

相馬市
固定資産評価事務取扱要領（土地）

相馬市総務部税務課固定資産税係

目次

第1章 総則

第1節 土地評価の基本事項…………… 6

1 相馬市固定資産（土地）評価要領の意義

（1）目的

（2）根拠

2 評価の対象となる土地

3 現況による評価

4 均衡の保持

5 固定資産評価補助員

6 評価員の指示

第2節 土地の評価の基本…………… 7

1 土地の評価

2 地目認定の方法

3 地目の認定基準

（1）田

（2）畑

（3）宅地

（4）鉱泉地

（5）池沼

（6）山林

（7）牧場

（8）原野

（9）雑種地

（10）特殊な利用形態の地目認定

4 地積の認定

（1）地積認定の原則

（2）地積認定上の留意事項

第2章 地目別評価法

第1節 田及び畑…………… 16

1 評価上の分類

（1）一般農地

（2）宅地等介在農地

（3）市街化区域農地

（4）勧告遊休農地

2 一般農地の評価方法

- (1) 状況類似地区の区分
- (2) 標準田又は標準の選定
- (3) 標準田又は標準の適正な時価の評定
- (4) 標準田又は標準の評点数の付設
- (5) 各筆の田又は畑の評点数の付設

3 宅地等介在農地の評価方法

4 市街化区域農地の評価方法

- (1) 類似宅地の選定及び基本価額の算定
- (2) 造成費相当額の算定
- (3) 市街化区域農地の評価額の算出

5 勧告遊休農地の評価方法

第2節 宅地…………… 20

1 宅地の評価方法

- (1) 市街地宅地評価法（路線価方式）
- (2) その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）

2 市街地宅地評価法

- (1) 用途地区の区分
- (2) 状況類似地域の区分
- (3) 主要な街路の選定
- (4) 標準宅地の選定
- (5) 基準宅地の選定
- (6) 標準宅地の適正な時価の評定
- (7) 路線価の付設
- (8) 路線価付設上の留意事項

3 画地計算法（市街地宅地評価法適用地区）

- (1) 画地計算法の意義
- (2) 画地計算法の一般原則
- (3) 画地の認定
- (4) 画地計算法の種類概要
- (5) 用語の意義
- (6) 路線のとり方
- (7) 間口距離及び奥行距離の測定方法
- (8) 画地計算法の適用方法

4 その他の宅地評価法

- (1) その他の宅地評価法適用地域の決定
- (2) 状況類似地区の区分
- (3) 標準宅地の選定

(4) 標準宅地の評点数の付設

(5) 各筆の評点数の付設

5 住宅用地の認定

(1) 住宅用地の範囲

(2) 住宅用地の課税標準額

(3) 住居の数（世帯数）の認定

(4) 住宅用地の要件等

6 農業用施設用地に係る宅地の評価方法

(1) 評価の基本

(2) 農業用施設用地の範囲

(3) 地目の認定

(4) 評価の方法

(5) 価額の求め方

附表

第3節 鉱泉地…………… 5 4

1 鉱泉地の評価方法

(1) 一般の鉱泉地の評価方法

(2) 新たに鉱泉地となった土地の評価方法

(3) 湯温又は湧出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められる場合の評価方法

(4) こぼした鉱泉地又は未利用の鉱泉地の評価方法

第4節 池沼…………… 5 5

1 池沼の評価方法

(1) 売買実例価額がある場合

(2) 売買実例価額がない場合

第5節 山林…………… 5 6

1 評価上の分類

2 一般山林の評価方法

(1) 状況類似地区の区分

(2) 標準山林の選定

(3) 標準山林の評点数の付設

(4) 各筆の山林の評点数の付設

3 介在山林の評価方法

第6節 牧場…………… 5 8

1 牧場の評価方法

(1) 売買実例価額がある場合

(2) 売買実例価額がない場合

第7節 原野	59
1 原野の評価方法	
(1) 売買実例価額がある場合	
(2) 売買実例価額がない場合	
第8節 雑種地	60
1 評価の分類	
2 ゴルフ場等用地	
(1) ゴルフ場用地の評価方法	
(2) 遊園地、運動場、野球場等の評価方法	
3 鉄軌道用地	
(1) 単体利用鉄軌道用地	
(2) 複合利用鉄軌道用地	
4 太陽光発電施設用地	
(1) 太陽光発電とは	
(2) 太陽光発電施設用地の意義	
(3) 太陽光発電施設用地の評価方法	
(4) メガソーラー発電施設用地の評価方法	
5 東日本大震災による津波浸水区域内の未利用再開地に係る土地評価	
6 その他の雑種地	
(1) 市街化区域内に所在するその他の雑種地の評価方法	
(2) 市街化区域以外にあるその他の雑種地の評価方法	
(3) 特殊な雑種地の評価方法	
第3章 「公共の用に供する道路（公衆用道路）」について	68
1 用語の定義	
2 認定基準	
3 適用除外	
参考文献	69

第1章 総則

第1節 土地評価の基本事項

1 相馬市固定資産（土地）評価要領の意義

（1）目的

本要領は、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の適正化と均衡化を確保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）、本要領は、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 評価の対象となる土地

固定資産税の課税客体となる土地（以下「土地」という。）とは、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの、若しくは登録されるものをいう。（法第341条，法第380条，法第381条）

3 現況による評価

評価は、土地の状況を実地に調査し、当該土地の賦課期日における現況及び利用目的に重点を置き行う。（法第359条，法第408条）

4 均衡の保持

評価に当たっては、土地の的確な把握に努めるとともに、評価の均衡の保持を図り公平な評価に努める。（法第403条，法第409条）

5 固定資産評価補助員（法第405条）

（1）評価事務が困難な時は、速やかに固定資産評価員（以下「評価員」という。）に報告し、指示を受けること。

（2）評価事務上知り得た秘密については、これを他人に漏らし、または窃用してはならない。（法第22条）

6 評価員の指示

本要領の実施に関し必要な事項が生じたとき、又は本要領に定めのない事項が生じたときは、評価員が別途指示する。（法第404条）

第2節 土地の評価の基本

1 土地の評価

土地の評価は、以下の表に定める評価の方法によって行う。

登記地目	現況地目	内容	
田	田	田の標準地毎の単価×比準割合×地積	
	介在田	農地法第4条、第5条の許可を取った田 (近傍宅地の単価-@4,300)×比準割合×地積 下限：近傍宅地の単価×0.5×比準割合×地積 上限：近傍宅地の単価×0.7×比準割合×地積 (総務省自治省税務局資産評価室長内かんの50cmを適用)	
	5条未移転田	田の標準地毎の単価×比準割合×地積	
	4条未移転田	田の標準地毎の単価×比準割合×地積	
畑	畑	畑の標準地毎の単価×比準割合×地積	
	介在畑	農地法第4条、第5条の許可を取った畑 (近傍宅地の単価-@3,000)×比準割合×地積 下限：近傍宅地の単価×0.5×比準割合×地積 上限：近傍宅地の単価×0.7×比準割合×地積 (総務省自治省税務局資産評価室長内かんの30cmを適用)	
	5条未移転畑	畑の標準地毎の単価×比準割合×地積	
	4条未移転畑	畑の標準地毎の単価×比準割合×地積	
宅地	市街地宅地	宅地(普通商業地区)	路線価の単価×比準割合×地積
		宅地(併用住宅地区)	路線価の単価×比準割合×地積
		宅地(普通住宅地区)	路線価の単価×比準割合×地積
		宅地(村落地区)	路線価の単価×比準割合×地積
		宅地(中小工業地区)	路線価の単価×比準割合×地積
		宅地(大工業地区)	路線価の単価×比準割合×地積
	その他の宅地	宅地(普通商業地区)	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
		宅地(併用住宅地区)	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
		宅地(普通住宅地区)	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
		宅地(村落地区)	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
		宅地(中小工業地区)	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
		農業施設用地	3,000>宅地の標準地の単価×0.3の場合 農地の標準地毎の単価×比準割合×地積 +宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.3 3,000≤宅地の標準地の単価×0.3の場合 農地の標準地毎の単価×比準割合×地積+@3,000×地積 (総務省自治省税務局資産評価室長内かんの30cmを適用)

登記地目	現況地目	内容
池沼	池沼	統一単価〔10円〕×地積
	池沼（釣堀）	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.3
山林	山林	山林の標準地毎の単価×比準割合×地積
	介在山林	（近傍宅地の単価－@3,000）×地積 下限：近傍宅地の単価×0.5×地積 上限：近傍宅地の単価×0.7×地積 （総務省自治省税務局資産評価室長内かんの30cmを適用）
	砂防山林	山林の標準地毎の単価×比準割合×1/2×地積
原野	原野	統一単価〔20円〕×地積
ダム用地	ダム用地	統一単価〔20円〕×地積
雑種地	雑種地	法面、湿地など原野並みの雑種地等 統一単価〔20円〕×地積
	鉄道用地（JR）	沿接する土地の価額×1/3×地積
	雑種地（宅地の100%）	舗装の駐車場等 宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積
	雑種地（宅地の70%）	砂利の駐車場、資材置場、太陽光発電施設用地、その他の更地等 宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.7
	雑種地（宅地の30%）	宅地への通路、携帯電話の鉄塔敷、太陽光発電施設用地（災害危険区域内または同区域に隣接する土地）、未利用再開宅地（津波浸水区域内）等 宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.3
鉱泉地	鉱泉地	基準年度の前年度の価額 × 近傍宅地の価額の変動率×地積
牧場	牧場	畑の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.7
堤	堤	統一単価〔10円〕×地積
公衆用道路	公衆用道路	統一単価〔10円〕×地積
墓地	墓地	統一単価〔10円〕×地積
公園	公園	宅地の標準地毎の単価×比準割合×地積×0.3
溜池	溜池	統一単価〔10円〕×地積
用悪水路	用悪水路	統一単価〔10円〕×地積
保安林	保安林	山林の標準地毎の単価×比準割合×地積
水道用地	水道用地	統一単価〔10円〕×地積
その他	その他	統一単価〔10円〕×地積

2 地目認定の方法

地目の認定は、土地登記簿上の地目にかかわらず、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、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定する。

ただし、1筆の土地が相当の規模（概ね1,000㎡）で2以上の全く別の用途に利用されているときは、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれの区分ごとに地目を定めることができる（以下「分割評価」）。

分割評価は、原則として所有者からの利用状況ごとの地目、及び地積を示した地積測量図等を添付した申し出書の提出を必要とする。また、その申し出が適当であると確認できた場合に、申告日の翌年度から適用する。

3 地目の認定基準

(1) 田

ア 認定の基準

田とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいう。

なお、田以外の地目から田へ、または田から田以外の地目へ現況地目を変更する場合は、農業委員会の認定をもって変更することとする。

イ 具体的な田の認定

(ア) 田、畑輪換の土地については、原則として田とする。

(イ) 水稻、れんこん、ひえ、わさび、くわい等の作物を栽培している土地は、田とする。ただし、用水の設備がないものは除く。

(ウ) 一時休耕地で田の設備が残されている土地は、田とする。ただし、一時休耕地とは、（注1）に定める認定基準による。

(エ) 田を養魚池、園芸用施設の敷地等として一時的に使用している土地は、田とする。一時的とは、畔を残したり深く掘らないで、田にいつでも復旧できる状態にあるものをいう。

(2) 畑

ア 認定の基準

畑とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいう。

なお、畑以外の地目から畑へ、または畑から畑以外の地目へ現況地目を変更する場合は、農業委員会の認定をもって変更することとする。

イ 具体的な認定

(ア) 植木、草花等を植栽している土地は、畑とする。ただし、販売目的の植木等を販売するまでの間、その商品価値を維持するための管理を行い、一時的に仮植しておくことが明らかな土地、あるいは全く耕作がなされず、放置された状態が長期にわたり、雑草等が生育し農地に復元し得ないような状況にある場合には、雑種地とする。

(イ) 梅、栗、柿等の果実類及び筍等を採取するための土地は、畑とする。なお、農耕者が自ら耕作し、その収穫物を農耕者以外の者に入園料を徴して収穫させている土地を含む。

- (ウ) 家屋の敷地以外に所在する土地において、温室の内部の地表を直接耕作している土地は、畑とする。なお、この場合温室の形態は問わない。
- (エ) 牧草栽培地は、畑とする。
- (オ) 入園契約方式による貸農園は、畑とする。ただし、一般の農地と同程度以上に適切な肥培管理が行われていないものは除く。
- (カ) 一時休耕地で畑の形態が残っている土地は、畑とする。ただし、一時休耕地とは（注1）に定める基準による。

※（注1）一時休耕地の認定

一時休耕地とは、一時的に耕作地を放置しているため雑草等が生えている状態の土地であっても、農耕地として利用される見込みのある土地をいい、いつでも耕作できる状態又は復元後直ちに耕作することが確実に認められる土地をいう。具体的には次のような状態をいう。

- ・畔、畝間が残っていること。
- ・小砂利が浮きあがっていないこと。
- ・根から抜き取り、焼却しなければならないほど雑草等が繁茂していないこと。
- ・じん芥類、コンクリート塊、廃土、木片等が堆積していないこと。
- ・土地改良中の農地。

(3) 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、建物の景観又は防風・防水に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、屋敷内の通路等のように、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場合は、これを宅地とする。

(例)

- ・現に家屋の敷地として使用している土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。建物新築の基礎工事に着手している土地についてもこれに準ずる。
- ・宅地造成の目的で整地を行い、道路、通路、排水設備等を造り、又は柵、塀等で囲んであり、家屋の建築が可能な土地。
- ・土地区画整理法（昭和 29 年法律第 109 号）による土地区画整理事業の施行地で、法令又は規約等の定めるところによって、仮換地、一時利用地その他仮に使用し、若しくは収益することができることの指定があり、その現況が明らかに宅地の状態で、かつ家屋の建築が可能な土地。

イ 具体的な認定

- (ア) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り宅地とする。
- (イ) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分はその建物に付随する庭園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。
- (ウ) テニスコート、プール、ゴルフ練習場又は自動車教習場等については、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) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。
- (オ) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- (カ) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- (キ) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がない場合は雑種地とする。
- (ク) 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、それだけを区分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は、宅地とする。
- (ケ) 農業用施設の用に供する土地の地目
 - a 畜舎、温室等の農業用施設が農家の敷地内に所在する場合には、当該農業用施設が家屋か否かにかかわらず、当該農家住宅の敷地を含めて全体を宅地とする。
 - b 農業用施設が農家の敷地外にある場合には、その農業用施設が家屋と認定されるものにあつては、その内部で耕作が行われている場合に農地(田又は畑)と認定し、耕作が行われていないときには宅地とする。また、その農業用施設が家屋と認定されないものにあつては、その内部で耕作が行われている場合に農地(田又は畑)と認定し、耕作が行われていないときには雑種地とする。
 - c 農業用施設が牧場に所在する場合には、牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定する。
- (コ) 海産物の乾燥場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。
- (サ) 停車場建物等の敷地で百貨店、店舗、その他もっぱら鉄軌道による運送の用に供する建物以外の用地として併用している土地は、宅地とする。
- (シ) 地下を鉄軌道等に利用している場合で、地上階部分に停車場建物等以外の建物及び駐車場等に利用している土地は、宅地とする。
- (ス) 鉄軌道地又は自動車専用道路等の高架下の土地で建物等の敷地の用に供されている土地は、宅地とする。ただし、これらの土地が本来の目的の用に供するものと認められるものを除く。
- (セ) 工場敷地内の公害防止のための緑地は、道路、溝、堀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みられるので宅地とする。

(4) 鉱泉地

ア 認定の基準

鉱泉地とは、「鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条第 7 号）をいう。なお、ここでいう鉱泉とは、原則として、温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）第 2 条の「温泉」と定義を同じくするものである。

