

令和 3 基準年度 名古屋市土地評価事務取扱要領

〔 令和 3. 3. 19 2 財固第 64 号 〕
〔 各市税事務所長宛て 財政局税務監名通達 〕

目 次

第 1 章 通則	- 1 -
----------------	-------

第 1 節 土地評価の基本事項	- 1 -
-----------------------	-------

1 土地評価事務取扱要領の意義	- 1 -
(1) 目的	- 1 -
(2) 根拠	- 1 -
2 土地の評価方法	- 1 -
3 評価の対象となる土地	- 1 -
(1) 土地の意義	- 1 -
(2) 立木等の取扱い	- 2 -
(3) 公有水面埋立地等の取扱い	- 2 -
4 評価事務	- 2 -
(1) 評価事務の実施	- 2 -
(2) 他係及び市税事務所間の協力、連携	- 2 -
(3) 財政局税務部固定資産税課との協議	- 2 -
5 実地調査	- 3 -
(1) 実地調査の根拠	- 3 -
(2) 実地調査の方法	- 3 -
(3) 実地調査に当たっての留意事項	- 3 -
6 端数処理	- 3 -

第 2 節 地目の認定	- 4 -
-------------------	-------

1 地目認定の基本	- 4 -
(1) 評価上の地目	- 4 -
(2) 地目認定の方法	- 4 -
(3) 登記簿上の地目との関係	- 5 -
2 地目の認定基準	- 5 -
(1) 田及び畑（農地）	- 5 -
(2) 宅地	- 6 -
(3) 池沼	- 7 -
(4) 山林	- 7 -
(5) 原野	- 7 -

(6) 雑種地	- 8 -
3 特殊な利用形態の土地の地目認定	- 8 -
(1) 農業用施設用地の地目認定	- 8 -
(2) 土地区画整理事業施行中の土地の地目認定	- 9 -
第3節 地積の認定	- 10 -
1 地積の認定の原則	- 10 -
(1) 登記簿に登記されている土地	- 10 -
(2) 登記簿に登記されていない土地	- 11 -
(3) 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査後の地積 ...	- 11 -
2 地積認定上の留意事項	- 11 -
第4節 価格	- 12 -
1 価格の意義	- 12 -
2 更地主義	- 12 -
3 価格調査基準日	- 13 -
(1) 価格調査基準日の意義	- 13 -
(2) 価格調査基準日	- 13 -
第5節 地価下落地域に係る土地の評価額の修正	- 14 -
1 基本的事項	- 14 -
2 宅地の評価額の修正の順序	- 14 -
(1) 宅地の評価額の下落状況の把握	- 14 -
(2) 宅地の区分及び修正率の適用	- 14 -
第6節 地価下落地域に係る令和4年度又は令和5年度における土地の評価額の特例	- 15 -
第2章 地目別評価法	- 17 -
第1節 宅地	- 17 -
第1 評価の方法	- 17 -
1 評価の基本	- 17 -
2 評価法適用区域の区分	- 18 -
(1) 市街地宅地評価法	- 18 -
(2) その他の宅地評価法	- 18 -
第2 市街地宅地評価法	- 19 -
1 評価の手順	- 22 -
2 用途地区の区分	- 22 -

3	状況類似地域の区分	- 24 -
4	主要な街路の選定	- 27 -
5	標準宅地の選定	- 27 -
6	標準宅地の適正な時価の評定	- 28 -
7	主要な街路の路線価の付設	- 29 -
8	その他の街路の路線価の付設	- 30 -
9	各筆の評点数の付設	- 34 -
第3	画地計算法	- 34 -
1	画地計算法の意義	- 34 -
2	画地計算法の種類	- 35 -
3	画地の認定	- 35 -
4	用語の意義	- 36 -
5	間口距離及び奥行距離の測定方法	- 43 -
6	画地計算法の適用方法	- 44 -
(1)	奥行価格補正割合法	- 44 -
(2)	側方路線影響加算法	- 45 -
(3)	二方路線影響加算法	- 51 -
(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	- 55 -
(5)	不整形地評点算出法	- 59 -
(6)	無道路地評点算出法	- 66 -
(7)	間口が狭小な宅地等評点算出法	- 68 -
(8)	がけ地等の評点算出法	- 72 -
(9)	特別緑地保全地区内の土地の補正	- 74 -
(10)	その他の補正（所要の補正）	- 76 -
第4	その他の宅地評価法	- 98 -
1	評価の手順	- 101 -
2	状況類似地区の区分	- 101 -
3	標準宅地の選定	- 102 -
4	標準宅地の評点数の付設	- 102 -
5	道路状況等による比準割合	- 103 -
6	各画地の比準割合の算定	- 105 -
7	各筆の評点数の付設	- 107 -
8	その他の宅地評価法の計算事例	- 108 -
第5	評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定	- 111 -
1	提示平均価額の算定の流れ	- 113 -
2	評点一点当たりの価額の決定と各筆の宅地の評価額	- 113 -
第6	農業用施設の用に供する宅地の評価	- 113 -
1	農業用施設の用に供する宅地の範囲	- 114 -
2	評価の方法	- 114 -

(1) 趣旨	- 114 -
(2) 評価の方法	- 114 -
(3) 留意事項	- 115 -
第7 生産緑地地区内の宅地の評価	- 116 -
第8 河川区域内の宅地の評価	- 116 -

附表

(附表1) 奥行価格補正率表	- 117 -
(附表2) 側方路線影響加算率表	- 118 -
(附表3) 二方路線影響加算率表	- 118 -
(附表4-1) 不整形地補正率表	- 118 -
(附表4-2) 地積区分表	- 118 -
(附表5-1) 通路開設補正率表	- 119 -
(附表5-2) 無道路地補正率表	- 119 -
(附表6) 間口狭小補正率表	- 119 -
(附表7) 奥行長大補正率表	- 120 -
(附表8-1) がけ地補正率表1	- 120 -
(附表8-2) がけ地補正率表2	- 120 -
(附表9) 特別緑地保全地区内土地補正率表	- 120 -
(附表10) 横断歩道橋補正率表	- 121 -
(附表11) 水路補正率表	- 121 -
(附表12) 大規模画地補正率表	- 122 -
(附表13) 過小画地補正率表	- 122 -
(附表14) 日照障害を受ける住宅地区の宅地等の補正率表	- 123 -
(附表15-1) 東海道新幹線に係る補正率表	- 123 -
(附表15-2) 在来線に係る補正率表	- 124 -
(附表15-3) 東名高速道路に係る補正率表	- 124 -
(附表15-4) 都市高速道路等に係る補正率表	- 124 -
(附表15-5) 都市高速道路等に係る補正率表	- 124 -
(附表16) ガイドウェイバスに係る補正率表	- 125 -
(附表17) 堀川・新堀川補正率表	- 125 -
(附表18) 都市計画施設予定地補正率表（事業決定・計画決定）.....	- 125 -
(附表19) 高圧線下地・航空法規制地補正率表	- 125 -
(附表20) 地下障害物補正率表	- 125 -
(附表21) 地上障害物補正率表	- 126 -
(附表22) 風致地区内補正率表	- 126 -
(附表23) 土砂災害特別警戒区域補正率表	- 126 -
(附表24) 水際線影響加算率表	- 126 -
(附表25) 奥行による比準割合表	- 127 -
(附表26) 形状等による比準割合表	- 127 -
(附表27-1) その他の比準割合表	- 128 -
(附表27-2) 道路幅員による比準割合表	- 129 -

第2節	田及び畑（一般農地）	- 131 -
第1	評価の方法	- 131 -
1	評価の基本	- 132 -
2	評価の手順	- 132 -
第2	田及び畑の評点数の付設	- 132 -
1	状況類似地区の区分	- 132 -
2	標準田又は標準畑の選定	- 133 -
3	標準田又は標準畑の評点数の付設	- 134 -
4	各筆の評点数の付設	- 137 -
第3	評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定	- 139 -
	（別表1） 田の比準表	- 140 -
	（別表2） 畑の比準表	- 141 -
第3節	市街化区域農地及び宅地等介在農地	- 143 -
第1	市街化区域農地	- 143 -
1	通常市街化区域農地	- 144 -
2	田園住居地域内市街化区域農地	- 146 -
	（1） 田園住居地域内市街化区域農地の範囲	- 146 -
	（2） 田園住居地域内市街化区域農地の評価	- 146 -
	（3） 留意事項	- 147 -
3	河川区域内の市街化区域農地の評価	- 147 -
第2	宅地等介在農地	- 148 -
1	宅地等介在農地の範囲	- 148 -
2	宅地等介在農地の評価	- 149 -
3	生産緑地地区内の宅地等介在農地の評価	- 150 -
4	河川区域内の宅地等介在農地の評価	- 150 -
	（別表1） 造成費相当額（1㎡当たりの価額） （市街化区域農地及び宅地等介在農地）	- 151 -
	（別表2） 田園住居地域内市街化区域農地補正率表	- 151 -
第4節	勧告遊休農地	- 153 -
1	勧告遊休農地の範囲	- 153 -
2	勧告遊休農地の評価	- 153 -
	（1） 評価の方法	- 153 -
	（2） 価額の求め方	- 153 -
	（3） 留意事項	- 153 -

第5節	農作物栽培高度化施設の用に供する土地	- 155 -
第1	農作物栽培高度化施設の用に供する土地の範囲	- 155 -
第2	評価の方法	- 155 -
1	趣旨	- 155 -
2	評価の方法	- 155 -
第6節	池沼	- 157 -
1	評価の方法	- 157 -
2	市街化区域内に所在する池沼の評価	- 157 -
(1)	評価の方法	- 157 -
(2)	造成費相当額の求め方	- 157 -
(3)	留意事項	- 157 -
3	市街化調整区域内に所在する池沼の評価	- 158 -
(1)	農地の価額に比準するもの	- 158 -
(2)	山林（市街地近郊標準山林）の価額に比準するもの	- 158 -
4	工場の敷地内に所在する貯水池の評価	- 158 -
5	生産緑地地区内の池沼の評価	- 158 -
6	河川区域内の池沼の評価	- 158 -
(別表)	造成費相当額（1 m ² 当たりの価額）（池沼）	- 159 -
第7節	山林	- 161 -
1	評価の方法	- 161 -
2	市街化区域内に所在する山林の評価	- 161 -
(1)	評価の方法	- 161 -
(2)	造成費相当額の求め方	- 161 -
3	市街化調整区域内に所在する山林の評価	- 162 -
4	生産緑地地区内の山林の評価	- 162 -
5	河川区域内の山林の評価	- 162 -
(別表)	造成費相当額（1 m ² 当たりの価額）（山林）	- 162 -
第8節	原野	- 163 -
1	評価の方法	- 163 -
2	市街化区域内に所在する原野の評価	- 163 -
(1)	評価の方法	- 163 -
(2)	造成費相当額の求め方	- 163 -
(3)	留意事項	- 163 -
3	市街化調整区域内に所在する原野の評価	- 164 -
4	生産緑地地区内の原野の評価	- 164 -
5	河川区域内の原野の評価	- 164 -
(別表)	造成費相当額（1 m ² 当たりの価額）（原野）	- 165 -

第9節 雑種地	- 167 -
第1 雑種地の評価	- 167 -
第2 ゴルフ場等用地の評価	- 167 -
1 ゴルフ場等用地の範囲	- 167 -
2 ゴルフ場等用地の評価単位	- 168 -
3 評価の方法	- 168 -
4 具体的な評価の方法	- 168 -
第3 鉄軌道用地の評価	- 170 -
1 鉄軌道用地の範囲	- 172 -
(1) 線路敷の用に供する土地	- 172 -
(2) 停車場等の用に供する土地	- 173 -
(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	- 173 -
(4) 複合利用鉄軌道用地	- 173 -
2 評価の方法	- 174 -
(1) 単体利用鉄軌道用地(複合利用鉄軌道用地を除く鉄軌道用地)の評価	- 174 -
(2) 複合利用鉄軌道用地の評価	- 176 -
第4 私道の評価	- 179 -
1 私道評価の対象となる土地の範囲	- 179 -
2 評価の方法	- 180 -
(1) 市街地宅地評価法適用区域内に所在する私道	- 180 -
(2) その他の宅地評価法適用区域内に所在する私道	- 180 -
第5 鉄塔敷地の評価	- 180 -
第6 その他の雑種地の評価	- 180 -
1 市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価	- 180 -
(1) 評価の方法	- 180 -
(2) 造成費相当額の求め方	- 181 -
2 市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価	- 181 -
(1) 宅地に比準するもの	- 181 -
(2) 山林に比準するもの	- 182 -
3 生産緑地地区内の雑種地の評価	- 182 -
4 河川区域内の雑種地の評価	- 182 -
(別表1) 造成費相当額(1㎡当たりの価額) (その他の雑種地)	- 183 -
(別表2) 造成費相当額(1㎡当たりの価額) (土地区画整理施行後の雑種地)	
.....	- 183 -
第10節 生産緑地地区内の土地	- 185 -
第1 農地	- 185 -

1	生産緑地地区内の農地の範囲	- 185 -
2	生産緑地地区内の農地の評価	- 186 -
第2	農地以外	- 186 -
1	宅地	- 186 -
(1)	評価の方法	- 186 -
(2)	留意事項	- 186 -
2	宅地等介在農地	- 187 -
3	山林、原野及び池沼	- 187 -
4	雑種地	- 187 -
(1)	積極的に農地以外の用途に供されている雑種地	- 188 -
(2)	適正な肥培管理がなされず雑種地化した土地	- 188 -
第1 1 節	河川区域内の土地	- 189 -
1	宅地	- 189 -
2	農地	- 189 -
3	池沼、山林及び原野	- 190 -
4	雑種地	- 191 -
	(別表)「附近の状況等による比準割合」	- 191 -
第1 2 節	その他	- 193 -
1	砂防指定地の評価	- 193 -
2	特別緑地保全地区内の土地の評価	- 194 -
3	大規模工場用地の評価	- 194 -
4	保安空地等	- 194 -
第3章	据置年度における評価替え	- 195 -
第1	価格の据置年度の意義	- 195 -
1	価格の据置年度の意義	- 195 -
2	価格の据置年度の例外	- 195 -
3	第2年度又は第3年度において新たに評価を行う土地	- 195 -
第2	据置年度において評価替えを行うべき特別の事情等	- 196 -
1	地目の変換等	- 196 -
(1)	地目の変換	- 196 -
(2)	土地の分合筆	- 196 -
(3)	画地認定の変更	- 196 -
(4)	地積更正	- 197 -
(5)	大規模工場の移転に伴う住宅地の造成等	- 197 -

2	土地利用状況の大幅な変化等に伴う評価方法の変更	- 197 -
(1)	農業用施設用地関係	- 197 -
(2)	生産緑地地区の指定と解除	- 197 -
(3)	市街化区域と市街化調整区域の線引きの見直し	- 197 -
(4)	鉄道の廃線に伴う利用状況の変更	- 198 -
(5)	複合利用鉄軌道用地	- 198 -
(6)	遊休農地に対する勧告又は勧告の撤回	- 198 -
3	土地地区画整理事業施行中の地域における仮換地課税の実施	- 198 -
4	据置年度において評価替えを行わない事情	- 198 -
第3	据置年度における路線価付設	- 199 -
1	据置年度における路線価付設の趣旨	- 199 -
2	据置年度における路線価付設の方法	- 199 -
(1)	用途地区、状況類似地域の見直しを必要としない場合	- 199 -
(2)	用途地区、状況類似地域の見直しを必要とする場合	- 199 -
(3)	新たに用途地区、状況類似地域を区分する場合	- 200 -
第4章	土地の評価に関する資料	- 201 -
1	地籍図	- 201 -
2	土地使用図	- 201 -
3	鑑定評価書等	- 202 -
4	実地調査後の事務処理帳票	- 203 -
5	都市的設備状況図	- 203 -
附 則		- 205 -

第1章 通則

第1節 土地評価の基本事項

1 土地評価事務取扱要領の意義

(1) 目的

この要領は、固定資産税における土地の評価事務の基本的事項を定めることにより、本市における土地の評価事務の適正な実施を図り、あわせて課税の公平に資することを目的とする。

(2) 根拠

固定資産税における固定資産（土地）の評価及び価格の決定は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定に基づいて定められた固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）によらなければならないとされているものであり（法第403条第1項）、この要領は、評価基準の適用に当たっての本市の取扱いを定めるものである。

2 土地の評価方法

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、第2章に定める評価の方法によって行うものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 池沼
- (5) 山林
- (6) 原野
- (7) 雑種地

3 評価の対象となる土地

(1) 土地の意義

固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう（法第341条第2号）とされている。これらの意義は、不動産登記法（平成16年法律第123号）上の土地の意義と基本的に同様のものである。

不動産登記法でいう土地とは、登記能力を有する土地、すなわち、私権（所有権等）の目的となりうる土地をいうものである。また、土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶものとされている（民法（明治29年法律第89号）第207条）。したがって、土地は、社会通念上正当な範囲において、地中の岩石、土砂等を包含するものと解される。

土地所有権の法令による制限の例として、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法（平成12年法律第87号）がある。

また、海、湖及び河川は、国の公有物であって私権の目的物とすることができない（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第1条第1項、河川法（昭和39年法律第167号）第2条第2項）ので、公有水面及び河川の流水下の地面は土地として取り扱わない。

(2) 立木等の取扱い

固定資産税の課税客体となる土地は、田、畑、宅地等の土地それ自体であって、土地に定着する立木、野菜等は含まれないものである。したがって、土地の評価に当たっては、立木、野菜等の価格を合わせて土地の価格とするものではない。

しかし、農地、山林等の場合には、その土地の地力を表す要素として、生育している立木等の種類、成育の状況等が重要な評価資料となる。また、山林というのは地目であって、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り、立木のことではない。

不動産登記法で登記ができる不動産は、土地と建物のみである。また、建物以外の土地の定着物で登記の対象となるものは立木に関する法律（明治42年法律第22号）に定める立木がある。

(3) 公有水面埋立地等の取扱い

公有水面埋立法による埋立地等は、埋立の竣功認可等があるまでは、公有水面として取り扱われるので、その間、原則的には固定資産税の課税客体である土地にはならない。

しかし、竣功認可前の埋立地等であっても、工作物を設置する等その他一般の土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（埋立工事に関して使用されているものは除く。）については、竣功認可のあった埋立地と実質的に同様であるから、法では特例を設けてこれを土地とみなし、固定資産税を課することができるものとしている（法第343条第8項）。

不動産登記法では公有水面埋立法第22条の規定により埋立竣功認可を受けたときは、その者は埋立地又は干拓地の所有権を原始的に取得することになる（公有水面埋立法第24条）。この場合、土地が新たに生じたのであるから、所有権を取得した者はその土地の表示の登記をしなければならないものである。

4 評価事務

(1) 評価事務の実施

この要領に基づく土地の評価事務は、市税事務所において行う。

(2) 他係及び市税事務所間の協力、連携

土地の評価事務の実施に当たっては、当該市税事務所において固定資産税事務を行う他係及び他市税事務所との連絡調整を密にして、円滑な事務運営を行うとともに、適正かつ公平な評価及び課税に努める。

(3) 財政局税務部固定資産税課との協議

この要領に規定されていない事項、その他特殊異例な事項については、その都度財政局税務部固定資産税課と協議するものとする。

5 実地調査

(1) 実地調査の根拠

固定資産税は、毎年1月1日現在における固定資産の状況によって課税されるものであり（法第359条）、法第408条により、市町村長は、固定資産評価員又は固定資産評価補助員に固定資産の状況を毎年少なくとも1回は実地に調査させなければならない。土地の実地調査は、この規定に基づき、賦課期日における土地の状況その他固定資産税の課税に必要な事項を把握するため、毎年1回以上行う。

(2) 実地調査の方法

実地調査は必要な資料を携帯し、直接現地に赴いて土地の利用状況等を把握する方法により行う。

(3) 実地調査に当たっての留意事項

ア 実地調査時には、必ず徴税吏員証票（税務補助職員にあっては、税務補助職員身分証明書及び固定資産評価補助員証票とする。）を携行し、土地の所有者又はその他の関係人の請求があつた場合は、必ずこれを提示しなければならない。

イ 実地調査を実施する場合には、事前に綿密な調査計画を策定することにより調査事務の円滑な遂行を図るとともに、調査後は速やかにその結果を取りまとめ、上司に報告しなければならない。

6 端数処理

評点数及び評価額の算出に当たって生ずる端数は、1点及び1円未満の端数を切り捨てるものとする。

計算過程で生ずる端数処理については、別に定めるところにより行うものとする。

第2節 地目の認定

【評価基準】

一 土地の評価の基本

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つて行うものとする。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つても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

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

第1章第1節

1 地目認定の基本

(1) 評価上の地目

評価の対象となる土地は、当該土地の賦課期日（1月1日）現在の現況により、次に掲げる地目の別に区分する。

- ア 田
- イ 畑
- ウ 宅地
- エ 池沼
- オ 山林
- カ 原野
- キ 雑種地

(2) 地目認定の方法

土地の地目は、原則として1筆ごとの土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少な差異の存するときでも土地全体としての利用状況を観察して認定する。部分的に僅少な差異であるかどうかの判断は、1筆の土地ごとに全体としての状況からみた一般の社会通念に照らして行う。

（注）1筆の土地が相当の規模で2以上の全く別個の用途（例えば1,000㎡の土地で、700㎡を畑に、残りの300㎡は住宅用地）に利用されているとき

には、これらの利用状況に区分し、それぞれ地目を定める。

(3) 登記簿上の地目との関係

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地目とが一致していない場合がある。しかし、固定資産税における土地の評価は現況地目によるものであるため、この場合には、登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって認定するものである。

2 地目の認定基準

(1) 田及び畑（農地）

ア 認定の基準

農地とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、はしゅ播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等を含む。以下同じ。）を行って農作物を栽培する土地をいうものである。農地は、田と畑に区分される。

田：農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。

畑：農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいう。

イ 具体的な認定

(ア) 田畑輪換の土地については、原則として田とする。

(イ) かわやなぎを田に栽植し、田の設備をそのまま存置する場合には田とし、田の設備を廃止した場合は畑とする。

(ウ) かわやなぎを山林、原野に栽植した土地は畑とする。

(エ) 牧草栽培地は畑とする。

(オ) 果樹等の永年性の植物を植栽している場合においては、通常、畑と認定することが適当である。

(カ) 竹林で鋤入れをして肥料を施して筍を収穫することが目的である土地は畑とする。

(キ) 育成された植木を販売目的で販売するまでの間の一時的に仮植している土地は雑種地とする。

(ク) 米の生産調整等の施策に基づき休耕している農地の地目の認定は、次による。

a 田に土盛りをして畑とした場合及び田としての設備を残して果樹等の永年性作物への転作が行われ、田として復旧することができない状態にある場合は畑とする。

b 田の設備（畦畔（けいはん「あぜ」の意）等）を存置しながら稲から永年性作物以外の作物への転作が行われ、田として復旧することができる状態にある場合は田とする。

(ケ) 休耕している農地の地目は、全く耕作がなされず放置された状態が2年を超えるような長期にわたり、雑草等が生育し、農地に復元し得ないような状態にある場合には、雑種地とする。

	賦課期日	賦課期日	賦課期日	賦課期日
現況				
	耕作	休耕	休耕	休耕
地目	農地			雑種地

(コ) 養魚地、園芸用施設の敷地等への転換等については、田の設備を残し、田として復旧できる状態にある場合を除き、現況に応じてその地目を認定する。

(2) 宅地

ア 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。

すなわち、建物の敷地のみに限定されず、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、建物に附随する庭園、通路等のように、宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地については、宅地に含まれる。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等から見て客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかなる場合は、これを宅地と認定して差し支えない。

(例)

(ア) 建物新築の基礎工事に着手している場合

(イ) 土地が整地され道路、電気、水道、排水設備などが整備されている場合

(ウ) いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合

イ 具体的な認定

(ア) 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場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。

(イ) 耕作地の区域内にある農機具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り宅地とする。

(ウ) 遊園地、運動場、ゴルフ場及び飛行場の用に供されている土地の地目の認定は、次による。

a 建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園にすぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。

b 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、建物はその附随的なものにす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、溝渠その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。

(エ) 競馬場内の土地は事務所、観覧席及び厩舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を認定する。

- (オ) テニスコート及びプールは、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (カ) ガスタンク敷地、石油タンク敷地は、宅地とする。
- (キ) 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。
- (ク) 工場の敷地内の公害防止のための緑地は、道路、溝渠^{こうきよ}その他によって判然と分別されており宅地以外の地目と認定することが特に適当であると認められるものを除いては、当該緑地は工場敷地として建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地と一般的に認められるので宅地とする。
- (ケ) 家庭菜園については、家屋の敷地内にあるような小規模なもので、それだけを区別して農地として取り扱うことが一般常識に合わないような場合においては宅地とする。

(3) 池沼

ア 認定の基準

「池沼」とは、かんがい用水でない水の貯溜池^{ちりゅう}をいう。

池沼は、自然のものと人工のものとの別を問わず、堀、養魚池（食用、観賞用）等を含むものである。

イ 具体的な認定

- (ア) 公共の用に供さない溜池^{ためいけ}については、登記上の地目は溜池^{ためいけ}となっているが、評価に当たっては池沼とする。
- (イ) 庭園内の池、防火用池は、ここでの池沼に該当せず、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。

(4) 山林

ア 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。

イ 具体的な認定

竹木の生育していない鉾山又は岩石山等も山林である。

(5) 原野

ア 認定の基準

「原野」とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいう。

イ 具体的な認定

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利用されているものを除いた土地生産力の乏しい土地という意味に用いられる場合が多く、その概念の範囲は広い。秣場^{まぐさば}、蒲生地、草生地、芝地、萱野^{かやの}、野地等がこれに含まれる。

(6) 雑種地

ア 認定の基準

「雑種地」とは、(1)から(5)までに掲げた土地のいずれにも該当しない土地をいう。

イ 具体的な認定

- (ア) 遊園地、運動場、ゴルフ場及び飛行場については、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、建物はその附随的なものにす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、溝渠その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。
- (イ) 競馬場内の土地は事務所、観覧席及び厩舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を認定する。
- (ウ) テニスコート及びプールは、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (エ) 高圧線の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。
- (オ) 高速道路等の高架下の地目は、当該高架下に店舗その他の建物がある場合は宅地とし、駐車場等の用に供されている場合は雑種地とする。
- (カ) 鉄塔敷地、建物を伴わない変電所敷地、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地は雑種地とする。
- (キ) 鉄道の駅舎及び附属施設の敷地、鉄軌道の高架下の店舗、駐車場等の敷地等は通常雑種地とする。
- (ク) 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り雑種地とする。

3 特殊な利用形態の土地の地目認定

(1) 農業用施設用地の地目認定

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

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（※2）	農地
		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（※3）	施設の内部で耕作が行われている（※2）	農地
		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。施設内部で箱や鉢を用いて作物を栽培しているときも、「施設の内部で耕作が行われている」に該当するが、施設内部の地表が砂利又はコンクリート敷等により耕地として容易に復旧できない状態にあるときは該当しない。

ただし、農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリート等で覆う場合は「施設の内部で耕作が行われている」に該当する。

(※3)「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家屋に該当しない。

(2) 土地区画整理事業施行中の土地の地目認定

土地区画整理事業施行中の土地の地目の具体的な認定は、次による。

ア 仮換地又は仮使用地（以下「仮換地等」という。）の指定が行われ、当該仮換地等について使用し、又は収益することができるとなった日以降において、名古屋市市税条例（昭和37年名古屋市条例第45号）第33条第2項に基づく指定（本要領においては、この指定に基づき法第343条第7項の規定による課税を行うことを「仮換地課税」といい、仮換地課税が行われている地域を「仮換地課税地域」という。以下同じ。）が行われるまでの間においては、土地区画整理事業施行中の土地の賦課期日における現況及び利用目的によって地目を認定する。ただし、当該土地の現況及び利用目的が流動的で錯綜しており、当該土地の賦課期日における現況及び利用目的によることが困難な場合には、当該土地の従来の地目による。

イ 仮換地課税地域に所在する土地で、当該土地に係る仮換地等を使用し、又は収益することができる場合にあっては、当該土地に係る仮換地等の賦課期日における現況及び利用目的によって地目を認定する。

ウ 仮換地課税地域に所在する土地で、当該土地について仮換地等が指定されていない場合、又は当該土地に係る仮換地等を使用し、若しくは収益することができない場合にあっては、当該土地の賦課期日における現況及び利用目的により地目を認定する。ただし、土地区画整理事業の施行により、当該土地の現況及び利用目的が流動的で錯綜しており、当該土地の賦課期日における現況及び利用目的によることが困難な場合には、当該土地の従来の地目による。

第3節 地積の認定

【評価基準】

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

- 1 登記簿に登録されている土地の登記簿に登録されている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土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 2 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、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 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村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相当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積によるものとする。この場合において、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

第1章 第1節

1 地積の認定の原則

(1) 登記簿に登録されている土地

登記簿に登録されている土地の地積は、原則として、登記簿に登録されている地積（以下「登記地積」という。）による。

ただし、登記地積が現況の地積（以下「現況地積」という。）よりも大きいと認められる場合には、その土地の地積は現況地積により認定する。

また、その土地の現況地積が登記地積よりも大きいと認められ、かつ、登記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は、現況地積によることができる。

(2) 登記簿に登記されていない土地

登記簿に登記されていない土地の地積は、現況地積による。

(3) 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査後の地積

国土調査法に基づく地籍調査による地積が登記簿に登記されている土地については、その新地積による。ただし、地籍調査が行われていない土地との評価の均衡上、新地積によることが特に不適當であると認められる場合には、地籍調査前の登記地積によることができる。

2 地積認定上の留意事項

(1) 土地又は家屋に対する固定資産税の納税義務者は、賦課期日現在において、登記簿に登記されている当該土地又は家屋の地目及び地積又は種類、構造及び床面積が事実と相違する場合においては、その旨を毎年1月31日までに市長に申告しなければならない（名古屋州市税条例施行細則（昭和31年名古屋市長令第39号）第19条）。したがって、登記簿に登記されている土地について、現況地積による認定を行う場合は、納税者に対して、実地測量図面を添付した「土地又は建物登記事項等の相違に基づく申告書」（名古屋州市税条例施行細則第54号様式）の提出を求め、これにより認定を行う。

(2) 仮換地課税地域に所在する土地については、事業施行者が指定した仮換地等（仮換地等について使用し、又は収益することができない土地を除く。）の地積による。

(3) 登記簿に登記された1筆の土地について、2以上の地目を認定する場合の各地目の地積は、1筆全体の登記地積を各地目の現況に基づいて配分した地積による。この場合の現況地積の認定は、実地調査によるものである。

配分後の地積は、原則として、1㎡の100分の1の位まで求める。

(4) 登記簿に登記された1筆の土地が一部非課税部分を有する場合の課税部分と非課税部分の各地積は、1筆全体の登記地積を各部分の現況に基づいて配分した地積による。この場合の現況地積の認定は、実地調査によるものである。

配分後の地積は、原則として、1㎡の100分の1の位まで求める。

第4節 価格

【評価基準】

第1節

三 地上権等が設定されている土地の評価

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

第12節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。
（以下省略）

二 令和3年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。
（以下省略）

第1章

1 価格の意義

土地の価格は、法第341条第5号の規定によって、適正な時価をいうとされている。

この適正な時価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて評定する。この場合において正常売買価格とは、正常な条件のもとにおいて成立する取引価格をいい、土地の所有者が当該土地を売買する必要性が生じたため、これを売買する場合において成立することが期待される売買価格とされている。

宅地の評価において標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等（以下「鑑定評価価格等」という。）を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定する。

また、田及び畑（一般農地）の評価については農地の売買の実態に鑑み、さらに農地の限界収益額を基準とする修正（修正率0.55）を行って適正な時価を求める。

2 更地主義

土地に地上権、借地権等各種の用益物権、担保物権等が設定されている場合には、これらの権利が設定されていないものとした場合のその土地自体の価値を反映する価格として評価を行う。

3 価格調査基準日

(1) 価格調査基準日の意義

法第 359 条では、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日とされ、また、法第 349 条では、土地に対して課する固定資産税の課税標準は、原則として基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。

しかし、同時に法第 403 条により、価格は評価基準によって決定しなければならないとされており、この評価基準では、全国又は各都道府県の価格の均衡確保のため、基準宅地の価格の決定に当たり総務大臣・都道府県知事による所要の調整事務や総務大臣・都道府県知事による提示平均価額の算定事務などが規定されている。これらの事務を経ないで価格の決定を行うことはできず、さらに固定資産税の評価替えにおいては、すべての課税土地の評価を一度に行う必要があることから、評価には相当の期間を要するものである。そこで、評価基準に定める一連の事務作業を可能にし、かつ、法に規定する様々な手続に従った固定資産税の課税事務を可能にするため、賦課期日とは別に、鑑定評価における価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日として、価格調査基準日が設けられている。

(2) 価格調査基準日

令和 3 年度評価替えに係る価格調査基準日は、令和 2 年 1 月 1 日（基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日）であり、この価格調査基準日において、標準宅地の価格形成要因、路線価等の付設に当たって考慮する価格形成要因を確定するものとする。

路線価等に反映されないことを理由として市長が行う所要の補正等については、賦課期日の現況によって確定するものである。

第5節 地価下落地域に係る土地の評価額の修正

1 基本的事項

令和3年度の宅地の評価においては、評価基準第1章第12節二に基づき、2(1)に掲げる方法により下落状況を把握し、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間に標準宅地の価額が下落したと認める場合には、令和2年1月1日を基準として求めた評価額に2(2)に掲げる方法により修正を行う。

市街化区域農地等、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（いわゆる宅地に比準して評価を行う土地をいう。）についても同様の取扱いとする。

2 宅地の価額の修正の順序

宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価額の下落状況の把握

宅地の価額について、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による令和2年愛知県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準宅地の鑑定評価から求められた価格等を活用し、令和2年1月1日から令和2年7月1日までの半年間の下落状況を把握する。

(2) 宅地の区分及び修正率の適用

ア 宅地の区分については、次に掲げる(ア)又は(イ)のとおりとする。

(ア) 市街地宅地評価法により評点数を付設する地域については、状況類似地域を区分の単位とする。

(イ) その他の宅地評価法により評点数を付設する地域については、状況類似地区を区分の単位とする。

イ (1)によって把握した令和2年1月1日から令和2年7月1日までの半年間の価格の変動率を時点修正率とする。

ウ イの時点修正率が1.000未満である場合は、下落修正を行う。この場合においては、当該時点修正率を、当該標準宅地を含む状況類似地域又は状況類似地区に所在する宅地に適用する修正率とする。

エ 下落修正を行う地域又は地区に所在する宅地について、令和2年1月1日を基準として求めた価額に修正率を乗じる。

オ 下落修正を行う地域又は地区に所在し、宅地に比準して評価を行う土地については、令和2年1月1日を基準として求めた価額（基本価額）に修正率を乗じた額から造成費相当額等を控除する。

第6節 地価下落地域に係る令和4年度又は令和5年度における土地の価格の特例

本市の区域内における自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落しており、令和4年度分又は令和5年度分の固定資産税について、令和3年度分の固定資産税の課税標準の基礎となった価格（令和4年度又は令和5年度に新たに固定資産税を課することとなる土地及び当該各年度に係る賦課期日において地目の変換等がある土地（法第349条第2項ただし書き、第3項ただし書き又は第5項ただし書きにより当該土地に対して課する当該年度分の固定資産税の課税標準額となるべき価格が、当該土地の類似土地（法附則第17条第7号における類似土地をいう。）に係る当該年度分の固定資産税の課税標準となるべき価格に比準する価格によって決定される土地をいう。）については、第3章、第1、2及び3に規定する価格）を当該年度分の固定資産税の課税標準とすることが、固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認められる場合においては、法附則第17条の2第1項の規定に基づいて総務大臣が定める基準により、価格の修正を行うこととする。

具体的な取扱いについては、別に定めるところによるものとする。

第2章 地目別評価法

第1節 宅地

第1 評価の方法

【評価基準】

一 宅地の評価

宅地（本節四及び五に定めるものを除く。）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。

二 評点数の付設

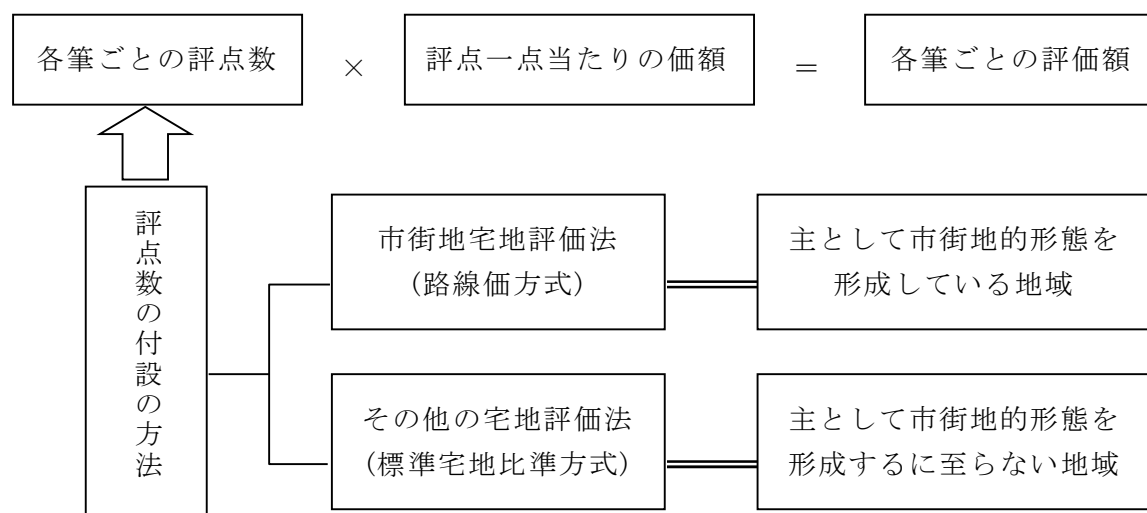
各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

第1章第3節

1 評価の基本

宅地（第6及び第7に定めるものを除く。）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。

宅地の評価のしくみ



2 評価法適用区域の区分

各筆の宅地の評点数は、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する。

(1) 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法とは、主として市街地的形態を形成する地域に適用する評価法であり、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する方法をいうものである。この評価方法は、路線価方式とも呼ばれる。

市街地宅地評価法を適用する市街地的形態を形成する地域とは、次のような地域をいう。

- ア 店舗、事務所等の建ち並ぶ商業的形態の地域
- イ 住宅、生活利便施設等の建ち並ぶ住居的形態の地域
- ウ 工場、倉庫等の建ち並ぶ工業的形態の地域
- エ 店舗、住宅、工場等が混在し宅地利用の多い地域
- オ 店舗、住宅、工場等が建ち並ぶ幹線道路の沿道地域
- カ 土地区画整理事業施行中の地域で、仮換地課税を行っている地域
- キ 耕地整理施行地域
- ク 大規模団地などの宅地開発地域
- ケ 相続税評価において路線価地区に区分されている地域
- コ 街路状況が整備されるなど画地計算法を適用することが適当であると認められる地域。具体的には、幅員4m以上の区画街路が整備されている地域又はその区域の4割以上が宅地（駐車場を含む。）となっている地域。

(2) その他の宅地評価法

その他の宅地評価法とは、通常、家屋の連たん度が低く、主として市街地的形態を形成するに至らない地域について適用する評価法であり、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等への接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等がおおむね類似していると認められる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて「宅地の比準表」を適用し、各筆の宅地の評点数を求める方法をいうものである。この評価方法は、標準宅地比準方式とも呼ばれる。

その他の宅地評価法を適用する市街地的形態を形成するに至らない地域とは、次のような地域をいう。

- ア 市街化区域にあって宅地化が進展しておらず農地、山林の多い地域
- イ 市街化調整区域にあって農地、山林が連たんし宅地利用の少ない地域
- ウ 河川区域
- エ 市街地宅地評価法を適用していない地域における土地区画整理事業施行中の地域で、仮換地課税を行っていない地域

- オ 都市計画公園、緑地等の予定区域で、宅地利用が少ない地域
 カ 街路等の都市的施設が未整備な村落・集落的形態を形成する地域

第2 市街地宅地評価法

【評価基準】

(一)「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。
- (2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。
- (3) 路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

- (1) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。
- (2) (1)によつて区分した各地区を、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からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の

適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア 売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の二の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

(2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

第1章第3節二

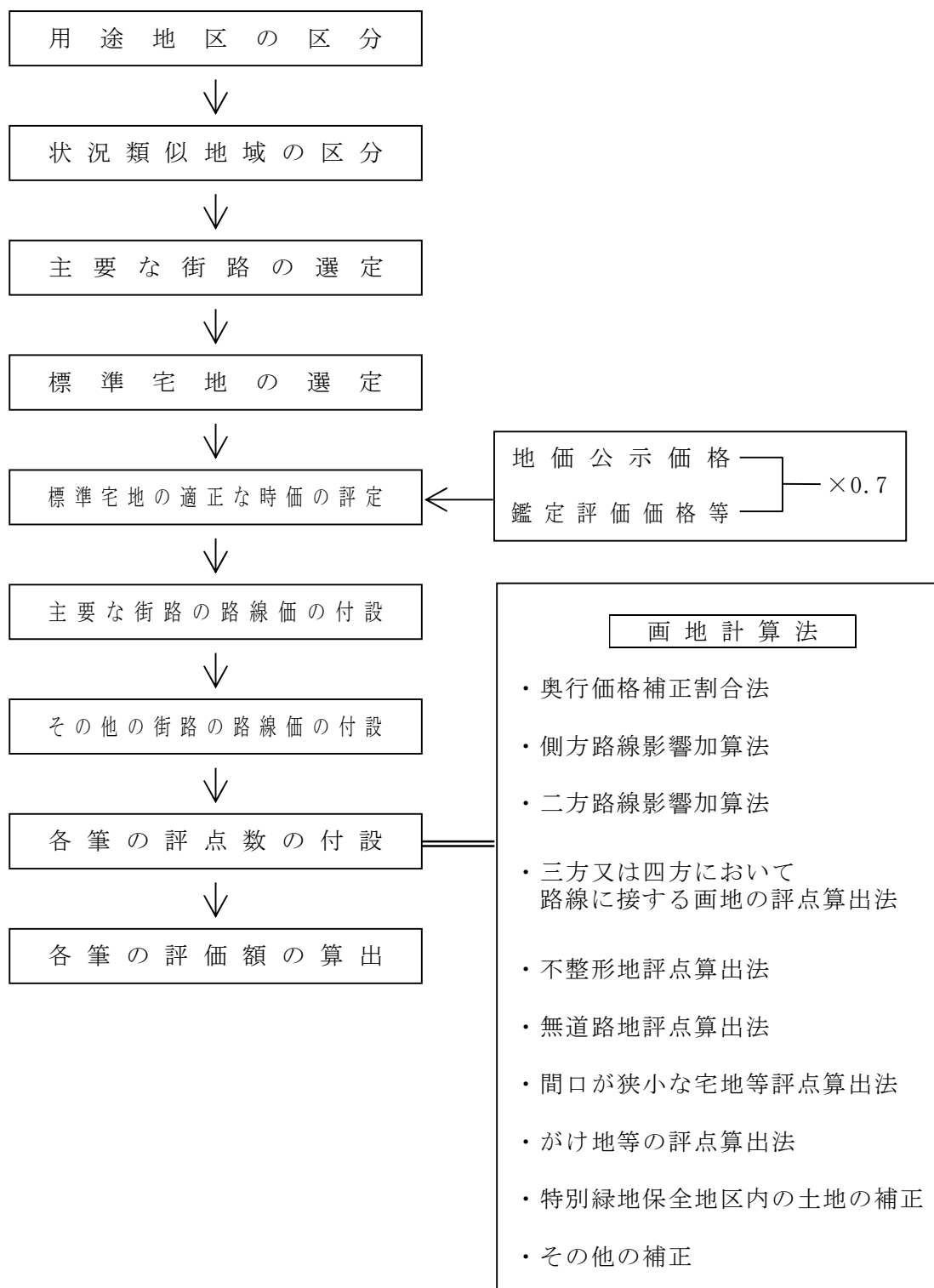
【評価基準】

経過措置

一 宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

第1章第12節

市街地宅地評価法のしくみ



1 評価の手順

市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は次の手順による。

- (1) 用途地区を区分する。
- (2) 各用途地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに状況類似地域を区分する。
- (3) 各状況類似地域に主要な街路を一か所選定する。
- (4) 主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。
- (5) 標準宅地について、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として適正な時価を求める。
- (6) 標準宅地の適正な時価に基づいて、当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設する。
- (7) 主要な街路の路線価に比準して、その他の街路の路線価を付設する。
- (8) 路線価を基礎とし「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

2 用途地区の区分

(1) 用途地区の区分

市街地宅地評価法における用途地区の区分とは、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宅地の集合を区分することである。具体的には、通常、宅地は適業適地の原則に従い地域ごとに利用方法がほぼ一定であるところから、その利用状況を基準として、(2)の用途地区に区分する。

都市計画において定められた用途地域は、建築等の土地の利用に一定の制限を加えることによって都市の環境を維持し、機能を高めようとする制度であり、この都市計画は将来到達できるであろう目標及びそれを達成するための土地等の利用規制という手段であると解されている。一方、市街地宅地評価法上の用途地区の区分は、現実の利用状況によって区分されるところから、この用途地区区分と都市計画において定められた用途地域とは、必ずしも重なる形で設定されない場合もある。しかし、地区の区分を考える上においては関係が深いものであり、用途地区区分の具体的な作業に当たっては、用途地域を参考とするものである。

(2) 用途地区の種類と区分基準

ア 商業地区……主として商業店舗の連続する地区

(ア) 高度商業地区Ⅰ

都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区

(イ) 高度商業地区Ⅱ

都心又は副都心等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主として6階建以

上)の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区

(ウ) 繁華街地区

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

(エ) 普通商業地区

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）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

