

作成日：平成 28 年 6 月 30 日

改訂日：平成 30 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. 25 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 平成 30 年度固定資産の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
(H29. 7. 3 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 (H29. 7. 3 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ものとする。

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ものとする。

3. 客観性の原則

評価は主観にとらわれることなく常に客観的に公正に行うこと。

4. 均衡の保持

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

5. 秘密保持

評価を行うにあたって知り得た秘密は、これを他人に漏らしてはならない。

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ものとする。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ものとする。

(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ものとする。

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できるものとする。

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は、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ものとする。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ものとする。

(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、次のものとする。

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

ア. 建物の敷地

イ. 建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地

ウ. 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

エ. 現に建物が建築されていない土地であっても、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

②田・・・農耕地で用水を利用して耕作する土地

ア. 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。

イ. 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。

③畑・・・農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

ア. 田以外の農地

④山林・・・耕作の方法によらないで竹木の生育する土地

⑤鉱泉地・・・鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地

⑥原野・・・耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地

⑦池沼・・・水の貯溜地

⑧牧場・・・家畜を放牧する土地

⑨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

(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、個別に認定するものとする。

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) 登記簿に登録されている土地については、原則として、登記簿に登録されている地積による。

(2) 登記簿に登録されていない土地については、現況によって認定する。

(3) 登記簿に登録されている土地の地積が、現況の地積よりも大きいと認められる場合においては当該土地の地積は、現況の地積(実測面積)によることとする。また、現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録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においては、当該土地の地積は、現況の地積(実測面積)によることができるものとする。

(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の認定は、原則として所有者立会のうえ現況の地積(実測面積)によるが、それぞれの合計地積は、原則として当該土地の登記簿に登録されている地積をこえないものとする。ただし、登記簿に登録されている地積によることが著しく不適當で均衡を欠くと認められ場合には、現況の地積によることができるものとする。

原則として一筆(一画地)の地積が1,000㎡以上、別の地目及び用途と認められる地積が1/3以上の場合に認定できるものとする。

第2章 地目別評価方法

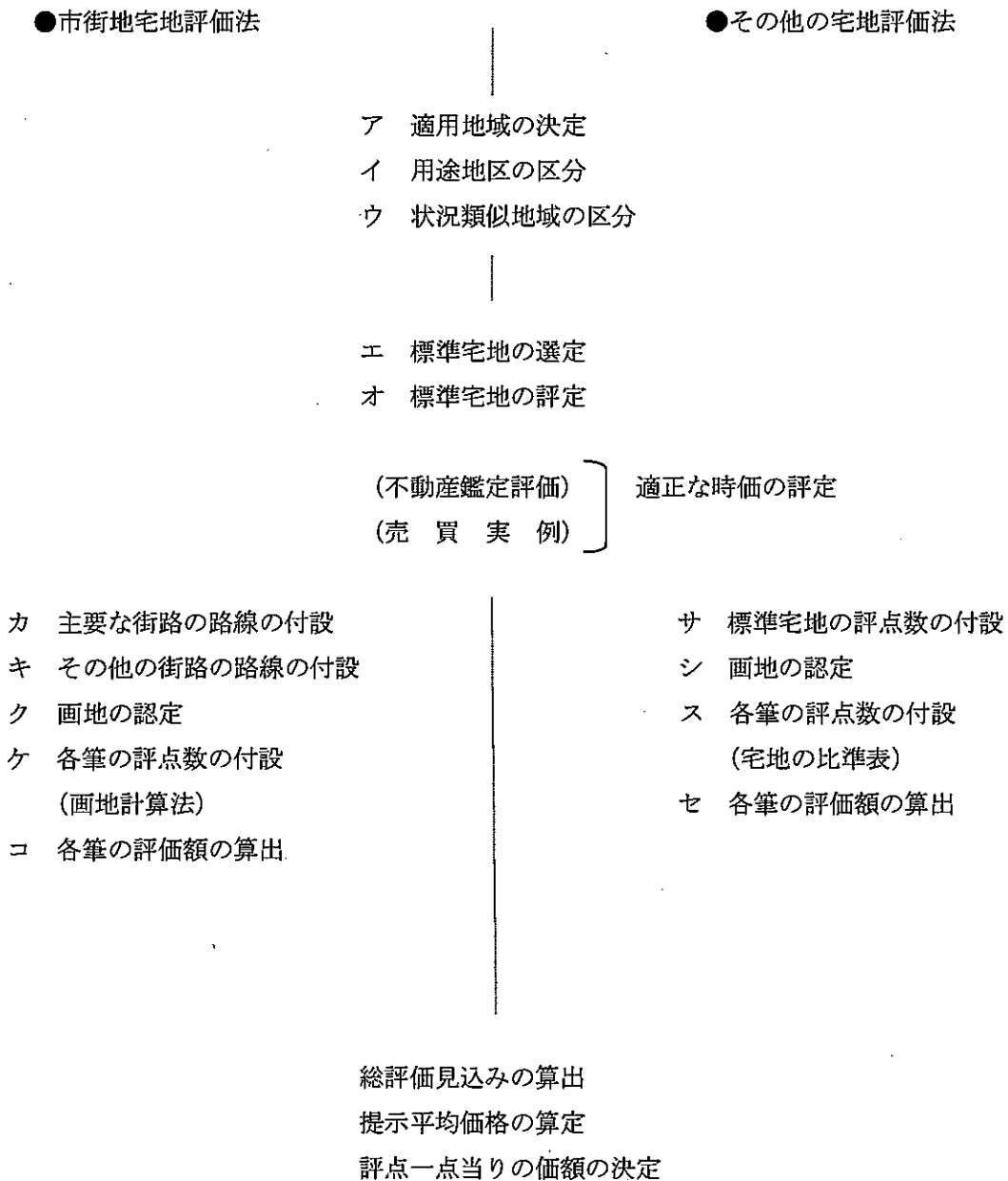
第1節 宅地

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るものとする。

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については「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については「その他の宅地評価法」(標準宅地比準方式)によって付設するものとする。

【宅地評価の流れ】



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

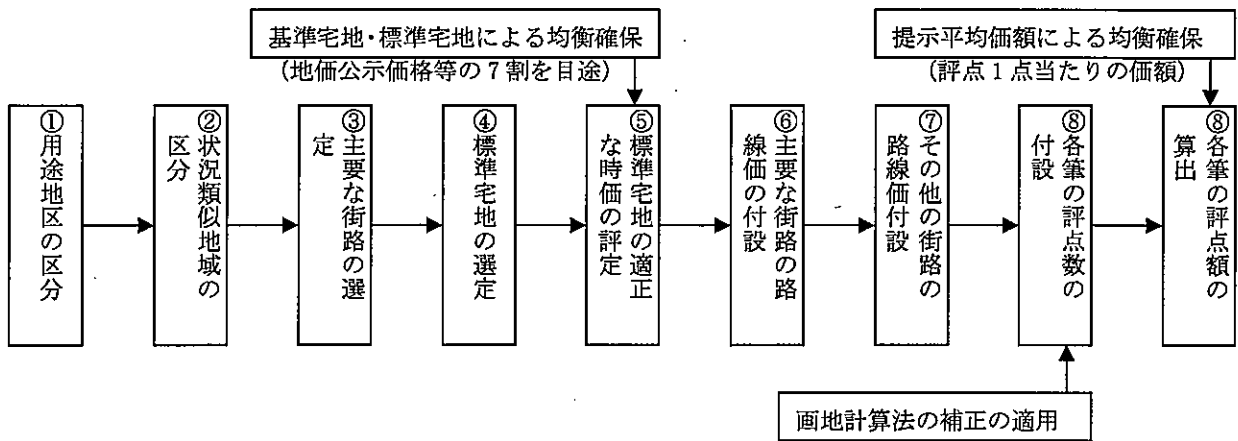
都市計画用途地域及びこれに連たんする地域で市街地的形態を形成している地域とする。
ただし、都市計画用途地域内であっても、工場地域などその用途性から市街地宅地評価法を適用することが適当でない地域は、この限りでないものとする。

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、宅地の価格要素の共通な等価地区の区分の前段的手続きをなすものであり、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内、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り、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、その利用状況が類似している地区ごとに次により区分するものとする。

ア) 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、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区
高度商業地区 (I)	都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区

高度商業地区 (Ⅱ)	大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等で、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）にあって、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

イ) 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続集中している地区
普通住宅地区	主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にある、主として居住用家屋が連続している地区
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）沿いにあって、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区
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

ロ) 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㎡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
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
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る、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

- エ) 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

状況類似地域とは、区分された用途地区をさらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに細分した地域をいう。

「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をいう。

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区域を「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特に以下の観点に着目し、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4つの視点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- A) 主な営業業種
- B) 規模（地域及び画地）
- C) 建物構造及び階層
- D) 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6つの視点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- A) 公法上の規制
- B) 土地の利用状況
- C) 地勢
- D) 街路配置
- E) 駅勢圏
- F) 建物の状況（疎密度、画地規模）

ウ) 工場地区

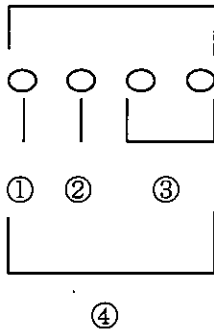
工場地区の状況類似地域区分にあたっては、製品の生産及び販売に関する採算性を考慮することから、以下の4つの視点に特に留意して地域的特性を判定し細区分する。

- A) 立地位置
- B) 公法上の規制
- C) 主たる製造業種
- D) 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
- ② 用途コード
- ③ 地区単位用途コード内連番
- ④ 状況類似番号

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ものである。従って、主要な街路について述べた後、標準宅地の選定について述べることにする。

(1) 主要な街路とは

主要な街路は、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である。

(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ものとする。

◇ 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、状況類似地域内において最も標準(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。

◇ 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。

◇ 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。

<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

<住宅地>土地利用、標準的な画地規模、嫌悪施設の影響

<工業地>土地利用、工場規模、搬出、搬入に利用する街路

◇ 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通減率が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こと。(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ものとする。この場合において、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㎡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

ア) 地価公示地

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

イ) 県地価調査地

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

ウ) 鑑定評価地

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

(3) 標準宅地の適正な時価の評定

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

(4) 平成30年度の宅地の評定

市長は、平成30年度の宅地の評価において平成29年1月1日から平成29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。

(5) 平成31年度又は(仮)平成32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は、総務大臣が定める基準によって修正した価格で土地課税台帳に登録する。

(6) 各年度の単価計算方法

①価格調査基準日(H29.1.1)における標準宅地の適正な時価

不動産鑑定評価額(1㎡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(H30年度単価)

(A) × 時点修正率 = H30年度単価

(H29.1.1~H29.7.1)

③第2年度価格(H31年度単価)

(A) × (時点修正率 × 時点修正率) = H31年度単価

(H29.1.1~H29.7.1) (H29.7.1~H30.7.1)

④第3年度価格((仮)H32年度単価)

(A) × (時点修正率 × 時点修正率 × 時点修正率) = (仮)H32年度単価

(H29.1.1~H29.7.1) (H29.7.1~H30.7.1) (H30.7.1~H31.7.1)

【各年度の単価の端数処理方法】

①~④いずれの場合も 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。路線価は、原則として、道路の最小単位である交差点から交差点までの部分(街路)を一つの単位として付設する。

(2) 路線価の付設単位(路線の区切り)

路線価の付設単位は、以下によるものとし、それぞれの付設単位ごと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っては、街路単位内での分割または街路を越えての路線の付設もありえることとする。

①状況類似地域界

ア) 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、街路の中央で区切れる場合がある。

イ) 従前の路線区切り

従前に路線区切りが行われている箇所でも、街路状況が違わない場合は路線区切りを行わない。

②街路条件

ア) 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%以上変化する場合には、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。

イ) 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には、区切る

ウ) 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

エ) 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。

③交通・接近条件

ア) 街路が長い場合、駅距離等の影響があると思われる場合

④環境条件

ア) 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。

⑤行政的条件

ア) 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で、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。

⑥その他

ア) 駅前広場、ロータリー等は、駅前広場、ロータリー用の路線を付設する。

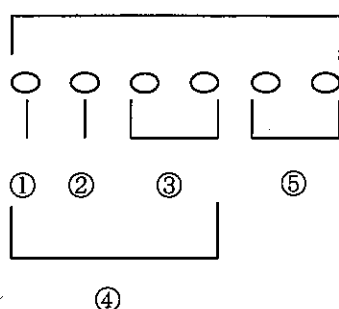
(3) 路線番号の付設

(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)



- ① 地区識別番号
- ② 用途コード
- ③ 地区単位用途コード内連番
- ④ 状況類似番号
- ⑤ 状況類似内連番

(4) 主要な街路に路線価を付設する方法

- 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ものとする。

(5) その他の街路に路線価を付設する方法

「その他の街路」について付設する路線価は、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ものとする。

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ものとする。

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

(1) 画地計算法の意義

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地のこれらの状況との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、次に掲げるものの内、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については、例外を認め一画地として認定するものとする。

(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宅地について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、その一体をなすと認められる範囲をもって一画地とする。

【認定例】

①隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合。

(例：ビル敷地)

②隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合。

(例：母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地)

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

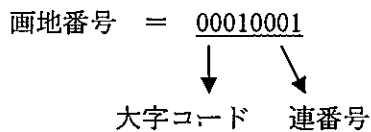
固定資産評価基準別表第3「画地計算法」を適用するため「画地条件調査要綱」により、画地条件の取得を行う。

(5) 画地番号付設

認定された画地には、次のルールで番号を付設する。

① 4桁の大字コード + 4桁の連番 とする。

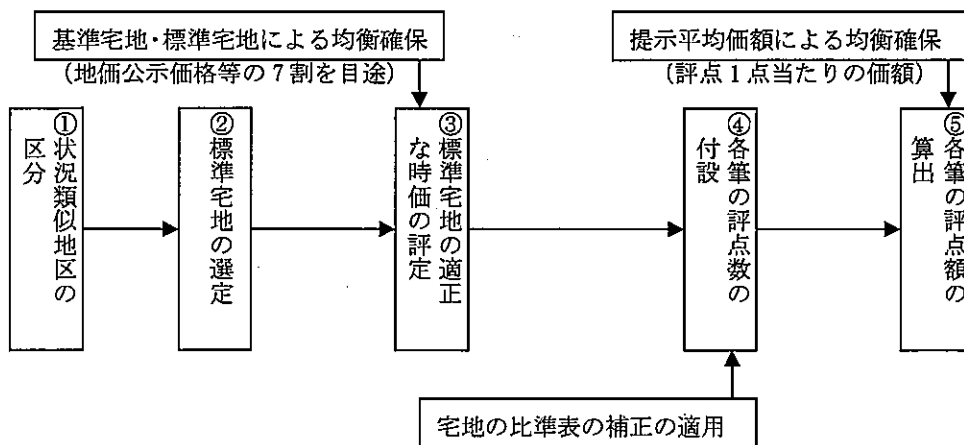
例 上町 (大字コード0001) の1番の画地の場合



② 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する。

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について、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い、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とされるものは、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ものである。状況類似地区の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」に準じるものとする。

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」に準じるものとする。

(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なるものである。

(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である。

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」を適用して求めることとなる。

(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ものとする。

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は、状況類似地区を細分化する地域化方式により各筆の所要の補正を行うものとする。

(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が、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には、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とされているものである。

地域化方式は、この所要の補正を適用するもので、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する。

(5) 所要の補正

地域化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ものである。このため造成済されている別荘地内の標準宅地の価格に対し、30%の造成費用を見込み比準割合70%とする。 (合併前(H14年)に旧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ことから、適正な減価補正を行うものとする。

1. 意義及び目的

平成30年度固定資産の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（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り、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基準年度評価替えより減価補正を実施するものとする。

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における宅地の減価補正率は、固定資産評価基準に示されていませんが、県内他市において不動産鑑定士等に意見を求めた結果、宅地として利用可能な状態とするための工事費相当額を減価要因として補正率を一律70%とすることが妥当との見解が示され、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・開発上の利用規制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ものとする。

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条第2項第1号に規定する農用地区内又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

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こと等により、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するものである。