イ 具体的な認定

- (ア) 鉱泉が湧出し、又は水蒸気その他のガスが噴出していた鉱泉地が、湧出量又は水蒸気その他のガスの噴出が減少し、鉱泉地としての利用価値が著しく低下しても鉱泉地である。ただし、全くこぼしてしまった鉱泉地は、鉱泉地としない。

- (イ) 現に鉱泉が湧出し、又は水蒸気その他のガスが噴出しているが、未だ温水等を利用していない場合でも鉱泉地とする。しかし、試掘の許可は受けていても、未だ掘削していない状況にあるものは、鉱泉地としない。

(5) 池沼

ア 認定の基準

池沼とは、かんがい用水ではない水の貯溜池をいう。

池沼は、自然のもの、人工のもの別を問わず、堀、養魚池（食用、観賞用）、蓮地、ダム建設による水没地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については、登記簿上の地目が溜池となっても、池沼とする。
- (イ) 庭園内の池、防火用池は、ここでの池沼には該当せず、個々の事例に応じ、これを宅地又は雑種地とする。
- (ウ) 発電所の貯水池は池沼とする。

(6) 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

- (ア) 竹木の生育していない鉱山又は岩石山等も山林とする。
- (イ) 山林をほだ木置場として使用している場合には、その利用が一時的であれば山林とし、材木の採取を主たる目的とせず、永続的に椎茸栽培を行う場合（山を切崩し更地にする等）には雑種地とする。

(7) 牧場

ア 認定の基準

牧場とは、家畜を放牧する土地をいう。

牧場は、牧場地域内にある牧草栽培地及び林地、牧舎その他牧畜のために使用する建物等の敷地を含む。ただし、牧場内に経営者及びその家族が居住する建物敷地は、牧場として評価せず宅地として個別に扱う。

イ 具体的な認定

牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にある土地は、全て牧場とする。

(8) 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、山林等に積極的に利用されているものを除いた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、その概念は非常に範囲が広く、草生地、芝地、野地等がこれに含まれる。

(9) 雑種地

ア 認定の基準

雑種地とは、(1) から (8) 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、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀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) 宅地等に付属せず、独立して所在する駐車場（家屋と認定される場合の立体駐車場敷地を除く。）、資材置場、テニスコート、プール、ゴルフ練習場、バッティングセンター又は再生可能エネルギー発電施設等の用に供する敷地は、雑種地とする。
- (ウ) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- (エ) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- (オ) 高圧線の下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。
- (カ) じん芥、コンクリート塊、廃土、木片等の堆積している土地。また、これらのものが放置され、耕作の形跡がなく、雑草等の繁茂している土地は、雑種地とする。
- (キ) 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。
- (ク) 鉄道の駅舎、付属施設及び路線の敷地（工場敷地内にあるものを除く。）は、雑種地（鉄軌道用地）とする。
- (ケ) 販売を目的とした植木等を販売するまでの間、その商品価値を維持するための管理を行い、一時的に仮植しておくことが明らかな土地は、雑種地とする。
- (コ) 家屋の敷地外に所在する酪農舎、温室及び鶏舎等で、家屋として認められない場合の敷地は、雑種地とする。
- (サ) 耕作地の区域内における家屋として認定されない農具小屋の敷地は、雑種地とする。
- (シ) 休耕している農地の地目は、一時休耕のような場合を除き、全く耕作がなされず長期間にわたって放置され、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。
- (ス) アーチェリー場及びアスレチック場の敷地は、雑種地とする。ただし、林間コース等のように自然環境に手を加えることなく、周辺の山林と状況が類似する場合は山林とする。
- (セ) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、その他は雑種地とする。
- (ソ) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがないときは雑種地とし、その設備があるときは宅地とする。
- (タ) 宅地造成後、長期間にわたり放置され、雑草、かん木類が繁茂する等宅地として認定し得ない土地は、現況に応じて、山林、原野、又は雑種地とする。

(10) 特殊な利用形態の地目認定

ア 鉄軌道用地と認定すべきもの

- (ア) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地は、鉄軌道用地とする。

- (イ) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地は、鉄軌道用地とする。ただし、百貨店、店舗、その他もっぱら鉄軌道による運送の用に供する建物以外の用地として併用する土地を除く。なお、工事中にあっては、当該併用することがあっても宅地と認定することができるまでは鉄軌道用地とする。
 - (ウ) 前記(ア)、(イ)の土地に接する土地のうち変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)若しくは踏切番舎に係る施設用地、又は保線区、検車区、車掌区、電力区若しくは通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地は、鉄軌道用地とする。
 - (エ) 工事中の鉄軌道用地で、工事完了後においても引き続き鉄軌道の用に供することが明らかな土地は、鉄軌道用地とする。
 - (オ) 新たに鉄軌道用地とすべく工事中の土地は、線路敷にあっては道床が完成したもので、その他の土地は建設工事が着手され、その様を呈したものを鉄軌道用地とする。
 - (カ) 高架下の土地は、鉄軌道用地とする。ただし、有料で貸付けている等、本来の目的の用以外のものに供している場合を除く。
- イ 宅地等介在農地と認定すべきもの
- (ア) 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、宅地等への転用許可を受けた田及び畑。
 - (イ) 田及び畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により届出のみを行い許可を受けることを必要としない田及び畑で宅地等への転用が確実と認められる田及び畑。
 - (ウ) その他の田及び畑で宅地等への転用が確実と認められる田及び畑。
- ウ 土地区画整理事業施行中の土地
- (ア) 従前の土地により地目を認定するもの。
 - a 仮換地が指定されていない土地。
 - b 仮換地の指定が行われている土地で、現に使用し、又は収益することができることとなる日までの間の土地。
 - c 仮換地が指定漏れとなっている土地。
 - (イ) 仮換地の土地の現況により地目認定するもの。
 - a 仮換地の指定を受け、現に使用し、又は収益することができることとなった日以後の土地及び仮使用地。

4 地積の認定

(1) 地積認定の原則

ア 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、当該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く、かつ、登記地積によることが著しく不適當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。

イ 登記簿に登録されていない土地

登記簿に登録されていない土地の地積は、現況地積による。

ウ 国土調査実施地域における地積

国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）に基づく地籍調査が完了し当該調査後の地積が登記されている地区における土地については、その新地積による。ただし、それ以外の地区（未登記地区及び調査未了地区）における土地との評価の均衡上、新地積によることが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

ア 土地区画整理事業又は土地改良事業の施行に係る土地においては、原則として法令又は規約の定めるところにより、仮換地、一時利用地及び仮使用地（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。）については、事業施行者が指定した地積をもって現況地積とみなす。

イ 登記簿に登録された 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。なお、配分後の地積は、原則として 1 m²の 100 分の 1 の位まで求める。

ウ 登記簿に登録された 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。なお、配分後の地積は、原則として 1 m²の 100 分の 1 の位まで求める。

エ 土地所有者から法務局の土地地積更正登記に耐えうる地積測量図の提出があった場合には、課税地積をその地積に変更することができる。

第2章 地目別評価法

第1節 田及び畑

1 評価上の分類

農地とは、田と畑の総称であるが、固定資産税の評価上は農地を「一般農地」、「宅地等介在農地」、「市街化区域農地」及び「勧告遊休農地」の4つに分類する。

(1) 一般農地

農地のうち宅地等介在農地、市街化区域農地及び勧告遊休農地を除いたものをいう。

(2) 宅地等介在農地

宅地等介在農地とは、次に掲げるものをいう。

ア 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用許可を受けた田及び畑

イ 田及び畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定により届出のみを行い許可を受けることを必要としない田及び畑で宅地等への転用が確実に認められる田及び畑

ウ その他の田及び畑で宅地等への転用が確実に認められる田及び畑

(3) 市街化区域農地

都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化区域内の農地で次に掲げる農地を除いたものをいう。（法附則第19条の2第1項・地方税法施行令（昭和25年政令第245号）附則第14条第1項）

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 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地。

エ 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。

オ 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地。

(4) 勧告遊休農地

農地のうち、農地法第36条第1項の規定による勧告があったものをいう。

(参考)

農地法

第三十六条 農業委員会は、第三十二条第一項又は第三十三条第一項の規定による利用意向調査を行つた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、これらの利用意向調査に係る農地の所有者等に対し、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関し当該農地中間管理機構と協議すべきことを勧告するものとする。

ただし、当該各号に該当することにつき正当の事由があるときは、この限りでない。

- 一 当該農地の所有者等からその農地を耕作する意思がある旨の表明があつた場合において、その表明があつた日から起算して六月を経過した日においても、その農地の農業上の利用の増進が図られていないとき。
- 二 当該農地の所有者等からその農地の所有権の移転又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定若しくは移転を行う意思がある旨の表明（前条第一項に規定する意思の表明を含む。）があつた場合において、その表明があつた日から起算して六月を経過した日においても、これらの権利の設定又は移転が行われなるとき。
- 三 当該農地の所有者等にその農地の農業上の利用を行う意思がないとき。
- 四 これらの利用意向調査を行つた日から起算して六月を経過した日においても、当該農地の所有者等からその農地の農業上の利用の意向についての意思の表明がないとき。
- 五 前各号に掲げるときのほか、当該農地について農業上の利用の増進が図られないことが確実であると認められるとき。

2 一般農地の評価方法

一般農地の評価は、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。

(1) 状況類似地区の区分

田又は畑の別に、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむね状況が類似していると認められる地区ごとに区分（原則は小字単位）する。

(2) 標準田又は標準畑の選定

状況類似地区ごとに、自然条件、立地条件、耕作上の条件、災害条件、土地利用条件等が標準的な田又は畑を標準田又は標準畑として選定する。

(3) 標準田又は標準畑の適正な時価の評定

標準田又は標準畑について評点数を付設するため、田又は畑の売買実例価額から正常と認められない条件がある場合は、それを修正して正常売買価格を求め、次に、その価格から地形等の相違による修正により標準田又は標準畑の正常売買価格を求める。これに農地の平均 10 a 当たり純収益額の限界収益額に対する割合（0.55）を乗じて適正な時価を評定する。

(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、適正な時価に基づいて付設する。

(5) 各筆の田又は畑の評点数の付設

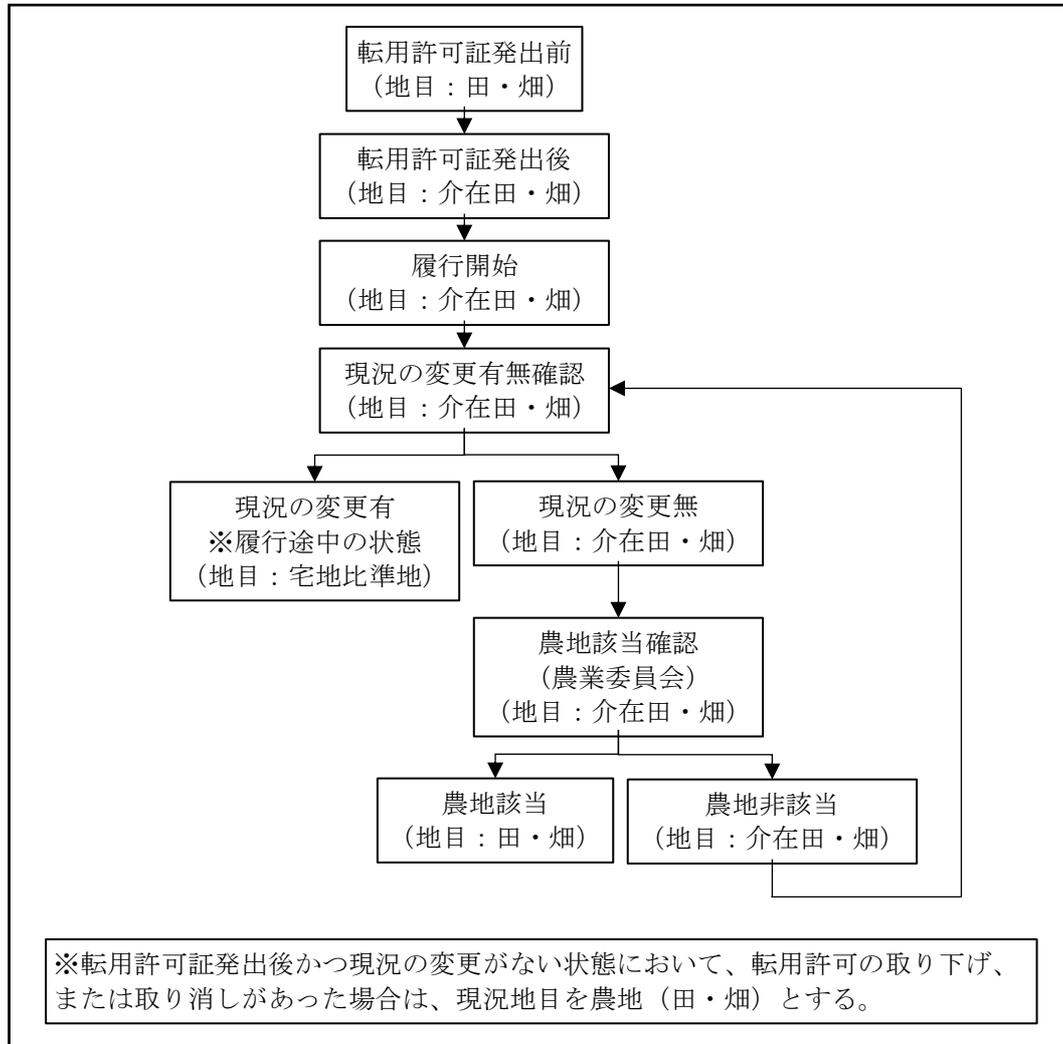
標準田又は標準畑の評点数に比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて状況類似地区内の田又は畑の評点数を付設する。

3 宅地等介在農地の評価方法

宅地等介在農地の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地等としての利便性等からみて、当該介在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を控除する方法によるものとする。

評価のしくみについては、次の「4 市街化区域農地の評価方法」と同様の取り扱いとする。

また、宅地等介在農地の判断は、次のフロー図の方法によるものとする。



ア 現況地目変更の判断点

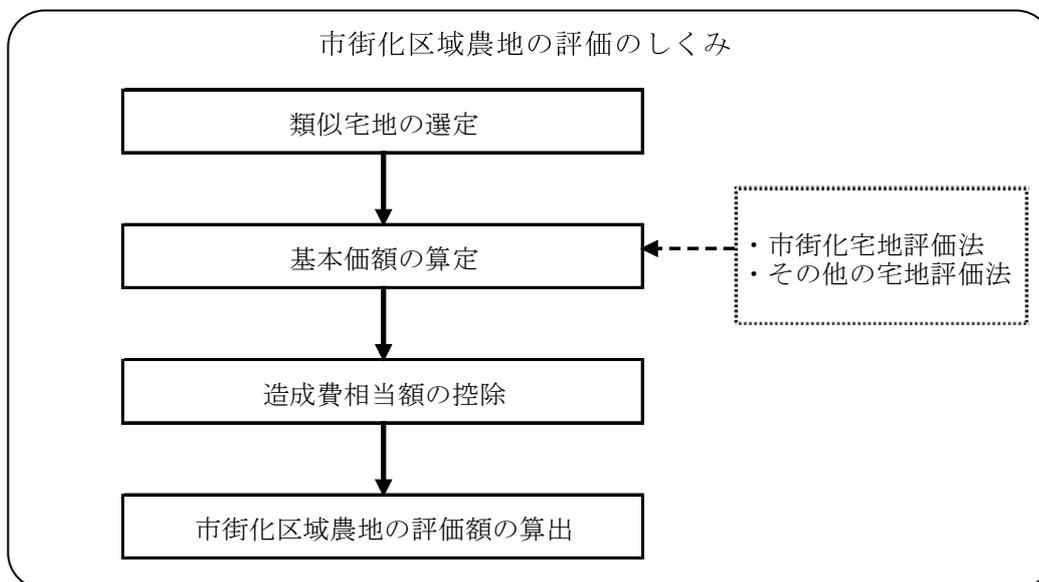
- 宅地転用（家屋建築の底地）の場合は、基礎の有無をもって現況地目の変更を判断
- 宅地転用（通路用地）の場合は、造成開始の有無をもって現況地目の変更を判断
- 太陽光発電施設用地の場合は、造成開始の有無をもって現況地目の変更を判断（ソーラーシェアリング、メガソーラー発電施設用地を除く）
- 駐車場用地・資材置場（砂利敷・舗装敷）の場合は、造成開始の有無をもって現況地目の変更を判断

