

安堵町

固定資産（土地）評価事務取扱要領

平成21年 4月策定及び施行

平成30年 4月一部改訂（年度表記のみ）

令和 3年 4月一部改訂（年度表記のみ）

令和 3年 9月一部改定（内容更新多数）

安堵町固定資産（土地）評価事務取扱要領

《目 次》

第1章 通則.....	3
第1節 土地の評価.....	3
1. 土地評価の意義.....	3
2. 評価の対象となる土地.....	3
3. 土地評価の基本.....	3
第2節 地目の認定.....	3
1. 地目認定の基本.....	3
2. 地目別認定基準.....	4
第3節 地積の認定.....	7
1. 地積認定の基本.....	7
2. 地積認定上の留意事項.....	7
3. 存在が確認できない土地の取扱い.....	8
第4節 土地の価格.....	8
1. 価格の意義.....	8
2. 更地主義の原則.....	8
第5節 評価替え.....	8
1. 基準年度における評価.....	8
2. 価格調査基準日の意義.....	9
3. 価格調査基準日.....	9
4. 地価下落地域における土地の評価額の修正.....	9
第2章 地目別評価法.....	11
第1節 宅地.....	11
1. 評価の方法.....	11
2. 市街地宅地評価法.....	12
3. 農業用施設用地の評価.....	16
第2節 田及び畑（一般農地）.....	16
1. 評価の基本.....	16
2. 評価の手順.....	17
3. 状況類似地区の区分.....	17
4. 標準田及び畑の評点数の付設.....	17
5. 比準田及び比準畑の評点数の付設.....	18
6. 評価上の留意事項.....	18
第3節 市街化区域農地及び宅地等介在農地.....	18
1. 市街化区域農地の宅地並み評価の趣旨.....	18
2. 市街化区域農地の評価方法.....	18
3. 基本価額の求め方.....	19
4. 造成費の求め方.....	19
5. 宅地等介在農地の評価.....	19
第4節 池沼.....	20
1. 評価の方法.....	20
第5節 山林.....	20
1. 山林の評価の方法.....	20
2. 介在山林の評価の方法.....	20
第6節 原野.....	21
第7節 雑種地.....	21

1. 雑種地の評価上の区分.....	21
2. 鉄軌道用地の評価.....	21
3. その他の雑種地の評価.....	22
4. 評価の留意事項.....	23
第8節 地目毎の評価計算式.....	23
1. 宅地.....	23
2. 農地.....	23
3. 山林.....	23
4. 雑種地.....	24
第3章 画地計算法.....	25
第1節 画地計算法.....	25
1. 画地計算法の意義.....	25
2. 画地の認定.....	27
3. 画地計算法の適用方法.....	29
4. 画地の測定.....	33
5. 市街地宅地評価法による評点数の計算.....	35
第4章 住宅用地.....	37
第1節 住宅用地の特例.....	37
1. 住宅の要件.....	37
2. 住宅用地の認定.....	37
3. 住宅用地の画地認定.....	38
4. 小規模住宅用地の認定.....	38
5. 居住用家屋の建替えにおける住宅用地の認定.....	39
6. 特定空家等の取扱い.....	39
附則.....	39

第1章 通則

第1節 土地の評価

1. 土地評価の意義

固定資産税における土地の評価は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第403条の規定に基づく法第388条第1項の固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）の定めるところにより評価しなければならない。安堵町固定資産（土地）評価事務取扱要領（以下「本要領」という。）は評価基準に明示されていない細部の取扱いを定め、評価の方法、手続きを統一し、適正かつ公平な評価を確保することを目的とする。

2. 評価の対象となる土地

評価の対象となる土地は、固定資産税の課税客体となる土地（法第341条第2項）であり、土地課税台帳（法第341条第10号）又は土地補充課税台帳（法第341条第11号）に登録されたものとする。また、評価の対象とするのは田、畑、宅地等の土地それ自体であって、土地に定着する立木、野菜等は含まれない。しかしながら、農地・山林等の場合には、それらの定着物がその土地の地力を表す要素として土地の評価に考慮されるべきものであります。

3. 土地評価の基本

土地の評価は、土地それぞれの地目に定める評価の方法によって行う。なお、地目とは、土地を利用面から分類した名称をいい、固定資産の評価においては次に掲げるものとする。

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

第2節 地目の認定

1. 地目認定の基本

（1）地目の意義

地目とは、土地を利用面から分類した名称であり、土地の現況、利用状況など土地の質的なものを表示する。評価基準においては、地目別に土地の評価要領を定められており、地目の認定は、最も基本的かつ重要な要素となるものである。

（2）地目認定の時期

土地評価上の地目は、賦課期日である1月1日（法第359条）の現況によるものとする。

（3）地目認定の単位

地目の認定は、原則として一筆ごとに認定するものであり、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときでも土地全体としての状況を観察し認定する（評価基準第1章第1節一）。

(4) 地目認定の単位の例外

いたずらに地目を細分化して認定することは適当ではないが、一筆の土地が相当の規模で二以上の全く別個の用途に区別して利用され、その地積が正確に区分されているような場合には、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることができる。

(5) 現況主義

土地の地目は土地登記簿に登記されており、本来、土地登記簿上の地目と現況の地目は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から、土地登記簿上の地目と現況の地目とは必ずしも一致していない。

そこで、地目の認定は実地調査によって比較的容易に行うことができること、また、各筆の土地について均衡のとれた適正な評価を行うためには現況で判断したほうが望ましいことから、土地登記簿上の地目にかかわらず、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められる現況地目を定めることとする。

現況の地目とは、実際の利用状況に加え、当該土地の本来の状態、つまり土地登記上の地目のもとにおいて利用されるべき状態も考慮しなければなりません。なぜなら、固定資産税の評価上の地目認定にあたっては、従来から「一時的に使用している場合」であるとか「容易に従前地目に復元しうる場合」等の条件をつけることによって、現況の利用状態にある地目を付するのではなく、異なる地目を付することが適当とされる場合があるからです。

例えば、農地の地目認定にあたり、休耕田としている場合であるとか、隔年耕作を行っている場合等であります。

したがって、地目の認定は、現況主義としながらも、従来のこうした取扱い等を踏まえた上で、個々の土地のもつ事情等を十分調査・精査して認定を行うものとする。

(6) 地目認定に伴う通知

実地調査の結果、地目を変更するものについては必要に応じ、所有者又は納税義務者に対し、固定資産の価格の決定（更正）通知書あるいは賦課期日以前においては評価通知等により通知することができる。

2. 地目別認定基準

(1) 田及び畑（農地）

ア. 認定の基準

農地とは耕作の用に供される土地をいい、適切な肥培管理（^{ひばい}耕うん、^{はしゅ}整地、^{かんがい}播種、^{せひ}灌漑、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいう。

○「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地。

○「畑」とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

をいうものである（不動産登記事務取扱手続準則（以下、「手続準則」という。）第 68 条第 1 項、第 2 号）。

イ. 具体的な田畑認定

○^{たはたりんかん}田畑輪換の土地については、原則として田とする。

○牧草栽培地は畑とする（手続準則第 69 条）。

○果樹、桐等の永年性の植物を植栽している場合は、通常畑と認定することが適当である。

○休耕している農地の地目は、一時休耕のような場合は除き、全く耕作がなされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し、農地に復元しえないような状態にある場合は、雑種地とする。

ウ. 特殊な田畑認定

(ア) 農業用施設用地の地目認定は次による。

- 農業用施設が農家の敷地にある場合
施設が家屋か否かにかかわらず、全体の利用状況から宅地とする。
- 農業用施設が農家の敷地外にある場合は、
施設が家屋として認定される場合は、施設内部で耕作が行われているときは
田・畑とし、耕作が行われていないときは宅地とする。
施設が家屋として認定されない場合は、施設内部で耕作が行われているときは
畑とし、耕作が行われていないときは雑種地とする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目
農家の敷地に ある場合	施設が家屋か否かに関わらず 全体として地目認定	宅地
農家の敷地外に ある場合	家屋認定されている ※①	
	施設の内部で耕作が行われている	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅地
	家屋認定されない ※②	
	施設の内部で耕作が行われている	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地

※①例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

※②例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

(イ) 鶏舎等の畜舎の敷地に供されている土地の認定は次による。

- 鶏舎等が家屋として認定される場合は宅地とする。
- 鶏舎等が家屋として認定されない場合は雑種地とする。

(ウ) 市街化区域の農地については、現況及び利用目的に重点を置き、適正な肥培管理が行われ、その利用目的が一時利用的なものではないと認められるものとする。

(2) 宅地

ア. 認定の基準

宅地とは、建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすために必要な土地をいう(手続準則第 68 条第 3 号)。すなわち、建物の敷地のみに限定されず、建物に付随する庭園、業務を行うために必要な空地(例：店舗に隣接する駐車場、工場に付随する原材料置場等)、建物及びその敷地の維持に必要な土地(例：法面・擁壁等)、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、通路その他の土地で宅地の効用に必要な土地(例：専用の進入路等)については、宅地と認定する。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて、客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合は、これを宅地と認定して差し支えない。例えば、分譲住宅のように道路若しくは側溝などで区画されているものや、土地が整地され、道路、電気、水道、排水などの設備が整備されているものなどは、宅地と認定して差し支えない。