イ 住宅地区……主として住宅用宅地が連続している地区

(ア) 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める商業地域、近隣商業地域内）あるいは第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあって、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区

(イ) 高級住宅地区

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

(ウ) 普通住宅地区

主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区

ウ 工業地区……主として工業用宅地の連続する地区

(ア) 家内工業地区

主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で定める準工業地域、第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300㎡程度までの工場が集中している地区

(イ) 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が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

(ウ) 大工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある

画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場地区に該当する。

(3) 用途地区区分に当たっての留意事項

用途地区の区分に当たっては、宅地の現実の利用状況を基準として、次の点に留意する。

ア 用途地区の区分は、街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地についてその利用状況から判断して区分する。

イ 一の街路に沿接する宅地の一部又はブロック内の宅地の一部に利用状況が異なる宅地が介在している場合は、一般的には、その介在している異なる利用状況の宅地についても、その街路又はそのブロック内の宅地の多数観察によって判断できる用途地区に包含する。

ウ 住宅と小規模な工場、倉庫が混在している地域のうち、都市計画法で定める用途地域が工業系であるが、主として住宅が連たんする地区は、普通住宅地区として区分する。

エ 大規模商業施設の用途地区区分は、一般的に幹線道路沿いに立地するため、原則として幹線道路沿い等の周辺の用途地区と一体として区分する。ただし、大工場の転出に伴う大規模商業施設の開発等で、周辺の用途地区の面的な広がりに対し、当該大規模商業施設の敷地が相当規模に及ぶ場合、当該敷地を独立して普通商業地区に区分する。

オ 大工場地区については、用途地区区分とは別に、港湾施設に沿接又は近接している区域で工業専用地域又は臨港地区に指定されている区域を臨海型に、この区域以外を内陸型に、それぞれ区分する。

(4) 用途地区区分図の作成

各区・支所内の市街地宅地の全区域を示す地図を、用途地区の区分に従って色分けをし、用途地区区分図を作成する。

3 状況類似地域の区分

(1) 状況類似地域の区分

市街地宅地評価法における状況類似地域の区分とは、2によって区分した用途地区を、さらに街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の価格形成要因からみて相当に相違する地域ごと、すなわち価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとの小さな集合に細区分するものである。

(2) 状況類似地域の区分基準

状況類似地域は、具体的には、次のアからウまでに掲げる価格形成要因を考慮して区分するものである。

この状況類似地域は、宅地の価格事情からみて標準宅地相互の価格差が2割程度の地域ごとに区分することを目途とするのが適当であるが、商業地区などで価格差の激しい地域などにおいては価格差が2割を超える場合であっても、宅地の状況に応じて同一状況類似地域として区分することも差し支えない。

ア 街路の状況

街路の状況が宅地の価格に影響を与えている要素は、系統、連続性、幅員等によって構成されており、これらの要因は用途地区によって異なる場合がある。代表的な要因として、次のようなものが挙げられる。

(ア) 系統・連続性

街路の系統の別は、当該街路が都心、主要駅等へ連絡する幹線道路であるか区画街路であるかの別であり、これは宅地の利便に差異を生じさせる。また、連続性は、交通量の多少、車両制限等により、都心、主要駅等への連絡が円滑であるかどうかによる区分である。

(イ) 幅員

街路の幅員は、例えば、幅員が広い場合には、一般的には、交通の円滑化のプラス要因となるなど、宅地の利便に差異を生じさせる。しかし、街路の幅員と宅地価格の関係は、用途地区によって必ずしも一様ではないことに留意する必要がある。

(ウ) 種類

街路の種類とは、当該街路が公道であるか私道であるかの別による区分である。

(エ) 舗装の有無

舗装の有無の別は、交通量の多少に影響を与えるなど宅地の利便に差異を生じさせるものである。

(オ) 歩道の有無と形態

歩道は、住宅地区においては、宅地の利便に大きな差異を与える要因とはならないが、商業地区においては、顧客の安全保持のために必要な道路施設であり、その有無は顧客の通行の利便性に差異を生じさせることから、宅地の価格に影響を与えるものである。

イ 公共施設等の接近の状況

(ア) 交通施設の接近状況

鉄道駅など交通施設への接近性は、次のように各用途地区における宅地の価格形成に大きな影響を与えている。

- ・住宅地区… 居住者が、通常その生計を都心部の事務所等における経済活動等に依存していることなどから、交通施設への接近性に基づく利便が価格形成上大きな影響を持つものである。
- ・商業地区… 当該地区の宅地の地価に最も大きな影響を与えることとなる収益性は、当該地区へ流入する利用者の数とその購買力、商品等の搬出入の利便の程度に負うところが大きいことから、これらの交通手段となる交通施設への接近性に基づく利便が価格の形成に大きな影響を持つものである。
- ・工業地区… 当該地区における交通施設への接近性に基づく利便の相違は、製品や原材料の輸送費や労働力確保の難易性などを通じて、生産コストに影響を与えることから、宅地の価格形成上

大きな影響を持つものである。当該地区においては、鉄道駅などの交通施設のほか、主要幹線道路、貨物駅、港湾及び港湾に通じる運河等の交通施設も影響を与える場合がある。

(イ) 商業施設の接近状況

住宅地区においては、日常生活の需要を満たすに足る商業施設への接近性に基づく利便が宅地の価格に影響を与えるものである。

ウ 家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等

家屋の疎密度とは、建物の敷地として利用されている割合をいうものであり、その他の宅地の利用上の便等とは、上下水道施設の普及状態、自然的環境の良否等をいうものであり、このうち特に、建物建築が可能か否かの別は、宅地の価格の構成上の重要な要素となる。代表的な要因として、次のような環境条件、行政的条件が挙げられる。

(ア) 環境条件

a 住宅地区

- ・住宅地としての利用の状態（家屋の疎密度）
- ・自然的環境
- ・社会的環境
- ・ガス、上下水道施設等の普及の程度

b 商業地区

- ・商業地としての利用の状態（家屋の疎密度）
- ・経済施設（百貨店等）の配置の状態
- ・顧客の通行量や繁華性の程度など

c 工業地区

- ・工業用水
- ・工業排水
- ・ガス、上下水道施設等の普及の程度

(イ) 行政的条件

- ・都市計画法における用途地域
- ・容積率
- ・建築に関わる規制

エ 状況類似地域区分上の留意事項

状況類似地域の区分に当たっては、上記アからウまでに掲げる要因を考慮するほか、特に次のような土地利用形態や土地利用上の便等に影響を及ぼす事項に留意する。

(ア) 土地、建物の連たん性及び交通の連続性を阻害するような河川、水路等

(イ) 土地、建物の連たん性及び交通の連続性を阻害するような鉄道、公園等

(ウ) 土地、建物の連たん性を阻害する街路等で、当該街路等に沿接して歩行者、通行車両等を対象とした商業圏域を形成しているようなもの

(エ) 街路の状況、画地の配列、形状、規模等の相違

（土地区画整理事業施行地域とそれ以外の地域、埋立地等）

- (オ) 土地の利用状況に影響を及ぼす地勢、地質、地盤等
(浸水の頻度が高い低地地域、地盤の軟弱な地域、埋立地等)
 - (カ) 都市計画法に基づく都市計画施設（公園、緑地等）予定地として土地利用上の制限を受ける地域
 - (キ) 騒音、振動、悪臭等環境条件が著しく異なる地域
 - (ク) 都市再生特別地区及び特定街区に関する都市計画決定がされている地域
- オ 状況類似地域区分図の作成
- 2(4)によって作成した用途地区区分図を基礎として、状況類似地域の区分図を作成する。

4 主要な街路の選定

(1) 主要な街路の選定の意義

主要な街路は、各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであり、状況類似地域ごとに1か所選定する。選定された主要な街路以外の状況類似地域内の街路は、すべて「その他の街路」である。

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。

(2) 主要な街路の選定の基準

主要な街路の具体的な選定に当たっては、次の街路を目途として選定する。主要な街路は、必ずしも幹線道路など幅員の広い街路を指すものではなく、必要に応じ、単なる区画街路であっても主要な街路となり得るものである。

ア 区・支所内において最高価格地点と見込まれる宅地が沿接する街路

イ 当該状況類似地域内において価格事情及び街路の状況等が標準的で、当該地域内における位置的中庸性を有する街路

ウ 地価公示法（昭和44年法律第49号）に基づく標準地及び国土利用計画法施行令に基づく県基準地の沿接する街路（イの観点から適当でないと認められるものは除く。）

5 標準宅地の選定

(1) 標準宅地の選定の意義

標準宅地は、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、これを選定することによって、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を確保しようとするものである。

(2) 標準宅地の選定の基準

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次の宅地を目途として選定する。

ア 各区・支所内において最高価格地点と見込まれる宅地

イ 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法施行令に基づく県基準地

ただし、当該標準地又は基準地の位置、形状等からみて妥当性を欠くと判断されるもの、当該標準地又は基準地の現況地目が宅地でないもの、当該標準地又は基準地が土地区画整理事業施行中の地域で仮換地課税を行っていないもの、区・

支所における最高価格地点となる宅地と同一状況類似地域にあるものなどは標準宅地として選定しない。

ウ 以下に掲げるような形状等の宅地で、画地計算法でいう奥行価格補正率が1.0であり、各種加算率及び補正率の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種補正率の適用がない宅地

- (ア) 沿接している主要な街路以外の街路には接していない宅地
- (イ) 形状が矩形である宅地
- (ウ) 間口がその宅地の所在する用途地区からみて適度な広さがある宅地
- (エ) 奥行がその宅地の所在する用途地区からみて適度な長さがある宅地
- (オ) 間口と奥行との釣合いがとれている宅地
- (カ) その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

エ 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素がない宅地

- (ア) 主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
- (イ) 画地規模及びその上にある建物の規模、程度等が状況類似地域内において標準的な宅地
- (ウ) 使用の状況等から明らかに土壤汚染のおそれがない宅地

(3) 標準宅地の位置図の作成

3(2)によって作成した状況類似地域区分図を基礎として、標準宅地の位置図を作成する。

(4) 基準宅地の選定

市内における標準宅地のうち最高の路線価を付設した街路に沿接するものを基準宅地として選定する。

基準宅地は、次のような目的をもって選定する。

ア 各都道府県相互間の宅地評価の均衡の確保

総務大臣は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下「指定市」という。）の基準宅地について、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価を検討し、指定市相互間の評価の均衡を確保するため必要があると認められるときは、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行う。

イ 各都道府県内の各市町村相互間の宅地評価の均衡の確保

都道府県知事は、指定市以外の市町村の基準宅地について各市町村が評定した適正な時価を検討し、都道府県内の各市町村相互間の評価の均衡を確保するため必要があると認められるときは、各市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行う。

ウ 各市町村内の各標準宅地相互間の評価の均衡の確保

各市町村長は、標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地との評価の均衡及び各標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

6 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地について、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（令和3基準年度においては令和2年1月1日）の地価公示法による地価公示価格及び鑑定評価価

格等を活用し、これらの価格の7割を目途として、その適正な時価を評定する。

適正な時価を評定する場合については次の点に留意する。

(1) 鑑定評価価格について

ア 鑑定評価価格とは、不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により算出された価格である。この鑑定評価価格については、担当した固定資産鑑定評価員に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査する。

イ 地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、必要な意見交換を行う。

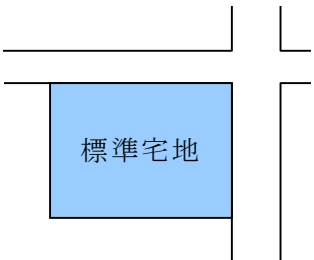
(2) 鑑定評価価格の標準化補正について

標準化補正とは、対象画地が属する地域において、個別的要因が標準的な土地（標準的画地）を設定し、対象画地と標準的画地の個別的要因を比較し、対象画地の鑑定評価価格が標準的な価格となるような補正を行うことである。

標準宅地の適正な時価は、奥行、間口、形状、道路との位置関係等が当該地域において標準的な宅地の価格として求められるべきものである。当該標準宅地が角地、二方路線地等であるなど鑑定評価上の標準化補正の対象となる画地である場合には、当該画地の鑑定評価価格を標準化補正した後の価格である標準価格を活用する。

なお、当該地域において面的に影響する要因については、標準化補正の対象としないことに留意する。

<事例：普通住宅地区の角地>

	標準宅地の鑑定評価価格 ……………	315,000 円/㎡
	標準化補正の補正率 ……………	$\frac{100}{105}$
	鑑定評価上の標準価格 …	$300,000 \text{ 円/㎡} \left(315,000 \times \frac{100}{105} \right)$
	標準宅地の適正な時価 ……	$210,000 \text{ 円/㎡} (300,000 \times 0.7)$

7 主要な街路の路線価の付設

(1) 路線価の意義

路線価とは、市街地宅地評価法適用区域において、街路に沿接する標準的な画地（標準画地）の単位地積当たりの評点数をいう。

路線価は、原則として、道路の最小単位である交差点から交差点までの部分（街路）を1つの単位として付設する。

路線価は、100,000点以上は上3桁、100,000点未満は上2桁を有効数値とし、端数は切り捨てる。

(2) 主要な街路の路線価の付設

主要な街路の路線価は、標準宅地の1㎡当たりの適正な時価に基づき付設するものであり、適正な時価を1㎡当たり評点数として付設する。

標準宅地の1㎡当たりの適正な時価	＝	主要な街路の路線価
------------------	---	-----------

8 その他の街路の路線価の付設

(1) 路線価付設の基本

その他の街路について付設する路線価は、同一状況類似地域内の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する。

(2) 路線価付設の手順

その他の街路の路線価の具体的な付設の方法は、次の手順による。

ア 各状況類似地域内における主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況等の相違を把握する。

イ アで把握した相違に基づいて、別に定める路線価等付設比準表における比準表種類別比準項目一覧表（以下「比準項目一覧表」という。）の比準項目について比較を行い、比準項目ごとの格差率（％）を求める。

ウ アで把握した相違が、比準項目一覧表所定の比準項目以外の要因により生じていると認められ、路線価の連続性、隣接する状況類似地域の路線価との均衡等を確保するために必要がある場合には、路線価等付設比準表におけるその他の要因一覧表の比準項目から、相違が生じていると認められる項目について比較を行い、その項目の格差率（％）を求める。

エ イ及びウで求めた格差率（％）を合計し、合計した格差率を基に、次の算式によって求めた額により、その他の街路の路線価を付設する。

$$\text{主要な街路の路線価} \times \frac{100 \pm \text{合計格差率}}{100}$$

オ 路線価の連続性、隣接する状況類似地域の路線価との均衡等を確保するためにさらなる調整の必要がある場合には、エの算式によって求めた額について調整を行い、その他の街路の路線価を付設することができる。

(3) 路線価等付設比準表の比準項目等

(2)イ又はウにより比較を行う路線価等付設比準表における比準項目一覧表の比準項目及びその他の要因一覧表の比準項目は、次の項目の中から、用途地区等に応じて定める。

ア 比準項目一覧表における比準項目

街路条件

- ・道路幅員
- ・道路系統（通り抜け・行止りの状況）
- ・舗装（有・無）

- ・歩道（両側有・片側有・無）
- ・公私道区分（公道・私道）

交通接近条件

- ・主要駅への接近性
- ・地下鉄駅への接近性
- ・急行駅（私鉄）への接近性
- ・最寄駅（私鉄）への接近性
- ・最寄駅への接近性
- ・最寄バス停への接近性
- ・基幹バス停への接近性
- ・ゆとりーとライン（ガイドウェイバス）への接近性
- ・店舗への接近性
- ・栄への接近性
- ・名駅への接近性
- ・伏見への接近性
- ・金山への接近性

環境条件

- a 公共施設の普及状況
 - ・上水道（有・無）
 - ・下水道（有・無）
 - ・都市ガス（有・無）
 - ・工業用水（有・無）
- b 嫌悪施設の接近状況
 - ・焼却場
 - ・変電所
 - ・ガスタンク
 - ・火葬場
 - ・下水処理場

行政的条件

- ・用途地域
- ・容積率
- ・建築可能性

イ その他の要因一覧表における比準項目

街路条件

- ・車両通行不能街路
- ・大型車進入禁止街路
- ・街路の勾配
- ・側道
- ・系統性・連続性
- ・街路の整備状況

- ・水路沿接街路

交通接近条件

- ・利用駅の性格
- ・地下街出入口に接近
- ・最寄バス停の性格
- ・商業施設への接近性
- ・商業地域の中心への接近性
- ・主要公共施設への接近性
- ・主要交差点への接近性
- ・幹線道路への接近性

環境条件

- ・街区の状態
- ・街並みの状態
- ・周辺の利用状態
- ・日照・通風
- ・崖地の危険
- ・低湿地・窪地
- ・土地の利用度
- ・店舗利用の可能性
- ・発展性
- ・河川・鉄道等による分断地域
- ・客足の流動性
- ・営業の種別
- ・経済施設の配置
- ・高度利用の程度
- ・河川・運河等に隣接
- ・自動車騒音等
- ・工場等の騒音・悪臭
- ・居住環境への悪影響
- ・浸水等の恐れ

行政的条件

- ・用途地域
- ・河川保全区域
- ・臨港地区
- ・利用上の制約
- ・容積率緩和地区

(4) 路線価付設上の留意事項

ア 一つの街路に沿接する宅地は、一般的には街路の両側にあり、それらの状況は通常の場合大差はないものである。しかし、街路の両側において用途地区が異なる等により価格事情が著しく異なる場合、また、高度商業地区等にある幅員の広い街路に沿接する宅地等、街路の両側の用途地区が同じ場合であっても、価格事情が著しく異なる場合等、同一の街路に沿接する宅地間の評価の均衡上必要な場合には、街路の両側等でそれぞれの価格事情に応じた路線価（「二重路線価」という。）を付設して評価の均衡を図るものとする。

イ 宅地の価格は、高度商業地区等市街地の中心部から周辺部に向かって逓減する傾向にあり、また、中心部附近では急激に逓減し、周辺部では緩やかに逓減するのが一般的傾向である。こうした傾向から、中心部の高度商業地区等において一つの街路に沿接する宅地であっても各宅地間相互の価格事情が著しく異なると認められるような場合にあっては、一の街路を二以上の付設単位に分割して路線価を付設し、評価の均衡を図るものとする。

ウ 市町村界附近又は区・支所界附近に所在する街路の路線価の付設に当たっては、路線価の均衡を図り、必要に応じて関係機関と協議を行うものとする。

エ 公的土地評価の相互の均衡化・適正化の見地から、国税局及び所轄税務署の資産評価担当部署と協議を行い、相続税路線価等との均衡を図るものとする。

オ 主要な街路の路線価からその他の街路の路線価を求めるに当たって、その他の要因を適用する場合には、周辺のその他の街路との均衡に留意するものとする。

カ 路線価は、公道（道路法（昭和27年法律第180号）第3条に規定する道路をいう。ただし、高速自動車国道は除く。）のみならず私道（公道以外で私人の所有に属し、交通・通行の用に供されている道路をいう。）にも付設する場合がある。具体的には、次に掲げるような私道には路線価を付設する。

(7) 建築基準法（昭和25年法律第201号）上の道路と認定される道路

- a 都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）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 道路位置の指定を受けた幅員4m以上の道路
- d 幅員4m未満の道路にあっては、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並んでいて、幅員1.8m以上4m未満の道路で市長の指定するもの

(イ) (7)以外の私道で、その沿接する宅地の評価と附近の宅地の評価との均衡上路線価を付設する必要があると認められる道路

- a 公共の用に供する道路として非課税（法第348条第2項第5号）に該当する私道
- b 名古屋市私道整備要綱に基づき、緑政土木局において道路舗装が行われた私道
- c 物納等による国有地の払下げに係る私道

- d 幅員 1.8m以上 4m未満で、交通・通行の用に供されている私道
 - e 私道部分が分筆されて地積・位置が特定されている幅員 1.8m未満の私道で、沿接する宅地が複数（おおむね 5 画地以上を目安とする。）あるもの
- キ 路線価の付設に関するその他の具体的な取扱い及び路線価等付設比準表の適用に関する取扱いについては別に定めるところによる。

9 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに路線価を基礎として、第3に掲げる「画地計算法」を適用して求める。

第3 画地計算法

【評価基準】

1 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によつて付設するものとする。

- (1) 奥行価格補正割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

第1章別表第3 1

1 画地計算法の意義

(1) 画地計算法の意義

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

(2) 画地計算法の一般原則

ア 画地の 1㎡当たり評点数及び画地の総評点数の単位は、1点である。

イ 画地計算法は、画地の状況に応じて定められた一又は複数の計算法を適用して求める。

ウ 3(2)において二筆以上の宅地を一画地として評価した場合の各筆の評点数は、原則として当該画地の総地積に対する各筆地積の割合に応じて、総評点数を配分する方法による。

エ 画地計算法において、計算過程で生ずる 1点未満の端数は、別に定める場合を除き、その都度切り捨てる。

2 画地計算法の種類

それぞれの画地の立地条件に応じて次に掲げる画地計算法を適用する。

- ・奥行価格補正割合法
- ・側方路線影響加算法
- ・二方路線影響加算法
- ・三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法
- ・不整形地評点算出法
- ・無道路地評点算出法
- ・間口が狭小な宅地等評点算出法
- ・がけ地等の評点算出法
- ・特別緑地保全地区内の土地の補正
- ・その他の補正（所要の補正）

3 画地の認定

【評価基準】

2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、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。

第1章別表第3 2

(1) 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（以下「課税台帳」という。）に登録された一筆の宅地を一画地とするものである。

(2) 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、筆界の如何にかかわらず、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

（具体例）

ア 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）

イ 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）

ウ 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）

エ 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、居宅及びその駐車場）

オ 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：一戸建貸家の集団、居宅及び店舗）

(3) 画地認定上の留意事項

ア 宅地の評価は、その利用価値に着目して評価するものであるが、現実の利用状況による画地の認定は、家屋の連たんする市街地においてはビルの敷地等特定のものを除き、事務的、技術的に困難であると考えられ、また、市町村が統一的に運用できる限度、土地の価格が一筆ごとに課税台帳に登録されること、同一所有者に属する筆の分合は利用状況の如何に関係なく所有者の自由意志でできること等を総合的に勘案し、原則として、課税台帳に登録された一筆の宅地をもって一画地とすることとされているものである。

イ (2)の画地認定の例外の趣旨は、利用状況が同一である土地について評価の均衡を保つことであり、「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」については、専ら賦課期日現在における利用状況の一体性により判断するものである。

ウ 極端な形状の宅地、無道路地又は僅少な面積の宅地等については、二筆以上の宅地が一体として利用されている可能性が高いので、隣接する宅地との利用状況に十分留意する。

エ 複数筆にまたがってビル等の建築工事が行われている場合で、当該工事の状況によって明らかに一体的に利用されていると判断される場合には、当該工事中のビル等の敷地をもって一画地と認定する。

オ 一部非課税である土地の画地認定は、非課税地と課税地が塀等により明確に区分できる場合にはそれぞれ一画地とし、明確に区分できない場合には合わせて一画地とする。

4 用語の意義

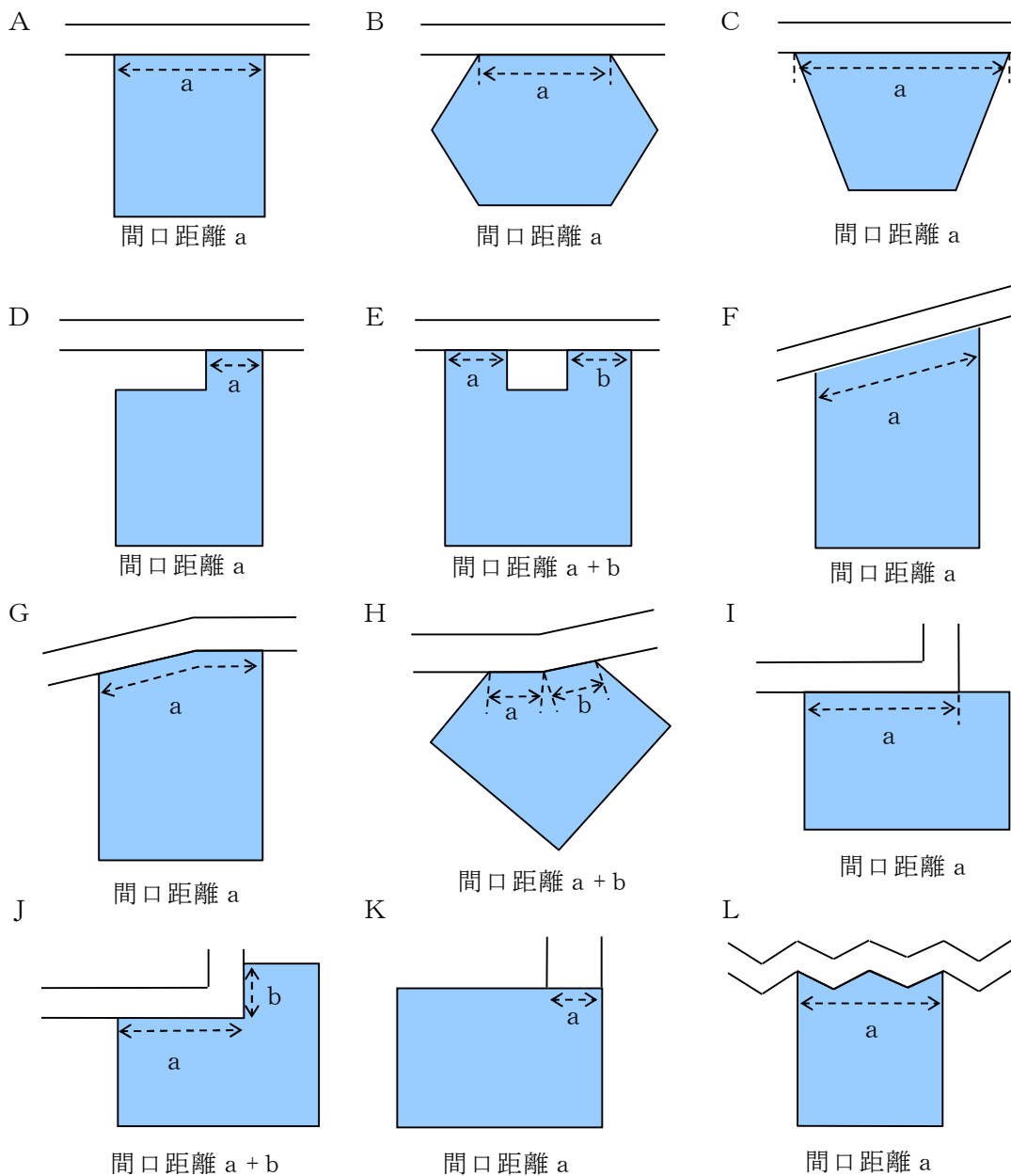
画地計算法を適用するに当たり、主な用語の意義は次に掲げるとおりである。

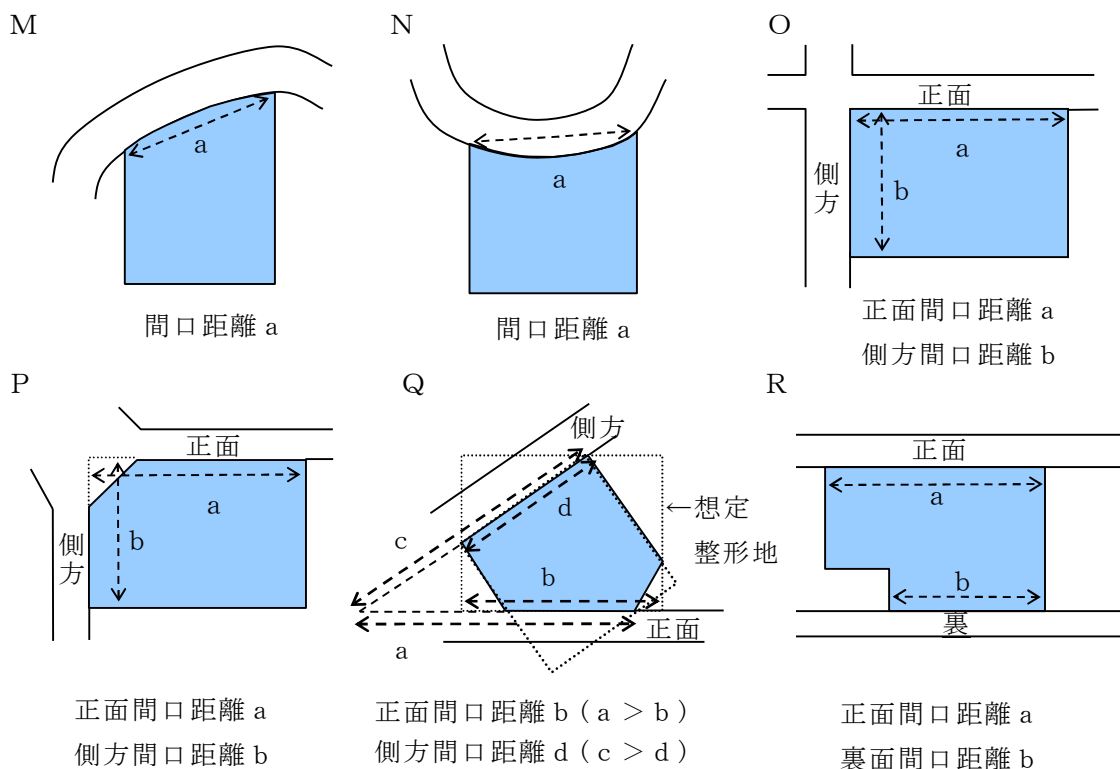
(1) 間口

画地の路線に接する部分をいい、その長さを間口距離という。ただし、間口が折線（例L）及び曲線（例M、N）等の場合には、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができる。また、すみ切りに位置する場合（例P）は、路線が交差するとみなされる点までの距離を間口距離とする。すみ切りが鋭角となっている場合（例Q）は路線が交差するとみなされる点までの距離と当該路線に面する想

定整形地の間口距離を比較し、いずれか小なる方を間口距離とする。

間口距離の測定方法の具体例





(2) 奥行

ア 奥行とは、原則として正面路線から画地の最深部までをいい、間口に対する垂直的な奥行距離による。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。

この場合の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（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をいう。以下同じ。）の奥行距離を限度として、その画地の面積をその間口距離で除して得た数値とする。

陰地割合が10%未満の不整形地については、整形地に準じ、垂直的な奥行距離による。

イ 側方路線及び裏路線からみた場合の奥行は、当該側方路線及び裏路線を正面路線とした場合における垂直的な奥行距離又は平均的な奥行距離（奥行距離が一樣でない場合）による。この場合において、平均的な奥行距離を測定するための間口は、当該画地が当該側方路線及び裏路線に接する部分をいう。

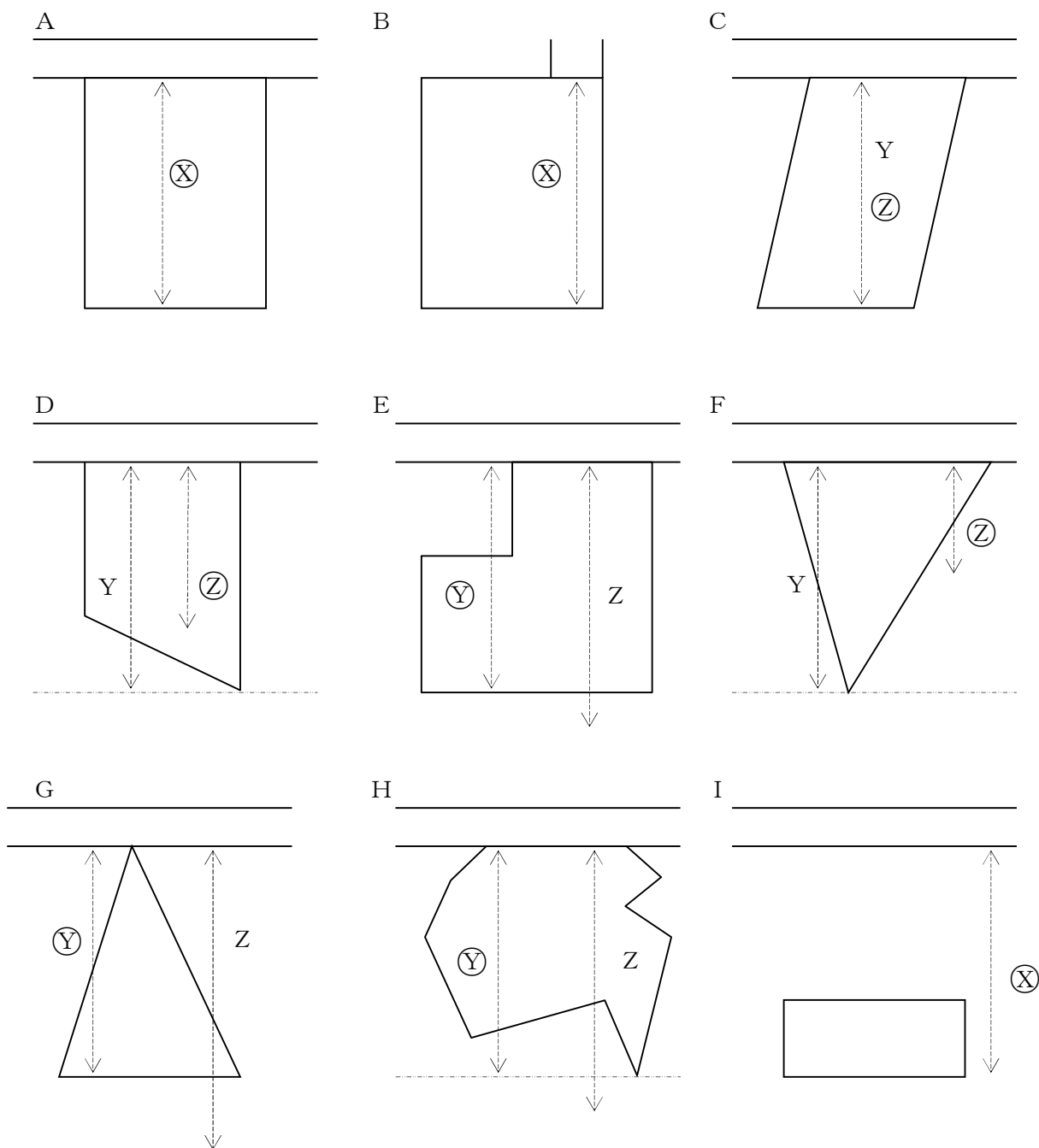
奥行距離の測定方法の具体例

X：垂直的な奥行距離

Y：想定整形地の奥行距離

Z：平均的な奥行距離（地積÷間口距離）

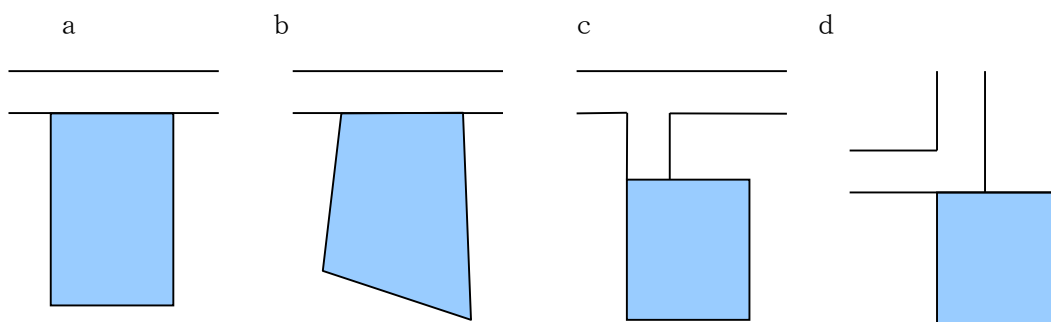
○印を付したものが奥行距離となる。



(3) 普通地

普通地とは、一辺が路線に接する矩形の画地又はこれに準ずる画地をいう。

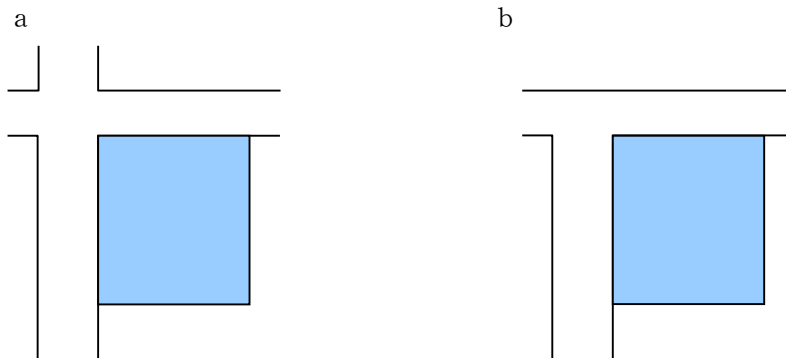
(図)



(4) 角地

角地とは、二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該二路線のいずれにも接している画地をいう。

(図)

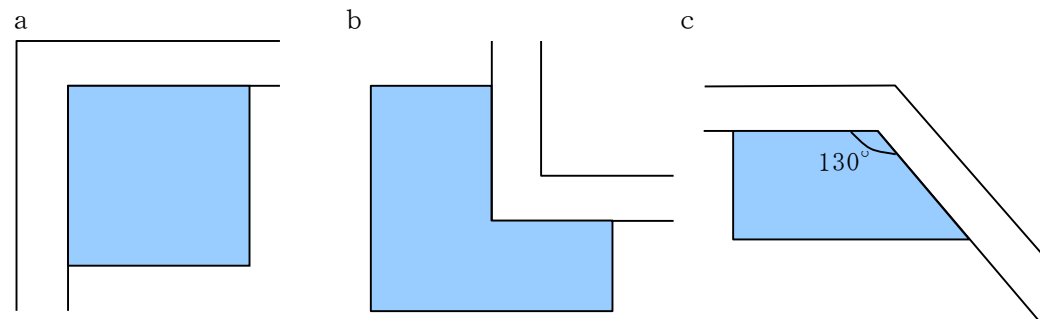


a 及び b はいずれも、角地である。

(5) 準角地

準角地とは、一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。ただし、屈折部の内側の角度が 120° を超える場合には準角地とは認定しない。

(図)

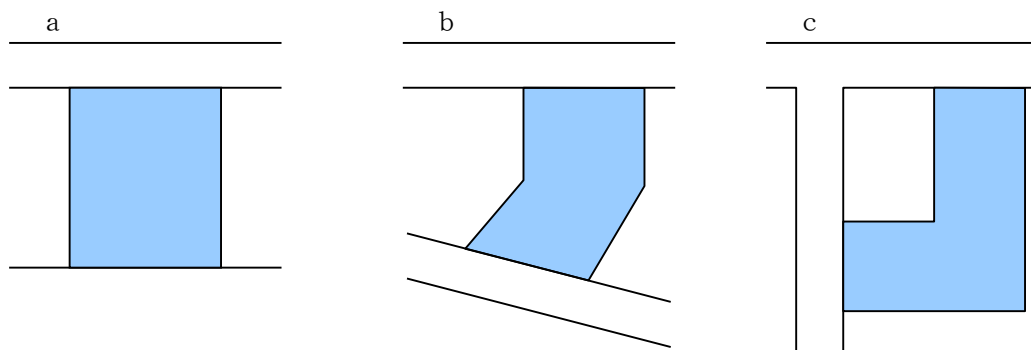


a は準角地であるが、b 及び c は準角地ではない。

(6) 二方路線地

二方路線地とは、二つの路線にはさまれた画地をいう。

(図)

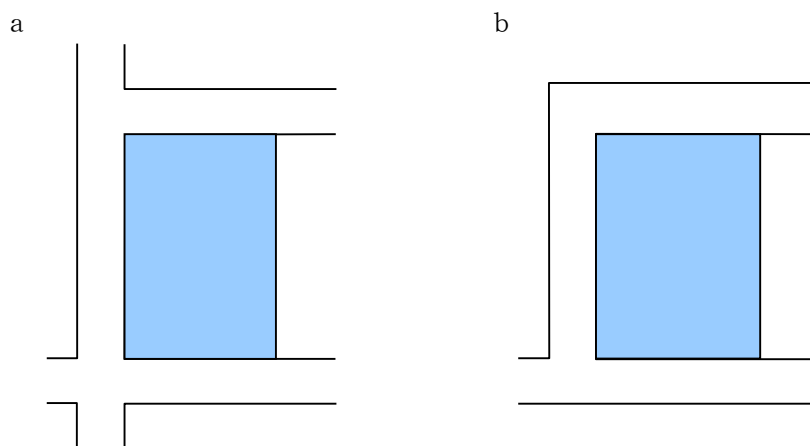


a、b 及び c はいずれも二方路線地である。

(7) 三方路線地

三方路線地とは、三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(図)

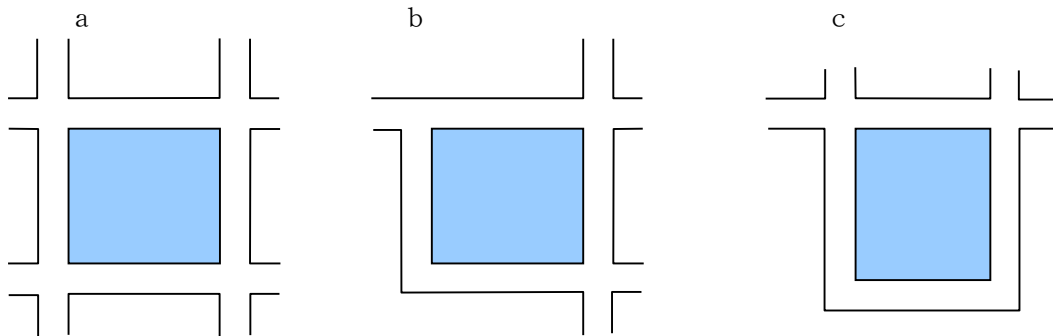


a は三方路線地であるが、b は角地である。

(8) 四方路線地

四方路線地とは、四つの異なる系統の路線が形成する四つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(図)



a は四方路線地であるが、b は三方路線地であり、c は角地である。

(9) 正面路線

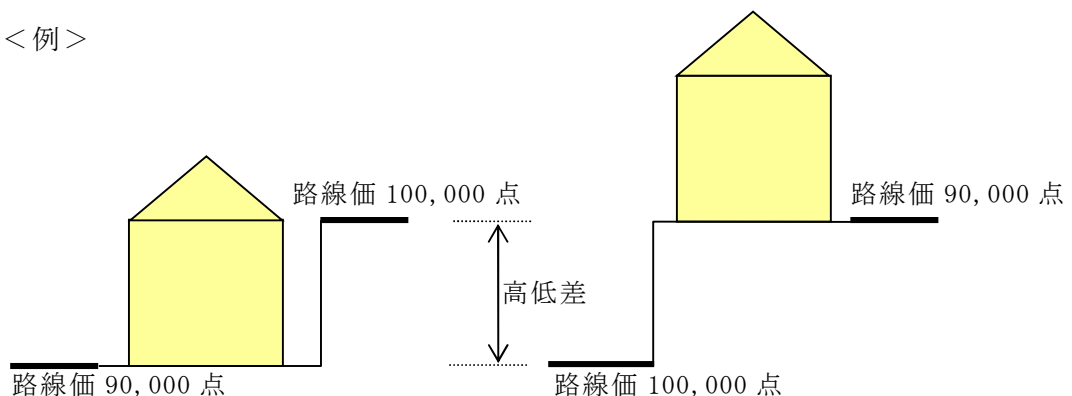
正面路線とは、角地及び準角地又は二方以上の路線地において、原則として路線価が高い方の路線をいう。路線価が同じである場合には、間口が大きい方をいう。

ただし、路線価が近似する場合で、ア及びイのように利用状況からみて実態に即応させる必要があるなど、路線価が高い方の路線を正面路線とすると附近の土地の評価と著しく均衡を失すると認められる場合には、路線価の低い方を正面路線とすることができる。

ア 路線と画地との間に高低差がある場合

高低差のある路線の路線価の方が、他の高低差のない路線の路線価よりも高く、その高低差のない路線を主として利用している場合等で、路線価の高い路線を正面路線とすることによって、付近の土地の評価と著しく不均衡となる場合には路線価の低い路線を正面路線とすることができる。

<例>

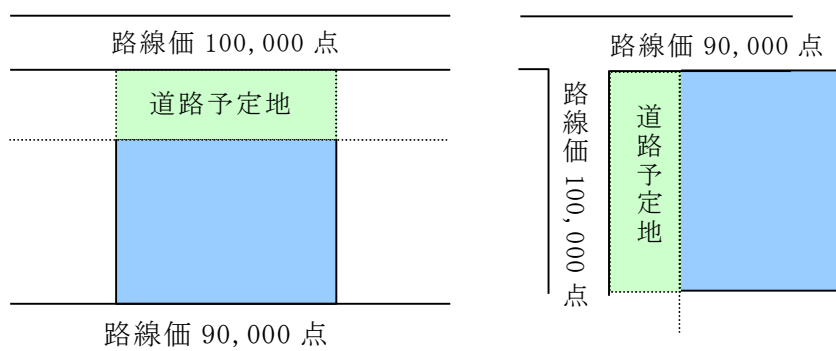


図のような画地の場合には、路線価 90,000 点の路線を正面路線とする。

イ 道路予定地（買収済み）介在地の正面路線の認定について

二方以上の路線地において、一方の路線と画地との間に道路予定地が介在する場合で、当該路線の路線価が他の路線の路線価よりも高い場合の正面路線は、将来道路予定地が道路として利用されること、現実の利用状況として道路予定地を利用して出入りができること等を考慮して、当該路線を正面路線とすることができる。