イ 宅地等介在農地に隣接する土地の評価

農地転用許可を受けた当該土地と併用利用する土地は、雑種地（宅地比準地）として評価する。

4 市街化区域農地の評価方法

市街化区域農地の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地としての利用上の利便性等からみて、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相当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。



(1) 類似宅地の選定及び基本価額の算定

状況が類似する宅地を選定し、その単位地積当たりの価額を基準として、宅地の評価方法に準ずる方法により当該市街化区域農地の基本価額を求める。

(2) 造成費相当額の算定

単位地積当たり造成費相当額は、次に定める額とする。(総務省内かんによる。)

ア 田の場合 1㎡当たり 4,300円(盛土 50cm)

イ 畑の場合 1㎡当たり 3,000円(盛土 30cm)

ただし、基本価額から造成費相当額を控除した額が基本価額に 0.5 を乗じて得た額未満となる場合は、造成費相当額は基本価額に 0.5 を、基本価額から造成費相当額を控除した額が基本価額に 0.7 を乗じて得た額を上回る場合は、造成費相当額は基本価額に 0.7 を乗じて得た額とする。

(3) 市街化区域農地の評価額の算出

上記で求めた単位地積当たりの価額から単位地積当たり造成費相当額を控除して、当該市街化区域農地の地積を乗じて評価額を算出する。

5 勧告遊休農地の評価方法

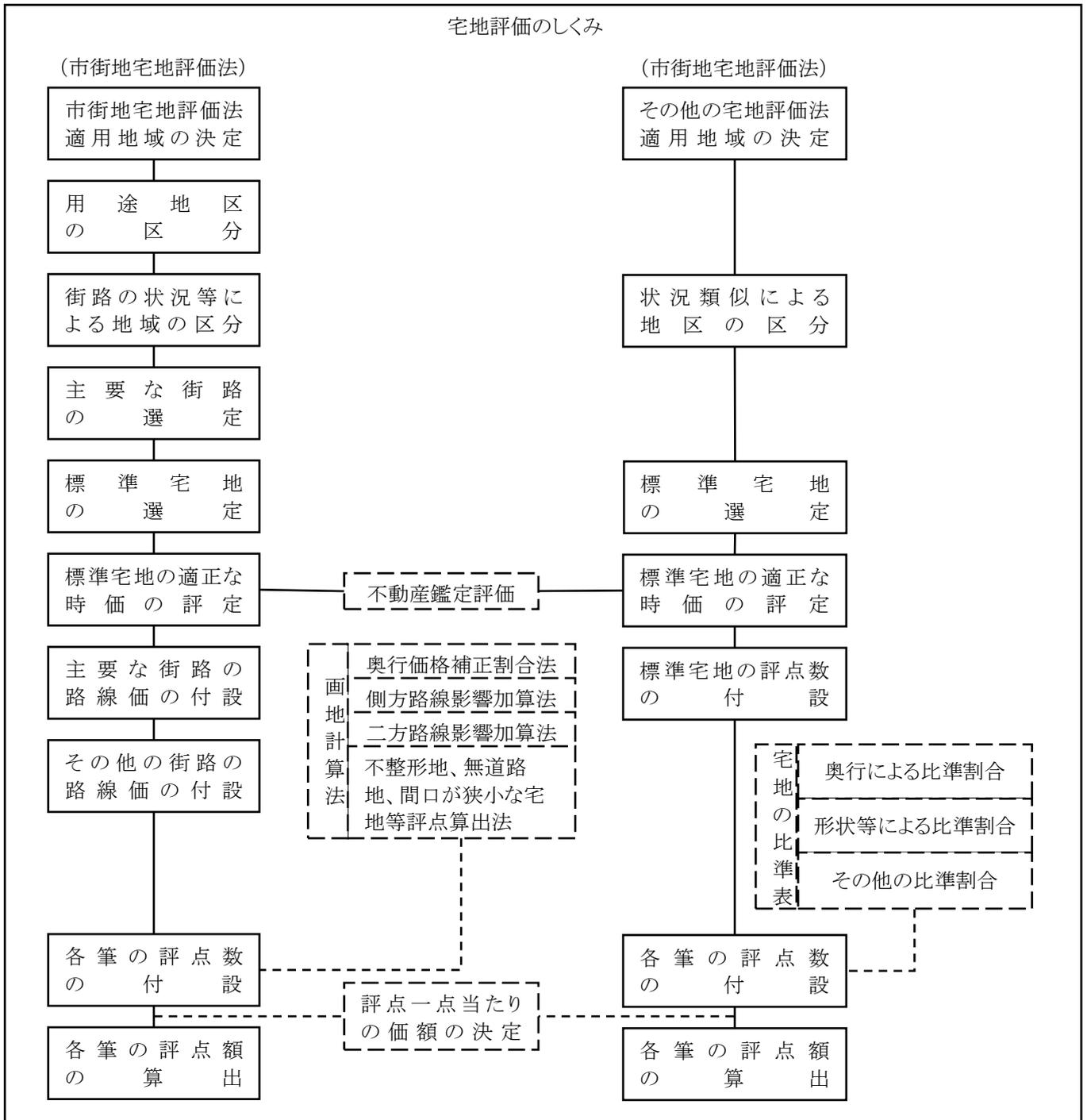
勧告遊休農地の評価は、一般農地の評価方法(評価基準第1章第2節に規定する方法)により田又は畑の価額を算定し、その価額を農地の限界収益修正率(0.55)で除するものとする。

第2節 宅地

1 宅地の評価方法

宅地の評価は、標準宅地の評点数（又は路線価）に基づき、標準宅地との較差を評点数により求め、これに一点当たりの価格を乗じ、各筆の評価額を求める方法により行う。

各筆の宅地の評点数の付設は、原則として市街地的形態を形成する地域における宅地（街路等がほぼ整備された区画整理事業地内も含む。）については「市街地宅地評価法」（路線価方式）により行い、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」（標準地比準方式）により行う。



(1) 市街地宅地評価法（路線価方式）

街路ごとに、「路線価（1㎡当たり評点数）」を付設し、「路線価」に基づいて「画地計算法」を適用し、各筆の1㎡当たりの「評点数」を求め、求めた評点数に地積を乗じ、評点1点当たりの価額（1円）を乗じて「評価額」とする。

(2) その他の宅地評価法（標準地比準方式）

利用状況がおおむね類似している地区を区分し、区分された地区ごとの1㎡当たりの標準的な宅地の評点数に基づき「宅地の比準表」を適用し、各筆の1㎡当たりの「評点数」を求め、求めた評点数に地積を乗じ、評点1点当たりの価額（1円）を乗じて「評価額」とする。

2 市街地宅地評価法

(1) 用途地区の区分

ア 区分の方法

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することであるが、土地の地価水準に影響を与える地域的な特性を把握し、価格事情と地域的な価格形成要因が類似している地域を区分する。

イ 区分基準

評価基準に示されている用途地区は、次のとおりである。

(表1) 用途地区区分基準

用途地区		定義
商業地区	繁華街	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において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
	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）にあつて、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
	高度商業地区（Ⅱ）	大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等で、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）にあつて、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
	普通商業地区	都市計画法で定める商業地域内（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）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区
地区住宅	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

	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、準住居地域及び準工業地域内にあって、主として居住用家屋が連続している地区
	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）沿いにおいて、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
工業地区	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に該当する。
	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
	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規定する特別工業地区、準工業地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内にあって、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
観光地区		温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

※用途地区と都市計画法上の用途地域の関係

固定資産評価の用途地区区分と都市計画法上の用途地域との関係については、都市計画法上の用途地域は、土地の利用に一定の制限を加えることによって都市環境の維持及び機能を高めるためのものである。一方、固定資産評価上の用途地区は、現実の利用状況により区分されるものであり、都市計画法における用途地域と必ず一致するものではない。しかしながら、宅地の価格事情は、土地利用の制限を伴う都市計画法上の用途指定の影響を受けることが十分考えられることから、用途地区区分を行う際にはこれとの関連性についても配慮する必要がある。

本市においては、評価基準に基づき、本市の地域特性を考慮して次のとおり用途地区を認定する。

(表2) 本市の用途地区区分とその概要

設定用途地区区分	概要
普通商業地区	日常生活圏の中心地で、おおむね街路沿いにのみ各種の店舗が混在し、繁華街、高度商業地区より資本投下量が少ない店舗が連たんしている地区を普通商業地区と設定する。商業地域の連たん性が増加すると認められる国道、県道等の地域間幹線道路については、基礎資料、航空写真、現地調査等により確認し、必要に応じて普通商業地区と設定する。区分の目安は、商業率が75%以上、工業率が25%以下とする。

併用住宅地区	幹線道沿線の住居と商店等の混在している地区を併用住宅地区と設定する。国道、県道等の地域間幹線道路に沿接する地域で商業地として転用可能性の認められる地区については、状況に応じて併用住宅地区と設定する。区分の目安は、商業率が25～75%以上、工業率が25%以下とする。
普通住宅地区	商店、工場等の混在の少ない住宅地区を普通住宅地区として設定する。区分の目安は、商業率が25%以上、工業率が25%以下とする。
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、概ね9,000㎡程度の工場が集中している地区を大工場地区と設定する。区分の目安は、工業率が50%以上とする。
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、概ね1,500㎡程度の工場が集中している地区を中小工場地区と設定する。区分の目安は、工業率が50%以上とする。

(2) 状況類似地域の区分

ア 区分した用途地区をさらに、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件からみて相当に相違する地区ごとに区分する。この区分（細分化）された地域を状況類似地域という。

令和6年度評価替えにおいて設定した状況類似地域は、次のとおりである。

状況類似地域総数	内訳	
244 地点	市街化区域	174 地点
	市街化区域以外	70 地点

イ 区分基準

区分に当たっては、次の区分基準に基づき用途地区別に価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分する。

本市の状況類似地区区分と区分手順

項目	内容	手順
宅地利用上の便	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画諸規制 開発地域（区画整理） 	状況類似地域の区分基準で挙げた宅地利用上の便が異なる地域については、全て区分する。
街路の状況	<ul style="list-style-type: none"> 道路の系統性（幹線道路、一般道路等） 幅員、歩道の有無（両側・片側）、急勾配 道路修景（区画整理済みの整然とした道路、屈曲の激しい道路等） 	状況類似地域の区分基準で区分されたものを、更に街路の状況により区分する。基本的には、幹線道路の沿道と一般道路とは必ず区分できるようにする。ただし、それにより路線数が1、2本の微小な状況類似地域ができてしまう場合は、その対象から極力ははずす。道路修景（道路幅員等）について明らかに違いが見られる場合は区分する。

宅地の利用状況	・土地利用用途（固定資産用途）	用途地区は同一地区であるが、明らかに土地利用の状況に違いがある場合は、状況類似地域で区分する。 特に、併用住宅地区における商業施設の傾向、普通住宅の家屋の疎密度に着目する。
公共施設等の接近状況	・各種の施設（受益施設）からの接近状況 ・一つの状況類似地域の範囲で、各種の施設からの接近状況があまり変わらない程度の大きさ。（300m～500m 四方程度）	①～③の区分を行った後、市街地で 300m 四方程度、周辺部で 500m 四方程度を目安にし、その範囲内に収まるように再区分して、最終的な状況類似地域区分とする。 ただし、宅地利用上の便で区分した際、細かくなり過ぎた状況類似地域については、同一用途内で条件が変わらなければ、隣接している状況類似地域に合併する。 なお、一状況類似地域の大きさは、中心部で 300～500m、周辺部で 500～700m 程度、路線数が 1～50 程度とする。

価格形成要因

【商業地区】

	項目	細項目	内容
街路条件	街路の状態	幅員	地区、規模、業種別等の特性により適正な街路の幅員が異なるので、これらの特性を持つ地区に要請される幅員との整合性
		舗装	舗装の種別、維持補修の程度
		歩道	歩道の幅員、維持補修の程度
		系統及び連続性	背後地、交通施設等との関連から客足の流れの性格及び商品等の搬出入に関する利便性の程度
	街区の状態	街区の整然性	配置、規模等、商業の集团的機能が効率的に発揮できる態様の程度
		街区の施設の状態	小公園、街路樹、街灯、植栽等の都市施設の整備の状態
交通・接近条件	顧客の交通手段の状態	最寄駅への接近性	最寄駅との接近の程度
		駐車場の整備状態	顧客用、業務用駐車場の整備の状態等による駐車の便否の程度
		最寄駅の乗降客数	最寄駅の乗降客数とそれの対象地域への流入量の状態
環境条件	経済施設の配置	デパート、大型店の数、延面積	デパート、大型店の数及びその延面積の比較を基本に、販売商品の種類、品等、販売方法、顧客数等店舗の性格を考慮した収益性の優劣

	競争の状態と 経営者の創意 と意欲	店舗の協業化	共同ビル、アーケード街等の建設又は仕入れ、販売方法等の協業化による優位の程度
		高度利用	建物の高層化、店舗の拡張等の程度
	繁華性の程度	顧客の通行量	接面街路の徒歩客の1日の全通行量時間帯別の通行量及びその増減の幅、傾向等による顧客の通行の状況
		店舗の連たん	店舗の連たん度合の程度
行政的 条件	公法上の規制	容積制限による規制	当該容積率と地域の標準的使用の容積率との差
		高さ制限による規制	都市計画で定められた高さの制限により、建物の利用に与える影響
		防火地域等の指定	防火地域又は準防火地域の指定による地域の建物の不燃化、ビル化
		その他の規制	その他の規制による商業の利便の増減の程度

【住宅地区】

	項目	細項目	内容
街路 条件	街路の幅員・ 舗装等の状態	幅員	地区内の標準的な街路の幅員
		舗装	舗装率・維持補修の程度
		配置	街路の配置の状態
		系統及び 連続性	幹線道路との系統及び連続性・交通の円滑の程度
交通 接近 条件	中心市街地と の距離及び交 通施設の状態	最寄駅（バス 停留所）への 接近性	地域の標準的な社会経済的最寄駅（バス停留所）への接近性（道路に沿った最短距離・バス路線の有無、バスの運行回数）
		最寄駅（バス 停留所）から 中心市街地へ の接近性	最寄駅（バス停留所）から居住者が勤務する事務所、工場等が立地する経済中心地たる中心市街地への接近性
	施設の配置状 況	最寄商業施設 への接近性	通常、一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足りる最寄商業施設への接近性
		最寄商業施設 の性格	最寄商業施設の性格
	学校、公園、 病院等の配置 の状態	小学校、公園、 病院等	公共便利施設の配置の状態（各施設の位置関係、集中度合、日常の利便性等）