イ. 特殊な宅地認定

- テニスコート及びプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- 家庭菜園については、家屋の敷地内にあるような小規模なものであり、それだけを区分して農地として取扱うことが一般常識に合わない場合は、宅地とする。

○整地の段階で、まだ宅地としての形態を整えるまでにいたらない、いわば宅地として成熟度の低いものは、雑種地とする。

(3) 鉱泉地

鉱泉地とは、鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地をいう。

(4) 池沼

ア. 認定の基準

池沼とは、灌漑用水でない水の貯溜池をいう。自然のもの、人工のもの^{かんがい}の別を問わず、堀、養魚池（食用、鑑賞用）、蓮池、ダム建設による水没地等を含むものである。

イ. 特殊な池沼認定

- 公共の用に供さない溜池については、池沼とする。
- 庭園内の池及び防火用水は、これを宅地又は雑種地とする。
- 発電所の貯水池は、池沼とする。

(5) 山林

ア. 認定の基準

山林とは、耕作の方法によらないで竹木の育成する土地をいう。

イ. 介在山林

宅地、農地等のうちに介在する山林をいう。

ウ. 特殊な山林認定

- 竹木の育成していない鉱山又は岩石山等も山林とする。
- 宅地造成の結果生じた、いわゆる「法（のり）」的な林地は、その規模及び形態からみて山林とすることが実態的でないと認められるものは、雑種地とする。
- 保安林の課税及び非課税は原則として、保安林指定、解除の告示があった翌年度から課税又は非課税とする。

(6) 牧場

牧場とは、獣畜を放牧する土地をいう。

(7) 原野

原野とは、耕作の方法によらないで、雑草及びかん木類の育成する土地をいう。農地、山林等のように積極的に利用されているものを除いた、土地生産力の乏しい土地をいう。

(8) 雑種地

ア. 認定の基準

上記（1）から（7）までのいずれにも該当しない土地をいう。

イ. 特殊な雑種地認定

- 宅地に接続してないテニスコート、プール敷地は雑種地とする。
- 水力発電のための水路及び排水路は、雑種地とする。
- 高圧線の下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。
- 鉄塔敷地は、雑種地とする。
- 変電施設を収容する建物のない変電所敷地は、雑種地とする。
- 鉄道の駅舎、付属施設及び線路の敷地は、雑種地とする。
- 登記地目が公衆用道路ではなく、袋小路であり、公道と公道を連絡していない道路については私道とし、地目は雑種地とする。

- 資材置場及び駐車場等の用に供されている土地は、宅地等と一体として利用されていると認められるもの以外は雑種地とする。
- 宅地造成中の土地は雑種地とする。

第3節 地積の認定

1. 地積認定の基本

(1) 登記簿に登録されている土地

土地登記簿の地積による。ただし、土地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、当該土地の地積は、現況の地積によるものであり、また、現況の地積が土地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、土地登記簿に登録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。

土地登記簿地積 > 現況地積	現況地積によるもの
土地登記簿地積 < 現況地積	土地登記簿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、現況地積によることができる

(2) 登記簿に登録されていない土地

登記簿に登録されていない土地は、現況の地積による。

(3) 国土調査法等による地籍調査後の地積の取扱い

国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査による地積が登記簿に登録されている地積と異なる場合には、その調査後の新地積による。ただし、地籍調査が行われていない土地との評価の均衡上、新地積によることが特に不相当であると認められる場合には、地籍調査前の登記地積によることができる。

(4) 土地区画整理事業の施行に係る土地

- ア. 仮換地等の指定が行われ、使用収益することができることとなった場合は、仮換地等指定通知書に記載された地積とする。
- イ. 確定測量の結果、仮換地等の地積に異動を生じた場合は、その翌年度から地積訂正をするものとする。

2. 地積認定上の留意事項

(1) 土地登記簿地積でなく現況地積のよる認定を行う場合は、土地登記簿の地積更生登記を前提とするもそれが困難な場合に限り、当該土地の所有者等からの安堵町への申し出に対して、当該土地の地積測量図等明確に地積が決定できる客観的資料とともに任意様式で地積更生申請書の提出を求め、それらを確認後、地積認定するものとする。

(2) 一筆の土地について、二地目以上で分けて評価を行う場合、原則として、所有者等に実測図の提出を求め、所有者立会いのうえ、それぞれの使用地積を認定する。ただし、それぞれの合計地積は当該土地の土地登記簿に記載されている地積と一致するものでなければならない。実測図による合計地積と土地登記簿記載の地積が異なる場合は、上記(1)による。

3. 存在が確認できない土地の取扱い

土地登記簿に登記されている土地については、台帳課税主義により土地課税台帳に登録している。また、評価基準によれば登記簿に登記された土地についても原則として登記簿の記載によることとしている。しかしながら、これは、権利変動とともに地積等も正確に反映されるであろうとの前提に基づき、定められたものであり、現実がこれと異なれば、一律に課税するのは不合理となります。したがって、旧台帳、地図等で存在が確認できない場合は、課税保留とする。

第4節 土地の価格

1. 価格の意義

固定資産の価格は、法第341条第5号の規定によって、適正な時価とされている。この適正な時価は、売買実例価額から求める正常売買価格に基づいて評定する。この場合における正常売買価格とは、「正常な条件のもとにおいて成立する取引価格」をいい、現実の売買実例価額そのものによるものではなく、その価額に正常と認められない条件がある場合には、これを修正して資産自体の本来の価値を適正に反映した価格を求めるものである。

なお宅地の評価にあたっては、地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用することとし、その7割を目途とする。

2. 更地主義の原則

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。

第5節 評価替え

1. 基準年度における評価

固定資産税は、固定資産の有する価値に着目して毎年度課税するものであることから、毎年度評価をして、これを課税標準として課すべきではありますが、膨大な土地のすべてを毎年評価替えすることは実務的に困難であることや課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から課税標準の基礎となる価格は原則として3年間据え置く制度（法第349条第1～3項）がとられています。

なお、基準年度とは、昭和31年度及び昭和33年度並びに昭和33年度から起算して3の倍数の年度を経過したごとの年度をいい、第2年度は基準年度の翌年度、第3年度は第2年度の翌年度をそれぞれいいます（法第341条6～8号）。

第2年度、第3年度において以下のような事情で基準年度の価格によることが不適當であるか、又は課税上著しく均衡を失すると認められる場合には、据え置き年度においても評価の見直しを行う。

- (1) 地目変更等その他これらに類する特別の事情がある場合
- (2) 町の廃置分合又は境界変更
- (3) 第2年度及び第3年度において新たに課税することとなった土地

2. 価格調査基準日の意義

法第 359 条では、固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日とされ、また法第 349 条では、土地に対して課する固定資産税の課税標準は、原則として基準年度の賦課期日における価格で土地課税台帳等に登録されたものとされている。

しかし、同時に法第 403 条によって、固定資産税の価格の決定は、評価基準によって評価しなければならないものであり、この評価基準では、全国又は各都道府県の価格の均衡確保のため、基準宅地の価格の決定にあたり総務大臣・都道府県知事による所要の調整事務や総務大臣・都道府県知事による提示平均価額の算定事務等が規定されており、これらの事務を経ないで価格の決定を行うことはできない。さらに固定資産税の評価替えにおいては、全ての課税土地の評価を一度に行うものであり、評価には相当の期間を要するものです。そこで、評価基準に定める一連の事務作業を可能にし、かつ、法に規定する様々な手続きに従った固定資産税の課税を可能にするため、賦課期日とは別に評価の事務作業上の基準日として価格調査基準日が設けられています。

この価格調査基準日の設定によって、地価公示価格の一定割合とされる宅地の評価の価格時点や標準宅地の鑑定評価を行う場合の価格時点が明確になるものであり、さらに主要な街路やその他の街路における路線価の付設にあたって考慮されるべき価格形成要因等の確定が行われます。

3. 価格調査基準日

評価替えにかかる価格調査基準日は、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日とする。

4. 地価下落地域における土地の評価額の修正

基準年度の土地の評価替えについては、評価基準第 1 章第 12 節二に基づき、(2) 及び (3) の方法により下落状況を把握し、価格調査基準日から同年 7 月 1 日までの間に標準宅地の価額が下落したと認める場合には、価格調査基準日を基準として求めた評価額に (5) の方法により修正を行う。

また据置年度である第 2 年度、第 3 年度についても、地方税法附則第 17 条の 2 第 1 項の規定に基づき、第 2 年度は、前々年 7 月 1 日から前年 7 月 1 日までの下落、第 3 年度は前々年 7 月 1 日から前年 7 月 1 日までの下落を基に評価額に修正を加えることができる。

年度別下落率調査範囲

	基準年度	第 2 年度	第 3 年度
下落率 調査範囲	前年 1 月 1 日～ 前年 7 月 1 日	前々年 7 月 1 日～ 前年 7 月 1 日	前々年 7 月 1 日～ 前年 7 月 1 日
	－ 1 年	＋ 1 年	＋ 2 年

