

船橋市
固定資産(土地)評価事務取扱要領

[目 次]

I. 通則.....	1
1. 評価手引の意義	1
2. 評価の対象となる土地	1
3. 評価の基本原則	1
4. 地目の認定	2
5. 地積の認定	2
6. 権利付着土地に対する取り扱い	3
II. 地目別の評価	4
一. 宅地.....	4
1. 評価の方法	4
2. 用途地区の区分	5
3. 状況類似地域・地区の区分	6
4. 主要な街路の選定	7
5. 標準宅地の選定	7
6. 標準宅地の適正な時価の評定	8
7. 路線価の付設	8
8. 評価額の算出方法	9
9. 宅地と認定される農業用施設用地及び生産緑地地区内の宅地	10
二. 農地（田及び畑）	11
1. 評価上の分類	11
2. 市街化区域農地	11
3. 介在農地	12
4. 一般農地	13
5. 生産緑地	13
6. 勧告遊休農地	13
三. 山 林.....	14
1. 評価上の分類	14

2.	一般山林.....	14
3.	介在山林.....	14
四.	池 沼.....	15
1.	評価の方法.....	15
2.	評価額の算出方法.....	15
五.	牧 場.....	15
1.	評価の方法.....	15
2.	評価額の算出方法.....	16
六.	原 野.....	16
1.	評価の方法.....	16
2.	評価額の算出方法.....	16
七.	雑種地.....	17
1.	雑種地の分類.....	17
2.	ゴルフ場.....	18
3.	鉄軌道用地.....	20
4.	その他の雑種地.....	22
III.	画地計算法.....	23
1.	画地計算法の原則.....	23
2.	画地の認定.....	23
3.	画地計算法の適用.....	24
4.	補正等の適用.....	27
IV.	別表.....	37

I. 通則

1. 評価要領の意義

この固定資産（土地）評価事務取扱要領は、地方税法（昭和25年法律第226号、以下「法」という。）第388条第1項の規定により総務大臣が告示した「固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号）」に基づいて、船橋市内に所在する固定資産（土地）の評価について、その細目を定めたものである。

2. 評価の対象となる土地

評価の対象となる土地は、固定資産税の課税客体である土地で、土地課税台帳又は土地補充課税台帳（以下「土地（補充）課税台帳」という。）に登録されたもの又は登録されるものとする。

3. 評価の基本原則

評価の実施に際しては、次の各事項を基本原則とし、「固定資産評価基準」を遵守しなければならない。

(1) 実地調査の原則

評価は、実地調査を基本とし、航空写真や測量図等による現況確認のうえ行うものとする。

(2) 現況主義の原則

評価は、現況に基づくものであり、実地調査等の結果を的確に把握するものとする。

(3) 客観性の原則

評価は、主観にとらわれることなく、常に客観的に行うものとする。

(4) 均衡の原則

評価に際しては、課税客体を完全に把握し、各土地間の均衡の保持を図るとともに、行政区域を接する隣接市と連携を保ち、均衡の取れた公正な評価を行うものとする。

(5) 明瞭性の原則

評価の結果等は、関係帳票等に明瞭に表示し、記録整理しておくものとする。

(6) 機密保持の原則

評価を行うに当たって知り得た秘密は、外部に漏らしてはならない。

(7) 評価に関する資料等について

地方税法第380条第3項及び市税条例第73条に規定されている固定資産税に関する地籍図等の様式については、次のとおりとする。

地籍図	字界及び地番を表示したもの
土地使用図	地番及び現況地目を表示したもの
土壌分類図	土壌の種類を表示したもの
固定資産売買記録簿	取引時点及び取引価格を表示したもの

4. 地目の認定

(1) 評価上の地目

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Ⅱ. に定める評価の方法によって行うものとする。

- 一 宅地
- 二 農地（田及び畑）
- 三 山林
- 四 池沼
- 五 牧場
- 六 原野
- 七 雑種地

(2) 認定の時期

固定資産税の賦課期日は当該年度の初日の属する年の1月1日（法第359条）であり、地目は当該期日の土地の現況及び利用目的により認定するものとする。

(3) 現況主義

登記は、当事者申請主義の原則をとっているため、登記法上の地目と現況の地目とが一致しないことがありうる。したがって、土地評価上の地目は登記法上の地目にかかわらず、賦課期日（法第359条）における現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存する場合でも土地全体としての状況を観察し、地目を認定する。

5. 地積の認定

(1) 基本原則

登記簿に登記されている土地について評価に用いる地積は、原則として土地登記簿に登記されている地積による。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。ただし次に掲げる場合は除く。

1. 登記簿に登記されている土地の地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合においては、当該土地の地積は現況の地積によるものとする。

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、現況の地積によることができるものとする。

(現況地積を採用する場合の手続き等)

船橋市固定資産評価において、各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は原則として、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としているが、「固定資産評価基準」に基づき、現況の地積による場合は、次のとおり行うものとする。

- ・現況の地積による場合は、有資格者の印鑑が押印された測量図面と必要事項を記載した申出書等の提出を求めるものとする。
 - ※ 有資格者とは、測量士、測量士補及び土地家屋調査士をいう。
 - ※ 更正された地積については、地積更正登記と同様、原則として、賦課期日（1月1日）を基準とする。ただし、賦課期日以前に地積更正登記の申請をしたものの、賦課期日以降に登記された土地に関しては、前述の申請書等を提出すれば現年に限り現況の地積で課税するものとする。

(2) 一筆の地目が分かれている場合の処理

一筆の土地の地目が二以上に分かれている場合の各地積の認定は、原則として所有者の立ち会いのうえ認定するところによるが、その合計地積は、当該土地の土地登記簿に登記されている地積を超えてはならない。

(3) 土地区画整理事業等施行中の土地の地積

土地区画整理事業等施行中の土地について、仮換地等の使用・収益によりみなす課税を実施する場合は、賦課期日現在の仮換地指定通知書に記載された地積とする。

6. 権利付着土地に対する取り扱い

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。

II. 地目別の評価

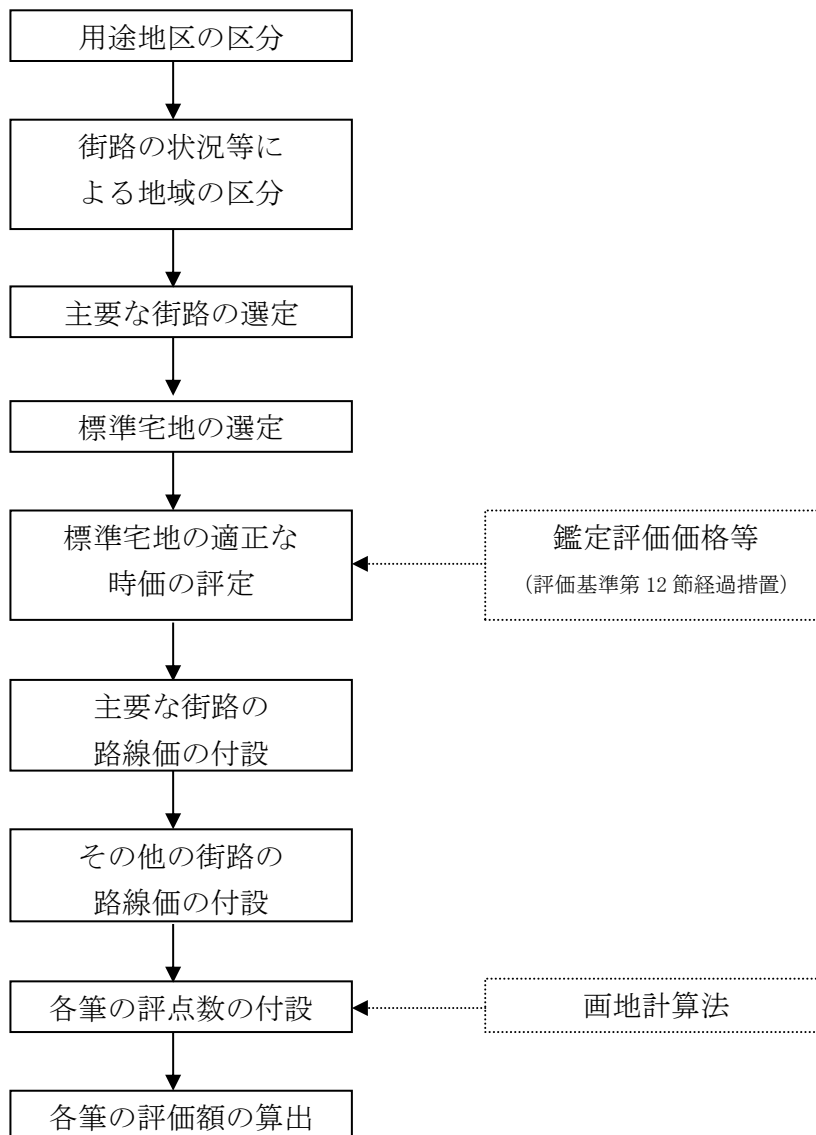
一. 宅地

宅地とは、建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいう。

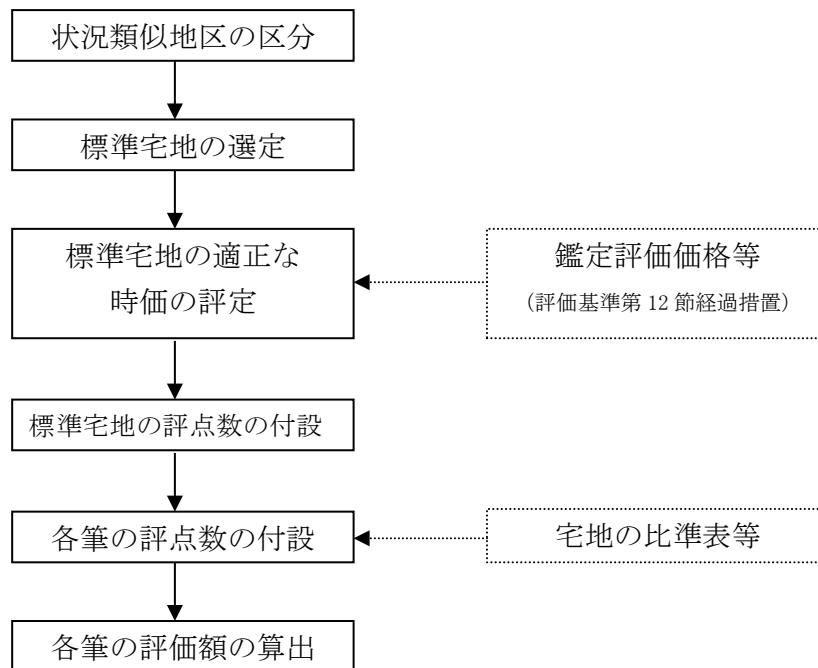
1. 評価の方法

市街化区域内（中山競馬場は除く）及び市街化調整区域の幹線道路沿いの宅地は「市街地宅地評価法」により、市街化調整区域及び市街化区域内の市街地宅地評価法によらない地区は「その他の宅地評価法」により各筆の評点数を付設する。