〔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

$$\text{評価額} = \text{近傍農地} + \text{造成費相当額}$$

上記のように、原則として、農業用施設の用に供する宅地の評価の対象となるものは、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ものである。

したがって、農業振興地域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域内又は市街化調整区域内に存するものを除く。）、土地計画区域外で農用地区域外に存する農業用施設の用に供する宅地は該当しないものである。

〔例外〕

農業用施設用地の内、近傍の土地との評価の均衡上、上記によって求めた価額によ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るものである。

(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ものである。

(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「平成30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条第1項及び第5条第1項の規定により、宅地等の転用許可を受けた田畑
- (2) 田畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田畑で宅地等への転用が確実と認められる田畑
- (3) 地方税法施行令附則第13条に定める田又は畑
 - ア 耕作以外の用に供するため土地収用法等により収用され又は使用されたもの
 - イ 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) その他の田畑で宅地等への転用が確実と認められる田畑

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

田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとされている。

以下がその手順である。

- (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田・畑を、標準田又は標準畑として選定（標準製の高いものが良い）する。
- (3) 標準田畑について評点数を付設するため、売買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、次に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) 標準田又は標準畑の評点数に比準（耕作の単位となっている一枚の田畑ごとに、田・畑の比準表を適用する。）して、状況類似地区内の田又は畑の評点数を付設する。

第3 介在農地の評価


介在農地については、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であり、かつ、宅地等との間に不均衡を生ずることとなるため、介在農地として一般農地と異

なる評価を行うものである。以下が、その手順である。

- (1) 転用後における状況類似宅地を選定し、転用した場合の単位地積当たりの価額を求める。
- (2) 通常必要とする単位地積当たりの造成費相当額を求める。
- (3) 上記で求めた単位地積当たりの価額から単位地積当たり造成費相当額を控除して、当該介在農地の地積を乗じて評価額を算出する。
- (4) 上記により求めた評価額が、控除前の価額の1/2を下回る場合の造成費相当額は、控除前の価額の50%とする。

(例) 宅地 m^2 単価 造成費相当額

$$4,000\text{円} - 3,100\text{円 (盛土}0.3\text{m)} = 900\text{円} \times$$

$$4,000\text{円} - 4,000\text{円} \times 50\% = 2,000\text{円} \circ$$


【平成30基準年度造成費相当額】

◇盛土

盛土高	H27 円/ m^2	H30 円/ m^2	変動率 H30/H27
0.3m	2,600円	3,100円	119%
0.5m	4,300円	5,300円	123%
0.7m	6,000円	7,400円	123%
1.0m	8,700円	10,200円	117%
1.5m	13,100円	15,500円	118%
2.0m	17,600円	20,700円	118%

◇切土

切土高	H27 円/ m^2	H30 円/ m^2	変動率 H30/H27
0.3m	1,500円	1,700円	113%
0.5m	2,600円	2,800円	108%
0.7m	3,600円	4,000円	111%
1.0m	5,200円	5,400円	104%
1.5m	7,900円	8,300円	105%
2.0m	10,600円	11,000円	104%

※造成費相当額算定方法は、平成30基準年度評価替えにおける市街化区域農地の評価に用いる「通常必要と認められる造成費に相当する額」(H29.7.3総務省資産評価室長通知)の算定方式を準用し、建設課試算の土砂購入費、整地費、掘削積込費、残土運搬費、擁壁費の単価を基とした。

第4 市街化区域農地の評価方法

市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地としてその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法による。

なお、妙高市に都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域は定められていないため当該評価方法の詳細は省略する。

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

2. 宅地のうちに介在する山林

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

ア 周辺一体が宅地で、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

イ 宅地と一体となってその効用を高めている土地で山林と認定されるもの

3. 農地のうちに介在する山林

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

4. 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林

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

5. 市街地近郊の山林

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

ア 宅地転用が外形的にみて明らかな山林…例えば、宅地転用のため一部盛土や整地が行われているもの、あるいは開発許可を受け、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。

イ 宅地造成の結果、取り残されたいわゆる「法（のり）」的な林地…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。

第2 評価の方法

1. 一般山林

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

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

2. 宅地のうちに介在する山林

- ア 介在山林が、付近の宅地について「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は、評価しようとする介在山林の接する街路の路線価を基礎に用いて画地計算をして、介在山林が宅地であったとした場合の価額を求め、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。
- イ 介在山林が「その他の宅地評価法」によって評価が行われている地域に所在する場合には、評価しようとする介在山林の付近の宅地のうちから当該介在山林と立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その単位地積当たり価額を基準とした価額に当該介在山林の地積を乗じて得られる額から、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。
- ウ 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であると考えられるので、このような状況にある介在山林については隣接する田・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

市街化区域農地の評価方法の規定が宅地介在農地の評価方法のそれと同様であることから、市街地近郊の山林についても前記2「宅地のうちに介在する山林」と同様の方法によって評価するものとする。

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条第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とする。

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）

鉱泉地の評価は、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ものとする。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

平成12基準年度からの鉱泉地の評価は、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。なお、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価額を求める方法によるものとする。

なお、新たに鉱泉地となった土地又はこの方法により評価することが適当でないと認められる場合は、状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額が適当でないと認められる場合は必要に応じて当該価額に増減する額を加算又は控除して価額を求めるものとする。

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

(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、各筆ごとに価額を求める方法によるものとされているが、一湧出口及びその維持に必要な土地すなわち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、一湧出口及びその維持に必要な土地すなわち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、各筆ごとの評価額を求めることとする。

第5節 原野

第1 評価上の分類

原野は、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方法によるものとする。ただし、原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、形状、その利用状況等によって、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方法による。

第6節 池沼

第1 評価上の分類

池沼は、一般には水の貯留する池をいうもので、貯水池、ダム建設による水没地、養魚池等がある。

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方法によるものとする。ただし、池沼の売買実例価額がない場合には、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ている。

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方法によるものとする。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、「ゴルフ場用地」、「鉄軌道用地」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汎で、かつ、付近の土地と独立して評価することが適当と認められるものであり、造成規模、利用状況によっては「宅地」、「その他の雑種地」の評価の方法が妥当と思われる場合はそれぞれの評価方法による。

1. 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から、ゴルフ場等の評価に当たっては、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」により取り扱うものとする。

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るものとする（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

$$\left[\begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の取得に} \\ \text{要した費用の額}(\ast 7) \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の評価} \\ \text{割合}(\ast 1) \end{array} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコース} \\ \text{に係る造成費}(\ast 8) \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の評価} \\ \text{割合}(\ast 1) \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況に} \\ \text{よる補正}(\ast 9) \end{array}$$

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)

$$\left[\begin{array}{l} \text{ゴルフ場用地の近傍} \\ \text{の山林の時価}(\ast 5) \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の評価} \\ \text{割合}(\ast 1) \end{array} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコース} \\ \text{に係る造成費}(\ast 8) \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の評価} \\ \text{割合}(\ast 1) \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況に} \\ \text{よる補正}(\ast 9) \end{array}$$

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)

$$\left[\begin{array}{l} \text{ゴルフ場の} \\ \text{近傍の宅地} \\ \text{の評価額} \\ \text{(㎡当たり)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{地積} \\ \text{割合} \\ \text{(60/100)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{同一規模の} \\ \text{山林の宅地} \\ \text{造成に係る} \\ \text{費用} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の} \\ \text{評価割} \\ \text{合}(\ast 1) \end{array} + \begin{array}{l} \text{ゴルフ場のコー} \\ \text{スに係る造成費} \\ \text{(}\ast 8) \end{array} \times \begin{array}{l} \text{宅地の評価} \\ \text{割合}(\ast 1) \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{位置・利用状況に} \\ \text{よる補正}(\ast 9) \end{array}$$

※7 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）

※1 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。

※8 当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く）。

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

*平成30年度評価替えにおける平均的造成費 (H29.7.3 総務省資産評価室長通知)

丘陵コース 840円/㎡程度 (H27は810円/㎡程度)

林間コース 700円/㎡程度 (H27は680円/㎡程度)

※エ 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

※オ 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。

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

- ①原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、当該建物の利用状況や形状等からみて、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とする。）で床面積が10㎡メートル以下のもの
 - (イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分
- 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、(2)に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって、その価額を求めるものとする。
- (2) 鉄軌道用地のうち、複合利用鉄軌道用地の評価は、3(2)に定める方法のものとする。
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「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

当該建物の延べ床面積	運送の用に供する部分の合計床面積等
50,000㎡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について、当該鉄軌道用地を評価するための平均的な単位当たり価額を求め、その3分の1の額をもって当該鉄軌道用地の単位当たり価額とし、これを当該鉄軌道用地の地積に乗ずることによって価額求めるものである。

鉄軌道用地を評価するための平均的な単位当たりの価額すなわち当該鉄軌道用地に沿接する土地の平均価額を求めるに際しては、沿接する土地の地目、価額の相違するごとにその沿接する土地を区分し、その区分した土地ごとの価額及び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]

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

(2) 複合利用鉄軌道用地の評価方法

複合利用鉄軌道用地の評価は、複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積で按分し、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方法による。

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るものとし、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ものとする。

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）。

5. 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、次のように評価の方法に相違が生じる。

- (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こととする。

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に応じ所要の補正を行い評価額を求めるものとする。

固定資産評価基準

改正	昭和39年1月28日自治省告示第 3 号	昭和39年12月28日自治省告示第 158号
	昭和40年12月28日自治省告示第 174号	昭和41年10月21日自治省告示第 142号
	昭和42年12月25日自治省告示第 180号	昭和44年12月27日自治省告示第 201号
	昭和46年12月28日自治省告示第 236号	昭和47年12月28日自治省告示第 304号
	昭和48年7月23日自治省告示第 124号	昭和50年12月22日自治省告示第 252号
	昭和53年11月8日自治省告示第 190号	昭和56年12月1日自治省告示第 218号
	昭和57年12月28日自治省告示第 244号	昭和59年12月25日自治省告示第 214号
	昭和62年12月23日自治省告示第 191号	平成2年12月25日自治省告示第 203号
	平成5年11月22日自治省告示第 136号	平成8年9月3日自治省告示第 192号
	平成8年10月24日自治省告示第 242号	平成8年12月24日自治省告示第 289号
	平成10年3月16日自治省告示第 87 号	平成11年5月18日自治省告示第 132号
	平成11年9月14日自治省告示第 198号	平成12年1月28日自治省告示第 12 号
	平成12年9月1日自治省告示第 217号	平成12年12月28日自治省告示第 306号
	平成14年7月9日総務省告示第 409号	平成14年12月6日総務省告示第 656号
	平成16年1月27日総務省告示第 105号	平成17年1月4日総務省告示第 1 号
	平成17年3月7日総務省告示第 239号	平成17年3月16日総務省告示第 295号
	平成17年8月11日総務省告示第 686号	平成17年11月18日総務省告示第1289号
	平成17年12月16日総務省告示第1345号	平成18年12月27日総務省告示第 684号
	平成19年3月30日総務省告示第 195号	平成19年10月2日総務省告示第 551号
	平成19年12月28日総務省告示第 719号	平成20年8月11日総務省告示第 435号
	平成20年9月22日総務省告示第 535号	平成20年12月16日総務省告示第 680号
	平成21年4月1日総務省告示第 225号	平成21年12月25日総務省告示第 577号
	平成22年12月24日総務省告示第 441号	平成23年6月27日総務省告示第 230号
	平成23年11月28日総務省告示第 493号	平成24年7月27日総務省告示第 286号
	平成26年6月26日総務省告示第 217号	平成26年11月28日総務省告示第 421号
	平成28年4月1日総務省告示第 145号	平成29年6月16日総務省告示第 197号
	平成29年11月22日総務省告示第 390号	

自治省告示第百五十八号

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

昭和三十八年十二月二十五日

自治大臣 早川 崇

固定資産評価基準

目次

第1章 土地

第1節 通則

第2節 田及び畑

第2節の2 市街化区域農地

第2節の3 勸告遊休農地

第3節 宅地

第4節 削除

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

第2章 家屋

- 第1節 通則
- 第2節 木造家屋
- 第3節 非木造家屋
- 第4節 経過措置

第3章 償却資産

- 第1節 償却資産
- 第2節 取替資産の評価の特例
- 第3節 鉱業用坑道の評価の特例

第1章 土地

第1節 通則

一 土地の評価の基本

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

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

二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記

簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、登記簿に登記されていない土地については現況の地積によるものとする。

- 1 登記簿に登記されている土地の登記簿に登記されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 2 登記簿に登記されている土地の現況の地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。
- 3 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登記されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不相当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積によるものとする。この場合において、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

三 地上権等が設定されている土地の評価

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

第2節 田及び畑

一 田及び畑の評価

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

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によつて付設するものとする。

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

するものとする。

2 状況類似地区の区分

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

3 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況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、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。
- (2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合（0.55）を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の二の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

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

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

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

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

2 指定市町村の提示平均価額の算定

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

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

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

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

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

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

第2節の2 市街化区域農地

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

第2節の3 勸告遊休農地

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

第3節 宅地

一 宅地の評価

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

二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域に

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

(一) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

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

2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

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

3 路線価の付設

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

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

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

ア 売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められ

た当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合には、基準宅地（三の２の（１）によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

- (2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

4 各筆の宅地の評点数の付設

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

(二) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

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

2 状況類似地区の区分

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

3 標準宅地の選定

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

4 標準宅地の評点数の付設

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

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

5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第

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

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本節において「指定市」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市の提示平均価額の算定

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

- (1) 指定市の長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。
- (2) 指定市の長は、二の（一）の3によつて付設した路線価及び評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価並びに二の（二）の4によつて評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。
- (3) 総務大臣は、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価（基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）について検討し、次いで、当該指定市の長が評定した標準宅地の適正な時価（標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）及び当該指定市の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行うものとする。
- (4) 総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、指定市の長が報告した路線価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価）又は標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。
エ ウによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市の宅地の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によつて、総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するに当たっては、指定市の基準宅地の適正な時価(2の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額)との均衡を考慮するものとする。

(2) 総務大臣は、(1)によつて算定した指定市以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3) 総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

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

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

(1) 天災その他特別の事情により、指定市の長が、2の(2)による報告を行うことができない場合、総務大臣は、1の規定にかかわらず、指定市を変更することができる。

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

四 農業用施設の用に供する宅地の評価

農業振興地域の整備に関する法律(昭和41年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域(以下「農用地区域」という。)内又は都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域(以下「市街化調整区域」という。)内に存する農業用施設(農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。)の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地(農用地区域内に存するものを除く。)で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、本節

一から三までにより評価するものとする。

五 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

第4節 削除

第5節 鉱泉水

一 鉱泉水の評価

鉱泉水の評価は、当該鉱泉水の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉水の鉱泉水を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。ただし、新たに鉱泉水となつた土地又は上記の方法によつて評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉水については、当該鉱泉水の鉱泉水を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉水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つて当該鉱泉水の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

二 こ掘した鉱泉水等の評価の特例

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

第6節 池沼

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

第7節 山林

一 山林の評価

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

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

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

2 状況類似地区の区分

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

3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

4 標準山林の評点数の付設

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

- (1) 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。
- (2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。
- (3) (2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（三の二の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の山林の評点数の付設

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

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合

を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「山林の指定市町村表」（別表第7の2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

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

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

額を算出する。

- (5) (4)によつて総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

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

4 天災その他特別の事情がある場合の取扱い

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

第8節 牧場

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第9節 原野

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

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場

合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等用地の評価

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

三 鉄軌道用地の評価

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

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

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

(1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

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

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

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

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

ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて

当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

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

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

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

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

ア 評価単位

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

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

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

イ 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあつては床面積、建物以外にあつてはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

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

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

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

(イ) 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該

土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

第11節 その他

一 砂防指定地の評価

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額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。ただし、平成30年度から平成32年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

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

三 大規模工場用地の評価

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

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

四 保安空地等の評価

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

第12節 経過措置

一 宅地の評価において、第3節二（一）3（1）及び第3節二（二）4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。こ

の場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

二 平成30年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価額の下落状況を把握する。

(2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成29年1月1日から平成29年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

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

(1) 第3節二（一）に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

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

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

(2) 第3節二（二）に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

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

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

三 鉱泉地の評価において用いる当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によつて求めた評価額とする。

