

土地評価事務取扱要領

令和6年度

千葉市財政局税務部課税管理課

目 次

第1章 総 則	
第1節 総 則	1
第2節 通 則	2
第2章 地目別の評価	
第1節 宅 地	
第1 宅地の評価	10
第2 評価法の適用区分	10
第3 評価の方法	10
1 用途地区等の区分	11
2 標準宅地等の選定	12
3 標準宅地の適正な時価の評定	14
4 路線価の付設及び標準宅地評点数等の付設	15
5 画地計算法	20
6 宅地の比準表	31
画地計算例	32
宅地の別表	39
第4 農業用施設の用に供する宅地の評価	48
1 農業用施設用地の評価	48
2 農業用施設用地の範囲	48
3 評価の方法	49
4 地目の認定について	50
第5 生産緑地地区内の宅地の評価	51
第2節 田及び畑	
第1 評価の基本	53
第2 評価の方法	53
1 状況類似地区の区分	53
2 標準田又は標準畑の選定	53
3 基準田又は基準畑の選定	54
4 標準田又は標準畑の評点数の付設	54
5 各筆の田又は畑の評点数の付設	60
6 土地精通者価格の聴取	60
一般農地の別表	60
一般農地の様式	61
第3節 市街化区域農地	

第 1	市街化区域農地の範囲	65
第 2	市街化区域農地の評価	65
第 3	評価の方法	66
1	類似宅地の選定	66
2	基本価額の求め方	66
3	造成費相当額の算定	67
4	評価額の算出	67
第 4 節	介在田及び畑	
第 1	介在田及び畑の範囲	68
第 2	介在田及び畑の評価	68
第 3	評価の方法	68
1	類似土地の選定	68
2	基本価額の求め方	68
3	造成費相当額の控除及び単位地積当たり価額	69
4	評価額の算出	69
	宅地比準土地の別表	70
第 5 節	勧告遊休農地	
第 1	勧告遊休農地の範囲	73
第 2	勧告遊休農地の評価	73
第 6 節	山 林（一般山林）	
第 1	山林の評価	74
第 2	評価の方法	74
1	状況類似地区の区分	74
2	標準山林の選定	74
3	基準山林の選定	74
4	標準山林の評点数の付設	75
5	各筆の山林の評点数の付設	75
6	土地精通者価格の聴取	76
	一般山林の様式	77
第 7 節	介在山林	
第 1	介在山林の評価	79
第 2	介在山林の範囲	79
1	宅地介在山林	79
2	農地等介在山林	79
第 3	評価の方法	79

1	介在山林の評価方法	79
2	評価額の算出	81
第8節	池沼	
第1	池沼の評価	82
第2	評価の方法	82
1	市街化区域内の池沼	82
2	市街化調整区域内の池沼	82
第3	評価額の算出	82
第9節	原野	
第1	原野の評価	83
第2	評価の方法	83
1	市街化区域内の原野	83
2	市街化調整区域内の原野	83
第3	評価額の算出	83
第10節	牧場	
第1	牧場の評価	84
第2	評価の方法	84
1	市街化区域内の牧場	84
2	市街化調整区域内の牧場	84
第3	評価額の算出	84
第11節	雑種地	
第1	ゴルフ場等用地	85
1	ゴルフ場等用地の評価	85
2	ゴルフ場等用地の範囲	85
3	評価の方法	86
第2	鉄軌道用地	88
1	鉄軌道用地の評価	88
2	鉄軌道用地の範囲	88
3	評価の方法	88
第3	複合利用鉄軌道用地	92
1	複合利用鉄軌道用地の評価	92
2	複合利用鉄軌道用地の範囲	92
3	評価の方法	92
第4	私道	95
1	評価の方法	95

2	評価額の算出	95
第5	その他の雑種地	95
1	その他の雑種地の評価	95
2	評価の方法	95
3	評価額の算出	96
附則		97

<参考>

固定資産評価基準（抜粋）	98
--------------	----

評価関係通知等

・鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱いについて	116
・鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」の取扱い等について	117
・都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いについて（通知）	121
・日照障害を受ける住宅地区の宅地の評価要領（内かん）	123
・住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について	124
・住宅建替え中の土地に対して課する固定資産税及び都市計画税の課税における運用上の留意点について	126
・地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について	131
・空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について	134
・「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について	136
・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う改正地方税法の施行について	140
・「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」の一部改正について	142
・農業用施設用地の評価等に関する留意事項について	144
・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	146
・ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて	148
・ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について	151
・市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について	152

第1章 総 則

第1節 総 則

1 土地の評価

固定資産（土地）の評価は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定によって告示さ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。）に基づき定めたこの要領によって行う。

2 実地調査

評価は、原則として、実地調査に基づき行う。

ただし、航空写真・その他資料等によって客観的に把握できる場合には、当該資料等に基づいて調査することができるものとする。

3 現況による評価

評価は、必ず賦課期日における現況に基づき行う。

4 均衡の保持

評価に当たっては、課税客体を的確に把握するとともに、各土地間の評価の均衡の保持に努め、東西市税事務所資産税課間においては、密接な連携を保ち、均衡のとれた公平な評価を行う。

5 秘密の保持

評価を行うに当たって知り得た秘密は、これを他に漏らしてはならない。

6 品位の保持

評価を行う際の実地調査等に当たっては、常に言動に注意し、品位を保ち、いやしくも市民の非難を招くことのないよう留意する。

7 その他

この要領に定めのない特別な事情を有すると認められる土地は、固定資産評価員に協議のうえ、評価する。

第2節 通 則

1 土地の意義

固定資産税の課税客体である土地は、宅地、田、畑、山林、原野、池沼、塩田、鉱泉地、牧場及びその他の土地をいうものであり、不動産登記法でいう土地の意義と基本的には同様である。不動産登記法でいうところの土地とは、登記能力を有する土地、すなわち私権（所有権等）の目的となり得る土地をいうものである。

なお、公有水面埋立地等の取扱いについては、次によるものとする。

(1) 竣工認可後の埋立地等

竣工認可を受けた時点で登記能力を有する土地となるため、一般の土地と同様に取り扱う。

(2) 竣工認可前の埋立地等

竣工認可前は、土地とはいえないが、工作物の設置など他の一般の土地を使用する場合と同様の状態で使用されているものについては、これを土地とみなして固定資産税を課することができる（法第343条第7項）。

2 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に「第2章 地目別の評価」に定める評価の方法によって行うものとする。この場合において、土地の地目は、現況によるものとする。

- (1) 宅 地 （第1節）
- (2) 田 （第2～5節）
- (3) 畑 （第2～5節）
- (4) 山 林 （第6・7節）
- (5) 池 沼 （第8節）
- (6) 原 野 （第9節）
- (7) 牧 場 （第10節）
- (8) 雑種地 （第11節）

3 地目の認定

(1) 認定の時期

土地の地目は、賦課期日（1月1日）現在の利用状況によって認定する。

(2) 認定の基本原則

ア 現況主義

土地の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、現況によって認定する。

イ 認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う。したがって、部分的に僅少の差異の存するときであっても土地全体の利用状況を観察して、認定するものとする。ただし、一筆の土地が相当の規模で二以上の全く異なる用途に利用されている場合は、これらの状況に応じて区分し、それぞれ個別に地目の認定を行う。

(3) 一般的な認定の基準

一般的な利用による土地の地目の認定は、次による。

- | | |
|-------|-------------------------------|
| ア 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 |
| イ 田 | 農耕地で用水を利用して耕作する土地 |
| ウ 畑 | 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地 |
| エ 山林 | 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地 |
| オ 池沼 | かんがい用水ではない水の貯溜池 |
| カ 原野 | 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地 |
| キ 牧場 | 家畜を放牧する土地 |
| ク 雑種地 | 上記アからキまでに掲げた土地のいずれにも該当しない土地 |

(4) 具体的な認定の基準

- ア 宅地
- ・海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
 - ・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（調整区域の農業用施設用地は農業用施設用地の地目の認定方法によること）。
 - ・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が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
 - ・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、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区別することができる状況にあるものは、これを区分し宅地としても差し支えない。
 - ・競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は、現況に応じてその地目を定める。
 - ・テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。

- ・ガスタンク敷地、石油タンク敷地は、宅地とする。
- ・工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- ・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、建物の設備がないときは雑種地とする。
- ・陶器かまどの設けられた土地は、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- ・工場の敷地内の、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。
- ・家屋の敷地内にあるような、いわゆる家庭菜園については、農地法の適用を受けていない場合、これを区分せず、宅地とする。
- ・土地区画整理事業の施行区域で整地が行われ、杭又は塀で画地が区分され、側溝も整備されている土地は、宅地とする。
- ・市街化調整区域内に所在し、都市計画法第 7 条による区域区分が定められた時点（いわゆる線引き時点）で宅地として課税されていた土地については、建築物の建築が可能な土地（線引き前宅地）として取り扱われる可能性が高いものであるが、地目の認定は、原則として現況及び利用目的に基づき行うこと。ただし、当該土地の評価にあたって、宅地比準土地の別表 2 の造成費相当補正率表を適用する場合は、第 4 節別表 2（2）注③の規定に留意すること。

イ 農地（田及び畑）

- ・田、畑輪換の土地については、原則として田とする。
- ・牧草栽培地は畑とする（牧場地域内を除く。）。
- ・果樹、桐等の永年性の植物を植栽している場合においては、通常「畑」と認定することが適当である。
- ・土地区画整理事業の施行区域内で雑種地と認定される状態（整地の段階で宅地としての形態を整えるに至らない）で、専業農家等が引き続き耕作を行っているもの及び一時休耕地とみられるものは、農地とする。ただし、農地として使用しているものであっても、農地転用許可を受けた又は届出がされた農地は、介在農地とする。
- ・農業委員会が非農地判断をした土地については、登記地目が田又は畑であったとしても、現況に即した地目とする。
- ・農地法第 43 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 2 項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地は農地とする。

ウ 山林

- ・竹木の生育していない鉾山または岩石山等も山林である。
- ・山林は植生の伐採が行われただけの状態では山林のままとするが、抜根を伴う整地が済んでいる場合は雑種地とする。

エ 池沼

- ・公共の用に供さないため池については、登記上の地目はため池となっているが、評価に当たっては池沼とする。
- ・庭園内の池、防火用池は、ここでの池沼に該当せず、個々の事例に応じ、これを宅地又は雑種地として認定する。
- ・発電所の貯水池は池沼である。

オ 原野

- ・比較的平坦で広大な地域で人の手が加えられずに長年雑草やかん木類が生えるままの状態の土地を原野とする。

カ 牧場

- ・牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。

キ 雑種地

- ・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。
- ・水力発電のための水路及び排水路は、雑種地とする。
- ・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。
- ・鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- ・坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- ・製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- ・木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物が無い限り、雑種地とする。
- ・鉄道の駅舎、附属施設及び線路の敷地は雑種地とする。
- ・土地区画整理事業の施行区域内で整地の段階で宅地としての形態（杭又は塀で画地が区分され、側溝も整備されている）を整えるに至らない状況の土地は、雑種地とする。

4 地積の認定

(1) 認定の基本原則

ア 土地登記簿に登録されている土地は、原則として登記簿地積による。

イ 土地登記簿に登録されていない土地は、現況地積による。

(2) 具体的な地積の認定

ア 国土調査法による地籍調査後の地積が土地登記簿に登録されている土地で他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不相当で

あると認められるものについては、国土調査法による 地籍調査前の当該土地の土地登記簿に登録された地積による。

イ 土地登記簿に登録された地積が現況地積より大きいと認められる場合は、現況の地積によるものとする。この場合には、原則として当該土地の所有者から不動産登記令に規定する地積測量図の提出を求め、これに基づき地積の認定を行う。

ウ 現況の地積が土地登記簿に登録された地積より大きく、かつ、土地登記簿の地積によることが著しく不相当であると認められるものについては、現況の地積によるものとする。

エ 一筆の土地が2以上の地目に分かれる土地の地積の認定は、それぞれの現況地積による。ただし、これらの合計地積は、原則として土地登記簿に登録された地積を超えてはならないものである。

オ 土地区画整理法による土地区画整理事業又は土地改良事業に係る土地等については、法第343条第7項の規定に基づき、仮換地等又は仮使用地が使用し又は収益することができるものである場合は、当該仮換地等又は仮使用地の地積によって課税する。この場合において、仮換地等又は仮使用地の地積は、仮換地指定明細書等に基づき、当該指定地積をもって課税（現況）地積とする。

※ イ、ウの現況による地積を適用する場合、地積更正登記に基づく価格決定との整合性を保つため、届出を受けた翌年度から「地目の変換等その他これらに類する特別の事情」（法349②、③、⑤）に該当するものとして、新たに価格を求めることとする。

5 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ものとして評価する。

6 公共の用に供する道路の認定

法第348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路」とは、所有者が何らの制約を設けず、広く不特定多数の人の利用に供するものをいう。一般的には道路法にいう道路及びこれに準ずると認められる道路をいう。また、その他の道路いわゆる私道についても、現況が一般的利用について何らの制約を設けず開放された状態であり、かつ次の(1)又は(2)に掲げる要件を満たす場合は、公共の用に供する道路と認定する。

(1) 一の公道から他の公道に連絡しているもの

(2) 一方が公道に接していき止まりである私道で当該私道のみならず、かつ次のいずれかに該当するもの

ア 転回広場（自動車の転回のため必要となる直径8m程度のロータリ

一等)を有するもの

イ 建築基準法に定める位置指定道路として取り扱われる要件（隅切り有り、幅員4m以上又は6m以上等）を備え、かつ私道のみ接する画地が3以上あるもののうち、当該私道のみ接する3以上の画地が現に居宅、店舗等の用に供されているもの

ウ 上記ア及びイ以外のもの

(ア) 総延長60m以上のもの

(イ) 私道のみ接する8以上の画地が現に居宅、店舗等の用に供されているもの

※ 公共の用に供する道路（私道）は、必ず現況に基づき認定を行う。

※ 私道部分が分筆されていない土地については、原則として実地調査及び実測図に基づき、別表13その他補正（道路部分補正）を適用し評価を行う。

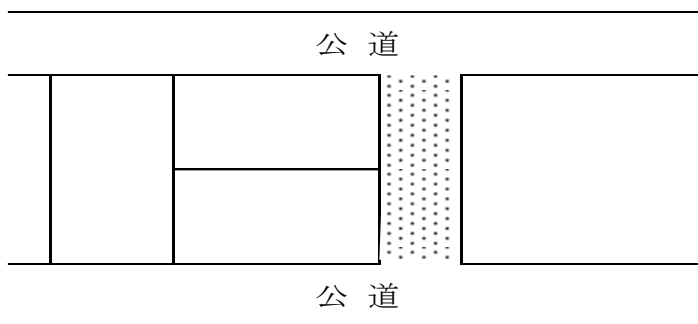
◎道路部分補正

補正率 = 1 - (道路部分地積 ÷ 課税地積)

〔例図〕 公共の用に供する道路と認定する私道

(1) 公道から他の公道に連絡しているもの

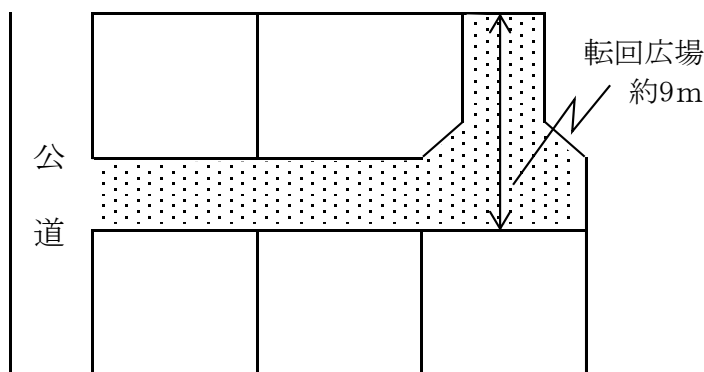
 私道



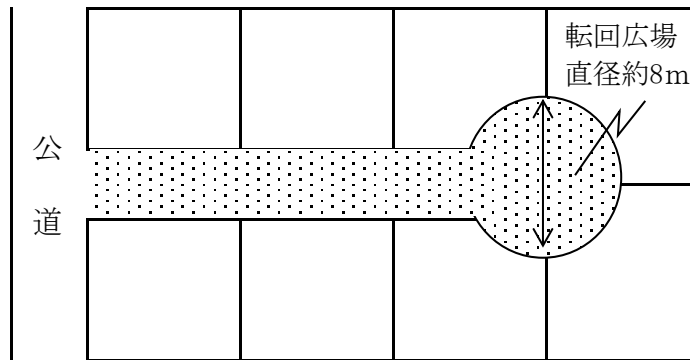
(2) 一方が公道に接し行き止まりのもの

① 転回広場を有するもの（全体が一画地でなく、必ず私道のみ接する画地を有するものであること。）

(例) その1

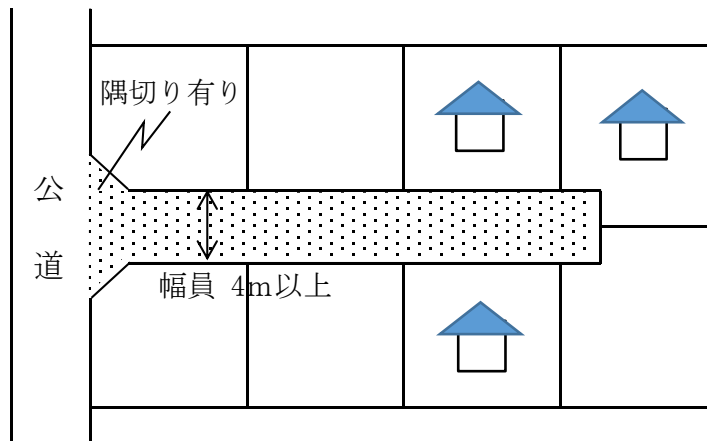


(例) その2

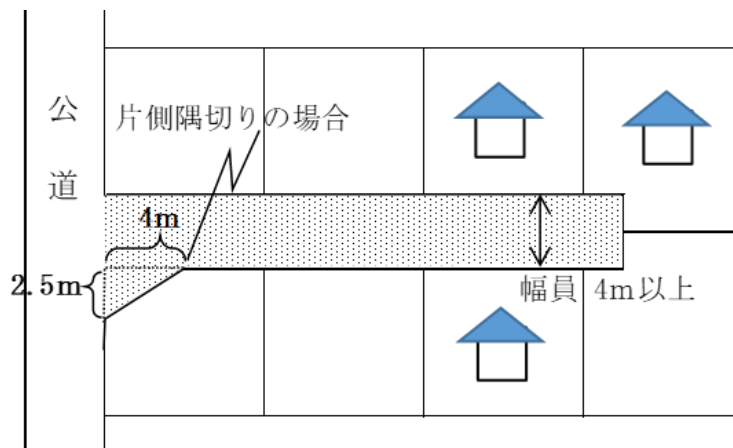


- ② 位置指定道路の要件（幅員が4m又は6m以上で隅切りを有するもの）を備え、かつ私道のみ接する3以上の画地が現に居宅等に利用されているもの

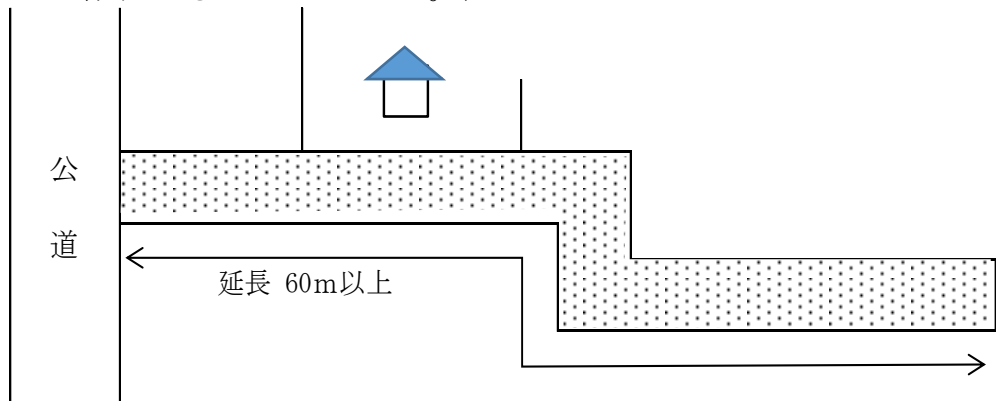
(例) その1



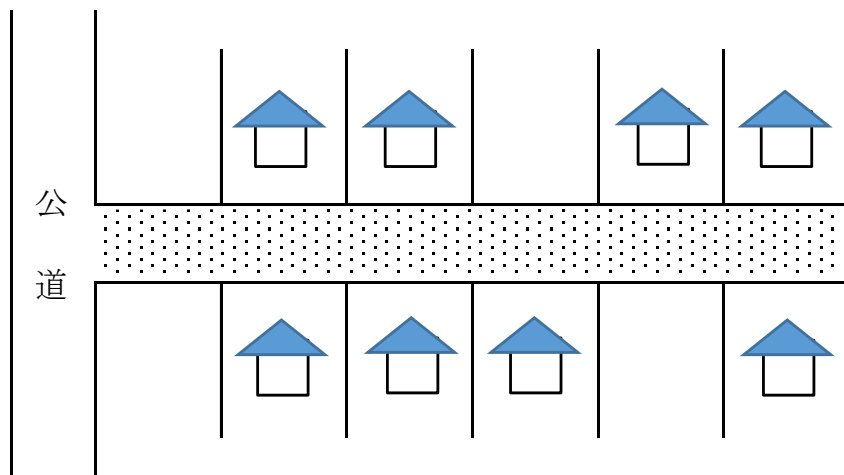
(例) その2



- ③ 総延長 60m以上のもの（全体が一画地でなく、必ず私道のみには接する画地を有するものであること。）



- ④ 私道のみには接する 8 以上の画地が現に居宅等に利用されているもの



7 土地区画整理事業の従前地

土地区画整理事業施行中の土地にあつては市税条例第18条の6の規定に基づき、仮換地等が指定され、仮換地等について使用し、又は収益することができることとなった日（以下「使用収益開始日」という。）までの間の賦課期日においては従前の土地を課税対象として評価し、仮換地の使用収益開始日後の賦課期日においては仮換地を課税対象として評価する。なお、仮換地の使用収益開始に至らず、土地区画整理事業の造成工事中で、賦課期日における現況の判別がつかない従前の土地については、農地転用手続きを経た農地を除き直前年度の賦課期日の現況により地目を認定し、画地計算法の適用等の評価内容を継続するものとする。

第2章 地目別の評価

第1節 宅地

第1 宅地の評価

宅地の評価は、「市街地宅地評価法（路線価方式）」又は「その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）」によって、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価額を求める方法による。

第2 評価法の適用区分

宅地の評価法の区分は、市街地的形態を形成する地域の宅地については、「市街地宅地評価法」を適用し、市街地的形態を形成するに至らない地域の宅地については、「その他の宅地評価法」を適用するものとする。

具体的な区分は、次の地域によるものとする。

1 市街地宅地評価法

- (1) 市街化区域内（全域）の宅地
- (2) 市街化調整区域のうち街路等の整備状況が良好で近隣の市街化区域内の宅地とおおむね同等の価格事情にある区域内的の宅地

2 その他の宅地評価法

1の(2)以外の市街化調整区域内的の宅地

- ※ 上記1、2の地域をそれぞれ以下において「路線価地域」、「その他宅地地域」という。

第3 評価の方法

市街地宅地評価法による評点数の付設は、第2の1によって定めた地域を用途地区別に区分し、次に当該用途地区内で街路状況、公共施設の接近状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等からみて、その価格事情がおおむね同等と認められる地域（以下「状況類似地域」という。）ごとに区分し、その主要な街路に沿接する標準的な宅地を選定し、各状況類似地域の街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、これを基礎として画地計算を行い、各筆の宅地の評点数を求める。

その他の宅地評価法による評点数の付設は、第2の2によって定めた地域を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

その他の宅地の利用上の便等がおおむね類似する地区(以下「状況類似地区」という。)ごとに区分し、これらの地区ごとに標準的な宅地を選定し、この標準宅地の1㎡当たりの適正な時価に基づき評点数を付設し、標準宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の評点数を求める。

具体的な評価の手順は、次のとおりとする。

1 用途地区等の区分

用途地区等の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分するものであるが、都市計画に定められた地域地区を基礎に地域的特性などにも配慮のうえ、現況において類似性の強い利用状況にある地域を区分するものである。その区分は、路線価等の付設あるいは画地計算等の適用にあたって基本となるため、現況との整合性に十分注意を払い、次に掲げるところによって区分する。

なお、評価基準に定める用途地区の区分は、現実の利用状況により区分することから、用途地区と都市計画で定められた用途地域とは、必ずしも一致しない。そのため、次に掲げる用途地区の説明で記載する用途地域は例示である。

(1) 商業地区

ア 繁華街地区

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

イ 高度商業地区

千葉駅周辺地域で、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

ウ 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、準工業地域及び工業専用地域(蘇我副都心臨海地区地区計画区域)等の地域内に中低層(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、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区

(2) 住宅地区

ア 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは、工業専用地域を除く全ての用途地域内において、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建物も混在する地区又は自動車利用者を顧客対象とする沿道型商業施設等が多く立地する地区で普通商業地区と比較して連たんの程度が低い地区

イ 普通住宅地区

全ての用途地域において、主として居住用家屋が連続している地区

(3) 工業地区

ア 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、工業専用地域等の地域内で敷地規模が 9,000 m²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 3 ha 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 m²以上の団地は大工場に該当する

イ 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域等の地域内で敷地規模が 9,000 m²程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

(4) 用途地域指定地域外地域の用途地区

近隣地域のうちから最も利用状況、価格事情が類似する地域を選定し、これと同じ用途地区とする。ただし、原則として普通住宅地区及び併用住宅地区のいずれかとする。

※ 用途地域指定地域外地域とは、用途地域未指定地域及び市街化調整区域をいう。

(5) その他宅地地域における利用状況地区区分

ア 集団地区

第2の2に該当する地区。家屋の散在する地域、農家等の集落及び専用住宅が相当連たんしている地域等の利用状況区分をいう。

2 標準宅地等の選定

(1) 路線価地域

ア 状況類似地域の区分

1によって区分した用途地区を、街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごと（このような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。

(ア) 街路の状況による区分

街路の状況による区分とは、道路が宅地の価格に影響を及ぼす程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便否、即ち道路交通人口の質と量によって決定されるものである。

道路が宅地の価格に影響を与えている要素は、道路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、曲折度、街路修景等によって構成されることから、おおむね次によって区分する。

a 幹線道路

(a) 通過交通主体街路…他の市町村の区域にわたる交通量が主たる交通量を占める街路

(b) 通過局地併用街路…他の市町村の区域にわたる交通量及び本市の区域内における交通量が主たる交通量を占める街路

b 区画街路

(a) 地区内交通主体街路…本市内の一部の区域において比較的連続性の高い街路

(b) 区画街路…本市内において比較的連続性の低い街路

(c) 袋路、行止り路等…街路の一端においてのみ他の街路に接続している街路

(イ) 公共施設等の接近の状況による区分

交通施設、公共空地、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設及び消費経済関係施設等が接近していることによる宅地の価格への影響の程度に応じて区分する。

(ウ) 家屋の疎密度による区分

建物敷地面積に対する建物延床面積の割合、すなわち、土地を上下にわたって利用する立体利用と敷地の建ぺい率であらわされる平面利用の両者を勘案し区分する。

(エ) その他の宅地の利用上の便等による区分

上下水道施設の普及状況、ガス設備等の有無、自然環境の良否等宅地の利用上の便によって区分する。

イ 主要な街路の選定

主要な街路は、次に掲げる街路で(1)で区分した状況類似地域ごとにそれぞれ1か所選定するものとする。

(ア) 当該状況類似地域内において、街路の状況及び価格事情が標準

的である街路

(イ) 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法施行令に基づく都道府県基準地の沿接する街路

ウ 標準宅地の選定

(ア) 路線価地域

標準宅地は、イで選定した主要な街路に沿接する宅地のうちから、次の基準によって選定する。

a 画地計算法で奥行価格補正率が 1.00 であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地

(a) 沿接している主要な街路以外の街路に接していない宅地

(b) 形状が矩形である宅地

(c) 間口が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度の広さがある宅地

(d) 奥行が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度の長さがある宅地

(e) 間口と奥行との釣合いがとれている宅地

(f) その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

b 適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

(a) 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

(b) 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

c a 及び b の要件を満たす宅地が存しない場合は、これらの要件に近い宅地を選定する。

(2) その他宅地地域

標準宅地は、次によって選定する。

ア 状況類似地区の区分

1 の(5)によって区分した地域を、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する。

イ 標準宅地の選定

標準宅地は、アによって区分した状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口及び形状等からみて、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

