

# 新潟市固定資産(土地)評価事務取扱要領

平成9年4月1日

改正 平成12年4月1日

改正 平成15年4月1日

改正 平成18年4月1日

改正 平成19年4月1日

改正 平成21年4月1日

改正 平成24年4月1日

改正 平成27年4月1日

改正 平成28年4月1日

改正 平成30年4月1日

改正 令和3年4月1日

改正 令和6年7月1日

新潟市固定資産(土地)評価事務取扱要領は、地方税法388条第1項による「固定資産評価基準」(昭和38年12月25日自治省告示第158号)に基づき、新潟市の固定資産(土地)の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続きを次のように定め、平成9年度分の土地評価から適用する。



# 目 次

第1章 総 則	6
第1節 総 則	7
第2章 土 地	8
第1節 通 則	10
第1 土地の評価の基本	11
第2 地目の認定	11
1. 一般的な認定基準	11
2. 特殊な利用形態の認定基準	11
第3 地積の認定	13
第4 地上権等が設定されている土地の評価	14
第2節 宅 地	16
第1 宅地の評価	17
第2 市街地宅地評価法	18
1. 用途地区の区分	18
2. 状況類似地区の区分	20
3. 標準宅地の選定	21
4. 標準宅地の適正な時価の評定	21
5. 路線価の付設	22
6. 各筆の評点上の付設（画地計算法）	23
画地計算法による算式の概略	29
第3 その他の宅地評価法	29
1. 状況類似地区の区分	30
2. 標準宅地の選定	30
3. 標準宅地の適正な時価の評定	30
4. 各筆の宅地の評点数の付設（宅地の比準表）	31
5. 農業用施設の用に供する宅地の評価	31
第4 その他	31
1. 大規模工場用地の評価	31
2. 所要の補正	31
別表第3 画地計算法附表	34
附表1 奥行価格補正率表	35
附表2 側方路線影響加算率表	36
附表3 二方路線影響加算率表	36
附表4 不整形地補正率表	36
附表5 間口狭小補正率表	37
附表6 奥行長大補正率表	37
附表7 がけ地補正率表	37
附表9 通路開設補正率	38

別表第4 宅地の比準表附表	40
別表第7の4 大規模工場用地規模格差補正率表	42
所要の補正 附表	44
附表1 都市計画予定地補正率表	45
附表2 急傾斜地・崩壊危険箇所補正率表	48
附表3 高圧線下地補正率表	48
附表4 航空法による建築規制補正率表	49
附表5 排水施設管理地補正率表	49
附表6 新幹線高架下地補正率表	49
附表7 工業用水敷地補正率表	49
附表8 極小補正率表	49
附表9 土砂災害特別警戒区域補正率表	50
附表10 単独利用困難地補正率表	50
附表11 地区計画不適合地補正率表	50
附表12 広大地補正率表	50
附表13 制限宅地補正率表	51
附表14 液状化補正率表	51
附表15 土地区画整理地目変更補正率計算式	51
画地計算法 例題1～14	52
第3節 田及び畑	62
第1 評価上の分類	63
第2 一般農地	64
1. 評価の方法	64
第3 介在農地	65
1. 評価の方法	65
第4 市街化区域農地	65
1. 評価の方法	65
農地の造成費相当額	65
第5 勧告遊休農地	66
1. 評価の方法	66
第4節 山林	68
第1 評価上の分類	69
第2 評価の方法	69
第3 砂防指定地	70
第5節 鉱泉地	72
第1 評価上の分類	73
第2 評価の方法	73
第6節 原野	76
第1 評価上の分類	77
第2 評価の方法	77
第7節 池沼	78
第1 評価上の分類	79
第2 評価の方法	79

第8節 雑種地	80
第1 評価上の分類	81
第2 ゴルフ場等用地	81
1. 評価の基本	81
2. 評価の方法	81
第3 鉄軌道用地	83
1. 評価の基本	83
別表第7の3 小規模な鉄道施設を有する建物	84
2. 評価の方法	85
第4 その他の雑種地	88
1. 評価の基本	88
2. 評価の方法	88
資 料 平成21基準年度評価統一主要項目一覧	90



# 第1章 総 則

# 第1節 総 則

## 第1 年度の定義

- (1) 基準年度 …… 地方税法第341条第6号に規定された年度で、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。
- (2) 第二年度 …… 地方税法第341条第7号に規定された年度で、基準年度の翌年度をいう。
- (3) 第三年度 …… 地方税法第341条第8号に規定された年度で、第二年度の翌年度（昭和33年度を除く）をいう。

## 第2 土地の評価

固定資産の評価事務は、地方税法第388条第1項の規定に基づき、総務大臣の告示した「固定資産評価基準」及びこの要領により取り扱うものとする。

## 第3 現況による評価

評価は現況に基づくものであり、土地の状況を実地に調査し行うものとする。

## 第4 客観性の原則

評価は主観にとらわれることなく常に客観的に公正に行うこと。

## 第5 均衡の保持

評価にあたっては、課税客体を的確に把握するとともに均衡の保持を図り公平な評価に努めること。

## 第6 秘密保持

評価を行うにあたって知り得た秘密は、これを他人に漏らしてはならない。

## 第7 評価員の指示

評価事務の実施にあたり、この要領に規定していない事項または特殊異例な事項が生じた場合は、固定資産評価員に連絡し、指示を受けるものとする。

## 第8 品位保持

実地調査等にあたっては、特に言動に注意し、品位を保ち市民に誤解や不快感をあたえることのないように留意すること。

## 第2章 土 地



# 第 1 節 通 則

## 第1節 通 則

### 第1 土地の評価の基本

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

- (1) 宅 地
- (2) 田
- (3) 畑
- (4) 山 林
- (5) 鉱泉地
- (6) 原 野
- (7) 池 沼
- (8) 雑種地

### 第2 地目の認定

地目の認定は、原則として、一筆ごとに行い、不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号法務省民事局長通達）に定められているところにより、次のとおり取り扱う。この場合における地目の認定は、現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

#### 1. 一般的な認定基準

- (1) 宅 地 ……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
- (2) 田 ……農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (3) 畑 ……農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (4) 山 林 ……耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (5) 鉱泉地 ……鉱泉（温泉を含む。）のゆう出口及びその維持に必要な土地
- (6) 原 野 ……耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地
- (7) 池 沼 ……灌漑用水でない水の貯溜地
- (8) 雑種地 ……(1)から(7)までのいずれにも該当しない土地

#### 2. 特殊な利用形態の認定基準

特殊な利用形態の土地については、次のように取り扱うものとする

- (1) 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、建物の区域に属する部分だけを宅地として取り扱う。
- (2) 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って宅地として取り扱う。
- (3) 遊園地、ゴルフ場、運動場および飛行場は建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に付随する庭園に過ぎないと認められるときは、その全部を宅地として取り扱い、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、その全部を雑種地として取り扱う。ただし、道路、溝渠その他によって、建物敷地として判然と区分し得る状況にあるときは、これを区分して宅地とする。

- (4) 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およびその付属地は宅地として取り扱い、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定める。ただし、敷地全体の状況を勘案し、その規模に対して建物が散在し、全体で評価なしうる形状にある場合においては雑種地として評価する。
- (5) テニスコートおよびプールは、宅地に接続するものは宅地として取り扱い、その他は雑種地として扱う。
- (6) ガスタンク敷地、石油タンク敷地は、宅地として扱う。
- (7) 工場又は営業場に接続する物干場・さらし場は、宅地として扱う。
- (8) 高圧線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地は、雑種地として扱う。
- (9) 鉄塔敷地、変電所敷地は、雑種地として扱う。
- (10) 建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に付随する庭又は家庭菜園等にすぎないと認められるときは、その全部を一団として宅地とする。
- (11) 土地区画整理事業施行中の土地の地目認定は、原則として、賦課期日の現況によって認定する。
- ア 仮換地等の指定前は、従前の土地について賦課期日現在の状況によって地目を認定する。
- イ 仮換地等の指定後は、当該仮換地等に係る土地の賦課期日における土地の現況及び利用状況によって地目を認定する。なお、宅地開発を目的とした区画整理事業の場合は、農地その他の地目とする理由が明らかな土地を除いて、原則、宅地として地目を認定する。
- (12) 土地区画整理事業用地などの宅地分譲地内の農地の地目認定については、次の要件をすべて満たすものとする。
- ア 適切な肥培管理（耕うん、整地、播種、灌がい、施肥、農薬散布、除草、一連の作業）により農作物を栽培していること。（※1）
- イ 一時利用的な耕作の用に供されている土地でなく、また、宅地に容易に転換できない状況であること。（※2）
- ウ 農業委員会に農地転用の届出をしていないこと。
- ※1 賦課期日において前年からの適切な肥培管理の継続性が認められること。賦課期日後、新規に耕作し、適切な肥培管理をした場合は、翌年度から農地とする。
- ※2 果樹の幼木、麦など、宅地造成後の土を耕作用の土に入れ替えることなく栽培しているような場合、容易に宅地に転換し、宅地分譲地として速やかに販売できることから、宅地とする。ただし相当数の収穫があり、出荷できるような状態であればこの限りでない。

- (13) 農業用施設用地の地目認定については、原則として、次の表のとおりとする。  
 (宅地の評価については「第2節第3の5. 農業用施設の用に供する宅地の評価」参照)

農業用施設の所在		農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合		施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合(※1)	施設の内部で耕作が行われている(注)	農 地
		施設の内部で耕作が行われていない	宅 地
	施設が家屋として認定されない(※2)	施設の内部で耕作が行われている	農 地
		施設の内部で耕作が行われていない	雑種地

農業用施設とは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  
 温室、畜舎、鶏舎、堆肥舎等

参照：「農業振興地域制度に関するガイドライン」中「農業振興地域制度に関する参考様式集」  
 (農林水産省制定)

※1「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

※2「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

(注)「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理(耕うん、整地、播種、灌がい、施肥、農薬散布、除草、一連の作業)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。

なお施設が、「農作物栽培高度化施設」に該当する場合は、下記の取り扱いとする。

「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について」

農林水産省令で定めるところにより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における、農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、当該農作物栽培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て、農地法の規定が適用される。(農地法第43条第1項)固定資産評価においても、農地(田又は畑)として評価する。参照「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について」(平成30年11月20日付け総税評第38号通知)

### 第3 地積の認定

各筆の土地の価格を求める場合に用いる地積は次による。

1. 登記簿に登記されている土地については、原則として、登記されている地積による。
2. 登記簿に登記されていない土地については現況によって認定する。
3. 市の一部の地域について、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が登記簿に登記されている場合には、他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積に

よるものとする。この場合において、地籍調査後、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。

4. 登記簿に登記されている土地の地積が、現況の地積よりも大きいと認められる場合の当該土地の地積は、現況の地積によることとし、また、現況の地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合の当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。
5. 一筆の土地を地目及び用途で2以上にあん分して評価する場合の地積の認定は、原則として、所有者立会のうえ現況の地積によるが、それぞれの合計地積は、原則として当該土地の登記簿に登記されている地積をこえないものとする。
6. 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ついては、仮換地等の指定が行われ、当該仮換地等の土地について使用し、又は収益することができることとなった日以降においては当該仮換地等の地積によるものとし、それまでの間は、従前によるものとすることができる。

#### 第4 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。



## 第2節 宅 地

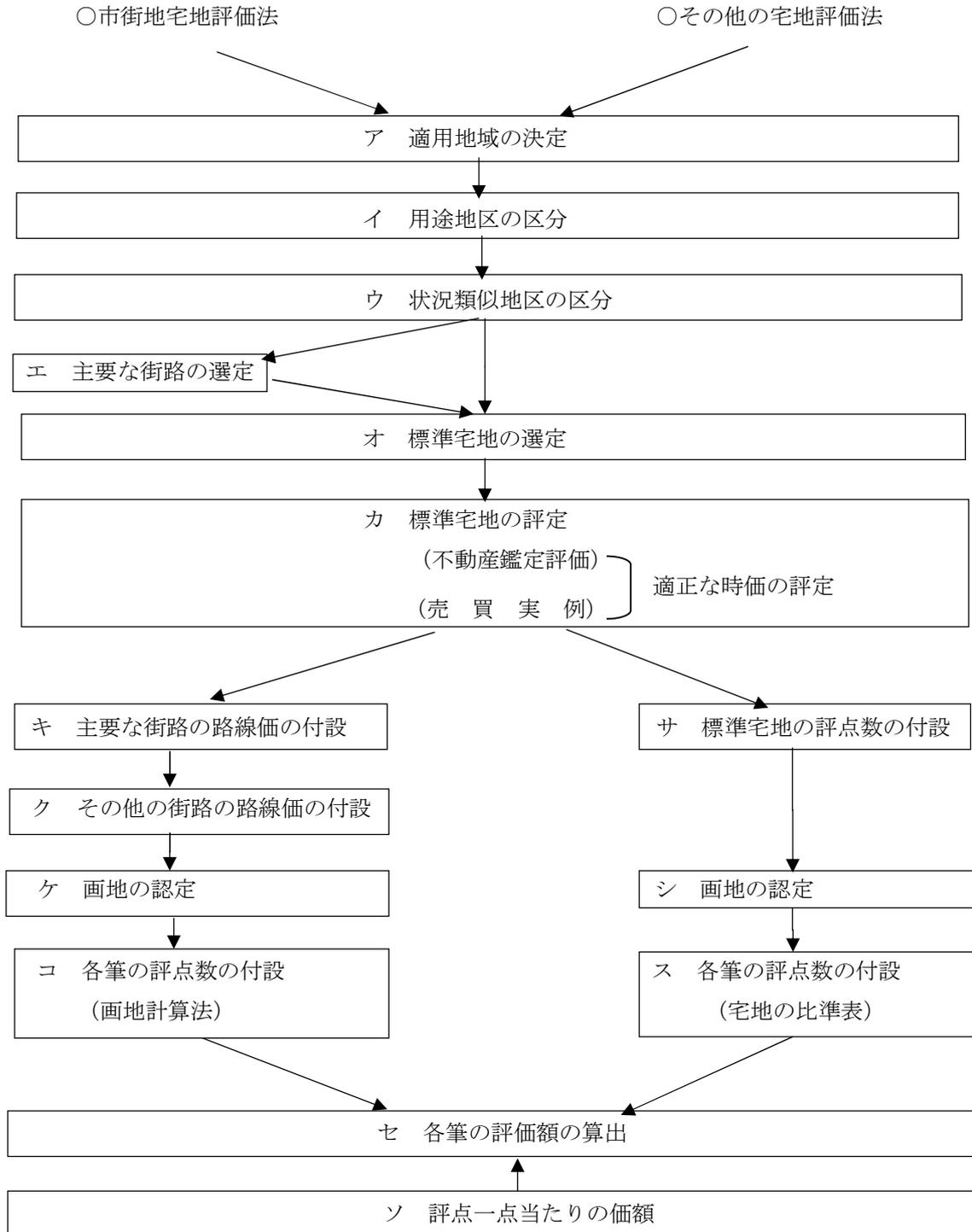
## 第2節 宅 地

### 第1 宅地の評価

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

各筆の宅地の評点数は、「市街地宅地評価法」（路線価方式）又は「その他の宅地評価法」（標準地比準方式）により付設する。

宅地評価の流れ



## 第2 市街地宅地評価法

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。

- ア 宅地を用途地区別に区分し、次に当該用途地区内で街路の状況、公共施設等の接近状況、環境条件等の利用形態からみてその価格事情がおおむね同等とみとめられる地区（状況類似地区）ごとに区分し、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。
- イ 標準宅地について、単位地積当たりの適正時価を求め、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（その他の街路）の路線価を付設するものとする。
- ウ 路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の評点数を付設するものとする。

### 1. 用途地区の区分

#### (1) 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、現況確認のうえ、次の基準により区分するものとする。

#### (2) 区分の基準

用 途 地 区		区 分 要 素
商 業	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
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（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

