

令和6基準年度

半田市固定資産(土地)評価実務要領

半田市総務部税務課

半田市固定資産（土地）評価実務要領

目 次

第1章 総 則	1
第1節 土地の評価	1
I 土地の評価	1
II 評価の対象	1
III 現況による評価	1
第2節 地目の認定	2
I 地目の種類	2
II 地目認定の基本	2
1 認定の時期	2
2 現況主義等	2
3 認定の単位	2
4 地目別の認定基準	2
(1) 宅地	2
(2) 農地（田及び畑）	2
(3) 山林	3
(4) 鉱泉地	3
(5) 池沼	3
(6) 牧場	3
(7) 原野	3
(8) 雑種地	3
第3節 地積の認定	4
第4節 価格	5
I 価格	5
II 価格の据置制度	5
III 据置年度における土地の価格の特例（下落修正）	5
第2章 地目別評価法	6
第1節 宅 地	6
I 評価方法の概要	6
1 市街地宅地評価法	6
2 その他の宅地評価法	6

II	市街地宅地評価法	8
1	用途地区の区分	8
	(1) 意義及び目的	8
	(2) 用途地区の区分	8
2	状況類似地域の区分	9
3	主要な街路の選定	9
4	標準宅地（基準宅地を含む。以下同様とする。）の選定	9
	(1) 意義及び目的	9
	(2) 標準宅地の選定	9
5	標準宅地の適正な時価の評定	9
	(1) 価格調査基準日	9
	(2) 価格の評定	9
	① 地価公示地	9
	② 県基準地	9
	③ 鑑定評価地	9
6	主要な街路の路線価の付設	10
7	その他の街路の路線価の付設	10
8	各筆の評点数の付設	10
	(1) 画地の認定	10
	① 画地認定の原則	10
	② 画地認定の例外	10
	③ 宅地以外の土地の画地認定	11
	(2) 主な用語の意義	15
	① 間口	15
	② 間口距離	15
	③ 奥行	15
	④ 標準画地	18
	⑤ 普通地	18
	⑥ 不整形地	18
	⑦ 無道路地	18
	⑧ 角地等	18
	⑨ 二方路線地	19
	⑩ 三方路線地	20
	⑪ 四方路線地	20
	⑫ 正面路線	21
	⑬ 側方路線	25
	⑭ 裏路線	26
	⑮ かけ地等	28
	(3) 画地計算の種類と適用区分	29

① 画地計算法の種類	29
② 画地計算の適用区分	29
③ 画地計算法の適用	30
1) 奥行価格補正（奥補）－附表 1-1, 1-2	30
2) 間口狭小補正（間小）－附表 5-1, 5-2	30
3) 奥行長大補正（奥長）－附表 6-1, 6-2	31
4) 側方路線影響加算（側方）－附表 2	31
(ア) 角地	31
(イ) 準角地	32
5) 二方路線影響加算（二方）－附表 3	33
6) 三方路線又は四方路線影響加算	34
7) 不整形地補正（不整形）－附表 4	36
(ア) 不整形地の間口・奥行について	37
(イ) 不整形地補正率の算出	37
(ウ) 想定整形地と蔭地割合の算出事例	38
(エ) 蔭地割合方式によらない場合の不整形度に応じた形状の事例	39
(オ) 不整形地の評点数の算出事例	40
8) 無道路地補正	47
9) がけ地補正（がけ地）－附表 7	47
10) 所要の補正	48
Ⅲ その他の宅地評価法	49
1 状況類似地区区分	49
(1) 道路条件	49
(2) 接近条件	49
(3) 宅地条件	49
2 標準宅地の選定	49
(1) 意義及び目的	49
(2) 標準宅地の選定	49
3 標準宅地の適正な時価の評定	49
(1) 価格調査基準日	49
(2) 価格の評定	49
① 地価公示地	49
② 県基準地	49
③ 鑑定評価地	50
4 標準宅地の評点数の付設	50
5 各筆の評点数の付設	50
Ⅳ 所要の補正	51
1 補正項目	51
2 所要の補正の適用条件	52

(1) 水路補正—附表 9	52
(2) 都市計画施設補正—附表 10	52
(3) 高圧線下補正—附表 11	52
(4) 日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正—附表 12	52
(5) 高低地補正—附表 13	53
(6) 土砂災害補正—附表 14-1, 14-2	53
(7) 急傾斜地の補正—附表 15	53
(8) 建築困難な土地の補正—附表 16	53
(9) 調整区域内宅地補正—附表 17	53
(10) 都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正—附表 18	54
(11) 接面道路補正—附表 19	54
V 農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価	55
1 農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価方法	55
2 農業用施設の範囲	55
VI 生産緑地地区内の宅地の評価	55
第 2 節 田及び畑	56
I 田及び畑の評価方法	56
II 評点数の付設	56
1 評点数の付設の順序	56
2 状況類似地区の区分	56
3 標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。以下同じ。）の選定	56
4 標準田又は標準畑の評点数の付設	56
5 各筆の田又は畑の評点数の付設	57
III 田・畑の比準表	57
別表 1 田の比準表	57
別表 2 畑の比準表	60
IV 介在田・畑の評価	62
1 市街化区域	62
2 市街化調整区域	62
V 市街化区域農地の評価	62
VI 生産緑地地区内の農地の評価	63
1 生産緑地地区内の土地の地目認定及び評価方法	63
2 要件の欠如	63
VII 勧告遊休農地の評価	63
VIII 農作物栽培高度化施設の評価	63

第3節	山林	64
I	山林の評価	64
1	市街化区域内の山林の評価方法	64
2	市街化調整区域内の山林の評価方法	64
3	砂防指定地の評価法	64
第4節	鉱泉地	65
I	鉱泉地の評価	65
第5節	池沼	66
I	池沼の評価	66
1	市街化区域内の池沼の評価方法	66
2	市街化調整区域内の池沼の評価方法	66
(1)	状況類似地区の区分	66
(2)	評点数の付設	66
第6節	牧場	67
I	牧場の評価	67
1	市街化区域内の牧場の評価方法	67
2	市街化調整区域内の牧場の評価方法	67
第7節	原野	68
I	原野の評価	68
1	市街化区域内の原野の評価方法	68
2	市街化調整区域内の原野の評価方法	68
(1)	状況類似地区の区分	68
(2)	評点数の付設	68
第8節	雑種地	69
I	雑種地の分類	69
II	ゴルフ場等用地の評価	69
1	適用範囲	69
2	評価単位	69
3	評価方法の概要	69
4	費用等の算定方法	69
(1)	取得価額の算定方法	69
(2)	造成費の算定方法	70
(3)	位置、利用状況等による補正	70
5	通知によるゴルフ場用地の評価方法	70

(1) 取得に要した費用の額を用いる場合	70
(2) 取得に要した費用の額を用いない場合（(3)以外のゴルフ場）	70
(3) 取得に要した費用の額を用いない場合（市街地近郊のゴルフ場）	70
III 鉄軌道用地の評価	71
1 適用範囲	71
2 評価額の算定方法	71
3 複合利用鉄軌道用地の評価	73
(1) 複合利用建物の範囲	73
(2) 複合利用鉄軌道用地の評価方法	73
① 評価単位	73
② 複合利用鉄軌道用地の地積の按分	73
③ 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	74
IV その他の雑種地の評価	74
1 市街化区域内のその他の雑種地の評価方法	74
2 市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法	74
(1) 農用地区域内のその他の雑種地	74
(2) 農用地区域外のその他の雑種地（平成30年度以降） — 附表20	74
令和6基準年度 各種補正率等附表	75
附表 1-1 奥行価格補正率表（市街地宅地評価法適用区域）	76
附表 1-2 奥行価格補正率表（その他の宅地評価法適用区域）	76
附表 2 側方路線影響加算率表	77
附表 3 二方路線影響加算率表	77
附表 4 不整形地補正率表	77
蔭地割合方式によらない不整形地補正率表	77
附表 5-1 間口狭小補正率表（市街地宅地評価法適用区域）	78
附表 5-2 間口狭小補正率表（その他の宅地評価法適用区域）	78
附表 6-1 奥行長大補正率表（市街地宅地評価法適用区域）	78
附表 6-2 奥行長大補正率表（その他の宅地評価法適用区域）	78
附表 7 がけ地補正率表	79
附表 8 無道路地補正率表	79
附表 8-1 通路開設補正率表	79
附表 9 水路補正率表	79
附表 10 都市計画施設補正率表	79
附表 11 高圧線下補正率表	79
附表 12 日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正率表	80
附表 13 高低地補正率表	80

附表 14-1	土砂災害特別警戒区域補正率表	80
附表 14-2	土砂災害警戒区域補正率表	80
附表 15	急傾斜地危険崩壊区域の補正率表	80
附表 16	建築困難な土地の補正率表	80
附表 17	調整区域内宅地補正率表	81
附表 18	都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正表	81
附表 19	接面道路補正率表	81
附表 20	市街化調整区域内雑種地補正率表	81
附表 21	造成費表	82

附 則		83
-----	--	----

第1章 総則

第1節 土地の評価

I 土地の評価

地方税法（昭和25年法律第226号）第409条に規定する固定資産税（土地）の評価については、地方税法第388条第1項の規定により総務大臣の告示した「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日自治省告示第158号）のほか、この要領により行う。

II 評価の対象

評価の対象は、賦課期日現在における地方税法第348条（非課税客体）の規定に該当する土地を除くすべての土地とする。

III 現況による評価

評価に当たっては、土地の状況を実地調査し、当該土地の賦課期日における現況により行うものとする。

第2節 地目の認定

I 地目の種類

土地の評価は、次に掲げる土地の地目別に、それぞれ以下に定める評価の方法により行う。

- 1 宅地
- 2 農地（田及び畑）
- 3 山林
- 4 鉱泉地
- 5 池沼
- 6 牧場
- 7 原野
- 8 雑種地

II 地目認定の基本

1 認定の時期

地目の認定は、賦課期日である1月1日現在の利用状況によって行う。

2 現況主義等

土地評価上の地目は、各筆の土地について均衡のとれた適正な評価を行うため、登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって行うものとする。

3 認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものとする。

この場合において、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が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。

また、一筆の土地が、相当の規模で二以上の全く別個の用途に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定める。

4 地目別の認定基準

(1) 宅地

建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいう。

建物の敷地のみ限定されず、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、工場敷地内の緑地、建物に付随する庭園、通路、家庭菜園等のように、宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地については、宅地に含まれる。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合、例えば、建物新築の基礎工事に着手している、また、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合はこれを宅地と認定する。

(2) 農地（田及び畑）

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。農地は田と畑に区分する。

「田」とは農耕地で用水を利用して耕作する土地

「畑」とは農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいう。

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。

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、畑と認定する。

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、農地の復元し得ないような状態にある場合には、雑種地とする。

(3) 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。

なお、竹木の生育していない鉦山または岩石山等も山林と認定する。

(4) 鉱泉地

鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。

鉱泉とは、地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス(炭化水素を主成分とする天然ガスを除く。)で、摂氏 25 度以上の温度又は特定の物質を有するものをいう。

(5) 池沼

水の貯溜池をいう。

自然のもの人工のもの別を問わず、堀、養魚池、蓮池、発電所の貯水池、ダム建設による水没地等も池沼と認定する。

(6) 牧場

家畜を放牧する土地をいう。

牧場地域内にある牧草栽培地及び林地、牧舎その他牧畜のために使用する建物等の敷地も牧場と認定する。

(7) 原野

耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地をいう。

平原や丘陵地帯における土地で、農地、山林等のように積極的に利用されているものを除いた土地生産力の乏しい土地で、秣場、蒲生地、草生地、芝地、萱野、野地等も原野と認定する。

(8) 雑種地

(1)～(7)のいずれにも該当しない土地をいう。

遊園地、運動場、ゴルフ場、飛行場、テニスコート、プール、駐車場、資材置場、鉄軌道用地、鉄塔敷地、変電所敷地等がこれに含まれる。

第3節 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、原則として土地登記簿に登記されている地積によるものとし、土地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。ただし次に掲げるものは、それぞれの地積によるものとする。

- 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記されている土地で、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適當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記されていた地積によるものとする。
- イ. 土地区画整理法による土地区画整理事業又は土地改良法による土地改良事業の施行にかかる土地については、法令もしくは規約等の定めるところによって仮換地、一時利用地、その他仮に使用もしくは収益することができる土地の指定があった場合又は土地区画整理法第100条の2の規定によって土地区画整理事業の施行者が管理する土地で当該施行者以外の者が仮に使用するものがある場合においては、原則として仮換地等又は仮使用地にかかる地積による。
- ウ. 土地登記簿に登記されている土地の地積が現況の地積より大きいと認められる場合は、当該土地の地積は現況の地積によることができる。ただし、この場合、測量士等による地積測量図などにより面積が確定できることを必要とする。
- エ. 現況の地積が土地登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ土地登記簿に登記されている地積によることが著しく不適當であると認められる場合、当該土地の地積は現況の地積によることができる。
- オ. 一筆の土地の地目が2以上に分かれる場合の各地積の認定はそれぞれ現況の地積によるものとする。ただし、それぞれ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とする。

第4節 価格

I 価格

価格とは、適正な時価をいう（地方税法第341条第5号）。

この場合における適正な時価とは、正常な条件のもとにおける取引価格、すなわち正常売買価格である。

現実の取引価格は、当事者間の事情等により左右され、正常な条件とは認められない主観的ないし特殊な条件のもとに成立するものが多いが、正常売買価格は、現実の取引価格のうち、このような正常でない部分について、これを除去して得られる価格である。

したがって、正常売買価格は、現実の取引価格と必ずしも同一のものではない。

地上権、地役権等の権利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。

II 価格の据置制度

土地の価格は、原則として基準年度の価格を翌々年度まで据え置くこととされている。

基準年度とは、昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3年度又は3の倍数の年度を経過したごとの年度をいい、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日で、土地の評価替えに当たって、価格を把握するための事務作業の基準日を価格調査基準日という。

なお、地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情、もしくは市町村の廃置分合又は境界変更があり、基準年度の固定資産税の課税標準の基礎となった価格によることが不相当であるか又は当該市町村を通じて固定資産税の課税上著しく均衡を失すると市町村長が認める場合においては、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格で土地課税台帳等又は家屋課税台帳等に登録されたものとする。

III 据置年度における土地の価格の特例（下落修正）

土地の価格は、原則として基準年度の価格を3年間据え置くこととされているが、地価の下落局面においては、市町村長の判断により、簡易な方法で価格を修正することができる（地方税法附則第17条の2）。

第2章 地目別評価法

第1節 宅地

I 評価方法の概要

各筆の宅地の評点数は宅地の状況に応じ、

ア. 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（路線価方式）」

イ. 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（単価方式）」

を用いて評価するものとする。

また特に、旧来より市街地を形成していた地域の中で、道路幅員が狭小などにより、「市街地宅地評価法（路線価方式）」になじまない地域にあっては、「その他の宅地評価法（単価方式）」を用いて評価することができる。

1 市街地宅地評価法

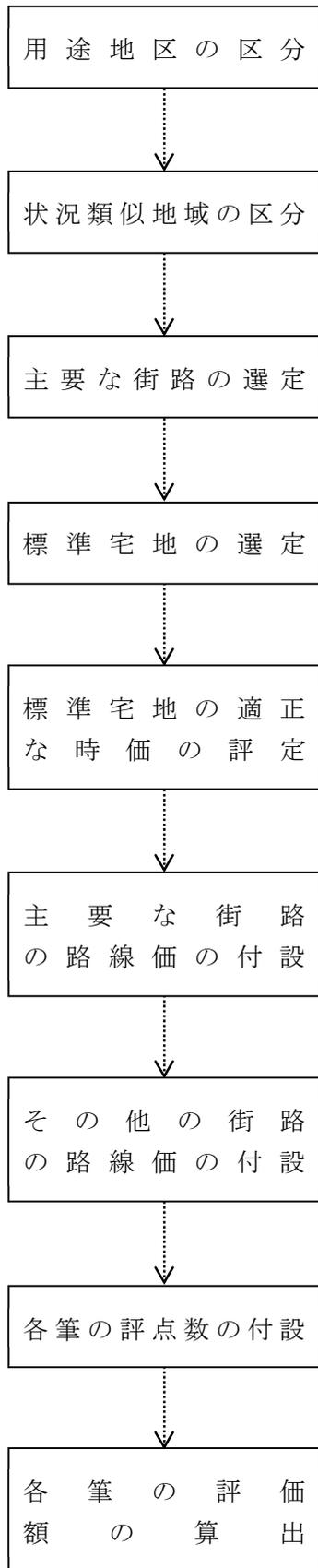
市街地宅地評価法とは、宅地を用途地区別に区分し、当該用途地区内で街路の状況、公共施設等の接近の状況及び宅地の利用状況等からみて、その価格事情がおおむね同等と認められる地域（以下「状況類似地域」という。）ごとに区分し、主要な街路に沿接する標準的な宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて街路ごとに路線価を付設し、これを基礎として画地計算を行って各筆の宅地の評点数を求める方法をいう。

