

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 通則

第1節 意義	1-1
第2節 基本的事項	1-2
I 基本的事項	1-2
II 評価事務の基本原則	1-2
III 土地評価の基本	1-3
IV 非課税について（地方税法第348条）	1-3
V 減免	1-4
VI 課税の免除	1-4
VII 田・畑・山林における状況類似地区の見直しによる特例	1-5
第3節 地目	
I 地目の意義	1-6
II 地目の種類	1-6
III 地目認定の基本	1-6
IV 地目別の認定基準	1-7
1 田	1-7
2 畑	1-8
3 宅地	1-8
4 鉱泉地	1-10
5 池沼	1-11
6 山林	1-11
7 牧場	1-12
8 原野	1-12
9 雑種地	1-12
10 農業用施設用地	1-14
11 多地目評価	1-15
12 その他	1-15
第4節 地積	1-16

第2章 地目別の評価

第1節 田及び畑（一般農地）

I	農地の評価上の分類	2-1
II	評価のしくみ	2-1
III	状況類似地区の区分	2-3
IV	標準田・畑の選定（基準田・畑の選定）	2-4
V	標準田・標準畑の評点数の付設（適正な時価の評定）	2-5
VI	比準田・比準畑の評点数の付設	2-6
VII	評価額の算出（評点1点当たりの価額）	2-8

第2節 宅地等介在農地

I	宅地等介在農地の範囲	2-9
II	評価の方法	2-9
III	特殊なケース	2-11

第3節 宅地

I	市街地宅地評価法	
1	適用区域	2-12
2	市街地宅地評価法の流れ	2-12
3	用途地区・状況類似地域の区分	2-13
4	標準宅地の選定－市街地宅地評価法－	2-15
5	路線区分	2-19
6	路線価の付設	2-25
7	画地の認定	2-26
8	画地計測	2-27
9	公共用地の買収地（道路等）の取り扱い	2-52
10	固定資産評価基準（資料）	2-53
II	その他の宅地評価法	
1	適用区域	2-57
2	その他の宅地評価法の流れ	2-57
3	状況類似地区の区分	2-57
4	標準宅地の選定－その他の宅地評価法－	2-60
5	補助標準宅地の選定－その他の宅地評価法－	2-61
6	画地計測	2-64
III	農業用施設用地等の評価	
1	目的	2-74

2	対象地域（対象筆）	2-74
3	評価方法	2-74
4	造成費相当額	2-76
IV 土地の価格に関する修正について ー経過措置「下落修正」ー		
1	趣旨	2-77
2	対象地目	2-77
3	評価額の修正方法（下落修正）	2-77
第4節 鉱泉地 2-80		
第5節 池沼 2-81		
第6節 山林		
I	評価上の分類	2-82
II	評価のしくみ	2-82
III	状況類似地区の区分	2-83
IV	標準山林の選定	2-83
V	標準山林の評点数の付設（適正な時価の評定）	2-84
VI	比準山林の評点数の付設	2-85
VII	評価額の算出（評点1点当たりの価額）	2-85
第7節 牧場 2-86		
第8節 原野 2-87		
第9節 雑種地		
I	雑種地の意義	2-88
II	雑種地の分類	2-88
III	ゴルフ場の用に供する土地の評価	2-88
IV	その他の雑種地の評価	2-89
第10節 その他		
I	砂防指定地	2-94
II	堤外民有地	2-94

第 1 章 通 則

第 1 節 意 義

総務大臣は、固定資産の評価の適正化と均衡化とを確保するため、地方税法（以下「法」という。）第 388 条第 1 項の規定により「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」を定め、これを告示しなければならないものとされている。これに基づいて定められたものが「固定資産評価基準」（以下「評価基準」という。）であり、昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号をもって告示された。

市町村長は、評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならないものとされており、都道府県知事又は総務大臣が固定資産の評価を行う場合においても、評価基準によって評価を行うべきものとされている。

以上のようなことから、評価基準を基に、本市の実情に適した「固定資産土地評価事務取扱要領」を作成し、評価及び課税事務の適正化を推進するものである。

第2節 基本的事項

この要領は、固定資産税（土地）の評価事務に関し、必要な基準を定めるとともに、運用上の注意を記したものである。

I 基本的事項

土地の評価事務の基本的事項は次に挙げるとおりとし、評価に関する事務に従事する職員は、この要領の規定により適正な評価の確保に務めなければならない。

- 1 評価事務は原則として総務大臣の告示した「固定資産評価基準」に基づき行う。
- 2 評価の適正を図り、その均衡を保持するため、評価事務は固定資産評価員（税務課長）が一切を統括掌理する。
- 3 固定資産評価員（税務課長）は、この要領に基づき評価事務に従事する固定資産評価補助員（資産税係職員）の実務状況について常に査察し、評価に遺漏のないように留意する。
- 4 評価事務に従事する固定資産評価補助員（資産税係職員）は評価事務の実施にあたり、この要領に規定していない事項又は重大な事項を発見した場合は、速やかに固定資産評価員（税務課長）に報告し、その対応を協議した上で指示を受けなければならない。
- 5 特殊異例の固定資産を評価する場合は、あらかじめ固定資産評価員（税務課長）に連絡し、その対応を協議した上で指示を受けなければならない。

II 評価事務の基本原則

土地の評価は、原則として次の事項を行う。

1 実地調査の原則

評価は実地調査を行い、現地を確認の上行うものとする。ただし、航空写真により判断できるものはこの限りでない。

2 現況主義の原則

評価は現況に基づくものであり、実地調査の結果を的確に把握する。

3 客観性の原則

評価は主観にとらわれることなく、常に客観的に公平に行う。

4 均衡の原則

評価は常に周辺との均衡の保持を図るものとする。また隣接市町村とも密接な連携を保ち、均衡を図るよう務める。

5 明瞭性の原則

評価の際の算出過程、評価に影響を与える諸要素及び評価の結果等は関係帳票に明瞭に表示し、記録整理しておく。

6 秘密保持の原則

評価にあたって知り得た秘密は、外部に漏らしてはならない。

7 品位保持の原則

評価の際の実地調査等にあつたては、常に言動に注意し、品位を保ち、いやしくも市民の非難を招くことのないように留意する。

III 土地評価の基本

1 固定資産税の課税客体

「田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地」とする。土地の評価は、これらの地目別にそれぞれの評価の方法によって行うものとする。この場合において土地の地目は、土地の現況によるものとする。

2 価格調査基準日

価格調査基準日は、「基準年度の初日の属する年の前年の1月1日」とする。例えば、令和6年度評価替えにおいては、令和5年1月1日となる。

3 評価条件

地上権、借地権等の使用収益を制約する権利の付着していないものとして評価を行う。

IV 非課税について（地方税法第348条）

固定資産税は、固定資産の所有者に対して課するものであるが、固定資産を所有している者の性格から、国、地方団体等については非課税とするほか、固定資産の用途等により非課税とする。

1 人的非課税

市町村は、国並びに都道府県、市町村、特別区、これらの組合、財産区及び合併特例区に対しては、固定資産税を課することができない。

2 物的非課税

法第348条第2項に該当する固定資産に対しては固定資産税を課税できない（ただし、固定資産を有料で借り受けた者がこれを法第348条第2項に掲げる固定資産として使用する場合には、固定資産の所有者に対して課することができる（市税条例第60条））。

V 減 免

(地方税法第 367 条、市税条例第 71 条、市税減免の基準に関する規則)

市長は、次に該当する固定資産のうち、市長において必要があると認めるものについては、その所有者に対して課する固定資産税を減免する。ただし、2号については、その利用実態をみて判断することとする。

- 1 貧困により生活のため公私の扶助を受ける者の所有する固定資産
- 2 公益のために直接専用する固定資産(有料で使用するものを除く)
- 3 市の全部又は一部にわたる災害又は天候の不順により、著しく価値を減じた固定資産
- 4 その他特別の事情がある者の所有する固定資産

VI 課税の免除

市長は、次に該当する固定資産については、その所有者に対して課する固定資産税を免除するものとする。

- 1 開放型病院に係る固定資産については、当分の間固定資産税を課さない。ただし、有料で貸借する固定資産については、この限りでない(市税条例第 60 条の 2)。
- 2 立地した工場等又は拠点強化した特定業務施設の用に供する固定資産について課税免除の指定を受けた者は、指定日以降において、新たに固定資産税を課することになる年度(当該年度の初日の属する年の 2 月 1 日以後に指定を受けた者については、当該年度の次年度とする)から 3 年間(企業立地助成金の交付の奨励措置を受けない者については、資産等のうち土地及び家屋に限り、5 年間)に限り固定資産税を免除する(企業立地促進条例第 5 条)。
- 3 市内の促進区域において、地域経済牽引事業の促進に関する基本的な計画に対する経済産業大臣の同意日から令和 7 年 3 月 31 日までに地域経済牽引事業のための対象施設を設置した承認地域経済牽引事業者について、当該対象施設の用に供する家屋若しくは構築物(当該対象施設の用に供する部分に限るものとし、事務所等に係るものを除く。)又はこれらの敷地である土地(同意日以後に取得したものに限り、かつ、土地については、その取得の日の翌日から起算して 1 年以内に当該土地を敷地とする当該家屋又は構築物の建設の着手があった場合における当該土地に限る。)に対して課する固定資産税について課税免除を行うことができるものとする。この課税免除は、家屋若しくは構築物又はこれらの敷地である土地に対して新たに固定資産税を課することとなった最初の年度から 3 年度分とする(地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化のための固定資産税の課税免除に関する条例第 3 条)。

VII 田・畑・山林における状況類似地区の見直しによる特例

状況類似地区の見直しにより、新状況単価を適用するにあたり価格の変動が生じる土地について、令和5年1月1日時点の状況から変更がない場合においては、当分の間価格を据え置くこととする。

第3節 地 目

I 地目の意義

地目とは、土地を利用面から分類した名称である。土地に地目を付する理由は、土地の現況及び利用状況など土地の質的なものを表示するためのものであり、沿革的には、地籍上及び課税技術上の必要によるものである。

固定資産税における土地の評価にあたっては、土地は利用形態を異にする地目の区分によって価格構成要件を異にするので、地目ごとにそれぞれ評価方法が定められている。

II 地目の種類

評価基準においては土地の地目を、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9地目に区分している（評価基準第1章第1節一）。

III 地目認定の基本

1 認定の時期等

固定資産税の賦課期日は、1月1日とされており（法第359条）、固定資産税の課税標準となる土地の価格も賦課期日現在における価格で土地課税台帳等に登録された価格である（法第349条第1項）。したがって、評価の基本となる地目の認定も賦課期日である1月1日現在の利用状況によって行うものである。

2 現況主義等

（1）現況主義

土地の評価上の地目は、現況の地目によるものである（評価基準第1章第1節一）。

土地の地目は、登記簿に登録されており、通常、登記簿上の地目と現況地目とは一致しなければならないものであるが、登記は原則として申請主義であること等から、登記簿上の地目と現況の地目とが一致していない場合がある。したがって、土地の評価は、登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって行うものとする。

（2）認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う（評価基準第1章第1節一等）。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、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。

しかし、一筆の土地が、二つ以上の用途に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれの地目で認定することができるものとする。

IV 地目別の認定基準

評価基準における各地目の意義については、明確に定められてはいないところであるが、基本的には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に定められているところによるものである。

1 田

(1) 認定の基準

「田」とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地で、用水を利用して耕作する土地をいう（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条第 1 号）。



(2) 具体的な認定

ア 田畑輪換の土地（用水設備がある）

用水を利用して耕作する土地（畦や用水路が備わり、水田の形態を有する農地）は、

単に作物によらず田とする。ただし、転作により永年作物を栽培している場合は畑とする。

- イ 荒地状態の休耕地で、田に復元が可能な土地
- ウ 農地地域内にある法、あぜ（畦畔）
- エ 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

2 畑

（1）認定の基準

「畑」とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地で、用水を利用しないで耕作する土地をいう（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条第 2 号）。



（2）具体的な認定

- ア 苗木等の育成を目的としている土地
- イ 果樹等の永年性のある植物等を栽培している土地
用水設備がある場合であっても、転作により永年作物を栽培している場合は畑とする。
- ウ 牧草栽培地。ただし、牧場内の牧草栽培地は「牧場」とする。
- エ 荒地状態の休耕地で、畑に復元が可能な土地
- オ 農地地域内にある法、あぜ（畦畔）
- カ 建物との一体利用が明確に認められない家庭菜園
- キ 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

3 宅地

（1）認定の基準

「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 条第 3 号）。

また、建物が建っていない土地であっても、建物の基礎工事に着手している土地や宅地分譲のために造成・整地等が行われ道路、側溝などで区画された土地（いわゆる宅地分譲地）のように、いつでも建物が建てられる状態にある土地は宅地とする。

(2) 具体的な認定

ア 店舗・事務所・工場等に附随する専用駐車場、資材置場、商品展示用等の敷地



イ 住宅に附随する庭園、通路、緑地、個人駐車場等の敷地



ウ 宅地に附随するテニスコート・プール等の敷地

上記ア～ウについては、道路、ブロック塀、フェンス等で区分されており、宅地と一体利用されていない場合は、「雑種地」と認定する。ただし、ブロック塀やフェンス等で区分されていても、道路側が専用駐車場や資材置き場等の雑種地になっていて宅地と別画地にすることで、宅地が無道路地になる場合は、一体利用とみなし「宅地」と認定するものとする。

エ 家屋の敷地内にある一体利用が認められる家庭菜園

オ 宅地分譲地（造成完了）・宅地分譲地以外（基礎等の住宅建築に着手）

ただし、翌年中に建物が建築されなかった場合は、「雑種地」とする。

カ 自動車教習所・ゴルフ練習場（建物敷地部分）

建物敷地以外の土地の利用を主とした利用がされていて、建物はその付随的なものに過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として「雑種地」と認定する。ただ

し、建物部分とその他の部分がそれぞれ独立して画地を形成しているものと判断できる状況にあるものについては、建物敷地部分を「宅地」と認定する。

	
建物部分 ⇒ 「宅地」	練習コース部分 ⇒ 「雑種地」

キ ガスタンク敷地、石油タンク敷地の土地

ク 農家の敷地に附随する平地林（防風林等）

ただし、平地林部分が分筆しており、隣接する山林との一体性が見られる場合には、「山林」として認定する。

ケ 農地地域内にある農具小屋等の敷地等で建物が家屋と認定できる場合

ただし、建物が家屋と認められない場合には、「雑種地」として認定する。

4 鉱泉地

（1）認定の基準

「鉱泉地」とは、鉱泉（温泉を含む。）のゆう出口をいう（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条第 7 号）。

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、地中からゆう出する温水、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 度以上の温泉又は特定の物質を有するものと定めている。

（2）具体的な認定

ア 鉱泉がゆう出し、又は水蒸気その他のガスが噴出していた鉱泉地が、ゆう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認定する。ただし、全く枯渇してしまった鉱泉地は、鉱泉地とは認定しない。

イ 現に鉱泉がゆう出し、又は水蒸気その他のガスが噴出しているが、未だ温水等を利用していない場合でも鉱泉地と認定する。しかし、試掘の許可は受けていても、未だ掘削していない状況にあるものは、鉱泉とは認定しない。

5 池沼

(1) 認定の基準

「池沼」とは、水の貯留池をいうものである（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条 8 号及び第 17 号）。池沼は、自然のもの人工のものの別を問わず、堀、養魚池（食用、観賞用）、蓮池、ダム建設による水没地等をも含む。

(2) 具体的な認定

ア 堀、養魚池、ため池等

イ 公共の用に供するため池は非課税とし、公共の用に供さないため池については、登記上の地目がため池となっても、評価に当たっては池沼と認定する。

ウ 庭園内の池、防火用地は、ここでいう池沼に該当せず、個々の事例に応じ、これを宅地又は雑種地として認定する。

エ 発電所の貯水池は池沼と認定する。

6 山林

(1) 認定の基準

「山林」とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいうものである（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条 9 号）。



(2) 具体的な認定

ア 山林に隣接する雑木林、竹藪等

イ 農家の敷地に附随する平地林（防風林等）

ただし、平地林部分が分筆してあり、隣接する山林との一体性が見られる場合に限る。

ウ 竹林等で鋤入れを行い、肥料をまいて筍を収穫している土地

エ 竹林の生育していない岩石山等

オ 植林して苗木が定着（おおむね 3 ～ 8 年）した土地

7 牧場

(1) 認定の基準

「牧場」とは、家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 号）。牧場は牧場地域内にある牧草栽培地及び林地、牧舎その他牧畜のために使用する建物等の敷地を含む。

(2) 具体的な認定

牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする（不動産登記事務取扱手続準則第 69 条）。

8 原野

(1) 認定の基準

「原野」とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類（丈が低く幹が発達しない植物で、ツツジ、ナンテン等）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 条第 11 号）。

(2) 具体的な認定

具体的には、「当該地又は周辺地と合わせた一画地が比較的平坦で広大であり、今まで人の手が加えられず、雑草、人の背丈ほどで幹があまり太くなく下部が枝分かれしている低木が生えている状態の土地」を原野と認定する。

9 雑種地

(1) 認定の基準

「雑種地」とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野のいずれにも該当しない土地をいう（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条 23 号）。

(2) 具体的な認定

ア 店舗・事務所・工場等に附随しない専用駐車場、資材置場等（道路、ブロック塀、フェンス等で区分され、単独利用）



- イ 住宅に附随しない個人駐車場等（単独利用）
- ウ 宅地に附随しない花木類や中古自動車等の展示用の敷地（単独利用）
- エ 宅地に附随しないテニスコート・プール等の敷地（単独利用）
- オ 分筆している私道敷地

ただし、建物2棟以上の利用がされている場合は、原則「公衆用道路」として非課税とする。

	
分譲完了後、建物がない場合：「雑種地」	建物2棟以上の利用：「公衆用道路」

- カ 建物を取壊したままの状態になっている建物跡地
- キ 鉄塔敷地、アンテナ等の敷地
- ク 廃棄物（産業廃棄物等）の処理場、土石採取場等
- ケ 石碑地等
- コ モデルハウスの展示場（展示終了後、撤去されるものに限る）

分譲住宅地等の中に建てられたモデルハウスで、電気・水道・排水等を有し、モデルハウス及びその敷地を一体として販売目的も兼ねている場合や、1年以上設置される場合は、「宅地」とする。

- サ 太陽光発電施設用地
- シ 荒地状態の休耕地で、農地に復元するのに相当の労力がかかる土地
- ス 農地地域内にある農具小屋等の敷地等で家屋と認定できない場合

10 農業用施設用地

農業用施設用地の地目認定は次により行うものとする。

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	宅 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

※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なわれている」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。

《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、農業振興地域の整備に関する法律施行規則第1条に規定する施設。

- （1）農用地又は木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く）の保全又は利用上必要な施設（法律第3条第3号）
- （2）畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調製施設、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、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設（法律第3条第4号、法律施行規則第1条）
- （3）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

(4) 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設

ア 主として、自己の生産する農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設

イ 主として、自己の生産する農畜産物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

(5) 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（農業廃棄物処理施設）

1 1 多地目評価

原則、一筆の土地全体としての利用状況から一地目で評価（一筆一評価）するが、土地の利用状況、規模等により社会通念に照らした時に、適当でない場合は、多地目評価を行うことができる。

1 2 その他

不法転用で、農地以外に利用されている土地については、現況の地目（宅地・雑種地等）で評価する。

第4節 地積

I 地積の認定の原則

1 概要

区 分	原 則	例 外	
		状 況	認 定
登記簿上に登記されている土地	登記地積	登記地積＞現況地積	現況地積 (ただし、地積測量図等の根拠資料があり地積更正登記がされた場合)
		登記地積＜現況地積	現況地積 (ただし、地積測量図等の根拠資料があり地積更正登記がされた場合で、かつ、登記地積によることが著しく不適当な場合に限る)
登記簿に登記されていない土地	現況地積		

地積更正は「特別の事情」に該当するので、据置年度であっても翌年の賦課期日から新地積により評価替えを行う。

2 評価上の地積

(1) 原則

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、土地の登記簿に登記されている土地については土地の登記簿に登記されている地積によるものとし、土地の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。

(2) 登記地積によらない場合

ア 登記地積 ＞ 現況地積

土地の登記簿に記載されている土地の地積が、現況の地積よりも大きいと認められる

場合における当該地積は、地積測量図等の根拠資料がある場合は「現況の地積」によるものとする。

イ 登記地積 < 現況地積

土地の登記簿に記載されている土地の現況の地積が、土地の登記簿に記載されている地積よりも大きいと認められ、かつ、土地の登記簿に記載されている地積によることが著しく不適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ものとする。

(3) 国調地積の取扱い

ア 国土調査法による地籍調査後の地積が土地の登記簿に登録されており、地籍調査前の地積より大きいと認められ、かつ、本市における他の土地との評価の均衡上、当該地積によることが特に不適当であると認められる土地については、地籍調査前の登記簿に登録されている地積によるものとする。ただし、当該地の計画区域全域の国土調査が完了したら、地籍調査後の登記簿に登録されている地積に変更するものとする。

イ 「ア」のように地籍調査前の地積を採用している土地について地籍調査後に分筆が行われた場合には、地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る地積の割合により按分して求めるものとする。

按分するときの端数処理は「小数点第3位以下切捨て」とし、宅地及び鉱泉地以外の地目で10㎡を超えるものについては「小数点以下切捨て」とする。なお、端数処理後の合計地積と地籍調査前の合計地積が一致しない場合には、一番地積の大きい土地に対して端数調整を行うものとする。

◇地籍調査前の地積 (1,000㎡)

1,000㎡

◇地籍調査後の分筆後の地積 (A+B+C=1,200㎡)

A 300㎡	B 300㎡	C 600㎡
--------	--------	--------

$$A : 300 \text{ m}^2 \div 1,200 \text{ m}^2 = 25\% \times 1,000 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

$$B : 300 \text{ m}^2 \div 1,200 \text{ m}^2 = 25\% \times 1,000 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$$

$$C : 600 \text{ m}^2 \div 1,200 \text{ m}^2 = 50\% \times 1,000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$$

$$\text{計 } 1,000 \text{ m}^2$$

ウ 「ア」のように地籍調査前の地積を採用している土地について地籍調査後に合筆が行われた場合には、地積調査前の地積を合算して求めるものとする。

◇地籍調査後の合筆地積 ($A + B + C = 1,400 \text{ m}^2$)

A 300 m^2	B 400 m^2	C 700 m^2
--------------------	--------------------	--------------------

◇地籍調査前の地積の合算 ($1,100 \text{ m}^2$)

$A 236 \text{ m}^2 + B 314 \text{ m}^2 + C 550 \text{ m}^2 = 1,100 \text{ m}^2$

エ 国土調査法による地籍調査後の地積が土地登記簿に登録されており、地籍調査前の地積より小さいと認められる土地については、認証後に地籍調査後の登記簿に登録されている地積によるものとする。

オ 国土調査で筆界未定により国土調査処理不能箇所となった土地は、登記簿の旧地積によるものとする。

(4) 土地区画整理事業の対象地区の地積の取扱い

土地区画整理事業の対象地区において、仮換地の指定があった場合は、「仮換地地積（仮換地指定通知書の地積）」によることができるとし、本換地の指定後は「本換地地積（登記地積）」によるものとする。

(5) その他

現地確認不能地は課税しない。

(6) 多地目評価の取扱い

各地目の利用割合の地積又は測量による地積とし、合計地積は登記地積、または、現況地積と一致させるものとする。

(例) 登記地積 1,000 m^2 、宅地 約 30%、畑 約 70%

宅地 : $1,000 \text{ m}^2 \times 30\% = 300 \text{ m}^2$

畑 : $1,000 \text{ m}^2 \times 70\% = 700 \text{ m}^2$

3 地積訂正の法的手続

『土地所有者の申請によらないで、市町村長が行える登記簿の地積訂正の法的手続』（地方税法第 381 条第 7 項）

市町村長は、登記簿に登録されるべき土地又は家屋が登記されていないため、又は地目

その他登記されている事項が事実と相違するため課税上支障があると認める場合には、当該土地又は家屋の所在地を管轄する登記所にそのすべき登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができる。

この場合において、当該登記所は、その申出を相当と認めるときは、遅滞なく、その申出に係る登記又は登記されている事項の修正その他の措置をとり、その申出を相当でないと認めるときは、遅滞なく、その旨を市町村長に通知しなければならない。

第2章 地目別の評価

第1節 田及び畑（一般農地）

I 農地の評価上の分類

農地とは田と畑の総称であるが、本市においては評価上の農地を「一般農地」、「宅地等介在農地」の2つに分類するものとする。

1 一般農地

一般農地という固有の定義はなく、農地のうち宅地等介在農地を除いたものをいう。

2 宅地等介在農地

農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、田及び畑以外のもの（以下「宅地等」という。）への転用にかかる許可を受けた田・畑。