<例>



(10) 側方路線

側方路線とは、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。

ただし、側方の間口が 2m未満の場合には加算を行うべき側方路線とは認定しない。

(11) 裏路線

裏路線とは、二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいう。

ただし、裏面の間口が 2m未満の場合には加算を行うべき二方路線とは認定しない。

(12) 無道路地

無道路地とは直接路線に接していない画地をいう。

(13) がけ地等

がけ地等とは、画地の一部又は全部が傾斜地等で通常の宅地の用途に供することができないものと認定される画地をいう。

5 間口距離及び奥行距離の測定方法

(1) 間口距離及び奥行距離の測定は、原則として地籍図（土地区画整理事業中の地域で、仮換地課税地域内の宅地にあつては仮換地図）により、^{メートル}m以下小数第1位まで計測する。

(2) 地籍図に基づく1筆の土地の面積と登記簿上の地積が著しく相違するため、奥行等の計測に起因して附近の土地の評価と著しく不均衡が生ずると認められる場合には、実測図等の代替図面がある場合には当該図面を評価図として奥行等の

計測を行う。

代替図面がない場合には当該地籍図に基づく奥行距離等による。

6 画地計算法の適用方法

(1) 奥行価格補正割合法

【評価基準】

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表 1）によつ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。

第 1 章 別表 第 3 3

ア 意義

奥行価格補正割合法とは、宅地の価額に影響を及ぼす諸要素のうち、画地の奥行の要素について考慮するものである。すなわち、宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減する傾向にあるので奥行距離に応じて補正を行うものである。具体的には、街路に沿接する画地について、路線価に「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。

イ 算式

① 1 m²当たり評点数

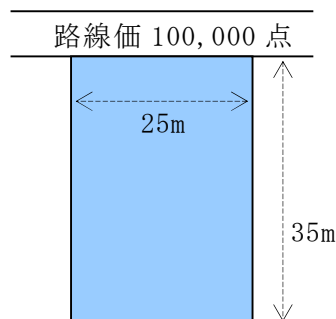
路線価 × 奥行価格補正率

② 評点数

1 m²当たり評点数 × 地積

ウ 計算事例

<事例>



用途地区 …… 普通住宅地区

路線価 …… 100,000 点

地積 …… 875.00 m²

間口 …… 25m

奥行 …… 35m

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{array} = 93,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 93,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 875.00 \end{array} = \underline{\underline{81,375,000}}$$

(2) 側方路線影響加算法

【評価基準】

4 側方路線影響加算法

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（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）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、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つ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）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

第1章別表第3 4

ア 意義

角地に位置する画地は、一方においてのみ路線に接する画地に比べて、利用間口が広くなり宅地としての利用価値が増大することから、側方路線の影響により価額が増加するものとして、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つ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。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）により求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数による（事例 1）。

また、準角地の評点数は、一系統の路線の単なる曲がり角にあるという点で、二系統の路線の交差する点にある通常の角地に比較すれば位置の優位性において劣ることから、加算率を角地の2分の1とする（事例 2）。

側方路線からの影響が画地の一部にしか認められない場合において評価の均衡上必要があるときは、加算すべき単位地積当たり評点数を補正することができる（事例 3）。

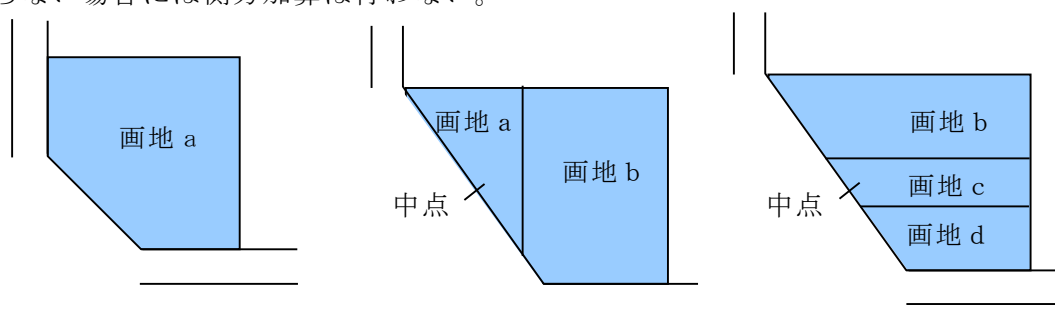
イ 算式

- ① 基本 1 m²当たり評点数
正面路線価 × 奥行価格補正率
- ② 加算 1 m²当たり評点数
側方路線価 × 奥行価格補正率 × 側方路線影響加算率
- ③ 1 m²当たり評点数
基本 1 m²当たり評点数 + 加算 1 m²当たり評点数
- ④ 評点数
1 m²当たり評点数 × 地積

ウ 留意事項

- (ア) 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合において、加算すべき単位地積当たり評点数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は、原則として正面路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率による（事例4）。
- (イ) 側方路線が私道であっても公道と同様の方法により画地計算を行う。
- (ロ) 側方路線が次に掲げる街路に該当する場合において、沿接する画地への影響が過小であると認められる場合には、加算を行うべき側方路線とは認定しない。
 - a 道路幅員が 1.8m未満の街路
 - b 階段状の街路
 - c 歩行者専用街路
 - d 急傾斜街路
 - e 沿接する画地と高低差がある街路
- (エ) 側方の間口が 2m未満の場合又は側方路線との間に幅員が 2mを超える水路が介在する場合には、当該画地に対する側方路線による影響が過小である点を考慮し、加算を行うべき側方路線とは認定しない。
- (オ) 不整形地補正率又は不整形地の評点数算定の補正を適用している画地については、不整形地評点算出法により画地の形状が悪いことによる利用上の制約を画地全体に考慮していることから、加算すべき単位地積当たり評点数を補正しない（事例5）。
- (カ) すみ切りに位置する画地は次に掲げる場合には原則として角地として認定する。
 - a すみ切りに一つの画地のみが接している場合
 - b すみ切りに二以上の画地が接している場合で、当該すみ切り部分の中点を超えて位置している

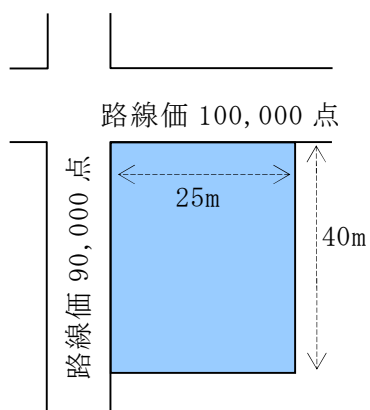
ただし、すみ切り部分にのみ接する画地及びすみ切りに接している部分が少なく二路線のいずれにも接していると判断することが社会通念上適当ととは認められない場合には側方加算は行わない。



画地 a は角地であるが、画地 b、c 及び d は角地ではない。

エ 計算事例

< 事例 1 > 角地の場合



用途地区…………… 普通商業地区
正面路線価…………… 100,000 点
側方路線価…………… 90,000 点

地積…………… 1,000.00 m²
正面間口…………… 25m
正面奥行…………… 40m
側方間口…………… 40m
側方奥行…………… 25m

① 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{l} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{array} = 93,000$$

② 加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{l} \text{(側方路線価)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 7,200$$

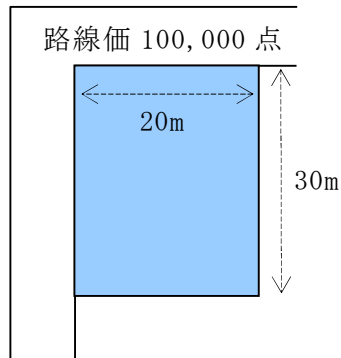
③ 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{l} \text{(基本 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 93,000 \end{array} + \begin{array}{l} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 7,200 \end{array} = 100,200$$

④ 評点数

$$\begin{array}{l} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 100,200 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{(地積)} \\ 1,000.00 \end{array} = \underline{\underline{100,200,000}}$$

<事例2> 準角地の場合



用途地区…… 普通住宅地区
 正面路線価…… 100,000 点
 側方路線価…… 100,000 点

 地積…… 600.00 m²
 正面間口…… 30m
 正面奥行…… 20m
 側方間口…… 20m
 側方奥行…… 30m

(ア) 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

(イ) 加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.02 \end{array} = 1,900$$

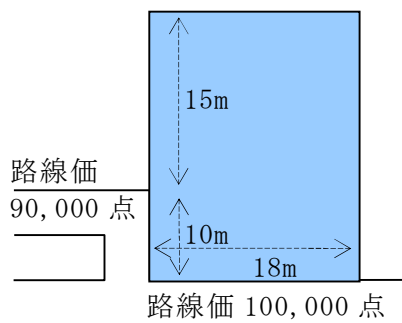
(ウ) 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 100,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,900 \end{array} = 101,900$$

(エ) 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 101,900 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 600.00 \end{array} = \underline{\underline{61,140,000}}$$

<事例3> 側方路線からの影響が画地の一部にしか認められない場合



用途地区…… 普通商業地区
 正面路線価…… 100,000 点
 側方路線価…… 90,000 点

 地積…… 450.00 m²
 正面間口…… 18m
 正面奥行…… 25m
 側方間口…… 10m
 側方奥行…… 18m
 側方想定間口…… 25m

① 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(側方路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(側方路線影響加算率)} & & \\ 90,000 & \times & 1.00 & \times & 0.08 & \times & \frac{10}{25} = 2,880 \\ & & & & & & (0.40) \end{array}$$

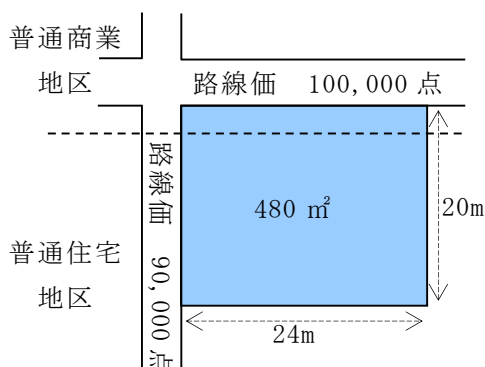
③ 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} & & & & \\ 100,000 & + & 2,880 & = & 102,880 \end{array}$$

④ 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & & & \\ 102,880 & \times & 450.00 & = & \underline{\underline{46,296,000}} \end{array}$$

<事例4> 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合



正面路線価…………… 100,000 点

側方路線価…………… 90,000 点

正面路線の属する用途地区…普通商業地区

側方路線の属する用途地区…普通住宅地区

地積…………… 480.00 m²

正面間口…………… 24m

正面奥行…………… 20m

側方間口…………… 20m

側方奥行…………… 24m

※ 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合は、原則として正面路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率によるため、画地計算で使用する用途地区は普通商業地区。

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(正面路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & = & 100,000 \end{array}$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(側方路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(側方路線影響加算率)} & & \\ 90,000 & \times & 1.00 & \times & 0.08 & = & 7,200 \end{array}$$

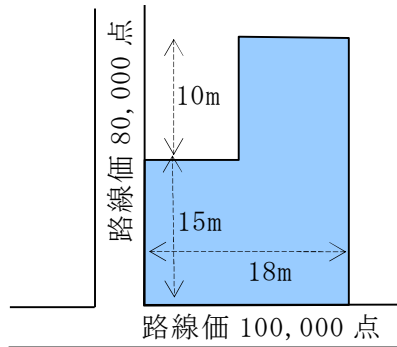
③ 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} & & & & \\ 100,000 & + & 7,200 & = & 107,200 \end{array}$$

④ 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & & & \\ 107,200 & \times & 480.00 & = & \underline{\underline{51,456,000}} \end{array}$$

<事例5> 不整形地の場合



用途地区 …… 普通商業地区

正面路線価 …… 100,000 点

側方路線価 …… 80,000 点

地積 …… 360.00 m²

正面間口 …… 18m

正面奥行 …… 20m

平均的な奥行 (20m (360÷18)) < 想定整形地奥行 (25m)

側方間口 …… 15m

側方奥行 …… 18m

平均的な奥行 (24m (360÷15)) > 想定整形地奥行 (18m)

陰地割合 …… 0.20 $\left(\frac{450-360}{450} \right)$

不整形地補正率 …… 0.96

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価)} \\ 80,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 6,400$$

③ 1 m²当たり評点数

$$\left(\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 100,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 6,400 \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.96 \end{array} = 102,144$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 102,144 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 360.00 \end{array} = \underline{\underline{36,771,840}}$$

(3) 二方路線影響加算法

【評価基準】

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によつ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、裏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「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

第1章別表第3 5

ア 意義

二方路線地は、一方においてのみ路線に接する画地に比べて、利用価値が増大することから、裏路線の影響により価額が増加するものとして、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によつ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。

この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）により求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数による（事例1）。

裏路線からの影響が画地の一部にしか認められない場合において、評価の均衡上必要があるときは、加算すべき単位地積当たり評点数を補正することができる（事例2）。

イ 算式

① 基本1㎡当たり評点数

$$\text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率}$$

② 加算1㎡当たり評点数

$$\text{裏路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率}$$

③ 1㎡当たり評点数

$$\text{基本1㎡当たり評点数} + \text{加算1㎡当たり評点数}$$

④ 評点数

$$1 \text{㎡当たり評点数} \times \text{地積}$$

ウ 留意事項

(7) 正面路線と裏路線の属する用途地区が異なる場合において、加算すべき単位地積当たり評点数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は、原則として裏路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び二方路線

影響加算率による（事例3）。

裏路線が私道であっても公道と同様の方法により画地計算を行う。

(イ) 裏路線が次に掲げる街路に該当する場合において、沿接する画地への影響が過小であると認められる場合には、加算を行うべき裏路線とは認定しない。

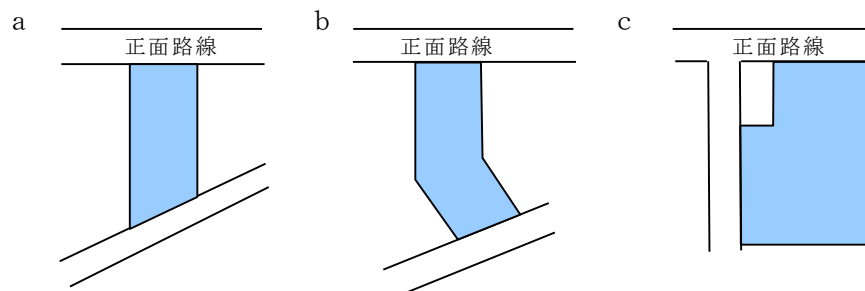
- a 道路幅員が 1.8m 未満の街路
- b 階段状の街路
- c 歩行者専用街路
- d 急傾斜街路
- e 沿接する画地と高低差がある街路

(ウ) 裏面の間口が 2m 未満の場合又は裏路線との間に幅員が 2m を超える水路が介在する場合には、当該画地に対する裏路線からの影響が過小である点を考慮し、加算を行うべき裏路線とは認定しない。

(エ) 不整形地補正率又は不整形地の評点数算定の補正を適用している画地については、不整形地評点算出法により画地の形状が悪いことによる利用上の制約を画地全体に考慮していることから、加算すべき単位地積当たり評点数を補正しない（事例4）。

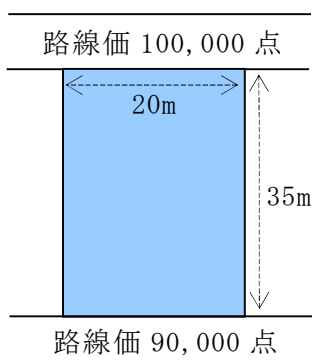
(オ) 次の図のように、裏面の間口が正面の間口と同程度以上の場合には、原則として、加算すべき単位地積当たり評点数を補正しない。

(図)



エ 計算事例

<事例1> 通常の二方路線地の場合



用途地区…… 普通商業地区

正面路線価…… 100,000 点

裏路線価…… 90,000 点

地積…… 700.00 m²

正面間口…… 20m

正面奥行…… 35m

裏面間口…… 20m

裏面奥行…… 35m

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} = 97,000$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(裏路線価)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{array} = 4,365$$

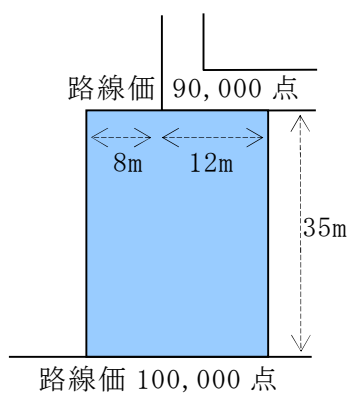
③ 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 97,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 4,365 \end{array} = 101,365$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 101,365 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 700.00 \end{array} = \underline{\underline{70,955,500}}$$

< 事例 2 > 裏路線からの影響が画地の一部にしか認められない場合



用途地区…… 普通商業地区

正面路線価…… 100,000 点

裏路線価…… 90,000 点

地積…… 700.00 m²

正面間口…… 20m

正面奥行…… 35m

裏面間口…… 12m

裏面奥行…… 35m

裏面想定間口…… 20m

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} = 97,000$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(裏路線価)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{array} \times \begin{array}{c} 12/20 \\ (0.60) \end{array} = 2,619$$

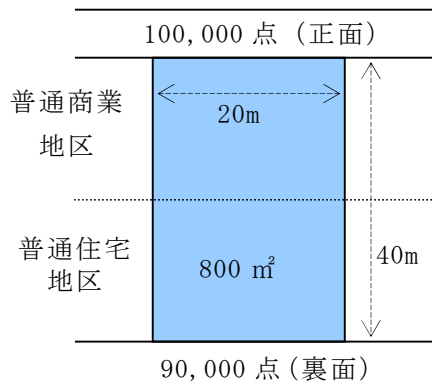
③ 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 97,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 2,619 \end{array} = 99,619$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 99,619 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 700.00 \end{array} = \underline{\underline{69,733,300}}$$

<事例3> 正面路線と裏路線の属する用途地区が異なる場合



正面路線価…………… 100,000 点
 裏路線価…………… 90,000 点
 正面路線の属する用途地区…普通商業地区
 裏路線の属する用途地区……普通住宅地区
 地積…………… 800.00 m²
 正面間口…………… 20m
 正面奥行…………… 40m
 裏面間口…………… 20m
 裏面奥行…………… 40m

① 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{array} = 93,000$$

② 加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(裏路線価)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.91 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.02 \end{array} = 1,638$$

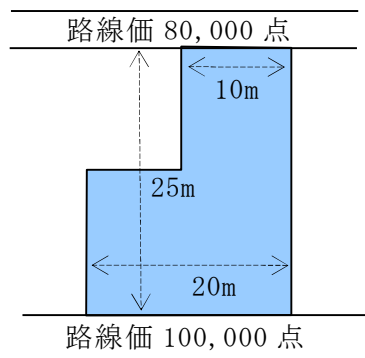
③ 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 93,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 1,638 \end{array} = 94,638$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり評点数)} \\ 94,638 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 800.00 \end{array} = \underline{\underline{75,710,400}}$$

<事例4> 不整形地の場合



用途地区…………… 普通商業地区
 正面路線価…………… 100,000 点
 裏路線価…………… 80,000 点

地積…………… 400.00 m²
 正面間口…………… 20m
 正面奥行…………… 20m

$$\begin{array}{c} \text{平均的な奥行} \\ (20\text{m } (400 \div 20)) \end{array} < \begin{array}{c} \text{想定整形地奥行} \\ 25\text{m} \end{array}$$

裏面間口…………… 10m
 裏面奥行…………… 25m

$$\begin{array}{c} \text{平均的な奥行} \\ (40\text{m } (400 \div 10)) \end{array} > \begin{array}{c} \text{想定整形地奥行} \\ 25\text{m} \end{array}$$

$$\text{蔭地割合} \cdots \cdots \cdots 0.20 \left(\frac{500-400}{500} \right)$$

$$\text{不整形地補正率} \cdots \cdots \cdots 0.96$$

① 基本 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 加算 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(裏路線価)} \\ 80,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{array} = 4,000$$

③ 1 m² 当たり 評点数

$$\left(\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 100,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 4,000 \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.96 \end{array} = 99,840$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 99,840 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 400.00 \end{array} = \underline{\underline{39,936,000}}$$

(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

【評価基準】

6 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。

第1章別表第3 6

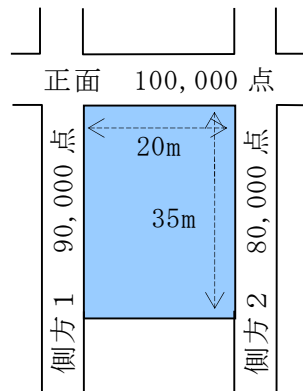
ア 意義

三方路線地又は四方路線地は、街路に接する面が増加し、その利用価値が増大することから、側方路線又は裏路線の影響により価額が増加するものとして、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（事例1、事例2）。

五以上の異なる系統の路線に接する画地についても、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（事例3）。

イ 計算事例

＜事例1＞ 三方の路線に接する画地



用途地区……普通商業地区
 正面路線価……100,000 点
 側方路線価1……90,000 点
 側方路線価2……80,000 点

地積……700.00 m²
 正面間口……20 m
 正面奥行……35 m
 側方間口……35 m
 側方奥行……20 m

① 基本 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} = 97,000$$

② 側方路線加算 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価 1)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 7,200$$

③ 側方路線加算 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価 2)} \\ 80,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 6,400$$

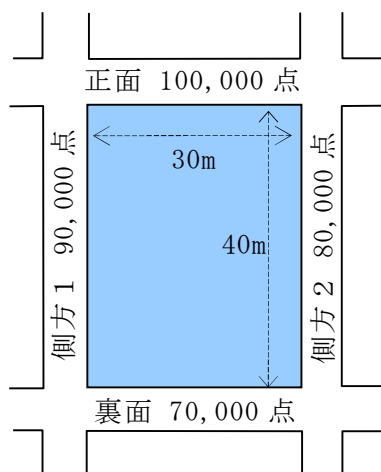
④ 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 97,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 7,200 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 6,400 \end{array} = 110,600$$

⑤ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2 \text{ 当たり 評点数)} \\ 110,600 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 700.00 \end{array} = \underline{\underline{77,420,000}}$$

＜事例2＞ 四方の路線に接する画地



用途地区 …… 普通商業地区

正面路線価 …… 100,000 点

側方路線価1 …… 90,000 点

側方路線価2 …… 80,000 点

裏路線価 …… 70,000 点

地積 …… 1,200.00 m²

正面間口 …… 30m

正面奥行 …… 40m

側方間口 …… 40m

側方奥行 …… 30m

裏面間口 …… 30m

裏面奥行 …… 40m

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{array} = 93,000$$

② 側方路線加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価1)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 7,200$$

③ 側方路線加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(側方路線価2)} \\ 80,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{array} = 6,400$$

④ 二方路線加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(裏路線価)} \\ 70,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{array} = 3,255$$

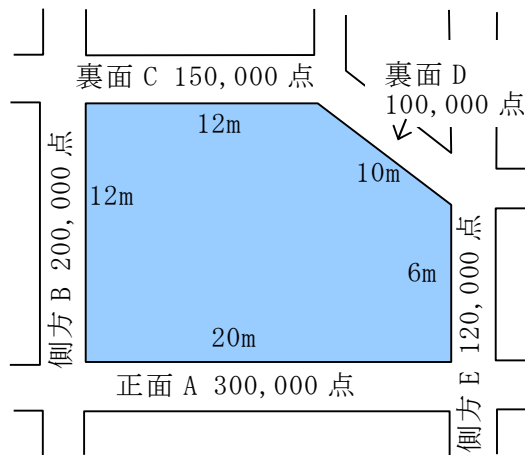
⑤ 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 93,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 7,200 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 6,400 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 3,255 \end{array} = 109,855$$

⑥ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 109,855 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 1,200.00 \end{array} = \underline{\underline{131,826,000}}$$

<事例3> 五以上の異なる系統の路線に接する画地



用途地区 …………… 普通商業地区
 正面 A 路線価 …………… 300,000 点
 側方 B 路線価 …………… 200,000 点
 側方 E 路線価 …………… 120,000 点
 裏面 C 路線価 …………… 150,000 点
 裏面 D 路線価 …………… 100,000 点

地積 …………… 216.00 m²
 正面 A 間口 …………… 20m
 正面 A 奥行 … 10.8m (216 m² ÷ 20m)
 側方 B 間口 …………… 12m
 側方 B 奥行 … 18m (216 m² ÷ 12m)
 側方 E 間口 …………… 6m
 側方 E 奥行 …………… 20m
 裏面間口 …………… 22m
 裏面奥行 … 9.8m (216 m² ÷ 22m)
 蔭地割合 …………… 0.10 $\left(\frac{240 - 216}{240} \right)$
 不整形地補正率 …………… 0.98

① 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(正面路線価)} \\ 300,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.99 \end{matrix} = 297,000$$

② 側方路線加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(B側方路線価)} \\ 200,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 16,000$$

③ 側方路線加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(E側方路線価)} \\ 120,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 9,600$$

④ 二方路線加算 1 m² 当たり評点数

$$\left(\begin{matrix} \text{(C裏面路線価)} \\ 150,000 \end{matrix} \times \frac{12}{22} + \begin{matrix} \text{(D裏面路線価)} \\ 100,000 \end{matrix} \times \frac{10}{22} \right) \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方路線影響加算率)} \\ 0.05 \end{matrix} = 6,172$$

⑤ 1 m² 当たり評点数

$$\left(\begin{matrix} \text{①} \\ 297,000 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{②} \\ 16,000 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{③} \\ 9,600 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{④} \\ 6,172 \end{matrix} \right) \times \begin{matrix} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.98 \end{matrix} = 322,196$$

⑥ 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{あたり評点数}) \\ 322,196 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 216.00 \end{array} = \underline{\underline{69,594,336}}$$

(5) 不整形地評点算法

【評価基準】

(1) 不整形地の評点算法

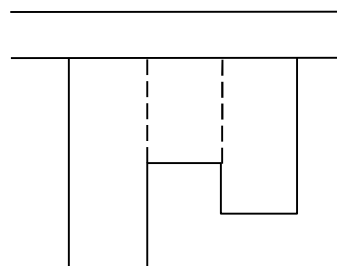
- ① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものである
ので、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整
形地補正率表」（附表 4）によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整
形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表 5）「奥行長
大補正率表」（附表 6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大
補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を
乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限 0.60）
を乗じて評点数を求めるものとする。

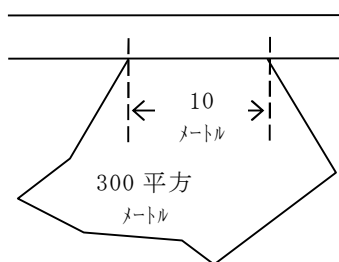
- ② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程
度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めること
とする。

ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、
その区分して得られた整形地について評点数を求める。

————— 線 不整形地
----- 線 整形地に区分した線

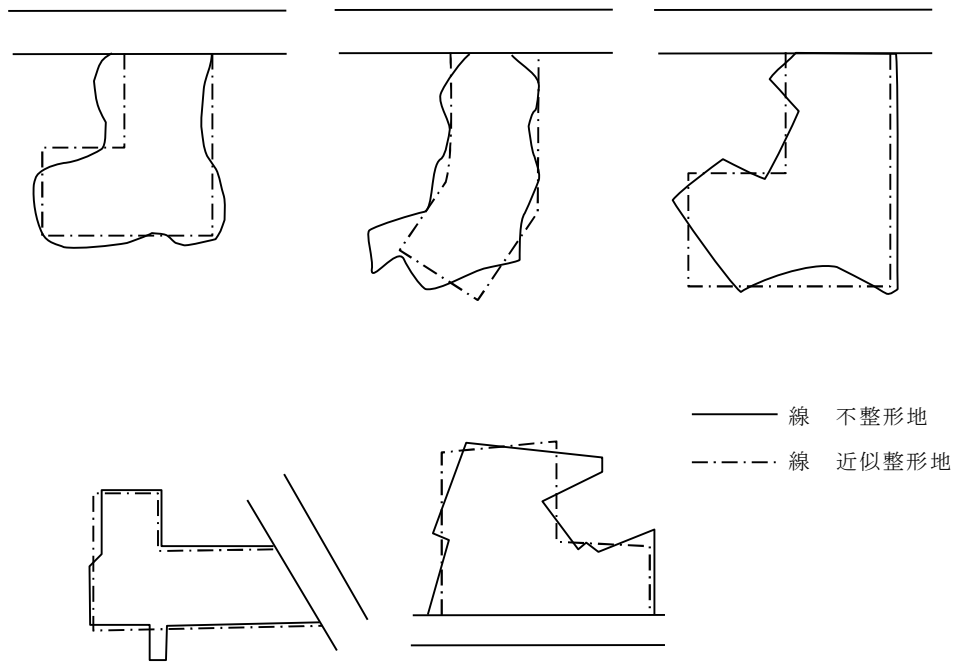


イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離
で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



$$\begin{aligned} \text{奥行距離} &= \frac{300}{10} \\ &= 30(\text{メートル}) \end{aligned}$$

ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



第1章別表第3 7(1)

ア 意義

不整形地の価額は整形地に比して一般に低くなることから、奥行価格補正割合等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表4-1）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める（事例1、事例2）。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」、「奥行長大補正率表」の適用があるときは、次の①から⑤の率のうち、いずれか小なる率（不整形地の評点数算定の補正率）を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。ただし、不整形地の評点数算定の補正率の下限は0.60とする（事例3、事例4）。

- ① 間口狭小補正率
- ② 奥行長大補正率
- ③ ①×②による補正率（乗じて得た数値の小数第3位以下は切り捨てる。）
- ④ 不整形地補正率（不整形地補正率表によって求めた補正率）
- ⑤ ①×④による補正率（乗じて得た数値の小数第3位以下は切り捨てる。）

イ 算式

- ① 1㎡当たり評点数

路線価 × 奥行価格補正率 × 不整形地補正率

② 評点数

1 m²当たり評点数 × 地積

ウ 不整形地補正率の求め方

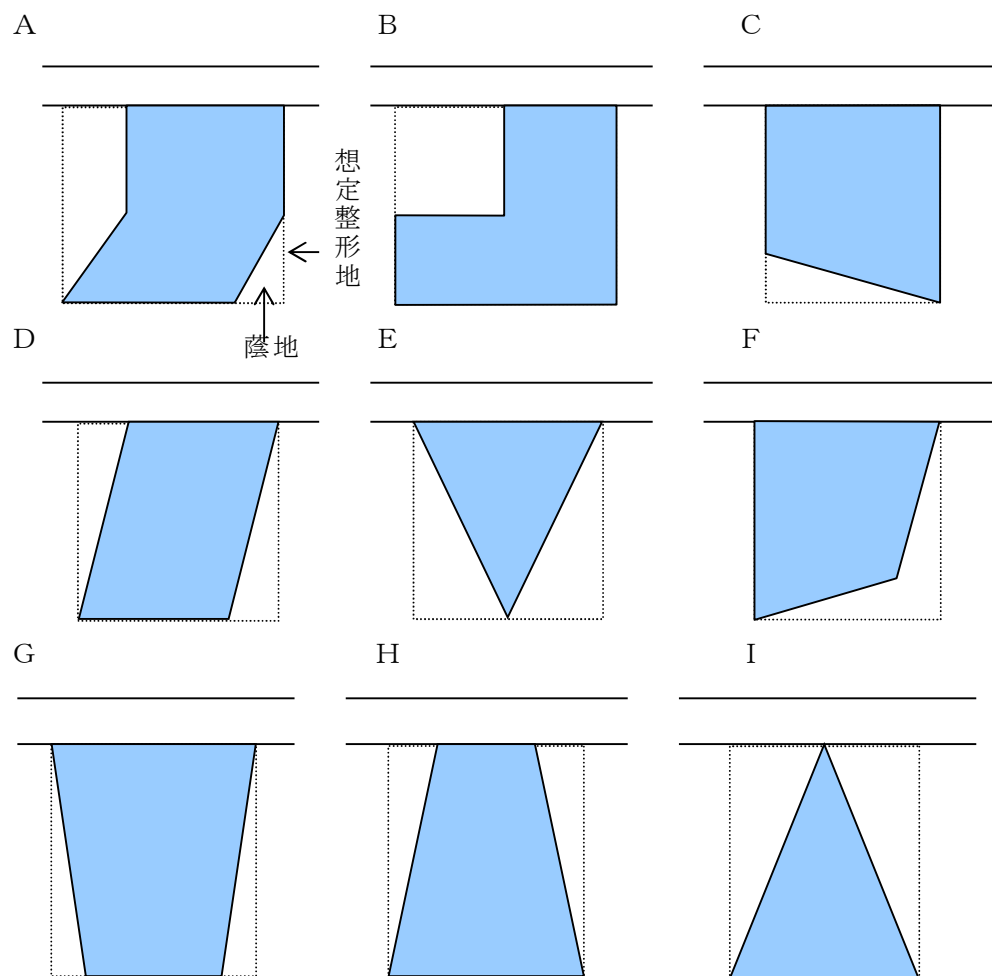
(7) 不整形地補正率は、評価の対象となる不整形地の用途地区及び地積の別によって不整形地補正率表に当てはめ、適用する補正率を判定する。

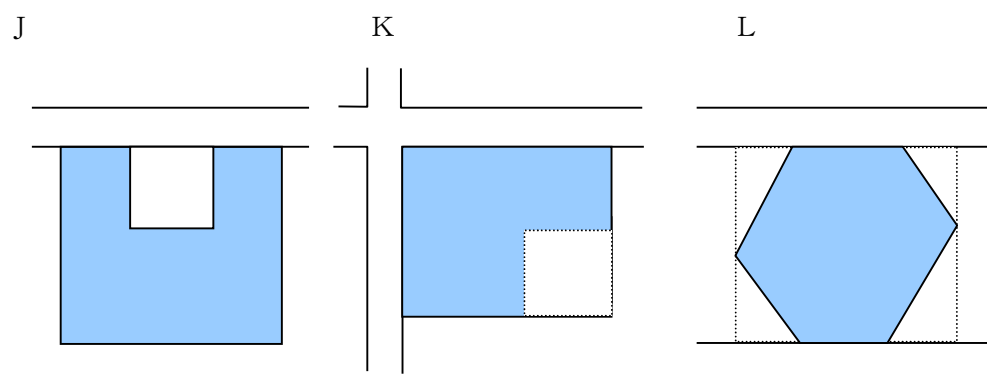
不整形地補正率表における蔭地割合の求め方は、想定整形地の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

(イ) 想定整形地とは、原則として、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のうち最も面積の小さいものをいう。

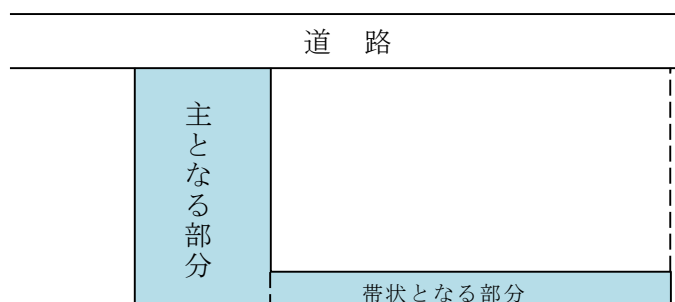
想定整形地の作図例





- (ウ) 極端な形状であるため、不整形地補正率表に定める率を適用することによってもなお、附近の土地の評価との均衡を失っていると認められる場合には、固定資産評価員にりん議のうえ個別に補正率を定める。
- (エ) 大工場地区においては、原則として、不整形地としての補正を行わないが、地積が 9,000 ㎡未満のものについて、評価の均衡上不整形地補正率を適用する必要があると認められる場合は、「不整形地補正率表」に掲げる中小工場地区の区分を適用し、不整形地としての補正を行うこととしても差し支えない。
- (オ) 評価対象画地の形状が、主となる部分（建物の建築などが行われる部分）と、帯状となる部分（通路等としての利用に限られる部分）が接続したものとなっている場合で、画地全体を不整形地とすることによって陰地割合が過大となるものについては、全体に不整形地補正率を適用すると附近の宅地の評価と著しく不均衡を生ずることがある。このような場合には、当該主となる部分と帯状となる部分を分割して評点数を求めることとして差し支えない。

(例)

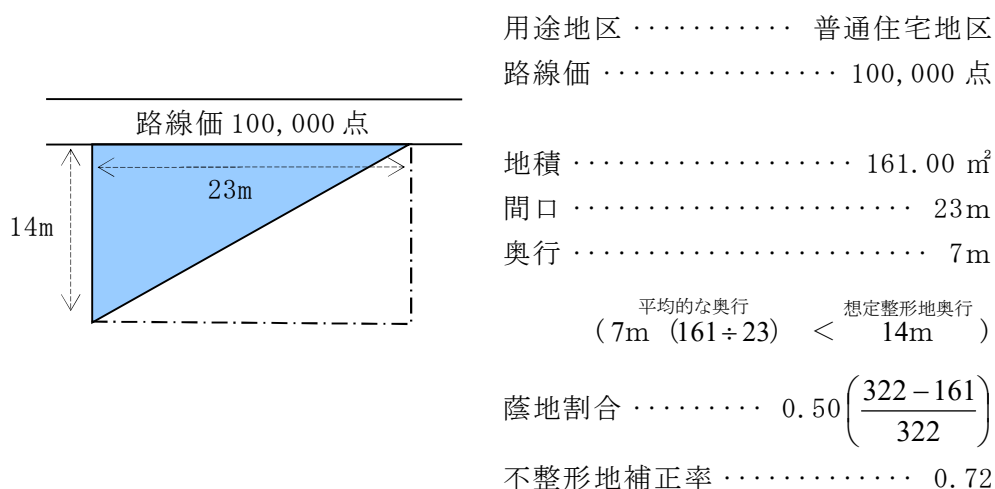


- (カ) 路線と評価対象画地との間に買収済みの道路予定地が介在する場合は、道路予定地部分を陰地としてみなし、不整形地補正率を適用する。なお、間口距離は、将来的に道路予定地が道路として利用されること及び現実の利用状況として道路予定地を利用して出入りができると等と考慮して、評価対象画地と道路予定地が接する部分とする（事例5）。

(キ) 地籍図に基づく1筆の土地の面積と登記簿上の地積に著しい差異があると認められる場合等、地籍図の精度が低いと認められる場合で、かつ当該画地の現況において形状が不整形であると認められる場合には、実測図等の代替図面がある場合には当該図面を評価図として、所定の方法により不整形地補正率を求め、また、代替図面がない場合には、現況調査に基づく方法によって不整形地補正率を求める。

エ 計算事例

<事例1>



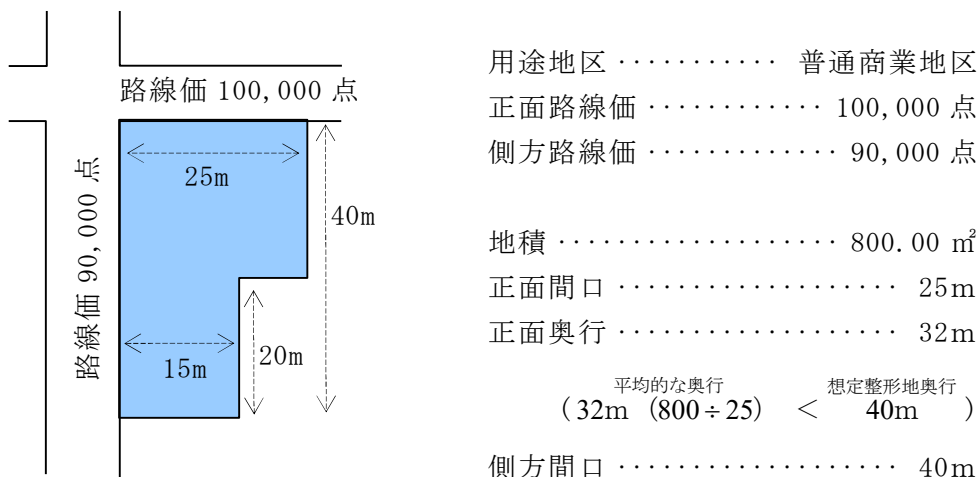
① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.72 \end{array} = 68,400$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 68,400 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 161.00 \end{array} = \underline{\underline{11,012,400}}$$

<事例2>



側方奥行 20m

$$\left(20\text{m} \left(\frac{800}{40} \right) < \frac{\text{平均的な奥行}}{\text{想定整形地奥行}} \right)$$

$$\text{蔭地割合} \cdots \cdots \cdots 0.20 \left(\frac{1,000 - 800}{1,000} \right)$$

不整形地補正率 0.98

① 基本 1 m²当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(正面路線価)} \\ 100,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 97,000$$

② 加算 1 m²当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(側方路線価)} \\ 90,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方路線影響加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 7,200$$

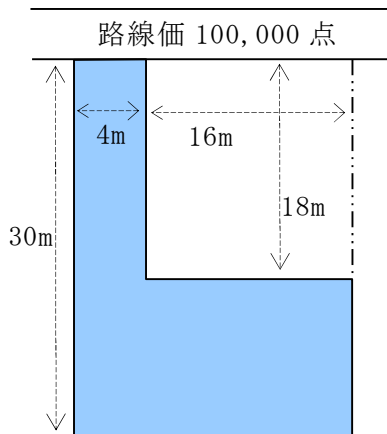
③ 1 m²当たり評点数

$$\left(\begin{matrix} \text{(基本 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 97,000 \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(加算 1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 7,200 \end{matrix} \right) \times \begin{matrix} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.98 \end{matrix} = 102,116$$

④ 評点数

$$\begin{matrix} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 102,116 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(地積)} \\ 800.00 \end{matrix} = \underline{\underline{81,692,800}}$$

< 事例 3 >



用途地区 普通商業地区

路線価 100,000 点

地積 312.00 m²

間口 4m

奥行 30m

$$\left(78\text{m} \left(\frac{312}{4} \right) > 30\text{m} \right)$$

間口狭小補正率 0.97

奥行長大補正率 0.92

間口狭小×奥行長大 0.89

$$\text{蔭地割合} \cdots \cdots \cdots 0.48 \left(\frac{600 - 312}{600} \right)$$

不整形地補正率 0.87

不整形地補正率×間口狭小 ... 0.84

$$(0.97 > 0.92 > 0.89 > 0.87 > 0.84)$$

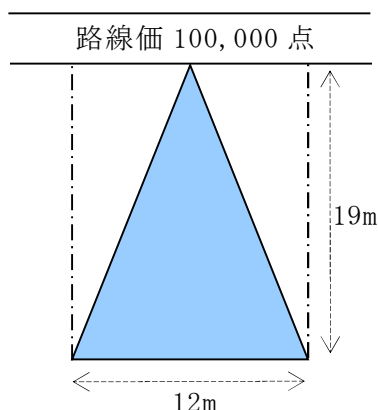
① 基本 1 m²あたり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(不整形地の評点数算定の補正率)} \\ 0.84 \end{array} = 84,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{あたり評点数)} \\ 84,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 312.00 \end{array} = \underline{\underline{26,208,000}}$$

< 事例 4 >



用途地区 …… 普通住宅地区

路線価 …… 100,000 点

地積 …… 114.00 m²

間口 …… 0m

奥行 …… 19m

間口狭小補正率 …… 0.70

奥行長大補正率 …… 0.90

間口狭小×奥行長大 …… 0.63

$$\text{陰地割合} \dots\dots\dots 0.50 \left(\frac{228-114}{228} \right)$$

不整形地補正率 …… 0.72

不整形地補正率×間口狭小 …… 0.504

(0.90 > 0.72 > 0.70 > 0.63 > 0.504) ⇒ 0.6

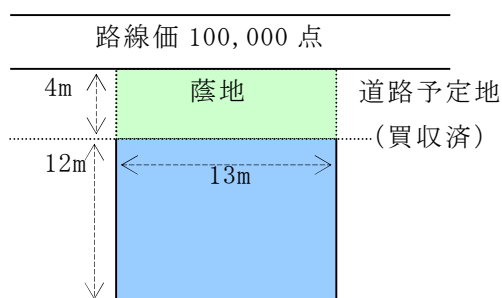
① 基本 1 m²あたり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(不整形地の評点数算定の補正率)} \\ 0.60 \end{array} = 60,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{あたり評点数)} \\ 60,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 114.00 \end{array} = \underline{\underline{6,840,000}}$$

< 事例 5 >



用途地区 …… 普通住宅地区

路線価 …… 100,000 点

地積 …… 156.00 m²

間口 …… 13m

奥行 …… 16m

$$\text{陰地割合} \dots\dots\dots 0.25 \left(\frac{208-156}{208} \right)$$

不整形地補正率 …… 0.92

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.92 \end{array} = 92,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 92,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 156.00 \end{array} = \underline{\underline{14,352,000}}$$

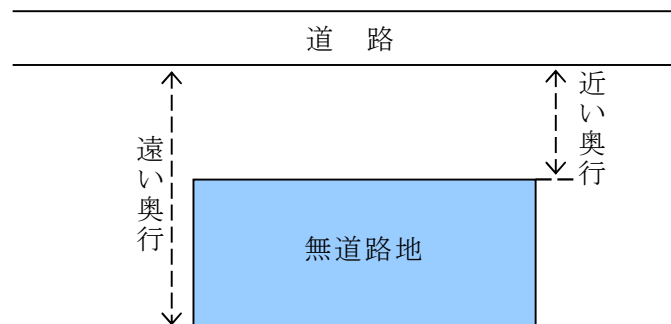
(6) 無道路地評点算出法

【評価基準】

(2) 無道路地の評点算出法

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の均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1 m²当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

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



第1章別表第3 7 (2)

ア 意義

無道路地（直接路線に接していない画地をいう。）の利用価値は、一般的には路線に接している画地と比較して著しく減少すること、また、その利用価値の減少の程度が街路と当該無道路地との位置関係によって異なると考えられることから、当該無道路地の価額の算出に当たって、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、「通路開設補正率表」（附表5-1）によって求めた通路開設補正率及び「無道路地補正率表」（附表5-2）によって求めた無道路地補正率を乗じて1 m²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。

