

固定資産(土地)評価事務取扱要領

加 資 税 第 419 号
平成 11 年 3 月 19 日加古川市長決裁

改 正	平成 12 年 3 月 7 日	加 資 税 第 351 号
改 正	平成 15 年 3 月 19 日	加 資 税 第 383 号
改 正	平成 18 年 3 月 15 日	加 資 税 第 297 号
改 正	平成 19 年 3 月 30 日	加 資 税 第 396 号
改 正	平成 19 年 9 月 26 日	加 資 税 第 170 号
改 正	平成 21 年 3 月 24 日	加 資 税 第 308 号
改 正	平成 24 年 3 月 13 日	加 資 税 第 1219 号
改 正	平成 27 年 3 月 18 日	加 資 税 第 1197 号
改 正	平成 30 年 3 月 26 日	加 資 税 第 1115 号
改 正	令和 3 年 3 月 23 日	加 資 税 第 6152 号

この固定資産(土地)評価事務取扱要領(以下「取扱要領」という。)は、地方税法第 388 条第 1 項による「固定資産評価基準」(昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号)に基づいて、当市の区域内に存する固定資産(土地)を評価するための評価事務の実施要領について定めたものである。

目 次

第1章 総 則

第1 取扱要領の目的	4
第2 評価の基本原則	4
第3 研修	4

第2章 通 則

第1 評価の対象となる土地	5
第2 地目の認定	5
第3 地積の認定	8
第4 評価年度	8
第5 地上権等が設定されている土地の評価	9
第6 評価の単位	9
第7 現認による評価	10
第8 端数の処理	10

第3章 宅 地

第1 宅地の評価方法	11
第2 用途地区の区分	12
第3 状況類似地区の区分	13
第4 標準宅地の選定	13
第5 標準宅地の適正な時価の評定	14
第6 路線価及び標準宅地の評点数の付設	15
第7 路線価の付設の例外	18
第8 地価下落地域の評価額の修正	19
第9 農業用施設用地の評価	20

第4章 田及び畑

第1 田及び畑の評価	21
第2 評点数の付設の順序	21
第3 状況類似地区の区分	21
第4 標準田、畑の選定	21
第5 標準田、畑の適正な時価の評定	21
第6 標準田、畑の単位地積当たり評点の付設	22
第7 各筆の単位地積当たり評点の付設	22

第5章 市街化区域農地

第1	市街化区域農地の範囲	...	23
第2	市街化区域農地の評価	...	23
第3	類似宅地の選定	...	23
第4	基本価額の算出	...	23
第5	造成費相当額	...	24
第6	地価下落地域の評価額の修正	...	26

第6章 介在田・畑、勧告遊休農地

第1	介在田・畑の範囲	.....	27
第2	介在田・畑の評価	.....	27
第3	勧告遊休農地	.....	28

第7章 山林、池沼、原野、ゴルフ場等用地、鉄軌道用地、その他雑種地

第1	山林の評価	.....	29
第2	池沼の評価	.....	30
第3	原野の評価	.....	30
第4	ゴルフ場等用地の評価	...	30
第5	鉄軌道用地及び複合利用鉄軌道用地の評価	.....	32
第6	その他雑種地の評価	.....	34

第8章 画地計算法及び宅地の比準表

第1	画地の認定	.....	35
第2	正面路線の認定	...	35
第3	画地計算法（別表第3）	...	35
第4	宅地の比準表（別表第4）	.....	42
第5	大規模工場用地規模格差補正率表（別表第8）	.....	45

第9章 所要の補正

第1	補正の定義	.....	46
第2	補正の種類	.....	46
第3	補正の割合等	.....	47

第1章 総 則

第1 取扱要領の目的

土地の評価は、地方税法第 389 条第 1 項及び第 403 条第 1 項において、同法第 388 条第 1 項の固定資産評価基準(昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号)によって行わなければならない旨定められている。この取扱要領は、上記の評価基準では明示されていない運用の具体的取扱いを定め、評価の方法及び手続きを統一するとともに、適正な評価の確保に努めることを目的とする。

第2 評価の基本原則

1 均衡保持

評価にあたっては、課税客体を完全に把握するとともに評価の均衡を図るものとし、特に隣接市町とは相互に密接な連携を保ち、境界付近に所在する土地の評価にあたっては、固定資産評価員(以下「評価員」という。)の指示を受け、相互の均衡を図る。

2 秘密保持

評価事務上知り得た秘密事項については、これを外部に漏らしてはならない。

3 品位保持

実地調査にあたっては、身分証明書を携帯し、常に言動に注意し品位を保つ。

4 評価員の指示

この取扱要領の実施に関し必要な事項及びこの取扱要領に定めのない事項が生じたときは、評価員が別途指示する。

第3 研修

評価に従事する職員に対し、評価技術の向上を図るため、次に掲げる事項について研修を行う。

- 1 地方税法中、固定資産税に関する事項
- 2 固定資産評価基準に関する事項
- 3 不動産鑑定評価理論等の土地評価に関する事項
- 4 この取扱要領に関する事項

第2章 通 則

第1 評価の対象となる土地

評価の対象となる土地とは、固定資産税の課税客体である土地で土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録されたもの若しくは登録されるものをいう。

第2 地目の認定

1 地目の意義

地目とは、土地を利用面から分類した名称である。

土地に地目を付する理由は、土地の現況及び利用目的など土地の質的なものを表示するためであり、固定資産税における土地の評価にあたっては、土地の価格構成要件が、利用形態を異にする地目の区分により異なることから地目ごとに評価方法を定めている。

2 地目の認定方法

地目の認定は賦課期日である1月1日の現況及び利用目的によって行う。また、認定の単位は原則として1筆ごととし、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての利用状況を観察して認定する。ただし、1筆の土地が相当の規模で2以上の全く別個の用途に利用されているときは、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定める。

なお、地目を認定することが困難な土地については、登記簿上の地目も勘案のうえ、客観的に妥当な地目を付する。

3 地目の認定基準

(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
(注1)

(宅地とすべきもの)

ア 宅地造成工事が完了している土地及び造成工事を必要としない土地、すなわち建物がいつでも建てられる状況にある土地

イ ガスタンク、石油タンク、水道タンク及び発電電所(主な発電設備が建物内にある場合)の敷地

ウ 火葬場の敷地

エ 自動車専用道路の高架下の土地で有料で貸し付けているもの

オ 鉄道用地内に所在し、「小規模な鉄道施設を有する建物(固定資産評価基準別表第7の3)」に該当する建物の敷地に供するもの

(注1) 維持若しくは効用を果たすために必要な土地とは、通路、庭等をいう。

(2) 田 : 農耕地(注2)で用水を利用して耕作する土地
(田とすべきもの)

ア 田畑輪換の土地

イ 一時的に放置されているため雑草等が生えている田であっても田の設備が残されているもの

ウ 蓮根の栽培を目的とするもの

(注 2) 農耕地とは、耕作の目的に供される土地で、原則として登記目的が、田、畑であり、土地に労資を加え肥培管理を行って、作物を栽培する土地をいう。

肥培管理とは、作物の成育を助けるために必要な土地の耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等の人的作業をいう。

作物には、米、麦、野菜などの穀類、野菜類のほか、草花、芝生、桑、茶、たばこ、果樹類等を含み、それが林業の対象となるものでない限り、永年にわたって収穫する作物も含む。

(3) 畑 : 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
(畑とすべきもの)

ア 梅、栗等の果樹類、たけのこ等を採取する目的の土地(農耕者が自ら耕作し、その収穫物を農耕者以外のものに入園料を徴して収穫させている土地を含む。)

イ 一時的に放置しているため、雑草等が生えている畑であっても畑として利用される見込みのある土地(以下「休耕地」(注 3)という。)

(注 3) 休耕地とは、

(ア) 畔、畝間が残っている

(イ) 小砂利が浮きあがっていない

(ウ) 根から抜取り、焼却しなければならないほど雑草等が繁殖していない

(エ) じん芥類、コンクリート類、廃土、木片等が堆積していない等いつでも耕作できる状態にあるものをいう。

(4) 介在田・畑 : ア 農地法第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項の規定による許可又は届出を経て、宅地等への転用が可能となった田・畑

イ 農地法第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項の規定による許可及び届出を必要とせず、宅地等への転用が可能である田・畑

(5) 山林 : 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地

(6) 池沼 : かんがい用水でない水の貯留池

(7) 原野 : 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地

(8) 鉄軌道用地 : 線路敷、停車場建物及び付属施設の用に供する土地

(9) 複合利用鉄軌道用地

: 線路敷等の運送に供する部分と店舗等の運送以外の用に供する部分を有する鉄軌道用地

(10) 雑種地 : 以上のいずれにも該当しない土地

(雑種地とすべきもの)

ア 送配電用等の鉄塔及び変電設備(主な変電設備が建物外にある場合)の敷地

イ 原則として従前の地目が宅地以外の地目であって、じん芥、コンクリート塊、廃土、木片等の堆積している土地並びに放置され、耕作の形跡がなく、雑草等の繁茂している土地

4 地目の認定にあたっての留意事項

(1) 宅地と農地(田、畑)の区分

- ① 温室の内部において作物を耕作している土地は畑とする。また、温室の内部において耕作は行われていないが、コンクリート等は敷き詰められておらず地面が露出しており、直接耕作しようとするればいつでも容易に農地に復旧できる状態にある鉢植栽培等を行っている土地は畑とする。ただし、温室が農家の敷地内にある場合は宅地とする。
- ② 農家の敷地内で自家消費程度の野菜類が多種類にわたって栽培されている土地は宅地とする。
- ③ 農業施設(酪農舎、鶏舎、農具小屋等)の敷地は宅地とする。ただし、耕作地の区域内における家屋と認定されない農具小屋の敷地は田または畑とする。また、農家の敷地外に所在する酪農舎、鶏舎等で家屋と認定されないものの敷地は雑種地とする。
- ④ 農業委員会より通知された農作物栽培高度化施設の敷地は農地とする。