II 評価のしくみ

1 評価の基本

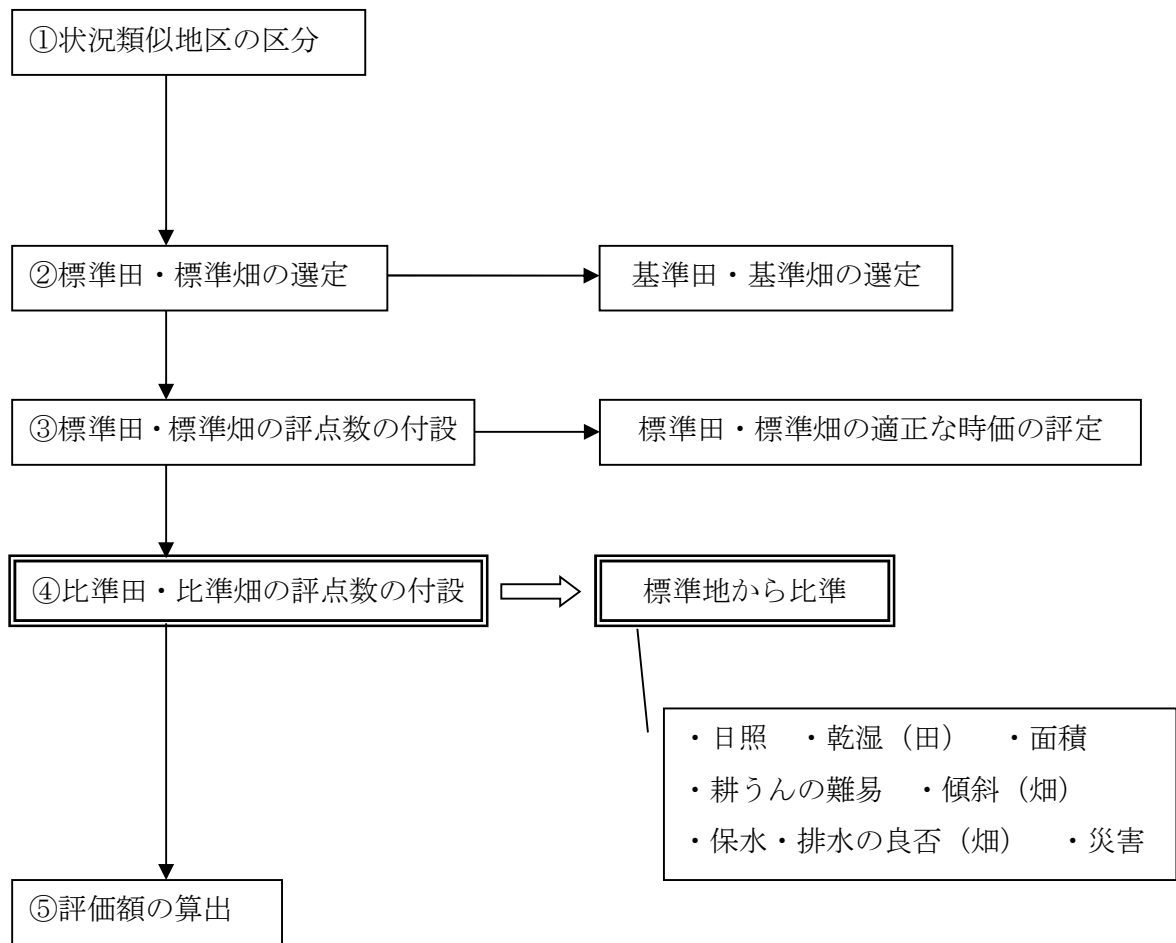
田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法による（評点式評価法といい、この方法によって評価される農地が一般農地である）。

2 評価の順序

一般農地は、次のような順序によって評点数を付設するものとする。

- （1）田又は畑の別に状況類似地区を区分する。
- （2）状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。
- （3）標準田又は標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- （4）標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設する。

【評価のしくみ】



III 状況類似地区の区分

1 状況類似地区の考え方

農地の生産力に影響を及ぼす比較的共通性の強い要因を基準として状況類似地区を区分する。なお、田及び畑それぞれに状況類似地区を区分するものとする。

(1) 田 … 44地区

(2) 畑 … 38地区

2 状況類似地区の区分の方法

(1) 地勢による区分

地勢は、農業生産に直接影響することが大きい第一の要因であるので、平坦の地形、高地の地形（山地、台地等）等で区分する。

(2) 土性による区分

土壌の条件は、農地の収穫量等を決定する重要な要素となる。そこで、農林課、農業委員会等関係各課の資料、河川改修等の状況等により区分する。

(3) 水利による区分

かんがい水は水稻栽培上不可欠なものであり、用排水の良否は収穫量を左右することになる。従って、用排水の施設の状況等により区分するものとし、実務上は、耕地整理地区（土地改良地区）の整備状況、用排水施設資料等により確認を行うものとする。

(4) 小字による区分

地勢・土性・水利等の状況によって地域を区分した後、これら三要因等の状況が同一と認められる場合は、小字を合わせた地域を設定し、これを一の状況類似地区とする。

3 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢・土性・水利等の状況を総合的に考慮して、おおむね状況が類似している田及び畑の別に、その実情に応じて区分する。

なお、状況類似地区は小字の区域毎に設定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる場合は小字の区域はこれらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なる場合には当該状況が異なる地区毎に区分する。

IV 標準田・畑の選定（基準田・畑の選定）

1 標準田・畑の選定

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

（１）標準田 …… ４地点（基準田１地点＋標準地３地点）

（２）標準畑 …… ４地点（基準田１地点＋標準地３地点）

2 選定の基準

（１）日照・通風・かんがい・排水等の自然条件が標準的なもの
極端な日陰や傾斜地等を避ける。

（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
状況類似地区の地理的位置が状況類似地区の端にないもの。

（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
おおむね中庸な面積で形状が不整形でなく、農道に接しているもの。

（４）風水害・かん害・病虫害・鉦害等の災害条件が標準的なもの

（５）栽培作物・収穫量等の土地利用条件が標準的なもの

3 標準田・標準畑の価格水準状況

基準田及び基準畑は、標準田・畑の（上）の中から選定する。

◇標準田

（１）基準田 125.3 円 < 状類 11001：上三財（三財川土地改良） >

（２）標準田（上） 121.0 円 < 状類 12101：三宅 >

（３）標準田（中） 100.0 円 < 状類 13001：三納 >

（４）標準田（下） 60.0 円 < 状類 14101：鹿野田 >

◇標準畑

（１）基準畑 63.3 円 < 状類 21001：荒武（長園原土地改良） >

（２）標準畑（上） 62.0 円 < 状類 22001：下三財 >

（３）標準畑（中） 55.0 円 < 状類 23001：岩爪 >

（４）標準畑（下） 40.0 円 < 状類 24001：三納 >

V 標準田・標準畑の評点数の付設（適正な時価の評定）

1 付設のしくみ

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

（1）売買田畑の正常売買価格の算定

売買田畑の売買実例価額 − 不正常要素に基づく価額 = 売買田畑の正常売買価格

（2）標準田畑の正常売買価格の算定

売買田畑の正常売買価格 × 売買田畑と標準田畑との地形等の相違による修正
= 標準田畑の正常売買価格

（3）標準田畑の評点数の付設

標準田畑の正常売買価格 × 農地の限界収益修正率 0.55 = 標準田畑の適正な時価

↓
標準田畑の評点数

2 売買田・畑の正常売買価格の評定

（1）売買実例価額の収集

売買実例は、状況類似地区ごとに標準田・標準畑に近い位置に所在し、可能な限り最新のものを登記所、税務署及び農業委員会の資料等を活用して収集するように努めるものとする。その際、売買実例価額は原則として売主及び買主から聴取することとするが、売主と買主から聴取した価額が相違している場合、聴取した価額が真実の価額でないと考えられる場合等においては、売買の仲介人、近隣者等からも聴取し、真実と考えられる売買実例価額を把握するものとする。

（2）売買田・畑の正常売買価格の評定

正常売買価格とは正常な条件のもとにおいて成立する売買価格をいうものであるもので、不正常要素を除いて、正常売買価格を求めるものとする。

正常売買価格の評定に当たっては、以下の点に留意する必要がある。

ア 隣接地の購入等、高く売買された実例については、買進みでない場合の売買価格を評定する。

イ 親子兄弟、親戚、知人、資金繰り等による低い売買価格については、売急ぎでない場合の売買価格を評定する。

ウ 宅地化等を前提とした農地は高く売買される傾向にあるので、不正常要素の把握が困難な場合は、標準田・畑に近い位置であっても採用せず、他の地域における農地利用を前提とした売買実例価額から評定するものとする。

(3) 精通者価格

精通者価格を検討する場合は、農業委員、農業協同組合等の農業団体の役員、精農家のうち西都市内の田又は畑の価格事情に精通し、かつ、公平な選定価格を期待できる精通者を選定するものとする。

次に、精通者に価格を評定させるに当たっては、評価基準における正常売買価格の考え方・その評定方法等を十分精通者に理解してもらい、聴取した精通者評定価格の最頻地を検討して正常売買価格の評定に用いるものとする。

3 農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合

標準田又は標準畑の適正な時価は、標準田又は標準畑の正常売買価格に、農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（以下「農地の限界収益修正率」という。）『0.55』を乗じて求めるものとする。

【農地の限界収益修正率】

農地は、面積が大きくなるほど生産効率が向上するため、買主は、自らの所有する農地に継ぎ足して生産性・収益性を高めている。従って、実際は、売買自体に収益額の増加分を見込んで売買していると考えられているので、この増加分を含めない正常売買価格に修正するために、評価基準では一律「0.55」を乗じて求めることとしている。

4 標準田・畑相互間の均衡

基準田・基準畑を含む標準田及び標準畑について、相互間の評価の均衡を図り調整を行うものとする。

VI 比準田・比準畑の評点数の付設

1 概要

(1) 比準割合

ア 田

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

イ 畑

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

(2) 比準田・比準畑の評点数

$$\begin{array}{ccccc} \boxed{\begin{array}{c} \text{標準田・畑の}\text{m}^2\text{当} \\ \text{たり評点数} \end{array}} & \times & \boxed{\begin{array}{c} \text{各筆ごとの} \\ \text{比準割合} \end{array}} & = & \boxed{\begin{array}{c} \text{比準田・畑各筆ごとの} \\ \text{m}^2\text{あたり評点数} \end{array}} \\ \\ \boxed{\begin{array}{c} \text{比準田・畑各筆ごとの} \\ \text{m}^2\text{あたり評点数} \end{array}} & \times & \boxed{\begin{array}{c} \text{当該筆の} \\ \text{地積} \end{array}} & = & \boxed{\begin{array}{c} \text{当該比準田・畑の評点} \\ \text{数} \end{array}} \end{array}$$

2 比準項目の内容

(1) 日照の状況（田及び畑）

作物の生育には、日照は欠くことができないものであり、日当たりの良い土地は好条件の土地といえることができる。

(2) 田面の乾湿（田のみ）

水稻栽培は豊富なかんがい用水を必要とするため、田面の乾湿の状況は、田の生産力に影響を与える。

(3) 農地の傾斜（畑のみ）

農地の傾斜が急になるほど水は速く流れるので、流れが速いほど土壌の浸食が進む。その結果、土壌の浸食及び肥料分の流失等が作物に影響を及ぼす。

(4) 保水・排水の良否（畑のみ）

排水が過度であるため土壌水分・肥料分・水温の保持に難があり、逆に透水性・通気性が悪い土地は排水不良で好ましくない。

(5) 面積（田及び畑）

農地の区画の大小は耕作効率に影響を及ぼすので、農地はある程度の面積を必要とする。

(6) 耕うんの難易（田及び畑）

農道の整備状況（幅員等）、農地の形状（整形地）、障害物の状態等により、耕うんの難易を判定する。

3 各筆比準

本市においては、地域状況の差異に応じた状況類似地区を設定しており、そのため、1つの状況類似地区内においては比準割合がおおむね同等と考えられるので状況類似地区内は同一単価として評価を行うものとする。

VII 評価額の算出（評点1点当たりの評価額）

評点1点当たりの評価額は、『(田又は畑の提示平均評価額×田又は畑の総地積) ÷付設総評点数』に基づいて市長が決定するものとする。なお、提示平均評価額は、指定市町村の提示平均評価額を参考にして知事が算定し、市長に通知される。

第2節 宅地等介在農地

I 宅地等介在農地の範囲

宅地等介在農地として一般農地と異なる評価法を適用する田、畑の範囲は、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用に係る許可を受けた田、畑とする。

転用許可が必要な田、畑について宅地等介在農地として評価する時点は、転用の許可を受けた時点であり、許可を受けた翌年度から課税をすることになる。

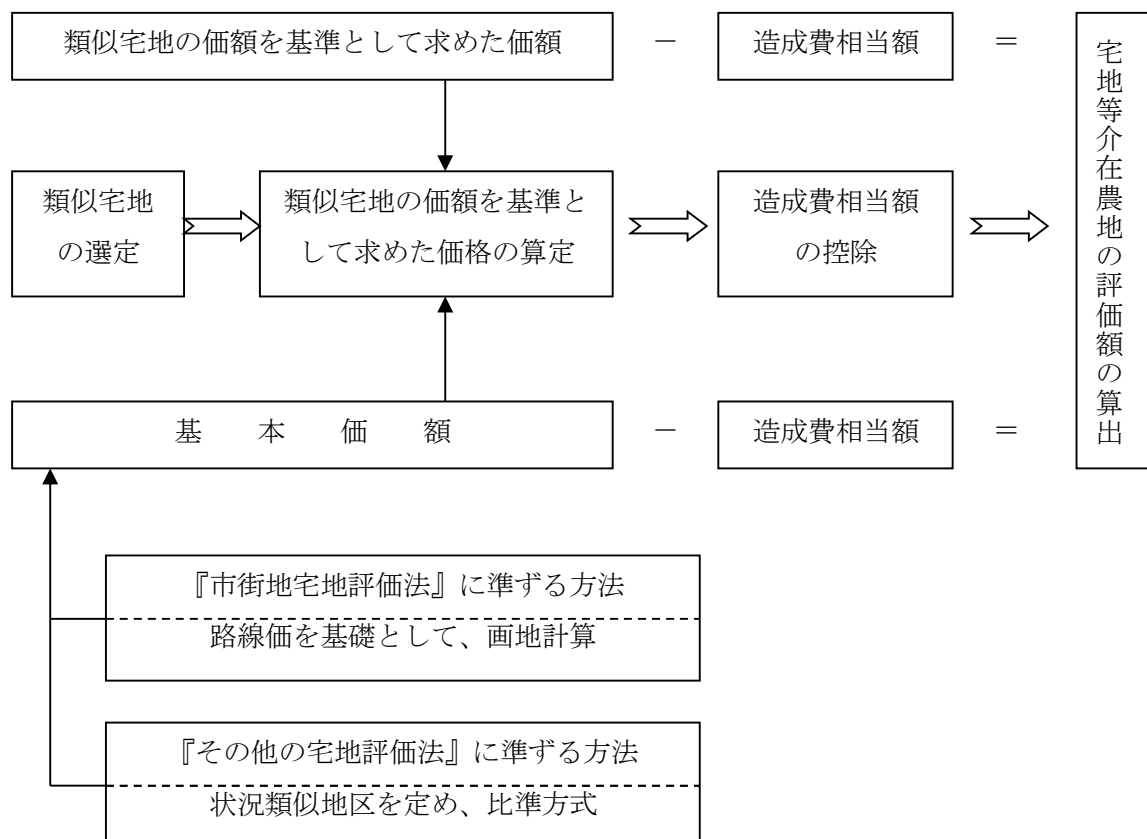
なお、単に宅地の密集地の中に介在している田、畑であっても、転用許可を受けていなければ、一般の田や畑として評価されるものであることに注意を要する。

II 評価の方法

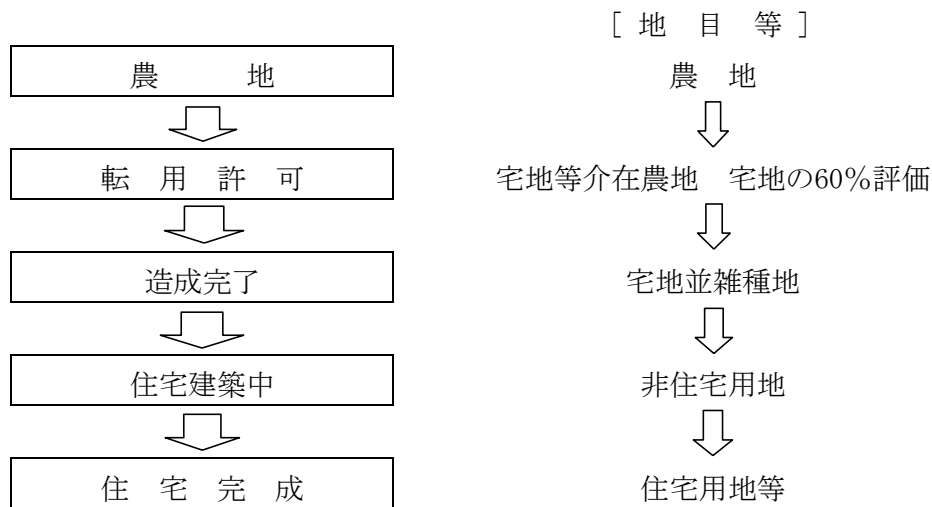
1 概要

宅地等介在農地は、農地転用許可を受けた田・畑であり、一般的に宅地に準じた状況にあるもの（宅地等としての潜在的価値を有しているもの）と考えられ、付近の宅地等と均衡を図る必要がある。

【宅地等介在農地の評価のしくみ図】



2 評価の流れ



3 要件

- (1) 農地転用の許可は12月末日までに受けたものを対象とする。
- (2) 砂利掘削などの一時転用は対象としない。

4 基本価額

- (1) 市街地宅地評価法
『路線価 × 画地補正率』
- (2) その他の宅地評価法
『標準宅地価格 × 比準割合』

5 造成費相当額

(1) 範囲

基本価額から控除する造成費相当額は、宅地に転用する場合において、通常必要と認められる「土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費等」をいう。

(2) 造成費（一律）

本市においては、基本価額から控除する造成費相当額を基本価額の『40%』とする。

ア 市街地宅地評価法（路線価区域）

『路線価 × 画地補正率 × 60%』

（基本価額）

（例）20,000 円 × 奥行価格補正（90%） × 60% = 10,800 円

（基本価額）

イ その他の宅地評価法

『(標準宅地価格 × 比準割合) × 60%』

(基本価額)

(例) (10,000 円 × 奥行比準割合 95%) × 60% = 5,700 円

(基本価額)

III 特殊なケース

- 1 宅地への転用許可を受けた農地が、長期間にわたり耕作されている場合
転用許可の効力に期限はないので、「宅地等介在農地」で評価。
- 2 宅地への転用許可を受けた農地が、長期間放置されている場合
 - (1) 現況「山林」 ⇒ 「山林」で評価
 - (2) 現況「造成後の更地」 ⇒ 「雑種地（宅地並）」で評価
- 3 植林目的で転用許可を受けた農地
苗木が定着する前は「雑種地（田・畑）」で評価し、その後に肥培管理をすることなく独立して生育できるように定着の確認（おおむね3年～8年）の後、「山林」で評価する。
- 4 宅地等に転用した後に、再度、農地として利用している
農業委員会に転用許可の取下げが必要か確認して、必要なら「農地」で評価、不要なら「宅地等介在農地」として評価する。
- 5 宅地への転用許可を受けた農地が、転用目的以外に利用されている
転用目的以外の現況地目（雑種地等）で認定して評価する。

第3節 宅地

I 市街地宅地評価法

1 適用区域

評価基準では、『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の宅地については「市街地宅地評価法」によって・・・付設するもの』とあるが、ただし書きにおいて、『市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によって各筆の宅地の評点数を付設することができる』としてある。

本市においては、市街地宅地評価法の適用区域（以下「路線価区域」という。）を市街地を形成する都市計画法の用途地域及び用途未指定の一部地域に設定している。

また、令和6年度評価替えにおいて、県道「高鍋 高岡線」沿線の山隅（状類No.90000）及び下尾筋（状類No.91400）を編入した。

2 市街地宅地評価法の流れ

状況類似地域ごとに、地域の標準的な街路（以下「主要な街路」という。）に接する宅地を選定し、不動産鑑定士が鑑定評価を行って1平方メートル当たりの価格を導き出し、この価格に基づいてその7割を目途に「適正な時価」（以下「路線価」という。）を付設する。

この「適正な時価」をもとに「土地価格比準表」を使って、同一状況類似地域内の主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）に路線価を付設する。最終的に、これらの路線価をもとに画地計算法を適用して各筆の評点数を求めるものとする。

【市街地宅地評価法の流れ】

- ① 路線価区域の検討
- ② 用途地区（商業地区・併用住宅地区・普通住宅地区）の区分
- ③ 状況類似地域の区分 ⇒ 『路線価区域の決定』
（街路の状況・公共施設等の接近の状況・家屋の疎密度その他利用上の便等）
- ④ 主要な街路の選定
- ⑤ 標準宅地の選定
- ⑥ 標準宅地の評価 ⇒ 『標準宅地鑑定評価』
『標準宅地下落修正』
- ⑦ 路線区分「全路線の現地調査（幅員・舗装・行止り・排水・勾配等）」

- ⑧ 主要な街路の路線価の付設
- ⑨ その他の街路の路線価の付設 ⇒ 『土地価格比準表』を使って路線価を付設
- ⑩ 画地の認定 ⇒ 『分合筆修正・航空写真による画地認定』
- ⑪ 画地計測 ⇒ 『画地計測基準』をもとに画地計測
- ⑫ 各筆の評点数の付設 ⇒ 『画地計算法の補正の適用・所要の補正の適用』
- ⑬ 各筆の評価額の算出

3 用途地区・状況類似地域の区分

(1) 用途地区の区分

ア 目的

用途地区の区分とは、店舗等が連たんする「商業地区」、店舗と居住用住宅が混在する「併用住宅地区」、居住用住宅として利用されている「普通住宅地区」のように、宅地の利用状況が同じ地域毎に区分することである。

この用途地区は、その利用状況が類似していることから、正常売買価格を求める条件が同等である地区を意味するものであり、さらに、状況類似区分や画地計算法を適用するための基礎となるものである（用途により補正率・加算率等が異なるので、宅地価格に直接的に影響）。

イ 区分基準

用途地区は、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであるが、具体的には宅地がおおむね適業適地の原則（それぞれの用途に適した土地利用がされているという原則）に従って利用されていることから、利用状況が類似している地区毎に区分することになる。

実務上は、現実の土地の利用状況（市街地中心部の商業地域、国道や県道沿いの路線商業地域、店舗と居住用住宅の混在地域、宅地分譲地域等）や都市計画の用途地域等を判断して区分することになるが、都市計画用途はあくまでも将来の計画用途であり、現実の用途とは必ずしも一致しないので、都市計画用途を踏まえながら実際の用途で区分する。

また、用途地区の見直しにより、用途で補正率や加算率が異なるために画地計算の評点数が大きく変わる場合があるので、見直し後の評価が適正かどうか慎重に判断しなければならない。

<区分手順>

◇建物用途現況図や住宅地図等による店舗、事務所、住宅等の把握

◇都市計画の用途地域の設定状況（用途規制等）や建築規制（土砂災害警戒区域等）の確認

◇上記の建物現況用途や都市計画の用途地域をもとに現地確認による利用状況の

調査

◇用途区分図（案）の作成（状況類似区分時に、最終決定）

ウ 用途地区

① 普通商業地区

主に、都市計画法で定める商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 300%）内に存し、市街地の中心商業地、小売店舗を主体とする旧来からの商業地、国道や県道等の幹線・準幹線沿いの路線商業地等。

② 併用住宅地区

市役所の周辺の官公署街、幹線・準幹線沿いに店舗、事務所等がある地域で、一般住宅地等も介在する店舗等の利用が少ない地区。

③ 普通住宅地区

主に、都市計画法で定める第 2 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、第 1 及び第 2 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）内に存し、居住用家屋として利用されている地区、あるいは、用途未指定で居住用家屋として利用されている地区。

（2）状況類似地域の区分

ア 目的

状況類似地域の区分は、用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するものであるが、区分する基準とされるものは、「街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等」である。言い換えれば、土地の価格を形成する要因（以下『価格形成要因』という。）がおおむね同等と認められる地域ごとに区分することである。

イ 状況類似地域の区分基準

評価基準で、「その状況が相当に相違する地域ごと」に区分する基準とされるものは、『①街路の状況、②公共施設等の接近の状況、③家屋の疎密度・その他の宅地の利用上の便等』であるが、さらに都市計画法の用途地域やその他の建築規制状況等も考慮して区分する必要がある。

① 街路の状況による区分

宅地価格の構成要素の道路に着目して、道路が宅地に影響を与える程度に応じて行うものであり、道路交通上の利用の便利・不便（国道・県道・都市計画街路・生活道路等）によって決定されるものである。

道路が宅地の価格に影響を与えている要素は、道路の系統及び連続性（幹線・

準幹線街路)、幅員、構造(舗装・未舗装)、勾配(傾斜)、曲折度、街路修景等によって構成される。

② 公共施設等の接近の状況による区分

駅、バスターミナル等の交通施設、公園、緑地、広場等の公共空地、官公署、学校、図書館等の公共施設、病院等の医療施設、スーパーマーケット等の商業施設、浄化センター等の嫌悪施設等が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行うものである。

公共施設等の影響力は、施設の種類及び規模、土地の利用目的等によって異なるものであり、上記「①街路の状況(各施設への道路距離)」による影響度もあわせて総合的に考慮しなければならない。

③ 家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等

＜家屋の疎密度による区分＞

土地を上下にわたって利用する立体利用(容積率)と土地の平面利用(建ぺい率)をいうものである。

「家屋の疎密度」と宅地価格の関係は、商業地区においては、疎密度が増すことで価格の増加という比例関係にあるが、住宅地区においては、家屋の疎密度の他に敷地面積の大小が価格形成要因に影響を及ぼす。

