

作成日：平成 28 年 6 月 30 日

改訂日：平成 30 年 3 月 31 日

改訂日：令和 3 年 3 月 31 日

## 妙高市固定資産税（土地）評価事務取扱マニュアル

## 目 次

第1章 総 則	1
第1節 目 的	2
第2節 総 則	2
第3節 通 則	3
第2章 地目別評価方法	5
第1節 宅 地	6
第2節 田及び畑	20
第3節 山 林	22
第4節 鉱 泉 地	24
第5節 原 野	25
第6節 池 沼	26
第7節 牧 場	27
第8節 雑 種 地	28

### 参考資料

- ① 固定資産評価基準(S38.12.15 自治省告示第 158 号)
- ② 不動産登記事務取扱手続準則(H17.2.25 法務省民事局長通達)
- ③ 妙高市画地条件調査要綱(H26.11.30 妙高市市民税務課)
- ④ 令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について(R元.5.20 総務省資産評価室長通知)
- ⑤ 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(R2.7.7 総務省資産評価室長通知)
- ⑥ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取り扱いについて(H11.9.1 自治省資産評価室長通知)
- ⑦ ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について(R2.7.7 総務省資産評価室長通知)
- ⑧ 妙高市ゴルフ場現況課税取扱基準(H20.8.5 妙高市市民税務課)

# 第1章 総 則

## 第1節 目的

### 1. 妙高市固定資産税（土地）評価事務取扱マニュアルの目的

このマニュアルは、土地の評価について、客観的かつ統一的な基準を明記することにより統一された適正な評価を実現し、また、職員の知識の高揚と均衡化を図ることにより、納税者の税政に対する信頼を確保することを目的とする。

## 第2節 総則

### 1. 土地の評価

固定資産の評価事務は、地方税法第388条第1項の規定に基づき、総務大臣の告示した「固定資産評価基準」及びこのマニュアルにより取り扱うこと。

### 2. 現況による評価

評価は現況に基づくものであり、土地の状況を実地に調査し行うこと。

### 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公正に行うこと。

### 4. 均衡の保持

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

### 5. 秘密保持

評価を行うにあたり知り得た秘密は、これを他人に漏らしてはならない。

### 6. 品位保持

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

## 第3節 通 則

### 1. 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目別に第2章地目別評価方法に定める評価の方法によって行う。この場合において、土地の地目は土地の現況によるものとする。

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

### 2. 地目の認定

#### (1) 認定の時期

固定資産税の賦課期日は1月1日とされており、評価の基本となる地目の認定も賦課期日である1月1日現在の利用状況によって行う。

#### (2) 現況主義

土地の地目は、登記簿に登録されており、通常、現況と一致しなければならないものであるが、登記は原則として申請主義であること等から、登記簿上の地目と現況が一致しない場合がある。

この場合、土地の評価は登記簿上の地目に関わりなく、原則として実地調査により現況の地目を把握し認定する。

ただし、実地調査が困難な場所や農業委員会等の実地調査が行われている場合等で、航空写真、その他の資料により客観的に把握できる場合は、当該資料に基づいて認定することができる。

なお、実地調査により登記簿上の地目から現況の地目へ評価の修正を行う場合、地方税法第408条の規定の解釈に基づき、原則として実地調査日をもって評価の修正を行う。

#### (3) 認定の単位

地目の認定の単位は、原則として一筆ごとに行う。この場合地目は、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を存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定する。

#### (4) 一般的な認定基準

基本的には、不動産登記事務取扱手続準則（H17.2.25 法務省民事局長通達）に定められているところにより、以下のとおりとする。

ア. 宅地…建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地

①建物の敷地

②建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地

③建物に附随する庭園、通路等のように、建物に便益を与え宅地の効用に必要な土地

④現に建物が建築されていない土地であっても、次のように土地全体の状況、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

- ・建物新築の基礎工事に着手している土地
- ・土地が整地され道路、電気、水道、排水設備等が整備されている土地
- ・分譲宅地のように道路、側溝等で区画されているような土地

イ. 田…農耕地で用水を利用して耕作する土地

- ①耕地の形態がかんがい設備すなわち、淡水設備（畦畔等）及びこれに用水を供給する設備（用水源、用水路等）を有し、かつ当該設備がかんがいし得る状態にあること
- ②利用状態が淡水を必要とする作物（水稻、蓮根、ひえ、わさび、くわいなどの作物）を栽培することを常態とする耕地であること

ウ. 畑…農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

- ①田以外の農地

エ. 山林 …耕作の方法によらないで竹木の生育する土地

オ. 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

カ. 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

キ. 池沼 …水の貯溜地

ク. 牧場 …家畜を放牧する土地

ケ. 雑種地 …以上のいずれにも該当しない土地

#### （5）特殊な利用形態の土地の認定基準

上記（4）によらない特殊な利用形態の地目の認定については、当該土地の現況及び周辺土地との均衡を考慮し、個別に認定する。

### 3. 地積の認定

各筆の土地の価格を求める場合に用いる地積は次による。

- ①登記簿に登記されている土地は、原則として、登記簿に記されている地積による。
- ②登記簿に登記されていない土地は、現況によって認定する。
- ③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は、当該土地の地積は、現況の地積（実測面積）とする。

また、現況の地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積を現況の地積（実測面積）とすることができる。

- ④一筆（一画地）の土地を地目及び用途で2以上に按分して評価する場合の地積は、原則として所有者立会のうえ現況の地積（実測面積）とするが、それぞれの合計地積は、原則として当該土地の登記簿に登記されている地積を超えないものとする。

ただし、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均衡を欠くと認められる場合は、現況の地積によることができる。