(2) 農地(田、畑)と雑種地の区分

- ① 植木、芝生、草花等を栽培している土地は畑とする。ただし、販売または賃貸の目的で、その商品価値を維持するための管理を行い、一時的に仮植していることが明らかでない土地は雑種地とする。
- ② 鉢植栽培(原則として地中に鉢等を埋めて栽培しているものも含む)の植木や草花等を栽培している土地は畑とする。ただし、コンクリート等が敷き詰められており、容易に農地として復旧できない土地は雑種地とする。
- ③ 農地の所有者が賃貸等の方法により、農地を付近住民に貸付け、これらの者が作物を栽培している土地は雑種地とする。ただし、以下の要件のいずれにも該当するものは田または畑とする。

(ア) 地方公共団体及び農協等の関係機関が農園の適正な管理・運営を確保するため、農園の登録、管理運営の指導、入園の斡旋等を行っていること

(イ) 適正な農園経営を維持する観点から、農園等の一団地の規模が相当の面積(概ね20アール以上)で、かつ相当数の入園者を受け入れていること

(3) 宅地と雑種地の区分

- ① 運動場、競技場、野球場及び遊園地等の敷地については、建物の利用を主とし、建物の敷地以外の部分が建物に付随する広場、庭園、通路にすぎないと認められる場合

は宅地とし、建物の敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものにすぎないと認められる場合は雑種地とする。

- ② テニスコート、プール、自動車練習場及びゴルフ練習場等の敷地については、宅地に接続しているものは宅地とし、接続していないものは雑種地とする。

(4) 宅地と鉄軌道用地の区分

- ① 停車場建物の敷地は鉄軌道用地とする。ただし、複合利用鉄軌道用地に該当するものは除く。
- ② 建物が地下部分を有し、かつ、当該地下部分に運送の用に供する部分がある場合についても、複合利用建物と判断し複合利用鉄軌道用地とする。
- ③ 鉄軌道の高架下の土地は鉄軌道用地とする。ただし、高架下の土地を店舗等に複合利用している場合は複合利用鉄軌道用地とする。

(5) 土地区画整理事業施行中の地目認定

土地区画整理事業施行中の土地については、土地の現況及びその利用目的が流動的で錯綜しており認定が困難であることから、みなす課税を行うまでの間は、原則として従前の地目によって認定して差し支えない。

第3 地積の認定

地積は、土地登記簿に登録されている土地については、原則として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、現況地積による。なお、次に掲げる土地については、それぞれ以下に定める地積認定による。

- 1 現況地積が土地登記簿に登録されている地積より小さいと認められる場合においては、現況の地積によるものであり、また、現況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、土地登記簿に登録された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、現況地積によることができる。

現況の地積による場合には、当該土地の所有者から、不動産登記令に規定する地積測量図を添付した「土地地積現認届出書」の提出を求め、隣接地との関係について調査等を行い、届出事項が妥当と認められる場合には、これにより地積の認定を行う。

- 2 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行にかかる土地については、仮換地または仮使用地の地積により、換地処分公告のあった日以後については換地または保留地の地積による。

第4 評価年度

土地の評価は、次に掲げるものを除き、原則として基準年度に行うものである。

- 1 地目の変換等その他これらに類する特別の事情
- 2 市町村の廃置分合または境界変更
- 3 第2年度及び第3年度において新たに課税することとなった土地

第5 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。

第6 評価の単位

土地の評価は、原則として1筆を単位として行う。

ただし、次に掲げる土地の評価については、それぞれ以下に定める単位とする。なお、次に掲げる土地のうち、1筆の土地を分割し、あるいは2筆以上の土地を合わせて評価することにより、評価の均衡を失する土地は1筆を単位として評価しても差し支えない。

1 1筆の土地を分割して評価するものは次のとおりとする。

- (1) 非課税地の存する土地については、課税地をもって単位とする。この場合、課税地が非課税地によって分割されているものにあつては、分割されたそれぞれの土地をもって単位とする。
- (2) 2以上の地目に利用されている土地については、それぞれの地目ごとの土地をもって単位とする。
- (3) 国有農地については、使用者の使用する1区画をもって単位とし、また区画整理地において1筆を2以上に分けて仮換地の指定がされた場合は、それぞれの仮換地をもって単位とする。
- (4) 土地の形状、利用状況等からみて、1筆1単位で評価することが特に不適当と認められるものについては、現地調査を行ったうえで、それぞれの利用区分をもって単位とすることができる。
- (5) 未分筆私道に路線価を付設した土地については、上記「(1)」の場合を除き当該私道及び分割されたそれぞれの土地をもって単位とすることができる。

2 2筆以上の土地を合せて評価するものは次のとおりとする。

(1) 宅地

- ① 隣接する2筆以上の宅地にまたがり、恒久的建物(注)が存在する土地及びその土地と効用上一体として利用されていることが明らかな土地
- ② 団地等の広大な宅地(概ね10,000平方メートル以上のもの)で評価上で著しい不均衡が生じる場合に雑種地の評価方法によるものとした土地
- ③ 概ね30,000平方メートル以上の工場等の敷地
- ④ 隣接の宅地と一体として利用されている狭小または不整形な土地

(注) 恒久的建物とは、原則として構造が鉄骨造、コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造である事務所、店舗、デパート、銀行、ホテル、マンション等をいう。

(2) 宅地以外の土地

- ① ゴルフ場、運動場、競技場及び野球場等の敷地
- ② 鉄軌道用地及び複合利用鉄軌道用地

③ その他、明らかにその形状、利用状況からみて一体をなしていると認められる土地
なお、非課税地を含んで一体的に上記「(1)及び(2)」の用に供されている土地については、「第2章 第1」にかかわらずそれをもって単位とする。

第7 現認による評価

土地の評価は、原則として当該土地の価格に影響を及ぼす諸要素を実地において調査し、その現況により行う。この際、特に次に掲げる土地については綿密な調査を行い、その実態を把握し、評価の均衡に資する。

- 1 地目変換及び分合筆の行われた土地
- 2 新たに課税対象となった土地
- 3 1筆の土地を分割し、または2筆以上の土地を合わせて評価する土地
- 4 農地法の規定により転用することについて許可を得た、または届出のあった田・畑
- 5 前基準年度における用途地区及び状況類似地区を変更する土地
- 6 地価事情に変動を生じた地域及び発展傾向のある周辺地域
- 7 隣接市町と境界付近の土地

第8 端数の処理

評点及び価額の算出にあたって生じた端数は、次に掲げるところにより処理する。

- 1 単位地積当たり評点及び総評点については、1点未満の端数はこれを切り捨てる。
- 2 単位地積当たり価額及び評価額については、円未満の端数はこれを切り捨てる。

第3章 宅 地

第1 宅地の評価方法

主として、市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって評価し、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって評価する。

1 「市街地宅地評価法」適用地域の判定指針

市街地宅地評価法の具体的な適用地域の判定にあたっては、次の事項を総合的に考慮して、判定し適用地域を決定する。

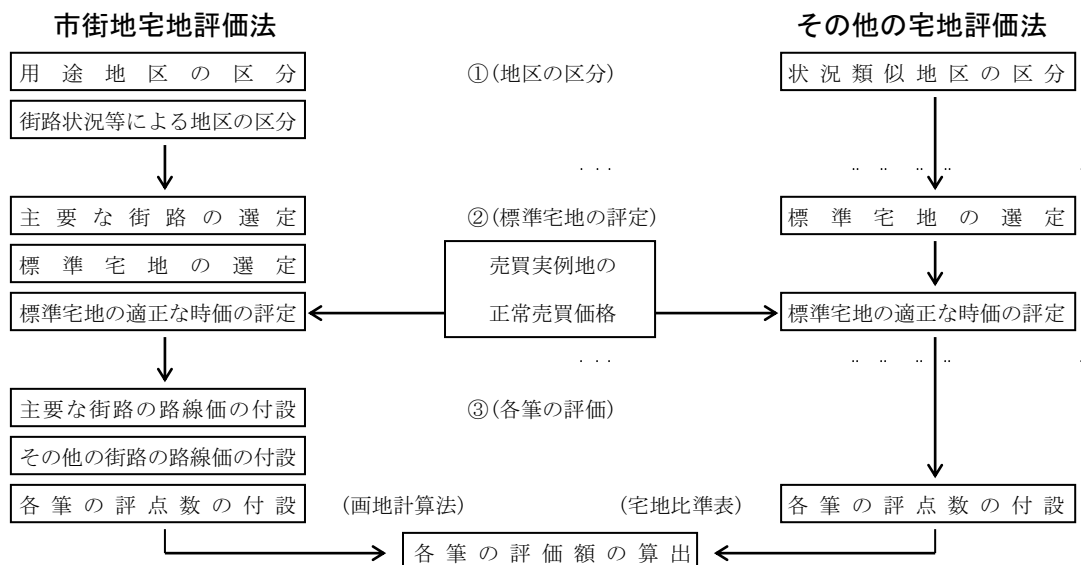
- (1) 線引都市計画区域においては、「市街化区域」指定地域、また、未線引都市計画区域においては、「用途」指定地域
- (2) 「市街化調整区域」指定地域、「用途無指定都市計画区域指定地域」で、上記「(1)」と連たんする市街地的状況を呈している地域
- (3) 上記「(1)・(2)」の地域に隣接する現況「水田」・「畑」で、農業振興地域の整備に関する法律上「農業振興地域～地域区分：農用地区域外」指定地域
- (4) その他、市街地の形成の程度・価格水準・評価の均衡性等からみて、市街地宅地評価法の適用が妥当と認められる地域