環境条件	地勢、地盤等の自然的環境の良否	地勢、地盤、眺望、景観	地勢、地盤、眺望、景観等自然的環境の良否の程度
	各画地の面積、配置及び利用の状態	画地の標準的な面積	画地の標準的な面積
		画地の配置の状態	各画地の配置の状態
		土地の利用度	建物の疎密度等の各画地の利用の度合い
		周辺の利用	各画地の利用の状態、状況
	上下水道、ガス等の供給処理施設の状態	上水道	上水道施設の整備状態
		下水道	下水道施設の整備状態
		都市ガス等	都市ガス施設等の整備状態
	変電所、汚水処理場等危険施設、処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	危険施設又は処理施設等の有無及びそれらの配置の状態等に基づく危険性あるいは悪影響の度合い
	行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制程度	用途地域及びその他の地域、地区等の規制

【工業地区】

	項目	細項目	内容
街路条件	街路の幅員・舗装等の状態	幅員	地区内の標準的な街路の幅員
		舗装	舗装種別、舗装率・維持補修の程度
		配置	街路の配置の状態
		系統及び連続性	主要幹線道路への系統及び連続性
交通・接近条件	仕入販売市場との位置関係	中心市街地への接近性	地域内の標準的な最寄駅の中心市街地への接近性
	輸送施設の整備の状況	高速道路 I C への接近性	高速道路インターチェンジへの接近性
	労働力の確保の難易	主要交通機関との接近性	従業員の通勤等主要交通機関との接近性及び労働力の確保の難易等

	関連産業との位置	関連産業との位置関係	関連産業との位置関係
行政的 条件	行政上の助成 及び規制の程 度	助成	行政上の助成、工場誘致のための特典等の程度
		規制	用途地域及びその他の地域、地区等による土地の利用方法に関する公法上の規制の程度

(3) 主要な街路の選定

街路とは、通常道路の一部である交差点から交差点までをいうものであり、それぞれの状況類似地域内に「主要な街路」を1か所選定する。主要な街路は、路線価を付設する際に拠点となるものである。主要な街路以外は全て「その他の街路」となる。

主要な街路は、次のような点を考慮して選定する。

ア 標準的な街路の選定

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宅地評価の指標となる街路を選定する。具体的には、道路幅員、交通接近状況、土地の利用状況、価格事情等が標準的な街路を選定する。

イ 地価公示地、県地価調査地の街路を選定

地価公示法に基づく標準地（地価公示地）及び国土利用計画法施行令に基づく都道府県地価調査の基準地（地価調査地）（以下「地価公示地等」という。）の所在する街路を選定する

地価公示地等を標準宅地として活用する場合は、状況類似地域内での位置、地価公示地点の鑑定評価書に記載されている形状、接面道路の状況、標準的使用、規模等について十分に把握し判断する。また、地価公示地等の選定替えや廃止もあるので注意して選定する。

ウ 例外

上記にかかわらず、その他の街路の路線価を算定するに当たって必要と認められるときは、路線価が最も高くなると想定される街路（駅への最接近街路や最も繁華性の高い街路等）を選定する。

(4) 標準宅地の選定

標準宅地は次の条件に基づき「主要な街路」に沿接する宅地の中から、奥行、間口、形状など、状況類似地域内において標準的な宅地を選定する。選定に当たっては、評価基準別表第3（画地計算法）の奥行価格補正、二方路線影響加算率等を必要としない宅地とし、おおむね次のような基準で、標準宅地を選定する。

ア 用途地区の用途と同一用途に供されている宅地。

イ 整形地で一方のみの街路に接している宅地で、画地計算法の奥行価格補正率が1.0であり、その他の補正率、加算率の適用がない宅地。

ウ 都市計画施設予定地など、土地利用の制限などにより価格に影響を受ける宅地は選定しない。

エ 周辺の他の状況類似地域と価格の整合がとれている宅地。

オ 土地の利用状況により、主要な街路に標準宅地として適切なものがない場合は、その他の街路を主要な街路として見直す。その際は、価格の整合に注意する。

(5) 基準宅地の選定

全国の市町村において市町村間の評価の均衡を確保するため、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を基準宅地として選定する。

令和6年度評価替えにおける基準宅地は、次のとおりである。

標準地番号	所在地
001	中村一丁目1番2

(6) 標準宅地の適正な時価の評定

公的土地評価の均衡化・適正化を推進するため、標準宅地の適正な時価を求める場合には、地価公示価格、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格の7割を目途として評定する。

ア 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どうかなどについて十分精査する。

(イ) 地価公示価格及び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。

イ 鑑定評価価格の標準化補正について

(ア) 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ため、当該標準宅地が角地、二方路線地等であるなど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。

(7) 路線価の付設

ア 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1平方メートル当たりの価格を評点数で表したものをいう。

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。

イ 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㎡当たりの評点数として付設する。

$$\text{標準宅地の1㎡当たりの適正な時価} = \text{主要な街路の路線価}$$

ウ その他の街路の路線価の付設

(ア) 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に付設した路線価を基礎とし、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。

(イ) 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。

- a 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。
- b a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項目一覧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。
- c a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。
- d b及びc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。

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

- e 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、必要がある場合には、d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。

(8) 路線価付設上の留意事項

- ア 1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逡減する傾向にあり、また、中心部付近では急激に逡減し、周辺部では緩やかに逡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1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2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 市町村境付近に所在する路線価の付設に当たっては、必要に応じ関係市町村と協議の上、路線価の均衡を図るものとする。
- エ 公的土地評価の相互の均衡化・適正化の見地から、所轄の税務署の資産評価担当部門と協議を行い、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。）等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（建築基準法上の道路と認定される道路）等には評価の均衡上、必要と認められる場合は路線価を付設する場合がある。また、通路、路地、水路、広場等についても評価の均衡上必要がある場合には付設して差し支えない。
 - (ア) 都市計画法、土地区画整理法、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
 - (イ) 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
 - (ウ) 道路位置の指定を受けた幅員4m以上の道路

- (エ) 幅員 4 m 未満の道路にあつては、建築基準法施行日以前から建築物が並んでいる幅員 4 m 未満の道路で市長の指定するもの
- (オ) 上記以外の私道で、その沿接する宅地の評価と付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
- (カ) 港内で荷役・旅客の条項などを行う船舶の接岸施設である岸壁、さん橋等や宅地等に入り可能な水路で評価の均衡上、必要と認められるもの

3 画地計算法（市街地宅地評価法適用地区）

(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比較するものである。

この場合において、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等により所要の補正をして、これを適用することができる。

(2) 画地計算の一般原則

- ア 画地の 1 平方メートル当たり評点数及び画地の総評点数の単位は、1 点とする。
- イ 画地計算法は、画地の状況に応じて定められた 1 又は複数の計算法を適用して求める。
- ウ 二筆以上を一画地として認定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。

(3) 画地の認定

ア 画地認定の原則

画地の認定は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする（評価基準別表第 3 画地計算法 2 画地の認定）。

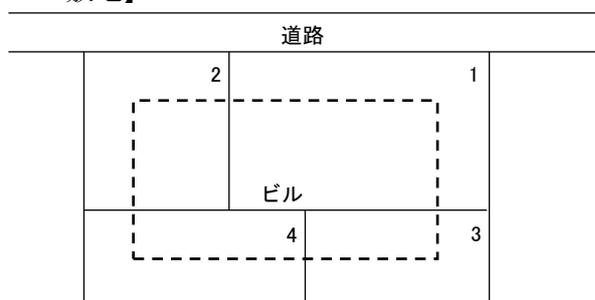
イ 画地認定の例外

一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとを一画地とする（評価基準別表第 3 画地計算法 2 画地の認定 ただし書き）。

(具体例)

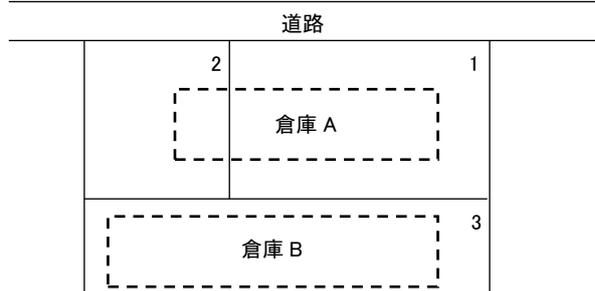
- (ア) 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一棟又は数棟の建物が存在し、一体として利用されている場合。

【例：ビル敷地】



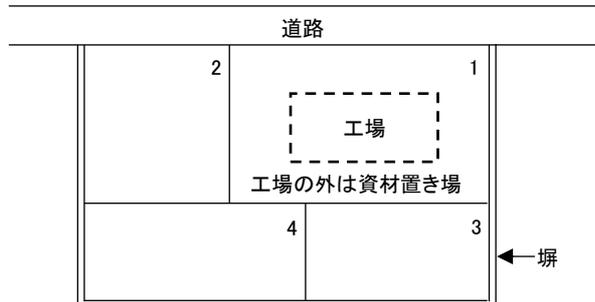
(イ) 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一棟又は数棟の建物が存在し、建物が一体として利用されている場合。

【例：建物が複数ある倉庫敷地】



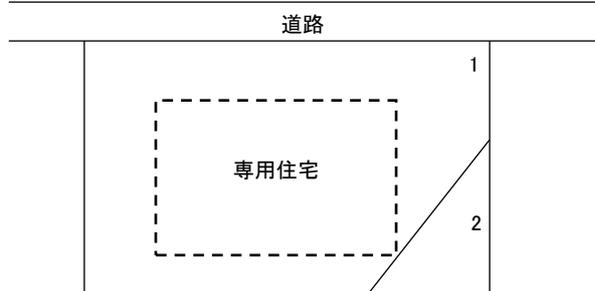
(ウ) 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合。

【例：原材料置場等のある広い工場敷地】



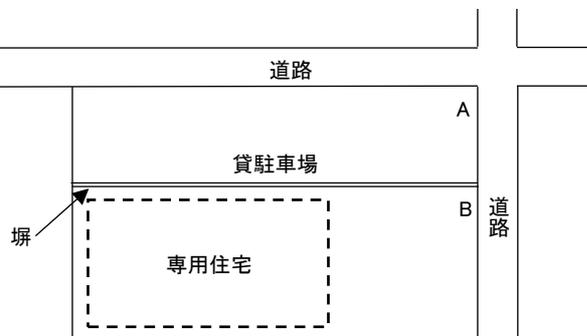
(エ) 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合

【例：居宅】



(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：居宅と貸駐車場】



(4) 画地計算法の種類の概要

ア 画地計算法の種類

次の各計算方式を、それぞれの画地の立地条件に応じて適用する（評価基準別表第3 画地計算法 附表1～7、9）。

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

イ 画地計算の適用区分

画地の状況		計算方法の名称	補正率の名称
奥行	普通地	奥行価格補正割合法	奥行価格補正率
	奥行短小な画地		
	奥行長大な画地		
	奥行距離間口距離	間口が狭小な宅地等評点算出法	奥行長大補正率
間口	間口狭小補正率		
形状	三角地	不整形地評点算出法	不整形地補正率
	逆三角地		
	不整形地		
街路との状況	角地	側方路線影響加算法	側方路線影響加算率
	裏路線のある画地	二方路線影響加算法	二方路線影響加算率
	三方に路線のある画地	側方路線影響加算法	側方路線影響加算率
	四方に路線のある画地	二方路線影響加算法	二方路線影響加算率
	無道路地	無道路地の評点算出法	奥行価格補正率通路開設補正率無道路地補正率
その他	がけ地等	間口が狭小な宅地等評点算出法	がけ地補正率

(5) 用語の意義

ア 間口

画地の路線に接する部分をいう。

イ 間口距離

間口の長さをいう。ただし、角地又は準角地の場合を除き、間口が折線等の場合には、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができる。（図 h 参照）

なお、隅切りされた宅地等の場合については、隅切りがないものとした間口の両端の距離を間口距離とする。（図 c 参照）

間口が接する路線に屈曲がある場合はおおむね 150 度（画地が接する側の角度）を基準とし、150 度以上の屈曲度であれば画地の両端を結ぶ直線を間口とし、これより屈曲度が小さい場合は屈曲部から画地界までの距離の長い方を間口とする。（図 i 参照）

ウ 奥行

路線から測定した画地の深さをいう。

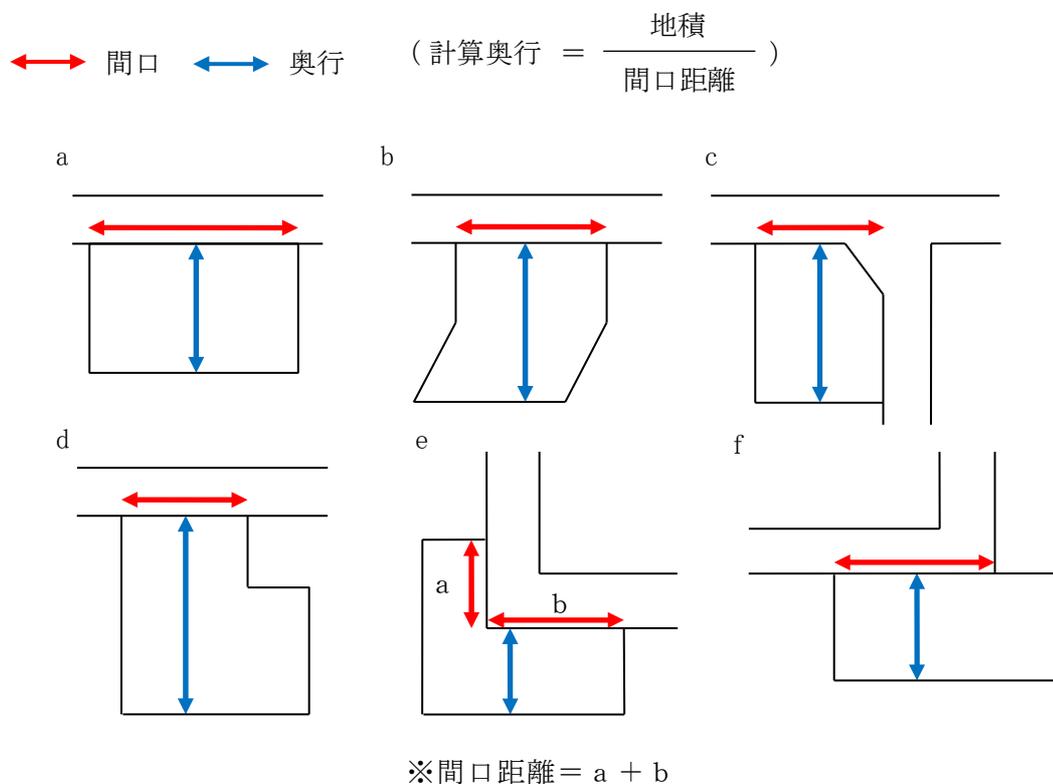
エ 奥行距離

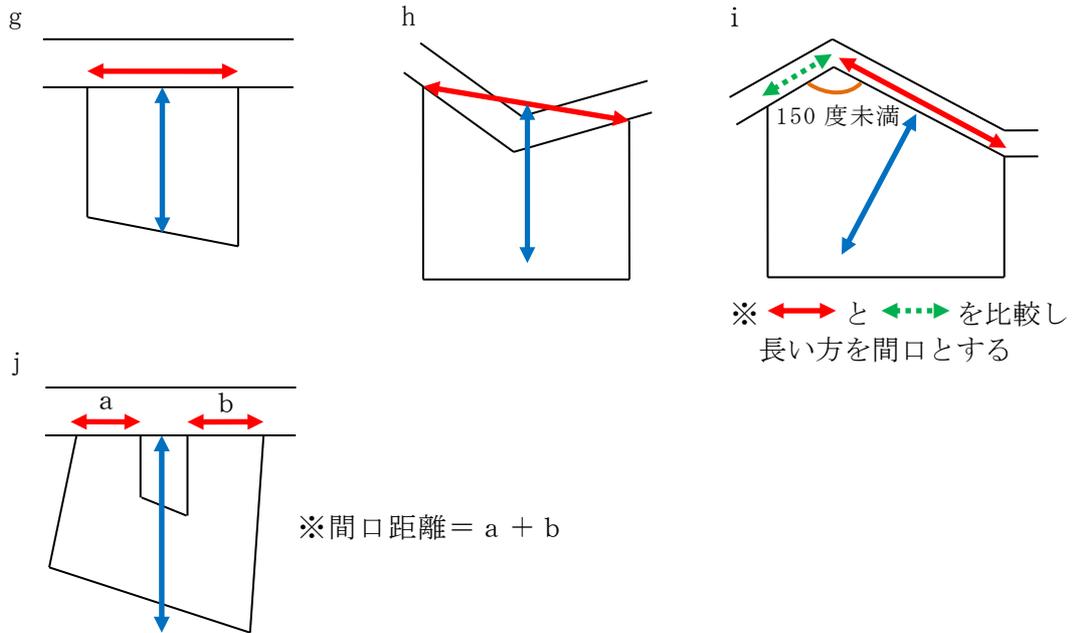
(ア) 画地の奥行距離は、間口線より垂線を発生させ画地の最深部まで測定した距離をいう。