＜その他の宅地の利用上の便による区分＞

宅地の個別的要因(間口・奥行の状況、形状、地盤の高低差等)を除いた普遍的な要素(要因)のことをいう。

具体的には、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否等の諸点において、ほぼ同等であることによる区分を行うものである。

ウ 状況類似地域の見直し

地域の状況は日々変化しており、3年毎に評価替えを行う固定資産税評価においては、この間の地域の変容を調査して、価格形成要因の変化を評価に反映させる必要がある。

＜状況類似区分見直しの対象となるケース＞

- ◇道路の新設・拡幅
- ◇都市計画区域や用途地域の拡大・変更等
- ◇新規の土地区画整理事業
- ◇新規の団地開発や工業団地造成
- ◇市町村の境界変更(合併等)

4 標準宅地の選定 ―市街地宅地評価法―

(1) 主要な街路の選定

ア 目的

評価基準で、「主要な街路」と「その他の街路」との区分があるが、主要な街路は、その他の街路に路線価を付設する際の拠点となるものである。従って、状況類似地域の標準的な街路を選定することとなるが、幹線街路のみが該当するものではなく、必要に応じて単なる区画街路等であっても主要な街路となり得るものである。

イ 主要な街路の選定

主要な街路は、状況類似地域毎に一つの街路を選定するものであるが、次の点を考慮して選定することが適当である。

- ① 状況類似地域において、価格事情及び街路の状況等が標準的であり、宅地評価の指標となる街路。

例えば、幅員 4 m～5 m（9 mが数か所ある）というように幅がある場合には、地域の標準的な幅員が 4 mであれば 4 mの街路を、さらに、用途が普通住宅地区であれば一般住宅の利用がされている街路を選定する。

- ② 地価公示法第 2 条第 1 項の規定に基づく標準地（以下「地価公示標準地」という。）及び国土利用計画法施行令第 9 条第 1 項の規定に基づく基準地（以下「地価調査基準地」という。）の所在する街路。

平成 4 年度から始まった標準宅地の鑑定評価では、公的評価である地価公示標準地及び地価調査基準地（以下「地価公示標準地等」という。）を標準宅地として選定することとされている。

ただし、同じ状況類似地域内に地価公示標準地等があっても、別の宅地を標準宅地とする理由（適正な格差等）があるときには、地価公示標準地等を標準宅地として選定しなくても差し支えないとされている。

《地価公示標準地等を選定しない場合》

- ◆ 一番高い路線価が付設される街路に、地価公示標準地等がない場合

同一状況類似地域内で、地価公示標準地等がある街路よりも、高い路線価が付設される街路の宅地を選定する。この標準宅地が「基準宅地」として選定される。

- ◆ 地価公示標準地等が角地、二方路線地、不整形地等で、個別的要因が「100.0」以外の場合

ただし、標準価格の 7 割を基に路線価を付設するので、選定しても路線価への影響はない。

- ◆ 建物の利用状況が状況類似地域の用途と一致していない場合

普通住宅地区で、地価公示標準地等が工場として利用されている等。

地価公示及び地価調査制度の比較表

項目	地価公示	地価調査
根拠法令	地価公示法第2条第1項	国土利用計画法施行令第9条第1項
調査主体	国土交通省 土地鑑定委員会	知事
価格判定基準日	毎年1月1日	毎年7月1日
調査地点名称	標準地	基準地
調査価格名称	公示価格	標準価格
調査地域	9市10町（西都市含む）	県下全市町村
公表媒体	官報等	県公報等
公表期日	3月下旬	9月下旬
符号	・住宅地：「西都-1」 ・商業地：「西都5-1」	・住宅地：「西都(県)-1」 ・商業地：「西都(県)5-1」 ・工業地：「西都(県)9-1」

（２）標準宅地の選定

ア 目的

標準宅地は、主要な街路に路線価を付設するために選定され、その他の街路の路線価の付設の拠点として均衡を図り、状況類似地域内及び状況類似地域間の評価の均衡を図るものである。

イ 標準宅地の選定基準

① 原則として、画地計算法でいう奥行価格補正率が「1.00」であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地で、鑑定評価においても個別的要因の格差率の適用がない宅地

- ・主要な街路にのみ接面している（一つの街路に接面する「中間画地」で、角地や二方路線地等でない宅地）。
- ・形状が矩形（長方形）や正方形であること（地域によっては、台形、やや不整形等も選定可能）。
- ・間口（道路に接している部分）が、宅地の所在する用途地区で適度な広さがある（間口狭小補正がかからない広さ）。
- ・奥行（路線に対して垂直的な距離）が、宅地の所在する用途地区で適度な長さがある（奥行が短かすぎず長すぎない）。

- ・間口と奥行との釣合いがとれている（奥行長大補正率が「1.00」、旗竿状の土地は選定しない）。
- ・道路との高低差がなく水路が介在していない宅地。
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されていない。

② 適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

- ・建物が、用途地区の用途と同一用途に供されている土地を選定するものとし、普通住宅地区で店舗や事務所等に供されている土地は選定しない。
- ・建っている家屋の規模、程度等が主要な街路で標準的な宅地を選定するものとし、大型スーパーやファミリーレストラン等の比較的規模の大きい店舗（2,000 m²程度）が立地する沿道サービス業の路線商業地域では、規模の小さな店舗（500 m²）はなるべく選定しない。
- ・課税地目が「宅地」で家屋が建っている土地を選定するものとし、課税地目が宅地でも損壊家屋の土地や空地（課税地目が雑種地）は選定しない。

ウ 基準宅地の選定

評価基準では、都道府県相互間及び市町村間における全国的な宅地の評価の均衡確保を図るため、標準宅地の中から一つを「基準宅地」として選定することとなっている。本市においては、「市街地宅地評価法」を適用している中で、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を「基準宅地」として選定している。

エ 標準宅地の選定替え

標準宅地は評価替えごとに見直しを行うが、以下の事由に該当する場合は、選定替えの対象として検討する必要がある。

- ・用途地区の変更
変更前（商業地区：店舗）⇒ 変更後（普通住宅地区：一般住宅）
- ・道路の新設で、一方路線の土地（中間画地）でなくなった場合
一方路線の土地 ⇒ 角地、二方路線地、三方路線地等
- ・建物の滅失又は空家状態（標準宅地としての代表性に欠ける）
- ・利用状況の変更、分合筆
用途地区と違う利用状況となった、或いは、分合筆により不整形地になった。
- ・土地区画整理事業等により宅地条件（角地、形状等）が変わった場合
- ・地価公示標準地等が別の場所に選定替えになった、或いは、地価公示標準地等が新設された場合

オ 標準的画地

標準宅地の『標準的画地』の画地条件については、各用途地区において画地計算法の補正率「1.00」となるように「間口、奥行、形状」を設定する。

(3) 標準宅地の評価

評価替え毎に不動産鑑定士の行う鑑定評価により、標準宅地の価格を決定する。この場合の価格は、鑑定評価書記載の『1平方メートル当たり標準価格（標準的画地の1平方メートル当たり価格）』に7割を乗じて求めた額とする。

鑑定評価書の評価額は上位3桁目（上位4桁目四捨五入）を表示した価格とし、これに7割を乗じた際の路線価は、上位4桁目を切捨てた価格を採用するものとする。

標準宅地地点数（※補助標準宅地地点数）

用途地区	路線価区域	その他区域	計
普通商業地区	22 地点		22 地点
併用住宅地区	13 地点	13 地点（4 地点）	26 地点（4 地点）
普通住宅地区	33 地点	24 地点（2 地点）	57 地点（2 地点）
中小工場地区		3 地点	3 地点
村落地区		75 地点（35 地点）	75 地点（35 地点）
地点数	68 地点	115 地点（41 地点）	183 地点（41 地点）
地価公示標準地	3 地点【1、2、5-1】	1 地点【3】	4 地点
地価調査基準地	4 地点【1、2、4、5-1】	2 地点【3、9-1】	6 地点

5 路線区分

(1) 路線区分

ア 目的

価格バランスのとれた路線価評価を行うためには、路線区分を適切に行うことが重要であり、そのためには適正な「路線区分基準」を設けて区分する必要がある。

イ 路線区分の基準

評価基準では、「路線（街路）」とは、通常道路の一部である交差点から交差点までをいうものであるが、路線は路線価を付設するための単位なので、価格形成要因がおおむね等しい条件にあれば、1本の路線とすることも考えられる。従って、実務上は、次の点に留意して適切に路線区分を行うものとする。

① 価格形成要因（幅員・舗装等の物理的条件や建物利用等）が同じであれば、交差点毎に区分しないで一本の路線として取り扱う。反対に、価格事情が異なるのであれば、交差点内で区分するものとする。

《複数の交差点を1街路として区分》

区画整理地区や分譲地のように、区画街路の物理的条件や利用状況が同じで価格形成要因がおおむね等しい状態にある場合。

《交差点内で区分》

拡幅等により幅員や歩道等の物理的条件が異なり、かつ、区分して評価することが適切と判断される場合。

② 路線価を付設する「路線」は、宅地の適正な価格を求める必要がある場合には、公道だけでなく私道にも付設することが適当である。従って、路線価を付設する路線の定義を明確にしておく必要がある。

(2) 路線の現地調査要領

バランスのとれた路線価を付設するためには、路線の物理的状況を調査する必要があるので、路線区分基準と同様に適切な「現地調査要領」を作成して、現地調査を行う必要がある。

具体的な「現地調査要領」は、次のとおりである。

1 道路幅員

道路上に側溝・水路がある場合、蓋の有無にかかわらず、側溝・水路部分も含めて有効幅員とし、この場合、補強コンクリート部分、又は側溝肉厚部分も有効幅員に含まれるものとする。

【例1】



【例2】



【例3】



【例 4】



【例 5】

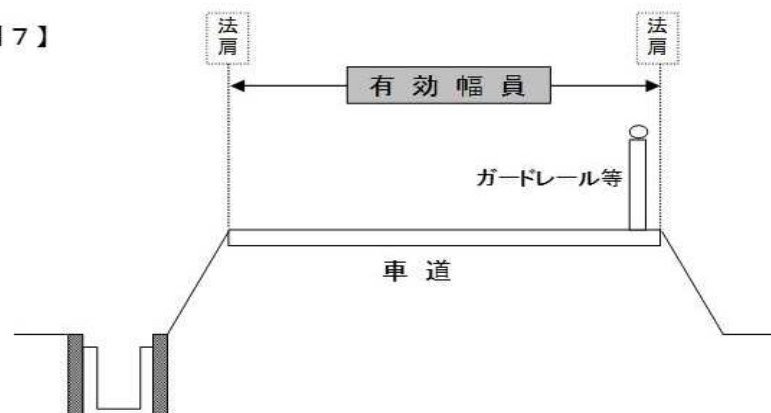


車道地盤と側溝・水路天端面の比高が0.5m以上の場合、側溝・水路部分は有効幅員から除外する。

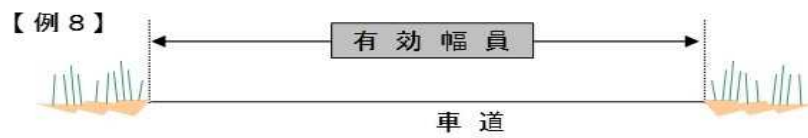
【例 6】



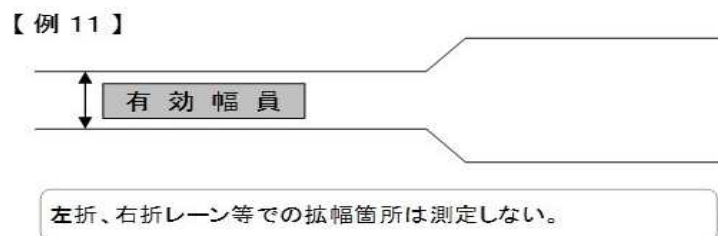
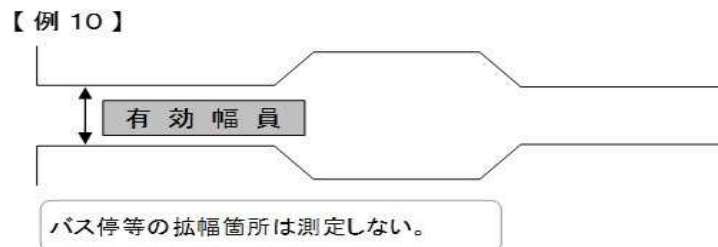
【例 7】



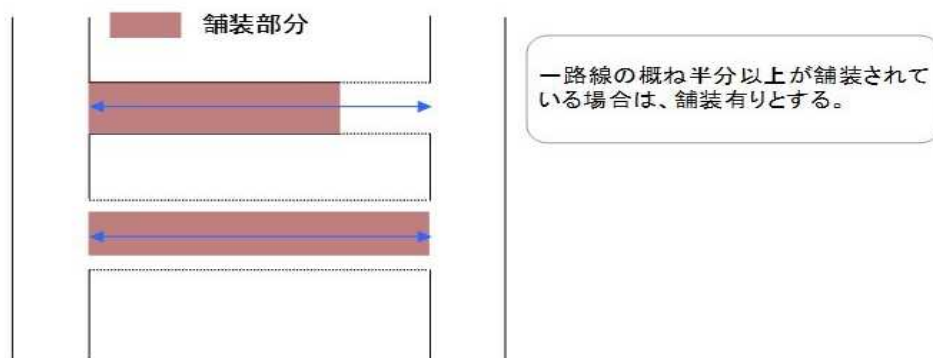
法面（盛土）の場合、法肩までを有効幅員とする。（法面は土、コンクリートを問わない）



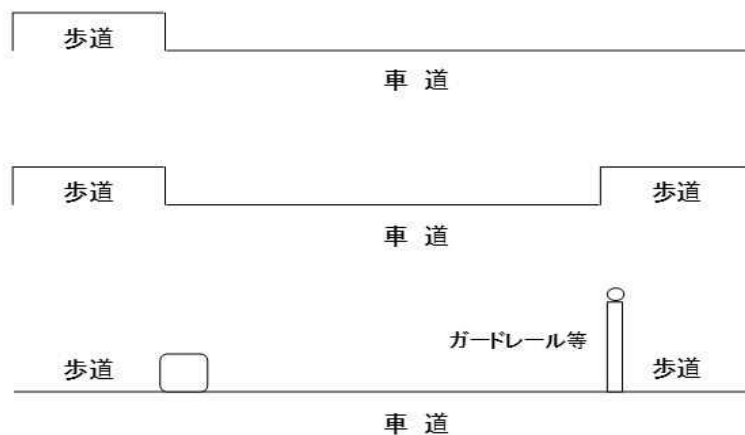
路肩が未舗装等で、雑草等で覆われている場合は有効幅員には含まない。



2	舗装有無	有	:	無
---	------	---	---	---

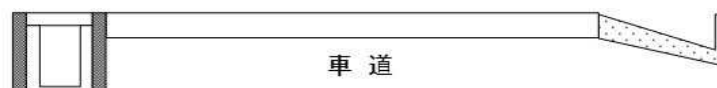


3	歩道有無	片側歩道	:	両側歩道	:	無
---	------	------	---	------	---	---



車道面と歩道面と高低差がない場合でも、車道と歩道を明確に分断する構造物がある場合には歩道とみなす。

4	排水機能有無	有	:	無
---	--------	---	---	---



U字型側溝、L字型側溝等により、路線の雨水の排水が円滑に行われているものを排水機能有りと判定する。

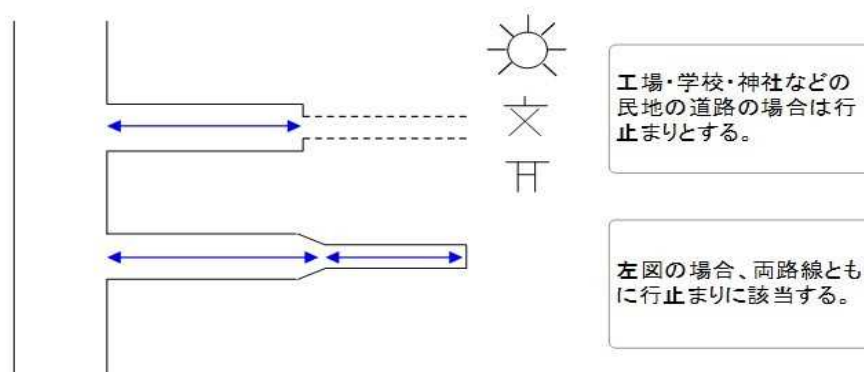


上記の場合、道路の有効幅員には含まれないが、排水機能としては有りと判定する。

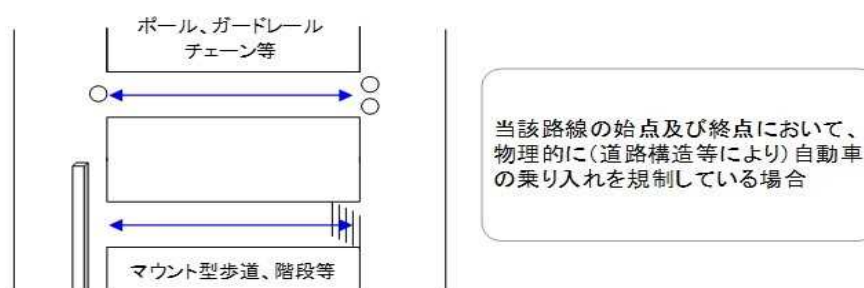
5	道路勾配	平坦	:	傾斜1	:	傾斜2・階段
---	------	----	---	-----	---	--------

- 0 : 平坦 ⇒ 街路の勾配が殆どない
 1 : 傾斜1 ⇒ 街路の勾配があり減価の程度がやや高い
 2 : 傾斜2・階段 ⇒ 街路の勾配があり減価の程度が高い

6	行止まり	有	:	無
---	------	---	---	---



7	自動車乗り入れ禁止	有	:	無
---	-----------	---	---	---



8	上水道	有	:	無
---	-----	---	---	---

9	下水道	有	:	無
---	-----	---	---	---

6 路線価の付設

(1) 主要な街路の路線価の付設

不動産鑑定士による1平方メートル当たりの標準価格を求め、当該価格の7割の額を路線価として主要な街路に付設する。

(2) その他の街路の路線価の付設

その他の街路の路線価は、主要な街路の路線価（7割価格）から、『土地価格比準表』を使って付設される。

この土地価格比準表は、地価を形成する要因の分析・検討を繰り返して、市の地域の実情に応じたものを作成している。

【土地価格比準表「路線価算定用」】

要因種別	要因名	適用用途	内容
街路	①一方通行	商業・併住・住宅	有、無
	②道路幅員	商業・併住・住宅	10 cm単位
	③舗装	商業・併住・住宅	有、無
	④歩道	商業・併住・住宅	無、片側、両側
	⑤勾配	商業・併住・住宅	平坦、傾斜1、傾斜2・階段
	⑥行止り	商業・併住・住宅	有、無
	⑦乗入禁止	商業・併住・住宅	有、無
	⑧排水機能	商業・併住・住宅	有、無
交通	①バス停への接近性	商業・併住・住宅	m単位、道路距離
	②市役所への接近性	商業・併住・住宅	m単位、道路距離
	③商業施設への接近性	住宅	m単位、道路距離
	④コンビニへの接近性	住宅	m単位、道路距離
	⑤小学校への接近性	住宅	m単位、道路距離
	⑥中学校への接近性	住宅	m単位、道路距離
	⑦圏域中心への接近性	商業・併住・住宅	m単位、道路距離
	⑧インターへの接近性	商業・併住・住宅	m単位、道路距離
環境	①上水道	商業・併住・住宅	有、可能、無
	②下水道	商業・併住・住宅	有、可能、無
	③嫌悪施設への接近性	商業・併住・住宅	m単位、道路距離
	④繁華性	商業・併住	「優る、普通、劣る」7段階
その他	業務要素	住宅	要素(1)～要素(5)

◇路線本数と路線番号の付設（令和6年評価替え）

街路の種別	路線数	路線番号の付設方法
主要な街路	68 本	「標準宅地番号 4 桁+01 からの連番の 6 桁」 110001、110002・・・110020
その他の街路	505 本	
計	573 本	
計測用街路	68 本	「標準宅地番号 3 桁+10 からの連番の 5 桁」 30810、30811・・・30817

7 画地の認定

（1）画地の認定の意義

画地計算法によって各筆の宅地の評点数を求めることになるが、そのためには画地計算の基礎となる画地の認定を行う必要がある。

（2）原則と例外

ア 画地認定の原則

画地の認定は、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を一画地とする。

イ 画地認定の例外

一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。なお、例外に該当するものとしては、次のような場合等がある。

- ・隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合

例 ビル敷地

- ・隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合

例 母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地

- ・隣接する二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により一体として利用されている場合

例 原材料置場等のある広い工場敷地、別荘

- ・隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合

例 駐車場、ガスタンク敷地

- ・一筆の宅地について、一体として利用されていない場合

例 1 戸建貸家の集団、居宅及び店舗

8 画地計測

(1) 意義

画地計算法とは、市街地宅地評価法において標準宅地の価格から算出された路線価を基礎として、当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の条件（間口、奥行、形状、接面街路との状況等）が個々の宅地の価格に及ぼす影響を、標準的な画地との比較において計量し、評点の補正を加えるものである。

画地計算法における補正（減価・加算）要因は、

ア 画地の形状

イ 街路との状況（水路、高低差）

ウ その他 の3要素とし、総合的な判断をし、適用を行う。

(2) 基本方針

ア「固定資産評価基準」に準拠

基本的な計算手法として、「固定資産評価基準」（以下「評価基準」という）に示されている附表及び計算法を適用する。

イ 公平な評価の実現

評価の公平化、均衡の確保のために必要と判断される場合には、状況に応じて、「評価基準」に示された附表、計算法に補正や制限を適宜加えていくものとする。

また、「評価基準」に具体的な数値基準が示されていない補正等については、市の実状に合わせて補正率、計算法等を設定するものとする。

なお、固定資産税は、毎年経常的に賦課される税であることから、「評価基準」に示された附表、計算法等に補正や改訂を加えるに際しては、「評価基準」による評価よりも必要以上に評価額が上昇することのないように留意する。

ウ 手法の標準化、簡素化

画地計算の基礎となる画地条件のデータ収集法（奥行、間口の測定、接道条件の判定等）についての標準化を推進して、長期的な視点に立って、統一的な手法による公平な課税を図るものとする。

(3) 用語の定義

画地計測を行うにあたり、主な用語の意味は次に掲げるとおりとする。

ア 道路（路線）

道路とは、道路法第3条に規定する国道、県道、市町村道、地方税法第348条第2項第5号の規定による「公共の用に供する道路」及び私道をいう。

イ 路線価

路線価とは、路線ごとに設定されている1㎡当たりの評価額で、この路線価を基にして画地計算法を適用して画地の評点を求めることとなる。

ウ 間口・間口距離

間口は、画地の路線に接する部分をいい、間口距離は、間口の長さをいう。

エ 奥行

原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離による。

また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。

オ 一方路線地（中間画地）

1つの路線のみに接している画地をいう。

カ 角地・準角地

角地とは、2つの異なる系統の路線（正面路線と側面路線）に接する画地をいう。

準角地とは、1つの系統の路線の屈折部の内側にある画地である。

キ 二方路線地

2つの路線に挟まれた画地をいう。

ク 三方路線地

3つの異なる系統の路線が形成する2つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

ケ 四方路線地

4つの異なる系統の路線が形成する4つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

コ 整形地

想定整形地を適用して、蔭地割合が10%未満の画地をいう。

サ 不整形地

想定整形地を適用して、蔭地割合が10%以上の画地をいう。

シ 無道路地

路線に全く接しない画地をいう。

ス 水路

水路とは、おおむね幅1m以上の用水、雑排水等を流すための通路をいう。

セ 正面路線

正面路線とは、一画地が1つの路線に接している場合には、その路線をいう。

また、2つ以上の路線に接している場合は、原則として以下の優先順位で正面路線を認定して計測を行う。

① 路線価の高い路線

② 路線価が同じ場合は、間口の広い路線（ただし、利用状況からみて、実態に即した対応をするため、間口の小さい方を正面路線とする場合がある）

ソ 側方路線

角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいう。

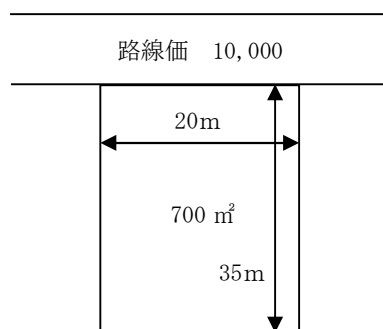
タ 二方路線（裏路線）

原則として、正面路線の背面で裏面の間口が接する路線をいう。

（４）基本的計算法の説明

ア 奥行価格補正割合法・・・奥行価格補正率「附表１」

宅地の価格は、道路からの奥行が用途地区ごとにある一定の長さの範囲より長くなるにしたがって、また、短くなるにしたがって逓減するものであるので、１つの路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表（附表１）」によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。



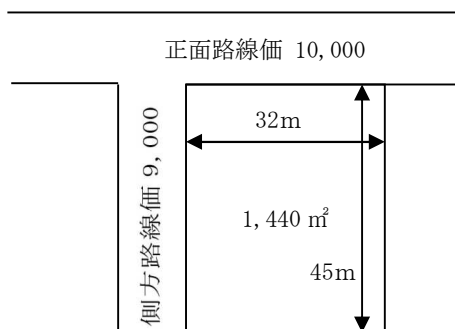
《普通商業地区の一方路線地の計算例》

- (1) 奥行価格補正率 0.97（奥行 35m）
- (2) 1 m^2 評点数 $= 10,000 \times 0.97 = 9,700$
- (3) 評点数 $= 9,700 \times 700 \text{ m}^2 = 6,790,000$

