

# 固定資産(土地)評価事務取扱要領細則

加 資 税 第 4 2 0 号  
平成 11 年 3 月 19 日固定資産評価員決裁

改 正	平成12年 3 月 7 日	加資税第 352号
改 正	平成15年 3 月19日	加資税第 384号
改 正	平成18年 3 月15日	加資税第 298号
改 正	平成19年 3 月30日	加資税第 397号
改 正	平成19年 9 月26日	加資税第 171号
改 正	平成21年 3 月24日	加資税第 309号
改 正	平成22年 3 月 5 日	加資税第3275号
改 正	平成24年 3 月13日	加資税第1220号
改 正	平成27年 3 月18日	加資税第1199号
改 正	平成30年 3 月26日	加資税第1116号
改 正	令和 3 年 3 月23日	加資税第6075号
改 正	令和 6 年 3 月14日	加資税第 918号

この固定資産(土地)評価事務取扱要領細則(以下「取扱細則」という。)は、「固定資産評価基準」に基づいた「固定資産(土地)評価事務取扱要領」(平成 11 年 3 月 19 日加資税第 419 号)の定めに従って、評価事務を取り進める上で必要となる具体的な判定指針及び調査要領等を示すものである。

## 目 次

第1章	総 則	
第1	取扱細則の目的	2
第2	地目の認定	2
第3	地積の認定	3
第2章	路線価付設	
第1	事務のながれ	5
第2	用途地区・状況類似地区の区分	12
第3	路線番号の付設	16
第4	路線価の算定	16
第5	価格形成要因の調査	20
第6	土地価格比準表	26
第3章	画地認定	
第1	画地認定基準	27
第2	住宅用地認定基準	33
第4章	画地計測	
第1	画地計測とその基準	35
第2	不整形地	36
第3	無道路地	37
第5章	所要の補正	
第1	補正の種類	38
第2	補正の割合	39
第3	補正の重複	57

## 第1章 総 則

### 第1 取扱細則の目的

この取扱細則は、当市固定資産（土地）評価事務取扱要領の定めに従って、評価事務を取り進める上で必要となる具体的な判定指針及び調査要領等を示すものである。

### 第2 地目の認定

土地評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によるものである。したがって、土地登記簿上と現況の地目が一致しない場合であっても、評価は現況の地目によって行うものである。特殊な利用形態の土地については、次のように取り扱う。

- 1 耕作地の区域内にある、小作人小屋または農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り宅地とする。
- 2 坑口、やぐら敷地、精錬所の煙道敷地は、雑種地として取り扱う。
- 3 工場敷地内に公害防止上の緑地化された土地は、工場敷地として建物の維持もしくは効用を果たすために必要な土地と一般的にみられるので宅地として取り扱う。
- 4 外周に堀を巡らす建物の敷地は、堀が宅地の一部であると判断される場合には、堀も含めて宅地として取り扱って差し支えない。
- 5 高压線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地は、雑種地として取り扱う。
- 6 複合利用鉄軌道用地にかかる地目の認定に当たっては、原則として一筆の土地全体としての利用状況いかに着目し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められるとともに、均衡のとれた合理的な評価を行う上においても最も適合すると認められる地目を付することが必要であり、部分的僅少の差異を論じて、いたずらに地目を細分して認定することは適当でないという趣旨から、依命通達でその旨定められたものである。この場合の「僅少」の範囲については、特に明確な基準はない。したがって、土地の利用状況、規模等により社会通念に照らして判断することになるものである。
- 7 調整池は、池沼として取り扱う。

### 第3 地積の認定

区分	原則	例外	
		状況	認定
土地登記簿に登記されている土地	登記地積	登記地積 > 現況地積	現況地積
		登記地積 < 現況地積	現況地積（登記地積による ことが著しく不適当な場合に 限る）
土地登記簿に登記されていない土地	現況地積		

固定資産税の土地評価において、上図の方法が採られている理由の一つとして、課税客体である多量の土地について、限られた時間と人員で評価を行うことを要請される評価技術上の必要性からであって、幸いに土地についてその状況を明確に把握することを目的とする表示の登記によって大方の土地の地積が表示されているところから、不動産登記制度に基づく土地登記簿に登記された地積を用いることとされているものである。

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 国土調査法による地籍調査を行っている一部の地域について同法による地籍調査後の地積が土地登記簿に登記されている土地で、市内における他の土地との評価の均衡上その地積によることが特に不適当であると認められるものについては、同法による地籍調査前のその土地の土地登記簿に登記されていた地積を用いて評価する。なお、地籍調査後の地積によって評価を行うかどうかの決定に当たっては、地目別にその地目にかかる市内の全地積に対する地籍調査後の地積が登記されている割合、地籍調査後の地積が登記されている土地にかかるその調査前後における地積の相違の程度、調査前後における地積の相違による固定資産税額の変動の程度等を総合的に考慮して決定することとする。
- 2 鉄軌道用地のうち、JR山陽本線及びJR加古川線については、民営化の際に一筆ごとの調査が行われずに、鉄軌道用地部分と道路・水路部分の区分のみを行い、それぞれの地積を算出した経緯から、一筆ごとではなく各線ごとの地積を特例地番の地積として賦課を行っている。したがって、地籍調査の完了等により各筆の地積の変更があった場合は、実地調査及び民営化当時の資料等を参照し、鉄軌道用地部分の増減を把握し、特例地番の地積の変更を行うものとする。

- 3 固定資産（土地）評価事務取扱要領 第2章第3に規定する「土地地積現認届出書」の様式は、以下のとおりとする。

### 土地地積現認届出書

加古川市長 様

令和 年 月 日

納税義務者

住 所

氏名（名称）

電 話

下記の土地は、登記簿上の地積と実測地積が相違していますので、別紙測量図を添付して届出します。

記

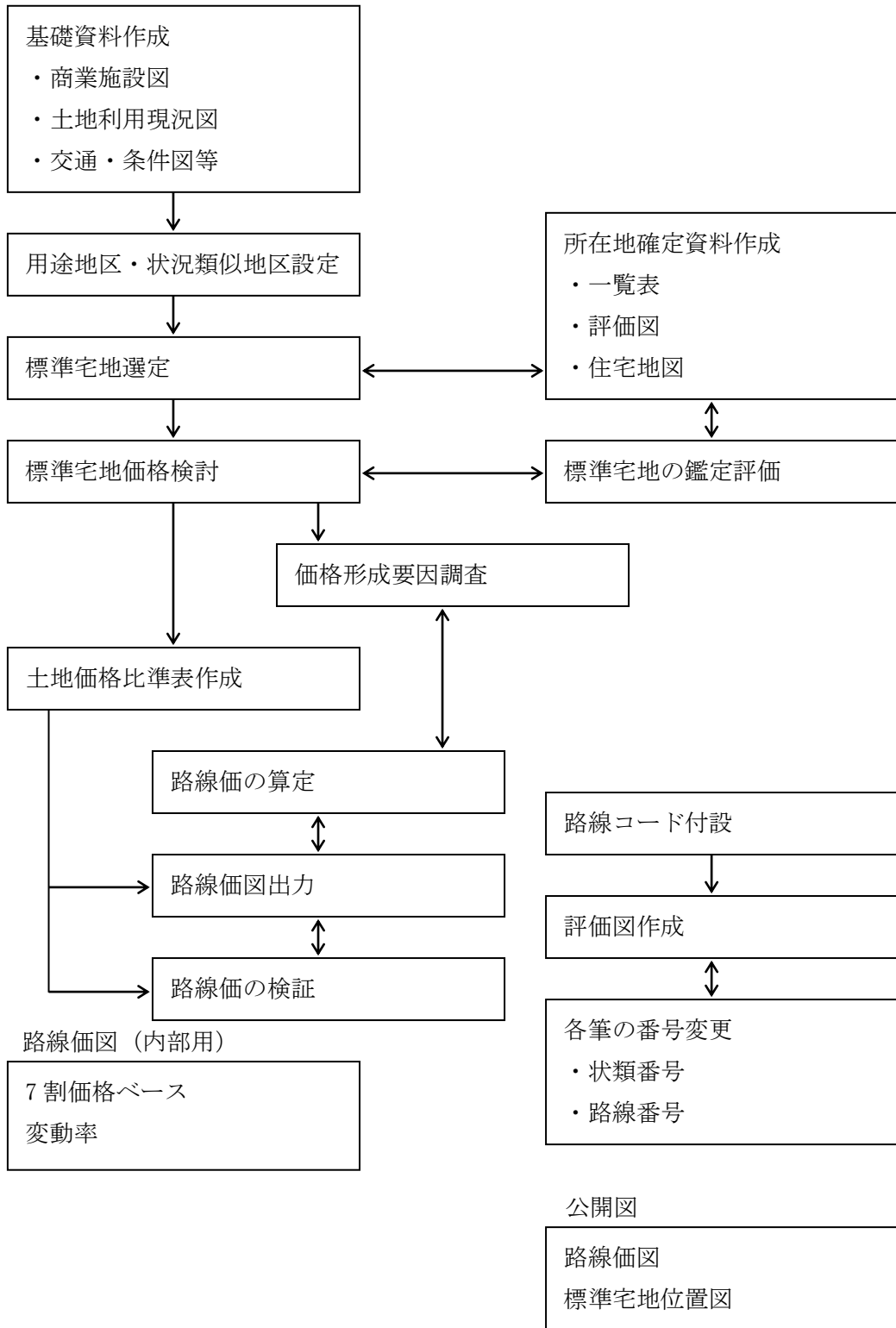
1 土地の所在	加古川市
2 登記地積	m <sup>2</sup>
3 実測地積	m <sup>2</sup>
4 現況地目	

以上

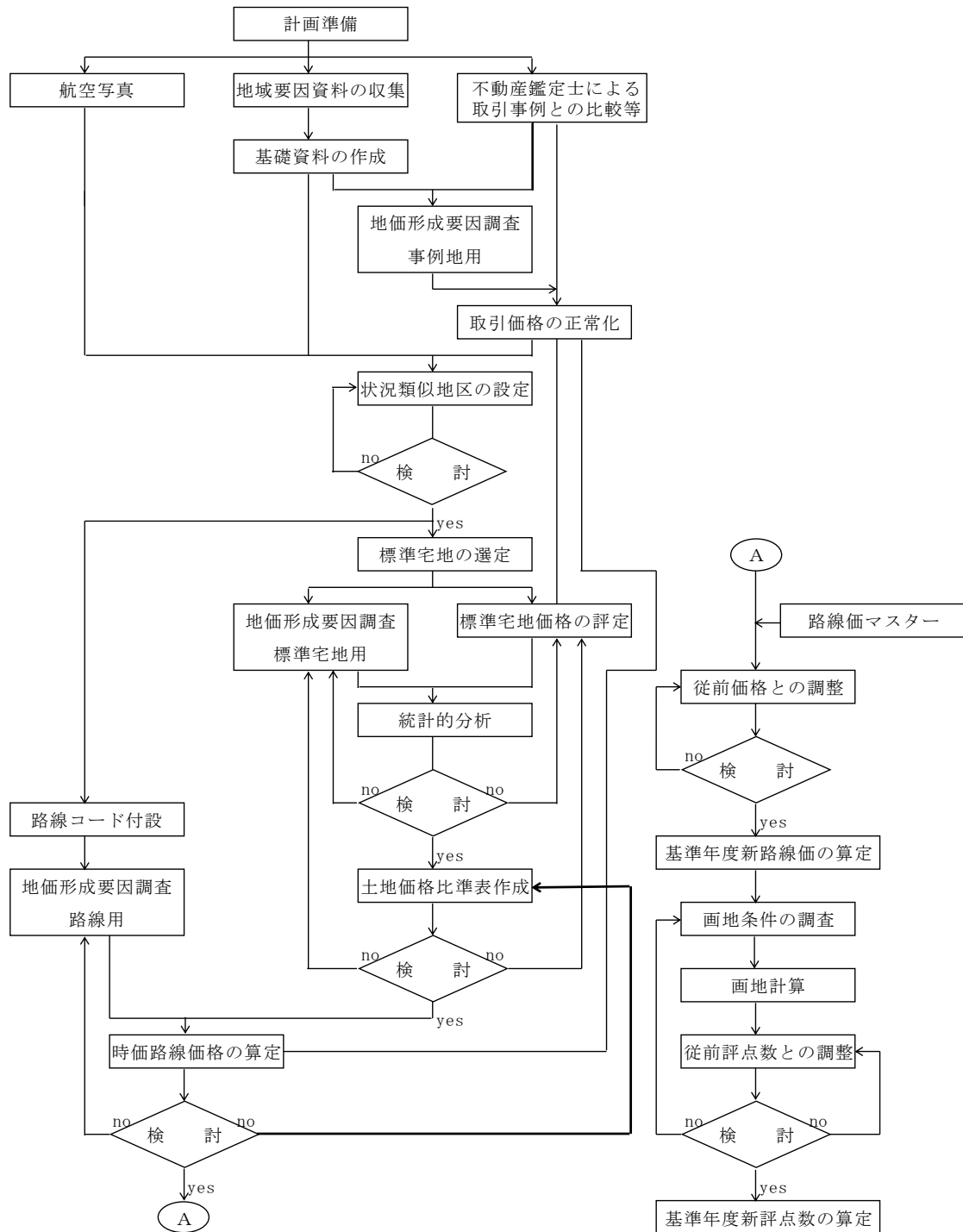
※届出の際には、不動産登記令第2条第3号に準ずる地積測量図（土地家屋調査士の職名・押印入り）を添付してください。