標準宅地の適正な時価は、主要な街路の路線価（路線価地域）及び標

準宅地単位地積当たり評点数（その他宅地地域）を付設する際の基礎となる価格であり、次に基づき評定する。

(1) 適正な時価

地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格（鑑定評価価格に不動産鑑定評価上の補正がなされている場合には、その補正がないものとした価格（標準価格））の7割を目途として標準宅地の適正な時価の評定を行うものとする。

(2) 価格時点

標準宅地の適正な時価は、価格調査基準日（基準年度の初日の属する年の前年の1月1日）における価格とする。

4 路線価の付設及び標準宅地評点数等の付設

(1) 路線価の付設

路線価は主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ次により付設する。

ア 主要な街路

主要な街路に付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。この場合、当該標準宅地の鑑定評価価格（標準価格）の7割に相当する額（以下「基本路線価」という。）をもって、当該主要な街路の路線価とする。

イ その他の街路

その他の街路とは主要な街路以外の街路をいう。その路線価は、近傍の主要な街路の基本路線価を基礎とし、当該主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路状況、公共施設等の接近状況、環境状況及び行政的条件等の相違を総合的に考慮して付設する。なお、近傍の主要な街路は、原則として当該その他の街路が属する状況類似地域における主要な街路とする。

具体的には、街路の状況等について、主要な街路とその他の街路との相違の程度によって次に掲げる項目ごとの格差率を求め、当該主要な街路における基本路線価にこれらの格差率を乗じ、その他の街路の路線価を付設する。

(ア) 商業系の用途【繁華街、高度商業地区、普通商業地区、併用住宅地区】

- a 街路条件
 - (a) 道路幅員
 - (b) 歩道の有無
 - (c) 連続性
 - b 交通・接近条件
 - (a) 千葉駅への距離
 - (b) 稲毛駅への距離
 - (c) 通常駅への距離
 - (d) 第2駅への距離
 - (e) モノレール駅への距離
 - (f) 商業中心への距離
 - c 環境条件
 - 商況・繁華性
 - d 行政的条件等
 - (a) 用途地域
 - (b) 基準容積率
- (イ) 住宅系の用途【普通住宅地区】
- a 街路条件
 - (a) 道路幅員
 - (b) 舗装の有無
 - (c) 道路の種別
 - (d) 歩道の有無
 - (e) 連続性
 - b 交通・接近条件
 - (a) 千葉駅への距離
 - (b) 稲毛駅への距離
 - (c) 通常駅への距離
 - (d) 第2駅への距離
 - (e) モノレール駅への距離
 - c 環境条件
 - (a) 商況・繁華性
 - (b) 住環境等
 - (c) 環境影響施設の影響
 - d 行政的条件等
 - (a) 用途地域
 - (b) 基準容積率
- (ウ) 工業系の用途【大工場地区、中小工場地区】

- a 街路条件
 - (a) 道路幅員
 - (b) 連続性
 - b 交通・接近条件
 - 鉄道駅への距離
 - c 環境条件
 - 用途の多様性等
 - d 行政的条件
 - 用途地域
- ウ 付設する主要な街路の路線価及びその他の街路の路線価の単位
1,000点単位（1,000点未満切捨て）
- エ 路線価付設の留意点
路線価付設にあたっては、次の点に留意する。
- (イ) 一つの街路の沿接する宅地は街路の両側にあり、それらの状況は通常の場合は、大差ないものであるが、一つの街路を挟んで用途地区が異なる場合、たとえば、商業地区と住宅地区が同一街路に沿接している場合、商業地区と住宅地区では価格構成要件が異なり、また、同一の路線価とすることによって評価上不均衡が生ずる場合も考えられる。
- また、同一用途地区内においても、街路の幅員がかなり大きな場合、価格事情が異なることがありうる。
- このような場合には、街路の両側のそれぞれに応じた路線価（二重路線価）を付設して、評価の均衡を図る。
- (ロ) 宅地の価格事情は、繁華街等の中心部から周辺に向かって逡減するものであるが、中心付近では急激に逡減し、周辺では徐々に逡減するのが一般的傾向である。
- したがって、中心部の繁華街においては、一つの街路においてもそれに沿接する宅地の価格に相当の格差がある場合がある。このような場合には、一つの街路に二つ以上の路線価を付設することによって評価の均衡を図る。
- (ハ) 市街地宅地評価法は、本来街路に沿接する宅地の評価を予定するものであるから路線価は公道のみならず私道にも付設することが適当である（第1章第2節6「公共の用に供する道路の認定」に定められた道路を含む。）。
- また、街路以外の通路、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。
- (ニ) 都市計画施設の予定地に対する建築規制又はマンション等中高

層の建築物による日照障害、新幹線・高速道路等による騒音・振動等若しくはその他の要因による生活環境の悪化に伴い、これらの影響を受ける宅地の価格が影響を受けない宅地の価格に比べ低下している事例がある場合、これらの宅地が一定のひろがりをもった地域に所在するものである場合には、当該一定の地域を他の地域と区分して、価格事情に応じた路線価を付設することができる。

(2) 標準宅地等評点数の付設（その他宅地地域）

ア 標準宅地の評点数の付設

標準宅地に付設する評点数は、標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。この場合、標準宅地に付設する評点数は、鑑定評価価格（標準価格）の7割に相当する額により求めるものとする。

イ その他の評定地点等の比準評点数の付設

(ア) 補助評価地の比準評点数の付設

補助評価地とは、その他宅地地域の各状況類似地区内において、一定の価格差等があると認められる範囲ごとに補助的に設定する評定地点をいい、原則として不動産鑑定士による当該地の評定価格等に基づき各補助評価地の属する状況類似地区における標準宅地と当該補助評価地との間の街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件及び利用状況等の相違による格差率を求め、これを標準宅地の鑑定評価価格に乗じて求めた補助評価地評定価格の7割に相当する額により、単位地積当たり比準評点数を付設する。

なお、補助評価地は、各状況類似地区内において標準的な規模、状況にある宅地間におおむね1割を超える価格差があると認められる場合、又は利用状況等の比準項目に相当の相違があると認められる場合において、評価の均衡を保持するため設定するものである。

(イ) その他の宅地における比準評点数の付設

状況類似地区内のその他の宅地については、当該状況類似地区の標準宅地又は補助評価地とその他の宅地を比較し、価格差があると認められ、又は利用状況等の一部の比準項目に相当の相違があると認められる場合は、その標準宅地又は補助評価地と当該宅地との間の街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件及び利用状況等の相違による格差率を求め、これをア又はイ（ア）によって付設した評点数に乘じ、当該宅地の単位地積当たり比準評点数を付設する。

(ウ) 比準項目

(ア)及び(イ)にいう比準項目は、次のとおりとする。

A 集団地区【(ア)の比準項目】

- a 街路条件
 - (a) 幅員
 - (b) 舗装
 - (c) 種別
 - (d) 系統・連続性
- b 交通・接近条件
 - (a) 最寄り駅への距離
- c 環境条件
 - (a) 危険嫌悪施設
 - (b) 自然的状態
 - (c) 周辺の状況
 - (d) 供給処理施設
 - (e) 住環境・用途等
- d 行政的条件
 - (a) 建ぺい率・基準容積率
 - (b) 都市計画法による土地利用上の規制
 - (c) その他
- e 画地条件
 - (a) 規模
 - (b) 形状・間口・奥行
 - (c) 高低差
 - (d) 接面関係

※ 上記比準項目のうち、「d 行政的条件」の(b)の条件に係る格差率については、別表13「その他の補正率表」⑥のとおりとする。

B 集団地区【(イ)の比準項目】

- a 街路条件
 - (a) 道路幅員
 - (b) 連続性
- b 交通・接近条件
 - 鉄道駅への距離
- c 環境条件
 - 用途の多様性等
- d 行政的条件
 - 用途地域

(エ) 付設する評点数の単位

ア、イにより付設する評点数の単位は、(1)のウの例によるものとする。

5 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、画地計算法を適用して求めた評点数により付設する。

(1) 画地の認定

ア 画地認定の原則

一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地による。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。

イ 画地認定の具体例

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

(例 ビル敷地等)

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

(例 母屋の他・倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地等)

(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って一体として利用されている場合。

(例 原材料置場等のある広い工場敷地、別荘等)

(エ) 隣接する二筆以上の宅地及び宅地比準土地について、一体として利用されている場合。

(例 駐車場、ガスタンク敷地等)

(オ) 一筆の宅地について区画分けがされ、一体として利用されていない場合。

(例 一戸建貸家の集団、居宅及び店舗等)

(カ) 里道・農道・水路等を介して複数筆を一体利用している場合、里道・農道・水路等の現況が形状・機能を失っており、評価画地を分けることが評価の均衡を損なう場合は、これらを含む一体利用の範囲をもって画地を認定する。

(2) 用語の定義

画地計算法において使用する用語の定義は、それぞれ次に定めるものとする。

ア 路線価

路線価とは、当該街路に接する標準的な間口、奥行を有する宅地の1㎡当たりの適正な時価を基として求めた画地計算の基礎となる評点をいう。

イ 正面路線

正面路線とは、一画地の宅地が一つの路線に接している場合は、その路線をいい、二つ以上の路線に接している場合は、原則として路線価の最も高い路線をいう。路線価が同じである場合には、間口が大きい方をいう。

ウ 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。

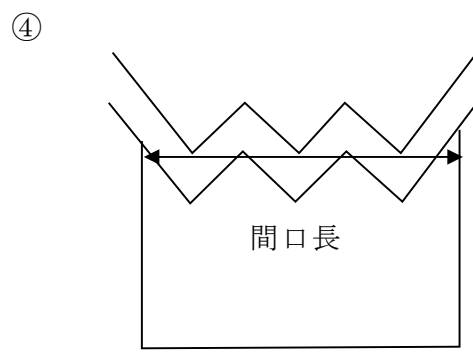
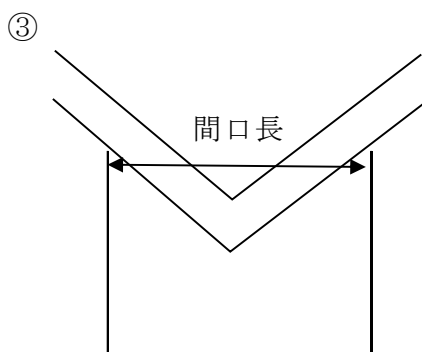
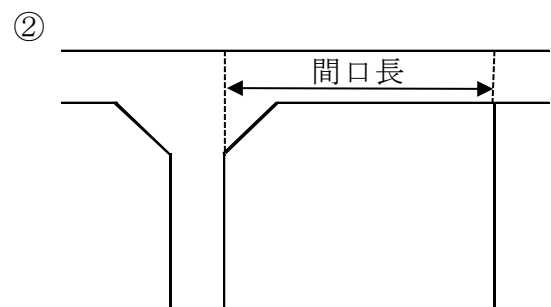
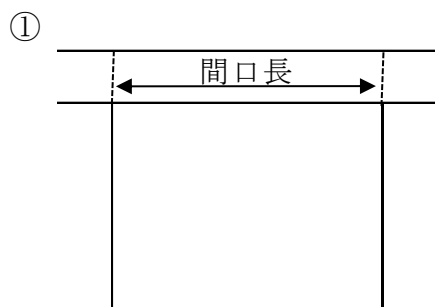
エ 裏路線

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。

オ 間口

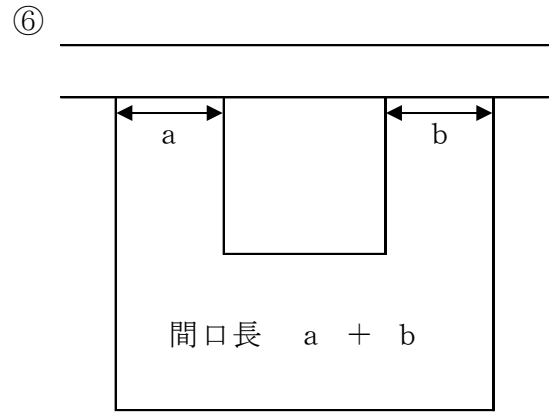
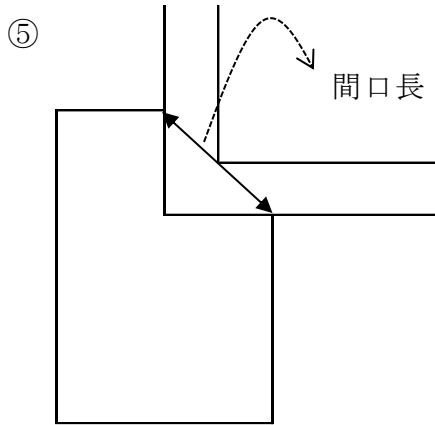
間口とは、原則として一画地の路線に接する部分をいう。ただし、間口が折線の場合には、間口の両端の距離を間口距離と見なすことができる。

なお、隅切のある画地については、隅切のないものとして計測する。

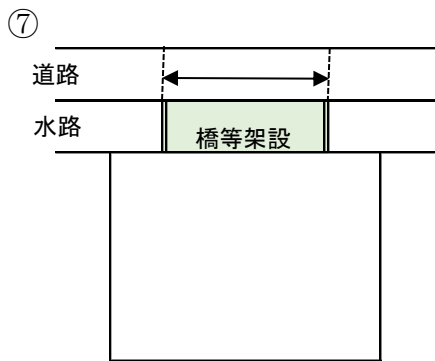


※間口の両端の距離

※間口の両端の距離



※ a, b いずれも 2 m に満たない場合は加算せず、a, b いずれか大きい間口とする。



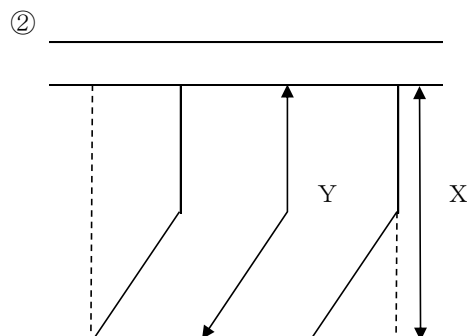
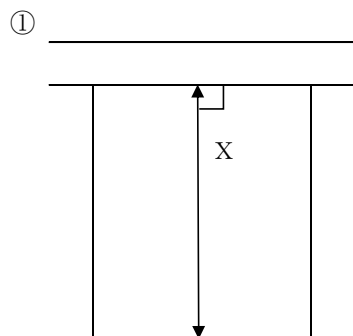
左記の例示は、水路に橋を架設し道路に接続しているものである。

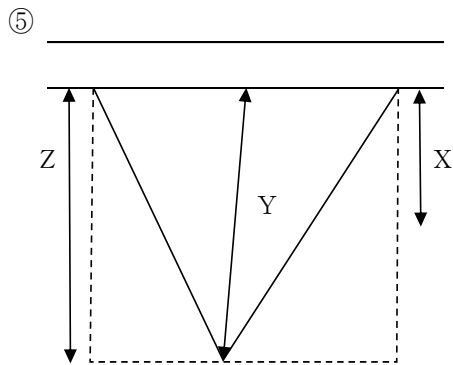
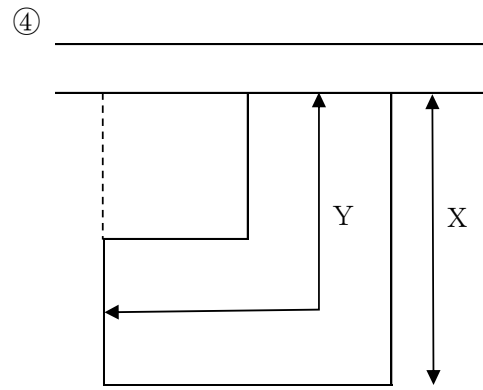
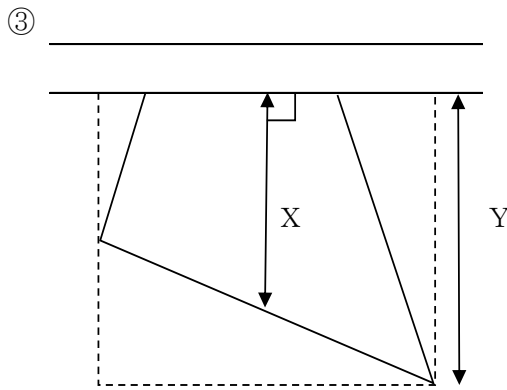
カ 奥行

奥行とは、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離による。また、奥行距離が一様でない不整形地については、平均的な奥行距離による。この場合の平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地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。

無道路地については、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる道路から最も近い一辺の点までを近い奥行、最も遠い一辺の点までを遠い奥行として取り扱う。

次のような形状の画地の場合、各々 X を奥行距離とする。

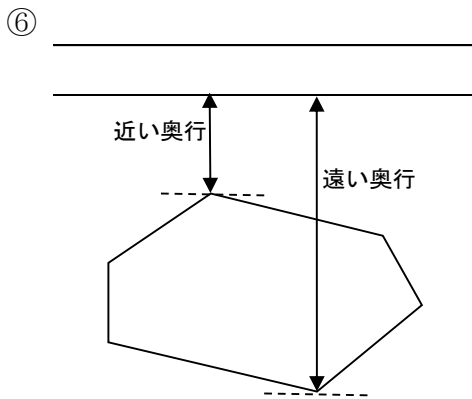




$$\text{奥行距離} = \frac{\text{地積}}{\text{間口距離}}$$

※ 想定整形地の奥行距離(Z)を限度

想定整形地（画地全体を囲む、正面路線に面する矩形正方形の土地）



キ 角地・準角地

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

準角地とは、一系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線L字形に接している画地をいう。

ク 三方路線地・四方路線地

三方路線地とは、三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接している画地をいう。四方路線地とは四つの異なる系統の路線が形成する四つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接している画地をいう。

ケ 無道路地

無道路地とは、道路に接していない画地をいう。

(3) 画地計算法

ア 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 1)により求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

イ 側方路線影響加算法

角地及び準角地の価額は、側方路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、角地・準角地については、当該角地・準角地の正面路線価から計算した単位地積当たり評点数に、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の評点数を「側方路線影響加算率表」(別表 2)により求めた側方路線影響加算率によって補正した単位地積当たりの評点数を加算して、当該画地の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。

(ア) 側方路線影響加算法による評点算出法の計算について、側方加算単位当たり評点を算出する場合に用いる奥行価格補正率及び側方路線影響加算率は、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を適用する。

(イ) 側方路線が次に該当するときは、評価の均衡上、特に加算の必要があると認められる場合を除いて、側方路線影響加算法を適用しないものとする。

a 当該画地との間に高低差等があり、利用価値の増加が認められない路線

b その他幅員が狭小等であり、当該画地の価額に及ぼす影響が僅少であると認められる路線

ウ 二方路線影響加算法

正面と裏面が路線に接している画地(以下「二方路線地」とい

う。)の価額は、裏路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、二方路線地については、当該画地の正面路線価から計算した単位地積当たり評点数に、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たりの評点数を「二方路線影響加算率表」(別表3)により求めた二方路線影響加算率によって補正した単位地積当たりの評点数を加算して、当該画地の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。

(ア) 二方路線影響加算法による評点算出法の計算について、二方加算単位当たり評点を算出する場合に用いる奥行価格補正率及び二方路線影響加算率は、裏路線の属する用途地区の補正率及び加算率を適用する。

(イ) 裏路線が次に該当する場合は、評価の均衡上、特に加算の必要があると認められる場合を除いて、二方路線影響加算法を適用しないものとする。

a 当該画地との間に高低差等があり、利用価値の増加が認められない路線

b その他幅員狭小等であり、当該画地の価額に及ぼす影響が僅少であると認められる路線

エ 三方路線地・四方路線地の評点算出法

三方路線地・四方路線地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

オ 不整形地の評点算出法

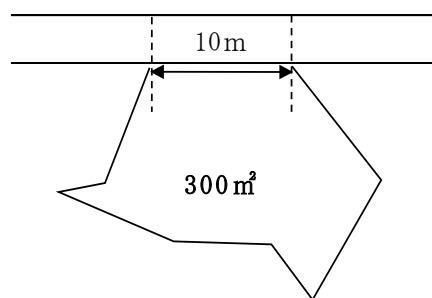
不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(別表7)により求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。この場合において、不整形地補正率は、当該画地が「間口狭小補正率表」(別表4)、「奥行長大補正率表」(別表5)の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限0.60)によるものとする。

不整形地補正は、画地の形状が悪いことにより宅地としての機能を十分に発揮できないことによる補正であるため、画地の地積が概ね適正規模の場合や不整形の程度が小さい場合など、宅地としての利用に当たり特に支障がないと認められるものについては、不整形地補正を行う必要はないものとする。また、大工場地区に所在する工業用地は、原則と

して不整形地補正を適用しない。

不整形地の判定に当たっては、原則として公図（地籍図）上の形状によるものとし、公図により不整形地の判定を行なうことが、適当でないと認められる場合で、現況に基づいた図面等がある場合にはそれらを用いて判定するものとする。

なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、不整形地の地積をその間口で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



$$\begin{aligned} \text{奥行距離} &= \frac{300}{10} \\ &= 30 \text{ m} \end{aligned}$$

想定整形地の奥行距離を限度とする

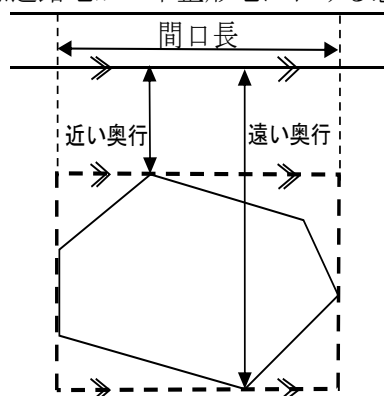
カ 無道路地評点算出法

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不能又は困難であるなど、その利用上強く制限を受けており、一般的に利用価値が低く、画地の価額も相当程度低いものとなる。

このため、無道路地の評点の算出方法は、原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表(別表1)により求めた補正率、通路開設補正率表(別表6-2)により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無道路地一定補正率表(別表6-1)により求めた補正率を乗じて当該画地の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。

ただし、通路開設費が必要でないと認められる無道路地については、通路開設補正を適用しない。

無道路地かつ不整形地における想定整形地



その画地の利用上最も合理的であると認められる道路（正面路線）に対し、近い奥行となる点、遠い奥行となる点を通ずる平行線をもって評価対象画地全体を囲む矩形、又は正方形を想定整形地とする。

なお、左図の間口は想定整形地の地積算出におけるものである。

キ 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（別表 4）又は「奥行長大補正率表」（別表 5）により求めた補正率を乗じ、当該画地の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。

ク がけ地の補正

(ア) がけ地補正

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表」（別表 8-1）により求めた補正率を乗じ、当該画地の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。

なお、がけ地の補正については、がけ地の高低差等によって著しく利用価値が減少していると認められる場合は、その割合及び区分に応じて、別表 8-1 に定める補正率により、その評点数を補正するものとする。

(イ) 土砂災害防止法に係るがけ地補正

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」という。）第 9 条に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）に指定されたがけ地（特別警戒区域に指定された平坦地を含む。）等で通常の用途に供することができない部分及び土地利用上の制限等を受ける部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分及び土地利用上の制限等を受ける部分の割合によって、「土砂災害防止法に係るがけ地補正率表」（別表 8-2）により求めた補正率を乗じ、当該画地の単位地積当たり評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。また、土砂災害防止法に係るがけ地補正については、がけ地の高低差等によって著しく利用価値が減少していると認められる場合は、その割合及び区分に応じて、別表 8-2 に定める補正率により、その評点数を補正するものとする。

なお、特別警戒区域に指定された土地が既にながけ地補正の適用を受けていた場合にあっては、これに代えて土砂災害防止法に係るがけ地補正を適用するものとする。

ケ 大規模工場用地に係る規模格差補正

工場用地のうち大規模な工場用地として利用される画地については、その画地の規模による価格の格差を反映させるため「大規模工場用

地規模格差補正率表」(別表 15)を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

なお、補正の適用は、次によって行うものとする。

(ア) 対象地域

大工場地区において適用する。

(イ) 画地規模

200,000 m²以上の土地に適用する。

(ウ) 他の補正率との併用

原則として、要領第 2 章第 1 節第 3、5(3)画地計算法に規定されている補正率との併用はできるものとする。ただし、造成費相当補正率との併用はしない。

コ 別表等による補正(通達等による補正及び所要の補正)

評価の均衡を図るため、宅地の状況に応じ、次の補正を適用する。

それぞれ別表に定める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評点数を求めるものとする。

(ア) 高圧線下の補正

高圧線下に位置するために利用上の制限を受けている土地については、総地積に対する高圧線下部分の割合により、「高圧線下補正率表」(別表 9)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。

(イ) 都市計画施設予定地の補正

都市計画法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設(都市計画道路・公園等)の予定地に定められた宅地等については、総地積に対する当該予定地の地積の割合により、「都市計画施設予定地補正率表」(別表 10)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。

なお、補正の適用は、次によって行うものとする。

a 適用時期 都市計画決定後

b 対象地域(都市計画用途地域)

(a) 商業地区 商業地域、近隣商業地域

(b) 住居地区 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

(c) 地上 2 階以上の建物が連たんし、現実の利用状況が上記(a)の地域と同等の地域

c 対象土地(地目)

宅地、市街化区域農地、介在田、介在畑、宅地介在山林、宅地比準雑種地等(路線価又は路線価相当額を基礎に画地計算を適用するもの)

d 他の土地利用上の制約等による補正(がけ地補正、高圧線下補正

等)と重複する場合は、いずれか補正率の小なる方(数値が小さい方=減価補正が大きい方)のみ適用する。また、予定地積の割合が5%未満でかつ予定地が既存の街路の拡幅部分である場合は、適用しない。

(ウ) 日照阻害を受ける宅地の補正

住宅地区で日照阻害を受ける宅地は、周囲に比べ著しく不利益を受けるので、その状況によって、「日照阻害補正率表」(別表11)を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

(エ) 歩道橋に隣接する宅地の補正

歩道橋に隣接する宅地は、一般の宅地に比べ利用上等において支障があると認められるので、その状況によって、「歩道橋影響補正率表」(別表12)を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。(正面路線のみ適用)

(オ) 住宅地等に係る規模格差補正

大規模な住宅地等として利用される画地について、その画地の規模による価格の格差を反映させるため「住宅地等規模格差補正率表」(別表16)を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

なお、補正の適用は、次によって行うものとする。

a 対象地域

(a) 路線価地域

普通住宅地区において適用する。ただし、普通商業地区内及び併用住宅地区内で普通住宅地区に接する特定の宅地等のうち、路線価の水準がほぼ同一であり、規模格差補正率を適用しないことにより価格バランスが著しく不均衡となる土地についても適用して差し支えない。

(b) その他宅地地域

開発行為等により造成された地域において適用する。

b 対象土地(地目)

宅地及び市街化区域農地において適用する。ただし、介在田、介在畑、介在山林(緑地保全区域内の介在山林を含む。)のうち、市街化区域農地と同一の評価方法の場合はこれを適用する。なお、宅地比準の雑種地については、適用しない。

c 他の補正率との併用

原則として、要領第2章第1節第3、5(3)画地計算法に規定されている補正率との併用はできるものとする。ただし、造成費相当補正率との併用はしない。

(カ) その他の補正

a 道路との高低差がある宅地等の補正

道路との高低差があるため、一般の宅地に比べ状況が不良である

と認められる宅地については、その状況によって、「その他の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

b 水路を介する宅地等の補正

水路を介する宅地は、一般の画地に比べ利用上等において支障があると認められるので、その状況によって、「その他の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

c 道路部分補正

公道認定できる私道部分が分筆されていない土地については、その状況によって、「その他の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

d 地下障害物上にある宅地等の補正

公共下水道等の地下障害物上にあるため、土地利用上の制約を受けている土地について、総地積に対する地下障害物上部分の地積の割合によって「その他の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

e 市街化調整区域内の宅地に係る補正

市街化調整区域内の一身専属性宅地、用途限定宅地で土地利用上の制限により評価上考慮が必要な場合について、「その他の補正率表」（別表 13）を適用して求めた補正率により、その評点数を補正する。

(キ) 水際線影響加算補正

大工場用地で水際線に所在し、かつ専用埠頭を有することにより港湾施設の利用の利便性が増大し、土地の価格を増加させていると認められる画地については、その状況によって、「水際線影響加算率表」（別表 14）を適用して求めた加算率により、その評点数を補正する。

(4) 画地計算等の計算過程

ア 補正の適用は、次の順序で連乗によるものとする。

(ア) 奥行価格補正

(イ) 間口狭小補正

(ウ) 奥行長大補正

(エ) 無道路地補正

※ 評点算定式

無道路地の評点数 = 路線価 × 無道路地の補正率 × 地積

無道路地の補正率 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率

× 無道路地一定補正率

(オ) 不整形地補正

(カ) がけ地補正

- (キ) 大規模工場用地規模格差補正
- (ク) 高圧線下補正
- (ケ) 都市計画施設予定地補正
- (コ) 日照阻害補正
- (サ) 歩道橋影響補正
- (シ) 住宅地等規模格差補正
- (ス) その他補正