用途地区		区分要素
住宅地	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
	※ 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おいて、主として居住用家屋が連続している地区
工場地区	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、都市計画法で定める準工業地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内において、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
	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
	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。
※ 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	

注 用途地区のうち※印のものは固定資産評価基準において用途地区として分類されているが、同基準の別表第3の附表において補正率等の適用区分としての用途地区としては規定のないもの。

都市計画に定められた用途地域と、現実の利用状況により区分される固定資産評価上の用途地区区分とは、必ずしも一致しない。都市計画における用途地域は、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の利用規制を伴う土地の区分けであると解されるため。

## 2. 状況類似地区の区分

## (1) 区分の方法

この区分は前項により区分された用途地区を更に、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地域的な価格形成要因で、おおむね次の要因で比較し、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。

## (2) 状況類似地区区分の基準とする価格形成要因

価格形成要因	内 容
街 路 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平均的な道路幅員</li> <li>・ 道路の等級（道路種別）</li> </ul>
交通・接近条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最寄駅までの距離</li> <li>・ 主要幹線道路までの距離</li> <li>・ 公共公益施設までの距離</li> </ul>
環 境 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の土地利用の状況</li> <li>・ 土地区画整理等の面的整備の状況</li> <li>・ 土地条件（地勢）</li> <li>・ 建物の立地状況（建物密度）</li> <li>・ 供給処理施設の整備の状況</li> <li>・ 平均的な画地規模</li> <li>・ 営業業種（普通商業地区、併用住宅地区）</li> </ul>
行 政 的 条 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法第8条（用途地域）</li> </ul>
そ の 他 条 件	<p>評価基準依命通達第2章第3節16 「（略） —なお、標準宅地は、一般的には、宅地の価格事情からみて相互の価格差が2割程度の地域ごとに選定することを目途とすることが適当であること。」</p> <p>※ 上記依命通達は平成12年に廃止されたが、状況が類似している地区であっても、本市では相当程度の価格差があると認められる場合は区分するものとする。</p>

### 3. 標準宅地の選定

#### (1) 選定の方法

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等その画地条件が当該地域において標準的なものを選定するが、おおむね次の条件により選定する。

なお、標準宅地の選定の意義は、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるとともに基準宅地※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することにある。

※基準宅地とは、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地をいう。

#### (2) 選定の基準

##### ア 標準的な街路に沿接する宅地

- (ア) 画地計算法でいう各種加算率、補正率の適用がない宅地
- (イ) 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
- (ウ) 形状が矩形である宅地
- (エ) 間口と奥行との釣合いがとれている宅地
- (オ) 上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地

##### イ 宅地の利用状況が用途地区に適合する宅地

- (ア) 間口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
- (イ) 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
- (ウ) その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

##### ウ 状況類似地区の中心部に位置する宅地

### 4. 標準宅地の適正な時価の評定

#### (1) 価格調査基準日

基準年度の初日の属する年の前年の1月1日とする。

#### (2) 価格の評定

##### ア 地価公示地

地価公示の価格については、価格基準日が毎年1月1日とされていること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があることから、不動産鑑定士により、地価公示価格に対して標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を算定する。

##### イ 新潟県地価調査地

新潟県地価調査地の価格については、価格基準日が毎年7月1日とされていること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があることから、不動産鑑定士により、地価調査価格に対して時点及び標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を算定する。

##### ウ 鑑定評価地

不動産鑑定士により、価格調査基準日時点における1㎡当たりの標準価格を算定する。

#### (3) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価については標準宅地の1㎡当たりの標準価格の7割を目途として評定する。

#### (4) 基準年度の宅地の評価

市長は、基準年度の宅地の評価において基準年度の初日の属する年の1月1日から基準年度の初日の属する年の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、評価額に修正を加えることができるものとする。

## (5) 第二年度又は第三年度における土地の価格の特例

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、かつ、市長が当該地域に所在する土地に対して前年度分の課税標準の基礎となった価格又は類似土地に係る前年度分の課税標準の基礎となった価格に比準する価格を、固定資産税の課税標準とすることが課税上著しく均衡を失すると認める場合は、総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳に登録する。

## 5. 路線価の付設

路線価とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たり価格をいうものであって、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。

(「主要な街路」は各街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、幹線街路のみならず必要により区画街路も「主要な街路」となりうる。なお、「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)

## (1) 主要な街路に路線価を付設する方法

## ア 標準宅地が画地計算法を適用する必要のない場合

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き付設する。

## イ 標準宅地が画地計算法を適用する必要のある場合

標準宅地に沿接する主要な街路に付設する路線価は、その標準宅地の適正な時価に基づき仮にその標準宅地の位置に「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その宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて路線価を付設するものとする。

## (2) その他の街路の路線価の付設の方法

その他の街路の路線価は、主要な街路の路線価に比準して付設するものであり、その方法は近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、その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における街路の状況、公共施設の接近の状況、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。

## (3) 路線付設の基準

路線の付設にあたっては、次の基準によることとする。また、すでに路線を付設している地区についてはその付設状況を準用する。

## ア 状況類似地区ごとに路線を付設する。

## イ 路線を交差させて付設しない。

## ウ 街区単位ごとに1本の路線とする。ただし、下記価格形成要因の状況によっては街区単位内での分割、街区単位を越えての付設もあり得る。

(ア) 道路の幅員(おおむね2mの格差)、歩道の有無

(イ) 道路種別(国道、県道、市道、私道)

(ウ) 街路の系統性、連続性

(エ) 供給処理施設の有無

(オ) 都市計画用途区分

(カ) その他地域特性により著しくその価格形成に影響があると思われる要因

## エ 通り抜け出来る道路と行き止り道路は別路線とする。

オ 路線は、必要と思われる全ての道路に付設する。

カ 1道路の両側で固定資産評価上の用途地区又は都市計画法上の用途地域が異なり、価格差が大きく生ずると考えられる場合は、1道路に対して2本の路線を付設する。

6. 各筆の評点数の付設（画地計算法）

各筆の宅地の評点数は、各筆の立地条件及び形状に基づき、路線価を基礎とし、評価基準別表第3「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、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。

(1) 画地の認定

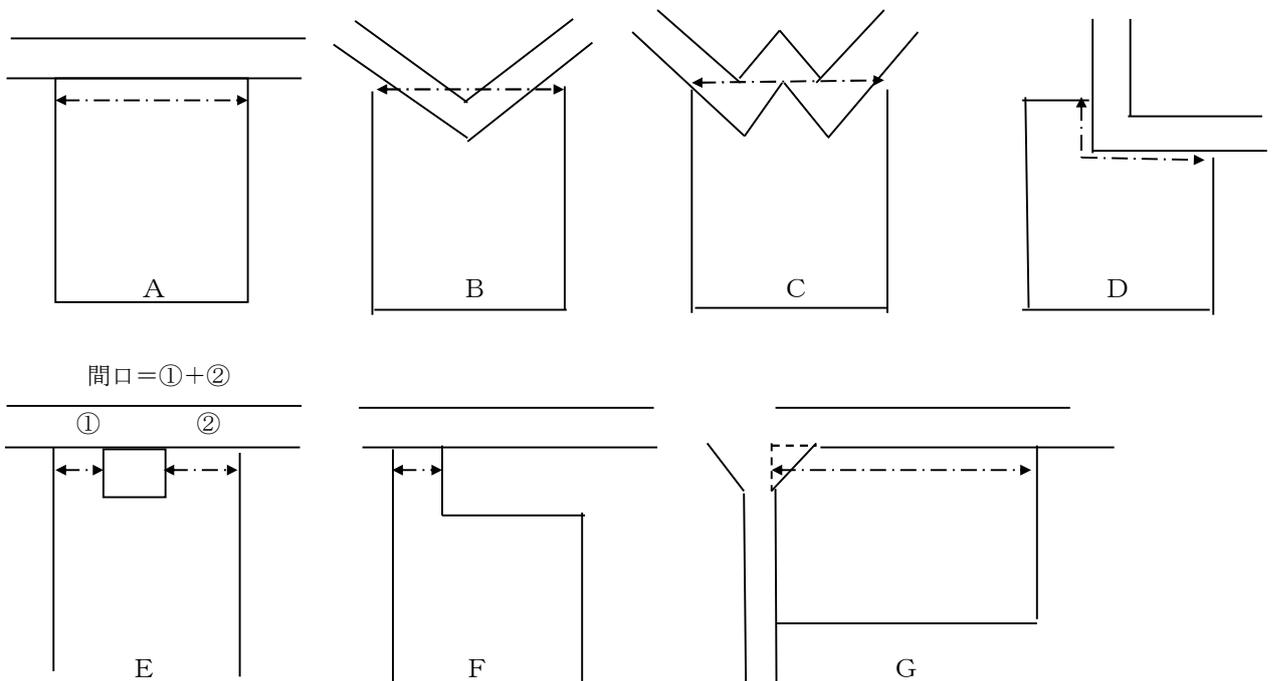
各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。

一画地は原則として、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、これを一体と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。

(2) 間口、奥行の計測

ア 間口は、画地が路線と接する部分をいうものであり、間口距離は、間口の長さをいうものである。ただし、間口が折線の場合には、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができるものとされている。（準角地とみなされる画地またはDの図のような画地には適用しない）

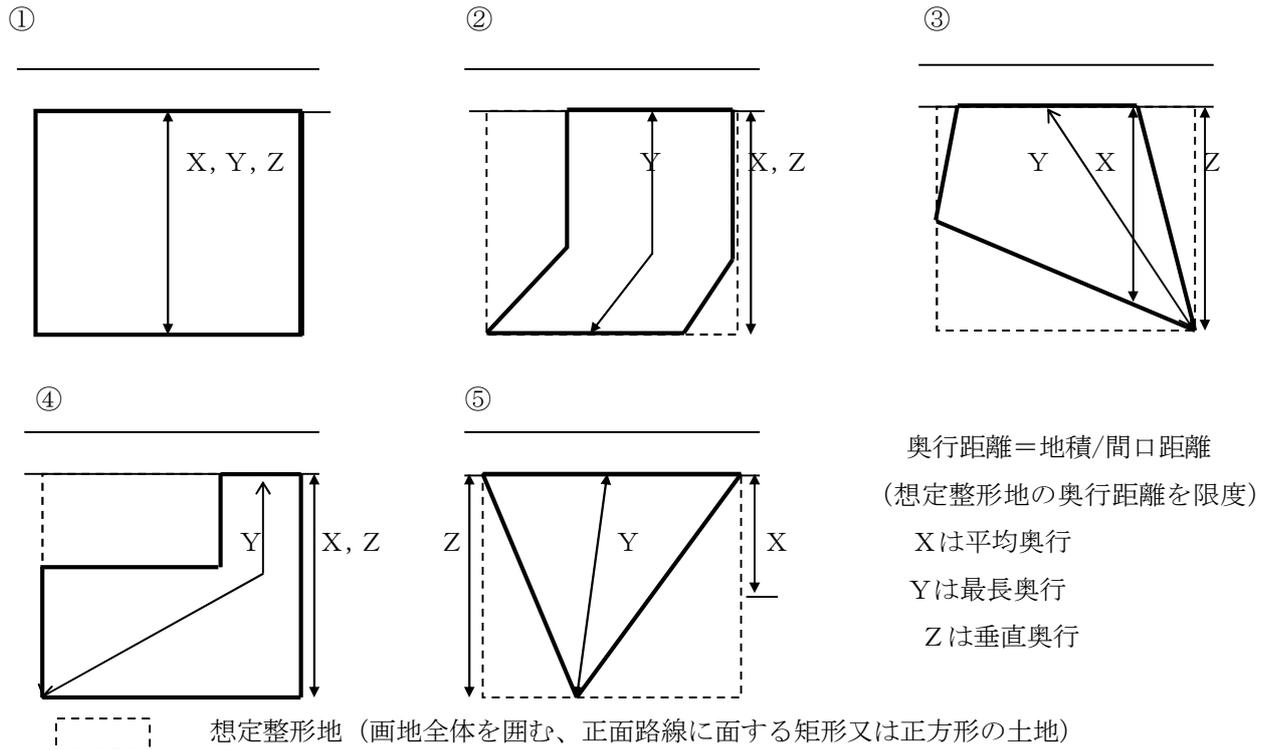


イ 奥行は、原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離（以下「垂直奥行」という。）による。

また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離（以下「平均奥行」という。）による。

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

次の形状の画地の場合、図中Xを奥行距離とするものである。



(3) 奥行価格補正割合法

宅地の価格は、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」(別表第3附表1)によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものである。(例題1参照)

ア 平成9基準年度からの改正内容

- (7) 従前の「奥行価格逓減率表」に「奥行短小補正率表」を統合し「奥行価格補正率表」に改める。これは財産評価基本通達と同じ考え方である。
- (i) 用途地区区分の改正
- (ii) 奥行き補正率のきざみを相続税のきざみと一致させる。
- (e) 奥行距離区分を相続税と同じ整数区分の表示に改める。

(4) 側方路線影響加算法

正面と側方が2系統の路線に接している画地(以下「角地」という。)及び正面と側方が1系統の路線に接しその路線の屈曲部の内部に位置している画地(以下「準角地」という。)の価格は、側方路線(一般的に路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。※1参照)の影響により、正面路線(一般的に路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。※1参照)のみに接する画地の価格よりも高くなるものであるので、角地及び準角地については当該角地及び準角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たりの評点数を求め、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」(別表第3附表2)によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。(例題2・3参照)

※1 路線価が同程度であれば、間口の大きい方を正面路線とする場合もあり、当該画地の用途・状況類似地区、利用状況及びその隣接する他の画地と評価の均衡を考慮し判断するものとする。

ア 平成9基準年度からの改正内容

用途地区区分に適用する加算率について財産評価基本通達に合わせ改正

(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。)の価格は、裏路線(一般的に路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。(4)※1参照)の影響により、正面路線のみに接する画地の価格よりも高くなるものである。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って補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、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」(別表第3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。(例題4参照)

ア 平成9基準年度からの改正内容

用途地区区分に適用する加算率について財産評価基本通達に合わせ改正

(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、これに当該地積を乗じてその評点数を求めるものとする。(例題5～7参照)

(7) 不整形地評点算出法

不整形地は、上記(2)「間口、奥行の計測」により、奥行価格補正割合法等によって当該地の単位地積当たり評点数を求め、その評点数に「不整形地補正率表」(別表第3附表4)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あたりの評点数を求めるものとする。