## 第2章 路線価付設

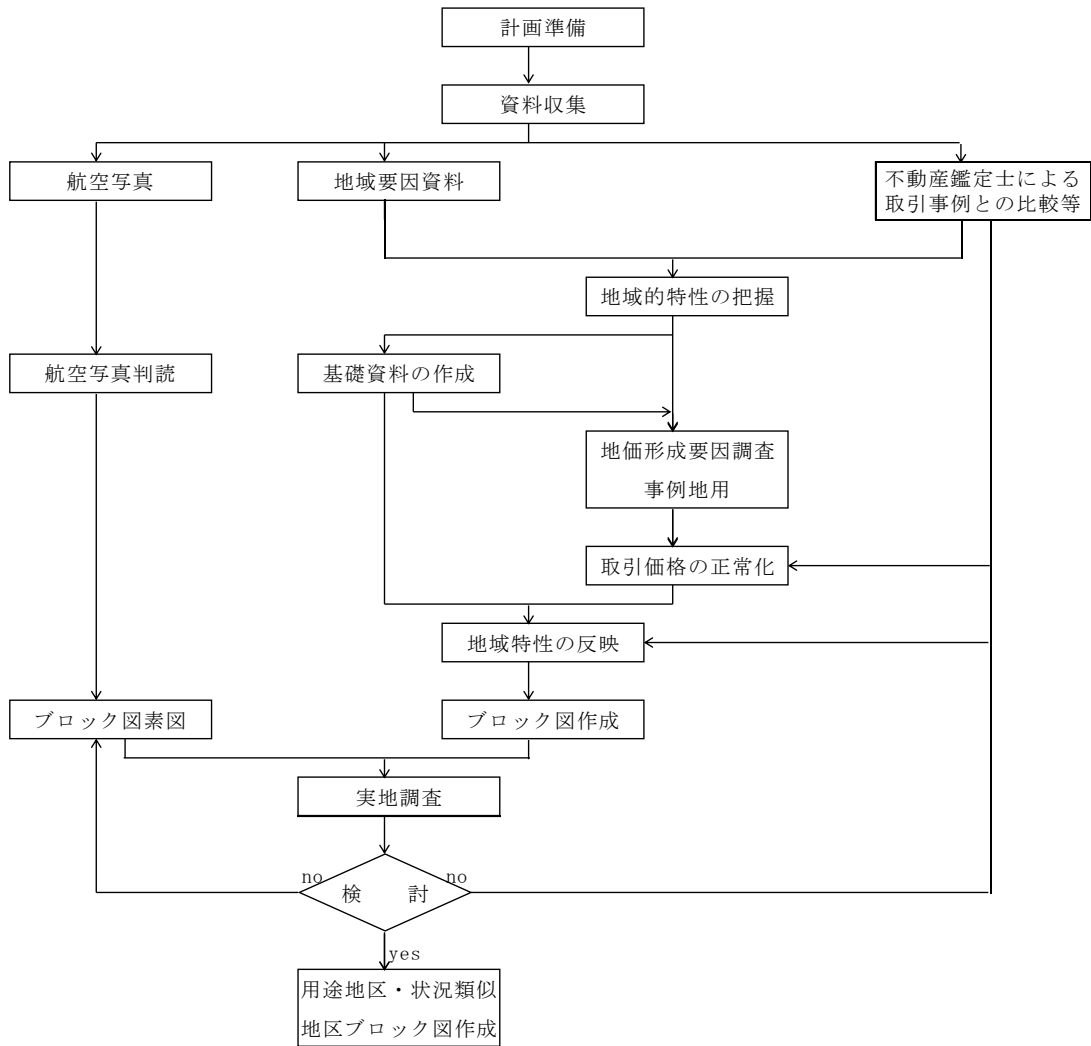
### 第1 事務のながれ



### 固定資産（土地）評価替え事務システム概要

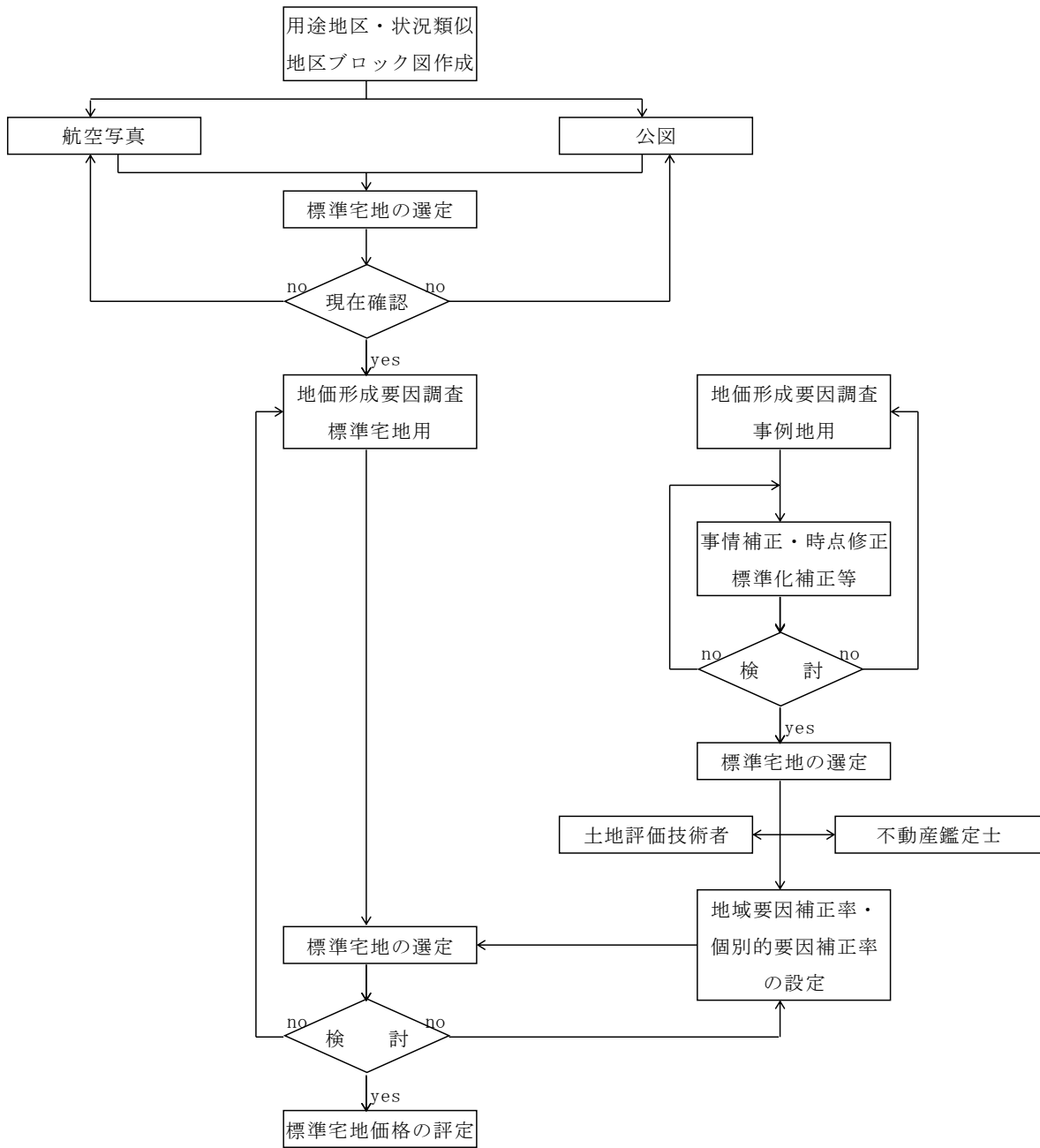


### 用途地区・状況類似地区の設定

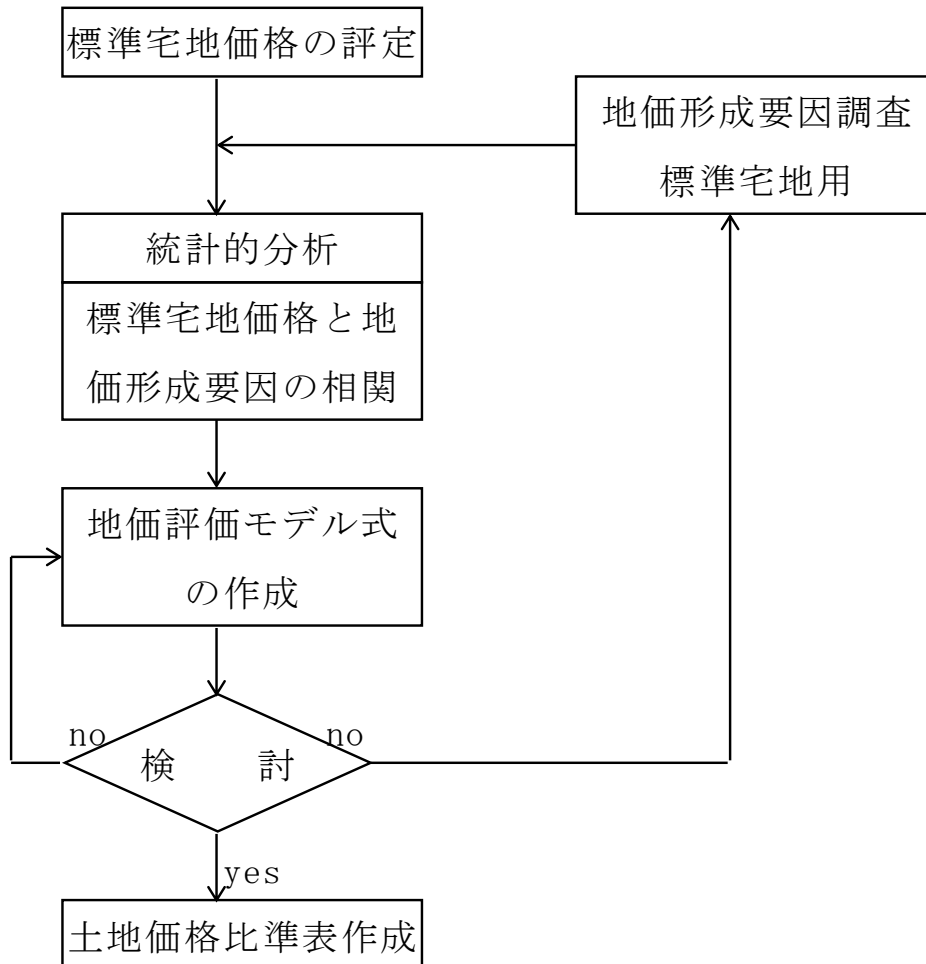




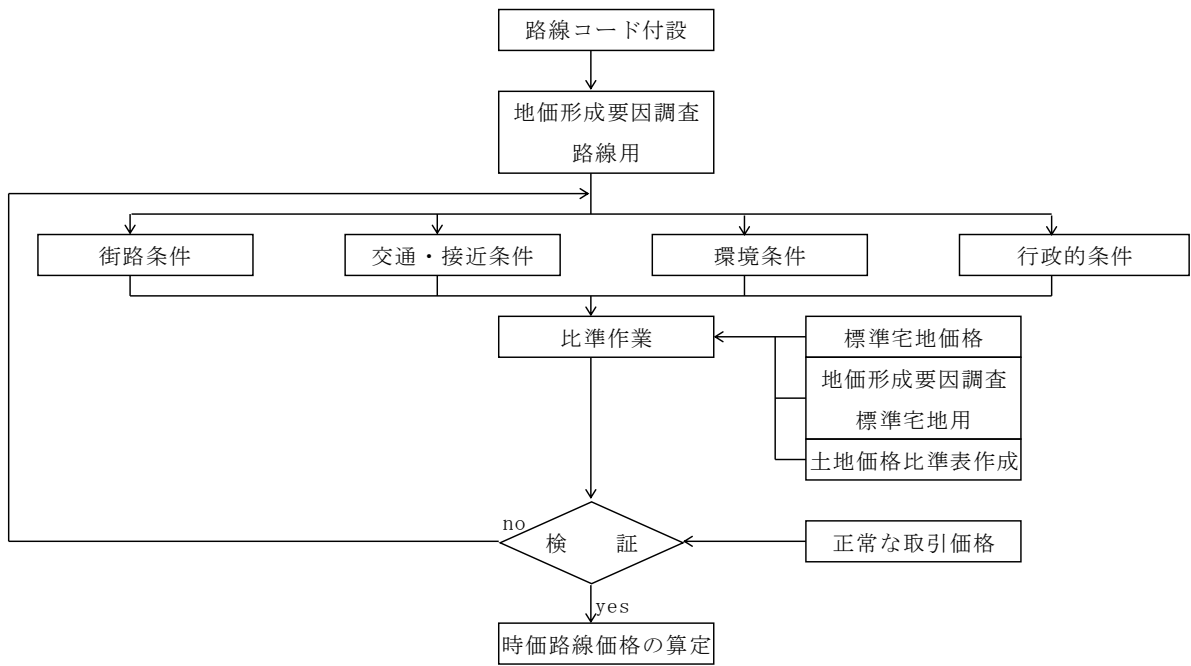
## 標準宅地価格の評定



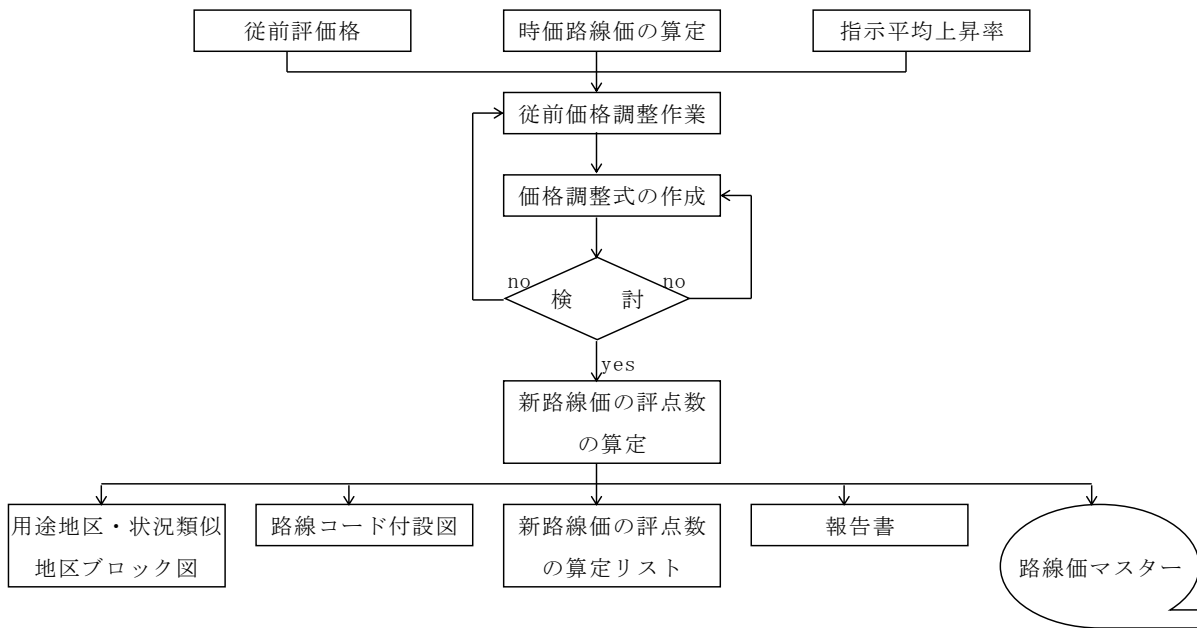
## 土地価格比準表の作成



# 時価路線価格の算定



### 新路線価の評点数の算定



## 第2 用途地区・状況類似地区の区分

用途地区及び状況類似地区の設定は、評価の基本的な骨格を形成させるものであり、評価を行う上で価格決定のベースとなる重要な過程である。これらの地区設定にあたっては、固定資産評価基準に基づき用途地区の策定を行い、用途地区ごとに評価の基礎となる地域要因の類似性から、これを細分化し状況類似地区の設定を行う。すなわち一つの用途地区の広がり进行を考へるとき、「代表標準宅地」を意識した小範囲の同一需給圏的な考へ方になり、その中に数個の「その他の標準宅地」を持った状況類似地区が含まれるという考へ方になる。

具体的には、基礎資料及び航空写真等を使用し、現況の土地利用状況及び価格事情等に依じて用途地区の設定を行い、それぞれの用途地区ごとに地域事情を考へしながら細分化を行い、総合的な実地調査及び検討を経て、基準年度用の状況類似地区図を作成する。

### 1 用途地区の区分

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち土地の利用状況を主として、地域的な見地から類似性の強い要素を基準として区分されるものである。

しかし、ここで配慮しなければならないのは、固定資産評価基準上では、定量的、定性的要因による明確な区分ではなく、あくまで指標として掲げられていることである。すなわち評価する者が適宜にこれを解釈して評価しなければならない訳である。このことは個人的（評価者）、地域的（自治体）及び圏域的（地方）に相当の差異が生じる可能性があるから見なければならない。評価の性質上、感覚的な要素は切り離せないものであるが、こうした差異をできるだけなくするために固定資産評価基準をより一義的に解釈し設定作業を行う。