通路開設補正率とは、建築基準法等で必要とされる道路に接する長さに基づく通路開設の難易等を考慮し、路線から当該無道路地に至る通路部分の距離に応じ

て補正を行うものであり、また、無道路地補正率とは、当該画地が無道路地であることによる減価を一律に補正するものである。

イ 算式

① 1㎡当たり評点数

路線価 × (奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率)

② 評点数

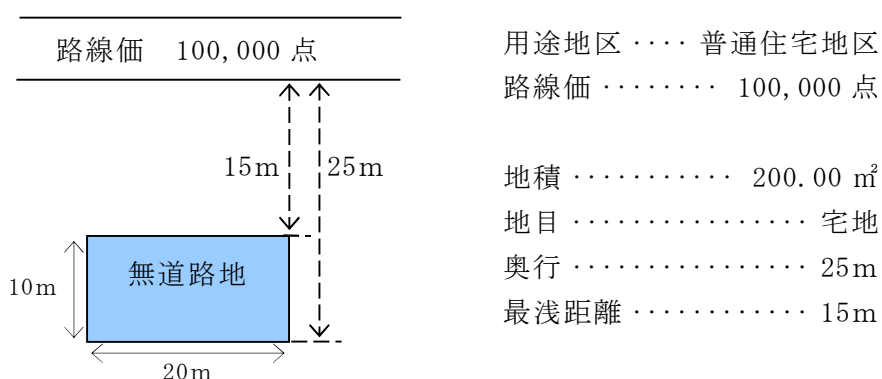
1㎡当たり評点数 × 地積

ウ 留意事項

- (ア) 無道路地については、間口狭小補正率、奥行長大補正率及び不整形地補正率は適用しない。
- (イ) 「通路開設補正率表」中の「最浅距離」とは、路線から当該無道路地の最浅部までの距離をいう。
- (ウ) 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は、原則として、実際に利用している路線とする。また、利用している路線が不明の場合は、最も距離の近い路線とする。ただし、評価の均衡上必要があると認められる場合は、最も距離の近い路線以外の路線とすることができる。
- (エ) 路線と画地の間に水路が介在する場合の評価について、水路の幅員が2mを超える場合は、無道路地として評価する。
- (オ) 無道路地評点算出法においては、奥行価格補正率、通路開設補正率及び無道路地補正率を乗じて得た数値(連乗の過程で小数第3位以下の端数が生じた場合は、その都度切り捨てる。)を路線価に乘じる。

エ 計算事例

<事例>



① 1㎡当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \left(\begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(通路開設補正率)} \\ 0.80 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(無道路地補正率)} \\ 0.60 \end{array} \right) = 46,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{当たり評点数}) \\ 46,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 200.00 \end{array} = \underline{\underline{9,200,000}}$$

(7) 間口が狭小な宅地等評点算出法

【評価基準】

(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表 5）又は「奥行長大補正率表」（附表 6）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

第1章別表第3 7(3)

ア 意義

間口が一定限度以下の狭小な画地若しくは画地の一部が路地状になって路線に沿接していることにより建築規制を受ける画地又は奥行と間口の関係が不均衡な状態にある画地は、宅地本来の効用を果たすことが困難となり利用価値が減少することから、当該各画地の評価を行うに当たっては、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表 6）又は「奥行長大補正率表」（附表 7）によつて求めた補正率を乗じて1 m²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（事例1、事例2、事例3）。

イ 算式

(7) 間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地の評点算出法

① 1 m²当たり評点数

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率（奥行長大補正率）}$$

② 評点数

$$1\text{ m}^2\text{当たり評点数} \times \text{地積}$$

(イ) 間口が狭小で、奥行が長大な画地の場合の評点算出法

① 1 m²当たり評点数

$$\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率} \times \text{奥行長大補正率}$$

② 評点数

$$1\text{ m}^2\text{当たり評点数} \times \text{地積}$$

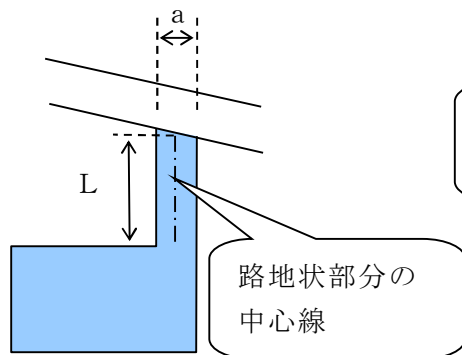
ウ 留意事項

(7) 間口狭小補正率又は奥行長大補正率は、当該補正の対象となる画地が角地及び準角地又は二方以上の路線に接する画地である場合には、基本1 m²当たり評点数に側方路線影響加算法、二方路線影響加算法等によつて加算すべき1 m²当たり評点数を加算した後の評点数に乗ずるものとする（事例4）。

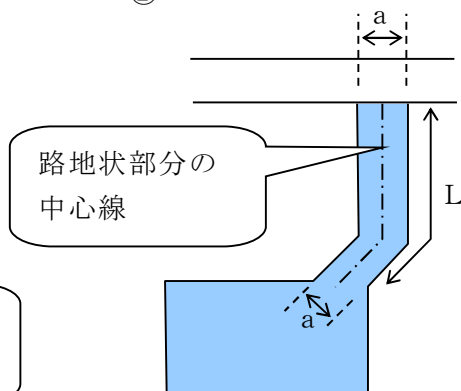
- (イ) 間口と路地状部分の長さの関係が間口狭小補正率表（附表6）のただし書きに記載する関係にある場合には、適用する補正率を0.7とする。路地状部分の長さ（路地状部分の幅（最狭部分））は、次の図のように求める。

（図） L：路地状部分の長さ a：路地状部分の幅

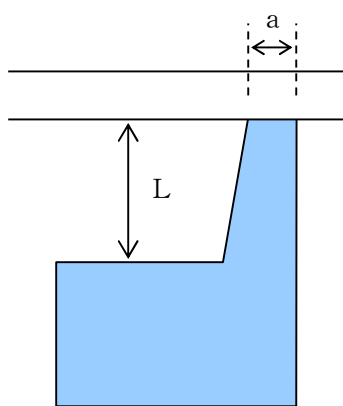
①



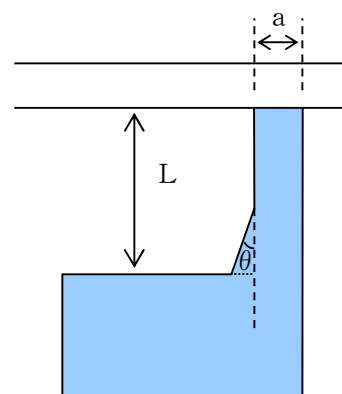
②



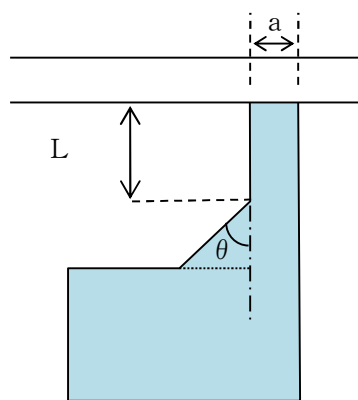
③



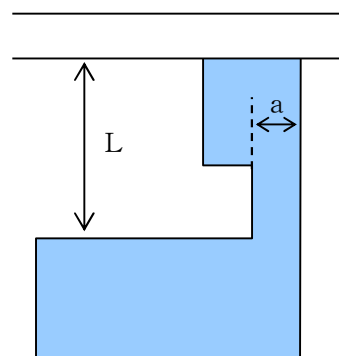
④


 $\theta < 30^\circ$

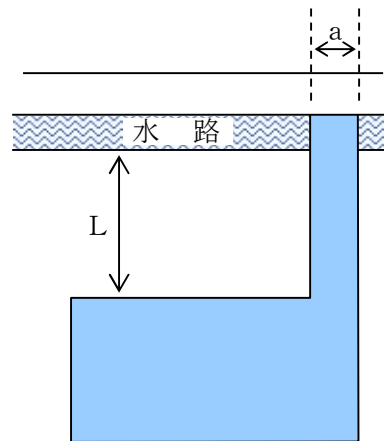
⑤


 $\theta \geq 30^\circ$

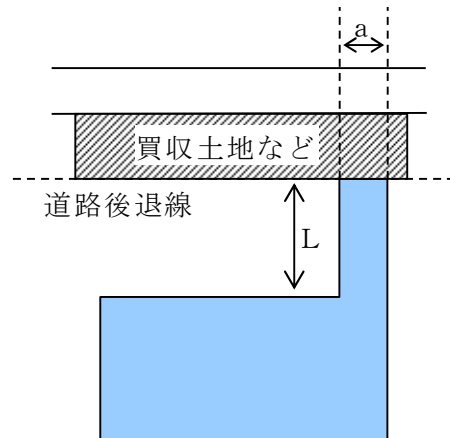
⑥



⑦

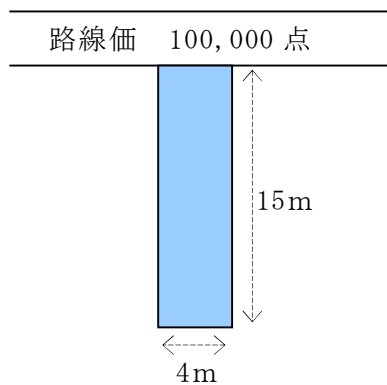


⑧



エ 計算事例

< 事例 1 >



用途地区・・・普通住宅地区

路線価・・・・・・100,000 点

地積・・・・・・60.00 m²

間口・・・・・・4m

奥行・・・・・・15m

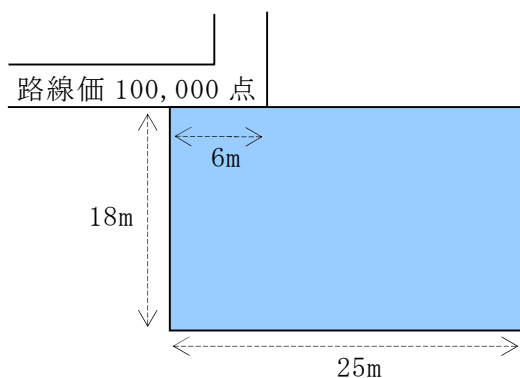
① 1 m²あたり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(間口狭小補正率)} & \text{(奥行長大補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.94 & \times & 0.96 = 90,240 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccc} \text{(1 m}^2\text{あたり評点数)} & & \text{(地積)} \\ 90,240 & \times & 60.00 = \underline{\underline{5,414,400}} \end{array}$$

< 事例2 >



用途地区…… 普通住宅地区

路線価………… 100,000 点

地積…………… 450.00 m²

間口…………… 6m

奥行…………… 18m

① 1 m²あたり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(間口狭小補正率)} & \text{(奥行長大補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.97 & \times & 0.96 = 93,120 \end{array}$$

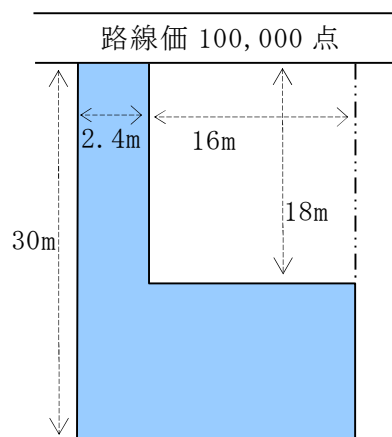
② 評点数

$$\begin{array}{ccc} \text{(1 m}^2\text{あたり評点数)} & \text{(地積)} & \\ 93,120 & \times & 450.00 = \underline{\underline{41,904,000}} \end{array}$$

< 事例3 > 間口と路地状部分の長さの関係により建築規制を受ける画地

用途地区………… 普通住宅地区

路線価…………… 100,000 点

地積…………… 264.00 m²

間口…………… 2.4m

奥行…………… 30m

$$\begin{array}{cc} \text{平均的な奥行} & \text{想定整形地奥行} \\ (110\text{m } (264 \div 2.4)) & > 30\text{m} \end{array}$$

間口狭小補正率………… 0.70

奥行長大補正率………… 0.90

間口狭小×奥行長大………… 0.63

$$\text{蔭地割合} \dots\dots\dots 0.52 \left(\frac{552 - 264}{552} \right)$$

不整形地補正率………… 0.72

不整形地補正率×間口狭小………… 0.504

$$(0.90 > 0.72 > 0.70 > 0.63 > 0.504) \Rightarrow 0.60$$

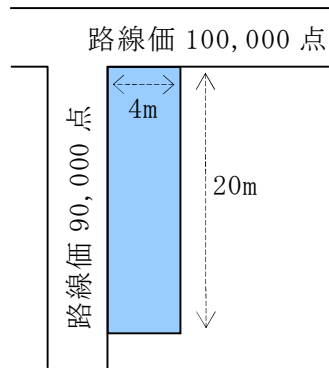
① 基本 1 m²あたり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(不整形地の評点数算定の補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 0.95 & \times & 0.60 & = & 57,000 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 57,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 264.00 \end{array} = \underline{\underline{15,048,000}}$$

< 事例 4 >



用途地区…………… 普通住宅地区
正面路線価…………… 100,000 点
側方路線価…………… 90,000 点

地積…………… 80.00 m²
正面間口…………… 4 m
正面奥行…………… 20 m
側方間口…………… 20 m
側方奥行…………… 4 m

① 基本 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} (\text{正面路線価}) \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{奥行価格補正率}) \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 側方路線加算 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} (\text{側方路線価}) \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{奥行価格補正率}) \\ 0.92 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{側方路線影響加算率}) \\ 0.03 \end{array} = 2,484$$

③ 1 m² 当たり評点数

$$\left(\begin{array}{c} (\text{基本 } 1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 100,000 \end{array} + \begin{array}{c} (\text{加算 } 1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 2,484 \end{array} \right) \times \begin{array}{c} (\text{間口狭小補正率}) \\ 0.94 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{奥行長大補正率}) \\ 0.92 \end{array} = 88,627$$

④ 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 88,627 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 80.00 \end{array} = \underline{\underline{7,090,160}}$$

(8) がけ地等の評点算法

【評価基準】

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部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地等補正率表」（附表 7）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

第 1 章別表第 3 7 (3)

ア 意義

がけ地等で通常の用に供することができない部分を有する画地の利用価値は、

当該部分を有しない画地に比較して減少することから、当該画地の評価を行うに当たっては、「がけ地補正率表1」（附表8-1）又は「がけ地補正率表2」（附表8-2）によって求めた補正率を乗じて1㎡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。

この場合において、「がけ地補正率表1」又は「がけ地補正率表2」の適用区分は次のとおりである。

(ア) がけ地補正率表1

がけ地等で、道路との高低差がおおむね2m以上あり、かつ、当該がけ地部分の傾斜角度が30度以上あって、通常の用途に供することができないと認めら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部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表1」を適用する（事例1）。

(イ) がけ地補正率表2

がけ地等で、道路との高低差がおおむね2m以上あり、かつ、当該がけ地部分の傾斜角度が15度程度以上30度未満にあって、通常の用途に供することができないと認めら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部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表2」を適用する（事例2）。

イ 算式

① 1㎡当たり評点数

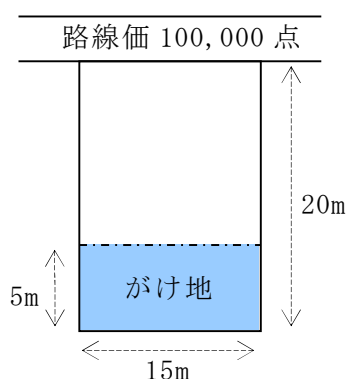
路線価 × 奥行価格補正率 × がけ地補正率

② 評点数

1㎡当たり評点数 × 地積

ウ 計算事例

<事例1> 「がけ地補正率表1」を適用する場合



用途地区…………… 普通住宅地区

路線価…………… 100,000 点

地積…………… 300.00 ㎡

間口…………… 15m

奥行…………… 20m

該当地積…………… 75 ㎡

（がけ地が高低差2m以上で
傾斜角度30度以上と認められる場合）

$$\text{がけ地補正率} \cdots \cdots 0.90 \left(\frac{75^{\text{(該当地積)}}}{300^{\text{(総地積)}}} = 0.25 \right)$$

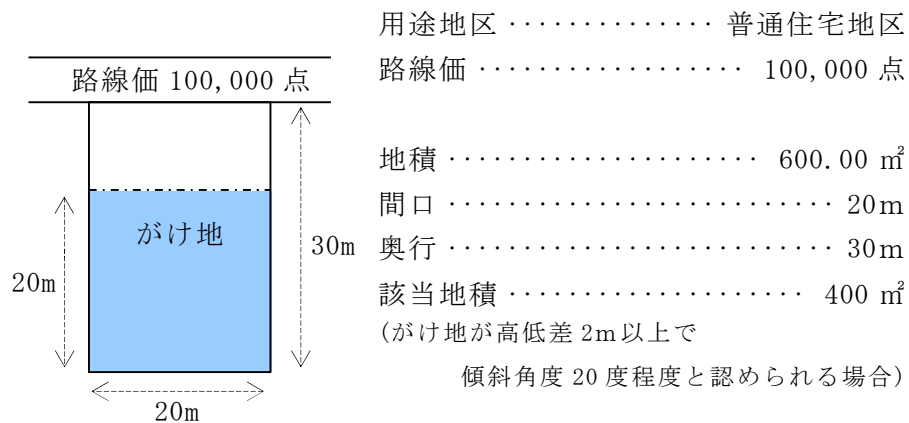
① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(がけ地補正率)} \\ 0.90 \end{array} = 90,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{27,000,000}}$$

<事例2> 「がけ地補正率表2」を適用する場合



$$\text{がけ地補正率} 0.80 \left(\frac{400^{\text{(該当地積)}}}{600^{\text{(総地積)}}} = 0.66 \dots \right)$$

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(がけ地補正率)} \\ 0.80 \end{array} = 76,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 76,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 600.00 \end{array} = \underline{\underline{45,600,000}}$$

(9) 特別緑地保全地区内の土地の補正

【評価基準】

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 5 条第 1 項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。）内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の 2 分の 1 に相当する価額によつて、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応

じて、「画地計算法」（別表第3）の「がけ地補正率表」（附表7）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

第1章第11節

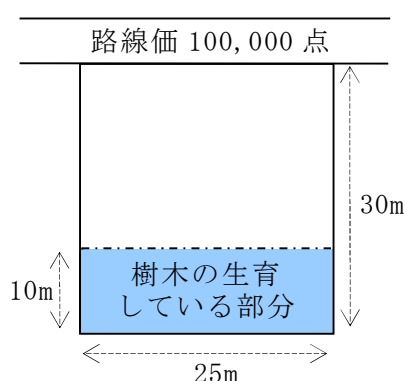
ア 意義

都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定による特別緑地保全地区内の土地は、緑地保全の見地から樹木の伐採、建築物の新築等に対する規制が行われているため、一般には、価額が低くなる事情にあることから、特別緑地保全地区内にある土地の評価に当たっては、一画地の総地積に対する樹木の生育している部分（当該樹木の生育している部分のうち、専ら観賞用に植栽された庭木等が存するいわゆる庭園に係る部分を除く。）の地積の割合に応じ、「特別緑地保全地区内土地補正率表」（附表9）により求めた補正率によつてその評点数を補正する。

ただし、地方交付税法施行令（昭和33年政令第117号）第1条各号に掲げるものの用に供する土地については、当該補正を適用しないものとする。

イ 計算事例

<事例>



用途地区…………… 普通住宅地区
路線価…………… 100,000 点

地積…………… 750.00 m²
間口…………… 25m
奥行…………… 30m
該当地積…………… 250 m²
特別緑地保全地区内土地補正率…………… 0.85

$$\left(\frac{250^{(\text{該当地積})}}{750^{(\text{総地積})}} = 0.33\ldots \right)$$

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(特別緑地保全地区内土地補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 0.95 & \times & 0.85 & = & 80,750 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & \\ 80,750 & \times & 750.00 & = & \underline{\underline{60,562,500}} \end{array}$$

(10) その他の補正（所要の補正）

【評価基準】

4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

第1章第3節二（一）

ア 意義

その他の補正とは、評価の均衡を図るため、宅地の状況に応じ「画地計算法」の附表等について行う所要の補正である。すなわち、評価を行うべき画地の価額の低下等の原因が、当該画地の個別的要因によること、また、その影響が局部的である等の理由から、その価格事情を路線価の付設によって評価に反映させることが困難な場合には、その価格事情に特に著しい影響が認められるときに限り、個別の画地ごとに補正を行うことができるものである。

イ 種類

(ア) 画地条件に関するもの

- a 横断歩道橋に沿接する土地の補正
- b 水路補正
- c 道路より低い画地等の補正
- d 大規模画地の補正
- e 過小な画地の補正

(イ) 環境条件に関するもの

- a 日照障害を受ける住宅地区の宅地等の補正
- b 東海道新幹線等の交通施設からの影響を受ける土地に係る補正
- c ガイドウェイバスからの影響に係る補正
- d 堀川・新堀川に沿接する土地の補正

(ウ) 法令上の規制等に関するもの

- a 都市計画施設の予定地に定められた宅地等の補正
- b 高圧線下地等の補正
- c 地下障害物により影響を受ける土地の補正
- d 地上障害物により影響を受ける土地の補正
- e 風致地区内の土地の補正
- f 市街化調整区域内の宅地の補正
- g 土砂災害特別警戒区域に指定された土地の補正

(エ) その他

- a 工業地区で水路又は岸壁が使用可能な場合の補正
- b 鉄塔敷地の用に供する土地の補正

c 方位

d その他

ウ 適用上の原則

(ア) その他の補正の適用に当たっては、当該画地の画地計算上、側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法等による評点数の加算を行う必要がある場合や、不整形地補正の適用がある場合には、いずれもこれらの加算や補正の適用を行った後の1㎡当たり評点数にその他の補正に係る補正率を乗ずるものとする。

(イ) その他の補正を2以上適用することとなる場合には、それぞれの補正率を乗じて得た数値（乗じて得た数値に小数第3位以下の端数が生じた場合は、その都度切り捨てる。）をその補正率とする。

(ウ) その他の補正を適用する必要がある画地について、当該画地が不整形地で、画地計算上、主となる部分と帯状となる部分を分割して評価する必要があると認められる場合には、その画地全体に対してその他の補正を適用してその評点数を補正するものとする。

(エ) 算式

① 1㎡当たり評点数

路線価 × 奥行価格補正率等 × その他の補正率

② 評点数

1㎡当たり評点数 × 地積

エ 補正の方法

(ア) 画地条件に関するもの

a 横断歩道橋に沿接する土地の補正

横断歩道橋に沿接する画地については、横断歩道橋を利用する歩行者の視界に入るためプライバシーが侵害されるおそれがあること、接面街路との一体利用がしにくいこと等により、一般的には、価額が低くなる事情にあることから、横断歩道橋により影響を受けるとみなされる部分の地積（横断歩道橋から当該画地に対する垂直投影面積による。）の当該画地の全地積に対する割合及び横断歩道橋と沿接画地の距離によって定めた「横断歩道橋補正率表」（附表10）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

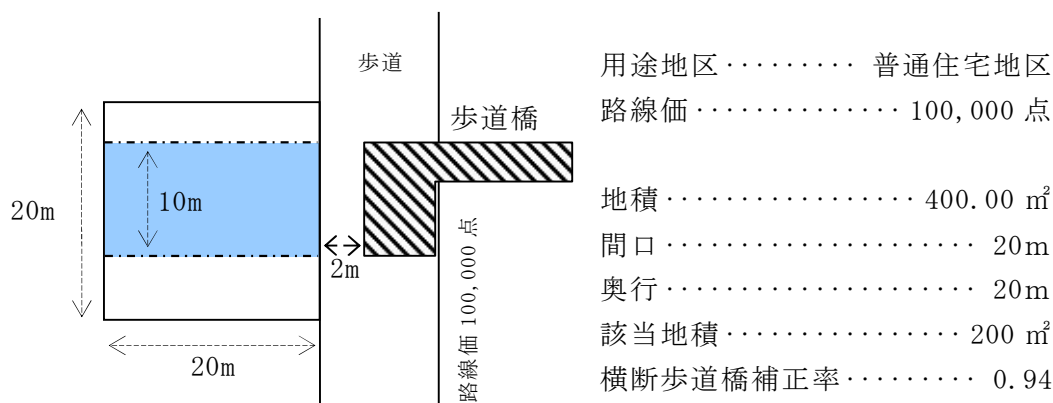
補正の適用に当たっては次の点に留意すること。

(a) 補正の対象となる土地は、宅地及びこれに比準する土地であること。

(b) 補正の対象となる画地は、原則として、正面路線となる街路に横断歩道橋が所在し、利用上支障があると認められるものであり、無道路地については適用しない。

(c) 上記以外で評価の均衡上特に減価を必要とするものについては、固定資産評価員にりん議を行うこと。

< 事例 >



$$\left(\frac{200^{(該当地積)}}{400^{(総地積)}} = 0.50 \right)$$

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{matrix} (路線価) \\ 100,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} (奥行価格補正率) \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} (横断歩道橋補正率) \\ 0.94 \end{matrix} = 94,000$$

② 評点数

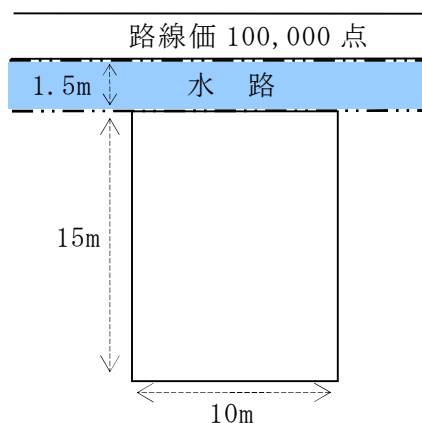
$$\begin{matrix} (1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}) \\ 94,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} (地積) \\ 400.00 \end{matrix} = \underline{\underline{37,600,000}}$$

b 水路補正

道路と画地の間に水路が介在する場合は、道路との一体利用がしにくいことにより、一般的には、価額が低くなる傾向にある。市街地宅地評価法適用区域において、幅員が2m以下の水路が介在する場合の当該水路に沿接することに起因する価額の減価については、原則として、路線価で考慮するものであるが、当該水路に沿接する街路が主要な街路となっている場合等で、路線価付設上で考慮することが適当でないと認められる場合においては、当該水路に沿接する画地について、「水路補正率表」（附表 11）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。ただし、当該水路が暗渠になっていて利用上支障がない場合は補正を行わない。

水路の幅員が2mを超える場合には、無道路地として評価するが、当該水路が暗渠になっていて利用上支障がない場合には、通常の画地として評価する。

<事例>



用途地区・・・普通住宅地区

路線価・・・・・・100,000 点

地積・・・・・・150.00 m²

間口・・・・・・10m

奥行・・・・・・15m

水路幅員・・・・・・1.5m

水路補正率・・・・・・0.85

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(水路補正率)} \\ 0.85 \end{array} = 85,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 85,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 150.00 \end{array} = \underline{\underline{12,750,000}}$$

c 道路より低い画地等の補正

画地全体が道路より低い位置又は高い位置にあるため、その画地の価額が附近の画地と比べ著しく減価していると認められる場合は、宅地以外の地目における造成費相当額控除の手法を準用し、その評点数を求めるものとする。

この場合に基本価額から控除する額については、道路からの高低差あるいは傾斜角度によって、次の区分に従い求める。ただし、その他の地目との評価の均衡を考慮して、基本価額から控除する額は、基本価額の5割を限度とする。

(a) 画地全体が道路面よりおおむね2m以上高い位置にある画地で、利用上の制約を受けることにより評価の均衡上補正を考慮する必要があると認められるものについては、別表1の造成費相当額を基本価額から控除する額とする。

(b) 画地全体が道路面より低い位置にある画地で、低湿地、地盤軟弱等であることから評価の均衡上補正を考慮する必要があると認められるものについては、別表2の造成費相当額を基本価額から控除する額とする(事例1)。

(c) 画地全体が傾斜しており、十分な宅地造成を行わず、建物を建築している画地で、評価の均衡上補正を考慮する必要があると認められるものについては、別表3の造成費相当額を基本価額から控除する額とする。

この場合において、がけ地補正を適用した場合の評点数の方が低くな

る場合は、がけ地補正を適用した場合の評点数を当該画地の評点数とする（事例2）。

（別表1）（基本価額から控除する額（1㎡当たり））（道路面より高い宅地）

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	附近の画地と比べ、利用上の便がやや劣るもの	1	5,600 円
	容易	附近の画地と比べ、利用上の便が特に劣るもの	2	12,400 円

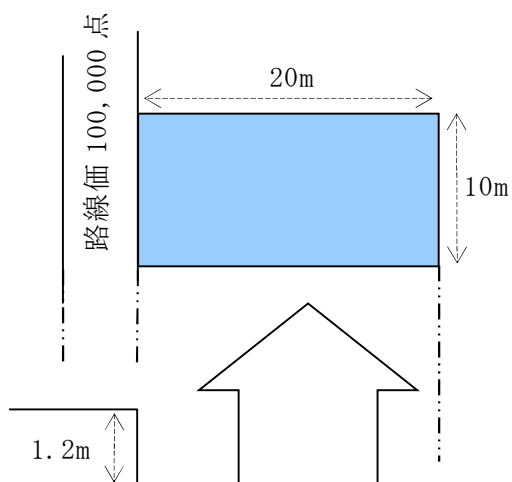
（別表2）（基本価額から控除する額（1㎡当たり））（道路面より低い宅地）

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	画地全体の道路面からの低さが 50cm 以下のもの	1	5,600 円
	容易	画地全体の道路面からの低さが 50cm 超から 1m 以下のもの	2	12,400 円
	やや容易	画地全体の道路面からの低さが 1m 超から 1.5m 以下のもの	3	21,600 円
	やや困難	画地全体の道路面からの低さが 1.5m 超から 2m 以下のもの	4	28,200 円
	困難	画地全体の道路面からの低さが 2m 超のもの	5	35,000 円

（別表3）（基本価額から控除する額（1㎡当たり））（画地全体が傾斜している宅地）

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
傾斜地	傾斜地	15 度以下の傾斜があるもの	21	32,700 円
	急傾斜地	15 度超の傾斜があるもの	22	59,900 円

< 事例 1 >



用途地区 …… 併用住宅地区

路線価 …… 100,000 点

地積 …… 200.00 ㎡

間口 …… 10m

奥行 …… 20m

道路より 1.2m 低い

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 200.00 \end{array} = 20,000,000$$

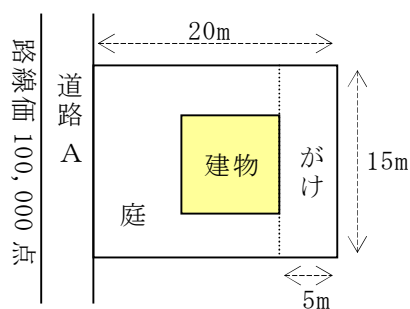
③ 基本価額から控除する額

$$\begin{array}{c} \text{(やや容易)} \\ 21,600 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 200.00 \end{array} = 4,320,000$$

④ 控除後の評点数

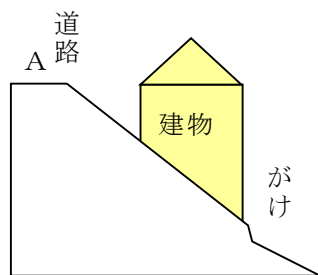
$$\begin{array}{c} \text{(評点数)} \\ 20,000,000 \end{array} - \begin{array}{c} \text{(造成費相当額)} \\ 4,320,000 \end{array} = \underline{\underline{15,680,000}}$$

<事例 2>画地全体が傾斜しており、十分な宅地造成を行わず、建物を建築している画地



用途地区 …… 普通住宅地区
路線価 …… 100,000 点

地積 …… 300.00 m²
間口 …… 15m
奥行 …… 20m
傾斜角度 …… 15 度以下
がけ地該当地積 …… 75 m²



I がけ地補正を適用する場合

$$\text{がけ地補正率} 0.90 \left(\frac{75^{\text{(該当地積)}}}{300^{\text{(総地積)}}} = 0.25 \right)$$

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(がけ地補正率)} \\ 0.90 \end{array} = 90,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{27,000,000}}$$

II 道路より低い画地等の補正を適用する場合

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{30,000,000}}$$

③ 基本価額から控除する額

$$\begin{array}{c} \text{(傾斜地)} \\ 32,700 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{9,810,000}}$$

④ 控除後の評点数

$$\begin{array}{c} \text{(評点数)} \\ 30,000,000 \end{array} - \begin{array}{c} \text{(造成費相当額)} \\ 9,810,000 \end{array} = \underline{\underline{20,190,000}}$$

I と II を比較した結果、評点数は、II により求めた 20,190,000 点となる。

d 大規模画地の補正

大規模な画地については、奥行が極端に長くなること、利用用途が限定され、用途によっては敷地内に道路、公園等を建設する必要があることから、一般的には、標準的な画地に比べて価値が低下すると考えられる。また、不動産鑑定評価においても、高度商業地域、準高度商業地域を除いて面大地の補正等により大規模であることが減価要因として考慮されていることから、地積が用途地区ごとに定める一定面積を超える大規模画地については、「大規模画地補正率表」（附表 12）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

大工場地区においては、40 万 m²を超える画地であって、評価の均衡上必要と認められる場合においては、固定資産評価員にりん議のうえ、別途補正率を定めることができる。

また、大工場地区においては、臨海型又は内陸型の区分に応じて補正率を適用する。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 大規模画地の補正は、評価の単位となる一画地の土地の面積に応じて適用するものであるので、画地の認定の取扱いに十分留意し、各土地の評価の均衡を失することのないようにすること。
- (b) 大規模画地の補正は、不整形地や無道路地であることによって一定の減価が行われている土地であっても適用する。

e 過小な画地の補正

地積が著しく僅少であり、かつ、その立地条件から周囲の土地と一体利用が見込まれない画地については、単独での利用が困難なため土地の利用価値が著しく減少していると考えられる。このことから、地積が一定面積に満たない画地については、「過小画地補正率表」（附表 13）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

「過小画地補正率表」により求めた補正率によって補正してもなお、附近の土地の評価と著しく均衡を失すると認められる場合は、固定資産評価員にりん議のうえ、別に補正率を定めることができる。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 過小な画地の補正は、評価の単位となる一画地の土地の面積に応じて適用するものであるので、画地の認定の取扱いに十分留意し、各土地の評価の均衡を失することのないようにすること。
- (b) 過小な画地の補正は、不整形地や無道路地であることによって一定の減価が行われている土地であっても適用する。

(イ) 環境条件に関するもの

a 日照障害を受ける住宅地区の宅地等の補正

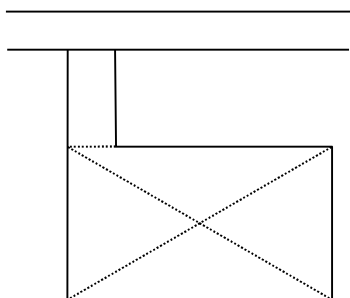
住宅地区において、マンション等中高層の建築物又は構築物による日照障害に起因して、その価額が特に低下していると認められる宅地及びこれに比準する土地については、「日照障害を受ける住宅地区の宅地等の補正率表」（附表 14）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

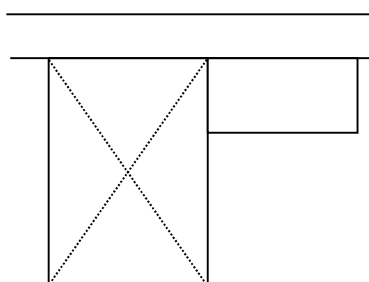
- (a) 補正の対象となる土地は、市街地宅地評価法適用区域のうち、併用住宅地区、高級住宅地区及び普通住宅地区に所在する宅地並びにその他の宅地評価法適用区域（X地区、Y地区、Z地区）に所在する宅地並びにこれらに比準する土地とする。
- (b) 基準年度の賦課期日現在、建築物又は構築物が建築中である場合には、その階数、高さが不確定のため、日照障害の原因となる建築物又は構築物としない。
- (c) 日照障害の原因となる建築物又は構築物が所在する画地については補正を適用しない。
- (d) 補正は一画地を単位に適用する。
- (e) 日影となる時間の測定は、実地調査及び日照計画チャートによって行う。
- (f) 測定の中心点は、一画地の交点を原則とするが、次の場合にはそれぞれに定める交点を測定の中心点とする。

- (i) 袋地等（路線に直に接する通路部分と、これに連続する宅地の主体部分からなる袋状の画地）

主たる部分の交点

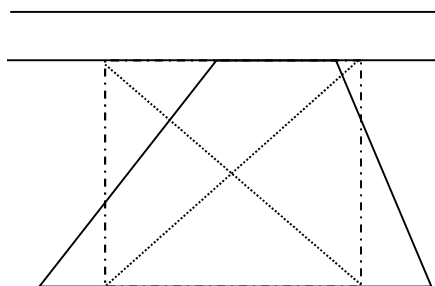


- (ii) 不整形地で、不整形地を区分して整形地が得られる場合
区分した整形地の主たる部分



現に建物が存しない場合の主たる部分は、建物敷地として利用の可能性の高い部分とするが、利用の可能性の高い部分を特定できない場合は、地積の大きい部分とする。

- (iii) (ii) 以外の不整形地の場合
矩形となる近似整形地の交点



近似整形地とは、左図のように外側の蔭地と内側の蔭地の地積がおおむね等しく、かつ、その合計地積ができるだけ小さくなるものをいう。

- (g) A画地に所在する建物AがB画地に対する日照障害の原因建物となっている場合において、さらにC画地に所在する建物Cにより複合的にB画地が日照障害を受けている場合は、AとCの各建物を日照障害の原因となる建物として日影時間を計測する。
- (h) 日照障害の原因となる建築物の高さは、家屋評価に用いる拾出表、立面図などで把握するが、高さが判明しない場合については、各階の高さを次のように認定して計測する。

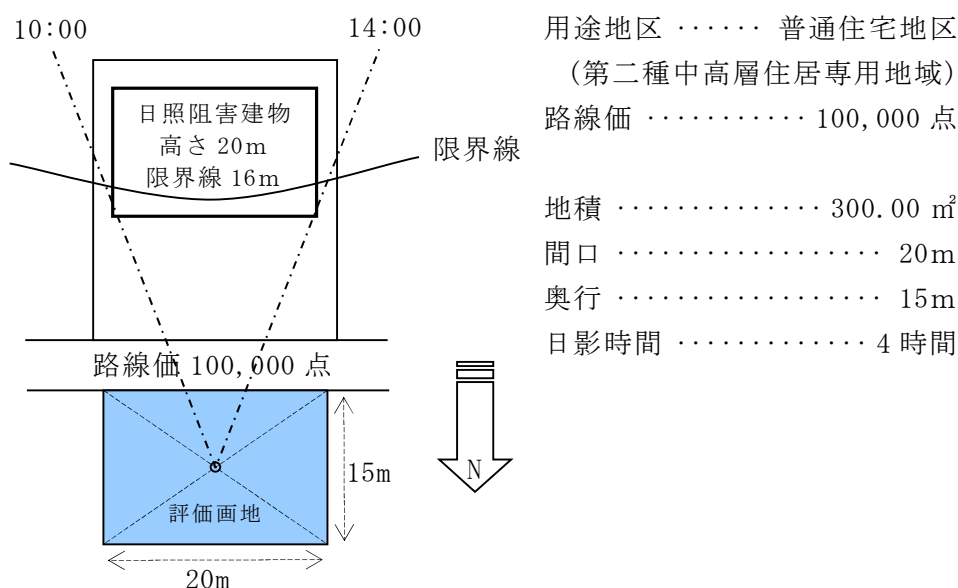
木造建物の階高・・・3m

住宅アパート用非木造建物の階高・・・3.5m

事務所、店舗、百貨店の階高・・・4m

- (i) 日照障害の原因となる建築物の屋上部分に附属する工作物のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号及び第8号により当該建築物の高さ、階数に含まれない広告塔などの工作物については、日照障害の原因となる建築物の高さ、階数に算入しない。

< 事例 >



① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(日照障害補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & = & 90,000 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & & & \\ 90,000 & \times & 300.00 & = & \underline{\underline{27,000,000}} & & \end{array}$$

b 東海道新幹線等の交通施設からの影響を受ける土地に係る補正

東海道新幹線、東海道新幹線以外の鉄道（市営地下鉄の地上走行部分を含む。以下「在来線」という。）、東名高速道路又は都市高速道路等（都市高速道路、名古屋第二環状自動車道、東名阪自動車道、名四国道高架部、知多半島道路及び伊勢湾岸自動車道をいう。）に沿接又は近接する画地については、当該施設から発生する騒音、振動、排気ガス等による影響によって当該画地の価額が著しく減価していると認められることから、当該画地の属する用途地区及び当該施設からの距離に応じ定める「東海道新幹線に係る補正率表」（附表 15-1）、「在来線に係る補正率表」（附表 15-2）、「東名高速道路に係る補正率表」（附表 15-3）、「都市高速道路等に係る補正率表」

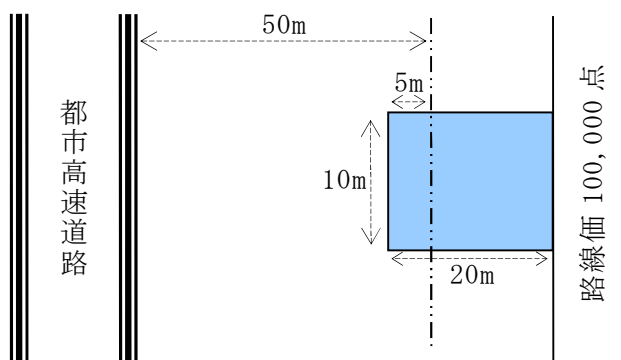
(附表 15-4 又は 15-5) により求めた補正率によって、その評点数を補正する（事例 1）。

これらの補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 建設工事中の都市高速道路等に係る補正については、恒久的な構築物の建設が着手されることにより、街路の状況、景観等に変化をもたらし、沿接画地の価格形成に影響を及ぼすことから行うものであり、その補正率は供用開始後に係る補正率の 2 分の 1 とする。建設工事中とは、本体工事の開始から供用開始までの期間をいう。
- (b) 当該補正については、原則として、鉄道高架、踏切、鉄道、軌道等の鉄道施設又は高速道路等に係る構築物等施設の外縁を基準にしてその適用範囲を求める。

当該施設の境界を把握することが困難な場合には、当該施設の所在する土地の筆界を基準にしてその適用範囲を求めることができる。
- (c) 当該施設からの距離により、画地の一部にのみ補正が適用されることとなる場合又は 2 つの異なる補正率が適用される場合には、その影響部分に対してのみ又はそれぞれの該当地積部分ごとに補正を適用する。
- (d) 東海道新幹線と都市高速道路が近接している等一画地において異なる複数の施設からの影響が認められ、それらの影響が重複する部分がある場合には、当該重複部分には、評点数が小さくなる補正項目を選択して適用することとし、二重には適用しない（事例 2）。
- (e) 在来線のうち、東臨港線及び名古屋臨海鉄道については、旅客として運行しておらず、現行の運行は貨物に限られ、本数も非常に少なく、運行速度による影響も非常に小さいと認められることから補正の対象としない。
- (f) 鉄道のうち地下走行部分については、その騒音、振動、排気ガス等による影響が少ないことから、この補正の対象としない。
- (g) 「都市高速道路等に係る補正率表」の適用にあつては、施設からの騒音、振動、景観等の要因からの影響の相違を考慮して、名古屋都市高速道路 2 号線における吹上交差点から四谷インターチェンジの間の掘割式部分に沿接又は近接する画地については附表 15-5 を適用し、その他の部分に沿接又は近接する画地については附表 15-4 を適用する。

< 事例1 > 都市高速道路供用開始後の場合



用途地区… 併用住宅地区

路線価………… 100,000 点

地積…………… 200.00 m²

間口…………… 10m

奥行…………… 20m

該当地積

50m以内…………… 50 m²50m超 100m以内・ 150 m²① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 100,000$$

② 都市高補正適用部分(50m以内)に係る 1 m²当たり評点数

$$100,000 \times \begin{array}{c} \text{(影響地積)} \\ \frac{50}{200} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(都市高速道路等補正率)} \\ 0.80 \end{array} = 20,000$$

③ 都市高補正適用部分(50m超 100m以内)に係る 1 m²当たり評点数

$$100,000 \times \begin{array}{c} \text{(影響地積)} \\ \frac{150}{200} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(都市高速道路等補正率)} \\ 0.90 \end{array} = 67,500$$