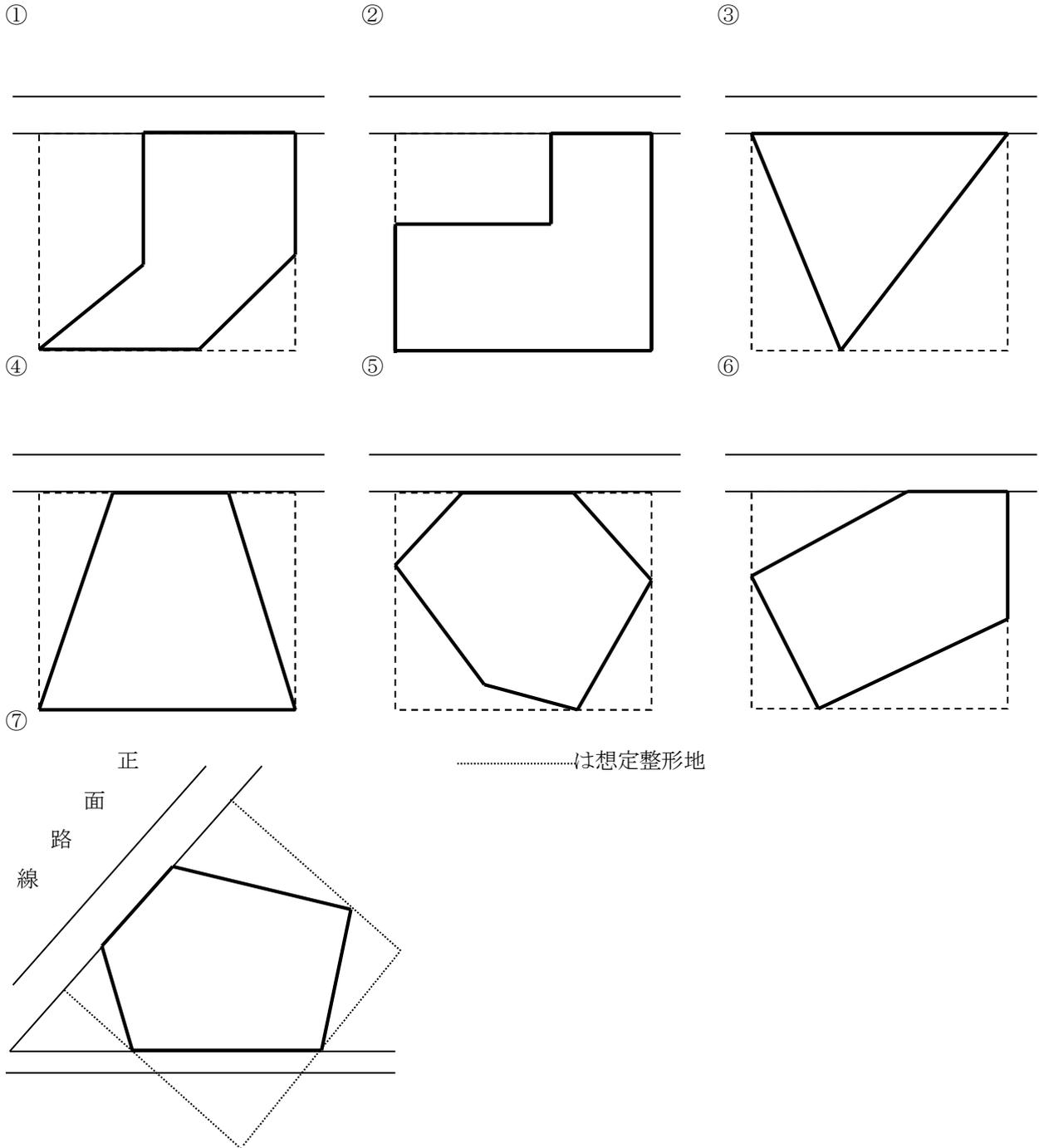
この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」、「奥行長大補正率表」の適用があるときは、これらの補正率と不整形地補正率表によって求めた補正率(間口狭小補正率の適用がある不整形地については、不整形地補正率と間口狭小補正率を乗じて得た率)のうち、補正率の小なる率によるものとする。ただし、この場合の不整形地補正率の下限は0.60とする。(画地計算法による算式の概略参照)

不整形地補正とは、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるための宅地の価格に影響があると考えられる場合の減価補正である。したがって、蔭地割合が10%を上回るなど、ある程度不整形な画地であっても地積が大である等の理由から家屋の建築等が通常の状態において行い得るもので、宅地の価格に影響がないと考えられる場合は、補正を要しないものである。

ア 蔭地割合方式による補正率

評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。(例題8～11参照)

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



イ 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率

当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状、規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、別表第3附表4（注3）の表により不整形地補正率を定める。

ウ 平成9基準年度からの改正内容

「三角地評点算出法」を廃止し、改正後の不整形地の評点算出法へ組み入れ、新たに不整形地補正率表を設定

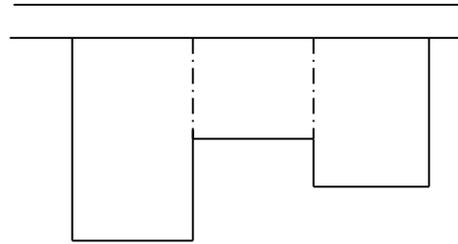
エ 参考

(7) 不整形地補正適用前の評点数算出方法として、次の方法がある。

(注 平成9基準年度から奥行距離の測定方法が変更)

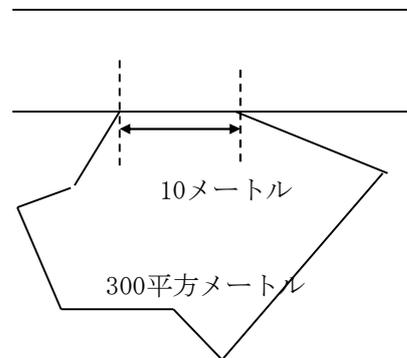
参考① 図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。

—— 線 不整形地  
 - - - - 線 整形地に区分した線

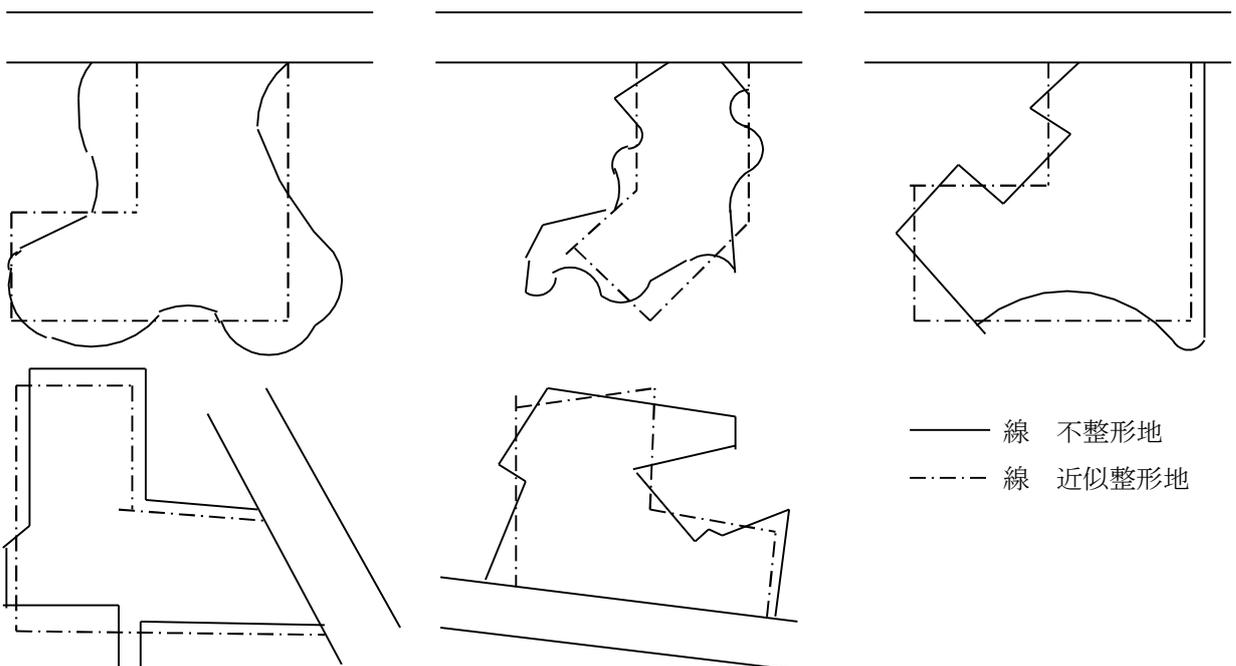


参考② 図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。

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



参考③ 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。



## (8) 間口が狭小な宅地（不整形地及び無道路地は除く。）評点算出法

宅地の価格は、宅地の主要な利用目的が建物の敷地である以上、間口が一定限度以下の画地は宅地本来の効用を果たすことが困難となり、価格も一般的に低くなるものである。

そこで、間口が狭小な画地については、「間口狭小補正率表」（別表第3附表5）によって求めた補正率によって、その評点数を補正する。 所要の補正附表8「極小補正」参照

## ア 平成9基準年度からの改正内容

用途地区区分に適用する間口距離及び補正率について財産評価基本通達に合わせ改正。

## (9) 無道路地評点算出法

直接道路に接していない無道路地は、出入りが不便なことや家屋等の建築ができない又は困難であるなど、その利用上強く制限を受けているため、一般的にその利用価値は相当程度低いものになっている。この利用価値が低くなる分だけ評価を低くすることを方式化したものが無道路地の評点算出法である。ただし、無道路地については、奥行価格補正、通路開設補正及び無道路地補正を併せて適用するが、実際に利用している街路への通路その他が同一所有者等に帰属する場合は、通路開設補正率及び無道路地補正を適用しないものとする。

## ア 平成12基準年度からの取扱い

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無道路地の奥行と無道路距離を合算した距離に係る奥行価格補正率表（別表第3附表1）によって求めた補正率、通路開設補正率表（別表第3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（一律0.60）を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。（例題1 2参照）

## イ 平成9基準年度の取扱い

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無道路地の奥行に係る奥行価格補正率表（別表第3附表8 平成21基準年度固定資産評価基準改正により廃止）によって求めた補正率、無道路距離に係る無道路地通減率表（別表第3参考 平成9基準年度のみ使用）によって求めた補正率を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。（例題1 4参照）

## (10) 奥行が長大な宅地（不整形地及び無道路地は除く。）評点算出法

奥行距離に応じた補正は、主に奥行価格補正率によって考慮することになるが、奥行補正率は奥行と間口が適当な関係にあることを前提としていることから、奥行価格補正率を適用して求めた評点に補正を加えるものである。

そこで、奥行が長大な画地については、奥行長大補正率表（別表第3附表6）によって求めた補正率によって、その評点数を補正する。

## ア 平成9基準年度からの改正内容

用途地区区分に適用する「奥行距離／間口距離」及び補正率について財産評価基本通達に合わせ改正し、用途地区区分別の補正率を新設する。

## (11) がけ地等の補正

がけ地等と平坦地部分の宅地と一体として一画地認定することが適正な場合には、地目の認定を宅地とし、当該画地の総地積に対するがけ地等の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（別表第3附表7）を適用して求めた補正率によって、

その評点数を補正する。(例題13参照)

ア 平成9基準年度からの改正内容

「崖地」を「がけ地」に変更し、補正率を変更する。

### 画地計算法による算式の概略

○ 1㎡当たりの評点数

	各路線に係る補正					左項目を合算	不整形地補正率	がけ地補正率	無道路地補正率	所要の補正率
	奥行価格補正率	側方路線影響加算率	二方路線影響加算率	奥行長大補正率	間口狭小補正率					
正面路線価格	●			△	△	左項目を合算	△	●	●	●
側方路線価格 (側方1・2)	●	●		△	△					
二方路線価格	●		●	△	△					

率を比較

- ① 「奥行長大補正率」又は「奥行長大補正率」と「間口狭小補正率」を乗じた率
- ② 「不整形地補正率」(間口狭小補正率の適用がある場合は不整形地補正率と間口狭小補正率を乗じた率)
- ③ ①と②を比較し補正率が小なる率を採用とし、下限は0.60とする。

○ 評点数 = 1㎡当たりの評点数 × 地積

### 第3 その他の宅地評価法

「その他の宅地評価法」は、通常家屋の連たん度が低く市街地宅地評価法を適用するのが、実情にあわない地域について適用する評価方法で、各筆の価格を標準宅地の価格に比準して求めるものである。

「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。

- ア 状況類似地区を区分する。
- イ 標準宅地を選定し、適正な時価に基づき評点数を付設する。
- ウ 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。

#### 1. 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、価格事情が類似している地区ごとに区分するものであるから、宅地の沿接する道路、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等からみて、

おおむねその状況が類似している宅地の所在する地区ごとに区分する。

- |                                 |       |      |
|---------------------------------|-------|------|
| (1) 商店が相当連たんしている地域              | ..... | 商業地区 |
| (2) 専用住宅が相当連たんしている地域            | ..... | 住宅地区 |
| (3) 農家、漁家等の集落が連たんしている又は散在している地域 | ..... | 村落地区 |

## 2. 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。

## 3. 標準宅地の適正な時価の評定

### (1) 価格調査基準日

基準年度の初日の属する年の前年の1月1日とする。

### (2) 価格の評定

#### ア 地価公示地

地価公示の価格については、価格基準日が毎年1月1日とされていること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があることから、不動産鑑定士により、地価公示価格に対して標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を算定する。

#### イ 新潟県地価調査地

新潟県地価調査地の価格については、価格基準日が毎年7月1日とされていること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があることから、不動産鑑定士により、地価調査価格に対して時点及び標準化補正を行い1㎡当たりの標準価格を算定する。

#### ウ 鑑定評価地

不動産鑑定士により、価格調査基準日時点における1㎡当たりの標準価格を算定する。

### (3) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価については1㎡当たりの標準宅地の標準価格の7割を目途として評定する。

### (4) 基準年度の宅地の評価

市長は、基準年度の宅地の評価において基準年度の初日の属する年の1月1日から基準年度の初日の属する年の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、評価額に修正を加えることができるものとする。

### (5) 第二年度又は第三年度における土地の価格の特例

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、かつ、市長が当該地域に所在する土地に対して前年度分の課税標準の基礎となった価格又は類似土地に係る前年度分の課税標準の基礎となった価格に比準する価格を、固定資産税の課税標準とすることが課税上著しく均衡を失すると認める場合は、総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳に登録する。

## 4. 各筆の評点数の付設（宅地の比準表）

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、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。

この場合、各筆の比準割合は画地計算法と同様に画地を認定し、間口・奥行距離を計測した一画地の宅地ごとに比準表（別表第4）を適用して求めるものである。なお、近傍の土地と評価の均衡を図るため、不整形地、がけ地、無道路地、通路開設の補正を行う必要があると認められる場合は「市街地宅地評価法」に準じて補正を行う。

#### 5. 農業用施設の用に供する宅地の評価（平成12基準年度より）

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、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思われる造成費に相当する額（注）を加え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、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、上記の方法によって評価する事が適当でないとして認められるものについては、本節第3の1～4までにより評価するものとする。（農業用施設用地の地目認定については第1節第2の2(13)参照）

（注）農業用施設用地の造成費相当額

平成12基準年度から平成18基準年度までは県の通知による標準的造成費（盛土高100cm）を用いていたが、平成21基準年度より市独自の造成費相当額とする。

造成費 相当額	平成12年度	平成15年度	平成18年度	平成21年度	平成24年度	平成27年度
	6,700	6,000	5,900	3,500	3,500	3,500
	平成30年度	令和3年度	令和6年度			
	3,500	3,500	3,500			

### 第4 その他

#### 1. 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㎡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、状況類似地区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）によって求めた補正率によって、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。

#### 2. 所要の補正

価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、またその影響が局地的であること等により、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定によって評価に反映させることができない場合に限り、その価格事情が特に著しい影響があると認められ、評価の均衡を図る必要があるときは、個々の画地ごとに所要の補正を行うことができる。

なお、極小補正と液状化補正を除く下記の所要の補正について複数該当する場合は、重複して適用せず、原則として補正率の低い方を採用することとする。

##### (1) 都市計画施設予定地（昭50.10.15自治省固定資産税課長通知 参照）

都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の予定地に定められた宅地については、計画決定から事業実施までの期間において下記により補正する。

## ア 平成30基準年度からの取扱い

当該予定地積が総画地地積に占める割合に応じて、当該土地に係る用途及び都市計画における容積率に基づいて、「都市計画予定地補正率表」（所要の補正附表1(1)）を適用し補正する。

## イ 平成15基準年度から平成27基準年度までの取扱い

当該予定地積が総画地地積に占める割合に応じて、当該土地に係る用途及び都市計画における容積率に基づいて、「都市計画予定地補正率表」（所要の補正附表1(2)）を適用し補正する。

## ウ 平成12基準年度の取扱い

当該予定地積が総画地地積に占める割合に応じて、当該土地に係る用途及び都市計画における容積率に基づいて、「都市計画予定地補正率表」（所要の補正附表1(3)）を適用し補正する。

## エ 平成9基準年度までの取扱い

## (ア) 事業認可分

事業認可を受けた宅地又は面積が確定した予定地については、その予定地部分の当該画地地積が当該予定地積に占める割合に応じて「都市計画予定地補正率表」（所要の補正附表1(4)ア）を適用し補正する。