イ 計算式及び加算補正

- (ア) 正面評点
路線価×奥行価格補正率
- (イ) 側方路線 1 加算評点
路線価×側方 1 奥行価格補正率×加算率
- (ウ) 側方路線 2 加算評点
路線価×側方 2 奥行価格補正率×加算率
- (エ) 二方路線加算評点
路線価×奥行価格補正率×加算率
- (オ) 水際線影響加算評点
路線価×加算率
- (カ) 単位地積当たり評点数
〔(ア) + (イ) + (ウ) + (エ)〕×間口狭小補正率×奥行長大補正率×不整形地補正率×がけ地補正率×大規模工場用地規模格差補正率×高圧線下補正率×都市計画施設予定地補正率×日照阻害補正率×歩道橋影響補正率×住宅地等規模格差補正率×その他補正率 + (オ)

※ 不整形補正については、(3) 画地計算法のオ 不整形地の評点算出法を参照。

ウ 端数処理

- (ア) 補正率・加算率を乗じた後の単位当たり評点
その都度、1点未満切り捨てとする。
- (イ) 単位地積当たり評点数
10点未満切り捨てとする。

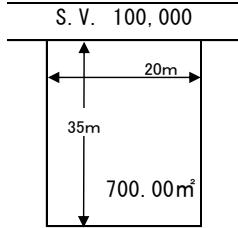
6 宅地の比準表

その他宅地地域の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、4の(2)によって付設した単位地積当たり評点数を基礎とし、「評価基準別表第4 宅地の比準表」に基づき定めた比準割合(画地計算等の別表中の用途地区等村落及び集団地区の区分の数値)を乗じて求めた評点数によって付設する。その他各筆の評点数の付設上の取扱いは、5の画地計算法に準じて行うものとする。

< 画地計算例 >

1 奥行価格補正割合法

例題1 一方が路線に接する画地《普通商業地区》

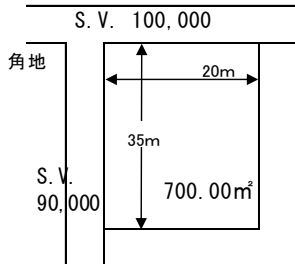


$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{路線価} \\ \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.97 \\
 & = 97,000 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{700.00㎡} \end{array} \right] \\
 \text{評点数} & = 97,000 \times 700.00\text{㎡} \\
 & = \mathbf{67,900,000}
 \end{aligned}$$

※ 奥行価格補正率の適用は、別表1によるものとする。(以下同様)

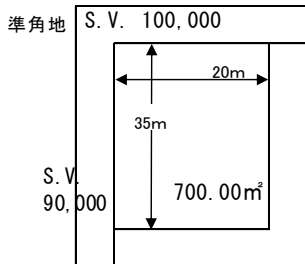
2 側方路線影響加算表

例題2 正面のほかに側方に路線がある画地《普通住宅地区》



$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{正面路線価} \\ \text{基本1㎡当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.93 \\
 & = 93,000 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{側方路線価} \\ \text{加算1㎡当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{普通住宅地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right] \\
 & = 90,000 \times 1.00 \times 0.03 \\
 & = 2,700 \\
 & \text{1㎡当たり} = 93,000 + 2,700 \\
 & \text{評点数} = 95,700 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{700.00㎡} \end{array} \right] \\
 \text{評点数} & = 95,700 \times 700.00\text{㎡} \\
 & = \mathbf{66,990,000}
 \end{aligned}$$

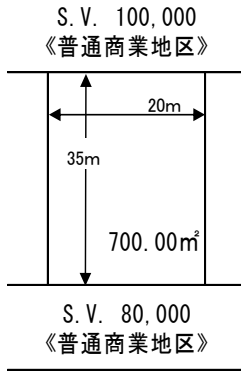
例題3 正面のほかに側方(準角地)に路線がある画地《普通住宅地区》



$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{正面路線価} \\ \text{基本1㎡当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.93 \\
 & = 93,000 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{側方路線価} \\ \text{加算1㎡当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{普通住宅地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right] \\
 & = 90,000 \times 1.00 \times 0.02 \\
 & = 1,800 \\
 & \text{1㎡当たり} = 93,000 + 1,800 \\
 & \text{評点数} = 94,800 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{700.00㎡} \end{array} \right] \\
 \text{評点数} & = 94,800 \times 700.00\text{㎡} \\
 & = \mathbf{66,360,000}
 \end{aligned}$$

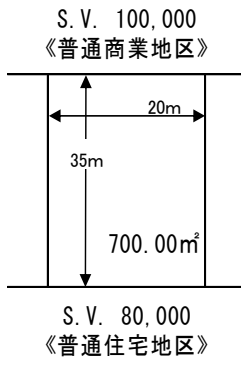
3 二方路線影響加算法

例題4 正面のほか二方に路線がある画地《正面、二方とも普通商業地区》



$$\begin{aligned}
 \text{基本1m}^2\text{当} &= \left[\text{正面路線価} \right] \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \\
 &= 97,000 \\
 \\
 \text{加算1m}^2\text{当} &= \left[\text{二方路線価} \right] \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{普通商業地区の} \\ \text{二方路線影響加算率} \end{array} \right) \\
 \text{たり評点数} &= 80,000 \times 0.97 \times 0.05 \\
 &= 3,880 \\
 \\
 \text{1m}^2\text{当} &= 97,000 + 3,880 \\
 \text{り評点数} &= 100,880 \\
 \\
 \text{評点数} &= \left(\begin{array}{c} \text{1m}^2\text{当} \\ \text{り評点数} \end{array} \right) \times \left[\text{地積} \right] \\
 &= 100,880 \times 700.00\text{m}^2 \\
 &= \mathbf{70,616,000}
 \end{aligned}$$

例題5 正面のほか二方に路線がある画地《正面、二方で用途地区が異なる場合》



$$\begin{aligned}
 \text{基本1m}^2\text{当} &= \left[\text{正面路線価} \right] \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \\
 &= 97,000 \\
 \\
 \text{加算1m}^2\text{当} &= \left[\text{二方路線価} \right] \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行35m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{普通住宅地区の} \\ \text{二方路線影響加算率} \end{array} \right) \\
 \text{たり評点数} &= 80,000 \times 0.93 \times 0.02 \\
 &= 1,488 \\
 \\
 \text{1m}^2\text{当} &= 97,000 + 1,488 \\
 \text{り評点数} &= 98,480 \quad \text{※ 10点未満切捨て} \\
 \\
 \text{評点数} &= \left(\begin{array}{c} \text{1m}^2\text{当} \\ \text{り評点数} \end{array} \right) \times \left[\text{地積} \right] \\
 &= 98,480 \times 700.00\text{m}^2 \\
 &= \mathbf{68,936,000}
 \end{aligned}$$

4 三方または四方において路線に接する画地の評点算出法

※ 三方または四方において路線に接する画地は側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする

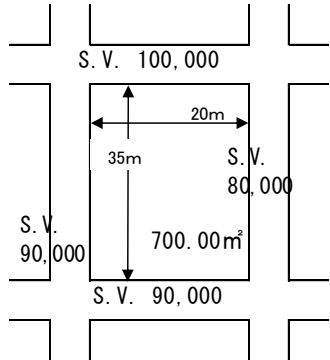
例題6 三方が路線に接する画地(1)《普通商業地区》

$$\begin{aligned} \text{基本1m}^2\text{当} &= \text{〔正面路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \\ &= 97,000 \\ \\ \text{側方路線} &= \text{〔側方路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right) \\ \text{加算1m}^2\text{当} &= 90,000 \times 1.00 \times 0.08 \\ \text{たり評点数} &= 7,200 \\ \\ \text{加算1m}^2\text{当} &= \text{〔二方路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{二方路線影響加算率} \end{array} \right) \\ \text{たり評点数} &= 80,000 \times 0.97 \times 0.05 \\ &= 3,880 \\ \\ \text{1m}^2\text{当} &= 97,000 + 7,200 + 3,880 \\ \text{たり評点数} &= 108,080 \quad \text{※ 10点未満切捨て} \\ \\ \text{評点数} &= \left(\begin{array}{l} \text{1m}^2\text{当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right) \left[\text{地積} \right] \\ &= 108,080 \times 700.00\text{m}^2 \\ &= \mathbf{75,656,000} \end{aligned}$$

例題7 三方が路線に接する画地(2)《普通商業地区》

$$\begin{aligned} \text{基本1m}^2\text{当} &= \text{〔正面路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \\ &= 97,000 \\ \\ \text{側方1路線} &= \text{〔側方路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right) \\ \text{加算1m}^2\text{当} &= 90,000 \times 1.00 \times 0.08 \\ \text{たり評点数} &= 7,200 \\ \\ \text{側方2路線} &= \text{〔側方路線価〕} \left(\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right) \\ \text{加算1m}^2\text{当} &= 80,000 \times 1.00 \times 0.08 \\ \text{たり評点数} &= 6,400 \\ \\ \text{1m}^2\text{当} &= 97,000 + 7,200 + 6,400 \\ \text{たり評点数} &= 110,600 \\ \\ \text{評点数} &= \left(\begin{array}{l} \text{1m}^2\text{当} \\ \text{たり評点数} \end{array} \right) \left[\text{地積} \right] \\ &= 110,600 \times 700.00\text{m}^2 \\ &= \mathbf{77,420,000} \end{aligned}$$

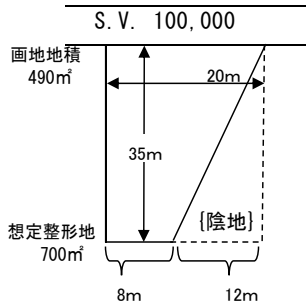
例題8 四方が路線に接する画地 《普通商業地区》



$$\begin{aligned}
 \text{基本1㎡当たり評点数} &= \left[\text{正面路線価} \right] \left(\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times 0.97 \\
 &= 97,000 \\
 \\
 \text{側方1路線加算1㎡当たり評点数} &= \left[\text{側方路線価} \right] \left(\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right) \\
 &= 90,000 \times 1.00 \times 0.08 \\
 &= 7,200 \\
 \\
 \text{側方2路線加算1㎡当たり評点数} &= \left[\text{側方路線価} \right] \left(\begin{array}{l} \text{奥行20m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right) \\
 &= 80,000 \times 1.00 \times 0.08 \\
 &= 6,400 \\
 \\
 \text{二方路線加算1㎡当たり評点数} &= \left[\text{側方路線価} \right] \left(\begin{array}{l} \text{奥行35m/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通商業地区の} \\ \text{二方路線影響加算率} \end{array} \right) \\
 &= 90,000 \times 0.97 \times 0.05 \\
 &= 4,365 \\
 \\
 \text{1㎡当たり評点数} &= 97,000 + 7,200 + 6,400 + 4,365 \\
 &= 114,960 \quad \text{※ 10点未満切捨て} \\
 \\
 \text{評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \left[\text{地積} \right] \\
 &= 114,960 \times 700.00\text{㎡} \\
 &= 80,472,000
 \end{aligned}$$

5 不整形地、無道路地等の評点算出法

例題9 不整形地(1) 《普通商業地区》

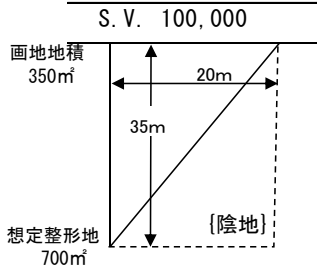


$$\begin{aligned}
 \text{基本1㎡当たり評点数} &= \left[\text{正面路線価} \right] \left(\begin{array}{l} \text{※1 奥行24.5m} \\ \text{/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{※2 陰地割合30\%/普通商業} \\ \text{地区の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times 1.00 \times 0.92 \\
 &= 92,000 \\
 \\
 \text{評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \left[\text{地積} \right] \\
 &= 92,000 \times 490.00\text{㎡} \\
 &= 45,080,000
 \end{aligned}$$

※1 正面からの計算上の奥行距離 $\frac{\text{地積 } 490\text{㎡}}{\text{間口 } 20\text{m}} = 24.5\text{m} < \begin{array}{l} \text{想定整形地の奥行} \\ \text{35m} \end{array} < \text{採用}>$

※2 陰地割合 $\frac{\text{想定整形地 - 評価対象画地 } 700\text{㎡} - 490\text{㎡}}{\text{想定整形地 } 700\text{㎡}} = 0.30 = 30\%$

例題 1 0 不整形地 (2) 《普通商業地区》

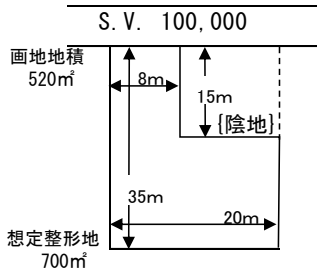


$$\begin{aligned} \text{基本1m}^2\text{当} &= \text{[正面路線価]} \times \text{※1} \times \text{※2} \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 1.00 \times 0.80 \\ &= 80,000 \\ \text{評点数} &= \text{[1m}^2\text{当}^2\text{り評点数]} \times \text{[地積]} \\ &= 80,000 \times 350.00\text{m}^2 \\ &= 28,000,000 \end{aligned}$$

※1 正面からの計算上の奥行距離 $\frac{\text{地積 } 490\text{m}^2}{\text{間口 } 20\text{m}} = 24.5\text{m} < \text{採用} >$ 想定整形地の奥行 35m

※2 陰地割合 $\frac{\text{想定整形地} - \text{評価対象画地}}{\text{想定整形地 } 700\text{m}^2} = \frac{700\text{m}^2 - 490\text{m}^2}{700\text{m}^2} = 0.30 = 30\%$

例題 1 1 不整形地 (3) 《普通商業地区》



$$\begin{aligned} \text{基本1m}^2\text{当} &= \text{[正面路線価]} \times \text{※1} \times \text{※2、※3} \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \times 0.96 \\ &= 93,120 \\ \text{評点数} &= \text{[1m}^2\text{当}^2\text{り評点数]} \times \text{[地積]} \\ &= 93,120 \times 520.00\text{m}^2 \\ &= 48,422,400 \end{aligned}$$

※1 正面からの計算上の奥行距離

$\frac{\text{地積 } 520\text{m}^2}{\text{間口 } 8\text{m}} = 65\text{m} >$ 想定整形地の奥行 35m
 <採用>

※2 陰地割合

$\frac{\text{想定整形地} - \text{評価対象画地}}{\text{想定整形地 } 700\text{m}^2} = \frac{700\text{m}^2 - 520\text{m}^2}{700\text{m}^2} = 0.257 = 25.7\%$

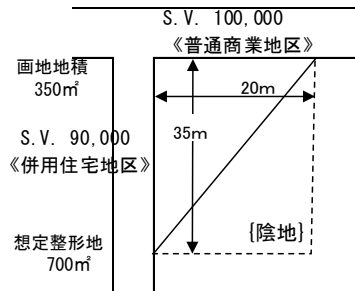
※3 本図の場合は「奥行長大補正率表」の適用があるため、不整形地補正率は次のとおりとなる。

- ・間口狭小補正率 (1.00) × 奥行長大補正率 (0.98) = 0.98
- ・間口狭小補正率 (1.00) × 不整形地補正率 (0.96) = 0.96
- ・不整形地補正率 = 0.96

以上のうち、補正率の小なる率によるものとする。

本図の場合においては、0.96 を用いる。

例題 1 2 不整形地 (4) 《正面、二方で用途地区が異なる場合》



※ 1 正面からの計算上の奥行距離

$$\frac{\text{地積 } 350\text{m}^2}{\text{間口 } 20\text{m}} = 17.5\text{m} < \begin{matrix} \text{理想整形地} \\ \text{の奥行} \\ 35\text{m} \end{matrix} < \text{採用}$$

※ 2 側方からの計算上の奥行距離

$$\frac{\text{地積 } 350\text{m}^2}{\text{間口 } 20\text{m}} = 17.5\text{m} < \begin{matrix} \text{理想整形地} \\ \text{の奥行} \\ 35\text{m} \end{matrix} < \text{採用}$$

※ 3 陰地割合

$$\frac{\text{理想整形地} - \text{評価対象画地}}{\text{理想整形地}} = \frac{700\text{m}^2 - 350\text{m}^2}{700\text{m}^2} = 0.500 = 50.0\%$$

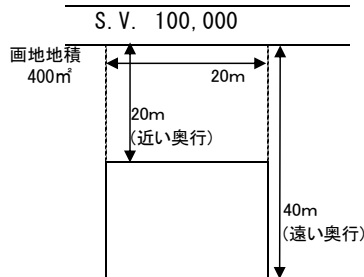
$$\begin{aligned} \text{基本1m}^2\text{当} &= \text{〔正面路線価〕} \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 1.00 \\ &= 100,000 \end{aligned} \quad \left(\begin{matrix} \text{※ 1 奥行17.5m} \\ \text{/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \right)$$

$$\begin{aligned} \text{加算1m}^2\text{当} &= \text{〔側方路線価〕} \\ \text{たり評点数} &= 90,000 \times 0.99 \times 0.08 \\ &= 7,128 \end{aligned} \quad \left(\begin{matrix} \text{※ 2} \\ \text{奥行10m/普通商業地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{matrix} \right) \left(\begin{matrix} \text{普通商業地区の} \\ \text{側方路線影響加算率} \end{matrix} \right)$$

$$\begin{aligned} 1\text{m}^2\text{当} &= (100,000 + 7,128) \times 0.80 \\ \text{たり} &= 85,700 \quad \text{※ 10点未満切捨て} \\ \text{評点数} & \end{aligned} \quad \left(\begin{matrix} \text{※ 3} \\ \text{陰地割合50\%} \\ \text{/普通商業地区の} \\ \text{不整形地補正率} \end{matrix} \right)$$

$$\begin{aligned} \text{評点数} &= \left(\begin{matrix} 1\text{m}^2\text{当} \\ \text{たり} \\ \text{評点数} \end{matrix} \right) \times \text{〔地積〕} \\ &= 85,700 \times 350.00\text{m}^2 \\ &= \mathbf{29,995,000} \end{aligned}$$

例題 1 3 無道路地 《普通住宅地区》

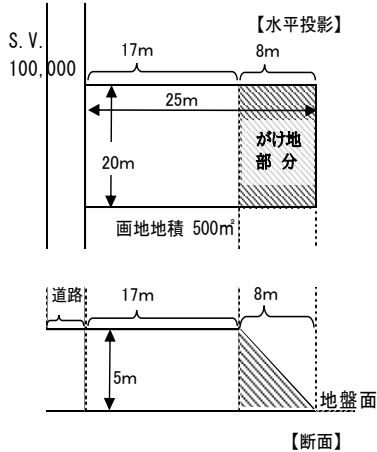


$$\begin{aligned} \text{無道路地} &= \left(\begin{matrix} \text{奥行40m/} \\ \text{普通住宅地区の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{matrix} \right) \times \left(\begin{matrix} \text{奥行20m} \\ \text{の通路開設} \\ \text{補正率} \end{matrix} \right) \times \left(\begin{matrix} \text{普通住宅地区} \\ \text{の無道路地} \\ \text{一定補正率} \end{matrix} \right) \\ \text{の補正率} &= 0.91 \times 0.80 \times 0.65 \\ &= 0.4732 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 1\text{m}^2\text{当} &= \text{〔路線価〕} \times \text{〔無道路地の補正率〕} \\ \text{たり} &= 100,000 \times 0.4732 \\ \text{評点数} &= 47,320 \quad \text{※ 10点未満切捨て} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{評点数} &= \left(\begin{matrix} 1\text{m}^2\text{当} \\ \text{たり} \\ \text{評点数} \end{matrix} \right) \times \text{〔地積〕} \\ &= 47,320 \times 350.00\text{m}^2 \\ &= \mathbf{16,562,000} \end{aligned}$$

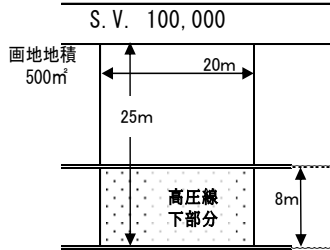
例題 1 4 がけ地《普通住宅地区》



$$\begin{aligned} \text{基本1㎡当} &= \left[\begin{array}{l} \text{路線価} \\ \text{奥行25m} \\ \text{/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{〓} \\ \text{がけ地補正率} \end{array} \right] \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \times 0.85 \\ &= 82,450 \\ \text{評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \\ &= 82,450 \times 500\text{㎡} \\ &= 41,225,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{〓} &= \left[\begin{array}{l} \text{がけ地部分の地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \times 100 \\ \text{がけ地割合} &= \frac{20\text{m} \times 8\text{m}}{500\text{㎡}} \times 100 = 32.0\% \end{aligned}$$

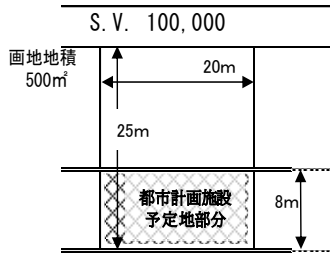
例題 1 5 高压線下の画地《普通住宅地区》



$$\begin{aligned} \text{基本1㎡当} &= \left[\begin{array}{l} \text{路線価} \\ \text{奥行25m} \\ \text{/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{〓} \\ \text{高压線下補正率} \end{array} \right] \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \times 0.85 \\ &= 82,450 \\ \text{評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \\ &= 82,450 \times 500\text{㎡} \\ &= 41,225,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{〓} &= \left[\begin{array}{l} \text{高压線下部分の地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \times 100 \\ \text{高压線下割合} &= \frac{20\text{m} \times 8\text{m}}{500\text{㎡}} \times 100 = 32.0\% \end{aligned}$$

例題 1 6 都市計画施設予定地に定められた宅地《普通住宅地区》



$$\begin{aligned} \text{基本1㎡当} &= \left[\begin{array}{l} \text{路線価} \\ \text{奥行25m} \\ \text{/普通住宅地区} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{〓} \\ \text{都市計画施設} \\ \text{予定地補正率} \end{array} \right] \\ \text{たり評点数} &= 100,000 \times 0.97 \times 0.90 \\ &= 87,300 \\ \text{評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{1㎡当たり} \\ \text{評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \\ &= 87,300 \times 500\text{㎡} \\ &= 43,650,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{〓} &= \left[\begin{array}{l} \text{都市計画施設} \\ \text{予定地部分の地積} \\ \text{画地地積 500㎡} \end{array} \right] \times 100 \\ \text{都市計画施設} &= \frac{20\text{m} \times 8\text{m}}{500\text{㎡}} \times 100 = 32.0\% \\ \text{予定地の割合} & \end{aligned}$$

宅地の別表

別表1 奥行価格補正率表

用途地区 奥行距離(m)	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場	集団		
	I	II								
4 未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85	0.90		
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	1.00		
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		1.00	
16 以上 20 未満	0.98		0.99	0.99						
20 以上 24 未満	0.99		0.97	0.95			0.93		1.00	1.00
24 以上 28 未満	1.00									
28 以上 32 未満			0.96	0.97			0.93			
32 以上 36 未満			0.94	0.95			0.92			
36 以上 40 未満			0.92	0.93			0.91			
40 以上 44 未満			0.90	0.91			0.90			
44 以上 48 未満			0.99	0.88			0.89	0.89		
48 以上 52 未満			0.98	0.87			0.88	0.88		
52 以上 56 未満		0.97	0.86	0.87	0.86					
56 以上 60 未満		0.96	0.85	0.86	0.85	0.99				
60 以上 64 未満		0.95	0.84	0.85	0.84	0.98				
64 以上 68 未満	0.94	0.83	0.84	0.83	0.97					
68 以上 72 未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.96	1.00				
72 以上 76 未満							0.85			
76 以上 80 未満	0.98	0.92	0.81	0.82	0.82			0.93		
80 以上 84 未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.81			0.90		
84 以上 88 未満	0.96	0.88								
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	0.80	0.81	0.81			0.90		
100 以上	0.90	0.80								

別表2 側方路線影響加算率表

用途地区	高度商業Ⅰ 高度商業Ⅱ 繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 中小工場	大工場	集団
角地	0.10	0.08	0.03	0.02	0.02
準角地	0.05	0.04	0.02	0.01	0.01

別表3 二方路線影響加算率

用途地区	高度商業Ⅰ 高度商業Ⅱ 繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅 中小工場	大工場	集団
加算率	0.07	0.05	0.02	0.02	0.02

別表4 間口狭小補正率表

用途地区 間口距離(m)	高度商業		繁華街	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場	集団
	I	Ⅱ						
2 未満	0.65	0.70	0.70	0.70	0.70	0.65	0.65	0.70
2 以上 4 未満	0.80	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
4 以上 6 未満	0.85	0.94						
6 以上 8 未満	0.90	0.97						
8 以上 10 未満	0.95	1.00						
10 以上 16 未満	0.97							
16 以上 22 未満	0.98							
22 以上 28 未満	0.99							
28 未満	1.00							1.00

別表5 奥行長大補正率表

用途地区 奥行距離/間口距離	高度商業Ⅰ	高度商業Ⅱ 繁華街 普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場	集団
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	0.96			
4 以上 5 未満		0.98	0.94			
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		

別表 6-1 無道路地一定補正率表

用途地区	高度商業 I・II	繁華街・普通商業 併用住宅・普通住宅	大工場・中小工場・集団
補正率	0.60	0.65	0.70

別表 6-2 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

別表 7 不整形地補正率表

用途地区 陰地割合	高度商業 I・II・繁華街・普通商業 併用住宅・中小工場	普通住宅・集団
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) 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、次の算式によって「陰地割合」を算出する。

この場合、公図上から測定した想定整形地の地積と課税地積に相当の差異があるため、陰地割合がマイナスになるものについて、現況に基づいた図面等がある場合には、それらを用いて想定整形地の地積を求めるものとする。

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

(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っては、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。

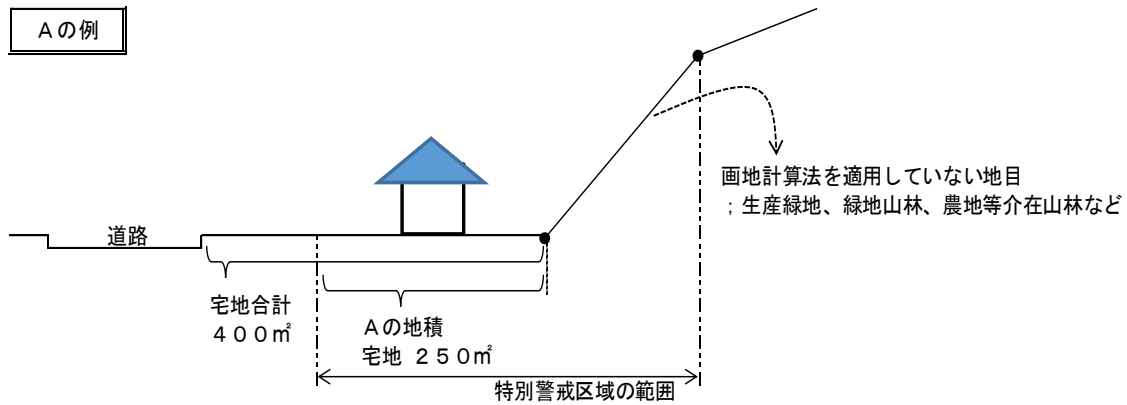
(注 3) 陰地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模等からみて、不整形度(「普通」から)「極端に不整形」まで)を判断して、別表 7 の陰地割合の区分に読み替えて 4 割以内の不整形地補正率を定めることができるものとする。

別表 8-1 掛け地補正率表

掛け地積/課税地積 掛けの高さ	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上
	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満
8m 未満	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
8m 以上 16m 未満	0.94	0.88	0.82	0.76	0.70
16m 未満	0.93	0.86	0.79	0.72	0.65
掛け地積/課税地積 掛けの高さ	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上
	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満
8m 未満	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50
8m 以上 16m 未満	0.64	0.58	0.52	0.46	0.40
16m 未満	0.58	0.51	0.44	0.37	0.30