2 「その他の宅地評価法」適用地域の判定指針

市街地宅地評価法の適用地域外の地域については、「その他の宅地評価法」を適用し、具体的には次の事項を総合的に考慮して適用地域を決定する。

- (1) 「市街地宅地評価法」適用地域以外の地域で、宅地の存する地域
- (2) 「市街化調整区域」指定地域、「用途無指定都市計画区域」指定地域、「都市計画区域」外地域(ただし、上記「1(2)」の地域は除外)

(参考) 宅地評価過程図



3 特殊な状況類似地区内の評価(スポット評価)について

市街地宅地評価法、その他の宅地評価法に関わらず、状況類似地区に区分したもののうち、地区全体を一つの画地として評価するのが適切である場合には、状況類似地区全体を標準宅地とする。この場合、各筆の評点数は画地計算法等を行わず、標準宅地と同じとする。

第2 用途地区の区分

1 市街地宅地評価法

この用途地区とは、宅地の価格構成要件の類似性を念頭に置きつつ、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区を区分するものである。この区分は、路線価を付設する際、あるいは画地計算法を適用する際に必要となるものである。用途地区は、宅地の利用状況を基準とし都市計画法上の用途地区についても留意し、次に掲げるところにより区分する。

用途地区		区分要素
商業地区	大型店舗地区	中高層の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする敷地規模が大きい地区
	普通商業地区	中高層の各種小売店舗や事務所が連たんする商業地区
	路線商業地区	概して街路沿いのみに多種類の店舗が連たんしている地区で普通商業地区に至らない地区
住宅地区	併用住宅地区	店舗または事務所と住宅が混在していて、路線商業地区に至らない地区
	普通住宅地区	主として一般住宅が集合している地区
工業地区	中小工場地区	主として敷地が概ね9,000㎡程度までの工場等が集合している地区
	大工場地区	主として敷地が概ね9,000㎡を超える工場等が集合、または単独で30,000㎡以上の規模のある画地により形成される地区
ゴルフ場地区		ゴルフ場に使用されている地区
村落地区		概して農家及び漁家等の集落が連たんしている地区

2 その他の宅地評価法

状況類似地区の区分がこれに相当する。

第3 状況類似地区の区分

1 市街地宅地評価法

用途地区という大きな区分から、街路の状況が相当に相違する地域ごとに、さらに小さな区分(状況類似地区)をつくる。この区分の要因としては、評価基準に挙げられている以下のものに留意して行う。

- (1) 街路の状況
- (2) 公共施設等の接近の状況
- (3) 家屋の疎密度
- (4) その他の宅地の利用上の便等

また、この区分ごとに標準宅地を選定し、同一状況類似地区内のその他の路線価は、この標準宅地から比準し付設することとなることや、標準宅地は一般的には相互の価格差が2割程度の地域ごとに選定することが適当であること等にも留意して、状況類似地区を区分する。

2 その他の宅地評価法

「市街地宅地評価法」の「用途地区の区分」などに相当し、道路の状況、公共施設との接近の状況、その他の宅地の価格に影響を及ぼす諸条件によって区分し、状況類似地区とする。この区分については、相互に状況が類似し、価格的にも開差がないと認められる地区が近接している場合には、これらを合わせて1つの状況類似地区とすることができる。

「宅地の比準表」が適用できるように、次の表のとおり区分する。

状況類似地区		区分要素
商業	普通商業地区	市街地宅地評価法の用途地区に準ずる。
	路線商業地区	
住宅	併用住宅地区	
	普通住宅地区	
工業	中小工場地区	
	大工場地区	
その他	大型店舗地区	家屋の散在する地域、家屋の連たん度が低い。
	ゴルフ場地区	
	村落地区	

第4 標準宅地の選定

1 市街地宅地評価法

評価の均衡を保持し、かつ適正な時価に基づく路線価を付設するために状況類似地区ごとに標準宅地を設定する。標準宅地の設定にあたっては、まず状況類似地区内の主

要な街路を選定し、次に当該街路に沿接する宅地のうちから標準的なものと認められるものを選定する。なお、その際①代表性(価格水準を代表し得るもの)、②中庸性(利用状況、環境、地積、形状等が中庸であるもの)、③安定性(地区の一般的用途に適合するもの)に留意する。

(1) 主要な街路の選定

当該状況類似地区において、街路の状況等及び価格事情が標準的なもので、宅地評価の指標となる街路を選定する。

(2) 標準宅地の選定

この選定にあたっては、「画地計算法」の各種加算率、補正率の適用のない宅地(主要な街路のみに接し、形状が矩形で、奥行、間口等が当該用途地区からみて標準的なもの)を選定する。

(3) 基準宅地の選定

最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を基準宅地として選定する。

2 その他の宅地評価法

状況類似地区内の標準的な宅地で、その他区内の標準的な道路に沿接する宅地を選定する。

第5 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、標準宅地付近の売買が行われた宅地(以下「売買宅地」という。)の正常売買価格を求め、これに基づいて評定する。

- 1 売買宅地の正常売買価格とは、正常な条件のもとにおいて成立する売買宅地の売買価格をいい、売買宅地の所有者が当該宅地を売買する必要が生じたため、これを売買する場合において成立することが期待される売買価格を目途として評定する。
- 2 売買宅地の正常売買価格の評定にあたっては、売買宅地の売買内容を十分に精査し、売買宅地の状況、付近に所在する地価公示法に基づく地価公示地点(以下「公示地点」という。)の価格等を総合的に勘案して行う。

この場合、次に掲げる事項を留意のうえ評定すること。

- (1) 建物がない宅地(いわゆる「更地主義」)として評定する。
 - (2) 地上権、借地権等の権利が設定されていないものとして評定する。
 - (3) 売り急ぎ、買い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。
 - (4) 将来における期待価格を含めないで評定する。
 - (5) 稀少価値による特殊な要素を考慮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。
 - (6) 売買仲介人の手数料、登記に要する経費等を含めない売買価格によって評定する。
- 3 売買宅地の選定及び売買実例価額の聴取にあたっては、次により行う。
- (1) 売買宅地の売買時期は、評価員が別に指示する価格調査基準日に近いものであるこ

と。

- (2) 売買宅地の位置は、関係標準宅地と同一用途地区内に所在するもので、できる限り近いものであること。
 - (3) 売買実例価額は、原則として売主及び買主から聴取することとし、双方から聴取した価額が相違している場合、あるいは聴取した価額が真実の価額でないと認められる場合においては、売買の仲介人、近隣の者から聴取して、真実と認められる価額を把握すること。
 - (4) 聴取した事項は、「宅地売買価額等調査票」に記録のうえ、標準宅地の適正な時価の評定に資すること。
- 4 標準宅地の時価の評定にあたっては、当該標準宅地と関係売買宅地との位置、利用上の便等の相違を考慮し、関係売買宅地の正常売買価格を基準として行う。この場合、基準宅地及び標準宅地相互間の評価の均衡を考慮し、付近に所在する地価公示標準地の価格等も総合的に勘案のうえ行う。

なお、「固定資産評価基準」により宅地の評価について地価公示価格、都道府県地価調査価格及び鑑定評価価格(以下「地価公示価格等」という。)を活用し、当分の間価格の7割程度を目途とされたことから、標準宅地の評定にあたっては地価公示価格等の7割程度を目途に適正な時価を求める。

具体的には、上記1～3に関わらず、標準宅地が地価公示標準地及び県地価調査基準地である場合は、その価格の7割、それ以外は鑑定評価額の7割を用いることとする。

第6 路線価及び標準宅地の評点数の付設

1 市街地宅地評価法

路線価とは、街路に沿接する標準的な宅地の単位地積当たりの価格を評点で表したものである。

(1) 路線価付設の対象となる道路等

- ① 道路法第3条に規定する道路(高速自動車国道を除く。)及び建築基準法第42条各項に規定されている道路
- ② ①以外で国等の公共団体が管理する道路
- ③ その他上記と類似のもので路線価を付設することが評価の均衡を保つうえで必要となるもの(私道も含む)
- ④ 道路の構造が立体交差になっている場合はその側道

ただし、水路、暗渠、緑道、河川管理道路、歩行者専用道路、自動車(自転車)専用道路等で、道路法上の道路または建築基準法第42条の道路のいずれにも該当しないものは、原則として路線価を付設しない。

(2) 路線価の付設時期

路線価は原則として基準年度に付設する。ただし、次に掲げる場合は、基準年度以外

でも付近の土地の評価と均衡を保持するために、路線価を付設する。

- ① 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行にかかる土地で評価替えを必要とするもの
- ② 都市再開発法に基づく市街地再開発事業の施行にかかる土地で評価替えを必要とするもの
- ③ 公有水面埋立法に基づく公有水面埋立地で新たに評価するもの
- ④ 画地内に、上記「(1)」に規定する道路等が、翌年度の賦課期日までに設置されたもの
- ⑤ 分合筆により袋地、無道路地等になったものに翌年度以降適用する路線価は、基準年度以外でも修正して付設することができるものとする。

(3) 路線価付設の単位

- ① 路線価は原則として交差点から交差点までの一街路を単位として付設する。ただし、「加古川市土地価格比準表」(以下「比準表」という。)における価格形成要因に格差が生じ、かつ現況においても差異が認められる街路にあっては、その現況に応じて1街路を適宜2以上に区分するものとする。
- ② 街路の両側で、用途地区を区分する場合、比準表の価格形成要因に格差が生じる場合等には、原則として同一路線価によることが不適当となることから当該街路両側に異なった路線価を付設する。