別表第1の1 田の比準表

1 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値は、該当する「標準田の状況」欄に対応する「標準田の状況」欄の数値によるものとする。
 [算式] 比準割合 = (1.00 + 日照の状況 + 田面の乾湿) × (1.00 + 面積 ÷ 耕うんの難易) × 災害

2 比準割合は、一枚の田(耕作の単位となつて一枚の田をいう。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、中府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のできるものとする。

項目	標準田の状況 / 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	
	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、建物等のひ蔭物によつ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つ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時間以上するとき 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
田面の乾湿	標準田の状況 / 比準田の状況	地下水位の低い乾田	地下水位の低い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田	田面の乾湿は、おおむね次の基準によつて判定するものとする。 地下水位の低い乾田・・・地下水が地表からおおむね50センチメートル以内でない田 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・・・年間を通じて常に湿潤な田 たん水田・・・年間を通じて常に地表に水のある田 なお、地下水とは、地表に極めて近い部分に常時停滞している水(いわゆる宙水)をいう。
	地下水位の低い乾田	0	-0.02	-0.05	-0.08	-0.11	-0.15	
	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		
面積	標準田の状況 / 比準田の状況	694㎡以上	297㎡以上 694㎡未満	99㎡以上 297㎡未満	99㎡未満			
	694㎡以上	0	- 0.03	- 0.10	- 0.20			
	297㎡以上 694㎡未満	+ 0.03	0	- 0.07	- 0.18			
	99㎡以上 297㎡未満	+ 0.11	+ 0.08	0	- 0.11			
99㎡未満	+ 0.25	+ 0.21	+ 0.13	0				
耕うんの難易	標準田の状況 / 比準田の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	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	人力耕によつてようやくできる	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。	
	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			
人力耕によつてようやくできる	+ 0.29	+ 0.20	+ 0.08	0				
災害	標準田の状況 / 比準田の状況	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。	
	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				

別表第2 田又は畑の指定市町村表

(田)

都道府県名	市町村名
北海道	美唄市
青森県	つがる市
岩手県	花巻市
宮城県	遠田郡 美里町
秋田県	大仙市
山形県	酒田市
福島県	伊達郡 桑折町
茨城県	桜川市
栃木県	芳賀郡 芳賀町
群馬県	高崎市
埼玉県	熊谷市
千葉県	香取郡 多古町
東京都	八王子市
神奈川県	平塚市
新潟県	新潟市
富山県	下新川郡 入善町
石川県	能美市
福井県	南条郡 南越前町
山梨県	南アルプス市
長野県	松本市
岐阜県	大垣市
静岡県	袋井市
愛知県	安城市
三重県	伊賀市

都道府県名	市町村名
滋賀県	東近江市
京都府	南丹市
大阪府	貝塚市
兵庫県	小野市
奈良県	磯城郡 田原本町
和歌山県	橋本市
鳥取県	鳥取市
島根県	大田市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	安芸高田市
山口県	山口市
徳島県	阿南市
香川県	三豊市
愛媛県	伊予市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	小城市
長崎県	佐世保市
熊本県	上益城郡 益城町
大分県	宇佐市
宮崎県	都城市
鹿児島県	姶良郡 湧水町
沖縄県	名護市

(畑)

都道府県名	市町村名
北海道	河東郡 音更町
青森県	青森市
岩手県	北上市
宮城県	大崎市
秋田県	横手市
山形県	米沢市
福島県	西白河郡 矢吹町
茨城県	桜川市
栃木県	下野市
群馬県	高崎市
埼玉県	深谷市
千葉県	茂原市
東京都	武蔵村山市
神奈川県	海老名市
新潟県	新潟市
富山県	富山市
石川県	加賀市
福井県	大野市
山梨県	甲州市
長野県	塩尻市
岐阜県	不破郡 垂井町
静岡県	掛川市
愛知県	西尾市
三重県	亀山市

都道府県名	市町村名
滋賀県	野洲市
京都府	木津川市
大阪府	岸和田市
兵庫県	豊岡市
奈良県	宇陀市
和歌山県	伊都郡 かつらぎ町
鳥取県	東伯郡 北栄町
島根県	雲南市
岡山県	加賀郡 吉備中央町
広島県	尾道市
山口県	美祢市
徳島県	吉野川市
香川県	三豊市
愛媛県	西条市
高知県	高岡郡 四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	伊万里市
長崎県	雲仙市
熊本県	菊池郡 菊陽町
大分県	豊後大野市
宮崎県	東諸県郡 国富町
鹿児島県	肝属郡 錦江町
沖縄県	中頭郡 中城村

別表第3 画地計算法

1 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、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

- (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評点算出法

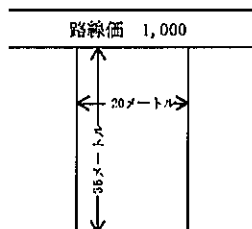
2 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、又、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例



(路線価) 奥行35メートルの場合の奥行価格補正率

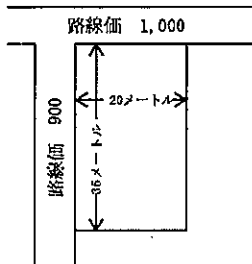
$$\begin{aligned}
 & \text{1平方メートル当たり} \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 1,000 \quad \times \quad 0.98 \\
 & \quad \quad \quad = 980 \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 980 \quad \times \quad (20 \times 35) \\
 & \quad \quad \quad = 686,000
 \end{aligned}$$

(1平方メートル当たり評点数) (地積)

4 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

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



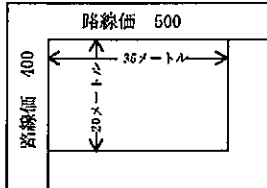
(正面路線価) 奥行35メートルの場合の奥行価格補正率

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 基本1平方メートル} \\
 \text{当たり評点数} & = 1,000 \quad \times \quad 0.98 \\
 & \quad \quad \quad = 980 \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 900 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 0.08 \\
 & \quad \quad \quad = 72 \\
 & \quad \quad \quad = 972
 \end{aligned}$$

(側方路線価) 奥行20メートルの場合の奥行価格補正率 側方路線影響加算率

$$\begin{aligned}
 & \quad \quad \quad (1) \quad (2) \\
 (3) \quad & \text{1平方メートル当たり} \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 980 \div 72 \\
 & \quad \quad \quad = 1,052 \\
 (4) \quad & \text{評点} \quad \text{数} = 1,052 \quad (1 \text{平方メートル当たり評点数}) \quad (\text{地積}) \\
 & \quad \quad \quad = 736,400 \quad \quad \quad \times (20 \times 35)
 \end{aligned}$$

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

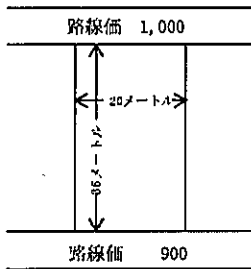


$$\begin{aligned}
 (1) \quad & \text{基本1平方メートル} \\
 & \text{当たり評点数} = 500 \quad (\text{正面路線価}) \quad \left(\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 & \quad \quad \quad = 500 \quad \quad \quad \times \quad 1.00 \\
 (2) \quad & \text{加算1平方メートル} \\
 & \text{当たり評点数} = 400 \quad (\text{側方路線価}) \quad \left(\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \quad \left(\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right) \\
 & \quad \quad \quad = 16 \quad \quad \quad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.04 \\
 (3) \quad & \text{1平方メートル当たり} \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 500 \div 16 \quad (1) \quad (2) \\
 & \quad \quad \quad = 516 \\
 (4) \quad & \text{評点} \quad \text{数} = 516 \quad (1 \text{平方メートル当たり評点数}) \quad (\text{地積}) \\
 & \quad \quad \quad = 361,200 \quad \quad \quad \times (35 \times 20)
 \end{aligned}$$

5 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものである。二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によつて補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表3）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題4 普通商業地区における正面路線価 1,000点、裏路線価 900点の場合の計算例

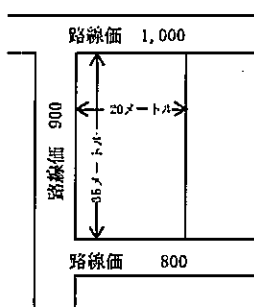


$$\begin{aligned}
 (1) \quad & \text{基本1平方メートル} \\
 & \text{当たり評点数} = 1,000 \quad (\text{正面路線価}) \quad \left(\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \\
 & \quad \quad \quad = 980 \quad \quad \quad \times \quad 0.98 \\
 (2) \quad & \text{加算1平方メートル} \\
 & \text{当たり評点数} = 900 \quad (\text{裏路線価}) \quad \left(\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right) \quad \left(\begin{array}{l} \text{二方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right) \\
 & \quad \quad \quad = 44 \quad \quad \quad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.05 \\
 (3) \quad & \text{1平方メートル当たり} \\
 & \text{評点} \quad \text{数} = 980 \div 44 \quad (1) \quad (2) \\
 & \quad \quad \quad = 1,024 \\
 (4) \quad & \text{評点} \quad \text{数} = 1,024 \quad (1 \text{平方メートル当たり評点数}) \quad (\text{地積}) \\
 & \quad \quad \quad = 716,800 \quad \quad \quad \times (20 \times 35)
 \end{aligned}$$

6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

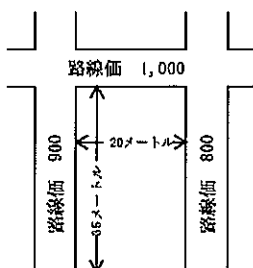
三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

例題5 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点、裏路線価 800点の場合の計算例



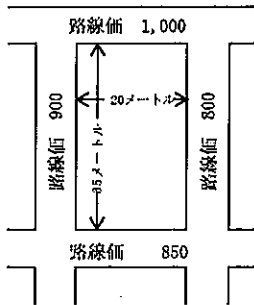
$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) & \text{基本1平方メートル} = 1,000 \quad \times \quad 0.98 \\
 & \text{当たり評点数} = 980 \\
 & \text{(側方路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] \\
 (2) & \text{側方路線加算1平方} = 900 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 0.08 \\
 & \text{メートル当たり評点数} = 72 \\
 & \text{(裏路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] \\
 (3) & \text{二方路線加算1平方} = 800 \quad \times \quad 0.98 \quad \times \quad 0.05 \\
 & \text{メートル当たり評点数} = 39 \\
 (4) & \text{1平方メートル当たり} = (1) \quad (2) \quad (3) \\
 & \text{評点} = 980 + 72 + 39 \\
 & = 1,091 \\
 (5) & \text{評点} = (1平方メートル当たり評点数) \quad (\text{地積}) \\
 & = 1,091 \quad \times \quad (20 \times 35) \\
 & = 763,700
 \end{aligned}$$

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



$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行35メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \\
 (1) & \text{基本1平方メートル} = 1,000 \quad \times \quad 0.98 \\
 & \text{当たり評点数} = 980 \\
 & \text{(側方路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] \\
 (2) & \text{側方路線加算1平方} = 900 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 0.08 \\
 & \text{メートル当たり評点数} = 72 \\
 & \text{(側方路線価)} \quad \left[\begin{array}{l} \text{奥行20メートルの場合} \\ \text{の奥行価格補正率} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right] \\
 (3) & \text{側方路線加算1平方} = 800 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 0.08 \\
 & \text{メートル当たり評点数} = 64 \\
 (4) & \text{1平方メートル当たり} = (1) \quad (2) \quad (3) \\
 & \text{評点} = 980 + 72 + 64 \\
 & = 1,116 \\
 (5) & \text{評点} = (1平方メートル当たり評点数) \quad (\text{地積}) \\
 & = 1,116 \quad \times \quad (20 \times 35) \\
 & = 781,200
 \end{aligned}$$

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



(1) 基本1平方メートル当たり評点数 = 1,000 × (正面路線価) × (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) = 980

(2) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 900 × (側方路線価) × (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × (側方路線影響加算率) = 72

(3) 側方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 800 × (側方路線価) × (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) × (側方路線影響加算率) = 64

(4) 二方路線加算1平方メートル当たり評点数 = 850 × (裏路線価) × (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) × (二方路線影響加算率) = 42

(5) 1平方メートル当たり評点数 = (1) ÷ (2) + (3) + (4) = 1,158

(6) 評点 = (1平方メートル当たり評点数) × (地積) = 1,158 × (20 × 35) = 810,600

7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

不整形地（三面地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

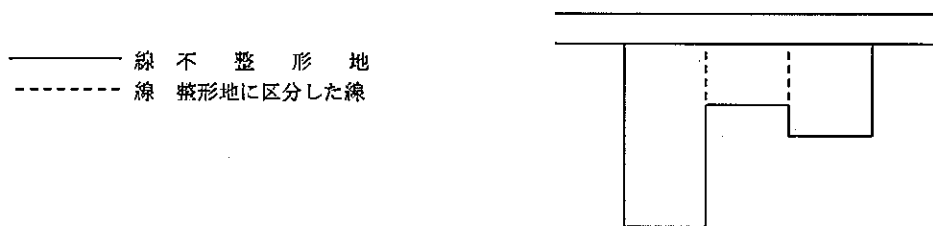
(1) 不整形地の評点算出法

① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表4）によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

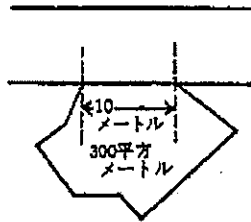
この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表5）、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めることとする。

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



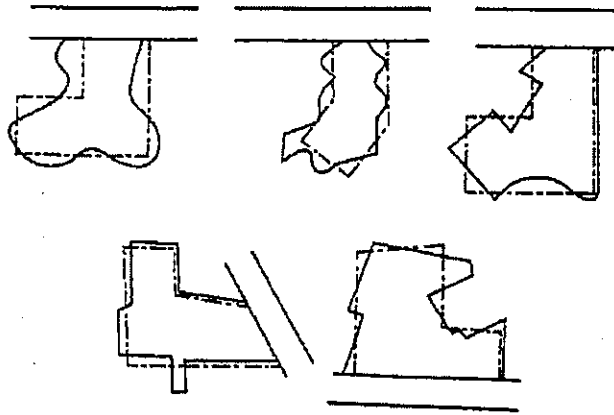
イ 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



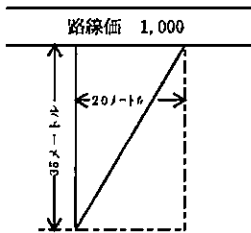
$$\begin{aligned} \text{奥行距離} &= \frac{300}{10} \\ &= 30(\text{メートル}) \end{aligned}$$

ウ 次のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。

—— 線 不整形地
- - - 線 近似整形地



例題 8 普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例



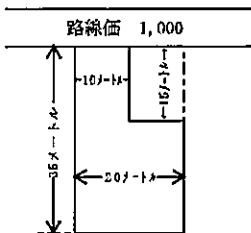
本図の場合においては、面積 350平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地面積は 700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.80である。

$$\begin{aligned} \text{(1) } \frac{1}{\text{評}} \frac{\text{平方メートル}}{\text{点}} \text{ 当たり} &= \frac{\text{(路線価)}}{\text{数}} = 1,000 \times \frac{\text{(奥行価格補正率)}}{1.00} \times \frac{\text{(不整形地補正率)}}{0.80} \\ &= 800 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{(2) 評 点 数} &= 800 \times \frac{\text{(1平方メートル当たり評点数)}}{20 \times 35 \times \frac{1}{2}} \times \text{(地積)} \\ &= 280,000 \end{aligned}$$

—— 線 不整形地
- - - 線 想定整形地

例題 9 普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例



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

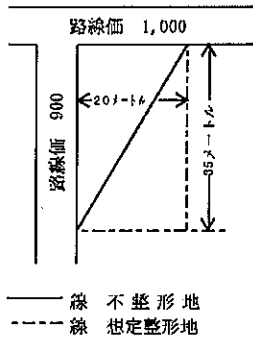
$$\begin{aligned} \text{(1) } \frac{1}{\text{評}} \frac{\text{平方メートル}}{\text{点}} \text{ 当たり} &= \frac{\text{(路線価)}}{\text{数}} = 1,000 \times \frac{\text{(奥行価格補正率)}}{0.98} \times \frac{\text{(不整形地補正率)}}{0.96} \\ &= 941 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{(2) 評 点 数} &= 941 \times \frac{\text{(1平方メートル当たり評点数)}}{20 \times 35 \times \frac{1}{2}} \times \text{(地積)} \\ &= 517,550 \end{aligned}$$