なお、原則として一筆（一画地）の地積が1,000㎡以上あり、別の地目及び用途と認められる地積が1/3以上の場合に認定することができる。

## 第2章 地目別評価方法

# 第1節 宅地

## 第1 宅地の評価方法

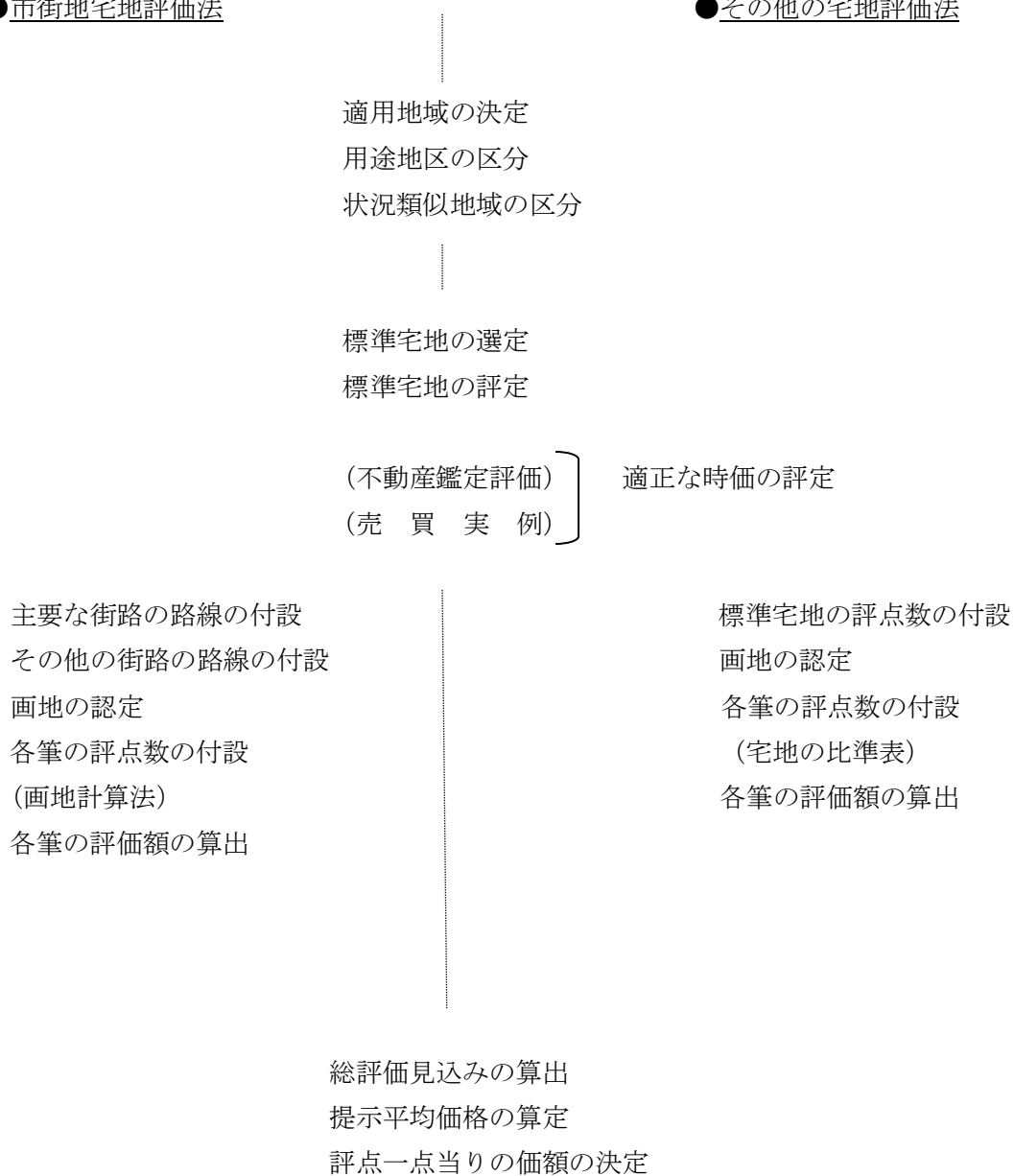
宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当りの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法により行う。

各筆の宅地の評点数は、主として市街地的形態を形成する地域における宅地は、「市街地宅地評価法」(路線価方式)によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地は、「その他の宅地評価法」(標準宅地比準方式)によって付設する。

### 【宅地評価の流れ】

#### ●市街地宅地評価法

#### ●その他の宅地評価法





## 第2 評価方法適用地域の判定基準

### 1. 市街地宅地評価法の適用地域

都市計画用途地域及び、これに連たんする市街地的形態を形成している地域とする。

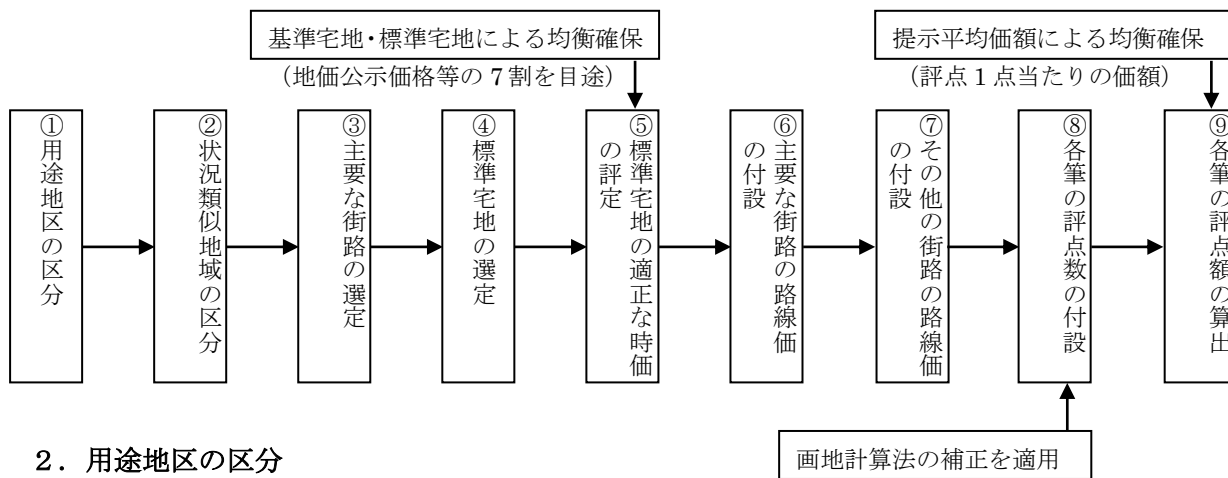
ただし、都市計画用途地域内であっても、工場地域などその用途性から市街地宅地評価法を適用することが適当でない地域はこの限りでない。

### 2. その他の宅地評価法の適用地域

市街地宅地評価法の適用地域以外の地域で宅地の存する地域とする。

## 第3 市街地宅地評価法

### 1. 市街地宅地評価法（路線価方式）の手順



### 2. 用途地区の区分

#### (1) 意義及び目的

用途地区の区分は、地域的な広がりをもつ複雑な宅地の評価において、価格要素が共通の等価地区を区分する前段的手続きであり、画地計算を行う場合における画地計算法の適用の基礎をなすものである。

#### (2) 用途地区の区分の基準

用途地区の区分は、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものである。

具体的には、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、利用状況が類似している地区ごとに次により区分する。

#### ①商業地区……主として商業店舗の連続する地区

繁華街	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁华性の高い中心的な商業地区
高度商業地区(I)	都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区

高度商業地区(Ⅱ)	大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率 600%以上の地域）にあつて、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区
普通商業地区	都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が 600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区

②住宅地区……主として住宅用宅地が連続している地区

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たんしている地区
普通住宅地区	主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあつて、主として居住用家屋が連たんしている地区
併用住宅地区	商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあつて、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
村落地区	主として都市計画法に定める市街化調整区域内で、市街地的形態を形成するに至らない地区でもあり、農家又は漁家集落が散在する地区