2 その他の宅地評価法

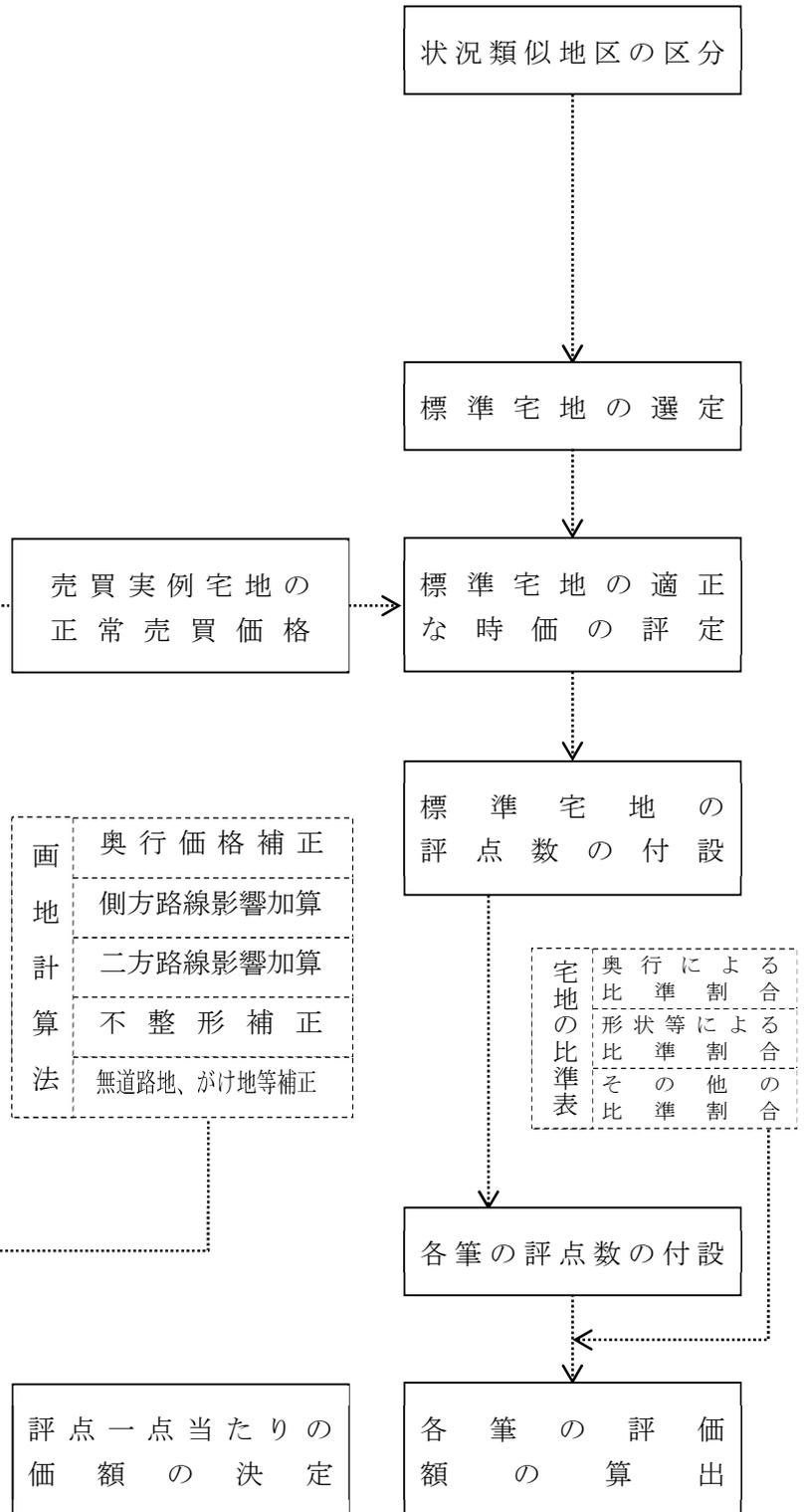
その他の宅地評価法とは、宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近性の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況がおおむね類似していると思われる地区を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に比準して状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設する方法をいう。

適用にあたっては、通常、家屋の連たん度が低く、市街地宅地評価法を適用する必要が認められない地域に適用する。主に、市街化調整区域の宅地、大工場地区、更には、市街地宅地評価法にはなじまない大規模画地等の評価に際して採用する。

【市街地宅地評価法の概略図】



【その他の宅地評価法の概略図】



II 市街地宅地評価法

1 用途地区の区分

(1) 意義及び目的

用途地区の区分は、地域的なつながりをもつ複雑な宅地の評価において、宅地の価格要素の共通な等価地区区分の前段的手続きをなすものであり、また画地計算を行う場合の奥行価格補正率表等の適用の基礎をなすものである。

(2) 用途地区の区分

宅地の利用状況を基準とし、次により区分する。

	用途地区名	説明	
商業地区	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	
	高度商業地区	I	都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区
		II	大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあつて、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区
	普通商業地区	都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内の幹線道路（国道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（I、II）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区	
住宅地区	併用住宅地区	商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国道等）沿いにあつて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区	
	高級住宅地区	敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅の宅地が連続集中している地区	
	普通住宅地区	主として都市計画法で定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあつて、主として住居用家屋が連続している地区	
工業地区	家内工業地区	主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する準工業地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300㎡程度までの工場が集中している地区	
	中小工場地区	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区	
	大工場地区	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000㎡以上の団地は大工場に該当する	
	村落地区	市街地的形態を形成するに至らない地域における、主として農家用住宅地や農業施設建物が建ち、集落を形成する地区 ※村落地区はその他の宅地評価法における利用状況による区分である。	

2 状況類似地域の区分

それぞれの用途地区を地形、利用形態、街路の状況、家屋の疎密度等により更に細分化して状況類似地域を区分する。なお、この際にも都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）を参考とする。

3 主要な街路の選定

主要な街路は、2によって区分した状況類似地域に基づき1か所を選定するものであるが、次のような点を考慮して選定する。

ア．当該状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で宅地の評価の指標となる街路。

イ．地価公示法に基づく標準地（以下「地価公示地」という。）及び国土利用計画法に基づく愛知県基準地（以下「県基準地」という。）の所在する街路。

4 標準宅地（基準宅地を含む。以下同様とする。）の選定

（1）意義及び目的

標準宅地は状況類似地域を代表する標準的な宅地で、他の宅地との評価の均衡を保持するための基礎となる。

（2）標準宅地の選定

標準宅地は主要な街路に沿接する宅地で、間口・奥行距離及び形状・地積が標準的で、かつ画地計算法でいう各種補正、各種加算のない宅地が好ましい。

5 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、不動産鑑定士（鑑定士補を含む。以下同じ。）の作成した不動産鑑定評価書によるものとする。不動産鑑定士は、売買実例価格を精査し、地価公示法に基づく地価公示地価格、国土利用計画法に基づく県基準地価格と均衡を図りつつ現況調査の上、街路条件、交通接近条件、画地条件等を考慮し、更に標準宅地相互の均衡を保って総合的に適正な時価を評定するものとする。

（1）価格調査基準日

評価替え年度の前年1月1日とする。

（2）価格の評定

① 地価公示地

地価公示地の価格については、その価格基準日が毎年1月1日とされていること及び地価公示価格の評定に画地条件に関する補正が講じられている場合が存することを踏まえ、不動産鑑定士により、地価公示価格に対して標準化補正を行い評定する。

② 県基準地

県基準地の価格については、その価格基準日が毎年7月1日とされていること及び県基準地価格の評定に画地条件に関する補正が講じられている場合が存することを踏まえ、時点修正及び標準化補正を行い評定する。

③ 鑑定評価地

不動産鑑定士により価格調査基準日時点の標準価格を評定する。

6 主要な街路の路線価の付設

主要な街路の路線価は、不動産鑑定士の評定した標準宅地の適正な時価の7割とし、1㎡当たりの価格を1㎡当たり評点として付設する。

7 その他の街路の路線価の付設

その他の街路の路線価は主要な街路の路線価に比準し、街路条件、交通接近条件、環境条件及び行政条件等を相互に比較検討の上、現況道路（私道、公図上にないものを含む。）に付設する。その付設にあたっては下記の点に留意する。

なお、「街路」とは通常道路の一部である交差点から交差点までをいう。

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

イ．宅地の価格は、高度商業地区等市街地の中心部から周辺部に向かって逡減する傾向にあり、また、中心部付近では急激に逡減し、周辺部では緩やかに逡減するのが一般的傾向である。こうした傾向から、中心部の高度商業地区等において一つの街路に沿接する宅地であっても各宅地間相互の価格事情が著しく異なると認められるような場合にあっては、一つの街路に二以上の路線価を付設することによって、評価の均衡を図るものとする。

ウ．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必要に応じて私道にも路線価を付設する。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路線価を付設する。

8 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は、路線価を基礎とし「画地計算法」を適用した上で地積を乗じて求める。

(1) 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台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。

② 画地認定の例外

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

この例外に該当するものとしては、次のような場合である。

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あり、一体として利用されている場合

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

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

エ. 一筆の土地について、その形状及び利用状況から見て、道路、塀、垣根、段差、溝等により明確に区分されている場合

オ. 一筆の土地を二以上の地目に区分して利用している場合

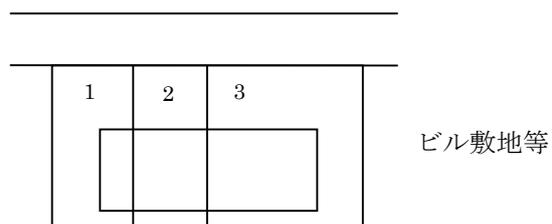
③ 宅地以外の土地の画地認定

ア. 宅地以外の地目において、宅地の評価方法に準じて評価する方法を適用することが妥当と判断される土地（以下、宅地比準土地という。）については、隣接する二筆以上の土地が一体利用されていると認められる場合は、一画地として認定する。

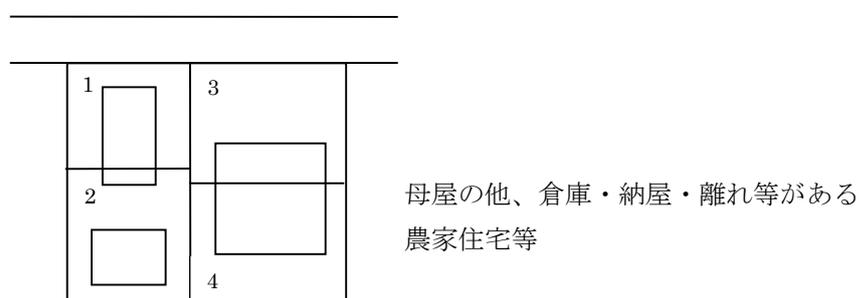
イ. 市街化調整区域内の宅地比準土地においては、原則、建物が建てられない土地であるが、隣接する宅地の効用を果たすものとして一体利用されていると認められる場合は、宅地と当該宅地比準土地を一画地として認定する。

【同一利用画地例】

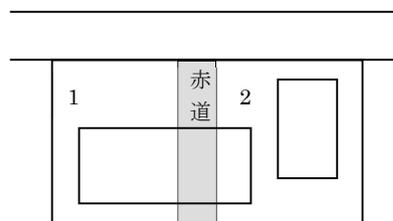
i) 複数の筆に1個の建物がまたがって利用されている場合



ii) 複数の筆に複数の建物がまたがって一体利用されている場合

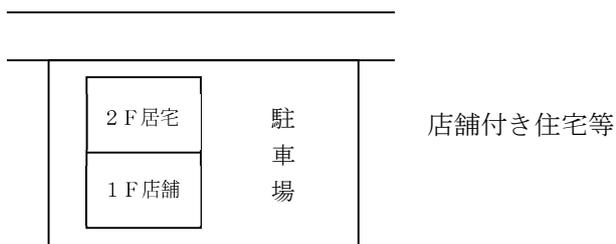


iii) 公図上は赤道が存在するが、現地で実態が確認できず、一体利用されていると認められる場合

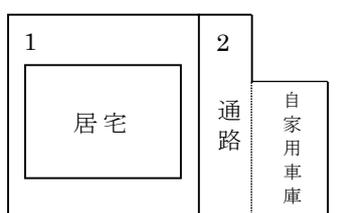


※ 赤道をまたぐ建物がなく、それぞれ別利用されている場合は別画地

iv) 一筆の土地に併用住宅（1階店舗、2階居宅）が建っており、その駐車場として利用している場合



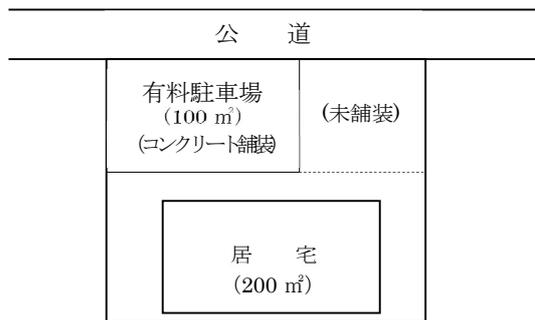
v) 居宅と自家用車庫の間の道路が明らかに敷地内通路と認識される場合



※道路部分が公衆用道路（非課税）として認定されている場合は、別画地とする。

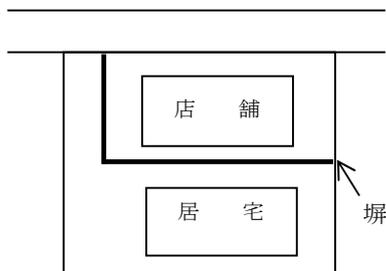
【別利用画地例】

i) 居宅と貸駐車場で利用している場合



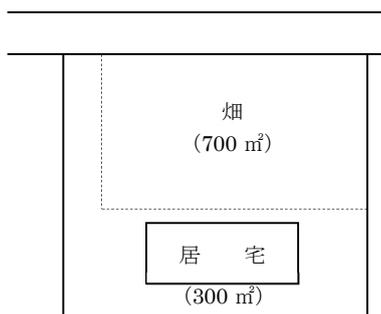
有料駐車場部分と居宅（未舗装部分含む）をそれぞれ一画地とする。

ii) フェンス、塀により明確に区分されている場合



店舗と居宅、あるいは駐車場と居宅等で、各々利用している場合

iii) 一筆の土地が相当の規模で別の地目で利用されている場合



※畑が家庭菜園程度である場合は、一画地とする。

(2) 主な用語の意義

① 間口

画地の路線に接する部分をいう。

② 間口距離

間口の長さをいう。

ただし、間口が折線の場合には両端の距離とする。

③ 奥行

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、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。

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。

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

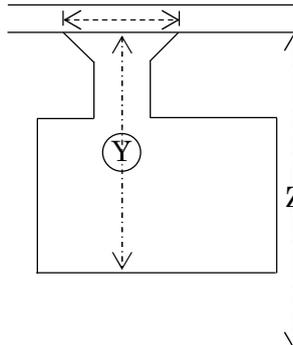
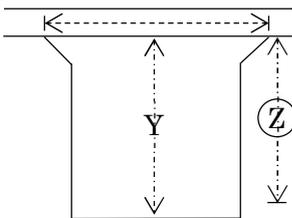
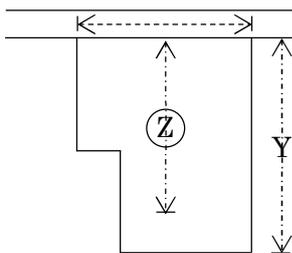
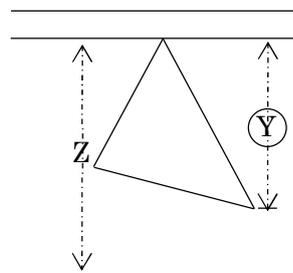
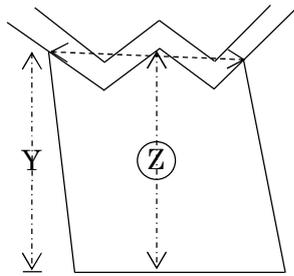
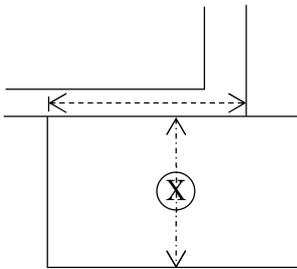
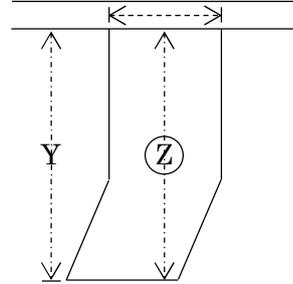
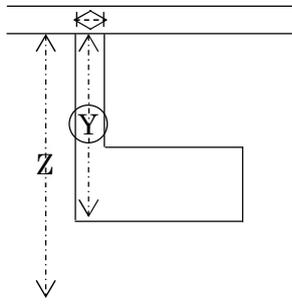
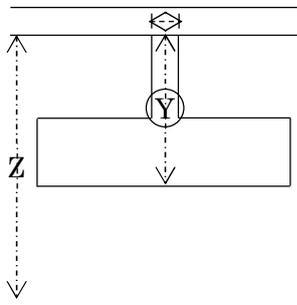
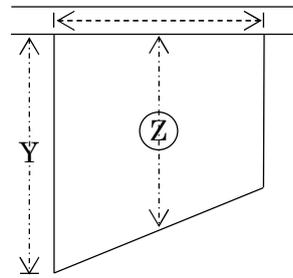
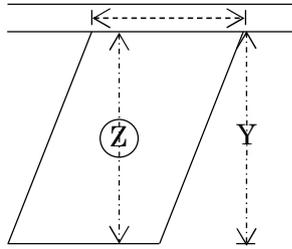
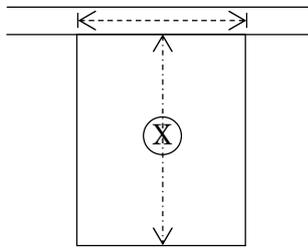
(想定整形地の奥行距離を限度)

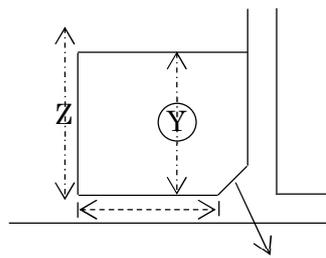
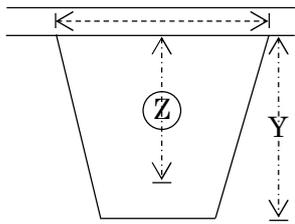
【間口・奥行の計測例】

奥行については、以下のとおりとする。

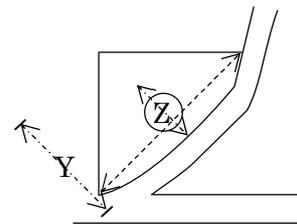
X：垂直的な奥行 Y：想定整形地の奥行 Z：平均的な奥行（地積÷間口）

○印を付したものが奥行距離となる。

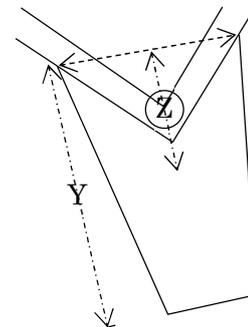
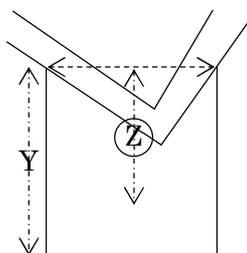
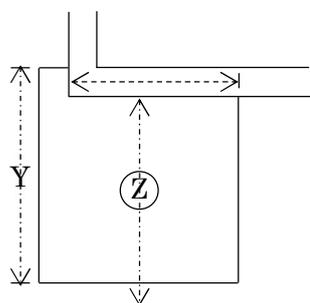
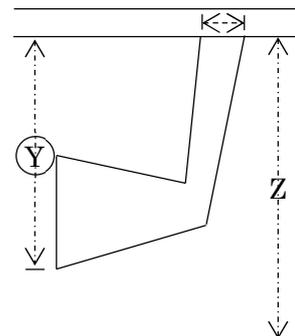
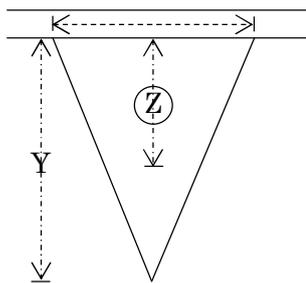
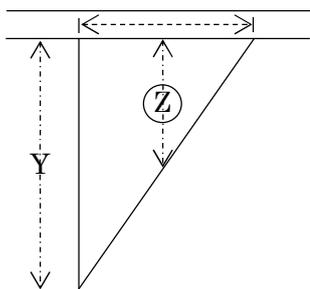