### 2 用途地区設定の処理手順

用途地区設定の処理手順としては、現況の土地利用状況を予察し、都市計画用途図との対比を行い、机上による用途区分を予察図として作成する。そしてこの予察図を基に、実地調査によって地域特性を確認した上で用途地区の設定を行い、かつ土地価格や地域事情精通者（不動産鑑定士等）の意見等を考へして、基準年度用の用途地区を決定する。なお、用途地区区分の基準及び略号は表-1のとおりとする。

### 3 状況類似地区の設定

状況類似地区とは、基本的に地域要因及び価格事情が類似している地域ごとに区分するものであり、固定資産評価基準に基づき、用途地区ごとに街路の状況、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から見て相当に相違する地域ごとに区分するものである。価格事情においては相互の価格差が2割程度の地域ごとに標準宅地を選定することを勘案し、状況類似地区を設定することとされている。

すなわち状況類似地区は、地域要因の類似性（街路条件、交通・接近条件、環境条件及び行政的条件がほぼ同じ条件にある地域）と価格水準の同一性（正常売買価格がほぼ同一地価帯にある地域）の2つの視点により、該当する地域範囲を設定するものである。

#### 4 状況類似地区設定の処理手順

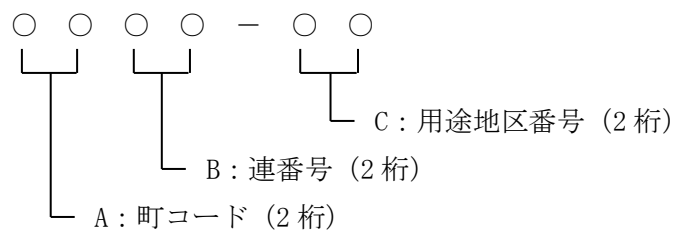
状況類似地区設定の処理手順としては、用途地区区分が決定された後、地域要因に関する基礎資料から自然的条件（土地条件図）、人文的条件（土地利用現況図、供給処理施設図、都市計画図等）について明確に分割される地域を設定する。これは航空写真を実態視して、街区の状況、街並みの状況、商業施設の連たん性、家屋の疎密度、画地規模、建物階層、地形の起伏等を総合的かつ具体的に把握し、地域要因の類似性を判定して細分化を行う。

また価格水準においては、地価公示価格・地価調査価格及び取引事例価格から価格水準を把握し、「要因の類似性及び価格の同一性」より区分した状況類似地区の予察図を作成する。そして予察図を基に実地調査を行い現況を確認した後、不動産鑑定士等の意見も考慮し、基準年度用の状況類似地区を決定する。

#### 5 状況類似地区番号の付設基準

状況類似地区番号の付設基準は以下のとおりとする。

状況類似地区番号



##### ・各区分の定義

A : 町コードを指定 (表-2)

B : 同一町内での連番号 (01~99)

C : 用途地区番号を指定 (表-3)

表-1 用途地区区分の基準

用途地区		区分要素
商業地区	大型店舗地区	<p>大都市では都心または副都心、地方都市では都心地域、小都市では中心地域等容積率の高い地区にあつて、中高層（主として5階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売商業地区かつ敷地規模が大きい地区</p> <p>1) 都市計画用途：商業地域、近隣商業地域 2) 容積率：200%～600%</p>
	普通商業地区	<p>駅前や幹線道路（国県道等）沿いなどに、中高層（主として5階建以下）の各種小売店舗や事務所が連たんする商業地区</p> <p>1) 都市計画用途：商業地域（概ね400%以下）、近隣商業地域、住居地域（準住居地域）、準工業地域 2) 商業用地の割合は70%以上</p>
	路線商業地区	<p>幹線道路（国県道等）沿いに、中高層（主として5階建以下）の路線型・郊外型店舗が連たんする商業地区</p> <p>1) 都市計画用途：商業地域（概ね400%以下）、近隣商業地域、住居地域（準住居地域）、準工業地域 2) 商業用地の割合は概ね30%～60%</p>
住宅地区	併用住宅地区	<p>商業地区の周辺部あるいは幹線道路（国県道等）沿いにあつて住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所（低層利用の建物）が多い地区</p> <p>1) 都市計画用途：近隣商業地域、住居地域（準住居地域）、準工業地域 2) 商業用地の割合は概ね30%～60%</p>
	普通住宅地区	<p>居住用家屋が連続する地区</p> <p>1) 都市計画用途：第1種、第2種住居専用地域（第1種、第2種低層住居専用地域、第1種、第2種中高層住居専用地域）、住居地域（第1種、第2種、準住居地域）</p>
工業地区	中小工場地区	<p>中小規模の工場が集中する地区</p> <p>1) 都市計画用途：準工業地域、工業地域、工業専用地域 2) 敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究施設等が集中している地区</p>

用途地区		区分要素
工業地区	大工場地区	大規模な工場が集中する地区 1) 都市計画用途：準工業地域、工業地域、工業専用地域 2) 敷地規模が9,000㎡以上の工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（三画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模によって形成される地区で工業団地、流通業団地等においては、一画地の平均規模が9,000㎡以上の工業団地
	ゴルフ場地区	ゴルフ場に使用されている地区
	村落地区	その他の宅地評価法を適用する地区で、農家及び漁家等の集落が連たんしている地区または散在している地区 1) 都市計画用途：市街化調整区域（都市計画区域外） 2) 敷地規模は、農家及び漁家等によって異なる場合が多いが、専用住宅以外で農林業従事者、漁業従事者が居住する地区

表-2 町コード一覧

町名	コード	町名	コード	町名	コード
加古川町	36、40、41	別府町	48	西神吉町	53
神野町	42	八幡町	49	米田町	54
野口町	43、44	平荘町	50	金沢町	55
平岡町	39、45、46	上荘町	51	志方町	56、57
尾上町	47	東神吉町	52		

表-3 用途地区番号一覧

用途地区		用途番号	用途地区		用途番号
商業	路線商業地区	02	工場	大工場地区	07
	普通商業地区	03		中小工場地区	08
住宅	併用住宅地区	04	その他	村落地区	11
	普通住宅地区	06		ゴルフ場地区	12
				大型店舗地区	13



### 第3 路線番号の付設

#### 1 路線価付設の目的

標準宅地の適正な時価に基づき1㎡当たりの価格を算定し、その価格をもって当該沿接する主要な街路の路線価とする。その他の街路については、主要な街路の路線価を基礎として、両者における価格事情の違いを評定するものとし、すなわち道路の状況、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路線価を付設する。

#### 2 路線付設の基準

路線は、1/2,500地形図及び1/1,000地番図上の街路において付設し、その区切りの基準は下記のとおりとする。

- (1) 作成した状況類似地区のブロック界
- (2) 幅員が2m以上変化する箇所
- (3) 歩道の有無の界
- (4) 道路の区分（一般国道、主要地方道、県道、市道、認定外道路等）の界
- (5) 供給処理施設（下水道等）の付設されている箇所と未整備の箇所との界
- (6) 現況の立地形態（周辺の土地利用、空地の状況）が変化する箇所
- (7) 丘陵地や崖地等で、傾斜の度合が変化したり日照に影響すると判断される箇所
- (8) 都市計画法の用途地域界
- (9) 上記(1)～(8)の条件が集中し、1街路の長さが極めて短く（概ね30m未満）なる場合には、街区単位を1本の路線とすることも可とする。
- (10) 1街路の両側が市街化区域界、評価上の用途地区及び都市計画の用途地域の商業系、住宅系、工業系の界がある場合等格差が大きく生じると考えられる場合は、1街路に対して2本の路線（二重路線）を付設する。
- (11) その他、価格に影響のある要因がある場合で、別の路線価を付設するのが適切であると認められる場合。

### 第4 路線価の算定

路線価の算定は、作成した土地価格比準表により主要な街路とその他の街路の格差を求めて算定する。

#### 1 土地価格比準表の検証

作成した土地価格比準表により算定した路線価を路線図上に展開し、路線価の均衡性の検証を行うとともに、相続税路線価との価格バランスを調査することにより土地価格比準表の格差率の検証を行う。その結果、特定の価格形成要因項目により価格バランスが阻害されているものについて、土地価格比準表の見直しを行う。

#### 2 路線価の算定

確定した土地価格比準表により路線価算定を行い、その結果を路線価格算定表及び路線価図として作成する。その後、路線価の均衡性の崩れた路線について価格形成要因及

び状況類似地区の確認、修正等を行い、再度路線価の算定を行う。

路線価算定式については、表-4のとおりとする。

### 3 新路線価の決定

算定した路線価についての確認を行い、翌年度用の新路線価を確定する。

表-4 路線価算定表の見方

評価時点	令和X年7月1日	状況類似番号	9999-04	主要路線番号	08888888		
評価水準	70	自治体名	加古川市	用途地区	04 併用住宅地区	比準表分類	4
条件	要因名	主要路線	08888888	格差率	09999999	格差率	
街路条件	001 道路幅員(内)	4.7m	4.7m	0	5m	1	⇒土地価格比準表より表引き
	003 舗装	舗装有(アスファルト)	舗装有(アスファルト)	0	舗装有(アスファルト)	0	
	004 歩道	歩道無し	歩道無し	0	歩道無し	0	
	005 道路種別	市道	市道	0	市道	0	
	006 街路の連続性	通り抜け	通り抜け	0	通り抜け	0	
	007 街路の系統性	普通	普通	0	普通	0	
	012 街路の配置	普通	普通	0	普通	0	
	合計格差率		1.000		1.010		$\frac{100.0+(1.0)}{100.0} = 1.010 \dots ①$
交通・接近条件	008 一方通行の有無	すべて相互通行	すべて相互通行	0	すべて相互通行	0	$\frac{100.0+(1.0)}{100.0} = 1.010 \dots ②$
	021 最寄駅名	★★★駅	★★★駅	...	★★★駅	...	
	022 最寄駅への距離	1419m	1419m	0	1175m	1	
	027 主要幹線道路への距離	136m	136m	0	86m	0	
	030 大型店舗への距離	1186m	1186m	0	957m	0	
	033 大型店舗CD	○○○ 加古川店	○○○ 加古川店	...	○○○ 加古川店	...	
	034 バス停CD	×××前	×××前	...	△△△前	...	
060 最寄バス停への距離	173m	173m	...	114m	...		
061 最寄バス停への距離(駅800m以上)	173m	173m	0	114m	0		
	合計格差率		1.000		1.010		
環境条件	041 下水道	供用済	供用済	0	供用済	0	$\frac{100.0+(-1.0)}{100.0} = 0.990 \dots ③$
	042 ガス	供用済	供用済	0	未供用	-1	
	048 繁華性(1)						
	049 繁華性(2)						
	050 住環境の良否(1)	住環境 ほぼ標準的	住環境 ほぼ標準的	0	住環境 ほぼ標準的	0	
	052 住環境の良否(2)	住環境 ほぼ標準的	住環境 ほぼ標準的	0	住環境 ほぼ標準的	0	
	合計格差率		1.000		0.990		
行政的条件	055 都市計画用途	第二種住居地域	第二種住居地域	0	第二種住居地域	0	$\frac{100.0}{100.0} = 1.000 \dots ④$
	056 建ぺい率	60%	60%	0	60%	0	
	057 容積率	200%	200%	0	200%	0	
	058 防火地域	無指定	無指定	0	無指定	0	
		合計格差率		1.000		1.000	
他							
比準率計		1	1		1.0098		①×②×③×④=1.009899
(変動率)RX.7.1価格		(1,000) 77000	(1,000) 77000	(1,000) 77,000	77,700		→ 1.0098 (有効桁数小数点以下4桁)
(図番)R(X-1).7.1路線価		( 15 ) 77000	( 15 ) 77000	( 15 ) 77,000	77,700		→ 77,700 (有効桁上位3桁、100円未満は切り捨て)
							$77,000 \times 1.0098 = 77,754$

～ メモ ～

## 第5 価格形成要因の調査

表-5 価格形成要因一覧表

価格形成要因		調査項目				調査概要
		商業	住居		工業	
			併用住宅	普通住宅		
街路条件	道路幅員	◎	◎	◎	◎	有効幅員
	舗装	◎	◎	◎	◎	舗装の有無
	歩道	◎	◎	◎	◎	歩道の有無
	道路種別	◎	◎	◎	◎	国道、県道、市道等の区分
	街路の連続性	◎	◎	◎	◎	隣接街路との接続関係を区分
	街路の系統性	◎	◎	◎	◎	街路の利便関係を区分
	街路の配置	◎	◎	◎	◎	開発団地・区画整理地区・旧村落等を区分
交通・接近条件	一方通行の有無	◎	◎	◎	◎	一方通行・相互通行の区分
	最寄駅への距離	◎	◎	◎	◎	最寄駅までの実距離による区分
	主要幹線道路への距離	◎	◎	○	◎	地区幹線道路までの実距離による区分
	大型店舗への距離	◎	○	○	○	最寄百貨店、大型スーパーまでの実距離による区分
	最寄バス停への距離	◎	◎	◎	◎	最寄バス停までの実距離による区分
環境条件	下水道	◎	◎	◎	◎	供給の可否
	都市ガス	◎	◎	◎	◎	供給の可否
	繁華性	◎	◎			商業地区における繁華性の優劣を区分
	住環境			◎		住宅地区における住環境の優劣を区分
	立地条件				◎	工業地区における立地条件の優劣を区分
行政的 条件	都市計画用途	◎	◎	◎	◎	用途地域による区分
	建ぺい率	◎	◎	◎	◎	用途地域による区分
	容積率	◎	◎	◎	◎	用途地域による区分
	防火地域	◎	◎	◎	◎	防火地域、準防火地域等の区分