—— 線 不整形地
- - - 線 想定整形地

例題10 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点の場合の計算例

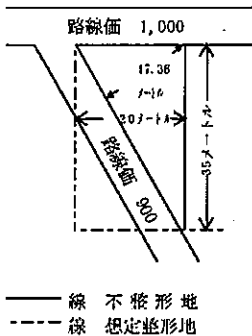
本図の場合においては、例題2にならつて計算した評点数について例題8にならつて補正を行うものである。



	(正面路線価)	(奥行価格補正率)		
(1) 基本1平方メートル 当たり評点数	=1,000	×	1.00	
	=1,000			
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影 響加算率)	
(2) 加算1平方メートル 当たり評点数	=900	×	0.99	× 0.08
	=71			
	(1)	(2)	(不整形地補正率)	
(3) 1平方メートル当たり 評点	数	=	(1,000 + 71)	× 0.80
	=857			
	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)		
(4) 評点	数	=	857	× (20×35× 1/2)
	=299,950			

例題11 普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点の場合の計算例

本図の場合においては、例題2にならつて計算した評点数について例題8にならつて補正を行うものである。



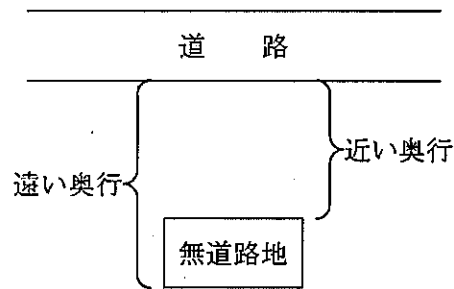
	(正面路線価)	(奥行価格補正率)		
(1) 基本1平方メートル 当たり評点数	=1,000	×	1.00	
	=1,000			
	(側方路線価)	(奥行価格補正率)	(側方路線影 響加算率)	
(2) 加算1平方メートル 当たり評点数	=900	×	0.97	× 0.08
	=70			
	(1)	(2)	(不整形地補正率)	
(3) 1平方メートル当たり 評点	数	=	(1,000 + 70)	× 0.80
	=856			
	(1平方メートル当たり評点数)	(地積)		
(4) 評点	数	=	856	× (20×35× 1/2)
	=299,600			

(2) 無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に奥行価格補正率表(附表1)によつて求めた補正率、通路開設補正率表(附表9)によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率(下限0.60)を乗じて1平方メートル当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものと

する。



(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（附表5）又は「奥行長大補正率表」（附表6）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、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、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」（附表7）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

附表1 奥行価格補正率表

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	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区							
	I	II		併用住宅地区	家内工業地区									
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85							
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90							
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93							
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95							
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96							
12以上 14未満	0.96	1.00	1.00	1.00		0.97	0.97							
14以上 16未満	0.97				0.98	0.98								
16以上 20未満	0.98	1.00	0.98	0.98	0.98	0.99	0.99							
20以上 24未満	0.99					1.00	1.00							
24以上 28未満	1.00					0.98	0.96	0.96	0.96	1.00	1.00			
28以上 32未満												0.94	0.94	
32以上 36未満	1.00					0.92	0.92	0.92	0.92	1.00	1.00			
36以上 40未満												0.90	0.91	
40以上 44未満												0.99	0.90	0.90
44以上 48未満												0.98	0.88	0.88
48以上 52未満	0.97					0.87	0.87	0.87	0.99	0.98				
52以上 56未満	0.96					0.86	0.86	0.86						
56以上 60未満	0.95	0.85	0.85	0.85	0.99	0.98								
60以上 64未満	0.94	0.84	0.84	0.84										
64以上 68未満	0.94	0.83	0.83	0.83	0.97	0.96								
68以上 72未満							0.99	0.93	0.82	0.82				
72以上 76未満	0.98	0.92	0.81	0.82	0.83	0.93								
76以上 80未満	0.97	0.90	0.80	0.81			0.82	0.90						
80以上 84未満	0.96	0.88			0.81	0.82			0.93	0.90				
84以上 88未満	0.95	0.86	0.80	0.81			0.90	0.90						
88以上 92未満	0.94	0.84			0.80	0.81			0.90	0.90				
92以上 96未満	0.92	0.82	0.80	0.81			0.90	0.90						
96以上 100未満	0.90	0.80			0.80	0.81			0.90	0.90				
100以上			0.90	0.80			0.80	0.81			0.90	0.90		

附表2 側方路線影響加算率表

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

附表3 二方路線影響加算率表

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

附表4 不整形地補正率表

地区区分 陰地割合	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) 陰地割合の求め方は、評価対象面地を囲む、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「陰地割合」を算出する。

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

(注2) 不整形地補正率表を適用するにあたって、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) 陰地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用にあたっては、当該面地が所在する用途地区の標準的な面地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により、不整形地補正率を定めることができるものとする。

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

附表5 間口狭小補正率表

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

附表6 奥行長大補正率表

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

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	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 削除

附表9 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	0.9	0.8	0.7	0.6

別表第4 宅地の比準表

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

〔算式〕

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

- 2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

附表 1

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

附表 2 削 除

別表第5 削除
別表第6及び附表 削除

別表第7の1 山林の比準表

各筆の山林の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする。

〔算式〕

比準割合 = (「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 - 「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」に於する比準割合) ± 比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」-「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	50 未満	50 以上	100 以上	150 以上	200 以上	250 以上	300 以上	350 以上	400 以上	450 以上	500 以上	550 以上	600 以上	650 以上	700 以上	750 以上	800 以上	(備考) 搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路(支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路)の地点によるものとする。
	100 未満	150 未満	200 未満	250 未満	300 未満	350 未満	400 未満	450 未満	500 未満	550 未満	600 未満	650 未満	700 未満	750 未満	800 未満			
比 準 割 合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20	
「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」-「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」 (メートル)	-50 未満	-50 以上	-100 以上	-150 以上	-200 以上	-250 以上	-300 以上	-350 以上	-400 以上	-450 以上	-500 以上	-550 以上	-600 以上	-650 以上	-700 以上	-750 以上	-800 以上	
	-100 未満	-150 未満	-200 未満	-250 未満	-300 未満	-350 未満	-400 未満	-450 未満	-500 未満	-550 未満	-600 未満	-650 未満	-700 未満	-750 未満	-800 未満			
比 準 割 合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00	
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	<p>(1) 比準山林の支線道路(幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。)の距離が、標準山林の支線道路の路線より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が1キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p> <p>(2) 比準山林の幹線道路(幅員2.5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。)の距離が標準山林の幹線道路の距離より</p> <p>ア 長い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を減じ</p> <p>イ 短い場合は、距離の差が4キロメートルをこえるごとに0.02を加える。</p>												<p>(備考)</p> <p>支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路(幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地)までの距離によるものとする。</p> <p>幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。</p>					

別表第7の2 山林の指定市町村表

都道府県名	市町村名
北海道	北見市
青森県	十和田市
岩手県	花巻市
宮城県	登米市
秋田県	由利本荘市
山形県	最上郡 金山町
福島県	東白川郡 棚倉町
茨城県	常陸大宮市
栃木県	鹿沼市
群馬県	甘楽郡 下仁田町
埼玉県	秩父市
千葉県	夷隅郡 大多喜町
東京都	西多摩郡 奥多摩町
神奈川県	南足柄市
新潟県	村上市
富山県	氷見市
石川県	七尾市
福井県	福井市
山梨県	南巨摩郡 南部町
長野県	佐久市
岐阜県	郡上市
静岡県	浜松市
愛知県	豊田市
三重県	松阪市

都道府県名	市町村名
滋賀県	甲賀市
京都府	船井郡 京丹波町
大阪府	河内長野市
兵庫県	美方郡 新温泉町
奈良県	吉野郡 川上村
和歌山県	有田郡 有田川町
鳥取県	八頭郡 八頭町
島根県	安来市
岡山県	苫田郡 鏡野町
広島県	廿日市市
山口県	山口市
徳島県	那賀郡 那賀町
香川県	仲多度郡 まんのう町
愛媛県	西条市
高知県	吾川郡 仁淀川町
福岡県	八女市
佐賀県	嬉野市
長崎県	大村市
熊本県	菊池市
大分県	日田市
宮崎県	日南市
鹿児島県	曾於市
沖縄県	国頭郡 国頭村

別表第7の3 小規模な鉄道施設を有する建物

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

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

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

別表第7の4 大規模工場用地規模格差補正率表

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

(2) 不動産登記事務取扱手続準則

(平成 17 年 2 月 25 日法務省民二第 456 号民事局長通達)

(地目)

第 68 条 次の各号に掲げる地目は、当該各号に定める土地について定めるものとする。この場合には、土地の現状及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して定めるものとする。

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (3) 宅 地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- (4) 学校用地 校舎、附属施設の敷地及び運動場
- (5) 鉄道用地 鉄道の駅舎、附属施設及び路線の敷地
- (6) 塩 田 海水を引き入れて塩を採取する土地
- (7) 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
- (8) 池 沼 かんがい用水でない水の貯留池
- (9) 山 林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (10) 牧 場 家畜を放牧する土地
- (11) 原 野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地
- (12) 墓 地 人の遺体又は遺骨を埋葬する土地
- (13) 境 内 地 境内に属する土地であつて、宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 3 条第 2 号及び第 3 号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む。）
- (14) 運 河 用 地 運河法（大正 2 年法律第 16 号）第 12 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる土地
- (15) 水 道 用 地 専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場又は水道線路に要する土地
- (16) 用 悪 水 路 かんがい用又は悪水はいせつ用の水路
- (17) た め 池 耕地かんがい用の用水貯留池
- (18) 堤 防水のために築造した堤防
- (19) 井 溝 田畝又は村落の間にある通水路
- (20) 保 安 林 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地
- (21) 公衆用道路 一般交通の用に供する道路（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に

よる道路であるかどうかを問わない。)

(22) 公 園 公衆の遊樂のために供する土地

(23) 雑 種 地 以上のいずれにも該当しない土地

(地目の認定)

第 69 条 土地の地目は、次に掲げるところによって定めるものとする。

- (1) 牧草栽培地は、畑とする。
- (2) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- (3) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。
- (4) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- (5) 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。
- (6) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。
- (7) 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することが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。
- (8) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゆう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。
- (9) テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (10) ガスタンク敷地または石油タンク敷地は、宅地とする。
- (11) 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は、宅地とする。
- (12) 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。
- (13) 高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。
- (14) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。

- (15) 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。
- (16) 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。
- (17) 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。
- (18) 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物が無い限り、雑種地とする。

妙 高 市

画地条件調査要綱

平成26年11月30日

妙高市市民税務課

目 次

1. 調査の対象	1
2. 画地の認定	2
3. 画地の現況判読	3
4. 正面路線（道路）の認定	4
5. 側方路線の認定（市街地宅地評価法適用区域対象）	9
6. 裏路線の認定（市街地宅地評価法適用区域対象）	11
7. 間口、奥行の認定	12
8. 無道路地の間口、奥行の認定	14
9. 不整形地補正について	15
10. その他の宅地評価法区域における水路介在地の間口について	16
11. 計測例一覧	17
12. 特殊計測例一覧（その他の宅地評価法における水路介在地）	20

1. 調査の対象

(1) 調査対象区域

- ① 市街地宅地評価法 …… 平成 15 年・16 年・17 年土地評価替え業務で実施
- ② その他の宅地評価法 …… 平成 22 年・23 年画地認定調査業務で実施

(2) 調査対象地目

平成 22 年 1 月 1 日時点の土地台帳からの調査対象の抽出項目は、以下の表のように判断する。

名 称	特例コード	評価方法区分コード	路線状況類似現況地目コード	路線状況類似番号	造成費番号
その他評価方法、課税宅地	(TH000, TH100) 以外	1	03		
その他評価方法、宅地比準雑種地	(TH000, TH100) 以外	1	09	指定番号*1	
その他評価方法、農業用施設用地	(TH000, TH100) 以外	1			指定番号*2

指定番号*1 : [200007], [200008], [200012], [200014]

指定番号*2 : [0101], [0102], [0103], [0104]

ただし、下記の事項に該当する筆については、デジタルでの取得ができないため、別途対応することとする。

- ① 「図面地番重複」、「台帳地番重複」、「台帳のみ」、「筆界未定」、「評価分割」などの【機械的に画地条件の取得ができない理由】を持つ筆。
- ② 上記【機械的に画地条件の取得ができない理由】を含む同一画地を構成する筆すべて。

(3) 調査対象時点

平成 22 年度業務の調査対象時点は平成 22 年 1 月 1 日とし、平成 23 年度予定業務においては、1 年分の土地の異動筆を対象に平成 23 年 1 月 1 日時点まで更新調査する。

2. 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一面地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。

この場合において、一面地は原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一面地とする。

すなわち、一筆を一面地として認定し評価するのが原則であるが、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宅地について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一体をなすと認められる範囲をもって一面地とすることとなる。

この例に該当するものとしては、次のような場合が考えられる。

- ① 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合
例：ビル敷地
- ② 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合
例：母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地
- 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
- 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

現況が一体をなしている筆は、以下のように画地の認定を行う。

- ① 同一所有者・同一地目 …………… 同一画地
- ② 異所有者・同一地目 …………… 同一画地

※ 同一所有者・異地目 …………… 一筆一面地 (宅地と雑種地の関係でも同一画地としない)

同一画地のコード体系は、市の指定するコード体系 (単純連番) によるものとする。

3. 画地の現況判読

(1) 現況による同一画地認定の基準

- ① 同一画地の認定基準に準拠する。
- ② 同一所有者・同一地目の基準を原則とするが、以下の場合においては同一画地と判断する。

ア) 異所有者・同一地目であっても、建物が筆をまたがって存在する場合は、同一画地とする。

イ) 異所有者・同一地目であっても、農家住宅の倉庫・納屋または建物が多い工場敷地等で同一利用形態と判定できる場合は、同一画地とする。

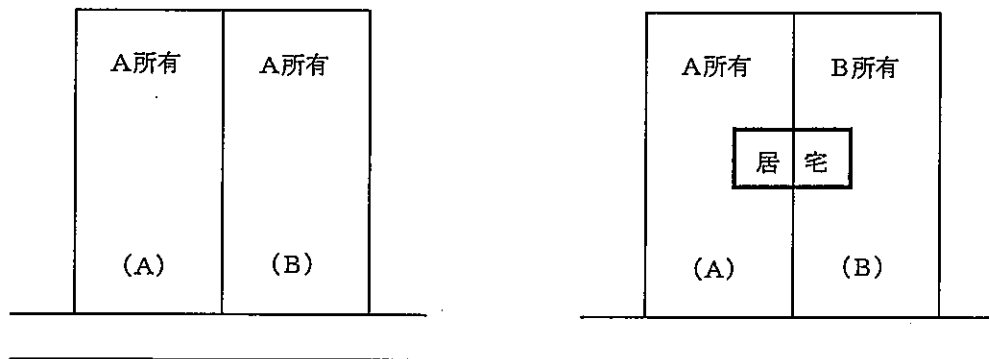
ウ) 異所有者・同一地目であっても、建物の有無に関係なく塀その他の囲いにより同一利用形態と判定できる場合は、同一画地とする。

ただし、同一所有者・同一地目であっても、その土地の間に塀や石垣などがあって、現実的に一体的な利用が不可能と思われる場合は、別画地として評価する。

エ) 異所有者・同一地目であっても、駐車場として利用されている雑種地において同一利用形態と判定できる場合は、同一画地とする。

オ) 地番図上にあつて現況にない道・水路筆が介在するため、一方が無道路地となる場合は、現況利用を優先して道・水路筆をまたいで同一画地とする。

例：(A) と (B) の二筆を一画地として評価する。



4. 正面路線（道路）の認定

正面路線（道路）とは、一面地が一つの路線（道路）に接している場合には、その路線（道路）をいう。

二つ以上の路線（道路）に接している場合には、原則としてそのうちの路線価の最も高い路線（道路）をいう。

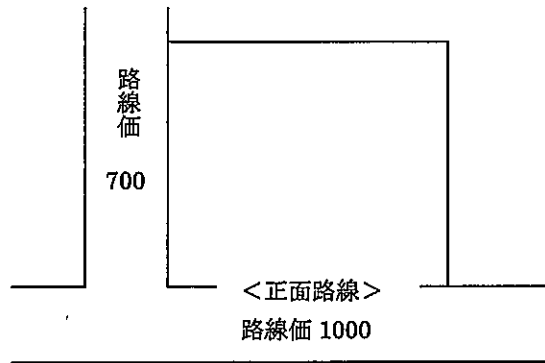
但し、上記による判断が難しい場合には、当該画地の位置・形状等を考慮し、利用上最も影響を受けている路線（道路）を正面路線（道路）とすることができる。