③工業地区……主として工業用宅地の連続する地区

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 m <sup>2</sup> を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で 3 ha 以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が 9,000 m <sup>2</sup> 以上の団地は大工場に該当する
中小工場地区	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が 9,000 m <sup>2</sup> 程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区
家内工業地区	主として家内工業者の居住する地区をいい、都市計画法で定める準工業地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内にあつて、主として家内工業を営む建物の敷地が 300 m <sup>2</sup> 程度までの工場が集中している地区

- ④観光地区……温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

### 3. 状況類似地域の区分

#### (1) 意義及び目的

状況類似地域は、用途地区をその状況が相当に相違する地域に細区分した地域をいう。

また、「相当に相違する地域」とは、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の価格形成要因（地域要因）が概ね同等と認められる地域。つまり、地域特性（地域要因）の類似性と地域の価格水準の同一性を判断基準として区分した地域を「状況類似地域」という。

#### (2) 状況類似地域の区分基準

設定した用途地区ごとに以下の観点から、状況類似地域に細区分する。

##### ア. 商業地区

商業地区の状況類似地域区分にあたっては、商業活動における収益性を考慮することから、以下の点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- ①主な営業業種
- ②規模（地域及び画地）
- ③建物構造及び階層
- ④公法上の規制

##### イ. 住宅地区

住宅地区の状況類似地域区分にあたっては、居住の快適性や利便性を考慮することから、以下の点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- ①公法上の規制
- ②土地の利用状況
- ③地勢
- ④街路配置
- ⑤駅勢圏
- ⑥建物の状況（疎密度、画地規模）

##### ウ. 工場地区

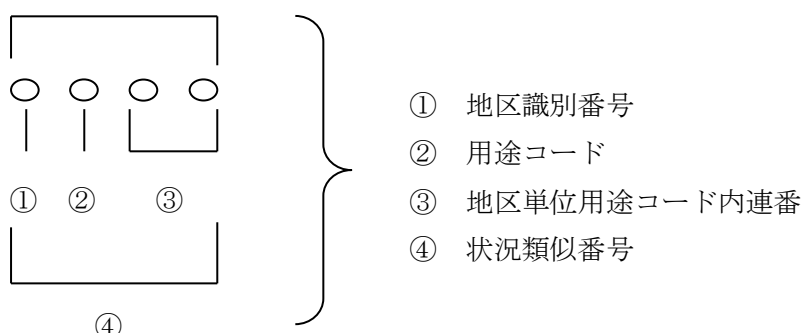
工場地区の状況類似地域区分にあたっては、製品の生産及び販売に関する採算性を考慮することから、以下の点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- ①立地位置
- ②公法上の規制
- ③主たる製造業種
- ④建物の用途

### (3) 状況類似地域番号の付設

状況類似番号は、4桁の数字を使用することとする。

状況類似番号（4桁）



- ① 地区識別番号……新井地区=0、妙高高原地区=1、妙高地区=2  
② 用途コード……村落地区=0、普通商業地区=1、併用住宅地区=2  
普通住宅地区=3、観光地区=4  
中小工場地区=5、大工場地区=6

## 4. 主要な街路・標準宅地の選定

標準宅地の選定は、まず、主要な街路の選定を行い、その後、当該街路に沿接する宅地のうち、画地条件及び宅地利用状況に着目して選定を行う。

### (1) 主要な街路とは

状況類似地域ごとに、1ヵ所を選定するもので、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) 主要な街路の選定基準

以下の選定条件を設定し、状況類似地域ごとに該当する主要な街路を選定する。

#### ア. 街路条件

商業・工業地区では、状況類似地域内において最も系統が優れた街路。

住宅地区では、状況類似地域内で最も標準（平均）的な道路幅員を有する街路であり、道路種別がいわゆる一般道（市道）で、階段・杭等がなく、車による通り抜け通行が可能な街路。

#### イ. 交通・接近条件

当該状況類似地域のほぼ中央に位置し、鉄道駅等の各種公共施設の接近の状況がほぼ標準的な街路。

#### ウ. 環境条件

当該状況類似地域の標準的使用状況（以下の視点）に適合する土地利用、建物用途の宅地が沿接する街路。

- ① 商業地…土地利用、営業業種、標準的な店舗規模、繁華性が最も高いと思われる街路  
② 住宅地…土地利用、標準的な画地規模、嫌悪施設の影響  
③ 工業地…土地利用、工場規模、搬出、搬入に利用する街路

## エ. 行政的条件

都市計画法の用途地域指定や、建築基準法の容積率、建ぺい率等の法規制の状況が、当該状況類似地域の標準的な状況の宅地が沿接する街路。

### (3) 標準宅地の選定基準

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

なお、原則として、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基準地が選定されている地域は、原則、基準地を選定するものとする。

※画地計算法でいう奥行価格逓減率が 1.0 であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地を選定する（ただし、中高層住宅、工場等の大規模な画地は想定条件として画地の一部を想定条件により選定してもよい）。

- ①沿接している主要な街路以外の街路には接していない宅地であること
  - ②形状が矩形である宅地であること
  - ③間口が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な広さがある宅地であること
  - ④奥行が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な長さがある宅地であること
  - ⑤間口と奥行との釣り合いがとれている宅地であること
  - ⑥その他崖地補正等の補正を必要としない宅地であること
- ※適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない宅地を選定すること
- ⑦主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地であること
  - ⑧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であること

## 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、不動産鑑定士の行う鑑定評価により決定する。この場合、標準宅地の沿接する路線価は、鑑定評価に係る標準的画地の単位地積あたり価格（1 m<sup>2</sup>あたり標準価格）に 0.7 を乗じて求めた額とする。

### (1) 価格調査基準日

不動産鑑定調査の価格調査基準日は、基準年度の初日に属する前年の 1 月 1 日とする。

### (2) 価格の評定

#### ①地価公示地

地価公示の価格は、価格調査基準日が毎年 1 月 1 日であること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があるため、不動産鑑定士により、地価公示価格に対して標準化補正を行い 1 m<sup>2</sup>当たりの標準価格を算定する。

#### ②県地価調査地

県地価調査の価格は、価格基準日が毎年 7 月 1 日であること及び価格の評定において画地条件に関する補正が講じられている場合があるため、不動産鑑定士により、地価調査価格に対して時点及び標準化補正を行い 1 m<sup>2</sup>当たりの標準価格を算定する。

### (3) 鑑定評価地

不動産鑑定士により、価格調査基準日時点における 1 m<sup>2</sup>当たりの標準価格を算定する。

(4) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定は、標準宅地の標準価格の7割を目途として評定する。

(5) 令和3年度の宅地の評定

市長は、令和3年度の宅地の評価において令和2年1月1日から令和2年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、評価額に修正を加えることができるものとする。