(4) 路線価付設の方法

路線価の付設にあたっては、原則として比準表を適用して行うものとする。具体的な付設の方法は次に掲げるところにより行う。

① 主要な街路への路線価の付設

標準宅地に沿接する主要な街路の路線価は、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価(地価公示価格等の7割程度)に基づいて算出した数値により付設する。なお、標準宅地が画地計算法を適用する必要がある場合には、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価を、当該宅地の画地係数で除して得るものとする。

② その他の街路への路線価の付設

その他の街路の路線価は、主要な街路と当該街路の価格形成要因の比較を通じ、その差異を比準表により格差に置き換え、それら格差を集計した格差率を主要な街路の路線価に乗じた数値により付設する。

この場合における基本的な価格形成要因は、次に掲げるものとする。

(7) 商業系(大型店舗地区、普通商業地区、路線商業地区)

条件	価格形成要因名	
街路条件	道路幅員 歩道 街路の連続性 街路の配置	舗装状態 道路種別 街路の系統性
交通・接近条件	最寄駅への距離 最寄バス停への距離 一方通行の有無	主要幹線道路への距離 大型店舗への距離
環境条件	下水道 繁華性	都市ガス
行政的條件	都市計画用途 容積率	建ぺい率 防火地域

(4) 住宅系(併用住宅地区、普通住宅地区)

条件	価格形成要因名	
街路条件	道路幅員 歩道 街路の連続性 街路の配置	舗装状態 道路種別 街路の系統性
交通・接近条件	最寄駅への距離 最寄バス停への距離 一方通行の有無	主要幹線道路への距離 最寄スーパーマーケットへの距離
環境条件	下水道 繁華性	都市ガス 住環境の良否
行政的條件	都市計画用途 容積率	建ぺい率 防火地域

(ウ) 工業系(中小工場地区、大工場地区)

条件	価格形成要因名	
街路条件	道路幅員	舗装状態
	歩道	道路種別
	街路の連続性	街路の配置
	街路の系統性	
交通・接近条件	最寄駅への距離	主要幹線道路への距離
	最寄バス停への距離	一方通行の有無
環境条件	下水道	都市ガス
	立地条件	
行政的條件	都市計画用途	建ぺい率
	容積率	防火地域

街路に沿って境界線がある場合、または一街路で境界線が交差する場合、境界線を挟んで用途地区が異なること、利用状況が異なることなど価格形成の事情が異なっていると認められるときには、一つの街路に複数の路線価を付設することも可とする。また、著しい価格差が生じている場合には、価格形成要因、状況類似地区、用途地区等を検証し、必要に応じて不動産鑑定士の意見を求め、適正な価格差となるよう調整する。また、隣接市町との境界付近の路線価については、両市町で検証・協議を行い、必要に応じて不動産鑑定士の意見を求め、適正な価格となるように調整する。

(5) 路線価の単位

路線価の付設にあたっての単位は、有効数字上位 3 桁(有効数字上位 4 桁以下は切り捨て)とする。

2 その他の宅地評価法

「市街地宅地評価法」の主要な街路への評点数の付設と同様に、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価(地価公示価格等の 7 割程度)に基づいて算出した数値により付設する。なお、標準宅地が画地計算法を適用する必要がある場合には、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価を、当該宅地の画地係数で除して得るものとする。

第7 路線価の付設の例外

土地区画整理事業地区内に所在する宅地の評価については、みなす課税を行うまでの間、次に掲げる方法により評価する。

1 用途地区の区分

用途地区の区分は、原則として従前の用途地区による。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、原則として事業計画による工区単位に区分する。なお、事業

地区が狭小の場合は事業地区単位に区分しても差し支えない。

3 標準宅地の選定

標準宅地は、上記「2」により区分された状況類似地区ごとに選定するが、具体的な選定にあたっては、次により行う。

(1) 状況類似地区が事業施行前の状況にある場合

状況類似地区が事業施行前の状況にある場合は、従前地の画地により選定すること。なお、施行前の状況とは、既に事業決定は行われているが、工事が未着工で事業決定前と土地の区画及び道路の位置等に変更がない状態をいう。

(2) 状況類似地区が事業施行中の状況にある場合

状況類似地区が事業施行中の状況にある場合は、当該地区に隣接する価格水準が前基準年度の路線価と同程度と認められる状況類似地区を選定し、当該隣接地区の標準宅地をもって当該地区の標準宅地とする。なお、施行中の状態とは、工事が進行中であり、土地の区画及び道路の位置等が工事前と整合せず、流動的である状態をいう。

(3) 状況類似地区が事業施行済の状況にある場合

状況類似地区が事業施行済の状況にある場合は、現況の画地により選定する。なお、施行済とは、工事がほぼ完了しており、土地の区画及び道路の位置等が整然と区画され、建物が建築されているなど現に使用収益が成されているが、みなす課税が行われていない状態をいう。

(4) 状況類似地区が事業施行前、施行中及び施行済の状況が混在している場合

状況類似地区が事業施行前、施行中及び施行済の状況が混在している場合は、工事の進捗状況に応じて次により選定する。

① 「施行前及び施行済」の状況にある地区については、上記「(1)」により行う。

② 「施行前及び施行中」の状況にある地区並びに「施行前、施行中及び施行済」の状況にある地区については、上記「(2)」に準じて当該地区内の施行前の区域から標準宅地を選定する。

③ 「施行中及び施行済」の状況にある地区については、上記「(3)」により行う。

第8 地価下落地域の評価額の修正

1 令和3年度評価替えにおける評価額の修正

令和3年度の評価替えについては、賦課期日の1年前の令和2年1月1日を価格調査基準日として、評価替えの作業を行うが、価格調査基準日以降も依然として地価の下落が続くなど、令和2年7月1日までの間に地価が下落したと認める場合は、半年間の変動率を評価額に反映させるための措置を講じることとする。

(1) 基本的事項

この措置は、令和3年度評価替えの基本方針は維持しつつ、価格調査基準日から令和2年7月1日までの半年の間に地価が下落している地域について、評価額修正を加える

ものであり、地価の上昇している地域については修正を加えない。

(2) 評価額を修正する地域の単位

- ① 基本的に、市街地宅地評価法適用地域においては用途地区、その他の宅地評価法適用地域においては状況類似地区を単位として評価額を修正する。
- ② ただし、市長が地価の下落の状況等から、当該用途地区及び状況類似地区をさらに区分する必要がある、あるいは統合しても差しつかえないと判断した場合には、用途地区及び状況類似地区を細分化あるいは統合することができる。

(3) 地価の下落傾向の把握方法

宅地の価格について、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士による鑑定評価等を活用し、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの下落状況を把握することとする。

(4) 評価額の修正方法

原則として令和2年1月1日の価格を基準に算出した評価額に、(3)によって把握した下落状況から判断した修正率を乗じたものを評価額とする。ただし、電算システム等の関係からそれが困難な場合は、路線価に修正率を乗じて評価額を算定することとする。

(5) 路線価の公開

原則として、毎年度の修正後の路線価を公開する。ただし、年度途中で路線価が修正された場合等やむを得ない事情がある場合は、この限りではない。

(6) 基準年度以外の評価額の修正

原則として基準年度の評価額を3年間据え置くことになるが、地価が下落したと認める場合においては、地方税法附則第17条の2第1項の規定に基づき、価格修正を講じることとする。

第9 農業用施設用地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項に規定する農用地区域内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設に該当する施設）の用に供する宅地の評価は、附近の農地の価格を基準として求めた価格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格と、通常の宅地の価格を比較し、低い価格をその土地の価格とする。

造成費相当額は原則として、市街化区域農地造成費相当額の50cmの価格とする。

第4章 田及び畑

第1 田及び畑の評価

田及び畑の評価は、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点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。

第2 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数の付設は、次の順序によって行う。

- 1 田また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または標準畑(以下「標準田、畑」という。)を選定する。
- 3 標準田、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。
- 4 標準田、畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田または畑の評点数を付設する。

第3 状況類似地区の区分

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

第4 標準田、畑の選定

標準田、畑は、比準評価が適正に行われるよう、状況類似地区内の田、畑で次の条件を満たす田、畑を目標として設定する。この場合、上級に属するものうちから、標準田、畑を選定し、基準田、基準畑(以下「基準田、畑」という。)とする。

- 1 日照時間、田面の乾湿、保水、排水、畑地の傾斜角度などの自然的条件が標準的
- 2 通作距離、市場までの距離などの立地条件が標準的
- 3 田、畑の面積、形状、農道の状況などの立地条件が標準的
- 4 土地利用度、作付作物、収穫量が標準的
- 5 災害の条件が標準的

第5 標準田、畑の適正な時価の評定

標準田、畑の適正な時価は、標準田、畑付近の売買が行われた田または畑(以下「売買田、畑」という。)の正常売買価格を求め、これに基づいて適正な時価の評定する。

- 1 売買田、畑の正常売買価格とは、正常な条件のもとにおいて成立する売買田、畑の売買価格をいい、売買田、畑の所有者が当該田、畑を売買する必要が生じたため、これを

売買する場合において成立することが期待される売買価格を目途として評定する。

- 2 売買田、畑の正常売買価格の評定にあたっては、売買田、畑の売買内容を十分に精査し、売買田、畑の状況、精通者価格等を総合的に勘案して行う。この場合、次に掲げる事項を留意のうえ評定する。
 - (1) 小作権等の権利が設定されていないものとして評定する。
 - (2) 売り急ぎ、買い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。
 - (3) 将来における期待価格を含めないで評定する。
 - (4) 田、畑の稀少価値による特殊な要素を考慮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。
 - (5) 売買仲介人の売買手数料、登記に要する経費等を含めない売買価格によって評定する。
- 3 標準田、畑の正常売買価格の評定にあたっては、当該標準田、畑と関係売買田、畑との地勢、土性、利用上の便等の相違を考慮し、上記「1及び2」によって評定した関係売買田、畑の正常売買価格を基準として行う。この場合、基準田、畑及び標準田、畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮し、精通者価格等を勘案のうえ行う。
- 4 標準田、畑の適正な時価は、上記「3」によって評定した標準田、畑の正常売買価格に、総務大臣が定める農地の平均10アール当たり純収益率の限界収益額に対する割合を乗じて求める。