◎印は、路線ごとによる調査（個別的要因）

○印は、路線ごとによる調査（個別的要因）は行っているが、比準対象としない項目

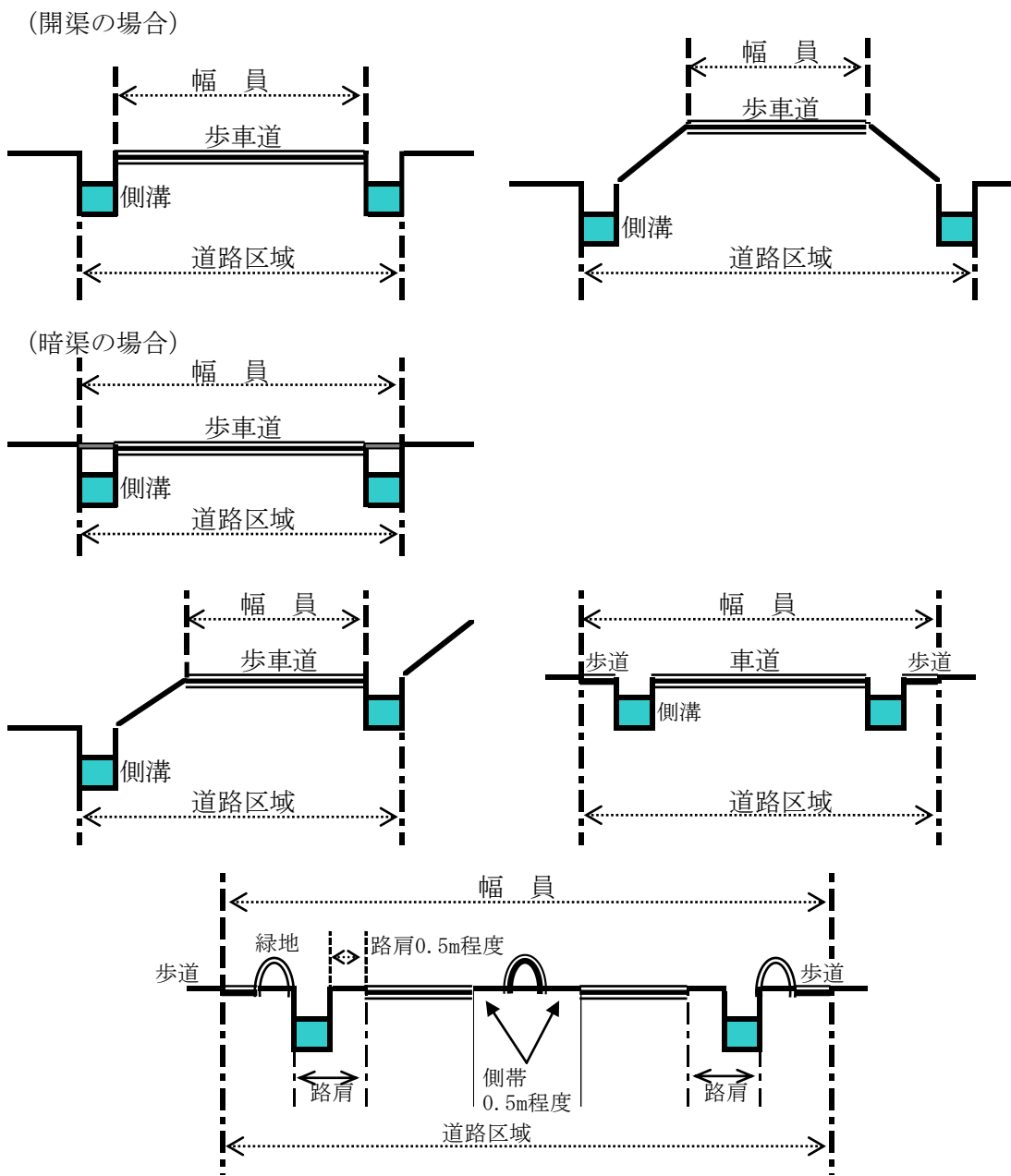
価格形成要因

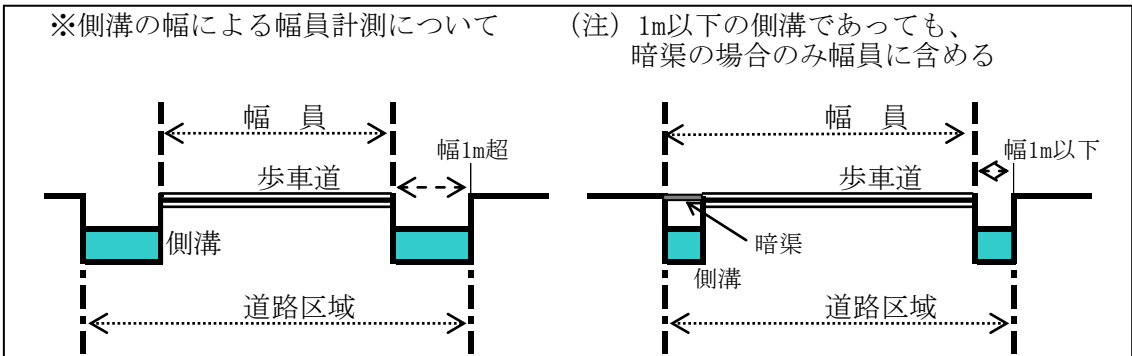
(1) 街路条件

街路条件は、標準宅地については「主要な街路」の状況を、それ以外については「その他の街路」の状況を以下の7項目について調査記入する。そのため調査基準の説明においては、「路線」と総称する。

	価格形成要因名	調査基準	調査資料
1	道路幅員	路線の道路幅員を0.1m単位に切り捨てして記入する。なお、この場合の幅員は有効幅員とする。(見通し上の最狭部)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 道路台帳現況図</li> <li>・ 航空写真</li> </ul>

※幅員計測例





	価格形成要因名	調査基準	調査資料
2	舗装	<p>路線の舗装の有無を区分する。なお、舗装はカラー・タイル舗装とアスファルト・コンクリート舗装とに区分する。また、概ね50%以上が舗装されている場合、「舗装済」と判定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 舗装済 (タイル等)</li> <li>2 舗装済 (アスファルト等)</li> <li>3 未舗装</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 航空写真</li> <li>・ 道路台帳現況図</li> </ul>
3	歩道	<p>路線の歩道の状態を区分する。なお、ここで対象とする歩道はマウンドアップまたは車止め、ガードレール等により車道と明確に区分されているものとする。また、概ね50%以上歩道が設置されている場合、「歩道有」と判定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 歩道有</li> <li>2 歩道無</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 航空写真</li> <li>・ 道路台帳現況図</li> </ul>
4	道路種別	<p>路線の道路種別を以下に区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 国道</li> <li>2 主要県道・主要地方道</li> <li>3 加古川バイパス側道</li> <li>4 一般県道</li> <li>5 市道</li> <li>6 認定外道路</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 認定道路網図</li> <li>・ 住宅地図</li> </ul>
5	街路の連続性	<p>隣接路線との接続関係を区分する。なお、車止め、段差がある、接続道路の幅員が急に狭くなる(車の通行ができなくなる)等の場合は、準通り抜けとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 通り抜け</li> <li>2 準通り抜け</li> <li>3 行き止まり</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 住宅地図</li> <li>・ 道路台帳現況図</li> <li>・ 航空写真</li> </ul>

	価格形成要因名	調査基準	調査資料
6	街路の系統性	路線の始点および終点の幹線道路への接近性、接続の利便性を区分する。 1 優る 2 やや優る 3 普通 4 やや劣る 5 劣る 6 極端に劣る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 住宅地図</li> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 航空写真</li> </ul>
7	街路の配置	路線の整然さを区分する。 1 優る 2 やや優る 3 普通 4 やや劣る 5 劣る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 住宅地図</li> <li>・ 航空写真</li> </ul>

(2) 交通・接近条件

交通・接近条件は、路線の中心から通勤・通学及び買い物等で利用する各施設までの距離を以下の6項目について調査記入する。

	価格形成要因名	調査基準	調査資料
1	一方通行の有無	路線の一方通行の有無を区分する。 1 すべて相互通行 2 一方通行有り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実地調査</li> <li>・ 住宅地図</li> </ul>
2	最寄駅名	最寄駅を記入する。 1 JR 加古川駅 2 JR 東加古川駅 3 JR 土山駅 4 JR 日岡駅 5 JR 神野駅 6 JR 厄神駅 7 山陽電鉄 別府駅 8 山陽電鉄 浜の宮駅 9 山陽電鉄 尾上の松駅 10 JR 宝殿駅 (市外)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 1/10, 000 地形図</li> </ul>
3	最寄駅への距離	路線の最寄駅の改札口までの道路距離を記入する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 1/10, 000 地形図</li> </ul>
4	主要幹線道路への距離	地区幹線道路までの道路距離を記入する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 1/10, 000 地形図</li> </ul>



	価格形成要因名	調査基準	調査資料
5	大型店舗 への距離 (商業地区に限 る)	最寄大型店舗の入り口までの道路距離を記 入する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 1/10, 000 地形図</li> <li>・ 住宅地図</li> </ul>
6	最寄バス停 への距離	概ね 1 時間に 1 本以上運行のある最寄バス停 までの道路距離を記入する。※最寄駅への距 離が 800m 未満である場合は、格差は設けな い。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1/2, 500 地形図</li> <li>・ 1/10, 000 地形図</li> <li>・ バス系統図</li> <li>・ 時刻表</li> </ul>

(3) 環境条件

環境条件は、住環境等に影響を及ぼす以下の3項目について調査記入する。

	価格形成要因名	調査基準	調査資料
1	下水道	下水道を供給可能区域とそれ以外に区分する。 1 供用済 2 未供用	・公共下水道計画図 (1/25,000)
2	都市ガス	都市ガスを供給可能区域とそれ以外とに区分する。 1 供用済 2 未供用	・都市ガス管内図 (1/5,000) ・ガス管理設現況図
3	繁華性 (商業地区・併用住宅地区に限る)	商業地区・併用住宅地区において、路線ごとに商店街への通行量及び著名な店舗の有無等を総合的に区分する。 1 優る 2 やや優る 3 普通 4 やや劣る 5 劣る	・実地調査 ・1/2,500地形図 ・住宅地図
3	住環境の良否 (普通住宅地区に限る)	普通住宅地区において、路線ごとに前面道路の利便性、危険性の有無、自然環境の良否等を総合的に判断する。 1 優る 2 やや優る 3 普通 4 やや劣る 5 劣る	・実地調査 ・1/2,500地形図 ・住宅地図
3	立地条件 (工業地区に限る)	工業地区において、路線ごとに主要道路への系統性や環境の良否を総合的に区分する。 1 優る 2 やや優る 3 普通 4 やや劣る 5 劣る	・実地調査 ・1/2,500地形図 ・住宅地図

(4) 行政的條件

行政的條件は、当該路線に沿接する土地に係る法規制について以下の4項目を調査記入する。

	価格形成要因名	調査基準	調査資料
1	都市計画用途	<p>路線に沿接する土地の都市計画区分や主たる用途地区区分を都市計画法第7条第1項及び第8条第1項に従い区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 第一種低層住居専用地域</li> <li>2 第二種低層住居専用地域</li> <li>3 第一種中高層住居専用地域</li> <li>4 第二種中高層住居専用地域</li> <li>5 第一種住居地域</li> <li>6 第二種住居地域</li> <li>7 準住居地域</li> <li>8 近隣商業地域</li> <li>9 商業地域</li> <li>10 準工業地域</li> <li>11 工業地域</li> <li>12 工業専用地域</li> <li>13 市街化調整区域</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画用途地域図</li> </ul>
2	建ぺい率	<p>路線に沿接する土地の主たる建ぺい率を記入する。なお、市街化調整区域については「0」とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画用途地域図</li> </ul>
3	容積率	<p>路線に沿接する土地の主たる容積率を記入する。なお、市街化調整区域については「0」とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画用途地域図</li> </ul>
4	防火地域	<p>路線に沿接する土地が、都市計画法第8条及び第9条に定める防火地域、準防火地域か否かを区分する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 防火地域</li> <li>2 準防火地域</li> <li>3 無指定</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画用途地域図</li> </ul>

## 第6 土地価格比準表

要因格差率については、国土交通省監修の「比準表」を基本とし、標準地の鑑定評価額・不動産鑑定士等の意見等を参考にして評価バランスがとれるように定める。なお、用途地区ごとの比準表・要因格差率については、別に定める。

### 第3章 画地認定

#### 第1 画地認定基準

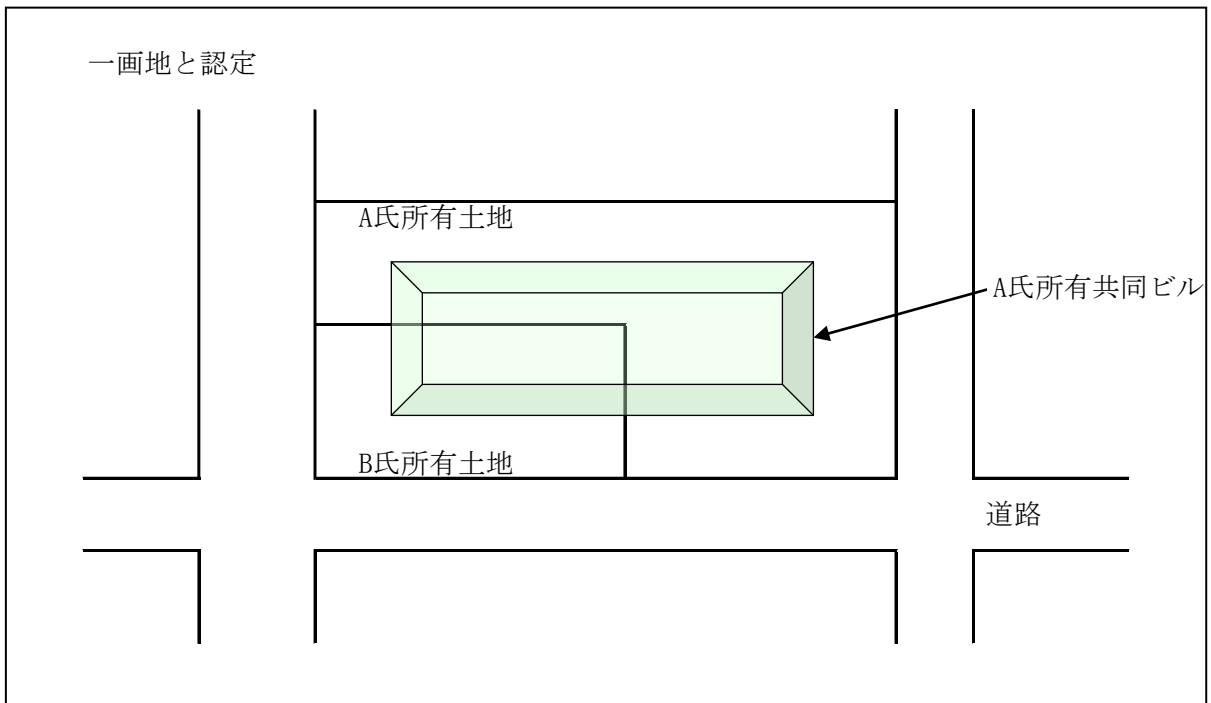
##### 1 画地認定基準

画地計算法を適用する場合における一画地とは、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である。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。

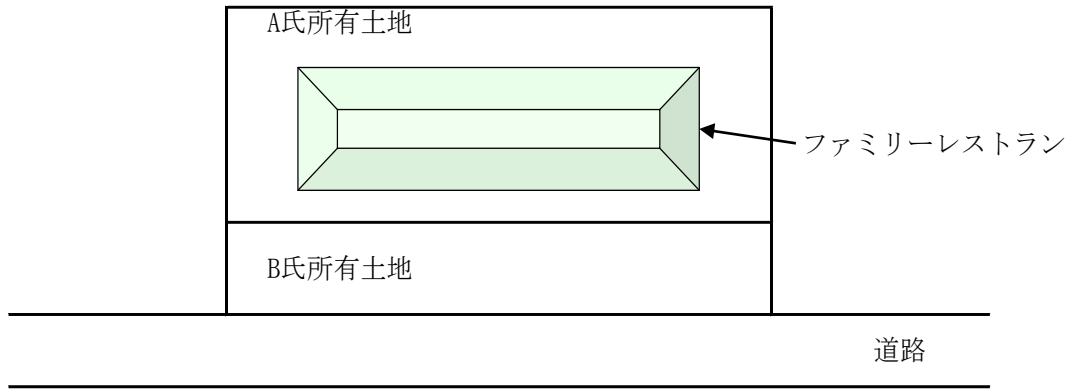
画地認定にあたっては、原則として次表に定める基準にて行う。なお、これにより難しい場合には実地調査等をふまえ適宜認定する。

原則 1筆＝一画地	登記地目	所有者	利用形態	認定
	同一	同一	同一	一画地
	同一	同一	異なる	別画地
	同一	異なる	同一	原則一画地
	同一	異なる	異なる	原則別画地
	異なる	同一	同一	原則一画地
	異なる	異なる	同一	原則一画地
	異なる	同一	異なる	原則別画地