(6) 令和4年度又は令和5年度における土地の価格の特例

自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市長が当該地域に所在する土地に対して前年度分の課税標準の基礎となった価格または、類似土地に係る前年度分の課税標準の基礎となった価格に比準する価格を、固定資産税の課税標準とすることが課税上著しく均衡を失すると認められる場合、総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳に登録する。

(7) 各年度の単価計算方法

① 価格調査基準日 (R2.1.1) における標準宅地の適正な時価

不動産鑑定評価額 (1 m<sup>2</sup>当たりの標準価格) × 0.7 = 標準宅地の適正な時価 (A)

② 基準年度価格 (R3年度単価)

(A) × 時点修正率 = R3年度単価  
(R2.1.1~R2.7.1)

③ 第2年度価格 (R4年度単価)

(A) × (時点修正率 × 時点修正率) = R4年度単価  
(R2.1.1~R2.7.1) (R2.7.1~R3.7.1)

④ 第3年度価格 (R5年度単価)

(A) × (時点修正率 × 時点修正率 × 時点修正率) = R5年度単価  
(R2.1.1~R2.7.1) (R2.7.1~R3.7.1) (R3.7.1~R4.7.1)

【各年度の単価の端数処理方法】

①~④いずれの場合でも10,000円以上の場合…100円未満を切り捨て

1,000円未満の場合…10円未満を切り捨て

## 6. 路線価の付設

(1) 路線価の意義

路線価とは市街地宅地評価法適用区域において、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たりの評点数をいう。

(2) 路線価の付設単位 (路線の区切り)

路線価の付設単位は、以下によりそれぞれの付設単位に路線番号を設定する。

【原則】…通常の街路は、道路の最小単位である交差点から交差点までの部分を一つの単位として付設する。

【例外】…価格形成要因に対する状況により、街路単位内での分割または街路を越えての路線の付設することができる。

## ア. 状況類似地域界

### ①状況類似地域の境界

状況類似地域が街路の途中で区切れる場合、街路を含んで区切れる場合、街路の中央で区切る場合がある。

### ②従前の路線区切り

従前に路線区切られている箇所でも、街路状況が相違ない場合、路線を区切らない。

## イ. 街路条件

### ①道路幅員が異なる箇所

- ・一街路が短い場合は区切らない
- ・幅員の対比割合が±50%以上変化する場合は区切る
- ・幅員4mを境に上下で区切る
- ・一街路中で、幅員が細かく変化する場合は区切らない
- ・一街路中の幅員が一定でない場合は区切らない

### ②街路施設が異なる箇所（歩道、舗装状態、融雪施設等）

- ・行き止まり道路で、入口が狭い場合は区切らない
- ・行き止まり道路で、奥の部分の幅員が2m以下の場合は区切る
- ・通り抜け道路と行き止まり道路が一本の路線の場合は区切る

### ③道路種別が異なる箇所

- ・国道、県道、主要地方道、市道認定、通り抜け道、行き止まり道等

### ④車止め、階段等

- ・通り抜け道路の途中に車止めがある場合は路線区切る

## ウ. 交通・接近条件

- ・街路が長い場合、駅距離等の影響があると思われる場合

## エ. 環境条件

- ・下水道の整備状況が異なる箇所

街路の途中で、下水道の整備状況が異なる場合でも区切らない

## オ. 行政的条件

### ①都市計画法の用途地域が異なる箇所

- ・都市計画法の用途地域が異なる箇所、線的な用途地域が設定されている場合には路線を区切らないが、面的な用途地域が設定している場合には区切る
- ・街路を挟んで都市計画法の用途地域の異なる箇所には、二重路線を付設する

## カ. その他

- ・駅前広場、ロータリー等は、それぞれ路線を付設する

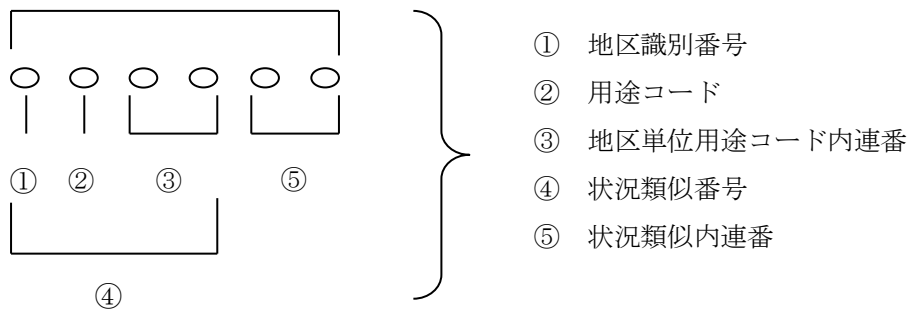
## (3) 路線番号の付設

上記(2)により区切られた路線に番号を付設する。

### ①路線番号は、状況類似番号上6桁の数字を使用することとする

### ②上4桁で状況類似番号、下2桁で状況類似内連番とする

路線番号(6桁)



(4) 主要な街路への路線価付設

①路線価の評価単位は1平方メートルあたりとする

②主要な街路の路線価は、標準宅地の適正な時価に基づいて評定する

(5) その他の街路への路線価付設

その他の街路に付設する路線価は、同一状況類似地域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標準的な宅地との間における道路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の相違を路線価付設に係る比準表に基づき付設する。

7. 各筆の評点数の付設（画地計算法）

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、固定資産評価基準別表第3「画地計算法」を適用して付設する。

この場合、宅地の状況に応じて必要があるときは、「画地計算法」の附表等に所要の補正を行い、これを適用する。

(1) 画地計算法の意義

これは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、画地の奥行・間口・街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地の状況と比較するものである。

(2) 画地認定の原則

画地とは、土地の利用状況に着目した区分単位であり、一画地の認定は、原則として土地課税台帳及び土地補充台帳に登録された一筆の宅地とする。

ただし、次に掲げる内、宅地相互間の評価の均衡上一筆をもって一画地とすることが不相当であると認められるものは、例外を認め一画地として認定する。

(3) 画地認定の例外

一筆一画地として認定することが原則であるが、隣接二筆以上の宅地について、その地形及び実際の利用状況からみて一体をなしていると認められる場合で、評価の均衡上必要があるときは、筆界の如何にかかわらず、その範囲をもって一画地とする。



【認定例】

- ① 一個又は数個の建物が、隣接する二筆以上の宅地にまたがって存在し、一体として利用されている場合（例：ビル敷地）
- ② 隣接する二筆以上の宅地に、筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合  
（例：母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地）
- 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：原材料置場等のある広い工場敷地、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ない場合  
（例：一戸建て貸家の集団、居宅及び店舗）