第6 標準田、畑の単位地積当たり評点の付設

前項によって評定した標準田、畑の単位地積当たりの適正な時価の数値を標準田、畑の単位地積当たり評点とする。

第7 各筆の単位地積当たり評点の付設

各筆の田及び畑の単位地積当たり評点は、同一状況類似地区内の標準田、畑の単位地積当たり評点を基礎とし、評価基準別表第1、2で定める「田、畑の比準表」により求めた各筆の田及び畑の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設する。

ただし、当市においては、状況類似区分を小字を単位として行っており、地区内の各筆は種々の状況において標準田、畑と何ら大差ないものと考えられるため、比準表の適用は行わないものとする。

第5章 市街化区域農地

第1 市街化区域農地の範囲

当市における市街化区域農地は、地方税法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいい、次に掲げる農地を除いたものとする。

- 1 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地
- 2 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、緑地または墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による県知事の指定を受けたものまたは同法第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古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- 3 都市緑地法第3条の規定による緑地保全地区内の農地
- 4 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、名勝または天然記念物である農地

第2 市街化区域農地の評価

市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額(以下「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。

第3 類似宅地の選定

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

なお、当市においては適切な類似宅地を選定することは困難であることから、当該市街化区域農地が宅地であった場合の土地を類似宅地として取扱う。

第4 基本価額の算出

基本価額を求める方法は、宅地の評価方法に準じる方法、すなわち主として市街地的形態を形成している地域に所在する市街化区域農地については「市街地宅地評価法」に準じる方法により基本価額を求めるものである。

- 1 「市街地宅地評価法」に準じて基本価額を求める市街化区域農地とは、例えば次に掲げる市街化区域農地のうち、「画地計算法」を適用することが適当であると認められる

ものをいう。

- (1) 路線価が付設されている街路(下記「2」により新たに路線価が付設される街路を含む。下記「(2)」においても同じ。)に直接接している市街化区域農地
 - (2) 路線価が付設されている街路に直接接していない市街化区域農地のうち、次に掲げるもの
 - ① 宅地の中に点在している少数の市街化区域農地
 - ② 街路に直接接している極めて狭小な土地に隣接している市街化区域農地
- 2 路線価については、例えばすでに路線価が付設されている街路に隣接する、または土地区画整理事業が施行済の地域内にある街路等で新たに路線価を付設することが適当であると認められるものについては、新たに路線価を付設することができる。
- 3 市街化区域農地の状況により、「画地計算法」をそのまま適用することが適当でない場合においては、「画地計算法」の一部を適用しないことができるものであり、また市街化区域の状況により、評価の均衡上必要がある場合においては、奥行価格補正率表、側方路線影響加算率表等の「画地計算法」の附表については所要の補正を行って適用することができる。すなわち、奥行価格補正割合法についてはこれを適用しないことが適当でないが、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法、三方または四方において路線に接する画地の評点算出法、不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法についてはその一部を適用しないことができるものであり、また奥行価格補正率表において、100m以上の奥行の宅地については、奥行価格補正率は一定となっているが、必要がある場合には、宅地における評価との均衡を考慮し、さらに奥行価格補正率を設けても差し支えない。

第5 造成費相当額

1 造成費の範囲

基本価額から控除する造成費は、市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額であり、この額とは評価額中に含まれている造成費相当額をいう。通常必要と認められる造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいう。

2 造成費相当額の算出方法

- (1) 造成費が一定の地域を通じて概ね同一であると認められる場合においては、造成費相当額を当該地域ごとに一定の額によって定めることができる。
- (2) 基本価額が一定額以下の市街化区域農地について造成費を一定金額によって定めることが不適当であると認められるときは、基本価額に一定率を乗じて求める方法によることもできる。

なお、当市においては上記(1)の定めにより、原則として田は造成高 100cm、畑は造成高 50cm の場合の造成費相当額を控除するものとする。

(3) 造成費の推移 (参考)

(円/㎡)

年度 \ 地目	田 (100cm)	畑 (50cm)
昭和 48 年～50 年度	1,180	570
昭和 51 年～53 年度	1,400	600
昭和 54 年～56 年度	1,900	1,000
昭和 57 年～59 年度	2,400	1,300
昭和 60 年～62 年度	3,000	1,600
昭和 63 年～平成 2 年度	3,200	1,700
平成 3 年～5 年度	3,800	2,000
平成 6 年～8 年度	10,300	5,300
平成 9 年～11 年度	12,000	6,000
平成 12 年～14 年度	11,200	5,500
平成 15 年～17 年度	9,800	5,100
平成 18 年～20 年度	9,300	4,900
平成 21 年～23 年度	10,500	5,100
平成 24 年～26 年度	10,400	5,000
平成 27 年～29 年度	11,300	5,400
平成 30 年～令和 2 年度	12,400	6,000
令和 3 年～5 年度	14,400	6,800

* 市街化区域農地の基本価格の 1/2 の額が上記造成費より下回る場合、造成費は、基本価格の 1/2 の額とする。

年度 \ 平均的な盛土の高さ (cm)	造成済	50	100	150	200	※ 30
平成 9 年～11 年度	なし	6,000	12,000	16,800	21,600	3,900
平成 12 年～14 年度	なし	5,500	11,200	15,900	20,700	3,600
平成 15 年～17 年度	なし	5,100	9,800	11,200	15,300	3,300
平成 18 年～20 年度	なし	4,900	9,300	10,700	14,600	3,200
平成 21 年～23 年度	なし	5,100	10,500	12,100	16,500	3,300
平成 24 年～26 年度	なし	5,000	10,400	12,900	18,000	3,000
平成 27 年～29 年度	なし	5,400	11,300	19,200	20,500	3,300
平成 30 年～令和 2 年度	なし	6,000	12,400	21,000	22,500	3,600
令和 3 年～5 年度	なし	6,800	14,400	22,100	23,700	4,200

* 盛土の高さにより上記の 5 段階とし、宅地以外の市街化土地に適用する。なお、5 段階に当てはまらないが、造成を要すると判断した場合等に 30cm を適用するものとする。(通常は使用しない)

第6 地価下落地域の評価額の修正

市街化区域農地等、宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地の評価については、第3章第8節と同様の方法で評価額の修正を加えるものとする。

第6章 介在田・畑、勧告遊休農地

第1 介在田・畑の範囲

介在田・畑として一般農地と異なる評価方法を適用する農地の範囲は、次のとおりとする。

- 1 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、田及び畑以外のもの(以下「宅地等」という。)に転用することについて許可を得た田・畑
- 2 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑
- 3 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による届出または許可を必要とすることなく、宅地等への転用が可能な田・畑(登記地目が田・畑以外であることによるものに限る。)
- 4 地方税法施行令附則第13条に定める田及び畑
 - (1) 耕作以外の用に供するため土地収用法その他の法律によって収用され、または使用された田または畑(これらに関する農地法第3条第1項に規定する権利(所有権を除く)が収用され、または使用されたものを含む。)
 - (2) 都市計画法第7条第1項の市街化区域内にある田または畑で農地法第4条第1項第5号または第5条第1項第3号の届出がされたもの
 - (3) その他総務省令で定める田または畑

第2 介在田・畑の評価

介在田・畑の価格の水準は、一般的には、通常宅地に準じた状況にあるものと考えられ、付近の宅地等と評価の均衡を図る必要がある。しかし介在田・畑の現況は、田または畑であって、これに土盛整地等をしてはじめて実質的に宅地等としての効用を果たす状態になるので、宅地等としての価額からこれら土盛り、整地にかかる費用を控除したものとする。

介在田・畑の具体的な評価の方法は、次の順序により行う。なお、細部については「第5章 市街化区域農地」と同様とする。

1 類似土地の選定及び評価

介在田・畑の付近の土地のうちから、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該介在田・畑と状況が類似している土地を選びその評価額を基準として介在田・畑を転用した場合の単位地積当たりの価額を求める。

市街化調整区域における介在田・畑における類似土地は、転用目的に応じ、以下に定めるものとする。

- ・ 宅地：その他雑種地(利用地)
- ・ 資材置き場・駐車場等：その他雑種地(未利用地)

- ・ 農業用施設用地：農業用施設用地
 - ・ 進入路：私道
 - ・ 第1第3項によるもの：その他雑種地（未利用地）
- 2 造成費の算定
- 次いで、市内の宅地造成の実態等によって、標準となる正常な単位地積当たり造成費を算定し、これを基準としてそれぞれの介在田・畑の実情から見て、通常必要とする単位地積当たり造成費相当額を求める。なお、造成費相当額は「第5章 市街化区域農地 第5 造成費相当額」により定めた価格を準用する。
- 3 介在田・畑の評価額の算出
- 上記「1」の介在田・畑の転用後における類似土地の評価額を基準として求めた単位地積当たり価額から上記「2」の単位地積当たり造成費を控除して、当該介在田・畑の単位地積当たり価額を求め、これに当該介在田・畑の地積を乗じて当該介在田・畑の評価額を算出する。

第3 勧告遊休農地

勧告遊休農地（地方税地方税法附則第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4章によって求めた田又は畑の価格を第4章第5<4>に規定する割合で除して求めた価格によってその価格を求める。

第7章 山林、池沼、原野、ゴルフ場等用地、鉄軌道用地、その他雑種地

第1 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ものとする。評価は次の順序によって行う。

1 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、山林の価格を構成する要素のうち各筆の山林に固有的とみられる搬出拠点との標高差等山林の比準表で考慮される要素以外のものによって区分するものであり主として次に掲げる地勢、土層、林産物の搬出の便等によって区分する。