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数付設



「その他の宅地評価法」による宅地の評点数付設



2. 用途地区の区分

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することであるが、これは「市街地宅地評価法」において路線価付設及び画地計算法の適用のために必要になるものである。また、「その他の宅地評価法」においても宅地の比準表の適用のために、用途地区の区分と同様の利用状況による区分が必要となる。

用途地区は、都市計画法の用途地域等に留意し、現況確認のうえ以下の区分基準に基づき行うものとする。

(1) 高度商業地区Ⅱ

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をいう。

(2) 普通商業地区

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道）等沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする商業地区をいう。

(3) 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿い

にあって戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区をいう。

(4) 普通住宅地区

主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内において、主として居住用家屋が連続している地区をいう。

(5) 大工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が概ね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している地区等をいう。

(6) 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000 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をいう。

(7) 集団地区

商店、住宅、学校、郵便局等が混然として集団している地区をいう。

(8) 村落地区

農家宅地等の点在する地区をいう。

3. 状況類似地域・地区の区分

(1) 市街地宅地評価法

状況類似地域の区分は、用途地区という大きなグループの基準を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するものである。

状況類似地域区分は、価格形成要因が概ね同等と認められる次の3点に大別される地域ごとに区分する。

①街路の状況による区分

②公共施設等の接近の状況による区分

③家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等による区分

(2) その他の宅地評価法

その他の宅地評価法の状況類似地区は、市街地宅地評価法の状況類似地域と比べて、地価水準が相対的に低く格差も小さいのが通常であるため、状況類似地区の範囲は広くなる傾向にある。細かい地区区分を行うと隣接の状況類似地区と適正な価格差を設けられない結果となり得るので留意する。

状況類似地区の区分に当たっては、利用状況による地区区分を行い、さらに利用上の便による地区区分を行うものとする。

①利用状況による地区区分

- ・ 集団地区
- ・ 村落地区

②利用上の便による地区区分

- ・ 道路条件
- ・ 接近条件
- ・ 宅地条件
- ・ 画地条件

4. 主要な街路の選定

街路とは、通常道路の一部である交差点から交差点までをいうものであり、このうち主要な街路は、各街路に路線価を付設する際の拠点となるものである。

主要な街路は、3で区分した状況類似地域につき1箇所を選定するものであり、それ以外の街路はすべてその他の街路となる。なお、主要な街路の選定に当たっては、次の点に考慮して選定するものとする。

- ① 当該状況類似地域内において、街路の状況等及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路
- ② 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地の所在する街路

5. 標準宅地の選定

(1) 市街地宅地評価法

宅地の利用状況を基準とし、宅地を高度商業地区Ⅱ、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、大工場地区、中小工場地区に区分し、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状況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から次の条件のものを標準宅地として選定する。

①画地計算でいう奥行価格補正が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地

- (ア) 沿接する主要な街路以外の街路に接していない宅地
- (イ) 形状が矩形である宅地
- (ウ) 間口がその宅地が所在する用途地区からみて、適度な広さである宅地
- (エ) 奥行がその宅地が所在する用途地区からみて、適度な長さである宅地
- (オ) 奥行、間口、形状等の状況がその宅地が所在する用途地区からみて標準的なものと認められる宅地
- (カ) 間口と奥行との釣り合いがとれている宅地
- (キ) その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

②適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

- (ア) その主要な街路に属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
- (イ) 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

(2) その他の宅地評価法

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、概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状況類似地区を区分し、その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、形状等がその状況類似地区内で標準的なものと認められる宅地。

以上のような宅地を選定できない場合、市街地宅地評価法においては、主要な街路にある一戸建相当の標準的画地を想定し、また、その他の宅地評価法においてはその状況類似地区内で道路に沿接する宅地のうち奥行、間口、形状等が標準的と認められる一戸建相当の標準的宅地を想定し標準宅地に換えることができる。

6. 標準宅地の適正な時価の評定

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。

- (1) 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。
- (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。
- (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。

7. 路線価の付設

(1) 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。

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。

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。

(2) 路線価付設の留意点

一つの街路に沿接する宅地は街路の両側にあり、それらの状況は通常は大差ないのであるが、一つの街路を挟んで用途地区が異なる場合等、同一の路線価とすることによって評価上不均衡を生じる場合は二つの路線価（二重路線）により評価を行う。

8. 評価額の算出方法

「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」により各筆について単位（1 m²）当たりの評点を求め、その評点到地積を乗じて各筆の宅地の価額を求める。

なお、価格調査基準日以降に標準宅地の価額が下落したと認められる場合には、鑑定評価等を活用して下落状況を把握し、これに基づいて評価額等を修正する。

(1) 市街地宅地評価法

路線価を基礎として、各筆の間口、奥行、形状等の価格に影響を与える諸要素を路線価に補正して価額を求める。

評点 = 路線価格 × 奥行価格補正 × 形状補正 × その他の補正

- ① 正面路線価格 × 奥行価格補正 (積の小数点以下切捨て)
- ② 側方1路線価格 × 側方奥行価格補正 × 側方加算率
(積の小数点以下切捨て)
- ③ 側方2路線価格 × 側方奥行価格補正 × 側方加算率
(積の小数点以下切捨て)
- ④ 二方路線価格 × 奥行価格補正 × 二方加算率
(積の小数点以下切捨て)

一方路地：①

角地：①+②

二方路地：①+④

三方路地：①+②+③ 又は ①+②+④

四方路地：①+②+③+④

- ⑤ 画地の接面状況に応じて①～④×形状補正※（小数点3位切捨て）
(積の小数点以下切捨て)

※ 形状補正について

当該画地が「間口狭小補正率表」・「奥行長大補正率表」の適用がある場合、

- a. 間口狭小補正率×奥行長大補正率
- b. 間口狭小補正率×不整形地補正率
- c. 不整形地補正率

のうち補正率の小なる率（下限0.60）とする。

- ⑥ ⑤ × その他の補正（小数点3位以下切捨て・袋地補正がある場合は、
小数点4位以下切捨て） (積の小数点以下切捨て)
- ⑦ 評価額 = ⑥ × 地積
(積の小数点以下切捨て)

(2) その他の宅地評価法

状況類似地区の標準宅地の価格を基礎として、各筆の間口、奥行、形状等の価格に影響を与える諸要素を標準宅地の価格に補正して価額を求める。

評点 = 標準宅地価格 × 奥行による比準割合 × 形状補正 × その他の補正

- ① 標準宅地価格 × 奥行による比準割合 (積の小数点以下切捨て)

- ② ① × 形状補正（小数点3位切捨て） （積の小数点以下切捨て）
 ③ ② × その他の補正（小数点3位以下切捨て、袋路補正がある場合は、小数点4位切捨て） （積の小数点以下切捨て）
 ④ 評価額 = ③ × 地積 （積の小数点以下切捨て）

9. 宅地と認定される農業用施設用地及び生産緑地地区内の宅地

(1) 宅地と認定される農業用施設用地

農業用施設用地とは、農業振興地域の整備に関する法律（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。）内または市街化調整区域内に存する、農振法第3条第3号又は第4号及び農振法施行規則第1条に規定する施設の用に供する土地をいう。地目認定については、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について（平成11年9月29日付け自治評第40号通知）」を参考にして決定する。

①評価の方法

農用地区域内又は市街化調整区域内の農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額を基準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相当額を加えた価額をもって評価する。

ただし、当該宅地の近傍の土地との均衡上、上記の方法によることが適当でない場合は、この限りでない。

②評価額の算出方法

$$\text{評価額} = (\text{付近の農地価格} + \text{造成費相当額}) \times \text{地積}$$

※付近の農地価格 = 農地の単位当たり評点

造成費相当額 = 農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（総務省通知）

(2) 生産緑地地区内の宅地

①評価の方法

生産緑地地区内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区内に存する農地等の付近の農地等の価額を基準として求めた価額を基準に当該宅地を農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額を加えた価額をもって評価する。

ただし、生産緑地地区外に存する宅地との均衡上、上記の方法によることが適当でない場合は、この限りでない。

②評価額の算出方法

$$\text{評価額} = (\text{付近の農地等の価格} + \text{造成費相当額}) \times \text{地積}$$

※付近の農地等の価格 = 農地等の単位当たり評点

造成費相当額 = 農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（総務省通知）

二. 農地（田及び畑）

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

田・・・農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。

畑・・・農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいう。

1. 評価上の分類

田及び畑（以下、「農地」という。）は、次のように分類し、評価額を求める。

- (1) 市街化区域農地
- (2) 介在農地
- (3) 市街化調整区域農地（以下、「一般農地」という。）
- (4) 生産緑地地区に決定された農地（以下、「生産緑地」という。）
- (5) 勧告遊休農地

