響があるものについては、家屋係と再度実地調査を行い居住割合を判断する。
- シ 一画地のうちで、有料駐車場・個人タクシー車庫等非住宅用地に該当する部分が新たに生じた土地は、住宅用地申告書を土地所有者に交付し、当該部分（非住宅用地）面積の記入された住宅用地申告書の提出を受ける。
- ス 調査時点で家屋が建築中のものは、関係者に年内完成の見込の有無を尋ねるなどし、年内完成予定のものについては、賦課期日前後に再度実地調査を行い家屋係と協議のうえ、住宅用地の判定を行う。
- セ 調査中、家屋把握表に記載されていない新增築・滅失家屋を発見した場合は、住宅用地の処理を行うと共に、家屋係へ連絡すること。

(6) 異動土地調査後の処理

- ア 異動土地調査の結果については、電算処理を固定資産税システム操作要領に基づき適確に行い、電算入力期日までに入力する。
- イ 異動土地調査の結果、家屋居住割合が判明し、住宅用地の認定が行えるものについては、

家屋の評価結果を待つことなく、直ちに電算入力を行う。

ウ 異動土地調査において、家屋居住割合等が判明せず、住宅用地の認定が行えないものについては、家屋評価済の家屋把握表に基づき、住宅用地を認定し、電算入力を行う。

エ 画地の変更等があるものは、固定 GIS の表示を適宜修正する。

## 第 15 節 圖 面



## 第15節 図面

### 1 路線価公開図の作成

路線価公開用に、次の公開項目を表示した路線価公開図を基準年度ごとに作成する。

なお、使用する図面の縮尺、表示方法等については、各基準年度においてそれぞれ定めるものとする。

- (1) 市街地宅地評価法適用地域
  - ア 状況類似地域区分及び状況類似地域番号
  - イ 用途地区名称
  - ウ 路線価及び路線価の適用範囲
  - エ 主要な街路とその他の街路の区分（路線番号）
  - オ 標準宅地の位置
- (2) その他の宅地評価法適用地域
  - ア 状況類似地区区分及び状況類似地区番号
  - イ 用途地区名称
  - ウ 標準宅地の位置及び標準宅地の1㎡当り価額

### 2 土地評価原図（固定資産GIS）の作成

固定GISは、国土調査法による地積図、土地区画整理事業法による換地図、航空写真、法務局において作成した地図等を用いて作成する。

- (1) 固定GISの更新

固定GISは、登記済通知書等を用いて、適時、更新する。
- (2) 固定GISの閲覧

固定GISの閲覧は、庁内GISポータルサイトを起動し、以下の行程で行う。  
庁内GISポータルサイト→財政・変革局→税務部→固定資産税課→固定資産税業務→固定資産税業務マップ→固定GIS
- (3) 固定GISの表示方法等
  - ア 固定GISの表示方法については、固定GIS内の凡例、レイヤーリスト等を参照すること。
  - イ 固定GISの操作方法については、固定資産税業務マニュアル内のマニュアルを参照すること。



## 第 16 節 樣 式



**都市計画施設予定地の地積割合算出表** (道路、公園、緑地、墓園)

計画決定 年 事業決定 年

1 都市計画施設予定地積割合算出表

一面地を構成する土地の所在・地番	地 積 m <sup>2</sup>
合 計 地 積 A	
都市計画施設予定地積の割合 (C/A×100) B	%
補 正 率	%

2 都市計画施設予定地積算出表

予定地	面 積 m <sup>2</sup>
合 計 C	

3 補正適用開始年度 基準年度から

# 年度 現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べ（現年度更正分）

（ 区）

（単位： 件数…筆数 人数…納税義務者数 税額…円）

	現年度更正						現年度更正の内容														
							住宅用地			地目変更			画地変更			その他					
	増		減		計		増	減	計	増	減	計	増	減	計	増	減	計			
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	
税額		税額		金額		税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	
固定資産税額		固定資産税額		金額		固定資産税額	固定資産税額	金額	固定資産税額	固定資産税額	金額	固定資産税額	固定資産税額	金額	固定資産税額	固定資産税額	金額	固定資産税額	固定資産税額	金額	
都市計画税額		都市計画税額		金額		都市計画税額	都市計画税額	金額	都市計画税額	都市計画税額	金額	都市計画税額	都市計画税額	金額	都市計画税額	都市計画税額	金額	都市計画税額	都市計画税額	金額	
5月～7月																					
処理分																					
累計																					
8月～10月																					
処理分																					
累計																					
11月～1月																					
処理分																					
累計																					
2月～3月																					
処理分																					
累計																					

年度 現況把握調査による賦課更正等の処理状況調べ (過年度更正・返還金分)

( 区)

(単位： 件数・・・筆数 人数・・・納税義務者数 税額・・・円)

(土地実調様式第 10号)

	過年度更正・返還金						過年度更正・返還金の内容															
	過年度追徴		過年度還付		返還金		住宅用地			地目変更			画地変更			その他						
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数		
	税額	税額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額	税額	税額	金額		
固定資産税額	固定資産税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	都市計画税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	固定資産税額	固定資産税額	都市計画税額	都市計画税額	
5月～7月 処理分																						
累計																						
8月～10月 処理分																						
累計																						
11月～1月 処理分																						
累計																						
2月～3月 処理分																						
累計																						

# 住宅用地適用家屋の修正依頼票

送付番号	整理番号
土地担当印	家屋担当印

(土地実調様式第13号)

## 【留意事項】

- ・土地担当者は、家屋課税台帳画面をハードコピーし、修正内容を朱書きする。
- ・土地係長は、送付番号ごとに一連の整理番号を記入し、家屋係長へ送付する。
- ・家屋担当者は、訂正箇所の電算データの修正を行い、担当者欄に押印する。  
内容に疑義があるときは、土地担当者に確認すること。
- ・家屋係長は、依頼票をとりまとめのうえ、送付書を添付し、土地係長に返戻する。

備考

# 住宅用地適用家屋の修正依頼送付書

( 年度分 )		( 区 )	
送付番号	整理番号	～	件数
送付月日	処理月日	家屋係長 確認印	
月 日	月 日		

※ 送付された依頼票の処理が終了したら、処理月日（終了日）を記入し、確認印を押印のうえ、土地係長へ返戻して下さい。



## 状況類似地域等及び標準宅地状況把握調査資料 ( 区)

### 1 状況類似地域等について

(1) 状況類似地域等の状況 (詳細に記入する。)

[ ]

(2) 状況類似地域等の見直しの必要性 ( 有 ・ 無 )

(3) 見直しの必要性有の理由

[ ]

※ 見直しの必要性有の場合は、路線価公開図 (写し) に見直し案を記入する。

### 2 主要な街路について

(1) 主要な街路の状況 (上記 1 「状況類似地域の状況」と比較し、相違点・類似点を記載する。)

[ ]

(2) 主要な街路の見直しの必要性 ( 有 ・ 無 )

(3) 見直しの必要性有の場合、主要な街路として適切と考えられる街路の路線番号 (複数記入)

[ ]

### 3 標準宅地について

(1) 標準宅地の見直しの必要性 ( 有 ・ 無 )

(2) 見直しの必要性有の理由

[ ]

(3) 見直しの必要性有の場合、標準宅地として適切と考えられる土地の所在地番 (複数記入)

[ ]