また、奥行距離が一樣でない不整形地については、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、その画地の地積をその間口距離で除した値と計測した奥行距離を比較し、短い方を採用する。

(イ) 側方路線及び裏路線からみた場合の奥行距離は、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。

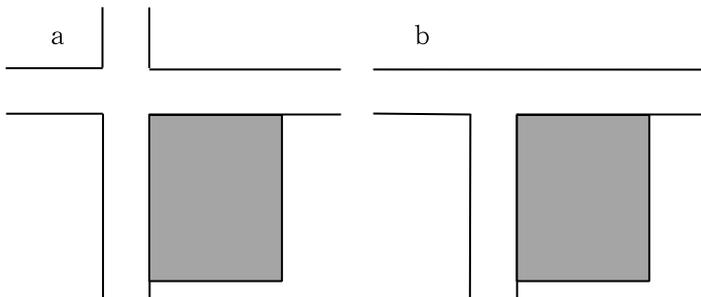
※間口、奥行の計測方法の具体例





オ 角地

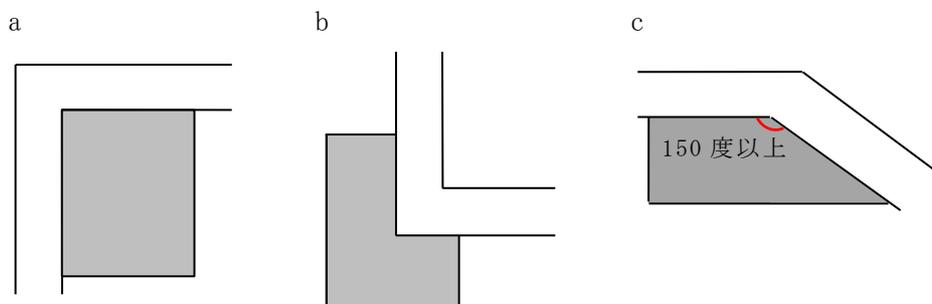
角地とは、2つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該2路線のいずれにも接している画地である。



※ a 及び b はいずれも角地である。

カ 準角地

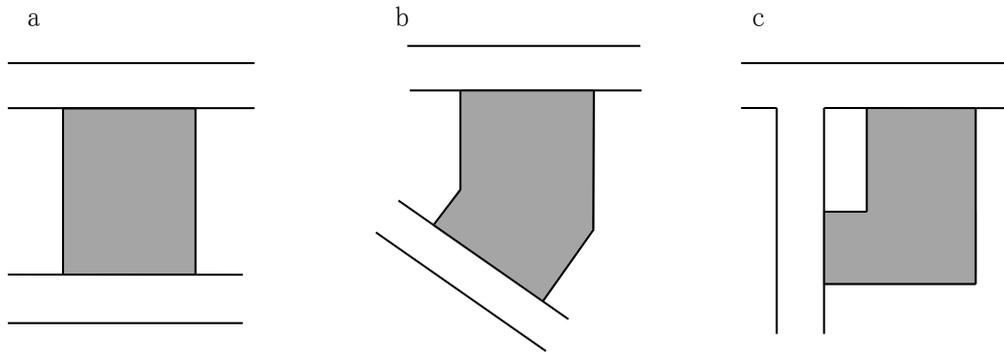
準角地とは、一系統の路線の屈折部の内部に位置し、当該路線にL字形に接している画地をいう。ただし、屈折部の内側の角度がない場合には準角地とは認定しない。



※ a は準角地であるが、b 及び c は準角地とはいわない。

キ 二方路線地

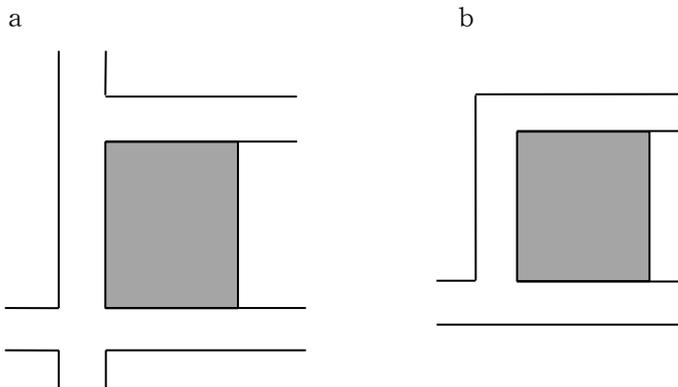
二方路線地とは、2つの路線にはさまれた画地をいう。



※ a、b及びcはいずれも二方路線地である。

ク 三方路線地

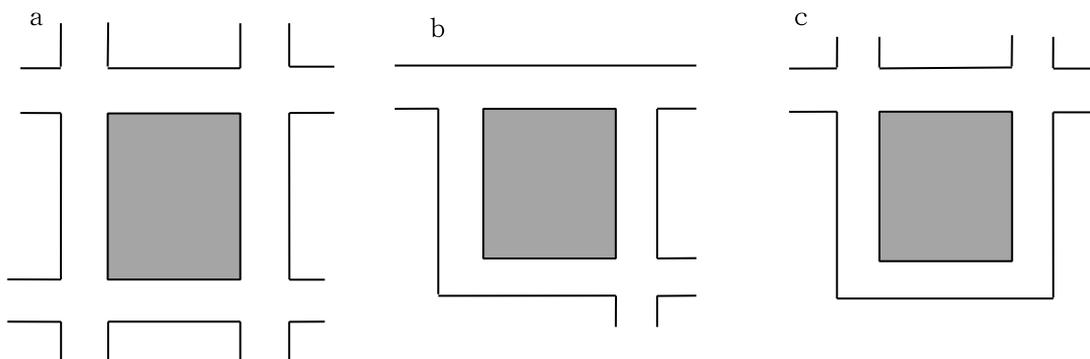
三方路線地とは、3つの異なる系統の路線が形成する2つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。



※ aは三方路線地であるが、bは三方路線地とはいわない。角地である。

ケ 四方路線地

四方路線地とは、4つの異なる系統の路線が形成する4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。



※ aは四方路線地であるが、bは三方路線地であり、cは二方路線地である。

コ 正面路線

正面路線とは、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、利用状況からみて実態に即応させる必要があるとき、又は、路線価が高い方を正面路線とすることによって付近の土地の評価と均衡を失うこととなるときには、路線価の低い方を正面路線とすることも差し支えない。

サ 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。

シ 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。

(6) 路線のとり方

ア 正面路線のとり方

側方加算又は二方加算において、正面路線は原則として、路線価の高い方、路線価が等しい場合は間口の広い方とする。ただし、次の条件の場合は例外として低い路線価を正面路線とすることも差し支えない。

(ア) 2以上の路線価の異なる路線と接する画地の場合には、当該画地の利用状況及びその隣接する他の画地との評価の均衡等を考慮して、画地計算法を適用した後の1㎡の評点数が高い方の路線を正面とする。

(イ) 2以上の路線価の異なる路線と接する画地で、正面路線とした方の路線と1m以上の高低差をもって接している場合には、他の路線を正面とする。この場合、側方加算又は二方加算は行わない。

(ウ) 2以上の路線価の異なる路線と接する画地で、正面路線とした方の間口長が2m未満の場合には、他の路線を正面とする。この場合、側方加算又は二方加算は行わない。

イ 無道路地の正面路線のとり方

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とり方は、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を正面路線とする。

(7) 間口距離及び奥行距離の測定方法

間口距離及び奥行距離の測定は、原則として公図（土地区画整理事業中の地域で、仮換地課税実施地域内の宅地にあつては仮換地図）により、計測することとする。また、地番現況図、航空写真図等も活用する。

(8) 画地計算法の適用方法

ア 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逓減する傾向にある。

奥行価格補正割合法は、正面路線の路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たりの評点数（以下「基本1㎡当たり評点数」という。）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である。

(算式) ※正面路線のみで、不整形補正率がない場合

基本1㎡当たり評点数 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 奥行長大補正率 × 間口狭小補正率

評点数 = 基本1㎡当たり評点数 × 地積

イ 側方路線影響加算法

正面と側方に路線のある画地（以下「角地」という。）の価額は、一方においてのみ路線に接する画地に比べ、利用間口が広くなり宅地としての利用価値が増加することから、この利用価値の増加分だけ高く評価するのが側方路線影響加算法である。

角地については、当該角地の正面路線から計算した基本1㎡当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する1㎡当たりの評点数を加算して1㎡当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

この場合において加算すべき1㎡当たりの評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した1㎡当たり評点数に「側方路線影響加算率表」（附表2）によって求めた側方路線影響加算率を乗じて求めた1㎡当たりの評点数によるものとする。この際、奥行距離に応じて、正面、側方双方の路線に「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた奥行価格補正率を更に乗じて評点数を求めるものとする。

なお、側方路線が正面路線の属する用途と違う場合は、原則として正面路線の属する用途地区の補正率及び加算率とする。

また、側方路線が極めて狭小な場合、その土地と相当程度の高低差をもって接している場合、側方路線との間に幅のある水路を介在する場合等、側方路線があってもその土地の利用価値の増加が見込まれない場合は加算を行わない。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{側方路線加算} &= \text{側方} \times \text{奥行価格} \times \text{側方影響} \\ \text{1㎡当たり評点数} & \quad \text{路線価} \quad \quad \text{補正率} \quad \quad \text{加算率} \\ \text{評点数} &= (\text{基本1㎡当たり評点数} + \text{側方路線加算1㎡当たり評点数}) \times \text{地積} \end{aligned}$$

ウ 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線のある画地（以下「二方路線地」という。）は、角地ほど利用価値は高くないが、一方においてのみ路線に接する画地に比べ裏面に間口を有する点で優れており、この利用価値の増加分だけ高く評価するのが、二方路線影響加算法である。

二方路線地については、正面路線から計算した基本1㎡当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する1㎡当たりの評点数を加算して1㎡当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求めるものとする。

この場合において、加算すべき1㎡当たりの評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した1㎡当たりの評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

この際、奥行距離に応じて、正面、裏面双方の路線に「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた奥行価格補正率を更に乗じて評点数を求めるものとする。

なお、二方路線が正面路線の属する用途と違う場合は、原則として二方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とする。

また、二方路線が極めて狭小な場合、その土地と相当程度の高低差をもって接している場合、二方路線との間に幅のある水路を介在する場合等、二方路線があってもその土地の利用価値の増加が見込まれない場合は加算を行わない。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{二方路線加算} &= \text{二方} \times \text{奥行価格} \times \text{二方影響} \\ \text{1㎡当たり評点数} & \quad \text{路線価} \quad \quad \text{補正率} \quad \quad \text{加算率} \\ \text{評点数} &= (\text{基本1㎡当たり評点数} + \text{二方路線加算1㎡当たり評点数}) \times \text{地積} \end{aligned}$$

エ 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加することから、側方路線影響加算法（角地及び準角地に適用する）及び二方路線影響加算法（二方路線地に適用）を併用して当該画地の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ものとする。

この場合、画地の接する路線の系統、性質に応じて当該画地に係る評点数の算出方法を判定しなければならない。

オ 不整形地評点算出法

不整形地は整形地に比べ画地の全部が十分に利用できないという利用上の制約を受けるため一般的に価格も低くなるものである。

この減価分を不整形地補正率により補正し評点数を求めるのが不整形地評点算出法である。当該不整形地を囲む正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、蔭地割合を求め、「不整形地補正率表」（附表4）で求めた不整形地補正率を基本1㎡当たり評点数に乗じて当該不整形地の1㎡当たりの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、次の（ア）から（オ）の率のうち、いずれか小なる率を乗じて評点数を求める。ただし、この場合の下限は0.60とする。

- （ア）間口狭小補正率
- （イ）奥行長大補正率
- （ウ）間口狭小補正率×奥行長大補正率
- （エ）不整形地補正率×間口狭小補正率
- （オ）不整形地補正率

a （算式）

$$\begin{array}{l} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \text{路線価} \times \frac{\text{奥行価格}}{\text{補正率}} \times \frac{\text{不整形地}}{\text{補正率}} \\ \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} \times \text{地積} \end{array}$$

b 不整形地補正率の求め方

- （a）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蔭地割合によって不整形地補正率表（附表4）に当てはめ、適用補正率を判定する。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、次の算式による。

(算式)

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

- (b) 想定整形地は、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。
- (c) 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（通路等としてしか利用できない部分）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蔭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付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、主となる部分のみで蔭地割合を判断することができる。

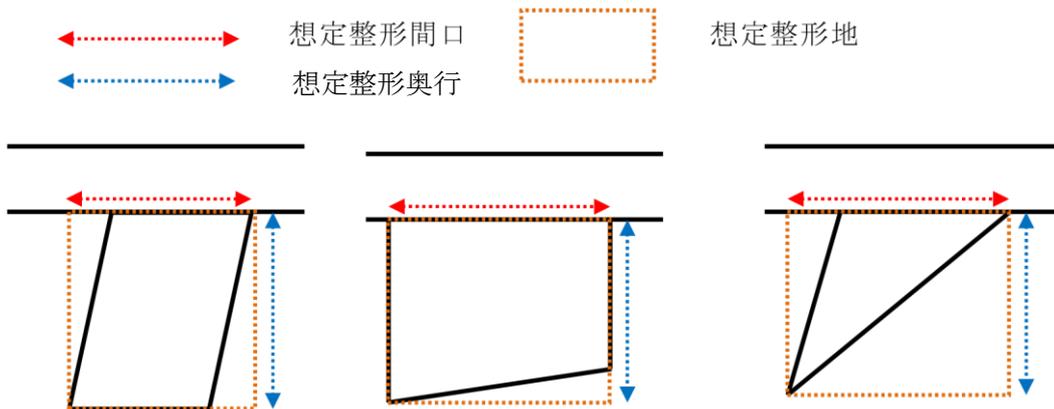
((例))