## (イ) 事業計画分

計画決定された予定地で、かつ都市計画法に基づく商業地域で容積率400%以上の地区については、その面積を問わず、「都市計画予定地補正率表」（所要の補正附表1(4)イ）を適用し補正する。

## (2) 急傾斜地・崩壊危険箇所

新潟市建築部建築行政課の調査に基づき、斜面崩壊の危険度、対策の必要性がある画地については「急傾斜地・崩壊危険箇所補正率表」（所要の補正附表2）を適用し補正する。

## (3) 高圧線下地

上空に特別高圧の送電線が存在することにより建築に制限があり、付近の画地と同等の利用に供しえない画地については、当該画地に占める高圧線下部分の地積割合を求め「高圧線下地補正率表」（所要の補正附表3）を適用し補正する。原則として、地役権設定契約に基づく登記がされた筆を対象とし、当該画地に占める高圧線下部分が地役権の設定により権利上の制限があり、かつ分筆等により設定された面積が明確な画地に対して適用する。

地役権に基づく登記がされていない土地で、地役権同様の権利設定契約がされている場合は、所有者が関係書類を添付して申請した時のみ、申請の翌年度から補正する。

## ア 平成9基準年度からの取扱い

平成6基準年度まで筆単位で行っていた補正を、画地単位で適用し補正する。

## (4) 航空法による建築規制

空港の滑走路の延長線上で、航空法により建築物の高さ制限を受ける着陸帯から300mの範囲にあり、かつ対象筆の総面積の30%以上が法線内に入る筆と一体利用されている画地については「航空法による建築規制補正率表」（所要の補正附表4）を適用し補正する。

(5) 排水施設管理地

常に更地として専ら排水路の清掃等に供する宅地については、「排水施設管理地補正率表」（所要の補正附表5）を適用し補正する。

(6) 新幹線高架下地

鉄軌道敷地の評価に準じ、近傍宅地価格に「新幹線高架下地補正率表」（所要の補正附表6）を適用し補正する。

(7) 工業用水敷地

工業用水の水道管の埋設されている敷地については、その用途の特性を考慮し、「工業用水敷地補正率表」（所要の補正附表7）を適用し補正する。

(8) 極小補正（平成9基準年度より）

間口が著しく狭小（2m未満）の画地については、「極小補正率表」（所要の補正附表8）を適用し補正する。

(9) 土砂災害特別警戒区域（平成27基準年度より）

土砂災害特別警戒区域に指定された土地には、建築物の構造規制等が適用されるため、「土砂災害特別警戒区域補正率表」（所要の補正附表9）を適用し補正する。

(10) 単独利用困難地（平成30基準年度より）

形状等が著しく劣り、また、隣接地と同一利用ができないなど、その土地単体では利用が困難な土地で、近傍の土地と著しく評価の均衡を欠くと認められる場合は「単独利用困難地補正率表」（所要の補正附表10）を適用し補正することができる。

(11) 地区計画不適合地（平成30基準年度より）

都市計画法における地区計画で定められた建築物の敷地面積の最低限度に達しない土地で、建物が建築できないと認められる場合は「地区計画不適合地補正率表」（所要の補正附表11）を適用し補正することができる。

(12) 広大地補正（令和3基準年度より）

広大地（規模が過大な土地）は戸建分譲等の開発行為を行う場合、道路・公園等の「潰れ地」が生じることから、それ相応の減価の必要があると認められる場合は、「広大地補正率表」（所要の補正附表12）を適用し補正することができる。

(13) 制限宅地補正（平成12基準年度より）

市街化調整区域に定められた以降に宅地となった土地（農地から宅地への転用を認められた土地など）については市長に許可を受けた用途以外に自由に変更する事ができないという制限があるため、「制限宅地補正率表」（所要の補正附表13）を適用し補正を行う。

(14) 液状化補正（令和6基準年度より）

液状化等により、土地の地盤に著しい損傷を受けた地域の宅地及び宅地比準土地に対して、「液状化補正率表」（所要の補正附表14）を適用し補正する。

(15) 土地区画整理地目変更（令和6基準年度より）

土地区画整理事業実施区域内の農地で、以下のいずれかの事由が生じ、宅地・雑種地等へ課税地目を変更する従前地課税の土地については、所要の補正附表15により求めた補正率を適用し補正することができる。

- ア 農地法第5条による農地転用
- イ 宅地等への地目変更登記
- ウ 売買（農家以外への所有権移転）

別表第3 画地計算法  
附 表

別表第3 画地計算法  
 附表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離(公尺)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区				
	I	II									
4 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85				
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90				
6 以上 8 未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	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	1.00	1.00	0.98	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	0.96	0.97	0.93	1.00	1.00				
24 以上 28 未満	0.97							0.97	0.95		
28 以上 32 未満	1.00							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								0.99	0.88	0.89	0.89
52 以上 56 未満								0.98	0.87	0.88	0.88
56 以上 60 未満								0.97	0.86	0.87	0.87
60 以上 64 未満	0.96	0.85	0.86	0.86	0.99						
64 以上 68 未満	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98						
68 以上 72 未満	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97						
72 以上 76 未満	0.99	0.93	0.82	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	0.93					
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									

附表2 側方路線影響加算率表

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

附表3 二方路線影響加算率表

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

附表4 不整形地補正率表

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

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

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

(注2) 不整形地補正率表等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、近隣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。

(注3) 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区(I, II) 繁華街地区, 普通商業地区, 併用住宅地区, 中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表5 間口狭小補正率表

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

附表6 奥行長大補正率表

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

附表7 がけ地補正率表

がけ地積 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 平成21基準年度 固定資産評価基準改正により廃止

附表9 通路開設補正率表 (平成12基準年度より)

奥行 (近い奥行)	10m 以下	10m 超 20m 以下	20m 超 30m 以下	30m 超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

参考：無道路地通減率表 (平成9基準年度のみ使用した本市所要の補正)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4 未満	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	1.00
4 以上 6 未満		0.69					
6 以上 8 未満	0.69	0.67	0.68	0.69	0.69	0.69	0.69
8 以上 10 未満			0.67	0.68			
10 以上 12 未満	0.67	0.66	0.65	0.66	0.68	0.69	0.69
12 以上 14 未満		0.64	0.61	0.65	0.66		
14 以上 16 未満	0.64	0.62	0.60	0.63	0.65	0.69	0.69
16 以上 20 未満	0.62	0.59	0.56	0.61	0.64		
20 以上 24 未満	0.58	0.55	0.52	0.58	0.62	0.67	0.66
24 以上 28 未満	0.56	0.50	0.47	0.52	0.58	0.66	
28 以上 32 未満		0.48	0.45	0.48	0.56	0.65	0.65
32 以上 36 未満	0.54	0.43	0.43	0.46	0.53		
36 以上 40 未満	0.53	0.42	0.42	0.44	0.52	0.63	
40 以上 44 未満	0.50	0.41	0.41		0.51	0.61	
44 以上 48 未満	0.47	0.39	0.39	0.41	0.50	0.59	
48 以上 52 未満	0.42	0.38	0.38	0.40	0.49	0.57	
52 以上 56 未満	0.39	0.36	0.35	0.39	0.47	0.55	
56 以上 60 未満				0.36		0.52	
60 以上 64 未満	0.36	0.36	0.35	0.36	0.47	0.51	
64 以上 68 未満						0.50	
68 以上						0.47	



別表第4 宅地の比準表  
附 表

## 別表第4 宅地の比準表

1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数值は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数值によるものとする。

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

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、この比準表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（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。

附表1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況		奥行が28メートル以内の場合	奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	奥行が64メートルをこえる場合	
		標準宅地の状況	標準宅地の状況						
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84	
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89	
		奥行が48メートルをこえ64メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94	
		奥行が64メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00	
	専用住宅が相当連たんしているとき	奥行が28メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95	0.90	0.85		
		奥行が28メートルをこえ36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.05	1.00	0.95	0.89		
		奥行が36メートルをこえ48メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.11	1.06	1.00	0.94		
		奥行が48メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.18	1.12	1.06	1.00		
	家屋の連たん度が低いとき	奥行が36メートル以内の場合	標準宅地の状況	1.00	0.95				
			標準宅地の状況	1.05	1.00				
		奥行が36メートルをこえる場合	標準宅地の状況	1.00	0.95				
	形比準等割に合よる	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。 (1)不整形地にあつては 0.40 (2)奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (3)間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10							
			そ比の準他割の合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を定めるものとする。					

附表2 平成21基準年度 固定資産評価基準改正により廃止

別表第7の4  
大規模工場用地規模格差補正率表

別表第7の4 大規模工場用地規模格差補正率表

比準宅地の面積 (平方メートル)	標準宅地の面積 (平方メートル)	20万	20万超 25万以下	25万超 30万以下	30万超 40万以下	40万超 50万以下	50万超 60万以下	60万超 70万以下	70万超 80万以下	80万超 90万以下	90万超 100万以下	100万超 120万以下	120万超 140万以下	140万超 160万以下	160万超 180万以下	180万超 200万以下	200万超
20万	20万	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80
20万超 25万以下	20万	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82
25万超 30万以下	20万	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83
30万超 40万以下	20万	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.95	0.94	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85
40万超 50万以下	20万	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87
50万超 60万以下	20万	1.11	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89
60万超 70万以下	20万	1.12	1.10	1.08	1.06	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90
70万超 80万以下	20万	1.14	1.11	1.09	1.07	1.05	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91
80万超 90万以下	20万	1.15	1.13	1.10	1.08	1.06	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92
90万超 100万以下	20万	1.16	1.14	1.12	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93
100万超 120万以下	20万	1.18	1.15	1.13	1.11	1.08	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94
120万超 140万以下	20万	1.19	1.17	1.14	1.12	1.10	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95
140万超 160万以下	20万	1.20	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96
160万超 180万以下	20万	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
180万超 200万以下	20万	1.23	1.21	1.19	1.16	1.14	1.11	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99
200万超	20万	1.25	1.23	1.20	1.18	1.15	1.13	1.11	1.10	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.01	1.00

所 要 の 補 正  
附 表

所要の補正

附表 1 都市計画予定地補正率表

(1) 平成30基準年度より

高度商業系	高度商業 I 高度商業 II	容積率 地積割合	600%
		30%未満	0.90
		30%以上 60%未満	0.80
		60%以上	0.70

その他商業系	繁華街 普通商業 併用住宅 観光	容積率 地積割合	200%未満	200%以上 300%未満	300%以上 400%未満	400%以上
		30%未満	0.97	0.97	0.95	0.93
		30%以上 60%未満	0.95	0.95	0.90	0.85
		60%以上	0.93	0.93	0.85	0.77

住宅・工業系	高級住宅 普通住宅 中小工場 大工場 家内工業 村落	容積率 地積割合	200%未満	200%以上
		30%未満	1.00	0.97
		30%以上 60%未満	1.00	0.95
		60%以上	1.00	0.93

① 本補正率表は、市街化区域内の宅地及び宅地と同等の雑種地（造成費相当額の控除を要しないもの）に適用するものとする。

② 建築基準法第 52 条の前面道路の幅員による容積率の制限等によって、使用可能容積率が指定容積率より劣る場合は、下位の（容積率の）カテゴリー区分の補正率を適用できるものとする。

(2) 平成15基準年度から平成27基準年度まで

高度商業系	高度商業Ⅰ 高度商業Ⅱ	容積率 地積割合	600%
		30%未満	0.88
		30%以上 60%未満	0.76
		60%以上	0.60

その他商業系	繁華街 普通商業 併用住宅 観光	容積率 地積割合	200%未満	200%以上 300%未満	300%以上 400%未満	400%以上
		30%未満	(0.97)	0.97	0.94	0.91
		30%以上 60%未満	(0.94)	0.94	0.88	0.82
		60%以上	(0.90)	0.90	0.80	0.70

住宅・工業系	高級住宅 普通住宅 中小工場 大工場 家内工業 村落	容積率 地積割合	200%未満	200%以上
		30%未満	0.99	0.97
		30%以上 60%未満	0.98	0.94
		60%以上	0.97	0.90

- ① 本補正率表は、市街化区域内の宅地及び宅地と同等の雑種地（造成費分の価格控除を要しないもの）に適用するものとする。
- ② 事業決定後も計画決定時の補正率を適用できるものとする。
- ③ 建築基準法第52条の前面道路の幅員による容積率の制限等によって、使用可能容積率が指定容積率より劣る場合は、下位の（容積率の）カテゴリー区分の補正率を適用できるものとする。
- ④ 他の建築制限による所要の補正（高圧線下地補正、航空法による建築規制補正）と重複して適用できるものとする。

所要の補正

(3) 平成12基準年度のみ

高度商業系	高度商業Ⅰ 高度商業Ⅱ	容積率 地積割合	600%
		30%未満	0.88
		30%以上 60%未満	0.76
		60%以上	0.60

その他商業系	繁華街 普通商業 併用住宅 観光	容積率 地積割合	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上
		30%未満	0.97	0.94	0.91
		30%以上 60%未満	0.94	0.88	0.82
		60%以上	0.90	0.80	0.70

住宅・工業系	高級住宅 普通住宅 中小工場 大工場 家内工業 村落	容積率 地積割合	200%未満	200%以上
		30%未満	0.99	0.97
		30%以上 60%未満	0.98	0.94
		60%以上	0.97	0.90

- ① 本補正率表は、市街化区域内の宅地及び宅地と同等の雑種地（造成費分の価格控除を要しないもの）に適用するものとする。
- ② 事業決定後も計画決定時の補正率を適用できるものとする。
- ③ 建築基準法第52条の前面道路の幅員による容積率の制限等によって、使用可能容積率が指定容積率より劣る場合は、下位の（容積率の）カテゴリー区分の補正率を適用できるものとする。
- ④ 他の建築制限による所要の補正（高圧線下地補正、航空法による建築規制補正）と重複して適用できるものとする。

(4) 平成9基準年度まで

ア 事業認可又は面積が確定地

予定地の地積 総地積	0.5 未満	0.50 以上 0.80 未満	0.80 以上
補正率	0.90	0.80	0.70

イ 計画決定地

容積率	商業地域
400%以上	0.90

附表2 急傾斜地・崩壊危険箇所補正率表

危険度	C	B	A
補正率	0.90	0.80	0.70

(注) 危険度は本市建築部建築行政課の調査に基づくものとする。

附表3 高圧線下地補正率表

(1) 令和3基準年度より

商業系	高度商業Ⅰ 高度商業Ⅱ 繁華街	下地地積 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
	普通商業	下地地積 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	

住宅・工業系	併用住宅 高級住宅	下地地積 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	0.97	0.95	0.92	0.90	0.87
	普通住宅 中小工場	下地地積 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	0.85	0.82	0.80	0.75	

- ① 市街化区域の固定資産用途地区が上記以外の「大工場地区」等については適用しないこととする。
- ② 市街化区域のうち固定資産用途地区に関わらず都市計画の用途地域が「第一種低層住居専用地域」には適用しないこととする。
- ③ 市街化調整区域は適用しないこととする。
- ④ 本補正率表は、宅地及び宅地比準雑種地に適用するものとする。なお、造成費相当額を控除する必要のある土地であっても、補正を適用する場合は、造成費相当額は控除しないこととする。

(2) 平成30基準年度まで

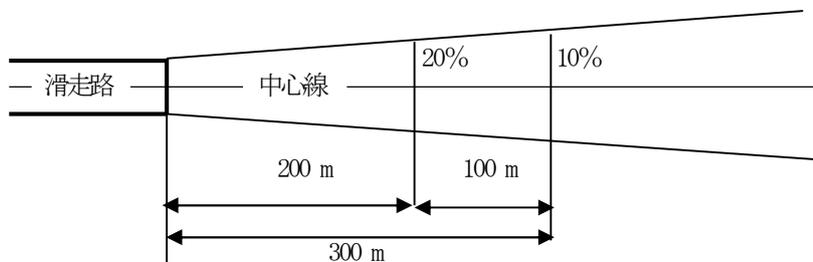
下地地積 総地積	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
下地地積 総地積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

