

令和6基準年度
固定資産（土地）評価事務取扱要領

目次

第1章 総則	1
第1節 目的	1
第2節 土地評価の原則	1
1. 実地調査の原則.....	1
2. 客観性の原則.....	1
3. 均衡確保の原則.....	1
4. 明瞭性の原則.....	1
5. 確証性の原則.....	1
6. 秘密保持の原則.....	1
7. 品位保持の原則.....	1
第3節 適用の時期	1
第2章 通則	2
第1節 地目認定の基本	2
1. 基本となる地目の認定.....	2
2. 地目認定の時期.....	2
3. 現況主義等.....	2
(1) 現況主義.....	2
(2) 地目認定の単位（評価の単位）.....	2
(3) 実地調査の意義と実際.....	2
(4) 地上権の設定に係る土地の評価.....	3
第2節 地目の認定基準	3
1. 土地課税台帳に登録する評価上の地目.....	4
2. 宅地の認定.....	4
(1) 宅地の定義.....	4
(2) 特殊な状況による宅地認定基準.....	5
3. 農地（田及び畑）の認定.....	6
(1) 農地の定義.....	6
(2) 農地（田及び畑）の評価上の地目区分.....	6
4. 山林の認定.....	7
(1) 山林の定義.....	7
(2) 山林の評価上の地目区分.....	8
5. 原野の認定.....	9
6. 牧場の認定.....	9
7. 池沼の認定.....	10
8. 鉱泉地の認定.....	10
9. 雑種地の認定.....	11
(1) 雑種地の定義.....	11

(2) 雑種地の地目認定上の留意事項	12
10. 主に非課税地となる地目の認定	12
○公共の用に供する道路の取扱	14
11. 農業用施設用地の認定	15
12. 土地区画整理地区の地目認定	16
第3節 地積の認定基準	16
1. 一般的な地積の認定	16
2. 土地区画整理事業施行等の地区における地積の認定	16
3. 一筆の地目が2以上に分割される場合の地積の認定	16
第3章 宅地	18
第1節 宅地評価の基本	18
第2節 評価の方法	18
第3節 市街地宅地評価法	20
1. 用途地区の区分	20
(1) 用途地区の区分基準	20
2. 状況類似地域の区分	21
(1) 状況類似地域区分の基準	21
(2) 状況類似地域区分の表示	25
(3) 状況類似地域番号の付設	25
3. 主要な街路の選定	25
(1) 地価公示地	25
(2) 県地価調査地	25
(3) 鑑定評価地	25
4. 標準宅地の選定	25
(1) 選定の基本	25
(2) 選定にあたっての留意事項	25
5. 標準宅地の価格の評定及び価格の決定	26
(1) 標準宅地の評定区分	26
(2) 標準宅地の価格の評定	26
(3) 標準宅地の価格の決定	26
(4) 一般的留意事項	26
(5) 隣接市町村との価格調整	27
6. 標準宅地の適正な時価の評定	27
(1) 標準宅地の適正な時価の評定	27
(2) 標準宅地の評定結果の整理（保管）	27
7. 路線価の付設	27
(1) 路線価を付設する道路（街路）の定義	27
(2) 路線価を付設する街路の区切り	27
(3) 経過措置の路線価を付設する街路の区切り	28
(4) 路線価の算出	28
(5) 土地価格比準表の適用方法	29
(6) 比準項目等の調整	31
(7) 路線価付設の一般的留意事項	31

第4節 評価額の算出	31
1. 1㎡当たり評点の算出.....	31
2. 各筆の評点数の付設.....	31
3. 評点1点当たり価額.....	31
4. 価額の算出.....	32
5. 基準年度の価格修正（経過措置）.....	32
6. 提示平均価格.....	32
(1) 評点1点当りの価格.....	32
(2) 提示平均価格の算定.....	32
第5節 画地計算要領	32
1. 通則.....	32
(1) 画地の認定.....	32
(2) 用語の定義.....	32
(3) 実例等による具体例.....	34
(4) 画地の形態による取扱い基準と形状区分の設定.....	38
(5) 正面路線、側方路線、裏面路線の認定の具体例.....	40
(6) 想定整形地の設定と間口・奥行の測り方の具体例.....	41
2. 画地計算法.....	45
(1) 奥行価格補正割合法（附表1）.....	45
(2) 側方路線影響加算法（附表2）.....	45
(3) 二方路線影響加算法（附表3）.....	45
(4) 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法.....	46
(5) 不整形地評点算出法（附表4）.....	46
(6) 無道路地評点算出法（附表5、6）.....	46
(7) 間口が狭小な画地（附表7）.....	47
(8) 奥行が長大な画地（附表8）.....	47
(9) がけ地等を有する画地（附表9）.....	47
(10) 都市計画施設予定地（附表10）.....	47
(11) その他の補正率.....	47
(12) その他留意事項.....	47
3. 画地計算の具体的方法.....	48
(1) 整形地.....	48
(2) 不整形地.....	53
(3) 無道路地.....	59
(4) 間口が狭小な画地.....	59
(5) 奥行が長大な画地.....	60
(6) がけ地等を有する画地.....	60
(7) 都市計画施設予定地に定められた宅地.....	61
○補正率表.....	62
○宅地個別補正項目.....	65
第6節 農業用施設の用に供する宅地の評価	66
1. 評価の基本.....	66
2. 評価の方法.....	66
(1) 基本価額の求め方.....	66
(2) 造成費相当額.....	66
3. 価額の算出.....	66
(1) 単位当たり価額の算出.....	66

(2) 価額の算出.....	66
第7節 住宅用地の特例措置	66
1. 通則.....	66
(1) 用語の定義.....	66
(2) 住宅用地の特例措置.....	67
(3) 住宅用地の認定	67
第4章 農地（田及び畑）	69
第1節 評価上の分類.....	69
1. 市街化区域農地.....	69
2. 宅地に介在する農地	69
3. 一般農地.....	70
第2節 介在農地の評価	70
1. 評価の基本.....	70
2. 評価の方法.....	70
3. 価額の算出.....	74
第3節 一般農地（田及び畑）の評価	74
1. 評価の基本.....	74
2. 評価の方法.....	74
3. 価額の算出.....	79
第5章 山林	84
第1節 評価上の分類.....	84
1. 介在山林.....	84
2. 一般山林.....	84
第2節 宅地介在山林の評価（宅地比準）	84
1. 評価の基本.....	84
2. 評価の方法.....	85
3. 価額の算出.....	86
第3節 農地介在山林の評価（農地比準）	87
1. 評価の基本.....	87
2. 評価の方法.....	87
3. 価額の算出.....	88
第4節 一般山林の評価	88
1. 評価の基本.....	88
2. 評価の方法.....	88
3. 価額の算出.....	91
第5節 砂防指定地の評価.....	91
1. 砂防指定地の補正の意義	91

2.	砂防指定地に指定された山林の評価	91
3.	砂防指定地面積率と評価上の筆の区分認定	92
第6章	原野	93
第1節	評価上の分類.....	93
1.	評価の基本	93
第2節	評価の方法	93
1.	売買実例地比準方式	93
2.	近傍地比準方式	94
3.	近傍地比準方式による評価の方法	94
4.	価額の算出	95
第7章	池沼	96
第1節	評価上の分類.....	96
1.	評価の基本	96
第2節	評価の方法	96
1.	売買実例地比準方式	96
2.	近傍地比準方式	96
3.	価額の算出	97
第8章	鉱泉地	99
第1節	評価の基本	99
第2節	評価の方法	99
1.	基準年度における評価方法の区別	99
2.	評価の単位	100
3.	価額の求め方	100
第9章	牧場	101
第1節	評価上の分類.....	101
1.	評価の基本	101
第2節	評価の方法	101
1.	売買実例地比準方式	101
2.	近傍地比準方式	101
3.	価額の算出	103
第10章	雑種地	104

第1節	評価上の分類	104
1.	評価の基本.....	104
2.	雑種地の分類.....	104
第2節	ゴルフ場等の用に供する土地	106
1.	評価の基本.....	106
2.	評価の方法.....	106
第3節	鉄軌道用地	108
1.	評価の基本.....	108
2.	評価の方法.....	108
3.	価額の算出.....	111
(1)	単位当たり価額の算出.....	111
(2)	価額の算出.....	111
4.	複合利用鉄軌道用地.....	112
(1)	複合利用建物の要件.....	112
(2)	評価の方法.....	112
(3)	価額の算出.....	112
第4節	農業用施設の用に供する雑種地	113
1.	評価の基本.....	113
2.	評価の方法.....	113
(1)	基本価額の求め方.....	113
(2)	造成費相当額.....	113
3.	価額の算出.....	114
(1)	単位当たり価額の算出.....	114
(2)	価額の算出.....	114
第5節	その他の雑種地	115
1.	評価の基本.....	115
2.	評価の方法.....	115
(1)	売買実例地比準方式.....	115
(2)	近傍地比準方式.....	115
3.	近傍地比準方式による評価の方法.....	116
(1)	比準地目の選定及び評価の区分.....	116
(2)	比準地目の区分による評価の方法.....	117
(3)	宅地に比準する特殊な評価をする雑種地.....	117
4.	価額の算出.....	118
(1)	単位当たり価額の算定.....	118
(2)	価額の算出.....	118

第1章 総則

第1節 目的

この要領は、総務大臣が固定資産の評価の適正化と均衡化を確保するため、地方税法（以下「法」という。）第388条第1項の規定により告示した「固定資産評価基準」（以下「評価基準」という。）に基づく土地評価の実施方法及び手続きについて必要な事項を定め、評価事務が円滑かつ公平に行われることを目的とする。

第2節 土地評価の原則

土地の評価にあたっては、以下の原則事項を遵守して公平かつ適正に行う。

1. 実地調査の原則

評価にあたっては、現地確認によって土地の現況を調査し適正に評価する。

2. 客観性の原則

評価にあたっては、主観にとらわれず、常に客観的かつ公正に評価する。

3. 均衡確保の原則

評価にあたっては、課税客体の的確な把握に努め評価の均衡を図り、隣接市町村との評価の均衡を考慮し、公平な評価に努める。

4. 明瞭性の原則

評価にあたっては、評価額の算出過程、評価に必要な資料及び評価の結果等を関係帳票に明瞭に記載し、記録整理を行う。

5. 確証性の原則

評価にあたっては、評価に必要な調査事項及び評価の結果について必ず検証を行い、過失防止に努め、適正な評価に努める。

6. 秘密保持の原則

評価上知り得た秘密事項については、これを他人に漏らしてはならない。

7. 品位保持の原則

実地調査や窓口の対応等にあたっては、言動に注意し、品位を保ち市民に誤解や不快感を与えることのないように努める。

第3節 適用の時期

この要領は、令和6年度の賦課に係る土地の評価から適用する。

第2章 通則

第1節 地目認定の基本

1. 基本となる地目の認定

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。(評価基準第1章第1節)

- 田
- 畑
- 宅地
- 鉱泉地
- 池沼
- 山林
- 牧場
- 原野
- 雑種地

なお、ここに掲げる地目は、土地の評価方法を定める基本的な地目であって、土地課税台帳に登録する評価上の地目については、本章第2節「地目の認定基準」の項で定める。

2. 地目認定の時期

法第359条に基づき、評価の基本となる地目の認定は、賦課期日である1月1日現在の土地の現況利用状況により行う。

3. 現況主義等

(1) 現況主義

土地評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、土地の現況及び利用目的に重点を置いて認定し、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定する。

(2) 地目認定の単位（評価の単位）

地目認定の単位、すなわち「評価の単位」は、原則として1筆ごとに行うものとする。ただし、1筆の土地が相当の規模で2以上の異なる用途で利用されている土地（以下「評価分割土地」という。）又は複数の筆を一体として利用している土地（以下「同一画地」という。）にあつては、次に定める利用状況に応じて区分し、その単位ごとに地目を定めることができる。

① 評価分割土地 ※巻末「評価分割土地の事例」参照

1筆の土地が2以上の地目に利用されている土地について、1筆1単位で評価することが特に不相当と認められるものについては、航空写真よりの判断、または現地調査を行った上、適当と認められる敷地部分をもって評価単位とすることができる。

分割位置の決定においては、塀などの工作物や舗装の状況・建物などを判断材料とする。

② 同一画地土地 ※巻末「同一画地土地の事例」参照

隣接する複数の土地にまたがって同一の地目として一体的に利用されている土地について、1筆1単位で評価することが特に不相当と認められる場合は、航空写真よりの判断、現地調査を行った上、一体として利用されている敷地の区域をもって評価単位とすることができる。

(3) 実地調査の意義と実際

土地の評価にあたって、地目の認定は基本的かつ重要な要素として、実地調査により的確に把握することが必要であり、法第408条においても固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地調査を行わなければならない旨定めている。

ただし、実務上全ての土地を毎年実地調査することが困難である場合は、以下の運用によって実施するように努める。

- ① 農地転用許可申請に係る土地については、現地調査を実施する。
- ② 実地調査にあたっては、異動の対象土地のみならず隣接土地との一体利用状況を確認して、いわゆる「画地構成」を含んだ地目認定を行う。
- ③ 市街化、宅地化、土地改良等の変化の程度や進捗によって、適切な時期を定め現況地目の調査の実施に努める。なお、現地の状況は、航空写真の活用等により実地調査を補完することもできる。
- ④ 地目認定を行うにあたっては、具体的な評価資料の収集・整備に努める。

【(参考) 準備する資料例】

- ・ 土地家屋現況図
- ・ 住宅地図
- ・ 航空写真
- ・ 農地法による転用許可又は届出
- ・ 建築基準法による建築確認申請
- ・ 都市計画法第29条の許可又は宅地造成等規制法第8条の許可

(4) 地上権の設定に係る土地の評価

地上権、借地権、その他用役物権又は債権が設定されている土地にあっても、これらの権利が設定されていない土地として評価する。

(評価基準第1章第1節三)

すなわち土地の固定資産税は、評価基準日における「適正な時価」とする資産価値に着目して課税するものであるから、私的権利等に左右されるものではなく、土地自体の価値を反映する価格として評価を行うものとする。

第2節 地目の認定基準

評価上の地目の認定は、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達により改正）第68条に準拠した以下の地目区分に定義した基準により行う。

評価基準における各地目の意義については、明定されていないが基本的に不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達により改正）第68条に定められているものである。すなわち、土地登記簿上の地目と現況の地目が異なる場合、評価上は現況の地目で認定するが、双方ともにその判定の基準となるものは同一であることに留意する必要がある。

1. 土地課税台帳に登録する評価上の地目

評価上の地目の区分は、土地全体の状況に着目した現況による以下の地目とする。

【令和3年度～】

コード	地目	システム上の表記	コード	地目	システム上の表記
01	一般田	田	22	境内地	境内地
02	一般畑	畑	24	公園	公園
03	宅地	宅地	26	鉄道用地	鉄道用地
04	塩田	塩田	31	学校用地	学校用地
05	鉱泉地	鉱泉地	42	河川敷地	河川敷地
06	池沼	池沼	51	雑種地（ゴルフ場）	ゴルフ場
07	一般山林	山林	52	雑種地（遊園地等）	遊園地等
08	牧場	牧場	53	雑種地（宅地比準）	雑種地（比準）
09	原野	原野	54	雑種地 （宅地比準－造成費）	雑種地 （比準－造）
10	雑種地	雑種地			
11	墓地	墓地	61	農業用施設用地 （田から比準）	宅地（農業田）
12	公衆用道路	公衆用道路			
14	用悪水路	用悪水路	62	農業用施設用地 （畑から比準）	宅地（農業畑）
15	溜池	溜池			
16	堤	堤	71	宅地介在農地（田）	田（介在）
17	井溝	井溝	72	宅地介在農地（畑）	畑（介在）
18	保安林	保安林	99	現況なし	現況なし
21	水道用地	水道用地			

2. 宅地の認定

(1) 宅地の定義

「宅地」とは、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。

（不動産登記事務取扱手続準則第68条(3)）

宅地の認定基準
ア 建物の風致、風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等のように、宅地の便益又は宅地の効用に必要な土地も含まれる。
イ 土地利用の主体が建物用地以外であり、建物は付随的なものであっても、建物の敷地部分が道路・溝・垣根等によって、明確に区分することができるときは、これを区分して宅地とすることができる。
ウ 用途指定区域内を対象として、現に建物が建築されていない土地にあっても、土地全体としての状況や使用実態から客観的に建物の敷地の用に供されることが明らかかな場合は宅地として認定する。

【認定例として】

- (ア) 建物の建設予定地において基礎工事に着手している。
- (イ) 宅地造成工事が完了している土地。
- (ウ) 土地が整地され道路・電気・水道・排水施設などが整備されている、建物がいつでも建てられる状況にある土地。
- (エ) 宅地（家屋）建設用地として造成され、道路・上下水道・公共施設等の完備がされている土地。
- (オ) 分譲宅地等の形態で区画されている。

(2) 特殊な状況による宅地認定基準

- ・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があるときは、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- ・耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備（「家屋」と同義）と認められる場合に限り宅地とする。
- ・遊園地、運動場、ゴルフ場については、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路溝渠（こうきょ）その他により建物敷地が判然と区分されている状況にあるものは、これを区分して宅地とする。
- ・テニスコート及びプールは、宅地と一体で利用するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- ・ガスタンク敷地及び石油タンク敷地は、宅地とする。
- ・工場又は営業場に接続する物干場・さらし場は、宅地とする。
- ・火葬場は、その構内に建物の設備がある場合には、構内全部を宅地とし、建物の設備がない場合には雑種地とする。
- ・陶器かまどの設けられた土地は、永久的設備と認められる屋根がある場合には、宅地とし、その設備がない場合には雑種地とする。

3. 農地（田及び畑）の認定

(1) 農地の定義

「農地」とは、耕作の用に供される土地をいう。具体的には、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地であり「田」と「畑」とに区分される。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(1)(2))

農地区分	農地（田及び畑）の認定基準
「田」の認定	<p>「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。</p> <p>農林統計上では、かんがい設備を有し、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で、たん水設備（畦畔等）及びこれに用水を提供し得る設備（用水源、用水路等）を有し、当該設備がかんがいし得る常態にある耕地をいう。</p> <p>たん水を必要とする作物とは、「水稻、れん根、ひえ、わさび、くわい等」をいい、これらが栽培されている常態にある耕地をいう。</p> <p>【認定例として】</p> <p>○田、畑輪換の土地については、原則として「田」と認定する。</p> <p>○杞柳（かわやなぎ）を「田」に植栽し、田の設備を存置する場合は「田」として認定</p>
「畑」の認定	<p>「畑」とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいう。</p> <p>原則的には、田以外の耕地をいう。</p> <p>【認定例として】</p> <p>○杞柳（かわやなぎ）を山林、原野に植栽した土地は「畑」とする。</p> <p>○牧草栽培地は「畑」とする。</p> <p>○果樹、桐等の永年性の植物を植栽している土地は「畑」と認定する。</p> <p>○植木の植栽又は竹を植林し、竹若しくは筍を採取している土地は、畑とする。</p>
※	休耕している農地は一時休耕の場合を除き、まったく耕作がなされず長期にわたり放置され雑草等が成育し、農地に復元でき得ない常態にある場合は「雑種地」とする。

(2) 農地（田及び畑）の評価上の地目区分

農地の地目認定は、評価上、次の評価分類と地目区分によって行う。

評価分類	地目区分	農地の評価上の地目区分基準
一般農地	一般田	一般農地は、下記の宅地等介在農地を除いたものをいい、「一般田」と「一般畑」に区分して認定する。
	一般畑	
宅地等介在農地	宅地介在田	<p>宅地等介在農地とは、次の状況にある土地をいい、「宅地介在田」と「宅地介在畑」に区分して認定する。</p> <p>① 農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定により、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受けた田、畑</p> <p>② 上項①の規定による許可を必要としないで、宅地等に転用することが確実と認められる田、畑</p> <p>③ その他の田、畑で宅地等への転用が確実と認められる田、畑</p>
	宅地介在畑	

4. 山林の認定

(1) 山林の定義

「山林」とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(9))

状況	山林の認定基準
基本	一般に山林という場合、「上ものである樹木の集団のみを指す場合」、「林木を除いた土地そのものを指す場合」及び「両者を含めて指す場合」があるが、土地評価上の山林は、林木を除いた土地そのものを指す場合とする。
形態	山林はその形態により「普通山林（傾斜林）」「平地林」「岩山」等に区分される。
樹種等	杉山、桧山、唐松山、松山、雑木林、竹林等及び樹木が生育していない芝草山、鉾山、岩石山等に区分される。
利用上	用材林、薪炭林、筍、きのこ等の採取用林、石、鉱物等の採取用地、鳥獣繁殖用山林等に区分される。

(2) 山林の評価上の地目区分

山林の地目認定は、評価上、次の地目区分によって行う。

地目区分	山林の評価上の地目区分基準
一般山林	一般山林は、下記の介在山林を除いたものをいう。
介在山林	<p>評価基準第1章第7節のただし書きにより区分する介在山林は、「宅地のうちに介在する山林」「農地のうちに介在する山林」「宅地・農地以外（雑種地等）のうちに介在する山林」及び「市街地近郊の山林」に区分して評価するが、地目の認定においては、これを一体として介在山林とする。</p> <p>評価上の取扱いとしては、山林の状況類似及びその基本価額を付設するのが困難な地域（広範的に周囲が宅地又は農地が主となる地域）にあって、一見して取り残された状態の山林を対象とし、以下の状況に応じて「宅地の価額に比準する介在山林」又は「農地の価額に比準する介在山林」に評価区分して当該比準地目（宅地・田・畑）を定めて認定する。</p>
	<p>○宅地介在山林【宅地のうちに介在する山林】</p> <p>宅地のうちに介在する山林とは、宅地と宅地の間に挟まれた小規模な平地林等をいう。</p>
	<p>【認定例として】</p> <p>① 周辺一体が宅地で、立地条件、価格事情等から見て単に林地としての形態をとどめているに過ぎないと認められる平地林。</p> <p>② 宅地と一体となって、その効用を高めている土地で介在山林として認められる土地。</p>
	<p>○宅地介在山林【市街地近郊の山林】</p> <p>市街地近郊の山林とは、宅地成りの傾向の著しい市街地近郊に所在する山林で、山林本来の価格というよりは、むしろ宅地としての価格要素を構成するに至った価格を有する山林をいう。</p>
	<p>【認定例として】</p> <p>① 宅地転用が外形的にみて明らかな山林。</p> <p>例えば、宅地転用のため一部盛土や整地が行われているもの、あるいは開発許可を受け、○○建築用地などの表示がなされ、宅地転用が確実と見られる状態にあるもの。</p> <p>② 宅地造成の結果、取り残されたいわゆる「法（のり）」的な林地。</p> <p>なお、このような土地については、その規模・形態・付近の状況等からみて、地目の認定を山林ではなく「雑種地」として評価する場合も考えられる。</p>
	<p>○農地介在山林【農地のうちに介在する山林】</p> <p>農地のうちに介在する山林とは、農耕地防風林など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山林をいう。</p>

※なお、介在山林のうち「宅地・農地以外（雑種地等）のうちに介在する山林」については、本市では、雑種地等の評価方法が近傍地比準方式を主体とするため、比準地目の判定は宅地又は農地（田又は畑）に区分しておこなうものとする。

5. 原野の認定

「原野」とは、耕作の方法によらないで雑草、灌木類の育成する土地をいう。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(11))

原野の認定基準
一般に原野は、平原や丘陵地帯における土地で、農地、山林等のように積極的に何らかの目的のために利用されているものを除いた土地生産力の乏しい土地の意味で用いられる場合が多く、その概念は極めて範囲が広い。 現況の状況としては、秣場（まぐさ）、蒲生地（がま）、草生地、芝地、萱野地、野地等がこれにあたる。
【留意事項】 評価上の取扱いは、「近傍地比準方式」による評価方法であることから、「その他の雑種地」の取扱いに準じ、原野の周辺一体の位置状況や利用状況及び価格事情を考察し、「宅地の価額に比準する原野」、「農地の価額に比準する原野」及び「山林の価額に比準する原野」に評価区分して当該比準地目（宅地・田・畑・山林）を定めるとともに宅地見込み地としての熟成度を定めた認定とする。

6. 牧場の認定

「牧場」とは、獣畜を放牧する土地をいう。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(10))

牧場の認定基準
獣畜を放牧し又はその飼料の採取の目的に供される土地で、牧野と牧野内の牧道、水飲場、牧舎等の諸施設並びに獣畜を飼育し管理する者の用に供する付属建物施設を含む一団の土地によって構成されている土地をいう。
【留意事項】 評価上の取扱いは、「近傍地比準方式」による評価方法であることから、牧場の周辺一体の位置状況や利用状況及び価格事情を考察し、「農地の価額に比準する牧場」及び「山林の価額に比準する牧場」に評価区分して当該比準地目（田・畑・山林）を定めて認定する。 ※（注）本市では、宅地に比準する牧場はないものとする。

※なお、牧場の敷地内に経営者及びその家族等が居住する建物又は管理事務所、乳製品加工販売所等があり、牧場としての評価が適切でないと認められる場合は、判然とする区域をもって当該敷地部分を区分して「宅地」として地目認定を行う。

7. 池沼の認定

「池沼」とは、一般的に水の貯溜する池をいい、公共の用に供するため池（灌漑用水）以外のため池を評価の対象とする。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(8))

池沼の認定基準
池沼は、自然のもの、人工のもの別を問わず、堀、養魚池、（食用及び観賞用）蓮池、ダム建設による水没地等を含むものとする。
【認定例】 ① 公共の用に供さないため池については、登記上の地目はため池であるが評価にあたっては「池沼」とする。 ② 発電所の貯水池は「池沼」とする。 ③ 庭園内の池、防火用池は、池沼とはせず個々の事例に応じた地目とする。 ④ 釣堀は池沼とする。 ⑤ 工場等の敷地内にある調整池は池沼とする。
【留意事項】 評価上の取扱いは、「近傍地比準方式」による評価方法であることから、池沼の周辺一体の位置状況や利用状況及び価格事情を考察し、「宅地の価額に比準する池沼」、「農地の価額に比準する池沼」及び「山林の価額に比準する池沼」に評価区分して当該比準地目（宅地・田・畑・山林）を定めて認定する。

8. 鉱泉地の認定

「鉱泉地」とは、鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。

(不動産登記事務取扱手続準則第 68 条(7))

鉱泉地の認定基準
鉱泉地は、湧出口と一体的に利用される、温泉汲み上げのための設備や施設の敷地、危険の防止及び湧出口の維持に必要な範囲の土地をいう。
【認定例】 ① 既存の鉱泉地が湧出量又は水蒸気その他のガスの噴出が減少し、鉱泉地としての利用価値が著しく低下しても鉱泉地とする。 ② ただし、全く枯渇してしまった鉱泉地は、跡地利用の状況から鉱泉地以外の地目とする。 ③ 現に鉱泉が湧出し、又は水蒸気その他のガスが噴出しているが、温水等を利用していない場合でも鉱泉地とする。

※鉱泉とは、原則として温泉法（昭和23年法律第125号）でいう温泉と同意義である。

※温泉法でいう温泉とは、地中から湧出する温泉、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除く）で、摂氏25度以上の温度又は特定の種類の物質の含有量が一定量以上であるものとされている。

9. 雑種地の認定

(1) 雑種地の定義

「雑種地」とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいう。

評価基準では、雑種地をその利用状況に応じて分類をし、その分類に応じた評価の方法によるものとしている。しかしながら、雑種地は現況が宅地に類似しているものから不毛地、砂地、土取場跡や原野的に至るまで多岐にわたることから、現況の状況による評価の方法を明確にすることが必要であり、雑種地の地目認定は、以下の評価分類と地目区分によって行う。

(不動産登記事務取扱手続準則第68条(23))

評価分類	地目区分	雑種地の評価上の地目区分基準
ゴルフ場等の用に供する土地	ゴルフ場	ゴルフ場、遊園地、野球場、運動場、競馬場及びこれらに類似する土地で、比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地。
	遊園地	
鉄軌道用地	単体利用鉄軌道用地	鉄軌道用地の範囲は次に掲げる土地をいう。 ① 線路敷の用に供する土地 イ 工場の敷地内にある線路敷は、工場用地（宅地）として評価する。 ロ 上記イ、ロ以外の線路敷地については、鉄道又は軌道が敷設され鉄道敷地として固定化し、周囲の土地と判然区別されている用地。 ハ 索道事業に供する土地は鉄軌道用地としない。 ② 停車場建物等の用に供する土地 ③ 変電所、車庫等又は現業従業員の詰所の用に供する土地。
	複合利用鉄軌道用地	上記鉄軌道用地のうち ① 複合利用建物に供する部分を有する建物の敷地。 ② 人口地盤等の上に複合利用建物又は運送用以外の用に供する建物等があるもの。
その他の雑種地	一般雑種地	「一般雑種地」とは、ゴルフ場、遊園地、鉄軌道用地及び特殊な評価をする雑種地以外の土地をいう。 【認定例】 ① 駐車場、資材置場、稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取り場跡、へい獣捨場等は雑種地とする。 ② 水力発電のための水路、及び排水路は雑種地とする。 ③ テニスコート、プールは宅地に接続するもの以外は雑種地とする。 ④ 高圧線下の土地で他の目的に使用することができない区域は雑種地とする。 ⑤ 鉄塔敷地、変電所敷地、坑口、やぐら敷地、精錬所の煙道敷地は雑種地とする。 ⑥ 木場（木ぼり）の区域内の土地は雑種地とする。 ⑦ 宅地と分離された駐車場、有料駐車場は雑種地とする。 ⑧ 宅地と分離された資材置場は雑種地とする。 ただし、店舗、アパート、工場等の専用に宅地と一体となって利用されている駐車場、資材置場は宅地とする。

(2) 雑種地の地目認定上の留意事項

「その他の雑種地」の評価方法は、「売買実例地比準方式」及び「近傍地比準方式」によるものであるが、近傍地比準方式による場合においては、雑種地の周辺一体の位置状況や利用状況及び価格事情を考察し、「宅地の価額に比準する雑種地」、「農地の価額に比準する雑種地」及び「山林の価額に比準する雑種地」に評価区分して当該比準地目（宅地・田・畑・山林）を定めて認定する。比準地目を定めるにあたっては、当該雑種地の評価上の妥当な価額水準とする上で、当該雑種地を宅地見込み地とした場合において、「当該雑種地の位置や利用状況」「周辺の土地利用状況」「道路の整備、電気、水道等の供給設備の状況」等を観察して、宅地とした場合における効用の程度、宅地への転用の難易度を“宅地見込み地の熟成度”として以下の「上級、下級」に区分判定し、比準地目及びその評価方法を定める。

A) 熟成度区分を「上級」とする雑種地

- i 既存宅地に隣接又は近接した位置にある雑種地で明らかに宅地化のために造成が施されている状態の土地。
- ii 周辺一体が宅地で宅地に挟まれた駐車場又は資材置場等に利用されており、いつでも宅地に転用できる状態の雑種地。
- iii 宅地へ転用する場合の住環境の整備（電気・水道・下水等の設備）に相当の経費を要する位置にある雑種地で、農業用施設用地又は原材料置場や建設資材置場、運動場等、特定の目的で利用されている土地。

B) 熟成度区分を「下級」とする雑種地

特定の目的に利用されていない雑種地で、農地等が耕作されず相当の期間放置されている状態又は農業用施設用地、資材置場等が放棄され特定の目的に利用できない状態の土地。

10. 主に非課税地となる地目の認定

土地課税台帳に登録する評価上の地目で、原則非課税地となる以下の登記上の地目については、現況と大きな相違がない限り、原則として以下の登記地目により認定する。

但し、課税の対象となる土地については、現況の土地利用形態により地目の認定を行い評価の方法を定めるものとする。

登記地目	地目の認定基準
墓地	墳墓を設けるために、墓地として都道府県知事の許可を受けた区域の土地を「墓地」とする。
境内地	宗教法人が専らその本来の用に供する神社、仏閣等の敷地を「境内地」とする。 但し、境内地の一部を有料駐車場又は仏閣、社務所等仏事以外の目的に利用している場合は、判然と区別できる敷地部分を課税地として地目認定を行う。
公衆用道路	土地の所有者が公共機関の場合は、人的非課税として地目認定を「公衆用道路」とする。 私有地の場合は、道路に供している利用の実態（不特定多数の利用等）により物的非課税として地目認定を「公衆用道路」とする。
用悪水路	土地の所有者が公共機関の場合は、人的非課税として地目認定を「用悪水路」とする。 私有地の場合は、水路に供している利用の実態（不特定多数の共同用排水等）により物的非課税として地目認定を「用悪水路」とする。 但し、特定の目的で専用的に利用している場合又は改変している場合は、課税地として現況による地目認定を行う。
井溝	土地の所有者が公共機関の場合は、人的非課税として地目認定を「井溝」とする。 私有地の場合は、通水路等に供している利用の実態（複数の水耕等）により物的非課税として地目認定を「用悪水路」とする。 但し、特定の田の水耕等で専用的に利用している場合は、課税地として隣接する田と一体として地目認定を「田」とする。 なお、改変している場合は、現況による地目認定を行う。
保安林	森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した山林は、原則として地目認定を「保安林」とする。 国有林、県有林、市有林は、人的非課税地とする。 私有林の場合は山林の評価に準じた課税地とする。
ため池	土地の所有者が公共機関の場合は、人的非課税として地目認定を「ため池」とする。 私有地の場合は、ため池の利用の実態（地域の水田用水等）により物的非課税として地目認定を「ため池」とする。 但し、特定の目的で専用的に利用している場合又は利用されず放置されている場合は、課税地として池沼の評価方法に準じ、地目認定を「池沼」とする。
学校用地	国公立学校及び私立学校法によって認可を受け設立登記された学校法人等が設置する学校において直接保育または教育の用に供する敷地の区域については、非課税地として地目認定を「学校用地」とする。 学校法人の所有で学校用地とする一部を教育の用に供する以外の目的で利用している場合は、当該敷地を課税地として区分し、現況による地目の認定を行う。 学校用地の区域の中に、当該所有者以外の私有地があり、当該私有地の所有者に土地の賃借料が支払われている場合は、当該私有地を課税対象地の「学校用地」とする。
公園	公共の用に供する公園の敷地は、非課税地として地目認定を「公園」とする。 公園とする敷地の中に当該所有者以外の私有地があり、当該私有地の所有者に土地の賃借料が支払われている場合は、当該私有地を課税対象地の「公園」とする。 この場合において、評価額の算定は雑種地の評価方法に準じて行う。
堤	防水のために築造した堤防の敷地は、非課税地として地目認定を「堤」とする。
水道用地	給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池（配水池）、ろ水場、又は水道線路に要する敷地は、非課税地として地目認定を「水道用地」とする。 水道用地とする敷地に当該所有者以外の私有地があり、当該私有地の所有者に土地の賃借料が支払われている場合は、当該私有地を課税対象地の「水道用地」とする。
河川敷	河川法に基づき総合的に管理され、私権の目的で利用することができない敷地区域の土地については、非課税地として地目認定を「河川敷」とする。
その他	その他人的非課税地となる土地については、原則として地目認定を「登記地目」とする。 課税の対象となる場合は、前記までの例にならい現況の利用状況や事情によって、評価の方法及び地目の認定を行う。

○公共の用に供する道路の取扱

1. 地方税法第348条第2項第5号の規定により、固定資産税の非課税対象となる「公共の用に供する道路」については、下記により取り扱うものとする。

2. 認定要件

「公共の用に供する道路」とは、原則として道路法による道路（国道、県道並びに市町村道として指定又は認定されたもの）をいうものであるが、一般の私道においても非課税の対象となるものがある。その認定にあたっては登記簿上の地目にかかわらず（例えば公衆用道路）、実態に応じて認定するものであり、次の各号のいずれにも適合するものとする。

(1) 当該私道の所有者が、その使用について何ら制限を設けず、不特定多数人の利用に供していること。

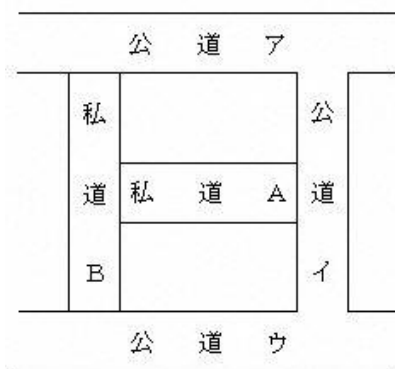
（注）「不特定多数人の利用に供する道路」とは、当該道路の沿接地に全く関係のない通行人が大部分を占める状態をいい、付近住民の交通の要路となっているものと解されている。そのため、借家等の専用通路としての道路等は含まない。