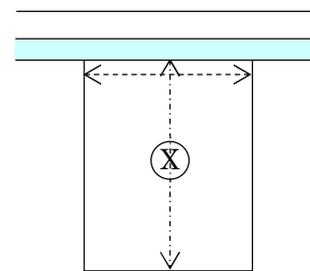
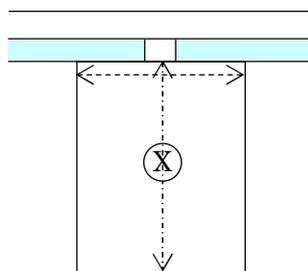
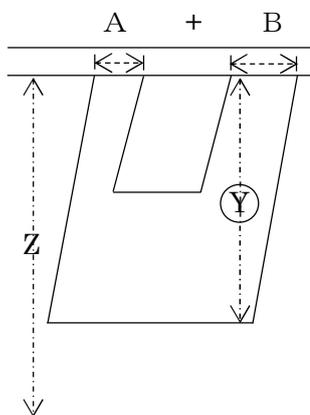
隅切り部分は間口に含まない



間口がカーブしている場合



※L字形地については、路線価が同じ時は
間口距離の大きい方を間口として採用する



※水路が介在する場合は、橋の有無に係わらず
道路と平行する水路と接する部分を間口とする。

④ 標準画地

用途地区内の画地で、路線に直角に接し、その平均的利用価値が、最高とみなされる矩形のものを、当該用途地区内の標準画地という。

- 1) 標準間口 標準画地の間口をいう。
- 2) 標準奥行 標準画地の奥行をいう。

⑤ 普通地

一辺が路線に接する矩形の画地又はこれに準ずる画地をいう。

⑥ 不整形地

普通地及びこれに準ずる画地を除く、路線に一辺又は数辺が接する多辺の画地をいう。

⑦ 無道路地

無道路地とは、路線に全く接していない画地をいう。

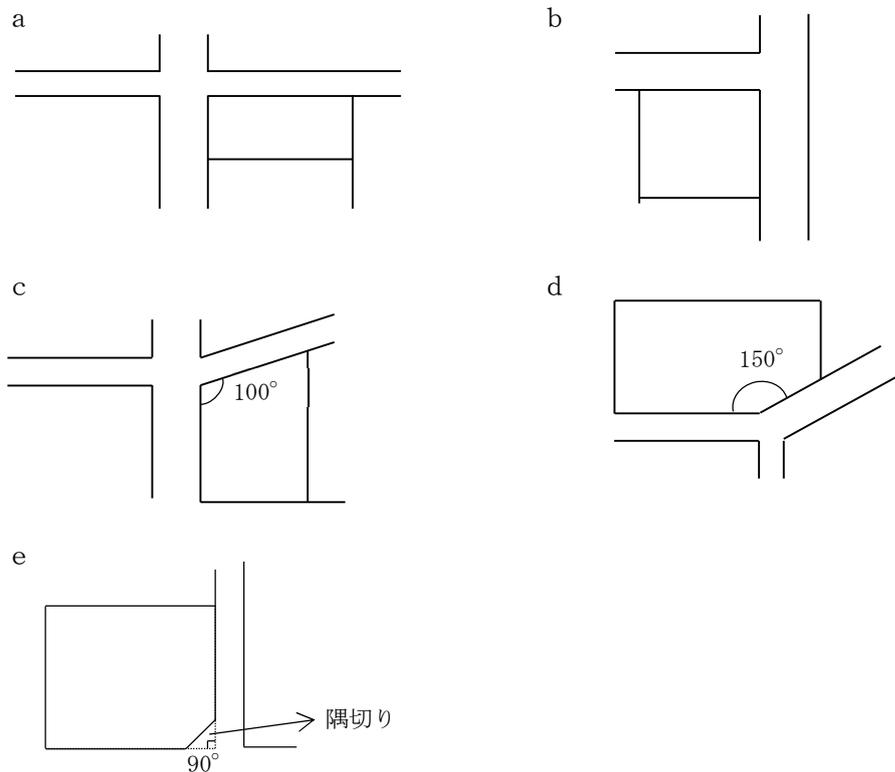
⑧ 角地等

1) 角地

二つの異なる系統の路線が交差する位置にあり、当該二路線のいずれにも接している画地。

交差する道路の内側の角度が 120° を超える場合は角地には認定しない。

ただし、隅切りは、間口の延長線が交差する内側の角度が 120° 以下の場合、角地と認定する。



a、b、c、eは角地であるが、dは角地ではない

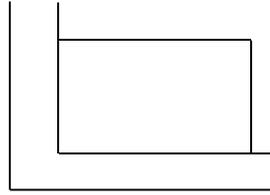
2) 準角地

一系統の路線の屈折する内側に接している画地。

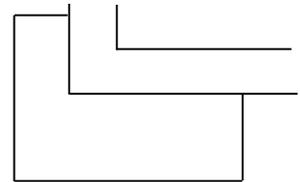
屈折部の内側の角度が 120° を超える場合には準角地には認定しない。

外側に接している画地は準角地とせず、L字形地（不整形地）という。

a



b

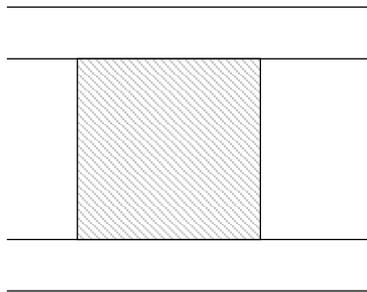


a は準角地であるが、b は準角地ではない

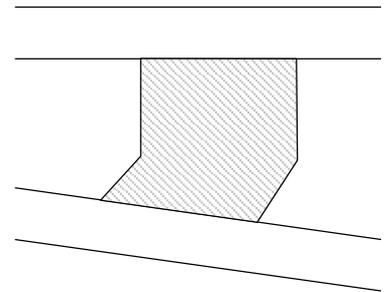
⑨ 二方路線地

2つの路線にはさまれた画地。

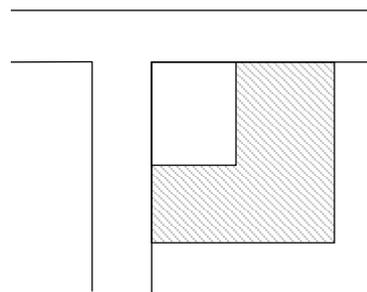
a



b

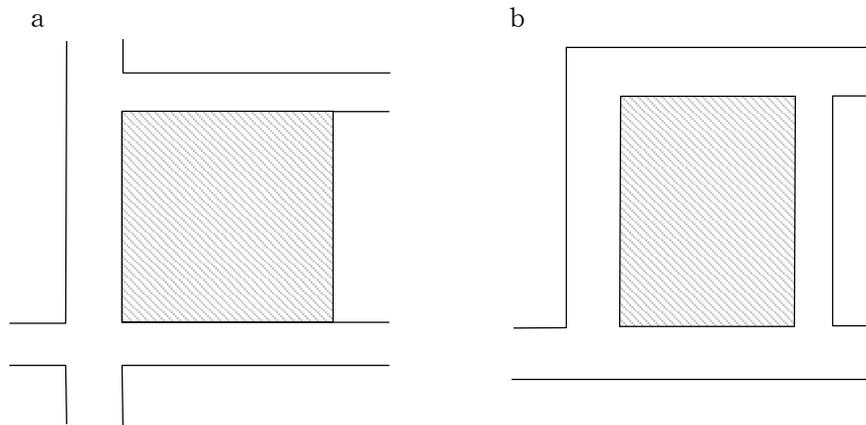


c



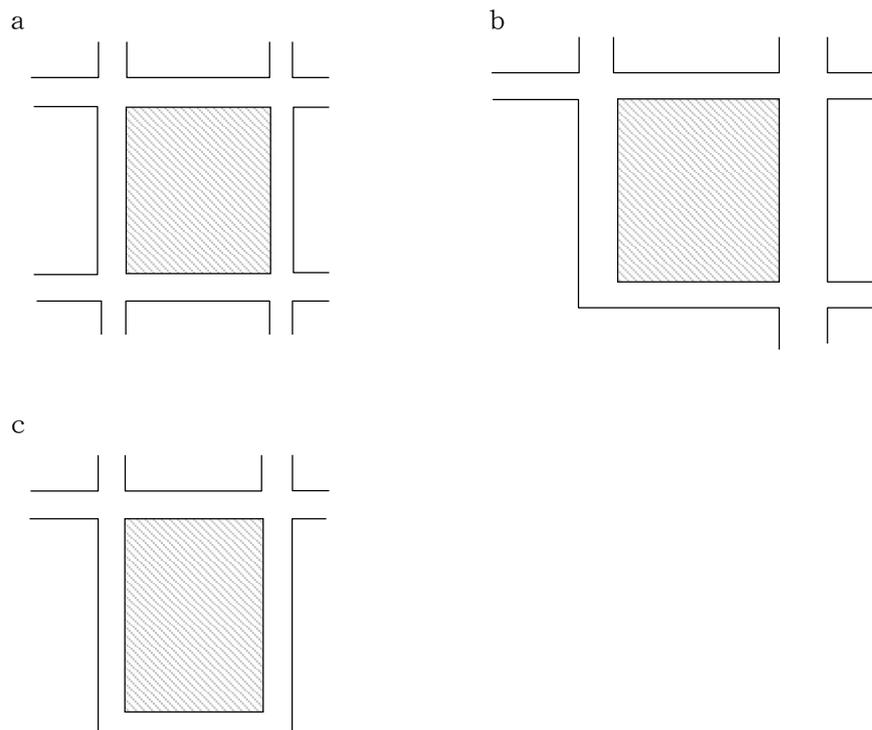
⑩ 三方路線地

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



⑪ 四方路線地

4つの異なる系統の路線が形成する4つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地。



a は標準的な四方路線地であるが、b 及び c は四方路線地ではない。b は三方路線地であり、c は二方路線地である。

⑫ 正面路線

二以上の路線に接する土地においては、原則として路線価が高い方の路線を正面路線とする。

路線価が同じである場合には間口の広い方とする。

ただし、路線価が近似する場合で利用状況からみて、実態に即し、最も影響を受けている路線を正面路線とすることがある。

具体的には、以下のとおり（いずれも二以上の路線に接する場合である）。

ア．路線価に差がある場合は、路線価が高い路線を採用する。

ただし、画地の地積が大きい場合等にあつては、路線価が高い路線に接する間口が、路線価が低い路線に接する間口と比較して極端に狭い場合は、路線価が低い方の路線を正面路線として採用できるものとする。

イ．路線価が同一の場合は、間口の広い路線を採用する。

ウ．評価対象土地と接面する道路との段差が 2m以上ある場合は、段差のない路線を採用する。

エ．間口が 2m以上接している側の路線を採用する。

オ．無道路地の場合は、実際利用している路線又は距離の近い路線を採用する。

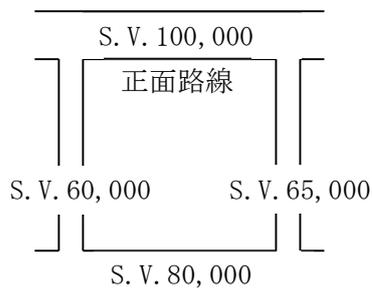
カ．評価対象土地と道路の間に水路が介在する場合は、水路が介在しない路線を採用する。

キ．幅員が 2m 未満の場合は、幅員が 2m 以上の路線を採用する。

ク．評価対象土地が接道する道路の全ての幅員が 2m 未満の場合は、上記(ア)～(カ)を考慮したうえで、幅員の広い路線を採用する。

【正面路線の認定例】

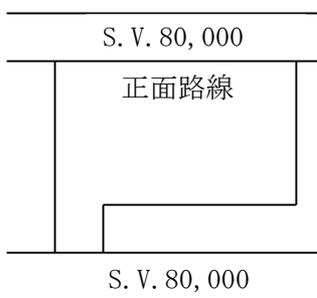
i) 路線価に差がある場合



路線価の高い路線 (S.V. 100,000) を採用する。

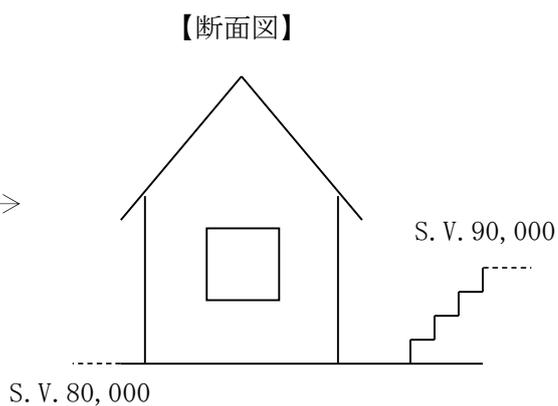
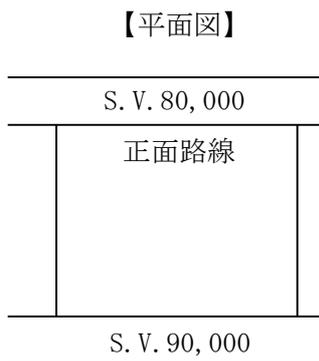
※S.V. …Street Value の略 (路線価)

ii) 路線価が同一の場合



間口の広い路線を採用する。

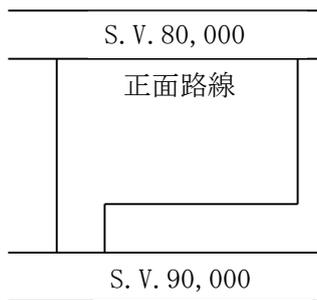
iii) 接道する道路との段差が2 m以上ある場合



段差がない路線 (S.V. 80,000) を採用する。

※この場合、段差がある路線 (S.V. 90,000) を二方あるいは側方路線として加算しない。

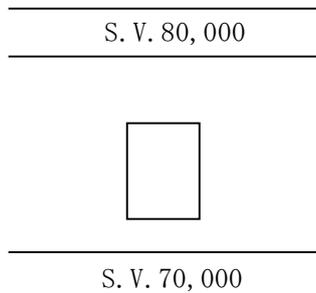
iv) 高い路線価に接道する間口が2 m未満である場合



間口が広い路線 (S. V. 80,000) を採用する。

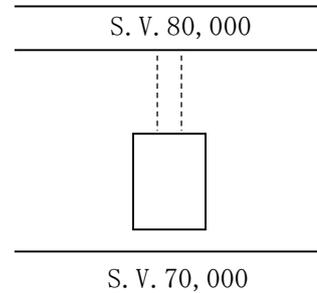
v) 無道路地の場合

利用している路線がわからない場合



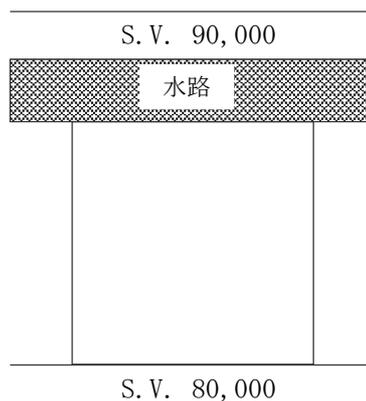
近い路線 (S. V. 70,000) を採用する。

利用している路線がわかっている場合



利用している路線 (S. V. 80,000) を採用する。

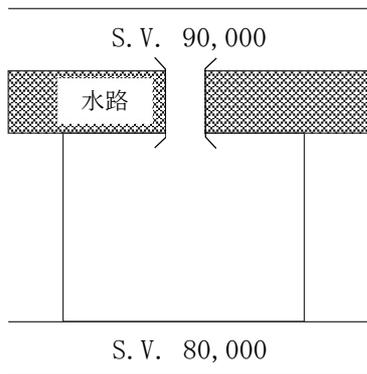
vi) 水路が介在する場合 (橋なし)