イ 側方路線影響加算法・・・側方路線影響加算率（角地、準角地）「附表２」

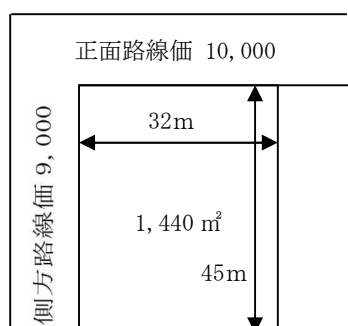
正面と側方に路線がある画地（以下、「角地」という。）の価額は、側方路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるから、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表（附表２）」によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。



《普通商業地区の角地の計算例》

- (1) 正面奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (2) 側方奥行価格補正率 0.97 (奥行 32m)
- (3) 基本 1 m²評点数 = 10,000 × 0.91 = 9,100
- (4) 加算 1 m²評点数 = 9,000 × 0.97 × 0.08 = 698
- (5) 1 m²評点数 = 9,100 + 698 = 9,798
- (6) 評点数 = 9,798 × 1,440 m² = 14,109,120



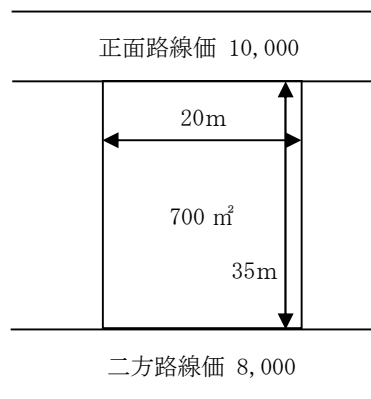
《普通商業地区の準角地の計算例》

- (1) 正面奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (2) 側方奥行価格補正率 0.97 (奥行 32m)
- (3) 基本 1 m²評点数 = 10,000 × 0.91 = 9,100
- (4) 加算 1 m²評点数 = 9,000 × 0.97 × 0.04 = 349
- (5) 1 m²評点数 = 9,100 + 349 = 9,449
- (6) 評点数 = 9,449 × 1,440 m² = 13,606,560

ウ 二方路線影響加算法・・・二方路線影響加算率「附表3」

正面と裏面に路線がある画地（以下、「二方路線地」という。）の価額は、二方路線（裏路線）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から、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当り評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当り評点数を加算して単位地積当り評点数を求め、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。

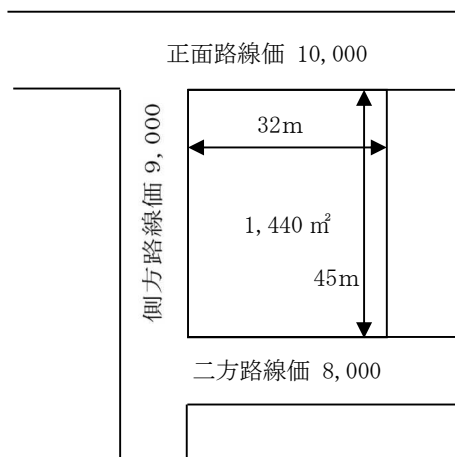
この場合において、加算すべき単位地積当り評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当り評点数を「二方路線影響加算率表（附表3）」によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。



《普通商業地区の二方路線地の計算例》

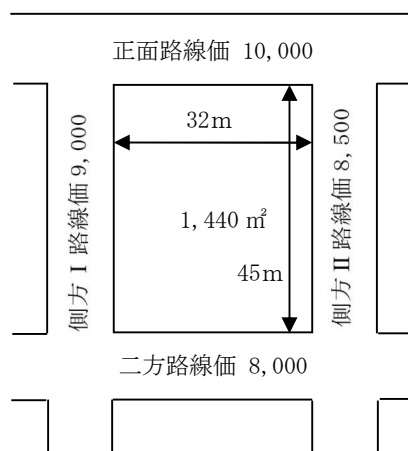
- (1) 正面奥行価格補正率 0.97 (奥行 35m)
- (2) 二方奥行価格補正率 0.97 (奥行 35m)
- (3) 基本 1 m² 評点数 = $10,000 \times 0.97 = 9,700$
- (4) 加算 1 m² 評点数 = $8,000 \times 0.97 \times 0.05 = 388$
- (5) 1 m² 評点数 = $9,700 + 388 = 10,088$
- (6) 評点数 = $10,088 \times 700 \text{ m}^2 = 7,061,600$

《普通商業地区の三方路線地の計算例》



- (1) 正面奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (2) 側方奥行価格補正率 0.97 (奥行 32m)
- (3) 二方奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (4) 基本 1 m² 評点数 = $10,000 \times 0.91 = 9,100$
- (5) 側方 1 m² 評点数 = $9,000 \times 0.97 \times 0.08 = 698$
- (6) 二方 1 m² 評点数 = $8,000 \times 0.91 \times 0.05 = 364$
- (7) 1 m² 評点数 = $9,100 + 698 + 364 = 10,162$
- (8) 評点数 = $10,162 \times 1,440 \text{ m}^2 = 14,633,280$

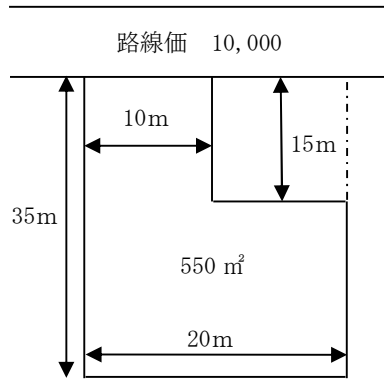
《普通商業地区の四方路線地の計算例》



- (1) 正面奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (2) 側方Ⅰ奥行価格補正率 0.97 (奥行 32m)
- (3) 側方Ⅱ奥行価格補正率 0.97 (奥行 32m)
- (4) 二方奥行価格補正率 0.91 (奥行 45m)
- (5) 基本 1 m² 評点数 = $10,000 \times 0.91 = 9,100$
- (6) 側方Ⅰ 1 m² 評点数 = $9,000 \times 0.97 \times 0.08 = 698$
- (7) 側方Ⅱ 1 m² 評点数 = $8,500 \times 0.97 \times 0.08 = 659$
- (8) 二方 1 m² 評点数 = $8,000 \times 0.91 \times 0.05 = 364$
- (9) 1 m² 評点数 = $9,100 + 698 + 659 + 364 = 10,821$
- (10) 評点数 = $10,821 \times 1,440 \text{ m}^2 = 15,582,240$

エ 不整形地評点算出法・・・「不整形地補正率表（附表4）」

画地の形状が悪いために、画地の全部が十分に利用できないという利用上の制約を受けることに対する減価補正。

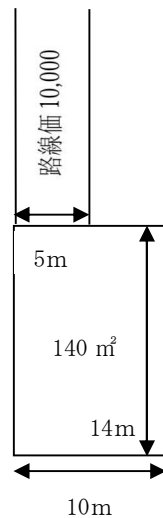


《普通商業地区の不整形地の計算例》

- (1) 奥行価格補正率 0.97（奥行 35m）
- (2) 想定整形地 $20\text{m} \times 35\text{m} = 700 \text{ m}^2$
- (3) 蔭地割合 $(700 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2) \div 700 \text{ m}^2 = 21\%$
- (4) 不整形地補正率 0.96
- (5) 1 m^2 評点数 $= 10,000 \times 0.97 \times 0.96 = 9,312$
- (6) 評点数 $= 9,312 \times 550 \text{ m}^2 = 5,121,600$

オ 間口が狭小な宅地等の評点算出法・・・「間口狭小補正率表（附表5）」

一定限度以下の間口のために、利用価値が減少することに対する減価補正。



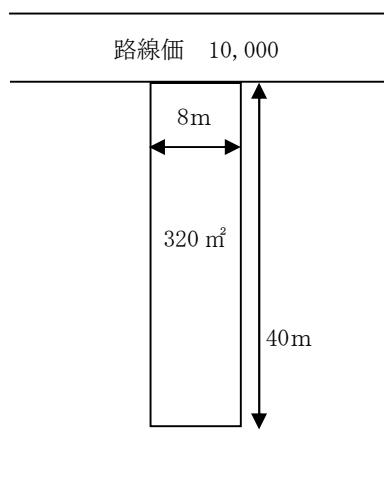
《普通商業地区の間口狭小の計算例》

- (1) 奥行価格補正率 1.00（奥行 14m）
- (2) 間口狭小補正率 0.97（間口 5m）
- (3) 1 m^2 評点数 $= 10,000 \times 1.00 \times 0.97 = 9,700$
- (4) 評点数 $= 9,700 \times 140 \text{ m}^2 = 1,358,000$

カ 間口が狭小な宅地等の評点算出法・・・「奥行長大補正率表（附表6）」

間口に比べて奥行が長く不均衡な状態にあるために、利用価値が減少することに対する減価補正。

《普通商業地区の奥行長大の計算例》



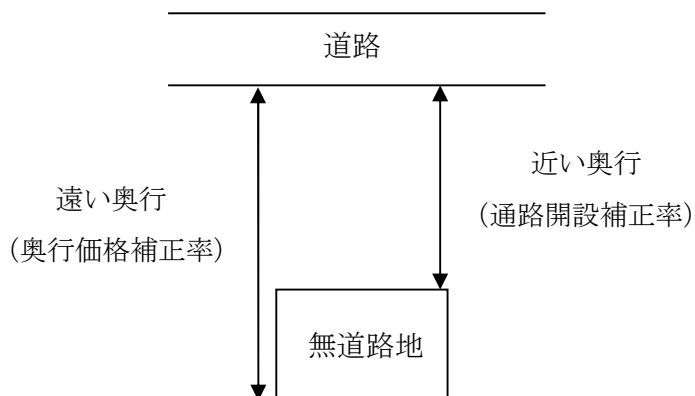
- (1) 奥行価格補正率 0.93 (奥行 40m)
- (2) 奥行長大補正率 $40\text{m} \div 8\text{m} = 5 \cdots 0.96$
- (3) 1 m^2 評点数 $= 10,000 \times 0.93 \times 0.96 = 8,928$
- (4) 評点数 $= 8,928 \times 320\text{ m}^2 = 2,856,960$

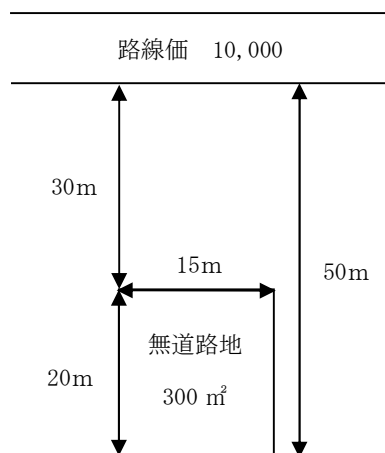
キ 無道路地評点算出法・・・「通路開設補正率表（附表 9）」

直接、道路に接していない画地で出入りが不便なこと等によって、利用価値が減少することに対する減価補正。

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（附表 9）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均衡を考慮して定める無道路地補正率（0.7）を乗じて 1 平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じて評点数を求めるものとする。

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





《普通商業地区の無道路地の計算例》

(1) 奥行価格補正率 0.89 (50m)

(2) 通路開設補正率 0.70 (30m)

(3) 無道路地補正率 0.70

(4) 1 m²評点数

$$10,000 \times 0.89 \times 0.70 \times 0.70 = 4,361$$

(5) 評点数 = 4,361 × 300 m² = 1,308,300

(5) 具体的手法

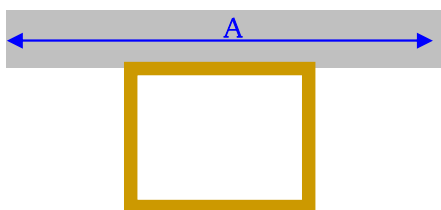
ア 路線の設定

各々の画地について、一定の基準に従い「正面路線」・「側方路線」・「二方（裏）路線」のどの路線に該当するののかの設定を行う。

① 路線の種別

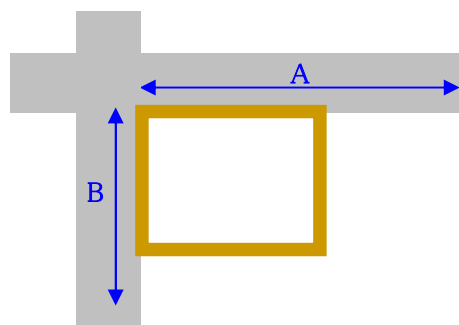
- ・正面路線 …… 画地計算法を適用する上で価格の基礎となるもの。
- 2本以上の路線に接する画地においては、路線価が一番高いものを採用する。
この場合、路線価が同一のときは、接する間口の広い方を採用する。

【 タイプ 1 】



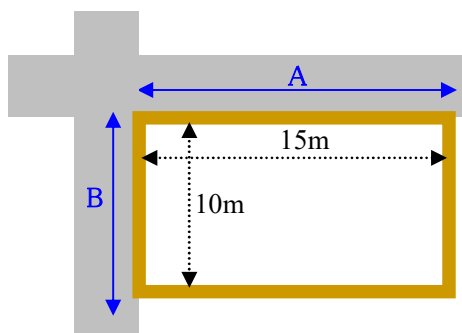
A → 正面路線

【 タイプ 2 】



A : SV = 10,000円
B : SV = 20,000円
路線価 : A < B
B → 正面路線

【 タイプ 3 】



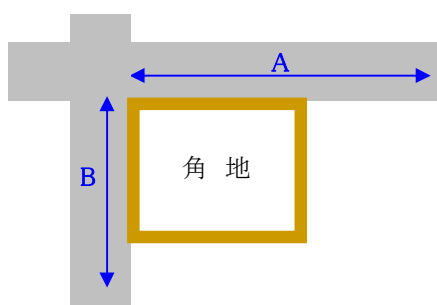
A : SV = 10,000円
B : SV = 10,000円
A、Bともに同一価格
接面間口の広さ : A > B
A → 正面路線

※ SV : Street Value (路線価)

- ・側方路線 …… 角地及び準角地において、側方の間口が接する路線のこと。
「側方路線 1」「側方路線 2」として二路線まで採用する。

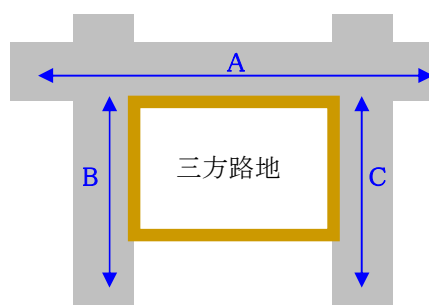
＊ 側方路線の評点を算出する場合に用いる「奥行価格補正率」及び「側方路線影響加算率」等は、原則として正面路線の属する地区区分の補正率及び加算率を採用する。

【 タイプ 1 】



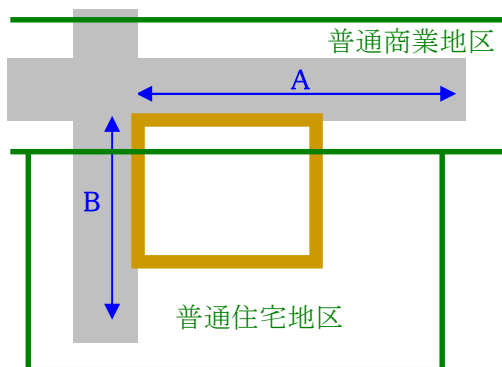
A : SV = 20,000円
B : SV = 10,000円
A → 正面路線
B → 側方路線

【 タイプ 2 】



A : SV = 30,000円
B : SV = 20,000円
C : SV = 10,000円
A → 正面路線
B → 側方路線 1
C → 側方路線 2

【 タイプ 3 】



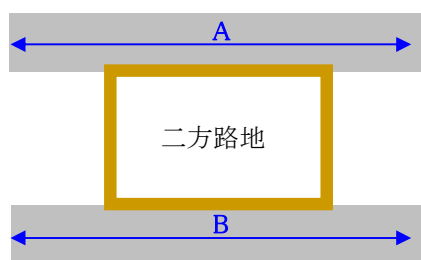
— 状況類似区分線

< Aが正面路線、Bが側方路線の場合 >
※ 路線Bの「奥行価格補正率」及び「側方路線影響加算率」等は正面路線の属する地区区分の補正率及び加算率を適用する。
(左図の場合は、普通商業地区の値を適用する。)

・二方路線（裏路線）……二方路線地等において、裏面の間口が接する路線のこと。2本以上ある場合は1本のみ採用する。

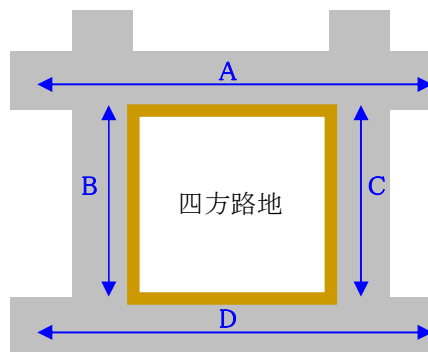
＊ 二方路線の評点を算出する場合に用いる「奥行価格補正率」及び「二方路線影響加算率」等は、原則としてそれぞれの路線が属する地区区分の加算率を採用する。

【タイプ 1】



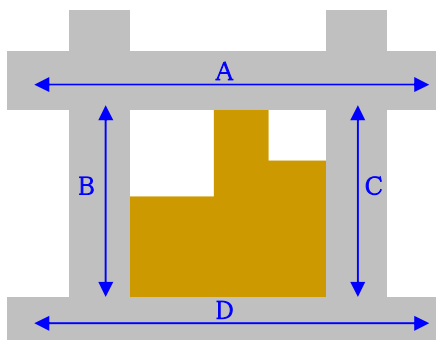
A : 正面路線の場合
B : 二方路線

【タイプ 2】



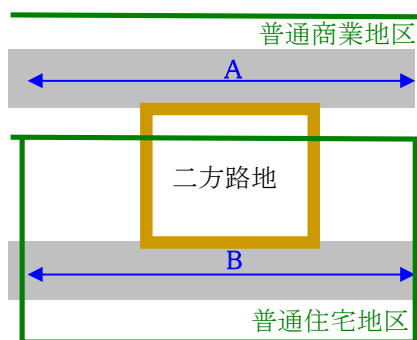
A : 正面路線の場合
D : 二方路線

【タイプ 3】



A : 正面路線
B : 30,000円
C : 20,000円
D : 10,000円 の場合
※ 一番路線価の高い路線を二方路線とする。
B → 二方路線

【タイプ 4】 ——— 状況類似区分線



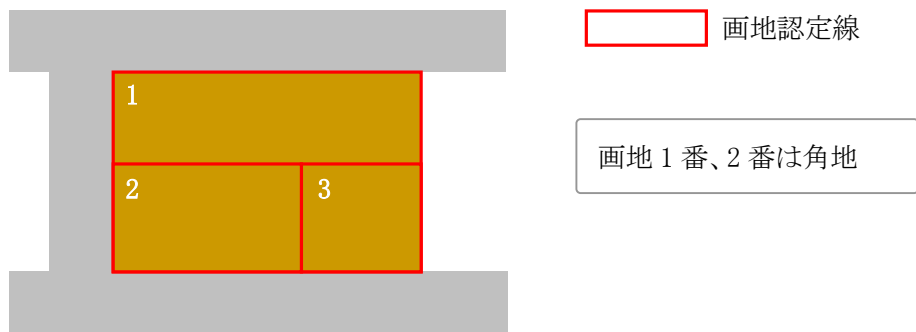
＜ Aが正面路線、Bが二方路線の場合 ＞
※ 路線Bの「奥行価格補正率」及び「二方路線影響加算率」等は、**角地の場合と異なり**、原則として路線Bの属する地区区分の補正率及び加算率を適用する。

② 角地と準角地

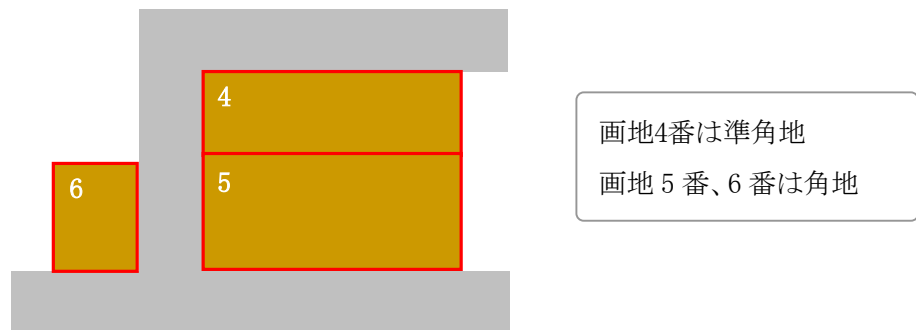
角 地・・・2つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該2路線のいずれにも接している画地のことをいう。

準角地・・・1系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している画地をいう。

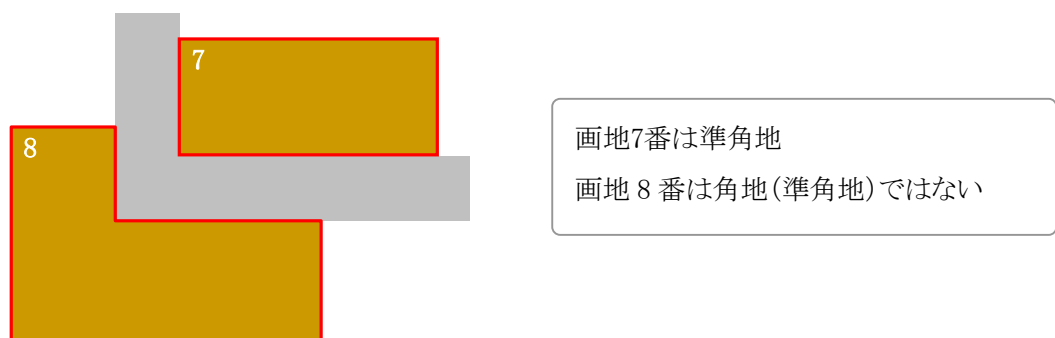
【 タイプ 1 】



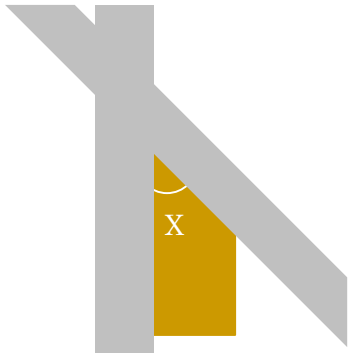
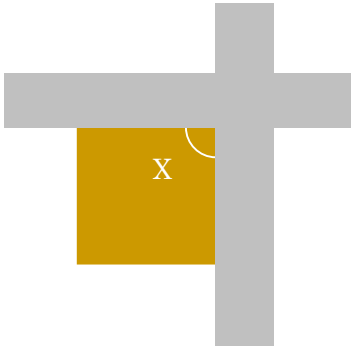
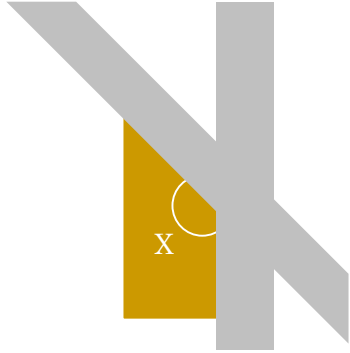
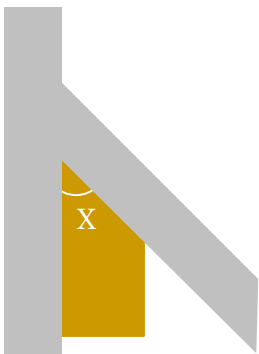
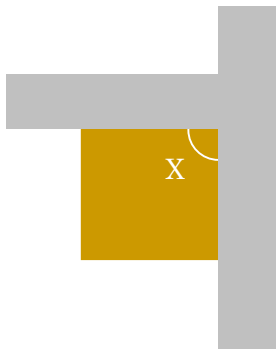
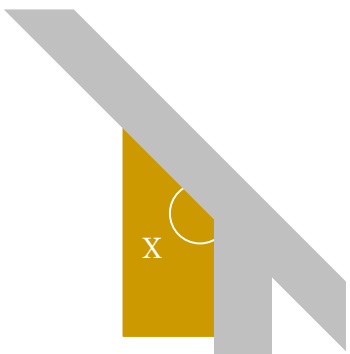
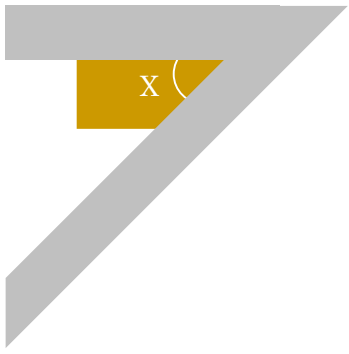
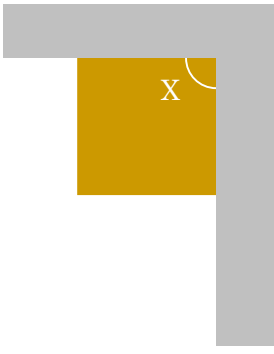
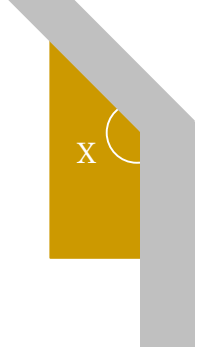
【 タイプ 2 】