(2) 当該私道が道路としての形態を有していること。

(3) 原則として、当該道路部分が分筆されている場合に限るものとするが、所有者から筆ごとに求積図の提出があればこの限りでない。

(4) 原則として、当該道路が一の公道から他の公道に通じていること。（他の私道を経て他の公道に通ずるものを含む。）なお、住宅等の通路として限定利用されている行止り道路の場合は雑種地として認定する。

〔例図〕 一の公道から他の私道を経て、他の公道に通じている場合



左図において「私道 A」は、「公道イ」から「私道 B」を経て「公道ア」又は「公道ウ」に通じているが、「私道 B」が公共の用に供する道路として認められる場合において「私道 A」を公共の用に供する道路として取り扱う。

3. 事務処理

事務処理については、申出等により現地調査を行った後の処理とする。

なお、前記2(3)後段の道路部分が分筆されていないものについては、申出人に筆ごとの求積図を添付させる。

11. 農業用施設用地の認定

農業用施設用地とは、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という）内又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設）の用に供される土地をいい、以下の区分によって地目認定を行う。

※ なお、市街化調整区域内の農業用施設用地については、本市は都市計画法第7条1項による「区域区分」の指定がなされていないため、農用地区域のみの適用とする。

農業用施設用地の定義	
①	耕作の目的又は主として耕作若しくは養蓄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の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地。
②	木竹の育成に供され、併せて耕作又は養蓄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の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地。
③	耕作又は養蓄の業務のために必要な農業用施設（前記①の施設を除く。）で次に掲げるものの用に供される土地
ア	畜舎、蚕室、温室、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、貯蔵または出荷の用に供する施設
イ	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
ウ	耕作又は養蓄の業務を営む者が設置し及び管理する、主として自己の生産する農畜産物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。
エ	耕作又は養蓄の業務を営む者が設置し及び管理する、主として自己の生産する農畜産物を原料又は自己の生産する農畜産物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の販売の用に供する施設。
オ	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

【地目認定区分】

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設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（※1）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	農業用施設用地
	施設が家屋として認定されない場合（※2）	
	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
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧場

※1 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

※2 「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニー

ルハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

(注) 「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

【具体的な取扱いについての照会事例】

問 「固定資産評価基準第1章第3節四」に規定する評価の方法となりうる農業用施設の用に供する宅地とはどのようなものか。

答 農業用施設の用に供する宅地（以下「農業用施設用地」という）のうち、「固定資産評価基準第1章第3節四」本文に規定する評価の方法の対象となるものは、当該農業用施設用地が、農用地区域内又は市街化調整区域内に存するものに限るものである。

・・・以下中略

12. 土地区画整理地区の地目認定

土地区画整理事業施工中の土地の地目の認定は、地目認定の原則どおり、賦課期日現在における現況によって認定するものであるが、具体的な認定については次による。

- (1) 土地区画整理事業に関連する土木工事のため、事実上土地の使用収益ができない場合については、当該土木工事の着手の属する年の賦課期日現在の現況地目（課税地目）及び画地条件で評価内容を凍結する。
- (2) 仮換地指定がなされ使用収益が開始された土地において、換地の公告がなされるまでの間、当該土地の現況に応じた地目認定を行う。
- (3) 従って、凍結した時点から換地の公告の日までの間は“いわゆる従前地評価”として凍結した評価内容により課税する。

第3節 地積の認定基準

1. 一般的な地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として土地登記簿に登記されている土地については、土地登記簿に登記されている地積によるものとし、土地登記簿に登記されていない土地については、現況の地積によるものとする。

（評価基準第1章第1節）

土地登記簿に登記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おける当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。

土地の現況地積が土地登記簿に登記されている地積より大きいと認められ、かつ、土地登記簿に登記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、当該土地の地積は、現況の地積によることができる。

2. 土地区画整理事業施行等の地区における地積の認定

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にかかる土地については、法令若しくは規約等の定めるところによって仮換地、一時利用地、その他仮に使用し、若しくは収益することができる土地の指定があった場合は、原則として仮換地等又は仮使用地にかかる地積による。

3. 一筆の地目が2以上に分割される場合の地積の認定

一筆の土地の地目が2以上に評価分割されている場合の各地積の認定は、それぞれの合計地積が当該土地の土地登記簿に登記されている地積と同じにならなければならない。

地積の算出にあたっては、登記地目と相違する部分を図上より求めた値とし、残りの部

分は、一方で求められた値を登記地積より減じた値とする。双方とも登記地目と相違する場合は、地積の小さい部分を図上より求める。

第3章 宅地

第1節 宅地評価の基本

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

(評価基準第1章第3節一)

第2節 評価の方法

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、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」によって付設するものとされている。(評価基準第1章第3節二)

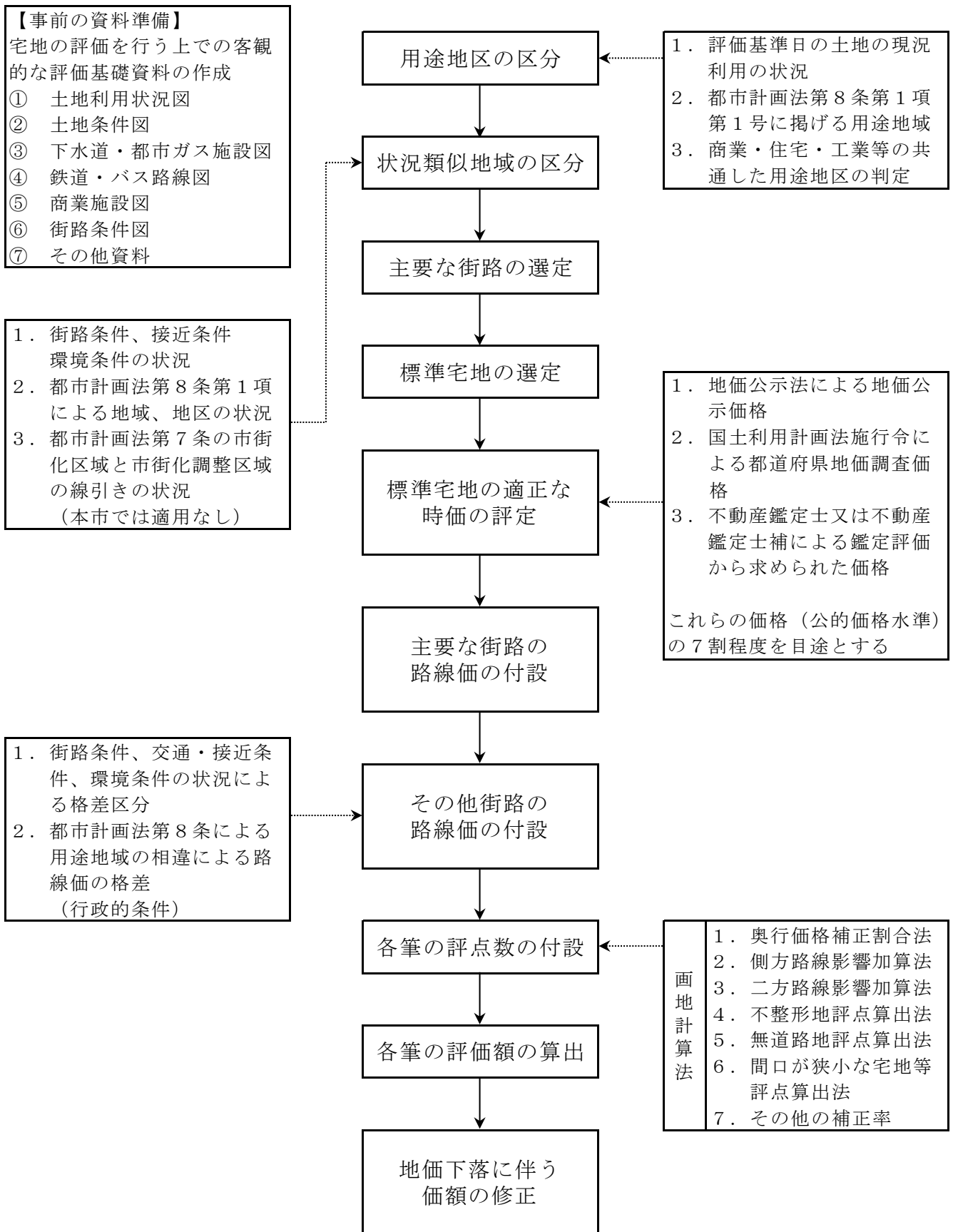
本市において、平成21基準年度より、全域に「市街地宅地評価法(路線価方式)」を適用して行うものとする。

市街地宅地評価法とは、宅地を用途地区別に区分し、次に当該用途地区内で街路の状況、公共施設等の接近の状況及び宅地の利用状況等からみて、その価格事情がおおむね同等と認められる地域(以下「状況類似地域」という。)ごとに区分し、主要な街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの適正な時価に基づいて街路ごとに路線価を付設し、これを基礎として画地計算を行って各筆の宅地の評点数を求める方法をいう。

この場合において、市街地的形態を形成するに至らない地域である「集団地区」「村落地区」の画地計算については、これらの地区の宅地に影響を及ぼす諸要素に合せた補正等の取扱いを「画地計算法」に組み入れた評価の要領を定め、各筆の宅地の評点数を求める方法とする。また、側方路線および二方路線の影響加算は行わない。

なお、評価方法の概略を図示すると次表のとおりである。

評価の手順



第3節 市街地宅地評価法

1. 用途地区の区分

土地の価格水準に影響を与える人口の多少、公共施設の整備の状態あるいは交通体系の整備の状態等による経済活動の水準及び行政的法規制などは、その地域ごとにそれぞれ異なった影響を与えるとともに同種の地域に対しては、同質の指向性（立地条件等によって形成される土地利用の効用、資質の同一性）をもって地価水準が形成される。

宅地の用途地区の区分においては、この同質の指向性（あるいは偏向性）に重点を置き、現況調査を行った上で、以下の用途地区の区分基準により慎重に行うものとする。

(1) 用途地区の区分基準

① 商業地区

地区的利用状況等を基に、商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を商業地区に区分し、具体的には次の4区分とする。

- A) 高度商業地区Ⅰ・・・(本市では該当なし)
- B) 高度商業地区Ⅱ・・・(本市では該当なし)
- C) 繁華街・・・・・・・・(本市では該当なし)
- D) 普通商業地区

都計法第8条第1項第1号に定める商業地域（概ね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中高層（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、高度商業地区Ⅰ・Ⅱ、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区

② 住宅地区

地区的利用状況等を基に、居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を住宅地区に区分し、具体的には次の3区分とする。

- A) 併用住宅地区
- B) 高級住宅地区・・・(本市では該当なし)
- C) 普通住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法第8条第1項第1号に定める近隣商業地域）あるいは第1種・第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにおい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）が多い地区。

③ 工業地区

地区的利用状況等を基に、工業生産の用に供される建物等の敷地の用に供されることが社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を工業地区に区分し、具体的には次の2区分とする。

- A) 大工場地区・・・(本市では該当なし)
- B) 中小工場地区

主として都計法第8条第1項第1号に定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内、敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区。

④ 観光地区

温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で、一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区。

⑤ 村落地区

A) 集団地区

主として都市計画法で定める用途指定地域以外の区域にあつて、用途指定地域に近隣し、専用住宅が集団的に存在している地区、若しくは主要な道路沿いに面的な広がりをもって主に専用住宅が比較的集中している地区。

B) 村落地区

農家等の集落で家屋の連たん度が低く、住宅等が小規模に集積又は点在している地区。

2. 状況類似地域の区分

(1) 状況類似地域区分の基準

前項によって区分した用途地区を、その状況が相当に相違する地域に区分（以下、区分した地域を「状況類似地域」という。）する。

区分にあたっては、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素となる「街路条件」「交通・接近条件」「環境条件」及び「行政的条件」等、客観的な視点からみて相当に相違する地域（相互の価格差が概ね2割程度）ごとに、以下の事項に留意して区分する。

なお、公法上の規制又は嫌悪施設等により価格に影響を与える範囲が狭く、当該要因のみでは一つの状況類似地域をなさない場合、その影響範囲を明確化する必要がある場合は、それぞれの状況によって評価上の個別補正、又は路線価格を算定する価格形成要因による減価を行う対象地区として、状況類似地域区分とは別に「個別補正要因図」又は「価格形成要因図」として当該区域を表示した評価資料を作成する。

① 価格形成要因による地域区分基準

用途地区ごとに次の価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとに区分する。

A) 商業地区（観光地区含む）

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の状態	幅員	地区別、規模別、業種別等の特性により街路の幅員が地域的な傾向で異なる程度
		舗装	舗装の種別、維持補修の程度等
		歩道	街路の歩道の幅員、維持補修の程度等
		系統及び連続性	背後地、交通施設等との関連から客足の流れの性格及び商品等の搬出入に関する便否等の程度
	街区の状態	街区の整然性	街区の配置、規模等商業の集团的機能が効率的に発揮できる態様の程度
		街区の施設の状態	小公園、街路樹、街灯、植栽、公衆便所等の都市施設の整備の状態
交通接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅の乗降客の数	最寄駅の乗降客数の程度と、その対象地域への流入量の状態
		最寄駅への接近性	商業地区の中心地と最寄駅との接近の程度
		駐車場の整備状態	路上駐車場又は路外駐車場の整備の状態等による駐車の便否の程度
環境条件	経済施設の配置	デパート・大型店の数、延面積	デパート、大型店の数及びその延面積の比較を基本に、販売商品の種類、品等、販売方法、顧客数等店舗の性格による集客性（収益性）の優劣
	競争の状態と経営者の創意と資力	店舗の協業化の状態	共同ビル、アーケード街等の集約化又は仕入、販売方法等の協業化による優位の程度
		高度利用の状態	建物の高層化、店舗の拡張等の程度
	繁華性の程度	顧客の通行量	接面街路の徒歩客の1日の全通行量、時間帯別の通行量及びその増減の幅、傾向等による顧客の通行の状況等
		店舗の連たん性	店舗の連たんの程度
	観光地の規模の程度	観光施設の状況	温泉街の規模、観光名所の集客性、娯楽施設の程度、宿泊施設の規模等
		権利等	温泉使用权の及ぼす範囲又は規制等
行政的条件	公法上の規制	容積制限による規制	容積率の差及び当該容積率と地域の標準的使用の容積率の程度
		高さ制限による規制	都市計画で定められた高さの制限により建物の利用に与える影響の程度
		防火地域等の指定に伴う規制	防火地域又は準防火地域の指定による地域の建物の不燃化、ビル化の程度
		その他の地域、地区による規制	その他の地域、地区の規制による商業の利便の増減の程度

B) 住宅地区（村落地区を含む）

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	地区内の標準的な街路の幅員
		舗装	舗装の種別、舗装率、維持補修の程度等
		配置	街路の配置の状態
		系統及び連続性	幹線街路との系統及び連続性
交通・接近条件	交通施設の状態	最寄駅への接近性	地域の標準的な社会経済的最寄駅への接近性（道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バスの運行回数等）
		最寄駅から市街中心への接近性	最寄駅から居住者が勤務する事務所、商店、工場等が立地する経済中心地たる都心への接近性
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	通常、一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足りる最寄商店街への接近性
		最寄商店街の性格	最寄商店街の性格
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院等	公共便利施設の配置の状態（各施設の位置関係、集中の度合及び日常の利便性等）
環境条件	自然的環境の良否や地理的条件による地域の分離性の状況	眺望、景観、地勢・地盤地域分離性、農村、漁村山村	眺望、景観、地勢、地盤等自然的環境の良否の程度 河川、谷、尾根等による地域生活圏の分離の程度や農家村落としての主な業種（農業、漁業、林業）の状況
		画地の標準的な面積	画地の標準的な面積
	各画地の面積・配置及び利用の状態。上下水道・ガス等の供給処理施設の状態。変電所、汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無。	各画地の配置の状態	各画地の配置の状態
		土地の利用度	・建築物の疎密度等の各画地の利用の度合 ・農家集落の集積度、散在の程度
		周辺の利用状況	各画地の利用の状態
		上水道	上水道（簡易水道を含む）施設の整備の状態
		下水道	下水道施設の整備の状態
		都市ガス等	都市ガス施設等の整備の状態
		変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	危険施設又は処理施設等の有無及びそれらの配置の状態等にもとづく危険性あるいは悪影響の度合
		行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度

C) 工業地区

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅員	地区内の標準的な街路の幅員の状態
		舗装	舗装の種別、舗装率、維持補修の程度
		配置	街路の配置の状態
		系統及び連続性	主要幹線街路への系統及び連続性
交通・接近条件	製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置	市街地への接近性	地域内の標準的な最寄駅の市街地への接近性
	輸送施設の整備の状況	高速道路インターチェンジへの接近性	高速道路インターチェンジへの接近性
	労働力の確保の難易	主要交通機関との接近性等	従業員の通勤等主要交通機関との接近性及び労働力の確保の難易等
	関係産業との関係位置の状態	関係産業との関係位置	関連産業との関係位置
環境条件	自然的環境	地勢・地盤	地勢、地盤等自然的環境の良否の程度
行政的条件	行政上の助成及び規制の程度	助成	行政上の助成、工場誘致のための特典等の程度
		規制	用途地域及びその他の地域、地区等による土地の利用計画(方法)に関する公法上の規制の程度

② 公法上の規制等による区分

公法上の規制等のうち、都市計画法の規制を中心とし建築基準法の規制も参考として区分する。

A) 都市計画法第8条第1項の地域・地区区分のうち、原則として全ての区分界をもって区分する。

ただし、現況の利用状況から細区分の必要がないと認められる場合はこの限りではない。

B) 建築基準法第52条(容積率)及び第53条(建ぺい率)等に定める用途地域における規制については、細区分の必要がある場合の参考とする。

③ 一般的留意事項

A) 価格形成要因の諸要因を踏まえて状況類似地域を区分するものであるが、これらの条件を厳密に適用して区分すると、その地域は相当に細分化される場合もあるが、評価の均衡化・適正化が著しく損なわれない範囲において、例えば、町、丁目の区分あるいは鉄道、幹線道路、河川等に囲まれる地域等を単位として、状況類似地域を区分することもできるものとする。

B) 状況類似地域の区分については、状況類似地域内の宅地の価格水準(この場合路線価とする。)の幅が、商業地については概ね上位～下位30%範囲内、住宅地及び工業地においては、概ね上位～下位20%範囲内に分布することを一応の目安とする。

(2) 状況類似地域区分の表示

地域区分した結果を状況類似地域区分図及び評価図（地番現況図）に表示する。

評価図への表示は、状況類似地域の範囲が明確となるように、筆の境界線上又は街路上に表示する。

(3) 状況類似地域番号の付設

区分した状況類似地域に、重複がないように状況類似地域番号を付設し、評価図及び区域図に記入する。

3. 主要な街路の選定

次のような点を考慮し、1 状況類似地域につき 1 箇所主要な街路を選定する。

（主要な街路以外はその他街路とする）

(1) 地価公示地

地価公示法にもとづく地価公示標準地（以下「地価公示地」という。）が沿接する街路。

(2) 県地価調査地

国土利用計画法施行令にもとづく青森県地価調査標準地（以下「県地価調査地」という。）が沿接する街路。

(3) 鑑定評価地

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が鑑定評価する標準宅地（以下「鑑定評価地」という。）が沿接する街路。

4. 標準宅地の選定

(1) 選定の基本

標準宅地は、主要な街路に沿接する前項 3 (1)、(2)及び(3)のいずれかのうちから、状況類似地域において、位置、利用状況、画地規模等が標準的で、かつ、奥行、間口形状等その画地条件が当該地域において標準的なものを選定する。

なお、この場合における「地域において標準的なもの」とは、例えば、住宅地区においては、状況類似地域内で標準的な位置（最寄バス停からの距離が地域の平均的な位置）に存し、用途地区に適合した標準的な使用に供されており、かつ、画地計算法でいう奥行価格補正率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地と同様の形状、利用状況の宅地をいう。

(2) 選定にあたっての留意事項

① 想定標準宅地

標準宅地の選定にあたり、状況類似地域内の標準的な位置に、標準的な利用状況、画地規模（地積）、形状等の宅地がない場合には、状況類似地域内の標準的な位置に存する標準的な幅員の街路に沿接する標準的な利用状況、画地規模（地積）、形状等の宅地を想定し、雑種地等の地目を標準宅地として選定できるものとする。

② 用途地区との利用状況の整合性

標準宅地の選定にあたっては、宅地の図面上の奥行、間口、形状等のみにとらわれず、その利用の実態等を踏まえて、用途地区としての利用状況の整合性に留意して選定する。

例えば、商業地区の状況類似地域であれば、当該地域の標準的な規模の店舗に供されている宅地を選定する。

③ 標準宅地の表示

標準宅地は、選定した結果を状況類似地域区分図及び評価図（路線価図）に表示する。

標準宅地の表示は、次項第3節5の区分を明確にして、標準宅地が所在する位置（土地）に次の記号で表示する。

- | | |
|------------------|---------|
| ・地価公示地点と一致する標準宅地 | □標準宅地番号 |
| ・地価調査地点と一致する標準宅地 | △標準宅地番号 |
| ・鑑定評価を行う標準宅地 | ○標準宅地番号 |

5. 標準宅地の価格の評定及び価格の決定

(1) 標準宅地の評定区分

標準宅地の価格の評定にあたり、前項4により選定した標準宅地を次のとおり区分する。

- ① 地価公示地
- ② 県地価調査地
- ③ 鑑定評価地

(2) 標準宅地の価格の評定

① 価格調査基準日

当分の間基準年度の初日の属する年の前年の1月1日とする。（評価基準第1章第12節）

② 価格の評定

A) 地価公示地

標準宅地を地価公示地点と同じにした場合における地価公示の価格については、価格公示基準日が毎年1月1日とされていることから価格調査基準日時点の地価公示価格とし、当該価格の評定において画地条件に関する補正等が講じられている場合は、地価公示価格に対して標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を評定する。

B) 県地価調査地

標準宅地を県地価調査地点と同じにした場合における県地価調査地の価格については、価格公開基準日が毎年7月1日とされていることから、価格調査基準日の前年の地価調査価格に対して価格調査基準日までの時点修正（6ヶ月間の価格変動修正）を行い、かつ当該価格の評定において画地条件に関する補正等が講じられている場合は、標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を評定する。

C) 鑑定評価地

A)B)以外の標準宅地については、原則として、不動産鑑定評価基準に基づく鑑定評価手法によって、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補により、価格調査基準日時点における1㎡当たりの標準価格を評定する。

③ 評定した価格の端数処理

標準宅地の評定した価格は「上3桁単位」とし、端数処理は、上4桁目以降を「四捨五入」とする。

(3) 標準宅地の価格の決定

標準宅地の価格については、原則として不動産鑑定士（補）から提出される不動産鑑定評価書（地価公示地の標準化補正に係る一覧表及び県地価調査地の時点修正・標準化補正に係る一覧表を含む。）の受領をもって決定する。

(4) 一般的留意事項

標準宅地の価格評定については、基本的には不動産鑑定士が行うものであるが、最終

的な価格決定にあたっては、全市の宅地評価の適正化と均衡化を図るため、不動産鑑定士（補）及び評価の事務に関連する職員等との十分な意見交換等を行うものとする。

(5) 隣接市町村との価格調整

標準宅地の価格を決定するにあたっては、市内の均衡を図るだけでなく、隣接市町村と価格の均衡調整も併せて実施する。

調整にあたっては、隣接自治体の所管部署、不動産鑑定士の意見交換をもって、価格の協議・調整を図るものとする。

6. 標準宅地の適正な時価の評定

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価については、前項5(3)により通知された標準宅地の価格（1㎡当たりの標準価格）に評価基準第1章第12節に定める割合（7割）を乗じて評定する。（基本原則：地価公示価格及び不動産鑑定士（補）による鑑定評価の7割を目途とする。）

(2) 標準宅地の評定結果の整理（保管）

全ての標準宅地の価格の評定が終了した場合には、標準宅地一覧表及び用途地区・状況類似地域を区分し標準宅地の位置及び番号を明示した管理図を作成して保管する。

7. 路線価の付設

(1) 路線価を付設する道路（街路）の定義

路線価を付設する道路等は、原則として次に掲げるものに付設する。

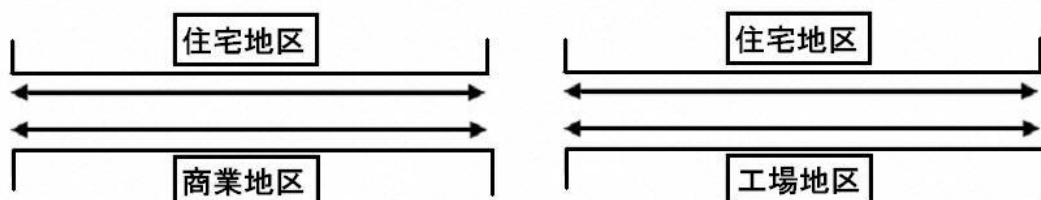
- ① 道路法第3条に規定された道路（高速自動車国道及び自動車専用道路を除く）
- ② 私道については、次のような建築基準法上の道路と規定された道路
 - A) 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による幅員4m以上の道路
 - B) 建築基準法施行日（昭和25年11月23日）現在、既にあった幅員4m以上の道路
 - C) 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等によらないで築造された道路で、市長が道路位置の指定をした幅員4m以上のもの
 - D) 道路幅員4m未満の道路については、建築基準法施行日（昭和25年11月23日）以前から建築物が建ちならんでいて、幅員1.8m以上4m未満の道路で市長の指定する道路
- ③ 前記①、②以外の幅員1.8m以下の通路、路地、広場等で、路線価を付設することが適当と認められる道路等

(2) 路線価を付設する街路の区切り

路線価を付設する街路の区切りについては次のとおりとする。

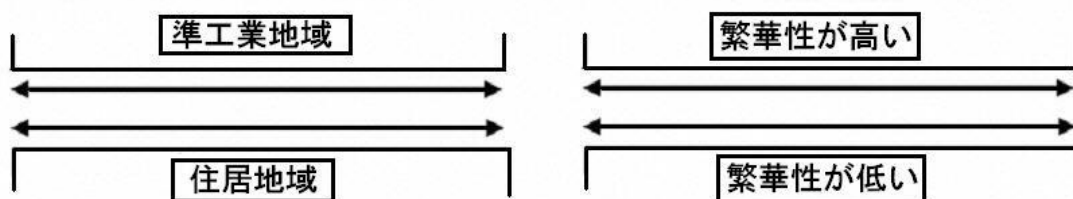
- ① 原則として、道路と道路が交差する街区区間を1路線価として付設する。
- ② 街路を挟んで、宅地の利用状況（用途地区）等が異なる場合は、用途ごとに1街路に2本の路線価を付設する。

(例) 用途地区が異なる場合等



- ③ 街路に沿接する宅地が同じ用途であっても、街路を挟んで価格事情（価格形成要因）等が異なる場合は、1街路に2本の路線価を付設する。

（例）価格を形成する要因が街路を挟んで都市計画用途の違いや繁華性の違いにより相対的に価格に格差がある場合等



- ④ 前①、②、③において、2以上の連続する街区に沿接する宅地の利用状況等が同一で価格事情がおおむね同等と認められる場合は、当該2以上の連続する街区を1路線とすることができる。

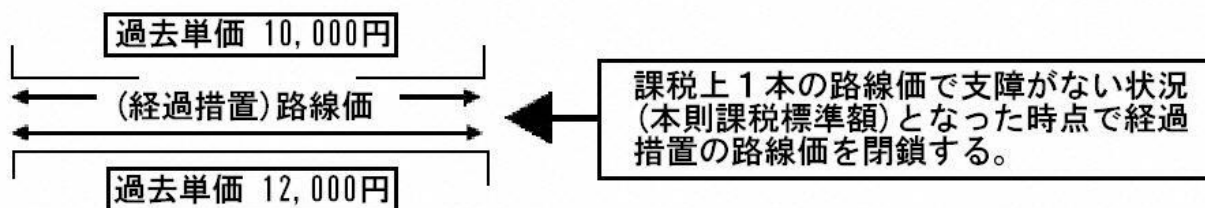
(3) 経過措置の路線価を付設する街路の区切り

経過措置の路線価とは、課税計算上で、「過去の評価額」を区別する必要がある場合に付設する路線価をいう。

つまり、地方税法にもとづく課税計算においては、「負担調整措置」による計算上、過去の評価額が1本1本の路線価に対応する計算方式であることから、以下の状況下にある道路については、経過措置とする路線価を付設するものとする。

道路を挟んで両側の宅地の利用状況や価格事情が同じ場合は、一本の路線価で沿接する宅地の評価を行うのが一般的であるが、道路を挟んで異なる過去の状況類似地域が設定されていた経緯がある道路等については、過去の評価額が道路を挟んで相違していることが多く、このような状況にある道路においては、街路を挟んだそれぞれの過去の評価額を継承するために、1街路に2本の路線価を付設する。

（例示）



(4) 路線価の算出

① 主要な街路の路線価

主要な街路の路線価は、標準宅地の適正な時価（1㎡当たりの価格）を、1㎡当たりの評点として付設する。路線価を付設する際は、10,000円以上については100円単位、10,000円未満については10円単位それぞれの端数を切り捨てとする。

② その他街路の路線価

その他街路の路線価は、主要な街路の路線価に比準する街路条件、交通・接近条件、環境条件及び行政的条件等を相互に比較検討のうえ付設する。路線価を付設する際は、10,000円以上については100円単位、10,000円未満については10円単位それぞれの端数を切り捨てとする。

具体的な路線価の付設にあたっては、本市の価格事情による統計的見地及び国土庁監修の土地価格比準表に準じて作成した「十和田市に適用する土地価格比準表」（以下「土地価格比準表」という。）に定める個別的要因の各項目を比準し、それぞれの条件項目ごとの格差率に基づいて、次の算式により、主要な街路の路線価から比準する。

その他街路の路線価 = 主要な街路の付設前の路線価 × 個別的要因の格差率 (注)

(注) 個別的要因の格差率は、条件項目ごとの格差率による修正値 $\left(\frac{100 \pm \text{格差率}}{100}\right)$ の相乗積

※条件項目ごとの格差率は、次のとおりである。

- A) 街路条件 (街路条件の各細項目ごとの格差率の総和)
- B) 交通・接近条件 (交通・接近条件の各細項目ごとの格差率の総和)
- C) 環境条件 (環境条件の各細項目ごとの格差率の総和)
- D) 行政的条件 (行政的条件の各細項目ごとの格差率の総和)
- E) その他 (その他として格差を生じる各細項目ごとの格差率の総和)
- F) A~Fの相乗積の端数処理は、小数点第2位未満を切り捨てとする。

(5) 土地価格比準表の適用方法

① 適用する土地価格比準表の選定

土地の価格は、商業地区、住宅地区、工業地区等の土地利用のそれぞれの同質性 (価格形成要因) によって構成されており、かつ、これらの地区のまとまりとして、地盤、地勢、地質等の自然的条件や人工河川、道路、鉄道等の人文的条件を共通にする地域 (同一需給圏域等) によって価格水準が分類される傾向を有している。したがって、土地価格比準表の作成にあたっては、価格水準の近似性、用途的視点、同一需給圏域の同質性によって、土地価格比準表の適用タイプを定めて作成する。

このため、路線価の付設において適用する土地価格比準表においては、土地の利用状況等を基に区分した状況類似地域ごとに用途的地域を判定し、次に掲げる用途タイプの中から選定する。

② 土地価格比準表の用途タイプ

A) 商業地区

商業地区は、主に商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることを目的としている地域であるため、不動産の収益性が主要な要因となることから、立地条件、店舗の規模及び集中度、商圈の広さ等を判定基準として、次のタイプに分類される。

用途タイプ	適用する地域等
観光商業地域型	温泉街等、主に観光の用途に供されている地域 ●旧十和田湖町の観光地区に適用
商業地域型（Ⅰ）	中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域 ●旧十和田市の商業（併用住宅）地区に適用
郊外路線商業地域型	都市の郊外の幹線道路（国道、県道等）沿いにおいて、沿道サービス型店舗、営業所等が連たんしている地域 ●全域の路線型商業（併用・普通住宅）地区に適用

B) 住宅地区

住宅地区は、主に居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることを目的としている地域であるため、居住の快適性や利便性等が主要な価格形成要因であることから、自然的、社会的環境や通勤利便性等を考慮し、次のタイプに分類される。

用途タイプ	適用する地域等
標準住宅地域型（Ⅰ）	都市中心部及びその近郊にあつて、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される普通住宅地域 ●旧十和田市の住宅地区に適用
標準住宅地域型（Ⅱ）	都市の郊外にあつて、敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される普通住宅地域 ●旧十和田湖町の住宅（併用住宅）地区に適用
集団・村落地域型	主に、都市計画用途地域外にあつて、比較的建物の敷地規模が大きく、住宅の密集度が低い村落で形成される地域 ●全域の集団地区及び村落地区に適用

C) 工業地区

タイプ	適用する地域
中小工場地域型	概ね3,000㎡程度を標準的使用とする中小規模の工場が立地している地域 ●旧十和田市の中小工場地区に適用

(6) 比準項目等の調整

比準項目等を決定する場合においては、市内の連続する土地の評価バランスや行政区境界地区等において隣接市町村との調整を行う必要があることなど、特に隣接する地域の連続した価格の均衡を図る必要がある。

このため、算出された路線価を総合的に判断して価格の調整を行うことができるものとし、その場合には、不動産鑑定士等の意見を踏まえ、比準項目に新たな補正項目及び格差率を設けることができるものとする。

(7) 路線価付設の一般的留意事項

- ① 一つの街路に沿接する宅地は街路の両側にあり、それらの状況は通常の場合大差ないものであるが、一つの街路をはさんで用途地区が異なる時、また、用途地区は同一でも両側の状況に相当な差異がみられるときは、当然それらの価格事情は相違するものであるため、それぞれ別個の路線価を付設する。
- ② 宅地の価格事情は、市街地の中心部から周辺に向かって逡減するのが一般的な傾向であるが、中心部では急激に逡減し、周辺では徐々に逡減するのが特徴的な傾向として挙げられる。こうした傾向の強さによって、中心部の商業地区等では一つの街区において、それに沿接する宅地の価格に相当の格差がある場合は、当該一街路に二つ以上の路線価を付設できることとし、それにより、宅地評価の均衡を保つこととする。
- ③ 路線価の付設が終了した場合は、最終的に全路線価の均衡が維持されているかどうか広域的な視点から綿密に検討し、前項(4)等の必要な調整を行い適正な評価の実施に努める。

第4節 評価額の算出

宅地の各筆の評価額は、各街路に付設した路線価を基礎に、第5節に定める「画地計算法」により求めた1㎡当たり評点に地積を乗じて評点数を算出し、当該評点数に評点1点当たり価額を乗じて求める。

1. 1㎡当たり評点の算出

本章第5節「画地計算法」による画地計算は次の算式により行うものとする。

$$1 \text{ ㎡当たり評点} = \{ (\text{路線価} \times \text{補正率 I}) + \text{補正 II} \} \\ \times \text{補正率 III} \times \text{補正率 IV} \cdots \text{etc}$$

- ・補正率 I は、奥行価格補正率（小数点以下切捨て）
- ・補正 II は、加算補正（側方路線加算、二方路線加算等）（小数点以下切捨て）
- ・補正率 III は、不整形地補正率（不整形、間口狭小、奥行長大）（無道路地は通路開設補正率）（小数点2桁未満切捨て）
- ・補正率 IV 以降は、個別補正率及び宅地比準による宅地以外の地目に適用（無道路地は無道路地補正率）（小数点3桁未満切捨て）
- ・補正率 III において間口狭小、奥行長大の補正適用がある場合、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0.6）による。（小数点2桁未満切捨て）