(1) 評価額を修正する地域の単位

宅地の区分は、普通商業地区、普通住宅地区などの用途地区を単位とすることを基本とする。但し、用途地区内の宅地の下落状況に幅があり、用途地区を単位とした修正率を適用することが不適当な場合には、用途地区を更に区分することができる。

(2) 地価下落傾向の把握方法

地価の下落傾向の把握は、国土利用計画法施行令による各年奈良県地価調査（以下「地価調査」という。）の結果を活用するほか、不動産鑑定士または、不動産鑑定士補による基準宅地及び標準宅地の鑑定評価などを活用する。

- ア. 基準宅地及び標準宅地の各年度の7月1日時点の鑑定評価を行う。
- イ. 用途地区ごとに、標準宅地を選定して、下落率の鑑定評価を行う。

(3) 修正率の算出方法

(2) によって把握した標準宅地の評価額を基に、上図「年度別下落率調査範囲」の価格の変動率を時点修正率とする。

(4) 時点修正率の適用

(3) の時点修正率が1.000未満である場合は、下落修正を行うことができる。この場合においては、それぞれの時点修正率を、当該標準宅地を含む状況類似地域又は状況類似地区に所在する宅地に適用する修正率とする。

(5) 評価額の修正方法

各年度（基準年度・第2年度・第3年度）における評価額の修正方法については、本要領第2章第1節で述べる市街地宅地評価法により付設した路線価に、上記(3)で算出した各年度の修正率を乗じた路線価を基に修正後の評価額を求めることができる。

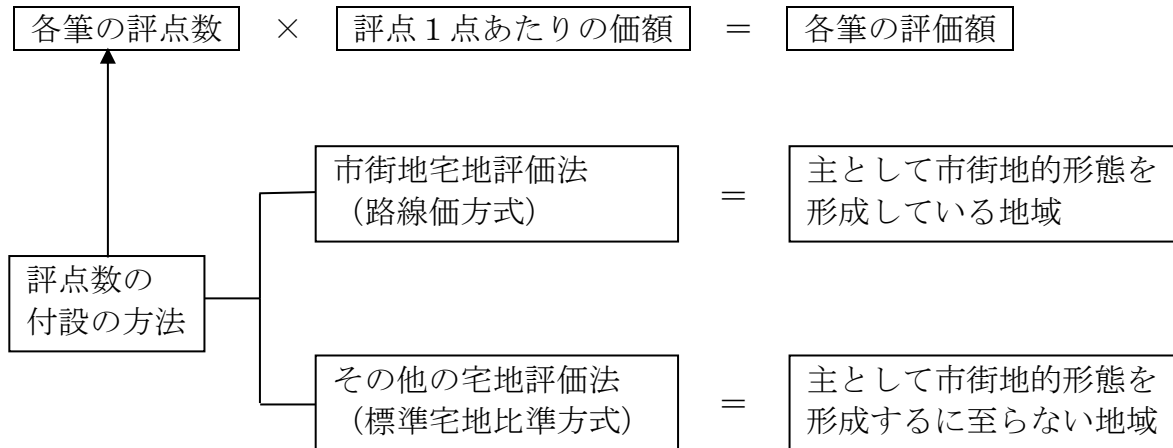
なお、土地価格傾向が上昇又は横ばいであり、地価の下落がないと判断される場合には、不動産鑑定士または、不動産鑑定士補による鑑定評価を行わず、修正を行わないこととする。

第2章 地目別評価法

第1節 宅地

1. 評価の方法

(1) 評価の基本



(2) 画地の認定

評価基準によると、宅地の評価の単位としての「一画地」は、原則として土地課税台帳等に登録された一筆の宅地によるものとされているが、その例外として「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。」と規定されている。つまり、その地形及び実際の利用状況等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の土地をもって一画地とすることとされている。

これは、実際の土地利用が必ずしも筆単位で行われるものではなく、多くの場合、多数の筆を集約したり、一筆を区分して利用されているため、原則どおり一筆ごとに評価すると当該一体利用に供されている土地全体の実際の経済的価値と評価額に差異が生じることとなり、資産本来の価値に着目して課税する固定資産税の趣旨に反すること、また、申請主義を旨とする現行登記制度下においては、筆界と土地の実際の利用状況による境界とは無関係の場合もかなりあり、分合筆の有無により評価額に差異を生ずるということは不合理であると考えられること等に配慮して規定されたものと解釈されます。

二筆以上の画地の具体例としては、主に次のような場合があります。

- ①隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は複数の建物が存在し、一体として利用されている場合
- 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複数の建物があり、建物が一体として利用されている場合
- 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堀その他の囲いにより一体として利用されている場合
- 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
- 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

(3) 評価方法適用区域の区分

本町においては評価基準第3節二により、市街地宅地評価法によって、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

市街地宅地評価法とは、主として市街地的な形態を形成している地域に適用される評価法であり、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡あたりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用して各宅地の評点数を付設する方法をいうものである。この評価方法は、路線価方式とも呼ばれる。また、その他の地域については、「その他の宅地評価法」により「市街地宅地評価法」の画地計算法を準用して比準割合を求める標準値比準方式で評点数を付設する。

なお、実務的には1点あたり1円とする。

2. 市街地宅地評価法

(1) 評価の手順

市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は次の手順による。

用途地区の区分	普通住宅地区、中小工場地区に区分する
状況類似地域区分	当該地域内の価格形成要因が概ね同等と認められる地域に区分する
標準宅地を選定	路線価付設の基礎となる主要な街路を状況類似地域につき1ヶ所（一路線）選定し、また、状況類似地域ごとに当該街路に沿設する宅地のうちから標準的なものと認められる宅地を選定する ※実務的には主要な街路の選定と標準宅地の選定は同時に行う
基準宅地の選定	町内で最高の路線価を付設した街路に沿設する標準宅地を基準宅地として選定する
標準宅地の適正な時価の評定	基準年度の初日の属する年の前年の1月1日に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価格等を活用し、これらの価格の7割を目途として評定する
主要な街路の路線価の付設	標準宅地の適正な時価に基づき1㎡あたりの価格を算出し、その価格を主要な街路の路線価として付設する
その他の街路の路線価の付設	近傍の主要な街路の路線価を基準にして、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利用上の便等（価格形成要因という）の相違を総合的に考慮して付設する
各筆評点数の付設	市街地宅地評価法（路線価方式）において、路線価を基礎とし、本要領第3章で述べる「画地計算法」を適用して評点数を求める
各筆の評価額算出	算出した評点数により、評価額を算出する

(2) 用途地区の区分

ア. 用途地区の区分

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要

素を基準とした宅地の集合地域について、現実の利用状況等を判断の基準として、次の用途区分の種類に区分します。これは、路線価を付設するため、また、画地計算法を適用するために必要とされるものです。

o r

市街地宅地評価法による用途地区の区分とは、宅地の価格に影響を及ぼす要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として、宅地の集合を区分していくことである。具体的には、現実の利用状況等を判断の基準として、宅地の利用状況が同質の指向性を持った地域を、商業地区、住宅地区、工業地区等に区分する。用途地区とは、個々の宅地ごとに異なる画地条件を仮に同一であると見た場合において、その利用状況が極めて類似しており、価格構成条件の各要素の割合が同一性を有する地区、すなわち売買実例価格を求める条件が同等である地区を区分することを意味する。

イ. 用途地区の種類

本町は、評価基準のうち、普通住宅地区、中小工場地区の用途地区を設けている。

(ア) 普通住宅地区

居住用家屋が連続する地区で、敷地の規模及び建築費用等からみて、平均的一般居住用家屋が連続する地区

(イ) 中小工場地区

主として都市計画法で規定する準工業地域または工業地域内で、工場敷地の規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター等が集中している地区

(3) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、集合する宅地の利用状況に着目して区分された用途地区を更に、街路の状況、公共施設などの接近状況、家屋の疎密度その他宅地の利便性などから、価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとの小さな集合に細分化するもの。

ア. 街路の状況による区分

宅地の価格の構成要素のうち、道路に着目して道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利便性の程度により区分を行う。

イ. 公共施設などの接近状況による区分

交通施設、教育文化施設、医療施設等、大規模店舗、役場や学校などの公共施設への接近状況などにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行う。

ウ. 家屋の疎密度その他宅地の利用上の便による区分

家屋の疎密度その他宅地の利用上の便による区分とは、立体利用の状況や敷地面積の大小、下水道施設の普及状況、ガス施設の有無、往来を妨げる河川といった自然環境などの諸点がほぼ同等であることにより区分を行う。

(4) 標準宅地の選定

ア. 標準宅地の選定の意義と手順

標準宅地を選定する意義は、標準宅地とは、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、これを選定することにより、基準宅地との評価の均衡と標準宅地相互間の評価の均衡を確保できる。

なお標準宅地を選定する手順としては、次のとおりである。

(ア) 主要な街路の選定

状況類似地区の中から主要な街路を選定する。

(イ) 標準宅地の選定

主要な街路に沿接する宅地のうちから、奥行、間口、形状等が当該地域における標準的なものを標準宅地に選定する。

イ. 主要な街路の選定の基準

主要な街路は、各街路に路線価を付設する際における拠点となる街路として状況類似地区ごとに1ヶ所選定する。したがって、必ずしも幹線街路など幅員の広い街路を示すものではなく、必要に応じ単なる区間街路であっても主要な街路として選定することがあります。