水路(50cm超)が介在しない路線 (S. V. 80,000) を採用する。

※水路が介在している路線 (S. V. 90,000) は二方あるいは側方路線として加算しない。

vii) 水路が介在する場合（橋あり）

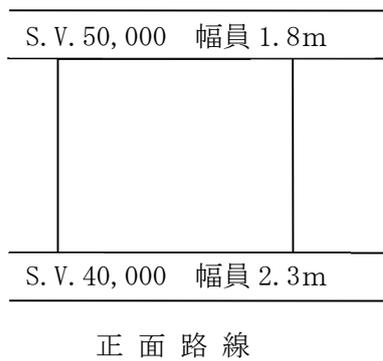


水路(50cm超)が介在しない路線 (S. V. 80,000) を採用する。

※水路が介在している路線 (S. V. 90,000) は側方あるいは二方路線として加算しない。

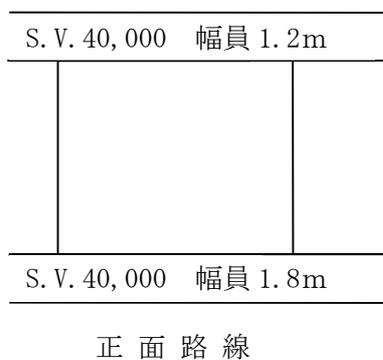
なお、道路との高低差が2m以上ある場合や接面間口が2m未満の場合等、水路が介在しない側の路線を正面路線として認定することが適当でない場合は、水路が介在する側の路線を採用する。

viii) 接道する道路の一方の幅員が2m未満の場合



幅員2m以上の路線 (S. V. 40,000) を採用する

ix) 接道する道路の全ての幅員が2m未満の場合



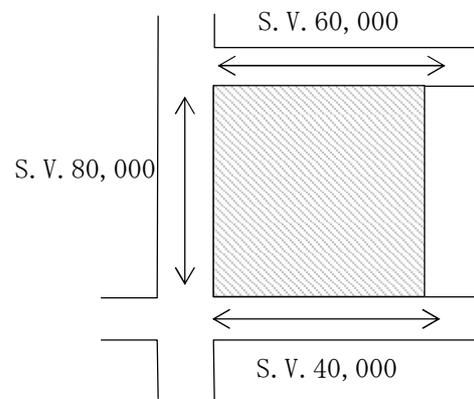
幅員の広い路線 (1.8m) を採用する

⑬ 側方路線

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。

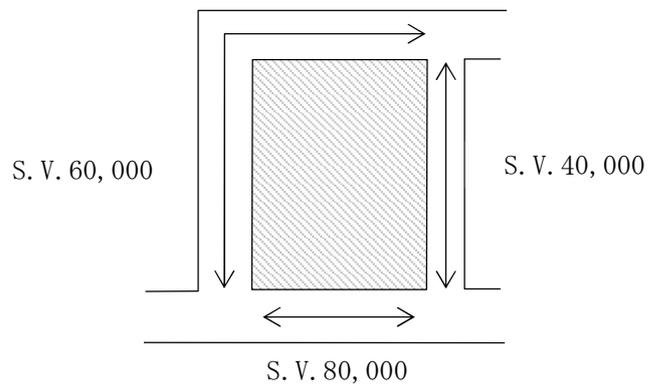
【側方路線の認定例】

a



正面路線 S.V.80,000 に対し、側方路線を S.V.60,000、S.V.40,000 として認定する。

b



正面路線 S.V.80,000 に対し、側方路線を S.V.40,000 として認定する。

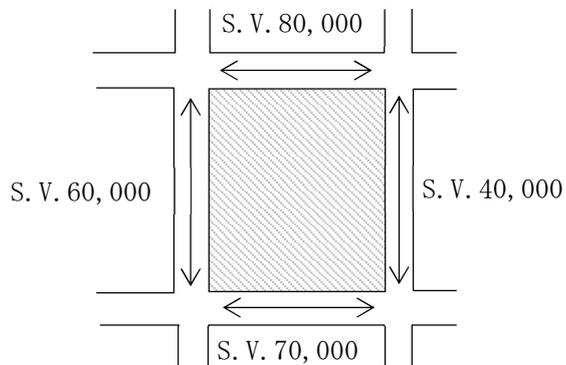
※S.V.60,000 は二方路線として認定し、側方路線として加算はしない。

⑭ 裏路線

二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいう。

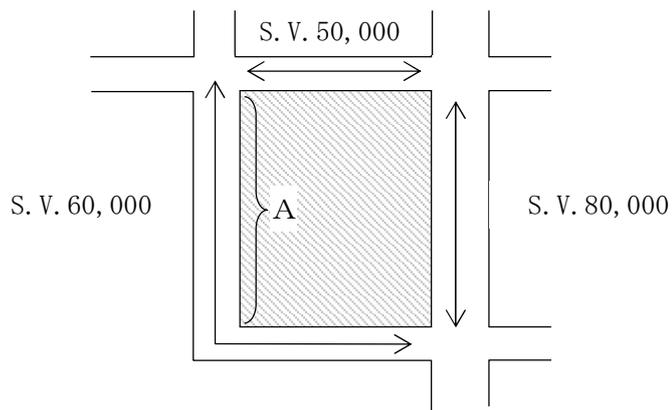
【裏路線（二方路線）の認定例】

a



正面路線 S.V.80,000 に対し、側方路線を S.V.60,000、S.V.40,000、二方路線を S.V.70,000 として認定する。

b

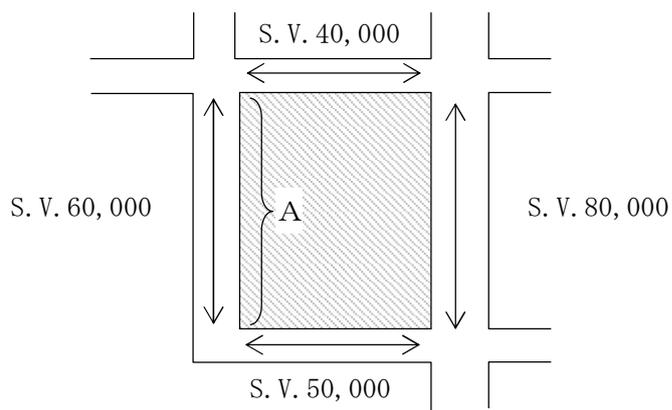


正面路線 S.V.80,000 に対し、側方路線を S.V.50,000、二方路線を S.V.60,000 として認定する。

※S.V.60,000 は側方路線として加算はしない。

※二方路線の間口は A を採用する。

c

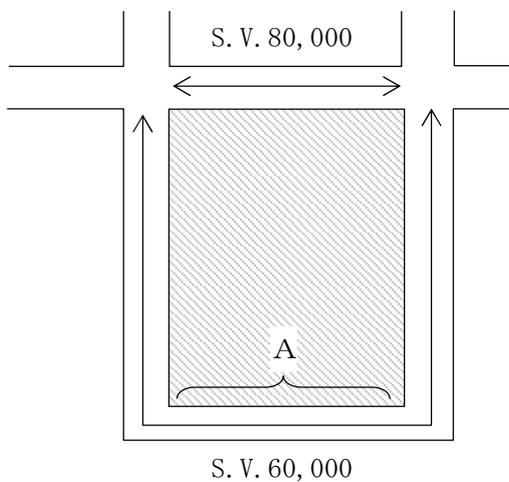


正面路線 S.V.80,000 に対し、側方路線を S.V.40,000、二方路線を S.V.60,000 として認定する。

※S.V.50,000 は側方路線として加算はしない。

※二方路線の間口は A を採用する。

d

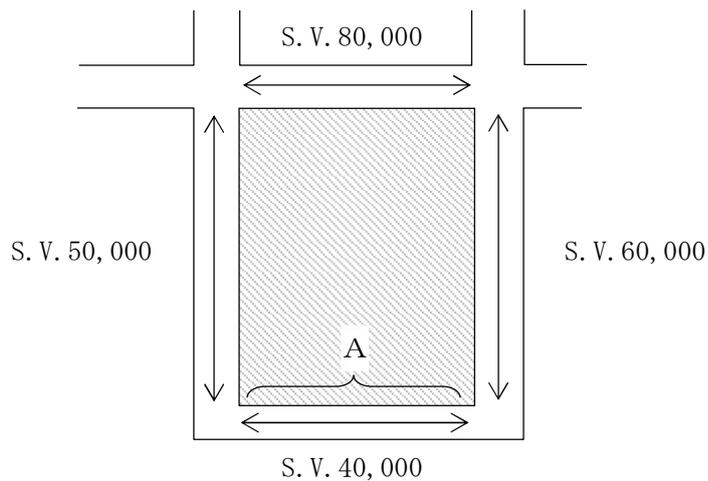


正面路線 S.V.80,000 に対し、二方路線を S.V.60,000 として認定する。

※S.V.60,000 は側方路線として加算はしない。

※二方路線の間口は A を採用する。

e



正面路線 S.V.80,000 に対し、二方路線を S.V.40,000 として認定する。

※S.V.60,000、S.V.50,000 は側方路線として加算はしない。

※二方路線の間口は A を採用する。

⑮ かけ地等

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

かけ地とは、愛知県かけ地条例に基づき、高さが 2m 以上で 30 度以上の角度があるものと定義する。

(3) 画地計算の種類と適用区分

① 画地計算の種類

それぞれの画地の立地条件に応じて次の各計算方式を適用する。

- 1) 奥行価格補正割合法
- 2) 側方路線影響加算法
- 3) 二方路線影響加算法
- 4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等の評点算出法
- 5) その他の所要の補正等

② 画地計算の適用区分

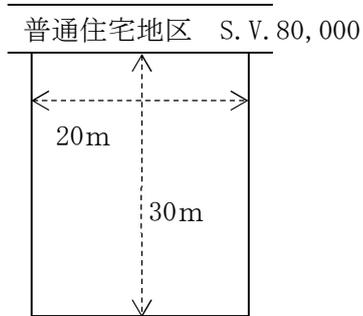
画地の状況		計算方式の名称	補正率の名称
奥行	普通地	奥行価格補正割合法	奥行価格補正率
	奥行短小な画地		
	奥行長大な画地		
	奥行距離 間口距離	間口が狭小な宅地等評点算出法	奥行長大補正率
間口	間口狭小な画地		間口狭小補正率
形状	三角地	不整形地評点算出法	不整形地補正率
	逆三角地		
	不整形地		
街路との状況	角地	側方路線影響加算法	側方路線影響加算率
	裏路線のある画地	二方路線影響加算法	二方路線影響加算率
	三方に路線のある画地	側方路線影響加算法	側方路線影響加算率
	四方に路線のある画地	二方路線影響加算法	二方路線影響加算率
	無道路地	無道路地評点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

③ 画地計算法の適用

1) 奥行価格補正（奥補）— 附表 1-1, 1-2

道路からの奥行が長くなることに従って、又は標準奥行に満たないことによって、利用価値が減少することによる減価補正。

※ 奥行により補正する。

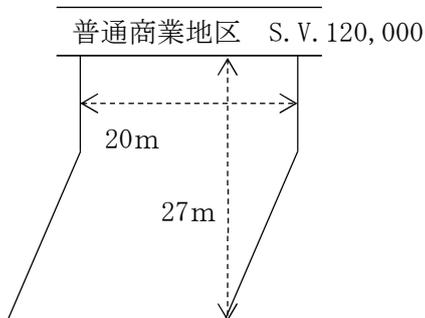


1 m²当たり評点数

(奥補)

$$80,000 \times 0.95 = 76,000$$

(円未満切捨、以下同じ)



1 m²当たり評点数

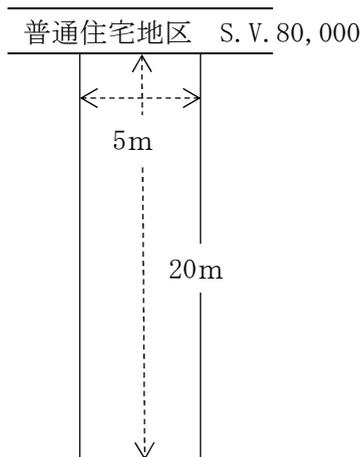
(奥補)

$$120,000 \times 1.00 = 120,000$$

2) 間口狭小補正（間小）— 附表 5-1, 5-2

標準間口に満たないため利用価値が減少することによる減価補正。

※ 間口により補正する。



1 m²当たり評点数

(奥補) (間小) (奥長)

$$80,000 \times 1.0 \times 0.94 \times 0.94 = 70,688$$

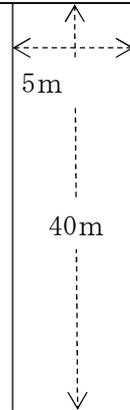
(補正率の連乗については、
端数処理はしない。以下同じ)

3) 奥行長大補正（奥行） — 附表 6-1, 6-2

間口に対して奥行が長いため利用価値が減少することによる減価補正。

※ 間口と奥行の比率により補正する。

普通住宅地区 S. V. 80, 000



1 m²当たり評点数

(奥行補) (間小) (奥行)

$$80,000 \times 0.91 \times 0.94 \times 0.90 = 61,588$$

4) 側方路線影響加算（側方） — 附表 2

普通地に比べて利用間口が広いことによる利用価値が増加することによる加算。

正面路線の用途地区に応じた奥行価格補正率を乗じて算出した 1 m²当たり評点数に、正面路線の用途地区に応じた奥行価格補正率及び側方路線影響加算率によって補正した加算点を加える。

但し、以下の条件に該当する場合には適用しない。

ア. 側方にあたる道路が行き止りの場合

イ. 側方にあたる道路との間に水路補正を必要とする水路が介在する場合

ウ. 側方にあたる道路と当該画地の高低差が高低差補正を必要とする 2 m 以上となる場合

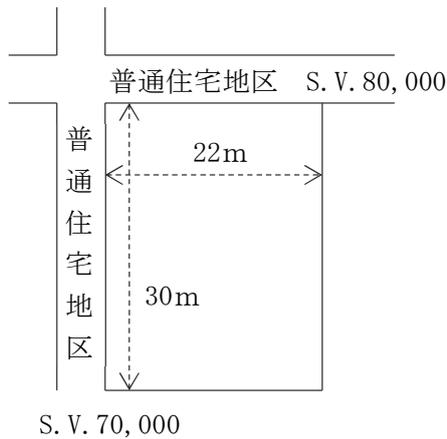
エ. 側方にあたる道路が幅員 2 m 未満の場合

オ. 側方にあたる道路と接する当該画地の間口が 2 m 未満の場合

カ. 側方にあたる道路が歩行者専用道路の場合

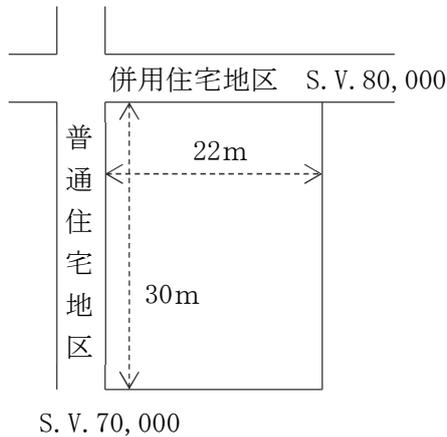
キ. 地積が大きい場合であって、側方にあたる間口が正面にあたる間口と比較して極端に狭い場合

(ア) 角地



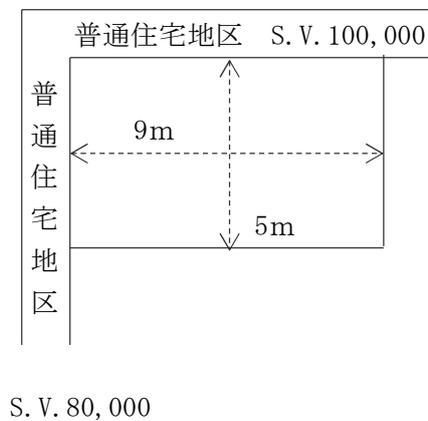
- (1)基本1㎡当たり評点数
(正面路線価)(奥補)
 $80,000 \times 0.95 = 76,000$
- (2)加算1㎡当たり評点数
(側方路線価)(奥補)(側方・角地)
 $70,000 \times 1.00 \times 0.03 = 2,100$
- (3)1㎡当たり評点数
(1) + (2)
 $76,000 + 2,100 = 78,100$

路線の用途が異なるときは、正面路線の用途を持って当該筆(画地)の用途とする。



- (1)基本1㎡当たり評点数
(正面路線価)(奥補)
 $80,000 \times 1.00 = 80,000$
- (2)加算1㎡当たり評点数
(側方路線価)(奥補)(側方・角地)
 $70,000 \times 1.00 \times 0.08 = 5,600$
- (3)1㎡当たり評点数
(1) + (2)
 $80,000 + 5,600 = 85,600$

(イ) 準角地



- (1)基本1㎡当たり評点数
(正面路線価)(奥補)
 $100,000 \times 0.92 = 92,000$
- (2)加算1㎡当たり評点数
(側方路線価)(奥補)(側方・準角地)
 $80,000 \times 0.97 \times 0.02 = 1,552$
- (3)1㎡当たり評点数
(1) + (2)
 $92,000 + 1,552 = 93,552$

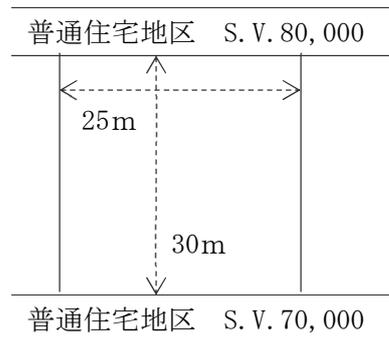
5) 二方路線影響加算（二方） — 附表3

一方においてのみ路線に接している普通地に比べ、利用価値が増加することによる加算。

正面路線の用途地区に応じた奥行価格補正率を乗じて算出した1㎡当たり評点数に、裏路線の用途地区に応じた奥行価格補正率及び二方路線影響加算率によって補正した加算点を加える。

但し、以下の条件に該当する場合には適用しない。

- ア. 二方にあたる道路が行き止りの場合
- イ. 二方にあたる道路との間に水路補正を必要とする水路が介在する場合
- ウ. 二方にあたる道路と当該画地の高低差が高低差補正を必要とする2m以上となる場合
- エ. 二方にあたる道路が幅員2m未満の場合
- オ. 二方にあたる道路と接する当該画地の間口が2m未満の場合
- カ. 二方にあたる道路が歩行者専用道路の場合
- キ. 地積が大きい場合であって、二方にあたる間口が正面にあたる間口と比較して極端に狭い場合



(1)基本1㎡当たり評点数

(正面路線価) (奥補)

$$80,000 \times 0.95 = 76,000$$

(2)加算1㎡当たり評点数

(二方路線価) (奥補) (二方)

$$70,000 \times 0.95 \times 0.02 = 1,330$$

(3)1㎡当たり評点数

(1) + (2)

$$76,000 + 1,330 = 77,330$$

6) 三方路線又は四方路線影響加算

……側方路線影響加算率（側方）

……二方路線影響加算率（二方）

普通地に比べ、街路に接する面が増加することに伴う利用価値の増加による加算。

正面路線の用途地区に応じた奥行価格補正率を乗じて算出した1㎡当たり評点数に、4)、5)に準じた補正をした加算点を加える。

但し、以下の条件に該当する場合には、該当するものの加算は適用しない。

ア. 側方あるいは二方にあたる道路が行き止りの場合

イ. 側方あるいは二方にあたる道路との間に水路補正を必要とする水路が介在する場合

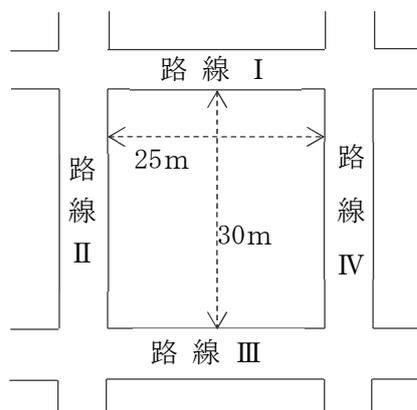
ウ. 側方あるいは二方にあたる道路と当該画地の高低差が高低差補正を必要とする2m以上となる場合

エ. 側方あるいは二方にあたる道路が幅員2m未満の場合

オ. 側方あるいは二方にあたる道路と接する当該画地の間口が2m未満の場合

カ. 側方あるいは二方にあたる道路が歩行者専用道路の場合

キ. 地積が大きい場合であって、側方あるいは二方にあたる間口が正面にあたる間口と比較して極端に狭い場合



(普通住宅地区)

路線 I	……S. V.	160,000
路線 II	……S. V.	100,000
路線 III	……S. V.	140,000
路線 IV	……S. V.	120,000