(1) 地勢

山脈の走向、河川の状況、標高、傾斜方向及び傾斜角度(必要がある場合は、山頂、山腹、山麓によって細分する。)

(2) 土層

ア 土層の厚さ

イ 不良土層の存在

(3) 林産物の搬出の便

ア 支線道路

イ 幹線道路

(4) その他の要素

ア 経営立地条件

イ 災害

ウ 樹種

2 標準山林の選定

状況類似地区ごとに1つの標準山林を選定する。標準山林は、状況類似地区内の山林のうち次に掲げる状況からみて、最も標準的な山林を選定することとし、原則として当該状況類似地区の中央部に位置し、状況類似地区内で一番多い林相を示す山林のうちから選定する。

(1) 状況類似地区内で、傾斜角度、斜面の型が標準的な山林

(2) 状況類似地区内で、表土や全土層の厚さが中庸な山林

(3) 状況類似地区内で、林産物の小出しの条件が標準的な山林すなわち山林の中央部とその搬出地点との標高差が中庸なもの

(4) 状況類似地区内で、支線道路の距離が中庸な山林

(5) 状況類似地区内で、幹線道路の距離が中庸な山林

3 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、売買山林の売買実例価額についてその内容を検討し、正常と認

められない条件がある場合においては、これを修正して正常売買価格を求め、当該売買山林の正常売買価格から評定する標準山林の適正な時価に基づいて付設する。この場合においては、基準山林及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

4 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に評価基準別表第7で定める「山林の比準表」により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設する。この場合において、山林の状況に応じ必要があるときは、「山林の比準表」について所要の補正をしてこれを適用する。

なお、当市は、状況類似地区内の各筆は標準山林と大差ないものであるため、比準表の適用は行わないものとする。

第2 池沼の評価

池沼の評価は、市内に池沼の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額を直接的なよりどころとして評価し、売買実例がない場合は、当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める。

なお、売買実例価額をよりどころとする場合には、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないので、売買の行われた池沼について、その売買の内容を十分に精査し、売買池沼の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買池沼の適正な時価を求める。また、売買実例池沼以外の池沼については、当該売買池沼の適正な時価を基準として、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。

当市では、池沼の売買実例がほぼ皆無であることから、付近の土地の価格に比準して求めることとする。なお、市街化区域については、市街化区域農地と同じ方法により求めることとする。

第3 原野の評価

原野の評価の方法は、市内に原野の売買実例価額がある場合においては、当該売買実例価額をよりどころとして当該原野の適正な時価を評価し、その他の原野は、売買実例のある原野と当該原野の位置、利用状況等の相違を考慮し、売買実例のある原野の価額に比準して評価する。売買実例価額がない場合には、原野の位置、その利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準して評価する。

当市では、原野の売買実例がほぼ皆無であることから、付近の土地の価格に比準して求めることとする。なお、市街化区域については、市街化区域農地と同じ方法により求めることとする。

第4 ゴルフ場等用地の評価

1 ゴルフ場等用地の範囲

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場、運動場、競技場、野球場、遊園地及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地(当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。)をいい、「その他これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場及び比較的広汎な土地を造成して各種の催事的な事業の用に供される土地等をいう。

2 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場等用地の評価は、原則として、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に、当該ゴルフ場等用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める。

(1) 取得価額の算定

① 取得に要した費用を用いて取得価額を算定することができる場合

最近に取得されたゴルフ場等用地など、取得後価格事情等に変動がないもので、その取得に要した費用が明らかなゴルフ場等用地の取得価額は、実際の取得に要した費用の額を基準に算定する。なお、取得価額には立木の価額、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の土地購入に伴う関連費用は含まない。

② 取得に要した費用を用いて取得価額を算定することができない場合

用地取得後、価格事情に変動があるか、または取得に要した費用が不明であるため、取得に要した費用の額を用いて取得価額を算定することができないゴルフ場等用地の取得価額は、付近の土地の価額から評定した価額による。

(2) 造成費の算定(ゴルフ場の造成費については、標準的造成費が示されている。)

① 造成に要した費用を用いて造成費を算定することができる場合

ゴルフ場等の造成費は、当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費は含まない。

② 造成に要した費用を用いて造成費を算定することができない場合

ゴルフ場等の造成後において価格事情に変動があるとき、または造成費が不明のときは、最近の造成費から評定した価額によって造成費を算定する。

(3) 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、当該ゴルフ場等の立地条件、施設の内容、年間の利用者数及び利用料金等を考慮し、他のゴルフ場等の用地の価額との均衡を失しないように、必要に応じて増価または減価する。

3 通達によるゴルフ場用地の評価方法

ゴルフ場用地の評価は前述のとおり、「取得価額+造成費」の額を基準として求めることとされているが、その算定に当たって参考となるべき資料等が市では得難い等の事情があり、自治省(当時)より「ゴルフ場の用に供する土地の評価について」(昭和50年12月26日自治固第137号固定資産税課長通達、以下単に「通達」という。)が示さ

れていた。その後、平成12年度評価に際して「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」（平成11年9月1日付自治評第37号自治省税務局資産評価室長通）により、新たな取扱いが示されており、それは以下のとおりである。

- (1) 取得価額により算定する方法(取得価額方式)
- (2) 近傍の土地の価格より比準する方法(取得時以降価格事情に変動がある場合)
 - ① 山林に係る売買実例価額(開発を目的とする売買)によるもの(山林比準方式)
 - ② 近傍の宅地評価額によるもの(市街地近郊ゴルフ場)(宅地比準方式)

そこで、本市においては、市内のゴルフ場の立地条件、価格変動等を考慮し山林比準方式を採用して評価する。

第5 鉄軌道用地及び複合利用鉄軌道用地の評価

1 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地（2に定めるものは除く。）の具体的範囲は以下のとおりとする。

- (1) 線路敷の用に供する土地
- (2) 停車場建物等の用に供する土地
- (3) 変電所、車庫等の用に供する土地
- (4) 現業従業員の詰所の用に供する土地

2 複合利用鉄軌道用地の範囲

複合利用鉄軌道用地の具体的範囲は以下のとおりとする。（固定資産評価基準別表第7の3に該当する「小規模な鉄道施設を有する建物」の敷地は宅地として取り扱う。）

- (1) 複合利用建物（注）の敷地である鉄軌道用地
- (2) 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等（複合利用建物（注）又は運送以外の用にのみ供する建物）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの
- (3) 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
- (4) 鉄軌道高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの

(注) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次によるものとする。

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

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

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

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

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

3 鉄軌道用地の評価方法

鉄軌道用地の評価は、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。

具体的には、まず当該鉄軌道用地の沿接する土地を地目別にまとめて、それぞれの平均的な単位地積当たり価額を求める。次にこれに、各地目別にそれぞれ対応する鉄軌道用地の地積率あるいは側面長割合を乗じたものの総和により当該鉄軌道用地に沿接する土地に単位地積当たり価額を求める。更にこれに 3 分の 1 及び当該鉄軌道用地の総地積を乗じて、当該鉄軌道用地の評価額を求める。

鉄軌道用地を評価するための平均的な単位地積当たりの価額すなわち当該鉄軌道用地に沿接する土地の平均価額を求めるに際しては、沿接する土地の地目、価額等の相違するごとにその沿接する土地を区分し、その区分した土地ごとの地目別単位地積当たり平均評価額及びその側面長等を総合的に考慮して算出する。この場合の留意点として

- (1) その沿接する土地の区分にあつては、地目ごとに、また必要があれば同一地目であっても例えば宅地の場合であれば、用途地区ごとに区分する。
- (2) 沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かいの土地の地目の区分による。
- (3) その区分した土地ごとの価額は、当該沿接する土地の状況によっては、その後背地の価額も考慮した場合の平均単位地積当たり価額とする、等である。

これらの留意点を踏まえ、平均的な価格としては、当該鉄軌道用地に沿接する土地を評価する際に適用している路線価(地目ごとの標準的な造成費相当分も考慮する)又は状況類似地区の m²当たり価格を用いることとする。

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、次の (1) の評価単位ごとに行い、当該土地の地積を運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分の面積で按分し、運送の用に供する部分に相当する価額については、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、運送以外の用に供する部分に相当する価額については、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して(必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の障害要因の状況などを考慮して) 求めるものとする。このようにして算出した両者の価額を合算し複合利用鉄軌道用地の価額を求める。

(1) 評価単位

- (ア) 2 (1) に該当する鉄軌道用地の評価は、当該建物の敷地ごとに行う。
- (イ) 2 (2) に該当する鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。

- (ウ) 2 (3) に該当する鉄軌道用地の評価は、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。
- (エ) 2 (4) に該当する鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行う。

第6 その他雑種地の評価

1 その他の雑種地の範囲

ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地を除くその他の雑種地は、駐車場、資材置場、宅地に介在する荒ぶ地、鉄塔敷地及び私道等である。

2 その他の雑種地の評価

- (1) 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、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。
- (2) 売買実例価額がない場合にあつては、当該土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によって評価する。

当市では、上記(2)の方法により評価するものとする。なお、市街化区域については、市街化区域農地と同じ方法により求めることとする。

第8章 画地計算法及び宅地の比準表

第1 画地の認定

画地計算法を適用する場合における一画地は、原則として土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録された1筆の宅地によるものとする。ただし、1筆の宅地または隣接する2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ごとに区分し、またはこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分ごとに一画地とする。

第2 正面路線の認定

画地が二以上の路線に面している場合は、以下の優先順位により正面路線を認定するものとする。

1 幹線型状況類似地区に属する画地においては、当該幹線道路に付設された路線

2 路線価が最も高い路線

※ ただし、路線価が近似する場合で、路線価の高い路線を正面路線とすることによって付近の土地の評価と著しく均衡を失することとなるときは、路線価の低い路線を正面路線とすることができる。