【 タイプ 3 】



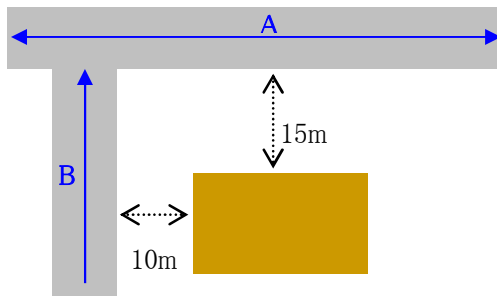
※路線に接する角度が 135° 以上の画地は、角地あるいは準角地とはならない。

	道路の交差角度による角地・準角地の区分		
	【 $0^\circ < X < 135^\circ$ 】	【 $X \geq 135^\circ$ 】	
交差点の場合	 【 角 地 】	 【 角 地 】	 【 角 地ではない 】
T字路の場合	 【 角 地 】	 【 角 地 】	 【 角 地ではない 】
一方路の場合	 【 準 角 地 】	 【 準 角 地 】	 【 準角地ではない 】

③ 無道路地の正面路線

無道路地の正面路線は、原則として距離が近い方の路線を正面路線とする。
ただし、路線までの距離が同一の場合、路線価の高い方を正面路線とする。

【タイプ 1】



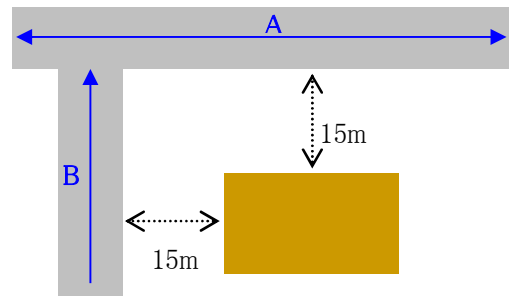
A : SV = 10,000円

B : SV = 7,000円

※ 距離が近い路線

B → 正面路線

【タイプ 2】



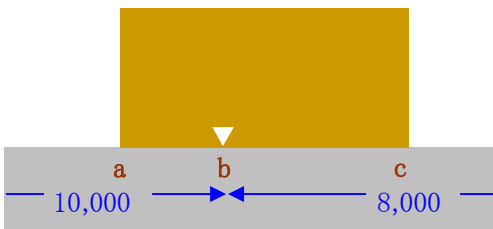
A : SV = 10,000円

B : SV = 7,000円

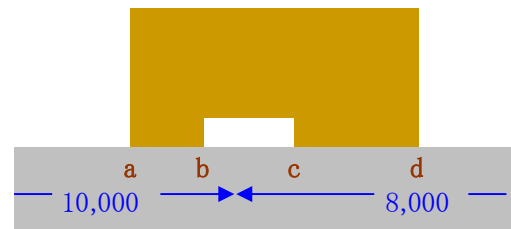
※ 距離が同じ場合、価格が高い路線

A → 正面路線

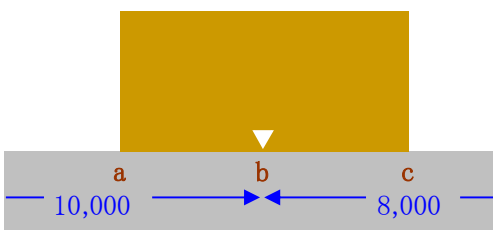
④ 正面において2つの路線に接する時の正面路線



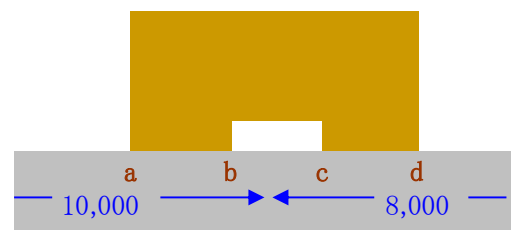
$ab < bc$ ならば、間口が広い bc の路線を正面路線として評価する。



$ab < cd$ ならば、間口が広い cd の路線を正面路線として評価する。



$ab = bc$ ならば、路線価の高い ab の路線を正面路線として評価する。



$ab = cd$ ならば、路線価の高い ab の路線を正面路線として評価する。

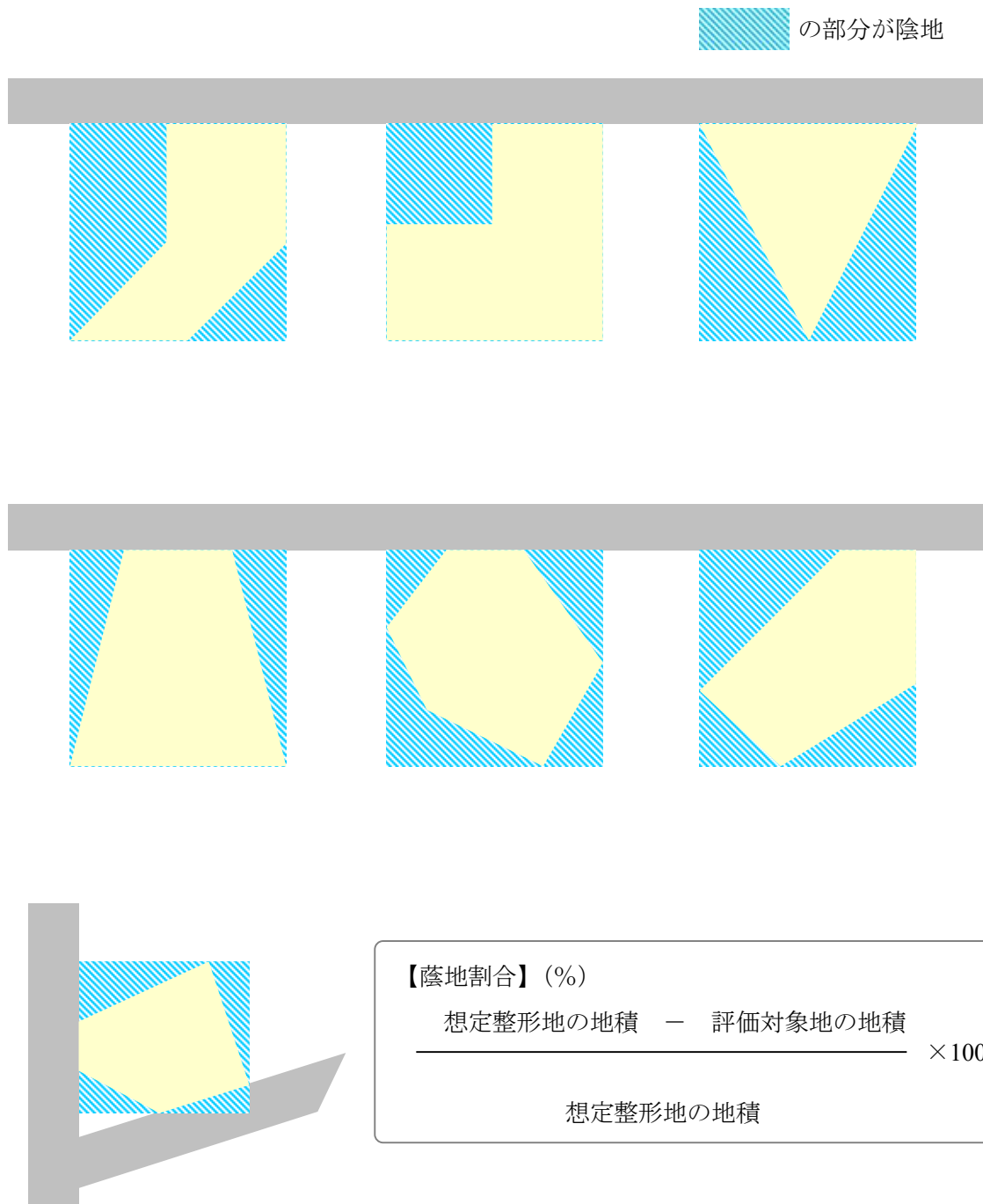
イ 画地計測

① 計測単位

間口・奥行の計測単位は、原則として0.01m単位とする。

② 想定整形地の設定

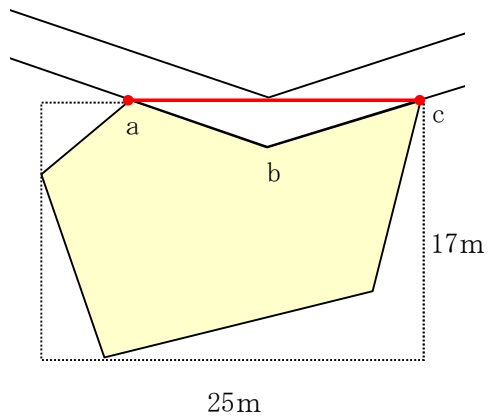
想定整形地の定義Ⅰ・・・画地全体を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地。



想定整形地の定義Ⅱ・・・接面路線が屈曲している場合は、画地が道路に接する両端を結ぶ直線からの垂線によって、画地を囲む矩形及び正方形によって作成したもの。

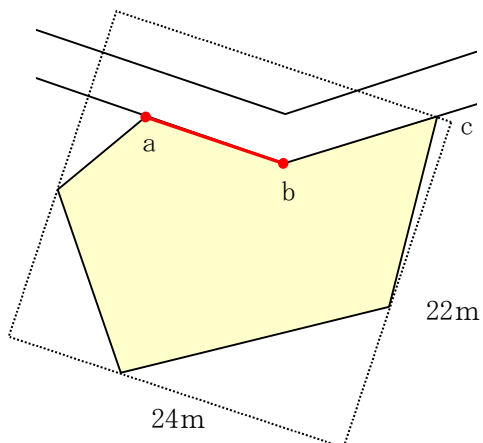
例) 下記の図の場合、3 パターンのうち、画地の両端を結ぶ線 (a) を当該画地の想定整形地とする。

(a)



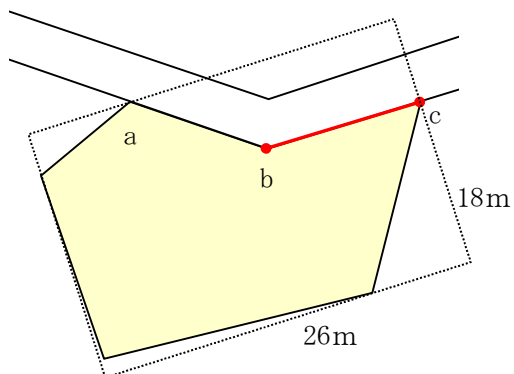
辺 a c (画地の両端を結ぶ線)
を基準にしたとき
想定整形地の面積：
 $25\text{ m} \times 17\text{ m} = 425\text{ m}^2$

(b)



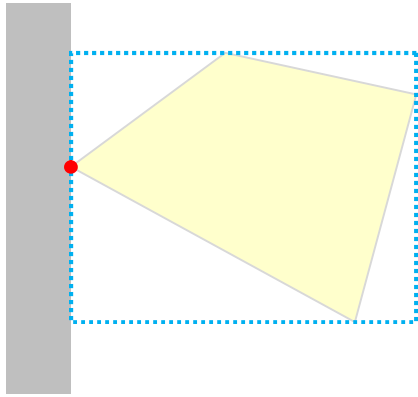
辺 a b を基準にしたとき
想定整形地の面積：
 $24\text{ m} \times 22\text{ m} = 528\text{ m}^2$

(c)



辺 b c を基準にしたとき
想定整形地の面積：
 $26\text{ m} \times 18\text{ m} = 468\text{ m}^2$

想定整形地の定義Ⅲ・・・土地が道路に点で接している場合は、道路の辺を基準として想定整形地を作成する。



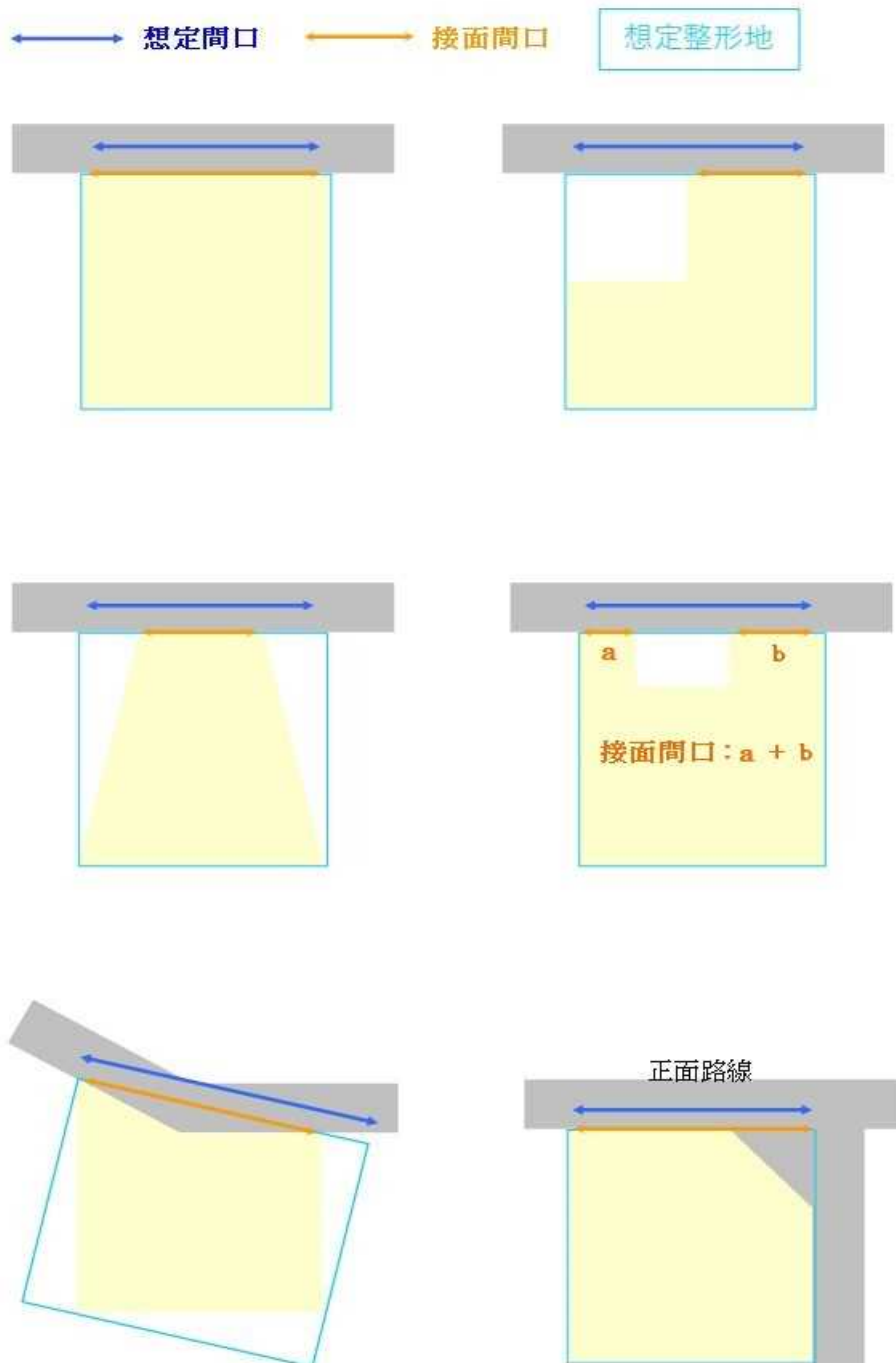
※ 評価上、不整形地補正を統一的に処理するためには、不整形度の計測方法及びそれに
に応じた補正の基準を定めることが必要であるが、多様な不整形地を対象として、こ
れを画一的に規定し評価することは困難な面が多分にあることから、評価基準では、
不整形の程度、位置、地積の大小に応じ、3つの方法（評価基準、別表第3、7（1）
②ア、イ、ウ）のうち適宜な方法によって評点を求め、当該評点からその4割以内の
評点を控除した評点をもって不整形地の評点とすることによって近傍宅地との均衡を
図るものとされている。

この点、西都市における不整形地に係る評価実務上の取扱いについては、上記イの
方法によるものとし、想定整形地を設定して評価を行う。

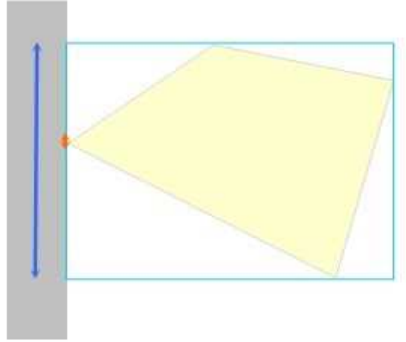
③ 間口の計測方法

接面間口：原則として、画地が路線に接する両端を結ぶ距離

想定間口：想定整形地の間口

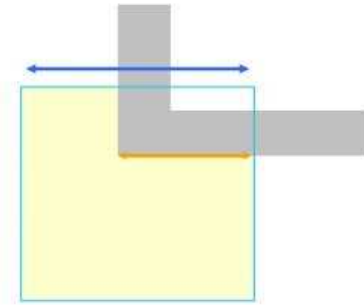


～間口の計測方法のつづき～



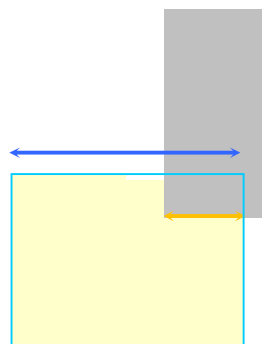
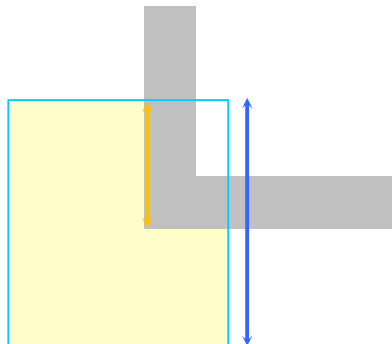
※道路に点で接している場合

接している部分の道路の辺を基準として想定整形地を作成する。
また、この際の接面間口は、どんな形状の土地でも、**0.1m**として計測する。



※評価の均衡上、隣地との価格差が大きくなる場合（分譲地等）には、接面間口を左記のとおり設定する。

※ L字形地、又は行き止まり道路の端部に位置する画地については、評価の均衡上必要があると認められる場合（分譲地等）には、接面距離が長い部分の両端を結んだ線を接面間口とする。



④ 奥行の計測方法

原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離による。

また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離とする。

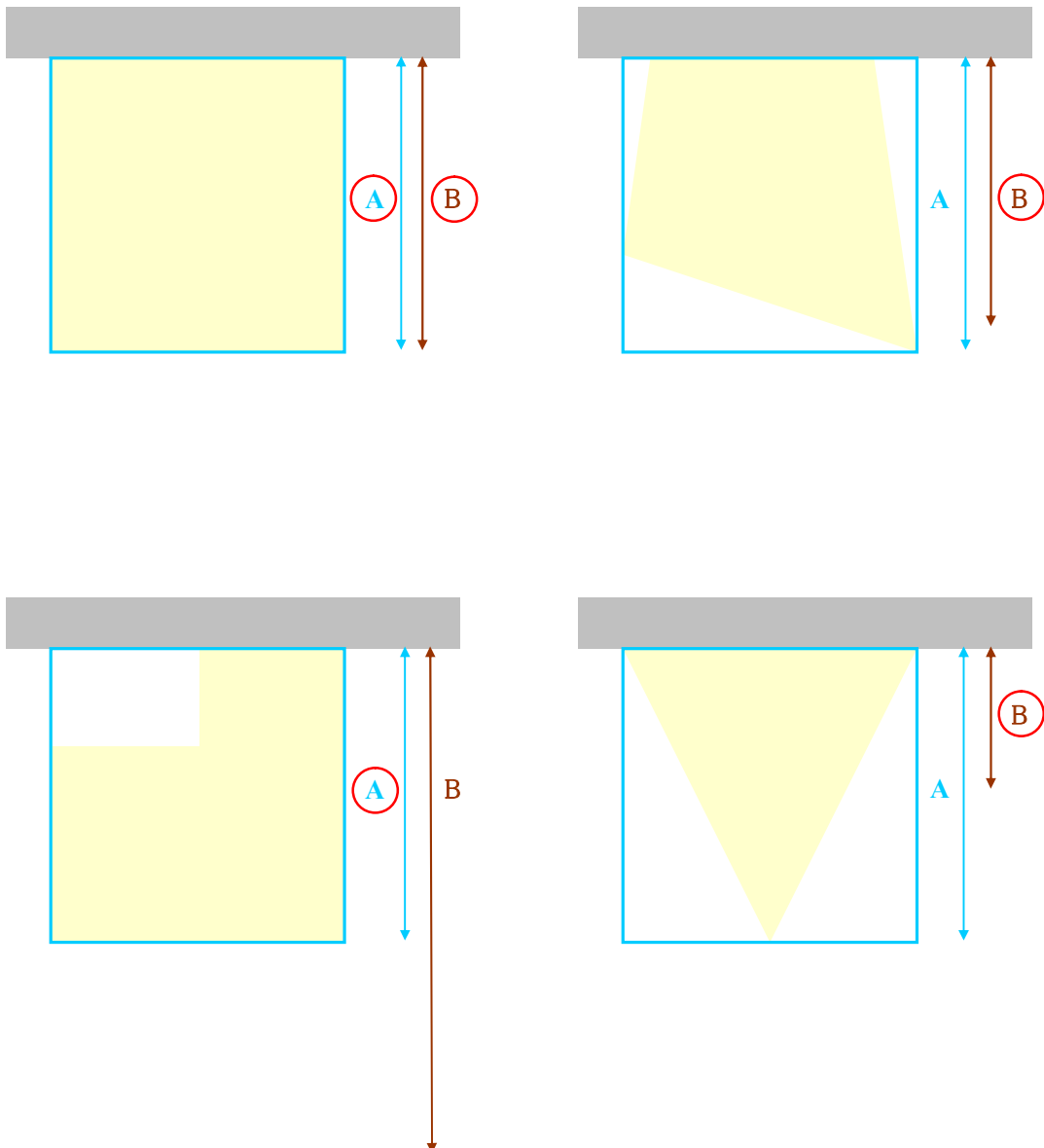
平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。

A・・・想定整形地の奥行

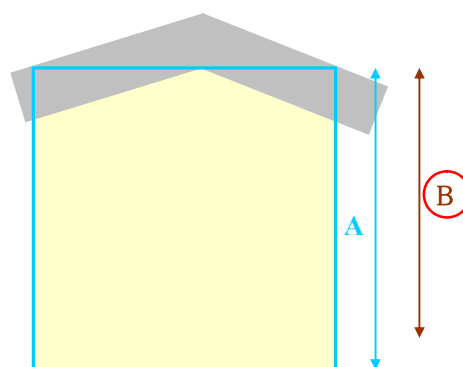
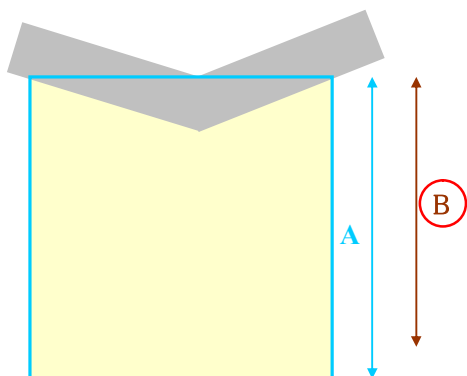
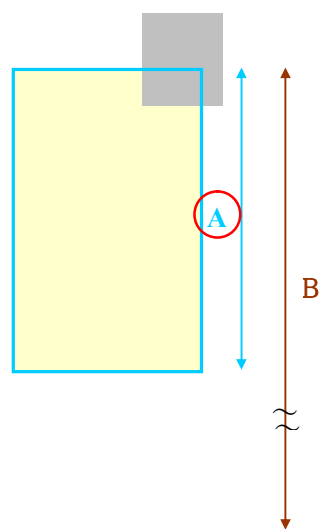
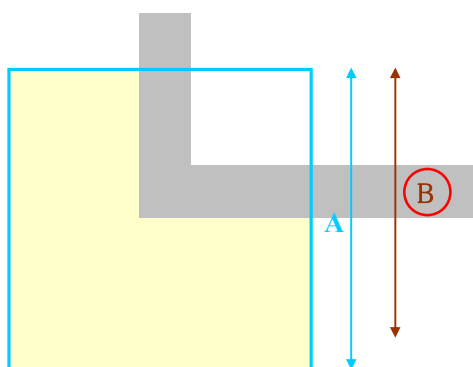
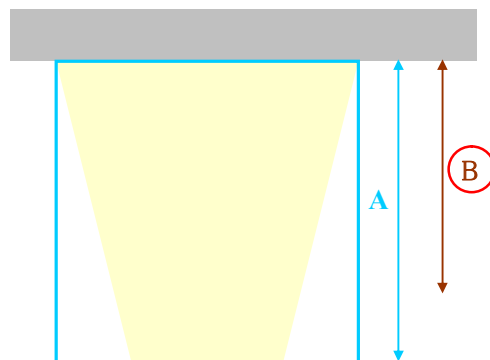
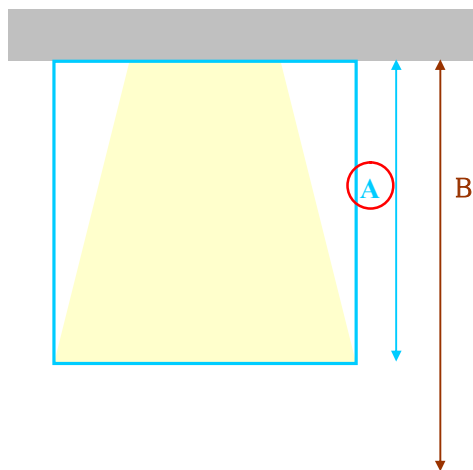
B・・・画地地積を接面間口で除して得た計算上の奥行