別表 8-2 土砂災害防止法に係る掛け地補正率表

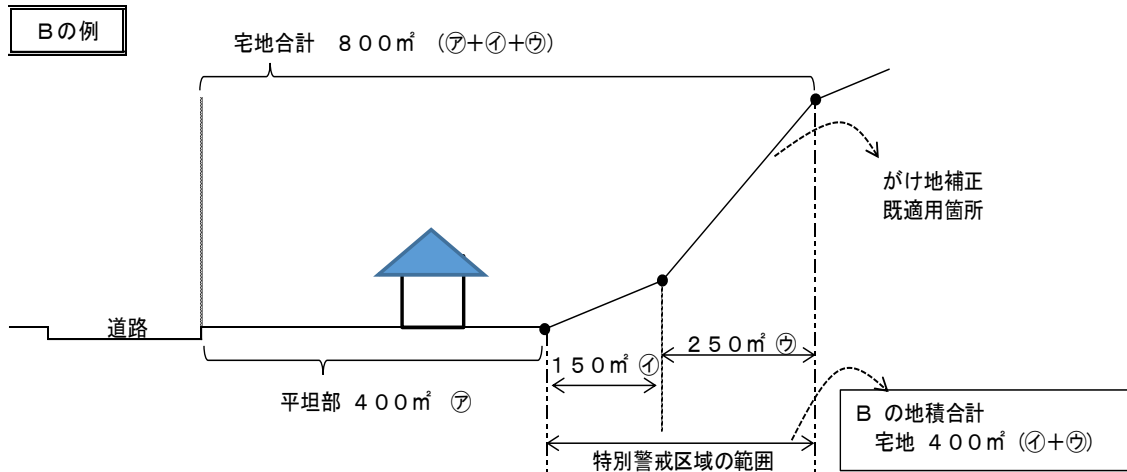
特別警戒区域等の 地積/課税地積 形状及び掛けの高さ	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上	
	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満	
特別警戒区域の区分(略平坦地) A	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	
特別警戒区域の区分(略傾斜地) B	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	
Bのうち、 掛け高さ 8m以上	8m以上16m未満	0.94	0.88	0.82	0.76	0.70
	16m以上	0.96	0.86	0.79	0.72	0.65
特別警戒区域等の 地積/課税地積 形状及び掛けの高さ	60%以上	70%以上	80%以上	90%以上	95%以上	
	70%未満	80%未満	90%未満	95%未満		
特別警戒区域の区分(略平坦地) A	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	
特別警戒区域の区分(略傾斜地) B	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	
Bのうち、 掛け高さ 8m以上	8m以上16m未満	0.64	0.58	0.52	0.46	0.40
	16m以上	0.58	0.51	0.44	0.37	0.30



(平坦地のみの場合) 特別警戒区域の割合 = $250\text{㎡} / 400\text{㎡} = 62.5\%$

補正率 : 0.70

※ 宅地等(画地計算法(準用する場合を含む。)を適用する地目)以外の土地の場合は、特別警戒区域の範囲内であっても本表を適用しない。《A、B いずれの場合も適用しない》



(全体が傾斜地の場合)

特別警戒区域及びがけ地の割合

$$\frac{\text{がけ地} \quad \text{がけ地補正未適用の特別警戒区域} \quad \text{画地地積}}{(250\text{㎡} + (400\text{㎡} - 250\text{㎡}))} / 800\text{㎡} = 50.0\%$$

補正率 : 0.70

※ 特別警戒区域の一部又は全部が、がけ地補正を適用していた場合、本表を適用し求めた補正率によることとする。

別表 9 高圧線下補正率表

高圧線下地積 / 課税地積	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上
	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
高圧線下地積 / 課税地積	10%以上	20%以上	30%以上	40%以上	50%以上
	20%未満	30%未満	40%未満	50%未満	60%未満
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

別表 10 都市計画施設予定地補正率表

都市計画施設予定地積 / 課税地積		30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
		商業地区	0.90	0.80
補正率	住宅地区	0.95	0.90	0.85

別表 11 日照障害補正率表

住宅地区		日照障害補正率表	建築物の平均 地盤面からの高さ	日照時間	補正率
都市 計画 用途 地域	第1種低層住居専用地域	軒の高さが 7 m を超える建築物 又は 地階を除く階数が3以上の建築物	1.5 m	4時間以上	0.90
	第2種低層住居専用地域			6時間以上	0.80
	第1種中高層住居専用地域	軒の高さが 10 m を超える建築物	4.0 m	4時間以上	0.90
	第2種中高層住居専用地域			6時間以上	0.80
	上記以外の地域	同上	4.0 m	5時間以上	0.90
			7.5時間以上	0.80	

別表 12 歩道橋影響補正率表

歩道橋の掛かる長さ / 間口の長さ		30%未満	30%以上 50%未満	50%以上 70%未満	70%以上
用途 地区	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	0.90	0.85	0.80	0.75
	普通住宅地区 集団地区	0.90	0.85	0.80	0.75

別表 13 その他補正率表

① 道路より高位置補正

道路からの高さ	3m以上 5m未満	5m未満
補正率	0.95	0.90

② 道路より低位置補正

道路からの高さ	1m未満	1m以上 2m未満	2m以上 3m未満	3m以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80

③ 水路補正

水路幅	1m未満	1m以上 2m未満	2m以上 3m未満
補正率	0.95	0.90	0.85

④ 道路部分補正

補正率	1 - (道路部分地積 / 課税地積)
-----	---------------------

⑤ 地下障害物補正

地価障害物の地積 / 課税地積	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
地価障害物の地積 / 課税地積	60%以上 70%未満	70%以上 80%未満	80%以上 90%未満	90%以上 95%未満	95%以上
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

⑥ 市街化調整区域内の宅地に係る補正

	評価上考慮を要する宅地【一身専属性】	評価上考慮を要する宅地【用途限定】	評価上考慮を要する宅地【違反建築】
補正率	0.85	0.80	0.50

⑥-1 市街化調整区域内の宅地に係る補正（未許可部分が混在する場合の補正率）

	評価上考慮を要しない宅地	評価上考慮を要する宅地【一身専属性】	評価上考慮を要する宅地【用途限定】
補正率	1.00	0.85	0.80

⑥-2 未許可部分の地積割合に応じ ⑥-1 に連乗する場合の補正率

	10%未満	10%以上 50%未満	50%以上
補正率	1.00	0.90	0.80

⑥-3 採用補正率（⑥-1 × ⑥-2）

	評価上考慮を 要しない宅地	評価上考慮を 要する宅地 【一身専属性】	評価上考慮を 要する宅地 【用途限定】
10%未満	1.00	0.85	0.80
10%以上 50%未満	0.90	0.76	0.72
50%以上	0.80	0.68	0.64

注）市街化調整区域内の次に掲げる土地で、土地利用上の制限により評価上考慮が必要な場合について、本表を適用し補正を行う。

① 一身専属性宅地（農家住宅、分家住宅など）

市街化調整区域内の土地で都市計画法第29条第1項第2号ほかの関係法令による開発等の許可基準（土地所有者等に係る人的基準及び建築物の種類・用途等の物的基準）を満たしていると認められる土地をいう。

② 用途限定宅地（特殊な用途の建築物等の敷地）

市街化調整区域内の土地で都市計画法第34条ほかの関係法令による開発等の許可基準（建築物の用途・規模等の物的基準及び対象地の立地基準等で①に該当するものを除く。）を満たしていると認められる土地をいう。

なお、①又は②のいずれの許可基準に該当するか明らかでない土地である場合等にあつては、評価上考慮が必要と認められるときは、②（用途限定宅地）の区分に係る補正率を適用するものとする。

別表 1 4 水際線影響加算率表

水 深	加算率
6m 未滿	0.03
6m 以上 12m 未滿	0.04
12m 以上	0.05

別表 1 5 大規模工場用地規模格差補正率表

地積 (千㎡)	加算率
200 以下	1.00
200 超 250 以下	0.98
250 超 300 以下	0.96
300 超 400 以下	0.94
400 超 500 以下	0.92
500 超 600 以下	0.90
600 超 700 以下	0.89
700 超 800 以下	0.88
800 超 900 以下	0.87
900 超 1,000 以下	0.86
1,000 超 1,200 以下	0.85
1,200 超 1,400 以下	0.84
1,400 超 1,600 以下	0.83
1,600 超 1,800 以下	0.82
1,800 超 2,000 以下	0.81
2,000 超	0.80

別表 1 6 住宅地等規模格差補正率表

地積 (㎡)	加算率
5,000 未滿	1.00
5,000 以上 6,000 未滿	0.95
6,000 以上 7,000 未滿	0.93
7,000 以上 8,000 未滿	0.91
8,000 以上 9,000 未滿	0.89
9,000 以上 10,000 未滿	0.87
10,000 以上 11,000 未滿	0.85
11,000 以上 12,000 未滿	0.84
12,000 以上 13,000 未滿	0.83
13,000 以上 14,000 未滿	0.82
14,000 以上 15,000 未滿	0.81
15,000 以上 16,000 未滿	0.80
16,000 以上 17,000 未滿	0.79
17,000 以上 18,000 未滿	0.78
18,000 以上 19,000 未滿	0.77
19,000 以上 20,000 未滿	0.76
20,000 以上	0.75

第4 農業用施設の用に供する宅地の評価

1 農業用施設用地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（（昭和44年法律第58号）以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下この項において同じ。）の用に供する宅地（以下「農業用施設用地」という。）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ものとする。

なお、第1章総則 第2節通則 3地目の認定（4）具体的な地目の認定に示す農作物栽培高度化施設の用に供する土地は一般農地として評価する。

2 農業用施設用地の範囲

（1）農振法第3条第3号又は第4号に規定する施設の用に供する土地

ア 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）

イ 木竹の生育に供され、併せて耕作若しくは養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く）

ウ ア・イの土地の保全又は利用上必要な施設に供される土地

エ 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（ウの施設を除く。）で下記に示す農業用施設の用に供する土地

（2）農業用施設の範囲

農業用施設の具体的な範囲は、農振法施行規則第1条等に規定する各施設に該当する施設をいうものである。

ア 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、農産物調整施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調整、貯蔵又は出荷の用に供する施設

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

ウ 耕作又は養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）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
- エ 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
- オ 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

3 評価の方法

(1) 類似土地の選定

類似土地は、当該農業用施設用地が所在する田又は畑の状況類似地区の中から付近の農地を選定する。この場合の農地とは、一般農地をいうものであり、宅地等介在農地は含まれない。具体的に田の価額を用いるか畑の価額を用いるかは、当該農業用施設用地の付近の農地の利用状況により判断するものであり、当該農業用施設用地の従前の地目によるものではない。

(2) 基本価額の求め方

基本価額とは、類似土地の価額を基準として求めた価額をいうものである。具体的には、付近の農地を比準元の農地として、当該農業施設用地を比準先の農地として、第2節田及び畑の別表1（田の比準表）又は別表2（畑の比準表）により、付近の農地の価格を基に増加又は減価する等比準して求めた価額をいう。

(3) 造成費相当額の算定

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相当額は、市街化区域農地を「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（第3節市街化区域農地）」や介在田及び畑を「宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（第4節介在田及び畑）」と同様、宅地比準土地の別表1「造成費表」によって求めるものとする。

(4) 評価額の算出

各筆の農業用施設の用に供する宅地の評価額は、基本価額に造成費相当額を加え、各筆の単位地積当たりの価額を求め、これに各筆の地

積を乗じて算出するものとする。

(5) 通常の宅地評価方法によるもの

市街化調整区域内に存する農業用施設用地で、近傍の土地との評価の均衡上、農地の価額を基準として評価する方法によって価額を求めることが適当でない認められる下記の土地については、通常の宅地の評価方法によりその価額を求めることとする。

- ア 都市計画法第29条の規定により開発行為に係る許可区域内の土地
- イ 旧都市計画法第43条第1項第6号ロの確認を受けた土地
- ウ 農業用施設が農家の敷地内にある場合
- エ 法律の規定によりアと同類とみなし得る行為の認められた土地
- オ その他、近傍の土地との評価の均衡上、この評価方法によることが適当でない認められる土地

4 地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合（※1）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅地
	施設が家屋として認定されない場合（※2）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧場

※1 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業温室等

※2 「施設が家屋として認定されない場合」

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

（注）「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。なお、温室等の作物を肥培管理する施設内部の土地について、地表面ではなく鉢や箱等の資材を栽培に用いる場合は、

砂利やコンクリートなどの容易に農地に復元できない方法で地表が加工されているものを雑種地とし、地表加工を伴わない又は容易に農地に復元できる状態にあるものは、農地法における取扱い（「施設園芸用地等の取扱いについて(平成14年4月1日付構造改善課長回答)」）との整合性を考慮し「施設の内部で耕作が行われている」とみなし、地目は農地とする。

第5 生産緑地地区内の宅地の評価

1 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額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。

2 生産緑地地区内の宅地の範囲

生産緑地地区内で建築物その他の工作物の新築・増改築等が行えるのは、農林漁業用の施設等で、農林漁業を営むために必要となるものの設置又は管理に係る行為等とされており、農用地区域とは違い、当該施設の用途を農業には限っておらず農林水産業の用に供する建物全般にわたるものとなっている。このため、生産緑地地区内の宅地の範囲についても農業用施設用地に限定せず宅地全般とするものである。

3 評価の方法

(1) 類似土地の選定

類似土地は、当該生産緑地地区内の宅地が所在する状況類似地区の中から付近の農地等を選定する。この場合の農地等とは、現に農業の用に供されている農地若しくは採草放牧地、現に林業の用に供されている森林又は現に漁業の用に供されている池沼をいうもの（生産緑地法第2条第1号）であり、農用地区域内等に存する農業用施設用地の場合のように農地に限定するものではない。

(2) 基本価額の求め方

基本価額とは、類似土地の価額を基準として求めた価額をいうものである。具体的には、付近の農地等を比準元の土地として、当該生産緑地地区内の宅地を比準先の土地として、付近の農地等の価格を基にして求めた価格を基にして求めた価額をいう。

(3) 造成費相当額の算定

農地等から造成する場合において通常必要と認められる造成費相当額は、市街化区域農地を「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に相当する額（第 4 節介在田及び畑）」と同様、宅地比準土地の別表 1「造成費表」によって求めるものとする。

(4) 評価額の算出

各筆の生産緑地地区内の宅地の評価額は、基本額に造成費相当額を加え、各筆の単位地積当たりの価額を求め、これに各筆の地積を乗じて算出するものとする。

(5) 通常の家地の評価方法によるもの

生産緑地地区内の宅地で、近傍の土地との評価の均衡上、農地の価額を基準として評価する方法によって価額を求めることが適当でないと認められる下記の土地については、通常の家地の評価方法によりその価額を求めるものとする。

ア 生産緑地法第 8 条第 1 項ただし書に規定する行為にかかる宅地で生産緑地地区外の宅地との評価の均衡上、この評価方法によることが適当でないと認められる宅地

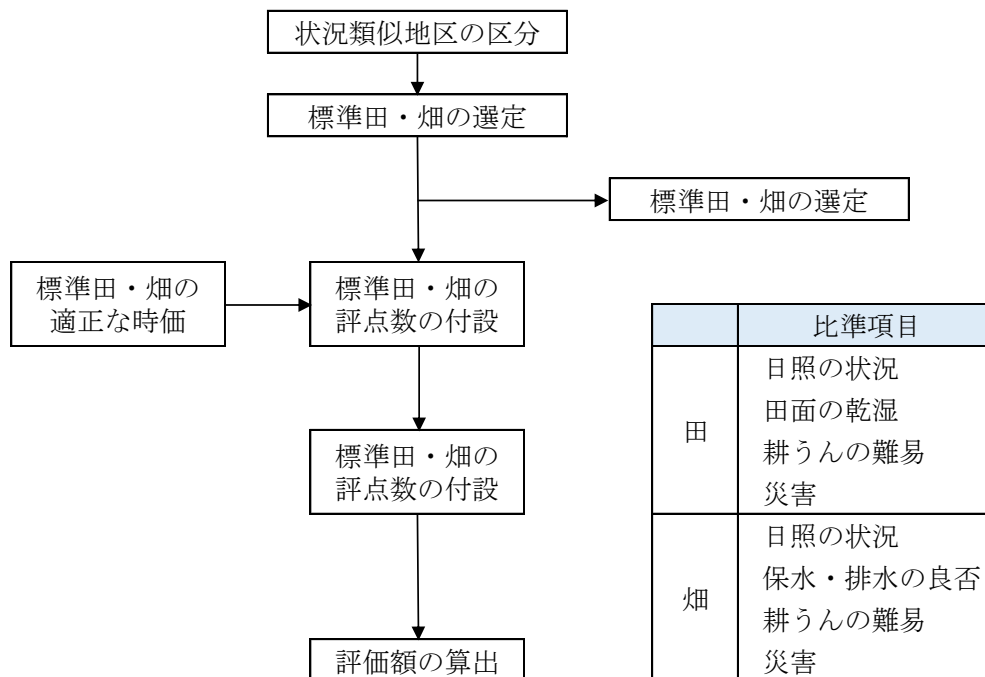
イ 生産緑地法第 14 条の規定により行為の制限が解除された宅地

第2節 田及び畑

第1 評価の基本

田及び畑（一般農地）の評価は、標準地比準方式によって各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて、各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。

田、畑の評価のしくみ



第2 評価の方法

田及び畑の評点数は、次の方法によって付設するものとする。

1 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる地区に区分する。この場合において、状況類似地区は町、丁の区域ごとに区分するものとし、相互に状況が類似していると認められる町、丁の区域はこれらを合わせ、また町、丁の区域内において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。

2 標準田又は標準畑の選定

標準田・畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて、比較的多数所在する田又は畑のうちから一の田又は畑を選定する。

3 基準田又は基準畑の選定

2によって選定した標準田・畑のうち、最も上級の区分に属す状況類似地区における標準田・畑のうちから、それぞれ基準田・畑を選定する。

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田・畑の評点数は、売買実例価額から評定する適正な時価に基づき、次によって付設する。

(1) 売買田畑の正常売買価格の評定

(2)の調査表を基に売買田畑について、その売買の内容を十分精査し、当該売買田畑の状況、精通者価格等を総合的に勘案し、評定を行うものとする。

(2) 売買田及び売買畑調査表の作成（様式第5-1号及び第5-2号）

標準田・畑の適正な時価の評定を行うため作成するもので、売買田畑の実態を的確に把握して、次に掲げる項目について必要事項を記入し、固定資産評価員に提出するものとする。

ア 売買田及び売買畑調査表の記載要領

(ア) 整理番号

地目ごとに「売買田調査表」から「標準畑調査表」まで連番で記載する。

(イ) 関係標準田（畑）番号

当該売買地の正常売買価格を基礎として評定した基準田・畑又は標準田・畑に係る整理番号を記入する。

(ウ) 「1 売買田（畑）の正常売買価格」について

a 所在地番

b 地積

売買の基礎となった地積を記入することとし、土地登記簿上の地積と相違しているときは、土地登記簿上の地積を（ ）書する。

c 売買実例価額

原則として売主及び買主の双方から聴取して記入する。

d 正常売買価格

正常な条件のもとにおいて成立する価格を記入する。

e 正常売買価格と売買実例価額との比較

表示(%)は、小数点以下第2位を四捨五入し、小数点第1位まで記入する。

f 売買年月

g 売買理由

h 職業

i 売主と買主との関係

j 支払方法

k 権利関係

- 1 正常売買価格評定の基礎 売買の内容、その他不正常な条件等について詳細に記入する。
- (エ) 「2 売買田 (畑) の状況」について
- a 品等
- (a) 品等
当該標準田・畑を地勢、土性、水利等の状況からみて上級、中級、下級に分類し、さらに各級のうち上、中、下に細分する。
- (b) 利用区分
当該標準田・畑の利用の状況を聴取する。
- (c) 年平均 1,000 m² 当たり収穫量を、作付作物別に聴取して記入するものとする。
- b 地域区分
- (a) 都市計画区域
当該標準田・畑の位置する地域の都市計画区分の別
- (b) 農業振興地域
当該標準田・畑の位置する地域の農業振興地域区分の別
- (c) 農転許可基準の種別
- c 自然条件
- (a) 位置
当該標準田・畑の所在位置による該当区分
- (b) 日照
当該標準田・畑の中央部において、山、樹木、建物等の庇陰物によって太陽光線が遮へいされる状況に応じて、おおむね次の基準によって判定するものとする。
- よく日があたる…夏季における日照時間がおおむね 9 時間以上のとき
- 多少日影になる…夏季における日照時間がおおむね 5 時間以上 9 時間未満のとき
- かなり日影になる…夏季における日照時間がおおむね 3 時間以上 5 時間未満のとき
- はなはだしく日影になる…夏季における日照時間がおおむね 3 時間未満のとき
- (c) 農地の傾斜 (畑のみ)
当該標準畑の傾斜の程度により区分し、() 内に傾斜の方向を記入するものとする。この区分は、農地自体の傾斜角度により、おおむね次の基準によって判定するものとする。
- ない …傾斜角度が 5 度未満
- 緩やかな傾斜 …傾斜角度が 5 度以上 15 度未満

○急な傾斜 …傾斜角度が 15 度以上 20 度未満

○はなはだしく急な傾斜…傾斜角度が 20 度以上

(d) 作土

当該標準田・畑の作土の種類（土性）を区分し、その厚さを 記入するものとする。この場合、作土の種類の区分については、指感によって判定するものとする。

なお、砂壤土、埴壤土については、粘土の含有量を基礎として、次の基準により砂土、壤土、埴土のいずれかに区分するものとする。

○粘土の含有量が 20 パーセント以下のとき …砂土

○粘土の含有量が 20 パーセント以上 45 パーセント以下のとき…壤土

○粘土の含有量が 45 パーセント以上のとき …埴土

厚さについては、畝が作られている場合は畝の中心から測定し、畝の高さの 2 分の 1 を減ずるものとする。

(e) 田面の乾湿（田のみ）

当該標準田の田面の乾湿の状況によって区分する。この場合、田面の乾湿は、その現況によって判定するものであるが、排水施設をした農地についても現況によって判定するものとし、おおむね次の基準によって判定するものとする。

○地下水位の低い乾田…地下水が地表からおおむね 50 センチメートル以内
にない田

○地下水位の高い乾田…地下水が地表からおおむね 50 センチメートル以内
にある田

○半湿田 …乾田と湿田の中間の状況の田

○湿田 …年間を通じて常に湿潤な田

○たん水田 …年間を通じて常に地表に水のある田

なお、地下水とは地表に極めて近い部分に常時停滞している水（いわゆる宙水）をいう。

(f) 用水（田のみ）

当該標準田の用水の状況によって区分する。

① 水温は、おおむね次の基準によって判定するものとする。

○普通 …通常の品種の水稻を栽培した場合において、その水田のかんがい水

○やや冷たい…通常の品種の水稻を栽培した場合において、その水田のかんがい水の取入口付近に若干の青立ちが発生し、温水溜池を設けるか、又は当該水田の外に温水路を設ける必要があるとき

○冷たい …水田内に遊水路を設け、通常の品種の水稻を栽培した場合

において、その水田のかんがい水の取入口付近に若干の青立ちが発生し、温水溜池を設けるか又は当該水田の外に温水路を設ける必要があるとき

○特に冷たい…温水溜池を設け、又は水田の外に温水路を設ける等の水温上昇施設を設けるのみでは、その水田のかんがい水の取入口付近に青立ちが生ずることを防止できないので、通常の品種と異なった品種の水稲を栽培する必要があるとき

② 水量

「不足」とは、土壌表面が白乾状態にならない程度に断水が継続する状態をいい、「はなはだしく不足」とは、断水が継続し土壌表面が白乾状態になる場合をいう。

(g) 保水排水の良否（畑のみ）

当該標準畑の保水排水の状況によって区分する。この場合、保水及び排水の良否は、おおむね次の基準によって判定するものとする。また、かん排水施設がある畑についても現状によって判定するものとする。

○極めて良好…作物が制限されない

○普通 …そ菜作、普通作に相当である

○やや不良 …やや乾きすぎ又はやや湿りすぎるが、普通作はできる、若しくは作物がかなり制限される

○極めて不良…作物がはなはだしく制限される

(h) その他収穫量に影響を及ぼす要素

田にあっては、礫又は湧水が多い若しくは不良土層の存在等の収穫量に影響を及ぼす要素があるときは、これを記入するものとする。畑にあっては、礫が多い又は不良土層若しくは風触の存在等の収穫量に影響を及ぼす要素があるときは、これを記入するものとする。

d 経済条件

(a) 耕うんの難易

当該標準田又は畑の耕うんの難易によって区分する。この場合、耕うんの難易は農道の状態、農地の形状、障害物の有無、土壌の状況その他の農地の立地条件を総合的に考慮するものとし、おおむね次の基準によって判定するものとする。

○容易 …機械耕が容易にできるとき

○普通 …機械耕ができるとき

○やや困難 …人力耕ならできるとき

○非常に困難…人力耕ならやっとできるとき

(b) 最寄集落までの距離及び最寄集落から最寄市場までの距離

最寄集落までの距離及び最寄集落から最寄市場までの距離は、次の事項

に留意して記入するものとする。

- ① 最寄集落とは、現耕作者又は現所有者の住所及び市区町村の行政区画とは関係なく、その農地に最も近い集落をいう。
- ② 最寄市場とは、その農地の最寄集落に最も近い出荷的集荷地（農業共同組合の倉庫、貨物取扱駅等）又は出荷市場をいう。
- ③ 距離とは、実際の道路の距離をいう。道路が数本あるときは、原則として車道の最短距離によって判定するものとする。
- ④ 車両の通行ができない道路は、車道の能率に換算するため、その部分の距離に 1.5 を乗じるものとする。
- ⑤ 道路に傾斜があるときは、平坦な道路の能率に換算するため、3 度以上 8 度未満のときは 1.5、8 度以上 15 度未満のときは 2.0、15 度以上は 3.0 をそれぞれ傾斜のある部分の距離に乗じるものとする。

(c) その他収益に影響を及ぼす要素

田にあつては水利の便否、裏作の難易、畑にあつては多毛作の難易 等で、特に収益に影響を及ぼす要素がある場合は、該当事項を記入するものとする。

e 災害

当該標準田・畑の災害発生状況により区分し、過去 5 年間程度における農業災害回数によって推定した農業生産物の減収量の平均値と通常単年単位面積当たり収穫量の比によって災害による減収の程度を求め、これを基準として判定するものとする。

(3) 標準田又は標準畑の正常売買価格及び適正な時価の評定

標準田・畑の正常売買価格は、売買田畑の正常売買価格を基準とし、(2)及び(4)の調査表を基に当該売買田・畑と当該標準田・畑の地形、土性、水利、利用上の便否の相違等を考慮し評定する。

これに農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（55%）を乗じ、単位地積当たり標準田・畑の適正な時価を評定する。

なお、評定に当たっては、基準田・畑及び標準田・畑相互間の均衡に十分注意を払い、精通者価格を勘案のうえ行うこととする。

(4) 標準田及び標準畑調査表の作成（様式第 3-1 号及び第 3-2 号）

標準田・畑の適正な時価の評定を行うため作成するもので、標準田・畑の実態を的確に把握して次に掲げる項目について必要事項を記入し、固定資産評価員に提出するものとする。

ア 標準田及び標準畑調査表の記載要領

標準地の適正な時価の評定を行ううえで、当該田・畑の地勢、土性、水利等を調査し、当該田・畑の適正な時価を検討するために作成するものとする。標準田・畑の実態を的確に把握して、下記に掲げる項目について必要事項を記入し、固定資産評価員に提出するものとする。

- (ア) 「1 標準田（畑）の適正な時価」について
- a 整理番号
 - b 所在地番
 - c 関係売買地整理番号 「売買田（畑）調査表」に記載された当該標準地に係る関係売買地の整理番号を記入する。
 - d 地積
 - e 関係売買地の正常売買価格 当該標準地に係る関係売買地の「売買田（畑）調査表」の正常売買価格を記入する。
 - f 標準地の適正な時価 当該標準地に係る関係売買地の正常売買価格を基礎として標準地と当該標準地に係る売買関係地の位置、利用上の便否等の相違を総合的に考慮して評定した価格を記入する。
 - g 標準地が関係売買田と異なる状況及びこれに対応する比準割合 標準地の適正な時価と標準地に係る関係売買地の正常売買価格が相違する状況及びこれに対応する比準割合を記入する。
- (イ) 「2 相続税評価（見込）額」
- a 評価（見込）額
 - b 変動割合 小数点以下第3位を四捨五入し、第2位まで記入する
- (ウ) 「3 精通者価格等」
- a 精通者番号
 - b 評定価格 固定資産評価基準における正常売買価格の評定方法により 評定する。
 - c 評定の基礎
 - d 最頻値 精通者価格のうち極端なもの（全精通者による評定価格の算術平均値との差がおおむね3割以上のもの）を除いたものの算術平均値を記入する。
 - e 幅 最頻値算定の基礎のうち、最大値を最小値で除して求め表示単位未満を四捨五入して記入する。
- (エ) 「4 標準田（畑）の状況」
- (2)のアの(エ)と同様。
- (オ) 「5 適正な時価と他の数値との比較」
- 小数点以下第2位を四捨五入し、小数点第1位まで記入する。
- (5) 標準田又は標準畑の評点数の付設
- (3)によって評定した標準田・畑の単位地積当たりの適正な時価をもって、当該標準田・畑の単位地積当たりの評点数とするものとする。

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、(5)の標準田・畑の単位地積当たり評点数に農地の別表1「田の比準表」又は別表2「畑の比準表」によって求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに当該田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。