2. 市街化区域農地

市街化区域農地とは、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域内の農地で、次に掲げる農地を除いたものをいう。

- ・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
- ・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もしくは都道府県知事の認可も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
- ・古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第 1 号）第 6 条第 1 項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- ・都市緑地法第 12 条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- ・法第 348 条の規定により固定資産税を課されない農地

(1) 評価の方法

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見て、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の評価額を基準として「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」により求めた評価額から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」という）を控除して求めた単位（1㎡）当たりの評価額に地積を乗じて求める。

(2) 評価額の算出方法

①市街地宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{路線価格 (原則正面のみ)} \times \text{奥行価格補正} \times \text{形状補正} \\ \times \text{その他の補正} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

②その他の宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{標準宅地価格} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \\ \times \text{その他の補正} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

(3) 造成費

造成費とは、市街化区域農地が宅地に転用されるときの場合において、宅地造成に通常必要とされる造成費をいう。造成費の額等については、総務省自治税務局資産評価室長より示された通知を適用する。

(4) 田園住居地域内市街化区域農地

市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のものを田園住居地域内市街化区域農地というが、田園住居地域内市街化区域農地の評価は上記(2)によって求めた価額に、当該土地の地積に応じて、下記の「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評価額を算出する。

田園住居地域内市街化区域農地補正率表（評価基準別表第2の2）

地積	補正率
300 m ² 未満	1.00
300 m ² 以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$
	地積

3. 介在農地

農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地等への転用の許可を受けた農地をいう。

(1) 評価の方法

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見て、当該介在農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」により求めた価額から介在農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費を控除して求めた単位（1 m²）当たりの価額に地積を乗じて求める。

(2) 評価額の算出方法

①市街地宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{路線価格} \times \text{奥行価格補正} \times \text{形状補正} \times \text{その他の補正} \\ - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

②その他の宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{標準宅地価格} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \\ \times \text{その他の補正} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

4. 一般農地

市街化調整区域に存する農地のうち、勧告遊休農地を除いたものをいう。

(1) 評価の方法

一般農地は、各筆の農地について単位（1㎡）当たりの評点を付設し※、当該評点に地積を乗じて価額を求める。

$$\begin{aligned} & \text{※各筆の農地の単位（1㎡）当たり評点数} \\ & = \text{標準田（畑）の単位当たり評点数} \times \text{比準割合} \end{aligned}$$

(2) 評価額の算出方法

$$\text{評価額} = \text{単位当たり評点} \times \text{地積}$$

5. 生産緑地

生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区の区域内に存する土地をいう。また、同法第10条の2の規定により指定された特定生産緑地についても、同様の取り扱いを継続するものとする。

(1) 評価の方法

生産緑地は、各筆の農地について単位（1㎡）当たりの評点を付設し※、当該評点に地積を乗じて価額を求める。

※ 一般農地参照

(2) 評価額の算出方法

$$\text{評価額} = \text{単位当たり評点} \times \text{地積}$$

6. 勧告遊休農地

農地法第36条第1項の規定に基づき、農地中間管理機構による農地中間管理権の取得に関する協議の勧告を農業委員会が行った遊休農地をいう。

(1) 評価の方法

勧告遊休農地の評価額は、上記4.の一般農地の評価によって求めた各筆の農地の価額を、農地の限界収益修正率(0.55)で除することにより、その価額を求める。

(2) 評価額の算出方法

$$\text{評価額} = \text{一般農地価額} \div 0.55 \text{ (限界収益修正率)}$$

限界収益修正率とは、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をいう。また、勧告遊休農地の評価方法は農業振興地域に限るものとする。

三. 山 林

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

1. 評価上の分類

- (1) 一般山林
- (2) 介在山林

2. 一般山林

一般山林とは、介在山林以外の山林をさす。

(1) 評価の方法

一般山林は、各筆の山林について単位（1㎡）当たりの評点を付設し※、当該評点到地積を乗じて価額を求める。

$$\begin{aligned} \text{※ 各筆の山林の単位（1㎡）当たり評点数} \\ &= \text{標準山林の単位当たり評点数} \times \text{比準割合} \end{aligned}$$

(2) 評価額の算出方法

$$\text{評価額} = \text{単位当たり評点} \times \text{地積}$$

3. 介在山林

介在山林とは、宅地や農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林をさす。

(1) 評価の方法

当該介在山林と状況が類似する宅地の価額を基準として「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」により求めた価額に地積を乗じて求める。

(2) 評価額の算出方法

① 市街地宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{路線価格} \times \text{奥行価格補正} \times \text{形状補正} \times \text{その他の補正} \\ \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

② その他の宅地評価法

$$\text{評価額} = (\text{標準宅地価格} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \\ \times \text{その他の補正} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

四. 池 沼

かんがい用水でない水の貯溜池をいう。

1. 評価の方法

池沼の評価は、当該池沼の位置、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方法による。

2. 評価額の算出方法

(1) 比準地が宅地の場合

$$\text{評価額} = \text{比準宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各種補正率} \\ \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

(2) 比準地が市街化区域農地の場合

$$\text{評価額} = (\text{比準農地の類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

(3) 比準地が介在山林の場合

$$\text{評価額} = (\text{比準山林の類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

(4) 比準地が市街化調整区域内宅地の場合

$$\text{評価額} = \text{類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各グループ別比準割合} \\ \times \text{比準割合} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \times \text{各種補正率} \times \text{地積}$$

(5) 比準地が市街化調整区域内雑種地の場合

$$\text{評価額} = \text{類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各グループ別比準割合} \\ \times \text{比準割合} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \times \text{各種補正率} \times \text{地積}$$

(6) 比準地が市街化調整区域内の農地で農地の中にある場合

$$\text{評価額} = \text{付近の農地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{地積}$$

(7) 比準地が市街化調整区域内の山林で山林の中にある場合

$$\text{評価額} = \text{付近の山林の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{地積}$$

五. 牧 場

畜獣を放牧する土地をいう。

1. 評価の方法

牧場の評価は、当該牧場の位置、土性、形状等を考慮し、付近土地の価額に比準してその価額を求める方法による。

2. 評価額の算出方法

(1) 比準地が宅地の場合

$$\text{評価額} = \text{比準宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各種補正率} \\ \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

(2) 比準地が市街化区域農地の場合

$$\text{評価額} = (\text{比準農地の類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

(3) 比準地が介在山林の場合

$$\text{評価額} = (\text{比準山林の類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

(4) 比準地が市街化調整区域内宅地の場合

$$\text{評価額} = \text{類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各グループ別比準割合} \\ \times \text{比準割合} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \times \text{各種補正率} \times \text{地積}$$

(5) 比準地が市街化調整区域内雑種地の場合

$$\text{評価額} = \text{類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各グループ別比準割合} \times \text{比準割合} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状補正} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{地積}$$

(6) 比準地が市街化調整区域内の農地で農地の中にある場合

$$\text{評価額} = \text{付近の農地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{地積}$$

(7) 比準地が市街化調整区域内の山林で山林の中にある場合

$$\text{評価額} = \text{付近の山林の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{地積}$$

六. 原 野

耕作の方法によらないで、雑草、かんぼく類の生育する土地をいう。

1. 評価の方法

原野の評価は、当該原野の位置、その利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法による。

2. 評価額の算出方法

(1) 比準地が宅地の場合

$$\text{評価額} = \text{比準宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \times \text{各種補正率} \\ \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

(2) 比準地が市街化区域農地の場合

$$\text{評価額} = (\text{比準農地の類似する宅地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} \\ \times \text{各種補正率} \times \text{比準割合} - \text{造成費}) \times \text{地積}$$

- (3) 比準地が介在山林の場合
 評価額 = (比準山林の類似する宅地の単位 (1 m²) 当たりの価額
 × 各種補正率 × 比準割合 - 造成費) × 地積
- (4) 比準地が市街化調整区域内宅地の場合
 評価額 = 類似する宅地の単位 (1 m²) 当たりの価額 × 各グループ別比準割合
 × 比準割合 × 奥行による比準割合 × 形状補正 × 各種補正率 × 地積
- (5) 比準地が市街化調整区域内雑種地の場合
 評価額 = 類似する宅地の単位 (1 m²) 当たりの価額 × 各グループ別比準割合
 × 比準割合 × 奥行による比準割合 × 形状補正 × 各種補正率 × 地積
- (6) 比準地が市街化調整区域内の農地で農地の中にある場合
 評価額 = 付近の農地の単位 (1 m²) 当たりの価額 × 地積
- (7) 比準地が市街化調整区域内の山林で山林の中にある場合
 評価額 = 付近の山林の単位 (1 m²) 当たりの価額 × 地積

七. 雑種地

以上の一～六のいずれにも該当しない土地をいう。(例：ゴルフ場、鉄軌道用地、袋地、道路、公衆用道路、駐車場、遊園地、学校用地、ゲートボール場、ごみ置場、墓地、境内地、用悪水路、その他雑種地)

1. 雑種地の分類

雑種地は、その現況が宅地に類似しているものから原野的なものに至るまで、その種目は多岐にわたるため、その利用状況に応じ次によって分類する。

(1) ゴルフ場の用に供する土地

「ゴルフ場」とは、ホール数が9ホール以上あり、かつ、コースの総延長をホール数で除して得た数値がおおむね150m以上の施設をいう。

この場合において、クラブハウス等の家屋があるときは、その部分を区分して宅地とする。

(2) 鉄軌道用地

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
 （鉄軌道用地とすべきもの）

- 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、検車洗淨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

(鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道とすべきもの)

- ④ 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。以下同じ。）の敷地である鉄軌道用地（⑤に該当するものを除く。）
- ⑤ 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
- ⑥ 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（④に該当するものを除く。）