なお、選定された主要な街路以外の街路は、全て「その他の街路」となります。また、街路とは、通常、道路の一部である交差点から交差点までをいう。

ウ. 標準宅地の選定の基準

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次のような宅地を目標として選定することを基本とする。但し、下記条件を重視するあまり、地域要因（街路条件、交通条件、環境条件等）の標準性を満たさない宅地を選定しないよう留意し、場合によっては、下記条件が満たされない宅地を選定することや、その場所に標準的な画地を想定することも差し支えないものとする。また沿接する道路の方角についても留意する。

(ア) 画地計算法でいう奥行価格補正率が1.00であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種補正率の適用がない宅地

- 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
- ②形状が矩形（長方形）である宅地
- ③間口がその宅地の所在する用途地区から見て適度な広さがある土地
- ④奥行がその宅地の所在する用途地区から見て適度な長さがある土地
- ⑤間口と奥行との釣り合いがとれている土地
- ⑥その他がけ地補正などの補正を必要としない土地

(イ) 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない土地

- ①その主要な街路の属している用途地区の用途と同一用途に供されている宅地
- ②画地規模及びその上にある建物の規模、程度などが状況類似地区内において標準的な宅地
- ③地価公示地・都道府県地価調査地の所在する宅地

(5) 基準宅地の選定の基準

標準宅地のうち最高の路線価を付設した街路に沿接するものを基準宅地として選定する。基準宅地は次のような目的があることに留意して選定する。

ア. 各道府県庁の宅地評価の均衡の確保

総務大臣は、道府県庁所在地の市及び東京都特別区を指定市と定め、各指定市の基準宅地の適正な時価について評価の均衡上必要があると認められる場合は、所要の調整を行う。

イ. 奈良県内各市町村間の宅地評価の均衡の確保

指定市以外の市町村の基準宅地についても、奈良県知事が同様に所要の調整を行うこととされています。

(6) 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する場合は、価格調査基準日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、評価額は、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

(7) 主要な街路の路線価の付設

路線価とは、市街地宅地評価法適用地域において、街路に沿接する標準的な宅地（画地）の1㎡あたりの価格を評点数で表したものです。主要な街路の路線価は、標準宅地の1㎡あたりの適正な時価に基づき付設する。

$$\boxed{\text{標準宅地の1㎡あたりの適正な時価}} \rightarrow \boxed{\text{主要な街路の路線価}}$$

なお、標準価格の前提となった標準的画地が画地計算法の適用を受ける形状等である場合には、画地計算法に定める各種の補正率で除した額の7割を路線価として付設することになります。

(8) その他の街路の路線価の付設

ア. 路線価付設の基本

主要な街路に付設した路線価を基礎とし、主要な街路に沿設する標準宅地とその他の街路に沿設する宅地との間における街路の状況、公共施設等又は嫌悪施設への接近状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等価格形成要因の相違を総合的に考慮して、その他の街路の路線価を付設します。

イ. その他の街路の路線価の付設の手順

その他の街路の路線価の算出は、次の手順によるものとする。

(ア) 価格形成要因の調査

各状況類似地域内における主要な街路に沿設する標準宅地とその他の街路に沿設する宅地との間における相違を把握します。

(イ) 要因別比準表の作成

価格形成要因の相違を示す「比準表」を作成し、これに基づいて主要な街路とその他の街路とを各要因別に対比しながら格差を求める。

(ウ) 路線価付設の比準表の適用

主要な街路とその他の街路に比準表を適用して比較を行い、比準割合（格差率）を求めます。

(エ) 路線価の付設

(ウ) で求めた格差率を、次の式により求めた額を、その他の街路の路線価として付設します。

$$\boxed{\text{その他の街路の路線価}} = \boxed{\text{主要な街路の路線価}} \times \boxed{\{(100 \pm \text{格差率}) / 100\}}$$

ウ. 路線価付設上の留意事項

(ア) 一つの街路に沿接する宅地は、一般には街路の両側にあり、それらの状況は通常の場合、大差ないものであるが、一つの街路の両側で用途地区が異なりそれぞれの用途地区で価格事情が異なる場合など、同一の路線価を適用することが評価上不均衡を生じる場合がある。また同一用途地区内であったとしても、一方の側と他方の側の宅地の状況が著しく異なる場合もある。このように同一の街路に沿接する宅地間の評価の均衡上必要な時には、街路の両側でそれぞれの価格事情に応じた路線価（二重路線価）を付設して評価の均衡を図るものとする。

(イ) 町境付近に所在する街路の路線価の付設にあたっては、評価の均衡を図るため近隣市町（大和郡山市・斑鳩町・川西町）と情報交換を十分に行い、路線価の均衡を図

るものとする。

(ウ) 公的土地評価の相互の均衡化・適正化の見地から、相続税単価との均衡に十分配慮し、税務署と協議を行い、相続税路線価等との評価の均衡を図るものとする。

(9) 各筆評点数の付設

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。同一画地の認定がなされた各筆については、一画地を一筆とみなして評点数を付設する。

(10) 各筆の評価額算出

ア. 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

評点一点当たりの価額は次の式により求める。なお、提示平均価額は安堵町にあっては、奈良県知事が算定し、通知されます。

$$\boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \boxed{\text{提示平均価額}} \times \boxed{\text{宅地の総地積}} \div \boxed{\text{宅地の付設総点数}}$$

イ. 各筆の評価額

各筆の評価額は次の式により求める。

$$\boxed{\text{各筆の評価額}} = \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{当該土地の付設評点数}}$$

3. 農業用施設用地の評価

(1) 農業用施設の用に供する宅地の評価

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（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）用地は、標準宅地等の価額とは相当な格差が認められることから、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。

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{近傍の農地の価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

(2) 雑種地と認定される農業用施設に用に供する土地の評価

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

第2節 田及び畑（一般農地）

1. 評価の基本

農地のうち、宅地等介在農地及び市街化区域農地を除いたものを一般農地といい、一般農地の評価は、農業経営が継続されることを前提に農地としての生産力に着目し、各筆の田・畑について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて価額を求める。

2. 評価の手順

一般農地は、次の手順によって評点数を付設する。

- (1) 田及び畑別に状況類似地区に区分する。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田及び標準畑を選定する。
- (3) 標準田及び標準畑の評点数を売買実例価額から評定する適正な時価に基づき付設する。
- (4) 各筆の田及び畑の標準田及び標準畑に対する比準割合を求め、これを標準田及び標準畑の評点数に乘じ、これに各筆の地積を乘じて各筆の田及び畑の評点数を求める。

3. 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分に当たっては、農業生産に影響を及ぼす地勢、収穫量を左右する地勢、土性、水利及びその他の条件・要因を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分します。

4. 標準田及び畑の評点数の付設

標準田及び標準畑の評点数は、次の手順によって付設する。

(1) 標準田及び標準畑の選定

状況類似地区ごとに、比較的多数所在する田及び畑のうちから、次の条件を考慮して標準的な田及び畑を選定する。

- ①自然条件（日照、通風、かんがい、排水等）
- ②立地条件（通作距離、集荷地までの距離）
- ③耕作上の条件（面積、形状、農道の状態等）
- ④災害条件（風水害、かん害、病虫害、鉞害等）
- ⑤土地利用条件（栽培作物、収穫量等）

(2) 売買田畑の正常売買価格の算定

売買田畑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、当該売買田畑の正常売買価格を評定する。

$$\boxed{\text{売買田畑の正常売買価格}} = \boxed{\text{売買田畑の売買実例価額}} - \boxed{\text{不正常要因による価額}}$$

(3) 標準田畑の正常売買価格の算定

上記で求めた売買田畑の正常売買価格を基準とし、売買田畑と標準田畑の地勢、土性、水利等の状況の相違や精通者の意見等を考慮して正常売買価格を求めます。

$$\boxed{\text{標準田畑の正常売買価格}} = \boxed{\text{売買田畑正常売買価格}} \times \boxed{\text{売買田畑と標準田畑の相違修正}}$$

(4) 標準田畑の評点数の付設

上記で求めた標準田畑の 1,000 m²あたりの正常売買価格に、農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（55%）を乗じて標準田畑の適正な時価を評定し、これに基づいて標準田畑の評点数を付設します。

$$\boxed{\text{標準田畑の適正な時価}} = \boxed{\text{標準田畑正常売買価格}} \times \boxed{\text{農地の限界収益修正率 (0.55)}}$$

5. 比準田及び比準畑の評点数の付設

各筆の田畑の評点数は、標準田畑の 1 m²あたりの評点数に、評価基準に定められている「別表第 1 の 1 田の比準表」又は「別表第 1 の 2 畑の比準表」によって求めた各筆の比準割合を乗じて、各筆の 1 m²あたりの評点数を求めます。そして、この 1 m²あたりの評点数に当該筆の地積を乗じて付設します。

$$\boxed{\text{比準田畑の 1 m}^2\text{あたり評点数}} = \boxed{\text{標準田畑 1 m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{各筆の比準割合}}$$

$$\boxed{\text{比準田畑の評点数}} = \boxed{\text{比準田畑の 1 m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{当該農地の地積}}$$