6 土地精通者価格の聴取

標準田・畑の適正な時価の評定に当たっては、土地精通者から意見価格を聴取し評定の参考資料とする。土地精通者は、農業委員、農業協同組合等農業団体の役員、精農家、不動産鑑定士等の中から市域周辺における土地の価格事情に精通し、かつ、公平な評定価格を期待できる者から選任する。

農地の別表

別表1 田の比準表

日照状況	よく日があたる	多少日影になる	かなり日影になる	はなはだしく日影になる		
	1.00	0.97	0.94	0.91		
日照状況	地下水位の低い乾田	地下水位の高い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田
	1.00	0.98	0.95	0.92	0.89	0.85
耕運の難易	機械耕・畜力耕が容易	機械耕・畜力耕が可能	人力耕であれば可能	人力耕がようやく出来る		
	1.00	0.93	0.84	0.78		
災害	ない	ややある	相当ある	はなはだしい		
	1.00	0.90	0.80	0.70		

別表2 畑の比準表

日照状況	よく日があたる	多少日影になる	かなり日影になる	はなはだしく日影になる
	1.00	0.96	0.92	0.88
保水・排水	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良
	1.00	0.95	0.89	0.82
耕運の難易	機械耕・畜力耕が容易	機械耕・畜力耕が可能	人力耕であれば可能	人力耕がようやく出来る
	1.00	0.93	0.84	0.78
災害	ない	ややある	相当ある	はなはだしい
	1.00	0.90	0.80	0.70

標準田調査票

様式 3-1 号

市町村
都道府県

1. 標準田の適正な時価		整理番号		4. 標準田の状況		
所在地番				品等	品等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)
関係売買田の整理番号		標準田の地積	m ²		利用区分	一毛作田、二毛作田、宅地介在田 その他()
標準田の正常売買価格(1,000m ² 当たり)	A				年平均1,000m ² 当たり収穫量	稲 kg 麦 kg
関係売買田の正常売買価格(1,000m ² 当たり)	B				都市計画区域	(調整区域内・その他)、区域外
比較 (A/B-1)×100	C			%	農業振興地域	農用地・農用地外
標準田の適正な時価 A×0.55	D			%	農転許可基準	市街化調整区域(3種、2種、1種・甲種) 上記以外(3種、2種、1種)
標及 準 田 こ が れ 関 係 対 応 す る と 比 準 な 割 る 合 状 況	状 況		比準割合 (Cの内訳)	%	位 置	山間部(標高 m) 平坦部
					日 照	よく日があたる、多少日影になる、 かなり日影になる、 はなはだしく日陰になる
				自然条件	作土	種類 砂土、壤土、埴土、その他() 厚さ cm
					田面の乾湿	地下水位の低い乾田、 地下水位の高い水田、半湿田、湿田、 たん水田、沼田
				経済条件	用水	水温 普通、やや冷たい、冷たい、とくに冷たい 水量 普通、やや不足、不足、はなはだしく不足
					その他収穫量に 影響を及ぼす要素	
2. 相続税評価(見込)額						
年度	30	31	32	変 動 割 合		
				31/30	32/31	32/30
評価(見込)額 (千m ² 当たり)	円	円 E	円 F	倍	倍	倍
3. 精通者価格等						
精通者 番号	評 定 価 格 (1,000m ² 当たり)	評 定 の 基 礎 (精通者の職業)				
	円	()				
	円	()				
	円	()				
	円	()				
最頻値	円G					
幅	%					
5. 適正な時価と他の数値との比較						
適正な時価D/平31相続税評価額E		%				
適正な時価D/平32相続税評価額F		%				
適正な時価D/最 頻 値G		%				
適正な時価D/平30固定評価額H		%				

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(基準地調査表及び標準地調査表)の記載要領によること。

標準畑調査票

様式第 3-2 号

市
町
村
都道
府県

1. 標準畑の適正な時価		整理番号					
所在地番							
関係売買畑の整理番号		標準畑の地積 m ²					
標準畑の正常売買価格(1,000m ² 当たり) A		円					
関係売買畑の正常売買価格(1,000m ² 当たり) B		円					
比較 (A/B-1)×100 C		%					
標準畑の適正な時価 A×0.55 D		円					
標及 准 畑 こ が れ 関 に 係 対 売 買 す 畑 と 比 準 な 割 合 状 況	状 況		比準割合 (Cの内訳) %				
2. 相続税評価(見込)額							
年度	30	31	32	変 動 割 合			
				31/30	32/31	32/30	
評価(見込)額 (千m ² 当たり)	円	円	円	倍	倍	倍	
3. 精通者価格等				4. 標準畑の状況			
精通者番号	評 定 価 格 (1,000m ² 当たり)	評 定 の 基 礎 (精通者の職業)		品 等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)		
	円	()		利 用 区 分	普通畑、樹園地()、宅地介在畑 其他()		
	円	()		年平均1,000m ² 当たり収穫量	作付作物		
	円	()			収 穫 量		
	円	()		都市計画区域	(調整区域内・その他)、区域外		
	円	()		農業振興地域	農用地・農用地外		
	円	()		農転許可基準	市街化調整区域(3種、2種、1種・甲種) 上 記 以 外 (3種、2種、1種)		
	円	()		位 置	山間部(標高 m) 平坦部		
	円	()		日 照	よく日があたる、多少日影になる、 かなり日影になる はなはだしく日陰になる		
	円	()		農 地 の 傾 斜	ない、緩やかな傾斜、急な傾斜、 はなはだしく急な傾斜(方向)		
	円	()		作 土 種 類	砂土、壤土、埴土、その他()		
	円	()		厚 さ	cm		
	円	()		保水排水の良否	極めて良好、普通、やや不良、極めて不良		
	円	()		その他収穫量に 影響を及ぼす要素			
	円	()		耕 う ん の 難 易	機械耕が容易にできる、 機械耕ができる、人力耕であればできる、 人力耕によってようやくできる。		
	円	()		その畑の最寄集 落までの距離	m		
	円	()		その畑の最寄集落から 最寄集荷地又は最寄貨 物取扱所までの距離	m		
	円	()		そ の 他 収 益 に 影 響 を 及 ぼ す 要 素			
	円	()		災 害	ない、ややある、相当にある、はなはだしい (災害の種類)		
	円	()		平成30年度固定資産税 評価額(1,000m ² 当たり)	円		
	円	()		5. 適正な時価と他の数値との比較			
最頻値	円G			適正な時価D/平31相続税評価額E	%		
				適正な時価D/平32相続税評価額F	%		
				適正な時価D/最 頻 値G	%		
幅	%			適正な時価D/平30固定評価額H	%		

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(基準地調査表及び標準地調査表)の記載要領によること。

売買田調査票

様式第 5-1 号

整理番号		関係標準 田番号	
------	--	-------------	--

都道
府県

市
町
村

1. 売買田の正常売買価格

所在地番					
地積		㎡(㎡)			
売実 例 価 買 額	総額	円	備 考		
	1,000㎡ 当たり 価格(a)	円			
正常売買価格 (1,000㎡当り) (b)		円			
正常売買価格と 売実例価額と の比較		(a)-(b)	円	$(b) \div (a) \times 100$	%
売 買 の 内 容					
売 買 年 月		年 月			
売 理	買田	売却理由			
		購入理由			
職 業	売主				
	買主				
売主と買主との 関					
仲 介 人 の 有 無					
支 払 方 法					
権 利 関 係					
そ の 他					
正常売買価格評定の基礎					

2. 売買田の状況

品 等	品 等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)			
	利用区分	一毛作田、二毛作田、宅地介在田 その他()			
	年平均1,000㎡ 当たり収穫量	稲	kg		
農 家 経 営 規 模	区 分	田 (千㎡)	畑 (千㎡)	宅地 (㎡)	山林 (千㎡)
		売主			
		買主			
地 域 区 分	都市計画区域	(調整区域内・その他)、区域外			
	農業振興地域	農用地・農用地外			
	農転許可基準	市街化調整区域(3種、2種、1種・甲種) 上記以外 (3種、2種、1種)			
自 然 条 件	位 置	山間部(標高 m) 平坦部			
	日 照	よく日があたる、多少日影になる、 かなり日影になる、 はなはだしく日陰になる			
	作 土	種 類	砂土、壤土、埴土、その他()		
		厚 さ	cm		
	田 面 の 乾 湿	地下水位の低い乾田、 地下水位の高い乾田、半湿田、湿田 たん水田、沼田			
	用 水	水 温	普通、やや冷たい、冷たい、とくに冷たい		
		水 量	普通、やや不足、不足、はなはだしく不足		
	その他収穫量に 影響を及ぼす 要 素				
経 済 条 件	耕うんの難易	機械耕が容易にできる、 機械耕ができる、 人力耕であればできる、 人力耕によってようやくできる			
	その田の最寄集 落までの距離	m			
	その田の最寄集落から 最寄集荷地又は最寄貨 物取扱所までの距離	m			
	そ の 他 収 益 に 影 響 を 及 ぼ す 要 素				
	災 害	ない、ややある、相当にある。 はなはだしい(災害の種類)			
	平成30年度固定資産 税 評 価 額 (1,000㎡当たり)	円			

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(売買地調査表)の記載要領によること。

売買畑調査票

様式第 5-2 号

整理番号		関係標準 畑番号	
------	--	-------------	--

都道
府県

市
町
村

1. 売買畑の正常売買価格

所在地番			
地積		㎡(㎡)	
売実 例 価 買 額	総額	円	備 考
	1,000㎡ 当たり 価格(a)	円	
正常売買価格 (1,000㎡当り) (b)		円	
正常売買価格と 売実例価額と の比較		(a)-(b)	円 (b)÷(a) ×100 %
売 買 の 内 容			
売 買 年 月		年 月	
売 理	買 由	売却理由	
		購入理由	
職 業	売 主		
	買 主		
売主と買主との 関			
仲 介 人 の 有 無			
支 払 方 法			
権 利 関 係			
そ の 他			
正常売買価格評定の基礎			

2. 売買畑の状況

品 等	品 等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)			
	利用区分	普通畑、樹園地(), 宅地介在畑 その他()			
	年平均1,000㎡ 当たり収穫量	作付作物			
農 家 経 営 規 模	区 分	田 (千㎡)	畑 (千㎡)	宅地 (㎡)	山林 (千㎡)
		売主			
		買主			
地 域 区 分	都市計画区域	(調整区域内・その他)、区域外			
	農業振興地域	農用地・農用地外			
	農転許可基準	市街化調整区域(3種、2種、1種・甲種) 上記以外 (3種、2種、1種)			
自 然 条 件	位 置	山間部(標高 m) 平坦部			
	日 照	よく日があたる、多少日影になる、 かなり日影になる、 はなはだしく日陰になる			
	農地の傾斜	ない、緩やかな傾斜、急な傾斜 はなはだしく急な傾斜(方向)			
	作 土	種類	砂土・壤土・埴土・その他()		
		厚さ	cm		
	保水排水の良否	極めて良好、普通、やや不良、極めて不良			
	その他収穫量に 影響を及ぼす要素				
経 済 条 件	耕うんの難易	機械耕が容易にできる、 機械耕ができる、 人力耕であればできる、 人力耕によってようやくできる。			
	その畑の最寄集 落までの距離				m
	その畑の最寄集落から 最寄集荷地又は最寄貨 物取扱所までの距離				m
	そ の 他 収 益 に 影 響 を 及 ぼ す 要 素				
災 害	ない、ややある、相当にある はなはだしい。(災害の種類)				
平成30年度固定資産 税 評 価 額 (1,000㎡当たり)	円				

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(売買地調査表)の記載要領によること。

第3節 市街化区域農地

第1 市街化区域農地の範囲

市街化区域農地とは、法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいい、次に掲げる農地は、市街化区域農地とはならないものである。

- 1 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地（生産緑地法第10条第1項に規定する申出基準日までに同法第10条の2第1項の規定による特定生産緑地の指定がされなかったもの、その他地方税法施行令附則第14条第1項各号で定めるものを除く。）
- 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許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 都市緑地保全法第312条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- 4 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
- 5 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

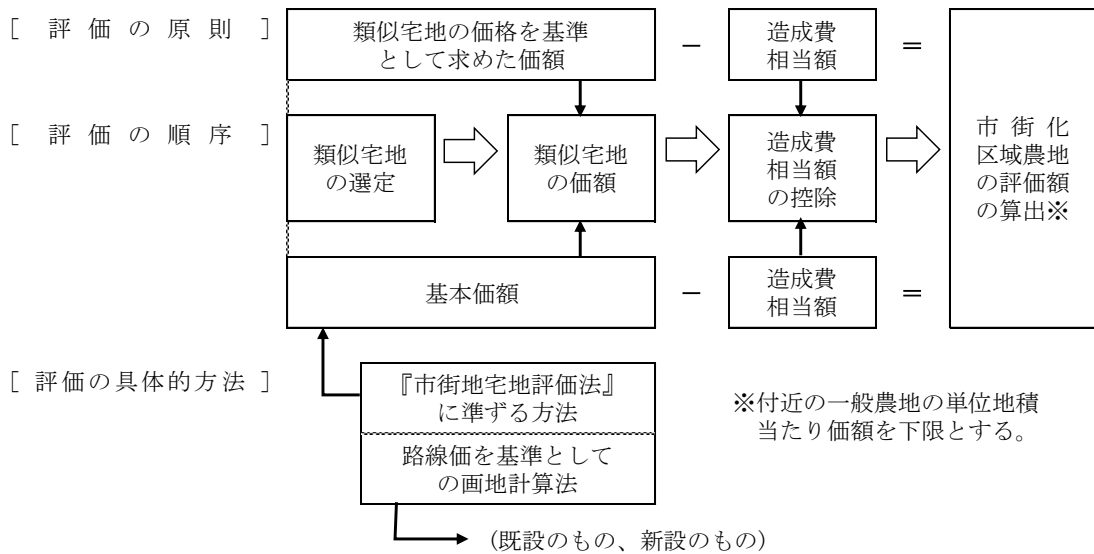
第2 市街化区域農地の評価

市街化区域農地の評価は、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（以下「造成費相当額」という。）を控除した価額によってその価額を求めるものとする。

ただし、基本価額から造成費相当額を控除して得た価額が、付近の一般農地の価額を基準として求めた価額を下回る場合は、当該一般農地の価額を基準として求めた価額によるものとする。

また、田園住居地域内市街化区域農地の評価については、上記によって求めた基本価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」の補正率を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

市街化区域農地の評価のしくみ



第3 評価の方法

市街化区域農地の評価は、次によるものとする。

1 類似宅地の選定

類似宅地は、市街化区域農地が沿接する街路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地の利用上の便等土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に考慮して選定する。原則として、当該街路を含む宅地の状況類似地域のうちから当該市街化区域農地と状況が類似する宅地を選定するものとする。

2 基本価額の求め方

基本価額とは、「類似宅地の価格を基準として求めた価額」をいう。その求め方は、宅地の評価方法に準じ、原則として市街地宅地評価法に準ずる方法によるものとする。ただし、市街化区域農地については、「画地計算法」をそのまま適用することが実情に即しない場合が多いためその一部（原則として宅地の別表2及び3）を適用しないこととする。なお、街路等の状況が著しく劣っている場合や集合農地など市街地宅地評価法に準ずる方法によることが適当でない認められる市街化区域農地については、新たに状況類似地区を設定してその他の宅地評価法に準ずる方法を援用するものとする。

3 造成費相当額の算定

市街化区域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で、当該市街化区域農地の状況に応じて、宅地比準土地の別表1「造成費表」によって求めるものとする。

4 評価額の算出

各筆の市街化区域農地の評価額は、基本価額から造成費を控除し、各筆の単位地積当たりの価額を求め、これに各筆の地積を乗じて算出するものとする。

ただし、基本価額から造成費を控除して得た各筆の単位地積当たりの価額が、付近の一般農地の単位地積当たりの価額を下回る場合は、当該一般農地の単位地積当たり価額に地積を乗じて評価額を算出するものとする。

また、田園住居地域内市街化区域農地については、基本価額から造成費を控除し、当該土地の地積に応じて、宅地比準土地の別表3「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」の補正率を乗じて各筆の単位地積当たりの価額を求め、これに各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第4節 介在田及び畑

第1 介在田及び畑の範囲

介在田・畑として一般農地と異なる評価方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項又は第5条第1項の規定によって、田及び畑以外のもの（以下「宅地等」という。）に転用することについて許可を受けた田及び畑
- 2 宅地等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項の規定による許可を受けることを要しない次に掲げる法施行令附則第13条に定める田、畑で宅地等への転用が確実に認められる田及び畑
 - (1) 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、又は使用された田又は畑（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。）
 - (2) 都市計画法第7条第1項の市街化区域内にある田又は畑で農地法第4条第1項第5号又は第5条第1項第3号の届出がされたもの。
 - (3) その他、法施行規則附則第8条に規定する田又は畑
- 3 その他宅地等への転用が確実に認められる田及び畑

第2 介在田及び畑の評価

介在田及び畑の評価は、当該介在田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」）から、その介在田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という）を控除した価額によってその価額を求めるものとする。

ただし、基本価額から造成費相当額を控除して得た価額が、付近の一般農地の価額を基準として求めた価額を下回る場合は、当該一般農地の価額を基準として求めた価額によるものとする。

第3 評価の方法

介在田及び畑の評価は、次によって求めるものとする。

1 類似土地の選定

「第3節 市街化区域農地」の類似宅地の選定に準じて選定する。ただし、その選定に当たっては、介在田及び畑を転用した後の当該介在田及び畑とその状況が類似する土地とされていることから、当該田及び畑の状況、付近の土地の状況等を考慮し、宅地及び宅地比準土地のうちから選定するものとする。

2 基本価額の求め方

基本価額の求め方は、「第3節 市街化区域農地」におけるそれとおおむね同様に取り扱うものとする。ただし、その土地の状況又は付近の土地の状況に応じて、「画地計算法」の適用に加え、付近の土地の価額との均衡上必要がある場合は、所要の補正を行うことができるものとする。補正率は、宅地比準土地の別表2に定める造成費相当補正率表（雑種地等に係る造成費・規模・状況等による比準割合）の数値を用いるものとする。

なお、市街化調整区域内でその他の宅地評価法を適用する地域に所在する介在田・畑については、その他の宅地評価法に準ずる方法によるものとする。

3 造成費相当額の控除及び単位地積当たり価額

(1) 介在田・畑の基本価額から介在田・畑の状況及び付近の土地の状況等を考慮し、その状況等に応じて、宅地比準土地の別表1「造成費表」によって求めた額を控除して、単位地積当たり価額を求めるものとする。

ただし、基本価額から造成費相当額を控除して得た単位地積当たり価額が、付近の一般農地の単位地積当たり価額を下回る場合は、当該一般農地の単位地積当たり価額によるものとする。

(2) 2のただし書きによる場合は、状況に応じて別表1を適用しないことができるものとする。

4 評価額の算出

各筆の介在田・畑の評価額は、3によって求めた単位地積当たり価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

宅地比準土地（市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の別表）

別表1 造成費表

（単位：円/㎡）

地目	盛土高（cm）	令和6年度価格
田	100	9,100
	150	13,100
	200	17,700
畑	70	6,100
	100	9,100
	150	13,100
山林	70	6,100
	100	9,100
	150	13,100
共通	（高低差） 300	18,000
	（高低差） 350	22,000
	（高低差） 400	26,600

※別表1中 各地目（田、畑、山林）の造成費は、付表<基準造成費中>、対応する盛土高区分の1㎡当たりの額に1.0を乗じた額とする。共通の区分については、高低差300、350、400の区分につき、付表<基準造成費中>、区分②、③、④の各区分の額に1.0を乗じた額にそれぞれ区分⑤の額に1.0を乗じた額を加えた額とする。当該区分については、道路面を基準として相当の高低差があり考慮が必要な場合（低地での上法面を含む画地など）に適用する。

付表 <基準造成費表>

1 平坦地の場合		
区分	盛土高	1㎡当たりの額（円）
—	30 cm	3,000
—	50 cm	4,300
①	70 cm	6,100
②	100 cm	9,100
③	150 cm	13,100
④	200 cm	17,700
2 傾斜地の場合		
区分	盛土高	1㎡当たりの額（円）
⑤	2 m	8,900

注) 上記の付表<基準造成費表>は、市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について（令和5年7月11日付け総務省自治税務局資産評価室長通知）に基づく標準的造成費の額である。

別表 2 造成費相当補正率表（雑種地に係る造成費、規模、状況等による比準割合）

（1）市街化区域の補正率表

状況 \ 画地規模	画地規模			
	500m未満	500m以上 1,500m未満	1,500m以上 3,000m未満	3,000m以上
平坦地	0.95	0.85	0.80	0.75
低地	0.90	0.80	0.75	0.70
傾斜地	0.85	0.75	0.70	0.65

注)

①画地規模が 500 m²未満の区分に該当する土地で盛土・整地等が不要であると認められる場合は、本表を適用しない。

②低地、傾斜地の補正を適用した場合は、原則として、がけ地補正を適用しない。

③商業地区又は併用住宅地区若しくは工業地区に所在する土地については、土地の価格事情や利用状況又は平均的画地規模の差異によって付近の土地と均衡を失うと認められる場合は、補正率を修正して適用し、又は本表を適用しないものとする。

④住宅地にあつては、土地区画整理区域あるいは宅地造成事業施行区域内の土地等で平均的画地規模の大きい地域に所在し、街路等公共施設が整備された後、盛土等の造成が不要である土地について、付近の宅地又は同種同様の状況にある事業地域内の土地との均衡を失うと認められる場合は、補正率表を修正して適用し、又は本表を適用しないものとする。

（2）市街化調整区域の補正率表

状況 \ 画地規模	画地規模		
	1,000m未満	1,000m以上 3,000m未満	3,000m以上
平坦地	0.40	0.30	0.25
低地	0.35	0.25	0.20
傾斜地	0.30	0.20	0.15

注)

①土地利用上の規制等を考慮し、5割の控除をしたうえで補正率を定めるとする。

②低地、傾斜地の補正を適用した場合は、原則として、がけ地補正を適用しない。

③既存宅地等で価格事情等につき付近の市街化区域内の土地との格差がない場合は、（1）の補正率表によって差し支えない。

(3) 修正補正率表 (市街化区域)

状況	画地規模 全区分 共通	500m未満	1,000m以上 3,000m未満		1,000m以上 3,000m未満		1,000m以上 3,000m未満		
			平坦地	1.00	0.90	0.80	0.75	0.75	0.70
低地	—	0.85	0.75	0.70	0.70	0.65	0.65	0.60	—
傾斜地	—	0.80	0.70	0.65	0.65	0.60	0.60	0.55	0.50

※ (1) の修正率表の注記による修正補正率表 (画地の状況等に応じ、原則として 10%以内の修正を行うものとする。)

(4) 修正補正率表 (市街化調整区域)

状況	画地規模	全区分 共通	1,000m以上 3,000m未満		1,000m以上 3,000m未満		3,000m以上	
			平坦地	0.50	0.45	0.35	0.35	0.25
低地	—	—	0.40	0.30	0.30	0.20	0.25	—
傾斜地	—	—	0.35	0.25	0.25	0.15	0.20	0.10

※ (3) の修正率表に準じて取り扱うものとする。(画地の状況等に応じ、原則 5%以内の修正を行うものとする。)

別表3 田園住居地域内市街化区域農地補正率表

地積	補正率
3,000m未満	1.00
1,000m以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 \times 150}{\text{地積}}$

第5節 勧告遊休農地

第1 勧告遊休農地の範囲

勧告遊休農地とは、農地法第36条第1項の規定に基づく農業委員会による農地中間管理機構の農地中間管理権の取得に関する協議の勧告があった遊休農地をいう。

第2 勧告遊休農地の評価

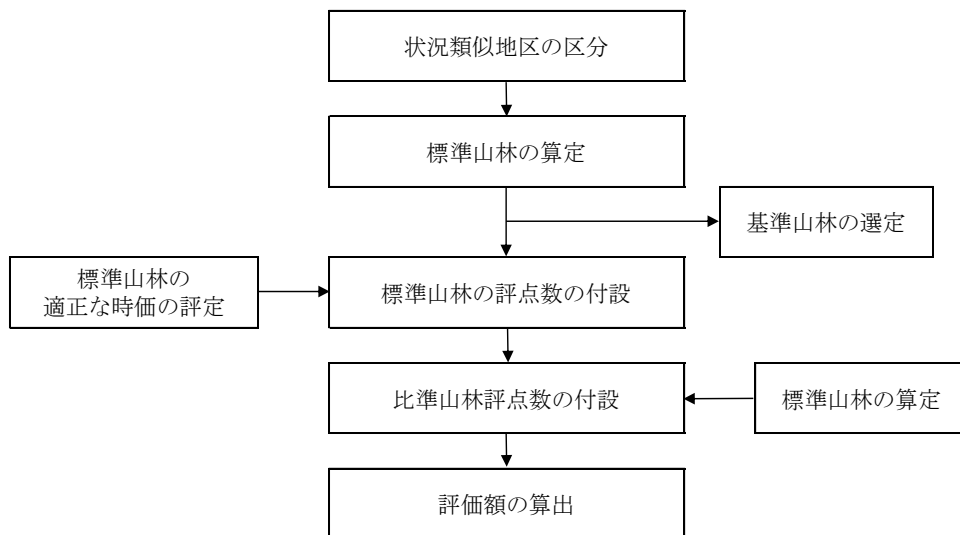
勧告遊休農地の評価については、第2節第2によって求めた田又は畑の価額を、第2節第2・4・(3)に規定する割合で除して求めた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

第6節 山林（一般山林）

第1 山林の評価

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

一般山林の評価のしくみ



第2 評価の方法

山林の評点数は、次の方法によって付設するものとする。

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地区ごとに区分する。この場合において、状況類似地区は、町、丁の区域ごとに区分するものとし、相互に状況が類似していると認められる町、丁の区域はこれらを合わせ、また町、丁の区域内において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。

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、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。

3 基準山林の選定

2によって選定した標準山林のうち最も上級の区分に属す状況類似地区における標準山林のうちから、基準山林を選定する。

4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によって付設する。

(1) 売買山林の正常売買価格の評定

(2)の調査表を基に当該売買について、その売買の内容を精査し、近傍類似の土地の売買実例及び精通者価格と比較検討のうえ、正常売買価格を評定する。

(2) 売買山林調査表の作成（様式第 5-3 号）

標準山林の適正な時価の評定を行うため作成するもので、売買山林の実態を的確に把握して、所定の項目について必要事項を記入し、固定資産評価員に提出するものとする。

なお、記載要領は、第 2 節第 2 の 4 の(2)アの売買田及び売買畑調査表とおおむね同様であるため、省略する。

(3) 標準山林の適正な時価の評定

標準山林の適正な時価は、売買山林の正常売買価格を基準とし、(2)及び(4)の調査表を基に当該標準山林の地勢、土層、林産物の搬出の便等、自然的、経済的諸条件の相違、及び精通者価格等の相違、並びに基準山林及び標準山林相互の均衡を総合的に考慮し評定する。

(4) 標準山林調査表の作成（様式第 3-3 号）

標準山林の適正な時価の評定を行うため作成するもので、標準山林の実態を的確に把握して、所定の項目について必要事項を記入し、固定資産評価員に提出するものとする。

なお、記載要領は、第 2 節第 2 の 4 の(4)アの標準田及び標準畑調査表とおおむね同様であるため、省略する。

(5) 標準山林の評点数の付設

標準山林の単位地積当たり評点数は、(3)によって評定した標準山林の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。

5 各筆の山林の評点数の付設

(1) 各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に各筆の地積を乗じて付設する。

なお、各筆の評点数の付設にあたり、同一の状況類似地区内で標高差等の較差によって標準山林の単位地積当たり評点数を補正する必要がある場合は、「固定資産評価基準 別表第 7 の 1」に基づき、これを補正するものとする。

(2) 特別緑地保全地区内の山林の評点数

都市緑地法第 12 条第 1 項の規定による特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法第 5 条第 1 項の規定による近郊緑地特別保全地区を含む。）内に所在する山林については、1 の単位地積当たりの評点数の 2 分の 1 に相当する評点数をもって単位地積当たり評点数とし、これに各

筆の地積を乗じて付設するものとする。

6 土地精通者価格の聴取

標準山林の適正な時価の評定に当たっては、土地精通者から意見価格を聴取し評定の参考資料とする。土地精通者は、山林専門技術員、森林組合等の役員、不動産鑑定士等の中から市域周辺における土地の価格事情に精通し、かつ、公平な評定価格を期待できる者から選任する。

標準山林調査票

様式第 3-3 号

都道
府県

市
町村

1. 標準山林の適正な時価		整理番号
所在地番		
関係売買山林整理番号	標準山林の地積	m ²
標準山林の適正な時価(1,000m ² 当たり)	A	円
関係売買山林の正常売買価格(1,000m ² 当たり)	B	円
比較 (A/B-1) × 100	C	%
標及 準 山 林 こ れ が に 対 応 す る 比 準 と 割 合 な る 状 況	状 況	比準割合 (Cの内訳) %