(3) その他の雑種地

ゴルフ場及び鉄軌道用地を除くすべての雑種地をいう。

2. ゴルフ場

(1) 評価の方法

当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮して、その価額を求める方法による。

この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場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格若しくは造成費が不明のときは、付近の土地の価額、最近における造成費から評定した価額によるものとする。

(2) 評価額の算出方法

①取得価額の算定

(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

最近時に取得したゴルフ場用地など、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用地の取得価額は、実際の取得に要した費用の額を基準に算定する。

$$\text{評価額} = (\text{単位 (1 m}^2\text{) 当たりの取得価額} + \text{単位当たりの造成費}) \\ \times \text{位置、利用状況等による補正} \times \text{地積}$$

(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

用地取得後、価額事情に変動があるか取得に要した費用が不明のため、取得に要した費用の額を用いて取得価額を算定することができないゴルフ場用地の取得価額は、付近の土地の価額から評定した価額によって算定する。

$$\text{評価額} = (\text{付近の土地の単位 (1 m}^2\text{) 当たりの価額} + \text{最近における単位当} \\ \text{たりの造成費}) \times \text{位置、利用状況等による補正} \times \text{地積}$$

(3) 具体的な評価額の算出方法

A. 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である。（②において同じ）

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

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格等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて得た額。

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

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、次の算式により算定した額。

$$\left(\begin{array}{c} \text{ゴルフ場の近傍の} \\ \text{宅地の評価額 (㎡} \\ \text{当たり)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{地積} \\ \times \\ \text{割合} \\ \text{50/100} \end{array} - \begin{array}{c} \text{同一規模} \\ \text{の山林の} \\ \text{宅地造成} \\ \text{に係る造} \\ \text{成費} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{宅地} \\ \text{の比} \\ \text{準割合} \end{array} + \begin{array}{c} \text{ゴルフ場のコース} \\ \text{に係る造成費} \\ \times \\ \text{宅地の評価割合} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{位置、利} \\ \text{用状況等} \\ \text{による補} \\ \text{正} \end{array}$$

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

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費を参考として市町村において求めた額（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。

C. 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。

3. 鉄軌道用地

(1) 評価の方法

①鉄軌道用地の評価は、②に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の評価額を地目別にまとめ、地目別の側面長割合により単位（1㎡）当たりの価額を求め、その価額の3分の1の価額に地積を乗じて求める。

②鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の(ア)から(ウ)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」（表1）に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は一に定める方法によるものとする。

(ア)複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

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

b 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

c 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（aに該当するものを除く。）

(イ)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。

- a 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。
 - b 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。
 - (a) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分）で床面積が10平方メートル以下のもの
 - (b) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分
 - c 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。
- (ウ) 複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次の a の評価単位ごとに行い、b 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、c によりそれぞれの地積に対応する価格を算出し、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。

a 評価単位

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

b 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあつては床面積、建物以外にあつてはその面積を用いて行うものとする。ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

c 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

- (a) 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。
- (b) 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。

表1 小規模な鉄道施設を有する建物（評価基準別表 第7の3）

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

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

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

(2) 評価額の算出方法

① 鉄軌道用地

評価額 = 鉄軌道用地に沿接する土地の単位（1 m²）当たりの価額 × 1 / 3 × 地積

② 複合利用鉄軌道用地

床面積等の割合で地積をあん分

評価額 = （沿接する土地の価額 × 1 / 3 × 相当地積） +

（附近の土地の価額 × その他の補正 × 相当地積）

4. その他の雑種地

(1) 評価の方法

その他の雑種地の評価は、当該雑種地の位置、形状、利用状況等を考慮して付近の土地の価額に比準して求める方法による。

又、市街化区域内の雑種地については宅地比準とし、市街化調整区域内の雑種地についてはグループ別比準割合を考慮して評価する。

(2) 評価額の算出方法

① 比準地が宅地の場合

評価額 = 比準宅地の単位（1 m²）当たりの価額 × 各種補正率 × 比準割合 × 地積

② 比準地が市街化調整区域内の場合

評価額 = 類似する宅地の単位（1 m²）当たりの価額 ×

グループ別比準割合 × 各種補正率 × 地積
※各種補正率・比準割合・グループ別比準割合についてはIV. 別表参照

III. 画地計算法

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

市街地宅地評価法における宅地の評価は、「路線価の付設」と、これに基づいて各画地の評点を算出する「画地計算法の適用」の二段階に分けられる。

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

1. 画地計算法の原則

- ①画地の1平方メートル当たり評点及び画地の総評点の単位は、1点であること。
- ②無道路地の特例（通路開設補正及び無道路地補正）を除き、路線に接するすべての画地にあつては、奥行価格補正率及び該当条件のある場合には、原則として、すべての補正（側方路線影響加算、二方路線影響加算等）を適用するものであること。
- ③画地計算におけるすべての連乗式については、その連乗の順序を変えても差し支えないものであること。

2. 画地の認定

(1) 画地認定の原則

画地の認定は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。

ただし、地形及び実際の利用状況等から見て一体をなしている部分の宅地は、筆界の如何にかかわらず一画地とする。一体をなしていると認められるものとしては、次のようなものが考えられる。

1. 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：ビル用地）
2. 隣接する二筆以上の宅地について、筆ごとに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：納屋や離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地）
3. 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合（例：広い工場用地、別荘地）
4. 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合（例：駐車場、ガスタンク敷地）

5. 一筆の宅地について、一体として利用されている場合
(例：一戸建て借家の集団、居宅及び店舗)

(2) 用語の定義

1. 正面路線

一筆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路線価の高い路線をいう。

2. 側方路線

正面路線の側方に接続する路線をいう。また、側方路線の奥行価格補正率の適用に当たっては、正面路線の用途を用いる。

3. 二方路線

正面路線の背面にある路線をいう。また、二方路線の奥行価格補正率の適用に当たっては、正面路線の用途を用いる。

4. 間口

一画地の境界のうち正面路線に接する一辺をいい、道路に接しない画地にあっては、利用上最も影響を受けている道路を正面路線とし、これに最も近くかつ平行する一辺をいう。

5. 奥行

原則として道路に接している部分の中央付近から道路に垂直に画地の一番奥までをいう。

無道路地の場合は、道路から一番近い点までを近い奥行とし、最も遠い点までを奥行とする。

6. 角地

正面と側方に路線がある画地をいう。なお、一路線が曲折することにより形成されている角地は、準角地という。

3. 画地計算法の適用

(1) 単位（1㎡）当たり評価額の算出

市街地宅地評価法を適用する地域に存する宅地及び宅地比準土地に係る画地計算法の計算過程は、下記の順序で連乗により算出する。

その他の宅地評価法を適用するその他地域の宅地及び宅地比準土地の評点数は、状況類似地区内の標準宅地と各筆の宅地の価格に及ぼす影響率を比準割合により求めるものであり、各画地の評点数の付設については画地計算法に準じて下記の順序で連乗のうえ算出する。

①市街地宅地評価法＝路線価価格×奥行価格補正×形状補正×その他の補正×比準割合等
(※)

②その他の宅地評価法＝標準宅地価格×宅地の比準表×形状補正×その他の補正×比準割合
(※)

※地目により乗じる順序が相違する。

※市街地宅地評価法とその他の宅地評価法の土地で画地を構成する場合、原則として間口奥

行等の画地形状については同一の値を使用するが、正面路線等については各々の評価法によるもので評価する。

(2) 補正項目（数字は後掲Ⅳ．別表のコード番号を示す）

- 0 1 奥行価格補正率
- 0 2 宅地の比準表（奥行による比準割合）

《形状補正》

- | | | | | | |
|-----|-----------|---|---|---|-------------------------------------|
| 0 3 | 間口狭小補正 | } | — | } | 間口狭小補正率 ≥ 0.6 |
| 0 4 | 奥行長大補正 | | | | 奥行長大補正率 ≥ 0.6 |
| 0 5 | 不整形地補正(1) | | | | 間口狭小補正率 \times 奥行長大補正率 ≥ 0.6 |
| 0 6 | 不整形地補正(2) | | | | 間口狭小補正率 \times 不整形地補正率 ≥ 0.6 |
- 注：(1)・・蔭地計算による場合
(2)・・蔭地計算によらない場合

《その他の補正》

- 0 7 がけ地補正
- 0 8 高低差補正
- 0 9 横断歩道橋補正
- 1 0 大規模工場用地補正
- 1 1 大規模画地補正
- 1 2 高压線下補正
- 1 3 都市計画予定施設補正（通知等による補正）
- 1 4 地下阻害補正
- 1 5 限定宅地補正
- 1 6 接道義務を満たさない敷地補正
- 1 7 日照阻害補正（通知等による補正）
- 1 8 無道路地補正
- 1 9 通路開設補正
- 2 0 宅地介在山林補正
- 2 1 袋地道路補正
- 2 2 水際線加算補正
- 2 3 道路状況補正
- 2 4 水害地補正
- 2 5 均衡補正
- 3 2 高速道路等の高架があることにより土地の利用に制約がある場合の補正
- 3 5 土砂災害関連法令に係る補正
- 3 6 がけ条例規制地補正
- 3 7 鉄塔敷補正

《比準割合等》

- 2 6 側方路線影響加算
- 2 7 二方路線影響加算
- 2 8 市街化調整区域雑種地等グループ別割合
- 2 9 雑種地等比準割合
- 3 0 市街化区域農地に係る造成費
- 3 1 鉄軌道用地比準割合
- 3 3 保安空地等の比準割合
- 3 4 利用が制約される雑種地の比準割合
- 3 8 田園住居地域内の市街化区域農地に対する補正