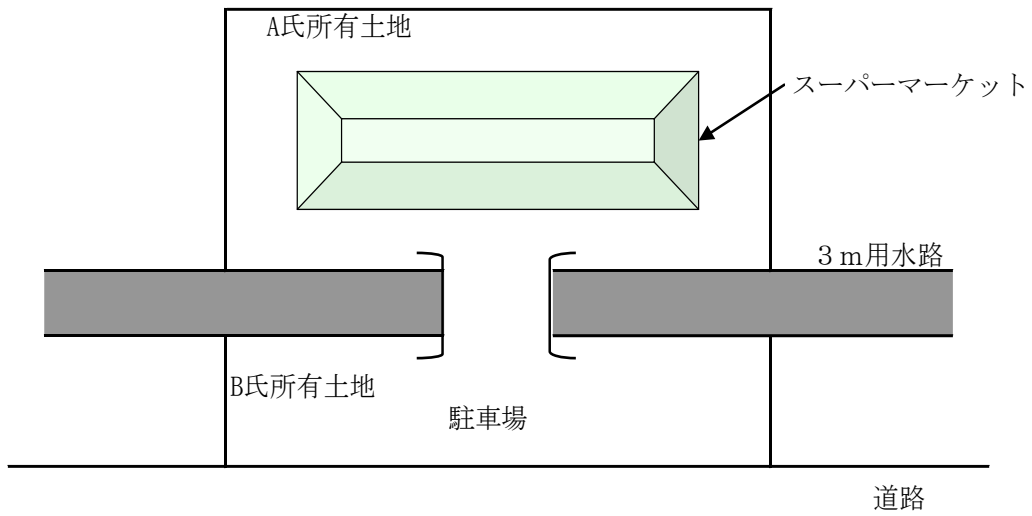
##### 2 画地の認定例



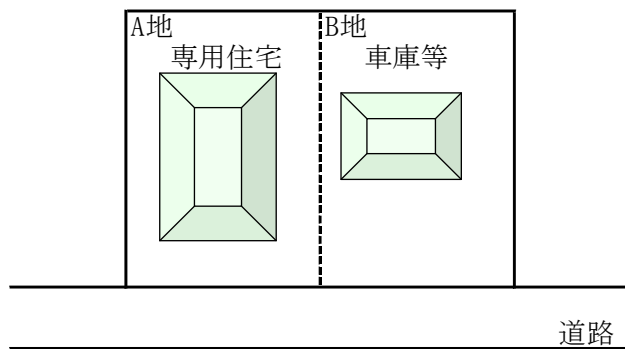
一面地と認定



別画地と認定 (A氏所有土地は無道路扱い)

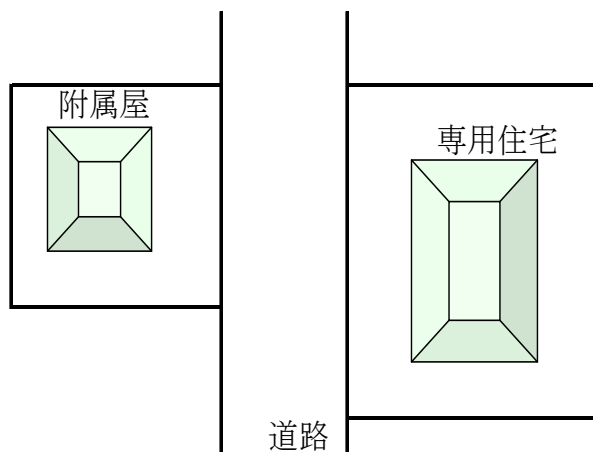


下図のように2筆以上の土地に1個又は数個の建物が存在し、一体利用が認められる場合は、当該土地すべてを一画地とする。



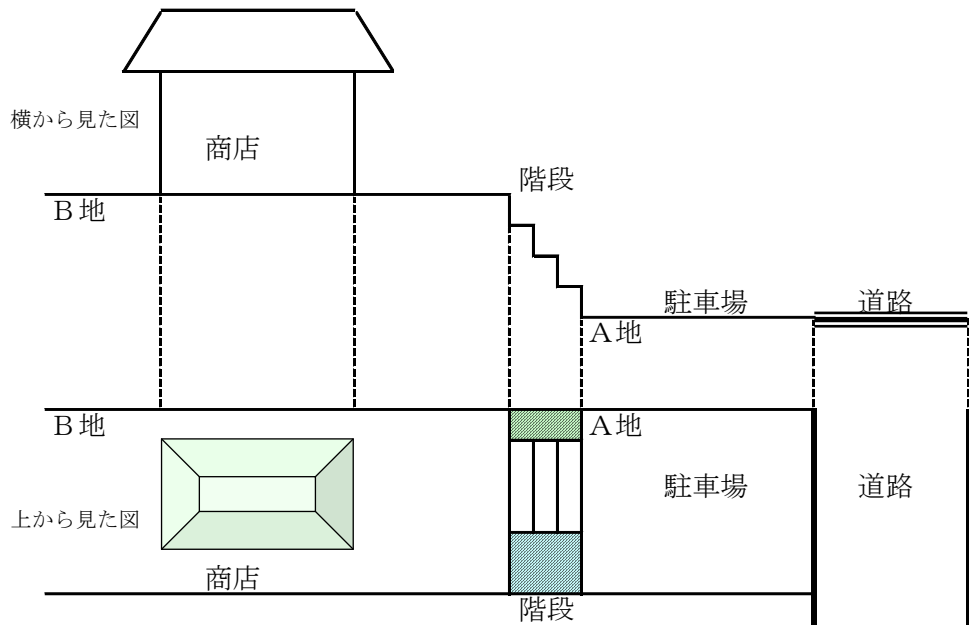
ただし、筆界部分に塀やフェンス等の工作物を設置することによってそれぞれが明確に区切られている場合（道路を介さずに行き来できる場合を除く。）は、A地、B地をそれぞれ一画地と認定する。

下図のように、道路等の公共用物が介在する土地については、利用目的は同一であっても別画地とする。

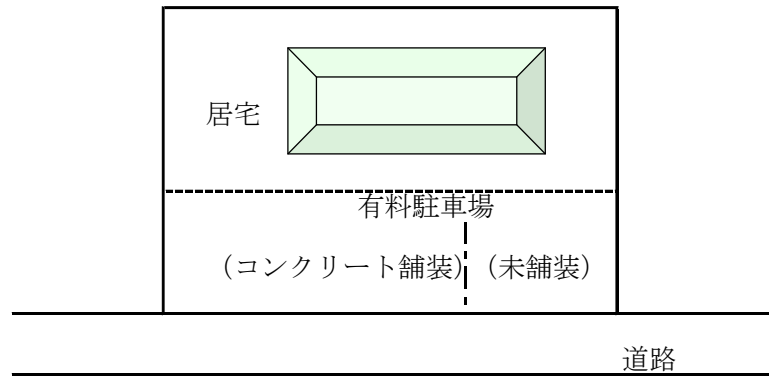


下図のように駐車場部分と建物敷地部分とに著しく高低差を生じている場合には、原則別画地と認定する。

この場合、A地は雑種地、B地は宅地として評価する。なお、高低差があっても一般的な土地利用上、特に支障がなければ一画地と認定する。

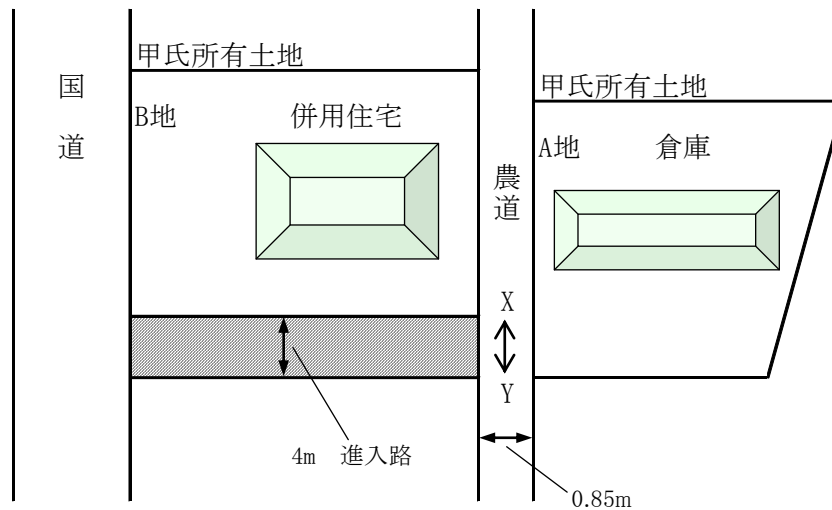


下図のように1筆の土地の一部が明確に利用区分できる場合、原則別画地と認定する。



A地・農道・B地及び進入路は、すべて平らで明確な区切りもなく、全面アスファルト舗装が施されており、かつ進入路は、建築基準法第42条道路の位置の指定を受けている場合、原則別画地と認定する。

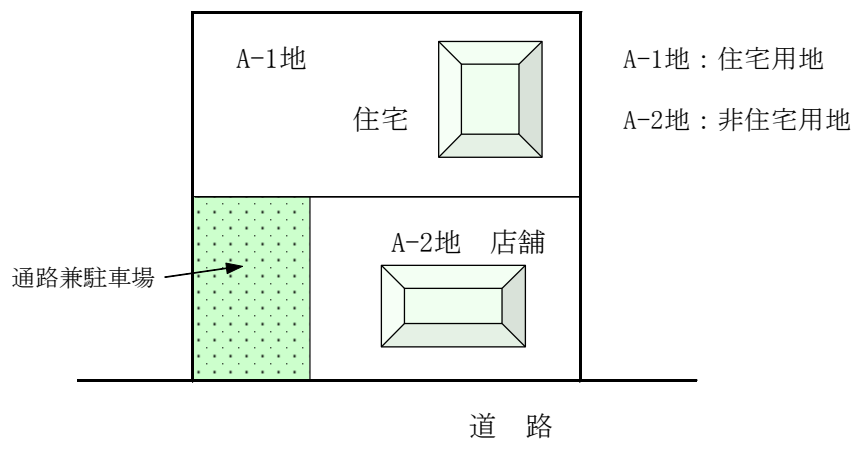
- ① 進入路は私道として評価し、路線価を付設する。
- ② この路線価を基準に農道 X-Y 部分に路線価を付設する。
- ③ A地は進入路の幅員 (X-Y) を間口として画地計算する。



下図のように1筆（または数筆）の一団の土地に異なる利用がある場合は、実地調査のうえ図上概測（必要に応じて実測する）により別画地と認定する。

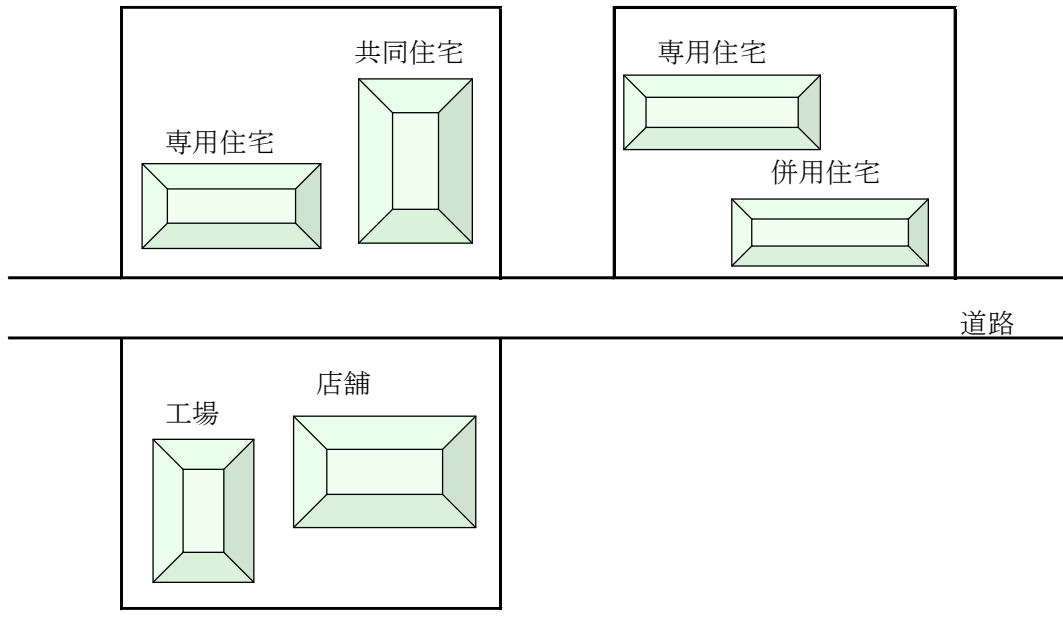
住宅部分の評価するには、通路部分に計算上の路線価を付設して画地計算する。

- ◎ 境界の判然としない通路兼駐車場は非住宅用地とする。

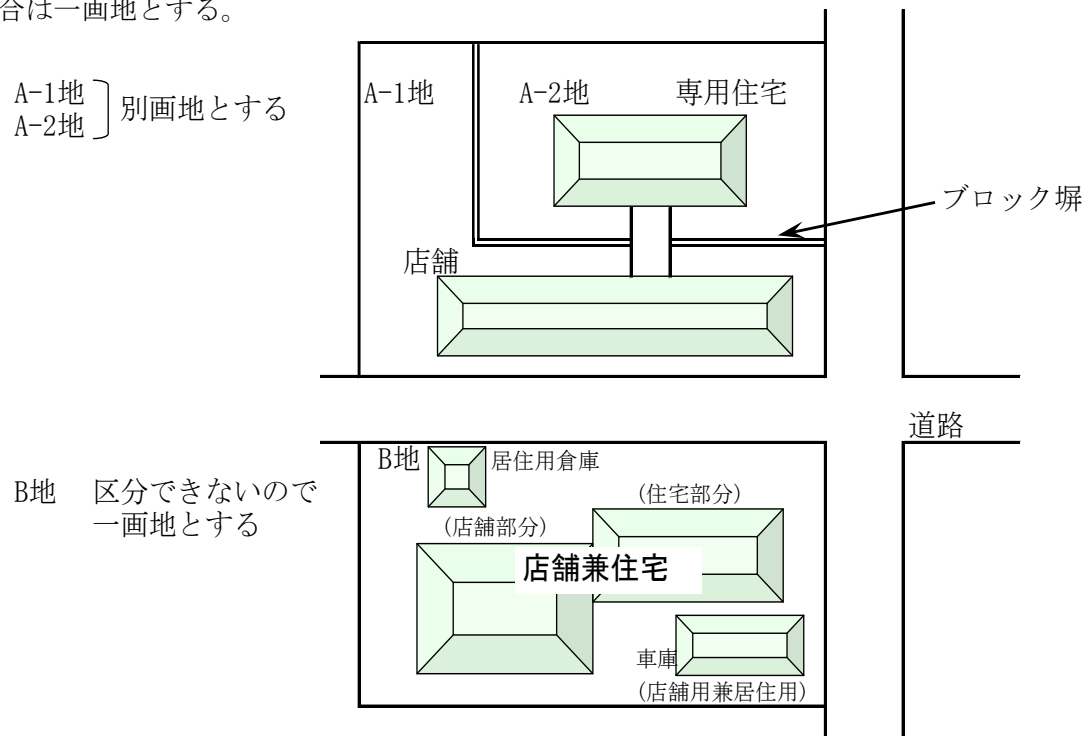




下図のように1筆（または数筆）の土地にまたがって専用住宅と共同住宅、または併用住宅（居住割合 1/2 以上）が建っている場合は、それぞれの建物が住宅用地の適用を受けるため、一画地と認定する。なお、住宅用地に該当しない建物が2棟以上ある場合で境界が判然としないものも、一画地と認定する。