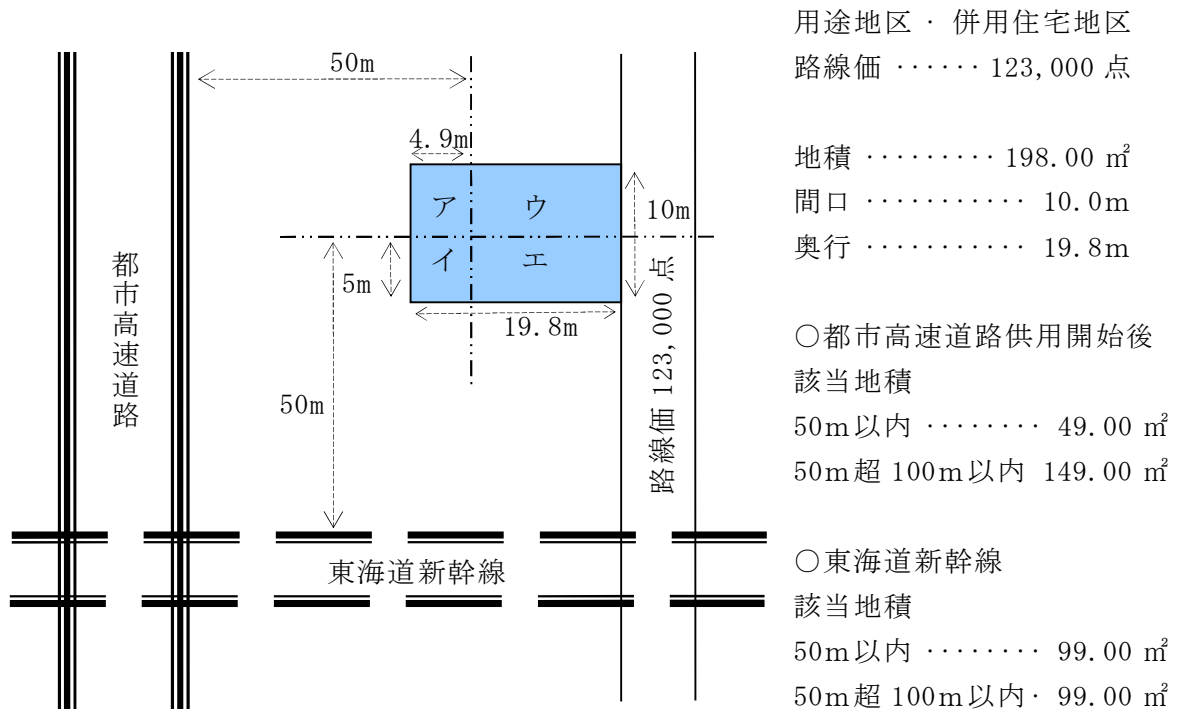
④ 都市高補正適用後の 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(50m以内部分)} \\ 20,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(50m超100m以内部分)} \\ 67,500 \end{array} = 87,500$$

⑤ 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} \\ 87,500 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 200.00 \end{array} = \underline{\underline{17,500,000}}$$

< 事例 2 > 都市高速道路と東海道新幹線（スラブ高架）が交差している場合



ア (24.50 m²) 部分の影響…都市高速道路 0.80 < 東海道新幹線 0.90
→ 都市高速道路 0.80

イ (24.50 m²) 部分の影響…都市高速道路 0.80 = 東海道新幹線 0.80
→ 東海道新幹線 0.80

ウ (74.50 m²) 部分の影響…都市高速道路 0.90 = 東海道新幹線 0.90
→ 東海道新幹線 0.90

エ (74.50 m²) 部分の影響…都市高速道路 0.90 > 東海道新幹線 0.80
→ 東海道新幹線 0.80

① 画地全体の 1 m² 当たり評点数 (補正適用前)

$$\begin{array}{c} \text{(路線価)} \\ 123,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{array} = 123,000$$

② ア部分の 1 m² 当たり評点数 (補正適用前)

$$123,000 \times \frac{\begin{array}{c} \text{(影響地積)} \\ 24.50 \end{array}}{198.00} = 15,219.69... \xrightarrow{\text{小数点未満切上げ}} 15,220$$

③ ア部分の 1 m² 当たり評点数 (補正適用後)

$$15,220 \times \begin{array}{c} \text{(都市高速道路等補正率)} \\ 0.80 \end{array} = 12,176$$

④ イ＋エ部分の 1 m² 当たり評点数 (補正適用前)

$$123,000 \times \frac{\text{(影響地積)} \quad 99.00}{198.00} = 61,500$$

⑤ イ＋エ部分の1㎡当たり評点数（補正適用後）

$$61,500 \times \frac{\text{(東海道新幹線補正率)} \quad 0.80}{1} = 49,200$$

⑥ ウ部分の1㎡当たり評点数（補正適用前）

$$\begin{aligned} \text{(i)} \quad 123,000 \times \frac{\text{(影響地積)} \quad 74.50}{198.00} &= 46,280.30 \cdots \xrightarrow{\text{小数点未満切上}} 46,281 \\ \text{(ii)} \quad 123,000 - 15,220 - 61,500 &= 46,280 \end{aligned}$$

(i)(ii)いずれか小さい方 → 46,280

⑦ ウ部分の1㎡当たり評点数（補正適用後）

$$46,280 \times \frac{\text{(都市高速道路等補正率)} \quad 0.90}{1} = 41,652$$

⑧ 補正適用後の1㎡当たり評点数（補正適用後）

$$12,176 + 49,200 + 41,652 = 103,028$$

⑨ 評点数

$$\text{(1㎡当たり評点数)} \quad 103,028 \times \frac{\text{(地積)} \quad 198.00}{1} = \underline{\underline{20,399,544}}$$

c ガイドウェイバスからの影響に係る補正

ガイドウェイバス（ゆとりーとライン志段味線）の高架式施設（大曽根～小幡緑地）に沿接又は近接する画地については、当該施設による圧迫感や景観上の問題などの影響によって、当該画地の価額が附近のガイドウェイバスに沿接又は近接していない画地と比べて減価していると認められることから、当該画地の属する用途地区及び当該施設からの距離に応じて「ガイドウェイバスに係る補正率表」（附表 16）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

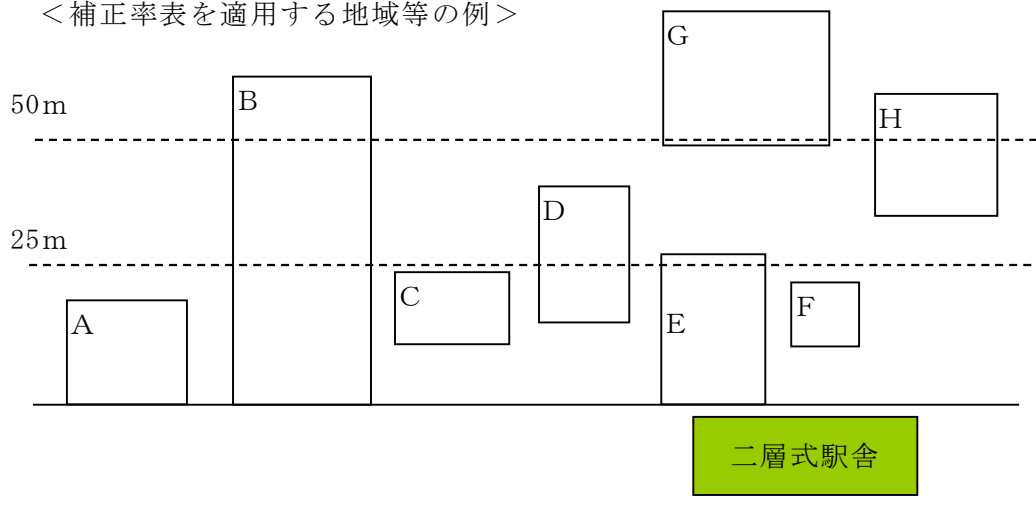
補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 補正の対象となる画地は、ガイドウェイバスに係る構築物等施設の外縁から50m以内に所在する部分の割合が、当該画地全体の2分の1以上である画地をいう。
- (b) 「ガイドウェイバスに係る補正率表」中の「当該施設から25m以内の地域」とは、上記(a)に該当する画地のうち、ガイドウェイバスが走行する街路に沿接している画地又はガイドウェイバスに係る構築物等施設の外縁から25m以内に所在する部分の割合が、当該画地全体の2分の1以上である画地をいう。
- (c) 「ガイドウェイバスに係る補正率表」中の「当該施設から50m以内の地域」とは、上記(a)に該当する画地のうち、上記(b)に該当しない画地をいう。

(d) 二層式駅舎とは、「大曽根」、「ナゴヤドーム前矢田」、「砂田橋」、「守山」及び「金屋」の各駅をいう。

(e) 「ガイドウェイバスに係る補正率表」中の「二層式駅舎に沿接する画地」とは、当該沿接する画地の間口部分が、駅舎施設の外縁からの水平投影線に2分の1以上接している画地をいう。

＜補正率表を適用する地域等の例＞



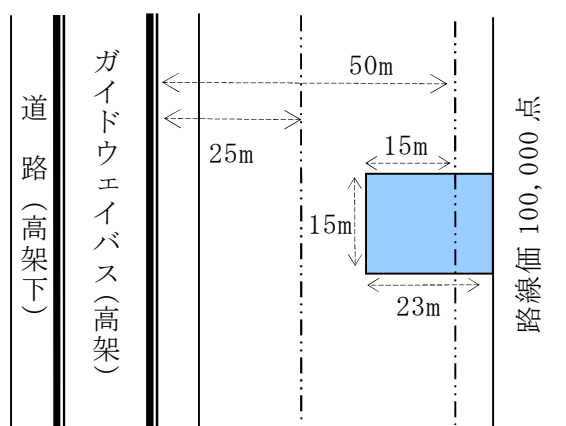
当該施設から25m以内の地域・・・A、B、C、F

当該施設から50m以内の地域・・・D、H

二層式駅舎に沿接する画地・・・E

補正を適用しない画地・・・G

＜事例＞



用途地区・普通住宅地区

路線価……………100,000点

地積……………345.00㎡

間口……………15m

奥行……………23m

該当地積……………225㎡

ガイドウェイバス補正率0.98

$$\left(\frac{225^{(\text{該当地積})}}{345^{(\text{総地積})}} = 0.65\cdots > 0.5 \right)$$

① 1㎡当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(ガイドウェイバス補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.98 & = & 98,000 \end{array}$$

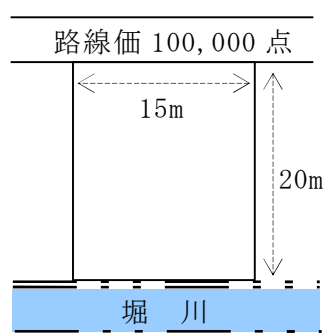
② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 98,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 345.00 \end{array} = \underline{\underline{33,810,000}}$$

d 堀川・新堀川に沿接する土地の補正

堀川・新堀川に沿接する画地については、背後に堀川・新堀川が沿接するため奥行に限界があること及び地盤が軟弱なことによる高度利用等建築上の制限があること等により、価額が低下していると認められることから、用途地区及び奥行距離に応じ「堀川・新堀川補正率表」（附表 17）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

< 事例 >



用途地区…………… 普通商業地区
路線価…………… 100,000 点

地積…………… 300.00 m²
間口…………… 15m
奥行…………… 20m

① 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} (\text{路線価}) \\ 100,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{奥行価格補正率}) \\ 1.00 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{堀川・新堀川補正率}) \\ 0.85 \end{array} = 85,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 85,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{25,500,000}}$$

(ウ) 法令上の規制等に関するもの

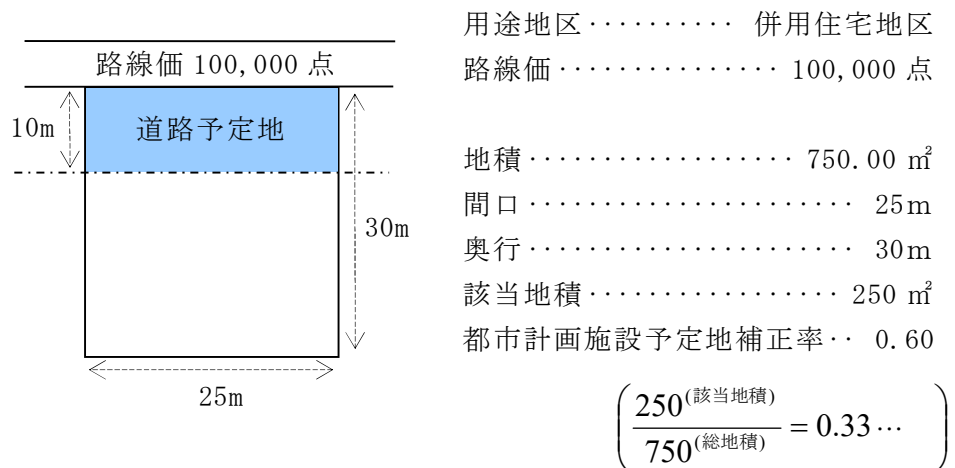
a 都市計画施設の予定地に定められた宅地等の補正

都市計画法第 11 条第 1 項に規定する都市計画施設の予定地に定められた土地のうち、同法第 18 条及び第 19 条に基づく都市計画決定又は同法第 59 条に基づく事業認可があったものについては、建築規制等の影響により価額が低下するものと認められることから、当該土地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合に応じ、「都市計画施設予定地補正率表」（附表 18）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 補正の対象となる土地は、宅地及びこれに比準する土地とする。ただし、次の土地については適用しない。
- ① 鉄道高架下の宅地及び雑種地
 - ② 鉄道又は軌道による運送の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）、私道
 - ③ 土地改良事業施行地域及び河川区域内の土地
 - ④ 都市計画施設のうち、駅前交通広場として指定されている区域で、現に駅前交通広場として整備されている土地
- (b) 一画地の中で、複数の都市計画施設予定地として定められた部分がある場合、又は事業決定及び計画決定の要因が認められる場合は、これらの要因の予定地積の合計（重複する部分がある場合は、いずれか一つの要因の地積のみ加算する。）の総地積に占める割合に応じて補正率を適用する。

< 事例 >



① 1 m²当たり評点数

$$\begin{matrix} \text{(路線価)} & \text{(奥行価格補正率)} & \text{(都市計画補正率)} \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.60 & = & 60,000 \end{matrix}$$

② 評点数

$$\begin{matrix} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & \text{(地積)} \\ 60,000 & \times & 750.00 & = & \underline{\underline{45,000,000}} \end{matrix}$$

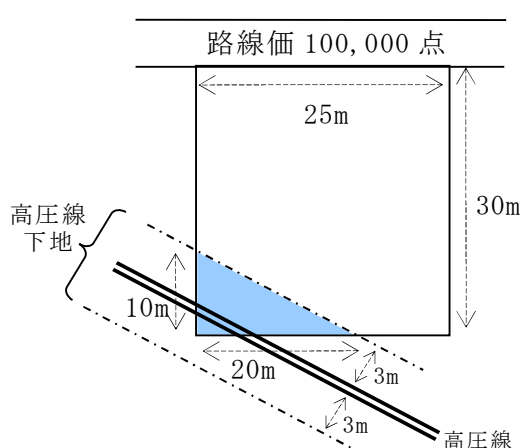
b 高圧線下地等の補正

画地のうちに高圧線下となる部分（以下「高圧線下地」という。）又は航空法（昭和 27 年法律第 231 号）に基づき高度制限を受ける部分（以下「航空法規制地」という。）がある場合は、高度利用が制限されるため、一般には、価額が低くなると認められることから、画地の総地積に対する該当地積の割合に応じ「高圧線下地・航空法規制地補正率表」（附表 19）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) 高圧線下地とは、原則として、高圧線の最外線の垂直投影線外側 3m の範囲までの土地をいう。この場合、高圧線の鉄塔敷地部分は高圧線下地から除外して、鉄塔敷地の用に供する土地の補正を適用する。
- (b) 航空法規制地とは、原則として、航空法で定める進入表面及び転移表面の垂直投影下でかつ高度制限が 20m 以下の制限内にある土地をいう。
- (c) 高圧線下地と航空法規制地とが重複する場合には、高圧線下地の地積と航空法規制地の地積を加えた地積から重複している部分の地積を控除した地積を画地の高圧線下地・航空法規制地として補正率を求める。
- (d) 変電所施設内の土地においては、原則として、高圧線下地に係る補正を適用しない。

< 事例 >



用途地区…………… 中小工場地区
路線価…………… 100,000 点

地積…………… 750.00 m²
間口…………… 25m
奥行…………… 30m
該当地積…………… 100 m²
高圧線下地補正率…………… 0.90

$$\left(\frac{100^{(\text{該当地積})}}{750^{(\text{総地積})}} = 0.13 \dots \right)$$

① 1 m² 当たり 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(高圧線下地補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & = & 90,000 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1 m}^2\text{ 当たり 評点数)} & & \text{(地積)} & & & & \\ 90,000 & \times & 750.00 & = & \underline{\underline{67,500,000}} & & \end{array}$$

c 地下障害物により影響を受けている土地の補正

公共の用に供される地下障害物が存する画地については、建築制限に起因して当該画地の価額が著しく減価していると認められることから、画地の総地積に対する該当地積の割合に応じ「地下障害物補正率表」（附表 20）によって、その評点数を補正する。

この補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

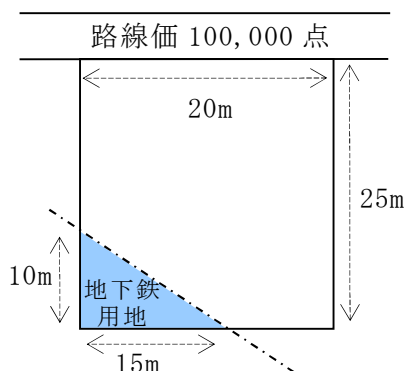
- (a) この補正の対象となる地下障害物に係る施設とは、原則として、市営

地下鉄、都市高速道路及びリニア中央新幹線をいうものであること。

市営地下鉄、都市高速道路及びリニア中央新幹線以外の地下障害物のため建築制限を受けるなど当該画地の価額が著しく減価していると認められる場合には、固定資産評価員にりん議の上、地下障害物補正を適用することができる。

- (b) 都市計画施設予定地補正から地下障害物補正への適用替えは、当該地下施設の供用が開始された年の次に到来する基準年度から行う。

<事例>



用途地区…………… 普通住宅地区
路線価…………… 100,000 点

地積…………… 500.00 m²
間口…………… 20m
奥行…………… 25m
該当地積…………… 75 m²
地下障害物補正率…………… 0.80

$$\left(\frac{75^{(該当地積)}}{500^{(総地積)}} = 0.15 \right)$$

① 1 m²当たり評点数

$$\begin{matrix} (路線価) \\ 100,000 \end{matrix} \times \begin{matrix} (奥行価格補正率) \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} (地下障害物補正率) \\ 0.80 \end{matrix} = 77,600$$

② 評点数

$$\begin{matrix} (1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}) \\ 77,600 \end{matrix} \times \begin{matrix} (地積) \\ 500.00 \end{matrix} = \underline{\underline{38,800,000}}$$

d 地上障害物により影響を受けている土地の補正

高速道路の高架線下（南方貨物線の高架下を含む。）が店舗や駐車場として複合利用されている土地については、騒音、振動、排気ガス等による影響及び建築制限に起因して当該画地の価額が著しく減価していると認められることから、地表面における土地の利用状況に基づき地目の認定や評価を行い、当該高架がないものとして求めた場合の評点数に「地上障害物補正率表」（附表 21）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

これらの土地については東海道新幹線等の交通施設からの影響を受ける土地に係る補正を適用しない。

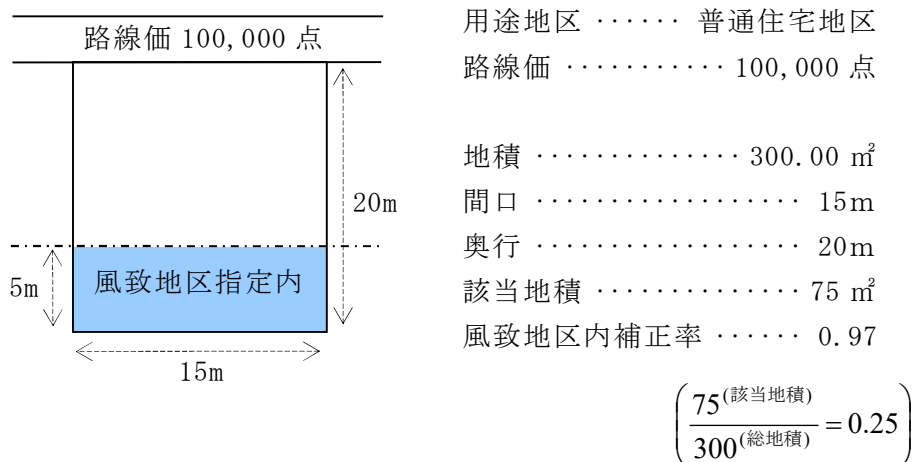
e 風致地区内の土地の補正

都市計画法及び名古屋市風致地区内建築等規制条例（昭和 45 年名古屋市条例第 27 号）の規定による風致地区内にある画地については建築制限に起因して当該画地の価額が著しく減価していると認められることから、画地

の総地積に対する該当地積の割合に応じ「風致地区内補正率表」（附表 22）により求めた補正率によって、当該画地の評点数を補正する。

ただし、都市計画公園等の区域内に所在する農地、市街化調整区域内の山林及び山林に比準する土地については補正の対象としない。

< 事例 >



① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(風致地区内補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.97 & = & 97,000 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & & & \\ 97,000 & \times & 300.00 & = & \underline{\underline{29,100,000}} & & \end{array}$$

f 市街化調整区域内の宅地の補正

市街化調整区域内に所在する宅地については、都市計画法により開発行為又は建築行為について個別の許可が必要であること等、その利用に当たっては様々な規制を受けることから、これらの規制の程度を考慮して、その評点数を求める。具体的にはその評点数の 25%を控除する。ただし、登記簿上の地目が宅地以外のもので、附近の土地の評価との均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、第 6 に掲げる農業用施設用地と同様の評価方法によるものとする。

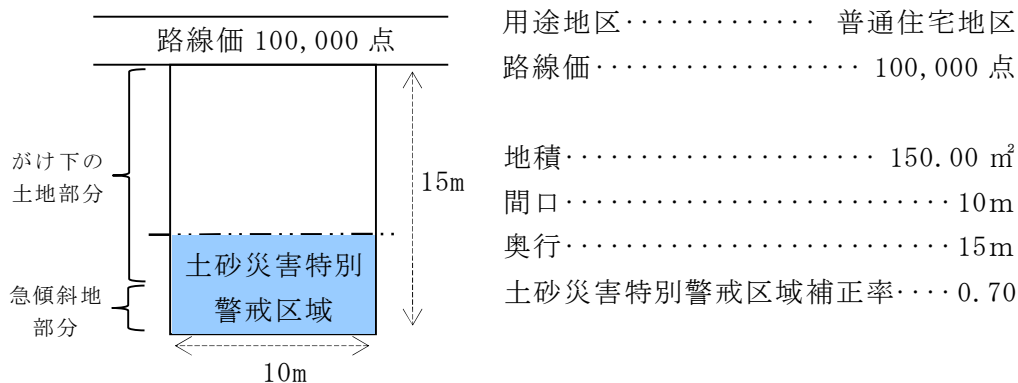
g 土砂災害特別警戒区域に指定された土地の補正

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条の規定する土砂災害特別警戒区域に指定された土地については、一定の開発行為の制限や一定の建築物の構造の規制の影響により価額が低下するものと認められることから、原則として「土砂災害特別警戒区域補正率表」（附表 23）により求めた補正率によって、その評点数を補正する。

補正の適用に当たっては、次の点に留意する。

- (a) この補正を適用する場合には、がけ地補正を重複して適用しない。
- (b) 当該画地が急傾斜地部分とがけ上の土地の部分からなる土地で、急傾斜地部分が土砂災害特別警戒区域に指定されている場合には、この補正は適用せず、がけ地補正を適用する。
- (c) 当該画地が急傾斜地部分からなる山林等で、その価額を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除して求める場合には、この補正を適用しない。
- (d) 大規模な画地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているなどの事情により、当該画地に土砂災害特別警戒区域補正率を適用することによって附近の土地の評価との均衡を著しく失うと認められるときは、固定資産評価員にりん議のうえ個別に補正率を定めることができる。
- (e) 土砂災害特別警戒区域に指定された土地であるかどうかは、原則として地番現況図上の指定状況により判断する。ただし、土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書の指定状況等からみて、当該画地にこの補正を適用することが不適当であると認められる場合には、この補正を適用しない。

< 事例 >



① 1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(路線価)} & & \text{(奥行価格補正率)} & & \text{(土砂災害特別警戒区域補正率)} & & \\ 100,000 & \times & 1.00 & \times & 0.70 & = & 70,000 \end{array}$$

② 評点数

$$\begin{array}{ccccc} \text{(1 m}^2\text{当たり評点数)} & & \text{(地積)} & & \\ 70,000 & \times & 150.00 & = & \underline{\underline{10,500,000}} \end{array}$$

(エ) その他

a 工業地区で水路又は岸壁が使用可能な場合の補正

工業地区において、水深 5m 以上の水路又は岸壁に沿接する画地については、港湾施設の利用の利便性が増大し、土地の価額を増加させていると認められることから、その繋留能力^{けいりゅう}に応じ、「水際線影響加算率表」(附表 24)

により求めた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。

b 鉄塔敷地の用に供する土地の補正

鉄塔敷地の用に供する土地については、実質的に宅地等への転用が困難であることを考慮して、50%の補正率によって、その評点数を補正する。

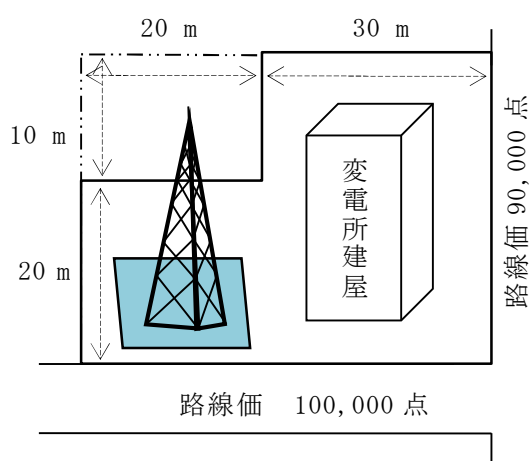
c 方位

土地区画整理事業施行済地域又は宅地開発業者による宅地造成により開発された地域において、その画地と道路が接する方位による影響によって、当該画地の価額が附近の土地の価額に比べて著しく増価していると認められる場合については、固定資産評価員にりん議のうえ補正を行うことができる。

d その他

通常の画地計算により算出した評価額が附近の土地の評価額に比較して著しく不均衡であると認められる場合は、固定資産評価員にりん議のうえ補正を行うことができる。

<事例>鉄塔敷地の用に供する土地の補正



用途地区 …… 普通住宅地区

課税地積 …… 1,300.00 m²

鉄塔敷地面積 …… 175.00 m²

正面間口 …… 50m

正面奥行 …… 26.0 m

平均的な奥行 想定整形地奥行
(26m (1300 ÷ 50) > 30m)

側方間口 …… 30m

側方奥行 …… 43.3 m

平均的な奥行 想定整形地奥行
(43.3m (1300 ÷ 30) > 50m)

陰地割合 … 0.13 $\left(\frac{1500 - 1300}{1500} \right)$

不整形地補正率 …… 0.99

① 画地全体の1 m²当たり評点数

ア基本1 m²当たり評点数

(正面路線価) (奥行価格補正率)
100,000 × 0.97 = 97,000

イ加算1 m²当たり評点数

(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)
90,000 × 0.91 × 0.03 = 2,457

ウ1 m²当たり評点数

$$\left(\begin{array}{c} \text{(基本1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 97,000 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(加算1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 2,457 \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.99 \end{array} = 98,462.43$$

② 鉄塔敷地を除く部分の評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 98,462 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分を除く地積)} \\ (1,300.00 - 175.00) \end{array} = 110,769,750$$

③ 鉄塔敷地部分の1 m²当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 98,462 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(その他の補正率)} \\ 0.50 \end{array} = \begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分の1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 49,231 \end{array}$$

④ 鉄塔敷地部分の評点数

$$\begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分の1m}^2\text{当たり評点数)} \\ 49,231 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分の地積)} \\ 175.00 \end{array} = 8,615,425$$

⑤ 全体の評点数

$$\begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分以外の評点数)} \\ 110,769,750 \end{array} + \begin{array}{c} \text{(鉄塔敷地部分の評点数)} \\ 8,615,425 \end{array} = \underline{\underline{\begin{array}{c} \text{(全体の評点数)} \\ 119,385,175 \end{array}}}$$

第4 その他の宅地評価法

【評価基準】

(二) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について、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ものとする。
- (4) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

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宅地の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ごとに区分するものとする。

3 標準宅地の選定

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、奥行、間口、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ものとする。

4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求めるものとする。
- (2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の二の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

第1章第3節二

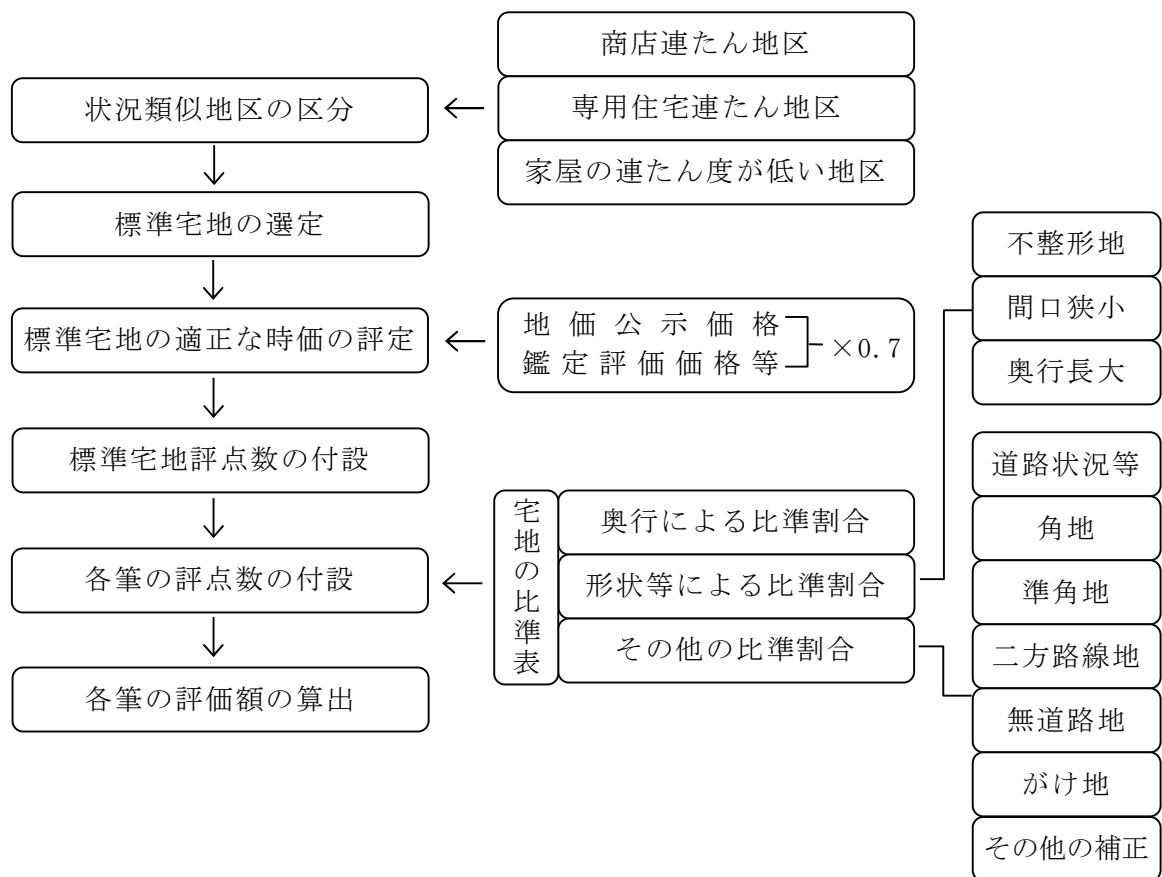
【評価基準】

経過措置

- 一 宅地の評価において、第3節二（一）3(1)及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

第1章第12節

その他の宅地評価法のしくみ



1 評価の手順

その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設は次の手順による。

- (1) 状況類似地区を区分する。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定する。
- (3) 標準宅地について、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として適正な時価を求める。
- (4) 標準宅地の適正な時価に基づいて、標準宅地の評点数を付設する。
- (5) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する。

2 状況類似地区の区分

(1) 状況類似地区の区分

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の宅地の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ごとに区分する。すなわち、市街地的形態を形成するに至らない地域の宅地について、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分する。したがって、市街地宅地評価法における用途地区の区分と基本的な考え方は同様であるが、その他の宅地評価法適用区域においては、市街地宅地評価法適用区域の宅地と比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連がはるかに単純であり、一般的に価格差も少ないとされていることに留意する必要がある。

(2) 状況類似地区の種類と区分基準

宅地の利用状況によって次のような状況類似地区の区分を行う。

ア 商店が相当連たんしている地区（X地区）

市街地的形態を形成するには至らない地区にあって、商店が相当に連たんしている併用住宅地域及び商店街的形態を形成する地区

一般に、通りに沿って帯状の形態をなし、比較的規模も小さい。

イ 専用住宅が相当連たんしている地区（Y地区）

市街地的形態を形成するには至らない地区にあって、専用住宅が集团的に所在するような地区

ウ 家屋の連たん度が低い地区（Z地区）

市街地的形態を形成するには至らない地区にあって、農地、山林等が多いが家屋も散在している地区

(3) 状況類似地区区分図の作成

各区・支所内の全区域を示す地図を、状況類似地区の区分に従って色分けをし、状況類似地区区分図を作成する。

3 標準宅地の選定

(1) 標準宅地の選定の意義

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場合の基準となるものであり、これを選定することによって、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を確保しようとするものである。

(2) 標準宅地の選定の基準

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から、奥行、間口、形状等が標準的なものを選定する。

具体的には、次の宅地を目途として選定するものである。

ア 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法施行令に基づく県基準地

ただし、当該標準地又は基準地の位置、形状等からみて妥当性を欠くと判断されるもの、当該標準地又は基準地の現況地目が宅地でないもの、当該標準地又は基準地が土地区画整理事業施行中の地域で仮換地課税を行っていないものなどは標準宅地として選定しない。

イ 以下に掲げるような形状等の宅地で、奥行による比準割合が1.0であり、他の比準割合の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種補正率の適用がない宅地

- (ア) 一の道路以外の道路には接していない宅地
- (イ) 形状が矩形である宅地
- (ロ) 間口がその宅地が所在する状況類似地区からみて適度な広さがある宅地
- (エ) 奥行がその宅地が所在する状況類似地区からみて適度な長さがある宅地
- (オ) 間口と奥行との釣合いがとれている宅地
- (カ) その他の比準割合による補正を必要としない宅地

ウ 当該土地の利用目的及び建物の利用状況が当該状況類似地区において標準的な宅地

エ 使用の状況等から明らかに土壤汚染のおそれがない宅地

(3) 標準宅地の位置図の作成

2(3)によって作成した状況類似地区区分図を基礎として、標準宅地の位置図を作成する。

4 標準宅地の評点数の付設

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地について、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（令和3基準年度においては令和2年1月1日）の地価公示法による地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として、その適正な時価を評定する。

ただし、この適正な時価は、奥行、間口、形状、道路との位置関係等が当該地域において標準的な宅地の価格として求められるべきものであるので、当該標準宅地が角地、二方路線地等であるなど鑑定評価上の標準化補正の対象となる画地である場合には、当該画地に対する標準化補正が行われた後の価格である標準価

格を活用し、当該標準価格の7割を目途として適正な時価を求める。

(2) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の1㎡当たり評点数は、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づき付設する。

標準宅地の評点数は、原則として、100,000点以上は上3桁、100,000点未満は上2桁を有効数値とし、端数は切り捨てる。

5 道路状況等による比準割合

(1) 道路状況等による比準割合の意義

道路状況等による比準割合とは、2(2)によって区分した各状況類似地区内において、道路状況等の相違が著しいため宅地の利用上の便等が相違し、価額の格差が生じていると認められる地域がある場合において、当該地域と標準宅地が存する地域との間における道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の各状況の相違に基づいて求められる総合的な格差率をいう。

道路状況等による比準割合は、その他の比準割合の一つであるが、画地ごとに個別に求める他の比準割合と異なり、価額の格差が生じていると認められる地域内のすべての画地に一律に適用する比準割合とし、その算定方法及び適用は(2)に掲げる方法によって行うものとする。

(2) 道路状況等による比準割合の算定と適用

ア 道路状況等による比準割合を適用する区域の区分

2(2)によって区分した各状況類似地区を、道路状況等の相違により価額の格差が生じていると認められる地域ごとに細区分し、「道路状況等による比準割合を適用する区域」を定める。

イ 道路状況等による比準割合の算定

道路状況等による比準割合は、次の手順によって求める。

(ア) 標準宅地と細区分した状況類似地区内の標準的な宅地に係る道路の状況、公共施設等の接近の状況等の相違を把握する。

(イ) (ア)で把握した相違に基づいて、別に定める路線価等付設比準表の比準項目について比較を行い、比準項目ごとの格差率(%)を求める。

(ウ) (ア)で把握した相違が、比準項目一覧表の比準項目以外の要因により生じていると認められ、相互の比準評点数(後記エ参照)の均衡等を確保するために必要がある場合には、路線価等付設比準表のその他の要因一覧表の比準項目から、相違が生じていると認められる項目について比較を行い、その項目の格差率(%)を求める。

(エ) (イ)、(ウ)で求めた格差率(%)を合計し、合計した格差率を基に、次の算式により道路状況等による比準割合を求める。

$$\text{道路状況等による比準割合} = \frac{100 \pm \text{合計格差率}}{100}$$

ウ 比準項目等

イ(イ)又は(ウ)により比較を行う路線価等付設比準表における比準項目一覧表の比準項目及びその他の要因一覧表の比準項目は次のとおりとする。

(ア) 比準項目一覧表の比準項目

a 街路条件

- ・道路幅員
- ・道路系統（通り抜け・行止りの状況）
- ・舗装（有・無）
- ・公私道区分（公道・私道）

b 交通接近条件

- ・地下鉄駅への接近性
- ・急行駅（私鉄）への接近性
- ・最寄駅（私鉄）への接近性
- ・最寄バス停への接近性
- ・ゆとりーとライン（ガイドウェイバス）への接近性
- ・店舗への接近性

c 環境条件

(a) 公共施設の普及状況

- ・上水道（有・無）
- ・下水道（有・無）
- ・都市ガス（有・無）

(b) 地域特性

(c) 開発状況

d 行政的条件

- ・用途地域

(イ) その他の要因一覧表の比準項目

a 街路条件

- ・車両通行不能街路
- ・街路の勾配
- ・側道
- ・街路の整備状況
- ・建築不可能な街路が多い地域
- ・建築制限街路が多い地域
- ・水路沿接街路

b 交通接近条件

- ・利用駅の性格
- ・最寄バス停の性格
- ・商業施設への接近性
- ・主要公共施設への接近性
- ・幹線道路への接近性

- c 環境条件
 - ・ 街区の状態
 - ・ 街並みの状態
 - ・ 日照・通風
 - ・ 崖地の危険
 - ・ 低湿地・窪地
 - ・ 土地の利用度
 - ・ 店舗利用の可能性
 - ・ 発展性
 - ・ 河川・鉄道等による分断地域
 - ・ 河川・運河等に隣接
 - ・ 自動車騒音等
 - ・ 工場等の騒音・悪臭
 - ・ 居住環境への悪影響
 - ・ 浸水等の恐れ
- d 行政的条件
 - ・ 用途地域
 - ・ 臨港地区
 - ・ 利用上の制約

エ 道路状況等による比準割合の適用

道路状況等による比準割合は、細区分した道路状況等による比準割合を適用する区域ごとに標準宅地の1㎡当たり評点数に乘じる方法により適用する。この場合において、標準宅地の1㎡当たり評点数に道路状況等による比準割合を乗じた後の評点数を「比準評点数」という。比準評点数は、標準宅地の評点数と同様、100,000点以上は上3桁、100,000点未満は上2桁を有効数値とする。

$$\boxed{\text{比準評点数}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{標準宅地の 1 m}^2 \\ \text{当たり 評 点 数} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{道路状況等による} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}}$$

オ その他

道路状況等による比準割合の算定及び適用に関するその他の具体的な取扱い及び路線価等付設比準表の適用に関する取扱いについては別に定めるところによる。

6 各画地の比準割合の算定

各画地の比準割合は、当該画地と標準宅地の奥行、形状、道路との関係等の相違に基づく価格の格差を表すもので、次の算式のとおり奥行、形状等の要因ごとの比準割合を連乗して求める（乗じて得た数値の小数第3位以下はその都度切り捨てる。）。

$$\boxed{\text{各画地の} \\ \text{比 準 割 合}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{奥行による} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{形状等による} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{その他の} \\ \text{比 準 割 合} \end{array}}$$

(1) 奥行による比準割合

奥行による比準割合とは、標準的な奥行距離に対する当該画地の奥行距離に基づく価格の差異をみるものであり、当該画地の奥行距離に応じて、「奥行による比準割合表」（附表 25）により求める。

二以上の道路に沿接している画地の奥行距離は、原則として、最も道路幅員が広い道路からの奥行距離による。

(2) 形状等による比準割合

形状等による比準割合とは、形状等の相違に基づく価格の差異をみるものであり、次の項目について、当該画地の状況に応じて、「形状等による比準割合表」（附表 26）により求める。

ア 不整形地（画地の形状が不整形なため宅地の利用上の便が劣る場合に適用）

イ 間口狭小（画地の間口が狭いため標準的な画地に比べ劣る場合に適用）

ウ 奥行長大（奥行と間口の関係が標準的な画地に比べ劣る場合に適用）

当該画地が不整形地の場合で、間口狭小地又は奥行長大地にも該当する場合には、次の①～⑤による比準割合のうち、いずれか小なる比準割合を形状等による比準割合とする。ただし、形状等による比準割合の下限は 0.60 とする。

① 間口狭小による比準割合

② 奥行長大による比準割合

③ ①×②による比準割合（乗じて得た数値の小数第 3 位以下は切り捨てる。）

④ 不整形地による比準割合

⑤ ①×④による比準割合（乗じて得た数値の小数第 3 位以下は切り捨てる。）

(3) その他の比準割合

その他の比準割合は、奥行による比準割合、形状等による比準割合に係る要因以外の要因で、標準宅地と当該評価を行うべき画地との間で価格差が生じていると認められる場合に、当該要因ごとに「その他の比準割合表」（附表 27-1）及び「道路幅員による比準割合表」（附表 27-2）により求める。

その他の比準割合が複数適用される場合にあっては、項目ごとの比準割合を連乗して求める（乗じて得た数値の小数第 3 位以下はその都度切り捨てる。）。

ア 道路との位置関係に基づく比準割合（附表 27-1）

(ア) 角地

(イ) 準角地

(ロ) 二方路線地

(ハ) 通路開設

(ニ) 無道路地

当該画地が、三方路線地の場合には角地の比準割合を、四方路線地の場合には角地の比準割合と二方路線地の比準割合を乗じて得た比準割合をそれぞれ道路との位置関係に基づく比準割合とする。

イ がけ地・特別緑地保全地区内の土地に係る比準割合（附表 27-1）

ウ 画地計算法においてその他の補正として適用される要因に係る比準割合（附表 27-1）

- (ア) 横断歩道橋に沿接する土地
- (イ) 水路に沿接する土地
- (ウ) 道路より低い画地等
- (エ) 日照障害を受ける宅地等
- (オ) 東海道新幹線等の交通施設からの影響を受ける土地
- (カ) 都市計画施設予定地
- (キ) 高压線下地・航空法規制地
- (ク) 地下障害物により影響を受ける土地
- (ケ) 地上障害物により影響を受ける土地
- (コ) 風致地区内の土地
- (サ) 土砂災害特別警戒区域に指定された土地
- (シ) 市街化調整区域内の宅地
- (ス) 鉄塔敷地の用に供する土地

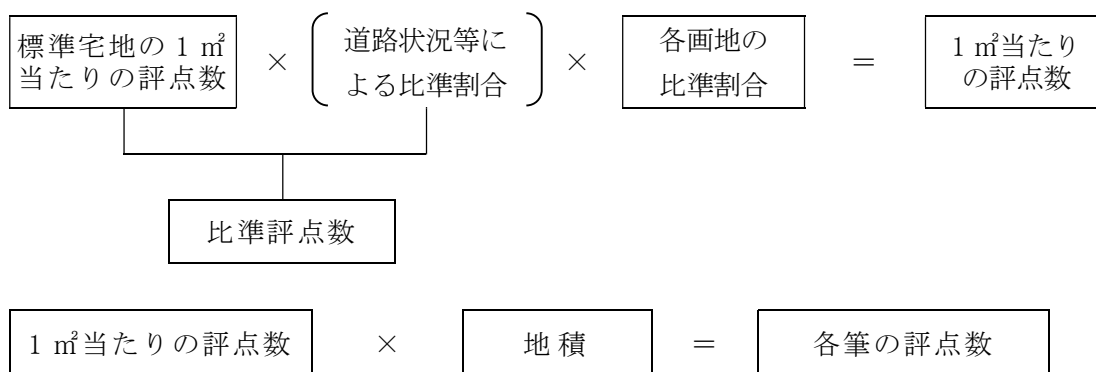
エ 道路幅員による比準割合（附表 27-2）

オ 大規模画地又は過小な画地であって、隣接する普通住宅地区等に所在する画地との評価の均衡上必要があると認められる場合には、普通住宅地区の大規模画地補正率表又は過小画地補正率表に準じて求めた率を比準割合として適用することができる。

カ その他の理由において、附近の土地の評価額に比較して著しく不均衡であると認められる場合には、固定資産評価員にりん議のうえ別途比準割合を定めることができる。

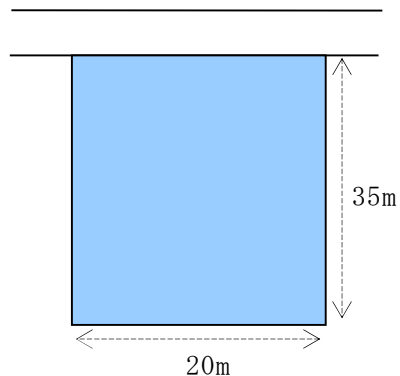
7 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに、その状況に応じた比準割合を算定し、これを標準宅地の1㎡当たり評点数に乘じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。一画地の宅地の認定方法及び間口・奥行の測定方法については、市街地宅地評価法と同様の方法による。