2. 各筆の評点数の付設

前項1で求めた各筆の1㎡当たり評点に各筆の地積を乗じて評点数を付設する。

3. 評点1点当たり価額

評価基準第1章第3節三に基づいて都道府県知事が算定する宅地の提示平均価額（宅地の総評価見込額を宅地の総地積で除して算定）により決定する。

4. 価額の算出

前項2で求めた評点数に前項3で決定した評点1点当たり価額を乗じて価額を求める。

$$\text{価額 (※)} = 1 \text{ m}^2\text{当たり評点} \times \text{地積} \times \text{評点1点当たり価額}$$

「※」は乗じた後、小数点未満を切り捨てる。

5. 基準年度の価格修正（経過措置）

基準年度の宅地の評価（宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価）においては、基準年度の初日に属する年の前年の1月1日から同年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認められる場合は、前項4で求めた評価額に評価基準で定める方法により修正を加えるものとする。（評価基準第1章第12節二）

6. 提示平均価格

(1) 評点1点当りの価格

評点1点当たりの価格は、宅地の提示平均価格に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。

(2) 提示平均価格の算定

総務大臣は、指定市の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市の宅地の提示平均価格を算定する。

総務大臣は基準宅地の適正な時価及び標準宅地の適正な時価を検討し、市町村間の均衡上必要があると認めるときは、基準宅地の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として標準宅地の適正な時価の所要の調整を行うものとする。

指定市以外の本市においては、県知事が上記と同様な方法により算定し、提示平均価額を市町村長に通知することとなる。

第5節 画地計算要領

1. 通則

宅地の評点数の付設に用いる画地計算要領は、評価基準第1章第3節別表第3「画地計算法」の附表等をもとに、同節2(1)4による所要の補正を講じて次のとおり定める。

また、画地計算要領は、画地単位に適用する。

(1) 画地の認定

宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。

この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これが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又は合わせた区画の宅地ごとに一画地とする。（評価基準第1章第3節別表第3 2）

(2) 用語の定義

画地計算法において使用する用語の定義は、それぞれ次に定めるものとする。

① 道路（路線）

道路とは、道路法第3条に規定する一般国道、都道府県道、市町村道、及び建築基準法第42条に規定する道路並びに次項通路以外の私道をいう。

② 通路

通路とは、幅員約1.8m未満の行止り道路又は通り抜けはできるが比較的曲折が多い私道で、主に特定の私人のための専用通路として利用されているものをいう。

③ 路線価

路線価とは、原則として、評価要領第3章第3節7において路線価を付設した街路に接する最も標準的な間口、奥行を有する宅地（原則として画地計算法の適用においてすべての補正率が1.0となる宅地）の1㎡当りの適正な時価を基として求めた画地計算の基礎となる評点をいう。

④ 正面路線

正面路線とは、一画地の宅地が一つの路線に接している場合はその路線をいい、二つ以上の路線に接している場合は、原則としてそのうち路線価の最も高い路線をいう。

ただし、これにより難しい場合には、当該宅地の位置、形状等を考慮し利用上最も影響を受けている路線を正面路線とすることができる。

また、道路に接しない画地（無道路地）にあっては、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる道路を正面路線とする。

⑤ 側方路線

側方路線とは、正面路線の側方に接続する路線をいう。

⑥ 裏面路線

裏面路線とは、正面路線の背面にある路線をいう。

⑦ 間口

間口とは、一画地の境界のうち、正面路線に接する一辺をいい、無道路地については、正面路線に対応する画地の辺が当該路線に略平行する一辺とする。なお、間口の測定は地籍図上の距離（測定単位：1cm）とするが、それにより難しい場合で、かつ、現況に基づいた図面等がある場合はそれらを用いて測定するものとする。

⑧ 奥行

奥行とは、原則として、路線に接している間口部分の中央付近から概ね画地の中心付近を通る垂線に沿って測定した距離をいう。

無道路地については、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる道路から最も近い点までを近い奥行、最も遠い点までを遠い奥行として取り扱う。

なお、奥行の測定は原則として地籍図上の距離（測定単位：1cm）とするが、それにより難しい場合で、かつ、現況に基づいた図面等がある場合はそれらを用いて測定するものとする。

⑨ 角地・準角地

角地とは、正面と側方に通過する路線がある画地をいう。

準角地とは、一路線が曲折していることによって形成されている角地をいう。

⑩ 隅切

隅切とは、路線が交差する道路の角が通行の円滑を図るために削られた部分をいう。

⑪ 整形地

整形地とは、正方形、矩形、略矩形の画地をいう。なお、整形地の判定は原則として地籍図上の形状により行うが、それにより難しい場合で、かつ、現況に基づいた図面等がある場合はそれらを用いて判定するものとする。

⑫ 不整形地

不整形地とは、整形地以外の画地をいう。

なお、不整形地の判定は原則として地籍図上の形状により行うが、それにより難しい場合で、かつ、現況に基づいた図面等がある場合はそれらを用いて判定するものとする。

⑬ 無道路地

無道路地とは、道路に接していない画地をいう。

なお、無道路地の判定は原則として地籍図上の形状により行うが、それにより難しい

場合で、かつ、現況に基づいた図面等がある場合はそれらを用いて判定するものとする。

⑭ がけ地又は法

がけ地又は法（のり）とは、画地の一部又は全部が傾斜しており、通常の用に供することが物理的にできない部分をいい、勾配が概ね30度を超える斜面で高さ3mを超えるものを「がけ地」とし、それ以外のものは「法」とする。

⑮ 想定整形地

想定整形地とは、画地の頂点を正方形又は長方形で囲み、かつ画地の一辺が原則として、正面路線に接している想定整形地をいう。

⑯ 想定間口及び想定奥行

想定間口とは、想定整形地の正面路線に接した間口をいう。

想定奥行とは、正面路線に接した間口から垂直に想定整形地最深部までの奥行をいう。

(3) 実例等による具体例

【行政実例】

① 画地認定について

問 地目宅地、筆数25筆、総地積1,578㎡のそれぞれ所有者が異なっている土地に、鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階地上10階建のビルが建築され、1階部分は従前同地において事業を営んでいた者（土地所有者）が区分所有し、店舗ごとに壁等によって独立し、2階3階及び地下部分は法人が所有し貸店舗に、4階から10階までは、住宅公団所有の居住の用に供している場合、土地の画地の認定について教示願いたい。

答 事例の土地（地目宅地、筆数25筆）は、一体をなしてビルの敷地として利用されていると認められるので、これら一体をなしている各筆の宅地を合わせて一画地として取り扱うことが適当である。

問 図の場合、これを一画地として認定すべきかどうか御教示願いたい。

答 画地とは、土地の利用状況に着目した区分の単位である。設問の場合、A及びBの所有地の上に一棟の建物が存在しているので、A及びBの所有地は同一建物の用に供されている土地であり、同一の利用状況にあると言える。従って、A及びBの土地を合わせて一画地と認定し評価することになる。

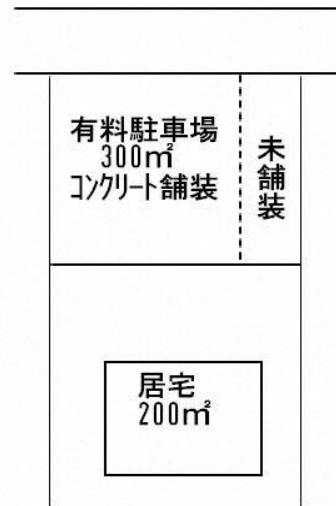


問 一の所有者が、右図のように1筆の土地の一部を（青空）有料駐車場（一部コンクリート舗装済）として使用し、その一部を住宅の用に供している。居宅に通ずる道路はなく有料駐車場を利用して出入を行っている。

このような場合、評価上の画地の取扱いは、次のいずれが適当か。ア．評価上は全てを一画地として画地計算を行う。イ．評価上は、有料駐車場と住宅用地をそれぞれ別画地とする。

答 固定資産評価基準によれば画地の認定は原則として土地課税台帳に登録された1筆の宅地によるものであるが、1筆の宅地又は隣接する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

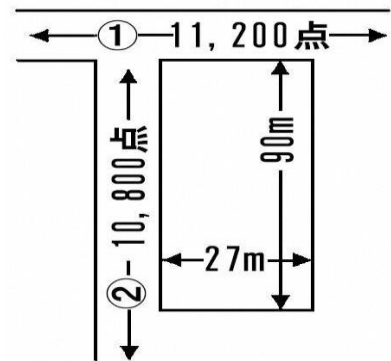
部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分ごとに一画地として認定するものとされている。質問の場合、有料駐車場部分は、一部とはいえコンクリート舗装がなされており、その面積も相当に及んでいることから、一般的にはただ単に一時的に利用されているとは認められないため、当該部分は建物部分とは別に一画地として認定することとなり、イのとおり取り扱うことになるものと考えられる。



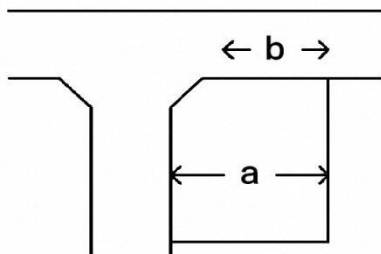
② 画地計算法における正面路線のとり方

問 図のような画地において、①を正面路線とすると、側方路線となる②以下の単位当たり評点となる場合、①又は②のどちらを正面路線とすべきかご教授願いたい。

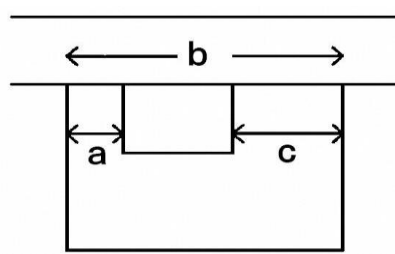
答 側方路線影響加算法でいう正面路線とは、一般的には路線価の高い方の路線をいうものであるが、設問の事例の場合には、当該画地の利用状況及びその隣接する他の街路の路線価の大小等により主たる街路（正面路線）を認定することが適当である。



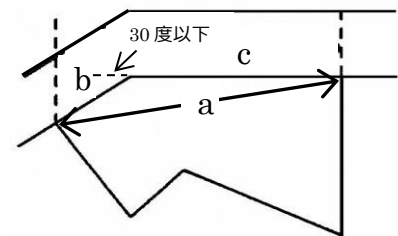
③ 間口距離の計測の具体例



隅切りされた宅地は a が間口距離

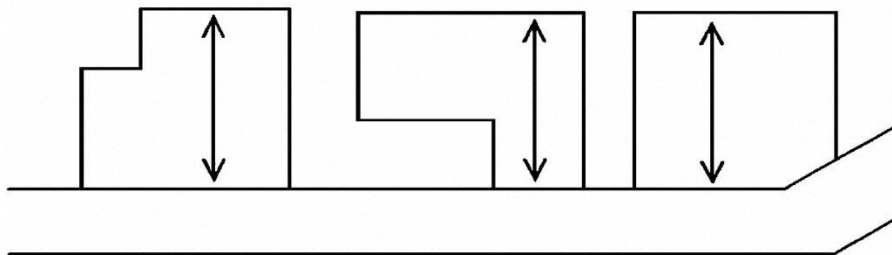


間口が2つに分離されている宅地は、 $a + c$ が間口距離



屈折する角度が概ね30度までは画地の左右の対角線 a を間口とする

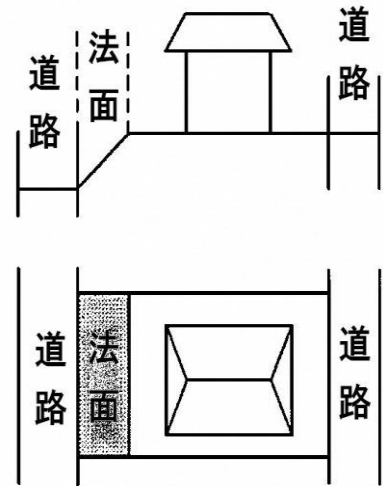
④ 奥行距離の計測の具体例



⑤法部分の評価について

問 別図の様な状況である土地の評価について御教示願いたい。(以下略)

答 宅地の法面については、通常、一画地として評価することが適当である。この場合、市街地宅地評価法によるときは、当該画地のがけ地補正率表に従って補正することになる。(中略) また、法面側の二方加算については、現実の利用状況等、当該土地の実態により判断すべきものとする。すなわち、法面部分が道路に接していることにより当該宅地の利用価値が増加すると認められる状態にあれば加算して差支えない。ただし、平坦地部分と法面部分の所有者が異なる場合(法面部分を造成業者が所有している場合等)については、その利用状況等が客観的に一画地として認定できる場合を除いて、通常1筆毎に評価することになる。この場合、法面部分は雑種地として適宜比準して評価するのが一般的であると考えられる。



⑥ 建築基準法の建築制限と土地の評価の関係

問 建築基準法においては「建築面積の敷地面積に対する割合」等種々建築制限をしているが、これらの制限を土地の評価上いかに関連づけるべきであるか。

答 固定資産税における土地の評価は、売買実例価額を基礎として、適正な時価を算定する方法がとられているので、建築基準法等による土地の利用に対する制限は売買実例価額に反映しているものである。

なお、個々の画地の特殊事情により建築物に制限があった場合における制限については、画地計算法で認められるものを除いては、一般的に考慮する必要がないものと考えられる。

⑦ 大規模住宅開発に当って建築基準法等によって設置が義務づけられている空地等について

問 大規模高層住宅団地の開発等の際に、建築基準法上設置が義務づけられた公開空地等について、何らかの評価上の補正を行う必要があるか。

答 当該公開空地等については、建物を建てるために必要な敷地を構成するものであり、建築基準法上、建ぺい率や容積率を適用するに当っては、当該地を含めて算定するものであること等からみて、一般の建物の敷地と何ら異なるものでないこと。また、当該空地部分の存在については、当該住宅団地の存在が前提となるものであり、仮に更地として当該団地敷地をみたときには、何ら規制がないという面で、緑地保全地区等における建築規制とは根本的に性格が異なることから、当該住宅団地の敷地として認定される以上、特に評価上の補正を行う必要はないものと考えられる。

⑧ 通達等による補正

その他、青森県より通達があった場合には適宜補正を適用する。

法規制等により利用制限等がある土地の評価

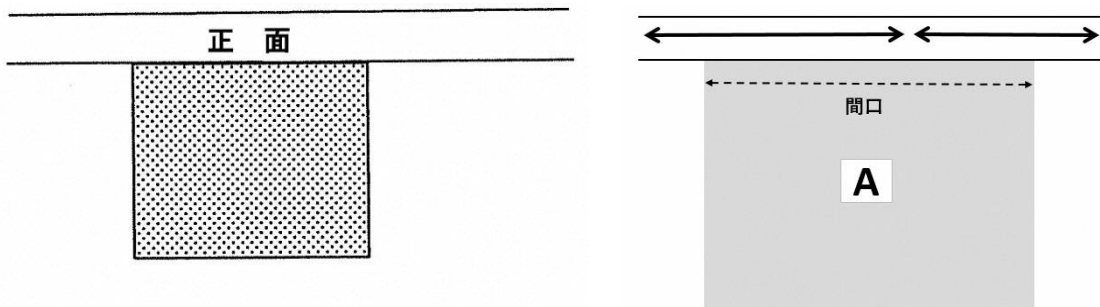
(令和元年5月20日—総税評第2号総務省自治税務局資産評価室長通達 抜粋)

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

(4) 画地の形態による取扱い基準と形状区分の設定

① 一方路線画地

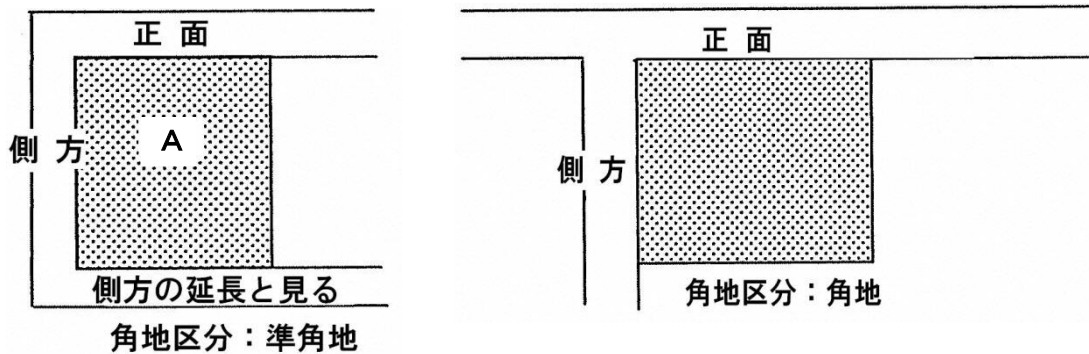
一方路画地とは正面路線にのみ接する画地をいう。



※Aは路線価の高い方を正面とする。

② 側方二方路画地 ※集団地区・村落地区の加算は行わない

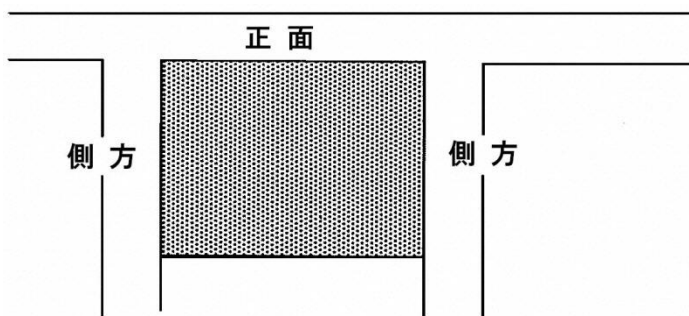
側方二方路画地とは、正面路線と交差する側方路線が画地の片側に連続して接する画地をいう。



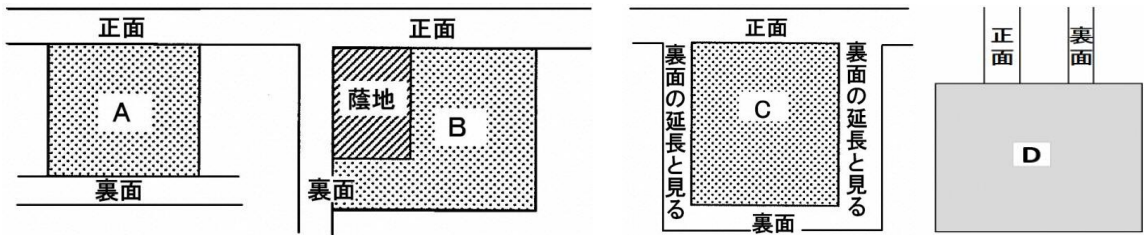
※Aは三方路線地にならない。この場合、延長と見る辺の影響加算は行わない。(二方路画地となる)

③ 側方三方路画地 ※集団地区・村落地区の加算は行わない

側方三方路線画地とは、正面路線と交差する側方路線が画地の両側に連続して接する画地をいう。



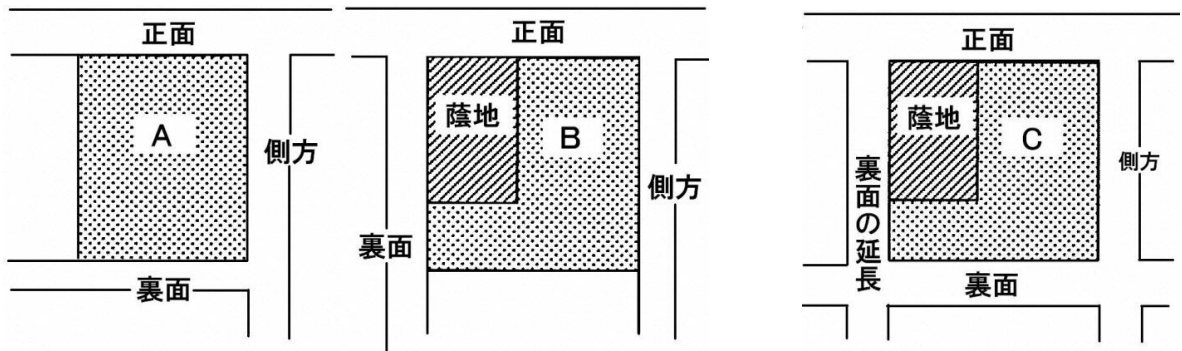
- ④ 裏面二方路面地 ※集団地区・村落地区の加算は行わない
 裏面二方路面地とは、正面と裏面の二つの路線に挟まれた画地をいう。



※Cは四方路線地にならない。この場合、延長と見る辺の影響加算は行わない。(二方路面地となる)

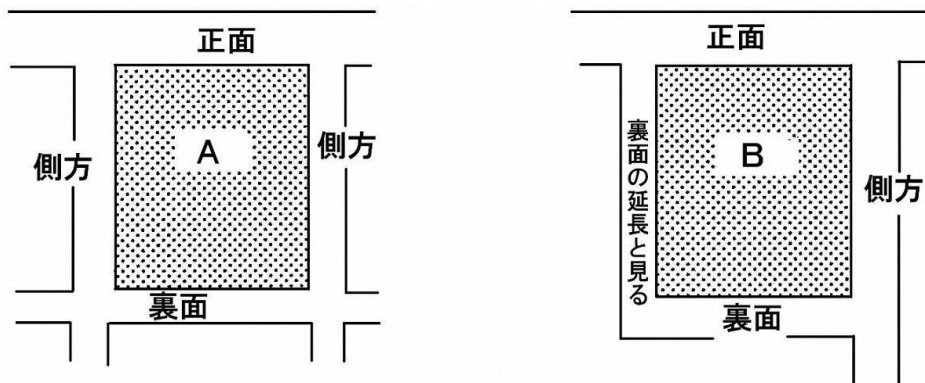
※Dは路線価の高い方を正面とする。

- ⑤ 側方・裏面三方路面地 ※集団地区・村落地区の加算は行わない
 側方・裏面三方路面地とは、三つの異なる系統の路線が形成する、当該路線に接する画地をいう。



※Cは四方路線地にならない。この場合、延長と見る辺の影響加算は行わない。(三方路面地となる)

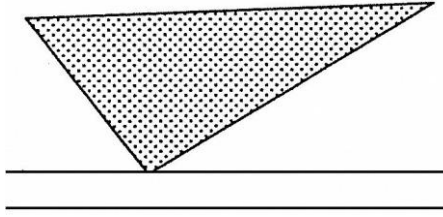
- ⑥ 四方路面地 ※集団地区・村落地区の加算は行わない
 四方路面地とは、四つの異なる系統の交差する路線に囲まれ、当該路線のいずれにも接する画地をいう。



※ Aは、標準的な四方路線地である。

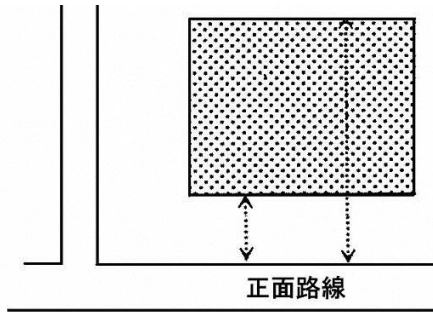
※ Bは四方路線地にならない。この場合、延長と見る辺の影響加算は行わない。(三方路面地となる)

⑦ 逆三角地



正面路線に接する部分が極小の画地で電算入力
上は間口1mとする画地

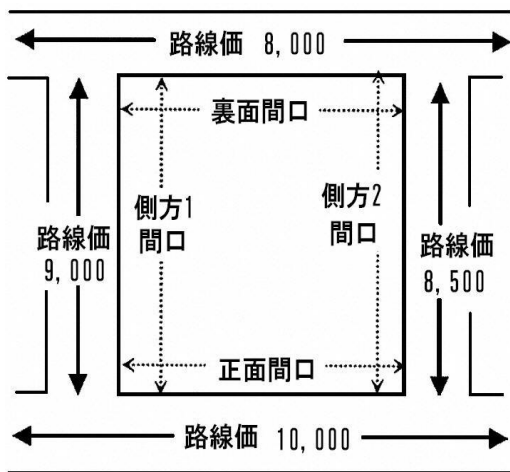
⑧ 無道路地



どの街路にも接しない画地で最も合理的に利用
できる路線を正面路線とする画地

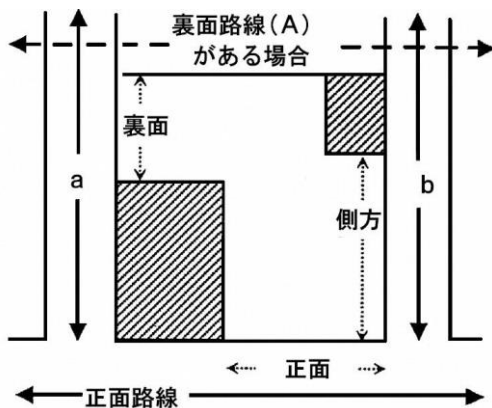
(5) 正面路線、側方路線、裏面路線の認定の具体例

【例1】



- ア 正面間口は、原則として路線価が最も高い路線に接した画地の辺とする
- イ 対面する路線価が同じ場合は、次の順によって正面側とする
[間口が長い側→路線幅員]
- ウ 側方間口は、正面間口から連続して道路
が交差する画地の側面に接する画地の辺とする
- エ 側方が両面にある場合は、上記ア、イと
同様の順によって側方1、側方2とし、
状況が同じ場合は正面から向かって左側
を側方1、右側を側方2とする
- オ 裏面間口は、正面間口に対面する裏側の
路線に接する画地の辺とする

【例2】



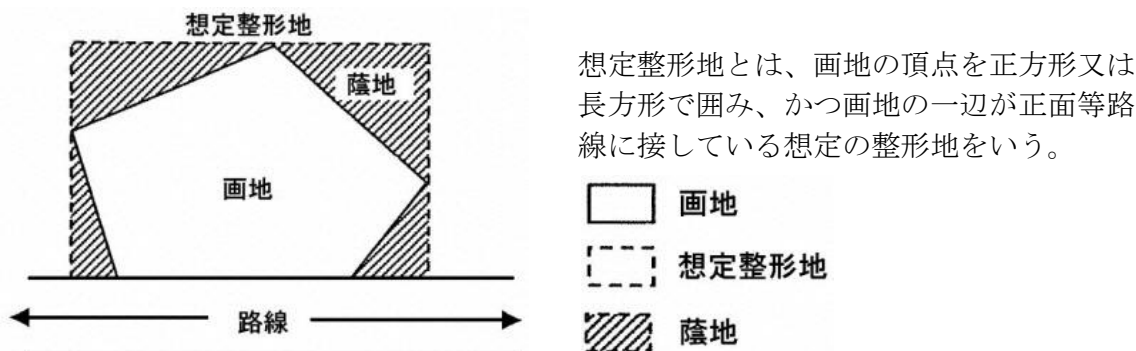
a 路線は側方路線と見られるが、画地の形
状から見ると正面間口からの連続性が蔭地
(別な画地)で分断されているため、実質
はa 路線に接する辺は裏面間口として取扱
う。
但し、対面する裏面路線 (A) がある場合
は、a 路線に接する部分は加算の対象とし
ない。

(6) 想定整形地の設定と間口・奥行の測り方の具体例

想定整形地は、次の目的をもって設定するものである。

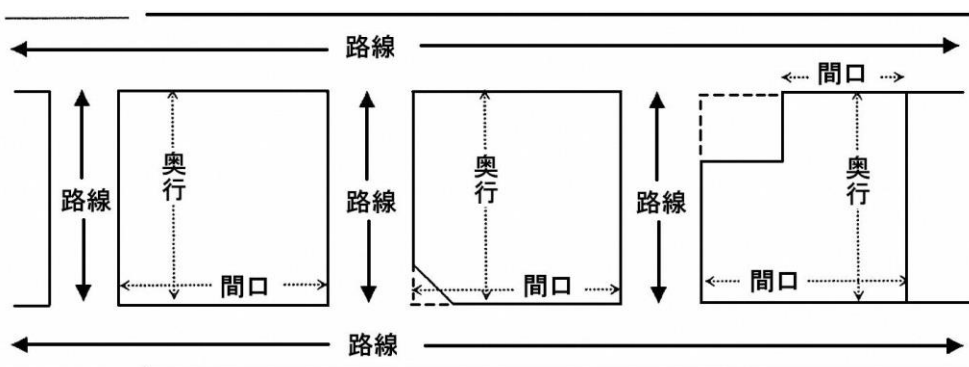
- ① 画地形状が不整形の画地において、不整形補正を行うために、それぞれの画地の形状に応じた整形地を想定して、整形地として欠けている部分を「蔭地」として、その割合（蔭地割合）の程度によって不整形地の補正率を設定すること。
- ② 画地計算の基本である奥行価格補正を行うための「奥行距離」を想定整形地の奥行（以下「想定奥行」という。）を限度とする制限を設定するため
- ③ 想定整形地

【例3】



④ 一般的（整形地的）な間口・奥行の計測

【例4】



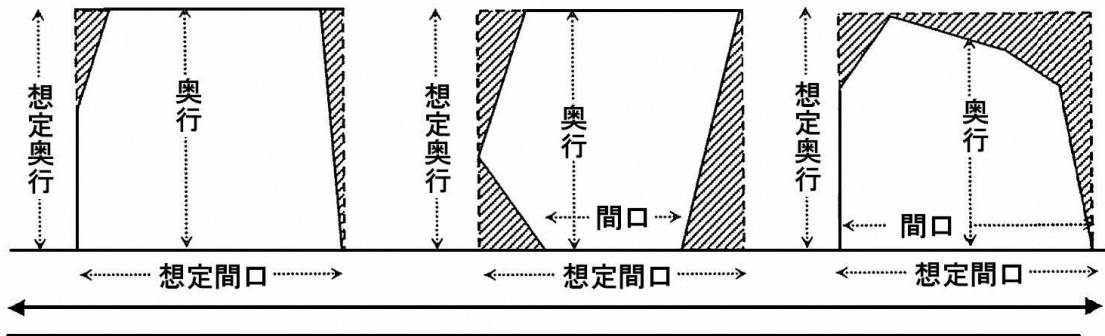
- A) 間口とは、画地の辺が路線に接する部分の長さをいう。
- B) 奥行とは、原則として、路線に接している部分の中央付近から概ね画地の中心付近を通る垂線に沿って測定した距離をいう。
- C) 道路の隅切り部は、特殊な場合を除き延長した側面までを間口位置とする。

※ 裏面路線がある場合は、画地の形状として多少の歪みや凹凸があっても、整形地として取扱う画地については、正面の奥行距離と裏面の奥行距離は同じとすることができる。

※ 同様に、側方1、側方2の路線がある場合も、側方1と側方2の奥行距離を同じとすることができる。

⑤ 想定整形地の間口・奥行の計測（想定間口・想定奥行）

【例5】

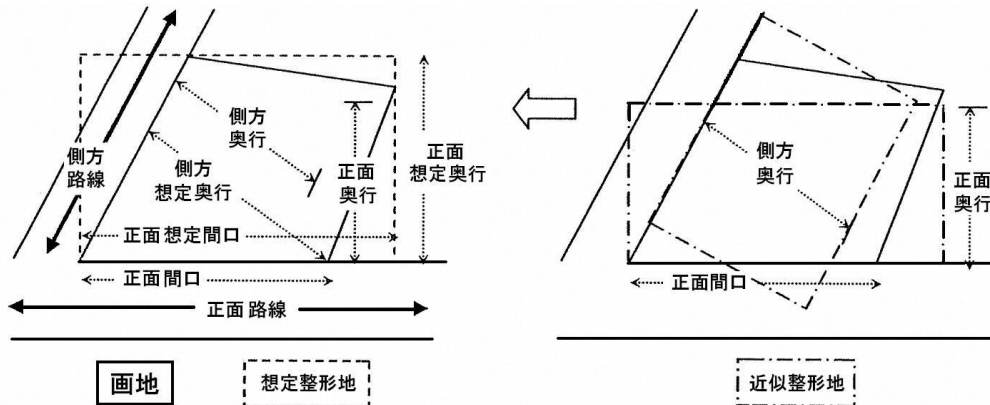


- A) 想定間口とは、正面等路線の画地の辺に接する整形地の辺の長さをいう。
- B) 想定奥行とは、想定間口の辺を垂直に整形地の対面する辺までの長さをいう。
- C) 奥行とは、想定奥行を限度とした画地の最深部又は計算奥行とする。
- D) 斜線部分は、画地の不整形の度合いを測る「蔭地」部分となり、次の計算によって蔭地割合を算出して、不整形補正率を設定する。

$$\frac{\text{想定整形地の地積} - \text{画地合計地積}}{\text{想定整形地の地積}} = \text{蔭地割合}$$

⑥ 不整形地の間口・奥行の計測（想定間口・想定奥行）

【例6】



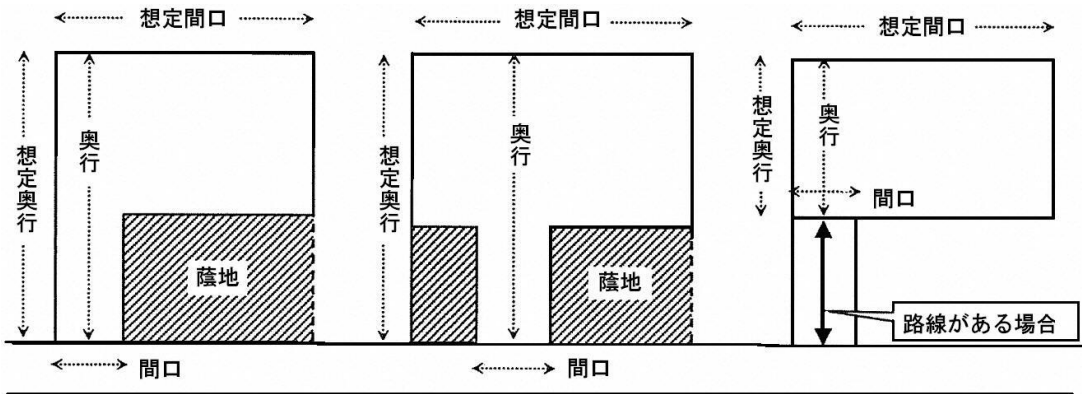
- A) 不整形地として取扱う画地については、正面及び二方路以上の奥行は、基本的にそれぞれの想定奥行を限度として近似整形の奥行とする。【例6】右図
- B) 但し、近似整形の設定については、一つ一つを設定するのは困難なことから、想定奥行を限度として画地合計地積を間口で除した距離（以下「計算奥行」という）を、原則として画地計算上の奥行とする。（近似整形奥行＝計算奥行）
- C) 計算奥行が想定奥行より大きい場合は、それぞれの想定奥行を画地計算上の「奥行」とする。

$$\left[\frac{\text{画地合計地積}}{\text{間口距離}} \right] \text{計算奥行} \leq \text{想定奥行} \text{ の場合は「計算奥行」とする}$$

$$\text{想定奥行} < \left[\frac{\text{画地合計地積}}{\text{間口距離}} \right] \text{計算奥行} \text{ の場合は「想定奥行」とする}$$