下図のように、塀や柵等で画地を明確に区分できる場合及び使用実態や舗装の有無その他の地表の状況等により画地を区分できる場合はそれぞれに区分し、区分できない場合は一画地とする。



※居住用と居住以外の用が混在

## 第2 住宅用地認定基準

### 1 住宅、住居、独立生活区画の定義

(1) 住宅用地の特例の適用対象となる住宅は、専ら人の居住の用に供するための設備及び構造を有している次に掲げる家屋をいう。

- ① 特定の者が毎月1日以上の上の居住（これと同程度の居住を含む。以下「継続的」な居住」という。）の用に供する家屋
- ② 継続的な居住の用に供していない家屋で、展示用その他の人の居住以外の用に供されていないもの

また、上記で定める住宅のうち、その全部を継続的な居住の用に供するものを「専用住宅」といい、その一部を継続的な居住の用に供するものを「併用住宅」という。

(2) 住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋又はその部分をいい、一の家屋内に独立生活区画が二以上設けられている場合は、当該二以上の独立生活区画をそれぞれ住居とする。

(3) 独立生活区画とは、人の居住のために区画された家屋の一部分で、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。

- ① 当該部分が、構造上独立的に区画されていること  
「構造上独立的に区画されていること」とは、次に掲げる要件のすべてに該当するものをいう。
  - i 外気遮断性が認められる程度の耐久性を有する資材によって区画されていること  
二世帯住宅の各世帯を区画する建具が襖、障子等の耐久性に乏しいものである場合、外気遮断性を有しているとはいえない。過去の登記先例からは木製扉（鍵なし）、ガラス戸、シャッター等であれば外気遮断性を有しているといえる。
  - ii 他の部分からの干渉を受けない、又は干渉を与えない状態を有していること
- ② 当該部分ごとに、専用の出入口を有するものであること  
「出入口」とは、当該部分の内外部から自由に出入りできるものをいう。つまり、外壁に取り付けられた、家屋内部からしか施錠できないような建具は、施錠後は「入口」とならないため、「出入口」とはいえない。ただし、二世帯住宅において、一の家屋内に各世帯専用の出入口となる建具が取り付けられている場合、当該建具に外気遮断性が認められる程度の耐久性を有するものであれば施錠は不要である。また、併用住宅の住宅部分が、外気遮断性が認められる程度の耐久性を有する資材によって区画されている状態であれば、展示用その他の人の居住以外の用に供する部分の出入口をもって、独立生活区画の要件となる出入口としても差し支えない。
- ③ 当該部分ごとに、炊事場及び便所を有するものであること  
併用住宅の住宅部分が、外気遮断性が認められる程度の耐久性のある資材によって区画されている状態であれば、人の居住以外の用に供する部分に存在する炊事場及び便所をもって、独立生活区画の要件となる炊事場及び便所としても差し支えない。

また、炊事場及び便所が、独立生活区画となるための要件を満たすものであれば、母家が存在する土地と同一画地上の別棟付家屋内の炊事場及び便所は、「独立生活区画」となるための要件である炊事場及び便所に含めるものとする。

### 2 住宅の判定

家屋が住宅であるか否かについては、次の例による。

(1) 住宅として取り扱うもの

- ① 下宿・寄宿舍・寮・社宅
- ② 独身寮の管理人室
- ③ 有料老人ホーム、軽費老人ホーム（ケアハウス・グループホームを含む）
- ④ 住宅と別棟の付家屋（物置・納屋・浴室・勉強部屋等）（住宅と同一の画地上に存するものに限る。）

- ⑤ 住宅用家屋で空き家のもの（当該家屋が構造上住宅と認められ居住用以外の用に供されるものでないことが明確な場合に限る。）
  - ⑥ 展示用以外のモデルハウス（建売住宅・分譲マンション）で、完成後売却未了のもの
- (2) 住宅として取り扱わないもの
- ① 展示用モデルハウス
  - ② 簡易宿泊所、ホテル等の室を臨時的に居住の用に供しているもの
  - ③ 会社等の会館等
  - ④ 老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター、老人短期入所施設（ショートステイ）、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム
  - ⑤ 独立生活区画となる要件は満たしているが、展示用その他の人の居住以外の用に供されている家屋

3 住居の数の算定

地方税法第 349 条の 3 の 2 に規定する「住居の数」は、展示用その他の人の居住以外の用に供されていない独立生活区画の数とする。

4 住宅敷地の認定

住宅敷地の認定は、住宅の存する一画地について行う。ここでの一画地とは、同章第 1 画地認定基準により認定した一画地をいう。

※ 当該一画地の中に次に掲げる土地が存するときにあつては、当該土地は住宅敷地に含めないものとする。

- ① 住宅以外の家屋の敷地の用に供する土地で、工作物等により明確に区分できるもの
- ② 駐車場、資材置場その他の家屋の敷地の用に供する土地とは認められない土地で、当該住宅の居住者以外の者が使用するもの及び居住以外の目的に使用されるもの（①に掲げる土地を除く。）

5 住宅用地として認定する土地は、次の各号に掲げる住宅敷地の区分に応じ、当該各号に定める土地とする。

- (1) 専用住宅に係る住宅敷地 当該敷地の全部
- (2) 併用住宅に係る住宅敷地 次の表の左欄に掲げる併用住宅の区分及び同表の中欄に掲げる居住部分の割合に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該敷地の面積に乗じて得た面積に相当する土地

併用住宅	居住部分の割合	率
一般の併用住宅	2分の1以上	1.00
	4分の1以上2分の1未満	0.50
地上階層5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の3以上	1.00
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の1以上2分の1未満	0.50

6 小規模住宅用地の認定

小規模住宅用地として認定する土地は、次の表の左欄に掲げる住宅用地の区分に応じ、同表の右欄に掲げる土地とする。

住宅用地	小規模住宅用地として認定する土地	
面積が200㎡以下であるもの	当該住宅用地	
面積が200㎡を超えるもの	当該住宅用地を住居の数で除して得た面積が、200㎡以下のもの	当該住宅用地
	当該住宅用地を住居の数で除して得た面積が、200㎡を超えるもの	200㎡に当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

## 第4章 画地計測

### 第1 画地計測とその基準

#### 1 計測単位

原則として、計測単位は0.1mとし0.1m未満は切り捨てる。

#### 2 計測方法

- (1) 地積測量図による場合…当該地積測量図の辺長を採用する。
- (2) 国土調査の成果図による場合…三角スケールで読み取る。
- (3) (1)・(2)の図面がない場合…地理情報システム等を活用し、間口・奥行を求める。  
また、地図混乱地域については、航空写真及び実地調査で筆界を推定し、間口・奥行を求めることもある。

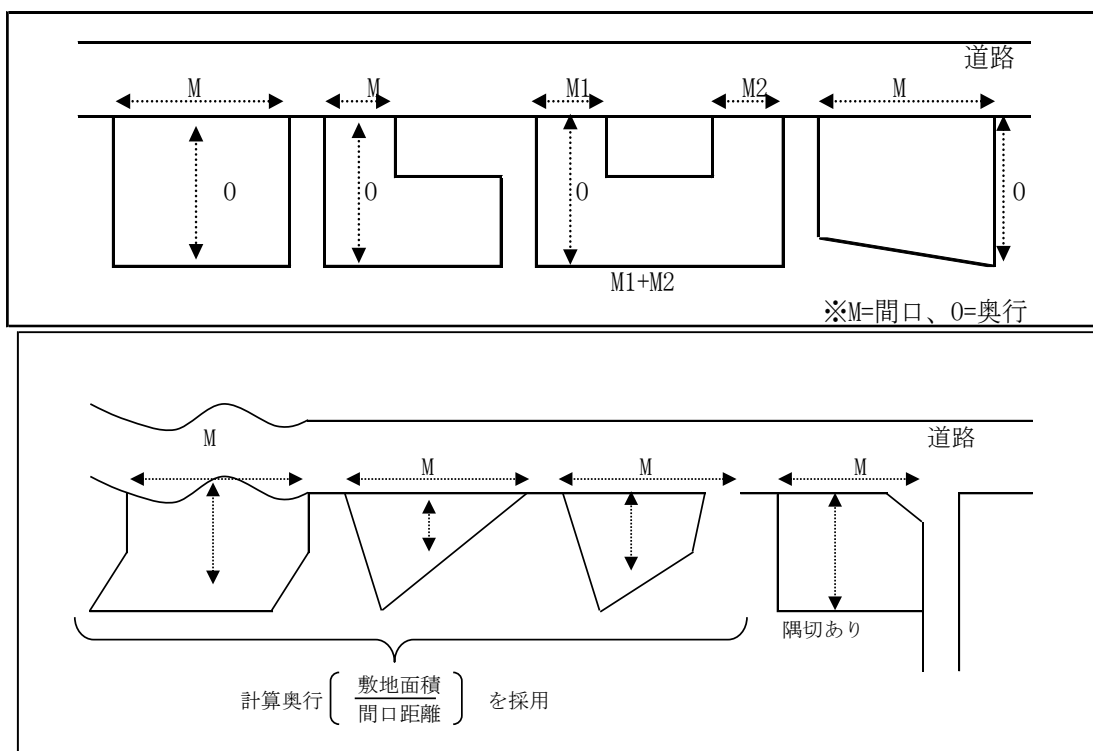
#### 3 間口長の計測方法

間口とは、画地が道路に接している部分の距離をいうものであるが、具体的には次図を参考に間口長を計測する。

#### 4 奥行長の計測方法

奥行とは、路線から測定した画地の深さをいうものであるが、具体的には次図を参考に奥行長を計測する。

- (1) 原則：正面路線からの垂線による画地の最深部までの距離とする。
- (2) 例外：不整形地については、平均的な奥行距離による。この場合、具体的には想定整形地の奥行を限度として、その不整形地の面積をその間口距離で除して得た数値とする。

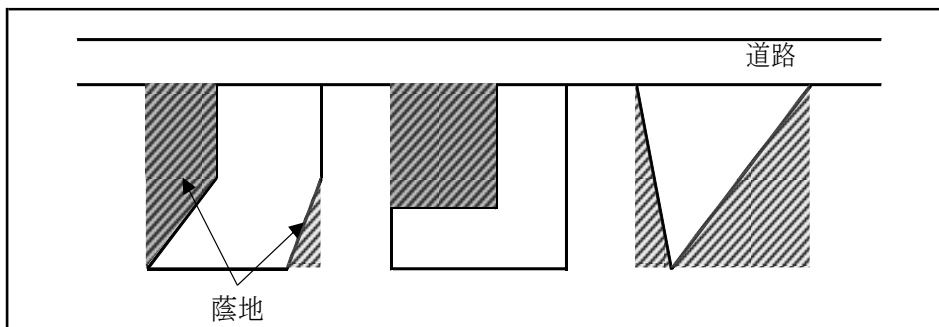


## 第2 不整形地

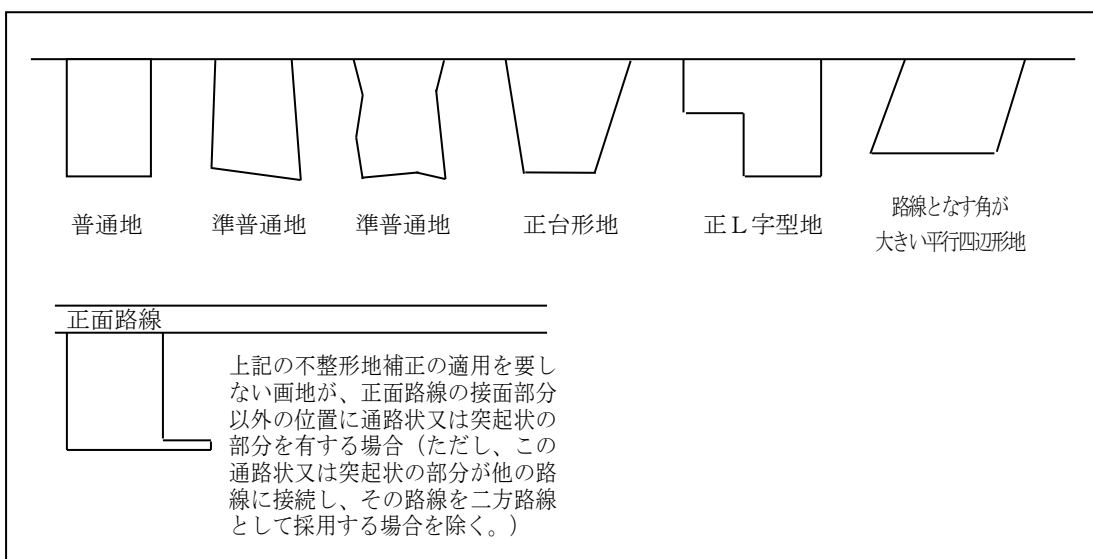
- 1 不整形地補正を行う場合の想定整形地の取り方及び蔭地の割合は次図を参考にして算出する。この場合に、原則として備付けの土地家屋図上の求積面積を採用して蔭地割合を算出する。なお、想定整形地は、複数想定される当該画地を囲む矩形のうち、もっとも面積の小さいものとする。

### 蔭地割合の算出方法

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



- 2 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、補正を要しないものであるが、この場合における大である地積は、市街化区域の普通住宅地区においては概ね 500 m<sup>2</sup>以上、併用住宅地区・普通商業地区においては概ね 1,000 m<sup>2</sup>以上、市街化調整区域においては概ね 750 m<sup>2</sup>以上を目途とする。ただし、周辺の土地の形状等との比較考量により、補正を適用しないことにより評価の著しい不均衡が生じる場合は、この限りでない。
- 3 次に例示する形状に類似する画地については、原則として不整形地補正の適用を要しないものとする。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附近の宅地の評価との間に著しい不均衡が生じる場合は、この限りでない。



### 第3 無道路地

無道路地は、利用上最も合理的であると認められる路線を正面路線とするものであるが、具体的には、当該無道路地に最も近い路線を正面路線とする。ただし、通路開設の状況、その他周辺の土地の利用状況等により他の路線を正面路線とすることができる。

～ メモ ～

## 第5章 所要の補正

### 第1 補正の種類

#### 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) 一画地の面積が30㎡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2 補正の割合