8 その他の宅地評価法の計算事例

< 事例 1 >



状況類似地区・・・商店が相当連たんしている地区
標準宅地の1㎡当たり評点数・・・80,000点

地積・・・・・・・・・・・・・・ 700.00 ㎡
間口・・・・・・・・・・・・・・ 20m
奥行・・・・・・・・・・・・・・ 35m
比準割合・・・奥行による比準割合 0.95

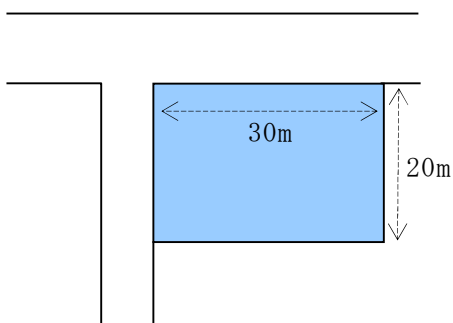
① 1㎡当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(標準宅地評点数)} \\ 80,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(比準割合)} \\ 0.95 \end{array} = 76,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1㎡当たり評点数)} \\ 76,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 700.00 \end{array} = \underline{\underline{53,200,000}}$$

< 事例 2 >



状況類似地区・・・商店が相当連たんしている地区
標準宅地の1㎡当たり評点数・・・90,000点

地積・・・・・・・・・・・・・・ 600.00 ㎡
間口・・・・・・・・・・・・・・ 30m
奥行・・・・・・・・・・・・・・ 20m
比準割合・・・奥行による比準割合 1.00
その他の比準割合（角地）1.05
 $1.00 \times 1.05 = 1.05$

① 1㎡当たり評点数

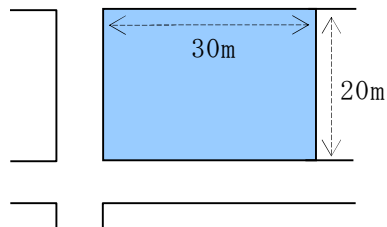
$$\begin{array}{c} \text{(標準宅地評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(比準割合)} \\ 1.05 \end{array} = 94,500$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1㎡当たり評点数)} \\ 94,500 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 600.00 \end{array} = \underline{\underline{56,700,000}}$$

< 事例 3 >

状況類似地区 …… 専用住宅が相当連たんしている地区

標準宅地の 1 m² 当たり評点数 …… 90,000 点地積 …… 600.00 m²

間口 …… 30m

奥行 …… 20m

比準割合 … 奥行による比準割合 1.00

その他の比準割合 (角地) 1.03

$$1.00 \times 1.03 = 1.03$$

① 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(標準宅地評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(比準割合)} \\ 1.03 \end{array} = 92,700$$

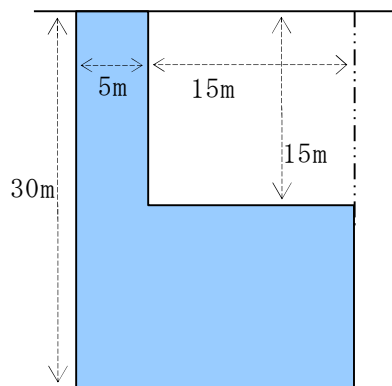
② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1 m}^2\text{ 当たり評点数)} \\ 92,700 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 600.00 \end{array} = \underline{\underline{55,620,000}}$$

< 事例 4 >

状況類似地区 … 商店が相当連たんしている地区

比準評点数 …… 90,000 点

地積 …… 375.00 m²

間口 …… 5m

奥行 …… 30m

$$\left(\begin{array}{c} \text{平均的な奥行} \\ 75\text{m} \end{array} \begin{array}{c} \text{(375} \div 5) > \text{想定整形地奥行} \\ 30\text{m} \end{array} \right)$$

比準割合 …… 0.78

奥行による比準割合 0.95

形状等による比準割合 0.83

間口狭小による比準割合 0.93

奥行長大による比準割合 0.97

間口狭小 × 奥行長大 0.90

不整形地 0.90 (やや不整形のもの)

不整形 × 間口狭小 0.83

$$0.97 > 0.93 > 0.90 > 0.83$$

$$0.95 \times 0.83 = 0.78$$

① 1 m² 当たり評点数

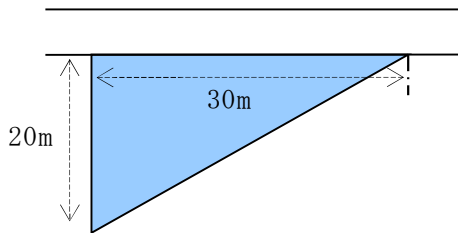
$$\begin{array}{c} \text{(比準評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(比準割合)} \\ 0.78 \end{array} = 70,200$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 70,200 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 375.00 \end{array} = \underline{\underline{26,325,000}}$$

< 事例 5 >

状況類似地区・・専用住宅が相当連たんしている地区
 比準評点数・・・・・・・・・・ 90,000 点



地積・・・・・・・・・・ 300.00 m²

間口・・・・・・・・・・ 30m

奥行・・・・・・・・・・ 10m

$$\left(\begin{array}{c} \text{平均的な奥行} \\ 10\text{m} \end{array} \begin{array}{c} (300 \div 30) \\ < \end{array} \begin{array}{c} \text{想定整形地奥行} \\ 20\text{m} \end{array} \right)$$

比準割合・・・・・・・・・・ 0.70

奥行による比準割合 1.00

形状等による比準割合 0.70

[不整形地 0.70(相当に不整形のもの)]

$$1.00 \times 0.70 = 0.70$$

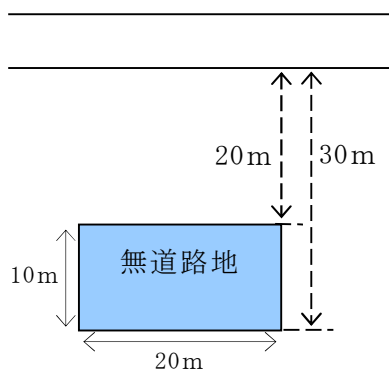
① 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} (\text{比準評点数}) \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{比準割合}) \\ 0.70 \end{array} = 63,000$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} (1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数}) \\ 63,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{地積}) \\ 300.00 \end{array} = \underline{\underline{18,900,000}}$$

< 事例 6 >



状況類似地区・・商店が相当連たんしている地区
 比準評点数・・・・・・・・・・ 90,000 点

地積・・・・・・・・・・ 200.00 m²

奥行・・・・・・・・・・ 30m

最浅距離・・・・・・・・・・ 20m

地目・・・・・・・・・・ 宅地

比準割合・・・・・・・・・・ 0.45

奥行による比準割合 0.95

その他の比準割合 0.48

$$\left(\begin{array}{c} \text{通路開設の比準割合 0.80} \\ \text{無道路地の比準割合 0.60} \end{array} \right)$$

$$0.95 \times 0.48 = 0.45$$

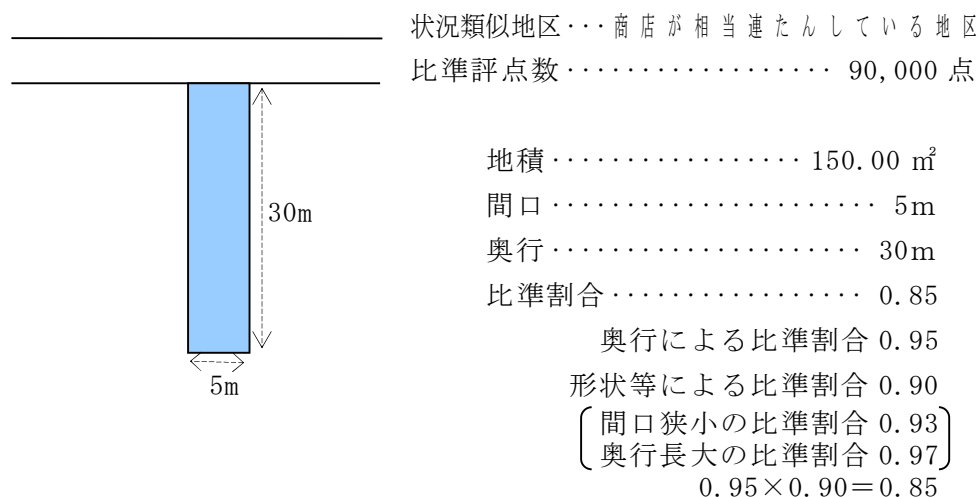
① 1 m² 当たり評点数

$$\begin{array}{c} (\text{比準評点数}) \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} (\text{比準割合}) \\ 0.45 \end{array} = 40,500$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1㎡当たり評点数)} \\ 40,500 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 200.00 \end{array} = \underline{\underline{8,100,000}}$$

< 事例 7 >



① 1㎡当たり評点数

$$\begin{array}{c} \text{(比準評点数)} \\ 90,000 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(比準割合)} \\ 0.85 \end{array} = 76,500$$

② 評点数

$$\begin{array}{c} \text{(1㎡当たり評点数)} \\ 76,500 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(地積)} \\ 150.00 \end{array} = \underline{\underline{11,475,000}}$$

第5 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

【評価基準】

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）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。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本節において「指定市」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、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額を算定するものとする。

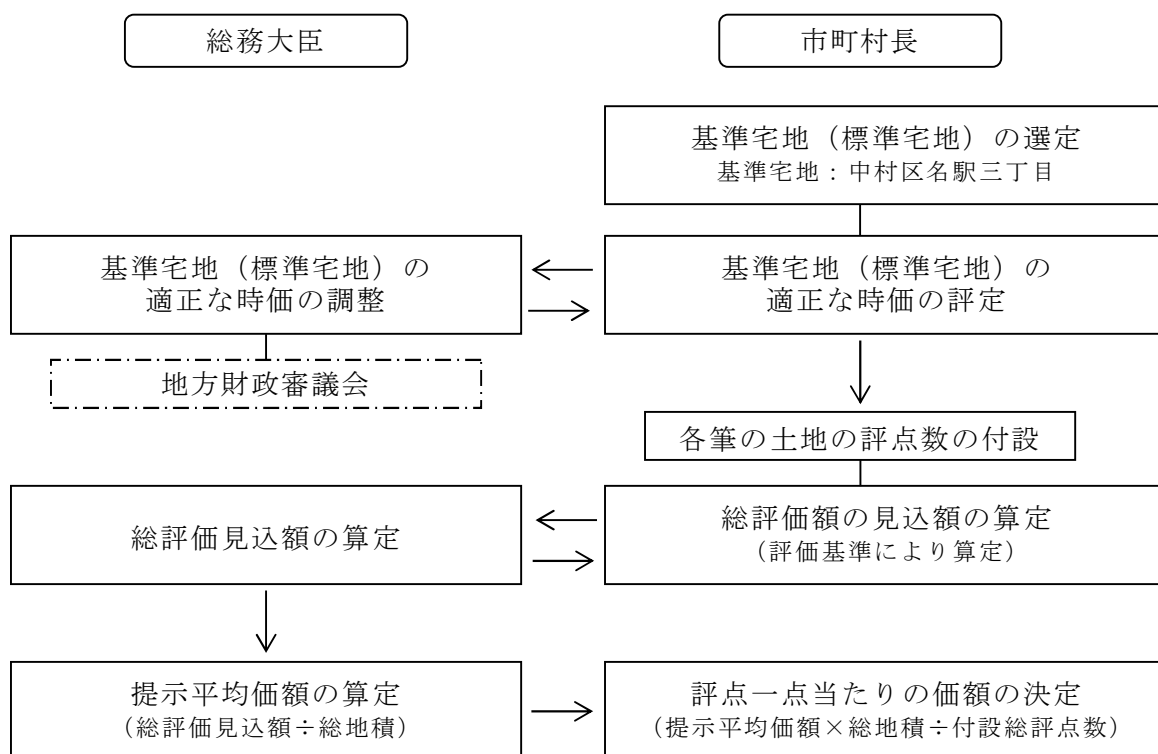
- (1) 指定市の長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。
- (2) 指定市の長は、二の（一）の3によつて付設した路線価及び評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価並びに二の（二）の4によつて評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
- (3) 総務大臣は、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価（基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）について検討し、次いで、当該指定市の長が評定した標準宅地の適正な時価（標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）及び当該指定市の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市の長が評定した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及び宅地の付設評点数について所要の調整を行うものとする。
- (4) 総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出するものとする。
 - ア (2)によつて、指定市の長が報告した路線価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価）又は標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。
 - イ 指定市の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。
 - ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。
 - エ ウによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市の宅地の総評価見込額を算出する。
- (5) (4)によつて、総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市における宅地の評価方法の内容を検

討し、必要があると認めるときは、当該指定市における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

(以下省略)

第1章第3節

1 提示平均価額の算定の流れ



2 評点一点当たりの価額の決定と各筆の宅地の評価額

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

$$\text{各筆の宅地の評価額} = \text{当該土地の付設評点数} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

第6 農業用施設の用に供する宅地の評価

【評価基準】

四 農業用施設の用に供する宅地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は都市計画法（昭

和 43 年法律第 100 号) 第 7 条第 1 項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第 3 条第 3 号又は第 4 号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。）の用に供する宅地の評価は、附近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。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（農用地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、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

第 1 章第 3 節

1 農業用施設の用に供する宅地の範囲

農業用施設の用に供する宅地とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内にあっては、同法第 3 条第 3 号又は第 4 号に規定する施設に該当する施設の用に供する宅地をいうものであり、市街化調整区域内にあっては、同施設に該当する施設の用に供する宅地をいう。

（例）温室

畜舎（鶏舎）

集出荷場

農機具格納庫など

2 評価の方法

(1) 趣旨

農用地区域内においては、農業振興地域の整備に関する法律により原則として農用地又は農業用施設用地以外の用途に供することができないこと、また、市街化調整区域内においては、都市計画法により開発行為（建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）等は個別の許可を通してしかできないこと、農業用施設用地は一般的に農地に介在していること等、農業用施設用地の価額は農地の価額に近い水準であると考えられることから、農業用施設用地の評価に当たっては、農地の価額を基準としてその価額を求める。

(2) 評価の方法

農用地区域内又は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、附近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えてその価額を求めるものとする。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（農用地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、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、本節第 1 から第 5 に掲げる方法により評価するものとする。

<算式>

評価額	＝	附近の農地の価額を 基準として求めた価額	＋	造成費相当額
-----	---	-------------------------	---	--------

(3) 留意事項

ア 「附近の農地の価額」の求め方について

附近の農地の価額とは、附近の一般農地の価額をいうものであり、宅地等介在農地は含まない。

具体的には、当該農業用施設用地が所在する田又は畑の状況類似地区に係る標準田又は標準畑の1㎡当たり評点数を用いる。この場合において、田の価額を用いるか畑の価額を用いるかは、当該農業用施設用地の附近の農地の利用状況により判断するものであり、当該農業用施設用地の従前の地目がどうであったかで判断するものではない。したがって、例えば当該農業用施設用地の附近の利用状況が専ら田として利用されているような場合には、田の価額を用いる。

イ 「附近の農地の価額を基準として求めた価額」の求め方について

附近の農地の価額を基準として求めた価額は、附近の農地を比準元の農地として、当該農業用施設用地を比準先の農地とみなして、田の比準表又は畑の比準表を参考に増価又は減価する等比準して求めるものとする。

具体的には、当該農業用施設用地を農地とみなして、当該農業用施設用地が所在する田又は畑の状況類似地区に係る標準田又は標準畑との比較を行う。この場合において、標準田又は標準畑との比較は、当該農業用施設用地の附近の農地と比較を行うものであり、当該農業用施設用地そのものと比較を行うものではないこと。したがって、標準田又は標準畑と附近の農地との状況を総合的に比較し、当該農業用施設用地に適用することが最も妥当であると認められる比準割合を求め、アにより求めた標準田又は標準畑の1㎡当たり評点数に乘じ、これに当該農業用施設用地の地積を乗じて求める。

ウ 「造成費相当額」の求め方について

造成費相当額は、当該農業用施設用地を農地から造成する場合に通常必要と認められる造成費相当額とする（具体的には、市街化区域農地の評価において基本価額から控除することとされている「通常必要と認められる造成費相当額」と同様のものとする。）。この場合において、すべての農業用施設用地の評価において適用する造成費相当額は、1㎡当たり4,800円とする。

エ 通常の宅地の評価方法によるもの

「当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの」とは、例えば、1筆の宅地に農業用施設と農業用施設以外の施設が存する場合や、1棟の建物が農業用と農業用以外の用途に供されている場合等で、住宅地に介在している場合等宅地との価格牽連性が高いと認められるものをいう。

第7 生産緑地地区内の宅地の評価

第10節、第2、1の評価方法による。

第8 河川区域内の宅地の評価

第11節、1の評価方法による。

附 表

(附表1) 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業 地区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	家内工業 地区 普通住宅 地区	高級住宅 地区	中小工場 地区	大工場 地区
4 未満	0.90	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	0.92	0.90	0.90
6 以上 8 未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 以上 10 未満	0.94	0.96	0.97	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	1.00	0.96	0.96
12 以上 14 未満	0.96	1.00	1.00	1.00			0.97	0.97
14 以上 16 未満	0.97						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
24 以上 28 未満	1.00				0.97	0.97		
28 以上 32 未満		0.95	0.95					
32 以上 36 未満		0.93	0.93					
36 以上 40 未満		0.92	0.92					
40 以上 44 未満		0.91	0.91					
44 以上 48 未満		0.90	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		0.96	0.85	0.86	0.86	0.86	0.99	
64 以上 68 未満	0.95	0.84	0.85	0.85	0.85	0.98		
68 以上 72 未満	0.94	0.83	0.84	0.84	0.84	0.97		
72 以上 76 未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.83	0.96	
76 以上 80 未満	0.98	0.92	0.81	0.82				
80 以上 84 未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.82	0.93	
84 以上 88 未満	0.96	0.88		0.80				
88 以上 92 未満	0.95	0.86		0.80	0.81	0.81	0.90	
92 以上 96 未満	0.94	0.84						
96 以上 100 未満	0.92	0.82						
100 以上	0.90	0.80			0.80	0.80		

(附表 2) 側方路線影響加算率表

(附表 3) 二方路線影響加算率表

地区区分	(附表 2)		(附表 3) 二方路線影 響加算率表
	側方路線影響加算率表		
	角地の場合	準角地の場合	
高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 繁華街地区	0.10	0.05	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04	0.05
普通住宅地区 高級住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	0.02	0.02
大工場地区	0.02	0.01	

(附表 4-1) 不整形地補正率表

地区区分 地積区分 蔭地割合	高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 繁華街地区		併用住宅地区 普通商業地区 中小工場地区	普通住宅地区 高級住宅地区 家内工業地区		
	A	B	C	A	B	C
10%未滿	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
20%未滿	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
30%未滿	0.96	0.98		0.92	0.95	0.97
40%未滿	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
50%未滿	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
60%未滿	0.80	0.87	0.90	0.72	0.75	0.80
60%以上	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

(附表 4-2) 地積区分表

地区区分 地積区分	A	B	C
高度商業地区Ⅰ	4,000 m ² 未満	4,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	6,000 m ² 以上
高度商業地区Ⅱ	1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満	1,500 m ² 以上
繁華街地区	450 m ² 未満	450 m ² 以上 700 m ² 未満	700 m ² 以上
普通商業地区 併用住宅地区	650 m ² 未満	650 m ² 以上 1,000 m ² 未満	1,000 m ² 以上
普通住宅地区 高級住宅地区 家内工業地区	500 m ² 未満	500 m ² 以上 750 m ² 未満	750 m ² 以上
中小工場地区	3,500 m ² 未満	3,500 m ² 以上 5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上

(附表 5-1) 通路開設補正率表

最浅距離	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 5-2) 無道路地補正率表

補正率
0.60

地目が宅地以外のものについては 0.50

(附表 6) 間口狭小補正率表

地区区分 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 高級住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	
2m 未満	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	
2m 以上	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80	
4m 以上	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85	
6m 以上	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90	
8m 以上	0.95	1.00			1.00	0.97	0.95	0.95
10m 以上	0.97					1.00	0.95	0.97
16m 以上	0.98						0.98	
22m 以上	0.99						0.99	
28m 以上	1.00						1.00	

ただし、間口距離が 2m 以上の画地で、路地状部分の長さ及び路地状部分の幅が次のような区分に該当することにより建築規制を受ける画地にあつては、0.70 とする。

路地状部分の長さ	路地状部分の幅（最狭部分）
15m 未満	2m 未満
15m 以上 25m 未満	2.5m 未満
25m 以上	3m 未満

(附表 7) 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 高級住宅地区 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			0.98		
3 以上		0.99	0.96	0.99	
4 以上		0.98	0.94	0.98	
5 以上		0.96	0.92	0.96	
6 以上		0.94	0.90	0.94	
7 以上		0.92		0.92	
8 以上		0.90		0.90	

(附表 8-1) がけ地補正率表 1

該当地積 総地積	0.10 以上	0.20 以上	0.30 以上	0.40 以上	0.50 以上	0.60 以上	0.70 以上	0.80 以上	0.90 以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55

(附表 8-2) がけ地補正率表 2

該当地積 総地積	0.20 以上	0.50 以上	0.80 以上
補正率	0.90	0.80	0.70

(附表 9) 特別緑地保全地区内土地補正率表

該当地積 総地積	0.10 以上	0.20 以上	0.30 以上	0.40 以上	0.50 以上	0.60 以上	0.70 以上	0.80 以上	0.90 以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55

(附表 10) 横断歩道橋補正率表

A \ B	1m以下	1.5m以下	1.5m超
10%以上 20%以下	0.96	0.97	0.98
40%以下	0.92	0.94	0.96
60%以下	0.88	0.91	0.94
80%以下	0.84	0.88	0.92
80%超	0.80	0.85	0.90

A：全地積に対する横断歩道橋により影響を受ける地積の割合

B：横断歩道橋と沿接画地の距離

(附表 11) 水路補正率表

水路幅員	補正率
0.5m超～0.7m以下	0.95
0.7m超～1.0m以下	0.90
1.0m超～1.5m以下	0.85
1.5m超～2.0m以下	0.80

(附表 12) 大規模画地補正率表

画地規模 適用用途地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	高級住宅地区	中小工場地区	大工場地区	
					臨海型	内陸型
1,000 m ² 超 ~ 2,000 m ² 以下	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2,000 m ² 超 ~ 3,000 m ² 以下	0.98					
3,000 m ² 超 ~ 4,000 m ² 以下	0.97	0.99				
4,000 m ² 超 ~ 5,000 m ² 以下	0.96	0.98				
5,000 m ² 超 ~ 6,000 m ² 以下	0.95	0.97		0.99		
6,000 m ² 超 ~ 7,000 m ² 以下	0.94	0.96		0.98		
7,000 m ² 超 ~ 8,000 m ² 以下	0.93	0.95		0.97		
8,000 m ² 超 ~ 9,000 m ² 以下	0.92	0.94		0.96		
9,000 m ² 超 ~ 10,000 m ² 以下	0.91	0.93		0.95		
10,000 m ² 超 ~ 20,000 m ² 以下	0.89	0.91	0.97	0.93		0.98
20,000 m ² 超 ~ 30,000 m ² 以下	0.87	0.88	0.94	0.91		0.96
30,000 m ² 超 ~ 40,000 m ² 以下	0.85	0.86	0.91	0.90		0.94
40,000 m ² 超 ~ 50,000 m ² 以下	0.83	0.84	0.90	0.89		0.92
50,000 m ² 超 ~ 100,000 m ² 以下	0.80	0.81		0.86	0.98	0.89
100,000 m ² 超 ~ 150,000 m ² 以下					0.96	0.86
150,000 m ² 超 ~ 200,000 m ² 以下					0.94	0.83
200,000 m ² 超 ~ 250,000 m ² 以下					0.92	0.81
250,000 m ² 超 ~ 300,000 m ² 以下					0.90	0.79
300,000 m ² 超					0.85	

(附表 13) 過小画地補正率表

地積区分	補正率	適用用途地区
15 m ² 未満	0.80	全地区
15 m ² 以上 40 m ² 未満	0.90	大工場地区以外

(附表 14) 日照障害を受ける住宅地区の宅地等の補正率表

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
地 域	日照障害の原因となっている中高層の建築物又は構築物	(2)の建築物又は構築物の平均地盤面からの高さ	日影時間	補正率
第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域	軒の高さが 7m を超える建築物若しくは構築物又は地階を除く階数が 3 以上のもの	1.5m	3.0 時間以上	0.90
			4.5 時間以上	0.80
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	高さが 10m を超える建築物又は構築物	4m	3.0 時間以上	0.90
			4.5 時間以上	0.80
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 市街化調整区域	同上	同上	4.0 時間以上	0.90
			6.0 時間以上	0.80
上記以外の地域	同上	同上	5.0 時間以上	0.90
			7.5 時間以上	0.80

日照障害を受ける住宅地区の宅地等が附表(1)欄に掲げる地域(都市計画法第8条第1項第1号に掲げる地域をいう。)に存する場合において、同表(2)欄に掲げる中高層の建築物(建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。)又はこれと同程度の規模を有する構築物により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該日照障害を受ける宅地の中心点の同表(3)欄に掲げる平均地盤面からの水平面の高さにおける日影時間が同表(4)欄に掲げる時間以上あるときは、同表(5)欄の補正率を適用する。

この場合において、軒の高さとは建築基準法施行令第2条第1項第7号に規定する軒の高さをいうものであり、平均地盤面とは、日照障害の原因となっている建築物等が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいうものである。

(附表 15-1) 東海道新幹線に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 50m 以内の地域		当該施設から 50m 超 100m 以内の地域
	スラブ高架	土 盛	スラブ高架
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.80	0.90	0.90
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.90	0.95	0.95

(附表 15-2) 在来線に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 25m以内の地域	当該施設から 50m以内の地域
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.85	0.95
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.95	0.98

(附表 15-3) 東名高速道路に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 100m以内の地域	当該施設から 100m超 200m以内の地域
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.80	0.90
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.90	0.95

(附表 15-4) 都市高速道路等に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 50m以内の地域		当該施設から 50m超 100m以内の地域	
	供用開始後	建設工事中	供用開始後	建設工事中
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.80	0.90	0.90	0.95
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.90	0.95	—	—

(附表 15-5) 都市高速道路等に係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 50m以内の地域	当該施設から 50m超 100m以内の地域
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.90	0.95
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.95	—

(附表 16) ガイドウェイバスに係る補正率表

適用用途地区	当該施設から 25m 以内の地域	当該施設から 50m 以内の地域
普通商業地区 普通住宅地区 併用住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.95	0.98

ただし、当該施設から 25m 以内の地域に所在する画地のうち、二層式駅舎に沿接する画地に適用する補正率は、0.90 とする。

(附表 17) 堀川・新堀川補正率表

奥行距離	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	左記以外の用途地区
20m 以上	0.85		0.90
15m 以上 20m 未満	0.80		0.85
10m 以上 15m 未満	0.75		0.80
5m 以上 10m 未満	0.70		0.75
5m 未満	0.65		0.70

(附表 18) 都市計画施設予定地補正率表（事業決定・計画決定）

$\frac{\text{該当地積}}{\text{総地積}}$	0.30 未満	0.60 未満	0.60 以上
補正率	0.70	0.60	0.50

(附表 19) 高压線下地・航空法規制地補正率表

$\frac{\text{該当地積}}{\text{総地積}}$	0.20 未満	0.40 未満	0.60 未満	0.80 未満	0.80 以上
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50

(附表 20) 地下障害物補正率表

$\frac{\text{該当地積}}{\text{総地積}}$	0.01 以上 0.10 未満	0.10 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.60 未満	0.60 以上
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

(附表 21) 地上障害物補正率表

補正率
0.50

(附表 22) 風致地区内補正率表

$\frac{\text{該当地積}}{\text{総地積}}$	補正率
0.50 以上	0.95
0.50 未満	0.97

(附表 23) 土砂災害特別警戒区域補正率表

補正率
0.70

(附表 24) 水際線影響加算率表

繋留能力	加算率
10,000 トン未満	0.03
10,000 トン以上	0.05

(附表 25) 奥行による比準割合表

地区区分 奥行距離	(X) 商店が相当 連たんしている地区	(Y) 専用住宅が相当 連たんしている地区	(Z) 家屋の 連たん度が低い地区
4m 未満	0.85	0.85	0.85
4m 以上	0.90	0.90	0.90
8m 以上	1.00	1.00	1.00
28m 以上	0.95	0.95	
36m 以上	0.90	0.90	
48m 以上	0.85	0.85	
64m 以上	0.80		

(附表 26) 形状等による比準割合表

(1) 不整形地						
不整形の程度	極端に 不整形のもの	相当に 不整形のもの	不整形のもの	やや 不整形のもの		
比準割合	0.60	0.70	0.80	0.90		
(2) 間口狭小						
間口距離	8m 未満	6m 未満	4m 未満	2m 未満		
比準割合	0.97	0.93	0.90	0.70		
間口距離が 2m 以上の画地で、路地状部分の長さ及び路地状部分の幅が次のような区分に該当することにより建築規制を受ける画地にあつては、0.70 とする。						
路地状部分の長さ		路地状部分の幅（最狭部分）				
15m 未満		2m 未満				
15m 以上 25m 未満		2.5m 未満				
25m 以上		3m 未満				
(3) 奥行長大						
奥行距離 間口距離	4 以上	5 以上	6 以上	7 以上	8 以上	9 以上
比準割合	0.99	0.98	0.97	0.95	0.92	0.90

(附表 27-1) その他の比準割合表

項目 \ 地区区分	(X) 商店が相当 連たんしている地区		(Y) 専用住宅が相当 連たんしている地区		(Z) 家屋の 連たん度が低い地区
角地	1.05		1.03		1.00
準角地	1.02		1.00		1.00
二方路線地	1.03		1.00		1.00
通路開設	最浅距離	10m 以下	10m 超 20m 以下	20m 超 30m 以下	30m 超
	比準割合	0.90	0.80	0.70	0.60
無道路地	0.60 (地目が宅地以外の場合は 0.50)				
がけ地	附表 8-1・8-2 から比準割合を算定する。				
特別緑地保全地区内の土地	附表 9 から比準割合を算定する。				
横断歩道橋に沿接する土地	附表 10 から比準割合を算定する。				
水路に沿接する土地	附表 11 から比準割合を算定する。				
道路より低い画地等	第2章第1節第3の6 (10) エ (ア) c に掲げる方法による。				
日照障害を受ける宅地等	附表 14 から比準割合を算定する。				
東海道新幹線等の交通施設からの影響を受ける土地	附表 15-1～附表 15-5 の普通住宅地区の区分から比準割合を算定する。				
都市計画施設予定地	附表 18 から比準割合を算定する。				
高圧線下地・航空法規制地	附表 19 から比準割合を算定する。				
地下障害物により影響を受ける土地	附表 20 から比準割合を算定する。				
地上障害物により影響を受ける土地	附表 21 から比準割合を算定する。				
風致地区内の土地	附表 22 から比準割合を算定する。				
土砂災害特別警戒区域に指定された土地	附表 23 から比準割合を算定する。				
市街化調整区域内の宅地	1.00～0.75 の範囲内で比準割合を算定する。				
鉄塔敷地の用に供する土地	0.50				

(附表 27-2) 道路幅員による比準割合表

- ① 標準宅地の沿接する道路(又は道路状況等による比準割合適用地区の比準割合の算出基礎となった道路)の幅員が 4m 以上の公道の場合

道路幅員		1.8m 未満	1.8m 以上 4m 未満	4m 以上
比 準 割 合	公道	0.70	0.95	1.00
	私道	0.70	0.70 (0.90)	0.90

()内は建築可能な場合に適用する。

- ② 標準宅地の沿接する道路(又は道路状況等による比準割合適用地区の比準割合の算出基礎となった道路)の幅員が 4m 以上の私道の場合

画地に沿接する道路の状況	比準割合
幅員 1.8m 未満の公道・私道 幅員 1.8m 以上 4m 未満の建築不可能な私道	0.75
幅員 1.8m 以上 4m 未満の建築可能な私道	0.95

- ③ 標準宅地の沿接する道路(又は道路状況等による比準割合適用地区の比準割合の算出基礎となった道路)の幅員が 1.8m 以上 4m 未満の公道の場合

画地に沿接する道路の状況	比準割合
幅員 1.8m 未満の公道・私道 幅員 1.8m 以上 4m 未満の建築不可能な私道	0.70
幅員 1.8m 以上 4m 未満の建築可能な私道	0.90

- ④ 標準宅地の沿接する道路(又は道路状況等による比準割合適用地区の比準割合の算出基礎となった道路)の幅員が 1.8m 以上 4m 未満の建築可能な私道の場合

画地に沿接する道路の状況	比準割合
幅員 1.8m 未満の公道・私道 幅員 1.8m 以上 4m 未満の建築不可能な私道	0.75

第2節 田及び畑（一般農地）

第1 評価の方法

【評価基準】

一 田及び畑の評価

田及び畑（第2節の2及び第2節の3に定めるものを除く。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。（ただし書き省略）

二 評点数の付設

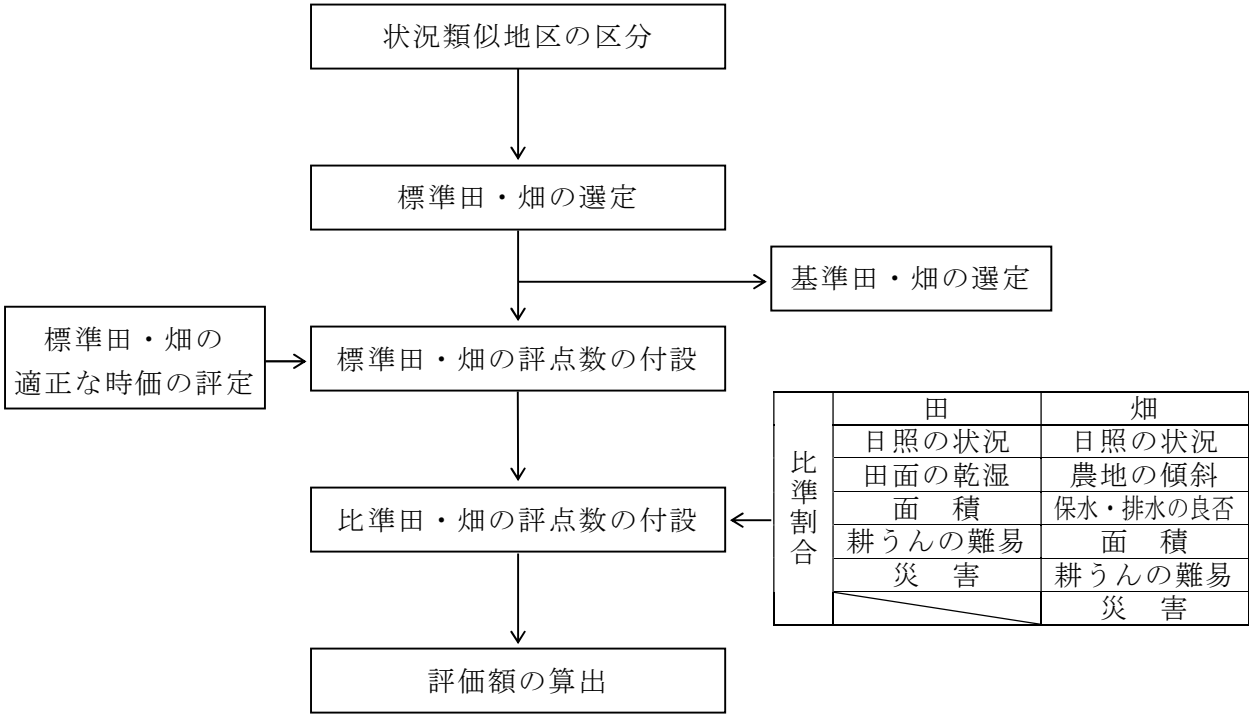
1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によつて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ものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。
- (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ものとする。
- (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ものとする。

第1章第2節

農地の評価のしくみ



1 評価の基本

田及び畑（第3節及び第4節に定めるものを除く。以下本節で取り扱う田、畑を総称して「一般農地」という。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一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。

2 評価の手順

一般農地は、次の手順によって評点数を付設する。

- (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。

第2 田及び畑の評点数の付設

1 状況類似地区の区分

【評価基準】

2 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、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、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と認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

第1章第2節二

(1) 意義及び目的

状況類似地区の区分は、農地の生産力に作用する要素を考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地域ごとに行うものであるが、これはその地域内の標準的な田及び畑に評点数を付設し、これに比準してその他の田及び畑の評点数を付設するための基礎となるものである。

(2) 状況類似地区の区分基準

状況類似地区の区分は、地勢、土性、水利その他の田又は畑の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の類似性に着目して行う。具体的には、田及び畑ごとにおおむね小字又はこれに準ずる区域を次の点に留意し、その実情に応じて区分する。

ア 同一区域内において、地勢、水利等の自然条件が著しく相違しないものであること

イ 飛地的な小群のものは、自然条件等が隣接の地区と同じようであれば隣接の地区に含めても差し支えないものであること

ウ 状況類似地区を区分する場合には、農業委員会、農業協同組合、その他の土地精通者等の意見を聴取し、参考とすること

(3) 具体的な状況類似地区の区分方法

前基準年度の状況類似地区を基礎とし、その状況が相当に変化し、前基準年度の状況類似地区区分によることが不適当と認められるものについては、その区分を変更する。

(4) 状況類似地区区分図の作成

区・支所内の田及び畑の全区域を示す地図によって、田・畑の別に状況類似地区区分図を作成する。

2 標準田又は標準畑の選定

【評価基準】

3 標準田又は標準畑の選定

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。

第1章第2節二

(1) 標準田又は標準畑(基準田又は基準畑を含む。以下本節において同じ。)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。

(2) 選定の基準

標準田又は標準畑は、各状況類似地区内において、おおむね次に掲げるものから選定する。

ア 日照・通風・かんがい・排水等の自然条件が標準的なもの

イ 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

ウ 面積・形状・農道の状態等の耕作上の条件が標準的なもの

エ 風水害・かん害・病虫害・鉋害等の災害条件が標準的なもの

オ 栽培作物・収穫量(物財及び労働投入量を平均的にみたもの)等の土地利用条件が標準的なもの

(3) 具体的な選定方法

前基準年度の標準田又は標準畑を基礎とし、次の事由に該当し変更を必要とするものは選定替えを行う。

ア 利用状況に変更のあったもの

イ 状況類似地区区分に変更のあったもの

ウ その他の事由により標準田又は標準畑として不適当となったもの

(4) 標準地位置図の作成

1 (4)によって作成した状況類似地区区分図を基礎として、標準田又は標準畑の位置図を作成する。

3 標準田又は標準畑の評点数の付設

【評価基準】

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、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ものとする。

- (1) 売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。
- (2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額（面積差 10 アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合（0.55）を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の二の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

第1章第2節二

(1) 売買田畑の正常売買価格の評定

売買田畑の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正し、当該売買田畑の正常売買価格（正常な条件のもとにおいて成立する売買価格をいう。）を評定する。

売買田畑の正常売買価格の評定は次のように行う。

ア 土地売買実例価額調査

(ア) 売買田畑の把握

土地登記済通知書等により売買田畑を把握する。また、所有権移転はなさ

れていないが現在売り出されているもの等がある場合は、これらについても調査する。

(イ) 関係売買田畑の選定

- a 標準田又は標準畑になるべく近い位置にあって、状況が類似する地域に所在するものの中から1件以上の売買田畑(以下「関係売買田畑」という。)を選定する。
- b 売買の時期ができるだけ価格調査基準日に近いものを選定する。
- c 売買の内容に、不正常と考えられる条件ができるだけ少ないものを選定する。

(ウ) 関係売買田畑の調査

関係売買田畑について次の事項を調査する。

- a 所在地、地目、地積、売買登記年月日、売主住所・氏名、買主住所・氏名
- b 売買内容(調査対象者、土地の状況、売買実例価額、売買理由、売買当事者の関係、仲介人の関係、権利関係等)
- c 売買田畑及びその地域の状況
- d 世評価格等

(エ) 留意事項

関係売買田畑の調査は、原則として売買の当事者(売主及び買主)からの聞き取り調査によって行うこととする。

売主と買主から聴取した売買内容が真実でないと認められる場合においては、売買の仲介人、近隣者からも聴取することにより売買内容を的確に把握する。

イ 関係売買田畑の正常売買価格の評定

関係売買田畑の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正し、関係売買田畑の正常売買価格を評定する。

正常売買価格の評定に当たっては、次の点に留意する。

- (ア) 地上権、賃借権等の権利が設定されているものにあつては、これらの権利が設定されていないものとして評定する。
- (イ) 買急ぎにより売買実例価額が割高となっていると認められるときは、買急ぎをしない場合において成立する売買価格によって評定する。
- (ウ) 将来における期待価格が含まれている場合においては、これらを含めないで評定する。
- (エ) 知人間、親せき間等の特殊な関係にある者で売買された売買実例については、これらの特殊な関係になかった場合において成立する売買価格によって評定する。
- (オ) 隣接地の買足し等によってその売買実例価額が割高となっていると認められる売買実例については、買足し等でない場合において成立する売買価格によって評定する。

- (カ) いわゆる離作料と呼ばれる補償的なものが売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。
- (キ) 仲介人の売買手数料、登記に要する経費等が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。
- (ク) 売買代金の割賦払等による金利相当分が売買実例価額に含まれているときは、これを含めないものとして評定する。

ウ 土地精通者意見の聴取

標準田又は標準畑の適正な時価の評定に当たっての参考資料として、標準田又は標準畑に係る土地精通者の意見価格及び評価上必要な地域の正常な市場取引価格の考え方を聴取する。

土地精通者は、農業委員、農業協同組合等農業団体の役員、不動産鑑定士等の土地の価格事情に精通し、かつ、公正な評定価格の聴取が期待できる者とする。

(2) 標準田又は標準畑の価格の評定

ア 標準田又は標準畑の正常売買価格の評定

標準田又は標準畑の正常売買価格は、売買田畑の正常売買価格を基準とし、当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便その他の田又は畑の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の相違等を考慮し、かつ、基準田又は基準畑及び標準田又は標準畑相互間の均衡を総合的に勘案して評定する。

イ 標準田又は標準畑の適正な時価の評定

標準田又は標準畑の適正な時価は、アにより評定した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(55%)を乗じることにより評定する。

※ 農地の限界収益率について

標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合において、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(55%)」を乗ずることとしているのは、農業経営、農地の売買等の実態によるものである。

一般に、農地の売買は、10 アール程度の単位で切売りや買足しが行われるのが通常である。一般的な零細農業の経営においては、買受け農業者はこの買足しに伴う耕作面積の拡大により農業経営の効率を増進する事情にあるので、農地の売買実例価額は農地の平均収益額を超える限界収益額を前提として成立していると考えられることとなる。したがって、適正な時価は正常売買価格に農地の買足し前と買足し後の 10 アール当たり純収益の差額、すなわち「限界収益額」に対する農地の「10 アール当たり平均純収益」の割合を乗じて求めることとされている。

(3) 標準田又は標準畑の評点数の付設

1 m²当たりの価格に基づいて標準田又は標準畑の評点数を付設する。

4 各筆の評点数の付設

【評価基準】

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に「田の比準表」(別表第1の1)又は「畑の比準表」(別表第1の2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(以下省略)

第1章第2節二

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に、「田の比準表」(別表1)又は「畑の比準表」(別表2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに当該田又は畑の地積を乗じて付設する。

(1) 比準表の適用単位

比準田又は比準畑の標準田又は標準畑に対する比準割合の算出は、耕作の単位となっている一枚の田又は畑ごとに田又は畑の比準表を適用して行う。

2筆以上の田又は畑をあわせて一枚の田又は畑として利用している場合には、この耕作の単位となっている2筆以上の田又は畑によって比準表を適用する。

また、1筆の田又は畑を二枚以上に区分して利用している場合には、この区分されて耕作の単位となっている一枚の田又は畑によって比準表を適用する。

(2) 比準表の適用の方法

ア 比準割合の算出単位である一枚の田又は畑ごとに比準表に掲げる比準項目について標準田又は標準畑と比較する。

イ 比準田又は比準畑ごとに標準田又は標準畑の状況欄に対応する比準田又は比準畑の状況欄の数値により標準田又は標準畑に対する土地条件の良否の程度を把握する。

ウ 比準項目別の比準割合を次の算式にあてはめて、各項目を総合した比準田又は比準畑に対する比準割合を求める。

この場合、連乗して求める比準割合の数値は、小数第3位以下をその都度切り捨てて求める。

<算式>

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

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

エ 1筆の田又は畑を二枚以上に区分しているときは、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して、当該筆の田又は畑の比準割合を求める。

<比準割合の算定の設例>

同じ状況類似地区内にある次の2筆の田について、標準田の状況が次のような場合におけるそれぞれの田の比準割合の求め方

区分		日照の状況	田面の乾湿	面積	耕うんの難易	災害
標準田の状況		よく日があたる	地下水位の低い乾田	600 m ²	機械耕、畜力耕が容易	ない
比準田の状況	(例1) 1筆の田を1枚に利用	多少日かげになる (-0.03)	地下水位の高い乾田 (-0.02)	800 m ² (+0.03)	機械耕、畜力耕ができる (-0.07)	同上 (1.00)
	(例2) 1筆の田を2枚に利用	A よく日があたる (±0)	同上 (-0.02)	700 m ² (+0.03)	同上 (-0.07)	同上 (1.00)
		B 同上 (±0)	同上 (-0.02)	300 m ² (±0)	人力耕であればできる (-0.16)	同上 (1.00)

<例1>

$$\text{比準割合} = (1.00 - 0.03 - 0.02) \times (1.00 + 0.03 - 0.07) \times 1.00 = 0.91$$