*** AかBのどちらか小さい方を奥行距離とする。**

(ただし、公益上認められる場合についてはこの限りではない。)



～奥行の計測方法のつづき～



エ その他補正項目

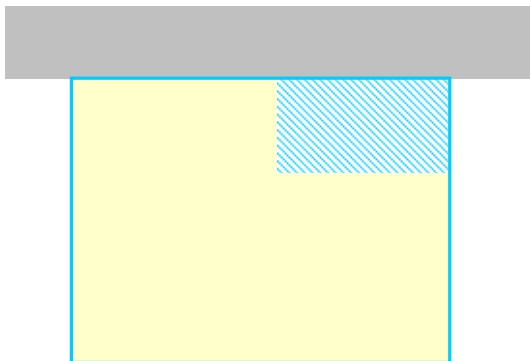
① 不整形地補正

不整形地補正とは、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。

具体的には、画地に対して想定整形地を設定し、蔭地部分の割合を求め、「不整形地補正率表」（付表４）を適用して不整形地補正率を決定する。

【蔭地割合】（％）

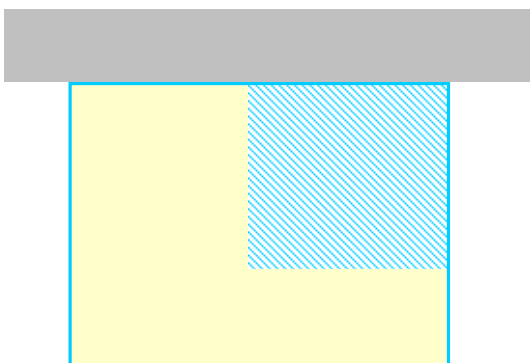
$$\frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象地の地積}}{\text{想定整形地の地積}} \times 100$$



想定整形地の面積 = 300㎡
評価対象地の面積 = 255㎡

【蔭地割合】

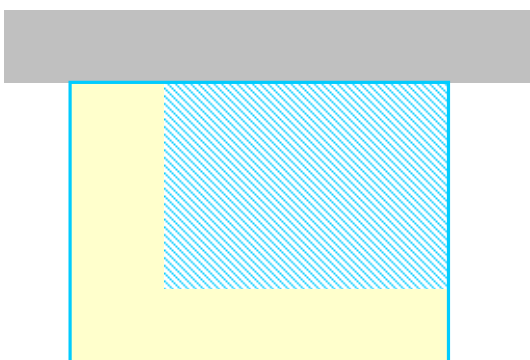
$$\frac{300\text{㎡} - 255\text{㎡}}{300\text{㎡}} \times 100 = 15\%$$



想定整形地の面積 = 300㎡
評価対象地の面積 = 195㎡

【蔭地割合】

$$\frac{300\text{㎡} - 195\text{㎡}}{300\text{㎡}} \times 100 = 35\%$$



想定整形地の面積 = 300㎡
評価対象地の面積 = 135㎡

【蔭地割合】

$$\frac{300\text{㎡} - 135\text{㎡}}{300\text{㎡}} \times 100 = 55\%$$

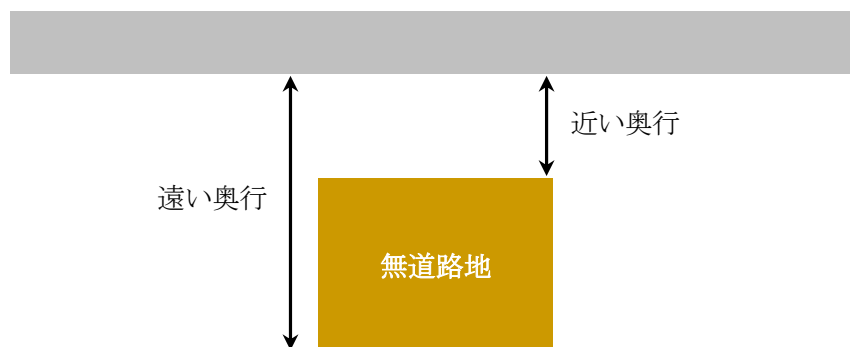
② 無道路地補正

無道路地とは道路（路線価区域においては路線）に接していない画地をいうものであるが、土地の利用に際し様々な問題点を抱えているため、一般的にその価値は著しく減少することになる。

補正率の適用にあたっては、下記の3つの補正率を併せて適用するものとする。

- ・「現行の固定資産評価の画地計算法における奥行価格補正率」⇒ 遠い奥行
- ・「無道路地の状態を解消するための通路を開設した場合の費用性並びに期間的用に着目した補正率」⇒ 近い奥行

奥 行 (近い奥行)	10m 以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補 正 率	0.9	0.8	0.7	0.6



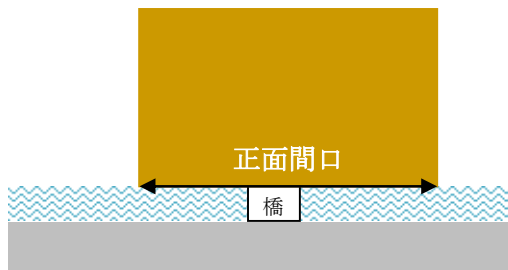
- ・「専用通路開設の実現の不確実性、道路に面していないことにより建築等使用収益が不可能であることの減価等を反映した補正率」

⇒ 無道路地補正率＝0.6～1.00（自治体の判断による）

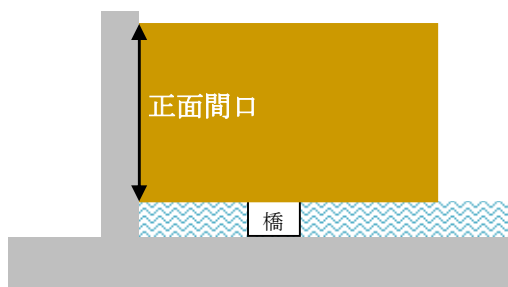
● 西都市は、無道路地補正率として「0.7」の値を適用する。

③ 水路補正

- ・ 幅 1 m 以上の水路に接面している画地について水路に接している部分を正面間口とする。

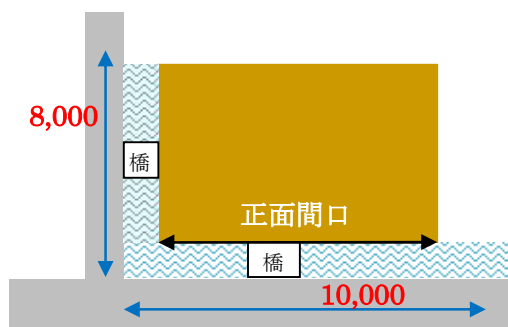


- ・ 2 つ以上の道路に面し、一方に水路が介在している場合は、水路がない道路を正面間口とする。

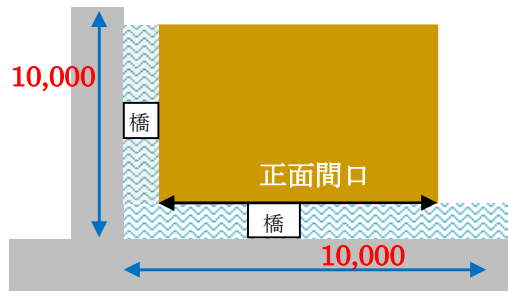


※接面に関しては、中間画地とし、角地として計測を行わない。
また、後方に水路が介在する場合も同様とする。

- ・ 各々に水路がある場合は、**路線価の高い方**を正面間口とする。



- ・各々に水路があり、路線価が同じ道路に面している場合は**間口の広い方**を正面間口とする。



●西都市の水路補正率

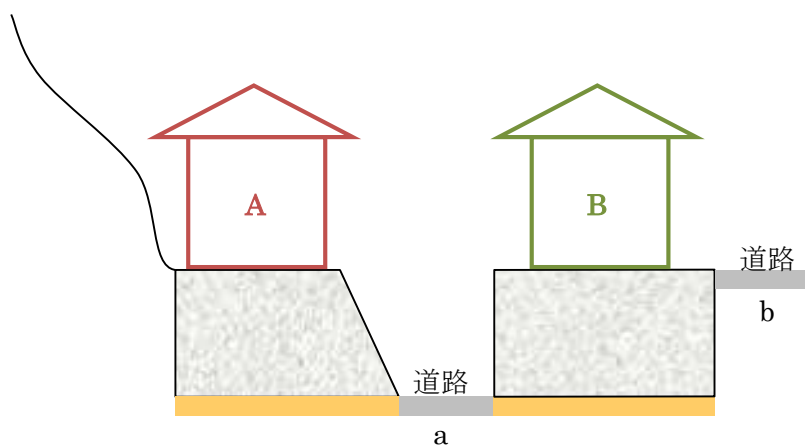
水路区分	1	2	3
水路幅	1 m 以上 2 m 未満	2 m 以上 3 m 未満	3 m 以上
補正率	0.9	0.85	0.8

④ 高低差補正（道路より高い画地が対象）

原則として税務課職員が総合的に判断し、高低差補正を適用するかどうかを決定する。

■画地 A の場合：利用できる道路が a しかない為、a を正面路線とし高低差補正を適用する。

■画地 B の場合：道路 b を正面路線とし、a は接面道路とみなさない。



●西都市は、高低差補正率として 0.95 の値を適用する。

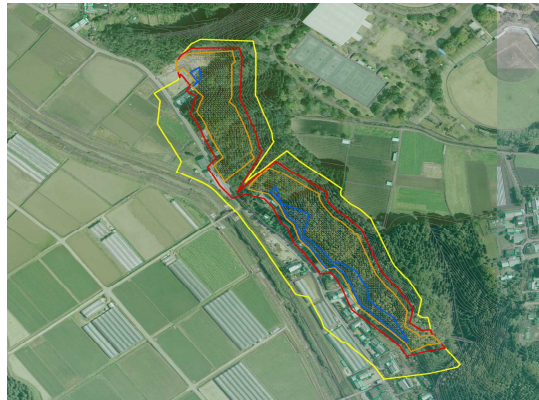
⑤ 土砂災害補正

土砂災害特別警戒区域内（いわゆる「レッドゾーン」）に存する土地について、土砂災害補正を適用する。

《適用範囲》

課税地目：宅地

単 位：画地（筆単位ではなく、画地毎に適用する）



●西都市は、土砂災害補正率として0.75の値を適用する。

9 公共用地の買収地（道路等）の取り扱い

賦課日1月1日前に公共用地として国又は公共団体が公共地として買収の契約を締結したもので、登記が1月1日以後になる固定資産については課税しない。この場合において『課税不適当土地家屋調』を関係各課から提出させることとする。

1 0 固定資産評価基準（資料）

附表1 奥行価格補正率表（令和2年11月6日改正）

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

附表 2 側方路線影響加算率表

地 区 区 分	加 算 率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁 華 街 地 区	0.10	0.05
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.08	0.04
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区 中 小 工 場 地 区	0.03	0.02
大 工 場 地 区	0.02	0.01

附表 3 二方路線影響加算率表

地 区 区 分	加 算 率
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁 華 街 地 区	0.07
普 通 商 業 地 区 併 用 住 宅 地 区	0.05
普 通 住 宅 地 区 家 内 工 業 地 区 中 小 工 場 地 区 大 工 場 地 区	0.02

附表 4 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区、普通商業地区 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	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

附表 5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (m)	高度 商業 地区Ⅰ	高度 商業 地区Ⅱ	繁華街 地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場 地区	大工場 地区	
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80	
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85	
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90	
8以上10未満	0.95	1.00			1.00	1.00	0.95	0.95
10以上16未満	0.97						1.00	0.97
16以上22未満	0.98							0.98
22以上28未満	0.99							0.99
28以上	1.00							1.00

附表 6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業 地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場 地区	大工場 地区
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満			0.98		
3以上 4未満		0.99	0.96	0.99	
4以上 5未満		0.98	0.94	0.98	
5以上 6未満		0.96	0.92	0.96	
6以上 7未満		0.94	0.90	0.94	
7以上 8未満		0.92		0.92	
8以上		0.90		0.90	

附表 9 道路開設補正率表

奥 行 (近い奥行)	10m 以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補 正 率	0.9	0.8	0.7	0.6

II その他の宅地評価法

1 適用区域

路線価区域以外については、その他の宅地評価法を適用する。このうち国土調査の完了地域については、標準宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の評点数を付設し、字図区域は、標準宅地の評点数を各筆の宅地の評点数とする。

2 その他の宅地評価法の流れ

状況類似地区ごとに選定した標準的な宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価価格から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設し、標準宅地の評点数を基に状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

＜その他の宅地評価法の流れ＞

- ① 状況類似地区の区分 ⇒ 「利用状況による地区区分」・「利用上の便による地区区分」
- ② 標準宅地の選定
- ③ 標準宅地の適正な時価の評定 ⇒ 『標準宅地鑑定評価』・『標準宅地下落修正』
- ④ 標準宅地の評点数の付設
- ⑤ 各筆の評点数の付設
- ⑥ 各筆の評価額の算出

3 状況類似地区の区分

(1) 状況類似地区の区分

ア 目的

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

イ 状況類似地区の区分基準

評価基準では、『宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等』を総合的に考慮して区分することになる。

まず、「利用状況による地区区分」を行い、その後、「利用上の便による地区区分」を行う。具体的には、市街地宅地評価法と同様の考え方で区分することになるが、取引が少なく地価水準も高くない地域が多いために、小さな集落を取りまとめたも

の、山間部の広範囲にまたがるもの、或いは飛び地等、状況類似地区の規模は、路線価区域の規模に較べてかなり大きくなる。

① 利用状況による地区区分

「宅地の比準表」が適用できるような地区区分とする。これは、市街地宅地評価法の用途区分と同じ考え方によるもので、利用状況により区分することになる。

標準宅地から比準して各筆に評点付設するための宅地の比準表（『奥行による比準割合』）には、「家屋の連たん度が低いとき」、「専用住宅が相当連たんしているとき」、「商店が相当連たんしているとき」があるが、各地区区分に応じた比準表を適用する。

- ・家屋の散在する地域（散在地区）・・・比準表「家屋の連たん度が低いとき」

集落を形成するまでには至らない家屋が点在する小規模な集落や山間部の地域等。

- ・農家等の集落（集落地区）・・・比準表「家屋の連たん度が低いとき」

ある程度まとまった集落を形成している市街地郊外の平坦部の農家集落等。

- ・専用住宅が相当連たんしている地域（住宅地区）・・・比準表「専用住宅が相当連たんしているとき」

専用住宅が集団的に所在する地域で、一般住宅が占める割合が高い既存の住宅地や分譲地等。

- ・商店が相当連たんしている地域（商業地区）・・・比準表「商店が相当連たんしているとき」

国道及び県道沿いの主に店舗として利用され住宅地が混在する併用住宅地域。

評価基準では、上記の4地区であるが、本市においては、これ以外の地区として工業用地として利用されている工場地区がある。工場地区は、路線価区域の用途地区ではあるが、実際には、『その他の宅地評価法』の適用地区で評価するケースもみられるので、地区区分を「中小工場地区」として状況類似地区の区分を行うことになる。

- ・工場、倉庫等が立地している地域（工業地区）・・・「工場等が立地しているとき」

都市計画法で定める準工業地域、工業専用地域内に存し、或いは、未指定用途や都市計画区域外で工業用地として利用されている地区。

なお、実際の利用状況及び比準表を適用する上で、「利用状況による地区区分」を以下のように設定するものとする。

▽ 商業地区	⇒ 『併用住宅地区』
▽ 住宅地区	⇒ 『普通住宅地区』
▽ 集落地区・散在地区	⇒ 『村落地区』
▽ 工業地区	⇒ 『中小工業地区』

②利用の便による地区区分

「利用状況による地区区分」を行った後、さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素（宅地の利用上の便等）を総合的に考慮して、その状況が類似したと認められる地区毎に区分する。これも市街地宅地評価法における状況類似地域の区分基準と同じ考え方によるものである。

この利用上の便を構成する要素としては、次のとおりである。

・道路条件

道路の系統及び連続性、舗装、幅員、勾配、交通量等の道路交通上の利用の便利・不便。

・近接条件

市役所、支所、小学校、中学校、バス停、商店等の公共施設が接近していることにより利便性（便利さの程度）が高くなるが、これに対し浄化センター等の嫌悪施設が接近していることにより居住の快適性を損なう。

・宅地条件

日照、乾湿、都市計画法による用途地域、建築基準法による規制等、宅地自体の利用上の快適性の程度。

具体的には、土地の立体利用（容積率）や平面利用（建ぺい率）、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否等の諸点において、ほぼ同等であることによる区分を行うものである。

ウ 状況類似地区の見直し

3年毎に評価替えを行う固定資産税評価においては、この間の地区の状況を調査して、価格形成要因の変化を評価に反映させる必要がある。

<状況類似区分見直しの対象となるケース>

◇道路の新設

◇都市計画区域や用途地域の拡大・変更等（市街地周辺部等）

◇新規の団地開発や工業団地造成

◇市町村の境界変更（合併等）

（２）課税状況類似地区の区分

評価基準では、標準宅地を選定すべき状況類似地区は、「その状況が相当に相違する地域」毎に区分することとなっている。

しかしながら、その状況が相当に相違するために、同じ状況類似地区内においても少なからず価格差が生じている場合がある。そのため、評価精度の向上を図りつつ評価及び課税の適正化・均衡化を推進するために、状況類似地区をさらに細分化した課税上の状況類似地区（補助標準宅地のある地区）（以下「課税状況類似地区」という。）を設定する必要がある。なお、一つの状況類似地区（村落地区）を細分化したものが課税状況類似地区であるから、課税状況類似地区の「利用状況による地区（用途地区）」はすべて同じとなる。

４ 標準宅地の選定 ―その他の宅地評価法―

（１）標準宅地の選定

ア 目的

標準宅地は、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するための基準になるものであり、また、標準宅地相互間の評価の均衡を図ることにより市町村内の宅地評価の均衡の確保に資することを目的とする。

イ 標準宅地の選定基準

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、間口、奥行、形状等が標準的なものと認められるものを選定する。また、他の標準宅地との比較均衡を図る場合には、できるだけ標準的な幅員等の道路に沿接する宅地を選定するものとする。

また、市街地宅地評価法と同様に、標準宅地鑑定評価導入の趣旨を踏まえて、「地価公示標準地」及び「地価調査基準地」を選定するものとする。

① 間口、奥行、形状等からみて標準的なものと認められるものを選定する（標準宅地の鑑定評価において個別的要因の格差率が 1.00 の宅地）

- ・ 1つの道路にのみ接している（いわゆる「中間画地」で、角地や二方路線地等でない宅地）。
- ・ 形状が明らかに不整形でなければ、特に矩形（長方形）や正方形でなくてもよい。
- ・ 標準的な間口からみて、極端に短くなければ選定は可能。
- ・ 標準的な奥行からみて、極端に短い、或いは、長くなければ選定は可能。
- ・ 極端に間口と奥行の釣合いがとれていない宅地（奥行÷間口＝4以上）でなければ選定は可能。
- ・ 水路が介在していない宅地。

- ・原則、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されていない宅地。
- ② 適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地
 - ・建物が、地区区分の用途と同じ用途に供されている土地を選定するものとする（村落地区の店舗は選定しない）。
 - ・課税地目が「宅地」で家屋が建っている土地（課税地目が宅地で家屋のない土地や雑種地（空地）は選定しない）。

ウ 標準宅地の選定替え

標準宅地は評価替えごとに見直しを行うものとするが、以下の事由に該当する場合は、選定替えの対象として検討する必要がある。

●地区区分の変更

変更前（併用住宅地区：店舗）⇒ 変更後（普通住宅地区：一般住宅）

●道路の新設で、一方路線の宅地（中間画地）でなくなった

一方路線の宅地 ⇒ 角地、二方路線地、三方路線地等

●建物の滅失又は空家状態（代表性に欠けるが、山間部等では選定可能）

●利用状況の変更、分合筆

地区区分と違う利用状況となった、或いは、分合筆により不整形地になった

●地価公示標準地等が別の場所に選定替えになった、或いは、地価公示標準地等が新設された。

（２）標準宅地の評価

評価替え毎に不動産鑑定士等の行う鑑定評価により、標準宅地の価格を決定する。この場合の価格は、鑑定評価書記載の「鑑定評価額の１平方メートル当たり価格」に７割を乗じて求めた額とする。ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の画地の評価に不均衡を及ぼすような場合には、「１平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うものとする。

鑑定評価書の評価額は上位３桁目（上位４桁目四捨五入）を表示した価格とし、これに７割を乗じた際の価格は、上位４桁目を切捨てた価格を採用するものとする。

なお、市街地宅地評価法を適用する標準宅地と同様に『標準的画地』の画地条件を、各利用状況による地区において比準割合が「１.００」になるように「間口、奥行、形状」を設定する。

５ 補助標準宅地の選定 ―その他の宅地評価法―

（１）補助標準宅地の選定

ア 目的

補助標準宅地は、課税状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するために選定されるものであり、また、標準宅地及び補助標準宅地相互間の評価の均衡を図ることにより西都市の宅地評価の均衡の確保に資することを目的とする。

イ 補助標準宅地の選定基準

評価の均衡上、指標地点として設定されるもので、標準宅地に準じた選定基準に基づいて、選定替えを行う。

- 原則として一方路の中間画地を選定するが、状況によっては角地等の選定も可能。
- 極端な不整形地でなければ選定は可能。
- 間口・奥行が、極端に短いか、又は、長くなければ選定は可能。
- 極端な利用制限（高低差・水路）がなければ選定は可能。また、山間地等では選定できる宅地がないこともあるので、利用制限があっても選定は可能。
- 課税地目が宅地であり、家屋が建っている（山間部では空家状態も可能）。
- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の宅地はなるべく選定しないものとするが、選定できる宅地がない場合は選定可能とする。

（２）補助標準宅地の評価

標準宅地の価格（鑑定評価書記載の標準的画地の1㎡当たり価格に7割を乗じて求めた額）から、土地価格比準表を使って比準して求めるものとし、上位4桁目を切捨てた価格を採用するものとする。

【土地価格比準表「補助標準宅地用」】

要因種別	要因名	適用用途	内容
街路	①系統連続	併住・住宅・村落	「優る、普通、劣る」3段階
	②一方通行	併住・住宅	有、無
	③道路幅員	併住・住宅・村落	10 cm単位
	④舗装	併住・住宅・村落	有、無
	⑤歩道	併住・住宅	無、片側、両側
	⑥勾配	併住・住宅	平坦、傾斜1、傾斜2・階段
	⑦行止り	併住・住宅	有、無
	⑧乗入禁止	併住・住宅	有、無
	⑨排水機能	併住・住宅	有、無
	⑩配置	住宅・村落	「優る、普通、劣る」3段階
交通	①バス停への接近性	併住・住宅・村落	m単位、道路距離
	②市役所への接近性	併住・住宅・村落	m単位、道路距離
	③商業施設への接近性	住宅・村落	m単位、道路距離
	④コンビニへの接近性	住宅・村落	m単位、道路距離
	⑤小学校への接近性	住宅・村落	m単位、道路距離
	① 中学校への接近性	住宅・村落	m単位、道路距離
	⑦圏域中心への接近性	併住・住宅	m単位、道路距離
	⑧インターへの接近性	併住・住宅・村落	m単位、道路距離
環境	①上水道	併住・住宅・村落	有、可能、無
	②下水道	併住・住宅・村落	有、可能、無
	③嫌悪施設への接近性	併住・住宅・村落	m単位、道路距離
	④繁華性	併住	「優る、普通、劣る」7段階
	⑤土地の配置・利用度	併住・住宅・村落	「優る、普通、劣る」5段階
その他	①位置・環境等の条件（＋）	併住・住宅・村落	
	②位置・環境等の条件（－）	併住・住宅・村落	

6 画地計測

(1) 意義

その他の宅地評価法とは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域において、標準宅地（補助標準宅地）の標準的な価額を基礎として、同一状況類似地区（課税状況類似地区）内にある各画地（画地認定の終了している画地を指す）について、それぞれの画地の画地条件が個々の宅地評価に及ぼす影響を標準的な画地との比較において計量し、評点の補正を加えるものである。

その他の宅地評価法における比準割合の補正（減価）要因は、

- ①画地の形状
- ②街路との状況
- ③その他 の三要素とし、総合的な判断をし、適用を行うものとする。

(2) 基本方針

ア「固定資産評価基準」に準拠

基本的な計算手法として、「固定資産評価基準」（以下「評価基準」という）に示されている附表及び計算法を適用する。

イ 公平な評価の実現

評価の公平化、均衡の確保のために必要と判断される場合には、状況に応じて、「評価基準」に示された附表、計算法に補正や制限を適宜加えていくものとする。

また、「評価基準」に具体的な数値基準が示されていない補正等については、市の実状に合わせて補正率、計算法等を設定するものとする。

なお、固定資産税は、毎年経常的に賦課される税であることから、「評価基準」に示された附表、計算法等に補正や改訂を加えるに際しては、「評価基準」による評価よりも必要以上に評価額が上昇することのないように留意する。