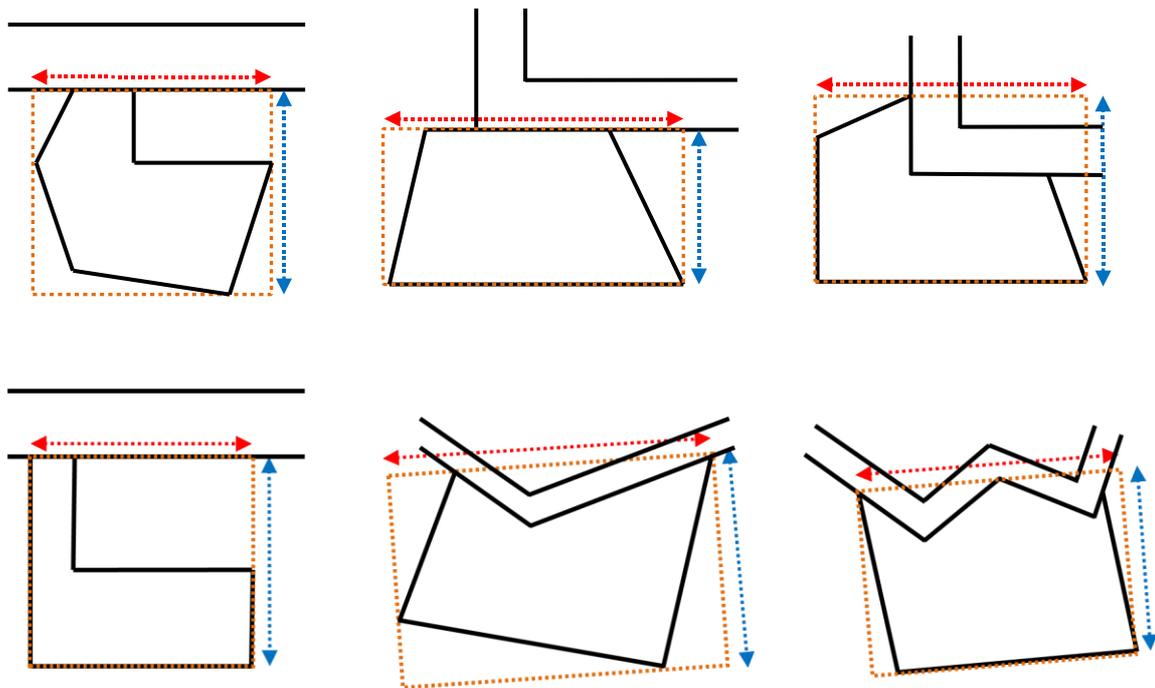


- (d) 公図に基づいて計測した1筆の土地の面積と土地登記簿上の地積に著しい差があると認められる場合で、かつ当該画地の現況において形状が不整形であると認められる場合には、実測図等の図面がある場合には当該図面をもとにして、不整形補正率等を求め、また現地調査に基づく方法によって不整形地補正率を求めることが望ましい。

c 想定整形地の地積の求め方

想定整形地の地積は、次の方法で計測した想定整形間口距離と想定整形奥行距離を乗じて求める。





カ 無道路地評点算出法

無道路地とは、公図等の図面上直接道路に接していない画地であり、出入りが不便であること等から、一般的にその利用価値は著しく減少するものであるが、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、当該無道路地の価格の算出に当たって、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」（附表1）、無道路地の状態を解消するための諸費用を勘案した「通路開設補正率」（附表8）及び当該画地が無道路地であることを一律に補正する無道路地補正率（下限 0.60）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。

(算式)

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{通路開設補正率} \times \text{無道路地補正率}$$

※なお、無道路地の認定は、公図等の図面上直接道路に接していない画地であり、出入口が判然としない場合や全くない場合に無道路地と取扱うものとし、実際の利用状況から道路への出入口がある場合、また、隣接地が同一所有者で自由な利用が可能な場合は無道路地とは取扱わないことができる。

キ 間口が狭小な宅地等評点算出法

間口が一定限度以下の狭小な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5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）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。

ク かけ地等評点算出法

か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、この減価分を当該画地の総地積に対するかけ地等の部分の割合による「かけ地補正率表」（附表7）により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。

この補正率は、土盛、削土又は土止加工に要する標準経費を念頭において、当該画地の総地積に対するかけ地等の部分の比率によって表されている。z

ケ その他の補正

宅地を評価（その他の宅地評価法適用地区を含む）する上で、価格の低下等の要因が局地的であることから、その価格事情を路線価や状況類似地区の区分によって価格に反映させることが困難な場合、その価格事情が特に著しい影響があると認められるとき、「画地計算法」及び「宅地の比準表」に次の補正を加えて個別の宅地の価格事情に応じた評価をする。

（ア）土砂災害特別警戒区域にある宅地等

土砂災害特別警戒区域に指定された区域内にある宅地等は、建築制限等土地利用に制約を受けるため、「土砂災害特別警戒区域にある宅地等に係る補正率表」（附表14）によりその減価分を補正することができる。

（イ）急傾斜地崩壊危険区域にある宅地等

急傾斜地崩壊危険区域に指定された区域内にある宅地等は、建築制限等土地利用に制限を受けるため、「急傾斜地崩壊危険区域にある宅地等に係る補正率表」（附表15）によりその減価分を補正することができる。

※土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域が重複した場合には、原則として補正の連乗は行わず、いずれか補正率の小さいものを適用する。

なお、補正率が同じ場合、一定の開発行為及び居室を有する建築物の構造の規制をしている土砂災害特別警戒区域補正を適用する。

4 その他の宅地評価法

（1）その他の宅地評価法適用地域の決定

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の評価は、原則として「その他の宅地評価法」を適用する。

なお、区画整理事業地内の宅地等について、市街地宅地評価法の適用が困難な区域は、市街地宅地評価法による評価が可能になるまでの間、その他の宅地評価法を適用するものとする。

（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、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものである。

状況類似地区の区分については、評価基準により宅地の利用状況及び利便性を考慮して、次に掲げる地区に区分する。

- ア 散在地区（家屋の散在する地域）
- イ 集落地区（農家、漁家等の集落）
- ウ 住宅地区（専用住宅が相当連たんしている地域）
- エ 商業地区（商店が相当連たんしている地域）

(3) 標準宅地の選定

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、その市町村の基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の均衡を確保しようとするものである。

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と認められるものを選定する。

具体的には、次のような宅地を選定するものである。

ア 地価公示地及び県地価調査地

イ 奥行、間口、形状等が標準的な宅地で、鑑定評価においても各種補正率等の適用がない宅地

(ア) 一の道路以外の道路には接していないこと

(イ) 形状が矩形であること

(ウ) 間口が適度な長さであること

(エ) 奥行が適度な長さであること

(オ) 間口と奥行の釣り合いが取れていること

(カ) その他の比準割合による補正を必要としないこと

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

(4) 標準宅地の評点数の付設

選定された標準宅地について、地価公示価格、県地価調査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、標準宅地の適正な時価を評定し、評定された標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づき、評点数を付設する。このとき、隣接する状況類似地区の標準宅地相互間の評価の均衡を考慮しなければならない。

(5) 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の1㎡当たりの評点数に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求める。各筆の比準割合は、一画地の宅地ごとに比準表を適用して求める。

ア 比準画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに宅地の比準割合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1筆の宅地によるものとする。ただし、1筆の宅地又は隣接する2筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分ごとに一画地とする。

なお、画地の具体的な認定については、「市街化宅地評価法」に準ずるものとする。

イ 間口

(ア) 間口

画地の道路に接する部分をいう。

(イ) 間口距離

画地の道路に接する部分の距離を間口距離とする。ただし、間口が直線でない場合は、間口の両端を直線で結んだ距離を間口距離とみなすことができる。

(ウ) 優先順位

間口の認定優先は次のとおりとする。次の認定優先で判断できない場合、現況の間口を優先する。ただし、補正が最小となるよう考慮する。

第1優先 道路種別 (a) 国道

(b) 県道・主要地方道

(c) 市道

(d) その他道

第2優先 間口距離 間口距離の長い方を間口とする。

ウ 奥行

(ア) 奥行

奥行は、原則として正面の道路に対して垂直で最深部までの距離をいう。

(イ) 奥行距離

間口から画地の最深部までの、間口に対する垂直な直線距離を奥行距離として測定する。ただし、補正が最小となるよう考慮することとし、画地cについては、想定整形の短辺を奥行距離とする。

エ 不整形地の認定及び不整形補正率の判定

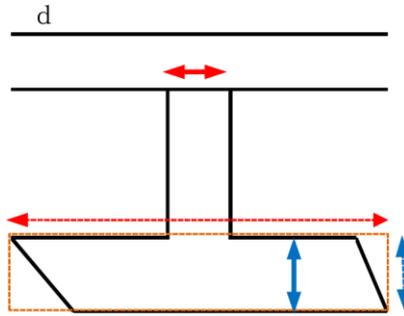
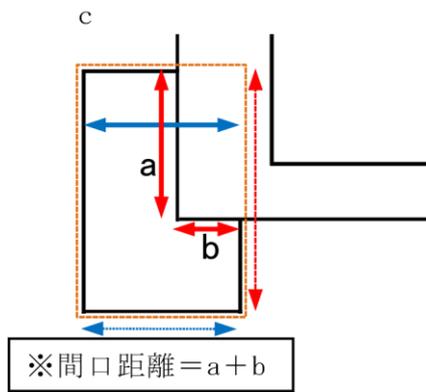
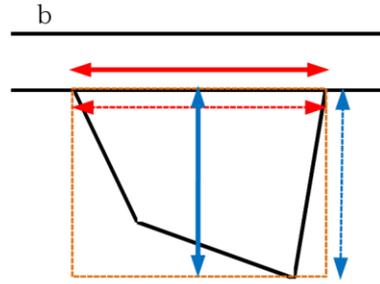
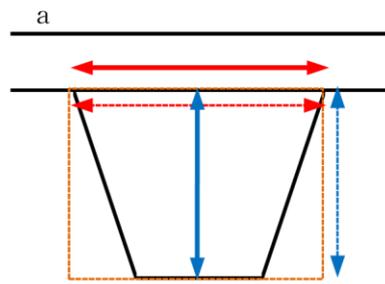
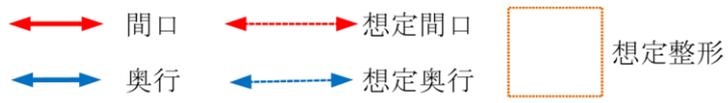
認定された不整形地について想定整形の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。なお、不整形を判定する画地は、面積が500㎡以下とし、旗竿状の画地については、竿の部分とその画地の進入するためだけの通路であると判断される場合(例d)には、蔭地割合は旗にある部分だけで判断する。

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

オ 間口、奥行の測定方法及び想定整形の取得方法

その他宅地評価法における間口・奥行の測定方法及び想定整形の取得方法は基本的には市街地宅地評価法の方法に準じる。

ただし、次のaからdの場合においては、例外とする。



カ 比準割合の求め方

(ア) 奥行による比準割合

比準宅地の奥行距離と標準宅地の奥行距離の相違に応じて、双方の宅地価格の差異を「奥行による比準割合」(附表 19)により補正する。

(イ) 形状等による比準割合

比準宅地と標準宅地の形状等の相違による価格差を「形状等による比準割合」(附表 20、21、22)により補正する。この場合において、次の a から e の率のうち、いずれか小さな率を乗じて評点数を求める。ただし、この場合の下限は 0.60 とする。

- a 間口狭小補正割合
- b 奥行長大補正割合
- c 間口狭小補正割合×奥行長大補正割合
- d 不整形地補正割合
- e 不整形地補正割合×間口狭小補正割合

キ その他の比準割合

(ア) 同一状況類似地区において、社会的環境により、価格形成に大きな影響を与える地域の事情を価格に反映させるため、この価格の差異を「その他の比準割合」(附表 23)により補正する。

(イ) 市街化区域以外に存する宅地及び宅地比準の土地で面積が広大であり、その規模による格差を反映させる必要があると認められる土地については、敷地(画地)面積の差異により「その他の比準割合」(附表 24)を適用する。

ク 各筆の評点数の付設

以上によって得た比準割合を基に、次の算式によって各筆の評点数を付設する。

(比準割合算式)

$$\text{比準割合} = \text{奥行による比準割合} \times \text{形状等による比準割合} \times \text{その他の比準割合}$$

(比準宅地の評点数の算式)

$$\text{比準宅地の評点数} = \frac{\text{標準宅地の} 1 \text{ m}^2 \text{ あたり評点数}}{\text{標準宅地の} 1 \text{ m}^2 \text{ あたり評点数}} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

5 住宅用地の認定

法第 349 条の 3 の 2 に規定する住宅用地は、次のとおり取扱うこととする。

(1) 住宅用地の範囲

住宅用地とは、家屋の一部を人の居住の用に供する部分のうち、当該家屋の床面積に対する居住面積の割合が 4 分の 1 以上ある家屋の敷地の用に供している宅地で、家屋の居住床面積の 10 倍までの面積に相当する土地をいい、家屋の区分及び当該家屋に係る居住部分の割合に応じ、下表に定める率を敷地面積に乗じて得た面積に相当する土地とする。

なお、人の居住の用に供する部分は、別荘の用に供する部分を除くものとする。(地方税法施行令第 52 条の 11)

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
ア	専用住宅	全部	1.0
イ	ウ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ウ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

(2) 住宅用地の課税標準額

ア 小規模住宅用地

住宅用地のうち、200㎡以下のもの（200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といい、その課税標準額は、価格の6分の1とする。

イ 一般住宅用地

住宅用地のうち、小規模住宅用地以外（住宅用地面積から住宅1戸当たり200㎡を差し引いた土地）を一般住宅用地といい、その課税標準額は、価格の3分の1とする。

(3) 住居の数（世帯数）の認定

住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものであり、一棟の家屋内に一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が二以上設けられている場合には、当該二以上の区画された部分がそれぞれ住居となるものであること。

「独立して生活を営むことができる区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部分であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいうものであること。ただし、共同住宅にあっては、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに炊事場又は便所が設けられることなく共用されている場合においても、通常当該区画された部分において1世帯が独立して生活を営むことができる状態にあると認められるので、その限りにおいては当該区画された部分が、それぞれの住居となるものであること。（「地方税法349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」平成9年4月1日自治固第13号自治省税務局固定資産税課長通達）

(4) 住宅用地の要件等

相馬市固定資産評価事務取扱要領（家屋）に記載がある二世帯住宅認定要件に該当する場合は、住宅の戸数を「2戸」とする。

6 農業用施設用地に係る宅地の評価方法

(1) 評価の基本

農用地区域内及び市街化調整区域内の農業用施設（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）用地は、開発行為の制限等の公法上の利用制限を受けているなどの理由によって、標準宅地等の価格とは相当な格差があると認められることから、付近の農地の価格を基準として求めた価格に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によります（評価基準第1章第3節四）。

(2) 農業用施設用地の範囲

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（以下「農振法」という。）に規定する農用地区域内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第

1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設（農振法第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。）の用に供する土地。

農業用施設の具体的範囲は、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）第1条等に規定する各施設に該当する施設をいう。

（参考）

農業振興地域の整備に関する法律

（定義）

第3条 この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

一～二 略

三農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地

四耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

農業振興地域の整備に関する法律施行規則

（耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設）

第1条 農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）第3条第4号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

一 畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設

二 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設

三 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設

イ 主として、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物（ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。）を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
ロ 主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの（ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設

ハ 主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設

四 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設（第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。）

五 農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

なお、家畜市場、家畜診療施設や農機具修理施設等については、法第3条第4号の施設には該当しないものとされている。

(3) 地目の認定

ア 農業用施設が農家の敷地にある場合

畜舎、温室等の農業用施設が農家の敷地内に所在する場合には、当該農業用施設が家屋であるか否かに関わらず、当該農家住宅の敷地に含めて地目は全体として宅地とする。なお、当該施設が農作物栽培高度化施設である場合を除く。

イ 農業用施設が農家の敷地外にある場合

(ア) 当該農業用施設が家屋と認定される場合（例えば、大規模な畜舎や基礎コンクリート、骨組鉄鋼屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等）であってその内部で耕作が行われているときは、地目は農地（田又は畑）として認定し評価するが、当該施設の内部で耕作が行われていないときは、宅地と認定する。