(注) 本補正率表は、宅地及び宅地比準雑種地に適用するものとする。なお、造成費相当額を控除する必要のある土地であっても、補正を適用する場合は、造成費相当額は控除しないこととする。

所要の補正

附表4 航空法による建築規制補正率表

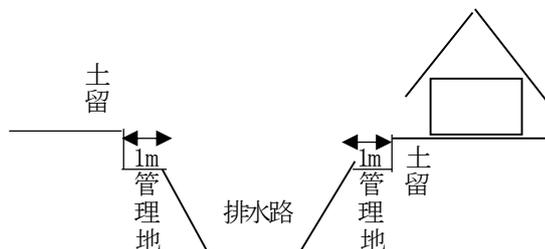
	補正率
着陸帯から 200m 未満の区域内	0.80
着陸帯から 200m 以上の区域内	0.90



(注) 対象地域は着陸帯から300mの範囲とし、各筆の総面積の30%以上が法線内に入るものに限る。

附表5 排水施設管理地補正率表

補正率	
令和3基準年度より	平成30基準年度まで
0.10	0.50



附表6 新幹線高架下地補正率表

補正率
0.33

附表7 工業用水敷地補正率表

補正率
0.33

附表8 極小補正率表 (平成9基準年度より)

地区区分 間口距離(公尺)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区 大工場地区
	I	II				
2 未満	1.00	0.97	0.97	0.97	0.96	0.99

附表9 土砂災害特別警戒区域補正率表（平成27基準年度より）

区域に入る地積 総地積	0.10以上
補正率	0.70

(注) 本補正率表は、市街化区域内では宅地及び宅地と同等の雑種地（造成費相当額の控除を要しないもの）、造成費相当額控除後の価格が宅地の7割を超える雑種地に適用するものとする。なお、造成費相当額を控除する必要のある土地であっても、補正を適用する場合は、造成費相当額は控除しないこととする。

市街化調整区域内では、制限宅地を除く宅地及び宅地と同等の雑種地（造成費相当額の控除を要しないもの）に適用するものとする。

附表10 単独利用困難地補正率表（平成30基準年度より）

補正率
0.10

- ① 本補正率表は、宅地及び宅地比準土地に適用するものとする。なお、造成費相当額を控除する必要のある土地であっても、補正を適用する場合は、造成費相当額は控除しないこととする。
- ② 画地計算法のうち、不整形地補正、がけ地補正、無道路地補正とは重複して適用しない。

附表11 地区計画不適合地補正率表（平成30基準年度より）

補正率
0.50

- ① 本補正率表は、市街化区域内の宅地及び宅地比準土地（市街化区域農地を除く）に適用するものとする。なお、造成費相当額を控除する必要のある土地であっても、補正を適用する場合は、造成費相当額は控除しないこととする。
- ② 画地計算法のうち、不整形地補正、がけ地補正、無道路地補正とは重複して適用しない。

附表12 広大地補正率表（令和3基準年度より）

画地地積（※1）		補正率
3,000 m <sup>2</sup> 未満		1.00
3,000 m <sup>2</sup> 以上	4,000 m <sup>2</sup> 未満	0.97
4,000 m <sup>2</sup> 以上	5,000 m <sup>2</sup> 未満	0.96
5,000 m <sup>2</sup> 以上	6,000 m <sup>2</sup> 未満	0.95
6,000 m <sup>2</sup> 以上	7,000 m <sup>2</sup> 未満	0.94
7,000 m <sup>2</sup> 以上	8,000 m <sup>2</sup> 未満	0.93
8,000 m <sup>2</sup> 以上	9,000 m <sup>2</sup> 未満	0.92
9,000 m <sup>2</sup> 以上	10,000 m <sup>2</sup> 未満	0.91
10,000 m <sup>2</sup> 以上		0.90

※1 不整形な土地の場合、開発が想定される単位としての地積

(注) 本補正率表は、下記①～④の全てに該当する場合に適用するものとする

- ① 評価方法が市街地宅地評価法（路線価）を用いる土地に適用する。
- ② 画地地積が3,000 m<sup>2</sup>以上で、原則として未利用の土地とする。
- ③ 固定資産用途地区が普通住宅地区または併用住宅地区に適用する。
- ④ 本補正率表は宅地または宅地と同等の雑種地（造成費相当額の控除を要しないもの）に適用するものとする。

附表 1 3 制限宅地補正率表

補正率	
平成 24 基準年度より	平成 21 基準年度まで
0.70	0.60

附表 1 4 液状化補正率表（令和 6 基準年度より）

対象となる土地	補正率
<ul style="list-style-type: none"> <li>・り災証明書で全壊と判定された家屋が存在し、とくに著しい地盤被害が認められる土地</li> <li>・大規模な陥没等が認められ、敷地全体が長期間使用不能となった土地</li> </ul>	0.7
<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね大規模半壊以上の被害を受けた家屋が集中し、とくに被害の大きかった地域内の土地</li> </ul>	0.8
<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね半壊以上の被害を受けた家屋が集中する地域内の土地</li> </ul>	0.9
上記以外 <ul style="list-style-type: none"> <li>・り災証明書で半壊以上と判定された家屋が存在する土地</li> <li>・住宅用地以外で著しい地盤被害が認められる土地</li> </ul>	0.9

(注) 地域を指定した補正については、市街化宅地評価法適用地区の場合、半壊以上の住家が複数面した路線を抽出、検証し、指定した路線に面した土地について、本来の評価額に補正率を適用する。その他の宅地評価法地区の場合は、半壊以上の住家が集中する地域を面で抽出し、その地域内にある土地について本来の評価額に補正率を適用する。

対象地域から外れていても、り災証明書で半壊以上の判定が出ている住家、減免判定時の調査で半壊同等以上の被害が認定された非住家が建っている土地には個別に補正を適用する。

附表 1 5 土地区画整理地目変更補正率計算式（令和 6 基準年度より）

補正率 = 仮換地地積（小数点以下切り捨て） ÷ 従前地登記地積

※従前地地積に対する仮換地地積の割合（地積割合）を求め、小数点第 3 位以下を切り捨てた値とする。

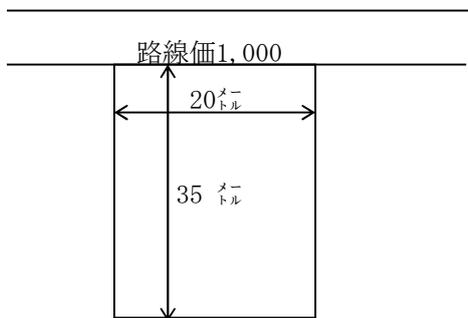
(例) 従前地登記地積 2,026 m<sup>2</sup> 仮換地地積 150 m<sup>2</sup> の場合  
 $150 \div 2,026 = 0.074037\dots$  → 補正率 = 0.07

画地計算法  
例題 1 ~ 1 4

例題

奥行価格補正割合法

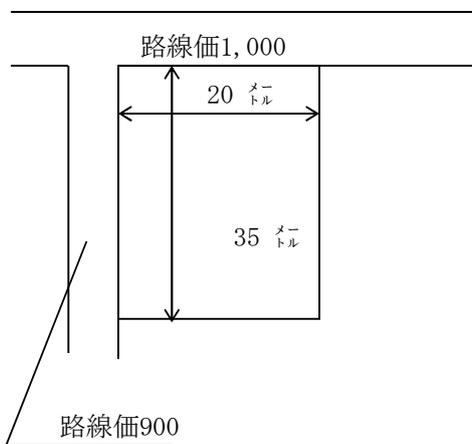
例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \text{(路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) & \text{1平方メートル当たり} = 1,000 \times 0.97 \\
 & \text{評点数} = 970 \\
 & \text{(1平方メートル当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\
 (2) & \text{評点数} = 970 \times (20 \times 35) \\
 & = 679,000
 \end{aligned}$$

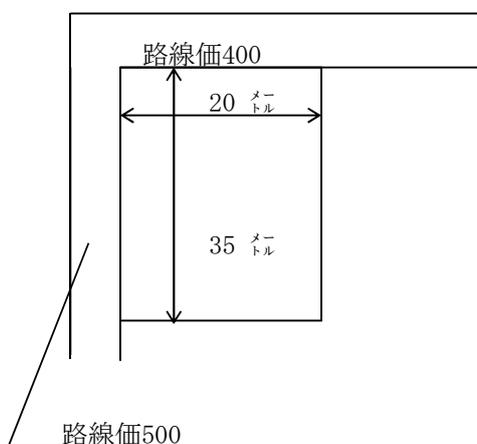
側方路線影響加算法

例題2 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) & \text{基本1平方メートル当たり評点数} = 1,000 \times 0.97 \\
 & = 970 \\
 & \text{(側方路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\
 (2) & \text{加算1平方メートル当たり評点数} = 900 \times 1.00 \times 0.08 \\
 & = 72 \\
 & \text{(1)} \quad \text{(2)} \\
 (3) & \text{1平方メートル当たり評点数} = 970 + 72 \\
 & = 1,042 \\
 & \text{(1平方メートル当たり評点数)} \quad \text{(地積)} \\
 (4) & \text{評点数} = 1,042 \times (20 \times 35) \\
 & = 729,400
 \end{aligned}$$

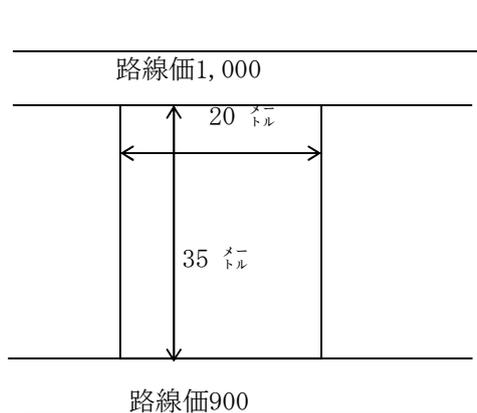
例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地）の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) \text{基本1平方メートルあたり評点数} &= 500 \times 1.00 = 500 \\
 & \text{(側方路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の奥行} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\
 (2) \text{加算1平方メートルあたり評点数} &= 400 \times 0.97 \times 0.04 = 15 \\
 (3) \text{1平方メートルあたり評点数} &= 500 + 15 = 515 \\
 (4) \text{評点数} &= 515 \times (20 \times 35) = 360,500
 \end{aligned}$$

### 二方路線影響加算法

例題4 普通商業地区における路線価1,000点、二方路線価900点の場合の計算例



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) \text{基本1平方メートルあたり評点数} &= 1,000 \times 0.97 = 970 \\
 & \text{(二方路線価)} \left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の奥行} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\
 (2) \text{加算1平方メートルあたり評点数} &= 900 \times 0.97 \times 0.05 = 43 \\
 (3) \text{1平方メートルあたり評点数} &= 970 + 43 = 1,013 \\
 (4) \text{評点数} &= 1,013 \times (20 \times 35) = 709,100
 \end{aligned}$$

例 題

三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、二方路線価800点の

場合の計算例

路線価1,000

20メートル

35メートル

路線価800

路線価900

(正面路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 = 1,000  $\times$  0.97 = 970

(側方路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$

(2) 側方路線1平方メートル当たり評点数 = 900  $\times$  1.00  $\times$  0.08 = 72

(二方路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{二方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$

(3) 二方路線1平方メートル当たり評点数 = 800  $\times$  0.97  $\times$  0.05 = 38

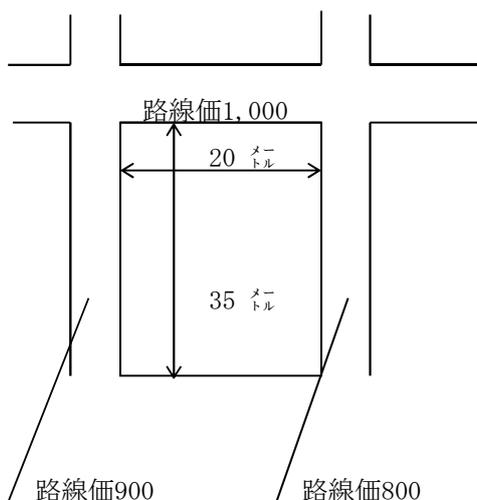
(1) (2) (3)

(4) 1平方メートル当たり評点数 = 970 + 72 + 38 = 1,080

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

(5) 評点数 = 1,080  $\times$  (20  $\times$  35) = 756,000

例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例



(正面路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$

(1) 基本1平方メートル当たり評点数 = 1,000  $\times$  0.97 = 970

(側方1路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$

(2) 側方路線1平方メートル当たり評点数 = 900  $\times$  1.00  $\times$  0.08 = 72

(側方2路線価)  $\left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路} \\ \text{線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$

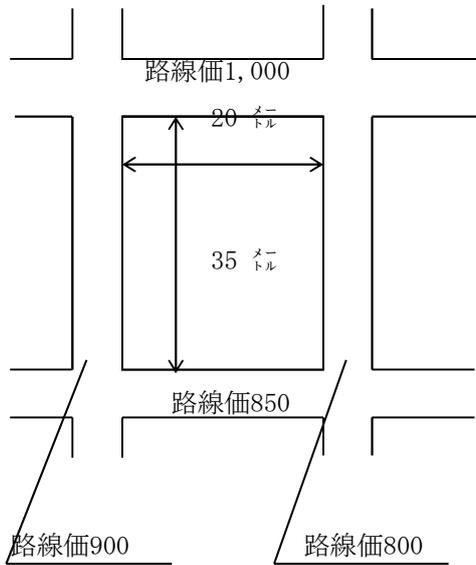
(3) 側方路線1平方メートル当たり評点数 = 800  $\times$  1.00  $\times$  0.08 = 64

(4) 1平方メートル当たり評点数 = (1) (2) (3) = 970 + 72 + 64 = 1,106

(5) 評点数 = (1平方メートル当たり評点数)  $\times$  (地積) = 1,106  $\times$  (20  $\times$  35) = 774,200

例 題

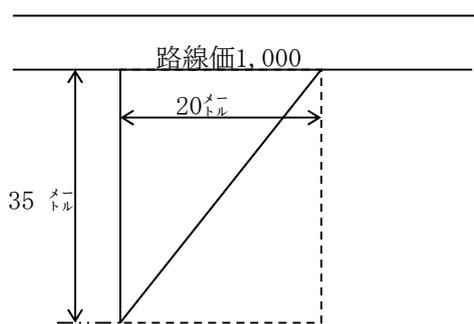
例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、二方路線価850点の場合の計算例



	$\left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$
(正面路線価)	
(1)基本1平方メートル当たり評点数	$=1,000 \times 0.97 = 970$
(側方1路線価)	$\left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$
(2)側方路線1平方メートル当たり評点数	$=900 \times 1.00 \times 0.08 = 72$
(側方2路線価)	$\left[ \begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$
(3)側方路線1平方メートル当たり評点数	$=800 \times 1.00 \times 0.08 = 64$
(二方路線価)	$\left[ \begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[ \begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$
(4)二方路線1平方メートル当たり評点数	$=850 \times 0.97 \times 0.05 = 41$
	(1) (2) (3) (4)
(5)1平方メートル当たり評点数	$=970 + 72 + 64 + 41 = 1,147$
(1平方メートル当たり評点数)	(地積)
(6)評点数	$=1,147 \times (20 \times 35) = 802,900$

不整形地の宅地等評点算出法

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



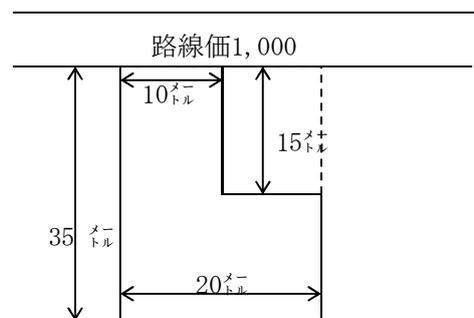
本図の場合においては、面積は350 平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地面積は700 平方メートルであるから、不整形地補正率は0.80である。(間口狭小補正率1.00、奥行長大補正率1.00)

$$\begin{matrix} \text{(間口狭小)} & \text{(奥行長大)} & & \text{(間口狭小)} & \text{(不整形地)} \\ 1.00 & \times & 1.00 & > & 1.00 & \times & 0.80 \end{matrix}$$