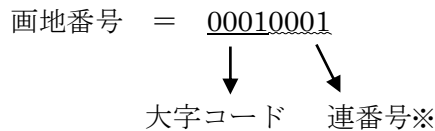
(4) 画地条件調査

固定資産評価基準別表第3「画地計算法」を適用するため「画地条件調査要綱」により、画地条件の取得を行う。

(5) 画地番号付設

認定された画地には、「4桁の大字コード+4桁の連番」をルールとして付設する。

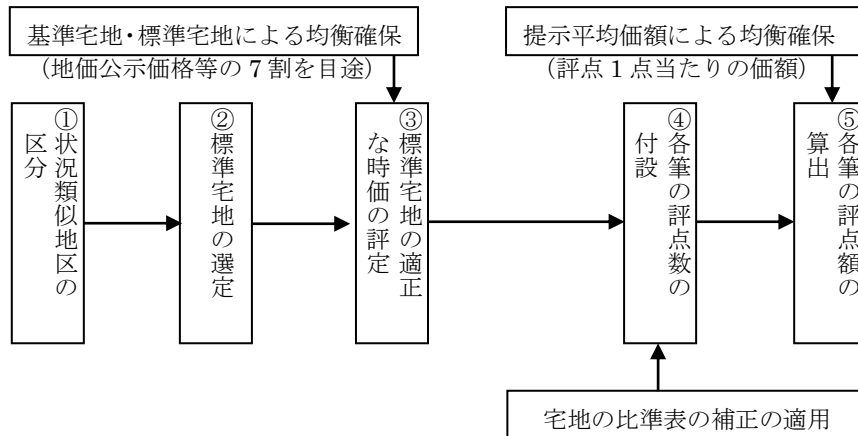
例) 上町(大字コード0001)の1番の画地の場合



※4桁の連番は、登記済通知書綴の大字見出しにある画地番号払い出し簿にて取得

第4 その他の宅地評価法

1. その他の宅地評価法の手順



## 2. 状況類似地区の区分

### (1) 意義及び目的

状況類似地区の区分は、市街地的形態を形成するに至らない地域の宅地を、下記の区分基準に従い、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区に区分することを言う。

具体的には、市街地宅地評価法について述べた価格形成要因が同等と認められる地区と同様の考え方により区分されるものである。この区分により、適切な標準宅地の選定及び標準宅地比準方式の適用に資することを目的とする。

### (2) 状況類似地区の区分基準

状況類似地区を区分する基準は、宅地についての利用状況、利用上の便等であり、基本的には市街地宅地評価法の状況類似地域の区分基準と同様である。

これらの宅地は、路線価方式適用地域の宅地と比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連ははるかに単純であり、一般に価格差も少ない。従って、状況類似地区の規模は、状況類似地域のそれに比べかなり大きいものになる。区分の手順は次のとおり。

#### ①利用状況による地区区分

区分の基準は、市街地宅地評価法の「用途地区の区分の基準」に準じる。

#### ②利用上の便による地区区分

区分の基準は、市街地宅地評価法の「状況類似地域の区分基準」に準じる。

### (3) 状況類似地区番号の付設

状況類似地区番号の付設は、第3市街地宅地評価法3（3）状況類似地域番号の付設と同様とする。

## 3. 標準宅地の選定基準

### (1) 意義及び目的

標準宅地は、域内における評価の均衡を図るとともに、宅地の比準表の適用により同一状況類似地区内の標準宅地以外の宅地を評価する基礎とするものである。

### (2) 標準宅地の選定基準

標準宅地は、状況類似ごとに道路に沿接する宅地のうち、次のような宅地を目標として選定するものとする。

なお、原則として、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基準値は、選定するものとする。

①間口が、その状況類似地区からみて適度な広さがある土地

②奥行が、その状況類似地区からみて適度な長さがある土地

③間口と奥行との釣合いがとれている宅地

④画地形状が、その宅地の所在する状況類似地区において標準的な宅地

## 4. 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、不動産鑑定士の行う鑑定評価により決定するものとする。

以下、市街地宅地評価法と同様である。

## 5. 各筆の評点数の付設

### (1) 評価基準

各筆の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じて、これに当該地積を乗じて付設するもの。なお、各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに「宅地の比準表」を用いて求める。

### (2) 各筆の評点数の付設の取り扱い

評価基準にある「宅地の比準表」に基づく比準割合は、現在の評価資料並びに課税データだけでは求められない。

従って、各筆の比準割合は原則適用せず、標準宅地の単位地積当たり評点数を各筆の単位地積当たり評点数として、これに当該地積を乗じて付設する。

なお、同一状況類似地区内で明らかに土地の状況が異なり価格の格差が生じると認められる場合、状況類似地区を細分化する地域価方式により各筆に所要の補正を行う。

### (3) 地域価方式

市町村長は、所要の補正ができるとされている。

これは、評価の均衡を確保するために市町村の実情に即した補正ができる場合は、宅地の比準表に既に定められている数値等の修正又は、定められていない要因を比準項目として追加し適用することができるものである。

地域価方式は、この補正を適用し、状況類似地区を細分化した小状況類似地区単位で、土地価格比準表に基づき、比準割合を乗じ各筆の評点数を求める方式である。

### (4) 地域価方式適用後の状況類似地区番号の付設

地域価方式適用後の状況類似地区番号は、第3市街地宅地評価法6(3)路線番号の付設と同様に行う。

### (5) 所要の補正

地域価方式による所要の補正のほか、次の補正を適用するものとする。

補正項目	比準割合	根拠
未建築（未造成）別荘地	70%	別荘地は通常、優れた自然環境にある土地をその現況のまま分譲するため、建物を建築する際に相当な造成費用が生じる。このため造成済の別荘地内の標準宅地の価格に対し、30%の造成費用と見込み比準割合70%とする。 (平成14年に合併前の旧3市町村の担当者が打合せを行い70%とした) * 高原町はH15から適用 * 妙高村はH12から適用
樽本丙 1101-224 附近分譲地	50%	飯山市と同水準（合併以前から適用） * H6から適用

## 第5 土砂災害特別警戒区域内の宅地の評価

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下「土砂災害防止法」）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域内に存する土地の評価は、当該区域における建築物の構造規制や特定の開発行為に対する利用制限が生じ、不動産市場において価格に影響する減価要因と認められるため、適正な減価補正を行う。

### 1. 意義及び目的

平成30年度固定資産評価替えに関する留意事項について（H28.5.31 総務省資産評価室長）では、状況類似地区（地域）の一部の区域において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとある。

当市においては平成28年度に新潟県の指定が完了したことから、平成30基準年度評価替えから減価補正を実施している。

### 2. 対象地目

土砂災害特別警戒区域における土地については、建築物の構造規制や特定の開発行為に対する宅地としての利用制限が生ずるため、対象地目は宅地及び宅地比準土地とする。

### 3. 補正率の取り扱い

土砂災害特別警戒区域内の減価補正率は、固定資産評価基準に示されていない。

ただし、県内他市において、不動産鑑定士等に意見を求めた結果、宅地として利用するため必要な造成費を減価要因として、補正率を一律70%が妥当と見解が示された。

近隣自治体及び県内自治体の大半が一律70%の補正率を適用することから、課税の均衡を図るため、当市の補正率についても同様とする。

### 4. その他

土砂災害防止法第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域内の宅地については、建築・開発上の利用制限がなく宅地評価に影響が認められないため、減価措置は行わない。