3 路線と接する間口が広い方の路線

4 現実に利用している路線

5 路線の幅が広い路線

第3 画地計算法（別表第3）

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものであって、次の各計算方式を、それぞれの画地の立地条件に応じて適用するものである。

1 奥行価格補正割合法

路線価の等しい同一街路に面している土地でも、街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価格が逓減することは、実際的にも理論的にも考えられることである。この奥行の長短によって価格の変化する割合を経験則に基づいて方式化したものが奥行価格補正割合法であって、価格逓減の割合を定めたものが奥行価格補正率表である。奥行の長短によって価格が逓減する割合は、用途の如何によって変わるものであるから、評価基準では附表1のとおり、住宅地区、商業地区等の別に奥行価格補正率を設けている。

2 側方路線影響加算法

側方に路線がある角地は、一方において路線に接する宅地よりも利用間口が大となり、出入りの便のほか、採光、通風等宅地としての有利性が增大するとともに、価格も一般的に高くなるものであるから、正面路線から奥行価格補正割合法によって計算されたものに、側方路線からの影響によって価格の増加する分だけ加算する必要がある。この修正方式が側方路線影響加算法である。角地の優位性は、異なる2系統の路線が交差する位置にあることと側方にも間口を有することであるから、これらの優位性による効果の程度は、一般に第3者を相手とする営業に使用される商業地に大きく、それも繁華な路線ほど大きい。したがって、側方路線影響加算率は宅地の用途地区によって差を設ける必要がある。附表2が側方路線影響加算率表である。

なお、以下の場合には側方路線影響加算法の適用は行わない。

- ・側方路線の幅員が4m未満である場合
- ・当該画地との接道間口が2m未満である場合
- ・当該画地と側方路線に1m以上の高低差がある場合
- ・当該画地と側方路線に1m以上の水路介在があり橋梁等で利用していない場合
- ・側方路線がおおむね3軒以上の利用がない私道（建築基準法上の道路を除く。）である場合（当該私道に接する画地が、当該私道と同一の分譲開発によるものであり、かつ、当該私道が公衆用道路として非課税である場合を除く。）
- ・市街化調整区域の場合
- ・その他、障害物等が介在し側方加算することが適当でないと認められる場合

3 二方路線影響加算法

2つの道路に挟まれた画地は、一方においてのみ道路に接する画地に比べ、角地ほどではないが宅地としての利用価値が大きいと認められるので、それだけ高く評価する必要がある。この二方路線地の普通地に対する相対的有利性についての加算方法を定めたのが二方路線影響加算法である。正背に道路が接していることの効果は、商業地、住宅地等の用途目的によって異なるから、加算割合も用途目的により格差を設けることとし、この加算率は附表3のとおり定められている。

なお、以下の場合には二方路線影響加算法の適用は行わない。

- ・二方路線の幅員が4m未満である場合
- ・当該画地との接道間口が2m未満である場合
- ・当該画地と二方路線に1m以上の高低差がある場合
- ・当該画地と二方路線に1m以上の水路介在があり橋梁等で利用していない場合
- ・二方路線がおおむね3軒以上の利用がない私道（建築基準法上の道路を除く。）である場合（当該私道に接する画地が、当該私道と同一の分譲開発によるものであり、かつ、当該私道が公衆用道路として非課税である場合を除く。）
- ・市街化調整区域の場合

- ・その他、障害物等が介在し二方加算することが適当でない認められる場合

4 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

(1) 不整形地

多様な不整形地を対象として画一的な計算方法を評価基準に規定することはかえって実務を困難ならしめる懸念があるために、評価基準は、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、不整形の程度、位置及び面積の大小に応じて、次の a、b、c のいずれかの方法によって評点数を求めるものとし、この評点数から、画地相互間の均衡を考慮した上で、附表 4 のとおり 4 割以内の評点数を控除するものとしている。

- 不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。
- 地積を間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。
- 不整形地に近似する整形地について評点数を求める。

不整形度については、評価対象地を囲む矩形または正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により求められた「蔭地割合」によることとする。

蔭地割合の算出方法

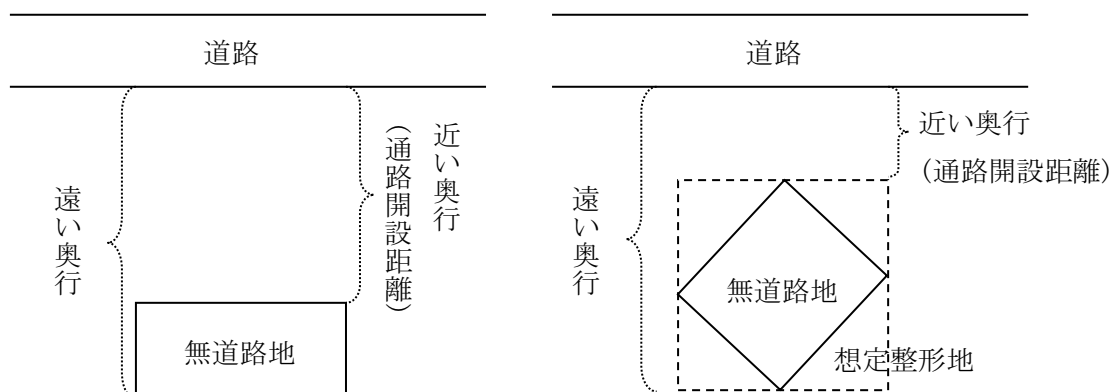
$$\text{蔭地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象地の地積}}{\text{想定整形地の地積}} \times 100$$

不整形地補正率表は、附表 4 に定められているが、この表を適用するに当たって、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、補正率を修正して適用して差し支えない。なお、不整形地補正は、画地の形状が悪いことによって画地全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるための減価補正であるため、不整形であっても画地の地積が大である等の理由から、家屋の建築等が通常の状態において行い得る場合は、補正を要しないこととする。

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

[算式： 路線価 × 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率]

- ※ 無道路地には、間口狭小補正・奥行長大補正・不整形地補正は適用しないものとする。
- ※ 奥行価格補正率及び通路開設距離補正率の適用に当たっての奥行のとり方は下図のとおりとする。



- (3) 袋地については、当該袋地が間口(この場合は、袋地に接続する道路の幅員)狭小地に該当すれば、普通地として計算した評点数を下記「(5)」に述べる間口狭小補正率によって補正する。
- (4) 奥行の長さに応ずる補正は、主として奥行価格補正率によって考慮されているが、奥行価格補正率は間口と奥行の比が適当な関係にあることを前提として作成されているものである。したがって、間口と奥行の関係が著しく不均衡な状態にある画地は、一般に利用がしにくく、画地の総体的な効用が低下すると考えられるので、奥行価格補正率によって求めた評点を更に修正する必要がある。かかる状態の画地に対しては、附表6の奥行長大補正率表を適用する。
- (5) 次に、宅地本来の利用目的を果たすことが困難と認められる間口が狭小な画地については、附表5の間口狭小補正率表を適用する。
- (6) 傾斜地を含む宅地で、その宅地としての利用度が低いと認められる部分を有する画地については、附表7のがけ地補正率表を適用する。

附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II		併用住宅地区	家内工業地区	大規模店舗地区	
< 4	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4 ≦ < 6	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 ≦ < 8	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 ≦ < 10	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 ≦ < 12	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 ≦ < 14	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 ≦ < 16	0.97	1.00			1.00	1.00	0.98	0.98
16 ≦ < 20	0.98		1.00	1.00			1.00	0.99	0.99
20 ≦ < 24	0.99	1.00			1.00	1.00	
24 ≦ < 28	1.00		1.00	1.00			1.00
28 ≦ < 32		0.98			0.98	0.95	
32 ≦ < 36	1.00	1.00	0.96	0.97	0.93		
36 ≦ < 40			0.94	0.95	0.92		
40 ≦ < 44	1.00	1.00	0.92	0.93	0.91		
44 ≦ < 48			0.90	0.91	0.90		
48 ≦ < 52	0.99	0.88	0.88	0.89	1.00	1.00	
52 ≦ < 56	0.98	0.87	0.88	0.88			
56 ≦ < 60	0.97	0.86	0.87	0.87			
60 ≦ < 64	0.96	0.85	0.86	0.86	0.99		
64 ≦ < 68	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98		
68 ≦ < 72	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97		
72 ≦ < 76	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 ≦ < 80	0.98	0.92	0.81	0.82			
80 ≦ < 84	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 ≦ < 88	0.96	0.88		0.80	0.80	0.81	0.90
88 ≦ < 92	0.95	0.86					
92 ≦ < 96	0.94	0.84					
96 ≦ < 100	0.92	0.82					
100 ≦	0.90	0.80			0.80		

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大規模店舗地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区 大規模店舗地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 陰地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区、普通商業地区 併用住宅地区、中小工場地区 大規模店舗地区	普通住宅地区 家内工業地区	地区区分 不整形度	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区、普通商業地区 併用住宅地区、中小工場地区 大規模店舗地区	普通住宅地区 家内工業地区
	10%未満	1.00		1.00	普通	1.00	1.00
20%未満	0.98	0.96	やや不整形	0.95	0.90
30%未満	0.96	0.92	不整形	0.85	0.80
40%未満	0.92	0.88	相当に不整形	0.80	0.70
50%未満	0.87	0.82	極端に不整形	0.70	0.60
60%未満	0.80	0.72			
70%未満	0.70	0.60			

(注1) 陰地割合の求め方は、評価対象地を囲む矩形または正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「陰地割合」を算出する。

$$\text{陰地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象地の地積}}{\text{想定整形地の地積}} \times 100$$

(注2) 不整形地補正率表を適用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率表を修正して適用するものとする。