	(路線価)	(奥行価格補正率)	(不整形地補正率)
—— 不整形地	(1) 1平方メートル当たり	=1,000	$\times 1.00 \times 0.80$
----- 想定整形地	評 点 数	=800	

	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)
(2) 評 点 数	=800	$\times (20 \times 35 \times 1/2)$
	=280,000	

例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例



本図の場合においては、面積は550 平方メートルであり、間口距離は10メートルであるから、平均的な奥行距離は55メートルであるが、想定整形地の奥行が35メートルであるから、この場合は35メートルとする。想定整形地面積は700 平方メートルであるから、不整形地補正率は0.96である。(間口狭小補正率1.00、奥行長大補正率0.99)

$$\begin{matrix} \text{(間口狭小)} & \text{(奥行長大)} & & \text{(間口狭小)} & \text{(不整形地)} \\ 1.00 & \times & 0.99 & > & 1.00 & \times & 0.96 \end{matrix}$$

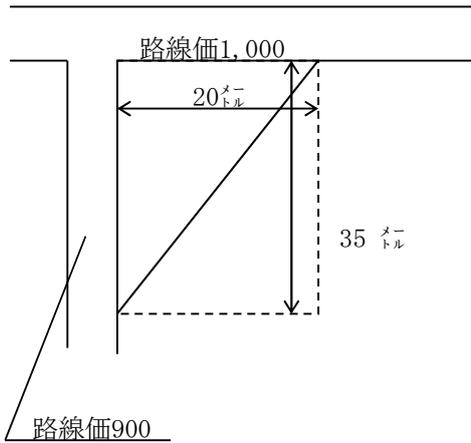
	(路線価)	(奥行価格補正率)	(不整形地補正率)
—— 不整形地	(1) 1平方メートル当たり	=1,000	$\times 0.97 \times 0.96$
----- 想定整形地	評 点 数	=931	

	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)
(2) 評 点 数	=931	$\times 550$
	=512,050	

例 題

例題 1 0 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行うものである。（間口狭小補正率1.00、奥行長大補正率1.00）



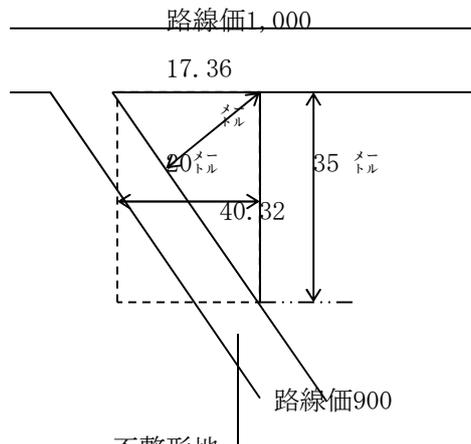
—— 不整形地  
 ..... 想定整形地

正面の平均奥行 = 17.50  
 側方の平均奥行 = 10.00

(間口狭小)	(奥行長大)	(間口狭小)	(不整形地)	
1.00	× 1.00	>	1.00	× 0.80
			(正面路線価)	(奥行価格補正率)
(1)基本1平方メー	=1,000		× 1.00	〔側方路 線影響 加算率〕
トル当たり評点数	=1,000			
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)		
(2)加算1平方メー	=900	× 0.99	× 0.08	
トル当たり評点数	=71			
	(1)	(2)	(不整形地補正率)	
(3)1平方メートル	= (1,000 + 71)	× 0.80		
当たり評点数	=856			
	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)		
(4)評点数	=856	×	(20×35×1/2)	
	=299,600			

例題 1 1 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行うものである。（間口狭小補正率1.00、奥行長大補正率1.00）



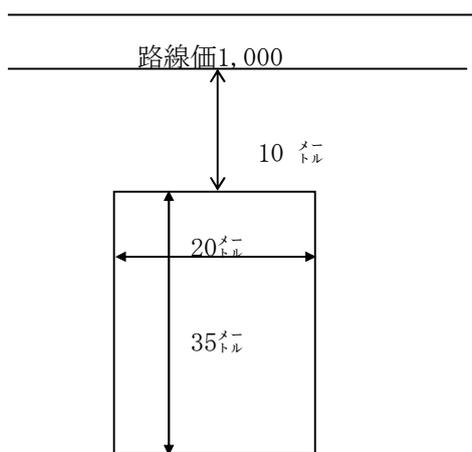
—— 不整形地  
 ..... 想定整形地

正面の平均奥行 = 17.50  
 側方の平均奥行 = 8.68

(間口狭小)	(奥行長大)	(間口狭小)	(不整形地)	
1.00	× 1.00	>	1.00	× 0.80
			(正面路線価)	(奥行価格補正率)
(1)基本1平方メー	=1,000		× 100	〔側方路 線影響 加算率〕
トル当たり評点数	=1,000			
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)		
(2)加算1平方メー	=900	× 0.97	× 0.08	
トル当たり評点数	=69			
	(1)	(2)	(不整形地補正率)	
(3)1平方メートル	= (1,000 + 69)	× 0.80		
当たり評点数	=855			
	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)		
(4)評点数	=855	×	(20×35×1/2)	
	=299,250			

無道路地の評点算出法

例題 1 2 無道路地（普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例）（平成12基準年度より）

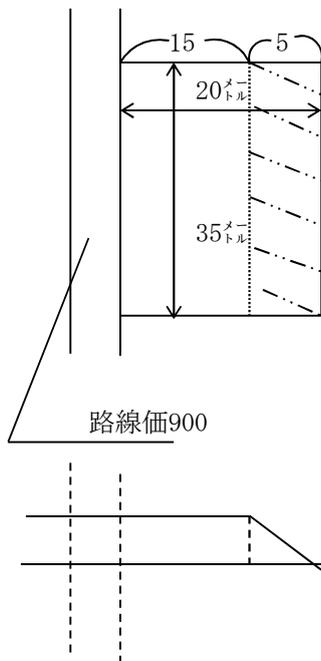


本図のように、無道路地の奥行と無道路距離を合算した距離（35+10=45メートル）に係る奥行価格補正率に道路開設補正率と無道路地補正率（一律0.60）により補正を行うものである。

	(想定正面路線価)	[ 奥行45メートルの場合の 奥行価格補正率 ]
(1) 基本1平方メートル当たり評点数	= 1,000	× 0.91
(2) 通路開設補正率	= 0.9	
(3) 無道路地補正率	= 0.6	
	(1) (2) (3)	
(4) 1平方メートル当たり評点数	= 910 × 0.9 × 0.6	
		(1平方メートル当たり評点数) (地積)
(5) 評点数	= 491 × (20 × 35)	
		= 343,700

がけ地補正

例題 1 3 普通商業地区における正面路線価900点、がけ地のある画地の場合の計算例

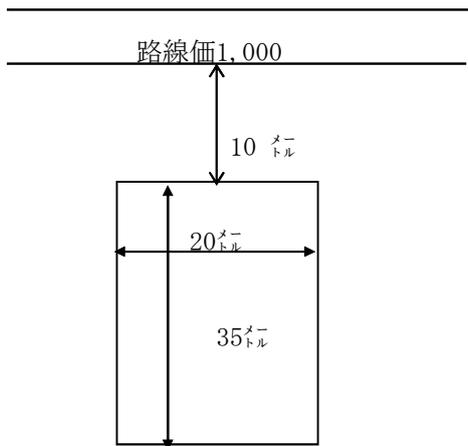


	(正面路線価)	[ 奥行20メートルの場合の 奥行価格補正率 ]
(1) 基本1平方メートル当たり評点数	= 900	× 1.00
(2) がけ地の地積割合	=	$\frac{(35 \times 5)}{(35 \times 20)}$ (がけ地地積 / 画地総地積)
		= 0.25
		がけ地補正率 = 0.9
(3) 1平方メートル当たり評点数	= 900 × 0.9	
		(1平方メートル当たり評点数) (地積)
(4) 評点数	= 810 × (20 × 35)	
		= 567,000

例題

無道路地の評点算出法（平成9基準年度のみ）

例題1 4 無道路地（普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例）



無道路地の奥行（35メートル）に係る奥行価格補正率（0.95）と  
 奥行距離（10メートル）に係る無道路地通減率（0.66）により  
 補正を行うものである。

(想定正面路線価)	[	奥行35メートルの場合の 奥行価格補正率	]
(1) 基本1平方メートル当たり評点数	=	1,000	× 0.95
(2) 無道路地補正率	=	0.66	
(3) 1平方メートル当たり評点数	=	950 × 0.66	
	=	627	
		(1平方メートル当たり評点数)	(地積)
(4) 評点数	=	627	× (20 × 35)
	=	438,900	

### 第3節 田 及 び 畑

## 第3節 田 及 び 畑

### 第1 評価上の分類

田及び畑（以下「農地」という。）は次により分類する。

#### 1. 一般農地

農地のうち、次の介在農地、市街化区域農地、勧告遊休農地を除いたものをいう。

#### 2. 介在農地

介在田・畑として一般農地と異なる評価法を適用する農地の範囲は次のとおりである。

- (1) 農地法第4条第1項および第5条第1項の規定によって、農地以外のもの（以下「宅地等」という。）に転用することについて許可を受けた農地
- (2) 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項または第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない農地で宅地等への転用が確実に認められる農地
- (3) 地方税法施行令附則第13条に定める農地
  - ア 耕作以外の用に供するため土地収用法その他の法律によって収用され、又は使用された農地（これらに関する農地法第3条第1項に規定する権利（所有権を除く。）が収用され、又は使用されたものを含む。）
  - イ 都市計画法第7条第1項の市街化区域内にある農地で農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の届出がされたもの。
  - ウ その他地方税法施行規則附則第8条に規定する農地
- (4) その他の農地で宅地等への転用が確実に認められる農地

#### 3. 市街化区域農地

市街化区域農地とは、地方税法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいい、次に掲げる農地を除いたものをいう。

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区内の農地
- (2) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- (4) 都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- (5) 文化財保護法第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- (6) 地方税法第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

勧告遊休農地とは、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。

## 第2 一般農地

一般農地の評価は、各筆の農地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の農地の価額を求める方法によるものとする。

### 1. 評価の方法

字ごとに区分した地域に田、畑別に地勢、土性、水利等の状況により等級を設定し、その等級ごとに標準田、畑を選定し、売買価額、土地精通者価額を参考に標準田、畑の正常売買価額を求め10アール（1000 m<sup>2</sup>）当たり評点数を定める。

適正な時価の評定においては、総務大臣が定める限界収益修正率（0.55）（注1）を乗じて求め次に当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて各筆の農地の価額を求める。

評価は原則として1枚の農地（耕作の単位となっている一面の農地をいう。）ごとに求め、面積により補正（注2）をするものとする。

#### （注1）農地の限界収益修正率

農地の売買は農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることは一般に皆無に近く、小規模農業が一般的である我が国の農業経営においては、買受け農業者はこの買い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（買い足し前の耕作面積では十分稼働することができなかった労働力や機械力などを買い足し分に投入できるので、それだけ農業経営の効率を増進する）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にして成立していると考えられるためである。したがってその売買実例は常に割高に出ることになるが、個々の田畑について実態に即した修正を市町村の判断によって行うことは技術的に非常に難しい上に、その修正が不均衡になるおそれがあるため、一律に限界収益を基礎とする修正を行うこととしている。（現行の修正率は0.55とされている。）

#### （注2）面積補正率

区 分	補 正 率
300m <sup>2</sup> 以上	1.00
100m <sup>2</sup> 以上 300m <sup>2</sup> 未満	0.90
100m <sup>2</sup> 未満	0.80

### 第3 介在農地

介在農地及び市街化区域農地は、宅地等としての潜在的価値を有しており、価格水準は宅地に準じた状況にあるものと考えられるので、付近の宅地等と評価の均衡を図る必要がある。そこで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。

#### 1. 評価の方法

介在農地の評価方法は、次の「市街化区域農地」と同様の評価方法とする。

### 第4 市街化区域農地

市街化区域農地の評価については、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（以下「基本価額」という。）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（注）を控除した価額によってその価額を求める方法による。

#### 1. 評価の方法

ア 類似宅地を選定し、その単位当たり価額を基準として、宅地の評価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。

この場合において、類似宅地が「市街地宅地評価法」による場合は、「画地計算法」を適用し、「その他の宅地評価法」による場合は「その他の宅地評価法」に準じて基本価額を求めるものとする。

イ 次に、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単位当たり造成費相当額を求める。

ウ アによって求めた基本価額からイの単位当たり造成費相当額を控除して当該市街化区域農地の単位当たり価額を求め、当該市街化区域農地の地積を乗じて評価額を算出する。

#### （注）農地の造成費相当額

総務省内かんによる「一定規模、形状の農地に転用するために要する標準的造成費（見込）」から、田においては盛土の高さ100cm、畑においては30cmを採用し令和3基準年度より平坦地と傾斜地を区分した造成費相当額とする。

（平成12年度から平成18年度までは県の通知による標準的造成費（田100cm、畑50cm）、平成21年度から平成30基準年度までは市独自の造成費相当額（田70cm、畑30cm）としていた。）

令和3基準年度より（単位 円/㎡）

田	基準年度	令和3年度	令和6年度
	平坦地	6,700	7,200
	傾斜地	14,500	15,500

平成30基準年度まで

（単位 円/㎡）

田	昭和48年度	昭和51年度	昭和54年度	昭和57年度	昭和60年度	昭和63年度
	1,058	1,400	1,700	2,300	3,000	3,300
	平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成12年度	平成15年度	平成18年度
	4,300	5,350	5,600	6,700	6,000	5,900
	平成21年度	平成24年度	平成27年度	平成30年度		
	7,100	8,000	8,300	8,300		

令和3基準年度より（単位 円/㎡）

畑	基準年度	令和3年度	令和6年度
	平坦地	2,000	2,200
	傾斜地	9,800	10,400

平成30基準年度まで

（単位 円/㎡）

畑	昭和48年度	昭和51年度	昭和54年度	昭和57年度	昭和60年度	昭和63年度
	605	800	1,000	1,300	1,700	1,900
	平成3年度	平成6年度	平成9年度	平成12年度	平成15年度	平成18年度
	2,550	3,250	3,300	3,800	3,400	3,300
	平成21年度	平成24年度	平成27年度	平成30年度		
	3,700	3,900	3,800	3,800		

上記の額が当該基本価額の1/2をこえる場合の造成費相当額は、基本価額の1/2の額とする。  
ただし、市街化調整区域における介在農地の単位当たり価額は、当該基本価額－造成費相当額と当該基本価額×0.70とを比較し、高い方の価額とする。

## 第5 勧告遊休農地

### 1. 評価の方法

勧告遊休農地の評価は、第3節第2の2で求めた一般農地の価額を、総務大臣が定める限界収益率で除して求める方法によるものとする。（平成29年度より）



## 第4節 山 林

## 第4節 山 林

### 第1 評価上の分類

山林は次により分類する。

#### 1. 一般山林

山林のうち、次の宅地のうちに介在する山林、農地のうちに介在する山林、宅地・農地以外の地目の土地に介在する山林、市街地近郊の山林を除いたものをいう。

#### 2. 宅地のうちに介在する山林

宅地のうちに介在する山林とは、宅地と宅地の間に挟まれた小規模な平地林が代表的なものであり、例示として次のようなものが挙げられる。

ア 周辺一帯が宅地で、立地条件、価格事情等からみて、単に林地としての形態をとどめているに過ぎないと認められる平地林。

イ 宅地と一体となってその効用を高めている土地で山林と認定されるもの。

#### 3. 農地のうちに介在する山林

農地のうちに介在する山林とは、農耕地防風林など周囲が農地に囲まれ、一見して取り残されたような山林。

#### 4. 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林とは、雑種地などの土地に介在する山林である。

#### 5. 市街地近郊の山林

市街地近郊の山林とは、宅地成りの傾向の著しい市街地近郊に所在する山林で、山林本来の価格というよりはむしろ宅地としての価格要素を構成するに至った価格を有する山林をいい、例示として次のようなものが挙げられる。