6. 評価上の留意事項

一般農地を評価するにあたっては、奈良県の基準田及び畑の価格との調整に十分留意する。

第 3 節 市街化区域農地及び宅地等介在農地

1. 市街化区域農地の宅地並み評価の趣旨

市街化区域農地とは、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域内にある農地をいい、おおむね 10 年以内に宅地化する農地をいいます（評価基準第 1 章第 2 節の 2）。現況が農地であっても、すでに宅地等としての潜在的価値を有すると認められていることから、一般農地とは別の評価方法とされます。宅地として潜在的な価値を有していることから、売買価格も宅地の価格に準じた水準にあると考えられ、市街化区域農地の評価に当たっては、付近の宅地との均衡を図る必要があります。

2. 市街化区域農地の評価方法

市街化区域農地の評価は、沿接する街路の状況、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からみて、当該市街化区域農地等とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下、「基本価額」という）から、当該市街化区域農地等を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除することによってその価額を求める。但し、宅地等介在農地は、別の方法を用いる。

$$\boxed{\text{基本価額}} = \boxed{\text{類似宅地の 1 m}^2\text{あたり価額を基準として求めた価額}}$$

$$\boxed{\text{市街化区域農地の価額/m}^2} = \boxed{\text{基本価額}} - \boxed{\text{造成費相当額/m}^2}$$

$$\boxed{\text{市街化区域農地の評価額}} = \boxed{\text{市街化区域農地の価額/m}^2} \times \boxed{\text{当該農地地積}}$$

3. 基本価額の求め方

- (1) 本要領における基本価額は、当該市街化区域農地が宅地であると仮定して、市街化宅地評価法を適用して求める1㎡当たり価額に、農地補正（補正率0.80）を適用する。
- (2) 算出した1㎡当たり評価額が1㎡当たり造成費相当額以下になる場合は、当該造成費相当額の控除をおこなわず、評価額は基本価額の2分の1とする。

4. 造成費の求め方

安堵町における1㎡当たりの造成費相当額は、当該年度の直近の基準年度における総務省基準の70cm及び100cmの平均値とする。※10の位で四捨五入

$$\boxed{\text{造成費相当額}} = \boxed{\text{総務省基準 70cm 造成費}} \times \boxed{\text{同基準 100cm 造成費}} \div 2$$

5. 宅地等介在農地の評価

- (1) 宅地等介在農地の範囲（評価基準第1章第2節一ただし書き）
- ア. 農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定により、宅地等への転用許可を受けた田及び畑
 - イ. 田及び畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定により届出のみを行い許可を受けることを必要としない田及び畑で、宅地等への転用が確実と認められる土地。
 - ウ. その他の田及び畑で宅地等への転用が確実と認められる田及び畑

- (2) 宅地等介在農地の宅地並み評価の趣旨

宅地等介在農地は、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の潜在的価値を有していると考えられ、これを一般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じることとなるため、宅地等介在農地として一般農地とは別途の方法により評価を行う。

- (3) 宅地等介在農地の評価の方法

宅地等介在農地の評価は、類似宅地の価額を基準として求めた基本価額から、当該宅地等介在農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額を控除した価額によってその価額を求める。なお、基本価格及び造成費相当額の求め方は、市街化区域農地の評価方法による。

$$\boxed{\text{基本価額}} = \boxed{\text{類似宅地の 1㎡あたり価額を基準として求めた価額}}$$

$$\boxed{\text{1㎡あたり宅地等介在農地の価額}} = \boxed{\text{基本価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

$$\boxed{\text{宅地等介在農地の評価額}} = \boxed{\text{1㎡あたり宅地等介在農地の価額}} \times \boxed{\text{当該農地地積}}$$

第4節 池沼

1. 評価の方法

池沼の評価は、当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。具体的には、市街化区域内に所在する池沼の評価は、宅地の価額に比準してその価額を求めるものとし、基本価額（類似宅地の価額を基準として求めた価額）から造成費相当額を控除して求めることとする。

また、市街化調整区域内にある池沼の評価は、周囲の状況によって、山林、田、畑に比準して価額を求めるものとする。

ただし、現在町内において、池沼の認定はありません。

第5節 山林

1. 山林の評価の方法

一般山林としての評価は、林業経営が継続されることを前提に評価するため、標準山林を選定し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し、これに各筆の地積を乗じて求めますが、町内においては、一般山林は該当ありません。

市街化調整区域における山林の評価は、近接する畑の価額を基礎とし、周囲の状況、その他の要素により求めた価額に、各筆の地積を乗じて求めることとする。

$$\boxed{\text{市街化調整区域山林評価額}} = \boxed{1 \text{ m}^2\text{あたり近接畑の価額}} \times \boxed{\text{状況補正}} \times \boxed{\text{当該山林地積}}$$

市街化区域における山林の評価は、当該山林が接する街路の路線価を基に画地計算法を適用して市街化山林が宅地であったとした場合の価額を求め、当該山林の補正率を乗じて評価額を求めることとする。

$$\boxed{\text{市街化区域山林評価額}} = \boxed{\text{画地計算法に基づく宅地並価額}} \times \boxed{\text{各補正率}}$$

2. 介在山林の評価の方法

(1) 市街化宅地評価法に準ずる方式による求め方

介在山林が接する街路の路線価を基に画地計算法を適用して介在山林が宅地であったとした場合の価額を求めます。この価額から、宅地に転用するに当たって通常必要と認められる造成費相当額を控除した額に基づいて評価額を求めます。

$$\boxed{\text{介在山林評価額}} = \boxed{\text{画地計算法に基づく宅地並価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

(2) その他の宅地評価法に準ずる方式による求め方

介在山林の付近の宅地のうちから、立地条件や画地の状況が類似している宅地を選び、その1 m²当たりの価額を基準として介在山林が宅地であったとした場合の価額を求めます。この価額から、宅地に転用するに当たって通常必要と認められる造成費相当額を控除した額に基づいて評価額を求めます。

$$\boxed{\text{介在山林評価額}} = \boxed{\text{類似宅地の評価額を基準として求めた価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

第6節 原野

原野の評価は、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。具体的には、市街化区域内に所在する原野の評価は、宅地の価額に比準してその価額を求めるものとし、基本価額（類似宅地の価額を基準として求めた価額）から造成費相当額を控除して求めることとする。

また、市街化調整区域内にある原野の評価は、周囲の状況によって、山林、田、畑に比準して価額を求めるものとする。

第7節 雑種地

1. 雑種地の評価上の区分

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外のすべての土地であることから、野球場、運動場、変電所敷地等のように現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地等のように原野的なものなど多岐に渡っています。

(1) ゴルフ場等用地

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のこと。

ただし、現在町内にゴルフ場等用地としての雑種地認定はありません。

(2) 鉄軌道用地

鉄道又は軌道による運送の用に供する土地であって、本町においては鉄道駅がないことから線路敷のみとなる。

(3) その他の雑種地

上記を除いた雑種地で鉄塔敷地、水路敷地、稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒地、土取場跡地等の土地のことをいい、以下の状況にあるものはその他の雑種地とする。

ア. 送配電用の鉄塔敷地・変電施設を収容する建物が無い変電所敷地

イ. 宅地に接続しないテニスコート、プール、庭園、池の敷地

ウ. 宅地造成中の土地（すでに宅地評価であった土地は、所有者の変更がない場合に限り宅地の評価とする。ただし、造成の程度により雑種地とすることができる。）

エ. 資材、コンクリート塊、廃土、木片等の堆積している土地

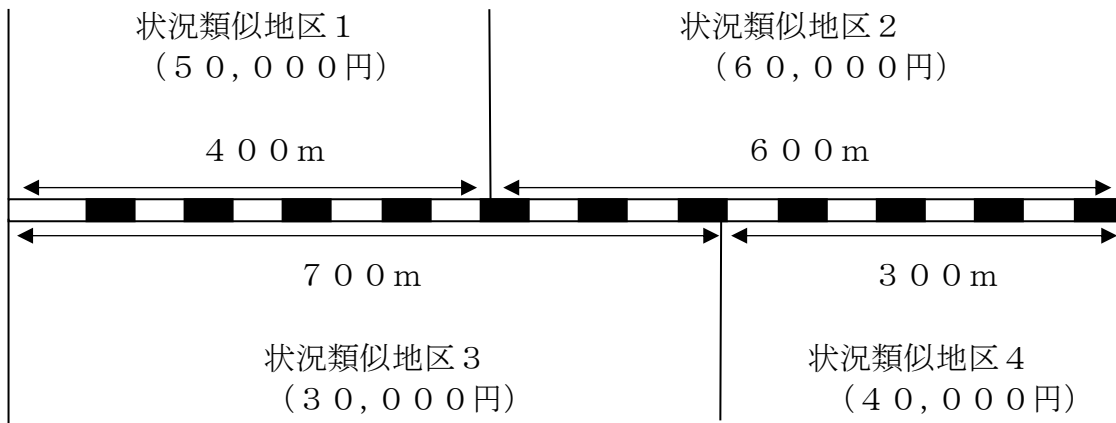
オ. 農地であって耕作されなくなってから概ね3年程放置した状態が継続している土地