### 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（水路介在）

##### ①補正対象

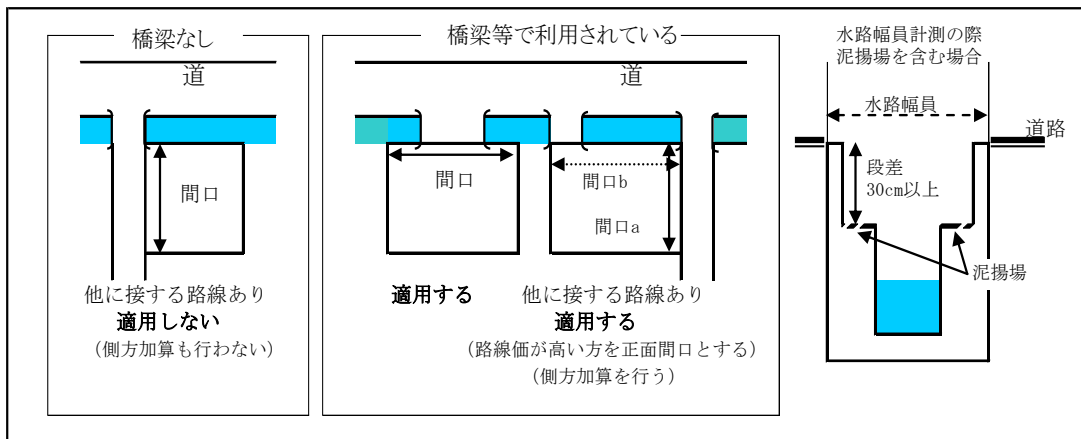
水路を介在して道路に接する土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

##### ②補正内容

画地と接面道路との間に水路が介在し、土地の利便性が減少するものに対する減価を補正する。

##### ③適用要領

- ・ 水路を介在する路線が通行不能で、他に接する路線があれば適用しない。
- ・ 水路を介在する路線と当該土地に橋脚等の構造物がなされ通行可能であれば、原則として路線価の高い路線を正面路線とする。
- ・ 水路幅員は10cm単位で計測し、端数は切り上げとする。
- ・ 水路幅員は泥揚場を含まない幅員を計測するが、画地と泥揚場に相当以上（約30cm）の段差があり利用上支障が認められる場合、泥揚場も含める。
- ・ 間口は、通常の間口とする。（平成11年度以前より橋梁間口を採用している画地は、補正率等を勘案し、当該補正の適否を判断する。）
- ・ 調整区域については、宅地に接する道路との間に水路が介在しても、同じ状況類似地区内で他の極端に異なる別の道路が存在する場合は、適用しない。



水路幅員	1m<	1m ≤ <1.5m	1.5m ≤ <2m	2m ≤ <2.5m	2.5m ≤
市街化補正率	なし	△5%	△10%	△15%	△20%
調整区補正率	なし	△5%	△5%	△10%	△10%
入力コード	0	1	2	3	4

##### ④補正導入年度

平成12年度



(2) 横断歩道橋の設置されている道路に接する土地

① 補正対象

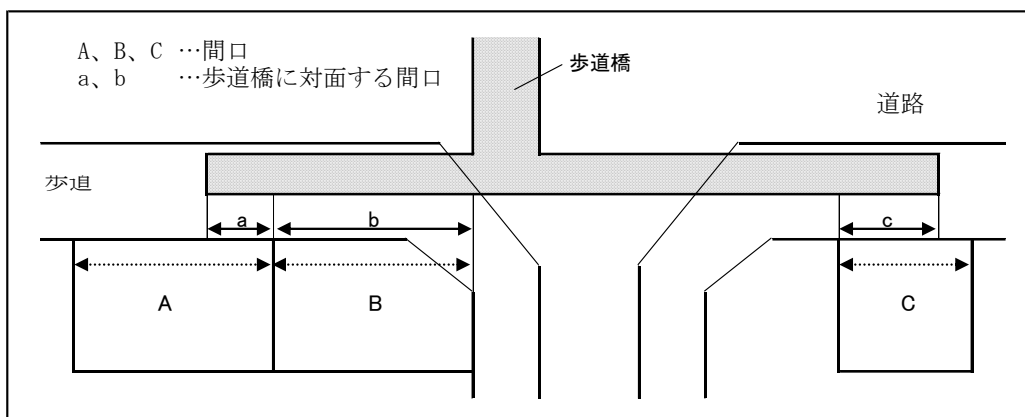
接面道路に歩道橋が設置されている土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

② 補正内容

歩道橋が設置されていることによる土地利用の不便さや歩道橋歩行者の視界に入ることによるプライバシーの阻害等による減価を補正する。

③ 適用要領

- ・ 対面割合とは、歩道橋に対面する間口長を間口で割った率で小数点以下切り捨てとする。
- ・ 複数路線に接する画地は、原則単価の高い路線をとる。
- ・ 接面間口は、10cm 単位で計測し端数切り上げとする。
- ・ 歩道幅員は、間口と歩道橋の距離を計測する。
- ・ 歩道橋が、店舗や駐車場のようにな営利目的かつ接面する画地が同一目的で使用されている場合は、適用しない。



対面割合	<35%	35% ≤ <70%	70% ≤
補正率	△5%	△10%	△15%
入力コード	1	2	3

④ 補正導入年度

平成 12 年度

(3) 接面道路との高低差のある土地（接道高低差）

① 補正対象

接面道路との高低差がある土地

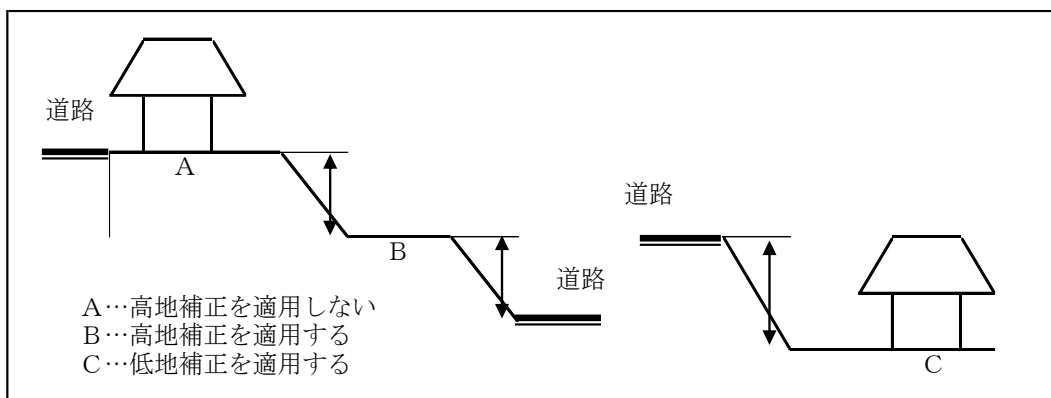
市街化区域…宅地、市街化調整区域…宅地

② 補正内容

接面している道路との高低差があることによる出入りの便、排水、景観等による減価を補正する。

③ 適用要領

- ・市街化区域における宅地以外の画地は、造成費入力により対応する。
- ・低地について、1m 未満で申告があった場合、隣接地より利用状況が阻害されていると認められるときは、入力コード 1 で対応する。
- ・人工的に高地にしている場合は適用しない。低地においても、一部を人工的に駐車場等に利用しているような場合も適用しない。
- ・高低差は、正面間口に係る平均的な高さを取り、10cm 単位で計測し、端数は切り上げとする。
- ・高低差のある道路からの土地利用がなく、他に接する道路がある場合において、高低差のある道路を正面路線とすることにより附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、正面路線として採用しない。なお、調整区域における幹線型状況類似地区についても同様とする。



高低差	<1m	1m ≤ <2m	2m ≤ <3m	3m ≤
補正率	なし	△5%	△10%	△15%
入力コード	0	1 (低地)	2 (低地) 6 (高地)	3 (低地) 7 (高地)

④ 補正導入年度

平成 12 年度

(4) がけ地が含まれる土地

①補正対象

がけ地が含まれる土地

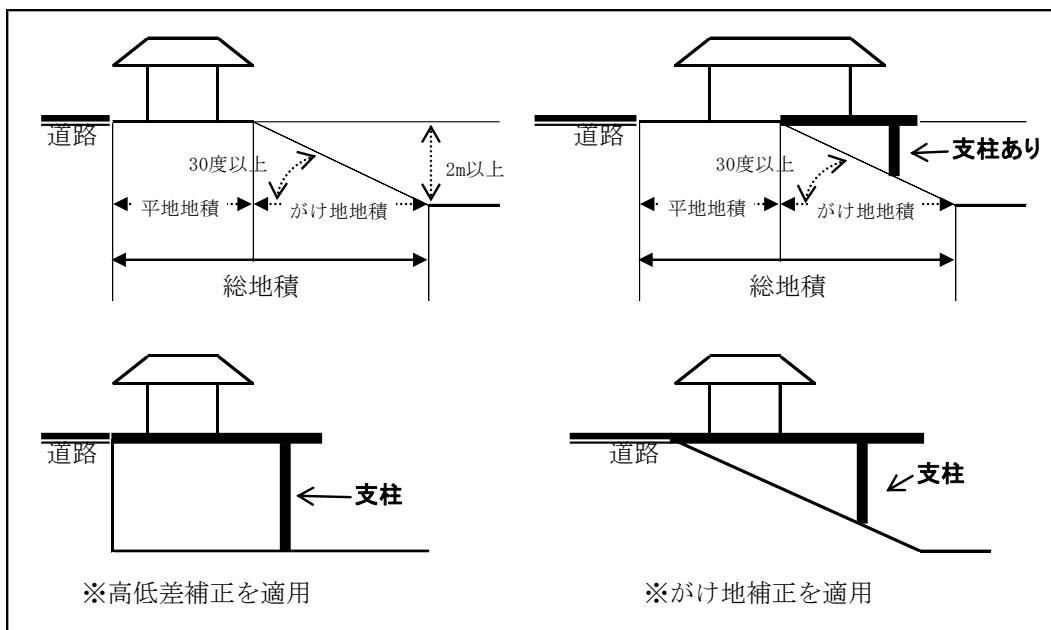
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

②補正内容

がけ地等で、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対する減価を補正する。

③適用要領

- ・概ね高低差 2m 以上、傾斜角度 30 度以上（歩行困難）のがけ地に適用する。
- ・がけ地に鉄筋等の堅固な支柱で家が建っている場合でも、傾斜地部分よりがけ地とする。
- ・その土地全面に堅固な支柱の上に家が建築されている場合は、街路との接点が垂直であれば高低差補正を適用し、がけ地であればがけ地補正を適用する。
- ・間口に平地部分とがけ地部分が混在する場合、合算した間口をとる。
- ・奥行は、がけ地部分も含め計測する。



がけ地割合	10% ≤ <20%	20% ≤ <30%	30% ≤ <40%	40% ≤ <50%	50% ≤ <60%
補正率	△5%	△10%	△15%	△20%	△25%
入力コード	11	12	13	14	15
がけ地割合	60% ≤ <70%	70% ≤ <80%	80% ≤ <90%	90% ≤ <95%	95% ≤
補正率	△30%	△35%	△40%	△45%	△45%
入力コード	16	17	18	19	20

④補正導入年度

平成3年度

## 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（都市計画）

#### ①補正対象

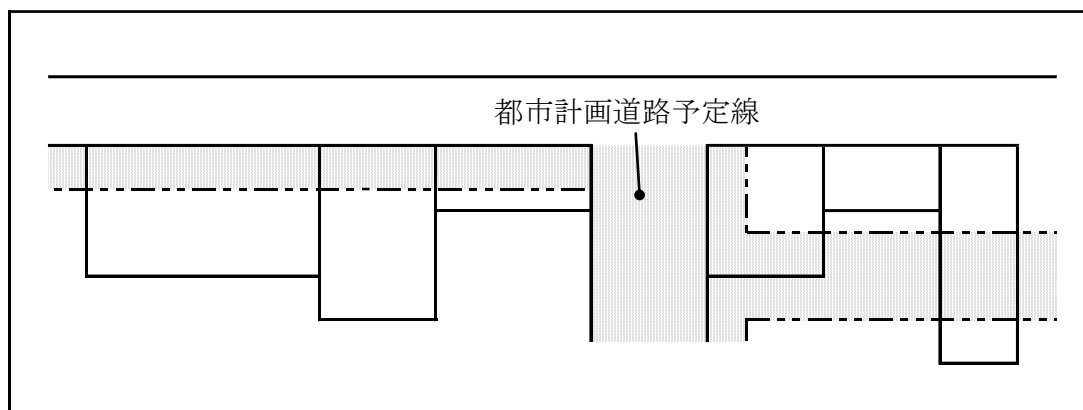
都市計画施設予定地に係る土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

#### ②補正内容

都市計画施設予定地に定められた土地は、建築規制等があるため、利用効率の低下に対する減価を補正する。

#### ③適用要領

- ・都市計画法に規定されている都市計画施設とする。（ex. 道路、公園、学校等）
- ・計画決定と事業認可の区別はしない。
- ・面積割合は、都市計画図面により計測する。



地積割合	<30%	30% ≤ <60%	60% ≤
補正率	△10%	△20%	△30%
入力コード	1	2	3

#### ④補正導入年度

市街化区域…昭和 63 年度以前  
市街化調整区域…平成 15 年度  
※道路以外…平成 27 年度

(2) 高圧線下にある土地

① 補正対象

高圧線下にある土地

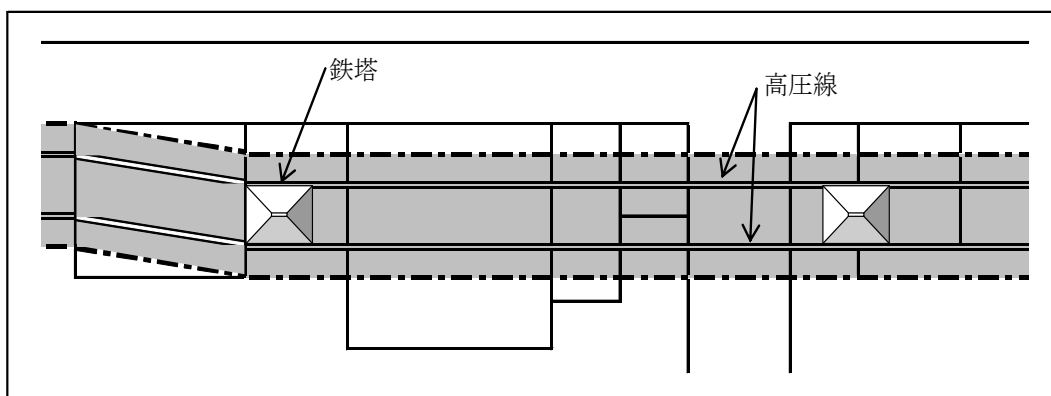
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

② 補正内容

高圧線下にある土地について電気事業法に基づく技術基準による建築上の高さ制限等の要素の減価を補正する。

③ 適用要領

- ・ 同一の高圧線の地役権設定範囲（垂直投影線の両側 3m を加えた範囲）は、地役権図面により計測し、その幅員により面積割合を求める。高圧線と分筆線が合わない場合は、その部分のみ分筆線を優先させる。
- ・ 地役権未設定の高圧線の中心点及び幅員は現況によるが、この場合、垂直投影線の両側 3m を加えた範囲とする。
- ・ 平成 12 年度の補正導入以降の処理については、登記簿により面積割合（小数点以下第一位を四捨五入）を求める。
- ・ 送配電事業者所有地及び工場敷地内の宅地等については適用しない。ただし、送配電事業者所有地で送配電事業用地以外の宅地等は適用する。
- ・ 地役権設定により分筆されている宅地等で、同一利用評価をすることが適当と認められるものについては、一画地として認定した画地で補正を適用する。
- ・ 全部禁止補正率は、登記簿の文言を確認しない限り把握が困難であること、及び、全部禁止の地役権設定がされている場合が少ないことから、申告があった場合に対応する。



地積割合	10% ≤ < 30%	30% ≤ < 50%	50% ≤ < 70%	70% ≤
部分禁止補正率	△10%	△15%	△20%	△30%
入力コード	1	2	3	4
全部禁止補正率	△10%	△20%	△30%	△40%
入力コード	5	6	7	8