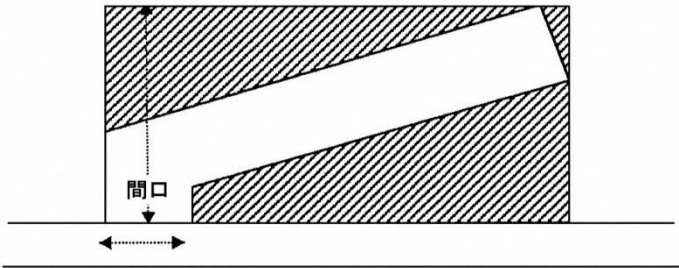
⑦ 特殊な画地の間口・奥行の計測（想定間口・想定奥行）

【例7（袋地の測り方）】



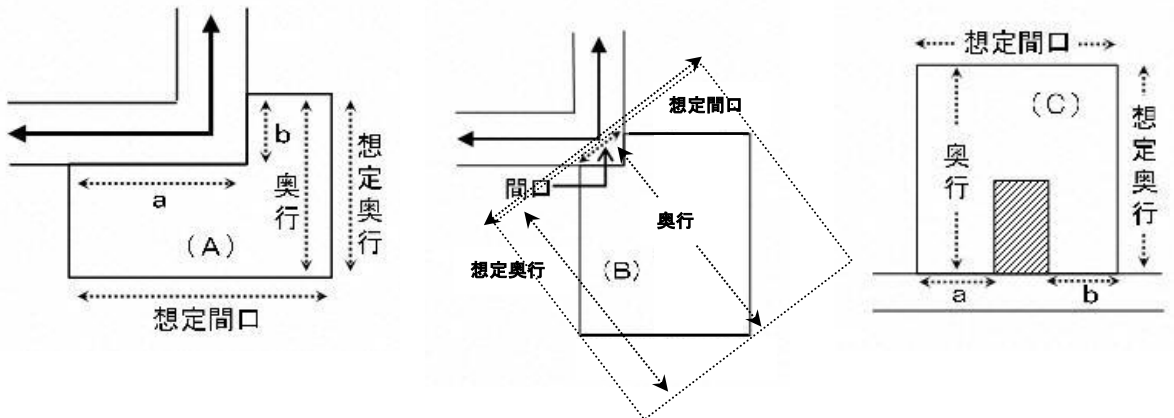
※ いずれも想定奥行より計算奥行が長い場合、想定奥行を「奥行」とする。

【例8（台形状の画地で正面街路から斜めに奥行が長い画地の測り方）】



一般的には例のように路線に接する辺を基準に想定整形地を設定して想定奥行が補正対象の奥行距離となる。

【例9（L字形地・コの字形地の測り方）】

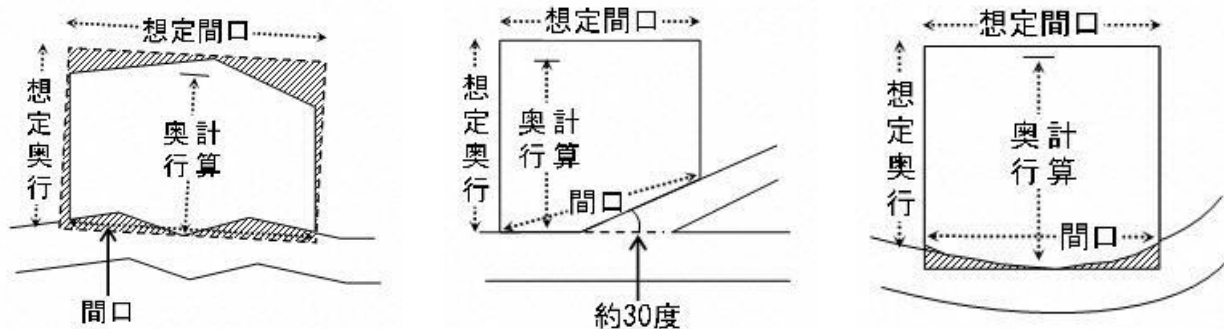


- ※ 間口は、辺 a・b のどちらか長い方とする
- ※ L字形地は角地にはならない
- ※ 間口の長い方を想定間口とする

- ※ 左図 (A) の辺 a・b が短い場合は、対角線の距離（6m以下）を間口とする
- ※ 奥行は、長い方を奥行とする

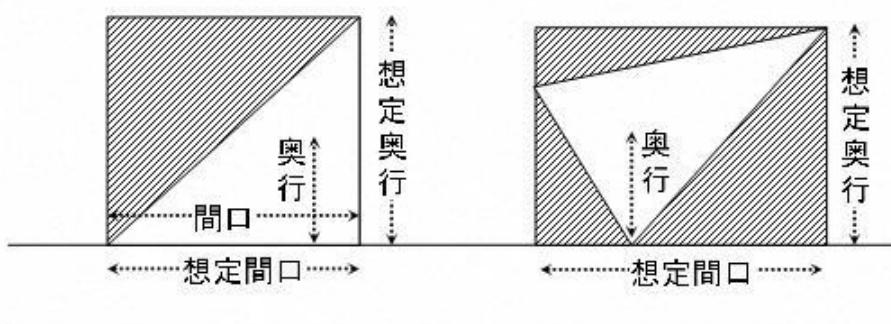
- ※ 間口は、辺 a と b を加算した距離とする（間口 = a + b）

【例10（屈折地の測り方）】



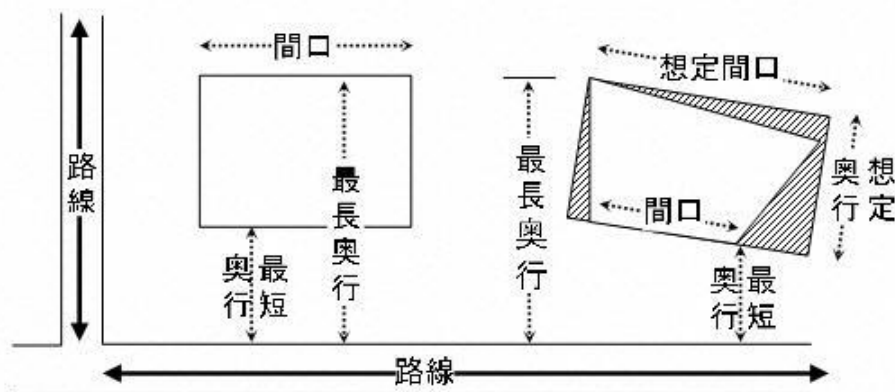
- ※ 画地の左右の対角線を間口とする
- ※ 想定整形地は原則として間口に平行した近似整形地とする
- ※ 屈折する角度が概ね30度（内側30度、外側150度程度）までは画地の左右の対角線を間口とする
- ※ 角度が30度を超える場合は、状況により角地で取扱う

【例11（三角地の測り方）】



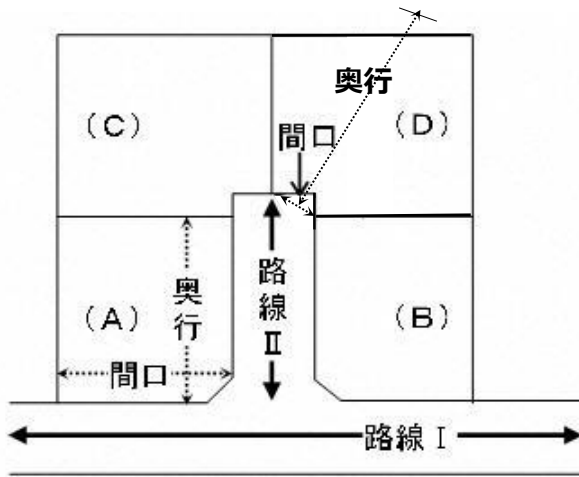
- ※ 想定整形地は、路線に沿った辺から三角地を囲む
- ※ 奥行は計算奥行とする
- ※ 逆三角地は間口距離を「1m」とする

【例12（無道路地の測り方）】



- ※ 正面路線は、画地から最も合理的に利用できると思われる路線とする
- ※ 無道路地には、側方、裏面はないものとする
- ※ 不整形地は、蔭地割合によって補正する

【例13（短い袋路等に接する画地の測り方）】



- ※ 3宅地（画地）以上接する道路には原則として路線を付設する
- ※ 従って、画地C、Dの間口・奥行は前項【例9（A）、（B）】にならない計測する
（路線Ⅰからの奥行とはしない）
- ※ 画地C、Dの基本価額は路線Ⅱの路線価とし画地（A）、（B）は路線Ⅰの路線価とする

2. 画地計算法

(1) 奥行価格補正割合法（附表1）

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるに従って、また、著しく短くなるに従って逓減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて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。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り評点数} = \text{正面路線価} \times \text{補正率Ⅰ} \times \text{補正率Ⅲ} \times \text{補正率Ⅳ} \dots$$

（※補正率Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以降の区分等は、第3章第4節1と同様）

(2) 側方路線影響加算法（附表2）

正面と側方に路線がある画地（角地）は、側方路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価格よりも高くなるものであるので、角地については、当該角地の正面路線から計算した基本1㎡当り評点数に、側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、側方路線価に「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた奥行価格補正率及び「側方路線影響加算率表」（附表2）によって求めた側方路線影響加算率を乗じて求めるものとする。（計算例：第5節3(1)②の例題参照）

なお、角地及び準角地において、道路の交叉角が30°程度以下又は150°程度以上のものは、側方の影響を受けないものとして取り扱うことができる。（第5節1(6)⑦【例10（屈折地の測り方）】を参考）

- ① 基本1㎡当り評点数 = 正面路線価 × 補正率Ⅰ
- ② 側方路線加算1㎡当り評点数 = 側方路線価 × 補正率Ⅰ × 側方路線影響加算率
- ③ 1㎡当り評点数 = (① + ②) × 補正率Ⅲ × 補正率Ⅳ …

（※補正率Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以降の区分等は、第3章第4節1と同様）

(3) 二方路線影響加算法（附表3）

正面と裏面に路線がある画地（二方裏面路線地）の価額は、裏面路線の影響により、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、二方裏面路線地については、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

の評点数を求めるものとする。

この場合において、加算すべき1㎡当り評点数は、裏面路線価に「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた奥行価格補正率及び「二方路線影響加算率表」（附表3）によって求めた二方路線影響加算率を乗じて求めるものとする。

（計算例：第5節3(1)③の例題参照）

- ① 基本1㎡当り評点数 = 正面路線価 × 補正率Ⅰ
 - ② 二方路線加算1㎡当り評点数 = 裏面路線価 × 補正率Ⅰ × 二方路線影響加算率
 - ③ 1㎡当り評点数 = (① + ②) × 補正率Ⅲ × 補正率Ⅳ …
- (※補正率Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以降の区分等は、第3章第4節1と同様)

(4) 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ものとする。

（計算例：第5節3(1)④の例題参照）

(5) 不整形地評点算出法（附表4）

不整形地は整形地に比べ画地の全部を宅地として効果的に利用できない制約を受け、一般的に宅地としての利用価値が劣るものであり、また、この利用上制約を受ける状態は不整形地の形状が多種であることにより多様にわたっている。この多種多様な状態に応じて評価する方法を方式化したのが不整形地評点算出法である。

不整形地補正率の求め方は、不整形地を正面路線に接する整形地（以下「想定整形地」という。）に直し、想定整形地の総地積に対する蔭地部分の面積割合を算出し、これに応じて不整形地補正率を適用する。

ただし、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表7）、「奥行長大補正率表」（附表8）の適用がある場合には、間口狭小補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた率、間口狭小補正率に不整形地補正率を乗じた率及び不整形補正率のいずれか小さい率を適用する。

この場合の不整形地の補正率の下限は「0.6」とする。

なお、不整形地の補正は、宅地として利用上の制約を受けることによる減価補正であるので、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行いうるものは補正を行わないことができる。

この不整形地補正率表を「附表4」に定める。

（計算例：第5節3(2)の例題参照）

(6) 無道路地評点算出法（附表5、6）

直接道路に接していない無道路地は、出入りが不便なことや家屋等の建築が不能又は困難であるなど、その利用上強く制限を受けているため、一般的にその利用価値は相当程度低いものになっている。この利用価値が低くなる分だけ評価を低くすることを方式化したのが無道路地評点算出法である。

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

この通路開設補正率を「附表5」に定め、無道路地補正率を「附表6」に定める。

（計算例：第5節3(3)の例題参照）

(7) 間口が狭小な画地（附表7）

間口が狭小な画地に適用する間口狭小補正率を用途地区別に「附表7」に定める。
（計算例：第5節3(4)の例題参照）

(8) 奥行が長大な画地（附表8）

奥行が間口に比べて長大な画地に適用する奥行長大補正率を用途地区別に「附表8」に定める。
（計算例：第5節3(5)の例題参照）

(9) がけ地等を有する画地（附表9）

画地の一部又は全部ががけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地等、通常の用途に供することができない部分の面積割合に応じて、がけ地補正率「附表9」を定める。

なお、いわゆる「法（のり）」と呼ばれる部分については、石積みや土止め工事がなされておらず、宅地として利用できない部分と認められる場合は、がけ地等に含め補正を講ずることができるが、それ以外のものについては、特に補正は必要のないものである。

（計算例：第5節3(6)の例題参照）

(10) 都市計画施設予定地（附表10）

都市計画法第11条第1項に規定する都市計画施設のうち道路、都市高速鉄道、公園、緑地、河川の用に供する旨の決定を受けた地域内の土地のうち、都市計画法の第9条に規定する近隣商業地域（容積率300%以上）又は商業地域に存する画地に適用する都市計画施設予定地補正率を「附表10」に定める。

（計算例：第5節3(7)の例題参照）

(11) その他の補正率

以上のほか、宅地の価格に影響を与えると認められる次の各事項に該当する画地については、評価基準第1章第3節二4にもとづく所要の補正として、それぞれ以下の補正率を定める。

① 水路を介する画地（附表11）

水路（暗渠敷は除く）を介して正面路線に接する画地で、当該水路の幅員が概ね2mを超える場合に適用する、水路を介する画地の補正率を「附表11」に定める。

② 道路より低い位置にある画地（附表12）

道路に沿接し、その道路より低い位置にあるため、一般の宅地に比べ日照・通風・水はけなどの状況が不良であると認められる画地に適用する道路との高低差補正率を「附表12」に定める。

③ 土砂災害特別警戒区域に指定された画地

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第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に指定された宅地および宅地比準の画地については、建築物の構造の規制や特定の開発行為に対する制限が発生することから、土砂災害特別警戒区域の補正率を「附表14」に定める。※平成27年度分から適用する。

(12) その他留意事項

① 住宅地区内の影響加算の取扱い

住宅地区内で、次のいずれかに該当する街路は、側方路線又は二方路線の影響加算を適用しない。

A) 側方路線又は二方路線の幅員が2m未満である。

B) 側方路線又は二方路線の利用が個別に限定される状況にある道路。

② 大工場地区及び中小工場地区の補正の取扱い

正面路線が大工場地区又は中小工場地区で画地地積が大きい場合にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、原則として、次の補正は適用しない。

- A) 不整形地補正 (10,000㎡以上)
- B) 道路より低い位置にある画地の補正

3. 画地計算の具体的方法

画地計算は、前項第5節1(1)の「画地の認定」後、その画地の形態により次の各項に定める方法で評点を算出する。

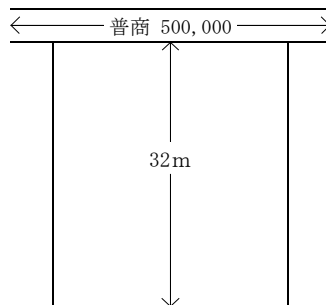
(1) 整形地

① 一方のみが路線に接する画地

A) 完全に路線に接する画地

一边が完全に路線に接している画地は、奥行価格補正割合法により正面路線の路線価に当該画地の奥行に応じた奥行価格補正率を乗じて単位当たり評点を求める。

例題 1



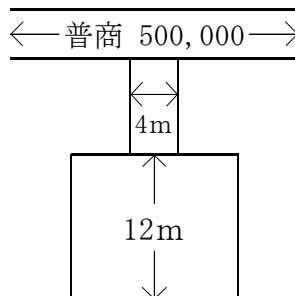
$$\begin{array}{rclclcl}
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & = & \text{(路線価)} & \times & \text{奥行32mの普通商業} & = & \\
 \text{の評点数} & & 500,000 & & \text{(の奥行価格補正率)} & & \\
 & & & & 0.97 & & 485,000
 \end{array}$$

B) 一部が路線に接する画地

一边の一部が路線に接する画地は、路線に接している一边の中央付近から対辺の midpoint 又は点に向い奥行を測定し、この奥行に応じた奥行価格補正率を路線価に乗じて単位当たり評点を求める。

なお、路線に接する間口が狭小な場合には、別に定める「間口狭小補正率」を適用し、単位当たり評点を求める。

例題 2



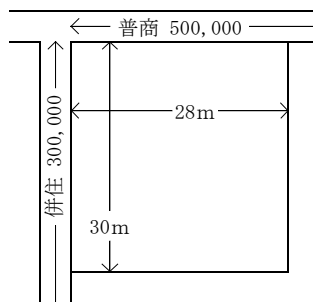
		(路線価)		奥行12mの普通商業 (の奥行価格補正率)		間口4mの普通商業 (の間口狭小補正率)
1 m ² 当たり	=	500,000	×	1.00	×	0.97
の評点数	=	485,000				

② 正面と側方に路線がある画地

正面のほか側方に路線がある画地は、側方路線影響加算法により、正面路線から①の一方のみが路線に接する画地にならって算出した単位当たり評点（以下例題では、「基本1 m²当たり評点数」という。）に、側方路線を仮に正面路線とみなして、同様に算出した単位当たり評点に側方路線影響加算率を乗じて算出した影響加算評点を加算して単位当たり評点を求める。

従って、正面路線及び側方路線から計算する場合の奥行価格補正率並びに側方路線影響加算率については、正面の用途地区に対応した補正率を適用する。

例題3-(1)

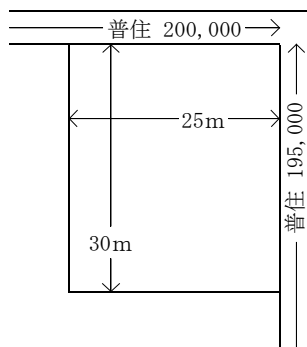


		(正面路線価)		奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)		
(1) 1 m ² 当たり	=	500,000	×	1.00	=	500,000
評点数						

		(側方路線価)		奥行28mの普通商業 (の奥行価格補正率)		普通商業の側方(角地) (路線影響加算率)
(2) 1 m ² 当たり	=	300,000	×	1.00	×	0.08
の評点数	=	24,000				

		(1)		(2)		
(3) 1 m ² 当たり	=	500,000	+	24,000	=	524,000
の評点数						

例題3-(2)



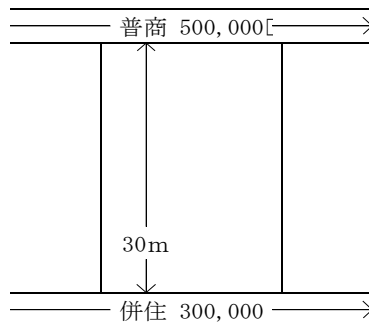
	基本		(正面路線価)		奥行30mの普通住宅 (の奥行価格補正率)		
(1)	1 m ² 当たり 評点数	=	200,000	×	0.95	= 190,000	
	側方路線加算		(側方路線価)		奥行25mの普通住宅 (の奥行価格補正率)	普通住宅の側方(角地) (路線影響加算率)	
(2)	1 m ² 当たり の評点数	=	195,000	×	0.97	×	0.03
		=	5,674				
(3)	1 m ² 当たり の評点数	=	(1)	+	(2)	= 195,674	

③ 正面と裏面に路線がある画地

正面のほか裏面に路線が接している画地は、二方路線影響加算法により正面路線から①の一方のみが路線に接する画地にならって算出した単位当たり評点に、同様にして裏面路線から算出した単位当たり評点に二方路線影響加算率を乗じて算出した影響加算評点を加えて単位当たり評点を求める。

なお、正面路線及び裏面路線から計算する場合の奥行価格補正並びに二方路線影響加算率については、正面の用途地区に対応した補正率を適用する。

例題 4

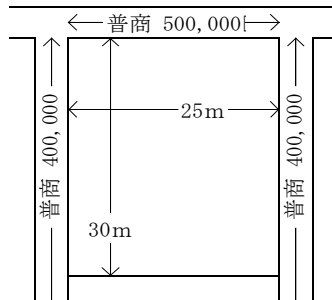


	基本		(正面路線価)		奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)		
(1)	1 m ² 当たり 評点数	=	500,000	×	1.00	= 500,000	
	二方路線加算		(二方路線価)		奥行30mの併用住宅 (の奥行価格補正率)	併用住宅の二方 (路線影響加算率)	
(2)	1 m ² 当たり の評点数	=	300,000	×	1.00	×	0.05
		=	15,000				
(3)	1 m ² 当たり の評点数	=	(1)	+	(2)	= 515,000	

④ 三方又は四方に路線がある画地

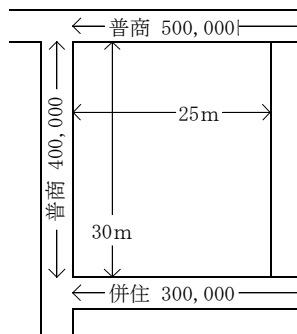
三方又は四方に路線が接する画地は、前記②の正面と側方に路線がある画地及び③の正面と裏面に路線がある画地にならない、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を用いて単位当たり評点を求める。

例題 5 - (1)



基本		(正面路線価)		奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)		
(1) 1 m ² 当たり	=	500,000	×	1.00	= 500,000	
評点数						
側方路線加算		(側方路線価①)		奥行25mの普通商業 (の奥行価格補正率)	普通商業の側方(角地) (路線影響加算率)	
(2) 1 m ² 当たり	=	400,000	×	1.00	× 0.08	
の評点数	=	32,000				
側方路線加算		(側方路線価②)		奥行25mの普通商業 (の奥行価格補正率)	普通商業の側方(角地) (路線影響加算率)	
(3) 1 m ² 当たり	=	400,000	×	1.00	× 0.08	
の評点数	=	32,000				
(4) 1 m ² 当たり	=	(1)	+	(2)	+	(3)
の評点数	=	500,000	+	32,000	+	32,000
	=	564,000				

例題 5 - (2)



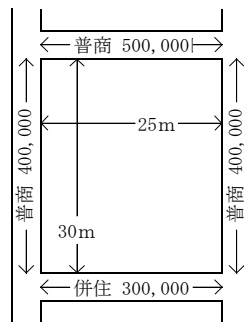
基本		(正面路線価)		奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)	
(1) 1 m ² 当たり	=	500,000	×	1.00	= 500,000
評点数					

	側方路線加算		(側方路線価)		奥行25mの普通商業 (の奥行価格補正率)		普通商業の側方 (角地) (路線影響加算率)
(2)	1 m ² 当たり の評点数	=	400,000	×	1.00	×	0.08
		=	32,000				

	二方路線加算		(裏面路線価)		奥行25mの併用住宅 (の奥行価格補正率)		併用住宅の二方 (路線影響加算率)
(3)	1 m ² 当たり の評点数	=	300,000	×	1.00	×	0.05
		=	15,000				

			(1)		(2)		(3)
(4)	1 m ² 当たり の評点数	=	500,000	+	32,000	+	15,000
		=	547,000				

例題5-(3)



	基本		(正面路線価)		奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)		
(1)	1 m ² 当たり 評点数	=	500,000	×	1.00	=	500,000

	側方路線加算		(側方路線価①)		奥行25mの普通商業 (の奥行価格補正率)		普通商業の側方 (角地) (路線影響加算率)
(2)	1 m ² 当たり の評点数	=	400,000	×	1.00	×	0.08
		=	32,000				

	側方路線加算		(側方路線価②)		奥行25mの普通商業 (の奥行価格補正率)		普通商業の側方 (角地) (路線影響加算率)
(3)	1 m ² 当たり の評点数	=	400,000	×	1.00	×	0.08
		=	32,000				

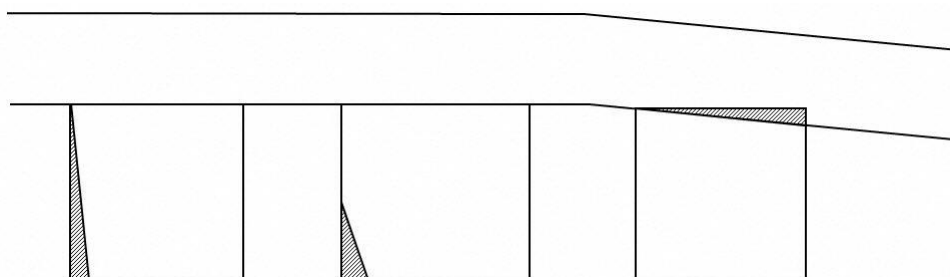
	二方路線加算		(裏面路線価)		奥行30mの併用住宅 (の奥行価格補正率)		併用住宅の二方 (路線影響加算率)
(4)	1 m ² 当たり の評点数	=	300,000	×	1.00	×	0.05
		=	15,000				

			(1)		(2)		(3)		(4)
(5)	1 m ² 当たり の評点数	=	500,000	+	32,000	+	32,000	+	15,000
		=	579,000						

(2) 不整形地

不整形地補正は、画地の形状が悪いことによって画地の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から、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行いうるものは補正を要しないものとされている。したがって、下例のように、画地の形状が多少不整形であっても画地の面積が概ね適正規模若しくはそれ以上の広さがある場合等にあっては整形地として取扱う。

(図例)



ただし、程度として道路のすみ切り「建築基準法施行令第144条の4第1項第2号」に準ずる程度であること。

*幅員6m未満の道路では、隅角をはさむ2辺を各々2mとした二等辺三角形の隅切りを設ける必要があると定められている。

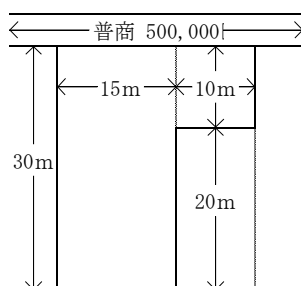
① 一方のみが路線に接する不整形地

一方のみが路線に接する不整形地は、方形地に直した間口と当該画地の間口が同一の場合は「完全に路線に接する不整形地」又、当該画地の間口が方形地の間口より小さい場合は「一部が路線に接する不整形地」として次により評点を算出する。

A) 完全に路線に接する不整形地

(1)①A)「完全に路線に接する画地」にならい、奥行を測定しこの奥行に応じた奥行価格補正率を路線価に乗じて得た評点到当該画地の蔭地割合に応じた不整形地補正率を乗じて単位当たり評点を求める。

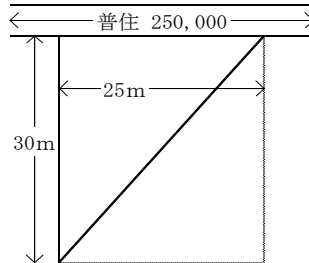
例題6-(1)



$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{ 30\text{m} \times 25\text{m} - (30\text{m} \times 15\text{m} + 10\text{m} \times 10\text{m}) \}}{30\text{m} \times 25\text{m}} \times 100 = 26\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= & \text{(正面路線価)} & \quad & \text{奥行30mの普通商業} & \quad & \text{蔭地割合26\%の} \\
 \text{の評点数} &= & 500,000 & \quad \times & \text{(の奥行価格補正率)} & \quad \times & \text{(不整形地補正率)} \\
 & & 480,000 & & 1.00 & & 0.96
 \end{aligned}$$

例題 6 - (2)



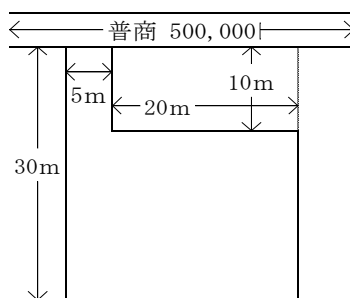
$$\begin{aligned}
 (1) \quad \text{蔭地割合} &= & \text{(想定整形地の地積)} & \quad & \text{(評価対象地の地積)} \\
 &= & \{ 30\text{m} \times 25\text{m} & \quad - & (25\text{m} \times 30\text{m} \times 1 \div 2) \} \\
 & & \text{(想定整形地の地積)} & & \\
 & \div & 30\text{m} \times 25\text{m} & \quad \times & 100 & = & 50\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= & \text{(正面路線価)} & \quad & \text{奥行30mの普通住宅} & \quad & \text{蔭地割合50\%の} \\
 \text{の評点数} &= & 250,000 & \quad \times & \text{(の奥行価格補正率)} & \quad \times & \text{(不整形地補正率)} \\
 & & 171,000 & & 0.95 & & 0.72
 \end{aligned}$$

② 一部が路線に接する不整形地

前項にならない評点を求めることとするが、当該画地の間口が狭小な場合又は奥行が長大な場合には、間口狭小補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じた率、間口狭小補正率に不整形地補正率を乗じた率、及び不整形補正率のうちいずれか小さい率を適用する。

例題 7 - (1)



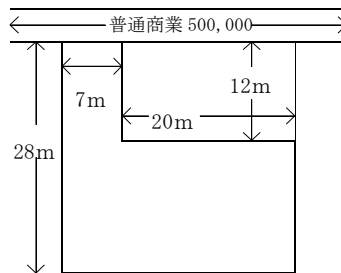
$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{30\text{m} \times 25\text{m} - (5\text{m} \times 30\text{m} + 20\text{m} \times 20\text{m})\}}{30\text{m} \times 25\text{m}} \times 100 \\
 &= 26\% \cdots \text{不整形補正率} = 0.96
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \text{ 奥行長大補正率} &= \frac{\text{(奥行)}}{\text{(間口)}} = \frac{30\text{m}}{5\text{m}} = 6 \cdots \text{奥行長大補正率} = 0.94
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 補正率の比較} & \begin{array}{l} \text{普通商業の間口5mの間口狭小補正率} = 0.97 \text{ --- A} \\ \text{蔭地割合26\%の不整形補正率} = 0.96 \text{ --- B} \\ \text{奥行長大補正率} = 0.94 \text{ --- C} \\ A \times B = 0.93 \text{ --- ①} \quad A \times C = 0.91 \text{ --- ②} \\ \text{①} > \text{②より ②を適用} \end{array}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (4) \text{ 1 m}^2 \text{ 当たりの評点数} &= \frac{\text{(正面路線価)}}{\text{面積}} \times \text{奥行30mの普通商業(の奥行価格補正率)} \times \text{②} \\
 &= \frac{500,000}{455,000} \times 1.00 \times 0.91
 \end{aligned}$$

例題 7-(2)



$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{27\text{m} \times 28\text{m} - (7\text{m} \times 28\text{m} + 20\text{m} \times 16\text{m})\}}{27\text{m} \times 28\text{m}} \times 100 \\
 &= 31\% \cdots \text{不整形補正率} = 0.92
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \text{ 奥行長大補正率} &= \frac{\text{(奥行)}}{\text{(間口)}} = \frac{28\text{m}}{7\text{m}} = 4 \cdots \text{奥行長大補正率} = 0.98
 \end{aligned}$$

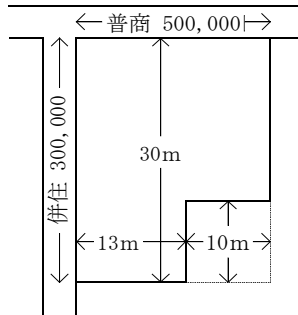
$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 補正率の比較} & \begin{array}{l} \text{普通商業の間口7mの間口狭小補正率} = 1.00 \text{ --- A} \\ \text{蔭地割合31\%の不整形補正率} = 0.92 \text{ --- B} \\ \text{奥行長大補正率} = 0.98 \text{ --- C} \\ A \times B = 0.92 \text{ --- ①} \quad A \times C = 0.98 \text{ --- ②} \\ \text{②} > \text{①より ①を適用} \end{array}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (4) \text{ 1 m}^2 \text{ 当たりの評点数} &= \frac{\text{(正面路線価)}}{\text{面積}} \times \text{奥行28mの普通商業(の奥行価格補正率)} \times \text{①} \\
 &= \frac{500,000}{450,800} \times 1.00 \times 0.92
 \end{aligned}$$

③ 正面と側方に路線がある不整形地

当該不整形地を想定整形地に直し、(1)②「正面と側方に路線がある画地」になり、側方路線影響加算後の評点に不整形地割合に応じた不整形地補正率を乗じて単位当たり評点を求める。

例題 8



(1) 蔭地割合 = $\frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100$
 $= \frac{\{23\text{m} \times 30\text{m} - (10\text{m} \times 20\text{m} + 13\text{m} \times 30\text{m})\}}{23\text{m} \times 30\text{m}} \times 100$
 $= 14\%$

基本
 (2) 1 m²当たり 評点数 = $\frac{\text{(正面路線価)}}{\text{奥行30mの併用商業 (の奥行価格補正率)}}$
 $= \frac{500,000}{1.00} = 500,000$

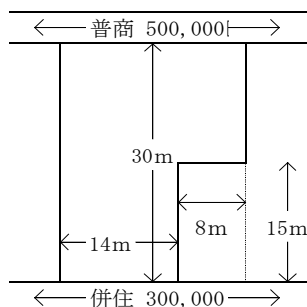
側方路線加算
 (3) 1 m²当たり の評点数 = $\frac{\text{(側方路線価)}}{\text{奥行23mの併用住宅 (の奥行価格補正率)} \times \text{併用住宅の側方 (角地) (路線影響加算率)}}$
 $= \frac{300,000}{1.00 \times 0.08} = 24,000$

(4) 1 m²当たり の評点数 = $\frac{\text{(2)} + \text{(3)}}{\text{蔭地割合14\%の (不整形地補正率)}}$
 $= \frac{(500,000 + 24,000)}{0.98} = 513,520$

④ 正面と裏面に路線がある不整形地

当該不整形地を想定整形地に直し、前項(1)③「正面と裏面に路線がある画地」になり、二方路線影響加算後の評点に不整形地割合に応じた不整形地補正率を乗じて単位当たり評点を求める。

例題 9



$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{22\text{m} \times 30\text{m} - (14\text{m} \times 30\text{m} + 8\text{m} \times 15\text{m})\}}{22\text{m} \times 30\text{m}} \times 100 \\
 &= 18\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \text{ 基本} & \\
 \text{1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{評点数} &= \text{(正面路線価)} \times \text{奥行30mの普通商業 (の奥行価格補正率)} = 500,000 \times 1.00 = 500,000
 \end{aligned}$$

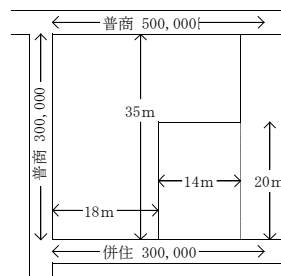
$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 裏面路線加算} & \\
 \text{1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{の評点数} &= \text{(裏面路線価)} \times \text{奥行23mの併用住宅 (の奥行価格補正率)} \times \text{併用住宅の二方 (路線影響加算率)} \\
 &= 300,000 \times 1.00 \times 0.05 \\
 &= 15,000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (4) \text{ 1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{の評点数} &= \text{(2)} + \text{(3)} \times \text{蔭地割合18\%の (不整形地補正率)} \\
 &= (500,000 + 15,000) \times 0.98 \\
 &= 504,700
 \end{aligned}$$

⑤ 三方又は四方に路線がある不整形地

当該不整形地を想定整形地に直し、(1)④にならい側方路線影響加算及び二方路線加算後の評点に不整形地割合に応じた不整形地補正率を乗じて単位当り評点を求める。

例題10



$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{35\text{m} \times 32\text{m} - (18\text{m} \times 35\text{m} + 14\text{m} \times 15\text{m})\}}{35\text{m} \times 32\text{m}} \times 100 \\
 &= 25\%
 \end{aligned}$$

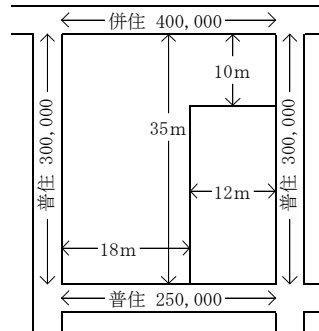
$$\begin{aligned}
 (2) \text{ 基本} & \\
 \text{1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{評点数} &= \text{(正面路線価)} \times \text{奥行35mの普通商業 (の奥行価格補正率)} = 500,000 \times 0.97 = 485,000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 側方路線加算} & \\
 \text{1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{の評点数} &= \text{(側方路線価)} \times \text{奥行32mの普通商業 (の奥行価格補正率)} \times \text{普通商業の側方 (角地) (路線影響加算率)} \\
 &= 300,000 \times 0.97 \times 0.08 \\
 &= 23,280
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (4) \text{ 二方路線加算} & \\
 \text{1 m}^2 \text{ 当たり} & \\
 \text{の評点数} &= \text{(裏面路線価)} \times \text{奥行35mの併用住宅 (の奥行価格補正率)} \times \text{併用住宅の二方 (路線影響加算率)} \\
 &= 300,000 \times 0.97 \times 0.05 \\
 &= 14,550
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (5) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= (2) \quad (3) \quad (4) && \text{蔭地割合25\%の} \\
 \text{の評点数} &= (485,000 + 23,280 + 14,550) && \text{(不整形地補正率)} \\
 &= 501,916 && \times 0.96
 \end{aligned}$$