(イ) 当該農業用施設が家屋と認定されない場合（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見て一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。）は、その施設の利用状況や周辺の土地の地目との関連を甲書しながら、現況により地目を認定するが、通常当該施設の敷地の地目は雑種地（内部で耕作が行われているビニールハウス等の敷地は農地）と認定し、評価は周辺の土地の価額に比準して行う。

(4) 評価の方法

農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法による。

ただし、市街化調整区域（農用地区域外）内の農業用施設用地のうち、近傍の土地との評価の均衡上、前述の方法によって評価することが適当でない認められるものについては、通常の宅地の評価方法による。

(算式)

$$\text{農業用施設用地の価額} = \text{付近の農地を基準に求めた価額} + \text{造成費相当額}$$

通常必要と認められる造成費とは、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費をいうもので、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それと同様のものである。

(5) 価額の求め方

ア 造成費相当額

農業用施設用地の評価額を算出する際の付近の農地の価額に加える造成費相当額は、次に掲げる額とする。（総務省自治省税務局資産評価室長内かんによる。）

1 m²当たり 3,000 円（盛土 30 c m）

イ 価額の決定について

農業用施設用地の評価額を算出するにあたり、次の方法により求めるものとする。

(ア) 3,000 > 宅地の標準地の単価 × 0.3 の場合

農地の標準地毎の単価 × 比準割合 × 地積 + 宅地の標準地毎の単価 × 比準割合 × 地積 × 0.3

(イ) 3,000 ≤ 宅地の標準地の単価 × 0.3 の場合

農地の標準地毎の単価 × 比準割合 × 地積 + @3,000 × 地積

附表

※所要の補正の適否の判断については、周辺の評価との均衡を図るため必要に応じて適用すること。
また、補正の重複等により周辺の評価との均衡を失ないように注意すること。

附表1 奥行価格補正率表

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

附表 2 側方路線影響加算率表

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

附表 3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区 観光地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工業地区 集落地区 村落地区 大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 陰地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区、普通商業地区 併用住宅地区、中小工場地区 観光地区		普通住宅地区 家内工業地区	集落地区 村落地区
	10%未満	1.00		1.00
10%以上 20%未満	0.98		0.96	
20%以上 30%未満	0.96		0.92	
30%以上 40%未満	0.92		0.88	0.90
40%以上 50%未満	0.87		0.82	
50%以上 60%未満	0.80		0.72	0.80
60%以上 40%未満	0.70		0.60	0.70
70%以上	0.70		0.60	0.60

(注1) 陰地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「陰地割合」を算出する。

$$\text{「陰地割合」} = (\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象各地の地積}) \div \text{想定整形地の地積}$$

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

附表5 間口狭小補正率表

地区区分 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 観光地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	集落地区 村落地区
	4 未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上 6 未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85	
6 以上 8 未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90	
8 以上 10 未満	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00
10 以上 16 未満	0.97					1.00	0.97	1.00
16 以上 22 未満	0.98	0.98						
22 以上 28 未満	0.99	0.99						
28 以上	1.00	1.00						

附表6 奥行長大補正率表

地区区分		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 観光地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	集落地区 村落地区
奥行距離	間口距離						
	2 未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2 以上	3 未満			0.98			
3 以上	4 未満			0.99	0.99		
4 以上	5 未満			0.98	0.98		
5 以上	6 未満			0.96	0.96		
6 以上	7 未満			0.94	0.94		
7 以上	8 未満			0.92			
8 以上				0.90	0.90		

附表7 がけ地補正率表

がけ地地積 ／総地積	0.10 以上 0.20 未満	0.20 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.50 未満	0.50 以上 0.60 未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積 ／総地積	0.60 以上 0.70 未満	0.70 以上 0.80 未満	0.80 以上 0.90 未満	0.90 以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 通路開設補正率表

奥行 (近い奥行)	10m 以下	10m 超 20m 以下	20m 超 30m 以下	30m 超
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

附表9 土砂災害特別警戒区域にある宅地等に係る補正率表（所要の補正）

指定地積 該当地積	一律
補正率	0.85

附表 10 奥行による比準割合（その他の宅地評価法適用比準割合）

奥行価格補正率表（商店が相当連たんしている地域 ※商業・併用住宅地区）

比準地 標準宅地	28m以内の場合	28mを超え 36m以内の場合	36mを超え 48m以内の場合	48mを超え 64m以内の場合	64mを超える場 合
28m以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
28mを超え 36m以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
36mを超え 48m以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
48mを超え 64m以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
64mを超える場 合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00

奥行価格補正率表（専用住宅が相当連たんしている地域 ※普通住宅地区）

比準地 標準宅地	28m以内の場合	28mを超え 36m以内の場合	36mを超え 48m以内の場合	48mを超える場 合
28m以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85
28mを超え 36m以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89
36mを超え 48m以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94
48mを超える場 合	1.18	1.12	1.06	1.00

奥行価格補正率表（家屋の連たん度が低い地域 ※村落地区）

比準地 標準宅地	36m以内の場合	36mを超える場 合
36m以内の場合	1.00	0.95
36mを超える場 合	1.05	1.00

第3節 鉱泉地

1 鉱泉地の評価方法

(1) 一般の鉱泉地の評価方法

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。(評価基準第1章第5節一)

なお、水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地の評価も一般の鉱泉地と同様とする。(平成11年5月18日付け自治省告示第132号により平成12年度から新たな評価方法として適用。)

評価額 = 基準年度の前年度の価額 × 近傍宅地の価額の変動率

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

(2) 新たに鉱泉地となった土地等の評価方法

新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市長が判断した鉱泉地の評価方法

当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準して評価する。

(3) 湯温又は湧出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められる場合の評価方法

(1) により求められた価額に増減する額を加算又は控除して評価する。

(4) こぼした鉱泉地又は未利用の鉱泉地の評価方法

こぼした鉱泉地(湧出量が減少したため当該鉱泉地に係る鉱泉地にかかる鉱泉を利用することができなくなった状態にある鉱泉地)又は未利用の鉱泉地(当該鉱泉地にかかる鉱泉を未だ利用していない状態にある鉱泉地)の評価は、(1)から(3)によって求めた価額をその実情に応じ減額して評価する。

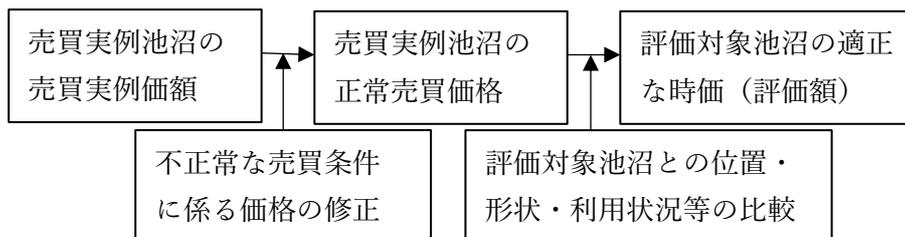
第4節 池沼

1 池沼の評価方法

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、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。（評価基準第1章第6節）

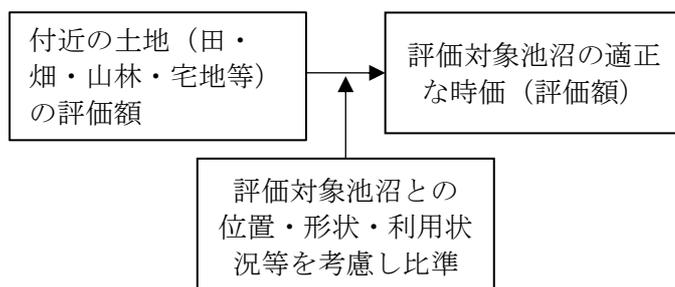
(1) 売買実例価額がある場合

この場合、宅地や農地と違い売買実例が非常に少ないので、売買の行われた池沼についてその売買の内容を十分に精査し、売買実例池沼の付近の土地の価額を考慮して、当該売買池沼の正常売買価格を求め、評価する。



(2) 売買実例価額がない場合

この場合は、当該池沼の位置、形状、その利用状況等を考慮し付近の土地の価額に比準して評価する。



ア 価額の求め方

当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮して評価する。

第5節 山林

1 評価上の分類

山林の評価は、「一般山林」と「介在山林」の二つに大別し、それぞれの価格形成要因に応じた評価とする。

ア 一般山林

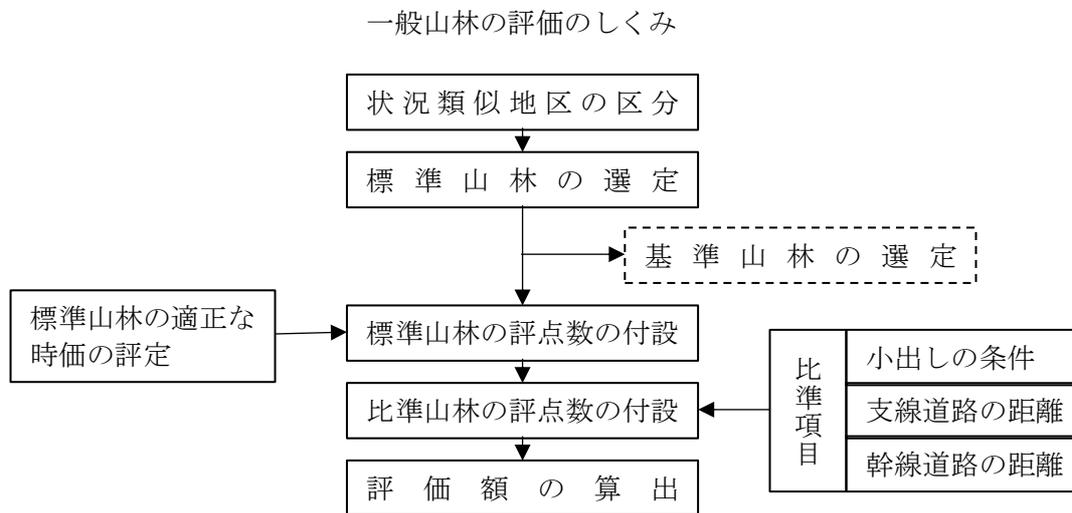
山林のうち次の介在山林を除いた山林を通常一般山林という。(評価基準第1章第7節一)

イ 介在山林

介在山林とは、宅地、農地等のうちに介在する山林や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、一般山林の評価方法によって評価することが適当でないと認められる山林をいう。(評価基準第1章第7節一ただし書き)

2 一般山林の評価方法

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。



(1) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。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。(評価基準第1章第7節二)

(2) 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定する。(評価基準第1章第7節三)

(3) 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によって、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設する。(評価基準第1章第7節四)

a 売買の行われた山林（以下「売買山林」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、売買山林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、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林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山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。

b 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、①によって求められた当該売買山林等の正常売買価格から標準の適正な時価を評定するものとする。

c bによって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

(4) 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の1㎡あたりの評点数を参考に各筆の山林の1㎡あたりの評点数を評定し、この価格に各筆の地積を乗じて付設するものとする。

ただし、砂防指定地（砂防法第2条の規定に基づき指された土地）となっている山林については、上記によって得た1㎡当りの評点数に1/2を乗じて1㎡あたりの評点数とすることとする。

3 介在山林の評価方法

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、その位置、形態、利用状況及び価格事情などから見て、一般山林の評価方法によることが評価の均衡上、適当でないと認められるものについては、付近の宅地や農地など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。（評価基準第1章第7節—ただし書き）

(1) 介在山林が、宅地の評価に当たって市街地宅地評価法が適用されている地域に所在する場合にあっては、当該介在山林が接する街路の路線価を基に画地計算法を適用して、介在山林が宅地であったとした場合の価額を求める。

この価額から、宅地に転用するにあたって通常必要と認められる造成費相当額を控除した額に基づいて評価額を求める

(2) 介在山林が、宅地の評価に当たってその他の宅地評価法が適用されている地域に所在する場合にあっては、当該介在山林の付近の宅地のうちから、立地条件や各地の状況が類似している宅地を選び、その1平方メートル当たり価額を基準として介在山林が宅地であったとした場合の価格を求める。

この価額から、宅地に転用するにあたって通常必要と認められる造成費相当額を控除した額に基づいて評価額を求める。

第6節 牧場

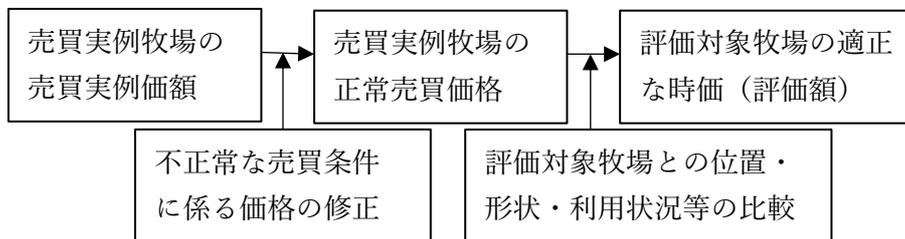
1 牧場の評価方法

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、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。（評価基準第1章第8節）

(1) 売買実例価額がある場合

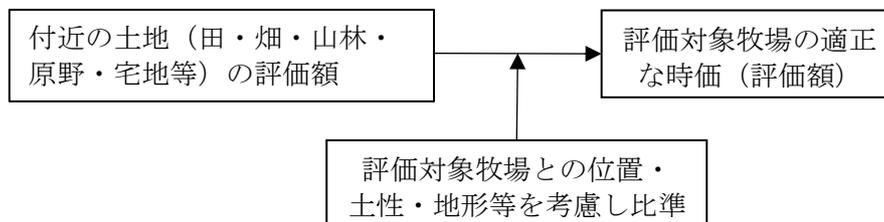
牧場の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額から適正な時価を評定して評価するのであるが、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないのが通常であるため、限られた売買実例価額のみによってただちにその適正な時価を求めることは評価の均衡を失する場合も考えられる。

したがって、売買の行われた牧場について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例牧場の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例牧場の正常売買価格を求めた後、当該売買実例牧場の評価に当たっては、当該売買実例牧場の正常売買価格を基に、売買実例牧場と評価対象牧場との位置、土性、地形、利用状況等を考慮して評定する。



(2) 売買実例価額がない場合

この場合、当該牧場の位置、土性、地形等を考慮して付近の土地の価額に比準して評価する。



ア 価額の求め方

評価対象土地が存する地区の畑の単価を比準し、当該価額の70%で評価する。

第7節 原野

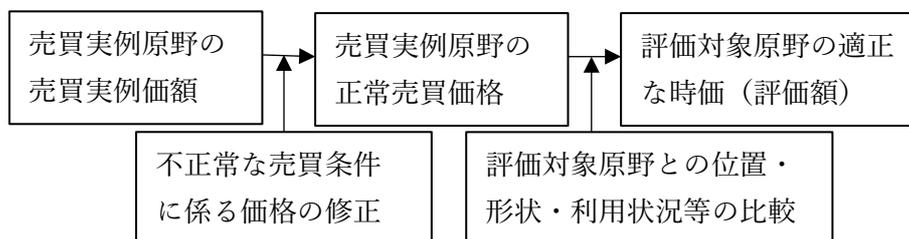
1 原野の評価方法

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、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。

(1) 売買実例価額がある場合

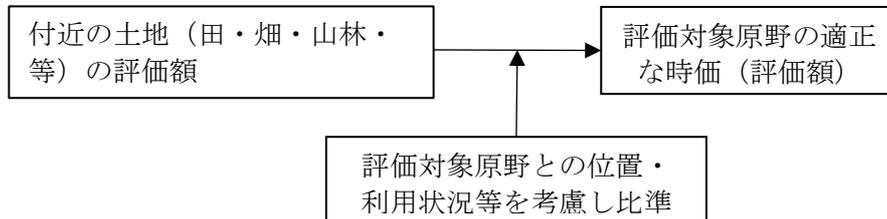
原野の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額から適正な時価を評定して評価するのであるが、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないのが通常であるため、限られた売買実例価額のみによってただちにその適正な時価を求めることは評価の均衡を失する場合も考えられる。