## 第6 農業用施設用地の評価

農業振興地域の整備に関する法律第8条2項1号に規定する農用地区内、または都市計画法第7条1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によって求める。

### 1. 意義及び目的

農用地区域又は市街化調整区域内に存在する農業用施設用地は、公法上の利用制限を受けている等の理由により、標準宅地等との価格水準に格差が反映されるように平成12年度評価替えから評価方法が見直された。

### 2. 農業用施設の用に供する宅地の評価方法

#### (1) 評価方法の概要

農業用施設の用に供する宅地（以下、農業用施設用地という。）の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に、造成費相当額を加算し求める。

#### 【原則】

農用地区域・市街化調整区域（農用地区域を除く）内の農業用施設用地

$$\boxed{\text{評 価 額}} = \boxed{\text{近傍農地の価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

上記のように、原則として、農業用施設用地の評価の対象は、農用地区域内又は市街化調整区域内に存するものに限られる。

よって、農業振興地域内に存する農業用施設用地（原則区域に存するものを除く。）、都市計画区域外で農用地区域外に存する農業用施設用地は該当しない。

#### 【例外】

市街化調整区域（農用地区域外）内の農業用施設用地の内、近傍の土地との評価の均衡上、上記によって求めることが、適当ではないと認められるものについては、通常の宅地の評価方法により求める。

#### (2) 農業用施設用地の範囲

農業用施設用地とは、農用地区域内においては、農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地をいうものであり、市街化調整区域内においては、上記の農用地区域内の農業用施設に該当する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地をいう。

#### (3) 造成費相当額

使用する造成費は、第2節（田及び畑）第3（介在農地の評価）で使用する「R3基準年度造成費相当額」と同様とする。

## 第2節 田及び畑

### 第1 評価上の分類

田及び畑（以下「農地」という。）は次により分類する。

#### 1. 一般農地

農地のうち介在農地と市街化区域農地を除いたものをいう。

#### 2. 介在農地

- ①農地法第4条1項及び第5条1項の規定により、宅地等の転用許可を受けた農地
- ②農地以外に転用することについて、農地法第4条1項及び第5条1項の規定による許可を受けることを必要としない農地で宅地等への転用が確実と認められるもの
- ③地方税法施行令附則第13条に定める農地
  - ・耕作以外の用に供するため土地収用法等により収用又は使用されたもの
  - ・都市計画法第7条第1項の市街化区域で農地転用の届出が出されたもの
- ④その他の農地で宅地等への転用が確実と認められるもの

#### 3. 市街化区域農地

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

### 第2 一般農地の評価

農地の評価は、各筆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価額を求める方法による。

#### 【手順】

- ①田又は畑の別に、地勢・土性・水利等諸条件を総合的に考慮し、概ね状況が類似していると認められる地区ごとに区分（原則、小字単位）する。
- ②区分した状況類似地区ごとに、自然条件・立地条件・耕作条件等が標準的な農地を、標準田又は標準畑として選定（標準性の高いものが良い）する。
- ③標準田畑について評点数を付設するため、田畑の売買実例価格から、正常と認められない条件がある場合は、それを修正して正常売買価格を求め、その価額から地形等の相違による修正により標準田畑の正常売買価額を求める。

これに総務大臣が定める農地の純収益額の限界収益額に対する割合（0.55）を乗じて適正な時価を評定する。
- ④標準田畑の評点数に比準（耕作の単位となっている一枚の田畑ごとに、比準表を適用する。）して、状況類似地区内の農地の評点数を付設する。

### 第3 介在農地の評価

外見上、農地としての形態を留めているが、実質的には宅地として潜在的価値を有していると考えられ、これを農地と同様に生産力条件に着目して評価することは不合理、かつ、宅地等との間に不均衡を生ずるため、「介在農地」として一般農地と異なる評価を行う。



## 第3節 山林

### 第1 評価上の分類

山林は次により分類する。

#### 1. 一般山林

山林のうち、以下に記載するものを除いたもの。

#### 2. 宅地のうちに介在する山林

宅地と宅地に挟まれた小規模な平地林が代表的なものであり、次のようなものをいう

- ①周辺一体が宅地で、立地条件、価格事情からみて、単に林地としての形態をとどめているに過ぎないと認められる平地林
- ②宅地と一体となってその効用を高めている土地で山林と認められるもの

#### 3. 農地のうちに介在する山林

- ・農耕地防風林など周囲が農地に囲まれ、一見して取り残されたような状態にある山林

#### 4. 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

- ・雑種地などの土地に介在する山林と認められるもの

#### 5. 市街地近郊の山林

宅地成りの傾向著しい市街地近郊に所在する山林で、山林本来の価格よりはむしろ宅地としての価格要素を構成するに至った価格を有する山林をいい、次のようなものをいう

##### ①宅地転用が外形的にみて明らかな山林

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

##### ②宅地造成の結果、取り残されたいわゆる「法(のり)」的な林地

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

#### 6. 砂防指定地に介在する山林

砂防法(明治30年3月30日法律第29号)第2条に基づき、治水上砂防のための砂防設備を要する土地または一定の行為(立木伐採・土地の形状変更・工作物設置等)を禁止し若しくは制限すべき土地として、国土交通大臣が指定した一定の土地の区域に在する山林をいう。

### 第2 評価の方法

#### 1. 一般山林

一般山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるもので次の順序によって行う。



## 【手順】

- ①状況類似地区を区分
- ②状況類似地区ごとに標準山林を選定
- ③標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設
- ④標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設

## 2. 宅地のうちに介在する山林

- (1) 「市街地宅地評価法」によって評価が行われている地域に所在する場合に、評価しようとする介在山林の接する街路の路線価を基礎に、画地計算をもって介在山林が宅地であった場合の価額を求める。  
つぎに、この価額から当該介在山林を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該介在山林の評価額を算出する。
- (2) 「その他の宅地評価法」によって評価が行われている地域に所在する場合は、評価しようとする介在山林の付近の宅地から当該介在山林と立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その単位地積当たり価額を基準とした価額に当該介在山林の地積を乗じて得られる額から、当該介在山林を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した額に基づいて当該介在山林の評価額を算出する。
- (3) 介在山林が、家屋の防風林の目的に利用されている等、将来にわたって宅地転用の見込がない場合には、隣接する宅地の価額を基礎にし、介在山林の利用状況などを考慮して適宜比準（減額）して評価額を算出する。