4. 補正等の適用

(注)補正として土地補正率適用表を参照のこと

- 奥行価格補正
標準奥行に対してより長い奥行を有する場合又は著しく短い間口の場合は、奥行価格補正率を乗じて評点を求める。
 - 間口狭小補正
間口が狭い土地については、間口距離に対応した補正率を乗じて評点を求める。
 - 奥行長大補正
間口が狭く奥行が長い土地については、奥行距離の間口距離に対応した補正率を乗じて評点を求める。
 - 不整形地補正
不整形の度合いに応じ、想定整形地の蔭地割合を計算で求める方法により又は蔭地割合を計算で求められない場合は用途地区ごとに不整形度を判断する方法により「不整形補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。
- 1 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

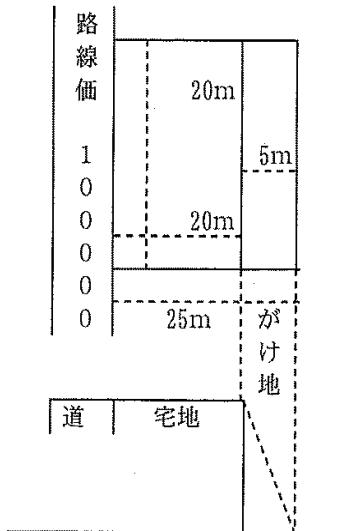
$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

- 2 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用する。
- 3 蔭地割合方式によることができない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、不整形地補正率を定める。
- 4 「その他の宅地評価法」により不整形地補正を適用する場合は、不整形補正率表の普通住宅地区及び家内工業地区の補正率を適用する。

○ がけ地補正

土地の一部にがけ地がある場合は、総地積に対するがけ地部分の地積の割合に応じた「がけ地補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

(普通住宅地区)



$$\begin{aligned} \text{がけ地割合} &= \frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}} = \frac{20\text{m} \times 5\text{m}}{20\text{m} \times 25\text{m}} \\ &= 0.2 - 0.9 \text{ (がけ地補正率)} \end{aligned}$$

$$\text{評点数} = \frac{100,000}{\text{正面路線価}} \times 0.99 \times 0.9$$

奥行価格補正率 がけ地補正率

○ 高低差補正

接面道路との高低差が低いことにより、出入り及び排水の面で一般の画地に比べて著しく支障等がある場合は、接面道路からの高低差に応じた「高低差補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

ただし、当該道路より高い位置にある画地については、低い位置にある画地に比べ、排水等で劣るものでないため、高低差補正は考慮しないものとする。

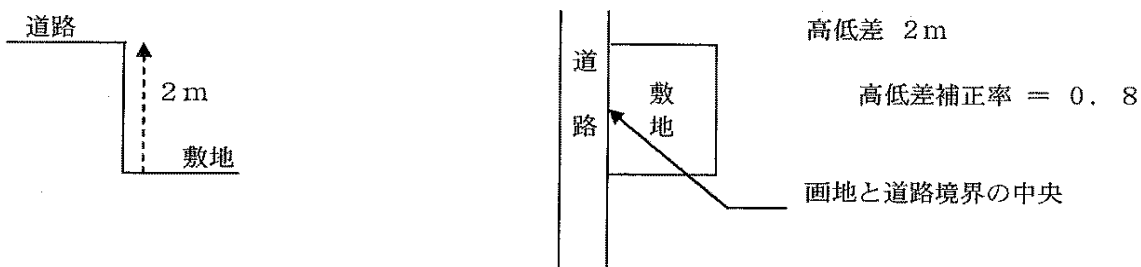
なお、高低差は、正面路線としている接面道路から画地と道路境界の中央をもって計測するものとする。

(適用地目)

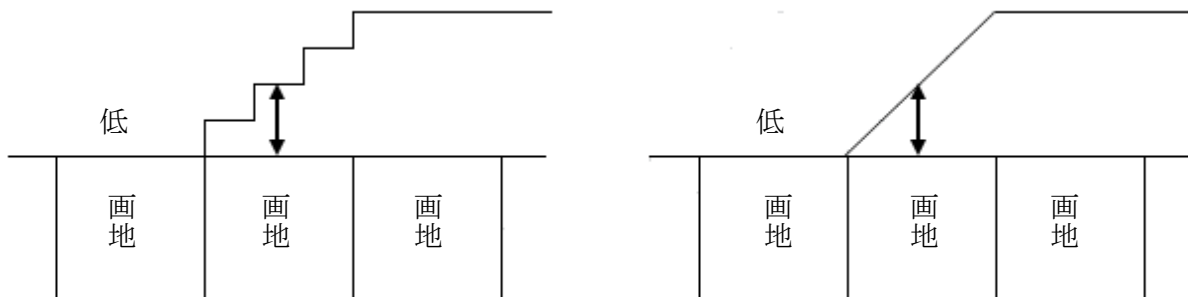
- 1 宅地及び宅地と同等の雑種地 (市街地宅地評価法適用地区)
- 2 宅地及び宅地比準の雑種地 (その他の宅地評価法適用地区)

(根 拠)

不整形補正との均衡を考慮し7割を限度とし、おおむね1mにつき10%の差とした。適用地目については、宅地価格の影響を大きく受ける地目が利用の制約を大きく受けるため、宅地及び宅地と同等の雑種地とする。



※接面道路が傾斜地や階段の場合は、高低差補正の対象となり、測定方法は画地の midpoint から垂線でおろした線と画地の最低位地からの平行線との交差した地点までの距離による。



○ 横断歩道橋補正

歩道橋が設置されているために、接面道路との一体的利用が不便になったり、歩道橋歩行者の視界に入ったりすること等により、土地の利用に制約がある場合は、当該画地の間口に対する歩道橋に接する部分の割合に応じた、「横断歩道橋補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

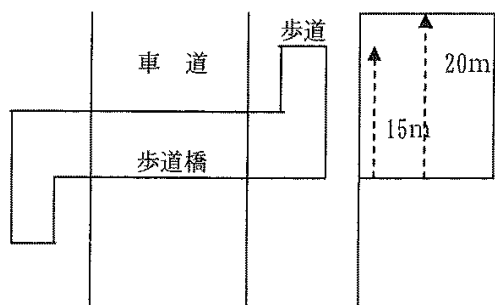
(適用地目)

- 1 宅地及び宅地と同等の雑種地（市街地宅地評価法適用地区）
- 2 宅地及び宅地比準の雑種地（その他の宅地評価法適用地区）

(根 拠)

横断歩道橋補正の比準割合については、7割を限度とし、概ね間口閉鎖距離の割合を2割ごとに5%の差とした。

適用地目については宅地価格の影響を大きく受ける地目が利用の制約を大きく受けるため、宅地及び宅地と同等の雑種地とする。



$$\begin{aligned} \text{間口閉鎖割合} &= \frac{\text{歩道橋に接する部分}}{\text{間口}} \\ &= \frac{15\text{m}}{20\text{m}} = 0.75 \\ \text{横断歩道橋補正率} &= 0.75 \end{aligned}$$

○ 大規模工場用地補正

20万㎡を超える大規模工場用地については、面積に応じた「大規模工場用地補正率表」により求めた補正率を乗じて評点を求める。

(適用用途)

大工場地区

(適用地目)

宅地

○ 大規模画地補正

市街化区域内の普通住宅地区及び併用住宅地区にある大規模宅地等については、標準的な画地に基づく奥行価格補正で減価しきれない分を「大規模画地補正率表」により求めた補正率を乗じて評点を求める。適用補正率（規模格差補正率）は、総合的に見た格差補正を補う形の補正率となっている。ただし、奥行価格補正率で減価しない分を減価させるものであるから、当大規模画地について総合格差率と同等か又は上回る奥行価格補正率が適用されている場合は当補正を適用しない。

（適用用途）

普通住宅地区及び併用住宅地区

（適用地目）

市街化区域内の宅地及び宅地と同等の雑種地

○ 高圧線下補正

高圧線があることにより土地の利用に制約がある場合は、総地積に対する高圧線下部分の割合に応じた「高圧線下補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

○ 都市計画予定施設補正

都市計画予定施設の予定地に定められた宅地等については、当該宅地等の総地積に対する都市計画予定地に定められた部分（潰地）の地積の割合に対応した「都市計画予定施設補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

（適用地目）

市街化区域内の宅地及び宅地比準もしくは宅地と同等の土地

（根 拠）

固定資産評価基準解説に例示された率で適用する。適用地目については、宅地価格の影響を大きく受ける地目が利用の制約を大きく受けるため、宅地及び宅地と同等の雑種地とする。

○ 地下障害補正

地下部分に地下鉄等が存在することにより土地の利用に制約がある場合は、当該宅地等の総面積に対する地下障害部分の割合に応じた「地下障害補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

（適用地目）

1 宅地及び宅地と同等の雑種地（市街地宅地評価法適用地区）

2 宅地（その他の宅地評価法適用地区）

（根 拠）

建築制限があることに伴う土地の利用制限については、都市計画予定施設補正と同様であり、これとの均衡を考慮し補正率は、都市計画予定施設補正と同様とし、建物の建築が不可能な土地については、がけ地補正との均衡から補正率を0.5とする。

適用地目については、宅地価格の影響を大きく受ける地目が利用の制約を大きく受けるため、宅地及び宅地と同等の雑種地とする。

○ 限定宅地補正

市街化調整区域にある宅地で、評価上考慮を要する減価要因のある宅地については、「限定宅地補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

(適用地目)

市街化調整区域内にある宅地

(根 拠)

一身専属性を有する宅地は、譲渡後の建替え等が制限され市場性を損なう可能性があること、及び市街化調整区域内においては原則として用途地域が設定されていないが、船橋市の市街化調整区域内においてもっとも需要の高い用途は住宅であることから、住宅用地への転用が厳しく制限され、かつ住宅用地と比較して明らかに減価の伴う内容のものは限定宅地として補正を行う。