2. 相続税評価(見込)額

年度	30	31	32	変動割合		
				31/30	32/31	32/30
評価(見込)額 (千m ² 当たり)	円	円	円	倍	倍	倍

3. 精通者価格等

精通者 番号	評定価格 (1,000m ² 当たり)	評定の基礎 (精通者の職業)
	円	()
	円	()
	円	()
	円	()
最頻値	円F	
幅	%	

4. 標準山林の内容

品 等	品 等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)		
	樹 種	すぎ、まつ、ひのき、雑木 その他() 上記に係る平均的な山元 立木価格(1m ² 当たり) 円		
山 林 の 種 別	山林の種類	自然林、人工林、用材林、薪炭林 普通山林 宅地介在山林 農地介在山林 その他()		
	状 況	林 齢	年	樹 高 m
地 域 区 分	都市計画法	都市計画区域(市街化・調整・その他)・区域外		
	森 林 法	森林計画対象林、対象外		
自 然 条 件	標 高	m		
	位 置	山麓 山腹中部 山腹上部 山頂		
自 然 条 件	傾斜方向	傾斜角度 度		
	斜面の角度	凹型、直型、複合型、凸型		
自 然 条 件	表土の厚さ	cm	全土層の厚さ	m
	不良土層	有・無 種類		
自 然 条 件	不 毛 地	種類 当該山林に占める不毛地の割合 %		
	その他林産物の生育に 影響を及ぼす要素			
経 済 条 件	幹線道路の距離 (支線道路の出口から 主要集荷地まで)	km	主な搬送 手 段	
	支線道路の距離 (当該山林の搬出地点 から幹線道路まで)	km	"	
経 済 条 件	当該山林の中央部から 搬出地点までの標高差	m	"	
	主要集荷地の名称			
経 済 条 件	災害	ない、ややある、相当にある、はなはだしい (災害の種類)		
	平成30年度固定資産税 評価額(1,000m ² 当たり)	円 G		

5. 適正な時価と他の数値との比較

適正な時価A/平31相続税評価額D	%
適正な時価A/平32相続税評価額E	%
適正な時価A/最頻値F	%
適正な時価A/平30固定評価額G	%

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(基準地調査表及び標準地調査表)の記載要領によること。

売買山林調査票

様式第 5-3 号

整理番号		関係標準 山林番号	
------	--	--------------	--

都道
府県

市
町村

1. 売買山林の正常売買価格

所在地番					
地積		㎡ (㎡)			
売実 例 価 買 額	総額	円	備考		
	1,000㎡ 当 た り 価 格 (a)	円			
正 常 売 買 価 格 (1,000㎡ 当 たり) (b)		円			
正 常 売 買 価 格 と 売 買 実 例 価 額 と の 比 較		(a) - (b)	円	$(b) \div (a) \times 100\%$	%
売 買 の 内 容					
売 買 年 月		年 月			
売 買	売却理由				
	購入理由				
職 業	売 主				
	買 主				
売 主 と 買 主 と の 関					
仲 介 人 の 有 無					
支 払 方 法					
権 利 関 係					
そ の 他					
立木込みで 売買された場 合の樹種別 容積とその価 額	樹種				
	容積	㎡	㎡	㎡	㎡
	金額	円	円	円	円
正常売買価格評定の基礎					

2. 売買山林の状況

品 等	品 等	上級(上、中、下) 中級(上、中、下) 下級(上、中、下)			
	樹 種	すぎ、まつ、ひのき、雑木、 その他()			
		上記に係る平均的な山元 立木価格(1㎡当たり)			円
	山林の種別	自然林・人工林・用材林・薪炭林			
普通山林 宅地介在山林 農地介在山林 その他()					
状 況	林 齢	年	樹 高	m	
地 域 区 分	都市計画法	都市計画区域(市街化・調整・その他)・区域外			
	森林法	森林計画対象林・対象外			
	その他(林業種苗法・自然公園法等の指定の状況等)				
自 然 条 件	標 高	m			
	位 置	山麓 山腹中部 山腹上部 山頂			
	傾斜方向				
	傾斜角度	度			
	斜面の型	凹型、直型、複合型、凸型			
	表土の厚さ	cm			
	全土層の厚さ	m			
	不良土層	有・無 種類			
	不 毛 地	種類			
		当該山林に占める不毛地の割合			%
その他林産物の生育に影響を及ぼす要素					
経 済 条 件	幹線道路の距離 (支線道路の出口から 主要集荷地まで)	km	主な搬送 手 段		
	支線道路の距離 (当該山林の搬出地点 から幹線道路まで)	km	"		
	当該山林の中央部から 搬出地点までの標高差	m	"		
	主要集荷地の名称				
災 害	ない、ややある、相当にある、はなはだしい (災害の種類)				
平成30年度固定資産税評価額 (1,000㎡当たり)		円			

(備考) この調査表を作成するに当たっては、(売買地調査表)の記載要領によること。

第7節 介在山林

第1 介在山林の評価

宅地、農地等のうちに介在する山林で、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、当該山林の付近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法による。

第2 介在山林の範囲

介在山林の範囲は、その位置、形態、利用状況等の立地条件及び価格事情等からみて一般山林の評価の方法によって評価することが適当でない認められる市街化区域内に所在するもので、次に掲げるものを介在山林として取り扱う。

1 宅地介在山林

市街地近郊の山林、又は周辺一帯が宅地となっている平地林をいう。ただし、原則として市街化区域内に所在する山林に限る。

2 農地等介在山林

市街化区域内の宅地介在山林以外の山林をいう。

第3 評価の方法

1 介在山林の評価方法

原則として、「第4節 介在田及び畑」に準じて求めるものとする。

(1) 宅地介在山林

宅地介在山林の評価は、次によって求めるものとする。

ア 類似土地の選定

「介在田及び畑」に準じて行うものとする。

イ 基本価額の求め方

「介在田及び畑」に準じて求めるものとする。

ウ 造成費相当額の控除及び単位地積当たり価額

「介在田及び畑」に準じて求めるものとする。

なお、基本価額から造成費相当額を控除して得た単位地積当たり価額が、付近の一般山林の単位地積当たり価額を下回る場合は、当該一般山林の単位地積当たり価額によるものとする。

(2) 農地等介在山林

農地等介在山林については、前面街路の状況が著しく劣っている場合や街路に直接接していない場合あるいはがけ地、法面の場合が多

く、付近の宅地と比較して著しい格差が生じるためその評価に当たっては、次に掲げる点に十分注意し、行うこと。

ア 類似土地の選定

状況に応じて前面街路の宅地における状況類似地域以外から選定してもよい。又は、宅地以外の地目の土地であっても差し支えない。

イ 基本価額の求め方

その形状や立地条件から画地計算等になじまないため、付近の宅地等の価額に次の(ア)の比準割合表に定める比準割合を乗じて求めるものとする。

(ア) 農地等介在山林の比準割合表

傾斜状況区分	勾配	付近の状況等による地区区分 【単位：％】			
		優(A)	普通(B)	劣(C)	劣(D)
1 緩傾斜主体の山林	15° 未満	45	35	20	15
2 急傾斜主体の山林	30° 未満	30	25	15	10
3 急傾斜主体の山林	30° 以上	—	—	10	5

(イ) 付近の状況等による地区区分は、次のとおりとする。

傾斜状況区分	地域の状況
優 (A)	市街地地区及び土地区画整理事業完了地区等の周辺山林
普通 (B)	優(A)以外の家屋密集地区の周辺山林
劣 (C)	優(A)、普通(B)以外の地区の周辺山林
劣 (D)	劣(C)地区で前面の街路の幅員が 4 m未満 又は 無道路地

(ウ) 地区区分別の具体的算定方法

a 原則的取り扱い (A、B及びC地区の算定方法)

原則として、上記(イ)の区分中、優(A)地区、普通(B)地区及び劣(C)地区における基本価額の算定にあたっては、傾斜状況区分の1に対応する比準割合を各対象土地の付近の土地の価額(原則として付近の土地の前面街路の路線価(二以上の街路に接する場合は平均路線価)相当額とする。)に乗じて算出する方法により求めた額によるものとする。ただし、急傾斜地の場合にあっては、同様に傾斜状況区分の2に対応する比準割合を乗じて求めた額によるものとする。

b C地区の一部及びD地区の取り扱い

劣（C）地区のうち状況が著しく劣る地域及び劣（D）地区の基本価額の算定にあたっては、上記 a の方法に替えて、次の方法によることができる。

(a) 付近の土地として選定した上記地区内の標準的な土地の価額（当該土地に沿接し又は近隣の街路の路線価相当額とする。）に上記（ア）の比準表の傾斜状況区分 2 の劣（D）の地区区分欄の比準割合の 10% を乗じて求めた額（以下「定額による方法」という。）、同地区区分に所在する農地等介在山林（これに比準する土地を含む。）の基本価額とする。

(b) 急傾斜地等で状況が著しく劣る場合にあっては、上記（a）の定額による方法により求めた基本価額に 50% の補正率を乗じた額とする。

(c) 付近の土地として選定する土地は、次の条件により選定するものとする。ただし、イ（ア）の比準表中の比準割合には地域要因等による評価水準の較差も考慮されているため、各地域における標準的な土地を選定するものとする。

- ① 市街化区域内の土地で原則として標準的な普通住宅地区に存すること。
- ② 家屋の粗密度の低い地域で、宅地の周囲に田、畑及び山林が混在する地域であること。
- ③ 前面街路の幅員が 4 m 程度であること。

ウ 造成費相当額の控除及び単位地積当たり価額

イによる価額は、造成費相当額の控除後の価額とみなし、宅地比準土地の別表 1 を適用しないものとし、その価額をもって単位地積当たりの価額とする。

(3) 特別緑地保全地区内の介在山林

都市緑地法第 12 条第 1 項の規定による特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法第 5 条第 1 項の規定による近郊緑地特別保全地区を含む。）内の介在山林については、(1) 及び (2) ウの a 又は b (a) によって求めた単位地積当たりの価額の 2 分の 1 に相当する価額をもって単位地積当たり価額とする。

2 評価額の算出

各筆の介在山林の評価額は、1 の (1)、(2) 及び (3) によって求めた単位地積当たりの価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第8節 池沼

第1 池沼の評価

池沼の評価は、池沼の位置、形状、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ものとする。

第2 評価の方法

1 市街化区域内の池沼

池沼の位置、形状、利用状況及び付近の土地の状況によって介在山林と同様の方法によるものとする。

2 市街化調整区域内の池沼

池沼の位置、形状、利用状況等によって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。ただし、市街化調整区域にあつては、ほとんどの場合、付近の土地には、一般農地・山林等が混在しているため、状況に応じてこれらの平均的な比準価額に相当する価額によって差し支えない。

第3 評価額の算出

各筆の池沼の評価額は、第2の1及び2によって求めた単位地積当たり価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第9節 原野

第1 原野の評価

原野の評価は、原野の位置、形状、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ものとする。

第2 評価の方法

1 市街化区域内の原野

原野の位置、形状、利用状況及び付近の土地の状況によって介在山林と同様の方法によるものとする。

2 市街化調整区域内の原野

原野の位置、形状、利用状況等によって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。ただし、市街化調整区域にあつては、ほとんどの場合、付近の土地には、一般農地・山林等が混在しているため、状況に応じてこれらの平均的な比準価額に相当する価額によって差し支えない。

第3 評価額の算出

各筆の原野の評価額は、第2の1及び2によって求めた単位地積当たり価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第10節 牧場

第1 牧場の評価

牧場の評価は、牧場の位置、形状、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ものとする。

第2 評価の方法

1 市街化区域内の牧場

牧場の位置、形状、利用状況及び付近の土地の状況によって市街化区域農地と同様の方法によるものとする。

2 市街化調整区域内の牧場

付近の畑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。ただし、牧場の位置、形状、利用状況等によりこれによりがたい場合は、付近の土地の価額に比準してその価額を求める。

第3 評価額の算出

各筆の牧場の評価額は、第2の1により、市街化区域内農地と同様の方法によるものにあつては、求めた単位地積当たり価額に各筆の地積を乗じて算出するものとし、第2の2により、付近の畑又は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にあつては、当該付近の畑又は付近の土地の単位地積当たりの価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第 1 1 節 雑種地

第 1 ゴルフ場等用地

1 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額にゴルフ場等用地の造成費（当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産としての固定資産税の課税客体となるものにかかる経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

2 ゴルフ場等用地の範囲

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場及びその他これらに類似する施設の用に供する土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する土地」とは、テニスコート、プール等比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地をいう。したがって、ゴルフ場等は、通常、各種の施設、建物等のある数筆の土地が一体となって初めてその効用を発揮しているものであるから、一部に建物がある場合でも建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものにすぎないと認められるときは、その全部を一団としてゴルフ場等用地とする。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されている状況にあるときは、これを区分しても差し支えない。また、同様に保存樹林等の樹林地が判然と区分されている状況にある場合で、ゴルフ場等と一体性を有しているとは認めがたいときは、これを区分し評価するものとする。

ゴルフ場用地の評価方法の概要

◎ 原則

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

① 取得に要した費用の額を用いる場合

$$\left(\begin{array}{c} \text{ゴルフ場} \\ \text{用地の取得} \\ \text{に要した額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \end{array} + \begin{array}{c} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{位置・利用} \\ \text{状況等} \\ \text{による補正} \end{array}$$

② 取得に要した費用の額を用いない場合

(ゴルフ場用地区分と樹林地等の部分を区分するとき)

○ ゴルフ場用地部分

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

○ 樹林地部分 … 現況に応じて、一般山林として区分評価

③ 取得に要した費用の額を用いない場合

(樹林地等を有しないとき又は樹林地等を一体評価するとき)

$$\left(\begin{array}{c} \text{ゴルフ場} \\ \text{用地の近傍の} \\ \text{山林の時価} \\ \text{(不動産鑑定} \\ \text{士による} \\ \text{評定価額等)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \end{array} + \begin{array}{c} \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係る} \\ \text{造成費} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{位置・利用} \\ \text{状況等} \\ \text{による補正} \end{array}$$

3 評価の方法

ゴルフ場等の評価は、次の方法によるものとする。

(1) 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

ゴルフ場等用地の取得後、価格事情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等用地の取得価額（立木の価額、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。）は、実際の取得に要した費用の額を基準とし、「宅地の評価割合」を乗じて算定する。ただし、取得に要した費用の額のうち不正常的な要素がある場合は、評価の水準等に考慮し当該価額から適正な時価を求めるものとする。また、この場合においてゴルフ場等の一団の土地のうち当該「ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる樹林地等の土地」（以下「樹林地等」という。）の取得にかかる部分における費用の額についても十分考慮のうえ適正な時価を求めるものとする。

イ 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ない場合で、樹林地等の部分を区分評価するとき

ゴルフ場等用地の取得後、価格事情に変動があったことによって、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等又はその取得に要した費用が不明なゴルフ場等で、樹林地等が広大で判然と区分され

ている状況にある場合にあっては、ゴルフ場等用地部分と樹林地等部分に区分して評価するものとする。この場合において、ゴルフ場等用地については、附近の土地の価額から求めた額（原則として近傍の山林の売買実例価額等から求めた価額とする。）に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額とする。ただし、下記ウの方法により算出した価額又はこれに比準した価額によることができるものとする。また、樹林地等の部分については、現況に応じて一般山林等として評価するものとする。

ウ 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ない場合で、樹林地等を有しないとき又は樹林地等を一体評価するとき

ゴルフ場等用地の取得後、価格事情に変動があったことによって、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等又はその取得に要した費用が不明なゴルフ場等で、樹林地等に該当する部分を有しない場合又は樹林地等を一体評価する場合は、原則として附近の山林の評定価額等（近傍の山林の不動産鑑定士による評定結果に基づく素地価格及び類似する土地の比準割合等をいう。）を基礎に算出した価額に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額とする。

なお、ゴルフ場等の一団の土地のうちに樹林地等があり、これを一体評価する場合については、当該部分の状況、規模等に十分考慮のうえ適正な時価を求めるものとする。

※「宅地の評価割合」

宅地の評価割合については、上記のア、イ、ウのいずれの場合も宅地の鑑定評価価格等に対する評価割合（7割）と同様とする。

(2) 造成費の算定

ア 造成に要した費用を用いて造成費を算定することができる場合

ゴルフ場等の造成費は、当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費は、含まれないものである。

イ 造成に要した費用を用いて造成費を算定することができない場合

(1)のイ又はウの場合と同様の事情にあるため、造成に要した費用額を用いて造成費を算出することができないゴルフ場等の造成費は、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。ただし、樹林地等に該当する部分について区分評価していないときは、これを十分考慮し造成費の評定を行うものとする。

(3) 位置、利用状況等による補正

ゴルフ場等の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場等の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場等の価額との均衡を失しないように必要に応じて行う。

(4) 評価額の算出

各筆のゴルフ場等用地の価額は、(1)のア又はイによって求めた取得価額相当額に(2)のア又はイによって求めた造成費相当額を加算し、これに必要に応じて位置、利用状況による補正を行い求めた単位地積当たり価額に、各筆の地積を乗じて求めるものとする。

第2 鉄軌道用地

1 鉄軌道用地の評価

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。）の評価は、第3に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地（以下「沿接土地」という。）の価額の3分の1に相当する額によってその価額を求める方法によるものとする。この場合において、鉄軌道用地の沿接土地の価額は、当該鉄軌道用地をその沿接土地の価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

2 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地の範囲は、次に掲げるものとする。

- (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットフォーム・積卸場の用に供する土地
- (3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

3 評価の方法

(1) 沿接土地の範囲

沿接土地の範囲は、原則として鉄軌道用地の敷地境界線（以下「鉄道縁^{てつどうえん}」という。）の両側面に隣接する街区内のすべての土地とし、付近の土地の状況により次のとおり区分するものとする。ここでいう街区の一般的な例としては、商業地にあつては、鉄軌道用地を取り囲む四方の道路に接する画地（図1参照）のすべてとし、住宅地にあつては、鉄道縁に対し水平方向に連たんする区画（図2参照）内の道路に接する画地のすべてとする。

ア 商業地（鉄道縁に沿って、店舗等が連たんする地域をいう。）

隣接する直近の街区内のすべての土地

イ 住宅地（鉄道縁に沿って、普通住宅及び併用住宅が連たんする地域をいう。）

沿接する街区内のすべての土地

ウ 混在地域（宅地と農地、山林等が混在する場合で、宅地の占める割合が側面長比又は地積率で50%以上あるとき）

上記イに同じ。ただし、街区の区分が困難な場合は、上記イによる平均的な街区の幅（当面100m程度を目安とする。）のうちにおいて、相当の道路等による地域界によって区分するものとする。

エ 混在地域（宅地と農地、山林等が混在する場合で、宅地の占める割合が側面長比又は地積率で50%未満であるとき）

上記ウのただし書の例による。この場合において道路等による地域界が判然としないときは、鉄道縁から垂直距離でおおむね100mから150mの範囲内にある筆又は画地を地域界とみなし区分するものとする。

オ 農地、山林等（宅地評価土地以外のもの）のみの地域

上記エに同じ。

（2）状況類似地区の区分

（1）による範囲内の土地を次によって地域区分を行い、沿接土地の状況、形状等に応じて、これらの地域を分割し又はこれらの地域をあわせ状況類似地区を区分するものとする。

ア 鉄道路線別、一般・高架の別

イ 市街化区域、市街化調整区域の別

ウ 行政区界

エ 河川、下水路、港湾・海岸施設等による地域界

オ 主要な道路による地域界（主要な道路：国道（高速道路等を含む。）、県道等の幹線道路）

カ 町丁界

なお、町丁界については、これによる地域的較差が軽微である場合は状況類似地区の区分を要しないものとし、また市街化区域、市街化調整区域の別については、これらが混在している地域でそのいずれかの占める割合が僅少である場合は状況類似地区の区分を要しないものとする。

（3）沿接土地の価額の求め方

ア 実測法

沿接土地の価額は、原則として次により求めるものとする。

（2）によって区分した状況類似地区における沿接土地の価額は、原則として当該状況類似地区内に所在する各筆の土地（課税成り地）の評価額総額（評点の場合は、評点1点当たり1円とした価額）を当該各筆の総（課税）地積で除して、単位当たり平均価額を求め、これをもって沿接土地の価額とするものとする。ただし、各状況類似地区内の非課税成り地（道路、水路等

除く。)について、その面積割合が大きく、これを計算から度外視することによって、平均的かつ適正な価額の計算を行うことが困難であると認められる場合は、それらのうちの相当の非課税成り地について、適正な価額を付して計上し、各状況類似地区の沿接土地の価額の計算に算入するものとする。

イ 間接法（平均路線価による方法）

上記(1)中、ア又はイの区分に属する状況類似地区のうち、当該状況類似地区が市街地で区画整然とし、総（課税）地積のうち宅地の合計地積の占める割合がおおむね90%以上となる地区の場合は、当該地区内の全路線について同地区内の各路線の延長を同地区内の全路線の総延長で除した割合を当該各路線価に乗じた値の総和を単位当たり平均価額とし、これをもって沿接土地の価額とすることができる。

ウ その他の方法

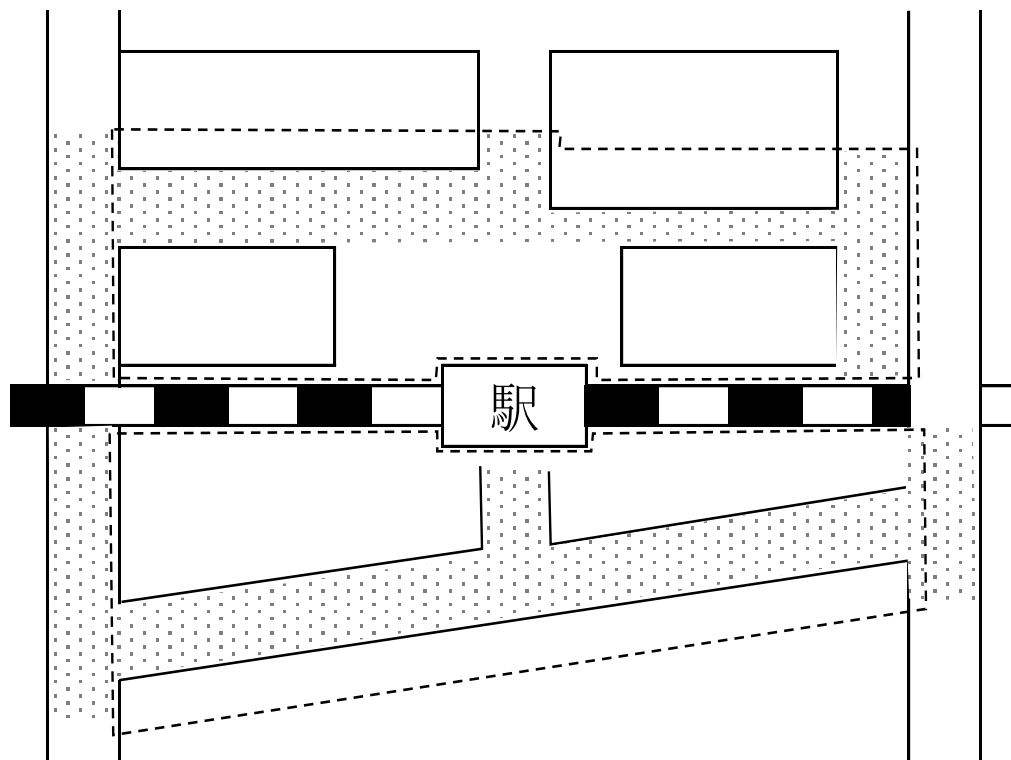
沿接土地における地目別の地積率又は側面長比を基礎に価額を求める方法は、(1)のウ及びエの区分の判定方法とする場合を除き、これを算定方法として採用しない。ただし、(2)のオの区分に属する状況類似地区については、この方法により求めた価額をもって沿接土地の価額とすることができる。

(4) 評価額の算出

鉄軌道用地の評価額は、(3)によって求めた価額の3分の1に相当する価額に地積を乗じて算出するものとする。

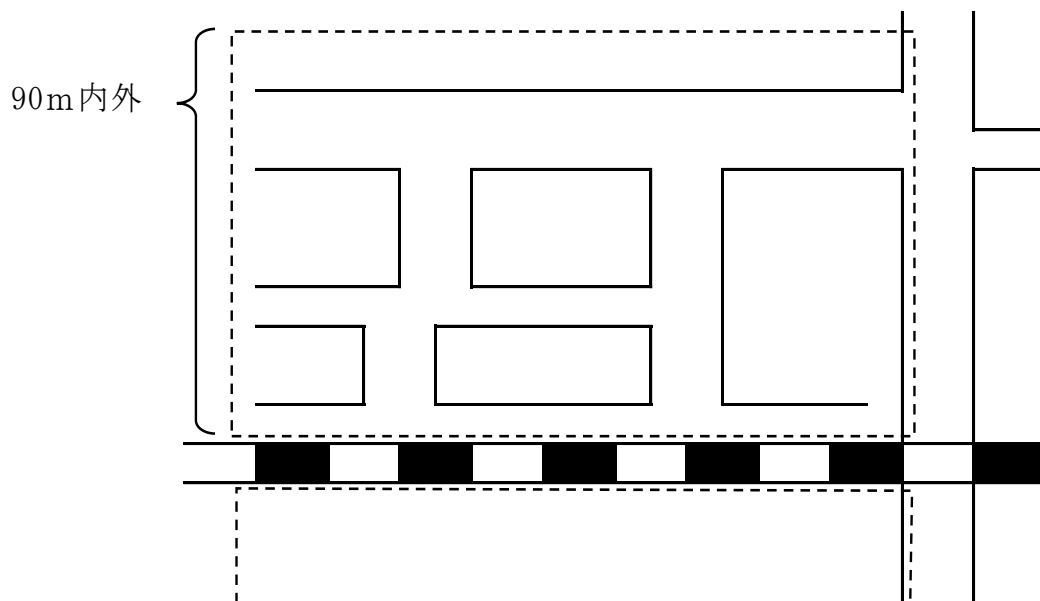
(図1) 街区の凡例 <商業地>

内が街区



(図2) 街区の凡例 <住宅地>

内が街区



第3 複合利用鉄軌道用地

1 複合利用鉄軌道用地の評価

- (1) 2に定める複合利用鉄軌道用地の評価は、(2)に該当するものを除き、3に定めるところによるものとする。
- (2) 2(1)に定める複合利用建物の敷地について、別表1「小規模な鉄道施設を有する建物」に該当する場合は、地目を宅地とし、第1節に定めるところにより評価するものとする。

2 複合利用鉄軌道用地の範囲

- (1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げる土地をいう。
- ア 複合利用建物（運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下「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。以下同じ。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの
 - ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（アに該当するものを除く。）
- (2) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。
- ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。
 - イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。
 - (ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分）で床面積が10平方メートル以下のもの
 - (イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分
 - ウ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

3 評価の方法

- (1) 複合利用鉄軌道用地は、次のとおり評価単位及び利用状況により区分するものとする。

ア 評価単位

- (ア) 2(1)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物(2(2)アただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。)の敷地ごとに行うものとする。
- (イ) 2(1)イに掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。
- (ウ) 2(1)ウに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

イ 利用状況区分

アにより区分した土地ごとに、その利用状況等により次の(ア)の区分と(イ)又は(ウ)の区分に分けるものとする。したがって、(ア)の区分の敷地の範囲と(イ)又は(ウ)の区分の敷地の範囲は一致するものであり、個々の地積は、(4)により求めたあん分地積によるものとする。

(ア) 運送の用に供する部分の土地

「複合利用鉄軌道敷地」

(イ) 運送以外の用に供する部分で複合利用建物等の敷地に該当する部分の土地

「複合利用鉄軌道宅地」

(ウ) 運送以外の用に供する部分で上記(イ)以外の部分の土地

「複合利用鉄軌道その他雑種地」

(2) 複合沿接土地の価額

複合利用鉄軌道用地のうち運送の用に供する部分の価額は、当該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(以下「複合沿接土地の価額」という。)とする。この場合において、当該沿接する土地の価額は、第2の鉄軌道用地の例により求めるものとする。

(3) 附近の土地の価額の比準価額

複合利用鉄軌道用地のうち運送以外の用に供する部分の価額は、当該運送以外の用に供する部分の附近の土地の価額に比準し求めるものとする。その比準価額は、次に掲げる複合利用鉄軌道用地の形態に応じて求めるものとする。

ア 複合利用建物敷地(駅ビル等敷地)については、鉄道施設から発生する騒音、振動による影響や利用阻害等の要因を総合的に考慮し、附近の土地の価額に0.9の補正率を乗じて求めるものとする。