(1)基本1㎡当たり評点数

(正面路線価 I)(奥補)

$$160,000 \times 0.95 = 152,000$$

(2)側方路線加算1㎡当たり評点数

(側方路線価 II)(奥補) (側方・角地)

$$100,000 \times 0.97 \times 0.03 = 2,910$$

(3)側方路線加算1㎡当たり評点数

(側方路線価 IV)(奥補)(側方・角地)

$$120,000 \times 0.97 \times 0.03 = 3,592$$

(4)二方路線加算1㎡当たり評点数

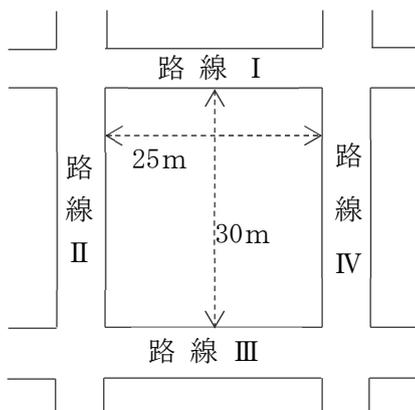
(二方路線価 III)(奥補) (二方)

$$140,000 \times 0.95 \times 0.02 = 2,660$$

(5) 1 m²当たり評点数

(1) + (2) + (3) + (4)

152,000 + 2,910 + 3,592 + 2,660 = 161,162



路線Ⅰ・普通商業地区……S.V.	150,000
路線Ⅱ・普通住宅地区……S.V.	80,000
路線Ⅲ・普通住宅地区……S.V.	70,000
路線Ⅳ・普通商業地区……S.V.	120,000

(1)基本 1 m²当たり評点数

(正面路線Ⅰ)(奥補)

150,000 × 1.00 = 150,000

(2)側方路線加算 1 m²当たり評点数

(側方路線Ⅱ)(奥補)(側方・角地)

80,000 × 1.00 × 0.08 = 6,400

※正面路線の用途をもって、当該筆(画地)の用途とする。

(3)側方路線加算 1 m²当たり評点数

(側方路線Ⅳ)(奥補)(側方・角地)

120,000 × 1.00 × 0.08 = 9,600

※正面路線の用途をもって、当該筆(画地)の用途とする。

(4)二方路線加算 1 m²当たり評点数

(二方路線Ⅲ)(奥補)(二方)

70,000 × 0.95 × 0.02 = 1,330

※裏路線の用途をもって、当該筆(画地)の用途とする。

(5) 1 m²当たり評点数

(1) + (2) + (3) + (4)

150,000 + 6,400 + 9,600 + 1,330 =
167,330

7) 不整形地補正（不整形） — 附表 4

形状が悪いことによって画地の全部が、宅地として十分に利用できないため、利用上の制約を受けることによる減価補正

不整形地の価格については、奥行価格補正割合法等により計算した1㎡当たり評点数に、「不整形地補正率表」（附表4）によって求めた不整形地補正率を乗じて算出する。

不整形地の1㎡当たり評点

$$= \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{不整形地補正率}$$

但し、当該画地が「間口狭小補正」又は「奥行長大補正」の適用があるときは、両補正率を乗じた率と「間口狭小補正率」に「不整形地補正率」を乗じた率とを比較し、補正率の小なる率を採用する。

その場合60%を限度とする。

具体的には以下のとおり。

ある画地において、以下のように各補正率が求められたとする。

補正率表名	補正率
間口狭小補正率表	0.70 … (A)
奥行長大補正率表	0.80 … (B)
不整形地補正率表	0.90 … (C)

$$(A) \times (B) = 0.70 \times 0.80 = 0.56$$

$$(A) \times (C) = 0.70 \times 0.90 = 0.63$$

計算結果より、補正率の小なる方は0.56

しかし、下限0.6と比較すると、 $0.56 < 0.6$

よって、当該画地の不整形地補正率は、0.6となる。

(ア) 不整形地の間口・奥行について

第2章 第1節 II-8-(2)【間口奥行の計測例】参照。

(イ) 不整形地補正率の算出

a. 蔭地割合による不整形地補正率の算出方法

不整形地補正率の算出に当たっては、次項(ウ)のように整形地を想定し、蔭地割合を算出の上、その結果を不整形地補正率表に照らし求める。

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、次の算式により行う。

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

※想定整形地が複数想定される時は、想定整形地の地積が最も小なるものをもって行う。

b. 蔭地割合によらない不整形地補正率の算出方法

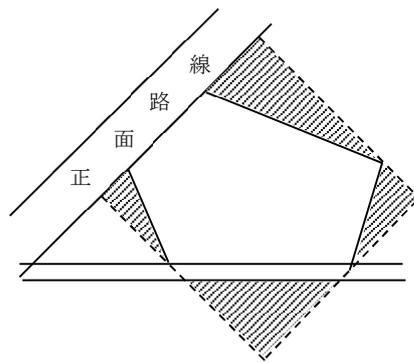
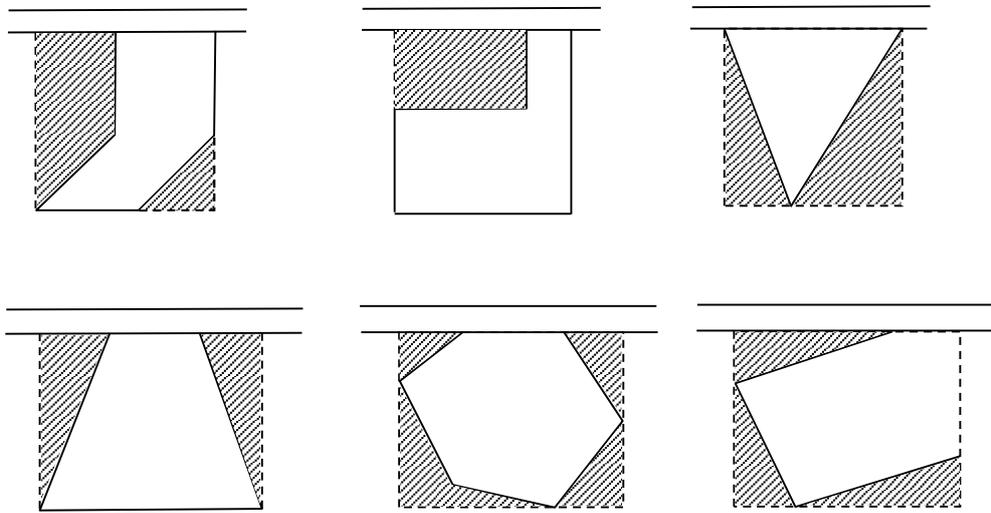
不整形地補正率の算出にあたっては、原則として蔭地割合によるものとするが、画地の形状等から、不整形度を5段階に区分して求める方法によることができる。

c. 大きな地積の画地に係る不整形地補正率について

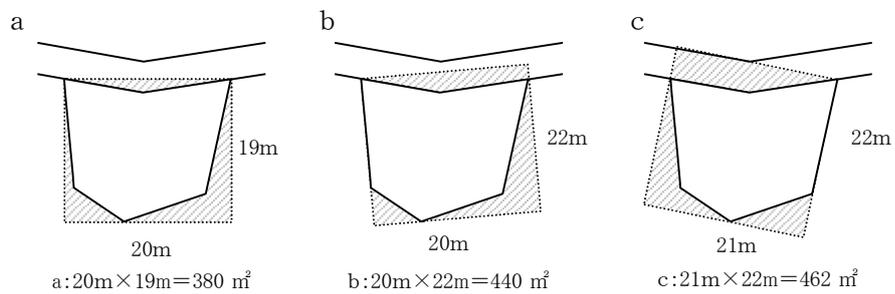
画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用できるものとする。

(ウ) 想定整形地と蔭地割合の算出事例

⋯⋯が想定整形地（画地全体を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地）となる。したがって、▨部分が蔭地となる。



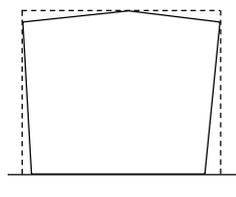
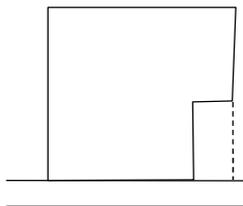
【想定整形地が複数ある場合】



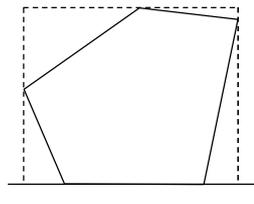
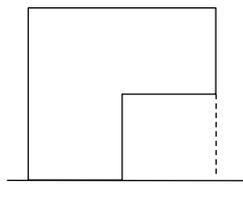
当該画地の不整形地補正率の算出は a をもって行う。

(エ) 蔭地割合方式によらない場合の不整形度に応じた形状の事例

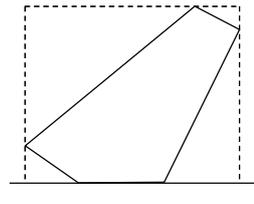
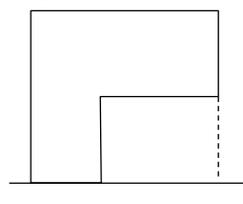
普通



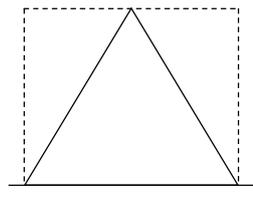
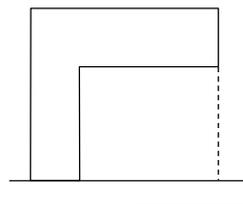
やや不整形



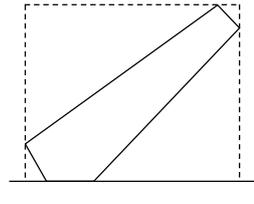
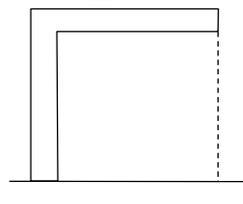
不整形



相当に不整形

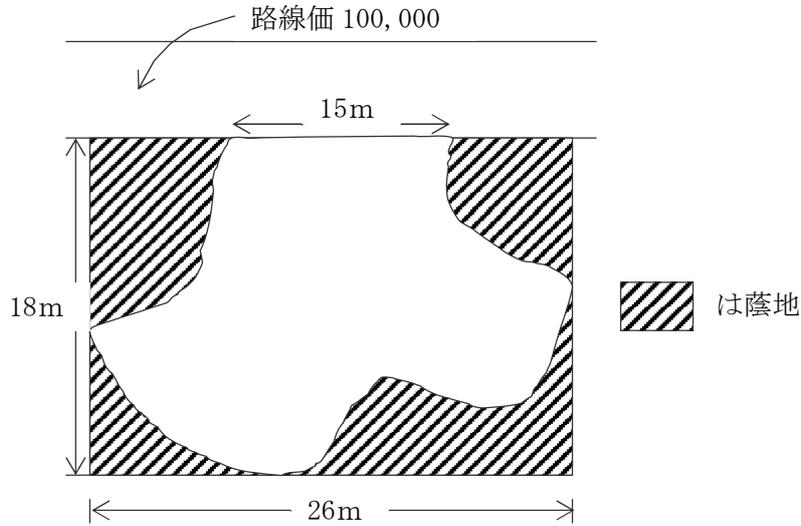


極端に不整形



(オ) 不整形地の評点数の算出事例

a. 普通住宅地区 地積 300 m²



間口 15 m

(想定奥行)

(平均奥行)

奥行 18 m

$$18\text{m} < 300\text{ m}^2 \div 15\text{m} = 20\text{m}$$

(想定整形地) (地積)

$$\text{陰地割合 } \underline{35} \% \quad \frac{468\text{ m}^2 - 300\text{ m}^2}{468\text{ m}^2} \times 100$$

- ・ 奥行価格補正率 1.00 (18 m)
- ・ 間口狭小補正率 1.00 (15 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 1.00 ($\frac{18}{15}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.88 (35 %) … (C)

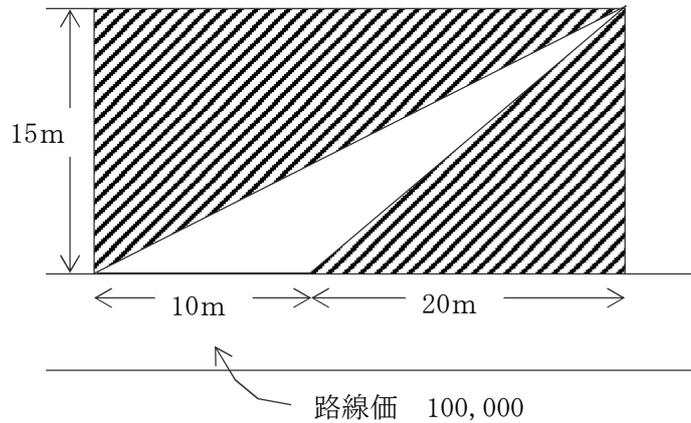
● 補正率の比較

$$(A) \quad (B) \quad 1.00 \times 1.00 > \frac{(A) \quad (C)}{(a)} \quad 1.00 \times 0.88$$

【評点数の計算】

$$\begin{aligned} \bigcirc 1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数} &\Rightarrow 100,000 \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(a)} = 88,000 \\ \bigcirc \text{評点数} &\Rightarrow 88,000 \times 300\text{ m}^2 = 26,400,000 \end{aligned}$$

b. 普通住宅地区 地積 75 m²



間口	<u>10</u>	m				
奥行	<u>7.5</u>	m	(想定奥行)	$15\text{m} > 75\text{m}^2 \div 10\text{m} = 7.5\text{m}$	(平均奥行)	
陰地割合	<u>83</u>	%	(想定整形地)	$\frac{450\text{m}^2 - 75\text{m}^2}{450\text{m}^2} \times 100$	(地積)	

- ・ 奥行価格補正率 0.95 (7.5 m)
- ・ 間口狭小補正率 1.00 (10 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 1.00 ($\frac{7.5}{10}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.60 (83 %) … (C)

● 補正率の比較

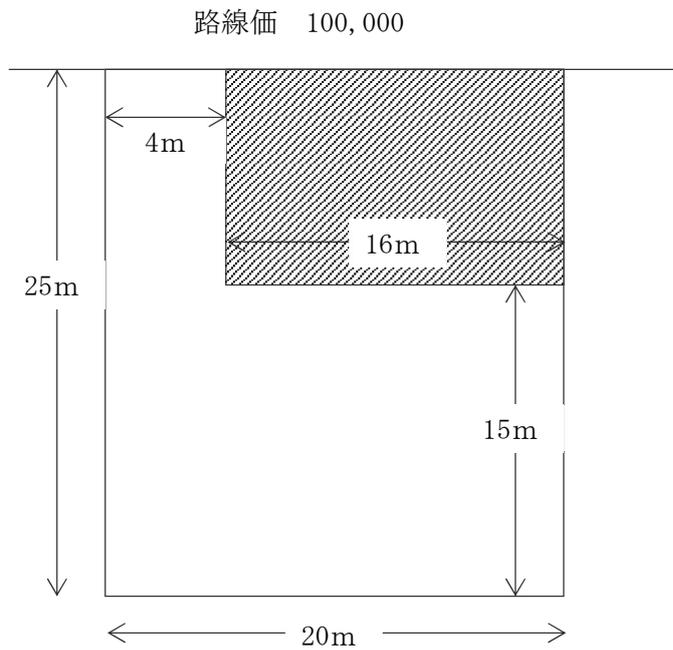
(A)	(B)	>	(A)	(C)
1.00	× 1.00		$\frac{1.00 \times 0.60}{(a)}$	

【評点数の計算】

○ 1 m²あたり評点数 ⇒ 100,000 × ^(奥行価格補正率) 0.95 × ^(a) 0.60 = 57,000

○ 評点数 ⇒ 57,000 × 75 m² = 4,275,000

c. 普通住宅地区 地積 340 m²



間口 4 m

奥行 25 m

蔭地割合 32 %

(想定奥行)

(平均奥行)

$$25\text{m} < 340\text{ m}^2 \div 4\text{m} = 85\text{m}$$

(想定整形地) (地積)

$$\frac{500\text{ m}^2 - 340\text{ m}^2}{500\text{ m}^2} \times 100$$

- ・ 奥行価格補正率 0.97 (25 m)
- ・ 間口狭小補正率 0.94 (4 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 0.90 ($\frac{25}{4}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.88 (32 %) … (C)

● 補正率の比較

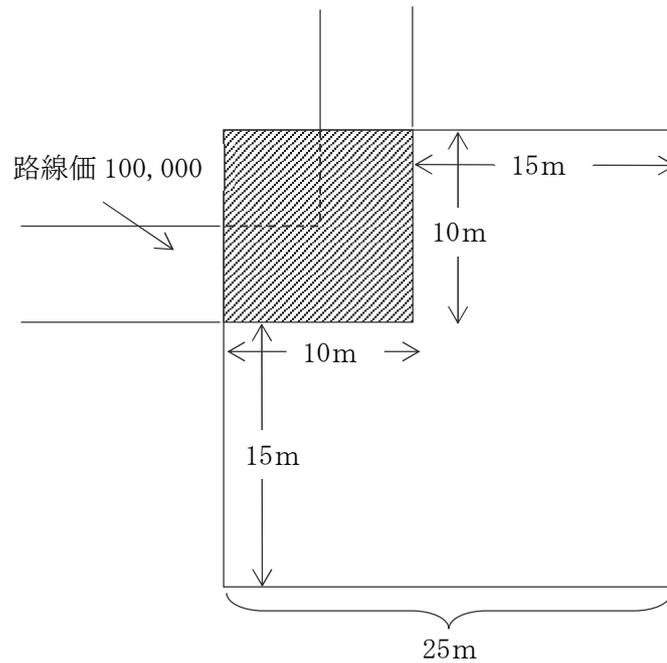
$$(A) \quad (B) \quad 0.94 \times 0.90 > \frac{(A) \quad (C)}{(a)} \quad \frac{0.94 \times 0.88}{(a)}$$

【評点数の計算】

○ 1 m² 当たり評点数 $\Rightarrow 100,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.97} \times \overset{(a)}{0.82} = 79,540$