## 3. 農地のうちに介在する山林

農地のうちに介在する山林は、一般的には農耕地防風林などの目的に利用され将来にわたって耕地利用の見込がないものと考えられるため、隣接する田・畑の価額を基礎とし、介在山林の利用状況などを考慮して適宜（減額）して評価額を算出する。

## 4. 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

宅地のうちに介在する山林や農地のうちに介在する山林の評価方法と同様の方法で付近の土地の価額に比準して評価額を算出する。

## 5. 市街地近郊の山林

評価方法の規定が同様の宅地介在農地の評価方法に基づき評価する。

## 6. 砂防指定地に介在する山林

当該山林は、一定の行為が禁止又は制限を受け、一般に価格が低くなる事情から、評価基準において評価額の2分の1を限度として補正を行うこととされている。妙高市では、令和3基準年度から補正率を一律2分の1として算出する。

## 第4節 鉱泉地

### 第1 評価上の分類

鉱泉地とは「鉱泉の湧出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則第68条7号）をいう。また、ここでいう「鉱泉」とは、原則として温泉法第2条の「温泉」とその定義を同じくするもの。

### 第2 評価の方法

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

自治大臣が定める基本価額に温泉地指数と湧出量指数とを乗じて各筆の鉱泉地の価額を求める方法による。

ただし、水蒸気その他のガスを噴出する鉱泉地については、売買実例価額があるものにあつては、当該売買実例価格から評定する適正な時価によってその価額を求める方法により、売買実例価額がないものにあつては、当該鉱泉地の位置、利用状況を考慮し、他の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。

#### 2. 平成12基準年度からの評価

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り求める。

ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記により評価することが適当でない認められる場合は、状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求める。

また、湯温又は湧出量等に急激な変更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価額を求める方法により求める。

なお、こ湯又は未利用の鉱泉地については、上記により求めた価額を、その実情に応じ減額して求める。

#### 【算式】

鉱泉地の価格 = 基準年度の前年度の価額 × 近傍宅地の価額の変動率

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

#### 3. 評価単位

鉱泉地の評価に際しては、筆ごとに価額を求める方法とされているが、一湧出口及びその維持に必要な土地（一鉱泉地）につき二筆以上の筆数が所在する鉱泉地は、鉱泉地の特殊性から実際の評価上、一鉱泉地全体として評価するものである。

したがって、仮に、一湧出口及びその維持に必要な土地につき二筆以上の筆数がある場合においても、一鉱泉地について、総評価額を求めその価額を筆数で除して、筆ごとの評価額を求める。

## 第5節 原野

### 第1 評価上の分類

当該原野の位置、形状、利用状況等により、付近の土地の価額に比準して評価する。

### 第2 評価の方法

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める。

ただし、原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置・形状・その利用状況等によって、状況類似地区を認定し、当該状況類似地区ごとに、付近の土地に比準してその価額を求める。

## 第6節 池沼

### 第1 評価上の分類

一般には水の貯留する池をいい、貯水池、ダム建設による水没地、養魚池等がある。  
評価にあたっては、当該池沼の位置・形状・利用状況等により、付近の土地の価額に比準して評価する。

### 第2 評価の方法

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める。  
ただし、池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準して評価する。

## 第7節 牧場

### 第1 評価上の分類

牧場とは、「家畜を放牧する土地」をいい、通常は、家畜を放牧し又はその飼料の採取の目的に供される土地いわゆる牧野と牧野内の牧道、水飲場、牧舎等の諸施設並びに家畜を飼育し管理する者の用に供する附属建物敷地を含む一団の土地によって構成される。

### 第2 評価の方法

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める。

ただし、牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置・土性・地形等を考慮し、付近の土地の価額に比準して評価する。

## 第8節 雑種地

### 第1 評価上の分類

雑種地は、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであり、その利用状況は比較的宅地に類似するものから農地、山林的なものまで多岐にわたる。そこで現況に応じ次によって分類し、評価する。

- ①ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これに類似する施設の用に供する土地（以下「ゴルフ場等用地」という。）
- ②鉄軌道用地の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）
- ③鉄塔敷地、水路敷地、及び稲干場、塚地、芝草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場地等、上記（1）、（2）以外の土地（以下「その他の雑種地」という。）

### 第2 ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びこれに類似する施設の用に供する土地をいい、「これに類似する施設の用に供する土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場及び比較的広汎な土地を造成して各種の催事的な事業の用に供される土地等をいう。

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

#### 1. ゴルフ場等用地の評価単位及び範囲

ゴルフ場等は、通常、各種の施設、建物等のある数筆が一体となって、初めてゴルフ場等としての効用を発揮しているものである。

ゴルフ場等の評価にあつては、「一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分できる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない」とされている。

ゴルフ場を例にとれば、クラブハウス等建物の敷地、通路、駐車場、コースの部分、練習場等はもちろん、アウトオブバウンズの部分を含めゴルフ場全体をゴルフ場用地と認定するのが一般的である。ただし、道路、溝等により明確に土地を区分できる場合は、当該区分ごとに地目を認定することとなるが、評価する地目が同一であり、価格事情に相異がないような場合には、実質的な接続しているものとみなし、一団の土地を形成するものとして評価しても差し支えない。

#### 2. ゴルフ場等用地の評価範囲の見直し

ゴルフ場として一体的な効用を果たしていない保存樹林地（残地森林）等の評価は、原則として「妙高市ゴルフ場現況課税取扱基準」により取り扱う。

### 3. 評価方法

#### (1) 評価方法の概要

ゴルフ場等用地の評価は、原則として、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に、当該ゴルフ場等用地の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮しその価額を求める方法による。

この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成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、付近の土地の価額または最近における造成費から評定した価額により求める。(評価基準第1章第10節)。

#### ① 評価算式原則

(ゴルフ場等用地の取得価額+ゴルフ場等の造成費) × 位置・利用状況等による補正

#### ② 取得価額等の価格事情に変動等があるとき

(付近の土地の価額+最近における造成費) × 位置、利用状況等による補正

### 4. 具体的な評価方法 (H11.9.1 自治省資産評価室長通知)

#### ① 取得に要した費用の額を用いる場合

$$\left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場用地の取得に} \\ \text{要した費用の額(※ア)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の評価} \\ \text{割合(※イ)} \\ \hline \end{array} \right) + \left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場のコースに} \\ \text{係る造成費(※ウ)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|l|} \hline \text{位置・利用状況に} \\ \text{よる補正(※エ)} \\ \hline \end{array}$$

#### ② 取得に要した費用の額を用いない場合 (③を除く)

$$\left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場用地の近傍} \\ \text{の山林の時価(※オ)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \\ \hline \end{array} \right) + \left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係る造成費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|l|} \hline \text{位置・利用状況に} \\ \text{よる補正} \\ \hline \end{array}$$