ア 宅地転用が外形的にみて明らかな山林

例えば、宅地転用のため一部盛土や整地が行われているもの、あるいは〇〇建築用地などの表示がなされていて宅地転用が確実とみられる状態にあるもの。

イ 宅地造成の結果、取り残されたいわゆる「法（のり）」的な林地

なお、このような土地については、その規模、形態、付近の状況等からみて地目の認定を山林としないで雑種地として評価する場合も考えられる。

### 第2 評価の方法

#### 1. 一般山林

一般山林の評価は、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で次の順序によって行う。

ア 状況類似地区を区分する。

イ 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。

ウ 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。

エ 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設する。

## 2. 宅地のうちに介在する山林（以下「介在山林」という。）

ア 介在山林が、「市街地宅地評価法」によって評価が行われている地域にある場合には、評価しようとする介在山林の接する街路の路線価を基礎に用いて画地計算をして、介在山林が宅地とした場合の価額を求め、当該介在山林を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該介在山林の評価額を算出する。

この場合における控除後の価額は、単位地積当たり価額の70%とする。

イ 介在山林が、「その他の宅地評価法」によって評価が行われている地域にある場合には、評価しようとする介在山林の宅地のうちから当該介在山林と立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その単位地積当たり価額を基準とした価額に当該介在山林の地積を乗じた額から、当該介在山林を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該介在山林の評価額を算出する。

この場合における控除後の価額は、単位地積当たり価額の70%とする。

ウ 介在山林が、がけの法地部分で、がけ法地の所有者と平坦地部分の所有者が異なる場合や利用状況・地積の構成等から一画地認定することが適正でない場合、次の補正率表を適用し、付近の宅地に比準して評価する。（平成15基準年度より）

土地の現況による分類	傾斜度による分類	補正率
平地林	5° 未満	0.70
宅地化可能地	5° 以上 15° 未満	0.30
宅地化不可能地	15° 以上	0.10

エ 介在山林が、家屋の防風林の目的に利用されている等将来にわたって宅地転用の見込みがない場合には、適宜比準（減額）して評価額を算出する。

## 3. 農地のうちに介在する山林

農地のうちに介在する山林は、一般的には農耕地防風林などの目的に利用され将来にわたって耕地利用の見込みがないものであると考えられるので、このような状況にある介在山林については隣接する一般農地の価額を基礎とし、介在山林の利用状況などを考慮して適宜比準して評価額を算出する。

## 4. 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

これについては、宅地のうちに介在する山林の評価の方法と同様の方法で付近の土地の価額に比準して評価額を算出する。

## 5. 市街地近郊の山林

市街化区域農地の評価方法の規定が宅地介在農地の評価方法のそれと同様であることから、市街地近郊の山林についても前記1. 宅地のうちに介在する山林と同様の評価方法によって評価するものとする。

## 第3 砂防指定地

## 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を2分の1とする補正を適用して、その価額を求める。（平成30基準年度より）



## 第5節 鉦 泉 地

## 第5節 鉱泉地

### 第1 評価上の分類

鉱泉地とは「鉱泉のゆう出口及びその維持に必要な土地」をいう。また、ここでいう「鉱泉」とは、原則として、温泉法（昭和23.7.10法125）第2条第1項でいう「温泉」とその定義を同じくするものとする。

### 第2 評価の方法

#### 1. 平成9基準年度までの価格（平成11年度改正前の評価基準による評価方法）

一般の鉱泉地は、自治大臣が定める基本価額に温泉地指数とゆう出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の価額を求めることとする。

（算式）

$$\text{鉱泉地の価格} = \text{基本価額} \times \text{温泉地指数} \times \text{ゆう出量指数}$$

(ア)                      (イ)                      (ウ)

#### ア 基本価額

温泉地指数・ゆう出量指数がいずれも1.00の鉱泉地の価額として自治大臣が定めるものであり、平成6年度から360万円とされる。

#### イ 温泉地指数

温泉地指数は、温泉地の経済的・社会的な地位を指数化したものであるが、「温泉地指数表」に掲げる温泉地については同表に掲げる指数により、その他の温泉地については「温泉地指数表」に掲げる指数を基礎とし、当該温泉地とその他の温泉地との間における景況等の相違を総合的に考慮して、都道府県知事が評価替えごとに定める指数によるものとする。

温泉地指数表

都道府県名	温泉地名	指数
栃木県	塩原温泉	1.10
新潟県	越後湯沢温泉	1.00
長野県	上諏訪温泉	1.80
静岡県	熱海温泉	5.00
静岡県	伊東温泉	3.00
大分県	別府温泉	3.00

新潟県知事が定める指数(抄) ※平成9年度

市町村名	温泉地名	指数
旧新津市	新津温泉	0.10
旧白根市	白根温泉	0.10
旧巻町	湯の腰温泉	0.10
旧岩室村	岩室温泉	0.69

#### ウ ゆう出量指数

ゆう出量指数は、当該鉱泉地の1分間当たりのゆう出量による指数に温度に応ずるゆう出量補正率表に掲げる補正率を乗じて得られる指数によるものとする。

1分間あたりのゆう出量による指数表(抄)

ゆう出量(ℓ)	指数
：	：
9未満	0.30
：	：
9以上 16未満	0.35
：	：
59以上 67未満	0.90
：	：
67以上 79未満	1.00
：	：

ゆう出量(ℓ)	指数
：	：
(未利用の鉱泉地)	0.30
：	：

温度に応ずるゆう出量補正率表

温 度	補正率
25℃未満	0. 20
25℃以上 30℃未満	0. 35
30℃以上 35℃未満	0. 50
35℃以上 40℃未満	0. 65
40℃以上 45℃未満	0. 80
45℃以上 50℃未満	0. 90
50℃以上 55℃未満	1. 00
55℃以上 60℃未満	1. 05

温 度	補正率
60℃以上 65℃未満	1. 10
65℃以上 70℃未満	1. 15
70℃以上 75℃未満	1. 20
75℃以上 80℃未満	1. 25
80℃以上 85℃未満	1. 30
85℃以上 90℃未満	1. 35
90℃以上 95℃未満	1. 40
95℃以上	1. 45

## 2. 平成12基準年度からの評価

平成12基準年度からの鉱泉地の評価は、次により価額を求めるものとする。

(算 式)

$$\text{鉱泉地の価格} = \text{基準年度の前年度の価額} \times \text{近傍宅地の価額の変動率}$$

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

## 3. 平成21基準年度からの評価

平成12基準年度からの評価同様とする。ただし、新たに鉱泉地となった土地又はこの方法により評価することが適当でないと認められる場合は、状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求めるものとする。また、湯温・ゆう出量等に急激な変化が生じたことにより当該方法による価額が適当でないと認められる場合は必要に応じ当該価額に増減する額を加算又は控除して価額を求めるものとする。

なお、こ湯又は未利用の鉱泉地については、当該価額をその実情に応じ減額して求めるものとする。

鉱泉のゆう出口及びその維持に必要な土地の面積は1坪 (3.30㎡) とする。



## 第6節 原 野

## 第6節 原 野

### 第1 評価上の分類

原野は、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生息する土地をいう。

### 第2 評価の方法

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、形状、その利用状況等を考慮し、以下の区分で評価するものとする。

#### 1. 宅地に比準する原野

宅地に介在する原野は、原野が宅地とした場合の価額を求め、当該原野を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該原野の評価額を算出する。

この場合における控除後の価額は、単位地積当たり価額の70%とする。

#### 2. 一般農地に比準する原野

農地に介在する原野は、当該原野の位置及び利用状況を考慮し、隣接または近接する一般農地に比準するものとして、「農地のうちに介在する山林」の評価に準じて評価する。

## 第7節 池 沼

## 第7節 池 沼

### 第1 評価上の分類

池沼は、一般に水の貯留地をいうもので、貯水池、ダム建設による水没地、養魚池等がある。

### 第2 評価の方法

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、その利用状況等を考慮し、以下の区分で評価するものとする。なお、工場の敷地内にある貯水池については、原則、当該工場敷地の価額と同等の額によって、その価額を求める方法によることとする。

#### 1. 宅地に比準する池沼

宅地に介在する池沼は、池沼が宅地とした場合の価額を求め、当該池沼を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額（注）を控除した額に基づいて当該池沼の評価額を算出する。

（注）池沼の造成費相当額

ア 平成21基準年度までの取扱い

この場合における造成費相当額は、単位地積当たり価額の30%とする。

イ 平成24基準年度からの取扱い

この場合における造成費相当額は、当該池沼を宅地に転用する場合、盛土高200cmを用いる。

ただし、単位地積当たり価額の1/2がこれを下回る場合は価額の1/2を造成費相当額とする。

（単位 円/m<sup>2</sup>）

造成費相当額	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
	16,000	23,200	25,900	27,700	29,600

#### 2. 一般農地に比準する池沼

農地に介在する池沼は、当該池沼の位置及び利用状況を考慮し、隣接または近接する一般農地に比準するものとして、「農地のうちに介在する山林」の評価に準じて評価する。

## 第8節 雜 種 地

## 第8節 雑種地

### 第1 評価上の分類

雑種地は、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであり、その利用状況は比較的宅地に類似するものから農地、山林的なものまで多岐にわたる。そこで現況に応じ次によって分類し、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) 鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）
- (3) 鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、芝草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡等(1)、(2)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

ゴルフ場等用地のうち「これらに類似する施設の用に供する土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場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。

なお、ここにいう施設は比較的広汎で、かつ、付近の土地と独立して評価することが適当と認められるものであり、造成規模、利用状況によっては「宅地」、「その他の雑種地」の評価の方法が妥当と思われる場合はそれぞれの評価方法による。

#### 1. 評価の基本

ゴルフ場等用地の評価は、原則として、当該ゴルフ場等を開設するにあ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を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法による。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成費が不明のときは、付近の土地の価額また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。

#### 2. 評価の方法

##### (1) ゴルフ場用地

###### ア 取得価額の算定

取得価額は、次により算定した額によるものとする。

- (ア) ゴルフ場のうち、次の(イ)に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費等）、登記に要する費用及び公租公課等を除く。以下同じ。）に「宅地の評価割合」を乗じて得た額。

ここで「宅地の評価割合」とは当該ゴルフ場所在市町村における宅地の評価額の売買実例価額等に対する割合をいうものであること。なお、当該割合は宅地の評価額を基準としてゴルフ場用地の評価額を求めるために乗ずるものであり、平成6年度の評価替え以降、宅地の評価について当分の間地価公示価格等の7割程度を目途とするものと定められたことに伴い当分の間7割となる。（(イ)において同じ。）

- (イ) ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動があつたことにより、当該土地の取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又は、その取得に要した費用の額が不明なゴルフ場にあつては、次のA又はBのいずれかの額

- A 次のBに該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価格等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて得た額
- B その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下市街地近郊ゴルフ場）という）にあつては、次の算式により算定した額

【算式】

$$\begin{array}{l}
 \text{ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額} \quad \times \quad \text{ゴルフ場用地の地積} \\
 \times \quad \text{ゴルフ場用地を宅地に造成することとした場合において公共用地その他宅地以外の用途に供されることとなることが見込まれる土地以外の土地の地積の当該ゴルフ場用地の総地積に対する割合（以下「潰れ地以外の土地の割合」という。）} \\
 \text{—} \quad \text{ゴルフ場と同一の規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要とされる造成費（以下「山林に係る宅造費」という。）} \quad \times \quad \text{宅地の評価割合}
 \end{array}$$

- (注) a 市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものである。
- b 「潰れ地以外の土地の割合」は、原則として、市町村において地域性、周囲の環境、当該市町村の宅地開発に係る指導要綱等から求めた割合を用いるものである。なお、この場合において、当該市町村における潰れ地以外の土地の割合が不明のときは、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合である5割程度を参考として市町村において求めた割合（実情に応じ、これと異なる割合となることもある。）を用いるものである。
- c 「山林に係る宅造費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるので、それらを考慮して、原則として、市町村において求めた額によるものである。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、又は山林に係る宅造費が不明なときは、山林に係る平均的宅造費 [9,930円/㎡] を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によるものである。

イ ゴルフ場の造成費

ゴルフ場の造成費は、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。

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 [丘陵コースにあつては、1,000円/㎡、林間コースにあつては、840円/㎡] を参考として市町村において求めた額（実情に応じこれと異なる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

ウ 位置、利用状況等による補正

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場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ためのものである。

(2) 遊園地等用地

「ゴルフ場用地」の評価に準ずる。

### 第3 鉄軌道用地

(1) 鉄軌道用地とは、(2)に定めるものを除き、次に掲げるものをいう。

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

イ 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・積卸し場の用に供する土地

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

(2) 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。

ア 複合利用建物（鉄道又は軌道による運送の用（以下「運送の用」という。）に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下「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若しくは運送以外の用にのみ供する建物（以下「複合利用建物等」という。）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。）

(3) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次によるものとする。

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。（2(2)において同じ。）

(7) 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㎡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㎡未満の建物は、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。（2(2)において同じ。）

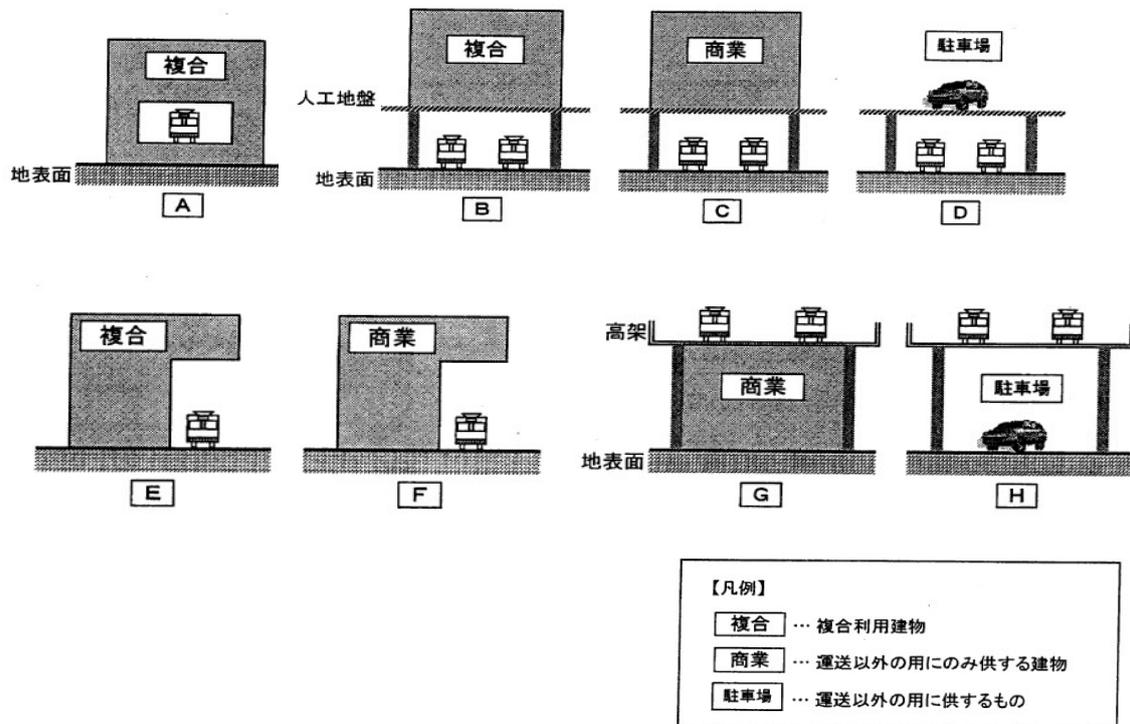
#### 1. 評価の基本

(1) 鉄軌道用地の評価は、(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って、その価額を求めるものとする。