例題11



$$\begin{aligned}
 (1) \quad \text{蔭地割合} &= \frac{\text{(想定整形地の地積)} - \text{(評価対象地の地積)}}{\text{(想定整形地の地積)}} \times 100 \\
 &= \frac{\{35\text{m} \times 30\text{m} - (18\text{m} \times 35\text{m} + 10\text{m} \times 12\text{m})\}}{35\text{m} \times 30\text{m}} \times 100 \\
 &= 28\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (2) \quad \text{基本} & && \text{奥行35mの併用住宅} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= \text{(正面路線価)} && \text{(の奥行価格補正率)} \\
 \text{評点数} &= 400,000 && \times 0.97 = 388,000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (3) \quad \text{側方路線加算} & && \text{奥行30mの普通住宅} && \text{普通住宅の側方(角地)} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= \text{(側方路線価①)} && \text{(の奥行価格補正率)} && \text{(路線影響加算率)} \\
 \text{の評点数} &= 300,000 && \times 0.95 && \times 0.03 \\
 &= 8,550
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (4) \quad \text{側方路線加算} & && \text{奥行30mの普通住宅} && \text{普通住宅の側方(角地)} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= \text{(側方路線価②)} && \text{(の奥行価格補正率)} && \text{(路線影響加算率)} \\
 \text{の評点数} &= 300,000 && \times 0.95 && \times 0.03 \\
 &= 8,550
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (5) \quad \text{二方路線加算} & && \text{奥行35mの普通住宅} && \text{普通住宅の二方} \\
 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} &= \text{(裏面路線価)} && \text{(の奥行価格補正率)} && \text{(路線影響加算率)} \\
 \text{の評点数} &= 250,000 && \times 0.93 && \times 0.02 \\
 &= 4,650
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 (6) \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} & && (2) \quad (3) \quad (4) \quad (5) && \text{蔭地割合28\%の} \\
 \text{の評点数} &= (392,000 + 8,550 + 8,550 + 4,650) && && \text{(不整形地補正率)} \\
 &= 397,200 && && \times 0.96
 \end{aligned}$$

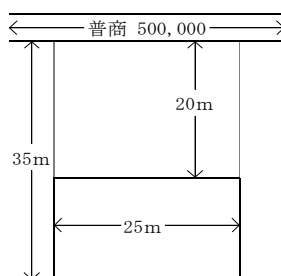
(3) 無道路地

無道路地は、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる道路から最も近い点までを近い奥行、最も遠い点までを遠い奥行として測定し、路線価に、遠い奥行に応じた奥行価格補正率（附表1）、近い奥行に応じた通路開設補正率（附表5）及び無道路地補正率（附表6）を乗じて単位当たり評点を求める。

無道路地補正率は、当該画地と路線に接する画地を合わせた想定整形地に対する路線に接する部分（蔭地）の面積割合を求め適用することとするが、「補正率は一律60%」とする。

なお、無道路地は、直接には道路に接していない画地であるが、実際には、他の宅地の一部を通路として道路と連絡しているのが通常であるため、次例のように原則として実際に利用している道路に接する土地の状況を把握して蔭地部分を求める。

例題12

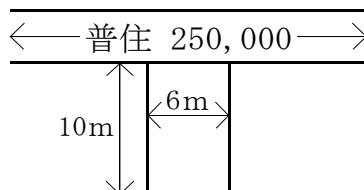


		奥行35mの普通商業 (の奥行価格補正率)		近い奥行20mの (通路開設補正率)		(無道路地補正率)
(1) 無道路地の補正率	=	0.97	×	0.80	×	0.60
	=	0.4656				
		1 m ² 当たり (正面路線価)		(1)		
(2) 1 m ² 当たりの評点数	=	500,000	×	0.4656	=	232,800

(4) 間口が狭小な画地

間口が狭小な画地は、単位当たり評点に間口狭小補正率（附表7）を乗じて単位当たり評点を求める。

例題13

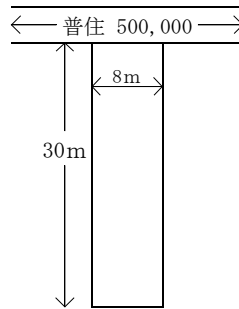


		奥行10mの普通住宅 (の奥行価格補正率)		間口狭小 (補正率)
(1) 1 m ² 当たりの評点数	=	250,000	×	1.00
	=	242,500	×	0.97

(5) 奥行が長大な画地

間口に比べて奥行が長大な画地は、単位当り評点に奥行長大補正率（附表8）を乗じて単位当り評点を求める。

例題14



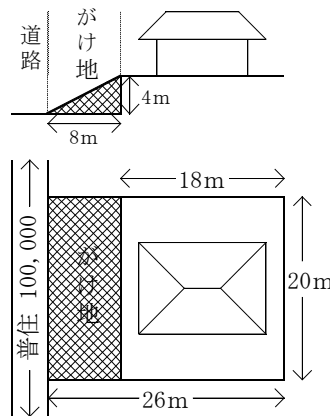
$$(1) \text{ 奥行長大補正率} = \frac{\text{(奥行距離)} \quad 30}{\text{(間口)} \quad 8} = 3.7 \quad (\text{補正率}=0.96)$$

$$(2) \begin{aligned} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \text{ の評点数} &= \text{(正面路線価)} \quad 500,000 \times \text{奥行30mの普通住宅 (の奥行価格補正率)} \quad 0.95 \times \text{奥行長大 (補正率)} \quad 0.96 \\ &= 456,000 \end{aligned}$$

(6) がけ地等を有する画地

画地内にながけ地又は法がある場合は、前各項によって算出した単位当り評点に当該画地に対するがけ地又は法部分の地積割合を求め、これに応じたがけ地補正率（附表9）を乗じて単位当り評点を求める。

例題15

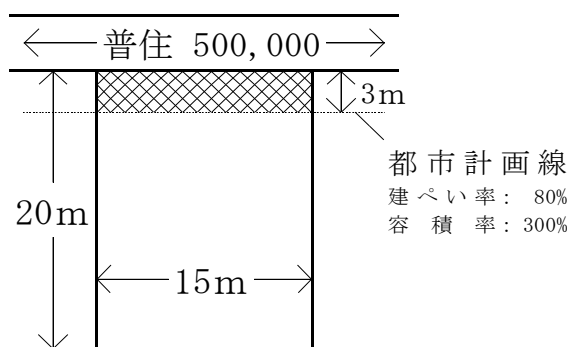


$$(1) \text{ がけ地割合} = \frac{\text{(がけ地の地積)} \quad 160}{\text{評価対象地 (の地積)} \quad 520} \times 100 = 30\%$$

$$(2) \begin{aligned} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり} \text{ の評点数} &= \text{(正面路線価)} \quad 100,000 \times \text{奥行26mの普通住宅 (の奥行価格補正率)} \quad 0.97 \times \text{がけ地 (補正率)} \quad 0.85 \\ &= 82,450 \end{aligned}$$

(7) 都市計画施設予定地に定められた宅地

例題16



		都市計画施設 (予定地の地積割合)		総地積		
(1) 地積割合	=	$3\text{m} \times 15\text{m}$	÷	$(15\text{m} \times 20\text{m})$	×	$100 = 15\%$
		1 m ² あたり		奥行26mの普通住宅 (の奥行価格補正率)		都市計画施設 (予定地補正率)
(2) の評点数	=	500,000	×	0.97	×	0.90
	=	436,500				

○補正率表

【附表1】奥行価格補正率表（令和3年度以降適用 当市適用分）

用途地区 奥行 (m)	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	観光 集団	村落			
4未満	0.90	0.90	0.85	0.90	0.90			
4以上 6未満	0.92	0.92	0.90	0.92	0.92			
6以上 8未満	0.95	0.95	0.93	0.95	0.95			
8以上 10未満	0.97	0.97	0.95	0.97	0.97			
10以上 12未満	0.99	1.00	0.96	1.00	1.00			
12以上 14未満	1.00		0.97					
14以上 16未満			0.98					
16以上 20未満			0.99					
20以上 24未満			0.97					
24以上 28未満								
28以上 32未満								
32以上 36未満								
32以上 36未満			0.97			0.93	0.95	0.95
36以上 40未満			0.95			0.92	1.00	
40以上 44未満		0.93	0.91					
44以上 48未満	0.91	0.90						
48以上 52未満	0.89	0.89						
52以上 56未満	0.88	0.88						
56以上 60未満	0.87	0.87						
60以上 64未満	0.86	0.86	0.99					
64以上 68未満	0.85	0.85	0.98					
68以上 72未満	0.84	0.84	0.97					
72以上 76未満	0.83	0.83	0.96	0.85				
76以上 80未満	0.82							
80以上 84未満	0.81	0.82	0.93					
84以上 88未満	0.80		0.81		0.90			
88以上 92未満								
92以上 96未満								
96以上 100未満								
100以上 200未満	0.78	0.80	0.88					
200以上 300未満	0.73	0.76						
300以上 400未満	0.68	0.72						
400以上	0.66	0.70						

【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
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区 観光地区	0.03	0.02

【附表 3】二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 中小工場地区 観光地区	0.02

【附表 4】不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	普通商業、併用住宅、中小工場 観光、集団、村落	普通住宅
	10%未満	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.96
20%以上 30%未満	0.96	0.92
30%以上 40%未満	0.92	0.88
40%以上 50%未満	0.87	0.82
50%以上 60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により蔭地割合を算出する。

$$\text{蔭地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

【附表 5】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	0.90	0.80	0.70	0.60

【附表 6】無道路地補正率表

用途地区	普通商業・併用住宅・普通住宅 集團・村落・觀光・中小工場
補正率	0.60

【附表 7】間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (m)	普通商業 併用住宅	普通住宅 集團 村落 觀光	中小工場	
4未満	0.90	0.90	0.80	
4以上 6未満	0.97	0.94	0.85	
6以上 8未満	1.00	0.97	0.90	
8以上 10未満		1.00	0.95	
10以上 16未満			1.00	
16以上 22未満				1.00
22以上 28未満				
28以上				

【附表 8】奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	普通商業 併用住宅	普通住宅 集團 村落 觀光	中小工場
2未満	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

○宅地個別補正項目

【附表9】がけ地補正率表

総地積に対する がけ地地積の割合	補正率
10%以上 20%未満	0.95
20%以上 30%未満	0.90
30%以上 40%未満	0.85
40%以上 50%未満	0.80
50%以上 60%未満	0.75
60%以上 70%未満	0.70
70%以上 80%未満	0.65
80%以上 90%未満	0.60
90%以上	0.55

【附表11】水路を介する画地の補正率表

水路の幅員	補正率
2m以上 3m未満	0.94
3m以上 4m未満	0.91
4m以上 5m未満	0.88
5m以上 6m未満	0.84
6m以上	0.80

【附表10】都市計画施設予定地補正率表

地積割合	10%以上 30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	0.90	0.80	0.70

【附表12】道路との高低差補正率表

位置	高低差	補正率
低い (減価)	1.5m以上 2.0m未満	0.96
	2.0m以上 2.5m未満	0.95
	2.5m以上	0.93

【附表13】自然公園法特別地域補正率

特別地域地区区分	補正率
特別保護地区	0.65

※ 自然公園法第14条第1項の地区内にある宅地

【附表14】土砂災害特別警戒区域補正率

区域区分	補正率
土砂災害特別警戒区域	0.95

第6節 農業用施設の用に供する宅地の評価

1. 評価の基本

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に定める農用区域内、又は、都市計画法第7条第1項に定める市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加える方法により価額を求める。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の評価方法によって評価することが適当でない認められるものは、この限りでない。（評価基準第1章第3節四）

（本市では市街化調整区域が指定されていないことからこの項にて適用する農業用施設はない）

なお、農業用施設が農家の敷地内にある場合には、当該農家住宅の敷地を含めて全体を宅地として認定し、市街地宅地評価法により価額を求める方法による。

2. 評価の方法

(1) 基本価額の求め方

基本価額とは、付近の農地の価額を基準として求めた価額をいい、原則として当該農業用施設の用に供する宅地に隣接又は近接する農地の価額とする。

(2) 造成費相当額

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（附表15）は次のとおりとする。

【附表15】 造成費（農業用施設用地） ※評価替えごとの不動産鑑定価格より算出

(円/㎡)

区分	昭和63年度	平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成12年度	平成15年度	平成18年度	平成21年度	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
造成費相当額	988	1,042	1,055	1,052	1,050	980	910	865	833	840	868	903	963

3. 価額の算出

(1) 単位当たり価額の算出

$$\text{単位当たり価額} = (\text{付近の農地の価額} + \text{造成費相当額})$$

(2) 価額の算出

(1)で求めた各筆の単位当たり価額に各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

第7節 住宅用地の特例措置

1. 通則

地方税法第349条の3の2「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」に基づく住宅用地は、以下の基準にもとづき、特例措置を適用する住宅用地等の調査を行う。

(1) 用語の定義

① 住宅用地

住宅用地とは、専ら人が居住する家屋又はその一部を人の居住の用に供されている家屋の敷地の土地をいう。（但し、敷地内にある居住家屋の延床面積の10倍までとす

る)

- ② 小規模住宅用地
小規模住宅用地とは、住宅用地のうち、世帯1戸当たり200㎡までの部分をいう。
- ③ 一般住宅用地
一般住宅用地とは、住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分をいう。
- ④ 併用住宅
併用住宅とは、人の居住の用に供する部分と店舗・倉庫等に供する非住宅部分を兼用している家屋をいう。
- ⑤ 非住宅用地
非住宅用地とは、①の住宅用地以外の土地で、人が居住しない店舗、工場、倉庫等に供する敷地の土地又は現況が更地で地目を宅地とする敷地の土地をいう。

(2) 住宅用地の特例措置

住宅用地の特例措置とは、住宅用地の内、住宅（世帯）1戸につき200㎡までの部分を「小規模住宅用地」、それ以外の部分を「一般住宅用地」といい、それぞれ以下の課税標準額の軽減を行う措置をいう。

	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地の課税標準額	課税標準額の1/6	課税標準額の1/3
一般住宅用地の課税標準額	課税標準額の1/3	課税標準額の2/3

(3) 住宅用地の認定

- ① 住宅用地認定の単位
住宅用地認定の単位は、前項第5節1(1)「画地認定」の基準によって認定された画地単位に適用する。
- ② 住宅用地の認定
住宅用地の認定は画地単位に行うものであるが、課税標準額は一筆ごとに公平性を期して計算されるものであるから、二筆以上で構成される画地については、画地単位に認定された「住宅用地」「小規模住宅用地」「非住宅用地」それぞれの区分された用地地積を、当該画地内の各筆の登記（課税）地積によって按分した用地地積をもって、各筆の住宅用地認定の地積とする。
- ③ 住宅用地の申告
住宅用地の所有者は、賦課期日現在における当該住宅用地について、その所在、面積、家屋の床面積及び用途、その上に存する住居数等を申告しなければならない（十和田市税条例第74条第1項）。また、賦課期日において、住宅用地から住宅用地以外への変更があり、かつ、その土地を引き続き所有している場合は、申告しなければならない（十和田市税条例第74条第2項）。

地方税法349条の3の2（固定資産税逐条解説p218より）

本項の適用を受ける住宅用地とは、もっぱら人の居住の用に供する家屋またはその一部を人の居住の用に供する家屋で、政令で定める者の敷地の用に供されている土地で、政令で定めるものである。なお、別荘については居住の用に供する家屋には含まれない。

人の居住の用に供する家屋とは、特定の者が継続して居住の用に供することを言う。

賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には住宅とする。別荘とは「日常生活の用に供しないものとして総務省令で定める家屋またはその部分のうちもっぱら保養の用に供するもの（令第36条第2項）」であり、「日常生活の用に供しないもの」として

は、総務省令において、毎月1日以上 of 居住の用に供する家屋またはその部分以外 of 家屋またはその部分と定めている。

第4章 農地（田及び畑）

第1節 評価上の分類

田及び畑（以下「農地」という。）は、「市街化区域農地」「一般農地」「介在農地」の3種類に分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

なお、本市は都市計画法第7条1項による「区域区分」の指定がなされていないため、市街化区域農地の適用はないが、参考として取扱いを掲示する。

1. 市街化区域農地

市街化区域農地（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）は、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地で、次に掲げる農地を除いたものをいう。

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地
- (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項の規定による都市計画事業に係るもの。
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）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。
- (4) 都市緑地保全法第12条の規定による緑地保全地区の区域内の農地。
- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地。
- (6) 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地。

2. 宅地に介在する農地

宅地に介在する農地（以下「介在農地」という。）は、次の農地をいう。

- (1) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により田及び畑以外のものへの転用に係る許可を受けた農地
ただし、同法による許可を受けた農地及び次項(2)の届出のあった農地のうち、次に掲げるものは除く。
 - ① (1)の許可を受けた農地のうち、土木事業その他の事業の資材保管施設及び現場仮設事務所等の事業施設の用に供するため、一時転用の許可を取得した農地。
 - ② (2)の届出のあった農地のうち、転用の目的が土木事業その他の事業の資材保管施設及び現場仮設事務所等の事業施設の用に供するため一時的に使用されたもの。
 - ③ (2)の届出のあった農地のうち、転用の目的が温室等の農産物の生産の用に供する施設の建設で、転用後の当該施設の敷地を新たに農地として認定したもの。
- (2) 農地法第4条第1項第各号及び第5条第1項の届出のあった土地
(宅地等に転用することについて(1)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に認められる田・畑)
標記、農地法同条項の田・畑で届出等の一定の法的行為が有ったものについて、転用が確実に認められる「田・畑」とし、介在農地（田・畑）として認定する。
- (3) その他の田・畑で宅地等への転用が確実に認められる田・畑
この場合の介在農地の認定は、転用が確実に認められる次の外見的に明らかな現況の事実に基づき限定して行う。
 - ① 宅地等に転用するために耕作がなされず放置されている。
 - ② 一部宅地化のために土盛りが行われている。
 - ③ 資材置場等に利用されており農地への復元が極めて困難な状況の土地。

3. 一般農地

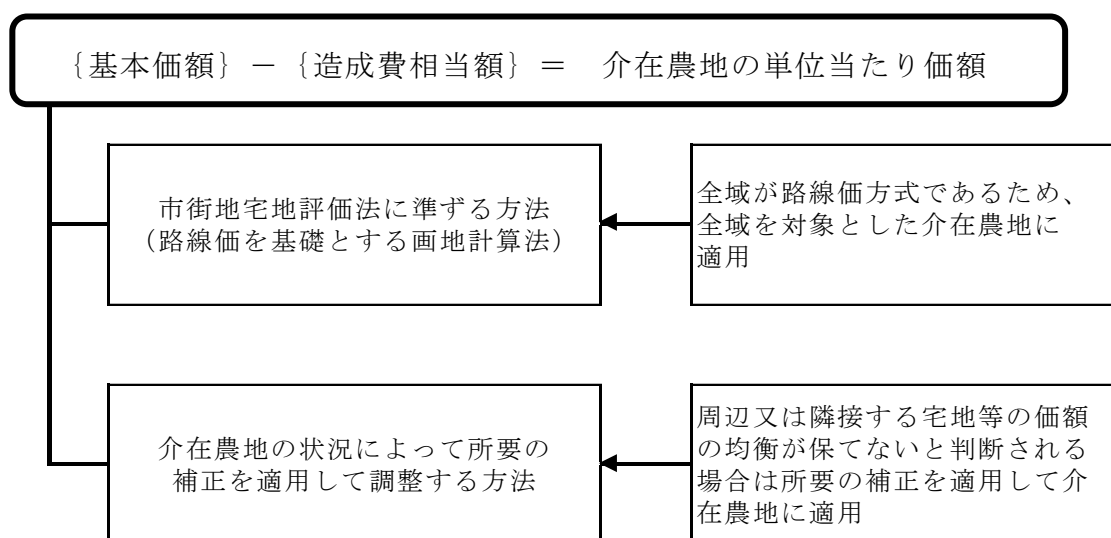
前項1「市街化区域農地」及び前項2「介在農地」以外の農地をいう。

第2節 介在農地の評価

1. 評価の基本

介在農地の評価は、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介在農地とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法に準じて求めた価額（以下「基本価額」という。）から、当該介在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「造成費相当額」という。）を控除して求めた単位当たり価額（1㎡当たり価額）に地積を乗じて求める。

なお、評価方法の概略を図示すると次表のとおりである。



2. 評価の方法

(1) 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、介在農地の評価額の基本とされるべき価額であり、造成費相当額を控除する前の単位当たり価額である。この基本価額の求め方は、原則として「市街地宅地評価法に準ずる方法」によるものとする。

① 市街地宅地評価法に準ずる方法

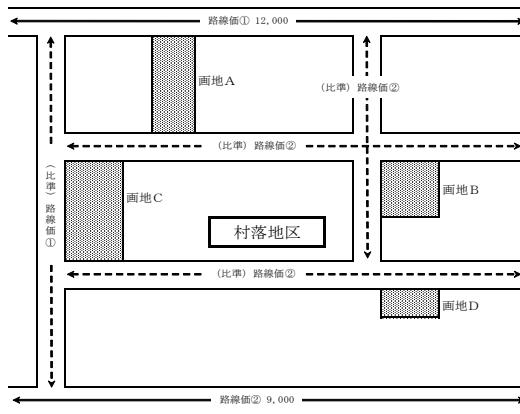
A) 評価の基本

市街地宅地評価法とは、路線価を基礎として、各筆の間口、奥行、形状等の価格に影響を与える諸要素を路線価に補正し基本価額を求める方法であり、宅地の画地計算法（第3章第5節2）を適用して、介在農地の評価を行う方法をいう。

基本価額を求める介在農地は、概ね次のものとする。

- i 路線価の付設されている街路に直接接している介在農地
- ii 路線価の付設されている路線に直接接していないが、宅地の中に点在している少数の介在農地
- iii その他、路線価の付設されていない農道等に沿接する介在農地で、当該道路に路線価を付設することが適当と認められる場合は、近傍の路線価から比準して求めた新たな路線価を基礎として、基本価額を求める方法による。

【図例 1】



- ※ 路線を付設していない「農道」等については、「介在農地用路線」を付設し、状況が類似する近傍の路線価又は標準宅地価額から比準して路線価の算定を行う。
- ※ 用途地区が集団・村落地区の場合は、原則として角地、二方等の加算に係る補正は適用しない。
(画地A、B、C)

B) 画地の認定

介在農地を市街地宅地評価法に準ずる方法（画地計算法）により評価する場合の画地の認定は、宅地の場合と同様の取扱い（第3章第5節1(1)）とする。

具体的には、一画地の認定は、原則として、一筆ごとの介在農地とするが、一筆の部分又は隣接する二筆以上の介在農地について、その形状、利用状況等からみて、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又は合せた区画の介在農地ごとに一画地とする。

② 画地計算法の一部を変更して評価する場合の介在農地

介在農地を市街地宅地評価法に準ずる方法により評価する場合において、規定どおりの画地計算法を適用することによって、周囲又は隣接との価額の均衡が保てないと判断される状況にある介在農地については、以下の運用によって評価することができる。

A) 側方影響加算及び二方影響加算等の適用をしない場合の画地

原則として、宅地評価の用途地区が「集団地区」及び「村落地区」にある介在農地の画地については、側方・二方等の影響加算評点算出法による加算に係る補正は適用しない。

B) 不整形地、補正の適用をしない場合の画地

- i 画地規模が一定規模（3,000㎡程度）以上の画地については、状況によって不整形地補正の適用はしないことができる。
- ii 同一所有者・同一地目の連続で構成された画地等は、不整形になる傾向が多く、一定規模以上の画地について周辺の価額の均衡を保持できないと判断される場合は、不整形地補正を適用しないことができる。

C) 「間口狭小」「奥行長大」の補正は基本的に行うものであるが、介在農地の配置や画地の規模等によって周辺の価額の均衡を保持できないと判断される場合は、補正を適用しないことができる。

(2) 造成費相当額

造成費相当額の判定は、各介在農地の付近にある宅地の利用状況及び河川、水路、その他排水施設の程度、又は道路の位置等を考慮し、土盛り又は切土の高さによるものであるが、ある程度地域ごとに一定の金額で定める場合が多いものと考えられる。

しかし、基本価額が著しく低く、一定金額の造成費を控除する方法が不相当であると認められるときには、一定金額によることの例外として基本価額に一定率を乗じて算出する方法によることができる。本市では土盛りの高さに応じ一定の金額を控除する方法を原則とするが、造成費が基本価額の50%を超える場合は、一定率を乗じて算出する方法を適用する。

① 造成費相当額の算出方法

造成費相当額は、基本価額に一定額となる造成費（附表16）を控除して算出する方法によるものとし、次の事項を考慮して造成費の算定をおこなう。

- A) 不動産鑑定士等により、各ランクに応じた標準的な造成費を算出する。また、造成費相当額が基本価額の50%を超えるものは、造成費相当額は基本価額の50%を限度とする。

i 平成20年度までの造成費相当額（単位：基本価額に対する補正割合/m²）
【昭和63年度～平成20年度】

土盛高 (cm)	ランク	昭和63基準年単価（路線価又は状況類似単価）					
		1,500円 まで	3,000円 まで	6,000円 まで	9,000円 まで	12,000円 まで	12,000円 超
15	整地のみ	0.94	0.96	0.97	0.98	0.99	0.99
	擁壁要						
30	整地のみ	0.90	0.93	0.95	0.96	0.97	0.98
	擁壁要	0.84	0.87	0.90	0.92	0.93	0.94
50	整地のみ	0.85	0.90	0.93	0.95	0.96	0.97
	擁壁要	0.80	0.83	0.86	0.89	0.91	0.93
70	整地のみ	0.80	0.86	0.90	0.93	0.95	0.96
	擁壁要	0.75	0.80	0.84	0.87	0.89	0.91
100	整地のみ	0.74	0.81	0.87	0.91	0.93	0.94
	擁壁要	0.67	0.73	0.78	0.82	0.85	0.88
150	整地のみ	0.63	0.74	0.82	0.87	0.90	0.92
	擁壁要	0.54	0.64	0.70	0.75	0.79	0.83
200	整地のみ	0.55	0.68	0.77	0.83	0.87	0.90
	擁壁要			0.60	0.67	0.73	0.78

ii 平成21年度以降から適用する造成費相当額（単位：基本価額に対する造成費/m²）
【附表16】造成費（平成21年1月1日から適用の造成費率）

土盛高 (cm)	ランク	平成 21年度	平成 24年度	平成 27年度	平成 30年度	令和 3年度	令和 6年度
15	整地のみ	500円	480円	480円	500円	530円	560円
	擁壁要	2,310円	2,220円	2,220円	2,310円	2,400円	2,560円
30	整地のみ	610円	580円	580円	610円	640円	680円
	擁壁要	2,710円	2,600円	2,610円	2,710円	2,820円	3,000円
50	整地のみ	750円	720円	720円	760円	790円	840円
	擁壁要	3,200円	3,070円	3,100円	3,220円	3,350円	3,570円
70	整地のみ	890円	850円	860円	900円	940円	990円
	擁壁要	3,760円	3,610円	3,650円	3,780円	3,940円	4,180円
100	整地のみ	1,100円	1,050円	1,060円	1,100円	1,160円	1,230円
	擁壁要	4,740円	4,550円	4,590円	4,760円	4,950円	5,280円
150	整地のみ	1,450円	1,390円	1,400円	1,470円	1,530円	1,630円
	擁壁要	7,120円	6,850円	6,920円	7,200円	7,480円	7,970円
200	整地のみ	1,800円	1,720円	1,740円	1,820円	1,900円	2,020円
	擁壁要	8,870円	8,520円	8,600円	8,930円	9,290円	9,890円

【造成費の算出方法】

- 1 土盛高のランクに応じて、造成費を適用する。
- 2 造成費 > 基本価額 × 1 / 2 の場合は、造成費は基本価額 × 1 / 2 とする。

3. 価額の算出

介在農地の各筆の価額は、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法に準じて求めた基本価額に造成費を控除して求めた単位当たり価額（1㎡当たり価額）に地積を乗じて求める。

(1) 単位当たり価額（1㎡当たり価額）の算出

市街地宅地評価法に準じて求める場合

【本市が一般的に適用する方法】

【単位当たり価額（1㎡当たり価額）の計算】

$$\text{単位当たり価額} = \{ ((\text{路線価} \times \text{補正率Ⅰ}) + \text{補正率Ⅱ}) \times \text{補正率Ⅲ} \\ \times \text{補正率Ⅳ} \dots \} - \text{造成費相当額}$$

※造成費相当額 = 附表 16

(注) この場合の路線価とは、宅地の1点当たり価額を路線価に乗じた価額をいう。

(※補正率Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以降の区分等は、第3章第4節1と同様)

(2) 価額の算出

(1)で求めた各筆の単位当たり価額に各筆の地積を乗じて価額を求める。

【各筆総評点数の計算】

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

第3節 一般農地（田及び畑）の評価

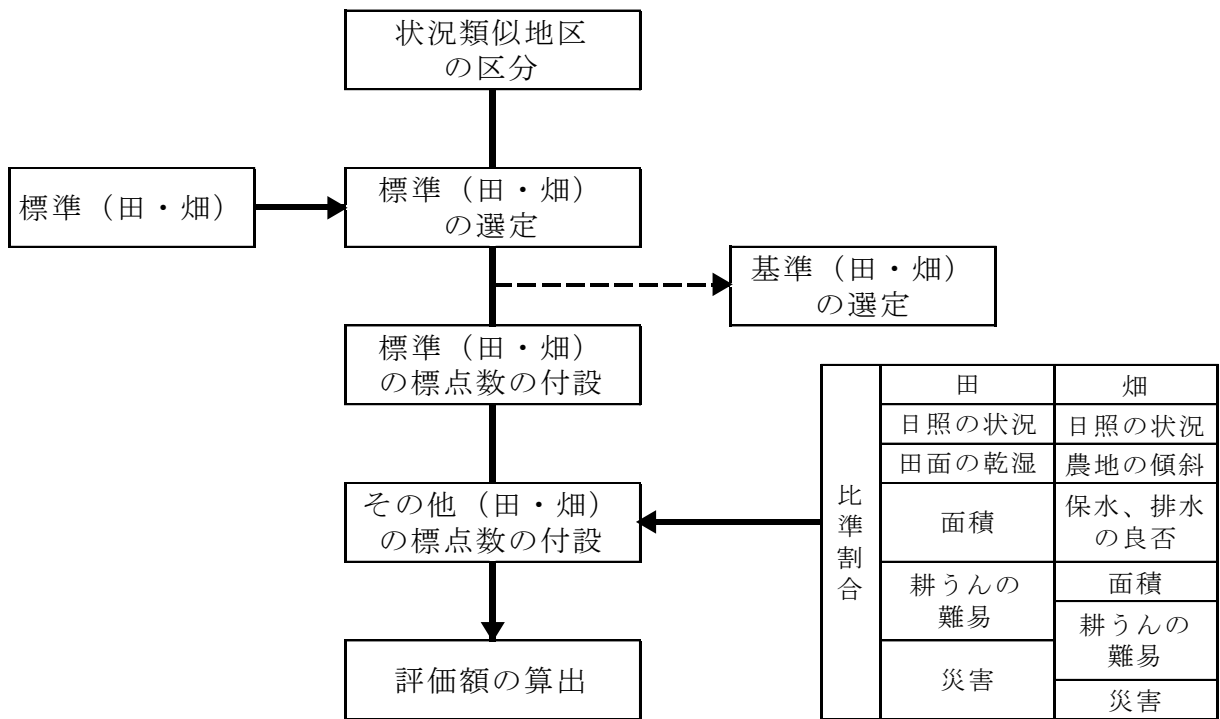
1. 評価の基本

一般農地の評価は、各筆の農地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価額を求める方法による。

2. 評価の方法

一般農地の評価方法は、生産力要素の状況が類似する地区（以下「状況類似地区」という。）ごとに区分し、状況類似地区ごとに標準田・畑を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点を付設する。また、その他の農地については、標準田・畑にそれぞれ比準して評価を行う。

なお、評価の概要手順を図示すると次のとおりである。



(1) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、一般農地（田・畑）の特性すなわち、地勢、土性、水利等の状況を総合的に判断し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分するものであるが、課税台帳登録等における評価実務上の煩雑さや農地の需給事情の類似性から見て、狭い単位である「小字単位」を状況類似地区区分の手がかりとして、差し支えないものとする。

具体的な状況類似地区の区分にあたっては、次の事項を観察して行うものとする。

- ① 原則として、一般農地（田・畑）の特性（地勢、土性、水利等）が概ね類似している地区ごとに区分する。
- ② 隣接する複数の①の単位が小規模で類似している場合は、一の状況類似地区（一の標準田・畑）とすることができる。
- ③ 小字の単位の中で、土地改良事業完了地区、谷戸、丘陵、盆地等が混在し、これらの地勢等から状況が著しく異なる地域は、これを区分する。
- ④ 状況類似地区内において、日照、土壌、かんがい、排水等の自然条件が著しく相違する場合は、これを区分する。
- ⑤ 状況類似地区内において、通作距離、耕うんの難易等の経済的条件が著しく相違する場合は、これを区分する。
- ⑥ 飛地的な小群の一般農地にあつては、付近の状況類似地区内に含めても差し支えないものとする。

なお、状況類似地区設定等、農地の評価において参考となる以下の資料等については、関係機関からの資料の収集に努め、必要に応じて作成するものとする。

- ・土地条件図（耕うんの難易度）
- ・土壌分類図（収穫量の程度）
- ・傾斜方位図（日照の程度）
- ・水利系統図（作付け条件の程度）
- ・災害実績図（水害・地盤沈下等）
- ・搬出道路系統図（運搬の難易度）
- ・林産植生区分図（植生現況の把握）
- ・その他の資料

(2) 標準（田・畑）の選定

標準（田・畑）は、状況類似地区ごとに日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数存在する田又は畑のうち一つの田又は畑を選定する。

（評価基準第1章第2節二）

●選定の基準

- ① 日照、通風、灌漑、排水等の自然条件が標準的なもの
- ② 通作距離、集荷地、までの距離など立地条件が標準的なもの
- ③ 面積、形状、農道の状態等の耕作上の条件が標準的なもの
- ④ 風水害、寒害、病虫害、鉦害等の災害条件が標準的なもの
- ⑤ 栽培作物、収穫量（物財及び労働投入量を平均的にみて）等の土地利用条件が平均的なもの

(3) 基準（田・畑）の選定

市町村間の評価の均衡について調整するため、(2)によって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、一の標準田又は標準畑を「基準田」又は「基準畑」として選定する。

（評価基準第1章第2節三）

(4) 標準（田・畑）の適正な時価の評定

① 標準（田・畑）の正常売買価格の評定

標準（田・畑）の正常売買価格は、近傍類似の売買田・畑の正常売買価格を基準として、売買実例価額から不正常的な部分を除き正常売買価額を求める。価格の評定においては、買い急ぎや将来の期待価格、市街地均衡の宅地並み価格等の要因を含めないものとし、精通者価格を参考に評定する。

土地精通者価格とは、市町村内の田又は畑の価格事情に精通し、公平な評定価格を期待できる精通者の価格をいう。

- ア 農業委員
- イ 農業協同組合等農業団体の役員
- ウ 精農家

標準（田・畑）の正常売買価格

= (田・畑の売買実例価額 - 不正常的要因に基づく価額) ×

売買田畑と標準田畑との
地勢等の相違による修正

※ 「売買田調査表（様式（田）調1-1）」 「売買畑調査表（様式（畑）調1-1）」 及び 「標準田調査表（様式（田）調1-2）」 「標準畑調査表（様式（畑）調1-2）」 により評定計算を行う

② 標準（田・畑）の適正な時価の算定

標準（田・畑）の適正な時価は、①により評定した標準（田・畑）の正常売買価格に自治大臣が定める田・畑の平均10アール（1,000m²）当たり純収益額の限界収益額に対する割合（55%）を乗じて求める。

標準（田・畑）の適正な時価 ＝ 標準（田・畑）の正常売買価額 × 農地の限界収益修正率（0.55）

③ 標準（田・畑）の売買実例価額等の調査

標準（田・畑）の10アール（1,000m²）当たり評定の付設は、②の適正な時価に基づいて付設するものであるが、具体的には、以下の別表にそれぞれの状況を調査し、正常売買価格の評定及び適正な時価の算定に基づく基準評点数を算定した結果を記載する。