<例2>

$$\text{Aの比準割合} = (1.00 + 0 - 0.02) \times (1.00 + 0.03 - 0.07) \times 1.00 = 0.94$$

$$\text{Bの比準割合} = (1.00 + 0 - 0.02) \times (1.00 + 0 - 0.16) \times 1.00 = 0.82$$

面積により加重平均した比準割合

$$\frac{(0.94 \times 700) + (0.82 \times 300)}{700 + 300} = 0.90$$

(3) 各筆の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に(2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設する。

第3 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（本節第2、4、(3)によって付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市長が決定する。この場合、提示平均価額は、県知事が算定し市長に通知される。

令和3年度から令和5年度までの各年度における評点一点当たりの価額は、別に定めるところによるものとする。

(別表1) 田の比準表

日照の状況	比準田 標準田	よく 日があたる	多少 日かげになる	かなり 日かげになる	はなはだしく 日かげになる	判 定 基 準	
	よく日があたる	0	－ 0.03	－ 0.06	－ 0.09	日照の状況は、田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね、次の基準によって判定するものとする。 よく日があたる……夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる……夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき	
	多少日かげになる	＋ 0.03	0	－ 0.03	－ 0.06		
	かなり日かげになる	＋ 0.06	＋ 0.03	0	－ 0.03		
	はなはだしく日かげになる	＋ 0.10	＋ 0.07	＋ 0.03	0		
田面の乾湿	比準田 標準田	乾田 (地下水位低)	乾田 (地下水位高)	半湿田	湿田	たん水田	沼田
	乾田(地下水位低)	0	－0.02	－0.05	－0.08	－0.11	－0.15
	乾田(地下水位高)	＋0.02	0	－0.03	－0.06	－0.09	－0.13
	半 湿 田	＋0.05	＋0.03	0	－0.03	－0.06	－0.10
	湿 田	＋0.09	＋0.06	＋0.03	0	－0.03	－0.07
	たん水田	＋0.12	＋0.10	＋0.07	＋0.03	0	－0.04
	沼 田	＋0.17	＋0.15	＋0.11	＋0.08	＋0.05	0
田面の乾湿は、おおむね、次の基準によって判定するものとする。 地下水位の低い乾田…地下水が地表からおおむね50cm以内でない田 地下水位の高い乾田…地下水が地表からおおむね50cm以内にある田 半 湿 田…乾田と湿田の中間の状況の田 湿 田…年間を通じて常に湿潤な田 た ん 水 田…年間を通じて地表に水のある田 地下水とは、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。							
面積	比準田 標準田	694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満		
	694 m ² 以上	0	－ 0.03	－ 0.10	－ 0.20		
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	＋ 0.03	0	－ 0.07	－ 0.18		
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	＋ 0.11	＋ 0.08	0	－ 0.11		
	99 m ² 未満	＋ 0.25	＋ 0.21	＋ 0.13	0		
耕うんの難易	比準田 標準田	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	耕うんの難易は、農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。	
	機械耕畜力耕が容易にできる	0	－ 0.07	－ 0.16	－ 0.22		
	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		
災害	比準田 標準田	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	災害の程度は、おおむね、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ものとする。	
	ない	1.00	0.90	0.80	0.70		
	ややある	1.11	1.00	0.89	0.78		
	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.88		
	はなはだしい	1.43	1.29	1.14	1.00		

(別表2) 畑の比準表

日照の状況	比準畑 標準畑	よく 日があたる	多少 日かげになる	かなり 日かげになる	はなはだしく 日かげになる	判 定 基 準
	よく日があたる	0	－ 0.04	－ 0.08	－ 0.12	
日照の状況	多少日かげになる	＋ 0.04	0	－ 0.04	－ 0.08	日照の状況は、畑の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね、次の基準によって判定するものとする。 よく日があたる…… 夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる…… 夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる… 夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる… 夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	かなり日かげになる	＋ 0.09	＋ 0.04	0	－ 0.04	
	はなはだしく日かげになる	＋ 0.14	＋ 0.09	＋ 0.05	0	
	標準畑	ない	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾斜	
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ものとする。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度程度をこえる場合をいうものとする。
	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	
保水・排水の良否	比準畑 標準畑	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良	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ものとする。
	極めて良好	0	－ 0.05	－ 0.11	－ 0.18	
	普通	＋ 0.05	0	－ 0.07	－ 0.14	
	やや不良	＋ 0.13	＋ 0.08	0	－ 0.08	
面積	極めて不良	＋ 0.22	＋ 0.16	＋ 0.08	0	面積は、農地の形状、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ものとする。
	比準畑 標準畑	694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満	
	694 m ² 以上	0	－ 0.03	－ 0.10	－ 0.20	
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	＋ 0.03	0	－ 0.07	－ 0.18	
耕うんの難易	99 m ² 以上 297 m ² 未満	＋ 0.11	＋ 0.08	0	－ 0.11	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
	99 m ² 未満	＋ 0.25	＋ 0.21	＋ 0.13	0	
	比準畑 標準畑	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	
	機械耕畜力耕が容易にできる	0	－ 0.07	－ 0.16	－ 0.22	
災害	機械耕畜力耕ができる	＋ 0.07	0	－ 0.10	－ 0.17	災害の程度は、おおむね、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ものとする。
	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	
	比準畑 標準畑	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	
災害	ない	1.00	0.90	0.80	0.75	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
	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3節 市街化区域農地及び宅地等介在農地

第1 市街化区域農地

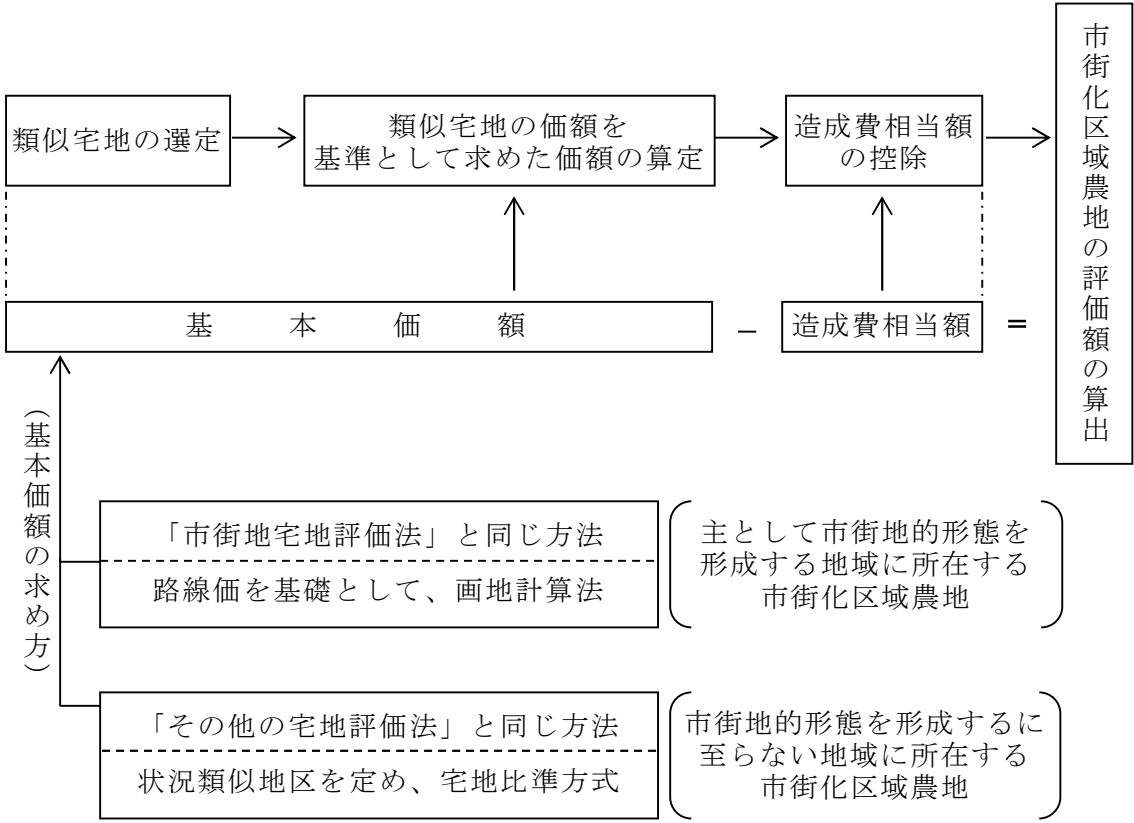
【評価基準】

市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

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

第1章第2節の2

市街化区域農地の評価のしくみ



1 通常市街化区域農地

(1) 通常市街化区域農地の範囲

通常市街化区域農地とは、法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいうものであり、具体的には、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のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内の農地以外で、次に掲げるものを除くものをいう。

ア 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地

イ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの

ウ 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

エ 都市緑地法第12条第1項の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

オ 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

カ 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

(2) 通常市街化区域農地の評価

ア 概要

通常市街化区域農地は、宅地としての潜在的価値を有し、売買価額も宅地と同水準にあると認められることから市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法を適用する。

その背景は、市街化区域は、都市計画法第7条第2項の規定により、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」とされていること、また、当該区域内の農地は、農地法第4条第1項及び同法第5条第1項の規定により届出をするだけで宅地に転用が可能であることにある。

イ 評価の方法

通常市街化区域農地の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等からみて、当該通常市街化区域農地とその状況が類似する宅地（以下本節において、「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下本節において、「基本価額」という。）から、当該通常市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除した価額によってその価額を求める。

ウ 基本価額の求め方

基本価額は、当該通常市街化区域農地の所在する地域の状況に応じ、宅地の評価における市街地宅地評価法適用区域内に所在する通常市街化区域農地又はその他の宅地評価法適用区域内に所在する通常市街化区域農地ごとに、次のとおり求める。

(7) 市街地宅地評価法適用区域内に所在する通常市街化区域農地

a 評価の単位

各筆の通常市街化区域農地の基本価額は、原則として、1筆の通常市街化区域農地ごとに求める。ただし、次のような場合には1筆を利用状況等に応じて区分し、その区分した部分ごとに求める。

- (a) 市街化区域内の1筆の土地が通常市街化区域農地と通常市街化区域農地以外の地目に利用されている場合
- (b) 1筆の通常市街化区域農地が田と畑に区分されて利用されている場合
- (c) 1筆の農地が市街化区域と市街化調整区域にまたがっている場合

b 算定方法

通常市街化区域農地が接している街路の路線価に基づき、画地計算法を適用して評点数を求める。

c 画地計算法の適用に当たっての留意事項

画地計算法における「その他の補正」のうち、次に掲げる補正は原則として適用しない。

- (a) がけ地補正
- (b) 道路より低い画地等の補正

(イ) その他の宅地評価法適用区域内に所在する通常市街化区域農地

a 評価の単位

(7)、aと同様とする。

b 算定方法

標準宅地評点数及び道路状況等の比準割合により付設した比準評点数に基づき、宅地比準方式を適用して求める。

c 宅地比準方式の適用に当たっての留意事項

宅地比準方式における「その他の比準割合」のうち、次に掲げる比準割合は原則として適用しない。

- (a) がけ地の比準割合
- (b) 道路より低い画地等の比準割合

エ 造成費相当額について

(7) 造成費の範囲

通常市街化区域農地の造成費相当額は、田及び畑を宅地に転用する場合において通常必要と認められるものをいい、その範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費、法止費及び土止費を指す。

(イ) 造成費相当額の求め方

当該通常市街化区域農地を宅地に転用する場合における造成の難易の程度を判断し、「造成費相当額」（別表1）により単位地積当たりの造成費相当額を求め、その額に当該地積を乗じて求める。

ただし、求めた造成費相当額が当該通常市街化区域農地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該通常市街化区域農地の造成費相当額とする（1円未満の端数は切り上げる。）。

(ウ) 造成費相当額控除に当たっての留意事項

- a がけ地部分を有する場合は、がけ地部分を宅地に造成するための費用を当該通常市街化区域農地の基本価額から控除する「通常必要と認められる造成費」の中に算入することになるので、原則として「がけ地の補正」は適用しない。ただし、通常の宅地造成では、がけ地部分を宅地にすることができないものについては、当該部分の造成費を算入しないで、がけ地補正を適用することが適当である。
- b 評価対象地が特殊な地盤、地勢の土地であるため、別表1の区分によって造成費相当額を適用することが、附近の土地と比較して不均衡であると認められる場合には、固定資産評価員にりん議を行ったうえ、別途造成費相当額を定め、適用することができる。

この場合において、次に定める造成費相当額が評価対象地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、原則として基本価額の2分の1の額が造成費相当額となるため、造成費相当額と基本価額の関係に留意するものであるが、評価対象地の状況により2分の1の額を超えて造成費相当額を適用すべきであると認められる場合については、固定資産評価員りん議においてこの点も合わせて判断するものとする。

2 田園住居地域内市街化区域農地

(1) 田園住居地域内市街化区域農地の範囲

田園住居地域内市街化区域農地とは、市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のものをいう。

(2) 田園住居地域内市街化区域農地の評価

ア 評価の方法

田園住居地域内市街化区域農地の評価は、1、(2)、ウの通常市街化区域農地と同様の方法により求めた価額に、当該農地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」(別表2)の補正率を乗じた価額によってその価額を求める。

<算式>

評価額	＝	(	基本価額	－	造成費相当額	)	×	田園住居地域内 市街化区域農地 補正率
-----	---	---	------	---	--------	---	---	---------------------------

イ 基本価額の求め方

1、(2)、ウの通常市街化区域農地と同様の方法による。

ウ 造成費相当額

1、(2)、エの通常市街化区域農地と同様の方法による。

エ 補正率について

田園住居地域内市街化区域農地の評価については、基本価額から造成費相当額を控除した価額に、300 m²を超える部分に係る価額が2分の1となるような補正率を乗じた価額によってその価額を求めることとしている。

これは、都市計画法上、田園住居地域内の300 m²未満の土地について、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石その他の物件（廃棄物もしくは再生資源）の堆積（以下「開発等」という。）を行おうとする者から許可の申請があれば、市町村長は許可しなければならないこととされている一方、300 m²以上の開発等を行おうとする者から許可の申請があっても、市町村長は原則として許可しないこととなっていることによるものである。

よって、固定資産評価において、300 m²未満の土地については減価補正の必要はないが、300 m²以上の土地については、砂防指定地や特別緑地保全地区内の土地と同等の減価補正をするものである。

なお、当該補正率は、宅地における補正率とは異なり、基本価額から造成費相当額を控除した価額に乗ずることに留意が必要である。

(3) 留意事項

本市では、令和3年度賦課期日時点において、田園住居地域内市街化区域農地に該当する土地はない。

3 河川区域内の市街化区域農地の評価

第11節、2の評価方法による。

第2 宅地等介在農地

【評価基準】

一 田及び畑の評価

(本文省略)

ただし、農地法（昭和27年法律第229号）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（以下この節において「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

第1章第2節

1 宅地等介在農地の範囲

宅地等介在農地とは、過去に農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項の規定により、農地から農地以外のものへの転用に係る許可・届出等の転用手続等がされているが、農地としての現況が変わらず、宅地等への転用が確実と認められるものをいう。すなわち、農地であるが、法附則第17条第1号ただし書きに該当するものをいう。ただし、農地から農地以外のものに転用するための転用手続等が行われ、建物の建築や駐車場の設置などの転用の目的を達成した後、建物取壊等がなされて農地として積極的に使用し始めた場合（農地復元の場合）には、宅地等介在農地から除く。

また、認定にあたっては次のことに留意する。

- (1) 転用の許可又は届出があった農地が、転用目的に使用されないで、相当期間にわたり農地として耕作されている場合は、許可等の取消がない限りその許可は効力を有しているため、宅地等介在農地とする。ただし、転用手続に記載された転用の目的が達成されていない場合であっても、転用目的が達成できないやむを得ない理由がある場合には、2年以上農地として耕作していることを要件として、転用目的を達成したものと同等に取扱うことができることとする。

従前の転用手続内容が不明確な宅地等介在農地について課税上の疑義が生じた場合は、必要に応じて所管の区役所（港区については南陽支所）の農政担当に確認するとともに、登記簿及び固定資産課税台帳等の内容を調査した上で、認定する。

- (2) 転用の許可又は届出があった農地が宅地への造成も行われず放置されている場合は、休耕農地と同様に、当該土地が客観的にみて、容易に耕作地として復旧できる状態であれば、現に耕作していなくとも、転用許可等有効な限り宅地等介在農地として認定する。

また、長期にわたって放置され、雑草等が生育し、容易に農地に復旧できないような状態にあると判断されれば雑種地とする。

- (3) 宅地等介在農地となっている土地を農地法第3条による手続きで権利を取得し、農地として利用する場合には、市街化区域農地（市街化調整区域内にあっては一般農地）として評価する。

- (4) 農地復元があった場合

現況が農地のものの中には、農地から農地以外のものに転用するため農地法第4条又は第5条の許可・届出等がされ、建物の建築や駐車場などの転用の目的を達成した後、建物取壊等がされて農地として積極的に使用し始めた場合（農地復元）がある。

この場合には、農地法第4条又は第5条の許可・届出等がされており、法附則第17条第1号ただし書きに該当するので、形式的には、宅地等介在農地となる。しかし、農地復元されてからさらに農地転用する際、農業委員会では、再度、農地法第3条、第4条又は第5条の許可・届出等の処理を行っている。そして、法務局では、これらの許可・届出等を証する書類の提出を受け、所有権移転登記や地目変更登記をする。

上記のような農業委員会及び法務局の実務に鑑み、納税者に不利益とならないこと及び法附則第17条の趣旨から、農地復元された場合には、農地として評価する。したがって、農地復元された場合には宅地等介在農地として評価しないことに留意する。

<例>

- ア 駐車場としての転用目的を達成した後、農地に復元した場合

2.7.5 転用届出	2.8.6 駐車場	3.1.1 賦課期日	3.4.24 農地復元	4.1.1 賦課期日
市街化区域農地		雑種地		市街化区域農地

- イ 住宅目的の転用手続がなされたが、転用目的と異なる利用（駐車場）がなされ、転用目的が達成されていない場合

2.7.5 転用届出	2.8.6 駐車場	3.1.1 賦課期日	3.4.24 農地復元	4.1.1 賦課期日
市街化区域農地		雑種地		宅地等介在農地

2 宅地等介在農地の評価

宅地等介在農地の評価は、類似宅地の価額を基準として求めた基本価額から、当該宅地等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相当額を控除した価額によってその価額を求める。

具体的には、次のように求める。

- (1) 市街化区域内に所在する宅地等介在農地

- ア 基本価額の求め方

第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

イ 造成費相当額の求め方

第1、1の通常市街化区域農地と同様の方法による（別表参照）。

(2) 市街化調整区域内に所在する宅地等介在農地

第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法により、基本価額を求め、当該宅地等介在農地を宅地等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及び市街化調整区域における宅地化の制約を考慮して、基本価額に一定率（6分の1）を乗じて求める。

3 生産緑地地区内の宅地等介在農地の評価

第10節、第2、2の評価方法による。

4 河川区域内の宅地等介在農地の評価

第11節、2の評価方法による。

(別表1) 造成費相当額 (1 m²当たりの価額) (市街化区域農地及び宅地等介在農地)

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	1	5,600 円
	容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm超から 1m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	2	12,400 円
	やや容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、1 m超から 1.5m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	3	21,600 円
	やや困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、1.5m超から 2m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	4	28,200 円
	困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、2 m超から 3m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	5	35,000 円
傾斜地	傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度以下の傾斜地で、容易な切盛土で宅地への転用が可能と認められるもの	21	32,700 円
	急傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土を要するものと認められるもの	22	59,900 円

(別表2) 田園住居地域内市街化区域農地補正率表

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

第4節 勧告遊休農地

【評価基準】

勧告遊休農地（地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。）の評価については、第2節によつて求めた田又は畑の価額を第2節二4(2)に規定する割合で除して求めた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

第1章第2節の3

1 勧告遊休農地の範囲

勧告遊休農地とは、農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告（以下「勧告」という。）があったものをいう（法附則第17条の3第1項）。

2 勧告遊休農地の評価

(1) 評価の方法

勧告遊休農地の評価は、第2章第2節に定める一般農地の評価方法により田又は畑の価額を算定し、その価額を「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」（55％）で除して求めた価額によつてその価額を求める。

<算式>

評価額	=	一般農地の評価方法 により求めた価額	÷	55%
-----	---	-----------------------	---	-----

(2) 価額の求め方

ア 評点数の算出

勧告遊休農地が所在する地域の状況類似地区の標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に、当該勧告遊休農地の状況に応じて、「田の比準表」（別表1）又は「畑の比準表」（別表2）を適用し（第2章、第2節、第2、4参照）、勧告がなかった場合における各筆の田又は畑の評点数を求める。

イ 価額の算出

前記(1)で求めた各筆の評点数に評点一点当たりの価額及び地積を乗じて、当該勧告がなかった場合における農地としての価額に相当する額を求め、これに「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」（55％）で除することにより勧告遊休農地の価額を求める。

(3) 留意事項

雑種地や山林、原野など、農地以外の地目として認定された土地について勧告があった場合は、勧告遊休農地の評価及び課税の対象にはならない。

第5節 農作物栽培高度化施設の用に供する土地

第1 農作物栽培高度化施設の用に供する土地の範囲

農作物栽培高度化施設の用に供する土地とは、農地法第43条第1項の規定による届出（以下「届出」という。）がされた同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地をいう。

第2 評価の方法

1 趣旨

農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、農作物高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなし、引き続き農地法の規定が適用される。したがって、農作物栽培高度化施設の用に供する土地は、農地法第2条第1項に規定する「耕作の目的に供される土地」に該当することから、固定資産評価においても、届出前に引き続き農地として評価する。

2 評価の方法

農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価は、届出がされる前の評価方法を引き続き適用して求めた価額によってその価額を求める。したがって、届出がされる前の評価方法により、「一般農地」、「市街化区域農地」、「宅地等介在農地」又は「勧告遊休農地」のいずれかの方法によることとなる。

ただし、以下(1)～(6)に該当する場合は、評価替えを行う。

- (1) 届出が受理された土地において、工事に着手されておらず、引き続き耕作が行われている場合は、当該土地は農地と評価することとなる。ただし、届出が受理されたあと、相当期間工事に着手されておらず、かつ、雑草等が繁茂し容易に農地が復元できない状況となった場合は、雑種地として評価する。
- (2) 届出が受理され、底面をコンクリート等で覆ったが、賦課期日までに農作物栽培高度化施設が設置されていない場合でも、届出書記載の工事完了時期が未だ到来しておらず、農作物栽培高度化施設の設置が今後見込まれる場合は、農地として評価する。ただし、届出書記載の工事完了時期を過ぎており、農地法第32条に規定する農業委員会が行う利用意向確認調査の結果の聴取等によって、農作物栽培高度化施設を設置する意思がない事が確認され、かつ、コンクリート等を撤去して農地（農作物高度化施設の用に供する土地を除く。）に復元する意思がない事が確認された場合には、当該土地は現況に基づいた評価を行う。
- (3) 農地法第88条の3に規定する農作物栽培高度化施設の基準を満たしていないこと又は農作物高度化施設を農作物の栽培以外の目的に供していることが、農業委員会が行う利用状況調査（以下「利用状況調査」という。）等によって確認された場合には、農地以外の土地として評価する。

なお、当該施設が家屋として認定される場合、当該土地は宅地として評価することとなる。一方、当該施設が家屋として認定されない場合は、雑種地として評価することとなる。

- (4) 農業委員会により農作物の栽培を行うべき旨の第4節における勧告が出され、その勧告から相当の期限を経過した後に行われる利用状況調査において、農作物の栽培が行われておらず、今後も農作物の栽培が行われないことが確実と農業委員会が判断した場合は、農地以外の土地として評価する。

なお、当該施設が家屋として認定される場合、当該土地は宅地として評価することとなる。一方、当該施設が家屋として認定されない場合は、雑種地として評価することとなる。

- (5) 農作物栽培高度化施設の用に供する土地に第4節における勧告が行われた場合、勧告遊休農地として評価する。

第6節 池沼

【評価基準】

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つてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第1章第6節

1 評価の方法

池沼の評価は、当該池沼の位置、形状又は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。

2 市街化区域内に所在する池沼の評価

(1) 評価の方法

市街化区域内に所在する池沼の評価は、宅地の価額に比準してその価額を求める。具体的には、附近の宅地の価額を基準として求めた価額（以下本節において、この価額を「基本価額」という。）から、当該池沼を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

(2) 造成費相当額の求め方

第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の方法による（別表参照）。

ただし、求めた造成費相当額が当該池沼の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該池沼の造成費相当額とする（1円未満の端数は切り上げる。）。

池沼の評価額は、基本価額から当該池沼及びその属する周囲の状況により求めた造成費相当額を控除した価額が基本価額の70%に相当する価額を上回る場合については、基本価額の70%に相当する価額とする。

(3) 留意事項

評価対象地が特殊な地盤、地勢の土地であるため、別表の区分によって造成費相当額を適用することが、附近の土地と比較して不均衡であると認められる場合には、固定資産評価員にりん議を行ったうえ、別途造成費相当額を定め、適用することができる。

この場合において、次に定める造成費相当額が評価対象地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、原則として基本価額の2分の1の額が造成費相当額となるため、造成費相当額と基本価額の関係に留意するものであるが、評価対象地の状況により2分の1の額を超えて造成費相当額を適用すべきであると認められる場合については、固定資産評価員りん議においてこの点も合わせて判断するものとする。

3 市街化調整区域内に所在する池沼の評価

市街化調整区域内に所在する池沼の評価は、当該池沼の位置、形状又は利用状況等を考慮し、農地に介在していると認められる池沼については、農地の価額に比準してその価額を求め、山林に介在していると認められる池沼については、山林の価額に比準してその価額を求める。

具体的には、次の方法による。

(1) 農地の価額に比準するもの

周囲の状況によって、農地の価額に比準してその評価を行うべき池沼については、原則として、附近の一般農地（田又は畑）の価額を基礎として求めるものとする。

(2) 山林（市街地近郊標準山林）の価額に比準するもの

周囲の状況によって、山林の価額に比準してその評価を行うべき池沼については、原則として、当該池沼と同一の状況類似地区内の市街化調整区域内に所在する山林の価額を基礎としてその価額を求める。

4 工場の敷地内に所在する貯水池の評価

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、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、当該工場敷地の価額と同等の額によってその価額を求める。

5 生産緑地地区内の池沼の評価

第10節、第2、3の評価方法による。

6 河川区域内の池沼の評価

第11節、3の評価方法による。

(別表) 造成費相当額 (1 m²当たりの価額) (池沼)

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	1	5,600 円
	容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm超から 1m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	2	12,400 円
	やや容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、1 m超から 1.5m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	3	21,600 円
	やや困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、1.5m超から 2m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	4	28,200 円
	困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、2 m超から 3m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	5	35,000 円
傾斜地	傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度以下の傾斜地で、容易な切盛土で宅地への転用が可能と認められるもの	21	32,700 円
	急傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土を要するものと認められるもの	22	59,900 円

第7節 山林

【評価基準】

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等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1章第7節

1 評価の方法

山林の評価は、当該山林の位置、形状又は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。

2 市街化区域内に所在する山林の評価

(1) 評価の方法

市街化区域内に所在する山林の評価は、宅地の価額に比準してその価額を求める。具体的には、附近の宅地の価額を基準として求めた価額（以下本節において、この価額を「基本価額」という。）から、当該山林を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

(2) 造成費相当額の求め方

ア 造成費の範囲

山林の造成費相当額は、山林を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額をいうものであり、その範囲は、一般的には切土費、整地費、擁壁費、伐根費及び伐開費を指す。

イ 造成費相当額の求め方

造成費相当額は、当該山林を宅地に転用する場合における造成の難易の程度を判断し、「造成費相当額」（別表）により単位地積当たりの造成費相当額を求め、その額に当該地積を乗じて求める。

ただし、求めた造成費相当額が当該山林の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該山林の造成費相当額とする（1円未満の端数は切り上げる。）。

山林の評価額は、基本価額から当該山林及びその属する周囲の状況により求めた造成費相当額を控除した価額が基本価額の70%に相当する価額を上回る場合については、基本価額の70%に相当する価額とする。

ウ 造成費相当額控除に当たっての留意事項

(ア) がけ地部分を有する土地については、がけ地部分を宅地に造成するための

費用を基本価額から控除する「通常必要と認められる造成費」の中に算入することになるので、原則として「がけ地の補正」は適用しない。ただし、通常の宅地造成では、がけ地部分を宅地にすることができないものについては、当該部分の造成費を算入しないで、がけ地補正を適用することが適当である。

- (イ) 評価対象地が特殊な地盤、地勢の土地であるため、上記の区分によって造成費相当額を適用することが、附近の土地と比較して不均衡であると認められる場合には、固定資産評価員にりん議を行ったうえ、別途造成費相当額を定め、適用することができる。

3 市街化調整区域内に所在する山林の評価

市街化調整区域内に所在する山林（以下「調整区域山林」という。）の評価は、調整区域山林の状況類似地区ごとに市街地近郊標準山林価額を定め、これに各筆の地積を乗じて求める（評点1点未満の端数は切り捨てる。）。

この場合において、市街地近郊標準山林価額は、各区・支所の市街化調整区域内の一般畑の平成30年度評価額に対する令和3年度評価額の平均変動率を平成30年度の市街地近郊標準山林価額に乗じて求める。

4 生産緑地地区内の山林の評価

第10節、第2、3の評価方法による。

5 河川区域内の山林の評価

第11節、3の評価方法による。

（別表）造成費相当額（1㎡当たりの価額）（山林）

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
山 林	緩傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が5度以下の傾斜地（平坦なものを含む。）で、容易な切盛土及び伐開で宅地への転用が可能と認められるもの	31	9,100 円
	中傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が5度超から15度以下の傾斜地で、相当多量の切盛土及び伐開により宅地への転用が可能と認められるもの	32	33,800 円
	急傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が15度超の傾斜地で、大量な切盛土及び伐開を要するものと認められるもの	33	61,000 円

第8節 原野

【評価基準】

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つ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1章第9節

1 評価の方法

原野の評価は、当該原野の位置、形状又は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。

2 市街化区域内に所在する原野の評価

(1) 評価の方法

市街化区域内に所在する原野の評価は、宅地の価額に比準してその価額を求める。具体的には、附近の宅地の価額を基準として求めた価額（以下本節において、この価額を「基本価額」という。）から、当該原野を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

(2) 造成費相当額の求め方

原則として、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の方法によるが、当該原野の現況に応じて、第7節の山林と同様の方法によることができる（別表参照）。

ただし、求めた造成費相当額が当該原野の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該原野の造成費相当額とする（1円未満の端数は切り上げる。）。

原野の評価額は、基本価額から当該原野及びその属する周囲の状況により求めた造成費相当額を控除した価額が基本価額の70%に相当する価額を上回る場合については、基本価額の70%に相当する価額とする。

(3) 留意事項

評価対象地が特殊な地盤、地勢の土地であるため、別表の区分によって造成費相当額を適用することが、附近の土地と比較して不均衡であると認められる場合には、固定資産評価員にりん議を行ったうえ、別途造成費相当額を定め、適用することができる。

この場合において、次に定める造成費相当額が評価対象地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、原則として基本価額の2分の1の額が造成費相当額となるため、造成費相当額と基本価額の関係に留意するものであるが、評価対象地の状況により2分の1の額を超えて造成費相当額を適用すべきであると認められる

場合については、固定資産評価員りん議においてこの点も合わせて判断するものとする。

3 市街化調整区域内に所在する原野の評価

市街化調整区域内に所在する原野（以下「調整区域原野」という。）の評価は、調整区域原野の状況類似地区ごとに市街地近郊標準原野価額を定め、これに各筆の地積を乗じて求める（評点1点未満の端数は切り捨てる。）。

この場合において、市街地近郊標準原野価額は、各区・支所の市街化調整区域内の一般畑の平成30年度評価額に対する令和3年度評価額の平均変動率を平成30年度の市街地近郊標準原野価額に乗じて求める。

4 生産緑地地区内の原野の評価

第10節、第2、3の評価方法による。

5 河川区域内の原野の評価

第11節、3の評価方法による。

(別表) 造成費相当額 (1 m²当たりの価額) (原野)

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	1	5,600 円
	容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm超から 1m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	2	12,400 円
	やや容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、1 m超から 1.5m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	3	21,600 円
	やや困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、1.5m超から 2m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	4	28,200 円
	困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、2 m超から 3m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	5	35,000 円
傾斜地	傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度以下の傾斜地で、容易な切盛土で宅地への転用が可能と認められるもの	21	32,700 円
	急傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土を要するものと認められるもの	22	59,900 円
山 林	緩傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 5 度以下の傾斜地（平坦なものを含む。）で、容易な切盛土及び伐開で宅地への転用が可能と認められるもの	31	9,100 円
	中傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 5 度超から 15 度以下の傾斜地で、相当多量の切盛土及び伐開により宅地への転用が可能と認められるもの	32	33,800 円
	急傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土及び伐開を要するものと認められるもの	33	61,000 円

第9節 雑種地

第1 雑種地の評価

雑種地の評価は、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の方法によるものとする。

- (1) 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。）の用に供する一団の土地（以下「ゴルフ場等用地」という。）
- (2) 鉄道又は軌道による運送の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）
- (3) 私道の用に供する土地（以下「私道」という。）
- (4) 鉄塔敷地の用に供する土地（以下「鉄塔敷地」という。）
- (5) 駐車場、不毛地、砂地、荒地等(1)～(4)以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

第2 ゴルフ場等用地の評価

【評価基準】

二 ゴルフ場等用地の評価

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。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費（当該ゴルフ場等用地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係る経費を除く。）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ものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附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ものとする。

第1章第10節

1 ゴルフ場等用地の範囲

ゴルフ場等用地とは、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の用に供する一団の土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場及び比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地等をいう。

ここにいう施設は比較的広汎で、かつ、附近の土地と独立して評価することが適当であると認められるものであり、例えば、テニスコート、プール等であっても「その他の雑種地」の評価の方法を用いるのが適当な場合や、宅地の一部と認められるものは一体として「宅地」に認定し評価することが適当な場合があるため、留意すること。

また、当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分、例えば、地権者との関係で必要以上の山林を取得したが、実際には、ゴルフ場等として効用を果たす上で利用もされていないような土地など、一体として利用されているとは認めがたい土地については、その土地の現況によって地目を認定し、当該地目の評価方法に応じて評価することとなる。

2 ゴルフ場等用地の評価単位

ゴルフ場等は、通常各種の施設、建物等のある数筆の土地が一体となって、ゴルフ場等としての効用を発揮しているものであるから、ゴルフ場等の評価に当たって、例えば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、建物はその附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して評価する。ただし、道路、溝渠^{こうきょ}その他により建物敷地として判然と区分されている状況にあるときは、これを区分して宅地として評価する。

3 評価の方法

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

この場合において取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明なものについては附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。

<算式>

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

4 具体的な評価の方法

「ゴルフ場等用地の取得価額」、「ゴルフ場等の造成費」及び「位置・利用状況等による補正」の具体的な求め方は次による。

＜算式＞

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{ゴルフ場等用地の取得価額} \right) + \left(\text{ゴルフ場等の造成費} \right) \\
 & \left(\begin{array}{l} \text{ゴルフ場等の近傍の宅地の単価} \times \text{a 潰地以外の土地の割合} \\ - \text{c 同一規模の山林の造成費単価} \times \text{b 宅地の評価割合} \end{array} \right) + \left(\begin{array}{l} \text{d ゴルフ場等のコース造成費} \times \text{宅地の評価割合} \end{array} \right) \\
 & \times \left(\text{位置・利用状況等による補正} \right) \times \left(\text{地 積} \right)
 \end{aligned}$$

a 「潰地以外の土地の割合」は5割とする。

b 「宅地の評価割合」は0.7とする。

c 「同一規模の山林の造成費単価」は、山林に係る平均的宅造費（1㎡当たり9,080円）による。

d 「ゴルフ場等のコース造成費」は、ゴルフ場等のコースに係る平均的造成費（1㎡当たり920円）による。

(1) ゴルフ場等の近傍の宅地の単価

当該ゴルフ場等の附近の標準宅地の1㎡当たり評点数を用いる。

(2) 潰地以外の土地の割合

「潰地以外の土地の割合」とは、ゴルフ場等用地を宅地に造成することとした場合において公共用地その他宅地以外の用途に供されることとなることが見込まれる土地以外の土地の地積の当該ゴルフ場等用地の総地積に対する割合をいう。

(3) 同一規模の山林の造成費単価

同一規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要と認められる造成費をいうものであり、内訳は、伐開費、設計費、切盛土工費、石積費及び筋芝費である。

(4) ゴルフ場等のコース造成費

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こととし、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係る経費を除く。

(5) 位置・利用状況等による補正

ゴルフ場等の位置・利用状況等による補正は、当該ゴルフ場等の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場等の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ増価又は減価を行う。

第3 鉄軌道用地の評価

【評価基準】

三 鉄軌道用地の評価

- 1 次に掲げる鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、2に定めるものを除き、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つてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、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ものとする。
 - (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
 - (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地
 - (3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの
- 2 鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の(1)から(3)までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」（別表第7の3）に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第3節に定める方法によるものとする。
 - (1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。
 - ア 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。以下本節及び別表第7の3において同じ。）の敷地である鉄軌道用地（イに該当するものを除く。）
 - イ 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。以下同じ。）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
 - ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（アに該当するものを除く。）
 - (2) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。
 - ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況

や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんの部分）で床面積が10平方メートル以下のもの

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

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

(3) 複合利用鉄軌道用地の評価は、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を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、ウによりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

ア 評価単位

(ア) (1)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物（(2)アただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。）の敷地ごとに行うものとする。

(イ) (1)イに掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

(ウ) (1)ウに掲げ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ものとする。

イ 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあつては床面積、建物以外にあつてはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

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

ウ 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積

に対応する価額の算出

- (ア) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によつて求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、1の例により求めるものとする。
- (イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

第1章第10節

別表第7の3 小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物を除く。）を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

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

1 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地とは次に掲げる土地をいう。ただし、東海道新幹線沿線において騒音対策として取得された土地及び鉄道工場敷地については、鉄軌道用地ではなく、それぞれの現況地目（その他の雑種地、宅地等）によるものとする。

(1) 線路敷の用に供する土地

ア 工場の敷地内にある線路敷は、その現況及び利用状況からみて当該工場用地と何ら異なるところがなく、また、当該工場敷地の部分に転用される可能性をもつこと等から、工場用地（宅地）として評価する。

イ 工場の敷地以外のもので鉄道事業法（昭和61年法律第92号）及び軌道法（大

正10年法律第76号)の規定の適用を受ける鉄道事業に供せられている線路敷地は鉄軌道用地とする。

ウ ア及びイ以外の線路敷地については、鉄道又は軌道が敷設され線路敷地として固定化し周囲の土地と判然区別されているものは鉄軌道用地とする。

(2) 停車場等の用に供する土地

停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地は、鉄軌道用地として認定する。

(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

(1)又は(2)の土地に接する土地で変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、踏切番舎に係る施設用地又は保線区、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される土地は、鉄軌道用地として取り扱う。

現業従業員の詰所等に附属して設けられている食堂、浴場、理髪室等で詰所建物と同一建物内にある場合又は鉄道構内において線路敷地等と境界が判然としない状態で設置されている場合は、これらの施設に係る土地部分も鉄軌道用地とする。

ただし、当該鉄軌道の経営・管理及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社・営業所の建物敷地等は鉄軌道用地には含まない。

(4) 複合利用鉄軌道用地

ア 複合利用鉄軌道用地の意義

複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第2章第1節に定める方法によるものとする。

(ア) 複合利用建物(運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分を有する建物をいう。)の敷地である鉄軌道用地((イ)に該当するものを除く。)

(イ) 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等(複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。)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

(ウ) 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの((ア)に該当するものを除く。)

イ 複合利用建物の要件

前記ア(ア)における複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。

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

(イ) 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

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(運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団

の部分)で床面積が10平方メートル以下のもの

b プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

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

ウ 小規模な鉄道施設を有する建物の意義

前記アにおける「小規模な鉄道施設を有する建物」とは、複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの(運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物を除く。)をいう。

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

2 評価の方法

(1) 単体利用鉄軌道用地(複合利用鉄軌道用地を除く鉄軌道用地)の評価

ア 評価の基本

単体利用鉄軌道用地の評価は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める。この場合、沿接する土地は宅地又は宅地に比準する土地が大半であることから、原則として、沿接する土地の価額は、沿接する宅地が市街地宅地評価法適用区域にある場合にあっては、沿接する宅地等の評価の基礎となる路線価を基礎とし、その他の宅地評価法適用区域にある場合にあっては、沿接する宅地等の評価の基礎となる標準宅地評点数(又は比準評点数)を基礎として求める。

ただし、その他の宅地評価法適用区域の農地が連たんする地区にあっては、標準宅地評点数(又は比準評点数)から農地を宅地造成するために必要となる造成費相当額を控除した価額を沿接する土地の価額とする。

イ 評価額の算定方法

(ア) 評価の単位

単体利用鉄軌道用地の評価は、次のような場合を除き、原則として、区又

は支所の区域ごとに各路線を一つの評価単位として行う。

- a 同一会社の複数路線が並行しており、各路線別に区分することが困難な場合においては、並行する区間をもって一つの評価単位とする。
- b 同一会社の同一路線が複数の区・支所の区域にまたがって所在する場合で、評価単位を区・支所ごととすると鉄道沿接地域が極端に少ないことなどによって隣接する区・支所の評価と著しい不均衡が生ずる場合には、隣接する区・支所と合わせた区域を評価単位とすることができる。
- c 貨物操車場等の大規模な鉄道施設で鉄軌道用地として評価を行うべき施設については、当該施設をもって一つの評価単位とする。

(イ) 具体的な算定方法

単体利用鉄軌道用地の評価は、具体的には次の手順による。

- a 市街地宅地評価法適用区域にあつては、沿接する土地の評価の基礎となる路線価、その他の宅地評価法適用区域にあつては、沿接する土地の評価の基礎となる標準宅地評点数（又は比準評点数）の各価額に側面長割合（各沿接土地の評価の基礎となる街路等の側面長を全側面長で除して得た数値）を乗じたものの総和により、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たりの価額を求める。
- b aによって求めた単位地積当たりの価額に3分の1を乗ずる。
- c bで求めた価額に単体利用鉄軌道用地の総地積を乗ずる。

計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる。

$$\text{評価額} = \boxed{\text{鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり評価額(A)}} \times \frac{1}{3} \times \text{総地積}$$

$$A = \left\{ \left[\begin{array}{c} \text{沿接街路の路線価又は} \\ \text{標準宅地(比準)評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{当該路線等の} \\ \text{側面長割合} \end{array} \right] \right\} \text{の総和}$$

すなわち、

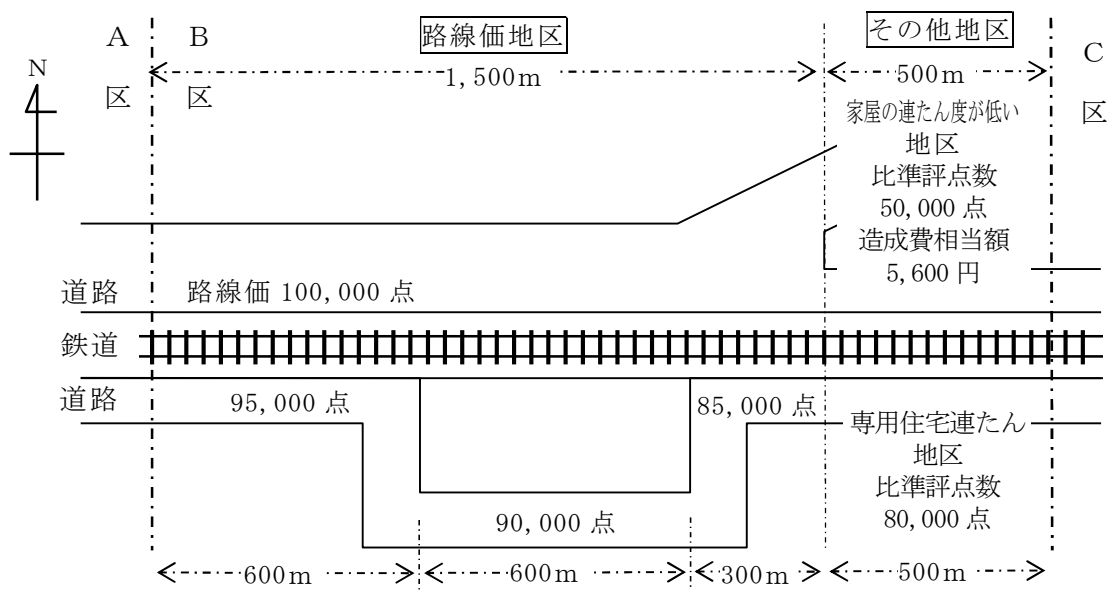
$$A = a_1 \times \frac{b_1}{B} + a_2 \times \frac{b_2}{B} + a_3 \times \frac{b_3}{B} + \cdots + a_n \times \frac{b_n}{B}$$