○ 評点数 $\Rightarrow 79,540 \times 340\text{ m}^2 = 27,043,600$

d. 普通住宅地区 地積 525 m²



※路線価が同一のL字形地の場合、間口の大きな方を間口距離として採用する。

間口 10 m

奥行 15 m

蔭地割合 16 %

$$\begin{matrix} \text{(想定奥行)} & & \text{(平均奥行)} \\ 15\text{m} < 525\text{ m}^2 \div 10\text{m} = 52.5\text{m} \end{matrix}$$

$$\begin{matrix} \text{(想定整形地)} & \text{(地積)} \\ \frac{625\text{ m}^2 - 525\text{ m}^2}{625\text{ m}^2} \times 100 \end{matrix}$$

- ・ 奥行価格補正率 1.00 (15 m)
- ・ 間口狭小補正率 1.00 (10 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 1.00 ($\frac{15}{10}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.96 (16 %) … (C)

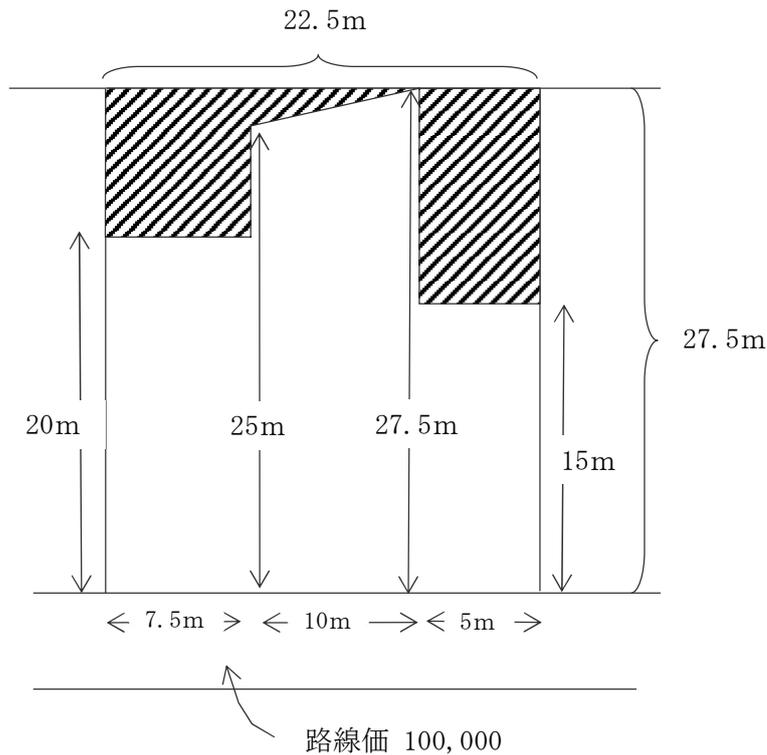
● 補正率の比較 $1.00 \times 1.00 > \frac{1.00 \times 0.96}{(a)}$

【評点数の計算】

$$\text{○ } 1\text{ m}^2\text{ 当たり評点数} \Rightarrow 100,000 \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(a)} = 96,000$$

$$\text{○ 評点数} \Rightarrow 96,000 \times 525\text{ m}^2 = 50,400,000$$

e. 普通商業地区 地積 487.50 m²



間口	<u>22.5</u>	m		(想定奥行)		(平均奥行)
奥行	<u>21.6</u>	m		$27.5\text{m} > 487.50\text{m}^2 \div 22.5\text{m} = 21.6\text{m}$		
陰地割合	<u>21</u>	%		(想定整形地) (地積)		
				$\frac{618.75\text{m}^2 - 487.5\text{m}^2}{618.75\text{m}^2} \times 100$		

- ・ 奥行価格補正率 1.00 (21.6 m)
- ・ 間口狭小補正率 1.00 (22.5 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 1.00 ($\frac{21.6}{22.5}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.96 (21 %) … (C)

● 補正率の比較 (A) (B) > (A) (C)

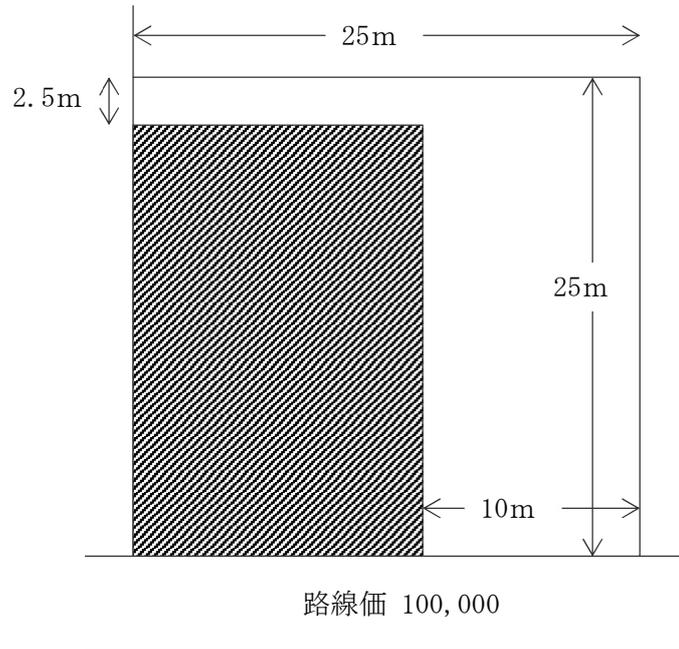
$1.00 \times 1.00 > \frac{1.00 \times 0.96}{(a)}$

【評点数の計算】

○ 1 m² 当たり評点数 ⇒ 100,000 × (奥行価格補正率) × (a) = 96,000

○ 評点数 ⇒ 96,000 × 487.50 m² = 46,800,000

f. 普通住宅地区 地積 287.50 m²



間口 10 m

奥行 25 m

陰地割合 54 %

(想定奥行) (平均奥行)
 $25\text{m} < 287.50\text{ m}^2 \div 10\text{m} = 28.75\text{m}$

(想定整形地) (地積)
 $\frac{625\text{ m}^2 - 287.5\text{ m}^2}{625\text{ m}^2} \times 100$

- ・ 奥行価格補正率 0.97 (25 m)
- ・ 間口狭小補正率 1.00 (10 m) … (A)
- ・ 奥行長大補正率 0.98 ($\frac{25}{10}$ m) … (B)
- ・ 不整形地補正率 0.72 (54 %) … (C)

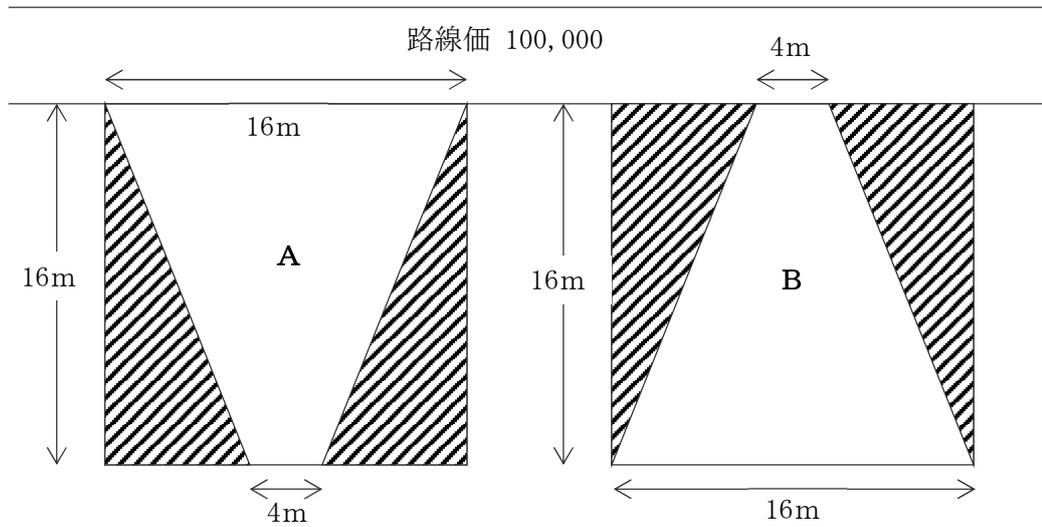
● 補正率の比較 $1.00 \times 0.98 > \frac{1.00 \times 0.72}{(a)}$

【評点数の計算】

○ 1 m² 当たり評点数 $\Rightarrow 100,000 \times 0.97 \times 0.72 = 69,840$

○ 評点数 $\Rightarrow 69,840 \times 287.50\text{ m}^2 = 20,079,000$

g. 普通住宅地区 地積 A B 共に 160 m²



A

間口 $\frac{16}{16}$ m

奥行 $\frac{10}{16}$ m

(想定奥行) (平均奥行)

$$16\text{m} > 160\text{ m}^2 \div 16\text{m} = 10\text{m}$$

$$\text{陰地割合} \frac{\text{(想定整形地) (地積)}}{256\text{ m}^2 - 160\text{ m}^2} \times 100$$

$$\underline{37\%} \frac{256\text{ m}^2 - 160\text{ m}^2}{256\text{ m}^2} \times 100$$

- ・奥行価格補正率 1.00 (10 m)
- ・間口狭小補正率 1.00 (16 m) … (A)
- ・奥行長大補正率 1.00 ($\frac{10}{16}$ m) … (B)
- ・不整形地補正率 0.88 (37 %) … (C)

$$\bullet \text{補正率の比較} \quad \overset{\text{(A)}}{1.00} \times \overset{\text{(B)}}{1.00} > \frac{\overset{\text{(A)}}{1.00} \times \overset{\text{(C)}}{0.88}}{\text{(a)}}$$

【評点数の計算】

○ 1 m²当たり評点数

(奥行価格補正率) (a)

$$\Rightarrow 100,000 \times 1.00 \times 0.88 = 88,000$$

○ 評点数 $\Rightarrow 88,000 \times 160\text{ m}^2 = 14,080,000$

B

間口 $\frac{4}{16}$ m

奥行 $\frac{16}{16}$ m

(想定奥行) (平均奥行)

$$16\text{m} > 160\text{ m}^2 \div 4\text{m} = 40\text{m}$$

$$\text{陰地割合} \frac{\text{(想定整形地) (地積)}}{256\text{ m}^2 - 160\text{ m}^2} \times 100$$

$$\underline{37\%} \frac{256\text{ m}^2 - 160\text{ m}^2}{256\text{ m}^2} \times 100$$

- ・奥行価格補正率 1.00 (16 m)
- ・間口狭小補正率 0.94 (4 m) … (A)
- ・奥行長大補正率 0.94 ($\frac{16}{4}$ m) … (B)
- ・不整形地補正率 0.88 (37 %) … (C)

$$\bullet \text{補正率の比較} \quad \overset{\text{(A)}}{0.94} \times \overset{\text{(B)}}{0.94} > \frac{\overset{\text{(A)}}{0.94} \times \overset{\text{(C)}}{0.88}}{\text{(a)}}$$

【評点数の計算】

○ 1 m²当たり評点数

(奥行価格補正率) (a)

$$\Rightarrow 100,000 \times 1.00 \times 0.82 = 82,000$$

○ 評点数 $\Rightarrow 82,000 \times 160\text{ m}^2 = 13,120,000$

8) 無道路地補正

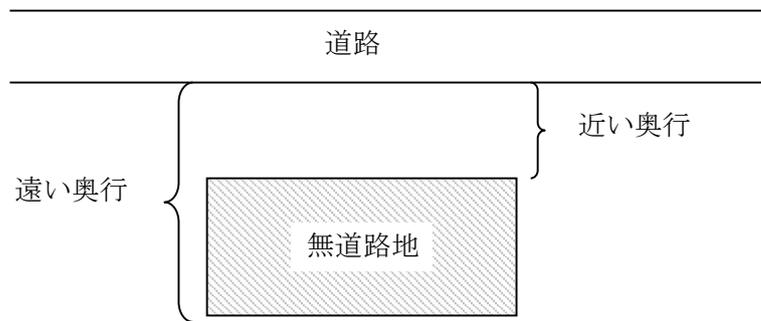
- ・無道路地補正 — 附表 8
- ・通路開設補正 — 附表 8-1

道路に接していないため出入りが不便なこと等から、一般的にその利用価値が著しく減少することによる減価補正

当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に「奥行価格補正率」、「通路開設補正率」、「無道路地補正率」を乗じて評点を求める。

なお、「通路開設補正率」の奥行は近い奥行を採用し、「奥行価格補正率」は遠い奥行を採用する。

具体的には下図のとおり。



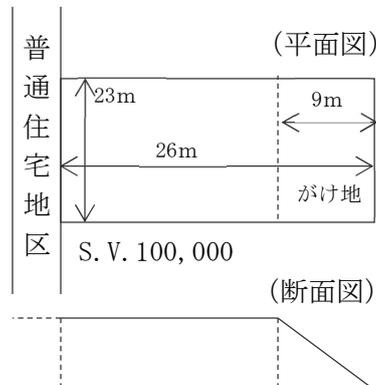
※無道路地の土地の所有者が、当該土地と隣接する接道している土地と同一所有者等であった場合は、原則として、通路開設補正は適用外とする。

9) がけ地補正 (がけ地) — 附表 7

がけ地等で通常の用に供することができない部分があるため、利用価値が減少することによる減価補正

※ 当該画地に対するがけ地部分の地積割合により減価補正をする。

※ がけ地の高低差が 2 m 超の場合は造成費を適用しない。



地積 …598 m²
 うちがけ地部分 …207 m²
 がけ地割合
 $207 \text{ m}^2 \div 598 \text{ m}^2 = 0.34$
 がけ地補正率 : 0.85

1 m² 当たり評点数
 (奥行) (がけ地)
 $100,000 \times 0.97 \times 0.85 = 82,450$

10) 所要の補正

各画地の個別の要件について、利用価値が減少することによる減価補正
具体的な内容については、IV 所要の補正において記載する。

Ⅲ その他の宅地評価法

1 状況類似地区区分

利用状況による地区区分を行い、さらに宅地の価格に影響を及ぼす要素、すなわち宅地としての利用上の便等を総合的に考慮した上で、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される。

この利用上の便を構成する要素として、具体的には以下のようなものがある。

(1) 道路条件

道路の系統、性質、舗装の程度、勾配、幅員、交通量等道路交通上の利用上の便否

(2) 接近条件

役場、郵便局、学校、鉄道の駅、バス停等停車場及び商店街等の交通又は公共施設等が接近していることによる利用上の便否

(3) 宅地条件

宅地の高低、都市計画法による用途地域、建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否

上記(1)～(3)の条件とは別に、周囲の画地と極端に規模に相違がある画地が単独で存在している場合は、当該画地のみをもって一状況類似地区とする個別評価画地とする。

利用状況による区分の名称は、村落地区以外においては、市街地宅地評価法の用途地区区分名に準じるものとする。

2 標準宅地の選定

(1) 意義及び目的

標準宅地は状況類似地区を代表する標準的な宅地で、他の宅地との評価の均衡を保持するための基礎となる。

(2) 標準宅地の選定

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

3 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、不動産鑑定士（鑑定士補を含む。以下同じ。）の作成した不動産鑑定評価書によるものとする。不動産鑑定士は、売買実例価格を精査し、地価公示法に基づく標準地価格、国土利用計画法に基づく県基準地価格と均衡を図りつつ現況調査の上、街路条件、交通接近条件、画地条件等を考慮し、更に標準宅地相互の均衡を保って総合的に適正な時価を評定するものとする。

(1) 価格調査基準日

評価替え年度の前年1月1日とする。

(2) 価格の評定

① 地価公示地

地価公示地の価格については、その価格基準日が毎年1月1日とされていることを踏まえ、不動産鑑定士により、評定する。

② 県基準地

県基準地の価格については、その価格基準日が毎年7月1日とされていることを踏ま

え、不動産鑑定士により、時点修正を行い、評定する。

③ 鑑定評価地

不動産鑑定士により価格調査基準日時点の標準価格及び鑑定価格を評定する。

4 標準宅地の評点数の付設

大工場地区及び村落地区においては、不動産鑑定士の評定した標準宅地の標準価格の7割、個別評価画地においては、不動産鑑定士の評定した標準宅地の鑑定評価価格の7割とし、1㎡当たりの価格を1㎡当たり評点として付設する。

5 各筆の評点数の付設

村落地区においては、各筆の評点数は、標準宅地の評点数を基礎とし「画地計算法」を適用した上で地積を乗じて求める。

具体的には、Ⅱ 市街地宅地評価法 8 各筆の評点数の付設を参照。

但し、側方路線影響加算、二方路線影響加算、不整形補正については、適用外とする。

画地の認定方法は、市街地宅地評価法の画地の認定に準ずるものとする。

また、大工場地区は無道路地補正及び通路開設補正以外、個別評価画地は全ての画地計算法及び所要の補正を適用外とする。

具体的には以下の通り。

利用状況区分		画地計算法	所要の補正
①	大工場地区	無道路地補正及び 通路開設補正のみ適用	全て適用
②	個別評価画地	全て適用外	全て適用外
③	①及び②以外	側方路線影響加算 二方路線影響加算 不整形補正は適用外	全て適用

IV 所要の補正

1 補正項目

間口、奥行等の形状による補正とは別に、各画地の状況に応じた減価について適用する補正項目を以下のとおり定める。

なお、評価法及び都市計画区域指定によって適用する項目が異なるため、あわせて適用範囲を示す。

	宅地	宅地比準土地
水路補正	全域	市街化区域のみ
都市計画施設補正	全域	市街化区域のみ
高圧線下補正	全域	市街化区域のみ
日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正	全域	市街化区域のみ
高低地補正	全域	市街化区域のみ
土砂災害補正	全域	市街化区域のみ
急傾斜地の補正	全域	市街化区域のみ
建築困難な土地の補正	全域	市街化区域のみ
調整区域内宅地補正	市街化調整区域のみ	適用外
都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正	市街化調整区域のみ	市街化調整区域のみ
接面道路補正	その他の宅地評価法 適用区域のみ	適用外