#### ③ 取得に要した費用の額を用いない場合

$$\left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場} \\ \text{用地の近} \\ \text{傍の宅地} \\ \text{の評価額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{地} \\ \text{積} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{潰地以外} \\ \text{の土地の} \\ \text{割合} \\ \text{(50/100)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|l|} \hline \text{同一規模の} \\ \text{山林の宅地} \\ \text{造成に係る} \\ \text{費用} \\ \hline \end{array} \right) + \left( \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評価割合} \\ \hline \end{array} \right) + \left( \begin{array}{|l|} \hline \text{ゴルフ場の} \\ \text{コースに係} \\ \text{る造成費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|l|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評価割} \\ \text{合} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|l|} \hline \text{位置・利用} \\ \text{状況によ} \\ \text{る補正} \\ \hline \end{array}$$

(市街地近郊のゴルフ場)

※ア 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酵素効果等を除く)。

※イ 平成6年の評価替え以降、宅地の評価割合については当分の間、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。

※ウ 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(ティークラウド、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)、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の課税客体になるものに係る経費を除く)。なお、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求める。

\* 令和3年度評価替えにおける平均的造成費 (R2.7.7 総務省資産評価室長通知)

丘陵コース 920円/㎡程度 (H30は840円/㎡程度)

林間コース 770円/㎡程度 (H30は700円/㎡程度)

- ※エ 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わないよう、必要に応じ、増価又は減価を行うためのもの。
- ※オ 開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額。

### 第3 鉄軌道用地

#### 1. 鉄軌道用地の範囲

(1) 鉄軌道用地とは、(2)に定めるものを除き、次に掲げるものをいう。

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

(2) 鉄軌道用地のうち、複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

- ①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。）の敷地である鉄軌道用地（イに該当するものを除く）。
- ②鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物若しくは運送以外の用にのみ供する建物（以下「複合利用建物等」という。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの。
- ③鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（アに該当するものを除く。）。

(3) 上記にいう複合利用建物に該当するかの判断は次のとおり行う。

- ①原則として一棟の建物ごとに判断する。ただし、当該建物の利用状況や形状等から、区分できる場合は区分し、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。
  - ・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とする。）で床面積が10㎡メートル以下のもの。
  - ・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㎡メートル未満の建物は、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。

#### 2. 評価の基本

(1) 鉄軌道用地の評価は、次に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって、その価額を求める。

(2) 鉄軌道用地のうち、複合利用鉄軌道用地の評価は、3.(2)に定める方法で行う。

ただし、「小規模な鉄軌道施設を有する建物※」に該当する建物の敷地については、地目



は宅地とし、その評価は第1節に定める方法によるものとする。

※小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が250㎡未満の建物を除く。）をいう。

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

(注)「運送の用に供する部分の床面積等」には建物の屋上部分及び人口地盤等の上の建物の場合の人口地盤等の下の部分を運送の用に供する場合の当該部分の面積を含む。

### 3. 評価の方法

#### (1) 鉄軌道用地の評価方法

鉄軌道用地に沿接する土地の平均価額を求め、その3分の1の額をもって当該鉄軌道用地の単位当たり価額とし、これを当該鉄軌道用地の地積に乗ずることで価額を求める。

当該鉄軌道用地に沿接する土地の平均価額を求める際には、沿接する土地の地目、価額の相違するごとにその沿接する土地を区分し、その区分した土地ごとの価額及びその沿接長等を総合的に考慮して算出する。この区分については次によることとする。

- ①その沿接する土地の区分に当たっては、地目ごとに、また必要があれば、例えば宅地の場合には用途地区ごとに区分する。
- ②その区分した土地ごとの価額は、当該沿接する土地の平均単位当たり価額とするが、必要があれば、沿接する土地の状況によっては、その後背地の価額も考慮した場合の平均単位当たり価額とする。
- ③その沿接長については、鉄軌道用地の幅員が一定でない場合等には沿接した土地の区分ごとの鉄軌道用地の地積等についても考慮する。
- ④鉄軌道用地に沿接する土地が小規模である場合又は散在している場合は、その背後の代表的な地目の区分とする。
- ⑤沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かいの地目の区分による。
- ⑥鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合、河川等の側の鉄軌道用地の価格が川向かいの土地等の価格の影響を受けていないと認められるときは、当該河川等の側の鉄軌道用地の片側部分については、当該鉄軌道用地の反対側の土地の区分にしたがう。
- ⑦沿接している土地に路線価が敷設されている場合は、その路線ごとに沿接長を計測し、代表的な地目で区分する。

【評価算定式】

$$\begin{aligned} \text{評価額} &= \boxed{\text{鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり評価額(A)}} \times 1/3 \times \text{鉄軌道用地の総地積} \\ (A) &= \left[ \text{各沿接地目別単位地積当たり平均評価額} \right] \times \left[ \text{当該地目の地積率(又は側面長割合)} \right] \text{の総和} \end{aligned}$$

(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地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積で按分し、それぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める。

その際、運送の用の供する部分に相当する地積に対応する価額は、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、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、付近の土地の価額に比準して求める。

## 第4 その他の雑種地

### 1. その他の雑種地の範囲

「その他の雑種地」とは、「ゴルフ場等用地」及び「鉄軌道用地」以外の土地で鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡地等をいうものである。なお、不動産登記事務取扱手続準則第68条で雑種地とされているもの（ゴルフ場用地を除く。）もこの範囲に含めて認定することになる。

### 2. 評価の基本

その他の雑種地の評価は、ゴルフ場等用地及び鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価格を求める方法による。

ただし、売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする（評価基準第1章第10節）。

### 3. 評価方法（近傍地比準方式）

売買実例価額のない雑種地の評価は、当該雑種地の位置、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ものであるが、具体的には、当該雑種地の位置、利用状況、形状等に応じ、評価方法に差異が生じる。

- (1) その現況及び立地条件からみて付近の土地と同様の利用目的に転用するのが確実であると認められる土地については、付近の土地の価額から当該土地を付近の土地と同程度の土地とするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価する。
- (2) 稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地は、最も生産力が劣り、利用価値も低いものと考えられることから、これらの土地の付近の土地の価額に比準するに当たってはこの点に留意する必要がある。
- (3) 前号以外の、例えば、鉄塔敷地、水路敷地その他これらに準ずる土地（水力発電のために引用する水路及び排水路、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地、高圧線下の土地で

他の目的にしようすることができない区域にある土地等) は、これらの土地が介在する付近の土地の価額から比準し価額を求める。

#### 4. 雑種地比準表

近傍地比準方式による評価方法を具体的に例示するため、雑種地比準表を定める。雑種地比準表は市内全域あるいは近隣市町村との「その他の雑種地」の価格の均衡を確保することを目的に統一的な基準を定めるものであるが、当該雑種地の周辺土地との価格バランスを最優先し、雑種地比準表に必要な応じ所要の補正を行い、評価額を求める。