ウ 手法の標準化、簡素化

画地計算の基礎となる画地条件のデータ収集法（奥行、間口の測定、接道条件の判定等）についての標準化を推進して、長期的な視点に立って、統一的な手法による公平な課税を図るものとする。

(3) 用語の定義

画地計測を行うにあたり、主な用語の意味は次に掲げるとおりとする。

ア 道路（路線）

道路とは、道路法第3条に規定する国道、県道、市町村道、地方税法第348条第2項第5号の規定による「公共の用に供する道路」及び私道をいう。

イ 間口・間口距離

間口は、画地の道路に接する部分をいい、間口距離は、間口の長さをいう。

ウ 奥行

原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離による。

また、奥行距離が一様でない不整形地については、平均的な奥行距離による。平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。

エ 整形地

想定整形地を適用して、蔭地割合が 10%未満の画地をいう。

オ 不整形地

想定整形地を適用して、蔭地割合が 10%以上の画地をいう。

カ 無道路地

道路に全く接しない画地をいい、出入口が判然としない場合又は全くない場合のみが無道路地の取扱いを受ける。

キ 水路

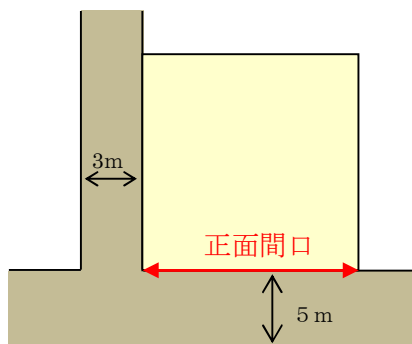
水路とは、おおむね幅 1 m以上の用水、雑排水等を流すための通路をいう。

(4) 正面間口の決定

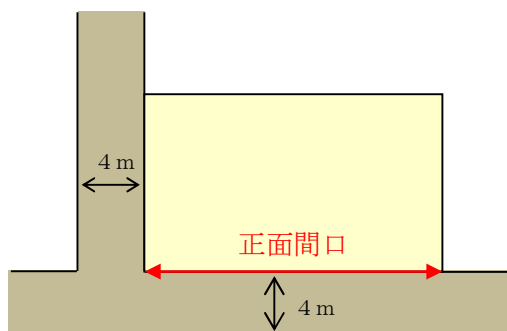
正面間口とは、一方路地の場合にはその道路と接している長さをいう。二つ以上の道路に接している場合は、原則としてそのうちの幅員（図面上の幅員）の広い道路に接している部分の長さをいうものとする。

なお、正面間口の決定については、以下の通りとする。

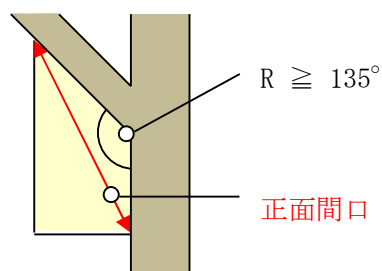
ア 幅員の広い道路



イ 幅員が同じ場合は、間口の広い方の道路

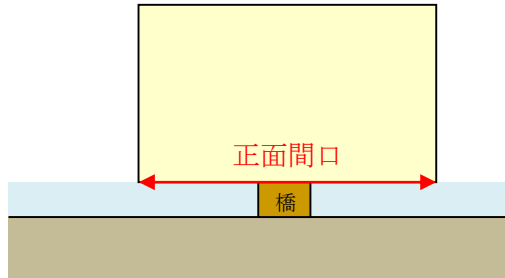


ウ 道路に接する角度が 135° 以上の場合は、一方路地として間口を認定

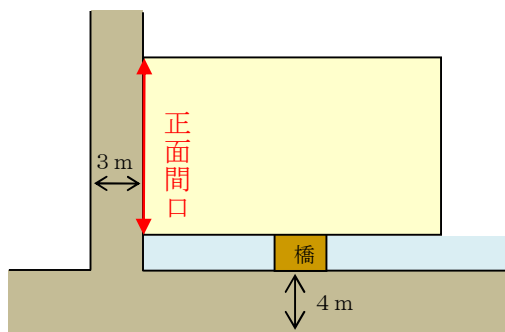


エ 水路が介在している道路

①水路が介在している場合は、水路に接している部分を正面間口とする。

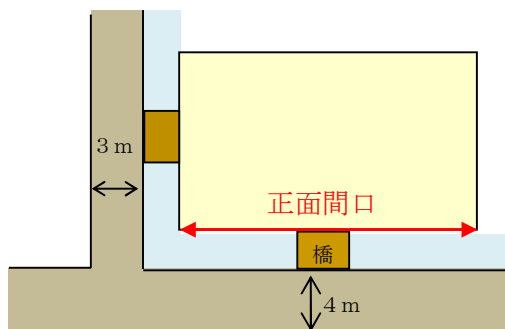


②二つ以上の道路に面し、水路が介在している場合は、水路のない道路を正面間口とする。

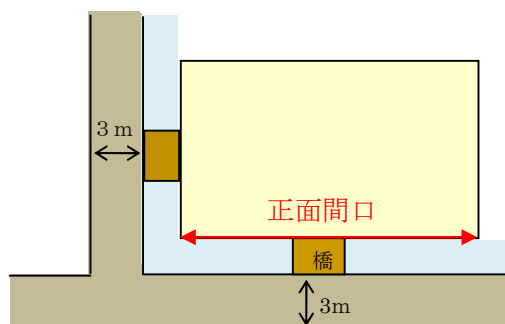


面している道路が複数の状況類似に跨っている場合で、水路が介在している道路での利用が標準的な地域は除く。

③各々に水路がある場合は、幅員の広い方を正面間口とする。

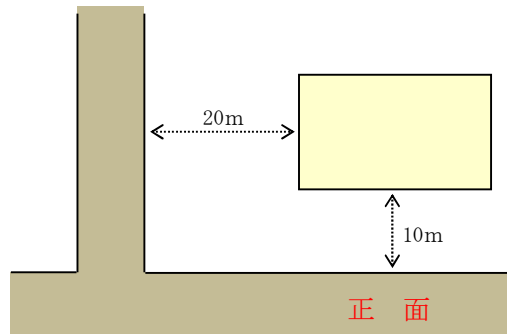


④各々に水路があり、幅員が同じ道路に面している場合は間口の広い方を正面間口とする。

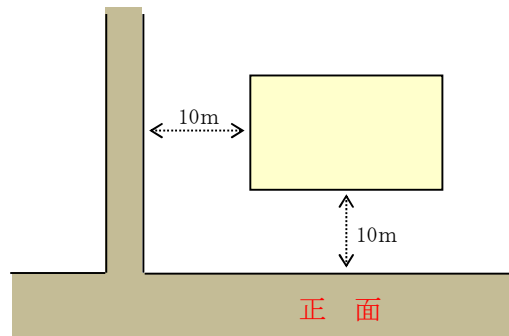


オ 無道路地

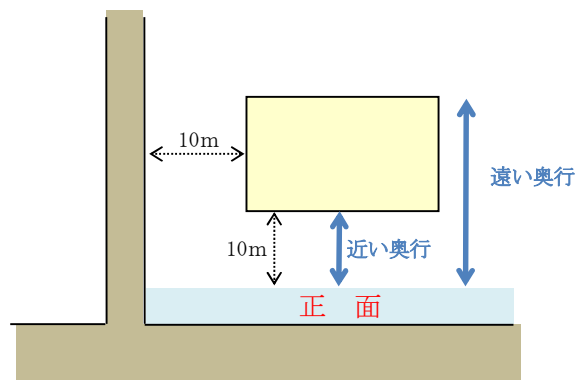
①道路までの距離が近い方を正面とする。



②道路までの距離が同じ場合には幅員の広いほうを正面とする。



③水路が介在している場合は面している道路からの距離ではなく、水路からの距離を基準とする。



※ 道路に接面していない画地であっても、実際の利用状況から出入口部分を特定することが可能な場合においては、当該出入口部分を間口（2m）と設定することができる。

(5) 各比準割合

ア 奥行による比準割合

宅地の価格は、道路からの奥行がある一定の長さの範囲より長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、当該画地の奥行距離に応じ以下の表によって比準割合を求めるものとする。

【※標準的画地の奥行から対象標準宅地及び比準宅地の奥行の比準割合を適用する。】

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	4m 未満	4m 以上 10m 未満	10m 以上 28m 以内	28m こえ 36m 以内	36m こえ 48m 以内	48m こえ 64m 以内	64m こえ
		標準宅地の状況							
奥行による 比準割合	商店が相当連たんしているとき	4m 未満	1.00	1.06	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		4m 以上 10m 未満	0.95	1.00	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		10m 以上 28m 以内	0.90	0.95	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		28m こえ 36m 以内	0.95	1.00	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		36m こえ 48m 以内	1.00	1.06	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		48m こえ 64m 以内	1.06	1.12	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		64m こえ	1.13	1.19	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	4m 未満	4m 以上 10m 未満	10m 以上 28m 以内	28m こえ 36m 以内	36m こえ 48m 以内	48m こえ	
	専用住宅が相当連たんしているとき	4m 未満	1.00	1.06	1.11	1.06	1.00	0.94	
		4m 以上 10m 未満	0.95	1.00	1.05	1.00	0.95	0.89	
		10m 以上 28m 以内	0.90	0.95	1.00	0.95	0.90	0.85	
		28m こえ 36m 以内	0.95	1.00	1.05	1.00	0.95	0.89	
		36m こえ 48m 以内	1.00	1.06	1.11	1.06	1.00	0.94	
		48m こえ	1.06	1.12	1.18	1.12	1.06	1.00	
	状況類似地区の状況	比準宅地の状況	4m 未満	4m 以上 10m 未満	10m 以上 36m 以内	36m こえ			
	家屋の連たん度が低いとき	4m 未満	1.00	1.06	1.11	1.06			
		4m 以上 10m 未満	0.95	1.00	1.05	1.00			
		10m 以上 36m 以内	0.90	0.95	1.00	0.95			
		36m こえ	0.95	1.00	1.05	1.00			

< 中小工場地区 >

★「標準宅地 4 1 3 番」

比準宅地 標準宅地	20m 未満	20m 以上 60m 以内	60m こえ
20m 未満	1.00	1.11	1.06
20m 以上 60m 以内	0.90	1.00	0.95
60m こえ	0.95	1.05	1.00

★「標準宅地 4 1 9 番、標準宅地 4 3 6 番」

比準宅地 標準宅地	80m 以内	80m こえ
80m 以内	1.00	1.18
80m こえ	0.85	1.00

イ 形状等による比準割合

① 不整形地の場合の比準割合

不整形の比準割合とは、画地の形状が悪いことにより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ことによる減価補正である。

具体的には、画地に対して想定整形地を設定し、蔭地部分の割合を求め、以下の表によって不整形の比準割合を求めるものとする。

評価基準では、不整形地の比準割合は加減率が最大「0.40」となっているが、その他の宅地評価法を適用している地域の状況や地価水準等から、最大減価を「0.30」とする。

蔭地割合	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区	中小工場地区
10% 未満	1.00	1.00	1.00
10% 以上 20% 未満	0.98	0.98	0.98
20% 以上 30% 未満	0.96	0.96	0.96
30% 以上 40% 未満	0.92	0.92	0.92
40% 以上 50% 未満	0.87	0.87	0.87
50% 以上 60% 未満	0.80	0.80	0.80
60% 以上	0.70	0.70	0.70

② 奥行距離の間口距離に対する割合による比準割合

間口に比べて奥行が長いため、利用価値が減少することによる減価補正。

以下の表によって比準割合を求める。

奥行距離 / 間口距離	比準割合
4 未満	1.00
4 以上	0.90

③ 間口距離による比準割合

標準間口に満たないため利用価値が減少することによる減価補正。

以下の表によって比準割合を求める。

間口距離	比準割合
8 以上	1.00
8 未満	0.90

※ ①不整形地の場合の比準割合 と ②奥行距離の間口距離に対する割合による比準割合は併せて適用することはできない。その場合はどちらか割合の小さい方を適用する。

{ 形状等による比準割合 = (①又は②の小さい方) × ③ }

※ただし下限「0.60」とする。

ウ その他の比準割合

① 無道路地の場合の比準割合

無道路地とは直接道路に接していない画地をいうものであるが、出入りが不便なこと及び建物を建築した時の通路開設の負担等から一般的にその利用価値は大きく減少することになる。

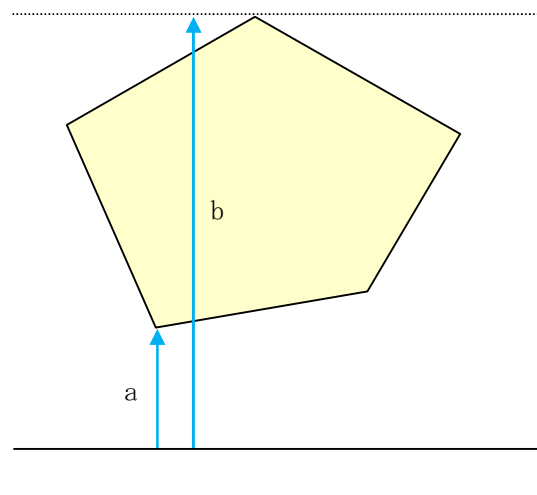
そこで、市街地宅評価法のa「道路開設補正率（近い奥行）」をベースにして、その他の宅地評価法を適用している状況類似地区の「道路開設補正率」を作成し、これにb「奥行による比準割合（遠い奥行）」、c「無道路地による比準割合」を乗じて無道路地の場合の比準割合を求めるものとする。

a 近い奥行（通路開設補正率）

道路から画地までの距離

b 遠い奥行（奥行による比準割合）

道路から画地の奥行までの距離



c 無道路地による比準割合

○通路開設補正率

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.95	0.85	0.75	0.65

○無道路地による比準割合

沿接する道路	比準割合
無	0.70

② 角地、二方路線地の場合の比準割合

評価基準で「その沿接する道路の状況が相違する場合等が必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。」とある。

しかし、角地や二方路線地等のように複数の道路に接面する土地については、路線価区域と異なり道路の現地調査は実施しておらず、そのため図上だけで判断することはかえって評価の公平化を妨げる可能性があると考ええる。従って、現段階では適用しないものとする。

エ 所要の補正の比準割合（自治体の判断による運用）

水路を介する画地の比準割合

画地が面している道路との間に水路が介在する場合、道路との一体的利用が阻害されることに対する減価補正。※水路に接している部分を正面間口にとった場合に限る。

水路区分	1	2	3
水 路 幅	1 m 以上 2 m 未満	2 m 以上 3 m 未満	3 m 以上
補 正 率	0.9	0.85	0.8

オ 価格の取扱い

鑑定評価書の「1 平方メートル当たり標準価格」の7割を用いるものとする。

※ 画地の認定及び画地計測の具体的手法（間口及び奥行の計測方法、想定整形地の設定）については、「第3節Ⅰ【市街地宅地評価法】」と同様の方法による。

III 農業用施設用地等の評価

1 目的

農用地区域内に存する『農業用施設の用に供する宅地』は、公法上の利用制限（農業用施設等の建築のみが可能で、他の用途の建物を建築することができないという制限）を受けていること等により、宅地等との価格水準に格差が見られる。

したがって、農業用施設用地の評価に当たり当該格差を反映させるための評価を行うものとする。

2 対象地域（対象筆）

農業振興地域の農用地区域内（農業振興地域の整備に関する法律第8条2項1号に規定する農用地区域）の土地で、農業用施設（畜舎・堆肥舎・農業用倉庫など）の用に供されている土地（宅地・雑種地）。

したがって、農用地区域外に存する農業用施設の用に供する土地（宅地・雑種地）は、利用制限を受けないので、通常どおり評価するものとする。

3 評価方法

農業用施設用地については、家屋と認定される場合（畜舎・鶏舎、蚕室、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設、ガラス張りのハウス等）は「農業用施設用地（宅地）」として評価し、家屋と認定されない場合（廃屋、壁のない畜舎・鶏舎、堆肥舎、ビニールハウス等）は「雑種地」として評価するものとする。なお、一筆の中に家屋と認定される建物と認定されない建物が混在する場合には、原則「農業用施設用地（宅地）」として評価する。

◆家屋と認定される場合（畜舎・鶏舎、蚕室、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設、ガラス張りのハウス等）

《農用地区域》

① 耕作あり（農地）

② 耕作なし（農業用施設用地）・・・近傍の田価格（円/㎡）＋ 造成費（1,000 円）

《農用地区域外》

① 耕作あり（農地）

② 耕作なし（宅地）

◆家屋と認定されない場合（廃屋、壁のない畜舎・鶏舎、堆肥舎、ビニールハウス等）

《農用地区域》

① 耕作あり（農地）

② 耕作なし（雑種地）

《農用地区域外》

- ① 耕作あり（農地）
- ② 耕作なし（雑種地）

※ 留意点

農業用施設が農家の敷地内にある場合において、農家の住居等が「農用地区域外」で農業用施設が「農用地区域内」に存する場合は、別画地とし、それぞれの評価方法（通常の宅地評価・農業用施設用地の宅地評価）を適用するものとする。

なお、周辺が農地や山林で農業用施設用地として一体的に利用されていると認められる場合には同一画地として認定し、『近傍農地（田）の価格 + 造成費相当額』を適用するものとする。

4 造成費相当額

造成費相当額は、本市の地域の実情を反映した適正な額として、以下のとおり算出した額「1,000 円」を用いるものとする。

造成工事費用積算

工事内容

$$\text{面 積 } A = 1,000 \text{ m}^2 \quad \text{盛土厚 } T = 30 \text{ cm}$$

$$\text{山砂利 } V = 1,000 \times 0.3 \times 1.04 = 312 \text{ m}^3$$

工事費積算

山砂利搬入（4 t ダンプ、L=5.0 km）

$$312 \text{ m}^3 \times 1,800 \text{ 円/m}^3 = 561,600 \text{ 円}$$

敷き均し（6 t ブル）

$$312 \text{ m}^3 \times 245 \text{ 円/m}^3 = 76,440 \text{ 円}$$

締め固め（8～20 t タイヤローラ）

$$312 \text{ m}^3 \times 50 \text{ 円/m}^3 = 15,600 \text{ 円}$$

小 計 653,640 円

諸経費 (40%) 261,456 円

中 計 915,096 円

消費税相当額 (10%) 91,509 円

合 計 1,000,000 円（万円未満切捨て）
(1,000 円/m²)

Ⅳ土地の価格に関する修正について ― 経過措置「下落修正」―

1 趣旨

市長は、価格調査基準日（基準年度の初日の属する年の前年の１月１日）から半年後の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る場合には、価格調査基準日の評価額に修正を加えることができる（評価基準第 12 節経過措置二）。

また、市長は、据置年度において７月１日までの間に地価が下落し、かつ、修正前の価格を課税標準とすることが課税上著しく均衡を失すると認める場合には、修正前の価格を総務大臣が定める基準（修正基準）により修正した価格とすることができる（地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項）。

2 対象地目

宅地、宅地等介在農地、その他の宅地の評価額を評価の基礎として評価を求めることとされている土地（路線価又は標準宅地価格から比準して求める土地）の評価についても、当該土地とその状況が類似する宅地の評価額が下落したと認める場合には、類似する宅地を修正した評価額を基礎として求めるものとする。

<対象地目>

- （１）宅地
- （２）宅地等介在農地
- （３）宅地比準雑種地

3 評価額の修正方法（下落修正）

（１）宅地の評価額の下落状況の把握

ア 地価調査基準地及び地価公示標準地について、不動産鑑定士等の意見等から判断して、価格調査基準日（基準年度の初日の属する年の前年の１月１日）から半年後の７月１日までの下落状況を把握する。

イ（ア）の結果、補足地点を選定する必要がある場合には、不動産鑑定士等の意見を参考に、他の標準宅地を選定し、時点修正により下落状況を把握する。

ウ（ア）の結果、価格が上昇又は横這いで、地価の下落がないと判断される場合には、修正を行わないものとする。

エ（ア）の結果、地価の下落があると判断される場合には、修正を行うものとする。

（２）宅地の区分

ア 市街地宅地評価法の適用地区

用途地区（普通商業地区、普通住宅地区等）を基本とするが、市長は、同じ用途地区内の宅地の下落状況に幅があり、用途地区ごと修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分した状況類似地域単位で適用することとする。

イ その他の宅地評価法の適用地区

状況類似地区を修正単位とする。

(3) 評価額の修正方法

評価額の修正は、価格調査基準日として算定している評価額に、用途地区等の修正単位ごとに修正率をかけて行う。具体的には、状況類似地域及び状況類似地区単位に地価調査基準地、地価公示標準地、標準宅地のそれぞれの時点修正率を適用するものとする。

(4) 評価額のバランス調整

下落状況に対する修正措置は、用途地区等を単位に簡易な方法で行うものであるため、路線価及び状況類似地区相互の詳細なバランス調整は、評価替えにて行うものとする。

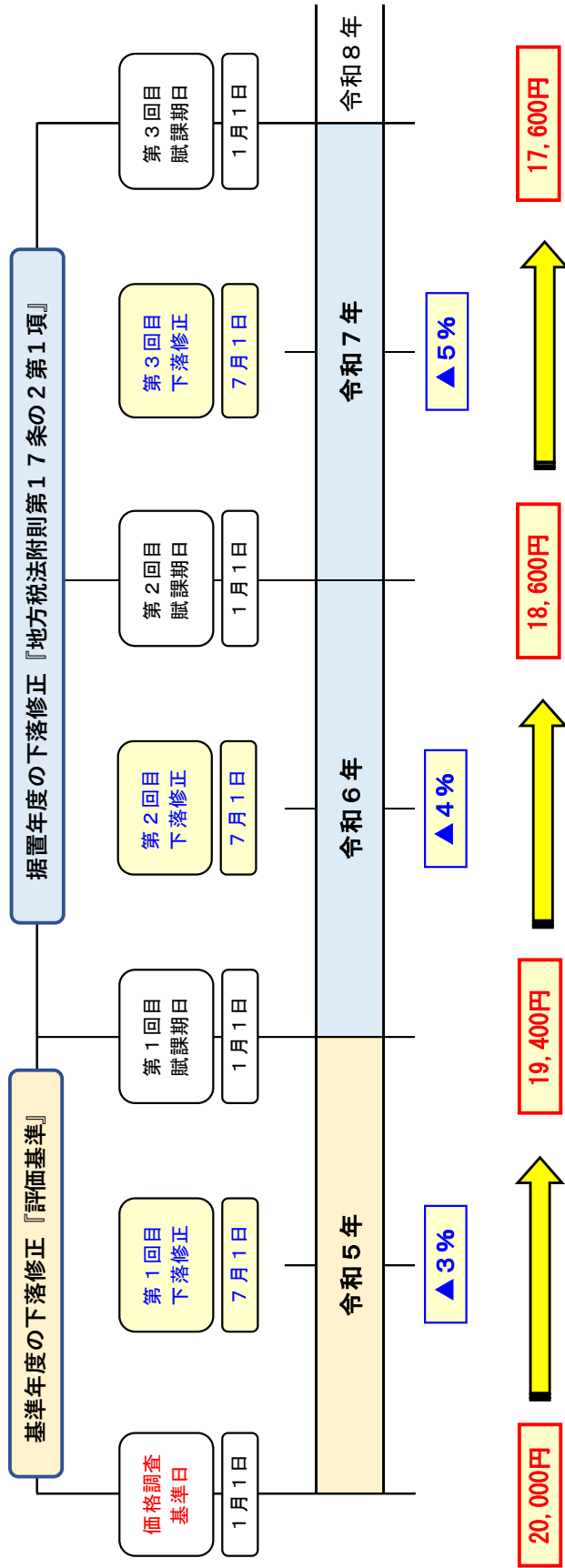
(5) 据置年度の価格修正

土地に係る固定資産税の評価においては、基準年度の価格を3年間据え置くことになっているが、据置年度において地価が下落していると判断できる場合には、基準年度の価格に修正を加えることができる。本市においても、この特例措置の趣旨を踏まえ、土地の価格の修正を講じるものとする。

<評価額の修正>

項 目	内 容
下落状況の把握	地価調査基準地、地価公示標準地、下落修正の対象標準宅地
宅地の区分	状況類似地域、状況類似地区
評価額の修正方法	○市街地宅地評価法の適用地区 路線価×時点修正率×画地補正率
	○その他の宅地評価法の適用地区 標準宅地価格×時点修正率×比準割合
修正率の計算方法（上位4桁目切捨て）	
第1回目下落修正	70%単価×第1回目下落率（価格時点～同年の7月1日）
第2回目下落修正	70%単価×第1回目下落率×第2目回下落率 （価格時点～翌年の7月1日）
第3回目下落修正	70%単価×第1回目下落率×第2目回下落率×第3目回下落率 （価格時点～翌々年の7月1日）

令和6年度評価替え 『下落修正』



第1回目下落修正 『令和5年1月1日～令和5年7月1日』	$20,000\text{円} \times 97\% = 19,400\text{円}$
第2回目下落修正 『令和5年1月1日～令和6年7月1日』	$20,000\text{円} \times 97\% \times 96\% = 18,600\text{円}$
第3回目下落修正 『令和5年1月1日～令和7年7月1日』	$20,000\text{円} \times 97\% \times 96\% \times 95\% = 17,600\text{円}$

第4節 鉱泉地

I 鉱泉地の意義

鉱泉地とは、「鉱泉（温泉を含む。）のゆう出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則 68 条第 7 号）をいう。ここでいう鉱泉とは、原則として、温泉法第 2 条の「温泉」と定義を同じくするものである。温泉法第 2 条によると、温泉とは、地中からゆう出する温水、鉱水（ミネラル成分を含みポンプなどで取水された地下水）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。）で温度摂氏 25 度以上、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。