したがって、売買の行われた原野について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例原野の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例原野の正常売買価格を求めた後、当該売買実例原野の評価に当たっては、当該売買実例原野の正常売買価格を基に、売買実例原野と評価対象原野との位置、面積、形状等の相違を考慮して評定する。



(2) 売買実例価額がない場合

この場合、当該原野の位置、その利用状況等を考慮して付近の土地の価額に比準して評価する。



ア 価額の求め方

当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮して評価する。

第8節 雑種地

1 評価の分類

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに含まれる土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたるため、その利用状況に応じ、次のように分類し、その分類に応じた評価方法によって評価する。

- (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) 太陽光発電施設の用に供する土地（以下「太陽光発電施設用地」という。）
- (4) 鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡等（1）から（3）以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

2 ゴルフ場等用地

(1) ゴルフ場用地の評価方法

ゴルフ場用地の評価は、当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に、当該ゴルフ場用地の造成費（当該ゴルフ場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、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮し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、付近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

ア 取得価額の算定方法

(ア) 取得に要した費用を用いて取得価額を算定することができる場合

近年に取得されたゴルフ場用地など、取得後、価格事情等に変動がないもので、その取得に要した費用が明らかなゴルフ場用地の取得価格は、実際の取得に要した費用の額を基準に算定する。

(イ) 取得に要して費用を用いて取得価額を算定することができない場合

用地取得後、価格事情に変動があるか、若しくは取得に要した費用が不明であるとき、あるいは当該用地が賃借地若しくは自己所有地であって適当なよるべき取得価額が伴わない場合については、取得に要した費用の額を用いて取得価額を算定することができないので、当該ゴルフ場用地の取得価額は、付近の土地の価格から評定した価額によって算定することとされている。

この場合、ゴルフ場の周辺地域の大半が宅地化されている市街地近郊ゴルフ場の取得価額を求める方法である宅地比準方式か市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場の取得価額を求める方法である山林比準方式のいずれかを用いる。

イ 造成費の算定方法

ゴルフ場用地の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植

付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。)に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費を参考として市町村において求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて求める。(平成11年9月1日付自治評第37号自治省資産評価室長通知)

(ア) 同一規模の山林の宅地造成に係る平均的宅造費

1 m²当たり 9,080 円

(イ) ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費

a 丘陵コース 1 m²当たり 920 円

b 林間コース 1 m²当たり 770 円

ウ 位置、利用状況等による補正

位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の立地条件、施設の内容、年間の利用者数、年間利用可能日数及び利用料金等を考慮し、他のゴルフ場用地の価額との均衡を失しないように、必要に応じ増価又は減価をする。

【取得に要した費用の額を用いる場合（取得価額方式）】

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

【山林比準方式】 ※本市採用方式

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

【宅地比準方式】

$$\left(\text{ゴルフ場の近傍の宅地の評価額 (m}^2\text{当たり)} \times \text{地積} \times \text{潰地以外の土地の割合} - \text{山林に係る造成費} \right) \times \text{宅地の評価割合} + \text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \times \text{宅地の評価割合} \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

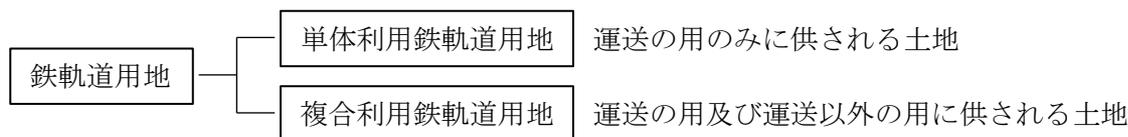
(2) 遊園地、運動場、野球場等の評価方法

遊園地、運動場、野球場等の評価は、ゴルフ場の評価に準じて行うものであるが、この評価方法が不相当である場合は宅地と同様の方法による。

すなわち、近傍の宅地の価額に比準して基本価額を求め、当該雑種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るものとする。

3 鉄軌道用地

鉄軌道用地は、運送の用のみに供される土地である「単体利用鉄軌道用地」と運送以外の用も含む土地である「複合利用鉄軌道用地」の2種類から構成される。



(1) 単体利用鉄軌道用地

ア 単体利用鉄軌道用地の評価方法

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって、その価額を求める。この「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて当該鉄軌道用地を区分し、それぞれ区分された部分ごとに当該沿接土地の評価額及び当該区分された鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求める。

(ア) 状況類似地域の区分

沿接する土地の利用形態及び価格事情を考慮し、相違する地域ごとに区分するものであり、次に掲げる事項に留意して区分する。

- a 市街地宅地評価法適用地域とその他の宅地評価法適用地域は区分する。
- b 一般田、一般畑、一般山林が相当距離にわたり沿接する場合は、これらの地目ごとに区分する。
- c 沿接する土地が道路の場合は、道路を隔てた向かいの土地の地目により区分する。
- d 鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合、河川等の側の鉄軌道用地の価格が川向かいの土地等の価格の影響を受けていないと認められるときは、当該河川等の側の鉄軌道用地の片側部分については、当該鉄軌道用地の反対側の土地に従い区分する。

(イ) 沿接する土地の価額の求め方

(ア)により区分した当該状況類似地域内の鉄軌道用地に沿接する土地の価額は、原則として各筆単位又は価額の水単単位に区分し、その区分した沿接地の単位当たり価額にそれぞれの沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額（以下「加重平均価額」という。）によるが、当該鉄軌道用地に相對する沿接地が当該鉄軌道用地を境として市街化区域と市街化調整区域とに二分されている場合の当該沿接地の価額は、当該鉄軌道用地が属する区域の沿接地の加重平均価額による。

- a 沿接する土地の地目が異なっても、価額的に相違が認められない場合

沿接する土地の地目別に単純平均価額を求め、各地目別の沿接距離により沿接地の加重平均価額を求める。

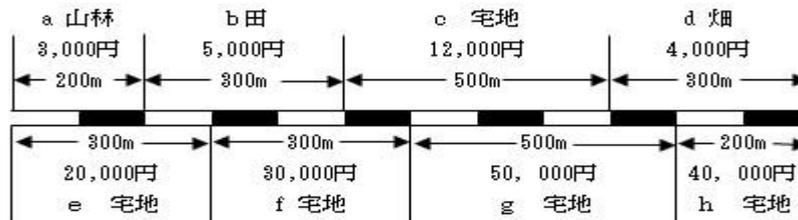
- b 沿接する地目が同一で価格差が少ない場合

沿接する土地のうち標準的な土地を1筆選定し、当該土地を比準地とする。

(ウ) 鉄軌道用地の単位当たり価額

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

■ 評価算定設例 状況類似地域内総延長 1,300m



【沿接地の加重平均価額】

a	3,000円	×	200m	=	600,000円
b	5,000円	×	300m	=	1,500,000円
c	12,000円	×	500m	=	6,000,000円
d	4,000円	×	300m	=	1,200,000円
e	20,000円	×	300m	=	6,000,000円
f	30,000円	×	300m	=	9,000,000円
g	50,000円	×	500m	=	25,000,000円
h	40,000円	×	200m	=	8,000,000円
	合計				57,300,000円

	合計価額		総延長		価額の3分の1		単位当たり評価額
⇒	57,300,000	÷	2,600m	÷	3	≒	7,346円

(2) 複合利用鉄軌道用地

ア 複合利用鉄軌道用地の意義

鉄軌道用地のうち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、地目は宅地とする。

(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。）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

3 (2) 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 m²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 m²未満の建物は、その全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

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 m²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。

エ 複合利用鉄軌道用地の評価方法

(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按分し、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。

(イ) 評価額の算定方法

a 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) 3 (2) ア (ア) に掲げる複合利用鉄軌道用地の評価は、当該建物 (3 (2) 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) 3 (2) 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) 3 (2) 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。

b 複合利用鉄軌道用地の地積の按分

複合利用鉄軌道の地積の按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、鉄道路線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、いわゆる自由路線については、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) 3 (2) 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。

c 運送の用に供する部分に相当する地積に対する価額の算出

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3 (2) エ (イ) の例により求めるものとする。

d 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、複合利用鉄軌道用地の付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。

4 太陽光発電施設用地

(1) 太陽光発電とは

太陽光発電とは、太陽光のエネルギーを直接電気エネルギーに変換する発電方式。光起電力効果を利用した太陽電池を用いるのが一般的である。太陽光発電システムは、光起電力効果によって太陽エネルギーを電気エネルギーに変換し、負荷に適した電力を供給するために構成された装置及びこれらに付属する装置の総体をいう。このうち、発電規模が1メガワット以上の出力を持つ太陽光発電システムを「メガソーラー」と定義されている。

(2) 太陽光発電施設用地の意義

太陽電池モジュール、架台、パワーコンディショナ等が設置された土地のことをいう。

ただし、以下の場合には太陽電池モジュールが設置されたとしても、太陽光発電施設用地とは認定しない。

- ア 家屋の屋根部分等に太陽電池モジュールを設置して発電を行う場合。
- イ 農業用施設等（家屋認定の有無を問わない。）の屋根部分等に太陽電池モジュールを設置して発電を行う場合であっても、従来の農業用施設としての用途に変更がない場合。
- ウ 耕作地に支柱を立てて当該耕作地の上空に太陽電池モジュールを設置する営農型発電設備（ソーラーシェアリング）については、支柱部分のみが農地法上の一時転用許可がなされ非農地扱いとなっても、支柱部分を除き、地表面では営農が継続され農地法上は農地として取り扱われることとなるため、地目は一般農地（市街化区域内に所在していれば「市街化区域農地」として取り扱う（30農振第78号農林水産省農村振興局長通知，30経営第823号農林水産省経営局農地政策課長通知）。

(3) 太陽光発電施設用地の評価方法

太陽光発電施設用地は原則として次の表に基づき雑種地と認定する。ただし、宅地として造成された土地、すでに宅地として評価されている土地及びそれに準ずる土地については、宅地と認定する。

区分	現況地目	宅地比準割合
宅地と同程度で造成が必要ない土地 すでに宅地として評価されていた土地	宅地	100%
ある程度造成が必要な土地 (整備された土地)	雑種地	70%
災害危険区域内または同区域に隣接する土地	雑種地	30%

(4) メガソーラー発電施設用地の評価方法

ア 評価分割について

固定資産評価基準は、一筆一地目が原則ではあるが、メガソーラー発電施設用地は、面積が広大であり、フェンスの内側と外側で利用用途を明確に分けることができるため、総ての筆に対しフェンスの内側と外側で評価分割する。

イ 管理棟敷地の地目について

家屋が存する土地の地目は、原則宅地となるが、メガソーラー発電施設用地は敷地が広大であり、かつ家屋が存しない土地の地目が大部分となるため、管理棟敷地の地目は、雑種地（宅地の7割）とする。

ウ 残置山林及び造成山林の取り扱いについて

残置山林及び造成山林は、固定資産税評価基準及び土地評価実務マニュアル、他市町村の状況を鑑み、残置山林は一般山林、造成山林は雑種地（宅地の7割）として評価する。

5 東日本大震災による津波浸水区域内の未利用再開地に係る土地評価

東日本大震災による津波浸水区域内の未利用再開地に係る令和4年度分以降の土地評価については、以下の場合を除き、次の表に基づき、現況地目の認定を行う。

- (1) 令和3年度現況地目が宅地であっても登記地目が宅地以外の場合または、令和4年度以降、利用再開が確認された場合は、次の表によらず、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）に基づき、現況の把握を行い、適正な評価を実施する。
- (2) 周辺状況が著しく変化し、次の表の評価によることが適正でないと認められる場合には、評価の見直しを実施する。

	現況地目	
	令和3年度	令和4年度以降
未利用再開地	宅地	雑種地 (宅地比準30%)
	雑種地 (宅地比準70%)	雑種地 (原野並み)
	雑種地 (宅地比準30%)	雑種地 (原野並み)

6 その他の雑種地

2～5以外の雑種地については、雑種地の売買実例価格から評定する適正な時価によってその価額を求める。ただし、売買実例価格がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める。

具体的には利用状況に応じて、以下の表の区分とする。

雑種地の種類	比準割合
舗装の駐車場等	宅地の100%
砂利の駐車場、資材置場、その他の更地等	宅地の70%
私道、携帯電話の鉄塔敷	宅地の30%
法面、湿地など原野並みの雑種地等	原野並み
運動場	宅地の70%
公園	宅地の30%
廃棄物埋立処分場	20円/㎡
ごみ置き場	20円/㎡
農地転用許可を受けた当該土地と併用利用する土地	農地転用許可の利用状況に応じ、宅地の30%、宅地の70%、宅地の100%

第3章「公共の用に供する道路（公衆用道路）」について

1 用語の定義

「公共の用に供する道路（公衆用道路）」とは、所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数人の利用に供するものをいう。（昭和26年7月13日付け地財委税第1140号）

また、特定人が特定の用に供する目的で設けた道路であっても、その道路の現況が、一般的利用について何等の制約を設けず開放されている状態にあり、かつ、当該道路への連絡状況、周囲の土地の状況等からみて広く不特定多数人の用に供される性格を有するものについても、「公共の用に供する道路（公衆用道路）」とする。（昭和26年9月14日付け地財委税第1456号）

ただし、一面地（ショッピングセンター等）の中に設置されている道路及び通路等については除くものとする。

2 認定基準

次のいずれかに該当する道路については「公共の用に供する道路（公衆用道路）」と認定する。

- (1) 道路法第2条及び第3条の規定による道路（国、県、市等が管理する道路。以下「公道」という。）
- (2) 公道と公道を連絡する道路
- (3) 公共施設と公道を連絡する道路
- (4) 公共施設と公共施設を連絡する道路
- (5) 建築基準法第42条第2項の規定による後退用地（みなし道路）で現況が道路のもの
- (6) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定を受けた道路
- (7) 現実の利用の実態が広く不特定多数人の利用に供されている袋路等、公共の見地から適当と認められる道路
- (8) 公道と（2）から（7）のいずれかに該当する道路を連絡する道路

3 適用除外

次の（1）から（5）のいずれかに該当する道路は、「公共の用に供する道路（公衆用道路）」から除くものとする。

また、「2 認定基準」（5）のうち通り抜けできない道路、（6）又は（7）に該当する道路において、次の（1）から（5）のいずれかに該当する場合も「公共の用に供する道路（公衆用道路）」から除くものとする。

- (1) 一般人の通行を禁止若しくは制限するための表示物又は、門扉、柵及び車止め等の障害物を設けている道路（交通の危険防止のためと認められるものは除く。）
- (2) 駐車場への進入等のための道路
- (3) 舗装の有無は問わないが、道路の形態を整えていない道路
- (4) 他人に有償での貸付又は使用料の徴収を行っている道路
- (5) 宅地一体若しくは宅地の利用価値を高めるためとして利用されている道路

参考文献

- ・固定資産評価基準（編集：固定資産税務研究会 発行：一般財団法人地方財務協会）
- ・固定資産税評価基準解説（編集：固定資産税務研究会 発行：一般財団法人地方財務協会）
- ・土地評価実務マニュアル（編集・発行：一般財団法人資産評価システム研究センター）
- ・固定資産税実務提要（編集：固定資産税務研究会 発行：株式会社ぎょうせい）
- ・要説固定資産税（編集：固定資産税務研究会 発行：株式会社ぎょうせい）
- ・固定資産税の法律事務（編集：固定資産税務研究会 発行：新日本法規出版株式会社）

附則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。