また、その他の宅地評価法適用区域についても、市街地宅地評価法適用区域に準じて正面道路を認定することとする。

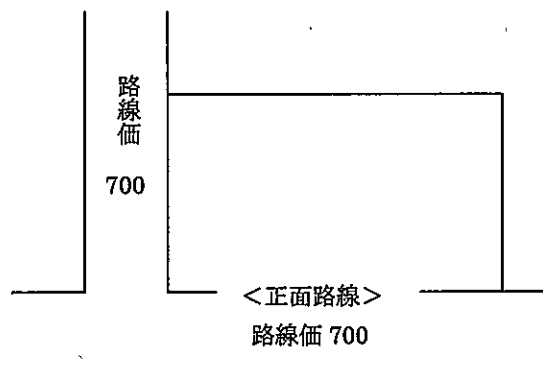
なお、正面路線（道路）の認定の優先順位は以下のとおりである。

(1) 市街地宅地評価法適用区域

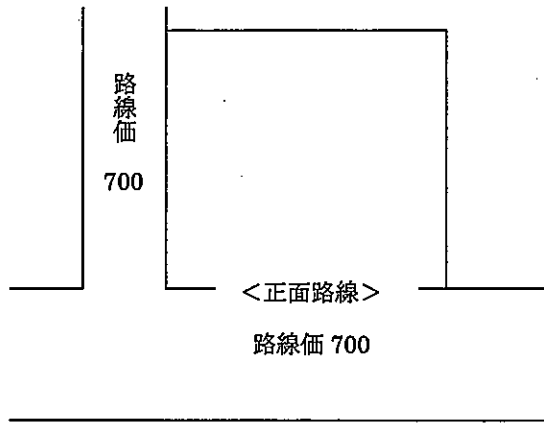
① 路線価の高い路線



② 路線価が同じであれば路線と接する間口が広い方の路線

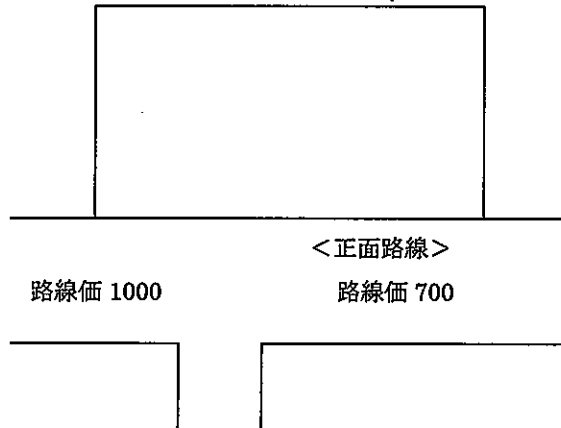


③ 路線価及び間口が同じであれば道路幅員が広い方の路線



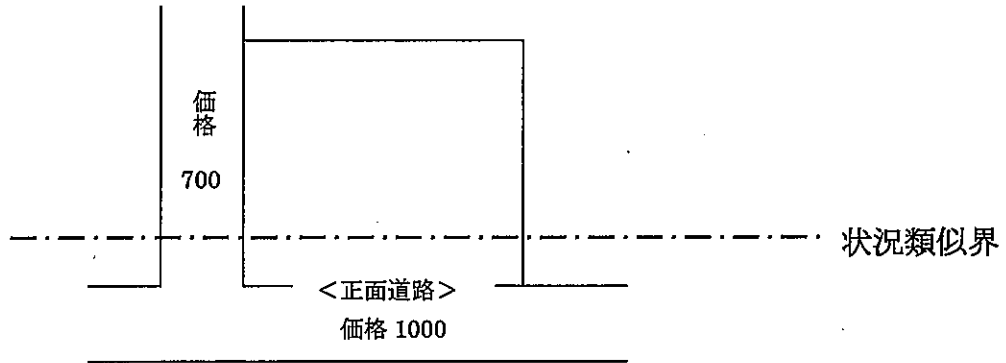
④ 現況利用（市指示）の路線

※ その他特殊事例として、以下の場合には路線と接する間口が広い方の路線

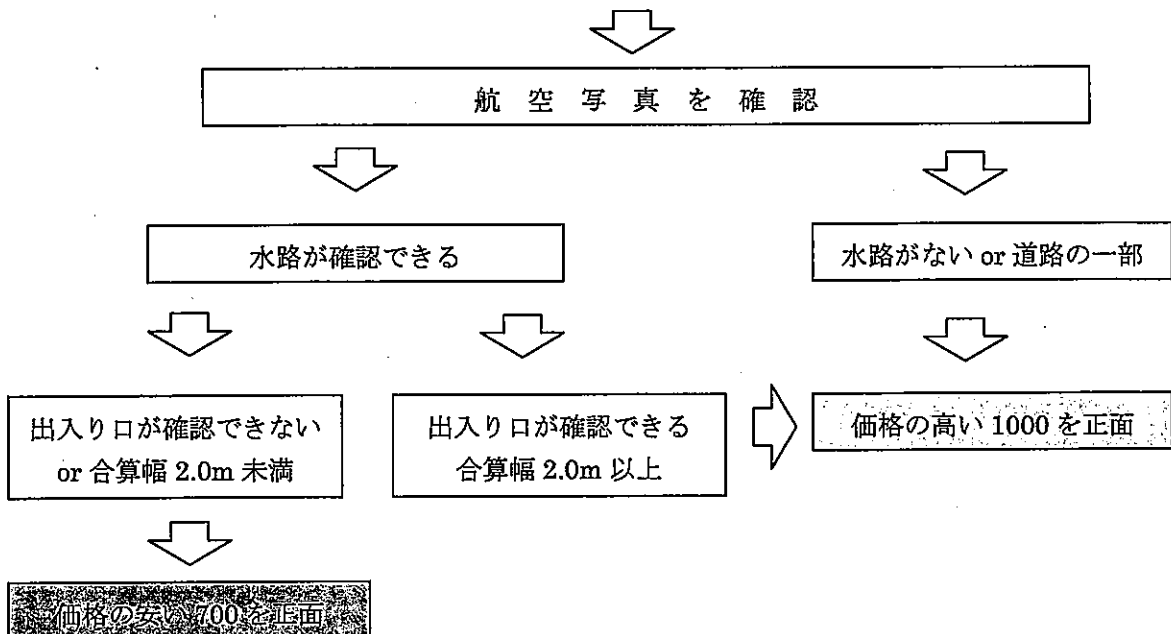
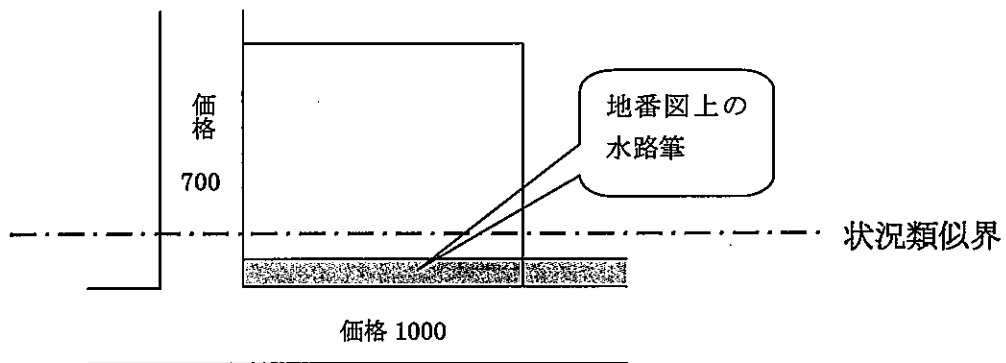


(2) その他の宅地評価法適用区域

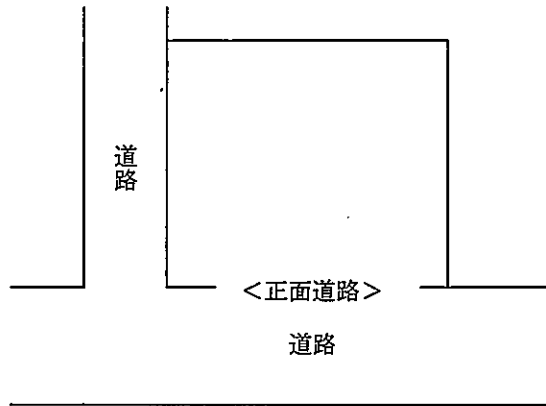
- ① 二つ以上の状況類似地区の道路に接している場合には、原則としてそのうちの状況類似価格の最も高い道路



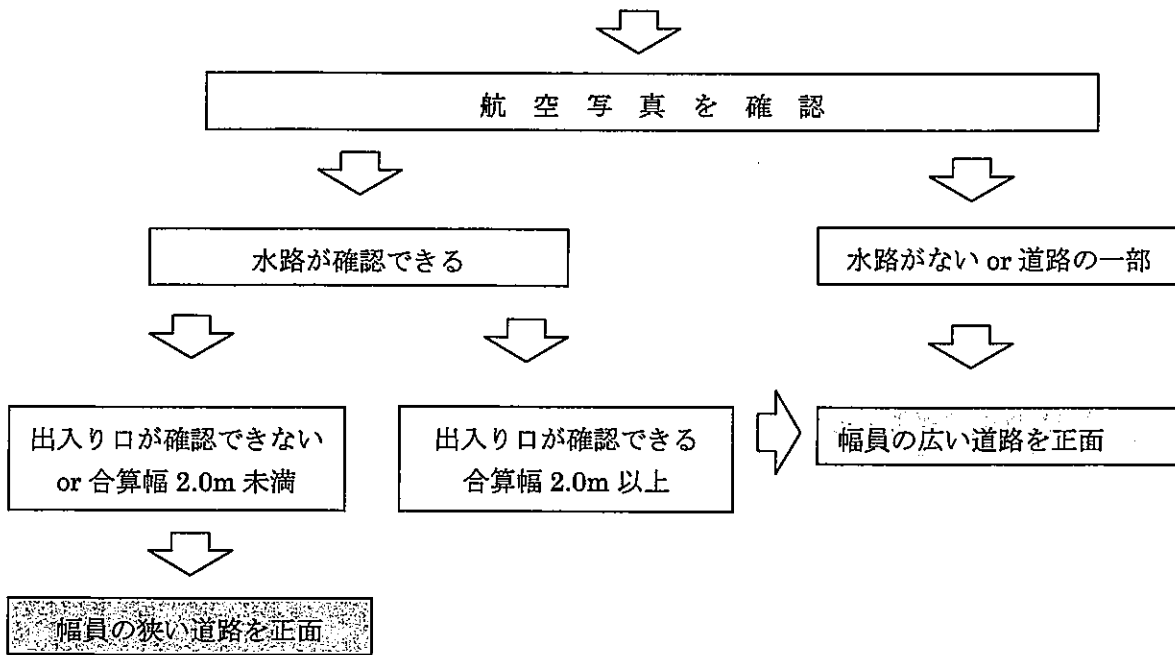
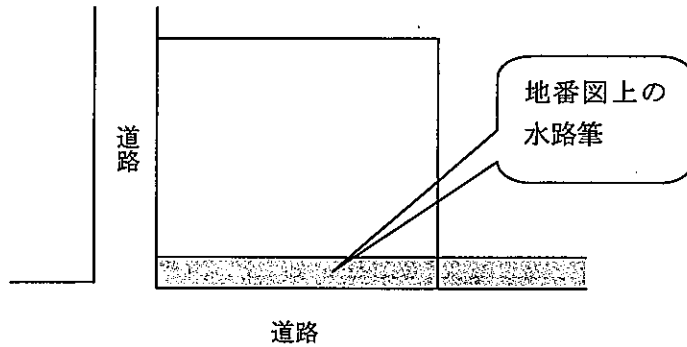
- ①-2 二つ以上の状況類似地区の道路に接している状態で、状況類似価格が高い道路が水路筆を介在している場合



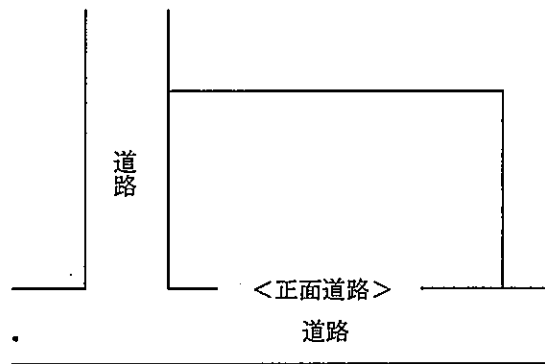
② 状況類似地区が同じであれば道路幅員が広い方の道路



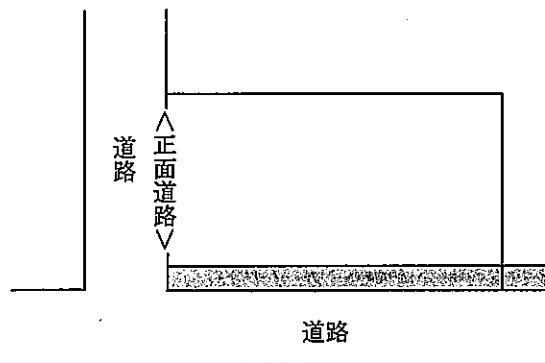
②-2 状況類似地区が同じだが、道路幅員が広い方が水路筆介在の場合



③ 状況類似地区及び道路幅員が同じであれば道路と接する間口が広い方の道路



③-2 状況類似地区及び道路幅員が同じであり、道路と接する間口が広い方が水路筆介在の場合は、間口が狭い方の道路



④ 現況利用（市指示）の道路

(3) 無道路地における正面路線（道路）の認定

無道路地における正面路線（道路）の認定は、原則として画地に最も近い路線（道路）とするが、判定が困難な場合には以下の優先順位とする。

【市街地宅地評価法適用区域】

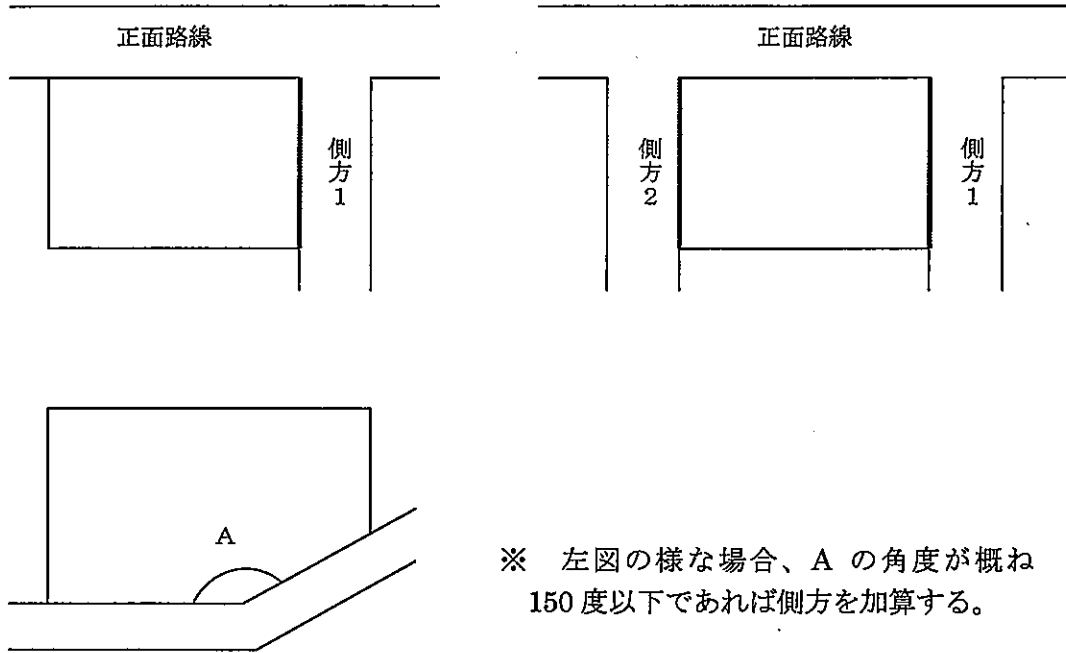
- ① 最も近くにある路線
- ② 道路までの距離が同じであれば路線価の高い路線
- ③ 現況利用の路線