(注3) 陰地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、上の表により不整形率を定めることができるものとする。

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大規模店舗地区	大工場地区
	I	II					
< 4	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4 ≦ < 6	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 ≦ < 8	0.90	0.97		0.97	0.90	0.90	
8 ≦ < 10	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95	0.95
10 ≦ < 16	0.97					0.97	0.97
16 ≦ < 22	0.98					0.98	0.98
22 ≦ < 28	0.99					0.99	0.99
28 ≦	1.00					1.00	1.00

附表6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区 I	高度商業地区 II 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大規模店舗地区	大工場地区
2 ≦ < 3	0.98	0.99			
3 ≦ < 4	0.99	0.96	0.99		
4 ≦ < 5	0.98	0.94	0.98		
5 ≦ < 6	0.96	0.92	0.96		
6 ≦ < 7	0.94	0.90	0.94		
7 ≦ < 8	0.92		0.92		
8 ≦	0.90		0.90		

附表7 がけ地補正率表

$\frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}}$	$0.10 \leq < 0.20$	$0.20 \leq < 0.30$	$0.30 \leq < 0.40$	$0.40 \leq < 0.50$	$0.50 \leq < 0.60$
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
$\frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}}$	$0.60 \leq < 0.70$	$0.70 \leq < 0.80$	$0.80 \leq < 0.90$	$0.90 \leq$	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 削除

附表9 通路開設補正率表

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

第4 宅地の比準表（別表第4）

その他の宅地評価法を適用する地域の宅地は、宅地の価格に影響を及ぼす諸条件のうち画地特有の条件、すなわち奥行、間口、形状等の相違が価格に及ぼす影響が、市街地的形態を形成する地域における宅地ほど微妙でないから、評価基準に定められている比準表の内容は画地計算法に比べて極めて簡単なものとなっている。

比準表は、比準項目として、主に奥行、形状の要素を採りあげ、画地計算法における奥行価格補正率表をはじめとする各補正率表との関連をも考慮し、作成されているものである。

- 1 状況類似地区の区分は、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち一般的な要素によって区分されているものであるから、1つの状況類似地区内においては、一般的な要素については、同一視することができる。そこで1つの状況類似地区内では、標準宅地と各筆の宅地との間の個々の画地特有の価格要素、すなわち奥行、形状、街路との関係等の相違について検討し、その相違する状況及びその程度によって、宅地価格に及ぼす影響率（＝比準割合）が求められる。
- 2 各筆の比準割合は、その画地の奥行、形状、街路との関係等が標準宅地のこれらと相違する程度によって、宅地価格に及ぼす影響をそれぞれごとに求め、奥行、形状、その他についてそれぞれの比準割合の求め方を示したのが比準表である。

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

比準割合は、評価基準に基づき別表第4の宅地比準表に所要の補正を行い、これを適用するものとする。補正率については、別表その他宅地評価法補正率表のとおりである。

附表 1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況						
		標準宅地の状況	奥行が 28m 以内の場合	奥行が 28m を超え 36m 以内の場合	奥行が 36m を超え 48m 以内の場合	奥行が 48m を超え 64m 以内の場合	奥行が 64m を超える場合	
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	奥行が 28m 以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	
		奥行が 28m 超～36m 以内の場合	1.00	1.00	0.95	0.89	0.84	
		奥行が 36m 超～48m 以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
		奥行が 48m 超～64m 以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
		奥行が 64m 超の場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	
	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	奥行が 28m 以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	
			奥行が 28m 超～36m 以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	
			奥行が 36m 超～48m 以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	
			奥行が 48m 超の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	
			専任住宅が相当連たんしているとき	奥行が 28m 以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85
	状況類似地区の状況	標準宅地の状況	奥行が 36m 以内の場合	1.00	0.95			
			奥行が 36m 超の場合	1.05	1.00			
			家屋の連たん度が低い場合	奥行が 36m 以内の場合	1.00	0.95		
			奥行が 36m 超の場合	1.05	1.00			
	形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを 1.00 に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を 1.00 より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を 1.00 に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.40</p> <p>(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が 4 以上の場合にあつては 0.10</p> <p>(3) 間口距離が 8m 未満の場合にあつては 0.10</p>						
その他		<p>比準宅地または標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等が必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じて適宜比準割合を求めるものとする。</p>						

別表 その他宅地評価法補正率表

ア. 奥行補正

用途地区	奥行(m)							
	4.0 以内	4.0 超 10.0 以内	10.0 超 28.0 以内	28.0 超 36.0 以内	36.0 超 48.0 以内	48.0 超 60.0 以内	60.0 超 80.0 以内	80.0 超
普通商業	0.90	0.95	1.00	0.95	0.90	0.85	0.85	0.80
併用住宅・普通住宅	0.90	0.95	1.00	0.95	0.90	0.85	0.85	0.80
家内工業・村落	0.90	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

※ 評価基準に定められている宅地の比準表（附表 1）は、増補正の項目が存在する表になっているが、当市においては、増補正が行われないよう、奥行距離を設定した上で鑑定を実施しており、減補正のみで対応している。

イ. 不整形地補正

不整形度	地区区分	
	中小工場地区	普通商業・併用住宅 普通住宅・村落地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

ウ. 奥行長大補正

用途地区	計算式	
	奥行/間口 ≥ 4	奥行/間口 ≥ 6
全用途対象	0.95	0.90

エ. 間口補正

用途地区	間口(m)	
	4.0 以上 8.0 未満	4.0 未満
全用途対象	0.95	0.90

※（イ. 不整形補正）と、（ウ. 奥行長大補正×エ. 間口補正）を比べ、小なる率を形状補正とする。

オ. 無道路補正

全用途対象 0.60

第5 大規模工場用地規模格差補正率表(別表第8)

おおむね20万平方メートル以上の大規模な工場用地の評価は用途地区の区分をその工場ごとに行い、規模による価格の格差を反映させ、その工場地自体の価格を算出する。

ただし、規模の異なる大工場用地が連たんする場合、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」(別表第8)によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法とする。この場合において、大規模工場の状況に応じ、必要であるときは、「大規模工場地規模格差補正率表」について所要の補正をして、適用することができる。

大規模工場用地規模格差補正率表(別表第8)

	20万	20万超 25万以下	25万超 30万以下	30万超 40万以下	40万超 50万以下	50万超 60万以下	60万超 70万以下	70万超 80万以下	80万超 90万以下	90万超 100万以下	100万超 120万以下	120万超 140万以下	140万超 160万以下	160万超 180万以下	180万超 200万以下	200万超
20万	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80
20万超 25万以下	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82
25万超 30万以下	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83
30万超 40万以下	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.95	0.94	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85
40万超 50万以下	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87
50万超 60万以下	1.11	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89
60万超 70万以下	1.12	1.10	1.08	1.06	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90
70万超 80万以下	1.14	1.10	1.09	1.07	1.05	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91
80万超 90万以下	1.15	1.13	1.10	1.08	1.06	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92
90万超 100万以下	1.16	1.14	1.12	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93
100万超 120万以下	1.18	1.15	1.13	1.11	1.08	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94
120万超 140万以下	1.19	1.17	1.14	1.12	1.10	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95
140万超 160万以下	1.20	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96
160万超 180万以下	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
180万超 200万以下	1.23	1.21	1.19	1.16	1.14	1.11	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99
200万超	1.25	1.23	1.20	1.18	1.15	1.13	1.11	1.10	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.01	1.00

第9章 所要の補正

第1 補正の定義

所要の補正とは、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ、必要があると認められる場合に、画地計算法の附表等について、所要の補正を加えて適用することであり、具体的には価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、また、その影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設、または状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合で、その価格事情が特に著しい影響があると認められる場合に限って、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った所要の補正を行うことである。

所要の補正には、下記の2つが含まれるが、当市においては当面附表の補正率の補正を行わず、附表の追加のみとする。

- 1 画地計算法の附表の補正率等の補正
- 2 画地計算法の附表の追加

第2 補正の種類

当市において適用する所要の補正の種類は、次のとおりである。

- 1 画地条件に関する補正
 - (1) 水路を介在して道路に接する土地
 - (2) 横断歩道橋の設置されている道路に接する土地
 - (3) 接面道路との高低差のある土地
 - (4) がけ地が含まれる土地
- 2 法令上の規制等に関する補正
 - (1) 都市計画施設予定地を含む土地
 - (2) 高圧線下にある土地
 - (3) 間口2m未満の土地
 - (4) 地下障害物のある土地
 - (5) 調整区域内の宅地で規模、用途の変更が制限される土地
 - (6) 調整区域内の地目が宅地の更地で建築が制限される土地
 - (7) 建築基準法上の道路に接道していない土地
 - (8) 位置指定道路計画予定線にかかる土地
 - (9) 建築基準法上、完全に建築不可である土地
 - (10) 土壌汚染対策法による指定区域に指定された土地
 - (11) 土砂災害防止法による特別警戒区域（レッドゾーン）に指定された土地
- 3 その他
 - (1) 私道
 - (2) 鉄道高架下を利用している土地

- (3) 一画地の地積が 30 m²未満の狭小な土地
- (4) 開発団地等の分筆に伴う残地で利用が不可能な土地
- (5) 日照障害のある土地
- (6) 忌み施設周辺の土地
- (7) 調整区域内で地目がその他雑種地である土地
- (8) 上記の補正以外に環境等の影響による価格下落のある土地
- (9) 大規模画地に関する補正

第3 補正の割合等

所要の補正の種類ごとに、その補正割合等を定めるものとし、その場合には当市の土地価格形成のあり方を十分ふまえ、評点の均衡を失することのないよう考慮して定める。

なお、補正割合等は、別に定めるものとし、原則として固定資産評価額の評価替えの年度ごとに価格形成のあり方をふまえて見直すものとする。