(2) 複合利用鉄軌道用地の評価は、2(2)に定める方法のものとする。

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2節に定める方法によるものとする。

▽ 複合利用鉄軌道用地の例



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 <sup>2</sup> 以上	2,500 m <sup>2</sup> 未満
40,000 m <sup>2</sup> 以上 50,000 m <sup>2</sup> 未満	2,000 m <sup>2</sup> 未満
30,000 m <sup>2</sup> 以上 40,000 m <sup>2</sup> 未満	1,500 m <sup>2</sup> 未満
20,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 未満
10,000 m <sup>2</sup> 以上 20,000 m <sup>2</sup> 未満	500 m <sup>2</sup> 未満
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	250 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	100 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 未満	50 m <sup>2</sup> 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) 鉄軌道用地の評価方法

鉄軌道用地に沿接する土地について、当該鉄軌道用地を評価するための平均的な単位当たり価額を求め、その3分の1の額をもって当該鉄軌道用地の単位当たり価額とし、これを当該鉄軌道用地の地積に乗ずることによって価額を求めるものである。

鉄軌道用地を評価するための平均的な単位当たりの価額すなわち当該鉄軌道用地に沿接する土地の平均価額を求めるに際しては、沿接する土地の地目、価額の相違するごとにその沿接する土地を区分し、その区分した土地ごとの価額及び当該区分された鉄軌道用地の地積率等を総合的に考慮して算出する。

この区分については次によることとする。

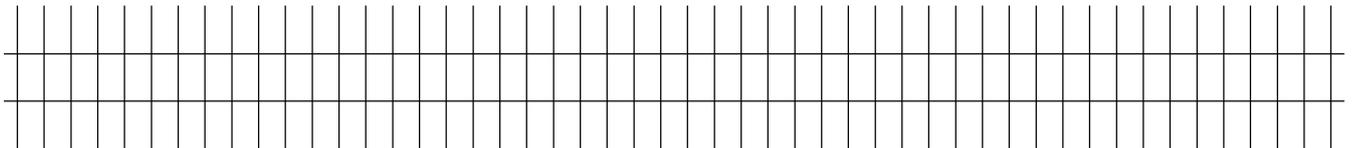
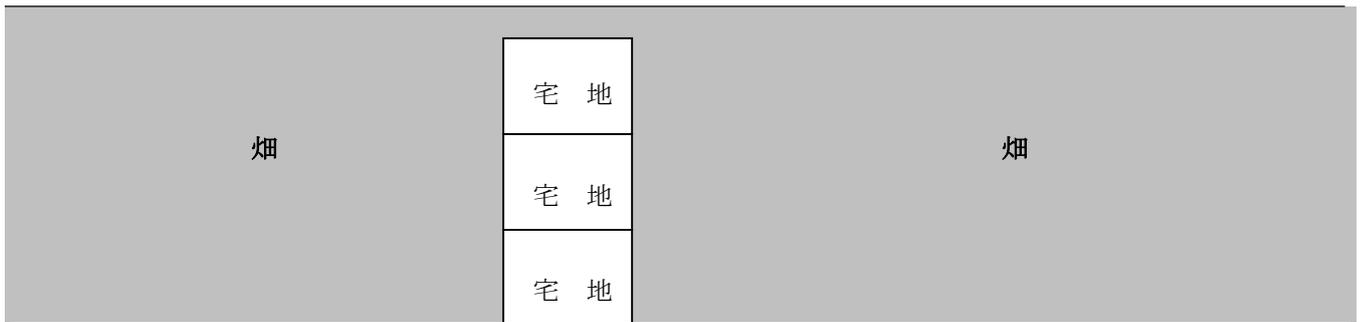
- ア その沿接する土地の区分に当たっては、地目ごとに、また必要があれば、例えば宅地の場合には用途地区ごとに区分する。
- イ その区分した土地ごとの価額は、当該沿接する土地の平均単位当たり価額とするが、必要があれば、沿接する土地の状況によっては、その後背地の価額も考慮した場合の平均単位当たり価額とする。
- ウ 鉄軌道用地に沿接する土地が小規模である場合又は散在している場合は、その背後の代表的な地目の区分とする。（設例1、2参照）
- エ 沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かいの地目の区分による。（設例3参照）
- オ 鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合、河川等の側の鉄軌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の区分にしたがう。（設例4参照）
- カ 沿接している土地に路線価が敷設されている場合は、その路線ごとに地積率を計測し、代表的な地目で区分する。

$$\text{評価額} = \boxed{\begin{array}{c} \text{鉄軌道用地に沿接する土地} \\ \text{の単位地積当たり評価額 (A)} \end{array}} \times \frac{1}{3} \times \text{総地積}$$

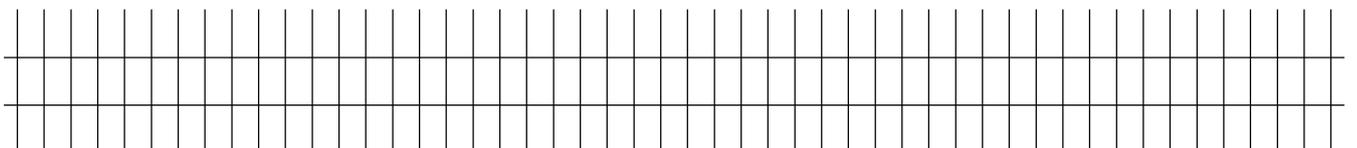
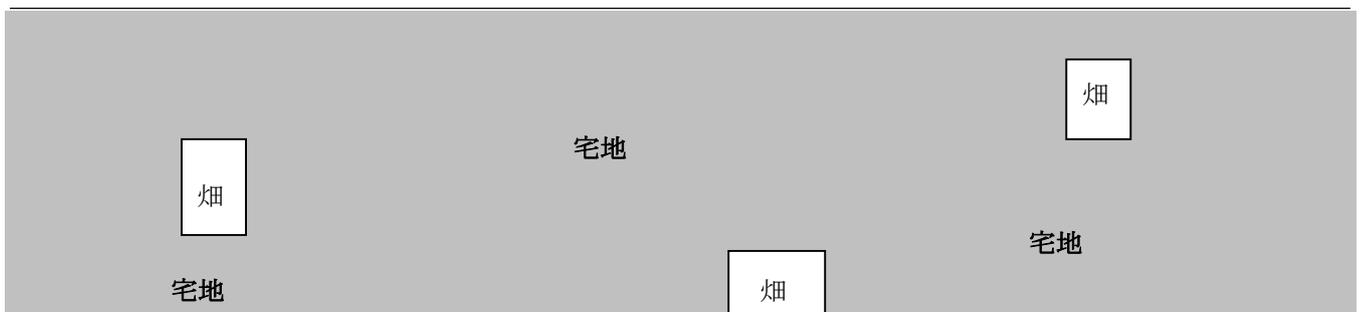
$$A = \left[ \begin{array}{c} \text{各沿接地目別単位地積} \\ \text{当たり平均評価額} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{c} \text{当該地目の地積率} \\ \text{(又は側面長割合)} \end{array} \right] \text{の総和} \quad ※1$$

※1 平成24基準年度までは側面長割合（各沿接地目別側面長を全側面長で除したもの）により鉄軌道用地の評価額を算出していたが、平成27基準年度より地積率（各沿接地目別の鉄軌道用地の地積を当該鉄軌道用地の全地積で除したもの）により算出している。

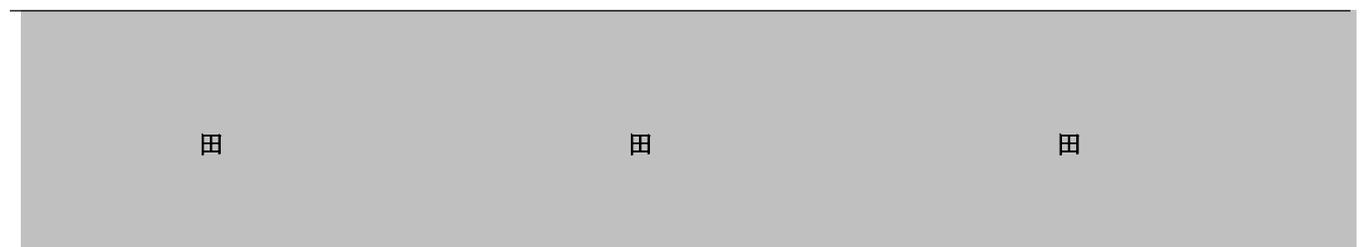
〔設例1〕畑で区分する。



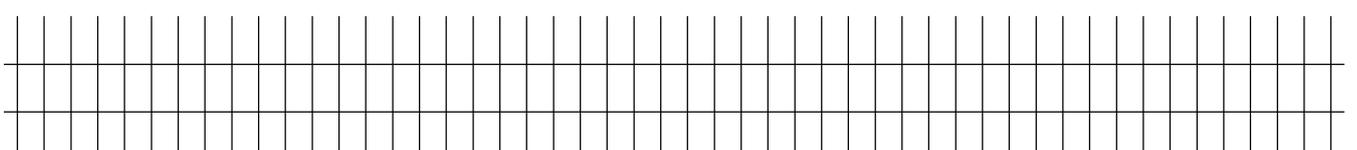
〔設例2〕宅地で区分する。



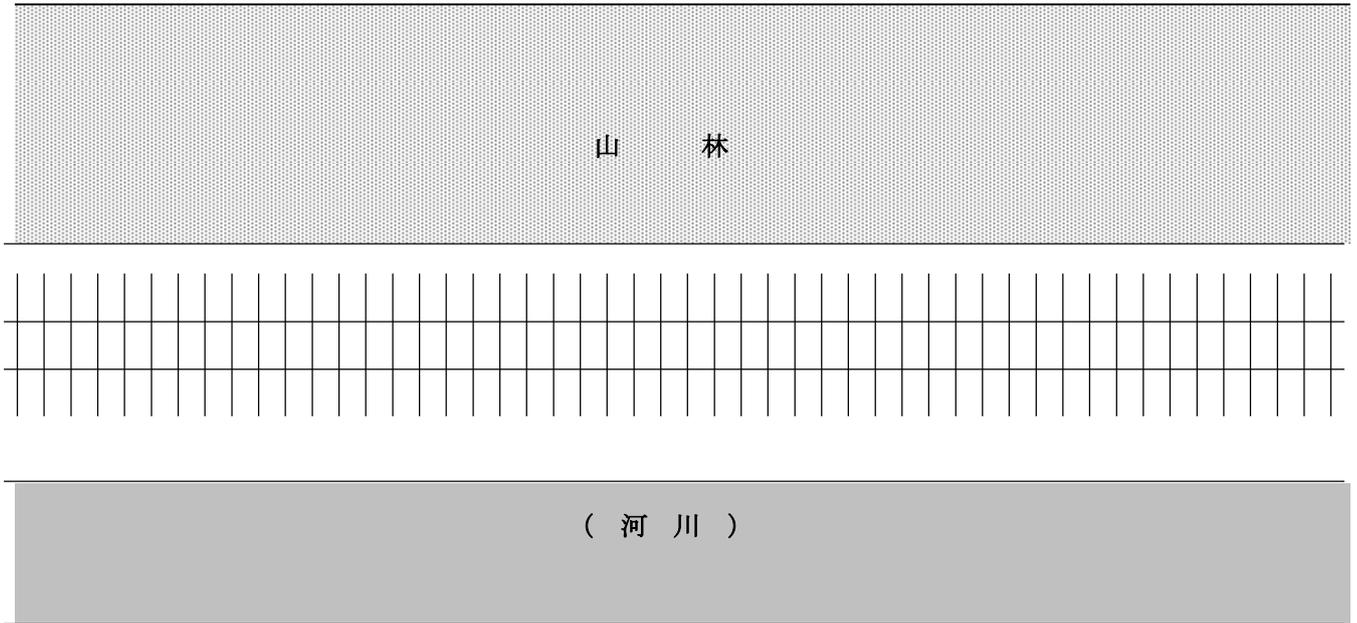
〔設例3〕田で区分する。



( 県 道 )



〔設例4〕 山林で区分する。



(2) 複合利用鉄軌道用地の評価方法

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。

この場合において原則として次の評価単位ごとに行う。

ア 評価単位

- (ア) (2)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物((3)アただし書き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) (2)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) (2)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ものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用されるなど運送以外の用に供されている場合に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に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

- (7) 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、1(1)の例により求めるものとする。
- (4) 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し、高架下土地については、他の複合利用鉄軌道用地に比べ、利用上の制約等が大きいことから、補正率「0.80」を乗じて価格を求めるものとする。

#### 第4 その他の雑種地

その他の雑種地とは、「ゴルフ場等用地」及び「鉄軌道用地」以外の土地で鉄塔敷地、水路敷及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡等をいうものである。なお不動産登記事務取扱手続準則69条で雑種地とされているもの（ゴルフ場等用地を除く。）もこの範囲に含めて認定する。

##### 1. 評価の基本

その他の雑種地の評価は、売買実例価額から評定する適正な時価によってその価格を求める方法による。ただし、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、付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。

##### 2. 評価の方法

###### ア 宅地に比準する雑種地

当該雑種地および隣接地の土地利用の状況並びに宅地に転用する場合において見込まれる造成等を考慮し、その区分に応じた評価方法により価額を求める。

- (7) 雑種地が、「市街地宅地評価法」によって評価が行われている地域にある場合には、評価しようとする雑種地の接する街路の路線価を基礎に用いて画地計算をして、雑種地が宅地とした場合の価額を求め、当該雑種地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該雑種地の評価額を算出する。この場合における控除後の価額は、単位地積当たり価額の80%とする。
- (4) 雑種地が、「その他の宅地評価法」によって評価が行われている地域にある場合には、評価しようとする雑種地と立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その単位地積当たり価額を基準とした価額に当該雑種地の地積を乗じた額から、当該雑種地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該雑種地の評価額を算出する。この場合における控除後の価額は、単位地積当たり価額の70%とする。
- (7) 駐車場、資材置き場など道路との高低差がほとんどなく、造成を必要としない雑種地は、「宅地の評価」に準じて評価する。ただし市街化調整区域内にある雑種地で、農地、山林又は原野に囲まれており、上水道、電気などが付近に敷設されていないなど標準的な宅地と同等に評価すべきでない場合は、宅地との比準割合を70%とする。

- (エ) 前(ア)～(イ)の評価方法によることが適切でないと認められる雑種地で、次に掲げるもの。
- a 調整池の用に供する雑種地は、宅地との比準割合を10%とする。(平成15基準年度より)
  - b ごみ集積所の用に供する雑種地は、宅地との比準割合を10%とする。(平成15基準年度より)
  - c 記念碑(歌碑、銅像などを含む)の敷地の用に供する雑種地は、宅地との比準割合を10%とする。(平成30基準年度より)
  - d がけの法地部分の雑種地は、「宅地のうちに介在する山林」の評価に準じて評価する。(平成15基準年度より)
  - e 公共の用に供する道路や公共の用に供する私道と同様の形状だが、専ら特定の者の通行の用に供されている雑種地で、評価の均衡上、必要があると認める場合は、宅地との比準割合を10%とすることができる。(平成30基準年度より)
  - f 都市計画法施行令第25条第6号又は第7号に規定する公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)の用に供されている雑種地で、評価の均衡上、必要があると認める場合は、宅地との比準割合を10%とすることができる。  
ただし、原則として、同施行令により設置が義務化されている面積に相当する部分を上限とし、宅地等と一体利用している土地は除く。(令和6基準年度より)

イ 一般農地に比準する雑種地

当該雑種地の位置及び利用状況を考慮し、隣接または近接する一般農地に比準する雑種地「農地のうちに介在する山林」の評価に準じて評価する。