○ 接道義務を満たさない敷地に関する補正

建築基準法第42条第1項の各号、同条第2項に定める道路及び同法第43条2項を適用する道路のいずれにも該当しない道路に沿接する敷地及び道路に沿接する距離が2m未満の敷地については、「接道義務を満たさない敷地に関する補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。なお、調整区域において建築許可を得ないで建てられた家屋の敷地について当補正を適用することも差し支えない。

(適用地目)

- 1 宅地及び宅地比準もしくは宅地と同等の土地（市街地宅地評価法適用地区）
- 2 宅地（その他の宅地評価法適用地区）

(根 拠)

建物の敷地は、建築基準法に規定された道路に接していない場合及び道路に沿接する距離が2m未満の場合に建築確認が受けられず（接道義務）、建築物が建てられないために宅地としての効用が減価することになる。

接道義務を満たさない敷地については、均衡補正を適用し、平成17年度まで2割を控除して評価をしてきたが、平成18年度から無道路地の補正割合（市街地宅地評価法では、4割控除+道路までの距離により1割～4割の控除、その他宅地評価法では、4割控除）とのバランス、及び不動産鑑定士等に依頼して、一般宅地と接道義務を満たさない宅地との価格差を調査したところ、2割～4割の価格差が生じたことから、3割の補正率とする。

(参 考)

- 1 第42条第1項各号
 - 1号 道路法による道路（国道、県道、市道）
 - 2号 都市計画法、土地区画整理法等による道路
 - 3号 建築基準法が施行された際から存在する道路
 - 4号 道路法、都市計画法等の法律により事業計画のある道路で、特定行政庁が指定したもの。
 - 5号 位置指定道路
- 2 第42条第2項
幅員が4m未満であるが、一定の条件に合致する道で特定行政庁が指定したもの

は、その中心から2m後退することによって道路とみなす。

3 第43条2項

建築物の周囲に広い空地があるか、これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは道路に2m以上接しなくてもよいという規定。

○ 日照障害補正

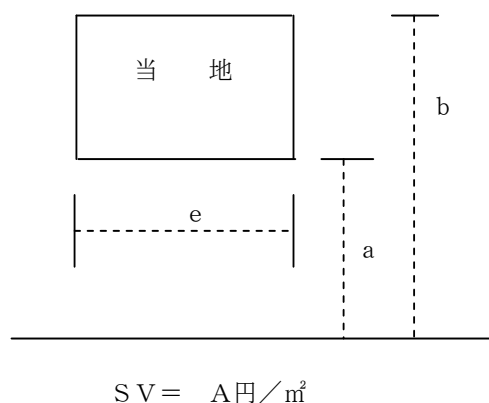
用途地区ごとに、日照障害の原因となっている中高層建築別に日影時間に応じた「日照障害補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求める。

補正率については、日照障害の影響を受ける住宅地区の宅地について、日照障害の原因となる中高層建築物の高さ及び当該建築物により生ずる日影時間を勘案のうえ2割を限度とする補正率を定め、昭和50年10月15日付け自治省税務局固定資産税課長内かんと同様の補正率表を適用する。その後都市計画用途地域の改正を加味する。

○ 無道路地補正

直接道路に接していない土地については、「無道路地補正率」を乗じて評点を求める。

1 市街地宅地評価法



bの奥行価格補正率 = D

aの通路開設補正率 = E

無道路地補正率表 = F

無道路地補正率(G) = $D \times E \times F$

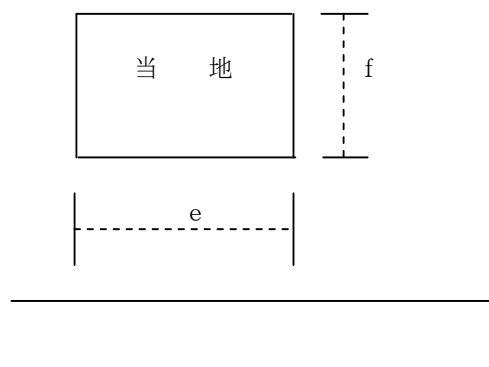
※小数点第4位以下切捨て

当地の評価単価(H) = $A \times \text{形状補正} \times G \times \text{その他の補正}$

当地の評価額 = $H \times \text{地積}$

注：当地が不整形の場合は、想定整形地の間口はe、奥行はb-aとなる。

2 その他の宅地評価法



当地の評価額

= $A \times \text{形状補正} \times \text{奥行} f \text{の宅地の比準割合} \times \text{その他の補正} \times \text{無道路地補正率} \times \text{地積}$

標準宅地の価格 = $A \text{円}/\text{m}^2$

注：当地が不整形地の場合は、想定整形地の間口はe、奥行はfとなる。

- 通路開設補正
無道路地については、「無道路地補正」と併せて「通路開設補正率表」を乗じて評点を求める。使用街路との関係が密接な、市街地宅地評価法で評価している地域に適用する。
- 宅地介在山林補正
市街化区域内で、概ね70%以上宅地に囲まれており、平坦地で一団の土地が1,000㎡未満の山林については、「宅地介在山林補正率」を乗じて評点を求める。補正率については、造成費相当額が6割とし、4割の補正率を乗じて評点数を求める。
- 袋地道路補正
特定の人の利用のみで、「公共の用に供されていない道路（袋地道路）」については、「袋地道路補正率」を乗じて評点を求める。補正率については、平成2年度までの補正率の2分の1に住宅用地の課税標準の特例である6分の1を乗じて12分の1とする。
- 水際線補正
専用埠頭を有する土地については、水深により、埠頭番号に応じた加算率を乗じた評点を加えて評点を求める。
補正率については、埠頭の利用による土地の価値の増加分を近隣市との均衡を考慮し2から3%とする。
- 道路状況補正
標準宅地に沿接する道路の状況と評価対象筆の道路状況を比較し、「道路状況補正率表」より求めた補正率を乗じて評点を求めるものとする。
(適用地区)
その他の宅地評価法適用地区
- 水害地補正
水害の被害（床上浸水）のあった宅地については、次の評価替え年度から3年間は、「水害地補正率表」を乗じて評点を求める。なお、漏水等による浸水は除くものとする。
- 均衡補正
近傍土地との均衡を図る必要があるときは、当該土地に適宜の率を乗じて評点数を求める。
- 側方路線影響加算
正面と側方に路線がある画地（角地）は、「側方路線影響加算率表」による加算率を乗じて評点を求める。
- 二方路線影響加算
正面と裏面の二つの路線に接する画地（二方路線地）は、「二方路線影響加算率表」による加算率を乗じて評点を求める。なお、三方以上の路線に接する画地の計算は、効用に応じて側方路線影響加算法と二方路線影響加算法を組み合わせるものとする。

る。

- 市街化調整区域雑種地等グループ別割合
市街化調整区域に存する雑種地の宅地に対する比準割合は、当該雑種地の位置、利用状況等に応じて「市街化調整区域雑種地等グループ別割合表」によるものとする。
- 雑種地等比準割合表
雑種地・原野・池沼・牧場の地目間の比準割合は、位置・利用状況等を踏まえ「雑種地等比準割合表」によるものとする。なお、市街化区域の雑種地については、通常は宅地並み評価を行うが、相当な造成を必要とするなど評価上考慮を要する場合は20%の減価補正を乗じて評点を求めることができる。
- 市街化区域農地に係る造成費
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」については、総務省通知によるものとする（総務省自治税務局資産評価室長通知）。
- 鉄軌道用地比準割合
鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする（固定資産評価基準第1章第10節）。
- 高速道路等の高架があることにより土地の利用に制約がある場合の補正
高压線以外の建物又は高速道路の地上障害物が当該画地上に存在し、土地の利用に制約を受ける場合、鉄軌道用地の3分の1の比準割合との均衡を考慮し、2分の1の補正率を乗じて評点を求める。
なお、地目の認定は地表部分の現況により認定する。
- 保安空地等の比準割合
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（固定資産評価基準第1章第11節）。
- 利用が制約される雑種地
建物の建築に係る法令上の制限を受けると共に、がけ地や法面等の傾斜地や、極端に狭小な間口や短小な奥行等の带状地、間口、奥行が短く地積が過小で単独では建物建築ができないような状態の土地については、「利用が制約される雑種地の比準割合表」により評点数を求める。
- 土砂災害関連法令に係る補正
 - A 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に対する補正
行為規制はなく、注意喚起に留まることから、5%の減価補正を乗じて評点数を求める。
 - B 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)・急傾斜地崩壊危険区域に対する補正
行為規制を伴い土地価格への影響が明らかであることから、指定された面積割合

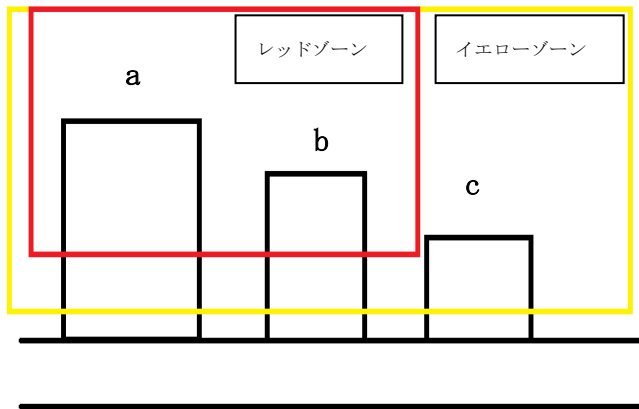
に応じた減価補正を乗じて評点数を求める。

(適用地目)

- 1 宅地及び宅地比準土地（市街地宅地評価法適用地区）
- 2 宅地及び宅地比準土地（その他の宅地評価法適用地区）

(留意点)

- ① 画地単位での適用を原則とする。
- ② 上記 A・B とともに、がけ地補正と併用可(ただし、上記 A・B の併用は不可)。
- ③ 上記 A・B が被る場所では B を優先すること。
- ④ 数%程度の僅少な面積割合であっても、補正適用が望ましい。
- ⑤ 補正の対象となる時期は、区域指定に関する告示日以降にむかえる最初の賦課期日の年からとする。