- A) 売買田調査表（別表 様式（田）調1－1）
- B) 売買畑調査表（別表 様式（畑）調1－1）
- C) 標準田調査表（別表 様式（田）調1－2）
- D) 標準畑調査表（別表 様式（畑）調1－2）
- E) 基準田調査表（別表 様式（田）調1－3）
- F) 基準畑調査表（別表 様式（畑）調1－3）

④ 用語の意味

用語	用語の定義
作土	土壌の表面にあつて耕うんによって攪拌され、その下層に比し膨軟となっている部分をいう。
埴土	粘土の含有量が50%以上の土壌をいい、粒子が細かいため吸水性に富み、水を含むと膠質状態になるものが多い。その指感は、粘り気に富み、粘土の感じがして触感がなめらかである。
壤土	粘土の含有量が25%から37.5%までの土壌で、その指感は砂と粘土との割合が半々の感じで、指で丸めたときよく固められるが、粗感を与えるものをいう。
砂土	粘土の含有量が12.5%以下の土壌で、その指感は粗い感じがして、手があまり汚れず固まりにくく、半分以上砂の感じがするものをいう。
埴壤土	粘土の含有量が37.5%以上50%までの土壌をいう。
粗砂土	砂土の中で特に粒が粗いものをいう。
地下水	下層の深いところにある真の地下水をいうものでなく、地表に極めて近い部分に常時停滞している水、いわゆる宙水をいう。
腐植土	腐植量が20%以上の土壌で、非常に軽くふわふわしており真黒色を呈している。
泥炭	ヨシ・スゲ等の水沢植物が分解し、未だ植物繊維の構造をとどめているものをいう。
礫	直径2mm以上の岩石の小片又は小塊をいい、角礫、円礫がある。これが多いことは一般に未熟土層を示す。
盤層	土壌の固まった硬い層をいい、作物の根を通さない。
乾田	滞水層の位置が非常に深く、非かんがい期間を通じて土壌面から水分の蒸発によって作土の水分含量が常に野外容水量以下の含水状態にあつて、作土は乾いており、足を踏み入れても絶対に水がにじみ出ることがない水田をいう。
半湿田	乾田と湿田の中間性状の水田にあつて、非かんがい期間のある期間だけ湿田状態にあり他の期間は乾田の状態にあるもの、又は非かんがい期間を通じて滞水層の位置が比較的浅く、若しくは表層が重粘で透水性が不良で、土壌面からの蒸発によって失われる水分は絶えず毛細管上昇水によって十分補われ作土の水分含有量は最大容量以下で野外水量以上の状態にある水田で作土に手で触った感じは湿っていて田面に足を踏み入れると水のにじみでることの多いものをいう。
湿田	滞水層の位置が非常に浅く、年間を通じて表層が最大容水量に近い含水状態にあり、常にじめじめしていて足を踏み入れると溢れ出るものをいう。
たん水田	年間を通じて常に地表に水のある水田をいう。
沼田	年間、かん水状態にある水田で舟に乗って田植えをするような水田をいう。

(5) 各筆の単位当たり評点の付設

各筆の単位当たり評点の付設は、(4)②で求めた標準（田・畑）の単位当たり評点数に「田の比準表（附表17）」、又は「畑の比準表（附表18）」を用い、次により各筆の比準割合を求め、これを通じ、当該田・畑の単位当たり評点を求める。

- ① 比準割合は、原則として1枚の田・畑（耕作の単位となっている一面の田・畑をいう。）ごとに求める。

$$\begin{aligned} & \text{田の比準割合} \\ & = (1.00 + \text{日照の状況} + \text{田面の乾湿}) \\ & \quad \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害} \end{aligned}$$

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

- ② 1筆の田・畑を2枚以上に区分して利用しているときは、原則として1枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して、当該筆の農地の比準割合を求めるが、中庸と認められる1枚の農地が得られるときは、当該1枚の農地の比準割合を求めて、これを当該1毎の農地の比準割合とする。

$$\begin{aligned} & \text{【1筆の田（畑）を2枚以上に区分して利用し、その状況が違う場合の計算】} \\ & \text{（A・B 2枚の場合：登記面積をA・Bに分割して計算を行い、加重平均によって求める）} \\ & \text{比準割合} = \{ (\text{Aの比準割合} \times \text{Aの面積}) + (\text{Bの比準割合} \times \text{Bの面積}) \} \\ & \quad \div (\text{A+Bの面積}) \end{aligned}$$

3. 価額の算出

田・畑の各筆の価額は、第3節2(4)で求めた基本価額（標準田又は標準畑の基本評点数）に、第3節2(5)の各筆の比準割合を乗じて求めた単位（1,000㎡）当たり価額に地積を乗じて求める。

(1) 各筆単位当たり価額の算出

$$\begin{aligned} & \text{【単位当たり（10アール：1000㎡当たり）価額の計算】} \\ & \text{単位当たり価額} = \text{標準（田又は畑）単位当たり価額} \times \text{比準割合} \end{aligned}$$

(2) 価額の算出

$$\begin{aligned} & \text{【各筆総評点数の計算】} \\ & \text{各筆総評点数} = \text{単位当たり価額} \times (\text{地積} \times 1 / 1,000) \end{aligned}$$

【附表17】 田の比準表

項目	比準田の状況		よく日があたる	多少日影になる	かなり日影になる	はなはだしく日影になる	判定基準
	標準田の状況						
日照の状況	よく日があたる		0	-0.03	-0.06	-0.09	夏季における日照時間が概ね9時間以上のとき
	多少日影になる		+0.03	0	-0.03	-0.06	夏季における日照時間が概ね5時間以上9時間未満のとき
	かなり日影になる		+0.06	+0.03	0	-0.03	夏季における日照時間が概ね3時間以上5時間未満のとき
	はなはだしく日影になる		+0.10	+0.07	+0.03	0	夏季における日照時間が概ね3時間未満のとき

項目	比準田の状況		地下水位低い乾田	地下水位高い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田	判定基準
	標準田の状況								
田面の乾湿	地下水位低い乾田		0	-0.02	-0.05	-0.08	-0.11	-0.15	地下水が地表から概ね50cm以内でない田
	地下水位高い乾田		+0.02	0	-0.03	-0.06	-0.09	-0.13	地下水が地表から概ね50cm以内にある田
	半湿田		+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		+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		+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		+0.17	+0.15	+0.11	+0.08	+0.05	0	

項目	比準田の状況		694㎡以上	297㎡以上 694㎡未満	99㎡以上 297㎡未満	99㎡未満	判定基準
	標準田の状況						
面積	694㎡以上		0	-0.03	-0.10	-0.20	全国平均 1枚の面積=694㎡=7畝
	297㎡以上 694㎡未満		+0.03	0	-0.07	-0.18	
	99㎡以上 297㎡未満		+0.11	+0.08	0	-0.11	
	99㎡未満		+0.25	+0.21	+0.13	0	

項目	標準田の状況	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	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	
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	比準田の状況	0	-0.07	-0.16	-0.22	耕うんの難易は、農道の状況、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	比準田の状況	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であればできる	比準田の状況	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によってようやくできる	比準田の状況	+0.29	+0.20	+0.08	0	
項目	標準田の状況	比準田の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	判定基準
	標準田の状況	比準田の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	
災害	ない	比準田の状況	1.00	0.90	0.80	0.70	災害の程度は、概ね過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定する
	ややある	比準田の状況	1.11	1.00	0.89	0.78	
	相当にある	比準田の状況	1.25	1.13	1.00	0.88	
	はなはだしい	比準田の状況	1.43	1.29	1.14	1.00	

【附表18】畑の比準表

日照の状況	多少日影になる	+0.04	0	-0.04	-0.08	夏季における日照時間が概ね5時間以上9時間未満のとき		
	かなり日影になる	+0.09	+0.04	0	-0.04	夏季における日照時間が概ね3時間以上5時間未満のとき		
	はなはだしく日影になる	+0.14	+0.09	+0.05	0	夏季における日照時間が概ね3時間未満のとき		
項目	<table border="1"> <tr> <td>標準畑の状況</td> <td>比準畑の状況</td> </tr> </table>	標準畑の状況	比準畑の状況	ない	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾斜	判定基準
標準畑の状況	比準畑の状況							
農地の傾斜	ない	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	+0.05	0	-0.04	-0.09			
	急な傾斜	+0.10	+0.04	0	-0.05			
	はなはだしく急な傾斜	+0.16	+0.10	+0.06	0			
項目	<table border="1"> <tr> <td>標準畑の状況</td> <td>比準畑の状況</td> </tr> </table>	標準畑の状況	比準畑の状況	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良	判定基準
標準畑の状況	比準畑の状況							
保水・排水の良否	極めて良好	0	-0.05	-0.11	-0.18	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付け可能な作物の種類の多寡を考慮して判定する		
	普通	+0.05	0	-0.07	-0.14			
	やや不良	+0.13	+0.08	0	-0.18			
	極めて不良	+0.22	+0.16	+0.08	0			

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					
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	-0.07	-0.16	-0.22	耕うんの難易は、農道の状況、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	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であればできる	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によってようやくできる	+0.29	+0.20	+0.08	0	

項目	比準畑の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	判定基準
	標準畑の状況					
災害	ない	1.00	0.90	0.80	0.75	災害の程度は、概ね過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定する
	ややある	1.11	1.00	0.89	0.83	
	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.94	
	はなはだしい	1.33	1.20	1.07	1.00	

第5章 山林

第1節 評価上の分類

山林は、「宅地又は農地等に介在する山林」（以下総称して「介在山林」という。）と「一般山林」の2種類に分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

1. 介在山林

介在山林とは、宅地又は農地等の内に介在する山林及び市街地近郊の山林で、その位置、形態、利用状況や価格事情からみて、一般山林としての価額によって評価することが近隣の宅地又は農地等との評価の均衡を失すると認められる以下の状況にあるものをいう。

(1) 宅地のうちに介在する山林（以下「宅地介在山林」という。）

宅地のうちに介在する山林とは、宅地と宅地の間に挟まれた小規模な平地林が代表的なものであり、次のような例があげられる。

- ① 周辺一体が宅地で、立地条件、価格事情等からみて、単に林地としての形態をとどめているにすぎないとみとめられる平地林。
- ② 宅地と一体となって、その効用を高めている土地で山林と認定されるもの。

(2) 農地のうちに介在する山林（以下「農地介在山林」という。）

農地のうちに介在する山林とは、農耕地防風林など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山林をいう。

(3) 宅地、農地以外の地目のうちに介在する山林（以下「雑種地等介在山林」という。）

宅地、農地以外の地目のうちに介在する山林とは、雑種地などの土地のうちに介在する山林をいう。

(4) 市街地近郊の山林（以下「宅地介在山林」という。）

市街地近郊の山林とは、宅地になりうる傾向が著しい、市街地近郊にある山林で、山林本来の価格というよりは、むしろ宅地としての価格要素を構成するに至った価格を有する以下のような山林をいう。

- ① 宅地転用が外形的にみて明らかな山林
例えば、宅地転用のため一部盛土や整地が行われているもの、あるいは、開発許可を受け、〇〇建設予定地などの表示がなされ宅地転用が確実にみられる状態にあるもの。
- ② 宅地造成の結果取り残された、いわゆる「法（のり）」的な林地
なお、このような土地については、その規模、形態、付近の状況等からみて地目の認定を山林としないで雑種地として評価することができる。

2. 一般山林

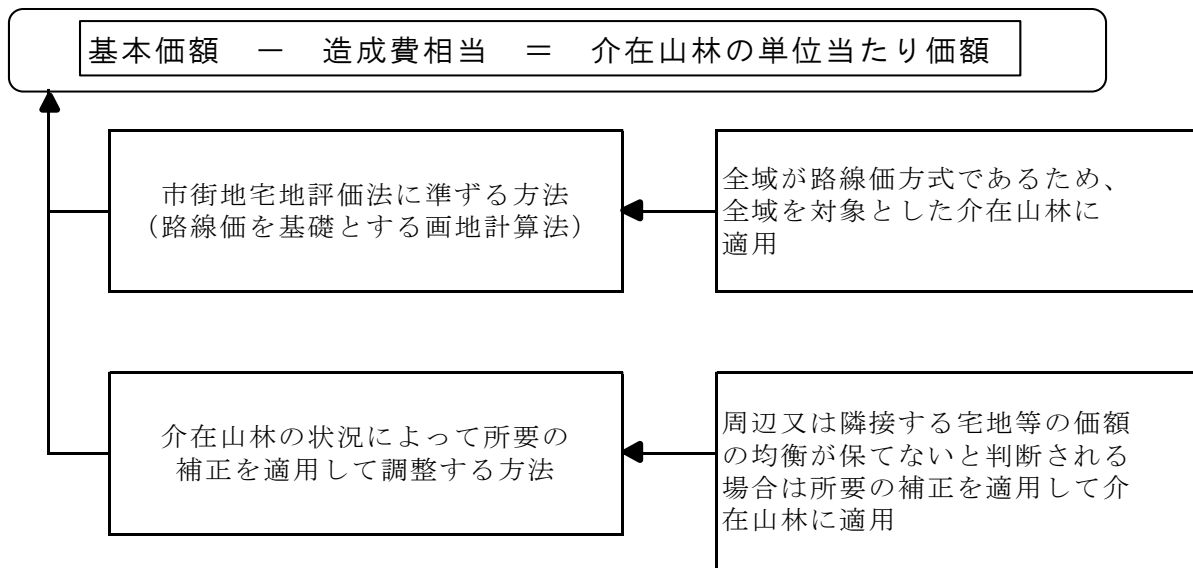
第1節1介在山林以外の山林をいう。

第2節 宅地介在山林の評価（宅地比準）

1. 評価の基本

宅地比準の介在山林の評価は、第4章第2節介在農地の評価方法と同様に、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介在山林と類似宅地の価額を基準として、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法に準じて求めた価額（基本価額）から、当該介在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を控除して求めた単位当たり価額（1㎡当たり価額）に地積を乗じて求める。

なお、評価方法の概略を図示すると次表のとおりである。



2. 評価の方法

(1) 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基礎として求めた価額をいい、造成費相当額を控除する前の単位当たりの宅地の価額である。この基本価額の求め方は、原則として「市街地宅地評価法に準ずる方法（画地計算法）」によるものとする。

① 市街地宅地評価法に準ずる方法

A) 評価の基本

市街地宅地評価法とは、路線価を基礎として、各筆の間口、奥行、形状等の価格に影響を与える所要の補正を行って基本価額を求める方法であり、画地計算法（第3章第5節2）を適用して、介在山林の評価を行う方法をいう。

基本価額を求める介在山林は、概ね次のものとする。

- i 路線価の付設されている街路に直接接している介在山林
- ii 路線価の付設されている路線に直接接していないが、宅地の中に点在している少数の介在山林
- iii その他、路線価の付設されていない場合でも画地計算法を適用することが適当であると認められる介在山林については、新たに路線価（対象地近傍宅地の基本価額）を付設し、この方法によることができる。

B) 評価にあたっての留意事項

画地の認定

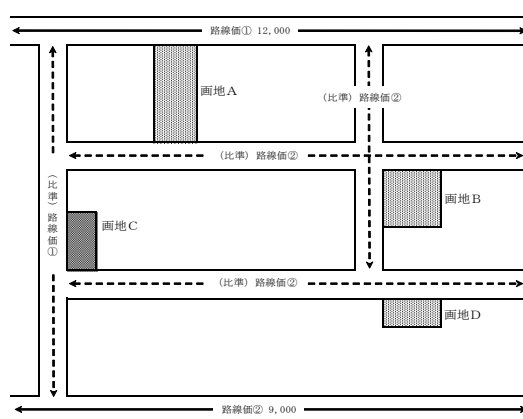
介在山林を市街地宅地評価法に準ずる方法（画地計算法）により評価する場合の画地の認定は、宅地の場合と同様の取扱い（第3章第5節1(1)）とする。

具体的には、一画地の認定は、原則として、一筆ごとの介在山林とするが、一筆の部分又は隣接する二筆以上の介在山林について、その形状、利用状況等からみて、これが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又は合せた区画の介在山林ごとを一画地とする。

② 画地計算法の一部を変更して評価する場合の介在山林

介在山林を市街地宅地評価法に準ずる方法により評価する場合において、規定どおりの画地計算法を適用することによって、周囲又は隣接との価額の均衡が保てないと判断される次の状況にある介在山林については、以下の運用によって評価することができる。

【図例 1】



※ 路線を付設していない「農道」又は「林道」等については、近傍の路線から比準した「介在山林用路線価」を付設し、これに接している画地については無道路地としない。

※ 角地加算、二方加算（画地A、B、C）の取扱いは、次項B)による。

- A) 側方影響加算及び二方等影響加算の適用をしない場合の画地
市街地又は市街地近郊にあって街区等が整備されたうちにある平地林以外の介在山林については、原則として側方・二方等の影響加算評点算出法は適用しないものとする。
- B) 不整形地の補正の適用をしない場合の画地
i 画地規模が一定規模程度（3,000㎡程度）以上の画地については、不整形地補正の適用はしないことができる。
ii 同一所有者・同一地目の連続で構成された画地等は、不整形になる傾向が多く一定規模以上の画地については、不整形地補正を適用しないことができる。
- C) 「間口狭小」「奥行長大」の補正は基本的に行うものであるが、介在山林の配置や画地の規模等によって、周辺の価額の均衡を保持できないと判断される場合は、補正を適用しないことができる。

(2) 造成費相当額

介在山林の造成費相当額は、第4章第2節2(2)の介在農地の造成費相当額（附表16）に準じて求める。

【造成費の算出方】

- 1 土盛高のランクに応じた造成費を適用する。
- 2 造成費 > 基本価額×1/2の場合は、造成費は基本価額×1/2とする。

3. 価額の算出

宅地介在山林の各筆の価額は、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法に準じて求めた基本価額（路線価等）に造成費を控除して求めた単位当たり価額（1㎡当たり価額）に地積を乗じて求める。

(1) 単位当たり価額（1㎡当たり価額）の算出

【単位当たり価額（1㎡当たり価額）の計算】

$$\text{単位当たり価額} = \{ [(\text{路線価} \times \text{補正率I}) + \text{補正率II}] \times \text{補正率III} \times \text{補正率IV} \dots \} - \text{造成費相当額}$$

(※補正率I、II、III及びIV以降の区分は、第3章第4節1と同様)

(2) 価額の算出

(1)で求めた各筆の単位当たり価額に各筆の地積を乗じて価額を求める。

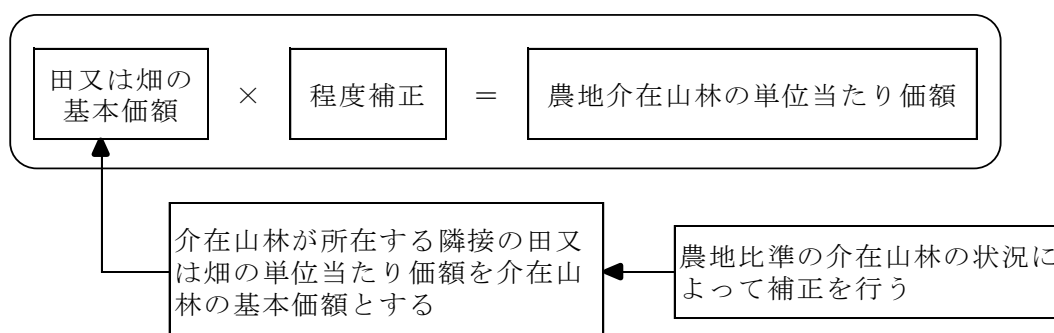
【各筆総評点数の計算】

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

第3節 農地介在山林の評価（農地比準）

1. 評価の基本

農地のうちに介在する山林は、一般的には農耕地防風林などの目的に利用され将来にわたって宅地利用の見込みがないものであると考えられるので、このような状況にある介在山林については、隣接する田・又は畑の価額を基礎とし、介在山林の利用状況などを考慮して適宜状況補正(減額)を行い、評価額を求める。



2. 評価の方法

(1) 基本価額の求め方

農地比準による介在山林の基本価額は、第4章・第3節「一般農地の評価」によって求める田又は畑の単位当たり価額を基礎とするものであり、以下の方法によって各筆の介在山林の基本価額を求める。

① 介在山林の比準価額とする地目（田又は畑）の判定

- A) 農耕地防風林など介在山林が効用を果たしている隣接する地目（田又は畑）の価額を比準価額とする。
- B) 田又は畑が混在したうちにあつて耕地利用の見込みが比較的あるような介在山林は、植生や傾斜の状況等を判断して田又は畑のいずれかの比準地目を認定し、当該価額を比準価額とする。

② 基本価額の求め方

介在山林が所在する田又は畑の状況類似地区の標準田又は標準畑の単位当たり基本価額を基礎とする。

③ 介在山林の耕地利用程度補正

②で求めた価額に、介在山林を耕地として利用する場合の状況を観察して、耕地の状況に応じて補正率（附表19）を乗じて各筆の単位当り評価額を算出する。

【附表19】耕地利用の程度補正

耕地の状況	補正率	判定基準
耕地利用が十分できる	0.90	平地又は緩傾斜で耕作地拡張が容易にできる。
耕地利用が可能	0.80	傾斜がややきついが若干の造成によって耕地拡張が可能。
耕地利用がやや困難	0.70	傾斜がきつく造成に相当の費用がかかると判断される。

3. 価額の算出

農地介在山林の各筆の価額は、一般農地の評価方法に準じて求めた基本価額（標準田又は標準畑の基本評点数）に程度補正率を乗じて求めた単位（1,000m²）当たり価額に地積を乗じて求める。

(1) 各筆単位当たり価額の算出

<p>【単位当たり（10アール：1,000m²）価額の計算】</p> $\text{単位当たり価額} = \text{標準（田又は畑）単位当たり価額} \times \text{耕地利用程度補正}$

(2) 価額の算出

<p>【各筆総評点数の計算】</p> $\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times (\text{地積} \times 1 / 1,000)$

第4節 一般山林の評価

1. 評価の基本

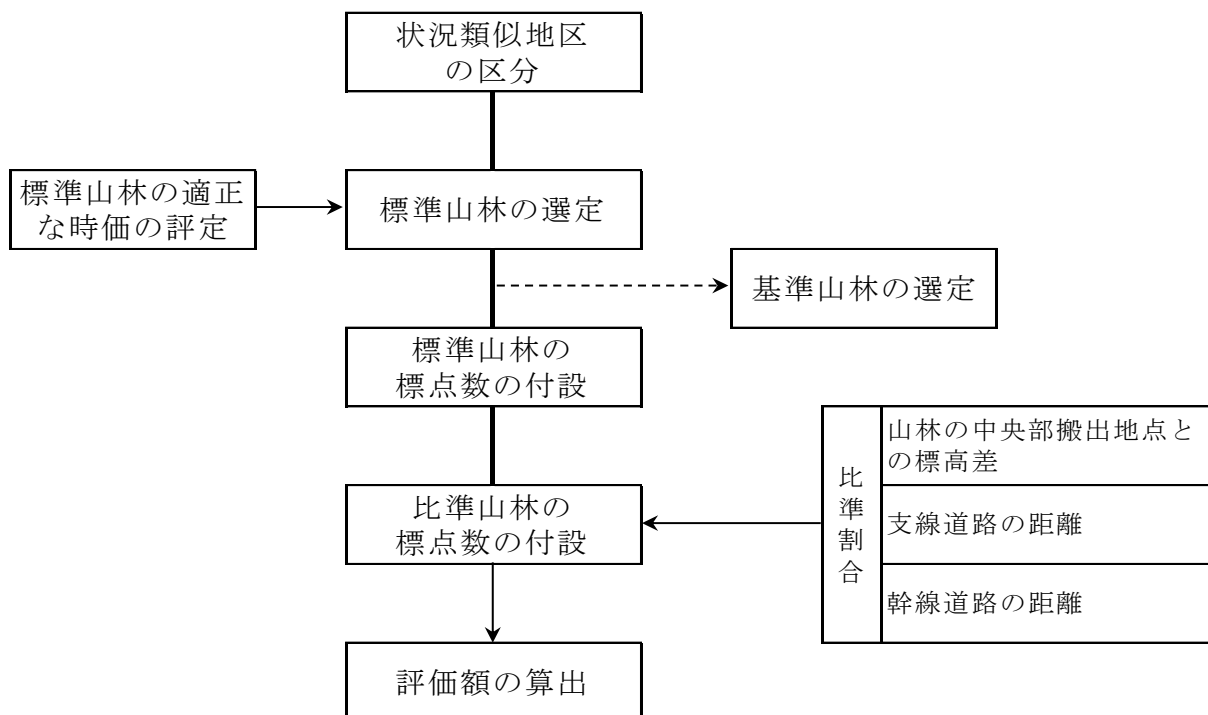
一般山林の評価の基本は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法による。

（評価基準第1章第7節一）

2. 評価の方法

一般山林の評価方法は、生産力要素（自然条件及び経済条件）の状況が類似する地区（以下「状況類似地区」という。）ごとに区分し、状況類似地区ごとに標準山林を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点を付設する。次に、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付設する。

なお、評価の概要手順を図示すると次のとおりである。



(1) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、一般山林の特性すなわち、地勢、土層、林産物等の状況を総合的に判断し、概ねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分する。この場合、課税台帳登録等における評価実務上の煩雑さや山林の需給事情の類似性から見て、狭い単位である「小字単位」を状況類似地区区分の手がかりとして、差し支えないものとする。

具体的な状況類似地区の区分にあたっては、次の事項を観察して行うものとする。

- ① 原則として、一般山林の特性（地勢、土層、林産物等）が概ね類似している状況類似地区の区分は「小字単位」とする。
- ② 隣接する複数の①の単位が小規模で類似している場合は、一の状況類似地区（又は複数の状況類似を代表する一の標準山林）としてまとめることができる。
- ③ 飛地的な小群の一般山林にあつては、付近の状況類似地区内に含めても差し支えないものとする。
- ④ ①の単位の中で、特定林産物植生地区、谷戸、丘陵、盆地等が混在し、これらの地勢からの価値に影響を及ぼす地域は、これを区分する。

【地勢による区分】

地勢による区分は、原則として稜線、谷戸、盆地、道路及び河川等によって画定される区域を一つの区分単位とする。ただし、同地域内で傾斜方向又は角度、若しくは土性が著しく相違する地帯があり、樹木の生育に極めて顕著な差異が認められる場合は、その実情に応じて細分する。

- ⑤ ①の単位の中で、土層、災害の状況等の自然条件が著しく相違する場合は、これを区分する。
- ⑥ ①の単位の中で、搬出距離、運搬の難易等の経済的条件が著しく相違する場合は、これを区分する。

なお、状況類似地区の区分において参考となる以下の資料等については、関係機関からの資料の収集に努め、必要に応じて作成するものとする。

- 土地条件図（地勢の程度）
- 土層分類図（林業良否の程度）
- 傾斜方位図（日照の程度）
- 災害実績図（地すべり等）

- 搬出道路系統図（運搬の難易度）
- 林産植生区分図（植生現況の把握）
- 公法上の制限区域図

(2) 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区内の比較的多数所在する山林のうちから、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて、最も標準的な一の山林を選定する。具体的には、以下の条件による状況が最も標準的な山林を選定する。

- ① 傾斜角度、斜面の形が標準的な山林
- ② 表土や全土層の厚さが中庸な山林
- ③ 林産物の小出しの条件が標準的な山林（山林の中央部とその搬出地点との標高差が中庸のもの）
- ④ 支線道路までの距離が中庸な山林
- ⑤ 幹線道路までの距離が中庸な山林

(3) 基準山林の選定

(2)によって選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものの中から、一の標準山林を「基準山林」として選定する。

(評価基準第1章第7節三2(1))

(4) 標準山林の適正な時価の評定

① 標準山林の正常売買価格の評定

標準山林の正常売買価格は、近傍類似の売買山林の正常売買価格を基準として売買山林と標準山林との位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違、その他山林の価額に影響を及ぼす自然的、経済的な条件の相違及び土地精通者価格の格差を考慮して評定する。

土地精通者価格とは、市町村内の山林の価格事情に精通し、公平な評定価格を期待できる精通者の価格をいう。

- ア 市農林畜産課職員
- イ 森林組合役員
- ウ 営林署職員

標準山林の正常売買価額 = (山林の売買実例価額 - 不正常要因に基づく価額)
× 売買山林と標準山林との地勢等の相違による修正

「売買山林調査表（様式（山）調1-1）」及び「標準山林調査票（様式（山）調1-2）」より評定する。

② 売買実例の収集

山林の売買実例は常時収集しておく必要があり、次の条件を具備したものを選出しよう。標準山林ごとに収集しておく。

- A) 売買山林は、当該標準山林にできるだけ近い位置にあるもの
- B) 売買の内容は、できるだけ不正常の要素が少ないもの
- C) 売買の時期ができるだけ新しい時点であるもの

なお、関係売買山林の状況が、一時的な現象で特殊な需給事情の場合は、他の類似する正常売買価格を用いることができる。

③ 標準山林の評点数の付設

標準山林の10アール（1,000㎡）当たり評点の付設は、①の標準山林の正常売買価格に基づいて付設するものであるが、具体的には、以下の別表にそれぞれの状況を調査し、正常売買価格の評定及び適正な時価の算定に基づく基準評点数を算定した結果を記載する。

- A) 売買山林調査表（別表 様式（山）調1-1）
- B) 標準山林調査表（別表 様式（山）調1-2）
- C) 基準山林調査表（別表 様式（山）調1-3）

(5) 各筆の単位当たり評点の付設

各筆の単位当たり評点の付設は、(4)で求めた標準山林の単位当たり（10アール：1,000㎡当たり）評点数に「山林の比準表（附表20）」を用い、各筆の比準割合を求め、これを乗じて各筆の山林の単位当たり評点数を付設する。

① 比準割合は、原則として1筆の単位ごとに求める。

比準割合 = 「比準山林の中央部と搬出拠点との標高差」 - 「標準山林の中央部と搬出拠点との標高差」の比準割合 ± 「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值」

② 各筆単位当たり価額の算定

【単位当たり（10アール：1,000㎡当たり）価額の計算】
単位当たり価額 = 標準山林単位当たり価額 × 比準割合

3. 価額の算出

山林の各筆の価額は、第4節2(4)で求めた基本価額（標準山林の基本評点数）に、前項(5)の各筆の比準割合を乗じて求めた単位（1,000㎡）当たり価額に地積を乗じて求める。

【価額の計算】

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times (\text{地積} \times 1 / 1,000)$$

【附表20】 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」（メートル）																	
標高差 (十)	50 未満	50 以上 100 未満	100 以上 150 未満	150 以上 200 未満	200 以上 250 未満	250 以上 300 未満	300 以上 350 未満	350 以上 400 未満	400 以上 450 未満	450 以上 500 未満	500 以上 550 未満	550 以上 600 未満	600 以上 650 未満	650 以上 700 未満	700 以上 750 未満	750 以上 800 未満	800 以上
比準割合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20
標高差 (一)	-50 未満	-50 以上 -100 未満	-100 以上 -150 未満	-150 以上 -200 未満	-200 以上 -250 未満	-250 以上 -300 未満	-300 以上 -350 未満	-350 以上 -400 未満	-400 以上 -450 未満	-450 以上 -500 未満	-500 以上 -550 未満	-550 以上 -600 未満	-600 以上 -650 未満	-650 以上 -700 未満	-700 以上 -750 未満	-750 以上 -800 未満	-800 以上
比準割合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00
(備考) 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場合は幹線道路）の地点によるものとする。																	
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（幹線道路以外の道路で牛馬車又はそ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1キロメートルをこえるごとに0.02を減じ イ 短い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を加える。 (2) 比準山林の幹線道路（幅員2.5メートル以上の自動車道、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4キロメートルを超えるごとに0.02を減じ イ 短い場合は距離の差が4キロメートルを超えるごとに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ものとする。																	

第5節 砂防指定地の評価

1. 砂防指定地の補正の意義

砂防指定地とは、砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、指定を受けた場合は、土砂の崩壊及び流失を防止するため、一定の行為（土地の形状変更、立木伐採、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、一般には土地価格が低くなる事情となる。このため、平成9年度評価替えから評価基準において補正を行うとしたものである。

2. 砂防指定地に指定された山林の評価

(1) 砂防指定地補正の適用

評価基準では、砂防指定地のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価格の2分の1を限度とする価額を減額して、その価額を求めることとしている。ただし、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでないこととされている。

本市においては、青森県から提供された砂防指定地に係る調査結果を受け、平成15年度から砂防指定地補正を適用する。

(2) 補正する土地の適用範囲

砂防法では、砂防指定地にかかる地目の限定はされていないため、当該地区には様々な地目が当該地区の中に含まれることになるが、その殆どが山林であることから、固定資産評価基準における補正の対象とする地目は「山林」に限るとされている。

(3) 価額の算出

価額 = 砂防指定地に指定されていないとした場合の山林の評価額
× 1/2を限度とする価額を減額

3. 砂防指定地面積率と評価上の筆の区分認定

本市においては、一筆の面積の一部が砂防指定地に指定されている場合は、当該筆を「補正なし(1)」「補正有り(2)」に下記の通り「評価分割」し、評価する。

- | |
|-------------------------|
| ・補正有り地積 = 指定面積 |
| ・補正なし地積 = 台帳地積 - 補正有り地積 |

また、下記の場合については、「砂防指定地の評価に関する規定の改正に係る質疑応答集について」（令和5年6月30日事務連絡総務省自治税務局資産評価室土地第二係長通達）を基に評価する。

- ・砂防指定地に指定された後に分合筆及び字名等の変更があった場合
- ・砂防指定地台帳明細表に記載された地番ごとの面積が固定資産課税台帳に登録された地積と一致しない場合
- ・2筆以上の山林にまたがって砂防指定地となっている場合で、砂防指定地全体の地積は明らかになっているが、各筆の砂防指定地の地積は不明な場合

【附表21】 砂防指定地補正率

区 分	補正率
砂防指定地	0.5

第6章 原野

第1節 評価上の分類

原野は、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮し「農地比準の原野」「山林比準の原野」の2種類に分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

1. 評価の基本

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。

ただし、原野の売買実例がない場合又は売買実例価額から適正な時価が求められない場合においては、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（以下「類似土地」という。）の価額に比準して、その価額を求める方法による。

具体的には、下記の留意事項をもとに当該原野の評価方法を定めるものとする。

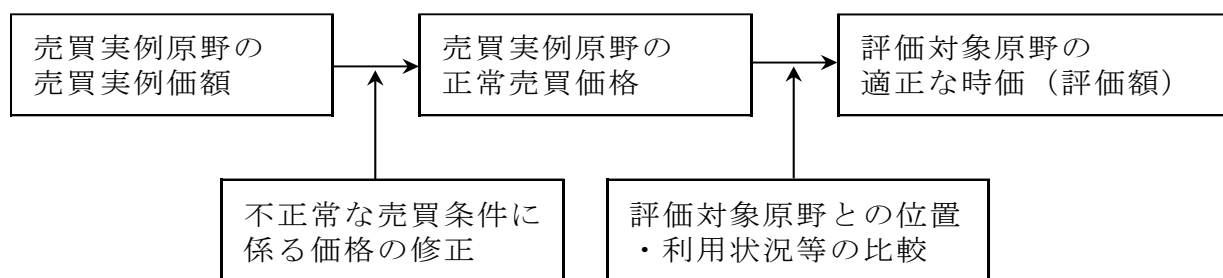
- (1) 原野の売買実例については、農地のように多くの売買がないのが通常であるため、限られた売買実例価額によって、直ちに適正な時価が求められるものではなく、付近の土地の価格との均衡を考慮した「正常売買価格の補正」を十分に行い評価する。
- (2) 原野の売買実例価額があっても、評価の妥当性に欠ける場合や売買実例地以外のその他の原野に当該売買実例地（正常売買価格）から評定することが評価実務上困難な場合は、評価方法を「近傍地比準方式」により、類似土地の価額に比準して価額を求める方法による。
- (3) 原野の各筆について、売買実例地の数、所在、価額の性格及び売買実例地以外の原野の数や状況等から(1)、(2)の状況を観察して、価額を求める評価方法（売買実例比準方式又は近傍地比準方式）を決定し、その評価方法により評定する。