イ 橋上駅及び鉄軌道高架下店舗等敷地については、鉄道施設から発生する騒音、振動による影響や利用阻害等の要因を総合的に考慮し、附近の土地の価額に0.7の補正率を乗じて求めるものとする。

ウ その他の方法

上記ア又はイ以外の複合利用鉄軌道用地（鉄軌道高架下駐車場等）については、イによる価額に比準して求めるものとする。

(4) 地積の算定（運送の用又は運送以外の用のあん分地積）

複合利用鉄軌道用地の地積は、(1)イの区分ごとに運送の用と運送以外の用に供する部分の面積をもとにあん分するものとする。各区分における地積の算定にあたっては、建物に係る部分にあつては床面積、建物以外に係る部分にあつてはその面積を用いて行うものとする。ただし、建物の屋上が駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は、当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入し地積の算定を行うものとする。

(5) 評価額の算出

ア 運送の用に供する部分の価額

(1)の区分ごとに(2)の複合沿接土地の価額に(4)のあん分地積を乗じて求めるものとする。

イ 運送以外の用に供する部分の価額

(1)の区分ごとに(3)の附近の土地の価額の比準価額に(4)のあん分地積を乗じて求めるものとする。

ウ 複合利用鉄軌道用地の評価額

ア及びイの価額を合算して求めるものとする。

別表1 小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物を除く。）を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

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

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

第4 私有

1 評価の方法

ここでいうところの私有は、第1章第2節の6に定める「公共の用に供する道路」に該当しない私有を指す。その価額は、次によって求めるものとする。

(1) 市街地宅地評価法適用地域に所在する私有

私有が接する街路における路線価の1/2分の1に相当する額をもって当該私有の単位当たり価額とする。

(2) その他の宅地評価法適用地域に所在する私有

私有が接する街路における標準的な宅地に付設されるべき単位地積当たり評点数の1/2分の1に相当する額をもって当該私有の単位当たり価額とする。

2 評価額の算出

各筆の私有の評価額は、1によって求めた単位地積当たりの価額に地積を乗じて算出するものとする。

第5 その他の雑種地

1 その他の雑種地の評価

その他の雑種地の評価は、その位置、形状、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ものとする。

2 評価の方法

(1) 市街化区域内のその他の雑種地

その他の雑種地の位置、形状、利用状況及び付近の土地の状況によって介在山林と同様の方法によるものとする。

(2) 市街化調整区域内のその他の雑種地

その他の雑種地の位置、形状、利用状況等によって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。ただし、市街化調整区域にあっては、ほとんどの場合、付近の土地には、一般農地・山林等が混在しているため、状況に応じてこれらの平均的な比準価額に相当する価額によって差し支えない。

(3) 特殊用途雑種地

ア 市街化区域内の土地の場合

その他の雑種地のうち別表に掲げる用途に供する土地（以下「特殊用途雑種地」という。）については、土地利用上の制約を受けることから、

付近の土地の価額に同表に定める補正率を乗じてその価額を求めるものとする。

イ 市街化調整区域内の土地の場合

特殊用途雑種地の位置、形状、利用状況及び価格事情等からみて介在山林と同様の方法によるべき土地の場合は、上記アの方法によりその価額を求めるものとし、それ以外の場合は、上記（２）の方法により付近の一般農地・山林の価額に比準しその価額を求めるものとする。

（４）雑種地と認定される農業用施設用地の評価方法

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の土地の価格に比準してその価格を求めること。

具体的には、近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価格に比準して当該雑種地の価格を求めるものとする。

3 評価額の算出

各筆のその他の雑種地の評価額は、２の（１）及び（２）によって求めた単位地積当たり価額に各筆の地積を乗じて算出するものとする。

別表

区分	用 途	補正率等
1	汚水処理場、変電所、ガス制圧器室及びこれらに類似する用途に供する土地	0.50
2	ごみ置き場、電柱用地、ポンプ置場及びこれらに類似する用途に供する土地、並びに単独で建物の敷地としての利用が困難な残地等の土地	0.20
3	市街化調整区域内の土地（既存宅地等に該当する土地を除く。）で上記1及び2の区分の用途に供する土地	比準（付近の一般農地・山林の価額に比準した価額による）

附則

(施行期日)

- 1 この要領は、令和6年1月1日から施行する。

固 定 資 産 評 価 基 準

改正	昭和 39 年 1 月 28 日自治省告示第 3 号	昭和 39 年 12 月 28 日自治省告示第 158 号
	昭和 40 年 12 月 28 日自治省告示第 174 号	昭和 41 年 10 月 21 日自治省告示第 142 号
	昭和 42 年 12 月 25 日自治省告示第 180 号	昭和 44 年 12 月 27 日自治省告示第 201 号
	昭和 46 年 12 月 28 日自治省告示第 236 号	昭和 47 年 12 月 28 日自治省告示第 304 号
	昭和 48 年 7 月 23 日自治省告示第 124 号	昭和 50 年 12 月 22 日自治省告示第 252 号
	昭和 53 年 11 月 8 日自治省告示第 190 号	昭和 56 年 12 月 1 日自治省告示第 218 号
	昭和 57 年 12 月 28 日自治省告示第 244 号	昭和 59 年 12 月 25 日自治省告示第 214 号
	昭和 62 年 12 月 23 日自治省告示第 191 号	平成 2 年 12 月 25 日自治省告示第 203 号
	平成 5 年 11 月 22 日自治省告示第 136 号	平成 8 年 9 月 3 日自治省告示第 192 号
	平成 8 年 10 月 24 日自治省告示第 242 号	平成 8 年 12 月 24 日自治省告示第 289 号
	平成 10 年 3 月 16 日自治省告示第 87 号	平成 11 年 5 月 18 日自治省告示第 132 号
	平成 11 年 9 月 14 日自治省告示第 198 号	平成 12 年 1 月 28 日自治省告示第 12 号
	平成 12 年 9 月 1 日自治省告示第 217 号	平成 12 年 12 月 28 日自治省告示第 306 号
	平成 14 年 7 月 9 日総務省告示第 409 号	平成 14 年 12 月 6 日総務省告示第 656 号
	平成 16 年 1 月 27 日総務省告示第 105 号	平成 17 年 1 月 4 日総務省告示第 1 号
	平成 17 年 3 月 7 日総務省告示第 239 号	平成 17 年 3 月 16 日総務省告示第 295 号
	平成 17 年 8 月 11 日総務省告示第 886 号	平成 17 年 11 月 18 日総務省告示第 1289 号
	平成 17 年 12 月 16 日総務省告示第 1345 号	平成 18 年 12 月 27 日総務省告示第 684 号
	平成 19 年 3 月 30 日総務省告示第 195 号	平成 19 年 10 月 2 日総務省告示第 551 号
	平成 19 年 12 月 28 日総務省告示第 719 号	平成 20 年 8 月 11 日総務省告示第 435 号
	平成 20 年 9 月 22 日総務省告示第 535 号	平成 20 年 12 月 16 日総務省告示第 680 号
	平成 21 年 4 月 1 日総務省告示第 225 号	平成 21 年 12 月 25 日総務省告示第 577 号
	平成 22 年 12 月 24 日総務省告示第 441 号	平成 23 年 6 月 27 日総務省告示第 230 号
	平成 23 年 11 月 28 日総務省告示第 493 号	平成 24 年 7 月 27 日総務省告示第 286 号
	平成 26 年 6 月 26 日総務省告示第 217 号	平成 26 年 11 月 28 日総務省告示第 421 号
	平成 28 年 4 月 1 日総務省告示第 145 号	平成 29 年 6 月 16 日総務省告示第 197 号
	平成 29 年 11 月 22 日総務省告示第 390 号	平成 30 年 7 月 2 日総務省告示第 229 号
	令和 2 年 6 月 16 日総務省告示第 191 号	令和 2 年 11 月 6 日総務省告示第 322 号
	令和 5 年 6 月 30 日総務省告示第 247 号	令和 5 年 11 月 15 日総務省告示第 385 号

自治省告示第百五十八号

地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十八条第一項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を、次のように定め、昭和三十九年度分の固定資産税から適用する。

昭和三十八年十二月二十五日

自治大臣 早川 崇

固定資産評価基準

目次

第 1 章 土地

第 1 節 通則

第 2 節 田及び畑

第 2 節の 2 市街化区域農地

第 2 節の 3 勧告遊休農地

第 3 節 宅地

- 第4節 削除
- 第5節 鉱泉地
- 第6節 池沼
- 第7節 山林
- 第8節 牧場
- 第9節 原野
- 第10節 雑種地
- 第11節 その他
- 第12節 経過措置

第1章 土地

第1節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

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

二 地積の認定

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

- 1 登記簿に登記されている土地の登記簿に登記されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 2 登記簿に登記されている土地の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においては、当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 3 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登記され

ている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不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、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

三 地上権等が設定されている土地の評価

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

第2節 田及び畑

一 田及び畑の評価

田及び畑（第2節の2及び第2節の3に定めるものを除く。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの（以下この節において「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によって付設するものとする。

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

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

3 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況が

らみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

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

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

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

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

市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によって各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によって、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によって付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「田又は畑の指定市町村表」（別表第2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。

- (1) 指定市町村の長は、二の3によって選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準田又は標準畑を基準田又は基準畑として選定するものとする。
 - (2) 指定市町村の長は、二の4によって指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
 - (3) 総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該指定市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の付設評点数について所要の調整を行うものとする。
 - (4) 総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出するものとする。
 - ア (2)によつて、指定市町村の長が報告した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあっては、調整後の価額）と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求める。
 - イ 指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。
 - ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の田又は畑の評価見込額を算出する。
 - エ ウによって算出した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。
 - (5) (4)によって総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によって算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における田又は畑の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。
- ### 3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定
- (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によって、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するに当たっては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価（2の(3)によって、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。
 - (2) 総務大臣は、(1)によって算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。
 - (3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎

について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があった場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

天災その他特別の事情により、指定市町村以外の市町村の長が3の(1)に定める2と同様の方法によって行うとされるもののうち、2の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いて2の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、2の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

第2節の2 市街化区域農地

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

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

第2節の3 勧告遊休農地

勧告遊休農地（地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。）の評価については、第2節によって求めた田又は畑の価額を第2節二4(2)に規定する割合で除して求めた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

第3節 宅地

一 宅地の評価

宅地（本節四及び五に定めるものを除く。）の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする。

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

(一) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

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

2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

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

3 路線価の付設

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

- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

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

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

- (2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共

施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

4 各筆の宅地の評点数の付設

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

(二) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- (3) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- (4) 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

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

3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

4 標準宅地の評点数の付設

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

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

5 各筆の宅地の評点数の付設

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

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評

点数（二によって付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本節において「指定市」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市の提示平均価額の算定

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

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

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

3 指定市以外の市町村の提示平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、2と同様の方法によって、市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するに当たっては、指定市の基準宅地の適正な時価（2の(3)によって、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。
- (2) 総務大臣は、(1)によって算定した指定市以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。
- (3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があった場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

- (1) 天災その他特別の事情により、指定市の長が、2の(2)による報告を行うことができない場合、総務大臣は、1の指定にかかわらず、指定市を変更することができる。
- (2) 天災その他特別の事情により、指定市以外の市町村の長が3の(1)に定める2と同様の方法によって行うとされるもののうち、2の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いての2の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、2の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

四 農業用施設の用に供する宅地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用区域（以下「農用区域」という。）内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。）の用に供する宅地の評価は、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ことが適当でない認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

五 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価

額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

第4節 削除

第5節 鉱泉地

一 鉱泉地の評価

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。ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地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その価額を求める方法によるものとする。また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

二 こ掘した鉱泉地等の評価の特例

こ掘した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によって求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

第6節 池沼

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、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第7節 山林

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によって付設するものとする。

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

のとする。

(4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

2 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。

3 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ものとする。

4 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ものとする。

(1) 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。

(2) 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の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)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（三の二の(1)によって標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）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。

5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に「山林の比準表」（別表第7の1）により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によって各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によって、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評

点数（二によって付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「山林の指定市町村表」（別表第7の2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあっては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあっては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。

- (1) 指定市町村の長は、二の3によって選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準山林を基準山林として選定するものとする。
- (2) 指定市町村の長は、二の4によって指定市町村の長が評定した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
- (3) 総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準山林の適正な時価、当該指定市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行うものとする。
- (4) 総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。
 - ア (2)によって、指定市町村の長が報告した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価（(3)によって、これに所要の調整を加えた場合にある場合は、調整後の価額）と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。
 - イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。
 - ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。
 - エ ウによって算出した各地区の評価見込額を合計して当該指定市町村の山林の総評価見込額を算出する。
- (5) (4)によって総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によって算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

- (1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によって、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価を検討するに当たっては、指定市町村の基準山林の適正な時価（2の(3)によって、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。
- (2) 総務大臣は、(1)によって算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。
- (3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。
- (4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があった場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

天災その他特別の事情により、指定市町村以外の市町村の長が3の(1)に定める2と同様の方法によって行うとされるもののうち、2の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いて2の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、2の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

第8節 牧場

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、市町村内に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。

第9節 原野

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

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果

たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。)の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費(当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

三 鉄軌道用地の評価

1 次に掲げる鉄道又は軌道による運送の用(以下単に「運送の用」という。)に供する土地(以下「鉄軌道用地」という。)の評価は、2に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

(1) 線路敷(工場の敷地内にあるものを除く。)の用に供する土地

(2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地

(3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

2 鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の(1)から(3)までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」(別表第7の3)に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第3節に定める方法によるものとする。

(1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

ア 複合利用建物(運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用(以下単に「運送以外の用」という。)に供する部分を有する建物をいう。以下本節及び別表第7の3において同じ。)の敷地である鉄軌道用地(イに該当するものを除く。)

イ 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等(複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。以下同じ。)があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの

ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの(アに該当するものを除く。)

(2) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。

ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分(運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分)で床面積が10平方

メートル以下のもの

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

ウ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(3) 複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のアの評価単位ごとに行い、イにより複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、ウによりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。

ア 評価単位

(ア) (1)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物（(2)アただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。）の敷地ごとに行うものとする。

(イ) (1)イに掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

(ウ) (1)ウに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

イ 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあっては床面積、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等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものについては、(2)イ及びウの例によるものとする。

ウ 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

(ア) 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によ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の例により求めるものとする。

(イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

第11節 その他

一 砂防指定地の評価

砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価額の 2 分の 1 を限度とする価額を減額してその価額を求める方法によるものとする。ただし、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでない。

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 5 条第 1 項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。）内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の 2 分の 1 に相当する価額によって、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」（別表第 3）の「がけ地補正率表」（附表 7）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね 20 万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、第 3 節二（一）2（2）にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。

ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」（別表第 7 の 4）によ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。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の 2 分の 1 に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

第 12 節 経過措置

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

二 令和 6 年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第 3 節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価額の下落状況を把握する。

(2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二（一）に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二（一）2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) 第3節二（二）に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二（二）2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三 鉱泉地の評価において用いる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及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によって求めた評価額とする。

鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」 の取扱いについて

平成4. 8. 20 事務連絡
東京都固定資産評価課土地係長、
各都道府県地方課税政担当係長あて
自治省税務局資産評価室土地係長

平成6年度評価替えにおける宅地の評価に当たっては、地価公示価格、地価調査価格及び鑑定評価価格の7割程度を目途に評価の均衡化・適正化を図ることとしていますが、市街地宅地評価法（路線価方式）により評価を行う場合、実務的には、標準宅地について鑑定評価を行い、平成4年2月19日付け固定資産税課長内かんにより参考として示している宅地の鑑定評価様式における「1平方メートル当たり標準価格」を基に、その7割を路線価として付設することになります。

この「1平方メートル当たり標準価格」は、その7割を路線価とする、いわば評価の基本的な単位となるものですから、これに鑑定評価上の補正が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではなく、したがって、「1平方メートル当たり標準価格」は、鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることに留意し、下記を参照の上その取扱いについて遺憾なきを期されるようよろしくお願いします。

記

「1平方メートル当たり標準価格」について

「1平方メートル当たり標準価格」は、その7割を路線価とする、いわば基本的な単位となるものであるから、これに何らかの鑑定評価上の補正率が含まれていることは、状況類似地域ごとの各筆の評価の均衡という観点から適当ではない。

（ある標準宅地の「1平方メートル当たり標準価格」に何らかの鑑定評価上の補正率が含まれている場合には、それを基に路線価を付設する結果、当該標準宅地の固有の補正率の影響が当該標準宅地に係る状況類似地域内の各筆の評価にまで及ぶこととなり適当ではない。）

したがって、「1平方メートル当たり標準価格」とは、鑑定評価上の補正を含まない価格をいうものであることについて不動産鑑定士等の理解・協力が得られるよう努めること。

鑑定評価書に係る「1平方メートル当たり標準価格」 の取扱い等について

平成7.9.19 事務連絡
東京都固定資産評価課土地係長、
各都道府県地方課税担当係長あて
自治省税務局資産評価室土地係長

標記の件については、平成4年8月20日付け事務連絡により示しているところですが、その具体的な取り扱いについては、下記の事項に留意されるよう、管下市町村の指導方よろしくお願いします。

記

1. 鑑定評価書に記載される「1平方メートル当たり標準価格」は、「標準的画地」（鑑定評価書様式六 標準宅地調書）における価格であるという点に留意し、「標準的画地」の状況についても十分把握することによって、「1平方メートル当たり標準価格」がどのような前提で評定されているのかを明らかにした上で路線価の付設を行うこと。
2. 具体的には、原則として「鑑定評価様式における『1平方メートル当たり標準価格』を基に、その7割を路線価として付設する」（平成4年8月20日付け事務連絡）こと。
ただし、「1平方メートル当たり標準価格」の前提となった「標準的画地」が固定資産評価基準別表第3（画地計算法）の適用を受ける形状等である場合には、当該「1平方メートル当たり標準価格」を画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設することが適当であること。
3. 「その他の宅地評価法」を適用する地域においては、原則として鑑定評価額（1平方メートル当たり価格）の7割を標準宅地の1平方メートル当たりの評点数として付設すること。
ただし、鑑定評価上、標準宅地に何らかの極端な補正がなされており、かつ、その他の宅地の評価に不均衡を及ぼすような場合に限っては、「1平方メートル当たり標準価格」を用いる等、状況に応じた対応を行うこと。

注1) 鑑定評価における「標準的画地」

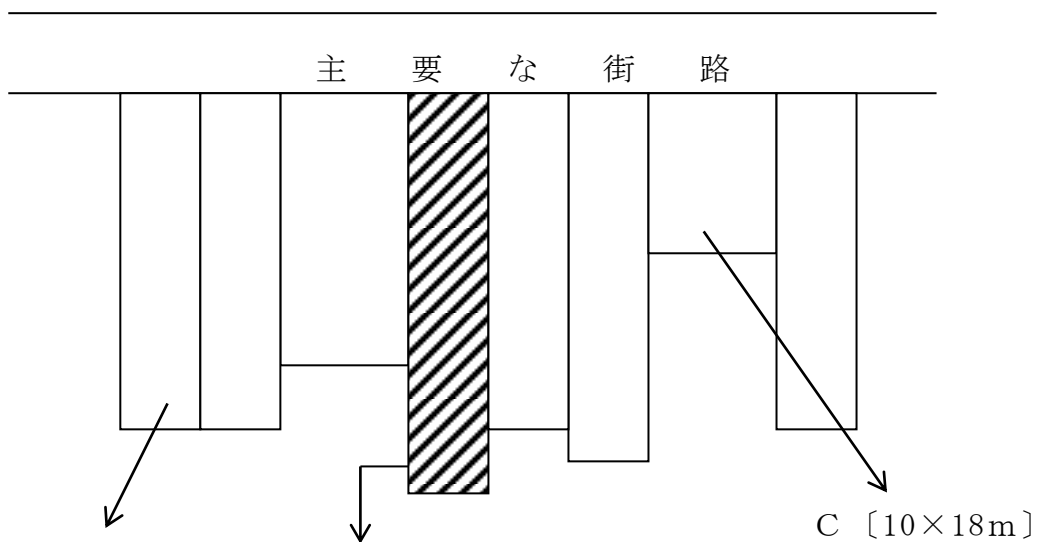
鑑定対象地の属する近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものである標準的使用の土地をいう。この場合、標準的な奥行や画地規模等は地域によって異なり、また接面道路との関係についても中間画地（一方路地）が標準的となることもあれば角地や二方路地等が標準的である地域もあり得る。

注2) 鑑定評価書上の個性率（個別的要因の格差率）

鑑定対象地の個別的要因が標準的画地のそれと異なる場合に用いられる格差修正率。鑑定対象地と標準的画地との個別的要因の比較によって求められる。

【参考事例1】

問 下の図のような場合、主要な街路の路線価の付設はどうなるか。



B [5×35m] 鑑定地 (標準宅地) A [5×40m]
194,000 円/㎡

- ・ 当該地域では、Aのように奥行の長い画地が一般的であり、鑑定士が判断した標準的画地は5×35mである。（Bの画地と一致）
- ・ Aは「標準的画地」と比較して画地がやや細長いため、標準価格 200,000 円/㎡に対して鑑定評価上△3%の補正がなされている。
- ・ 固定資産税の画地計算上、Aは奥行価格補正率 0.94（奥行 40m）、奥行長大補正率 0.90（間口：奥行=1：8）、間口狭小補正率 0.97（間口 5m）が適用される。

また、5×35mという「標準的画地」については、奥行価格補正率 0.97（間口 5m）が適用される。

（注）画地計算法の各種補正率は、改正後（平成9年度から適用）のものである。

(問題点)

- ・ 鑑定価格の基礎となった標準価格 200,000 円/㎡の7割を路線価として付設すると、この路線価には実際には「奥行が長い」、「間口が狭い」という要素が含まれており、画地計算法上の奥行等を考慮する必要のないCのような土地についても価格水準が低くなってしまふ
- ・ 画地計算法上の奥行価格補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率が適用される形状の画地については、当該補正がさらになされることになり、二重に考慮されてしまふ。

(例えばA地点では、 $140,000 \times 0.94 \times 0.90 \times 0.97 = 114,887$ 円/㎡)

(答)

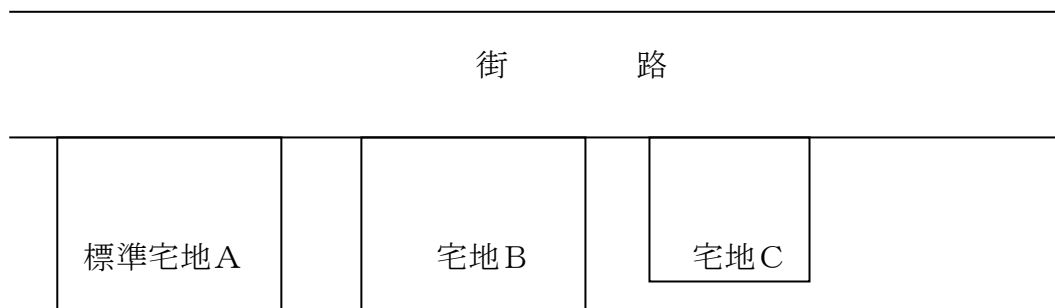
鑑定評価における1㎡当たり標準価格の基礎となった「標準的画地」においても画地計算法上の補正率が適用されることから、1㎡当たり標準価格をこれらの率で除した額の7割を主要な街路の路線価として付設する。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{〔標準価格]} & & \text{〔奥行価格]} & & \text{〔奥行長大]} & & \text{〔間口狭小]} \\ 200,000 & \times & 0.98 & \div & 0.92 & \times & 0.97 \times 70\% = 160,082 \\ & & & & & & \doteq 160,000 \end{array}$$

なお、地価公示価格、都道府県地価調査価格を活用する場合についてもそれぞれの価格の標準化補正を行い、上記と同様に取り扱うこととする。

【参考事例2】

問 下の図のような場合、標準宅地の評点数の付設はどのように行うべきか。



- ・ 標準宅地Aは、接面道路との間に若干の高低差認められ、鑑定評価△3%の補正がなされている。(鑑定価格：29,100 円/㎡)
- ・ 宅地B、Cについては、道路との高低差はない。
- ・ 当該市町村の採用している「宅地の比準表」では、道路との高低差は考慮していない。
- ・ 道路との高低差以外に、AとBとの差はない。

(問題点)

- ・ 標準宅地Aから宅地B、Cの価格を「宅地の比準表」を用いて評価する際、標準宅地Aの価格（鑑定価格 29,100 円×70%＝20,370 円／㎡）に道路との高低差が考慮されている結果、道路との高低差のない宅地B、Cの評価にもその影響が反映されてしまう。
- ・ 宅地Bを標準宅地として選定することも可能（画地条件としては同じ）であるが、どちらを選定するかによって、当該状況類似地区内すべての宅地の価格水準が左右されてしまう。（Bを鑑定すると、30,000 円×70%＝21,000 円／㎡と比準して評価することになる。）

(答)

道路との高低差が価格に影響を及ぼすと判断される場合には、「宅地の比準表」について再検討し、これを反映させるべきである。

なお、場合によっては、「市町村長の所要の補正」による対応も考えられるが、この場合には「宅地の比準表」による比準の際に用いる標準宅地の評点数に道路との高低差が反映されていると上記のような問題が生じることから、比準に当たっては、道路との高低差による補正を行わなかった場合の価格（設問の場合は標準価格 30,000 円／㎡）を用いることが適当である。

都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の 取扱いについて（通知）

昭和 50.10.15 自治固第 98 号 東京都総務・主税局長、
各道府県総務部長あて自治省税務局固定資産税課長通知

都市計画施設の予定地に対する建築規制又はマンション等中高層の建築物による日照障害、新幹線・高速道路等による騒音・振動等若しくはその他の要因による生活環境の悪化に伴い、これらの影響を受ける宅地の価格が影響を受けない宅地の価格に比べ低下している事例が見受けられる。

ところで、新幹線・高速道路等による騒音・振動等に起因してその価格が低下している宅地については、これらの宅地が一定のひろがりをもった地域に所在するものであるので、現行固定資産評価基準に基づき、当該一定の地域を他の地域と区分して路線価を付設し又は当該地域を他の地域と区分して一つの状況類似地区とすることによって、価格事情に応じた当該宅地の評価を行うことができるものである。

しかしながら、道路、公園等の都市計画施設の予定地に対する建築規制又はマンション等中高層の建築物による日照障害に起因してその価格が低下している宅地については、その価格事情を路線価の付設等によって価額に反映させることが困難な場合がある。このような場合には、その価格事情に特に著しい影響が認められるときに限り、当該宅地の評価は、下記により行うこととしても差し支えないので、この旨管下市町村に示達のうえよろしくご指導願いたい。

記

- 1 都市計画施設（都市計画法第 4 条第 5 項（現行第 4 条第 6 項）に規定する都市計画施設をいう。）の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた 3 割を限度とする補正率を適用して、その価額を定めるものとする。
- 2 日照障害を受ける住宅地区の宅地については、日照障害の原因となる中高層の建築物の高さ及び当該建築物による日影時間等を考慮して定めた 2 割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする。

- 3 なお、都市計画施設の予定地に定められた宅地又は日照障害を受ける住宅地区の宅地が「その他の宅地評価法」を適用する地域内に所在する場合には、上記1、2に準じて定めた比準割合を適用して、その価額を求めるものとする。

日照障害を受ける住宅地区の宅地の評価要領（内かん）

昭和 50. 10. 15 付 東京都総務・主税局長、各道府県
総務部長宛自治省税務局固定資産税課長内かん

日照障害を受ける住宅地区の宅地が下表(1)欄に掲げる地域（都市計画法第8条第1項第1号に掲げる地域をいう。）に存する場合において、同表(2)欄に掲げる中高層の建築物（建築基準法第2条第1項に規定する建築物をいう。）により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該宅地の中心点の同表(3)欄に掲げる平均地盤面からの水平面の高さにおける日影時間が同表(4)欄に掲げる時間以上であるときは、当該宅地の評点数は、画地計算法を適用して求めた評点数から当該評点数にそれぞれ同表(5)欄に掲げる補正率を乗じて得た評点数を控除して算出するものとする。

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
地域	日照障害の原因となっている中高層の建築物	(2)の建築物の平均地盤面からの高さ	日影時間	補正率
第1種住居 専用地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間	0.1
			6	0.2
第2種住居 専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	4	0.1
			6	0.2
上記以外の 地域	同上	同上	5	0.1
			7.5	0.2

住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について

平成6. 2. 22 自治固第17号
東京都総務、主税局長・各都道府県総務部長あて自治省固定資産税課長通達

地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地については、地方税法等の一部を改正する法律（平成5年法律第4号）により、固定資産税にあつては課税標準の特例措置の拡充、都市計画税にあつては課税標準額の特例の導入が、それぞれ平成6年度分から行われることとなっていますが、これらの改正等を踏まえ、住宅用地に係る課税標準額の特例措置の具体的取扱いのうち、住宅用地の認定における住宅建替え中の土地の取扱いについては、下記の事項に十分留意する必要がありますので、この旨管下市町村に連絡のうえ、よろしく御指導方お願いします。