(適用例)

- 画地 a : レッドゾーン 60%以上の補正率適用
画地 b : レッドゾーン 30%以上 60%未満の補正率適用
画地 c : イエローゾーンの補正率適用

○ がけ条例規制地補正

がけ条例による規制がかかる土地については、「土砂災害関連法令に係る補正率表（特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域）」を準用し、総地積に対する規制部分の地積の割合に応じた補正率を乗じて評点を求める。

がけ地補正との併用は可能であるが、その場合以下のように取り扱う。

- ① がけ部分の割合によってがけ地補正を適用
- ② 平地部分でがけ条例により規制がかかる土地の画地全体に対する割合により、がけ条例規制地補正を適用

規制なし (C)	がけ条例の規制がかかる土地 (B)	がけ地 (A)

全体の土地 (A + B + C) : 太枠線

がけ地補正面積割合 : $\frac{A}{A + B + C}$

がけ条例規制地補正面積割合 : $\frac{B}{A + B + C}$

○ 鉄塔敷補正

鉄塔敷であることにより土地の利用に制約がある場合は、「高圧線下補正率表」の下限である補正率0.5を乗じて評点を求める。

なお、当補正は平成30年度からの適用とし、高圧線下補正及び地下阻害補正との併用は不可とする。

○ 田園住居地域内市街化区域農地補正

都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内に存在する農地の場合、市街化区域農地として評価額を算出後、当該土地の画地地積に応じて「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」の補正率を乗じて評価額を算出する。

○ 比準農地の単位当たりの価格について

「田・畑の昭和38年度評点×年度別の倍率」により求める。
年度別の倍率は次のとおり

地目 年度	S38	S39	S42	S45	S48	S51	S54	S57
田		1.17	1.17	1.23	1.29	1.45	1.64	1.89
畑		1.17	1.17	1.23	1.29	1.39	1.54	1.77
地目 年度	S60	S63	H3	H6	H9	H12	H15	H18
田	2.10	2.18	2.25	2.35	2.42	2.44	2.44	2.44
畑	1.97	2.03	2.12	2.25	2.32	2.34	2.34	2.34
地目 年度	H21	H24	H27	H30	R3	R6		
田	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44		
畑	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34	2.34		

○ 市街化区域農地の造成費について

	昭和47年	昭和48年	昭和51年	昭和54年	昭和57年
田	2,400円/坪	2,400円/坪	5,000円/坪 1,515円/m ²	6,000円/坪 1,818円/m ²	2,300円/m ²
畑	1,400円/坪	1,400円/坪	2,500円/坪 738円/m ²	3,000円/坪 909円/m ²	1,150円/m ²
	昭和60年	平成3年	平成6年	平成9年	平成12年
田	2,400円/m ²	2,400円/m ²	自治省内かんどおり	自治省内かんどおり	自治省内かんどおり
畑	1,200円/m ²	1,200円/m ²	自治省内かんどおり	自治省内かんどおり	自治省内かんどおり
	平成15年	平成18年	平成21年	平成24年	平成27年

田	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり
畑	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり
	平成30年	令和3年	令和6年		
田	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり		
畑	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり	総務省内かんどおり		

※ 一㎡当たりの単価が造成費を下回った場合は、上記造成費の2分の1とする。

IV. 別表

画 : 市街地宅地評価法を適用する地域に適用

そ : その他の宅地評価法を適用する地域に適用

01 画 奥行価格補正率表（評価基準 別表第3 画地計算法 附表1）

区分	地区区分 奥行距離m		高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
			I	II					
1		4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
2	4以上	6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
3	6以上	8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
4	8以上	10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
5	10以上	12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
6	12以上	14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
7	14以上	16未満	0.97	1.00				0.98	0.98
8	16以上	20未満	0.98		0.99	0.99			
9	20以上	24未満	0.99		1.00	1.00			
10	24以上	28未満	1.00			0.97			
11	28以上	32未満			0.98		0.95		

12	32 以上	36 未滿			0.96	0.97	0.93		
13	36 以上	40 未滿			0.94	0.95	0.92		
14	40 以上	44 未滿			0.92	0.93	0.91		
15	44 以上	48 未滿			0.90	0.91	0.90		
16	48 以上	52 未滿		0.99	0.88	0.89	0.89		
17	52 以上	56 未滿		0.98	0.87	0.88	0.88		
18	56 以上	60 未滿		0.97	0.86	0.87	0.87		
19	60 以上	64 未滿		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
20	64 以上	68 未滿		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
21	68 以上	72 未滿		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
22	72 以上	76 未滿	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
23	76 以上	80 未滿	0.98	0.92	0.81	0.82			
24	80 以上	84 未滿	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
25	84 以上	88 未滿	0.96	0.88		0.80			
26	88 以上	92 未滿	0.95	0.86			0.81	0.90	
27	92 以上	96 未滿	0.94	0.84					
28	96 以上	100 未滿	0.92	0.82					
29	100 以上		0.90	0.80			0.80		

02 宅地の比準表（評価基準 別表第4 宅地の比準表 附表1）

区分	項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 28m 以内の場合	奥行が 28m をこえ 36m 以内の場合	奥行が 36m をこえ 48m 以内の場合	奥行が 48m をこえ 64m 以内の場合	奥行が 64m をこえる場合	
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 28m 以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
				奥行が 28m をこえ 36m 以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
				奥行が 36m をこえ 48m 以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
				奥行が 48m をこえ 64m 以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
				奥行が 64m をこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
奥行による比準割合	専用住宅が相当連たんしているとき（集団地区）	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 28m 以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	
				奥行が 28m をこえ 36m 以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	
				奥行が 36m をこえ 48m 以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	
				奥行が 48m をこえる場合	1.18	1.12	1.06	1.00	
奥行による比準割合	家屋の連たん度が低いとき（村落地区）	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 36m 以内の場合	1.00	0.95			
				奥行が 36m をこえる場合	1.05	1.00			

03 間口狭小補正率表

間口距離	2 未満	2 以上 4 未満	4 以上 6 未満	6 以上 8 未満
補正率	0.90	0.93	0.96	0.98
コード	01	02	03	04

04 奥行長大補正率表

奥行距離 — 間口距離	4 以上 7 未満	7 以上 10 未満	10 以上
補正率	0.98	0.95	0.90
コード	01	02	03

03 画 間口狭小補正率表（評価基準 別表第3 画地計算法 附表5）

区分	地区区分 間口距離m	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
		I	II					
1	4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
2	4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
3	6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
4	8以上 10未満	0.95	1.00		1.00	1.00	0.95	0.95
5	10以上 16未満	0.97					1.00	0.97
6	16以上 22未満	0.98					1.00	0.98
7	22以上 28未満	0.99					1.00	0.99
8	28以上	1.00					1.00	1.00

04 画 奥行長大補正率表（評価基準 別表第3 画地計算法 附表6）

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

05 画 不整形地補正率表（1）（評価基準 別表第3 画地計算法 附表4）

コード	地区区分 不整形割合	高度商業地区（I・II）、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区 (その他の宅地評価法地区)
01	10%未満	1.00	1.00
02	20%未満	0.98	0.96
03	30%未満	0.96	0.92
04	40%未満	0.92	0.88
05	50%未満	0.87	0.82
06	60%未満	0.80	0.72
07	60%以上	0.70	0.60

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

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

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

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

06 画 ぞ 不整形地補正率表(2) (評価基準 別表第3 画地計算法 附表4)

コード	地区区分 不整形度	高度商業地区(I・II)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区 (その他の宅地評価法地区)
		01	普通
02	やや不整形	0.95	0.90
03	不整形	0.85	0.80
04	相当に不整形	0.80	0.70
05	極端に不整形	0.70	0.60

07 画 ぞ がけ地補正率表(評価基準 別表第3 画地計算法 附表7)

がけ地地積 総地積	0.10以上 0.20未満	0.20以上 0.30未満	0.30以上 0.40未満	0.40以上 0.50未満	0.50以上 0.60未満	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55
コード	01	02	03	04	05	06	07	08	09

08 画 ぞ 高低差補正率表

接面道路と宅地 等との高低差	-1.0m未満	-1.0m以上 -1.5m未満	-1.5m以上 -2.0m未満	-2.0m以上- 3.0m未満	-3.0m以上
補正率	1.00	0.95	0.90	0.80	0.70
コード	01	02	03	04	05

09 画 ぞ 横断歩道橋補正率表

間口閉鎖距離 間口距離	0.1未満	0.1以上 0.3未満	0.3以上 0.5未満	0.5以上 0.7未満	0.7以上 0.8未満	0.8以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70
コード	01	02	03	04	05	06

10 画 大規模工場用補正率表（評価基準 別表第7の4 準用）

コード	地 積		規模格差補正率
		200,000 m ²	1.00
0 1	200,000 m ² 超	250,000 m ² 以下	0.98
0 2	250,000 m ² 超	300,000 m ² 以下	0.96
0 3	300,000 m ² 超	400,000 m ² 以下	0.94
0 4	400,000 m ² 超	500,000 m ² 以下	0.92
0 5	500,000 m ² 超	600,000 m ² 以下	0.90
0 6	600,000 m ² 超	700,000 m ² 以下	0.89
0 7	700,000 m ² 超	800,000 m ² 以下	0.88
0 8	800,000 m ² 超	900,000 m ² 以下	0.87
0 9	900,000 m ² 超	1,000,000 m ² 以下	0.86
1 0	1,000,000 m ² 超	1,200,000 m ² 以下	0.85
1 1	1,200,000 m ² 超	1,400,000 m ² 以下	0.84
1 2	1,400,000 m ² 超	1,600,000 m ² 以下	0.83
1 3	1,600,000 m ² 超	1,800,000 m ² 以下	0.82
1 4	1,800,000 m ² 超	2,000,000 m ² 以下	0.81
1 5	2,000,000 m ² 超		0.80