2. 鉄軌道用地の評価

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める。具体的には、各線ごとの線路を状況類似地区ごとに区分し、各状況類似地区の標準宅地の1㎡当たり価格にそれぞれの側面長割合を乗じて当該鉄軌道に沿接する土地の価額を求め、その3分の1に相当する価額を当該鉄軌道用地の全ての単価とする。

$$\begin{aligned} & \boxed{\text{鉄軌道用地 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評価額}} = \\ & \boxed{\text{① (状況類似地区①} \times \text{側面長割合)}} + \sim \boxed{\text{④ (状況類似地区④} \times \text{側面長割合)}} \\ & \boxed{\text{鉄軌道用地の評価額}} = \\ & \boxed{\text{鉄軌道用地 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評価額}} \times 1 / 3 \times \boxed{\text{当該鉄軌道用地の総地積}} \end{aligned}$$

具体例



状況類似地区	A 1㎡あたり価格	B 側面長割合	A × B
状況類似地区 1	50,000円	0.20 (400m)	10,000円
状況類似地区 2	60,000円	0.30 (600m)	18,000円
状況類似地区 3	30,000円	0.35 (700m)	10,500円
状況類似地区 4	40,000円	0.15 (300m)	6,000円
合計		1.0 (2,000m)	44,500円

上記の具体例ですと、鉄軌道用地 1㎡当たりの評価額は
 44,500円 × 1/3 から 14,800円 (10桁単位切り捨て) となります。
 これに、当該鉄軌道用地の総地積を乗じて評価額を算出します。

3. その他の雑種地の評価

その他の雑種地の評価は、当該土地が宅地であった場合の価額を求め、この価額から次の補正率を適用して評価額を求める。

$$\boxed{\text{その他の雑種地評価額}} = \boxed{\text{画地計算法に基づく宅地並価額}} \times \boxed{\text{補正率}}$$

雑種地補正率

用途	補正率	
資材置場、駐車場、造成地	0.8	
鶏舎畜舎等	市街化調整区域 (農地)	0.5 (ー造成費相当額)
	市街化調整区域 (農地以外)	0.8 (ー造成費相当額)
	市街化区域農地	0.8 (ー造成費相当額)
荒地 (農転許可分)	市街化調整区域	0.7 (ー造成費相当額)
	市街化区域	0.8 (ー造成費相当額)
竹林、雑木林	市街化調整区域	0.5 (ー造成費相当額)
	市街化区域	0.8 (ー造成費相当額)
私道	公道から公道へ通り抜け	0.16 (要申請)
	公道からの行止まり	0.16 (要申請)
	単独進入路	0.16
	農業用進入路	0.16 又は非課税 (要申請)
	営業用進入路	0.16

・ 造成費相当額の控除については、造成の有無、程度により考慮すること。
 ・ 荒地については、登記地目、農地ならば休耕又は農地転用許可分かを確認すること。
 ・ 私道については、課税・非課税に関わりなく実地調査を行うこと。

4. 評価の留意事項

補正率の適用にあたっては、他の類似土地とのバランス、当該土地の状態及び将来的な使用目的等を考慮して慎重に判断する。また、山林・原野・雑種地については判断が容易でないことから、立地条件、土地の状態、近接する土地の地目等々、十分に議論すること。

第8節 地目毎の評価計算式

各節に記載の地目の評価の方法について抜粋して列記します。

1. 宅地

(1) 市街地宅地評価法

$$\boxed{\text{評点一点当たりの価額}} = \boxed{\text{提示平均価額}} \times \boxed{\text{宅地の総地積}} \div \boxed{\text{宅地の付設総点数}}$$

$$\boxed{\text{各筆の評価額}} = \boxed{\text{評点一点当たりの価額}} \times \boxed{\text{当該土地の付設評点数}}$$

(2) 農業用施設用地

$$\boxed{\text{農業用施設用地評価額}} = \boxed{\text{近傍の農地の価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

2. 農地

(1) 比準田・比準畑

$$\boxed{\text{比準田畑の1 m}^2\text{当たり評点数}} = \boxed{\text{標準田畑1 m}^2\text{当たり評点数}} \times \boxed{\text{各筆の比準割合}}$$

$$\boxed{\text{比準田畑の評点数}} = \boxed{\text{各筆田畑の1 m}^2\text{当たり評点数}} \times \boxed{\text{当該農地地積}}$$

(2) 市街化区域農地

$$\boxed{\text{基本価額}} = \boxed{\text{類似宅地の1 m}^2\text{当たり価額を基準として求めた価額}}$$

$$\boxed{\text{市街化区域農地の価額/m}^2} = \boxed{\text{基本価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

$$\boxed{\text{市街化区域農地の評価額}} = \boxed{\text{市街化区域農地の価額/m}^2} \times \boxed{\text{当該農地地積}}$$

(3) 宅地等介在農地

$$\boxed{\text{基本価額}} = \boxed{\text{類似宅地の1 m}^2\text{当たり価額を基準として求めた価額}}$$

$$\boxed{\text{宅地等介在農地の価額/m}^2} = \boxed{\text{基本価額}} - \boxed{\text{造成費相当額}}$$

$$\boxed{\text{宅地等介在農地の評価額}} = \boxed{\text{宅地等介在農地の価額/m}^2} \times \boxed{\text{当該農地地積}}$$

3. 山林

(1) 市街化調整区域山林

$$\boxed{\text{市街化調整区域山林評価額}} = \boxed{\text{1 m}^2\text{あたり近接畑の価額}} \times \boxed{\text{状況補正}} \times \boxed{\text{当該山林地積}}$$

(2) 市街化区域山林

$$\boxed{\text{市街化区域山林評価額}} = \boxed{\text{画地計算法に基づく宅地並価額}} \times \boxed{\text{各補正率}}$$

4. 雑種地

(1) 鉄軌道用地

$$\boxed{\text{鉄軌道用地 1 m}^2\text{あたり評価額}} = \boxed{\text{① (状況類似地区①) \times 側面長割合}} + \sim \boxed{\text{④ (状況類似地区④) \times 側面長割合}}$$

$$\boxed{\text{鉄軌道用地の評価額}} = \boxed{\text{鉄軌道用地 1 m}^2\text{あたり評価額}} \times 1/3 \times \boxed{\text{当該鉄軌道用地の総地積}}$$

(2) その他の雑種地

$$\boxed{\text{その他の雑種地評価額}} = \boxed{\text{画地計算法に基づく宅地並価額}} \times \boxed{\text{補正率}}$$

第3章 画地計算法

第1節 画地計算法

1. 画地計算法の意義

(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額に及ぼす影響を標準画地と比較して計量しようとするものです。

宅地の状況に応じ必要があるときは、下表及び別表で示す補正率を適用する。

補正率の適用区分

画地の状況			対象地目	
			宅地	雑種地等
形状等	標準奥行より長い奥行きを有する画地	奥行価格補正率	○	○
	間口に比べ奥行のある画地	奥行長大補正率	○	○
	間口が狭小な画地	間口狭小補正率	○	○
	不整形地における不整形度	不整形地補正率(不整形度)	○	○
	不整形地における蔭地の割合	不整形地補正率(蔭地割合)	○	○
街路状況	二路線の交差する角に接している画地	側方路線影響加算率	○	○
	裏路線のある画地	二方路線影響加算率	○	○
	道路に接していない画地	無道路地補正率	○	○
	無道路地に仮想の通路を開設する為の補正(無道路地の近い奥行)	通路開設補正率	○	○
	道路との間に水路が介在する画地	水路幅補正率	○	○
環境状況	がけ地のある画地	がけ地補正率	○	○
	水害の被害のあった画地(期限有り)	水害補正率	○	○
	中高層建築物により日照障害の影響を受ける画地(申し出による)	日照障害補正率	○	
法律上の規制・制限	高压線により土地利用に制約がある画地(申し出又は登記情報の確認による)	高压線下補正率	○	○
その他	私道の敷地	私道補正率		○

(2) 画地計算法の一般原則

ア. 画地の1㎡あたり評点及び画地の総評点の単位は、1点である。

イ. 画地計算法は、画地の状況に応じて定められた1又は複数の計算法を適用して求める。

ウ. 合筆評価した場合の各筆の1㎡あたり評点は、合筆評価した画地データを基に算出する。その時、各筆の1㎡あたり評点は同額になることに留意する。

(3) 画地計算法に使用する用語

ア. 路線価

路線価とは、その街路に沿接する標準画地の1㎡当たりの評点数をいう。

イ. 正面路線

正面路線とは、一筆の宅地が一つの路線に接している場合は、その路線をいい、二つ以上の路線に接している場合は、原則としてそのうち路線価の最も高い路線をいう。ただし、これにより難しい場合には、当該宅地の位置、形状等を考慮し利用上最も影響を受けている路線を正面路線とする。例として、二方以上の路線地において路線価の