記

- 1 既存の住宅（法第349条の3の2第1項に規定する家屋をいう。以下同じ。）に代えて住宅を建設している土地で次に掲げる要件を満たすものについては、同項に規定する住宅用地（以下「住宅用地」という。）として取り扱って差し支えないものであること。
 - (1) 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
 - (2) 当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
 - (3) 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
 - (4) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該年度の土地の所有者が、原則として同一であること。
 - (5) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該年度の住宅の所有者が、原則として同一であること。

- 2 上記1の取扱いは、平成6年度分の固定資産税及び都市計画税から行うものであること。
- 3 住宅建替え中の土地の課税に当たっては、法第384条の住宅用地に係る申告制度を適切かつ積極的に活用するとともに、税務担当部局内における緊密な協力連携を図ることにより、その的確な認定に万全を期されたいこと。

住宅建替え中の土地に対して課する固定資産税及び 都市計画税の課税における運用上の留意点について

平成6. 2. 22

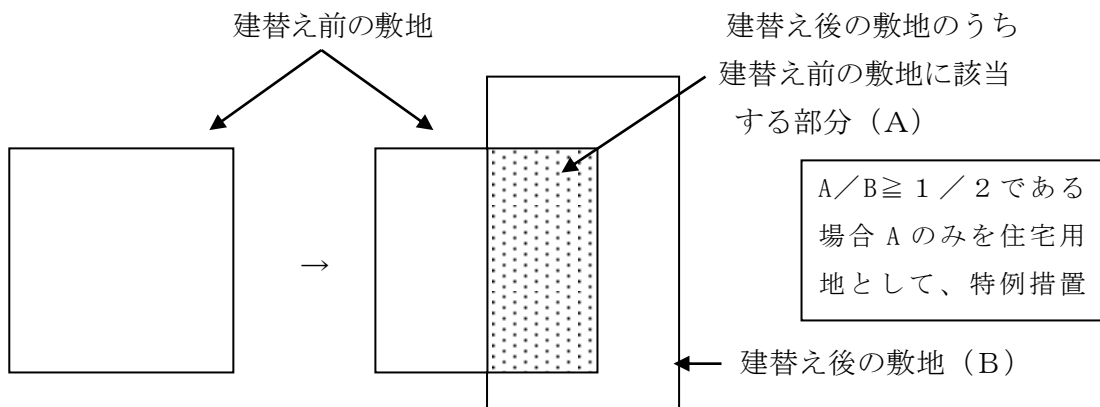
東京都総務、主税局長・各道府県総務
部長あて自治省税務局固定資産税課長

住宅建替え中の土地に対して課する固定資産税及び都市計画税については、「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成6年2月22日自治固第17号 各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて自治省税務局固定資産税課長通達。以下「課長通達」という。）において、一定の要件を満たすものについては、住宅用地として取り扱って差し支えないとしているところですが、その具体的運用に当たっては下記の事項にも十分留意することが必要であると考えますので、その旨、管下市町村のご指導よろしくお願い申し上げます。

記

- 1 住宅建設の着手に当たっては、特別土地保有税の恒久的な建物、施設等のように供する土地に係る納税義務の免除制度（地方税法（以下「法」という。）第603条の2）における恒久的な建物、施設等の建設の着手の認定の例によることとし、地域間においてその取扱いが異なることとならないよう留意してください。
- 2 土地又は家屋の所有の主体として、個人、法人の別は問わないこととします。
- 3 建替え前と建替え後で住宅の態様が異なっても、差し支えありません。
（例） 自己居住用の一戸建て住宅から貸しアパートへの建替え
- 4 課長通達1（3）の「同一の敷地」とは、建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合を含むものですが、この場合、建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地と認定することとなります。なお、この建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合とは、「建替え後の敷地の面積」に占める「当該建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合が概ね5割以上のものに限ることが適当と考えられます。

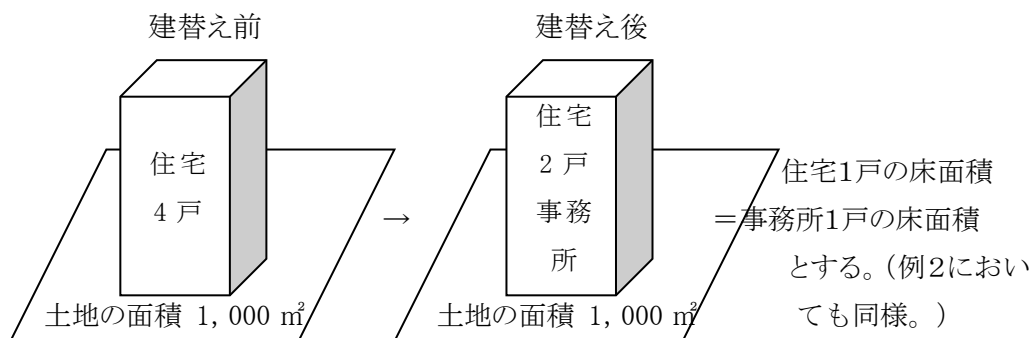
(例)



5 法第 349 条の3の2第 2 項第 2 号に規定する住居の数、地方税法施行令第 52 条の 11 第 2 項第 2 号に規定する居住部分の割合等が変わったことにより、建替え前と建替え後で、住宅用地の面積又は住宅用地のうち小規模住宅用地となる部分の面積が異なる場合には、以下の方法によることとします。

- ① 住宅用地の面積で建替え前と建替え後のいずれか小さいほうをとる。
- ② 当該住宅用地のうち小規模住宅用地である部分の面積で建替え前と建替え後のいずれか小さいほうをとり、当該面積を小規模住宅用地である部分の面積とする。
- ③ ①の住宅用地の面積から②の小規模住宅用地である部分の面積を引いた面積を、一般住宅用地である部分の面積とする。

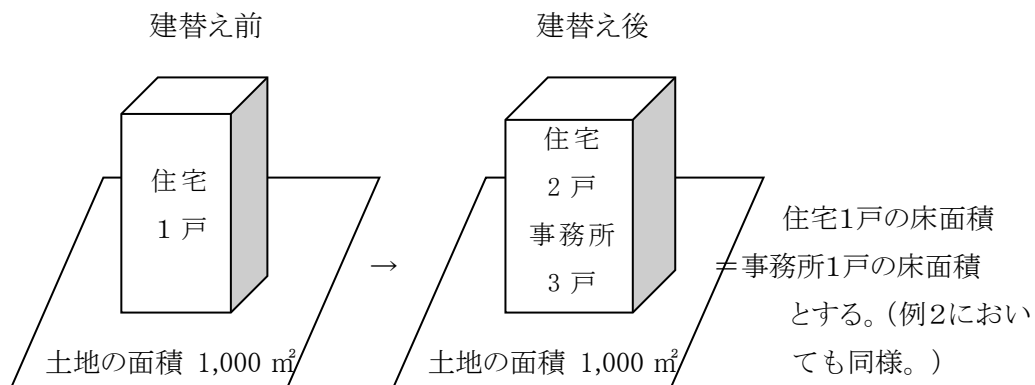
(例1)



建替え前	建替え後
住宅用地の面積 1,000 m ²	住宅用地の面積 1,000 m ²
・小規模住宅地である部分の面積 800 m ²	・小規模住宅地である部分の面積 400 m ²
・一般住宅用地である部分の面積 200 m ²	・一般住宅用地である部分の面積 600 m ²

建替え時の課税	小規模住宅用地である部分の面積	400 m ²
	一般住宅用地である部分の面積	600 m ²
	非住宅用地である部分の面積	0 m ²

(例2)



住宅用地の面積 1,000 m ²	住宅用地の面積 500 m ²
・小規模住宅地である 部分の面積 200 m ²	・小規模住宅地である 部分の面積 400 m ²
・一般住宅用地である 部分の面積 800 m ²	・一般住宅用地である 部分の面積 100 m ²

建替え時の課税	小規模住宅用地である部分の面積	200 m ²
	一般住宅用地である部分の面積	300 m ²
	非住宅用地である部分の面積	500 m ²

6 課長通達1(4)及び(5)の「原則として同一であること」とは、以下のような場合は、同一として取り扱って差し支えないという趣旨です。

- ① 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合
- ② 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の配偶者又は直系血族が、住宅を建て替える場合
- ③ 建替え中又は建替え後の土地の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の持分を含む共有となる場合
- ④ 建替え後の家屋の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

7 課長通達1の各要件を満たす住宅建替え中の土地については、法第384条第1項及び市(町・村)税条例(準則)第74条の2第1項の規定に照らせば、「その申告すべき事項に異動がある場合」に該当するものですので、当該土地の所有者は同項の規定による申告をすることが必要になります。

したがって、住宅建替え中の一定の土地については、①平成6年度から住宅用

地に係る課税標準の特例措置を適用すること、②この適用を受けるためには、通常の住宅用地と同様、条例で定める所定の申告が必要であることについて、納税者に対し周知を図って下さい。

8 上記 7 の住宅建替え中の土地についての申告の場合には、市（町・村）税条例（準則）第 74 条の 2 第 1 項第 4 号の「その他市（町・村）長が固定資産税の賦課徴収に関し必要と認める事項」として、通常の住宅用地の申告の際に求めているもの以外に、以下の事項について申告を求めることが適当と考えられます。

① 当該年度の前年度に係る賦課期日において当該土地の上に存した家屋を取り壊した年月日

② 当該年度に係る賦課期日において当該土地の上に建設している家屋に関する次の事項

ア 当該家屋の所有者となるべき者

イ 当該家屋の種類、構造、用途、床面積及び居住の用に供する部分の床面積

ウ 当該土地の上に存することとなる住居の数

エ 当該家屋の建設に着手した年月日及び完成予定年月日

9 完成した家屋が住宅以外であった場合、当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成しなかった場合等については、当該年度分の固定資産税又は都市計画税について、改めて非住宅用地として課税することとなります。

なお、このことについては、上記 7 の申告時に十分所有者に対し説明し、事前に理解を求めておく必要があります。

10 以下のようなケースについては、法第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地に該当するものとして課長通達による認定をすることはできませんが、条例による減免として取り扱うことは差し支えありません。

（例）既に住宅建替え中の土地について条例による減免を行っており、建築確認をもって住宅建替えの開始と認定している団体が、建築確認を受けたのみで住宅の建設には着手していないものについて、やむを得ず平成 6 年度以降も軽減措置を継続する場合

11 昭和 48 年 4 月 26 日付け各道府県総務部長、東京都総務・主税局長あて固定資産税課長内かん二（3）については、これを廃止します。

- 12 地方税法及び同法施行に関する取扱いについての依命通達（市町村税関係）についても、改正が必要ですが、これについては、平成6年4月1日付けで、以下のとおり改正を予定しています。

（改正案）

第三章の一部を次のように改める。

一八（２）中「存するもの」の下に「又はその上に既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中であるもの」を、「あること。」の下に「なお、この既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建設中である土地の具体的な取扱いに当たっては、別途通達「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成六年二月二十二日付自治固第十七号）によるべきものであること。」を加える。

地方税法第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. 4. 1 自治固第13号
東京都総務、主税局長・各都道府県
総務部長あて自治省固定資産税課長

地方税法第349条の3の2の規定による住宅用地の具体的な認定に際して、下記のとおり取り扱うことが適当と考えますので、管下市町村への指導方よろしく御指導方お願いします。

なお、昭和48年4月26日付け自治省税務局固定資産税課長内かん及び昭和49年3月18日付け自治省税務局固定資産税課長内かんは廃止します。

記

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で不動産登記法上一个の家屋として取り扱われるものについては、構造、利用実態、外観等からみて別個の家屋と判断できる場合には、例外として別個の家屋として取り扱って差し支えない。
- (2) 附属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。
- (3) 人の居住のように供するとは、特定の者が継続して居住のように供することをいう。
- (4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋、（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外のように供されるものでないと認められる場合には、住宅とする
- (5) 併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。

二 住居の数の認定

- (1) 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。
- (2) 「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、共同住宅にあつては、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ような場合においても、通常当該区画された部分において一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、それぞれ住居となるものである。
- (3) したがって、(1)及び(2)の基準によって算定した数が、住居の数となるものであること。
- (4) その全部が別荘のように供されている住居は、住居として取り扱わないものであること。

三 敷地の認定

- (1) 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいう。
- (2) 一画地の土地は、道路、堀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。
- (3) 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の総床面積に応じてあん分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。ただし、総床面積に応じてあん分することが不適当な場合は、建築面積に応じてあん分しても差し支えない。

なお、当該一画地の土地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の不均衡を生じないように四(2)に準じて、住宅敷地のように供されている土地を定める必要がある。

- (4) 住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中である土地の取り扱いについては「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都

市計画税の課税について」(平成6年2月22日付け自治古第17号)による。

四 住宅用地の認定

- (1) 住宅の床面積の十倍を越える面積を有する敷地または居住部分の割合が二分の一(五階以上の耐火建築物である住宅にあつては四分の三)未満である併用住宅の敷地については、当該敷地の一部が住宅用地になるが、この場合、法令の定めるところによって住宅用地の面積を算定し、当該面積に相当する土地を住宅用地として税額の算定をすれば足りるものであり、住宅用地部分の土地を具体的に特定する必要はない。
- (2) (1)の場合において、敷地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の均衡を図るため、各人の所有する土地のうち住宅用地とされる部分の割合がそれぞれ同一となるように住宅用地を定める。これを算式で示せば、次のとおりである。

$$\begin{array}{l} \text{各人が所有する} \\ \text{土地にかかる住} \\ \text{宅用地の面積} \end{array} = \frac{\text{全敷地にかかる} \\ \text{住宅用地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{各人が所有する土地の面積}}{\text{敷地全体の面積}}$$

- (3) 住宅用地でその一部が小規模住宅用地であるものが、同一の者によって所有されていない場合には、それぞれの所有者に係る小規模住宅用地の面積は次の算式によって計算する。

$$\begin{array}{l} \text{それぞれが所有} \\ \text{者に係る小規模} \\ \text{住宅用地の面積} \end{array} = \frac{\text{全小規模住宅} \\ \text{用地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{各人が所有する住宅用地の面積}}{\text{敷地全体の面積}}$$

総 税 固 第 4 1 号
平成 27 年 5 月 26 日

各道府県総務部長殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長殿
（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（公印省略）

空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに伴い、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 空家法に基づく勧告の対象となる「特定空家等」とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等をいう。」（空家法第 2 条第 2 項）ものであり、勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地について住宅用地特例の適用対象から除外されるものであること。

- 2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。
(別添『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)』参照)
- 3 特定空家等として勧告された場合、当該特定空家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第三百四十九条の三の二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)中、「一住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

総 税 固 第 4 2 号

平成 2 7 年 5 月 2 6 日

各道府県総務部長 殿

(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿

(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長

(公印省略)

「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」
等の一部改正について

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに併せ、その敷地の用に供する土地が固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象となる人の居住の用に供する家屋（住宅）についての取扱いの明確化を図る観点から、「地方税法第三百四十九条の三の二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）について別添新旧対照表のように改正いたしますので、適切に対応いただきますようお願いいたします。

なお、「平成 6 年 2 月 22 日付け自治省税務局固定資産税課長内かん」についても別添新旧対照表のように改正いたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地における一部改正新旧対照表

	改 正 後	改 正 前
一 住宅の認定	<p>当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。なお、<u>家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。</u></p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、<u>賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。</u></p> <p>(5) 略</p>	<p>一 住宅の認定</p> <p>当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(5) 略</p>
三 敷地の認定	<p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中</p>	<p>三 敷地の認定</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(4) 住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中</p>

である土地の取扱いについては「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成六年二月二十二日付け自治固第十七号）による。

(5) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の勸告を受けた同法第二条第二項の特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」（平成二十七年五月二十六日付け総税固第四十一号）による。

である土地の取り扱いについては「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成六年二月二十二日付け自治固第十七号）による。

平成6年2月22日付け自治省税務局固定資産税課長内かんの一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p><u>9</u>~<u>11</u> 略</p>	<p><u>9</u> 完成した家屋が住宅以外のものであった場合、当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成しなかつた場合等については、当該年度の固定資産税又は都市計画税について改めて非住宅用地として課税することになります。</p> <p>なお、このことについては、上記7の申告時に十分所有者に対し説明し、事前理解を求めておく必要があります。</p> <p><u>10</u>~<u>12</u> 略</p>

総 税 固 第 9 7 号
令和5年12月13日

各道府県総務部長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村税・固定資産税担当課扱い)

総務省自治税務局固定資産税課長
(公 印 省 略)

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う
改正地方税法の施行について

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号。以下「空家法改正法」という。）の施行に伴い、空家法改正法による改正後の地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項及び空家法改正法附則第6条の規定が、令和5年12月13日から施行されます。

これに伴い、地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、令和6年度以降の賦課期日現在において、空家法改正法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第13条第2項の規定により所有者等（空家法第5条に規定する所有者等をいう。以下同じ。）に対し勧告がされた空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 空家法改正法による改正後の空家法に基づく「管理不全空家等」とは、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められる空家等をいう（空家法第13条第1項）ものであること。そのうち勧告の対象となるのは市町村長が必要な措置をと

るよう「指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるとき」である（同条第2項）こと。勧告がされた管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については住宅用地特例の適用対象から除外されるものであること。

- 2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられたことにより当該勧告が撤回されている場合等には、住宅用地特例の適用が除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要があること。（別添「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」第3章5参照）

総 税 固 第 9 8 号
令和 5 年 1 2 月 1 3 日

各道府県総務部長 殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長 殿
（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長
（ 公 印 省 略 ）

「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」の一部改正について

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号。以下「空家法改正法」という。）の施行に伴い、空家法改正法による改正後の地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項及び空家法改正法附則第 6 条の規定が、令和 5 年 12 月 13 日から施行されます。

これに伴い、「地方税法第三百四十九条の三の二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）について別添新旧対照表のように改正いたしますので、適切に対応いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」の一部改正新旧対照表

	改 正 後	改 正 前
三 敷地の認定		
(1)～(4) 略		
(5) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号） <u>第<u>十</u>三条第二項の規定により所有者等（同法第五條に規定する所有者等をいう。以下同じ。）に対し勧告がされた同法第十三條第一項に規定する管理不全空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う改正地方税法の施行について」（令和五年十二月十三日付け総務省令第九十七号）に、同法第二十二條第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二條第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」（平成二十七年五月二十六日付け総務省令第四十一号）による。</u>	(5) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号） <u>第<u>十</u>四條第二項の勸告を受けた</u>	
		同法第二條第二項の <u>特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」（平成二十七年五月二十六日付け総務省令第四十一号）による。</u>

農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

平 11. 9. 29 自治評第 40 号

東京都総務・主税局長(地方課・固定資産評価課扱い)、
各道府県総務部長(地方課・市町村課扱い)あて
自治省税務局資産評価室長

標記については、宅地の評価方法の特例として固定資産評価基準の一部を改正し、すでに告示等を行っているところではありますが、さらに評価の適正化を図るため、下記の点に御留意いただきますよう貴都道府県内市町村への御連絡をお願いいたします。

記

1 雑種地と認定される農業用施設用地について

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の土地の価額に比準してその価額を求めることとなるが、例えば、具体的には、近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価額に比準して当該雑種地の価額を求めることが適当である。

2 地方税法第 3 4 9 条第 2 項ただし書及び第 3 項ただし書の適用について

土地利用状況の変化に伴い評価方法に抜本的な変更を要するものについては、地方税法第 3 4 9 条第 2 項ただし書及び第 3 項ただし書の適用にあたって、同条第 2 項第 1 号の「特別の事情」に該当するものと解するのが相当である。したがって、例えば、農業用施設の用に供する宅地がそれ以外の用途の宅地となった場合、又は農業用施設用地以外の用に供している宅地が農業用施設の用に供する宅地となった場合については、これに該当するものである。

3 地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合(*1)	
	施設の内部で耕作が行われている(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ていない場合(*2)	
	施設の内部で耕作が行われている	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑 種 地
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定	牧 場

(*1) 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

(*2) 「施設が家屋として認定されない場合」

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

(注) 「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

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

総 税 評 第 3 8 号
平成 30 年 11 月 20 日

各 道 府 県 総 務 部 長 殿
（ 市 町 村 税 担 当 課 扱 い ）
東 京 都 総 務 ・ 主 税 局 長 殿
（ 市 町 村 課 ・ 固 定 資 産 評 価 課 扱 い ）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

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（通知）

今般、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）の一部改正を含む農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 23 号）（以下「改正法」という。）が平成 30 年 11 月 16 日から施行され、改正法の施行の日以降に農地法第 43 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 2 項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「農作物栽培高度化施設」という。）の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）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、引き続き農地法の規定が適用されることとなり、固定資産評価においても、引き続き農地（田又は畑）として評価することとなりました。

高度化施設用地の適正な評価に当たっては、市町村税務部局と農業委員会の情報共有等十分な連携が必要不可欠でありますので、下記事項に留意の上、評価事務の適正な執行に努めていただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内市町村に対してもこの旨ご連絡をお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 号の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

1 高度化施設用地の評価に当たっては、市町村税務部局が農作物栽培高度化施設の設置の届出等に関する情報を把握する必要があることから、農業委員会は、以下に掲げる場合において、速やかに、市町村税務部局に対して必要な情報を提供することとされていること（農地法第 52 条並びに『「農地法第 43 条及び第 44 条の運用について」の制定について（平成 30 年 11 月 20 日付け 30 経営第 1796 号農林水産省経営局長通知）』（以下「高度化施設関係通知」という。）第 4 の 6 (2) 及び(3)）。

- ① 農地法第 43 条第 1 項に基づく届出を受理した場合は、届出書の写し、営農計画書の写し、受理通知書の写し、施設の位置及び施設の配置状況等
- ② 農地法第 44 条に基づく農作物の栽培を行うべきことの勧告を行った場合は、勧告書の写し、勧告した時点の施設の設置状況及び農作物の栽培状況等
- ③ 農地法第 44 条に基づく勧告を行った後に農作物の栽培が再開された場合は、農作物の栽培状況等
- ④ 農地法第 4 条第 1 項に規定する農地の転用の制限に違反すること（違反転用）に該当することとなったものを把握した場合は、当該土地の状況等

また、農業委員会は、市町村税務部局と調整の上、毎年 1 月 1 日時点の上記事項のうち必要な情報をとりまとめた一覧表を、当該年の 1 月末までに市町村税務部局に対して提供することとされていること（農地法第 52 条及び高度化施設関係通知第 4 の 6 (4) ）。

市町村税務部局においては、農業委員会と十分に連携し、農業委員会から提供される上記情報に基づき、適正な評価を行うこと。

2 農業委員会は、高度化施設用地が適正に利用されていることの確認のため、市町村税務部局から現地確認への同行の要請及び地目認定等に関する意見照会等があった場合には適切に対応することとされていること（農地法第 30 条及び高度化施設関係通知第 4 の 2 (6) ）。

ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

平. 11. 9. 1 自治評第 37 号

東京都総務・主税局長(地方課・固定資産評価課扱い)

各道府県総務部長(地方課・市町村課扱い)あて

自治省税務局資産評価室長

改正 平 17. 11. 10 総税評第 50 号

ゴルフ場の用に供する土地（以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、固定資産評価基準第 1 章第 1 0 節二に定めるところにより行うこととされていますが、その具体的な取扱いについて、参考までに一例を下記のとおりお示しします。

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

なお、昭和 5 0 年 1 2 月 2 6 日付け自治固第 1 3 7 号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」は、廃止します。

記

1 ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

「ゴルフ場を開設するにあたり要した土地の取得価額」は、次の方法により算定した額によるものである。

- (1) ゴルフ場のうち、次の(2)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。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 割となることに留意すべきものである。（(2)において同じ。）

- (2) 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、次のア又はイのいずれかの額
- ア 次のイ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額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
- イ 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、その算式により算定した額

【算式】

ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額	×	ゴルフ場用地の地積	×	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。)	－	ゴルフ場と同一規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要とされる造成費 (以下「山林に係る宅造費」という。)	×	宅地の評価割合
------------------------	---	-----------	---	--	---	--	---	---------

(注) (ア) 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。

(イ) 「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。

(ウ) 「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のときは、山林に係る平均的宅造費〔7,630円/㎡程度〕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。

2 ゴルフ場の造成費の算定方法について

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〔丘陵コースにあつては、830 円/m²程度、林間コースにあつては 700 円/m²程度〕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。

3 位置、利用状況等による補正について

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。

総 税 評 第 4 1 号
令和 5 年 7 月 1 1 日

各道府県総務部長 殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長 殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について

ゴルフ場等用地の評価は、固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）第 1 章第 10 節二に定めるところにより行うこととされ、その具体的な取扱いについては、平成 11 年 9 月 1 日付け自治評第 37 号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」において参考例を示していますが、令和 6 年度評価替えにおけるゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」、「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」を下記のとおり算定しましたので、参考までにお示しします。

なお、当該造成費については、地域性、周囲の環境等が異なるものと考えられますので、各市町村における地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、貴都道府県内市町村に御連絡願います。

記

1 山林に係る平均的宅造費

9,930 円／㎡程度（令和 3 年度は 9,080 円／㎡程度）

2 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 1,000 円／㎡程度（令和 3 年度は 920 円／㎡程度）

林間コース 840 円／㎡程度（令和 3 年度は 770 円／㎡程度）

（注）上記 2 については、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を 60% と想定し、算定している。

総 税 評 第 3 9 号
令和5年7月11日

各道府県総務部長 殿
（市町村税担当課扱い）
東京都総務・主税局長 殿
（市町村課・固定資産評価課扱い）

総務省自治税務局資産評価室長
（ 公 印 省 略 ）

市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」について

令和6年度評価替えにおける市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」の参考として、「一定規模、形状の農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（令和5年1月1日現在）」を別紙のとおり算定しましたので、通知します。

なお、「通常必要と認められる造成費に相当する額」については、地域、地形、土質又は面積の大小等によりその額が異なるものと考えられますので、別紙積算条件等を参考に、地域の実情を反映した適正な造成費の算出に努めるよう、また、農業用施設用地の評価に用いる「当該宅地を農地から転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額」等の算定に当たって、本通知における標準的造成費を参考とする場合は、当該市町村の地域の実情に応じ、擁壁の有無等を考慮した上で、適正な造成費を算出するよう、併せて貴都道府県内市町村に御連絡願います。

別 紙

農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の 高さ	直接工事費		工事原価 (直接工事費＋ 共通仮設費 ＋現場管理費)	1平方メー トル当たり	令和3年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	円	倍
30	277	1,025	1,478	3,000	1.00
50	471	1,411	2,137	4,300	1.10
70	670	2,004	3,036	6,100	1.27
100	961	2,984	4,480	9,100	1.17
150	1,447	4,279	6,503	13,100	1.30
200	1,940	5,762	8,747	17,700	1.44

〔積算条件〕

- (1)積算時点 ……令和5年1月1日
- (2)所在地 ……東京都23区内
- (3)規模 ……495㎡ (150坪)
- (4)形状 ……一面が道路に面した間口27.27m(15間) 奥行18.18m(10間)の矩形の画地で、造成地盤面が道路面と等高となるように盛土を行う土地
- (5)擁壁の種類等 ……プレキャストコンクリート擁壁 (盛土の高さ30cm 及び50cmについては、小型重力式擁壁) による道路面を除いた三面施工
- (6)土質 ……普通土質 (宅地造成等規制法施行令別表第四に定める第二種の土質、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの)
- (7)土の運搬距離 ……8 km、
- (8)土砂購入費 ……想定している (土盛整地費を含む)
- (9)法止・土止費 ……想定していない (法止・土止費は、造成工事終了後宅地としての土地利用を行うまでに期間を要する場合に、表土飛散を防止するための費用であるが、本通知では、造成工事終了後直ちに宅地としての土地利用を行う場合を想定するため)

2 傾斜地の場合

直接工事費		工事原価 (直接工事費＋ 共通仮設費 ＋現場管理費)	1平方メー トル当たり	令和3年度 評価替えにおける 標準的造成費から の変動率
切土整地費	擁壁費			
千円 301	千円 3,566	千円 4,391	円 8,900	倍 1.20

〔積算条件〕

- (1)積算時点 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (2)所在地 …… 同上
- (3)規模 …… 同上
- (4)形状 …… 一面が道路に面した間口27.27m(15間)奥行18.18m(10間)の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ2mの壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地
- (5)擁壁の種類等 …… コンクリートブロック積擁壁（切土部分）とプレキャストコンクリート擁壁（盛土部分）による道路面を除いた三面施工
- (6)土質 …… 同上
- (7)土の運搬距離 …… 同上
- (8)土砂購入費 …… 想定していない
- (9)土砂廃棄費 …… 想定している（切土整地費に含む）
- (10)法止・土止費 …… 「1 平坦地の場合」と同じ