第2節 評価の方法

1. 売買実例地比準方式

売買実例のある原野の評価は、その売買の内容を十分に精査し、売買実例原野の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例原野の正常と認められる売買価格を求めた後、当該正常売買価格を基礎として適正な時価の評定を行う。

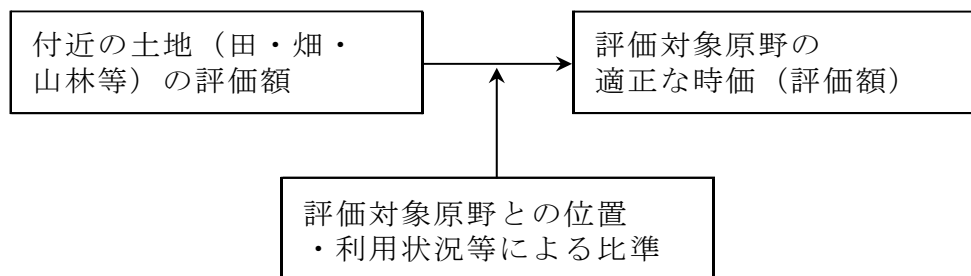
また売買実例のある原野以外の原野の評価にあたっては、当該正常売買価格を基準として、売買実例原野と評価対象原野との位置、面積、形状等を比較考慮（比準）して評定する。



なお、売買実例地価額から正常売買価格を求める方法は、当該原野の状況に応じた、田・畑又は山林の売買実例調査表を準用して算定する。

2. 近傍地比準方式

売買実例価額のない場合又は第1節1(2)による場合の原野の評価は、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮して類似土地の価額に比準する近傍地比準方式により原野の価額を求める。



3. 近傍地比準方式による評価の方法

近傍地比準方式による「原野」の評価方法は、当該原野の位置、利用状況から山林又は農地として転用する場合の難易度等から評価上の妥当とする比準地目の選定及びその評価の区分を判定し、以下の評価方法により当該原野の価額を求める方法による。

(1) 比準地目による評価の区分

転用の難易を田畑又は山林にする場合に区分し、それぞれ以下の評価方法とする。

- ① 比準価格を隣接又は付近の農地の基本価額とし、必要に応じて「耕地利用の程度補正（附表19）」を乗じる評価方法とする。
- ② 比準価格を隣接又は付近の山林の基本価額とし、必要に応じて「耕地利用の程度補正（附表19）」を乗じる評価方法とする。

(2) 比準する類似地目の選定

類似地目は、隣接地のうち最も類似する度合いの大きい土地を選定することを目安とする。ただし、評価の均衡上これによることが不相当である場合には、当該原野の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地から類似土地を選定する。

【類似土地を選定する具体例】

- ① 周辺が村落地区又は農地を主とする地域で、過去において宅地や資材置場等で利用されていたが、荒廃し現状が荒地となっている原野は、農地を類似土地として選定する。
- ② 過去において農地として利用されていたが、現在荒地となっている原野については、付近の農地を類似土地として選定する。
- ③ 雑草や灌木類が自生しており、山麓又は広野に存在し、湿潤な土壌で通常広い平坦波状地をなす原野については、農家の牧場（家畜飼料用の土地）や開墾農地として利用可能であるので、付近の畑を類似土地として選定する。
- ④ 河川敷や田に接近して存在することの多い萱や葦の繁茂している水湿の多い原野については、付近の田を類似土地として比準する。
- ⑤ がけ地や岩石が露出している原野については、付近の山林を類似土地として比準する。
- ⑥ 山岳又は丘陵地の草地で、一般に土壌に水湿が少なく、採草には適さないが放牧地として利用可能な原野については、付近の山林を類似土地として選定する。

(3) 比準地目の区分による評価の方法

比準地目の選定区分に基づき、隣接又は周辺の土地利用及び立地状況による転用の難易度等を考慮し、必要に応じ「耕地利用の程度補正」（附表19）をおこなうことができる。

4. 価額の算出

(1) 単位当たり価額の算定

① 状況類似地区

$$\text{単位当たり価額} = \text{単位価格の1,000m}^2\text{当たり価額}$$

② 一般農地及び一般山林に比準する原野

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般農地又は一般山林の1,000m}^2\text{当たり価額} \\ \times \text{耕地利用の程度補正}$$

(2) 価額の算出

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積} \times 1/1,000$$

第7章 池沼

第1節 評価上の分類

池沼は、一般に水の貯留池をいうもので、自然のもの、人工のもの別を問わず、堀、養魚池（食用及び観賞用）、水車溝、蓮池、ダム建設による水没地等があり、当該池沼の位置、利用状況等を考慮し「宅地比準の池沼」「農地比準の池沼」「山林比準の池沼」に分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

1. 評価の基本

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。ただし、池沼の売買実例がない場合においては、当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（以下「類似土地」という。）の価額に比準して、その価額を求める方法による。

（評価基準第1章第6節）

【評価上の留意事項】

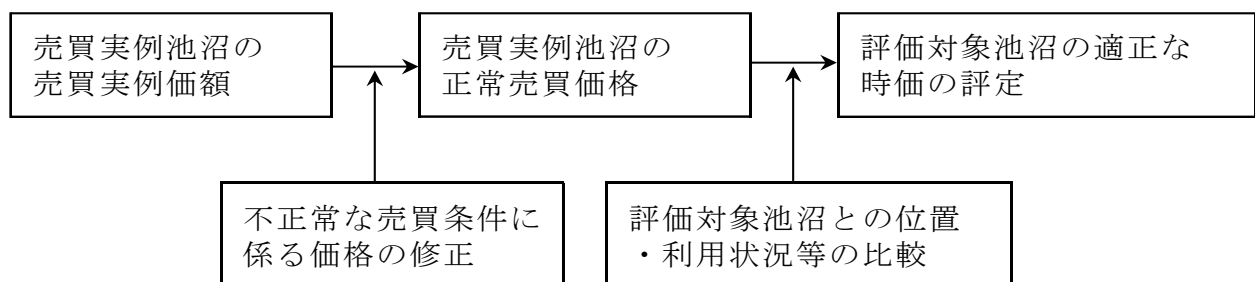
- (1) 池沼の売買実例については、農地のように多くの売買がないのが通常であるため、限られた売買実例価額によって、直ちに適正な時価が求められるものではなく、付近の土地の価格との均衡を考慮した「正常売買価格の補正」を十分に行い評価する。
- (2) 池沼の売買実例価額があっても、評価の妥当性に欠ける場合や売買実例地以外のその他の池沼に、当該売買実例地（正常売買価格）から評定することが評価実務上困難な場合は、評価方法を「近傍地比準方式」により、類似土地の価額に比準して価額を求める方法による。

第2節 評価の方法

1. 売買実例地比準方式

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、売買実例池沼の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例池沼の正常と認められる売買価格を求め、これを基礎として当該池沼の適正な時価の評定を行う。

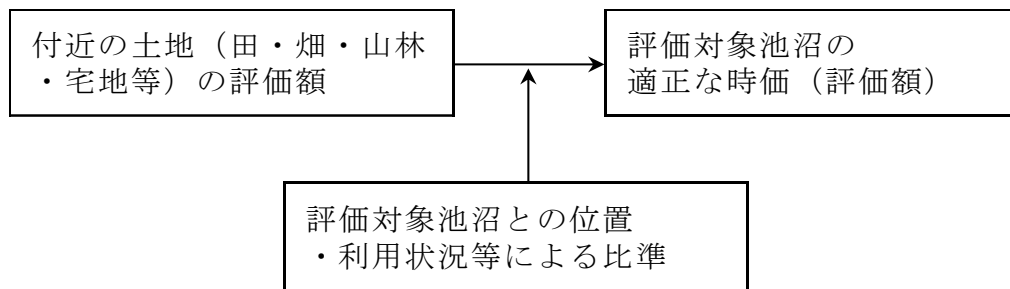
また売買実例のある池沼以外の池沼の評価にあたっては、当該正常売買価格を基準として、売買実例池沼と評価対象池沼との位置、面積、形状等を考慮して評定する。



なお、売買実例地価額から正常売買価格を求める方法は、当該池沼の状況に応じた、田・畑・山林売買実例調査表を準用して算定する。

2. 近傍地比準方式

売買実例価額のない場合又は第1節1(2)による場合の池沼の評価は、当該池沼の位置、形状、利用状況等を観察して類似土地の価額に比準する近傍地比準方式により池沼の価額を求める。



(1) 比準する類似土地の選定

類似土地は、隣接地のうち最も隣接する度合いの大きい土地を選定することを目安とする。ただし、評価の均衡上これによることが不適當である場合には、当該池沼の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地から類似土地を選定することができる。

【具体例】

- ① 市街地又は市街地近郊にあって、周辺の土地が宅地を主として利用されている中にある池沼については、隣接する宅地を類似土地とする。
- ② 工場の敷地内にある貯水池等で池沼として認定すべきものは、その利用状態から通常の場合、当該工場の宅地の価格に比準する。
- ③ 農地及び山林に介在する池沼は、隣接する農地及び山林を類似土地とする。
- ④ 養魚池、その他特定の利用目的(釣堀等)に供されている池沼については、周辺の土地利用に応じて付近の土地を類似土地として選定する。

(2) 比準の方法

- ① 工場の敷地内にある貯水池等
工場の敷地内にある貯水池等で池沼として評価すべきものは、その利用状況から見て通常の場合宅地の維持、効用を果たすものと考えられるので、当該宅地の価額と同等の額によって評価する。
- ② ダム建設による水没地
通常ダム建設地による水没地は、広大な地域にわたり水没地に沿接する土地の地目が単一でない場合が多いため、当該水没地に沿接する各地目に係る沿接長によって付近の土地の地目別割合を求め、これに当該沿接土地の単位当たり価額をそれぞれ乗じて、水没地の単位当たり価額を求める。

3. 価額の算出

(1) 宅地に比準する価額の算定

宅地に比準する池沼の価額は、池沼に沿接する路線価又は近傍の路線価を基礎とし、画地計算法による単位当たり価額（1㎡当たり価額）から（附表16）造成費相当額を控除し、当該単位当たり価額を算出し、地積を乗じて求める。

① 単位当たり価額の算出

【単位当たり価額（1㎡当たり価額）の計算】

$$\text{単位当たり価額} = \{ \{ (\text{路線価} \times \text{補正率Ⅰ}) + \text{補正率Ⅱ} \} \times \text{補正率Ⅲ} \times \text{補正率Ⅳ} \dots \} - \text{造成費相当額}$$

(※補正率Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ及びⅣ以降の区分等は、第3章第4節1と同様)

② 価額の算出

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

(2) 一般農地又は一般山林に比準する価額の算定

一般農地又は一般山林に比準する池沼の価額は比準一般農地又は比準一般山林の単位（1,000m²）当たり価額に耕地利用の程度補正【附表19】を乗じて求めた単位（1,000m²）当たり価額に地積を乗じて求める。

① 単位当たり価額の算出（1,000m²当たり）

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般農地又は一般山林の単位当たり価額} \\ \times \text{耕地利用の程度補正}$$

② 価額の算出

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積} \times 1/1,000$$

第8章 鉱泉地

第1節 評価の基本

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の価額に対する変動割合（上昇又は下落による変動率）を乗じて求める方法による。

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と市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地と状況が類似する温泉地にかか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。

また、湯温又は湧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。

(評価基準第1章第5節)

第2節 評価の方法

1. 基準年度における評価方法の区別

基準年度における、評価の対象となる鉱泉地の評価方法は、以下の状況の区別によって評価方法を定めるものとする。

(1) 既存の鉱泉地

前基準年度までに現に認定された鉱泉地で、特段の現況の変化もなく継続して基準年度の評価を行う土地の評価の方法は、「当該鉱泉地の前基準年度の価額に当該鉱泉地に存する宅地の価額の変動率を乗じて求める方法」による。

(2) 新たに鉱泉地となった土地

基準年度において、新たに温泉権を有する鉱泉地として認定された評価の対象となる土地の評価の方法は、「当該鉱泉地と状況が類似する温泉地にかか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。

(3) 温泉の機能（湯温・湧出量）が急激に変化した鉱泉地

温泉の機能が急激に低下又は向上して、前基準年度の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鉱泉地の評価の方法は、「当該鉱泉地の(1)の評価方法によって求めた価額に、湧出量等による額を加算又は控除する方法」による。

急激に変化した温泉地の盛衰の程度、及び湧出量等の増減を考慮して、増減額率を定める方法による。

(4) こ渴した鉱泉地又は未利用の鉱泉地

① こ渴した鉱泉地

湧出量等が年月の経過とともに減少し鉱泉地としての利用価値が著しく低下した鉱泉地の評価の方法は、「当該鉱泉地の控除の条件を著しい低下として、(3)の評価方法」により控除する。

まったくこ渴した鉱泉地においては、現況での地目認定を行い、「認定後の地目別の評価方法」により価額を求める。

② 未利用の鉱泉地

現に鉱泉が湧出し又は水蒸気その他のガスが噴出、あるいは鉱泉地を掘削したが温泉として利用していない鉱泉地の評価の方法は、「当該鉱泉地の控除の条件を実情に応じた未利用鉱泉地として、(3)の評価方法により控除する方法」により価額を求める。

2. 評価の単位

鉱泉地の評価は、筆ごとに価額を求める方法によるが、一の湧出口及びその維持に必要な土地について、次の現況利用状況により評価の単位を認定して、その単位ごとの価額の算出方法により各筆の価額を求めるものとする。

(1) 二筆以上の一体利用の場合

一の鉱泉地に対して二筆以上の土地が存在する場合は、一体利用として「画地認定」を行い、一つの鉱泉地についての総評価額を求め、その価額を筆数で除して各筆の評価額を求める。(1画地1箇所を鉱泉地の評価単位として、基本価額から求める評価額となる)

(2) 一筆の一部を鉱泉地とする場合

一筆の面積が広大で鉱泉地として利用する範囲が当該筆の一部に過ぎない場合は、鉱泉地とする一部の区域を評価上分割区分により地目認定し、鉱泉地以外の部分は現況によりその他の地目に区分して、それぞれの評価方法により各筆の評価額を求める。

3. 価額の求め方

(1) 一般の鉱泉地の算定

評価額 = 基準年度の前年度の評価額 × 近傍宅地の価額の変動率

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

(2) 新たに鉱泉地となった土地の算定

評価額 = 近隣の鉱泉地の価額 × 近傍宅地の価格の変動率

(3) 温泉の機能（湯温・湧出量）が急激に変化した鉱泉地の算定

評価額 = 基準年度の前年度の評価額 × 近傍宅地の価格の変動率

(4) こ渴した鉱泉地又は未利用の鉱泉地の算定

① こ渴した鉱泉地の算定

原則として、(3)の評価方法にならい増減額又は増減額率を考慮して評価する。

また、第2年度又は第3年度の賦課基準日において、まったくこ渴して鉱泉地として評価することが不適切と認められる場合は、賦課基準日をもって鉱泉地以外の地目の変更を行い、当該その他の地目の評価方法により算定する。

② 未利用の鉱泉地の算定

A) 基準年度の前年度までに、すでに未利用鉱泉地として認定している場合

評価額 = 基準年度の前年度の評価額 × 近傍宅地の価格の変動率

B) 基準年度に新たに未利用鉱泉地として認定する場合

(2)と同様の評価方法とし、未利用鉱泉地としての補正を乗じて求める。

評価額 = 近隣の鉱泉地の価額 × 近傍宅地の価格の変動率 × 未利用鉱泉地補正率 (0.3)

第9章 牧場

第1節 評価上の分類

牧場は、当該牧場の位置、形状、利用状況等を考慮し「農地比準の牧場」「山林比準の牧場」の2種類に分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

1. 評価の基本

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。ただし、牧場の売買実例がない場合においては、当該牧場の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（以下「類似土地」という。）の価額に比準して、その価額を求める方法による。

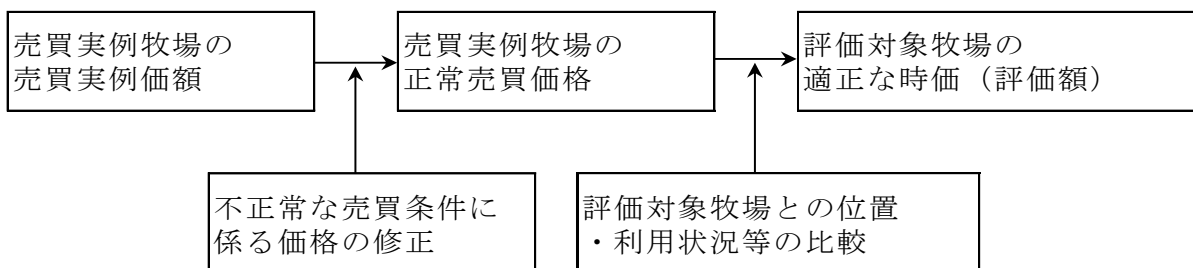
【評価上の留意事項】

- (1) 牧場の売買実例については、農地のように多くの売買がないのが通常であるため、限られた売買実例価額によって、直ちに適正な時価が求められるものではなく、付近の土地の価格との均衡を考慮した「正常売買価格の補正」を十分に行い評価する。
- (2) 牧場の売買実例価額があっても、評価の妥当性に欠ける場合や売買実例地以外のその他の牧場に、当該売買実例地（正常売買価格）から評定することが評価実務上困難な場合は、評価方法を「近傍地比準方式」により、類似土地の価額に比準して価額を求める方法による。
- (3) 牧場は、牧野、牧野施設、畜舎、獣畜を飼育するその他施設等が一体となって効用を發揮する一団を牧場として評価するものであるが、当該牧場の中に畜産物を加工する工場や畜産物等を販売する店舗、若しくは従業員や経営者の家族が居住する家屋が所在する場合は、当該目的の用に供する敷地の部分を「宅地」として評価を行う。

第2節 評価の方法

1. 売買実例地比準方式

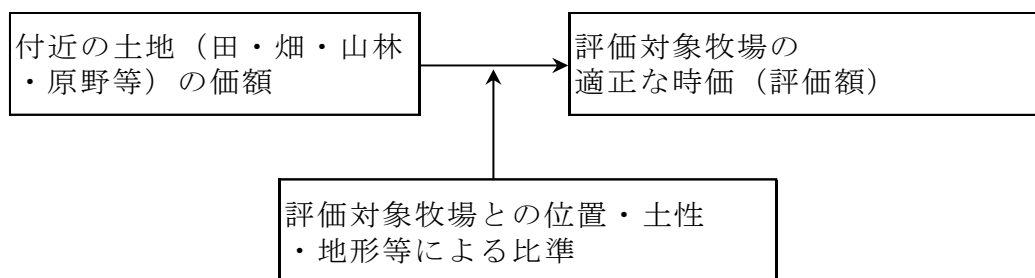
売買の行われた牧場について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例牧場の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例牧場の正常と認められる売買価格を求めた後、当該売買実例のある牧場の評価は、当該正常売買価格を基礎として適正な時価の評定を行う。また売買実例のある牧場以外の牧場の評価にあたっては、当該正常売買価格を基準として、売買実例牧場と評価対象牧場との位置、面積、形状等を考慮して評定する。



なお、売買実例地価額から正常売買価格を求める方法は、当該牧場の状況に応じた、田・畑・山林売買実例調査表を準用して算定する。

2. 近傍地比準方式

売買実例価額のない場合又は第1節1(2)による場合の牧場の評価は、当該牧場の位置、形状、利用状況等を考慮して類似土地の価額に比準する近傍地比準方式により牧場の価額を求める。



(1) 牧場の状況類似地区の区分

牧場の評価にあたっては、牧場の施設の態様に応じ、状況類似地区を概ね次のように区分する。

① 上級の牧場が所在する地区

牧野、施設等の完備している牧場で、主として営業牧場がこの範囲に含まれる。

比準する類似土地は、付近の農地（主に畑）の価額を基礎とし、当該牧場を農地とする場合において、通常必要と認められる経費相当額を控除した価額に当該牧場に家畜を放牧するに要した造成費を加算した額を基準として、当該牧場の位置、土性、地形等を考慮して求める。

② 中級の牧場が所在する地区

農地に付属する牧場で主として自家用家畜を放牧している牧場。

比準する類似土地は、付近の農地（主に畑）の価額を基礎とし、当該牧場の位置、土性、地形等を考慮し、状況に応じ採草程度補正（附表22）を乗じて求める。

③ 下級の牧場が所在する地区

①、②以外の牧場。

比準する類似土地は、主に山林の価額を基礎とし、当該牧場の位置、土性、地形等を考慮し、状況に応じ採草程度補正（附表22）を乗じて求める。

(2) 比準する類似土地の選定

類似土地は、隣接地のうち最も隣接する度合いの大きい土地を選定することを目安とする。ただし、評価の均衡上これによることが不相当である場合には、当該牧場の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地から類似土地を選定することができる。

【具体例】

- ① 過去において農地として利用されていたが、現在牧場となっている土地については、位置、近傍の状況を考察し、付近の農地（田又は畑）を類似土地とする。
- ② 山麓又は広野に存在し、湿潤な土壌で通常広い平坦波状地をなす牧場については、付近の畑を類似土地とする。
- ③ 河川敷や田に接近して、水湿の多い牧場については、付近の田を類似土地とする。
- ④ がけ地や岩石が露出している牧場については、付近の山林を類似土地とする。
- ⑤ 山岳又は丘陵地の草地で、一般に土壌に水湿が少なく、採草には適さないが放牧地として利用可能な牧場については、付近の山林を類似土地とする。

(3) 比準の方法

① 宅地に比準する牧場

原則として、宅地に比準する牧場の適用はないものとする。

② 上級の牧場に適用する造成費相当額

造成費相当額は、通常必要と認められる造成費に相当する額をいう。この場合、造成費の範囲は一般的に土砂購入費、土盛整地費、用壁費、法止め、土止め費をいうものである。対象となる牧場の造成費相当額は、当該牧場の位置、土壌、地形等を考慮し、実情に応じ算定するものとする。

- ③ 一般農地（田又は畑）に比準する牧場
一般農地の1,000㎡当たり価額に、状況に応じ採草程度補正（附表22）を乗じて算定する。
- ④ 一般山林に比準する牧場
一般山林の1,000㎡当たり価額に、状況に応じ採草程度補正（附表22）を乗じて算定する。

3. 価額の算出

(1) 一般農地又は一般山林に比準する価額の算定

一般農地又は一般山林に比準する牧場の価額は比準一般農地又は比準一般山林の単位（1,000㎡）当たり価額に採草の程度補正を乗じて求めた単位（1,000㎡）当たり価額に地積を乗じて求める。

- ① 上級の地区に該当する牧場の単位当たり価額の算出

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般農地の単位当たり価額} - \text{経費相当額} + \text{造成費相当額}$$

- ② 中級の地区に該当する牧場の単位当たり価額の算出

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般農地の単位当たり価額} \times \text{採草程度補正}$$

- ③ 下級の地区に該当する牧場の単位当たり価額の算出

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般山林の単位当たり価額} \times \text{採草程度補正}$$

【附表22】採草程度補正率表

区 分	状 況	比準割合
採草の程度	やや悪い	0.9
	悪い	0.8
	相当悪い	0.7

(2) 価額の算出

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積} \times 1 / 1,000$$

第10章 雑種地

第1節 評価上の分類

1. 評価の基本

雑種地とは、宅地、田、畑、山林、原野、池沼、鉱泉地及び牧場以外のすべての土地をいうものであるが、変電所、野球場、運動場等のように現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取り場跡のような原野的なものに至るまで、その利用状況が多岐にわたるため、その現況に応じて評価主体を分類し、第2節以下に定める方法により価額を求める。

2. 雑種地の分類

雑種地は、その利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価方法による。

(1) ゴルフ場等の用に供する土地

ゴルフ場等の用に供する土地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場、及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場等、比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地をいう。

なお、当該土地のうち、クラブハウス、管理事務所等の敷地で道路、溝渠、その他により判然と区分し得る状況にあるものは、「宅地」としてさしつかえないものとする。

(2) 鉄軌道用地

鉄軌道用地に供する土地で、運送の用のみに供する「単体利用鉄軌道用地」と運送の用及び運送以外の用に供する「複合利用鉄軌道用地」に区分される。

① 鉄軌道用地（単体利用鉄軌道用地）

A) 線路敷の用に供する土地

工場の敷地内（引込み線等）にあるものを除く。

B) 停車場建物、給油設備、検車洗浄設備又は乗降場、積降場の用に供する土地

プラットホーム、積卸場の用に供する土地は鉄軌道用地とする。

C) 前各号の土地に接する土地で変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地。

なお、鉄軌道用地の範囲を総じて言えば、鉄道又は軌道の運行に直接的に係る線路敷、その他現業部門の施設用地に限定され、本社営業所敷地及び鉄道会社の社員居住用社宅等の敷地は含まないものである。

② 複合利用鉄軌道用地

A) 複合利用建物（運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分を有する建物をいう。）の敷地である鉄軌道用地。

B) 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があるもの、その他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの、又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの。

C) 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より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。

(3) その他の雑種地

前項(1)(2)を除くすべての雑種地を「その他の雑種地」とするが、その評価にあたっては、次の①②に分類する。

① 宅地に比準する雑種地

【分類例】

- A) 市街地又は市街地近郊の宅地に介在する雑種地。
- B) 既存宅地に隣接し、資材置場等に利用している雑種地で比較的容易に電気、水道等の設備等が整備できる状況にある雑種地。
- C) 周辺が農地等で、特定の利用目的（資材置場、グラウンド、駐車場、太陽光発電施設用地等）を持っている雑種地又は相応の造成が施されている雑種地。
- D) 都市計画区域に所在する雑種地のうち法律の規定による開発許可等の区域内であり、かつ次に掲げる区域に所在するの雑種地。
 - i 土地区画整理法の規定による土地区画整理事業に係る施行区域
 - ii 新住宅市街地開発法による新住宅市街地開発事業に係る施行区域
 - iii 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域に関する法律による工業団地造成事業にかかる施行区域
 - iv 都市再開発法による市街地再開発事業にかかる施行区域
 - v 新都市基盤整備法による新都市基盤整備事業にかかる施行区域
 - vi 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業に係る施行区域
 - vii 密集市街地整備法による防災街区整備事業にかかる施行区域
 - viii その他 i～viiまでに掲げた開発事業等と同類とみなし得る事業等の区域

【宅地に比準する場合の具体例】

- ・資材置場
- ・家庭菜園
- ・駐車場（宅地と一体利用と認められない場合＝フェンス・側溝等で明確に区別することができる）
- ・展示場
- ・自動車教習所
- ・単独庭
- ・洗車場
- ・自動販売機置場
- ・太陽光発電施設用地
- ・プラントの敷地
- ・構築物の敷地
- ・産業廃棄物処理施設用地

② 一般農地、一般山林に比準する雑種地

前項①以外の雑種地をいう。

第2節 ゴルフ場等の用に供する土地

1. 評価の基本

ゴルフ場等の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に、当該ゴルフ場等の造成費（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となるものにかかる経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、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、当該土地の取得後もしくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額もしくは造成費が不明のときは、付近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額による。

（基準第1章第10節二）

① 評価の原則

$$\left(\text{ゴルフ場等用地の取得価額} + \text{ゴルフ場等の造成費} \right) \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

② 取得価額等の価格事情に変動がある場合又は不明であるとき

$$\left(\text{付近の土地の価額} + \text{最近における造成費} \right) \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

※付近の土地の価額は、ゴルフ場の位置、周辺の土地の利用状況により「山林」又は「宅地」の価額とする。

2. 評価の方法

ゴルフ場用地の評価については、平成12年度評価替えを機に、「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日自治評第37号資産評価室長通知）が通知され、評価基準で定める評価方法を、具体的な評価手法の参考の一例として示されていることから、以下の方法によりゴルフ場用地の価額を求める。

(1) 評価方式

基本は、直接的な「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」であるが、ゴルフ場の取得後の価格事情に変動がある場合が多く、また、実際の取得価額の正確な把握も困難である場合は、次の方法(分類)により算定して得た額により求めることとする。

① 山林比準方式

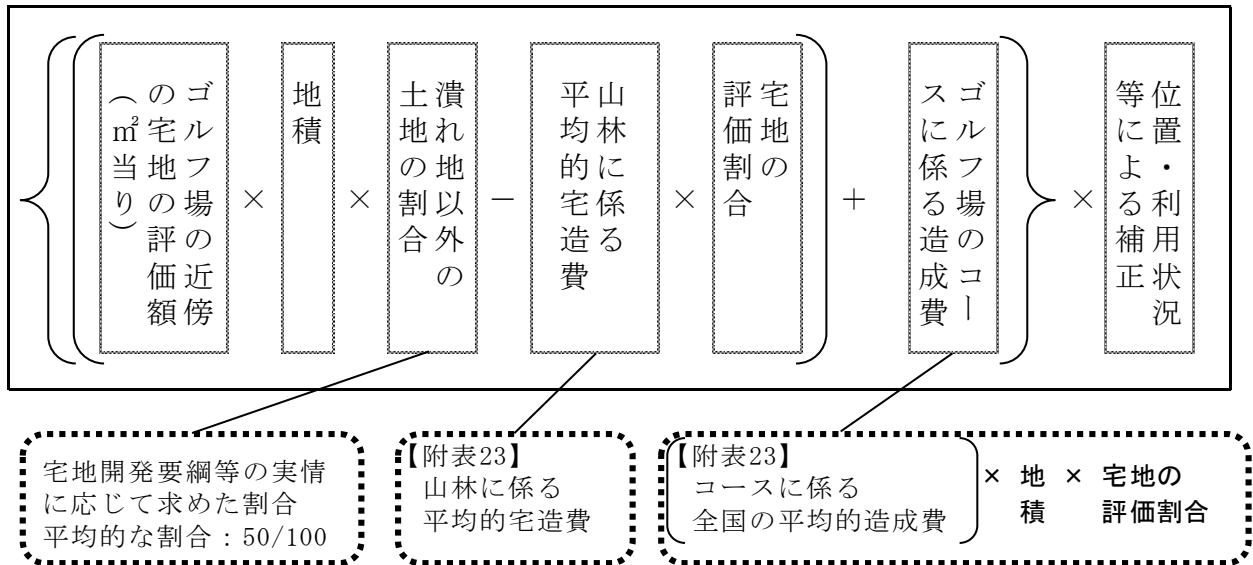
市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍の相当規模の山林に係る最近の売買実例価額等に、宅地の評価額の地価公示価格等に対する割合（以下「宅地の評価割合」（注）という。）を乗じて得た額による。

（注）宅地の評価割合は7割程度とする。（以下、同じ）

$$\left\{ \left(\text{ゴルフ場の近傍の山林の時価} \times \text{宅地の評価割合} \right) + \left(\text{ゴルフ場の造成費} \times \text{宅地の評価割合} \right) \right\} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

② 宅地比準方式

周辺地域の大半が宅地化されている「市街地近郊ゴルフ場」は、次の算式により算定した額とする。



(2) 基本的な用語の定義

① 市街地近郊ゴルフ場

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（周辺地域の大半が宅地化されている）ゴルフ場をいう。

② 潰れ地以外の土地の割合

潰れ地とは、宅地造成の際に、道路等の公共用地等に供された、宅地化されない部分をいう。

潰れ地以外の土地の割合は、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合である「5割程度」を参考として市町村において求めた割合とされており、ゴルフ場等に隣接する団地開発及び開発行為許可における開発面積と宅地面積の割合に基づき算定している。

③ 山林の宅地造成に係る費用

山林の宅地造成に係る費用は、「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について」（以下「通知」という。）の山林に係る平均的宅造費（附表23）から造成費を用いる。

④ ゴルフ場の造成費

造成に要した費用を用いて造成費を算出することができない場合は、通知に示されているコースに係る全国の平均的造成費（附表23）から造成費を用いる。

⑤ 宅地の評価割合

宅地の評価については、当分の間、地価公示価格等の「7割程度」を目途とするものと定められており、ゴルフ場用地の評価に用いる宅地の評価割合も同様に7割とする。

⑥ 位置・利用状況等による補正

「年間の利用状況」等の要因から評価の均衡を図る必要があれば、適宜補正する。

(3) 遊園地、運動場、野球場等の評価

ゴルフ場等の用に供する土地のうち、ゴルフ場以外の土地（遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供される土地）の評価については、基本的にゴルフ場の評価方法に準じて行う。

【附表23】ゴルフ場に適用する標準的造成費（総務省通知による基準年度一覧表）

基準年度	区分 山林に係る 平均的宅造費	コースに係る全国の平均的造成費	
		丘陵コース	林間コース
昭和57年度	6,070 円	640 円	530 円
昭和60年度	6,360 円	660 円	550 円
昭和63年度	6,520 円	680 円	570 円
平成3年度	7,030 円	760 円	640 円
平成6年度	8,780 円	940 円	790 円
平成9年度	8,950 円	980 円	820 円
平成12年度	8,440 円	920 円	770 円
平成15年度	8,330 円	910 円	760 円
平成18年度	7,630 円	830 円	700 円
平成21年度	7,710 円	780 円	650 円
平成24年度	7,830 円	790 円	660 円
平成27年度	8,030 円	810 円	680 円
平成30年度	8,290 円	840 円	700 円
令和3年度	9,080 円	920 円	770 円
令和6年度	9,930 円	1,000 円	840 円

※ 通知の平均的造成費については、評価替ごとに総務省より通知される。
令和6年度評価替におけるゴルフ場用地の評価に用いる造成費は、令和5年7月11日付け総税評第41号「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について」において示されている。

第3節 鉄軌道用地

1. 評価の基本

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方法による。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分（以下「状況類似地域」という。）し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求める。

（基準第1章第10節三1）

2. 評価の方法

(1) 状況類似地域の区分

原則として、沿接する土地の利用形態及び価格事情を考慮し、相違する地域ごとに区分するものとするが、郊外地等で同一評価上の沿接地が農地または山林もしくは宅地等で各筆の価格差がないか又は少ない場合は、評価図を単位として地域区分しても差し支えないものとする。

なお、状況類似地域区分を明確に区分するために、区分番号を付設する。

【沿接する土地の区分】

- ① 市街化区域と市街化調整区域については、これを区分する。（本市では該当なし）
- ② 連続して沿接する一般田、一般畑、一般山林については、必要に応じてこれをまとめる。

- ③ 一の状況類似の内に、複数の地目の土地が相当の規模で鉄軌道敷に沿接する場合は、各々の地目に区分する。
- ④ 沿接する土地が散在的又は小規模の場合（一の状況類似の側面長に占める割合が概ね3割に満たない場合）は、沿接する主要な地目により区分する。
- ⑤ 沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かい側の地目により区分する。
- ⑥ 鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合は、原則として、もう一方の側に沿接する土地の地目により区分する。
- ⑦ 鉄軌道用地の片側が、相当以上の高低差をもって隣地に接する場合は、もう一方の側に沿接する土地の地目により区分して差し支えない。
- ⑧ 両側が⑦に該当する場合には、がけ地補正率（附表9）を準用する。

(2) 沿接する土地の価額の求め方

(1)により区分した当該状況類似地域内の鉄軌道用地に沿接する土地の価額は、原則として、各筆単位又は価格の水準単位に区分し、その区分した沿接地の単位当たり価額にそれぞれ沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額（以下「加重平均価額」という。）による。

また、同一状況類似地域内で沿接する土地の地目が農地又は山林もしくは宅地等であっても価格的に相違が認められない場合には、地目別に単純平均価額を求め、各地目別の沿接距離により沿接地の加重平均価額を求めて差し支えない。

さらに、沿接する地目が同一で価格差が少ない場合には、標準的な筆を一筆選定し、比準地として差し支えない。

(3) 鉄軌道用地の単位当たり価額

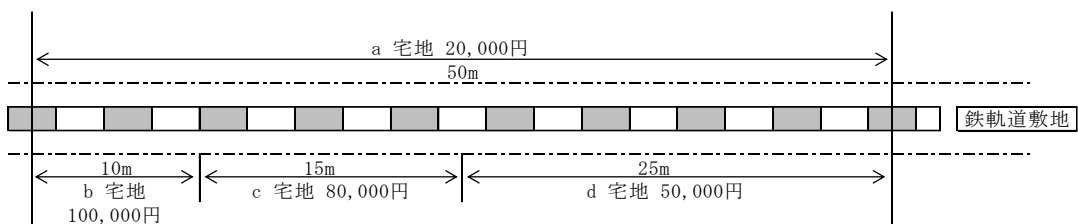
(2)により求めた沿接する土地の加重平均価額の3分の1（1円未満切り捨て）をもって当該状況類似地域内の各鉄軌道用地の単位当たり価額とする。