【その他の宅地評価法適用区域】

- ① 最も近くにある道路
- ② 道路までの距離が同じであれば道路幅員の広い道路
- ③ 現況利用の道路

5. 側方路線の認定（市街地宅地評価法適用区域対象）

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいうものである。



※ 左図の様な場合、A の角度が概ね 150 度以下であれば側方を加算する。

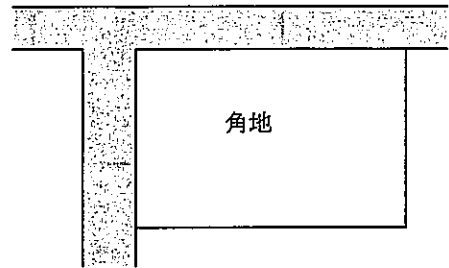
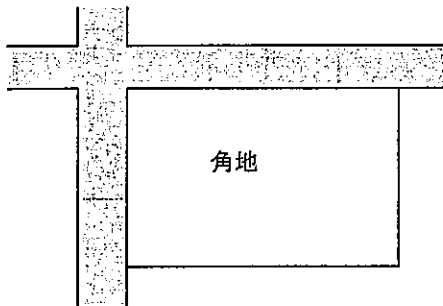
原則として、市街地宅地評価法適用区域は、路線を付設した道路についてはすべて加算対象とする。

ただし、市街地宅地評価法適用区域内にあっても、以下の条件の場合は加算路線としない。

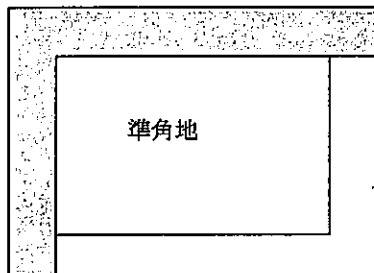
- ① 概ね 1 m 以上の開渠の水路が介在する場合（市の指示による）
- ② 側方路線に接する画地の間口長が 2 m 未満の場合
- ③ 現況利用の状況から、加算対象として不相当と判定した場合（接面道路の高低差が著しいがけ地等＝市の指示による）
- ④ その他市の指示による路線

【側方区分】

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

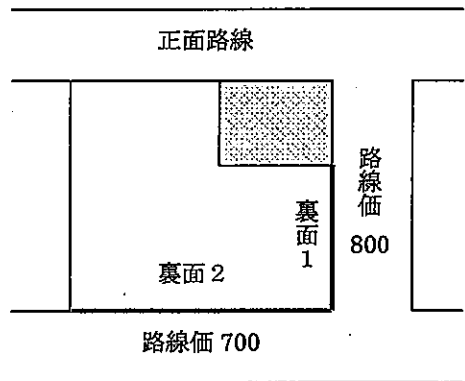
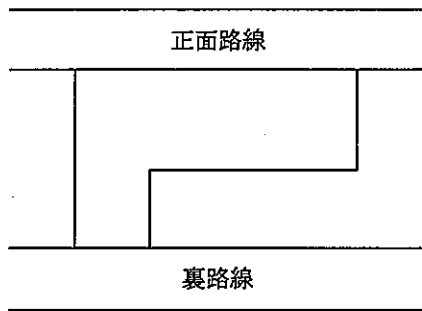
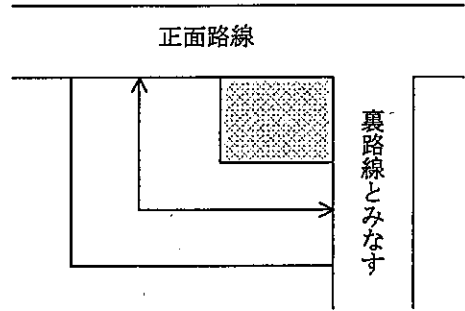
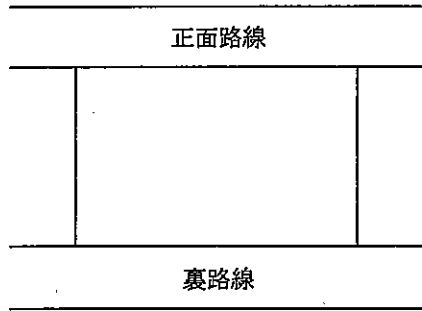


準角地とは、一系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している画地である。



6. 裏路線の認定（市街地宅地評価法適用区域対象）

裏路線とは、二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいうものである。



※ 裏路線が2つ存在する場合は、路線価の高い裏面1が接する路線を裏路線とする。

原則として、市街地宅地評価法適用区域は、路線を付設した道路についてはすべて加算対象とする。

ただし、市街地宅地評価法適用区域内にあっても、以下の条件の場合は加算路線としない。

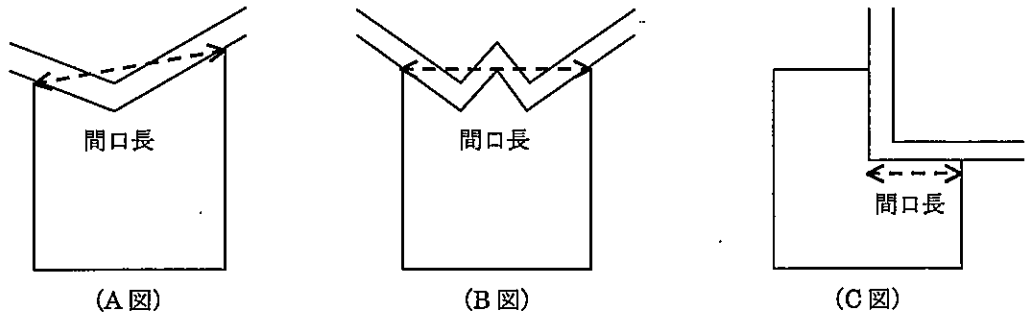
- ① 概ね1 m以上の開渠の水路が介在する場合（市の指示による）
- ② 裏路線に接する画地の間口長が2 m未満の場合
- ③ 現況利用の状況から、加算対象として不適当と判定した場合（接面道路の高低差が著しいがけ地等＝市の指示による）
- ④ その他市の指示による路線

7. 間口、奥行の認定

(1) 間口 …………… 画地の路線に接する部分をいうものである。

(2) 間口長 …………… 間口の長さをいうものである。ただし、間口が折れ線の場合には、間口の両端の距離を間口長とみなすことができる。

具体的適用状況は下図によるものとする。(C 図の場合は、折れ線の間口の両端の距離を間口長とみなさないのが通常である。)

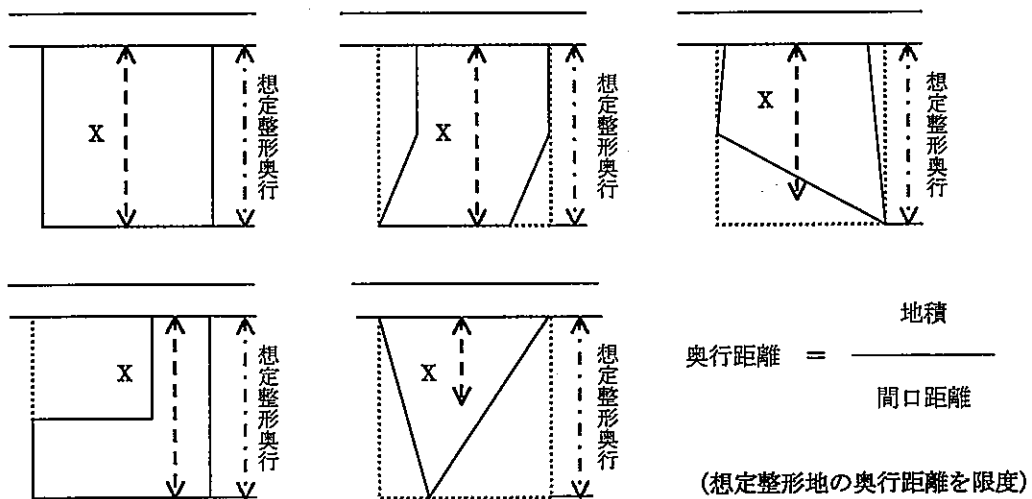


(3) 奥行 …………… 原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離による。

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で除して得た数値とする。

したがって、次のような形状の画地の場合、各々Xを奥行距離とするものである。



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)

想定整形地の間口及び奥行は、以下の方法で認定し計測する。

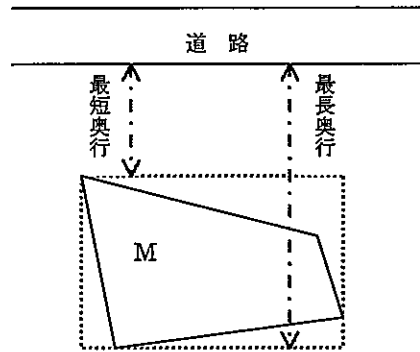
- ① 正面間口 …………… 路線に接する間口長を計測する。
間口が接する路線に屈曲がある場合は、概ね 150 度（画地
が接する側の角度）を基準とし、150 度以上の屈曲度であ
れば、画地の両端を結ぶ直線の間口長とする。
- ② 想定整形正面間口 …………… 画地の間口線を基準にして、画地を包括する矩形（想定整
形地）を設定した場合における間口長を求める。
- ③ 正面奥行（想定整形正面奥行）
…………… 間口線より垂線を発生させ、画地の最深部までの距離（想
定整形地の奥行）を計測する。
最終的に使用する奥行距離は、画地地積を画地の間口長で
除した値と計測した奥行長を比較し、計算処理により求める。
- ④ 側方奥行 …………… 側方路線に接する間口線より垂線を発生させ、画地の最深
部までを計測する。
- ⑤ 二方（裏面）間口 …………… 路線に接する間口長を計測する。
以下、正面間口と同様の基準とする。
- ⑥ 二方（裏面）奥行 …………… 二方（裏面）路線に接する間口線より垂線を発生させ、画
地の最深部までを計測する。

8. 無道路地の間口、奥行の認定

無道路地とは、公図等の図面上直接道路に接していない画地をいうものであるが、出入りが不便なこと等から一般的にその利用価値は著しく減少することになる。

しかし、一般的には公簿上の無道路地といえども、実際の利用状況からみれば、どこかに出入口があるのが通常であることから、無道路地を算定するためのみ使用する路線価をそれらの通路に仮設し、できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい。

奥行価格補正率（最長奥行）及び通路開設補正率（最短奥行）の適用に当たっての奥行の取り方は下図によるものとする。

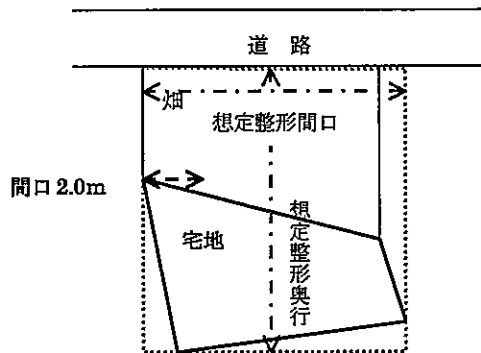


【無道路地の例外】

道路に接していない画地であっても、以下の場合においては無道路地としないこととする。

(例) 地目が相違する土地（田、畑等）の背後地にある画地で無道路地になる場合、道路と接している土地が当該画地と同一所有者の場合に限り無道路地として取り扱わないこととする。

なお、この場合の間口・奥行は以下によるものとする。

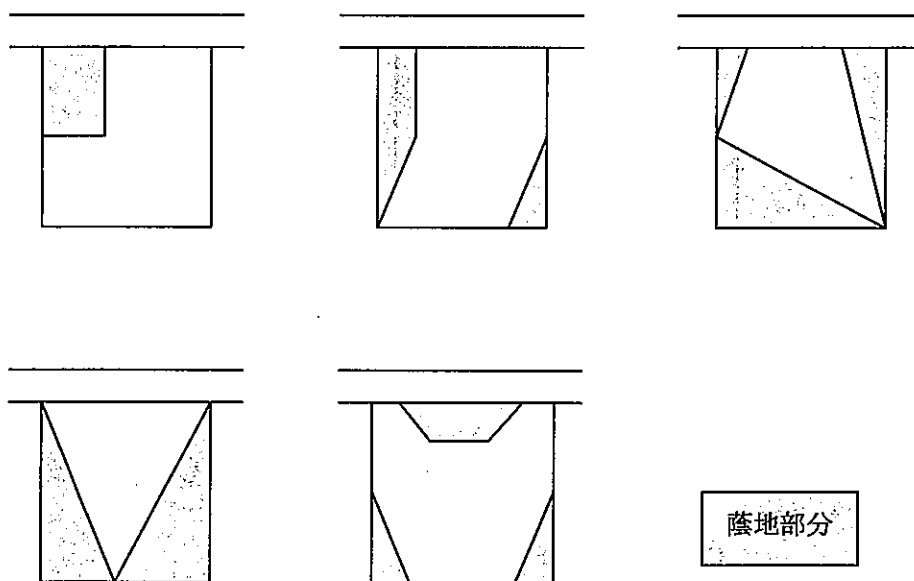


- ・ 間口は一律 2.0mとし、想定整形間口は無道路地と同様の認定で、想定整形奥行は道路から宅地の最深部までの距離とする。（畑の部分を蔭地として取り扱う）
- ・ 最終的に使用する奥行距離は、宅地の地積を 2.0mで除した値と想定整形奥行を比較し、短い方の奥行とする。

9. 不整形地補正について

不整形地補正の基準となる不整形度については、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、次の算式により求められた「蔭地割合」によるものとする。

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



原則として、想定整形地の地積と評価対象画地の地積（図面地積）を比較し、想定地積 \geq 図面地積であることとする。

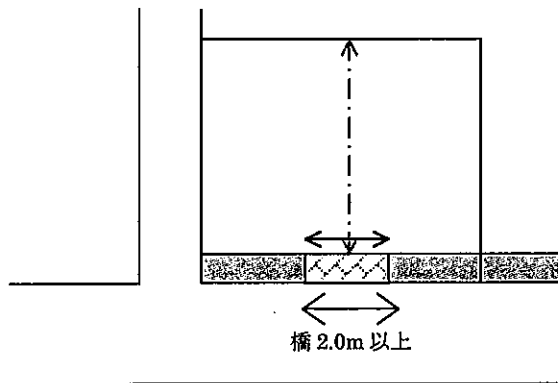
10. その他の宅地評価法区域における水路介在地の間口について

その他の宅地評価法の適用区域は、宅地の成熟度が低く、特に農村地区においては水路を介在する農家住宅が多く見られる。

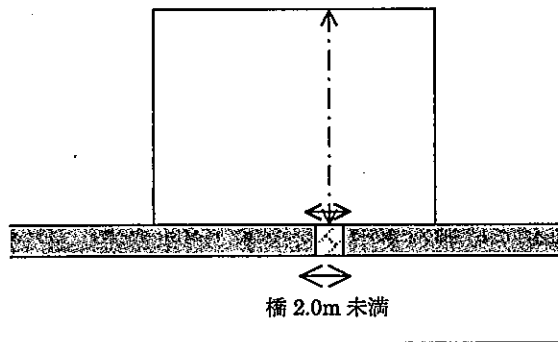
このため、このような農家住宅における間口長については、以下のように例外的な取り扱いを行うものとする。

なお、以下の例は「水路筆」が存在し、かつ航空写真上で水路の存在が確認できる場合に限定される。「水路筆」が存在しない場合は、通常通り画地の辺が間口長となり、航空写真上で水路が確認できない場合は、現地が道路となっていると仮定し、これも通常通り画地の辺を間口長として取り扱う。