- ・ n: 当該鉄軌道用地に沿接する土地の評価の基礎となる路線価又は標準宅地評点数（又は比準評点数）の数
- ・ $a_1, a_2, a_3, \cdots, a_n$: 関係路線価又は標準宅地評点数（又は比準評点数）
- ・ B : 全側面長
- ・ $b_1, b_2, b_3, \cdots, b_n$: 沿接街路等の側面長
- ・ $\frac{b_1}{B}, \frac{b_2}{B}, \frac{b_3}{B}, \cdots, \frac{b_n}{B}$: 側面長割合
- ・ 関係式

$$B = b_1 + b_2 + b_3 + \cdots + b_n$$

$$\frac{b_1}{B} + \frac{b_2}{B} + \frac{b_3}{B} + \dots + \frac{b_n}{B} = 1$$

ウ 単位地積当たり評価額の計算例



$$1,500_m + 500_m + 600_m + 600_m + 300_m + 500_m = 4,000_m \quad (\text{全側面長})$$

$$\left\{ \underbrace{100,000 \times \frac{1,500}{4,000} + \left(50,000 - \frac{\text{造成費相当額}}{5,600} \right) \times \frac{500}{4,000}}_{\text{鉄道の北側}} + \underbrace{95,000 \times \frac{600}{4,000} + 90,000 \times \frac{600}{4,000} + 85,000 \times \frac{300}{4,000} + 80,000 \times \frac{500}{4,000}}_{\text{鉄道の南側}} \right\} \times \frac{1}{3} = 29,058$$

(2) 複合利用鉄軌道用地の評価

ア 評価の基本

複合利用鉄軌道用地の評価は、複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、それぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

イ 評価額の算定方法

(ア) 評価の単位

複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次の区分に応じた評価単位ごとに行う。

- a 1 (4) ア (ア)に掲げる複合利用鉄軌道用地の評価は、当該建物(1 (4) イ (ア)ただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。)の敷地ごとに行うものとする。
- b 1 (4) ア (イ)に掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている

場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

- c 1 (4) ア (ウ) に掲げ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ものとする。

(イ) 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積のあん分は、次に掲げる事項に留意して、運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積を用いて行う。

- a 運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあっては床面積、建物以外にあってはその面積を用いて行う。
- b 複合利用鉄軌道用地内の建物のうち、駅職員のための更衣室・休憩所等、駅として機能していく上において通常必要な施設については、運送の用に供する部分とする。他方、鉄軌道の経営・管理及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社・営業所の機能を有する部分については、運送以外の用に供する部分とする。
- c 駅への進入路という機能と、鉄道線路をまたいで自由に往来ができるという機能とを併せ持つ、いわゆる自由通路については、通常運送の用に供する部分に区分することが適当であるが、大規模な駅舎内の自由通路等で周囲の状況から当該通路が積極的に運送以外の用に供する施設への往来に供されている場合には、当該部分は運送以外の用に供する部分に区分する。
- d 1 (4) イ (イ) 及び (ウ) の例により運送の用に供する部分とみなすものは、当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。
- e 建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

(ウ) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、2 (1) イの例により求めるものとする。

(エ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

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、次のように求められる複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に、鉄道施設から発生する騒音、振動による影響等附近の土地の価額に反映されていない個別要因を総合的に考慮した次の附表「運送以外の用に供する部分に係る補正率表」から求める補正率を乗じて得た額に比準して求めるものとする。

- a 市街地宅地評価法適用区域においては、当該複合利用鉄軌道用地の近接の路線価とする。近接の路線価とは、原則として当該複合利用鉄軌道用地が接する街路のうち正面路線となる街路の路線価とする。
- b 当該複合利用鉄軌道用地の正面路線に複数の路線価が付設されている場合には、原則として間口距離により加重平均した路線価を近接の路線価とするが、著しく均衡を失すると認められない場合にあっては、最も間口距離が大きい部分の路線価を近接の路線価とすることができる。
- c 当該複合利用鉄軌道用地を含む一団の鉄軌道用地について、建物の利用状況等により区分した結果、当該複合利用鉄軌道用地が無道路地となる場合には、その利用上最も合理的であると認められる街路の路線価を当該複合利用鉄軌道用地の近接の路線価とする。
- d 駅舎敷地等の複合利用鉄軌道用地の全部又は一部が駅前広場等を隔てて街路に沿接している場合には、当該駅前広場等に沿接する街路を含めて正面路線となる街路を認定し、当該正面路線となる街路の路線価を近接の路線価とする。
- e その他の宅地評価法適用区域においては、当該複合利用鉄軌道用地に沿接する土地の評価の基礎となる標準宅地評点数（又は比準評点数）とする。

（附表）運送以外の用に供する部分に係る補正率表

用途地区	補正率
普通住宅地区 併用住宅地区 高級住宅地区	0.80
普通商業地区 家内工業地区 中小工場地区	0.90
高度商業地区Ⅰ 高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 大工場地区	1.00

（注）その他の宅地評価法適用区域においては、普通住宅地区の区分の補正率を適用する。

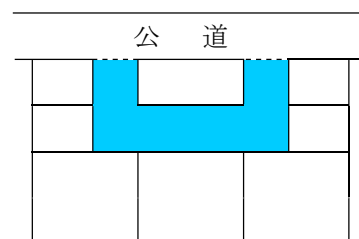
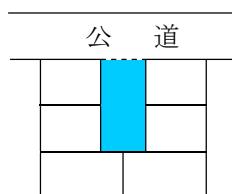
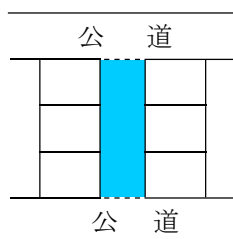
第4 私有の評価

私有とは、公道以外で私人の所有に属し、交通・通行の用に供されている道路をいい、通路と認められるものを除き、一般的には雑種地と認定されるものである。この私有の用に供する土地については、住宅地等への転用に実質的制約があることから、次の評価方法による。

1 私有評価の対象となる土地の範囲

私有のうち、法第348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路」に該当しないものをいう。また、私有の様子は(1)～(3)に大別される。

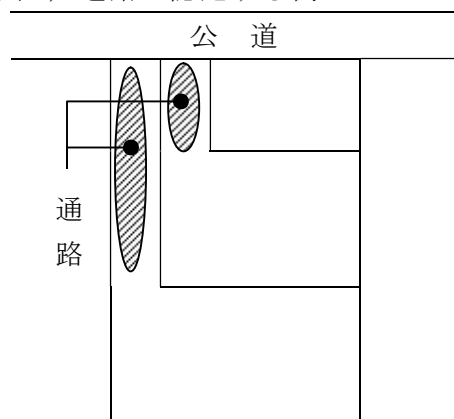
- (1) 一の公道から他の公道に通じている私有 (図1)
- (2) 一端のみが公道に通じている袋小路の私有 (図2)
- (3) 両端が一の公道に通じている「コ」の字型の私有 (図3)



※「私有」と「通路 (図4)」の関係

「通路」とは、一般的に、建物の敷地以外の部分で建物への通行の用に供されている土地をいい、樹木の生育地、庭園等と相まって当該敷地の維持又は効用を果たすと認められるものをいい、評価上は、宅地の一部として建物の敷地とともに宅地として一体評価される。それに対して、「私有」は、宅地から独立しており、その主たる利用状況が交通・通行の用に供されるものであることから、宅地とは別個に評価されるものである。

(図4) 通路と認定する例



2 評価の方法

私道評価の対象となる土地の評価は、各筆の雑種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当該私道評価の対象となる土地の価額を求める方法によるものとする。

(1) 市街地宅地評価法適用区域内に所在する私道

原則として、当該私道に付設された路線価の10分の1に相当する価額に、当該私道部分の地積を乗じてその評点数を求める（計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる。）。

＜算式＞

$$\text{評点数} = \text{路線価} \times \frac{1}{10} \times \text{地積}$$

(2) その他の宅地評価法適用区域内に所在する私道

附近の宅地の標準宅地評点数（又は比準評点数）の10分の1に相当する評点数に、当該私道部分の地積を乗じてその評点数を求める（計算過程で生ずる1点未満の端数はその都度切り捨てる。）。

＜算式＞

$$\text{評点数} = \text{附近の宅地の標準宅地評点数（又は比準評点数）} \times \frac{1}{10} \times \text{地積}$$

第5 鉄塔敷地の評価

鉄塔敷地の評価は、当該土地に類似する土地の価額を基準として求めた価額に0.5の補正率を適用してその価額を求める。

第6 その他の雑種地の評価

【評価基準】

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第1章第10節

1 市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価

(1) 評価の方法

市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価は、宅地の価額に比準してその

価額を求める。具体的には、附近の宅地の価額を基準として求めた価額（以下本節において、この価額を「基本価額」という。）から、当該雑種地を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法により求める。ただし、画地の認定については、宅地と同様とする。また、駐車場、構築物敷地、整地された土地等において、実質的に宅地と同等の土地については、造成費相当額を控除しない。

(2) 造成費相当額の求め方

ア イ以外の雑種地の場合

原則として、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の方法によるが、当該雑種地の現況に応じて、第7節の山林と同様の方法によることができる（別表1参照）。

ただし、求めた造成費相当額が当該雑種地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該雑種地の造成費相当額とする（1円未満の端数は切り上げる。）。

イ 土地区画整理等施行後の雑種地の場合

土地区画整理事業施行済の地域あるいはそれと同水準の整備が実施された地域にあって、既に造成は済んでいるものの建物の敷地等として利用するために若干の整地を必要とする雑種地については、以下の区分によって求めた造成費相当額を、当該雑種地を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費相当額として、基本価額から控除することができるものとする（別表2参照）。

土地区画整理事業等施行地域内であっても、簡便な整地等により宅地化をはかることができない雑種地については、上記アの造成費相当額を適用することができる。

2 市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価

市街化調整区域内に所在するその他の雑種地の評価は、当該雑種地の位置、形状又は利用状況等を考慮し、次の方法によりその価額を求める。

(1) 宅地に比準するもの

市街化調整区域内に所在するその他の雑種地のうち、宅地の価額に比準してその価額を求めるべきものは、当該雑種地の位置、形状又は利用状況等に応じて次のとおりその価額を求める。

ア 農業用施設用地に比準するもの

附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た価額によってその価額を求める。

イ ア以外の宅地に比準するもの

宅地等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及び市街化調整区域における宅地化の制約を考慮して、基本価額に一定率（6分の1）を乗じてその価額を求める。

(2) 山林に比準するもの

市街化調整区域内に所在するその他の雑種地のうち、附近の山林の価額に比準してその価額を求めるべきものは、当該雑種地と同一の状況類似地区内の調整区域山林の価額に比準して求めた価額による。

3 生産緑地地区内の雑種地の評価

第10節、第2、4の評価方法による。

4 河川区域内の雑種地の評価

第11節、4の評価方法による。

(別表1) 造成費相当額 (1 m²当たりの価額) (その他の雑種地)

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
平坦地	特に容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	1	5,600 円
	容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、50 cm超から 1m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	2	12,400 円
	やや容易	附近に所在する宅地の状況から判断して、1 m超から 1.5m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	3	21,600 円
	やや困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、1.5m超から 2m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	4	28,200 円
	困難	附近に所在する宅地の状況から判断して、2 m超から 3m以下の盛土、削土及び整地程度で宅地に転用が可能と認められるもの	5	35,000 円
傾斜地	傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度以下の傾斜地で、容易な切盛土で宅地への転用が可能と認められるもの	21	32,700 円
	急傾斜地	自然傾斜又は農地の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土を要するものと認められるもの	22	59,900 円
山 林	緩傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 5 度以下の傾斜地（平坦なものを含む。）で、容易な切盛土及び伐開で宅地への転用が可能と認められるもの	31	9,100 円
	中傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 5 度超から 15 度以下の傾斜地で、相当多量の切盛土及び伐開により宅地への転用が可能と認められるもの	32	33,800 円
	急傾斜地	自然傾斜又は山林の傾斜が 15 度超の傾斜地で、大量な切盛土及び伐開を要するものと認められるもの	33	61,000 円

(別表2) 造成費相当額 (1 m²当たりの価額) (土地区画整理施行後の雑種地)

区 分		判定の基準	造成費 コード	造成費 相当額
土地区画 整理施行 後の雑種 地	非常に輕易	簡便な整地により建物の敷地等として利用が可能と認められるもの	12	700 円
	輕易	簡便な整地及び法止により建物の敷地等として利用が可能と認められるもの	13	1,200 円

第 10 節 生産緑地地区内の土地

生産緑地法（昭和 49 年法律第 68 号）第 3 条第 1 項に規定する生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）内の土地については、同法第 8 条第 1 項により建築物の新築等は市町村長の許可を受けなければならない、その利用に強い制限が加えられるため、生産緑地地区外の土地と価格事情が異なることから、次の評価方法による。

第 1 農地

1 生産緑地地区内の農地の範囲

生産緑地地区内の農地とは、次に掲げるものを除いた農地をいう。

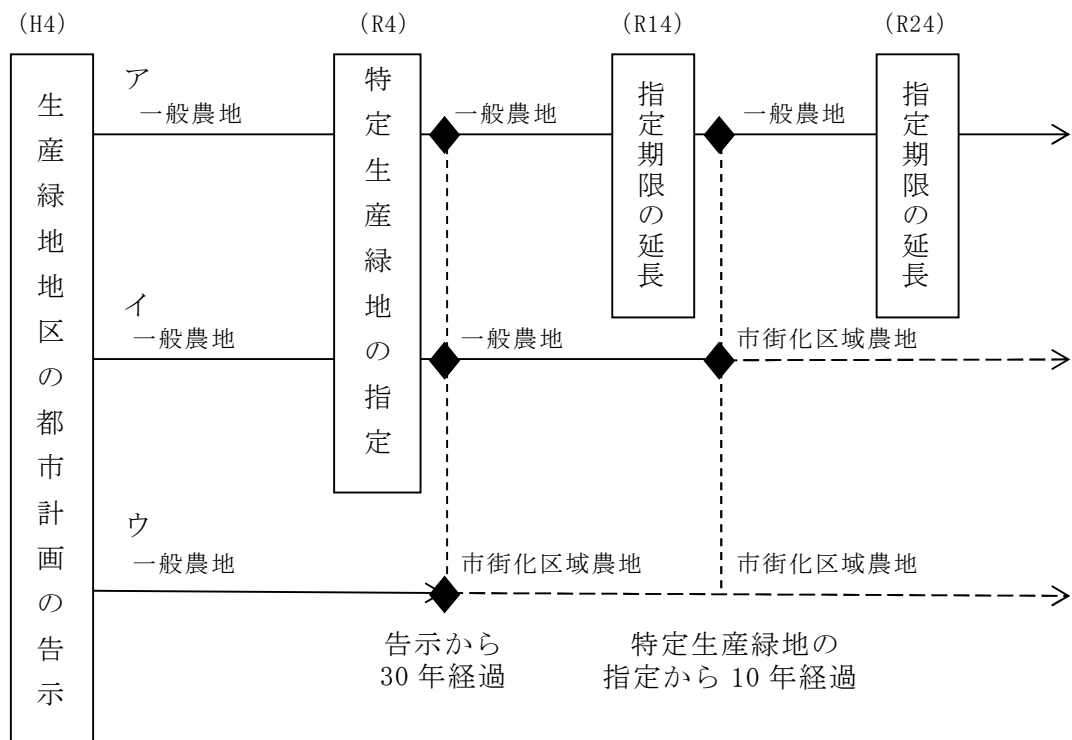
- (1) 過去に農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定により、農地から農地以外のものへの転用に係る許可・届出等の転用手続等がされているが、農地としての現況が変わらず、宅地等への転用が確実と認められるもの（宅地等介在農地）。
- (2) 生産緑地法第 10 条第 1 項に規定する申出基準日までに、同法第 10 条の 2 第 1 項及び同法第 10 条の 3 第 1 項の規定により、特定生産緑地として指定されなかったもの

＜特定生産緑地に係る認定例＞

ア 特定生産緑地に指定された場合

イ 特定生産緑地の指定期限を延長されなかった場合

ウ 特定生産緑地に指定されなかった場合



2 生産緑地地区内の農地の評価

生産緑地地区内の農地の評価は、法附則第19条の2第1項の規定により市街化区域農地から除外され、一般農地としての評価を行うこととなるため、第2章第2節に定める一般農地の評価方法により、その価額を求める。

第2 農地以外

生産緑地地区内には現況が農地以外のものもあり、生産緑地地区内の土地のすべてが一般農地として評価されるものではなく、現況に応じて地目を認定するものであるが、その評価に当たっては、生産緑地地区内においては地目が農地以外の土地であっても農地と同様の行為制限が課されることを考慮して、以下の評価方法により、その価額を求める。

1 宅地

【評価基準】

五 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

第1章第3節

(1) 評価の方法

生産緑地地区内の宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める。

<算式>

評価額	=	附近の農地等の価額を 基準として求めた価額	+	造成費相当額
-----	---	--------------------------	---	--------

(2) 留意事項

ア 「附近の農地等の価額」の求め方について

附近の農地等の価額とは、当該宅地が所在する生産緑地地区内の農地等の価額をいうものであり、具体的には、当該宅地が所在する生産緑地地区内の田又は畑

の状況類似地区に係る標準田又は標準畑の1㎡当たり評点数を用いる。この場合において、田の価額を用いるか畑の価額を用いるかは、当該宅地が所在する生産緑地地区内の田又は畑の利用状況により判断するものであり、当該宅地の従前の地目がどうであったかで判断するものではない。したがって、例えば当該宅地が所在する生産緑地地区内の土地が専ら田として利用されているような場合には、田の価額を用いる。

イ 「附近の農地等の価額を基準として求めた価額」の求め方について

当該宅地が所在する生産緑地地区内の農地等を比準元の農地等として、当該宅地を比準先の農地等とみなして、当該宅地が所在する生産緑地地区内の田又は畑の状況類似地区に係る標準田又は標準畑との比較を行う。この場合において、標準田又は標準畑との比較は、当該宅地が所在する生産緑地地区内の田又は畑と比較を行うものであり、当該宅地そのものと比較を行うものではない。したがって、標準田又は標準畑と当該宅地が所在する生産緑地地区内の田又は畑との状況を総合的に比較し、当該宅地に適用することが最も妥当であると認められる比準割合を求め、アにより求めた標準田又は標準畑の1㎡当たり評点数に乘じ、これに当該宅地の地積を乗じて求める。

ウ 「造成費相当額」の求め方

当該宅地を農地等から造成する場合に通常必要と認められる造成費相当額を求める。具体的には、市街化区域農地の評価において基本価額から控除することとされている通常必要と認められる造成費相当額のうち、「平坦地（特に容易）」から法止費用分を控除した額となっている。この場合において、すべての生産緑地地区内の宅地の評価において適用する造成費相当額は、1㎡当たり4,800円とする。

2 宅地等介在農地

生産緑地地区内の農地について、過去に農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定により、農地から農地以外のものへの転用に係る許可・届出等の転用手続等がされているものについては、原則として、農地法による規制からは除かれることとなるが、生産緑地法による行為制限は引き続き課されていることから、その評価に当たっては、当該宅地等介在農地と状況が類似する生産緑地地区内の田又は畑の価額に比準してその価額を求める。

3 山林、原野及び池沼

生産緑地地区内の山林、原野及び池沼の評価は、生産緑地法による行為の制限を考慮して、当該山林、原野及び池沼とその状況が類似する生産緑地地区内の田又は畑の価額に比準してその価額を求める。

4 雑種地

生産緑地地区内の雑種地の評価は、当該雑種地の利用状況により、次のとおりその価額を求める。

(1) 積極的に農地以外の用途に供されている雑種地

温室の敷地又は農地に附帯する駐車場用地等積極的に農地以外の用途に供されている雑種地の評価は、当該雑種地とその状況が類似する生産緑地地区内の宅地の価額に比準してその価額を求める。

(2) 適正な肥培管理がなされず雑種地化した土地

農地として適正な肥培管理がなされず、雑種地化した土地は、依然として生産緑地法により当該土地を農地として管理する義務が課されていること、原状回復命令の発令により農地として復帰することが考えられることなどから、その評価に当たっては、当該雑種地とその状況が類似する生産緑地地区内の田又は畑の価額に比準してその価額を求める。

第 1 1 節 河川区域内の土地

河川法第 6 条第 1 項に規定する河川区域内に所在する土地については、同法第 26 条により工作物等の新築等をしようとする者は河川管理者の許可を受けなければならないこととされ、その利用に強い制限が加えられることから、河川区域外の土地の価格事情とは異なるものである。よって、次の評価方法による。

1 宅地

河川区域内の宅地の評価は、市内の河川区域全体を一の状況類似地区（家屋の連たん度が低い地区）とし、その他の宅地評価法を適用して求める。具体的には次による。

(1) 市街化区域内の河川区域の宅地

ア 標準宅地：西区山田町大字上小田井字東古川地内の土地

イ 標準宅地の 1 m²当たり評点数：10,000 点

ウ 比準割合

各筆の状況に応じて「奥行による比準割合」（第 1 節附表 25）、「形状等による比準割合」（第 1 節附表 26）、「その他の比準割合」（第 1 節附表 27-1、27-2）を適用する。

「その他の比準割合」の適用に当たっては、第 1 節附表 27-1 及び附表 27-2 の「その他の比準割合」のほか、本節別表に定める「附近の状況等による比準割合」を当該区域内のすべての宅地について適用する。

(2) 市街化調整区域内の河川区域の宅地

ア 1 m²当たり評点数：9,000 点

イ 比準割合

各筆の状況に応じて「奥行による比準割合」（第 1 節附表 25）、「形状等による比準割合」（第 1 節附表 26）、「その他の比準割合」（第 1 節附表 27-1、27-2）を適用する。

別表「附近の状況等による比準割合」は適用しない。

2 農地

(1) 河川区域内の市街化区域農地

河川区域内に所在する市街化区域農地の評価は、当該河川区域内に所在する宅地の価額を基準として求めた価額（以下(1)において、この価額を「基本価額」という。）から、造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第 3 節、第 1、1 の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

ア 類似宅地の 1 m²当たり評点数：10,000 点

イ 比準割合

次に掲げる比準割合を、河川区域内に所在するすべての市街化区域農地について適用する。また、これら以外の比準割合は適用しない。

- (ア) 「奥行による比準割合」……………0.95
- (イ) 「その他の比準割合」
 - a 「河川区域内の土地の比準割合」：0.50
 - b 別表「附近の状況等による比準割合」：0.90 又は 1.00
- ウ 造成費相当額：1㎡当たり 5,600 円（一律）

ただし、造成費相当額が当該市街化区域農地の基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合は、基本価額の 2 分の 1 の額を当該市街化区域農地の造成費相当額とする（1 円未満の端数は切り上げる。）。
- (2) 市街化調整区域における河川区域内の農地
第2節の一般農地の評価方法による。
- (3) 河川区域内の宅地等介在農地
 - ア 市街化区域内の場合
(1)の評価方法による。
 - イ 市街化調整区域内の場合
第2節の一般農地の評価方法による。

3 池沼、山林及び原野

- (1) 市街化区域における河川区域内の池沼、山林及び原野

市街化区域内の河川区域に所在する池沼、山林及び原野の評価は、当該河川区域内に所在する宅地の価額に比準してその価額を求める。すなわち、宅地の価額を基準とした価額を求め（以下(1)において、この価額を「基本価額」という。）、これから造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第3節、第1、1の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。
- ア 類似宅地の 1㎡当たり評点数：10,000 点
- イ 比準割合

次に掲げる比準割合を、当該市街化区域における河川区域内のすべての池沼、山林及び原野について適用する。

 - (ア) 「奥行による比準割合」……………0.95
 - (イ) 「その他の比準割合」
 - a 「河川区域内の土地の比準割合」：0.50
 - b 別表「附近の状況等による比準割合」：0.90 又は 1.00
- ウ 造成費相当額：1㎡当たり 5,600 円（一律）

ただし、造成費相当額が当該池沼、山林及び原野の基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合は、基本価額の 2 分の 1 の額を当該池沼、山林及び原野の造成費相当額とする（1 円未満の端数は切り上げる。）。

池沼、山林及び原野の評価額は、基本価額から造成費相当額を控除した価額が基本価額の 70%に相当する価額を上回る場合については、基本価額の 70%に相当する価額とする。

(2) 市街化調整区域における河川区域内の池沼、山林及び原野

第 6 節の市街化調整区域内の池沼、第 7 節の市街化調整区域内の山林及び第 8 節の市街化調整区域内の原野の評価方法による。

4 雑種地

(1) 市街化区域における河川区域内の雑種地

市街化区域内の河川区域に所在する雑種地の評価は、当該河川区域内に所在する宅地の価額に比準してその価額を求める。すなわち、宅地の価額を基準とした価額を求め（以下(1)において、この価額を「基本価額」という。）、これから造成費相当額を控除して求める。

具体的には、第 3 節、第 1、1 の通常市街化区域農地と同様の評価方法による。

ア 類似宅地の 1 m²当たり評点数：10,000 点

イ 比準割合

原則として、次に掲げる比準割合を、市街化区域における河川区域内のすべての雑種地について適用する。ただし、宅地と同等の価値を有すると認められる雑種地については、市街化区域内の河川区域の宅地の評価方法による。

(ア) 「奥行による比準割合」……………0.95

(イ) 「その他の比準割合」

a 「河川区域内の土地の比準割合」：0.50

b 別表「附近の状況等による比準割合」：0.90 又は 1.00

ウ 造成費相当額：1 m²当たり 5,600 円

ただし、造成費相当額が当該雑種地の基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合は、基本価額の 2 分の 1 の額を当該雑種地の造成費相当額とする（1 円未満の端数は切り上げる。）。)

(2) 市街化調整区域における河川区域内の雑種地

ア 宅地に比準するもの

ゴルフ練習場、自動車教習場、グラウンド等の用に供する雑種地の評価は、当該市街化調整区域内の河川区域に所在する宅地の価額に比準してその価額を求める。この場合の 1 m²当たり評点数は 1,500 点とする。

イ 山林に比準するもの

第 9 節の市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法による。

(別表)「附近の状況等による比準割合」

区・支所	地域	附近の状況等比準割合
楠	楠町大字喜惣治新田字中島	0.90
山田	山田町（庄内緑地）	1.00

第 1 2 節 その他

【評価基準】

一 砂防指定地の評価

砂防法(明治 30 年法律第 29 号)第 2 条の規定に基づき指定された土地(以下「砂防指定地」という。)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に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた 2 分の 1 を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、令和 3 年度から令和 5 年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和 41 年法律第 101 号)第 5 条第 1 項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和 42 年法律第 103 号)第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。)内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の 2 分の 1 に相当する価額によつて、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」(別表第 3)の「がけ地補正率表」(附表 7)を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地(おおむね 20 万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。)の評価は、用途地区、第 3 節二(一)2(2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。

ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」(別表第 7 の 4)によつて求めた補正率によつて、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の 2 分の 1 に相当する価額によつて、その価額を求める方法によるものとする。

第 1 章 第 11 節

1 砂防指定地の評価

砂防法(明治 30 年法律第 29 号)第 2 条の規定に基づき指定された土地(以下「砂

防指定地」という。)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に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定める補正率を1.00とし、これに乗じた価額によってその価額を求める。

2 特別緑地保全地区内の土地の評価

特別緑地保全地区内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の2分の1に相当する価額によってその価額を求める。

また、特別緑地保全地区内の宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、第1節、第3「画地計算法」の「特別緑地保全地区内土地補正率表」(附表9)を適用した場合に得られる補正率に乗じた価額によってその価額を求める。

3 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する大規模な工場用地として利用される土地の評価は、第2章第1節第3「画地計算法」の「大規模画地補正率表」(附表12)に基づき、規模による価格の格差を反映させる方法によってその価額を求める。

4 保安空地等

保安空地等については、法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものに限られており、現在、本市に該当する土地はない。

第3章 据置年度における評価替え

第1 価格の据置年度の意義

1 価格の据置年度の意義

法第349条第2項又は第3項の規定により、基準年度（昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度をいう。）の土地に対して課する第2年度（基準年度の翌年度をいう。）及び第3年度（第2年度の翌年度をいう。）の固定資産税の課税標準は、当該土地に係る基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。また、同条第5項の規定により、第2年度において新たに固定資産税を課することとなった土地に対して課する第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に係る第2年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。このように基準年度の価格又は第2年度の価格が据え置かれることとなる第2年度又は第3年度のことを価格の据置年度と呼んでいる。

したがって、据置年度においては、原則として価格の評価替えは行わない。

2 価格の据置年度の例外

法第349条第2項ただし書、第3項ただし書又は第5項ただし書の規定により、基準年度の土地について据置年度の固定資産税の賦課期日において地目の変換その他これに類する特別の事情又は市町村の廃置分合、境界変更の事情があるため、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不適當であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地に対して課する第2年度又は第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。

3 第2年度又は第3年度において新たに評価を行う土地

法第349条第4項又は第6項の規定により、第2年度又は第3年度において新たに固定資産税を課することとなる土地に対して課する第2年度又は第3年度の固定資産税の課税標準は、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。

第2年度又は第3年度において新たに固定資産税を課されることとなる土地とは、基準年度において固定資産税が非課税とされていたもの、新たに造成された土地等で第2年度又は第3年度において新たに固定資産税を課されるものがこれに該当する。これらの土地については、基準年度の価格は存在しないので、その価格は、これらの土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。

第2 据置年度において評価替えを行うべき特別の事情等

1 地目の変換等

(1) 地目の変換

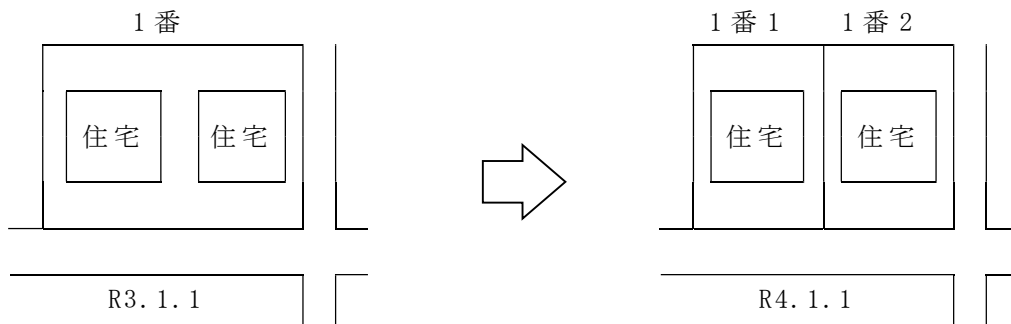
据置年度の固定資産税に係る賦課期日において、前年度の賦課期日における土地に地目の変更があった場合には、評価替えを行う。したがって、年の途中で一時的に地目の変更があった土地について、当該据置年度の賦課期日に再び前年度の賦課期日における地目に復元されたような場合には、評価替えの対象とはならない。

また、地目の変換があった土地の評価は、仮に評価額に異動がなかったとしても（例えば駐車場としての雑種地から宅地に変更となった場合など）、手続上評価替えが行われたものとして取り扱われるものである。

(2) 土地の分合筆

土地の価格は1筆ごとに土地課税台帳等に登載されること、また、土地の評価は原則として1筆を単位として計算されることなどから、登記簿に登録された1筆の単位に異動があった場合には、評価額を新たに定めることとなる。したがって、次の事例のように利用状況に変更がない場合であっても、評価の単位となる1筆の土地に異動がある場合には評価替えを行うものである。

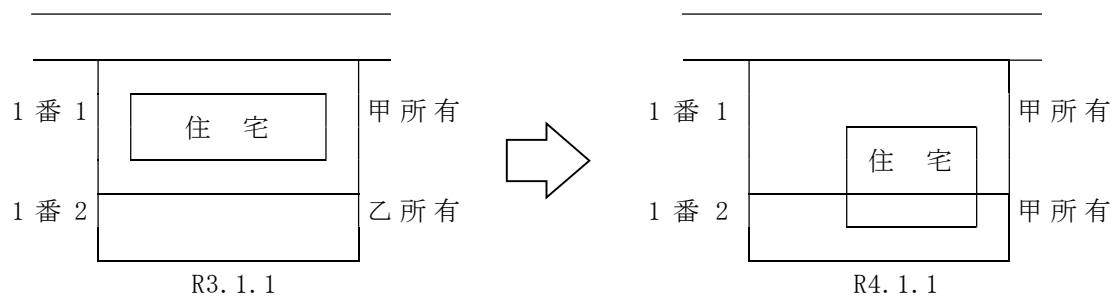
<事例1>



(3) 画地認定の変更

据置年度の固定資産税に係る賦課期日において、前年度の賦課期日における土地の利用状況が明らかに変わったことによって画地認定の見直しを行う必要がある場合には評価替えを行う。

<事例2>



(4) 地積更正

据置年度の固定資産税に係る賦課期日において、地積更正により前年度の賦課期日における登記簿上の地積と異なる場合については、実質的に区画の量的な変化を伴うもので土地自体に内在する要因による変更であり、また基準年度まで訂正しないことが、評価の均衡上適当ではないことから評価替えを行う。ただし、登記簿上の地目の変更（例えば畑から宅地に変更）に伴って、小数点以下の数値で地積に変更があった場合など微少な地積の変更については、これを理由として据置年度に評価替えを行わない。

(5) 大規模工場の移転に伴う住宅地の造成等

基準年度の賦課期日において、工場敷地であった一区画の土地（大工場地区）が住宅団地として造成され、据置年度の賦課期日において、その土地自体の区画形質に変化があった場合には、地目の変換には該当しない場合であっても評価替えを行う。この場合において、評価替え後の価格は、周囲の住宅地区に所在する土地に比準した価格により求める。

工場が廃業となっただけで建物等は従来どおり存する場合や単に工場が転出ただけでその後特に新たな利用に供されている状況にない場合などについては、一般的には評価替えの対象とはならないものである。

2 土地利用状況の大幅な変化等に伴う評価方法の変更

土地利用状況の変化に伴い評価方法に変更を要するものについては、特別の事情に該当するものとして据置年度においても評価替えを行う。

具体的には、次のような例が挙げられる。

(1) 農業用施設用地関係

市街化調整区域内において、農業用施設用地がそれ以外の用途の土地となった場合又は農業用施設用地以外の用に供している土地が農業用施設用地となった場合には、農業用施設用地と農業用施設用地以外の用に供している土地とは評価方法が異なることから、据置年度においても評価替えを行う。

(2) 生産緑地地区の指定と解除

生産緑地地区の指定又は解除は、当該事情が評価を行うべき土地自体に内在する要因ではないものであるが、第2章第10節に示したとおり、生産緑地地区に指定された土地と生産緑地地区に指定されていない土地とは評価方法が異なることから、新たに生産緑地地区として指定された場合又は生産緑地地区の指定が解除された場合には、据置年度においても評価替えを行う。

(3) 市街化区域と市街化調整区域の線引きの見直し

市街化区域と市街化調整区域の線引きの変更は、当該事情が評価を行うべき土地自体に内在する要因ではないことから、一般的には据置年度における評価替えの対象とはならないものである。しかし、農地については、市街化区域内にあっては法附則第19条の2第1項の規定により市街化区域農地の価格を宅地に比準して求めることとされており、市街化区域農地と一般農地とでは評価の手法が異な

ることとなるので、こうした線引きの変更が行われた場合には据置年度においても評価替えを行う。

(4) 鉄道の廃線に伴う利用状況の変更

基準年度の賦課期日において鉄軌道敷地として評価した土地について、その後当該鉄道が廃線となってレールを撤去し、据置年度の賦課期日において資材置場として利用されているなど、利用状況に変更があったものについては、地目の変換がない場合（雑種地から雑種地）であっても、鉄軌道用地とその他の雑種地とは評価方法が異なることから、据置年度においても評価替えを行う。

(5) 複合利用鉄軌道用地

駅舎内の店舗が移転あるいは増加する程度の軽微な利用状況の変化は、原則として据置年度における評価替えの対象とはならない。

ただし、新たに建物が増築されるなどその利用状況が大きく変化し、その評価方法が単体利用鉄軌道用地から複合利用鉄軌道用地へ変わったような場合や利用状況の変化により、複合利用鉄軌道用地から単体利用鉄軌道用地となった場合については、実質的に地目の変換と同等の変化があったものと認められることから、据置年度においても評価替えを行う。

(6) 遊休農地に対する勧告又は勧告の撤回

勧告又は勧告の撤回は、当該事情が評価を行うべき土地自体に内在する要因ではないものであるが、第2章第4節に示したとおり、勧告された農地と勧告されていない農地とは評価方法が異なることから、新たに勧告された農地となった場合又はその勧告が撤回された場合には、据置年度においても評価替えを行う。

3 土地区画整理事業施行中の地域における仮換地課税の実施

土地区画整理事業施行中の地域にあって、据置年度の賦課期日における事業の施行が8割程度以上完成している地域のうち市長が指定する地域にあっては、仮換地等の現況に基づき評価を行うこととなることから据置年度においても評価替えを行う。

4 据置年度において評価替えを行わない事情

その土地に対する外在的要因（土地の区画、形質の変更を生じないもの）によって価格の変動が生ずるとみなされる次のような土地については、こうした事情が地目の変換等の特別の事情を有するものには該当しないので、据置年度において評価替えを行わない。

(1) 当該土地の一部又は全部が都市計画予定地となった場合

(2) 中高層建築物等の影響により日照障害を受けることとなった住宅地区の土地

(3) 新たに建築規制等の指定が行われた土地

(4) 新たに横断歩道橋に沿接することとなった土地

(5) 新たに都市緑地法第12条に基づく特別緑地保全地区に指定された土地（農地を除く。）

(6) 新たに高圧線下地、航空法による規制地に指定された土地

- (7) 都市計画の見直しにより建ぺい率、容積率等の変更が行われた土地
- (8) 地下障害物に係る補正の適用（都市計画予定地補正から地下障害物補正への変更）

第3 据置年度における路線価付設

1 据置年度における路線価付設の趣旨

据置年度の評価替えにより求められる価格は、当該評価替えを行うべき土地に類似する土地の価格に比準して求められることから、一般的には新たな路線価の付設を伴うものではない。しかし、土地区画整理事業施行地域において仮換地課税を実施する場合や住宅団地の開発地域などで評価替えを行う場合などは、土地自体の区画、形質の変更とともに新たな道路の新設が行われるので、これらの地域における土地の適正な時価を求めるため、新たな道路に路線価を付設し、この路線価を基礎として、地域内の各筆の土地に画地計算法を適用して評価額を求める方法による。

この場合の路線価の付設に当たっては、固定資産評価員にりん議を行う。

2 据置年度における路線価付設の方法

据置年度において各街路に付設する路線価は、原則として、基準年度の価格を有する土地が所在する地域のうち、状況が類似する周辺地域における主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地と当該評価替えを行う地域内におけるその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。具体的な付設の方法は次による。

(1) 用途地区、状況類似地域の見直しを必要としない場合

据置年度における新たな路線価の付設に当たって、用途地区、状況類似地域の見直しを伴わない場合にあつては、新たに路線価を付設することとなる街路と同一の状況類似地域に所在する主要な街路に付設された路線価を基礎として、標準宅地と新たに路線価を付設することとなるその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、当該状況類似地域におけるその他の街路の路線価を付設する。

その他の街路の路線価の付設に当たっては、第2章第1節第2、8の取扱いによる。

(2) 用途地区、状況類似地域の見直しを必要とする場合

据置年度における新たな路線価の付設の事由がミニ開発等による場合で、当該ミニ開発等が行われた地域において用途地区、状況類似地域の見直しを伴う場合にあつては、次のような方法によって路線価を付設するものとする。

ア 当該ミニ開発地域などに所在する新たな宅地を、当該地域の周囲の宅地で令和3年度に係る賦課期日に所在する宅地の利用状況を基準として、当該地域内の宅

地が隣接する地域の用途地区及び状況類似地域の一部となるよう用途地区及び状況類似地域の区分を見直す。

- イ 標準宅地の沿接する主要な街路の路線価を基礎として、標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して、当該ミニ開発地域等におけるその他の街路の路線価を付設する。

その他の街路の路線価の付設に当たっては、第2章第1節第2、8の取扱いによる。

(3) 新たに用途地区、状況類似地域を区分する場合

土地区画整理事業施行地域における仮換地課税の実施に伴う路線価の付設などにあっては、当該地域が広大になるため附近の標準宅地との価格形成要因の比較が適切に行われず均衡のとれた路線価を求めることが困難な場合がある。このような地域の路線価の付設については、第2章第1節の基準年度と同様の方法による。

第4章 土地の評価に関する資料

1 地籍図

地籍図は、土地の地番ごとに各筆の土地の位置・形状等を記載した地図であり、毎年の方合筆の異動状況によって賦課期日現在の土地の状況に更新し、評価の実務において土地の形状の把握、間口や奥行の計測などに用いるものである。法第380条第3項において、市町村の条例の定めによって備えて逐次整えなければならないことが規定されており、本市においては名古屋市市税条例第45条において地籍図その他固定資産の評価に関し必要な資料を備えるものとするものと規定している。

2 土地使用図

土地使用図とは土地の使用状況を明らかにする地図であり、地籍図と同様に法第380条第3項及び名古屋市市税条例第45条において備えることとしているものである。

本市においては、次に掲げる地図などの資料を作成している。

(1) 用途地区・状況類似地域等区分図兼標準宅地位置図

第2章第1節により宅地の評価を行う場合には、宅地の利用状況に応じ、市街地宅地評価法適用区域に所在する宅地にあつては用途地区及び状況類似地域に、その他の宅地評価法適用区域に所在する宅地にあつては状況類似地区に区分する。この区分の結果と標準宅地の位置を表示するものが用途地区・状況類似地域等区分図兼標準宅地位置図であり、原則として、3年に一度の評価替えに当たって作成するものである。

(2) 状況類似地区区分図兼標準地位置図

第2章第2節により一般農地の評価を行う場合には、農地の生産力に作用する要素を考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地域ごとに状況類似地区を区分する。この区分の結果と標準地（標準田・畑）の位置を表示するものが状況類似地区区分図兼標準地位置図であり、原則として、3年に一度の評価替えに当たって作成するものである。

(3) 調査用図面

調査用図面は、毎年行う実地調査に携帯する目的で作成する図面で、地籍図の写しを活用し、登記情報等による異動情報や、前年度の評価地目等の課税情報を表示した図面である。

実地調査に当たってはこの調査用図面を携行し、利用状況の確認を行い、異動の状況を把握し、評価情報等の更新を行うものである。

(4) 土地評価図

ア 宅地評価図

宅地評価図は、宅地及び宅地に比準して評価を行う土地の評価に当たって必要となる情報を、地籍図の写しに記載した図面である。記載する具体的な情報は、地籍図に記載された各筆の土地の位置・形状・地番等のほか、路線価又は標準宅地評点数、補正情報、非課税情報、画地認定の状況などである。

イ 農地評価図

農地評価図は、一般農地及び一般農地に準じて評価を行う土地の評価に必要な情報を記載する図面である。記載する具体的な情報は、農地の状況類似地区の区分、標準田、標準畑の位置及び評点数などである。

当該一般農地が宅地等に比較して過少な区・支所にあつては宅地評価図と兼ねて作成して差し支えない。

(5) 路線価図等

路線価図等は、土地の評価に対する納税者の理解と認識を深め、信頼の確保を図るとともに、評価の均衡・適正の確保に資するため、全路線価等を一般の閲覧に供する目的で作成する資料であり、各図面等に表示する項目は以下のとおりである。

ア 路線価図（市街地宅地評価法適用区域）

- (ア) 全路線価
- (イ) 用途地区
- (ウ) 状況類似地域番号
- (エ) 主要な街路
- (オ) その他の街路
- (カ) 標準宅地番号
- (キ) 標準宅地の位置

イ 標準宅地所在地一覧表（市街地宅地評価法適用区域）

- (ア) 標準宅地番号及び所在地番
- (イ) 用途地区区分

ウ 標準宅地価格一覧表（その他宅地評価法適用区域）

- (ア) 標準宅地番号及び所在地番
- (イ) 利用状況による地区区分
- (ウ) 標準宅地の単位地積当たり価格

エ 標準宅地位置図（その他宅地評価法適用区域）

- (ア) 標準宅地番号
- (イ) 標準宅地の位置
- (ウ) 状況類似地区区分

オ 修正率一覧表

- (ア) 修正率一覧表（市街地宅地評価法適用区域）：状況類似地域番号別
- (イ) 修正率一覧表（その他宅地評価法適用区域）：標準宅地番号別

(6) 地番現況図

地番現況図は、法務局備え付け公図を都市計画基本図の区画割に合致するように編集した現実の地形に即した地番図であり、評価の実務において土砂災害特別警戒区域の指定状況の把握などに使用するものである。

3 鑑定評価書等

鑑定評価書は、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による標準宅地の鑑定評価書で、

価格調査基準日現在の標準宅地の適正な時価を求めるための基礎資料となるものである。

地価公示地点又は地価調査地点と同一地点である標準宅地については、地価公示価格又は地価調査価格を直接活用することから、鑑定評価書によらず、不動産鑑定士から意見書を徴し、地価公示価格及び地価調査価格について画地条件等個別的要因の有無や時点修正率の把握を行っている。

4 実地調査後の事務処理帳票

法第 408 条に規定する実地調査に係る報告については、以下の帳票を作成して行う。

- (1) 異動資産報告書
- (2) 家屋配置図兼住宅用地等調査票

5 都市的設備状況図

都市的設備状況図とは、土地の評価を行うに当たって必要となる様々な情報を把握するために主として他の行政機関等から入手している次のような資料を総称している。

- (1) 名古屋都市計画基本図（1/2,500）（住宅都市局）
- (2) 用途地域指定図（1/5,000）（住宅都市局）
- (3) 名古屋都市計画図（地域制図）（住宅都市局）
- (4) 名古屋都市計画図（施設計画図）（住宅都市局）
- (5) 名古屋市道路認定図（緑政土木局）
- (6) 名古屋市河川図（緑政土木局）
- (7) 名古屋市上水道給水区域図（上下水道局）
- (8) 名古屋市工業用水道配水管図（上下水道局）
- (9) 名古屋市下水道平面図（上下水道局）
- (10) 名古屋市高速道路案内図（名古屋高速道路公社）
- (11) その他土地評価に参考となる資料

附 則

この要領は、令和 3 年度から令和 5 年度までの各年度分の固定資産税に係る土地の評価について適用し、令和 2 年度以前の年度分の固定資産税に係る土地の評価については、なお従前の例による。