2 所要の補正の適用条件

(1) 水路補正 — 附表 9

画地が接している正面街路との間に水路が介在するため、街路との一体的利便が減少するものに対する減価補正

側方、二方に水路がある場合には、側方、二方加算を行わない。

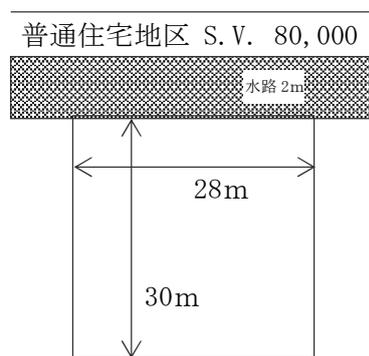
正面以外に水路がある場合には、水路補正を適用しない。

暗渠・有蓋（軽自動車が行き可能な場合）等で利用上支障がない場合を除く。

軽自動車が行き不可能であっても、間口のおおむね8割が暗渠・有蓋のときは水路補正を適用しない。

水路幅員は奥行距離に含まない。

無道路地には適用しない。



1 m²当たり評点数

(奥補) (水路)

$$80,000 \times 0.95 \times 0.80 = 60,800$$

(2) 都市計画施設補正 — 附表 10

都市計画法第 11 条第 1 項各号に規定される都市計画施設予定地について、建築規制があることによる減価補正

※都市計画施設補正と無道路地補正がある場合、都市計画施設補正は 90%を限度とする。

(3) 高压線下補正 — 附表 11

実質的な建築制限等のため、土地利用に制約を受けることによる減価補正

当該画地に対する高压線下地積の割合により求める。

線下地積は原則として登記簿上で地役権設定された地積とする。

区画整理区域内の仮換地指定を受けた土地の線下地積は、施行者が所有する資料より認定する。

(4) 日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正 — 附表 12

高層建築物などにより日照が遮られることで環境障害を受けることによる減価補正

「昭和 50 年 10 月 15 日 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」による。

なお、当補正は、原因となる建物が、昭和 51 年の建築基準法改正（昭和 52 年より施行）により定められた日影規制を受ける前に建築された建物である場合にのみ適用する。

(5) 高低地補正— 附表 13

接面道路と土地とに段差があることから、一般的にその利用価値が著しく減少することによる減価補正

※正面路線に高低差がある場合にのみ適用する。

※側方路線又は二方路線で、路面と土地面とが 2 m 以上の高低差がある場合には、その利用状況等を勘案の上、側方路線又は二方路線加算を行わないことができる。

※高低地補正にがけ地補正を併せて適用することができる。

※接面道路自体が傾斜しているような土地にあっては、当該土地の間口の midpoint をもって高低差を計るものとする。

※無道路地補正を適用する場合、当補正は適用しない。

(6) 土砂災害補正 — 附表 14-1, 14-2

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の規定により、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定を受けた土地に対する減価補正

※がけ地又は急傾斜地危険崩壊区域と重複する場合は、減価が大きいほうの補正率を採用する（重複適用はしない）。

(7) 急傾斜地の補正 — 附表 15

急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた土地については、その利用について制限を受けるため、必要に応じて「がけ地補正」（附表 7）を準用する。

※がけ地又は土砂災害補正と重複する場合は、減価が大きいほうの補正率を採用する（重複適用はしない）。

(8) 建築困難な土地の補正 — 附表 16

建築基準法上の要件を満たさないため、建築が困難な土地に対する減価補正

※原則、建築課で建築許可がおりないことが確認できた土地とする。

※市街地宅地評価法適用区域においては、間口 2 m 未満は間口狭小補正率で考慮されているため、間口 2 m 以上の土地を対象とする。

※その他の宅地評価法適用区域においては、間口 2 m 未満の土地も対象とする。

※市街地宅地評価法適用区域においては、不整形補正と重複する場合、その他の宅地評価法適用区域においては、間口狭小補正と奥行長大補正と重複する場合は、下限 0.6 とする。

※無道路地には適用しない。

(9) 調整区域内宅地補正 — 附表 17

市街化調整区域内において法規上の利用制限を受ける土地（新宅地）に対する減価補正

※線引き以後（昭和 45 年 11 月 24 日）に宅地となった土地に適用する。

※逆線引きがあった区域は、逆線引き時点以後に宅地となった土地に適用する。

(10) 都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正 — 附表 18

市街化区域及び市街化調整区域に跨って一画地と認定した画地において、市街化調整区域内の法規上の利用制限を受ける土地に対する減価補正

※正面街路が市街化調整区域側となる場合は適用しない。

(11) 接面道路補正 — 附表 19

その他の宅地評価法適用区域内において、当該画地の前面道路の幅員狭小による利便性が減少するものに対する減価補正。

※前面道路が公道、私道であるかは問わず、実際に道路として利用できる範囲を幅員とし、補正を考慮する。

※無道路地補正を適用する場合、当補正は適用しない。

V 農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価

1 農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価方法

農用地区域内又は市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価を次の方法によって行う。

$$\boxed{\text{農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価額}} = \boxed{\text{基準畑の評価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

農用地区域内又は市街化調整区域内に存在する農業用施設の用に供する宅地及び雑種地は、公法上の利用制限を受けていること等により、標準宅地等との価格水準に格差が見られる場合もあるので、農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価に当たり当該較差が反映されるように、当該農業用施設の用に供する宅地及び雑種地の評価額は基準畑の評価額を基準として評価を行う。

2 農業用施設の範囲

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

VI 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地地区内の宅地の評価を次の方法によって行う。

$$\boxed{\text{生産緑地地区内の宅地の評価額}} = \boxed{\text{附近の農地等の評価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

生産緑地地区内の土地については、原則として、行為制限が解除されない限り他の用途への転用はできず、周辺の市街化区域に所在する標準宅地の価格又は路線価とは相当な価格差が認められることから、農用地区域等に所在する農業用施設用地と同様に附近の農地等の評価額を基準として評価を行う。

第2節 田及び畑

I 田及び畑の評価方法

田及び畑（第2節のIV及びVに定めるものは除く。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評定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。

II 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。

- ア. 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- イ. 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。
- ウ. 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。
- エ. 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（基準田又は基準畑を含む。以下同じ。）の選定

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

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。

- ア. 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。
- イ. 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、ア.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。
- ウ. イ.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（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1）又は「畑の比準表」（別表2）により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。

なお、比準項目については、状況類似地区を区分することで概ねこれらの要素は考慮されているものとし、全て格差無しとしている。

Ⅲ 田・畑の比準表

別表1 田の比準表

ア. 各筆の田の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の田の各項目の数值は、該当する「標準田の状況」欄に対応する「比準田の状況」欄の数值によるものとする。

$$\begin{aligned} \text{〔算式〕 比準割合} &= (1.00 + \text{日照の状況} + \text{田面の乾湿}) \\ &\quad \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害} \end{aligned}$$

イ. 比準割合は、一枚の田（耕作の単位となっている一枚の田をいう。以下同様とする。）ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の田を二枚以上に区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して、当該筆の田の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の田が得られる場合には、当該一枚の田について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	比準田の状況		よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	判定基準		
	標準田の状況								
日照の状況	よく日があたる		0	-0.03	-0.06	-0.09	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。 よく日があたる…夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる…夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき		
	多少日かげになる		+0.03	0	-0.03	-0.06			
	かなり日かげになる		+0.06	+0.03	0	-0.03			
	はなはだしく日かげになる		+0.10	+0.07	+0.03	0			
項目	比準田の状況		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	判定基準
	標準田の状況								
田面の乾湿	地下水位の低い乾田		0	-0.02	-0.05	-0.08	-0.11	-0.15	田面の乾湿は、おおむね次の基準によって判定するものとする。 地下水位の低い乾田…地下水位が地表からおおむね50センチメートル以内でない田 地下水位の高い乾田…地下水が地表からおおむね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…年間を通して常に湿潤な田 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。
	地下水位の高い乾田		+0.02	0	-0.03	-0.06	-0.09	-0.13	
	半湿田		+0.05	+0.03	0	-0.03	-0.06	-0.10	
	湿田		+0.09	+0.06	+0.03	0	-0.03	-0.07	
	たん水田		+0.12	+0.10	+0.07	+0.03	0	-0.04	
	沼田		+0.17	+0.15	+0.11	+0.08	+0.05	0	

項目		694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満	
積	694 m ² 以上	0	-0.03	-0.10	-0.20	
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	+0.03	0	-0.07	-0.18	
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	+0.11	+0.08	0	-0.11	
	99 m ² 未満	+0.25	+0.21	+0.13	0	
項目		機械耕、畜力 耕が容易に できる	機械耕、畜力 耕ができる	人力耕であ ればできる	人力耕によ ってようや くできる	耕うんの難易は、農道 の状態、田の形状、障害 物の有無、土性の状態等 を総合的に考慮して判定 するものとする。
耕 う ん の 難 易	機械耕、畜力耕 が容易にできる	0	-0.07	-0.16	-0.22	
	機械耕、畜力耕 ができる	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であれば できる	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によって ようやくできる	+0.29	+0.20	+0.08	0	
項目		な い	や や ある	相 当 に ある	は な は だ しい	災害の程度は、おおむ ね、過去5年間の災害の 回数、災害による減収の 状況等を考慮して判定す るものとする。
災 害	な い	1.00	0.90	0.80	0.70	
	や や ある	1.11	1.00	0.89	0.78	
	相 当 に ある	1.25	1.13	1.00	0.88	
	は な は だ しい	1.43	1.29	1.14	1.00	

別表2 畑の比準表

ア. 各筆の畑の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の畑の各項目の数値は、該当する「標準畑の状況」欄に対応する「比準畑の状況」欄の数値によるものとする。

$$〔算式〕 \text{比準割合} = (1.00 + \text{日照の状況} + \text{農地の傾斜} +$$

$$\text{保水・排水の良否}) \times (1.00 + \text{面積} + \text{耕うんの難易}) \times \text{災害}$$

イ. 比準割合は、一枚の畑（耕作の単位となっている一枚の畑をいう。以下同様とする。）

ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の畑を二枚以上に区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して、当該筆の畑の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の畑が得られる場合には、当該一枚の畑について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	比準畑の状況		標準畑の状況	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	判定基準
	標準畑の状況	比準畑の状況						
日照の状況	よく日があたる		よく日があたる	0	-0.04	-0.08	-0.12	日照の状況は畑の中央部において、山、樹木、建物等によって太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。 よく日があたる…夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる…夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき はなはだしく日かげになる…夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	多少日かげになる		多少日かげになる	+0.04	0	-0.04	-0.08	
	かなり日かげになる		かなり日かげになる	+0.09	+0.04	0	-0.04	
	はなはだしく日かげになる		はなはだしく日かげになる	+0.14	+0.09	+0.05	0	

項目		な い	緩 や か な 傾	急 な 傾 斜	は な は だ し く 急 な 傾 斜	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の程度により判定するものとする。この場合において、傾斜角度が5度程度までは傾斜がないものとし、はなはだしく急な傾斜とは、傾斜角度が20度程度をこえる場合をいうものとする。
農地 の 傾 斜	な い	0	-0.05	-0.09	-0.14	
	緩やかな傾斜	+0.05	0	-0.04	-0.09	
	急な傾斜	+0.10	+0.04	0	-0.05	
	はなはだしく急な傾斜	+0.16	+0.10	+0.06	0	
項目		極めて良好	普 通	や や 不 良	極めて不良	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付可能な作物の種類の多寡を考慮して判定するものとする。
保水・ 排水の 良否	極めて良好	0	-0.05	-0.11	-0.18	
	普 通	+0.05	0	-0.07	-0.14	
	や や 不 良	+0.13	+0.08	0	-0.08	
	極めて不良	+0.22	+0.16	+0.08	0	
項目		694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満	
面 積	694 m ² 以上	0	-0.03	-0.10	-0.20	
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	+0.03	0	-0.07	-0.18	
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	+0.11	+0.08	0	-0.11	
	99 m ² 未満	+0.25	+0.21	+0.13	0	
項目		機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によってようやくできる	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
耕 う ん の 難 易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	-0.07	-0.16	-0.22	
	機械耕、畜力耕ができる	+0.07	0	-0.10	-0.17	
	人力耕であればできる	+0.19	+0.11	0	-0.08	
	人力耕によってようやくできる	+0.29	+0.20	+0.08	0	

項目		な い	や や ある	相当にある	はなはだしい	災害の程度は、おおむね、過去5年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
災	な い	1.00	0.90	0.80	0.75	
	や や ある	1.11	1.00	0.89	0.83	
害	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.94	
	はなはだしい	1.33	1.20	1.07	1.00	

Ⅳ 介在田・畑の評価

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、「宅地等」という。）への転用に係る届出及び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、以下のとおりとする。

1 市街化区域

宅地に準じて画地計算法により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（附表21）を控除した価額とする。

2 市街化調整区域

宅地に準じて画地計算法により求めた価格に雑種地の比準割合を乗じた価額とする。

所要の補正及び造成費の控除については比準割合で考慮されているため、適用外とするものとする。

ただし、転用目的が農業用施設用地の場合は、当該田及び畑の価額のままとする。

Ⅴ 市街化区域農地の評価

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、宅地に準じて画地計算法により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（附表21）を控除した価額とする。

田園住居地域内市街化区域農地（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格に、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。

田園住居地域内市街化区域農地補正率表

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

VI 生産緑地地区内の農地の評価

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については、本節1、田及び畑の評価方法によるものとする。

なお、生産緑地の評価等にかかる事務の留意点は、次のとおりとする。

1 生産緑地地区内の土地の地目認定及び評価方法

一般農地の価格より比準する。

なお、生産緑地地区の行為制限が解除されないままに、駐車場等に転用された場合、あるいは、肥培耕作されていない場合においては、所管課と協議のうえ、雑種地としての評価に変更することもできることとする。

2 要件の欠如

土地の収用等により面積要件が欠如した場合、または買取申出等により行為制限が解除された土地については、都市計画決定が行われた翌年度より生産緑地の指定をはずした評価に変更する。

VII 勧告遊休農地の評価

勧告遊休農地の評価については、本節IIによって求めた田又は畑の価額を本節II 4のイ.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。

勧告遊休農地とは、地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。

VIII 農作物栽培高度化施設の評価

農地が高度化施設の用に供する土地（以下「高度化施設用地」という。）となり農地とみなされる時点は、農業委員会から受理通知書が交付され、施設の設置に係る工事に着手した時点とする。

また、高度化施設用地が農地とみなされなくなる時点は、

①高度化施設用地が他用途に利用された時点

②農作物栽培高度化施設において、農作物の栽培が行われないことが確実となった時点のいずれかとする。

具体的には、

ア. 農地法第44条の規定による勧告で定める相当の期限を経過してもなお当該施設において農作物の栽培が行われない場合

イ. 当該施設の所有者等が、農地法第44条の規定による勧告で定める相当の期限を経過するよりも前に、当該施設において農作物の栽培を行わない意思を示した場合

ウ. 農地法第32条第3項の規定による公示から6月を経過してもなお当該施設の所有者等が農業委員会に申し出ない場合

第3節 山林

I 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。

1 市街化区域内の山林の評価方法

市街地宅地評価法に準じて計算した額から造成費相当額(附表 21)を控除して評価する。

2 市街化調整区域内の山林の評価方法

一般農地(畑)の価額に比準して評価する。

3 砂防指定地の評価法

砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき指定された土地(以下「砂防指定地」という。)のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。

第4節 鉱泉地

I 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。

$$\begin{aligned} \text{鉱泉地の評価額} &= \text{基準年度の前年度の価額} \times \text{近傍宅地の価額の変動率} \\ \text{変動率} &= \frac{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の当該基準年度の価額}}{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の前基準年度の価額}} \end{aligned}$$

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。

第5節 池沼

I 池沼の評価

池沼の評価は、池沼の売買実例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、市内に池沼の売買実例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。

1 市街化区域内の池沼の評価方法

市街地宅地評価法に準じて計算した額から造成費相当額(附表 21)を控除して評価する。

2 市街化調整区域内の池沼の評価方法

(1) 状況類似地区の区分

おおむねその状況が類似している区域として、状況類似地区を区分する。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。

(2) 評点数の付設

池沼の各筆の評点数は、状況類似地区ごとに定めた評点数に各筆の地積を乗じて評価額を求める。

第6節 牧場

I 牧場の評価

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。

1 市街化区域内の牧場の評価方法

当該牧場が市街化区域内にあるときは、市街化区域農地の取り扱いに準じて評価額を求める。

2 市街化調整区域内の牧場の評価方法

当該牧場が市街化調整区域にあるときは、附近にある農地（畑）の価額に比準して評価額を求める。

第7節 原野

I 原野の評価

原野の評価は、原野の売買実例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、市内に原野の売買実例額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

1 市街化区域内の原野の評価方法

市街地宅地評価法に準じて計算した額から造成費相当額(附表 21)を控除して評価する。

2 市街化調整区域内の原野の評価方法

(1) 状況類似地区の区分

おおむねその状況が類似している区域として、状況類似地区を区分する。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。

(2) 評点数の付設

原野の各筆の評点数は、状況類似地区ごとに定めた評点数に各筆の地積を乗じて評価額を求める。

第8節 雑種地

I 雑種地の分類

利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価の方法を適用する。

- ア. ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地（以下「ゴルフ場等用地」という。）
- イ. 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。）
- ウ. 鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡等、ア、イ以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

II ゴルフ場等用地の評価

1 適用範囲

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場及び比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地等をいう。

2 評価単位

ゴルフ場等は、通常、各種の施設、建物等のある数筆の土地が一体となって、初めてゴルフ場等としての効用を發揮しているものであり、例えば、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地で評価を行うこととする。但し、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分できる状況にあるものは、これを区分して宅地として評価しても差し支えない。

3 評価方法の概要

ゴルフ場等用地の評価は、原則として、当該ゴルフ場等の開設に要した当該土地の取得価額に、当該ゴルフ場等用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める。

この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額若しく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。

(1) 原則

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

(2) 取得価格等の価格事情に変動等があるとき

$$\left(\text{附近の土地の価額} + \text{最近における造成費} \right) \times \text{位置・利用状況等による補正}$$

4 費用等の算定方法

評価額の算定方法に当たって用いる費用等の算定方法は以下のとおり。

(1) 取得価額の算定方法

① 取得に要した費用を用いて取得価額を算定することができる場合

近年に取得されたゴルフ場等用地など、取得後、価格事情等に変動がないもので、そ

の取得に要した費用が明らかなゴルフ場等用地の取得価額は、実際の取得に要した費用の額を基準に算定する。

なお、取得価額には、立木の価額、移転補償費、離作補償費、登記に要する費用及び公租公課等の土地購入に伴う関連の費用は含まない。

② 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、価格事情に変動があるか、若しくは取得に要した費用が不明であるとき、あるいは当該用地が賃借地若しくは所有地であって適当なよるべき取得価額が伴わない場合については、附近の土地の価額から評定した価額によって算定する。

(2) 造成費の算定方法

① 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

ゴルフ場等用地の造成費は、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する。ただし、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になるものに係る経費は含まない。

② 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

前記(1)②の場合と同様の事情にあるため造成に要した費用の額を用いて造成費を算定することができないゴルフ場等用地の造成費は、最近における造成費から評定した価額による。

(3) 位置、利用状況等による補正

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

5 通知によるゴルフ場用地の評価方法

ゴルフ場用地については、平成 11 年 9 月 1 日自治評第 37 号・自治評資産評価室長通知(改正平成 23 年 7 月 27 日総税評第 32 号)による「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」に準拠して評価を行う。