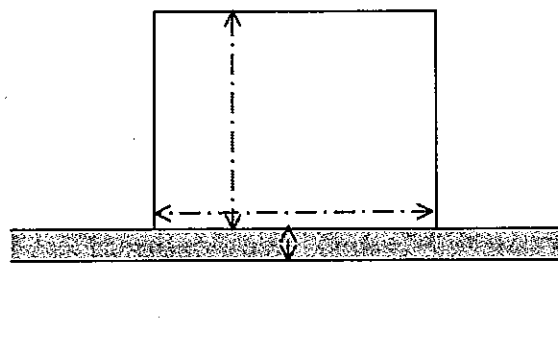
- 例1) 正面とした水路介在道路に2.0m以上の橋などがある場合は、その距離を間口長とする。複数の橋があり、その合算距離が2.0m以上の場合は、その合算値を間口長とする。



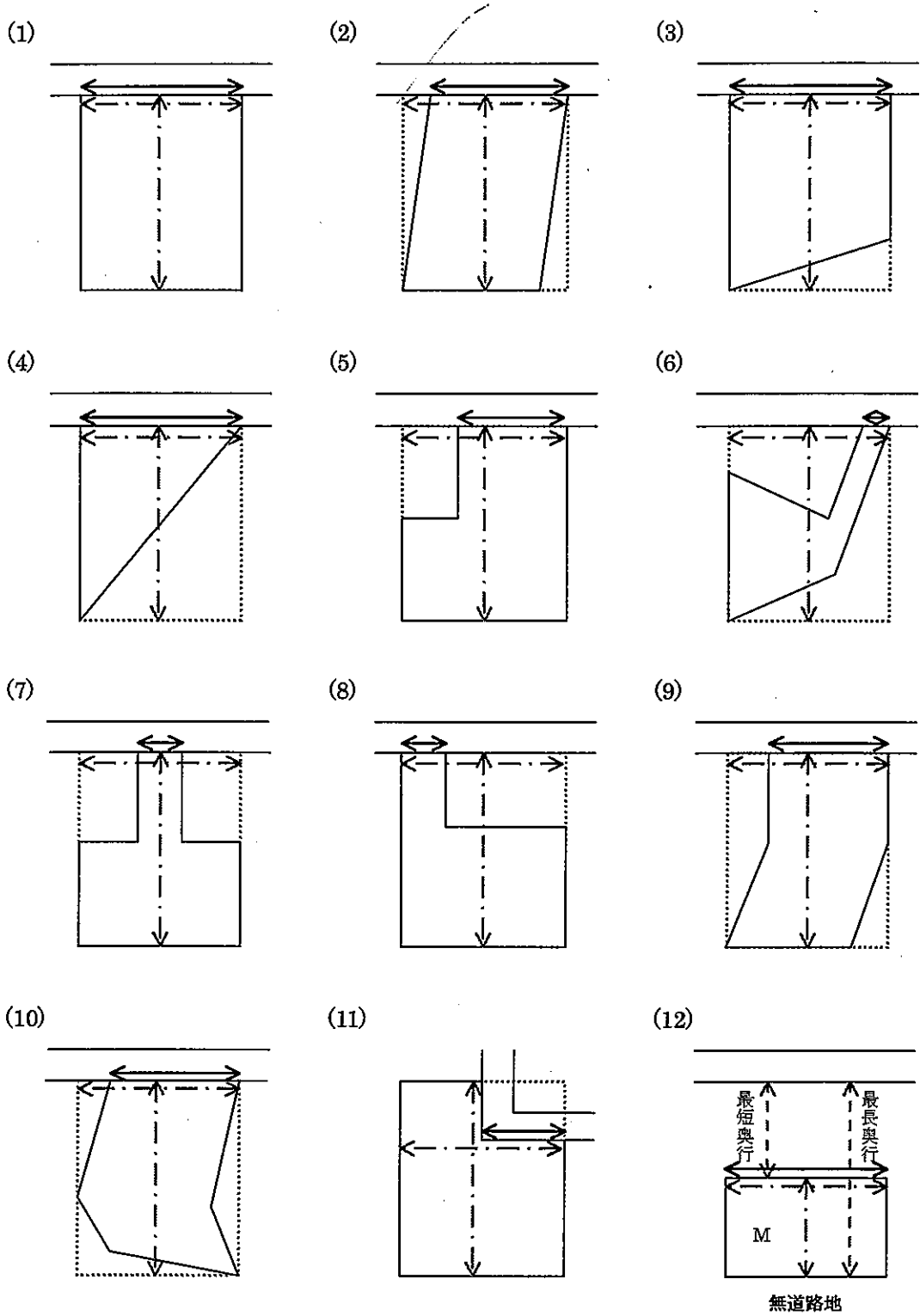
- 例2) 正面とした水路介在道路の出入り口が2.0m未満の橋しかない場合の間口長は、一律1.8mとする。






- 例3) 正面とした水路介在道路の出入り口がまったく確認できない場合は、無道路地とする。

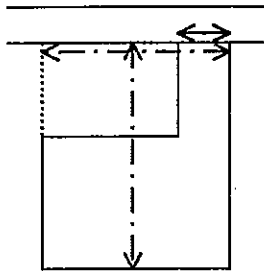


11. 計測例一覽

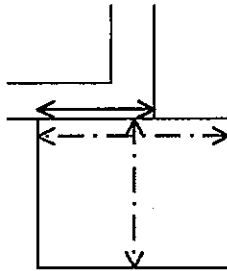


 間口
 想定整形間口・奥行
 想定整形地

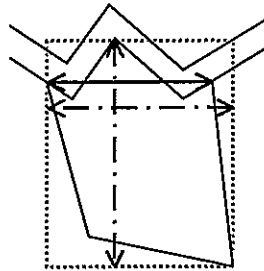
(13)



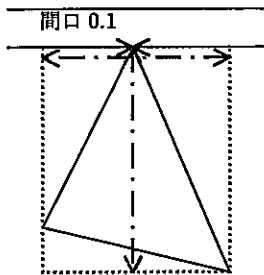
(14)



(15)

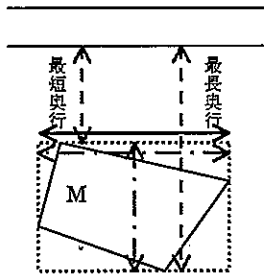


(16)



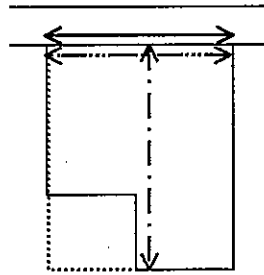
逆三角地

(17)

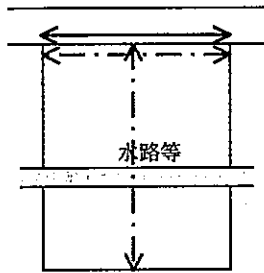


無道路地

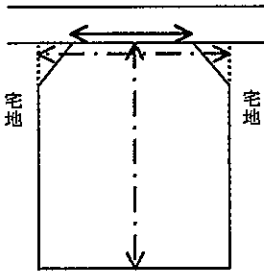
(18)



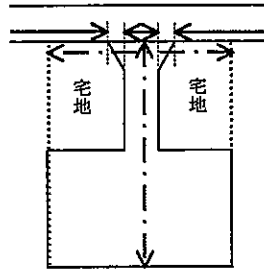
(19)



(20)

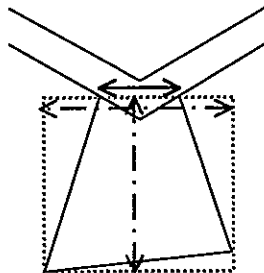


(21)

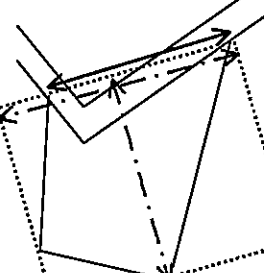


※隣接地が道路の場合は隅切りを間口に含める ※右上・左上の宅地は隅切りを間口に含めない

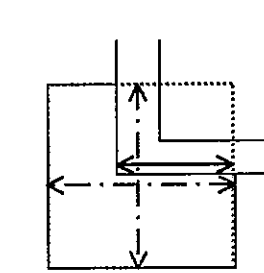
(22)






(23)

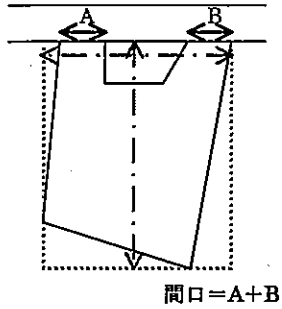


(24)

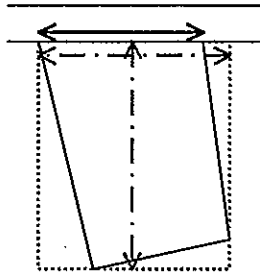


 間口
 想定整形間口・奥行
 想定整形地

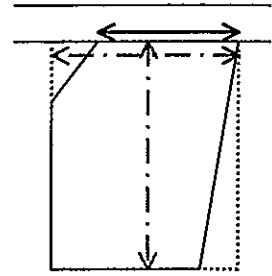
(25)



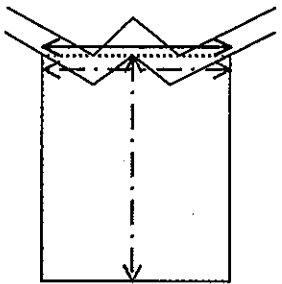
(26)



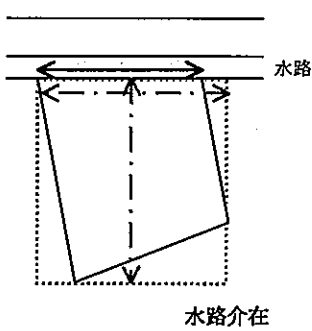
(27)



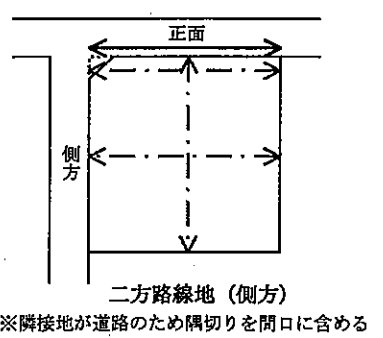
(28)



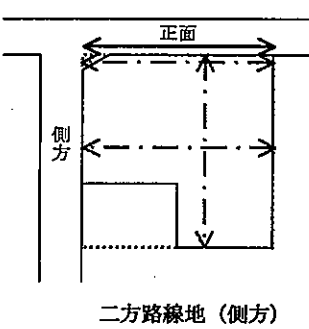
(29)



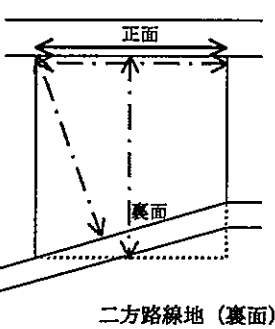
(30)



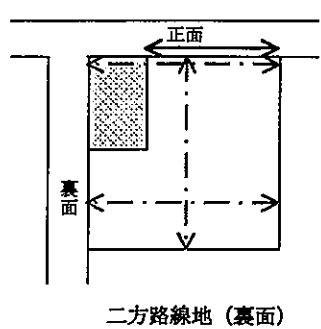
(31)



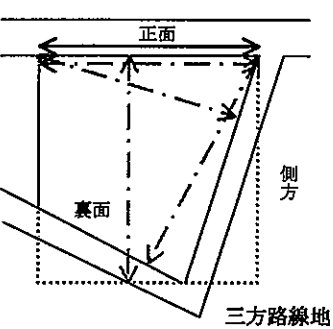
(32)



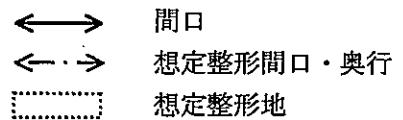
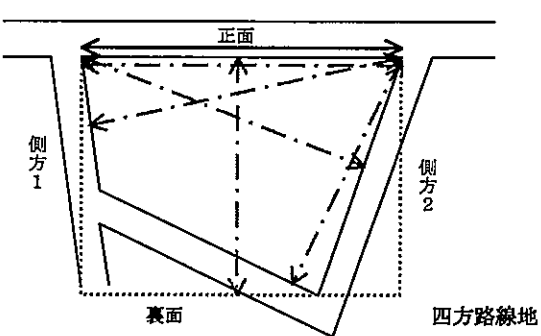
(33)



(34)

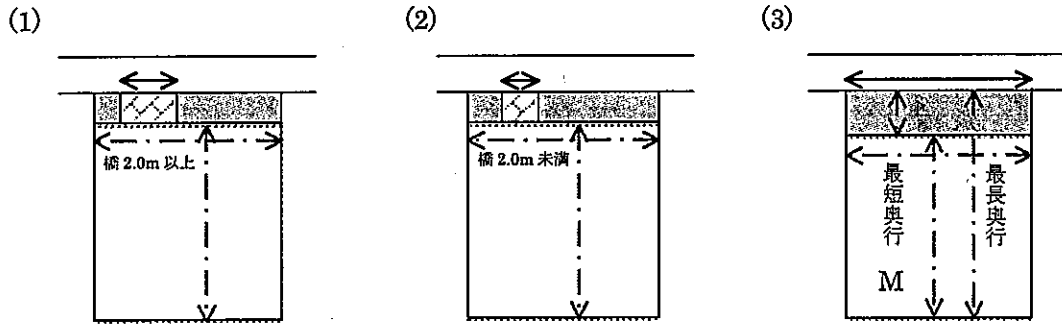


(35)



12. 特殊計測例一覧（その他の宅地評価法における水路介在地）

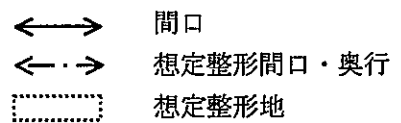
※ 以下は、地番図上で水路筆が存在し、かつ航空写真上で水路の存在が確認できる場合に限定する。



2.0m以上の橋がある場合は、その距離を間口長とする。
複数の橋があり、その合算距離が2.0m以上の場合は、その合算距離を間口長とする。

2.0m未満の橋しかない場合の間口長は、一律1.8mとする。

出入り口がまったく確認できない場合は、無道路地とする。



総 税 評 第 30 号
平成28年 5 月 31 日

各道府県総務部長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

平成30年度の固定資産の評価替えについては、別添「平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項」に留意のうえ、市町村の事務が円滑に進められるよう準備を整えていただくようお願いします。

また、この旨については貴都道府県内市町村に御連絡をお願いします。

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

平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項

I 土地

【1】 基本的事項

1 適正な評価の実施等

(1) 平成30年度の土地の評価替えに当たっては、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づき、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価資料の整備保存

土地の評価に関する資料（評価調書、間口・奥行等の画地に係るデータ等）について、適切な整備保存に努めること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。

(2) 市町村の境界付近における標準地価格

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

また、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

状況類似地区（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。

3 各地目共通の事項

(1) 価格調査基準日

平成30年度評価替えに係る価格調査基準日（不動産鑑定評価を求める際の価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日）は平成29年1月1日であること。

(2) 地価動向に関する諸資料の収集及び分析

評価替えに当たって、市町村は次の区分により、所要の資料の収集分析に努め、地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと。

- ① 宅地……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、鑑定評価価格、相続税路線価
- ② 宅地以外の地目……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、売買実例価額、精通者価格、農地法（昭和27年法律第229号）第3条による農地の所有権移転の許可申請の際に農業委員会に提出される土地の対価、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第18条により市町村が農業委員会の決定を経て定める農用地利用集積計画に記載される移転の対価

(3) 現況の把握

- ① 現況の把握は、毎年実施すべきものであるが（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第408条）、評価替え前年においては、特に農地・山林の標準地、市街化区域農地、介在農地、介在山林等の状況の変化に留意すること。
- ② 土地の地域別利用状況、地価動向を把握すること。

(4) 地区区分の見直し及び標準地の検証

前記現況の把握による土地の利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。

特に、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、価格的にも大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討するなど、固定資産税評価に係るコスト削減や事務負担の軽減等の観点からも、必要に応じて状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