(4) 鉄軌道用地価額計算書の作成

鉄軌道用地評価の明細を明確にするため、評価基準の書式に基づき「鉄軌道用地価額計算書」を作成する。（別紙 様式 鉄1-1）

(5) 鉄軌道用地の評価の設例

- ① 筆単位又は価額の水準単位の加重平均する場合



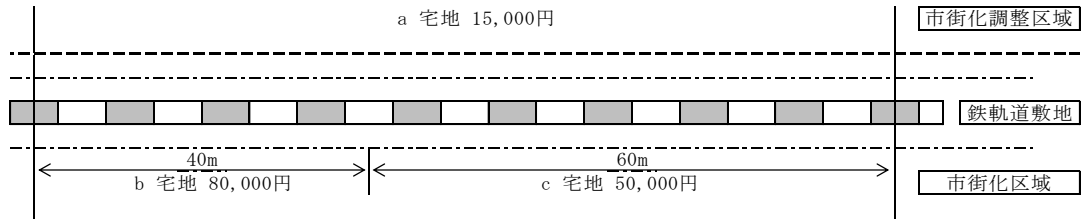
● 沿接地の加重平均価額

$$\begin{aligned}
 a. & 20,000円 \times 50m = 1,000,000円 \\
 b. & 100,000円 \times 10m = 1,000,000円 \\
 c. & 80,000円 \times 15m = 1,200,000円 \\
 d. & 50,000円 \times 25m = 1,250,000円 \\
 \hline
 & \text{計 } 4,450,000円
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{加重平均価額} &= 4,450,000円 \div \\
 & (50m + 10m + 15m + 25m) = 44,500円
 \end{aligned}$$

- 鉄軌道用地の1㎡あたり価額
 $44,500円 \times 1/3 = 14,833円$ (1円未満切り捨て)

② 相対する沿接地が市街化区域と市街化調整区域とに二分されている場合



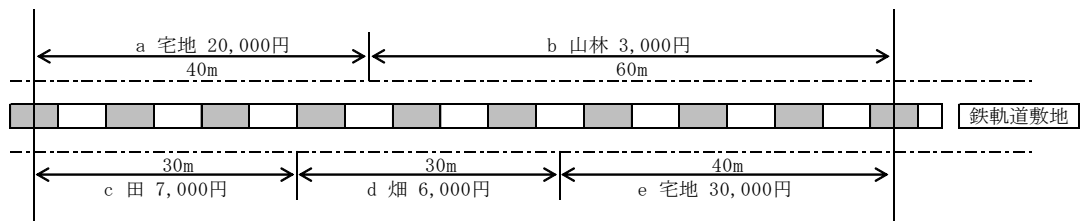
※本市においては、いわゆる「線引き」による区分はないが、用途地域等の境によって価格水準に相当の較差があるような場合は、上図の例にならって評価する。

- 沿接地 (この場合は市街化区域) の加重平均
 $b. 80,000円 \times 40m = 3,200,000円$
 $c. 50,000円 \times 60m = 3,000,000円$
 計 6,200,000円

加重平均価額 = $6,200,000円 \div (40m + 60m) = 62,000円$

- 鉄軌道用地の1㎡あたり価額
 $62,000円 \times 1/3 = 20,666円$ (1円未満切り捨て)

③ 加重平均する場合

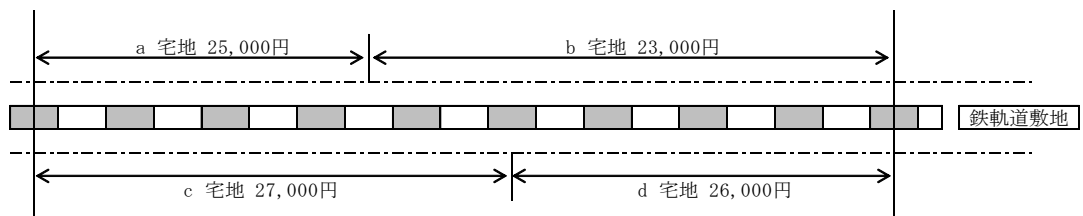


- 沿接地の加重平均価額
 $a. 20,000円 \times 40m = 800,000円$
 $b. 3,000円 \times 60m = 180,000円$
 $c. 7,000円 \times 30m = 210,000円$
 $d. 6,000円 \times 30m = 180,000円$
 $e. 30,000円 \times 40m = 1,200,000円$
 計 2,570,000円

加重平均価額 = $2,570,000円 \div (40m + 60m + 30m + 30m + 40m) = 12,850円$

- 鉄軌道用地の1㎡あたり価額
 $12,850円 \times 1/3 = 4,283円$

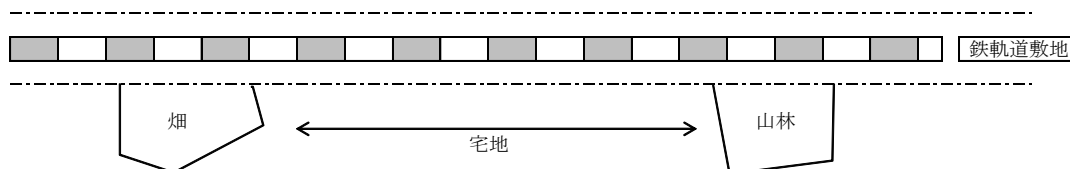
④ 沿接する地目が同一で価格差が少ない場合



- 沿接地の価額
総合的に見て平均的な代表価格「aの25,000円」を沿接地の価額とする。

- 鉄軌道用地の1㎡あたり価額
 $25,000円 \times 1/3 = 8,333円$

⑤ 沿接する土地に小規模の異なる地目の土地が混入している場合



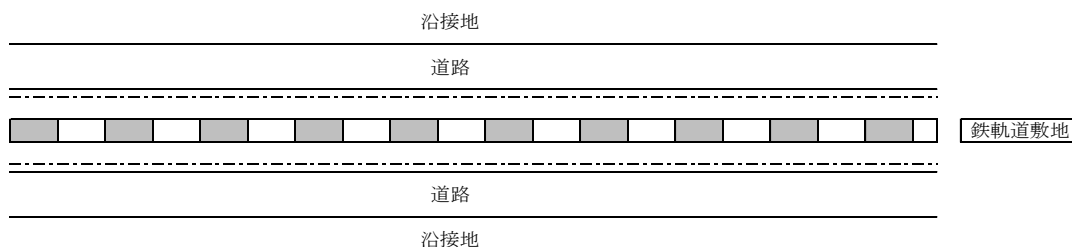
沿接する土地の一部に小規模の異なる地目の土地がある場合で、当該鉄軌道用地の価額に影響を与える要素となっていないと認められる場合は、主として沿接する土地に比準して行う。(この場合は「宅地」になる)

⑥ 沿接地の一方が河川の場合

一般的に鉄軌道用地の価格は、効用のある土地に接した土地の価格の影響を受けるものであり、原則として河川側の反対側の土地に比準して求める。

⑦ 沿接地の一方又は両方が道路の場合

鉄軌道用地に沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向いの土地を沿接土地として価額を求める。



3. 価額の算出

鉄軌道用地の各筆の価額は、前項2(2)で求めた鉄軌道用地に沿接する土地の単位あたり価額(1㎡あたり価額)に、1/3を乗じて求めた鉄軌道用地の単位あたり価額に、地積を乗じて求める。

(1) 単位あたり価額の算出

$$\text{単位あたり価額} = \text{沿接地の単位あたり価額} \times 1/3$$

※ 沿接地の単位あたり価額はすべて1㎡あたりとする。

(2) 価額の算出

(1)で求めた単位あたり価額に地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位あたり価額} \times \text{地積}$$

4. 複合利用鉄軌道用地

鉄軌道用地のうち、複合利用建物の敷地、鉄軌道用地で上部に人工地盤等の上に複合利用建物等があるもの、鉄軌道の高架下に運送用以外の用にのみ供する建物があるものをいう。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」(附表24)に該当する建物の敷地は、宅地として宅地の評価方法によるものとする。

(1) 複合利用建物の要件

- ① 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区分することができる場合には、区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。
- ② 次の部分は、運送の用に供する部分とみなす。
 - A) 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が10㎡以下のもの。
 - B) プラットホームの一部で、運送以外の用に供する部分。
- ③ 運送の用に供する部分を有する建物のうち、運送以外の用に供する部分の合計床面積が250㎡未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(2) 評価の方法

複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のアの評価単位ごとに行い、イにより複合利用鉄軌道用地の地積で案分し対象となる面積を算出する。

① 評価単位

- A) 複合利用建物の鉄軌道用地の評価は、当該建物(利用状況、形状等から区分できる場合は、当該区分された部分)の敷地ごとに行う。
- B) 人工地盤等の上に複合利用建物等がある鉄軌道用地の評価は、その上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。また、複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合は、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行う。
- C) 鉄軌道の高架下にあ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。

② 複合利用鉄軌道用地の地積の案分

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面積を用いて行うものとする。ただし、建物の屋上が駐車場に利用されている等運送以外の用に供されている場合は、運送以外の用に供する面積に算入し、運送の用に供されている場合は、運送の用に供する部分の面積に算入する。

(3) 価額の算出

(2)により算出した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ものとする。

- ① 運送の用に供する部分の価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地の沿接する土地価額の3分の1に相当する価額によって求める。(前項2の評価の方法により求める。)

$$\text{単位当たり価額} = \text{沿接地の単位当たり価額} \times 1/3$$

$$\text{運送の用に供する部分の価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

- ② 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、形状及び利用上の障害要因の状況などを考慮して価額を求める。基本的には近接する路線価を基準に評価を行う。

$$\text{単位当たり価額} = \text{近接する路線価}$$

$$\text{運送以外の用に供する部分の価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

- ③ 複合利用鉄軌道用地の価額は、運送の用に供する部分の価額と運送以外の用に供する部分の価額を合算してその価額を求める。

$$\text{価額} = \text{運送の用に供する部分の価額} + \text{運送以外の用に供する部分の価額}$$

【附表 24】 小規模な鉄道施設を有する建物

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

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

第4節 農業用施設の用に供する雑種地

1. 評価の基本

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に定める農用地域内、又は、都市計画法第7条第1項に定める市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する雑種地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該雑種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る方法により価額を求める。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する雑種地（農用地域内に存するものを除く。）で、当該雑種地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の評価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はこの限りでない。

2. 評価の方法

(1) 基本価額の求め方

基本価額とは、付近の農地の価額を基準として求めた価額をいい、原則として当該農業用施設の用に供する宅地に隣接又は近接する農地の価額とする。

(2) 造成費相当額

宅地比準の雑種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は、農業施設の用に供する宅地における造成費相当額（附表15）とする。

3. 価額の算出

(1) 単位当たり価額の算出

$$\text{単位当たり価額} = \text{付近の農地の価額} + \text{造成費相当額}$$

(2) 価額の算出

(1)で求めた各筆の単位当たり価額に各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

第5節 その他の雑種地

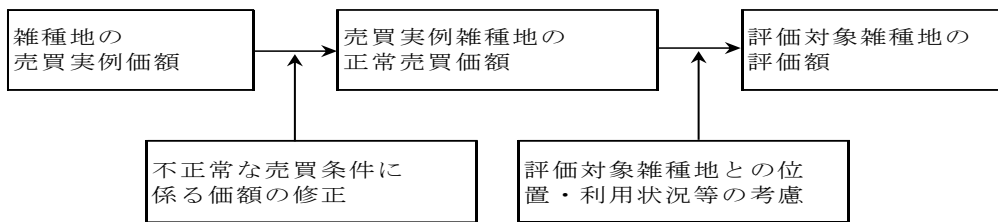
1. 評価の基本

その他の雑種地の評価は、雑種地の正常な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（売買実例地比準方式）によるものとする。

ただし、雑種地の売買実例価額がない場合又は売買実例価額が少なく正常な売買実例価額が把握できない場合は、土地の位置、利用状況等を考慮し、「宅地に比準する雑種地」「一般農地に比準する雑種地」「一般山林に比準する雑種地」に区分し、当該比準するそれぞれの付近の土地の価額を基礎に、価額を求める方法（近傍地比準方式）によるものとする。

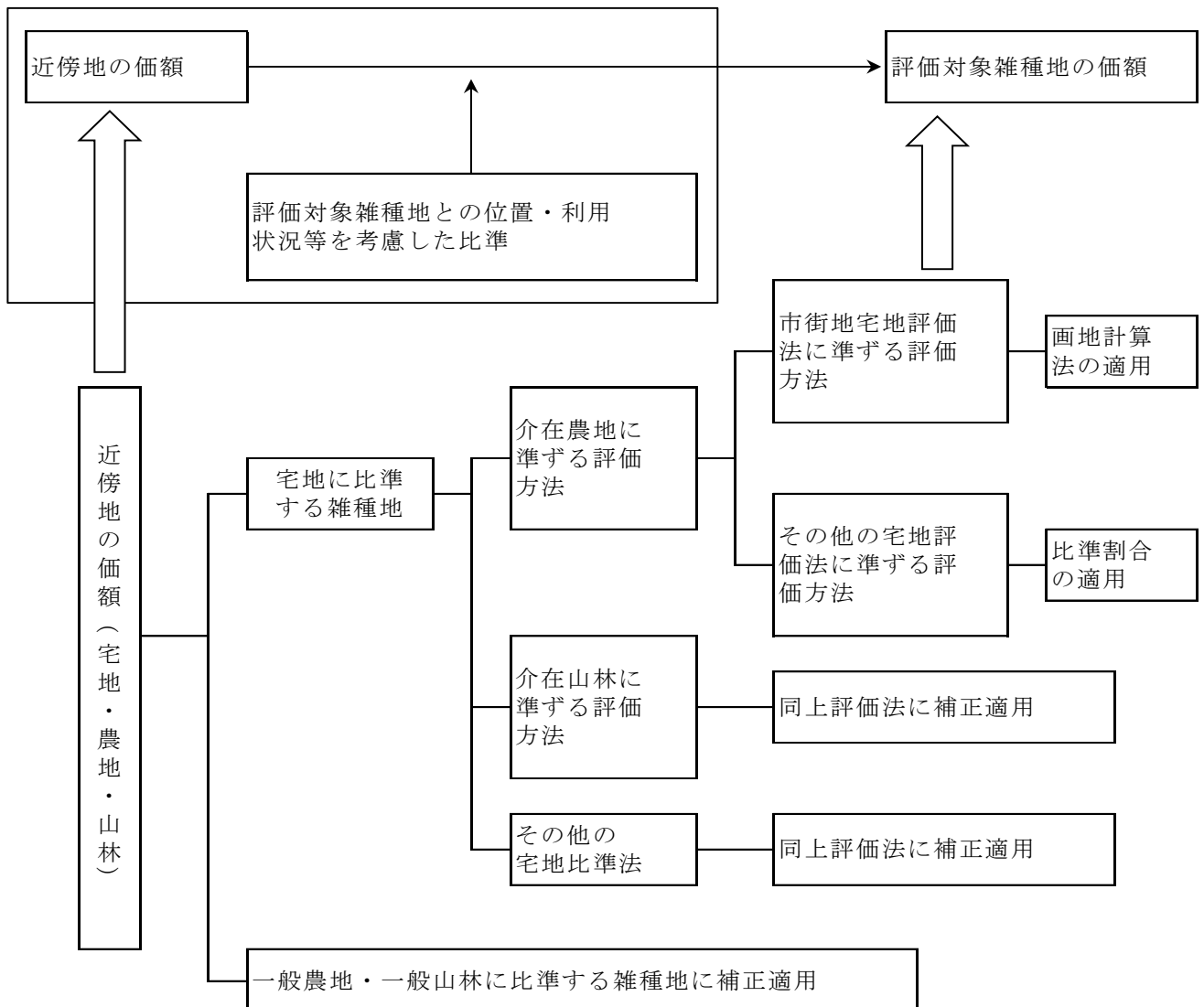
2. 評価の方法

(1) 売買実例地比準方式



(2) 近傍地比準方式

その他の雑種地の評価の基本は、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地（近傍地）の価額に比準してその価額を求める方法による。



3. 近傍地比準方式による評価の方法

近傍地比準方式による「その他の雑種地」の評価方法は、当該雑種地の位置、利用状況から宅地見込み地として見た場合において、宅地へ転用する場合の難易度等（以下「宅地見込み地の熟成度」という。）から評価上の妥当とする比準地目の選定及びその評価の区分を判定し、その区分による評価方法により当該雑種地の価額を求める方法による。

なお、「宅地に比準する雑種地」については、上記に加え、地域区分により市街地宅地評価法における用途地区に応じた比準割合を乗じた評価方法とする。

【宅地見込み地の熟成度とは・・・】

不動産鑑定評価において、雑種地等の土地の評価を行う場合、一般的に「宅地見込み地」として観察を行い、宅地に転用する場合の難易度等（道路の整備の状態、電気・水道・下水等供給設備の工事施工の難易度、生活環境の適合性等）をその「熟成度」として売買実例価額からの比準、若しくは補正として多面的に考量して評定している。

このことから、雑種地等の評価要領の実務的な比準の判定用語として準用する。

(1) 比準地目の選定及び評価の区分

宅地見込み地の熟成度を「上級」又は「下級」に区分し、類似地目は隣接地のうち最も類似する度合いの大きい土地を選定することを目安とする。ただし、評価の均衡上これによることが不適當である場合には、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地から類似土地を選定する。

【類似土地を選定する具体例】

- ① 市街地又は市街地近郊にあって、周辺の土地が宅地を主として利用されている中にある雑種地については、宅地見込み地の熟成度を「上級」として、沿接する路線価（宅地）を類似土地として選定する。
- ② 既存宅地に隣接し、資材置場等に利用している雑種地で比較的容易に電気、水道等の設備等が整備できる状況にある場合は、宅地見込み地の熟成度を「上級」として、沿接する路線価（宅地）を類似土地として選定する。
- ③ 周辺が農地等で、特定の利用目的（資材置場、グラウンド、駐車場、太陽光発電施設用地等）を持っている雑種地又は相応の造成が施されている雑種地については、宅地見込み地の熟成度を「上級」として、隣接又は付近の路線価（宅地）を類似土地として選定する。

【選定例】

- A) 周辺が山林で、太陽光発電施設用地に利用されている雑種地。
- B) 集落から離れた周辺が畑で農耕用の資材置場等に利用されている雑種地。
- C) 周辺が山林で林道等に沿接して資材置場や原材料置場等で利用している雑種地。
- ④ 周辺が農地又は山林で、特定の利用目的を持っていない荒廃した雑種地又は周辺の状況から土地の効用が極めて低いと認められる雑種地。たとえば、過去において農地として利用されていたが、現在荒地となっている雑種地は、宅地見込み地の熟成度を「下級」として、付近の農地及び山林を類似土地として選定する。

(2) 比準地目の区分による評価の方法

比準地目の選定区分に基づき、隣接又は周辺の土地利用、宅地に転用する場合における造成に必要な規模、及び立地状況による転用の難易度等を考慮して以下の評価方法により雑種地の価額を求める。

① 宅地の価額に比準する「上級」とする評価の方法

当該雑種地に沿接する路線価又は近傍の路線価を基礎として、宅地介在農地又は宅地介在山林の評価方法に準じ、市街地宅地評価法に基づく画地計算法を適用して求めた1㎡当たり価額に、正面路線が属する地域区分に応じた比準割合（附表25）を乗じ、通常必要と認められる造成費に相当する額（附表16）を控除して求める方法による。

② 農地（田・畑）又は山林の価額に比準する「下級」とする評価の方法

当該雑種地に隣接又は周辺の田畑、もしくは山林の単位当たり価額と同額とする。なお、周辺の価額と比較して当該雑種地の利用の状態により、必要があると認められる場合は、造成費（農業用施設用地）（附表15）を加えることができる。

【附表25】宅地比準雑種地補正率表

地域区分		用途地区区分		比準割合
		大区分	中区分	
中心市街地 地域	住居表示地域	すべての地区	すべての地区	1.0
	大字地域	商業地区	普通商業地区	
準市街地 地域	大字地域	住宅地区	併用住宅地区 普通住宅地区	0.9
その他の 地域	大字地域	工業地区	中小工場地区	0.6
		村落地区	集団地区 村落地区	
		観光地区	観光地区	

(3) 宅地に比準する特殊な評価をする雑種地

宅地に比準する雑種地のうち、特殊な評価をする法地を利用した土地については、それぞれの利用形態による特殊な事情を考慮し、画地計算法を適用せずに近傍路線価に以下の利用形態に応じ、特殊な評価をする雑種地の補正率（附表26）を乗じて価格を求めるものとする。

法地を利用した土地とは、法地を平らに造成せずにそのまま法地として利用している土地をいう。

（例）山林を伐採、伐根し、その斜面に太陽光パネルを設置した土地等

【附表26】特殊な評価をする雑種地の補正率

区分	補正率
法地	0.15

4. 価額の算出

(1) 単位当たり価額の算定

① 宅地に比準する雑種地

【宅地見込み地を上級とする場合】

$$\text{単位当たり価額} = (\text{路線価} \times \text{画地補正} \times \dots) \times \text{比準割合} - \text{造成費}$$

② 一般農地及び一般山林に比準する雑種地

【宅地見込み地を下級とする場合】

$$\text{単位当たり価額} = \text{一般農地又は一般山林の1,000m}^2\text{当たり価額} \\ + \text{造成費 (農業用施設用地)}$$

③ 特殊な評価をする雑種地

$$\text{単位当たり価額} = \text{路線価} \times \text{補正率 (特殊な評価の補正率)}$$

(2) 価額の算出

① 宅地に比準する雑種地

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

② 一般農地及び一般山林に比準する雑種地

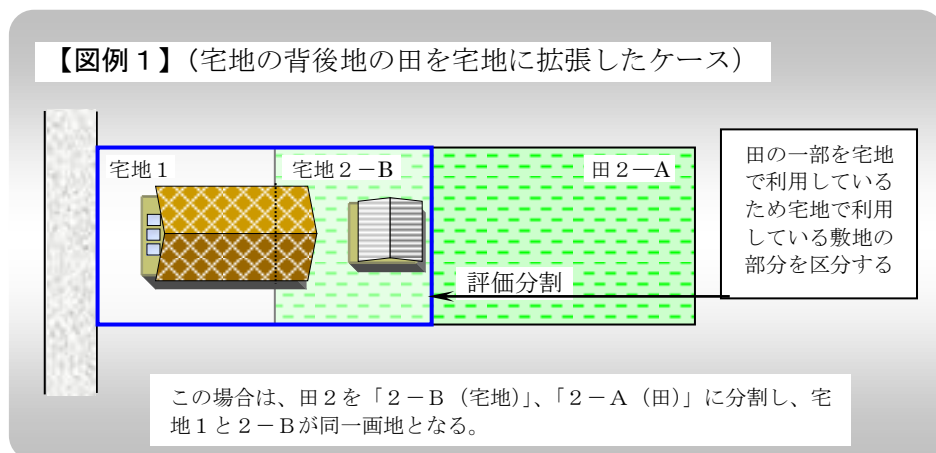
$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積} \times 1/1,000$$

③ 特殊な評価をする雑種地

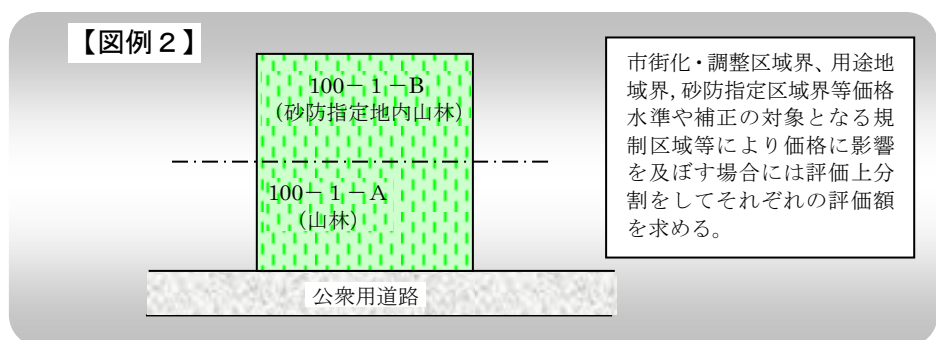
$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

評価分割土地の事例

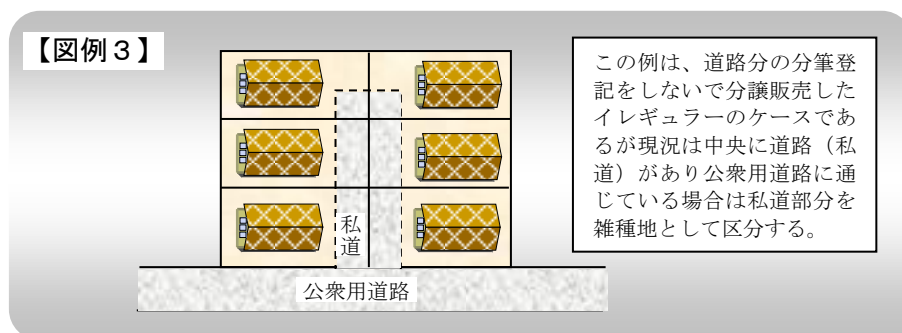
- (ア) 登記地目が農地でその一部が宅地で利用されている土地については、宅地の部分と残りの土地をもって評価単位とする。



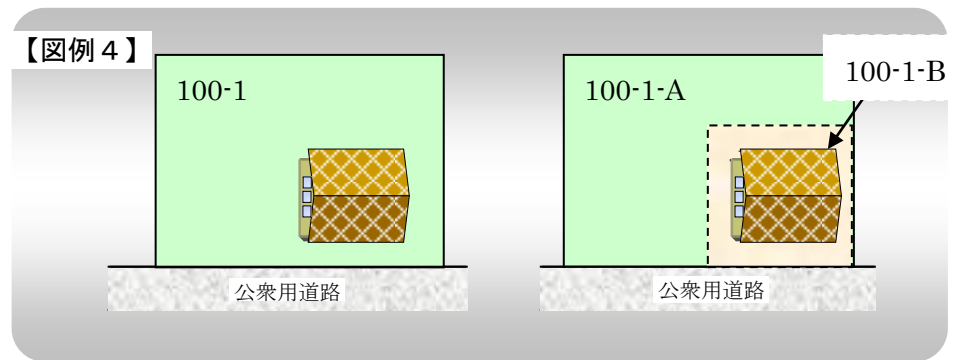
- (イ) 比較的広大な土地で、法的規制の地域・地区にまたがり、地区境の価格水準が相当に異なる土地については、同一地目であっても「補正等の適用の相違」を区分する地区境をもって評価単位とする。



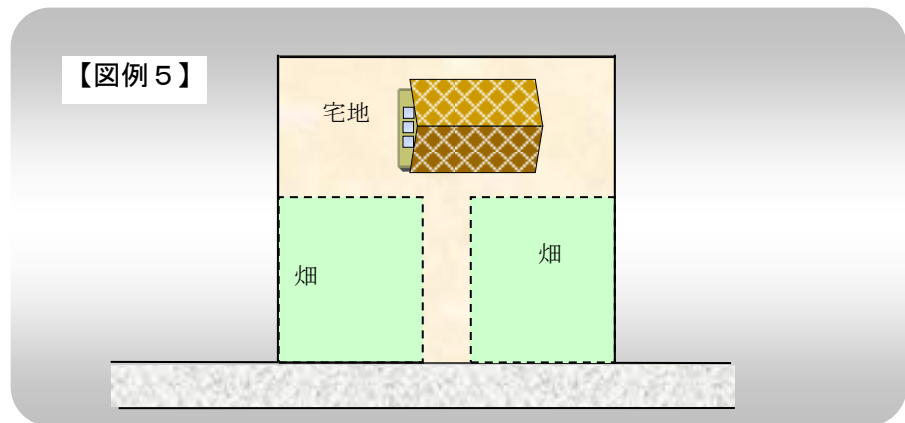
- (ウ) 未分筆私道で建築基準法上の道路として指定されている土地については、当該私道の部分と残りの土地をもって評価単位とする。



- (エ) 農地の中に家屋がある土地で分割位置がはっきりしない、現地調査によることが困難な土地については、家屋の軒先から1mの範囲を宅地とし認定する。ただし、軒先から敷地までが1m未満の場合は敷地界までとする。



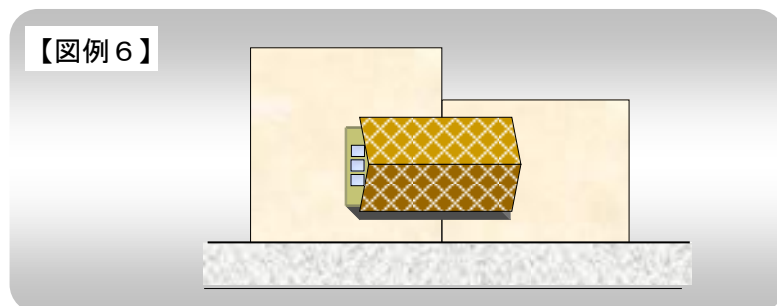
- (オ) 1筆の土地で住宅と道路の間に、肥培管理を行い農作物栽培をしている場合は、宅地と畑に区分し評価する。ただし、家庭菜園の場合は除く。



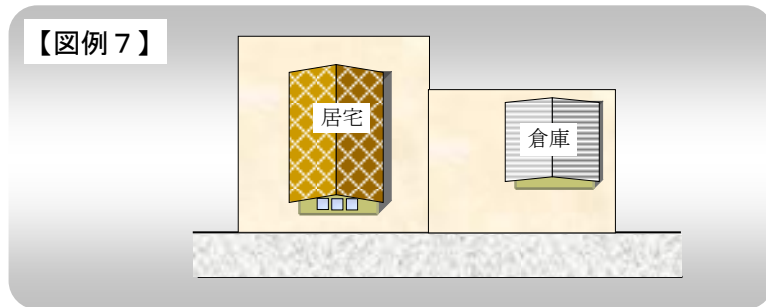
同一画地土地の事例

隣接する複数の土地にまたがって一の地目として一体的に利用されている土地について、1筆1単位で評価することが特に不適当と認められる場合は、現地調査を行った上、一体として利用されている敷地の区域をもって評価単位とすることができる。

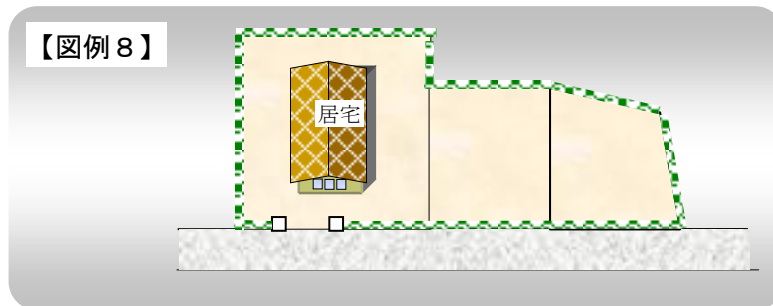
- (ア) 隣接する2筆以上の宅地にまたがって建物（施設建造物）があり、一体として利用されているものにあつては、その一体として利用されている宅地をもって評価単位とする。



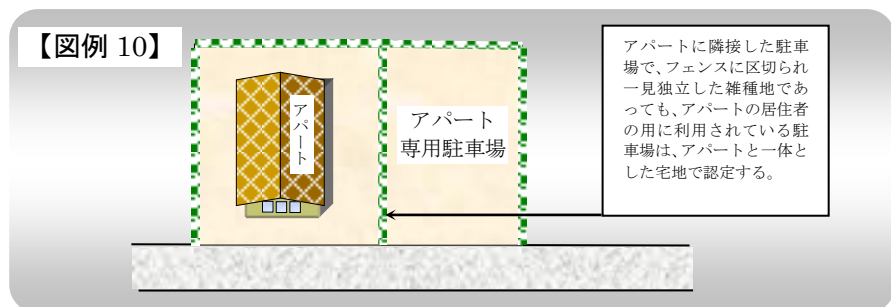
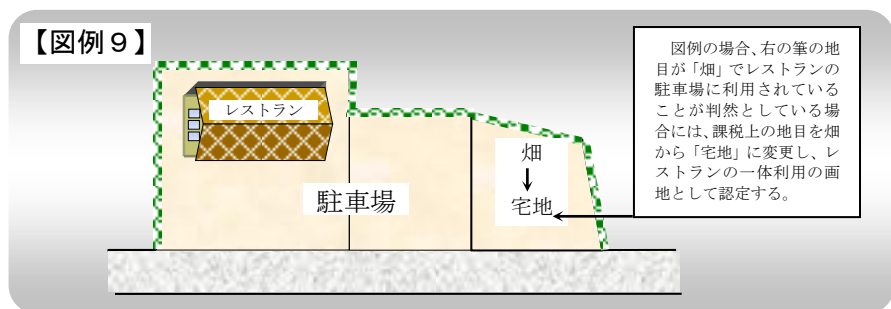
- (イ) 隣接する2筆以上の宅地について、それらの筆ごとに建物（施設建造物）があり一体として利用されているものにあつては、その一体として利用されている宅地をもって評価単位とする。



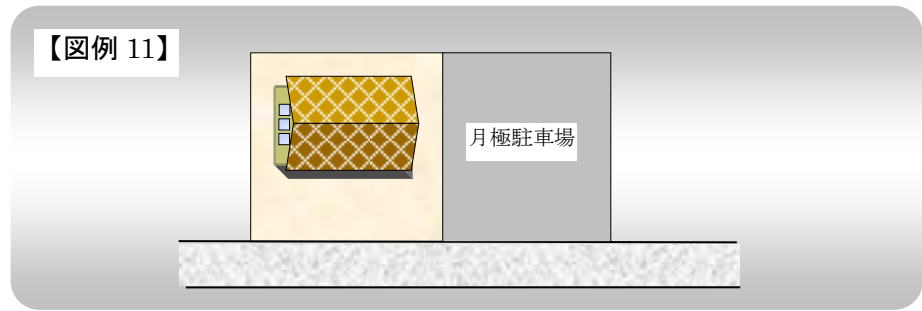
- (ウ) 隣接する2筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲い等により一体として利用されているものにあつては、その一体として利用されている宅地をもって評価単位とする。



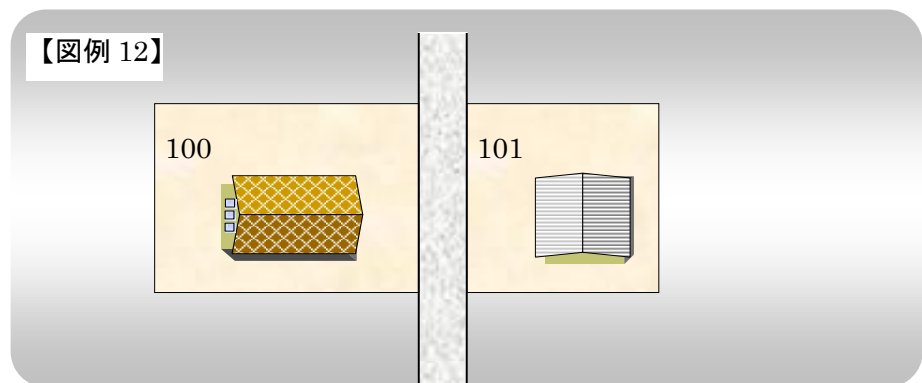
- (エ) 隣接する2筆以上の宅地について、アパート、事務所、店舗等に一体として利用されている駐車場、資材置場等にあつては、その駐車場、資材置場等を含めた宅地をもって評価単位とする。



- (オ) 隣接する2筆の土地で、専用住宅用地（宅地）と月極駐車場（雑種地）のように土地の用途が違う場合、別画地として評価する。



- (カ) 道路を挟んで同一の所有者が所有している土地は、別画地とする。



- (キ) 運送会社等で事務所、倉庫、専用の駐車場が隣接する土地は、宅地として1画地で評価する。