④ 補正導入年度

平成 12 年度

⑤その他

- ・全部禁止補正率は、③にあるとおりの理由により申告があったものについてのみ調査することとする。
- ・全部禁止補正率は、原則として申告があった翌年度から適用する。ただし、登記簿等により、制限された時期が明らかである場合は、地方税法の規定に従って遡及して適用する。

(3)間口 2 m未満の土地（間口狭小）

①補正対象

間口 2 m未満の土地

市街化区域…全筆、市街化調整区域…路線価区域の宅地

②補正内容

間口 2 m未満の土地については建築制限があるため、その減価を補正する。

③補正率

間口	2m >
補正率	△30%

④補正導入年度

平成 12 年度

(4)地下障害物のある土地（申告制）

①補正対象

地下障害物のある土地

②補正内容

公共公益的施設を埋設している土地については、地上権設定等により、建築が制限されているため、その減価を補正する。

市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

③適用要領

地積割合については、区分地上権設定契約等の資料をもとに算出する。

④補正率

高圧線下補正欄を供用する。

地積割合	10% ≤ <30%	30% ≤ <50%	50% ≤ <70%	70% ≤
補正率	△10%	△15%	△20%	△30%
入力コード	A	B	C	D

⑤補正導入年度

平成 15 年度

⑥その他

- ・地下障害物は、実地調査等で把握するのは困難であり、区分地上権設定契約等により詳細を確認することしかできないことから、所有者から申告があったものについてのみ調査する。
- ・原則として、申告があった翌年度から適用する。ただし、区分地上権設定契約等により、制限がされた時期が明らかな場合は、地方税法上の規定に従って遡及して適用する。

(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（限定宅地）

①補正対象

市街化調整区域内で、市街化調整区域に指定された後に都市計画法などの許可等を受けて建築された新宅地で、用途や第3者建築等に制限のある宅地

②補正内容

新宅地は規模の変更、用途の変更、建築できる者等が制限されるため、その減価について補正する。

③適用要領

- ・次に例示するものは、補正対象となる。
  1. 農家用住宅、農業用倉庫などの宅地
  2. 建築許可受宅地
- ・次に例示するものは、補正対象外となる。
  1. 当市田園まちづくり制度による特別指定区域のうち、新規居住者の住宅区域内にある宅地
  2. 地区計画区域内のうち、一般の市街化調整区域宅地にかかる制限を受けない宅地
  3. その他、建築許可の内容が「線引き前宅地」と同程度の制限である宅地

補正率		△20%
入力コード	一般の市街化調整区域内	01
	地区計画区域内（上記と同等のもの）	21

④補正導入年度

平成 15 年度

(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（調整区域更地）

①補正対象

市街化調整区域の宅地で、建築制限のある更地

②補正内容

市街化調整区域の宅地で、建築制限のある更地は宅地としての価値が乏しいため、その減価について補正する。

③適用要領

- ・次に例示するものは、補正対象外となる。
  - ①当市田園まちづくり制度による特別指定区域のうち、新規居住者の住宅区域内にある宅地
  - ②地区計画区域内のうち、一般の市街化調整区域宅地にかかる制限を受けない宅地
  - ③その他、建築許可等により、建築可能となった宅地

補正率		△50%
入力コード	一般の市街化調整区域内	02
	地区計画区域内（上記と同等のもの）	22

④補正導入年度

平成 15 年度

(7) 建築基準法上の道路に接道していない土地

① 補正対象

建築基準法上の道路でないとして判定済みの道又はその道に接続する未判定の道（その未判定の道が道路として判定済みの道に通り抜けている場合を除く。）のみに接している土地

市街化区域…全筆、市街化調整区域…路線価区域の宅地

② 補正内容

建物の建築に規制がかかるため、その減価を補正する。

③ 補正率

補正率	△10%
入力コード	4

④ 補正導入年度

平成 18 年度



(8) 位置指定道路計画予定線にかかる土地

① 補正対象

位置指定道路計画予定線にかかる土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…路線価区域の宅地

② 補正内容

位置指定道路計画予定線上については、建築制限がかかるためその減価を補正する。

③ 補正率

地積割合	<30%	$30\% \leq <60\%$	$60\% \leq$
補正率	$\Delta 10\%$	$\Delta 20\%$	$\Delta 30\%$
入力コード	5	6	7

④ 補正導入年度

平成 18 年度

(9) 建築基準法上、完全に建築不可である土地（申告制）

① 補正対象

建築基準法上の完全に建築不可であると判定のあった土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…路線価区域の宅地

② 補正内容

建築不可である土地についてその減価を補正する。

③ 適用要領

- ・ 建築基準法上の道路に接しておらず、かつ、当該土地のみでは建築審査会の同意を得る見込みがない（完全建築不可）ものとする。
- ・ 完全建築不可であるか否かは、当該土地の外観のみでは判断できないため、所有者から申告があったものについて、建築許可所管部署に調査の依頼を行うこととする。

④ 補正率

補正率	$\Delta 40\%$
入力コード	8

⑤ 補正導入年度

平成 18 年度

⑥ その他

完全建築不可か否かは、遑って判断することは困難であることから、原則として申告のあった翌年度から適用する。

(10) 土壌汚染対策法による指定区域に指定された土地

① 補正対象

土壌汚染対策法による指定区域に指定された土地  
市街化区域・・・全筆、市街化調整区域・・・宅地

② 補正内容

土壌汚染対策法による指定区域に指定された土地は、汚染除去義務を伴う等の要因により土地の価格が低くなるためその減価を補正する。

③ 適用要領

- ・ 土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域台帳、要措置区域台帳等を資料として適用する。
- ・ 汚染除去等により要届出・措置区域の解除がされた場合は、補正を適用しない。

④ 補正率

建規補正欄及び忌み施設補正欄を供用し、補正率は下記補正率を連乗したものとする。

補正率	△40%
入力コード	8

地積割合	<10%	10% ≤ <20%	20% ≤ <30%	30% ≤ <40%
補正率	△10%	△15%	△20%	△25%
入力コード	2	3	4	5
地積割合	40% ≤ <50%	50% ≤ <60%	60% ≤ <70%	70% ≤
補正率	△30%	△40%	△50%	△60%
入力コード	6	7	8	9

ただし、建規補正欄に入力できない場合は、上記内容（△40%と地積割合による減価を乗じたもの）と同じ率を補正率欄に入力する。

⑤ 補正導入年度

平成 18 年度

⑥ その他

補正の適用は、指定された期間のみとする。

(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

①補正対象

土砂災害防止法による特別警戒区域(レッドゾーン)に指定された土地及びその周辺の土地  
市街化区域・・・全筆

市街化調整区域・・・宅地

※ただし、「市街化宅地評価法」及び「その他の宅地評価法」を適用している筆のみとする。

②補正内容

土砂災害特別警戒区域の指定を受けた区域は、特定の開発行為や建築物の構造等において規制を受けるため、その減価を補正する。

③適用要領

- ・土砂災害特別警戒区域の公示図書を用いて対象地番を特定する。
- ・公示図書は縮尺が 1000 分の 1 であるため、指定区域線から 1 m 外側までを対象地とする。

④補正率

補正率	△30%
入力コード	70

実数補正欄を使用する(入力コード D)。

⑤補正導入年度

平成 30 年度

⑥その他

補正の適用は指定されて以後とする。

### 3 その他

#### (1) 私道

##### ① 補正対象

公共の用に供する道路とならない道路  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…全筆

##### ② 補正内容

地方税法第 348 条第 2 項第 5 号に規定する「公共の用に供する道路」以外の私道であって、特定の者の通行の用に供している道路に減価を補正する。

※同趣旨から、公共の用に供する用悪水路とならない水路についても同補正を適用することができることとする。

##### ③ 補正率

補正率	△90%（課税地目「雑種地」）
入力コード	10

##### ④ 補正導入年度

昭和 63 年度以前

#### (2) 鉄道高架下を利用している土地(鉄道高架下)

##### ① 補正対象

課税地目が複合利用鉄軌道用地である土地。（複合利用鉄軌道用地において、その運送以外の用に供する部分の価額を算出する場合に適用する。）

##### ② 補正内容

鉄道高架下の土地についての高さ制限や、騒音、振動等の減価を補正する。

##### ③ 補正率

高圧線下補正欄を供用する。

補正率	△20%
入力コード	9

##### ④ 補正導入年度

平成 12 年度

(3) 一画地の地積が 30 m<sup>2</sup>未満の狭小な土地(面積狭小)

①補正対象

一画地の地積が 30 m<sup>2</sup>未満の狭小な土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

②補正内容

一画地の地積が狭小な土地については、通常の用途での使用が困難であるため、その減価を補正する。

③適用要領

用途地区が商業地区（路線商業地区、普通商業地区）の場合は、狭小な土地でも有効活用されているものがあることから、他の用途地区とは異なる補正率を適用する。

④補正率

総地積		20m <sup>2</sup> ≤ <30m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> ≤ <20m <sup>2</sup>	<10m <sup>2</sup>
補正率	商業地区 (路線商業・普通商業)	なし	△5%	△10%
	その他	△5%	△10%	△15%
入力コード		1	2	3

⑤補正導入年度

平成 15 年度

(4) 開発団地等の分筆に伴う残地で利用が不可能な土地(分筆残地)

①補正対象

分筆に伴う残地で、単独ではその利用が不可能な土地  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…全筆

②補正内容

開発団地等の分筆に伴う残地で、形状が極端に狭隘な土地については、通常の用途で利用不可能なため、その減価を補正する。

③補正率

補正率	△95%（課税地目「雑種地」）
入力コード	5

④補正導入年度

平成 15 年度

(5) 日照障害のある土地（申告制）

① 補正対象

日照障害のある土地

用途地区…住宅地区（併用住宅地区及び普通住宅地区）

市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

② 補正内容

マンション等の中高層建築物により、日照障害を受け、附近の標準的な画地に比べて、利用価値が低下している土地の減価を補正する。

③ 適用要領

- ・ 日影時間の計測等が必要であることから、所有者から申告があったものについてのみ計測等調査をするものとする。
- ・ 鉄道高架沿いや、高架道路沿いなど、路線または状況類似地区全体が影響を受けている場合は、路線価または標準宅地の価格に反映されているものとして、原則適用しない。

④ 補正率

地域	建物の高さ	地盤面高度	日影時間	補正コード	補正率
1・2種低層住専	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3階以上の建築物	1.5m	4 h ≦	1	0.90
			6 h ≦	2	0.80
1・2種中高層住専 1・2種住居、準住居 市街化調整区域	高さが10mを超える建築物	4.0m	4 h ≦	1	0.90
			6 h ≦	2	0.80
近隣商業 準工業	高さが10mを超える建築物	4.0m	5 h ≦	1	0.90
			7.5 h ≦	2	0.80

※ 日影時間は、土地の中心点において計測する。

⑤ 補正導入年度

昭和 63 年度以前

⑥ その他

適用年度は実際に日影時間を確認できた以降とする。

(6) 忌み施設周辺の土地

① 補正対象

忌み施設の周辺の土地

市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

② 補正内容

忌み施設周辺の土地は悪臭その他不快を伴う要因により一般に土地の価格が低くなるためその減価を補正する。

③ 適用要領

忌み施設及び補正対象範囲、補正率については評価替えごとに定める。

補正率	△5%	△10%	△15%	△20%	△25%	△30%	△40%	△50%	△60%
入力コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9

④ 補正導入年度

平成 18 年度

(7) 調整区域内で地目がその他雑種地である土地

①補正対象

市街化調整区域内の「その他雑種地」等

②補正内容

市街化調整区域内の雑種地等で、附近の土地の価額に比準してその価額を求める場合、法的規制や現況の利用形態等を考慮する。

③適用要領

利用形態		比準土地	補正率	入力コード (実数補正)	
				接道	無道路
利用地	駐車場・資材置場・運動場等(整地済で管理・利用されているもの)	附近の宅地	△60%	40	24
未利用地	放棄地・不毛地等(整地されておらず管理・利用されていないもの)	附近の宅地	△75%	25	15
鉄塔用地・変電所敷地		附近の宅地・農地・山林	宅地の場合は△75%	宅地の場合は25	
集落から離れ、周辺が農地又は山林である土地		附近の農地・山林	—	—	

④補正導入年度

昭和 63 年度以前 (平成 15 年度改正)

(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 (環境他 (申告制))

①補正対象

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  
市街化区域…全筆、市街化調整区域…宅地

②補正内容

上記の補正以外に環境等の影響による価格下落を考慮する場合の減価を補正する。

③適用要領

- ・他の所要の補正いずれにも該当しない理由・影響により、価格が下落しているとして、所有者から申告があった土地について調査する。
- ・適用の可否や補正率については、不動産鑑定士等の意見や他の補正との比較考量により決定する。

補正率	△5%	△10%	△15%	△20%	△25%	△30%	△40%	△50%	△60%
入力コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9

④補正導入年度

昭和 63 年度以前



(9)大規模画地に関する補正

①補正対象

一画地（一画地に類似する土地を含む）の地積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の土地

市街化区域・・・全筆

市街化調整区域・・・宅地

※ただし、用途地区が工場地区（大工場・中小工場）及び大型店舗地区であるものは除く。

②補正内容

一画地（一画地に類似する土地を含む）の地積が著しく大規模な土地については、市場価値が劣るため、その減価を補正する。

③適用要領

・不整形に対する補正及び無道路補正と重複して補正しない。

・いわゆる「スポット評価」を適用している土地については、補正しない。

④補正率

総地積	10,000 m <sup>2</sup> ≤ < 20,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup> ≤ < 50,000
補正率	△5%	△10%
入力コード	95	90
総地積	50,000 m <sup>2</sup> ≤ < 100,000 m <sup>2</sup>	100,000 ≤
補正率	△15%	△20%
入力コード	85	80

⑤補正導入年度

平成 27 年度

### 第3 補正の重複

- (1)無道路地（固定資産（土地）評価事務取扱要領第8章第3（4））・都市計画（第5章第1 補正の種類2（1））・高圧線下（第5章第1 補正の種類2（2））・間口狭小（第5章第1 補正の種類2（3））・建築基準法上の道路に接道していない土地（第5章第1 補正の種類2（7）、以下、建規という）・位置指定計画予定線にかかる土地（第5章第1 補正の種類2（8）、以下、位置という）、完全建築不可（第5章第1 補正の種類2（9））等の補正は、建築規制に関する補正であり、これらの補正が重複する土地については次の通りとする。
- ・無道路地に、都市計画、高圧線下、地下障害物、間口狭小、建規、位置、完全建築不可が重複する土地については、無道路地補正のみ適用する。
  - ・都市計画、高圧線下、地下障害物、限定宅地（第5章第1 補正の種類2（5））、調整区域更地（第5章第1 補正の種類2（6））、建規、位置、完全建築不可が重複する土地については、補正率の大なる方を適用する。
  - ・間口狭小は、都市計画、高圧線下、地下障害物、建規、位置の補正と重複してもよい。ただし、補正率については△46%を限度とする。また、建規と間口狭小が重複する土地については、補正率の大なる方を適用する。
  - ・限定宅地、調整区域更地は無道路地と重複してもよい。
- (2)私道、分筆残地は、土地の利用について大きく制限されている土地として、十分に減価されていることから、他の補正と重複させない。

～ メモ ～