II 鉱泉地の評価方法

新たに鉱泉地となった土地の評価は、基本価格に「温泉地指数」と「ゆう出量指数」を乗じて各筆の鉱泉地の価額を求める方法によるものとする。なお、新たに鉱泉地となった土地の翌基準年度の評価は「一般の鉱泉地の評価方法」によるものとする。

最初に、温泉地指数は、「温泉地指数表の温泉地名」に掲げる温泉地については、同表に掲げる指数により、同表にないその他の温泉地については、「温泉地指数表」に掲げる指数を基礎とし、当該温泉地とその他の温泉地との間における景況等の相違を総合的に考慮して都道府県知事が定める指数によるものとする。この場合において、市長は、一の温泉地内でその景況等が著しく異なるため必要があるときは、景況の異なるごとに、その景況等の相違に応じ、当該温泉地にかかる温泉指数を補正して適用するものとする。

次に、ゆう出量指数は、「ゆう出量指数表」を適用して求めるものとするが、この表を適用するにあたって用いるべきゆう出量（ Q ）は、当該鉱泉地の一分間当たりの湧水量（ Q ）に「温度に応ずるゆう出量補正率表」（附表）に掲げる当該温泉の温度に応ずる補正率を乗じて得た補正後のゆう出量によるものとする。

【鉱泉地となった以降の翌基準年度の評価方法】

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= \text{基準年度の前年度の価額} \times \text{近傍宅地の価額の変動率} \\ \text{変動率} &= \frac{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の当該基準年度の価額}}{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の前基準年度の価額}} \end{aligned}$$

第5節 池沼

I 池沼の意義

池沼とは、一般に水の貯留する池をいい、堀、養魚池（食用、観賞用）、ダム建設による水没地等を含むものである。

なお、地方税法第348条第2項第6号で、公共の用に供するため池（ここでいう「ため池」の意義は、不動産登記法上つまり不動産登記事務取扱手続準則第68条第17号における意義―耕地かんがい用の用水貯留池―と同様に解されている。）は非課税となるが、この「公共の用に供するため池」以外のため池は、池沼として評価するものとする。

II 池沼の評価方法

1 宅地地域

簡易な造成が必要	標準宅地価格 × 60%
ある程度の規模の造成が必要	標準宅地価格 × 50%
相当な造成が必要	標準宅地価格 × 40%

2 周辺が農地

田地価格（下）60円×100%

第6節 山林

I 評価上の分類

山林とは、「耕作の方法によらないで竹木の生育する土地」（不動産登記事務取扱手続準則第68条第9号）をいうが、岩石山等竹木の生育しない土地でも山林とするものがある。

評価基準では、山林を「一般山林」と「介在山林」の二つに大別しているが、近傍の宅地・

農地等との評価の均衡上「介在山林」として評価するものは特に見当たらないので、本市においては、一般山林として評価を行うものとする。

II 評価のしくみ

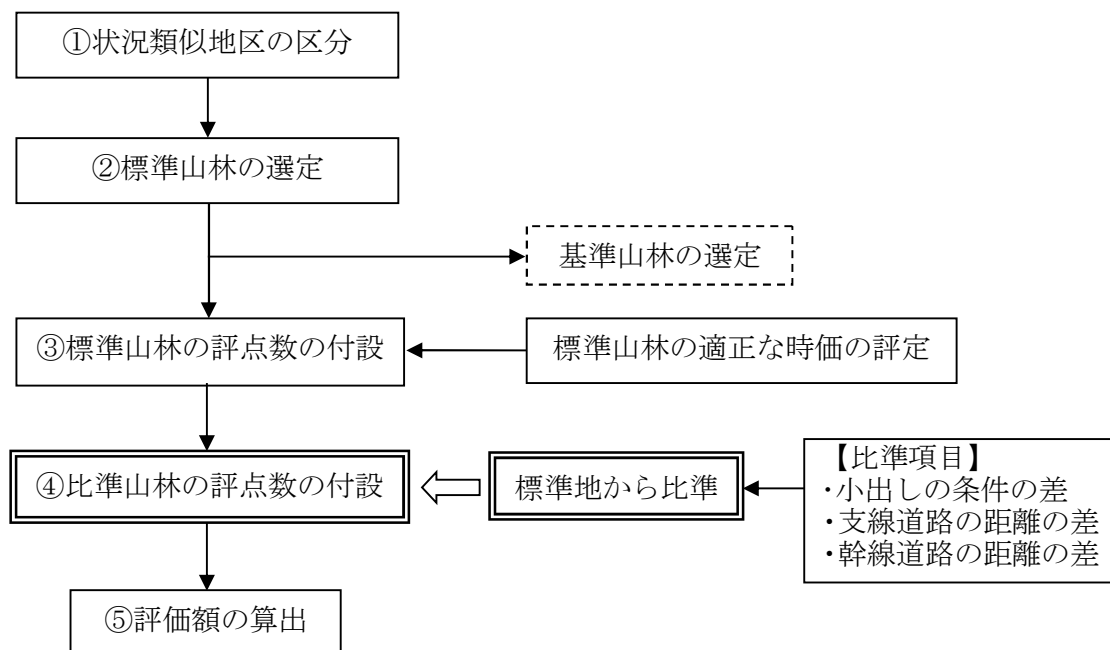
1 評価の基本

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

2 評価の順序

- (1) 状況類似地区を区分する。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。
- (3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- (4) 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。

【山林の評価のしくみ】



III 状況類似地区の区分

1 状況類似地区の考え方

地域的に共通性のある生産力要素の状況が類似する地域ごとに区分する。

- ・状況類似地区 … 21地区

2 状況類似地区の区分の方法

(1) 地勢要素による区分

地勢は、山林の生産力条件に作用する最も基本的な要素であるため、山脈の走向、河川の流域、標高等によって区分する。また、必要に応じて傾斜の方向、山頂、山腹、山麓等に字界をもって区分する。

(2) 土層要素による区分

土層は、山林の樹木の生育に影響を及ぼすが、地勢要素が同じであれば土層に大きな変化はないと考えられるので、原則、地勢による区分をもって区分するものとする。

(3) 林産物の搬出条件による区分

搬出条件に特段の格差を生じないように区分するものとする。

3 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢・土層・林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮して、おおむね状況が類似している地区毎にその状況に応じて区分する。

この場合において、状況類似地区は小字の区域毎に設定するものとし、相互に当該状況が類似している場合は小字の区域は、これらを合わせて区分する。

小字の区域は、地形上からみておおむね状況が類似しているので、土層条件や林産物の搬出条件も比較的類似の状況にあるものと考えることができる。

(1) 地勢・土層・林産物等の搬出の便の状況が類似している地区。

(2) 河川により地域が分断され、地域状況が異なる場合は、状況類似地区を区分する。

IV 標準山林の選定

1 標準山林の選定

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

・標準山林 …… 4 地点（基準山林 1 地点＋標準地 3 地点）

2 選定の基準

(1) 地勢・標高等が標準的な山林

(2) 地理的位置が標準的な山林

(3) 道路の状況が標準的な山林

(4) 利用上の制限が無い山林

3 標準山林の価格水準状況

基準山林は、標準山林の中から一つ選定する。

基準山林	36.5 円	< 状類 71001 : 上三財 >
標準山林 (上)	36.4 円	< 状類 72001 : 荒武 >
標準山林 (中)	35.8 円	< 状類 73001 : 平郡 >
標準山林 (下)	16.0 円	< 状類 74001 : 尾八重 >

V 標準山林の評点数の付設 (適正な時価の評定)

1 付設のしくみ

(1) 売買山林の正常売買価格の評定

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{売買山林の} \\ \text{売買実例価額} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{不正常要素に} \\ \text{基づく価額} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{売買山林の} \\ \text{正常売買価格} \end{array}}$$

(2) 標準山林の正常売買価格の評定

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{売買山林の} \\ \text{正常売買価格} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{売買山林と標準山林との} \\ \text{位置等の相違による修正} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{標準山林の} \\ \text{正常売買価格} \end{array}}$$

(3) 標準山林の評点数の付設

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{標準山林の} \\ \text{正常売買価格} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{標準山林の} \\ \text{適正な時価} \end{array}}$$

2 売買山林の正常売買価格の評定

売買実例価額から不正常な部分を除き正常売買価格を求める必要がある。

(1) 売買実例価額の収集

売買実例は、税務署及び森林組合等の資料を活用して収集するように努めるものとする。

(2) 売買山林の正常売買価格の評定

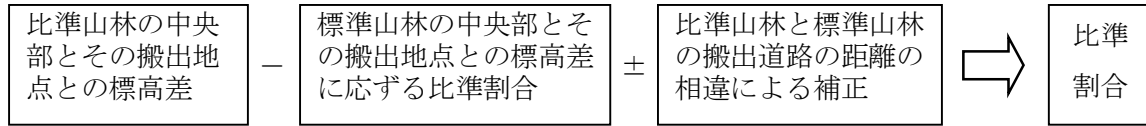
買進みによる割高や売急ぎによる割安の価格等でない場合の売買価格の評定する。

3 標準山林の適正な時価の評定

売買山林の正常売買価格を基準とし、当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等を総合的に勘案して評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。

VI 比準山林の評点数の付設

1 比準割合



2 比準項目

(1) 林産物の小出し条件

比準山林と標準山林の搬出地点までの標高差。

(2) 林産物の搬出地点から幹線道路に至るまでの支線道路の距離

(3) 林産物が搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地に至るまでの幹線道路の距離

3 各筆比準

本市においては、地域状況の差異に応じた状況類似地区を設定しており、そのため、一つの状況類似地区内において比準割合がおおむね同等と考えられるので、状況類似地区内は同一単価として評価を行うものとする。

VII 評価額の算出（評点1点当たりの価額）

評点1点当たりの価額は、『(提示平均価額×総地積) ÷ 付設総評点数』に基づいて市長が決定するものとする。提示平均価額は、指定市町村の提示平均価額を参考にして知事が算定し、市長に通知されるものによる。

第7節 牧場

I 牧場の意義

牧場とは、「家畜を放牧する土地」（不動産登記事務取扱手続準則 68 条第 10 号）をいい、牧野（家畜を放牧し又はその飼料の採取の目的に供される土地）のみでその効用を発揮するものではなく、牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは通常牧場として取り扱うものとする。

現在、牧場としての評価対象はないが、将来的な牧場の土地利用を踏まえ、牧場の評価方法等を記載しておくものとする。

II 牧場の評価方法

牧場は、土地の利用状況が画一的ではないので、利用状況に応じた部分ごとの評価を行うものとする。

利 用 状 況	近 傍 地（評価）
建物の敷地	標準宅地価格×比準割合
農業用施設用地の宅地（農用地区域外）	標準宅地価格×比準割合
農業用施設用地の雑種地（農用地区域外）	標準宅地価格×比準割合×90%
農業用施設用地の宅地（農用地区域）	農地価格＋造成費相当額（1,000 円）
農業用施設用地の雑種地（農用地区域）	（農地価格＋造成費相当額（1,000 円））×90%
牧草栽培地	畑
牧場樹林地	山林・原野

第8節 原野

I 原野の意義

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

具体的には、「当該地又は周辺地と合わせた一画地が比較的平坦で広大であり、今まで人の手が加えられず、雑草、人の背丈ほどで幹があまり太くなく下部が枝分かれしている低木が生えている状態の土地」をいうものである。

II 原野の評価方法

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

第9節 雑種地

I 雑種地の意義

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、その現況が比較的宅地に類似しているものから、原野的なものに至るまで多岐にわたる。

II 雑種地の分類

- 1 ゴルフ場の用に供する土地
- 2 上記1以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

III ゴルフ場の用に供する土地の評価

1 概要図

原則（評価基準）

$$\boxed{\text{ゴルフ場用地の取得価額}} + \boxed{\text{ゴルフ場の造成費}} \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$$

（1）取得に要した費用の額を用いる場合（取得価額方式）

$$\boxed{\text{ゴルフ場用地の取得に要した費用} \times \text{宅地の評価割合（70\%）}} + \boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \times 70\%} \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$$

（2）取得に要した費用の額を用いない場合（山林比準方式）

〔（3）以外のゴルフ場〕

$$\boxed{\text{ゴルフ場用地の近傍の山林の時価} \times \text{宅地の評価割合（70\%）}} + \boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \times 70\%} \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$$

（3）取得に要した費用の額を用いない場合（宅地比準方式）

（市街地近郊のゴルフ場）

$$\boxed{\text{ゴルフ場の近傍の宅地の評価額（円／㎡）}} \times \text{地積} \times \boxed{\text{潰れ地以外の土地の評価割合（50\%）}} - \boxed{\text{同一規模の山林の宅地造成に係る費用}} \times 70\%$$

$$+ \boxed{\text{コース} \times \text{地積} \times 70\%} \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$$

2 評価方法

(1) ゴルフコース ((2)取得に要した費用の額を用いない場合 (山林比準方式))

$$\left(\boxed{\text{ゴルフ場用地の近傍の山林の時価} \times \text{宅地の評価割合}} + \boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \times \text{宅地の評価割合}} \right) \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$$

- ・ ゴルフ場用地の近傍の山林の時価 ⇒ 近傍地 (山林) の評価額
- ・ 宅地の評価割合 ⇒ 70%
- ・ ゴルフ場のコースに係る造成費 ⇒ 林間コース
- ・ 位置、利用状況等による補正 ⇒ 1.00

IV その他の雑種地の評価

1 その他の雑種地の範囲

ゴルフ場の用に供する土地以外の土地で、駐車場、資材置場、鉄塔敷地、私道等がある。

2 評価方法

その他の雑種地については、次のとおり評価する。

なお、画地認定及び画地計測については、宅地に準ずるものとする。

(1) 利用状況が宅地に近い (宅地並雑種地)

- ① 空地
- ② 駐車場
- ③ 商品の展示販売場
- ④ 自動車の展示販売場
- ⑤ 仮設建築物 (建築現場)
- ⑥ 資材置場
- ⑦ 原料置場
- ⑧ 運動場
- ⑨ 自動車教習所
- ⑩ 公園・広場
- ⑪ 変電所
- ⑫ テニスコート
- ⑬ 貯木場

- ⑭ プール
- ⑮ ガソリンスタンド（建物が付随的）
- ⑯ ゴルフ練習場
- ⑰ 火葬場（建物なし）
- ⑱ 廃棄物処理場
- ⑲ 周辺が農地又は山林で、宅地から雑種地になったもの

【評価の方法】

◆原則

- ・路線価区域 「1」：『路線価（円/㎡）× 画地補正率 × 90%』
- ・その他区域 「2」：『標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 90%』
- ・字図エリア 「3」：『標準宅地価格（円/㎡）× 80%』

◆造成費が必要（土地の主要な部分が著しく陥没している等、造成しなければ土地の利用に相当支障がある場合）

- ・路線価区域 「4」：『路線価（円/㎡）× 画地補正率 × 75%』
- ・その他区域 「5」：『標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 75%』
- ・字図エリア 「105」：『標準宅地価格（円/㎡）× 65%』

◆傾斜地：平均勾配 15%（勾配度 8.53 度）以上

- ・路線価区域 「6」：『路線価（円/㎡）× 画地補正率 × 65%』
- ・その他区域 「7」：『標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 65%』
- ・字図エリア 「107」：『標準宅地価格（円/㎡）× 55%』

◆草木が繁殖して荒廃が著しいと判断した場合

- ・「8」：『標準宅地価格（円/㎡）× 10%』
- ・その後の荒廃の状況により近傍の『山林価格（円/㎡）』とする

（2）農業用施設用地

【評価の方法】

◆家屋と認定される場合（畜舎・鶏舎、蚕室、農産物集出荷施設、農産物貯蔵施設、ガラス張りのハウス等）

《農用地区域》

- ① 耕作あり（農地） …… 近傍の農地価格（円/㎡）
- ② 耕作なし（農業用施設用地） …… 近傍の田価格（円/㎡）＋造成費（1,000 円）

《農用地区域外》

- ③ 耕作あり（農地） …… 近傍の農地価格（円/㎡）
- ④ 耕作なし（宅地） …… 標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率

◆家屋と認定されない場合（廃屋、壁のない畜舎・鶏舎、堆肥舎、ビニールハウス等）

《農用地区域》

- ① 耕作あり（農地） …… 近傍の農地価格（円/㎡）
- ② 耕作なし（雑） …… 「9」：（近傍の田価格（円/㎡）＋ 造成費 1,000 円）
× 90%
- ③ 家畜の運動場（雑）
・「10」：（近傍の田価格（円/㎡）＋ 造成費 1,000 円）× 90% × 20%
- ④ 草木が繁殖して荒廃が著しいと判断した場合
・「11」：『（近傍の田価格（円/㎡）＋ 造成費 1,000 円）× 10%』を適用
・その後の荒廃の状況により近傍の『農地価格（円/㎡）』とする。

《農用地区域外》

- ⑤ 耕作あり（農地） …… 近傍の農地価格（円/㎡）
- ⑥ 耕作なし（雑） …… 「12」：標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 90%
- ⑦ 耕作なし（字図エリア）（雑） …… 「13」：標準宅地価格（円/㎡）× 80%
- ⑧ 運動場（雑） …… 「14」：標準宅地価格（円/㎡）× 90% × 20%
- ⑨ 草木が繁殖して荒廃が著しいと判断した場合
・「15」：『標準宅地価格（円/㎡）× 10%』を適用
・その後の荒廃の状況により近傍の『山林価格（円/㎡）』とする。

（3）太陽光発電用地

【評価の方法】

◆路線価区域

「16」：『路線価（円/㎡）× 画地補正率 × 90%』

◆その他区域（周辺が宅地）

- ・平坦地 「17」：『標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 90%』
- ・字図エリア 「18」：『標準宅地価格（円/㎡）× 80%』
- ・傾斜地 「19」：『標準宅地価格（円/㎡）× 画地補正率 × 65%』

◆その他区域（周辺が農地・山林）

- ・平坦地 「20」：『標準宅地価格（円/㎡）× 50%』
- ・傾斜地 「21」：『標準宅地価格（円/㎡）× 50% × 65%』
- ・山林斜面 「22」：近傍地の地目から比準（山林）

（4）土地利用に阻害要因がある等（道路、法面、面積過小等）

【評価の方法】

◆送電鉄塔・携帯電話のアンテナ

《その他区域（周辺が宅地）》

「23」：『標準宅地価格（円/㎡）× 60%』

《周辺が農地・山林》

- ・ 近傍地の地目から比準（「24」：田）
- ・ 近傍地の地目から比準（「25」：畑）
- ・ 近傍地の地目から比準（「26」：山林）

◆私道

《特定の者が利用：宅地の進入路》

- ・ 路線価区域 「27」：『路線価（円/㎡）× 10%』
- ・ その他区域 「28」：『標準宅地価格（円/㎡）× 10%』

《特定の者が利用：農道・林道》

- ・ 近傍地の地目から比準（「29」：田）
- ・ 近傍地の地目から比準（「30」：畑）
- ・ 近傍地の地目から比準（「31」：山林）

◆法面

【法面の単独評価の条件】

- ・ 分筆あり

【評価の方法】

《宅地》

- ・ 路線価区域 「32」：『路線価（円/㎡）× 10%』
- ・ その他区域 「33」：『標準宅地価格（円/㎡）× 10%』

《宅地以外》

- ・ 対象地の地目（農地・山林）の価格（円/㎡）× 100%

◆面積の狭い土地（過小地）

《20 ㎡以上 50 ㎡未満》

- ・ 路線価区域 「34」：『路線価（円/㎡）× 50%』
- ・ その他区域 「35」：『標準宅地価格（円/㎡）× 50%』

《20 ㎡未満》

- ・ 路線価区域 「36」：『路線価（円/㎡）× 40%』
- ・ その他区域 「37」：『標準宅地価格（円/㎡）× 40%』

《単独利用が困難な土地（道路残地等）》

面積に関係なく以下の評価方法で対応する。

- ・ 路線価区域 「34」：『路線価（円/㎡）× 50%』
- ・ その他区域 「35」：『標準宅地価格（円/㎡）× 50%』

◆防火水槽等

- ・路線価区域 「38」:『路線価(円/㎡) × 20%』
- ・その他区域 「39」:『標準宅地価格(円/㎡) × 20%』

(5) 周辺が農地等

空地等(用途が不明瞭な土地)

《原則》

「40」:『標準宅地価格(円/㎡) × 50%』

《草木が繁殖して荒廃が著しいと判断した場合》

「41」:『標準宅地価格(円/㎡) × 10%』

《その他》

- ・状況により近傍地の地目から比準(「42」:田)
- ・状況により近傍地の地目から比準(「43」:畑)
- ・状況により近傍地の地目から比準(「44」:山林)

(6) 周辺が山林等

土砂置場、産業廃棄物埋立地等。

《原則》

- ・近傍地の地目から比準(「45」:田)
- ・近傍地の地目から比準(「46」:畑)
- ・近傍地の地目から比準(「47」:山林)

《その他(状況により)》

「48」:『標準宅地価格(円/㎡) × 10%』で評価するものとする。

(7) 堤外の民有地

堤外の民有地(駐車場・公園等)

- ・周辺が宅地・農地「49」:『山林(上) × 70%』
- ・周辺が山林 「50」:『山林(下) × 70%』

(8) その他

休耕農地・耕作放棄地(田・畑): 農地価格(田・畑)

第10節 その他

I 砂防指定地

1 補正の理由

砂防指定地とは、砂防法第2条（砂防設備を要する土地又はこの法律に依り治水上砂防の為一定の行為を禁止若しくは制限すべき土地は国土交通大臣之を指定す）の規定に基づき国土交通大臣が指定するもので、土砂の崩壊及び流出を防止するため一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるので、価格が低くなる状況にある。よって、このような制限に対して補正を行うものである。

2 砂防指定地の評価方法

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の山林の評価額}} \times \boxed{2\text{分の}1 \text{ (補正率)}}$$

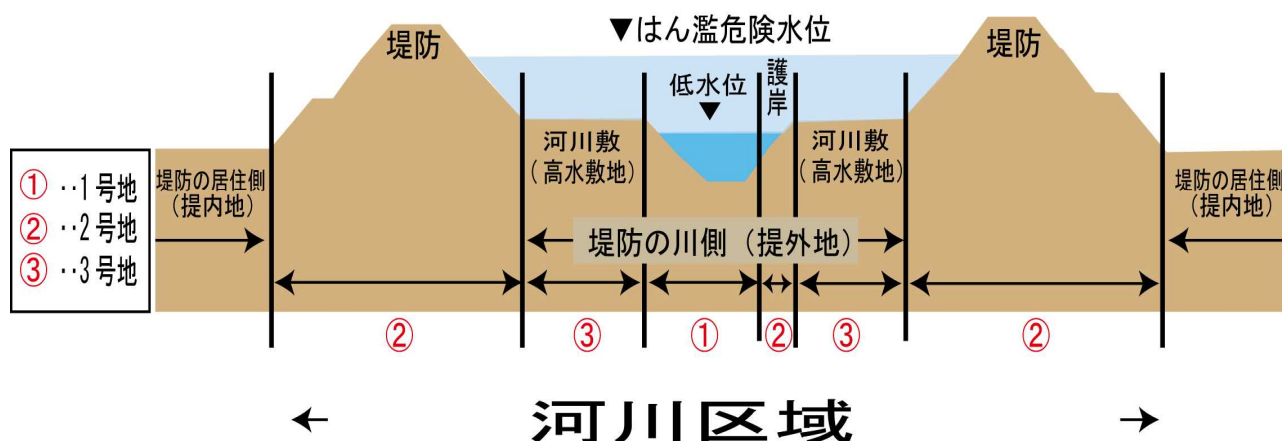
II 堤外民有地

1 堤外の民有地

河川法第6条第1項に規定する河川区域は、以下の三つの区域に区分される。

- （1）河川の流水が継続して存する土地及びそれに類する土地の区域（1号地）。
- （2）河川管理施設の敷地である土地の区域（2号地）。
- （3）堤外の土地（堤防の内側）の区域のうち、1号地区域と一体として管理を行う必要があるものとして河川管理者（知事又は市町村長）が指定した区域（3号地）。

河川区域の典型例



通常、堤外地とは上記3号地のうち民有地をいうものであり、堤外の民有地と呼ばれている。堤外地の土地は、河川法第26条、27条により建築物の新築、土地の掘削等は制限され農地程度の利用しか許されず、従って、このような制限のない堤内地（堤防の外側）に比べて堤外地の価格は低くなる状況にある。

2 対象となる土地

建築や土地の掘削等が制限されているので、「田、畑、山林、原野、雑種地」として利用されている。

3 評価方法

(1) 田 …… 山間部「40円」

(2) 畑 …… 畑（下）「40円」

(3) 山林

・周辺が宅地・農地 …… 山林（上）36.4円のおおむね70%の「26円」

・周辺が山林 …… 山林（下）16円のおおむね70%の「11.5円」

(4) 原野

・周辺が宅地・農地 …… 山林（上）36.4円のおおむね70%の「26円」

・周辺が山林 …… 山林（下）16円のおおむね70%の「11.5円」

(5) 雑種地

・周辺が宅地・農地 …… 山林（上）36.4円のおおむね70%の「26円」

・周辺が山林 …… 山林（下）16円のおおむね70%の「11.5円」

令和6年4月1日作成