(1) 取得に要した費用の額を用いる場合

① $\boxed{\text{ゴルフ場用地の取得に要した費用の額}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

② $\boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

評価額 = (① + ②) \times $\boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}$

(2) 取得に要した費用の額を用いない場合 ((3) 以外のゴルフ場)

① $\boxed{\text{ゴルフ場用地の近傍の山林の時価}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

② $\boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

評価額 = (① + ②) \times $\boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}$

(3) 取得に要した費用の額を用いない場合 (市街地近郊のゴルフ場)

① $\boxed{\text{ゴルフ場用地の近傍の宅地の評価額 (m}^2\text{あたり)}} \times \boxed{\text{地積}} \times \boxed{\text{潰れ地以外の土地の割合}}$

② $\boxed{\text{同一規模の山林の宅地造成に係る費用}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

③ $\boxed{\text{ゴルフ場のコースに係る造成費}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}}$

評価額 = ((① - ②) + ③) \times $\boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}$

※ 1 m²当たりの宅地造成費・1 m²当たりのコース造成費は、「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」の通達による。

※平成6年度の評価替えにおける宅地の評価の均衡化・適正化に伴い、宅地の評価については、当分の間地価公示価格等の7割を目途とするものと定められたため、宅地の評価割合は7割となる。

※市街化区域内に所在するゴルフ場又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、市街地近郊ゴルフ場として扱う。

Ⅲ 鉄軌道用地の評価

1 適用範囲

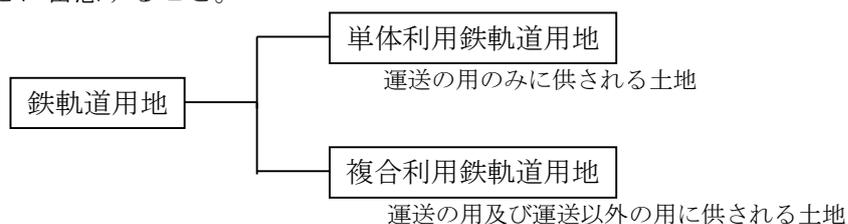
鉄軌道用地とは、次に掲げる土地をいう。

ア. 線路敷(工場の敷地内にあるものを除く。)の用に供する土地

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

ウ. ア又はイの土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、若しくは踏切番舎に係る施設用地、又は保線区、検車区、車掌区、電力区若しくは通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地

「鉄軌道用地」は「複合利用鉄軌道用地」を含む広い概念であり、図で示せば以下のとおりである。したがって、上記のアからウの鉄軌道用地には、複合利用鉄軌道用地が含まれていることに留意すること。



2 評価額の算定方法

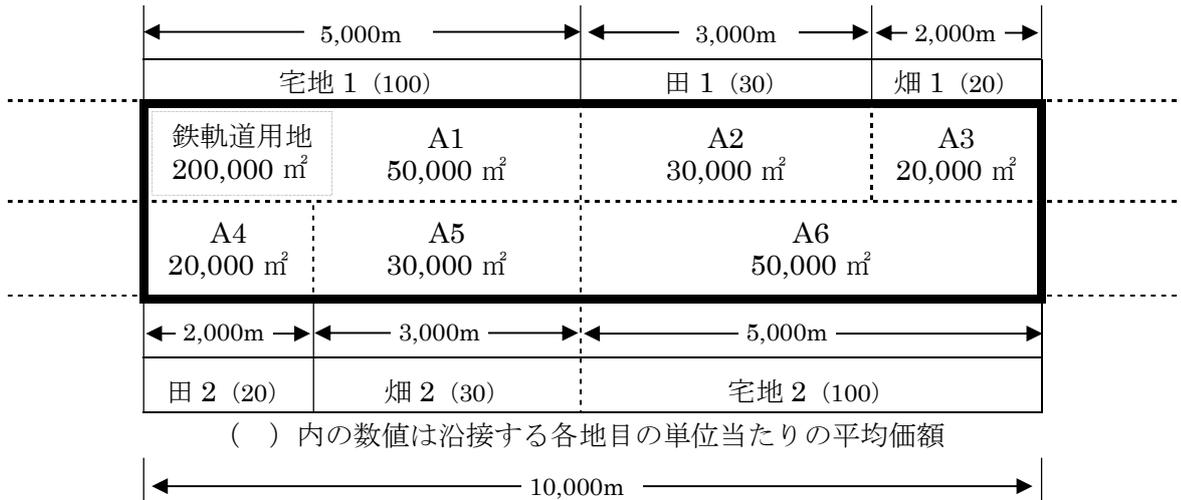
当該鉄軌道用地の沿接する土地を地目別にまとめてそれぞれの平均的な単位地積当たり価額を求める。次にこれに、各地目別にそれぞれ対応する鉄軌道用地の地積率(各沿接地目別の鉄軌道用地の地積を、当該鉄軌道用地の全地積で除したもの)あるいは側面長割合(各沿接地目別側面長を全側面長で除したもの)を乗じたものの総和により当該鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり価額を求める。更にこれに3分の1及び当該鉄軌道用地の総地積を乗じて、当該鉄軌道用地の評価額を求める。

これを式で表すと以下のとおり。

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

$$A = \boxed{\text{各沿接地目別単位地積当たり平均評価額}} \times \boxed{\text{当該地目の地積率 (又は側面長割合)}} \text{の総和}$$

【鉄軌道用地の評価額の算定例】



i) 側面長割合による計算方法

鉄軌道用地の全側面長を1とした場合の土地A1の側面長割合を求める。

$$\begin{aligned} \text{A1の側面長割合} &= \text{A1の側面長} \div \text{鉄軌道用地の全側面長} \\ &= 5,000 \div 20,000 \\ &= 0.25 \end{aligned}$$

宅地1に沿接する土地A1の1㎡当たりの平均評価額を求める。

$$\begin{aligned} \text{A1の1㎡当たりの平均評価額} &= \text{A1の側面長割合} \times \text{宅地1の平均価額} \\ &= 0.25 \times 100 \\ &= 25 \end{aligned}$$

同様にA2～A6を算出すると以下の表となる。

区分	沿接土地	側面長	側面長割合	地目別1㎡	沿接土地1㎡
		m	側面長÷20,000	当たり平均価額	当たり平均評価額
			①	②	①×②
A1	宅地1	5,000	0.25	100	25.0
A2	田1	3,000	0.15	30	4.5
A3	畑1	2,000	0.10	20	2.0
A4	田2	2,000	0.10	20	2.0
A5	畑2	3,000	0.15	30	4.5
A6	宅地2	5,000	0.25	100	25.0
合計		20,000	1.00	—	63.0

沿接土地1㎡当たり平均評価の合計に3分の1をかけて1㎡当たりの価額を求める。

$$1 \text{㎡当たりの価額の評価額} = 63 \times \frac{1}{3} = 21$$

地積をかけて鉄軌道用地の価額を求める。

$$\begin{aligned} \text{鉄軌道用地の評価額} &= 21 \times 200,000 \\ &= 4,200,000 \end{aligned}$$

3 複合利用鉄軌道用地の評価

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。）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。）

(1) 複合利用建物の範囲

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。

- ① 原則として一棟の建物ごとに判断する。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。
- ② 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 m²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
- ③ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が 250 m²未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(2) 複合利用鉄軌道用地の評価方法

複合利用鉄軌道用地の評価は、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按分し、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とする。

① 評価単位

- ア. 3 アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物（1 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. 3 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. 3 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。

② 複合利用鉄軌道用地の地積の按分

複合利用鉄軌道用地の地積を按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。

③ 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こととする。この場合において、鉄軌道用地に沿接する土地の価額は2の評価額の算定方法により求めることとする。

イ．運送の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こととする。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こととする。

IV その他の雑種地の評価

その他の雑種地の評価は、本節Iのア．及びイ．に掲げる雑種地を除き、その位置、形状、利用状況等を現地調査して的確に把握し、附近の土地の価格に比準割合を乗じて価額を求めることとする。

具体的には以下のとおり。

1 市街化区域内のその他の雑種地の評価方法

市街地宅地評価法に準じて計算した額から必要に応じて造成費相当額（附表21）を控除して評価する。

2 市街化調整区域内のその他の雑種地の評価方法

(1) 農用地区域内のその他の雑種地

評価替え前年度の基準畑の価額に必要に応じて造成費相当額（附表21）を加算して評価する。

(2) 農用地区域外のその他の雑種地（平成30年度以降） — 附表20

原則、市街地宅地評価法適用区域にあっては、市街地宅地評価法に準じて計算した額、その他の宅地評価法適用区域にあっては、その他の宅地評価法に準じて計算した額に、雑種地の比準割合を乗じて評価する。

所要の補正及び造成費の控除については、比準割合の中で諸要素を考慮していることを鑑み、適用外とする。ただし、都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正については、適用する。

また、農用地区域外の雑種地であっても、当該土地が造成して利用することが不可能と思われる土地においては、農用地区域内の雑種地と同様の評価方法を適用する。

なお、海沿いの大工場地区に存する課税地目が堤となっている土地については、当該土地の評価額の1/2に相当する額を控除するものとする。

令和6基準年度 各種補正率等附表

附表 1-1	奥行価格補正率表（市街地宅地評価法適用区域）
附表 1-2	奥行価格補正率表（その他の宅地評価法適用区域）
附表 2	側方路線影響加算率表
附表 3	二方路線影響加算率表
附表 4	不整形地補正率表 蔭地割合方式によらない不整形地補正率表
附表 5-1	間口狭小補正率表（市街地宅地評価法適用区域）
附表 5-2	間口狭小補正率表（その他の宅地評価法適用区域）
附表 6-1	奥行長大補正率表（市街地宅地評価法適用区域）
附表 6-2	奥行長大補正率表（その他の宅地評価法適用区域）
附表 7	がけ地補正率表
附表 8	無道路地補正率表
附表 8-1	通路開設補正率表
附表 9	水路補正率表
附表 10	都市計画施設補正率表
附表 11	高圧線下補正率表
附表 12	日照障害を受ける住宅地区の宅地の補正率表
附表 13	高低地補正率表
附表 14-1	土砂災害特別警戒区域補正率表
附表 14-2	土砂災害警戒区域補正率表
附表 15	急傾斜地危険崩壊区域補正率表
附表 16	建築困難な土地の補正率表
附表 17	調整区域内宅地補正率表
附表 18	都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正表
附表 19	接面道路補正率表
附表 20	市街化調整区域内雑種地補正率表
附表 21	造成費表

附表 1-1 奥行価格補正率表（市街地宅地評価法適用区域）

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

附表 1-2 奥行価格補正率表（その他の宅地評価法適用区域）

奥行距離(メートル)	補正率
4 未満	0.90
4 以上 10 未満	0.95
10 以上 30 未満	1.00
30 以上 40 未満	0.96
40 以上 60 未満	0.90
60 以上 80 未満	0.85
80 以上	0.80

附表2 側方路線影響加算率表

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

附表3 二方路線影響加算率表

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

附表4 不整形地補正率表

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

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

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

(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、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、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「極端に不整形」まで）を判断して、次の表により、不整形地補正率を定めることができるものとする。

蔭地割合方式によらない不整形地補正率表

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

附表 5-1 間口狭小補正率表（市街地宅地評価法適用区域）

地区区分 間口距離 (メートル)	地区区分		高度商業地区 I	高度商業地区 II	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区
	2 未満			0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
2 以上 4 未満			0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80
4 以上 6 未満			0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6 以上 8 未満			0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8 以上 10 未満			0.95	1.00			1.00	0.95
10 以上 16 未満			0.97					1.00
16 以上 22 未満			0.98					1.00
22 以上 28 未満			0.99					1.00
28 以上			1.00					1.00

附表 5-2 間口狭小補正率表（その他の宅地評価法適用区域）

間口距離(メートル)	補正率
4 未満	0.90
4 以上 6 未満	0.94
6 以上 8 未満	0.97
8 以上	1.00

附表 6-1 奥行長大補正率表（市街地宅地評価法適用区域）

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

附表 6-2 奥行長大補正率表（その他の宅地評価法適用区域）

奥行距離 間口距離	補正率
2 未満	1.00
2 以上 3 未満	0.98
3 以上 4 未満	0.96
4 以上 5 未満	0.94
5 以上 6 未満	0.92
6 以上	0.90

附表7 がけ地補正率表

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

がけ地地積 総地積	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上 0.95未満	0.95以上
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.5

附表8 無道路地補正率表

補正率
0.60

附表8-1 通路開設補正率表

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

附表9 水路補正率表

水路等の幅員	補正率
0.5m超	0.90
1.0m超	0.80
2.0m超	0.70

附表10 都市計画施設補正率表

施設予定地積 総地積	0.10未満	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
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70

附表11 高压線下補正率表

線下地積 総地積	0.10未満	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
大工場地区以外	0.95	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75
大工場地区	1.0	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75

線下地積 総地積	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満	0.90以上 0.95未満	0.95以上
大工場地区以外	0.7	0.65	0.6	0.55	0.5
大工場地区	0.7	0.65	0.6	0.55	0.5

※線下地積の求め方

原則として登記簿上で地役権設定された地積

附表 12 日照阻害を受ける住宅地区の宅地の補正率表

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
地 域	日照阻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
第一種、第二種低層住居専用地域	軒の高さが7メートル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メートル	4時間	0.9
			6	0.8
第一種、第二種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	4	0.9
			6	0.8
第一種、第二種住居地域 準住居地域 近隣商業地域 準工業地域	同上	同上	5	0.9
			7.5	0.8

附表 13 高低地補正率表

路面からの高低差	2m未満	4m未満	6m未満	8m未満	10m未満	10m以上
補正率	1.00	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70

※無道路地補正率を適用する場合は、当補正は適用しない。

附表 14-1 土砂災害特別警戒区域補正率表

該当地積 総地積	0.20 未満	0.20 以上 0.40 未満	0.40 以上 0.60 未満	0.60 以上 0.80 未満	0.80 以上
補正率	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70

※がけ地又は急傾斜地危険崩壊区域と重複する場合は、減価の大きい方を適用する。

附表 14-2 土砂災害警戒区域補正率表

補正率
0.95

※がけ地又は急傾斜地危険崩壊区域と重複する場合は、減価の大きい方を適用する。

附表 15 急傾斜地危険崩壊区域補正率表

がけ地補正率表（附表 7）を準用する。

※がけ地又は土砂災害補正と重複する場合は、減価の大きい方を適用する。

附表 16 建築困難な土地の補正率表

間口	2m 以上
補正率	0.7

※不整形補正と重複する場合は、下限 0.6 とする。

附表 17 調整区域内宅地補正率表

宅地の種類	補正率
既存宅地（線引前宅地）	1.00
新宅地（線引後宅地）	0.85

【参考】平成 12 基準年度

宅地の種類	補正率
既存宅地（線引前宅地）	1.00
非既存宅地（農地転用不要）	0.95
新宅地（線引後宅地）	0.85

附表 18 都市計画区域跨り画地に係る市街化調整区域補正表

都市計画区域	補正率
市街化調整区域	0.8

※正面街路が市街化調整区域側となる場合は、当補正は適用しない。

附表 19 接面道路補正率表

幅員・舗装	補正率
2m未満 舗装なし	0.83
2m未満 舗装あり	0.85
2m以上～4m未満 舗装なし	0.93
2m以上～4m未満 舗装あり	0.95
4m以上 舗装なし	0.98
4m以上 舗装あり	1.00

※無道路地補正を適用する場合、当補正は適用しない。

附表 20 市街化調整区域内雑種地補正率表

利用の程度	地積	補正率
高い	10,000 m ² 未満	0.40
	10,000 m ² 以上	0.28
低い又は未利用地		0.10

※造成しても利用不可能な土地については、農地価格を適用する。

※地積が 10,000 m²以上であっても評価対象地が属する状況類似地域（地区）の標準宅地の標準的画地規模が 10,000 m²以上の場合は補正率 0.4 を採用する。

附表 21 造成費表

年度 盛・切土の高さ	昭和 48年 坪当	昭和 51年 坪当	昭和 54年 坪当	昭和 57年 ㎡当	昭和 60年 ㎡当	昭和 63年 ㎡当	平成 3年 ㎡当	平成 6年 ㎡当
0 c m	500	750	1030	430	530	540	620	790
30 c m	1820	2730	3700	1450	1800	1850	2100	2650
50 c m	2320	3480	4490	1790	2200	2250	2550	3250
70 c m	3010	4520	5540	2300	2850	2900	3250	4100
100 c m	4050	6080	7400	3060	3750	3800	4300	5350
150 c m	5740	8610	10500	4340	5300	5350	6000	7500
200 c m	7450	11180	13730	5530	6800	6900	7750	9550

年度 盛・切土の高さ	平成 9年 ㎡当	平成 12年 ㎡当	平成 15年 ㎡当	平成 18年 ㎡当	平成 21年 ㎡当	平成 24年 ㎡当	平成 27年 ㎡当	平成 30年 ㎡当
0 c m	800	760	730	690	670	700	690	720
30 c m	2700	2600	2300	2200	2100	2200	2500	2600
50 c m	3300	3200	3100	3000	2900	3300	3200	3400
70 c m	4200	4000	3900	3700	3600	4300	3900	4100
100 c m	5600	5300	5100	4800	6000	6300	6300	6600
150 c m	7850	7400	7100	6600	7900	8300	8100	8500
200 c m	10100	9500	9000	8300	9900	10600	9900	10400

年度 盛・切土の高さ	令和 3年 ㎡当	令和 6年 ㎡当
0 c m	840	840
30 c m	3000	3000
50 c m	3900	4300
70 c m	4800	6100
100 c m	7800	9100
150 c m	10100	13100
200 c m	12300	17700

※傾斜地については、当該画地の接道面または最低面と、当該画地の最高面との中間点での必要とされる盛・切土の高さにて判定する。

※造成費を控除する際の下限は、当該土地の評価額の5割を限度とする。

附 則

この半田市固定資産（土地）評価実務要領は、令和 6 基準年度から適用する。
平成 3 基準年度以前の土地評価については、なお従前の例による。

令和 6 年 3 月 31 日

平成 9 年 3 月
平成 1 2 年 3 月改訂
平成 1 5 年 3 月改訂
平成 1 8 年 3 月改訂
平成 2 1 年 3 月改訂
平成 2 4 年 3 月改訂
平成 2 7 年 3 月改訂
平成 3 0 年 3 月改訂
令和 3 年 3 月改訂
令和 6 年 3 月改訂