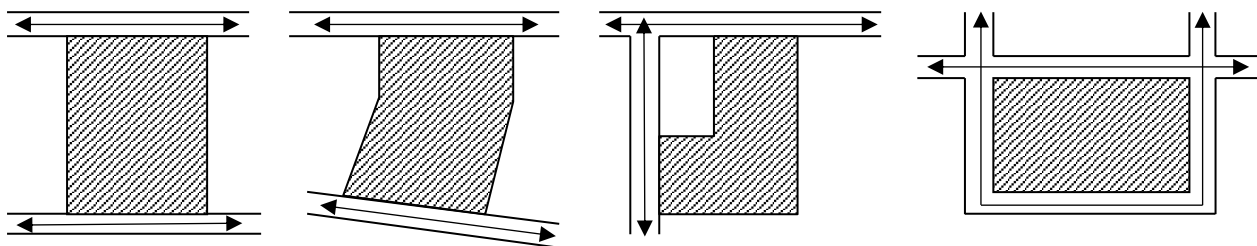
高い方が勾配や高低差があるとき、実際の状況を見て出入口等に利用している場合には正面路線とし、出入口等として使用が困難な場合には路線価の低い方を正面路線とするのが適当である。なお、路線価が同値である場合は、原則として間口の広い方を正面路線とする。

ウ. 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接している路線をいう。
(下記 コ 参照)

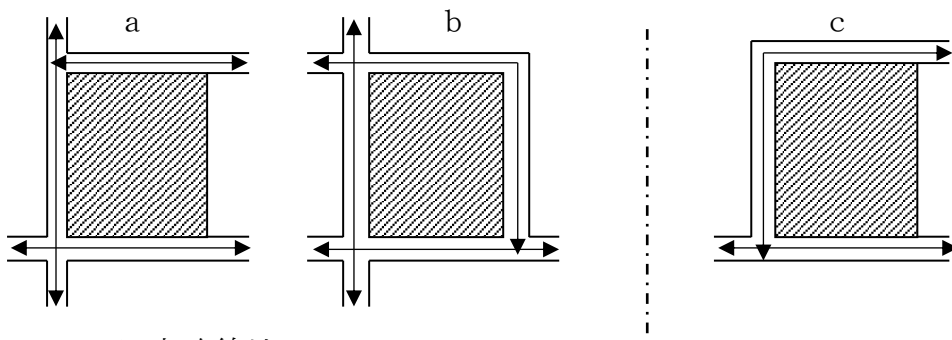
エ. 二方路線地

二方路線地とは、正面と裏面の二つの路線にはさまれ、当該二路線のいずれにも接している画地をいいます。



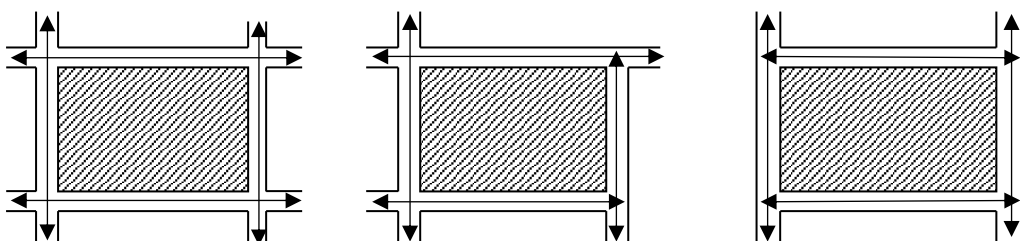
オ. 三方路線地

三方路線地とは、三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接している画地をいいます。ただし、cは三方路線地ではない。



カ. 四方路線地

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



キ. 奥行

奥行とは、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離による。また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。

平均的な奥行距離とは、不整形地に係る想定整形地（評価対象画地全体を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地）の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値となります。

- (ア) 路線価を付設した街路に直接接しない土地については、通常出入口として利用している街路から最深部までの距離とする。
- (イ) 街路と土地との間に水路等がある土地については、その土地が直接街路に接していたものとして測定する。
- (ウ) 道路又は通路部分を含む土地については、その道路又は通路を除いた部分の距離とする。
- (エ) 袋地で、私道部分に路線価を付設した場合は、有効画地の間口の中央付近から最深部までの距離とする。

ク. 間口

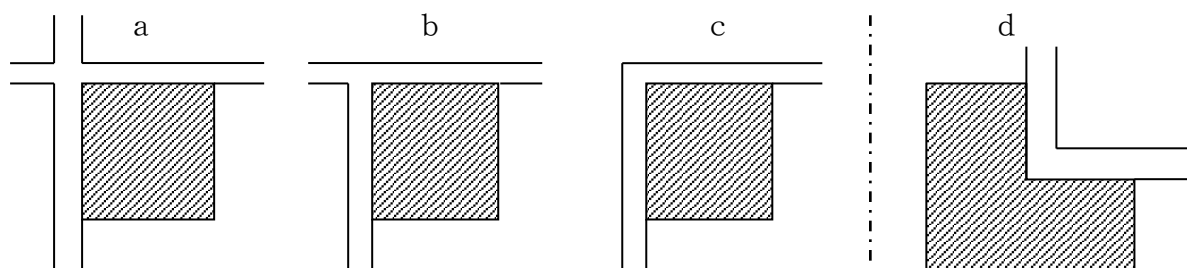
間口とは、画地の路線に接する部分をいいます。

ケ. 間口距離

間口距離とは、間口の長さをいいます。ただし、間口が折線等の理由により直線で距離を計測できない場合は、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができるものとされています。

コ. 角地

角地とは、二つの異なる系統の路線が交差する角に位置する画地（a、b）をいう。一系統の路線屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している角地は準角地（c）とする。ただし、dは準角地とはなりません。



- (ア) 角地であっても側方路線との間に水路等の幅員の広い（1 m以上）障害物がある場合においては、側方加算はしない。二方路についても同様とする。
- (イ) 角地であっても道路との高低差がある場合、平均的位置で1.5 m以上の高低差が認められる場合は加算せず、又は加算率を減ずることができる。二方路についても同様とする。
- (ウ) 道路部分が私道で利用できない場合は、側方加算はしない。

サ. 無道路地

路線に全く接しない画地をいい、次の画地も無道路地とする。

- (ア) 一点のみが道路に接している多角形地
- (イ) 道路と画地の間を水路等によって隔てられたもの（水路が暗渠になっている場合は、無道路地ではない。）

2. 画地の認定

(1) 画地認定の原則

評点数の付設単位である一画地の認定は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする（評価基準別表第3）。

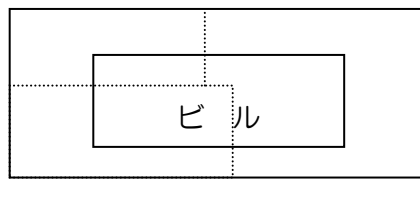
(2) 画地の認定の例外

一筆を一画地とするのが原則であるが、評価の結果、各筆の宅地比準土地の評点数に不均

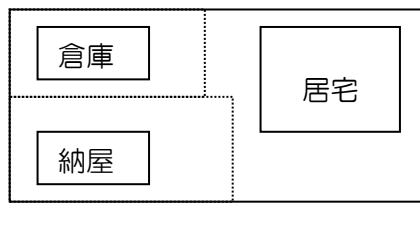
衡が生ずるようなことがあれば、その評価の方法は評価目的から外れたものであって是正されなければならない。従って、次に掲げるようなもののうち宅地比準土地相互間の評価の均衡上一筆をもって一画地とすることが不適當と認定されたものについては、本来の方法の例外を認め評価上これを一画地とする。

ア．一筆の宅地比準土地又は隣接する二筆以上の宅地比準土地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体となしていると認められる部分に区分する必要がある場合、又はこれ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比準土地ごとに一画地とするものとする（所有者が異なる場合を含む。）。

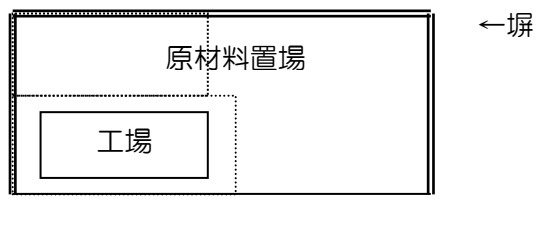
(ア) 隣接する二筆以上の宅地比準土地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として認められる場合（例：ビル敷地等）



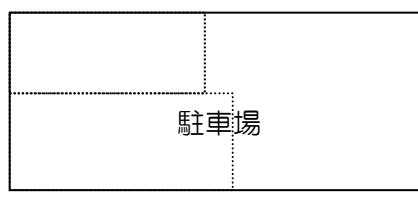
(イ) 隣接する二筆以上の宅地比準土地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として認められる場合（例：母屋のほか倉庫、納屋、離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地等）



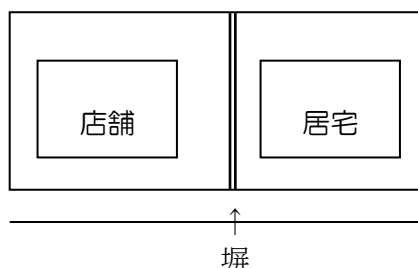
(ウ) 隣接する二筆以上の宅地比準土地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として認められる場合（例：原材料置場等のある広い工場敷地等）