11 画 大規模画地補正率表

コード	地 積		規模格差補正率	奥行価格補正率	総合格差率
0 1	5,000 m ² 以上	6,000 m ² 未満	0.83	0.84	0.70
0 2	6,000 m ² 以上	7,000 m ² 未満	0.81	0.83	0.67
0 3	7,000 m ² 以上	8,000 m ² 未満	0.79	0.82	0.65
0 4	8,000 m ² 以上	10,000 m ² 未満	0.78	0.81	0.63
0 5	10,000 m ² 以上	15,000 m ² 未満	0.76	0.80	0.61
0 6	15,000 m ² 以上	20,000 m ² 未満	0.73	0.80	0.58
0 7	20,000 m ² 以上	30,000 m ² 未満	0.69	0.80	0.55
0 8	30,000 m ² 以上		0.68	0.80	0.54

※奥行価格補正率は、奥行価格補正率表による

※奥行価格補正率×規模格差補正率＝総合格差率（面積に対して、総合的に見て望ましい補正率）となる

※大規模画地補正率として適用する補正率は、規模格差補正率である

12 画 ㇿ 高压線下補正率表

高压線下地積 総地積	0.10 以上 0.20 未満	0.20 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.50 未満	0.50 以上 0.60 未満	0.60 以上 0.70 未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70
コード	01	02	03	04	05	06

高压線下地積 総地積	0.70 以上 0.80 未満	0.80 以上 0.90 未満	0.90 以上 0.95 未満	0.95 以上	0.10 未満
補正率	0.65	0.60	0.55	0.50	1.00
コード	07	08	09	10	11

13 画 都市計画予定施設補正率表

漬地地積 総地積	30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	0.90	0.80	0.70
コード	31(01)	32(02)	33(03)

14 画 ㇿ 地下阻害補正率表

阻害地積 総地積	30%未満	30%以上 60%未満	60%以上	建築が不可能 な土地
補正率	0.90	0.80	0.70	0.50
コード	01	02	03	04

15 ㇿ 限定宅地補正率表

コード	評価上考慮を 要しない宅地	考慮を要する宅地 (一身専属性)	考慮を要する宅地 (用途限定)
補正率	1.00	0.85	0.80
コード	01	02	03

16 画 ㇿ 接道義務を満たさない敷地に関する補正率表

地区区分	全地区
補正率	0.70
コード	01

17 画 ㇿ 日照障害補正率表（旧自治省内かん）

地域	日照障害の原因 となっている中 高層の建築物	測定地点	左の地点における冬至 日の真太陽時による午 前8時から午後4時ま での間の日影時間	補正率	コード	改正後 用途地域
第一種 住居専 用地域	軒の高さが7m を越える建築物 又は、地階を除 く階数が3以上 の建築物	障害を受けている画地の 中心点における左の建築 物の平均地盤面から1.5 mの高さの地点	4時間以上	0.90	01	第一種低層 住居専用
			6時間以上	0.80	02	
第二種 住居専 用地域	高さが10mを越 える建築物	障害を受けている画地の 中心点における左の建築 物の平均地盤面から4m の高さの地点	4時間以上	0.90	03	第一種中高層 第二種中高層
			6時間以上	0.80	04	
上記以 外の地 域			5時間以上	0.90	05	上記以外の 地域
			7.5時間以上	0.80	06	

18 画 ㇿ 無道路地補正率表（評価基準 別表第3 画地計算法 7（2））

地区区分	全地区
補正率	0.60
コード	01

19 画 通路開設補正率表（評価基準 別表第3 画地計算法 附表9）

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
コード	01	02	03	04

20 画 宅地介在山林補正率表

地区区分	全地区
補正率	0.40

21 画 ㇿ 袋地道路補正率表

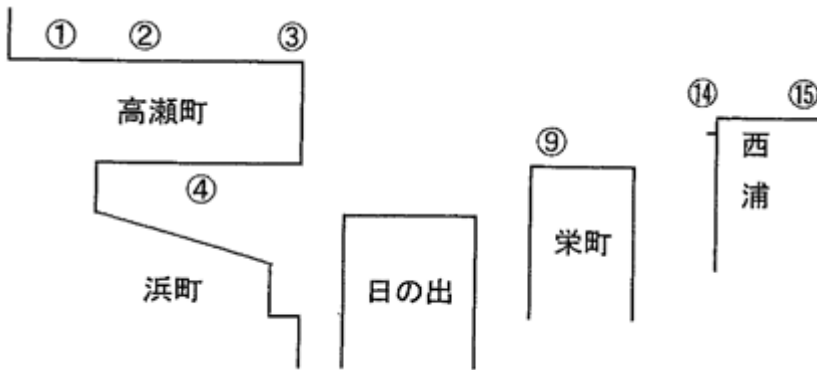
地区区分	全地区
補正率	1/12
コード	01

22 画 水際線加算率表

埠頭NO	加算率	埠頭NO	加算率	埠頭NO	加算率
1	0.03	7	—	13	—
2	0.03	8	—	14	0.02
3	0.03	9	0.02	15	0.02
4	0.03	10	—		
5	—	11	—		
6	—	12	—		

水深 4.5m以上 10m未満・・・加算率 2%
 10m以上・・・加算率 3%

水際線加算埠頭位置図



23 そ 道路状況補正率表

標準宅地に沿設する道路状況に対する比較	やや劣る	劣る	相当に劣る
補正率	0.95	0.90	0.80
コード	01	02	03

24 画 そ 水害地補正率表

区分	水害
補正率	0.90
コード	01

25 画 そ 均衡補正率表

区分	全地域
補正率	適宜の率

26 画 側方路線影響加算率表

(評価基準 別表第3 画地計算法 附表2)

区分	地区区分	加算率	
		角地	準角地
1	高度商業地区(IⅡ) 繁華街地区	0.10	0.05
2	普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
3	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	0.02
4	大工場地区	0.02	0.01

27 画 二方路線影響加算率表

(評価基準 別表第3 画地計算法 附表3)

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

28 そ 市街化調整区域雑種地等グループ別割合表

(町丁に含まれる市街化区域は対象外)

グループ番号	該当する町丁目	比準割合 %
①	小室町、小野田町、車方町、鈴身町、豊富町、大神保町	35.0
②	神保町、金堀町、楠が山町、大穴北5~7丁目、八木が谷町 八木が谷2~5丁目、高野台4・5丁目	35.0
③	古和釜町、坪井町、松が丘5丁目、坪井西2丁目	40.0
④	大穴北2~4丁目、大穴北8丁目、松が丘2丁目 大穴南2~5丁目	45.0
⑤	二和東1~5丁目、三咲1丁目 大穴町、三咲町、南三咲4丁目	45.0
⑥	三咲3~9丁目、大穴北1丁目、みやぎ台1~4丁目	45.0
⑦	夏見1・5・7丁目、市場2・5丁目、東町、米ヶ崎町、 飯山満町1・2丁目、駿河台1・2丁目	45.0
⑧	夏見台2・4丁目、夏見町2丁目、金杉町、 金杉1・8・9丁目、高根町、新高根1・2丁目	45.0
⑨	金杉2~4丁目、夏見台6丁目、馬込町、旭町1丁目、 旭町3~6丁目	40.0
⑩	藤原3~8丁目	40.0
⑪	二和西2~6丁目	45.0

29 画 雑種地等比準割合表

市街化区域

地目 比準地目	雑種地等			
	雑種地	原野	池沼	牧場
田	0.80	0.60	0.20	0.70
畑	0.80	0.60	0.20	0.70
宅地	1.00 (0.80)	0.60	0.20	0.70

市街化調整区域

比準地目	原野	池沼	牧場
雑種地	0.750	0.250	0.875

30 画 令和3年度 市街化区域農地造成費（田・畑）（総務省通知）

区分	盛土の高さ	造成費	令和6年度	区分	盛土の高さ	造成費	令和6年度
1	30 cm	3,000 円/m ²		4	100 cm	9,100 円/m ²	
2	50 cm	4,300 円/m ²		5	150 cm	13,100 円/m ²	田に適用
3	70 cm	6,100 円/m ²	畑に適用	6	200 cm	17,700 円/m ²	
				7	傾斜地	8,900 円/m ²	

31 画 そ 鉄軌道用地の比準割合表（評価基準第10節三）

区 分	割合
沿接土地の側面長	1/3

32 画 そ 高速道路等の高架があることにより土地の利用に制約がある場合の補正率表

地区区分	全地区
補正率	0.50
コード	50

33 画 そ 保安空地等の比準割合表（評価基準第11節四）

区 分	割合
附近の類似の土地	1/2
コード	01

34 画 そ 利用が制約される雑種地の比準割合表

区 分	割合
近傍路線価	1/10
コード	01

35 画 そ 土砂災害関連法令に係る補正率表

潰地地積 総地積	警戒区域指定区域 (イエローゾーン一律)	特別警戒区域（レッドゾーン） 急傾斜地崩壊危険区域		
		30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	0.95	0.90	0.80	0.70
コード	01	02	03	04

36 画 ぞ がけ条例規制地補正率表

規制地積 総地積	30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	0.90	0.80	0.70
コード	02	03	04

37 画 ぞ 鉄塔敷補正率表

地区区分	全地区
補正率	0.50
コード	10

38 画 田園住居地域内市街化区域農地補正率表（評価基準別表第2の2）

地積	補正率
300 m ² 未満	1.00
300 m ² 以上	$\frac{\text{地積} \times 0.50 + 150}{\text{地積}}$

附 則

この要領は、平成30年3月30日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年3月29日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年3月31日から施行する。

附 則

この要領は、令和4年3月31日から施行する。

附 則

この要領は、令和6年3月29日から施行する。