また、標準地についても、これらが評価基準に定める選定方法に合致しているかどうかについて十分検証し、必要な場合には見直しを行うこと。

(5) 都市計画区域における区域区分の見直し等

都市計画法上の市街化区域と市街化調整区域との区分の廃止や区域の見直しが行われた場合には、例えば、市街化区域農地として評価されていた土地が一般農地として評価されることとなるなど、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になるなどの影響が生じることについて留意すること。

4 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙のとおりであること。

【2】 地目別の事項

1 宅地

(1) 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に当たっては、地価公示価格等の7割を目途とすることとし、それぞれ次の価格を活用すること。

この場合においては、「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」（平成4年8月20日付け事務連絡）及び「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」（平成7年9月19日付け事務連絡）に留意すること。

- ① 平成29年地価公示価格
 - ② 平成28年都道府県地価調査価格
（平成29年1月1日に時点修正したもの）
 - ③ 平成29年1月1日現在の鑑定評価価格（上記①、②以外の標準宅地）
- また、①及び②については、不動産鑑定士等から意見書を徴するなどして画地条件等補正内容について十分把握する必要があること。

} 標準宅地と同一地点
にある場合に限る。

(2) 価格調査基準日以降の評価額の下落修正措置

平成29年1月1日以降の地価動向によっては、評価基準第1章第12節二と同様の措置を講じる予定であること。

(3) 鑑定評価価格

- ① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により鑑定評価価格を求めること。

また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること。

- ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであり、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号）でも示しているとおおり、宅地の評価における鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保するうえで重要な過程であることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、市町村境界や都道府県境での均衡を図るためには、この付近の標準宅地に係る鑑定評価の情報交換や調整等が特に重要であることに留意すること。

(4) 路線価等の公開等

固定資産税の評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に資するため、法第410条第2項に基づく路線価等の公開について、適切な運用に努めること。

また、その際には、情報通信技術を活用し、納税者の利便性の向上を図ること。

(5) 相続税路線価との均衡

相続税路線価との均衡に十分配慮し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

(6) 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、次の点に十分留意のうえ、状況類似地区（域）内の宅地について均衡のとれた適正な評価を行うこと。

なお、状況類似地区（域）の設定に当たっては、予めその境界付近の価格に不均衡が生じないように留意すること。

- ① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。
- ② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準の別表第4「宅地の比準表」により、適正な比準を行うこと。また、宅地の状況に応じ必要があると認めるときは、所要の補正をしてこれを適用することを検討すること。

(7) その他

次のことについて調査し検討を行ったうえで、必要に応じて評価に反映すること。

- ① 公共施設の整備状況、土地区画整理事業施行地域の現況等土地の価格に影響を与える状況変化
- ② 都市計画施設予定地、日照障害地等評価上補正を要する土地の現況
- ③ その他の宅地評価法適用から市街地宅地評価法適用への移行

2 農地

(1) 一般農地

土地改良事業の施行による区画形質の変更等地域の実態の把握、状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 市街化区域農地

市街化区域農地の評価に係る「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」については、調査、検討を行い、別途通知（発出時期については別紙「平成30年度の評価替えに関する事務予定表」（以下「事務予定表」という。）参照）する予定であること。

(3) 介在農地

介在農地については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

(4) 勧告遊休農地

勧告遊休農地（農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったもの）については、平成28年4月1日総務省告示第145号のとおり、評価基準の改正を行ったところであり、これに基づいて適正な評価を行うこと。

なお、勧告遊休農地に関する取扱い等については、「勧告遊休農地に

係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）」（平成28年5月25日付け総税固第39号）を参照すること。

3 山林

(1) 一般山林

林道整備の状況等による状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 介在山林

介在山林については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

なお、認定に当たっては、山林の位置、形態、利用状況、価格事情、宅地化の度合等を総合的に勘案し、的確に行うこと。

4 その他の土地等

(1) ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地の評価については、土地の現況に応じた適正な評価を行うこと。

また、ゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」及び「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」については、別途通知（発出時期については別紙事務予定表参照）する予定であること。

(2) 農業用施設用地

農業用施設用地の評価については、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成11年9月29日付け自治評第40号）等に留意し、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(3) 砂防指定地

砂防指定地の評価については、その区域の特定に係る資料の整備状況を踏まえ、評価基準上の取扱いについて検討を行う予定であること。

II 家屋

1 適正な評価の実施等

(1) 課税客体の把握

家屋の評価に当たっては、評価基準によって適正な評価を行うとともに、賦課漏れ、滅失家屋の捕捉漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の保存

家屋の評価に関する資料（評価調書、評点数付設表等）については、全ての市町村において当該家屋が滅失するまで保存するよう努めること。

なお、法第343条第9項（特定附帯設備）の規定による課税を行う市町村においては、当該資料の保存について、特に留意すること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、法第409条第2項（都道府県知事からの価格の通知）により評価した場合を含め、納税者に対して家屋評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

なお、特に法第409条第2項により評価した場合においては、評価の根拠となった資料の収集及び保存に努めること。

2 評価基準の改正

(1) 標準評点数の積算

平成30年度評価基準における標準評点数については、平成28年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価（資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等）に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表す予定であること。

(2) 再建築費評点基準表

再建築費評点基準表（別表第8及び第12）における評点項目等については、「平成30基準年度の再建築費評点基準表における評点項目等追加等要望調査について（照会）」（平成27年8月7日付け総税評第33号—調査対象団体：都道府県、指定都市、県庁所在市、中核市及び特例市等）の結果も踏まえて整理合理化を行うほか、必要に応じ新規項目等の追加を行う予定であること。

(3) 在来分家屋の評価

在来分家屋の評価については、平成30年度評価基準における再建築費
評点補正率により実施すること。

なお、非木造家屋に係る再建築費評点補正率に関しては、平成28年7
月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準の状況を踏まえ、当
該補正率を定める区分のあり方について検討する予定であること。

(4) 需給事情による減点補正

需給事情による減点補正の適用に当たっては、「事業の用に供する家
屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用につい
て」（平成26年3月26日付け総税評第11号）に留意すること。

(5) 経過措置

物価水準による補正率については、必要に応じ改正を行う予定である
こと。

3 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙のとおりであること。

平成30年度の評価替えに関する事務予定表

		評価替えに関する事務	主な経常事務	
			総評価見込額(土地)	概要調書
平成28年度	4月	平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項(通知) 指定市町村の見直しに係る調査 基準地、標準地に関する調査照会(土地) (平成29年度に係る賦課期日) 平成29年度の提示平均価額の通知(土地) 評価変動割合等調照会(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会(評点基準表(案)等(家屋)) 評点基準表(案)等の提供(家屋)	照会	照会
	5月			提出
	6月			
	7月			
	8月			
	9月			
	10月			
	11月			
	12月			
	1月			
	2月			
	3月			
平成29年度	4月	評価基準改正案に係る意見公募(評点基準表等(家屋)) 基準地、標準地に関する調査検収(土地) 告示及び通知(評点基準表等(家屋)) 指定市町村の基準地価格(宅地、田、畑、山林)に関する調整(6月～8月)(土地) 市街化区域農地の標準的造成費通知(土地) ゴルフ場用地の平均的造成費等通知(土地) 評価変動割合等調(速報値)検収(土地) 地方財政審議会固定資産評価分科会 ・基準地価格 ・評価基準改正案 (砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) 指定市町村に係る基準地価格通知(土地) 評価変動割合等調(確定値)検収(土地) 評価基準改正案に係る意見公募 (砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) 告示及び通知(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) (平成30年度に係る賦課期日) 平成30年度の提示平均価額の通知(土地)	照会		照会
	5月			提出
	6月			
	7月			
	8月			
	9月			
	10月			
	11月			
	12月			
	1月			
	2月			
	3月			
				提出通知

総税評第30号
平成29年7月3日

各道府県総務部長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公印省略)

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

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、別紙のとおり算定しましたので、参考までに通知いたします。

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

別 紙

農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

1 平坦地の場合

盛土の 高さ	直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	H30.1.1 H27.1.1
	土盛整地費	擁壁費			
cm	千円	千円	千円	円	倍
30	227	926	1,309	2,600	1.04
50	388	1,084	1,671	3,400	1.06
70	548	1,254	2,046	4,100	1.05
100	675	2,215	3,281	6,600	1.05
150	1,044	2,674	4,222	8,500	1.05
200	1,405	3,133	5,153	10,400	1.05

〔積算条件〕

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

2 傾斜地の場合

直接工事費		工事原価 (直接工事費 + 共通仮設費 + 現場管理費)	1 平方メー トル当たり	$\frac{\text{H30.1.1}}{\text{H27.1.1}}$
切土整地費	擁壁費			
千円 320	千円 2,403	千円 3,092	円 6,200	倍 1.03

〔積算条件〕

- (1) 積算時点 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (2) 所在地 …… 東京都 23 区内
- (3) 規模 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (4) 形状 …… 一面が道路に面した間口 27.27m(15 間)奥行 18.18m(10 間)の傾斜の画地で、切土した土地の部分に高さ 2 m の壁を生じることになるもので、造成工事の前後で平均地盤面が高さで変わらないよう埋戻しを行う土地
- (5) 擁壁の種類等 …… 「1 平坦地の場合」と同じ
- (6) 土質 …… 同上
- (7) 土の運搬距離等 …… 同上
- (8) 土砂購入費 …… 想定していない
- (9) 土砂廃棄費 …… 想定している (切土整地費に含む)
- (10) 法止・土止費 …… 「1 平坦地の場合」と同じ

自治評第37号

平成11年9月1日

東京都総務・主税局長
(地方課・固定資産評価課扱い)

各道府県総務部長
(地方課・市町村課扱い)

殿

自治省税務局資産評価室長

ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

ゴルフ場の用に供する土地(以下「ゴルフ場用地」という。)の評価は、固定資産評価基準第1章第10節二に定めるところにより行うこととされていますが、その具体的な取扱いについて、参考までに一例を下記のとおりお示しします。

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

なお、昭和50年12月26日付け自治固第137号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」は、廃止します。

記

1 ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

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

- (1) ゴルフ場のうち、次の(2)に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額(立木の価額、補償費(移転補償費、離作補償費等)、登記に要する費用及び公租公課等を除く。以下同じ)に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額

ここで「宅地の評価割合」とは当該ゴルフ場所在市町村における宅地の評価額の売買実例価額等に対する割合をいうものである。なお、当該割合は宅地の評価額を基準としてゴルフ場用地の評価額を求めるために乗ずるものであり、平成6年度の評価替え以降、宅地の評価について当分の間地価公示価格等の7割程度を目途とするものと定められたことに伴い、当分の間7割となることに留意すべきものである。（（2）において同じ。）

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

ア 次のイに該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて得た額

イ その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下「市街地近郊ゴルフ場」いう。）にあつては、次の算式により算定した額

【算式】

ゴルフ場の 近傍の宅地 の単位地積 当たりの評 価額	×	ゴルフ 場用地 の地積	×	ゴルフ場用地を 宅地に造成する こととした場合 において公共用 地その他宅地以 外の用途に供さ れることとなる ことが見込まれ る土地以外の土 地の地積の当該 ゴルフ場用地の 総地積に対する 割合 (以下「潰れ地 以外の土地の割 合」という。)	－	ゴルフ場と 同一規模の 山林を宅地 に造成する こととした 場合におい て通常必要 とされる造 成費 (以下「山 林に係る宅 造費」とい う。)	×	宅地の 評価割 合
--	---	-------------------	---	---	---	--	---	-----------------

(注) (ア) 市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものである。

(イ) 「潰れ地以外の土地の割合」は、原則として、市町村において地域性、周囲の環境、当該市町村の宅地開発に係る指導要綱等から求めた割合を用いるものである。

なお、この場合において、当該市町村における潰れ地以外の土地の割合が不明のときは、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合である5割程度を参考として市町村において求めた割合（実情に応じ、これと異なる割合となることもある。）を用いるものである。

(ウ) 「山林に係る宅造費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるので、それらを考慮して、原則として、市町村において求めた額によるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る宅造費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費〔8,440円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によるものである。

2 ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費〔丘陵コースにあつては、920円/㎡程度、林間コースにあつては770円/㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

3 位置、利用状況等による補正について

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増価又は減価を行うためのものである。

各道府県総務部長 殿
(市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長

(公 印 省 略)

ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について

ゴルフ場等用地の評価は、固定資産評価基準第1章第10節二に定めるところにより行うこととされ、その具体的な取扱いについては、平成11年9月1日付け自治評第37号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」において参考例を示していますが、平成30年度評価替えにおけるゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」、「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」を下記のとおり算定しましたので、参考までにお示しします。

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

記

1. 山林に係る平均的宅造費

8,290円/㎡程度 (平成27年度は8,030円/㎡程度)

2. ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費

丘陵コース 840円/㎡程度 (平成27年度は810円/㎡程度)

林間コース 700円/㎡程度 (平成27年度は680円/㎡程度)

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

妙高市ゴルフ場現況課税取扱基準

H20.8.5 決裁文書

(目的)

第1条 この基準は、ゴルフ場における保存樹林地（残置森林）等の課税において、固定資産評価基準による「ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分」における評価の取扱いを定めるものである。

(保存樹林地等の定義)

第2条 この基準で、保存樹林地等とは、森林法第10条の2及び都市計画法第29条に基づき許可のあった開発行為において、開発行為の許可基準の運用細則等により残置が義務付けられた残置森林等をいう。

(保存樹林地等の評価)

第3条 保存樹林地等の評価区分は、次によるものとする。

- (1) ゴルフ場用地 ゴルフコース及びコースとして一体的な効用を果たす林地等。(コースのレイアウトや景観及びプレーの難易度や安全性等の効用に必要と認められる林地等)
- (2) 山林等 (1) 以外の土地

(認定申請)

第4条 ゴルフ場用地の固定資産税納税義務者（以下「申請者」という。）は、ゴルフ場として一体性を有しているとは認め難いと思われる保存樹林地等がある場合は、ゴルフ場現況課税認定申請書（様式第1号）に次の書類を添付し、市に提出するものとする。

- (1) 現況平面図（縮尺2500分の1以上）
- (2) ゴルフ場用地と山林等との境界点図（縮尺2500分の1以上）
- (3) その他必要な図面等

(概況調査)

第5条 市は、前条の申請に基づき申請者と協議を行い、山林等の評価を行う保存樹林地等の位置等を概ね定めるものとする。なお、判断が困難な場合は、現地調査を行うものとする。

(現況写真図等の作成)

第6条 前条の調査によりゴルフ場として一体性を有しているとは認め難いと判断できる保存樹林地がある場合、申請者は次の現況写真図等を作成し、市に提出するものとする。

- (1) 現況カラー写真図（縮尺1000分の1以上）
写真図の周辺部等において歪み等の誤差が生じる場合には、オルソ（正斜投影写真図）処理を行うものとする。
- (2) 境界実測図（縮尺1000分の1以上）
(1) と同縮尺とし、マイラーにより作成するものとする。

(認定)

第7条 市は、前条の現況写真図等を基に、ゴルフ場として一体性を有しているとは認め難い保存樹林地等があると認められる場合は、申請者に通知(様式第2号)するものとする。

(計測)

第8条 申請者は、認定を受けた保存樹林地について、地番毎の総面積を計測し、ゴルフ場現況課税地番集計表(様式第3号)に求積図を添付し市に提出するものとする。なお、ゴルフ場用地評価と山林等評価が混在する地番にあつては、それぞれの面積を計測、求積し、速やかに分筆等の必要な登記手続きを行うものとする。

(不明な土地)

第9条 登記地番の位置が特定できない不明土地は、ゴルフ場用地評価するものとする。

(賃貸借地)

第10条 山林等評価の認定を受けた保存樹林地が賃貸借地の場合は、申請者は当該地番の所有者に変更等の同意を得るものとする。また、その写しを市に提出するものとする。

(確認書の作成)

第11条 市は、保存樹林地等を認定した場合は、ゴルフ場現況課税確認書(様式第4号)を作成するものとする。

(課税の見直し)

第12条 確認書により地目変更となる土地の課税は、原則として認定を受けた年度の翌年度から適用するものとする。

(補則)

第13条 本基準に定めるもののほか、保存樹林地等に関し必要な事項は、申請者と協議の上、市が別に定めるものとする。