(エ) 隣接する二筆以上の宅地比準土地について、一体として認められる場合（例：駐車場、ガスタンク敷地等）



(オ) 但し、一筆の宅地に二個以上の建物があり、塀その他の囲いにより区分され、一体として認められない場合はこれを別画地とする。（例：居宅と店舗・事務所等）



イ. 一筆の宅地比準土地を二以上の地目に区分して使用する場合には、それぞれを一画地として認定する。（例：宅地と雑種地に分算課税等）

ウ. 非課税地の一部に課税地が存するものの画地認定については、非課税地と課税地が塀等により明確に区分できる場合はそれぞれを一画地とし、明確に区分できない場合は合わせて一画地とする。

3. 画地計算法の適用方法

(1) 奥行価格補正割合法（別表1）

道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって宅地価格に影響するものであるので、奥行距離に応じて補正率を乗じて評点を求める。

$$\boxed{\text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} = \boxed{\text{路線価}} \times \boxed{\text{奥行価格補正率}}$$

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{\text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{当該土地の地積}}$$

(2) 側方路線影響加算法（別表2）

正面と側方に路線がある画地である角地及び準角地は、一方においてのみ路線に接する画地に比べて、利用間口が広くなることによる、出入りの便、通風、採光等を考えれば、宅地としての利用価値が高くなると考えられる。その優位性について側方路線影響加算率を加算して評点を求める。なお、用途地区の判定については、原則として正面路線の用途によることとします。

$$\boxed{\text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} = \boxed{\text{側方路線価}} \times \boxed{\text{奥行価格補正率}} \times \boxed{\text{側方路線影響加算率}}$$

$$\boxed{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} = \boxed{\text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} + \boxed{\text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}}$$

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{1 \text{ m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{当該土地の地積}}$$

(3) 二方路線影響加算法 (別表3)

二方路線地は、当該路線が直接的に連続していないため、その優位性において角地ほどではないものの、一方においてのみ路線に接している画地に比べ、宅地としての利用価値が高くなると考えられる。その優位性について二方路線影響加算率を加算して評点を求める。なお、用途地区の判定については、原則として正面路線の用途によることとします。

※加算 1 m²あたり評点数の求め方は、上記(2)と同様、加算率を置き換えて計算する。

(4) 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法 (別表4)

三方又は四方において路線に接する画地は、通常街路に接する面が増加することにしたがって、宅地としての利用価値が高くなると考えられることから、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を組み合わせる算出し、評点を求める。

(5) 不整形地補正

不整形地は、画地の形状が悪いことによって画地の全体が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるため、補正率について不整形度を判断する方法により求め、補正率を乗じて評点を求める。なお、ある程度不整形な画地であっても、家屋の建築等が通常の状態において可能な場合は不整形地補正を要しない。

$$\boxed{1 \text{ m}^2\text{あたり評点数}} = \boxed{\text{路線価}} \times \boxed{\text{奥行価格補正率}} \times \boxed{\text{不整形地補正率}}$$

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{1 \text{ m}^2\text{あたり評点数}} \times \boxed{\text{当該不整形地地積}}$$

ア. 不整形度 (別表5-1)

不整形度については、原則として蔭地割合方式によらない方式により判定するものとする。不整形度評価対象画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで、5段階に区分する。)を判断して補正率を求める。ただし、判断が困難な場合等は蔭地割合方式による判定をすることができる。

イ. 蔭地割合方式 (別表5-2)

蔭地割合は、不整形地を想定整形地で囲み、想定整形地の総地積に対する蔭地部分の地積を算出し、その割合に応じて補正率を求める。なお、想定整形地は、原則として、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のうち最も面積の小さくなるものをいいます。

$$\boxed{\text{蔭地割合(\%)}} = \frac{\boxed{\text{想定整形地の地積}} - \boxed{\text{当該不整形地の地積}}}{\boxed{\text{想定整形地の地積}}} \times 100$$

ウ. 不整形地の判定

不整形地の判定は、公図等の図面、航空写真及び画地計測ソフト等により判定し、通常不整形地補正の必要が認められない画地についても、当該地区の用途、画地の規模が大きい、間口と奥行との関係、平行線と路線の角度、地積等を総合的に判断して、不整形地補正率の必要性を判定する。

エ. 側方・二方路線による加算

不整形地が角地又は二方路線地等であるときは、それぞれの加算評点数を加算して、その評点数に不整形地補正率を適用して求める。

オ. 下限補正率

不整形地補正を適用した画地が「間口狭小補正率表」(別表6)、「奥行長大補正率表」(別表7)の適用があるときは、次のうち補正率が最も小なる率(下限0.6)を乗じて評点を求める

(ア) 間口狭小補正率

(イ) 奥行長大補正率

(ウ) 間口狭小補正率 × 奥行長大補正率

(エ) 不整形地補正率 × 間口狭小補正率

(オ) 不整形地補正率

(6) 間口狭小補正(別表6)

宅地の価格は、宅地の主要な利用目的が建物の敷地である以上、間口が一定限度以下の画地は宅地本来の効用を果たすことが困難となり、その宅地の利用価値は低くなることから、奥行価格補正割合法によって求めた評点数に、間口狭小補正に応じた補正率を乗じて評点を求める。

(7) 奥行長大補正(別表7)

間口に対して奥行が長い土地については、奥行距離の間口距離に対応して補正率を乗じて評点を求める。なお、奥行距離に応ずる補正は、主に奥行価格補正率によって考慮されているため、奥行長大補正は二次的な補正であることから補正率は比較的小さくなっています。

(8) がけ地補正(別表8)

がけ地等で、通常の用に供することができない部分を有する画地については、その利用価値は低くなることから、がけ地の割合に応じた補正率を乗じて評点を求める。

$$\boxed{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} = \boxed{\text{路線価}} \times \boxed{\text{奥行価格補正率}} \times \boxed{\text{がけ地補正率}}$$

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数}} \times \boxed{\text{当該がけ地地積}}$$

(9) 無道路地補正(別表9)

無道路地とは、当該画地の現況が直接道路に接していない画地をいうものであり、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低くなります。このことから、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道路の路線価に奥行価格補正率(遠い奥行)と通路開設補正率(近い奥行)に無道路地補正率を乗じて評点を求める。なお、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(宅地であれば、通常は道路に接していなければ建物は建築できない等)であることから、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。

(10) 通路開設補正(別表10)

通路開設補正とは、建築基準法等で必要とされる道路に接する長さに基づく通路開設の難易度等を考慮し、路線から当該無道路地に至る通路部分の距離に応じて補正を行うものです。

$$\boxed{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}} = \boxed{\text{路線価}} \times \boxed{\text{奥行価格補正率}} \times \boxed{\text{通路開設補正率}} \times \boxed{\text{無道路地補正率}}$$

$$\boxed{\text{評点数}} = \boxed{1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}} \times \boxed{\text{当該無道路地地積}}$$

(1 1) 水路幅補正 (別表 1 1)

画地が接している街路との間（正面路線）に水路が介在するため、街路との一体的利便性の悪化等から画地としての利用価値が低くなることから、水路幅に応じた補正率を乗じて評点を求める。ただし、水路が暗渠になって道路の幅員となっているものは、水路補正を適用しない。

(1 2) 水害補正 (別表 1 2)

水害の被害にあった宅地については、次の評価替え年度から3年間は、補正率を乗じて評点を求める。なお、本補正の適用に当たっては、当該土地の所有者及び委任を受けた代理人が任意様式に当該土地が水害にあたり災証明等を添付資料として申し出ることによる補正の適用有無を判断することとする。

(1 3) 日照阻害補正 (別表 1 3)

マンション・工場等中高層の建築物により日照阻害を受ける宅地について、日照時間の阻害を受ける影響の程度に応じた補正率を乗じて評点を求める。なお、本補正の適用に当たっては、当該土地の所有者及び委任を受けた代理人が一定の方法で日影時間の測定を行い、任意様式（「固定資産税に係る日照阻害補正申出書」など）で申し出ることにより補正の適用有無を判断することとする。

(1 4) 高压線下補正率 (別表 1 4)

高压線下にある画地は、高压線に影響しない範囲での建造物等の築造もしくは竹木の植栽等について利用が制限されることにより画地としての利用価値が低くなることから、地役権の登記情報に基づいて算出する割合に応じた補正率を乗じて評点を求める。判断する。

$$\boxed{\text{高压線下割合}} = \boxed{\text{高压線下地積}} \div \boxed{\text{当該高压線下地積}}$$

(1 5) 私道補正 (別表 1 5)

特定の私人のための専用通路として利用されている場合、または画地の一部を特定の私人のための専用道路に供している場合に、正面路線に対して補正率を乗じて評点を求める。なお、その私道が住宅の敷地と認められる場合は、敷地として取り扱う。また、私道補正の適用に当たっては、他の補正率と併せて適用できない。私道補正適用に当たって、必要に応じて課税上の分筆を行うことができるものとする。

(1 6) その他の補正

(1) から (1 5) の補正率により評点数を補正した結果、他との評価上均衡がとれない場合は、実状に応じた補正率を求め、その評点数を補正する。

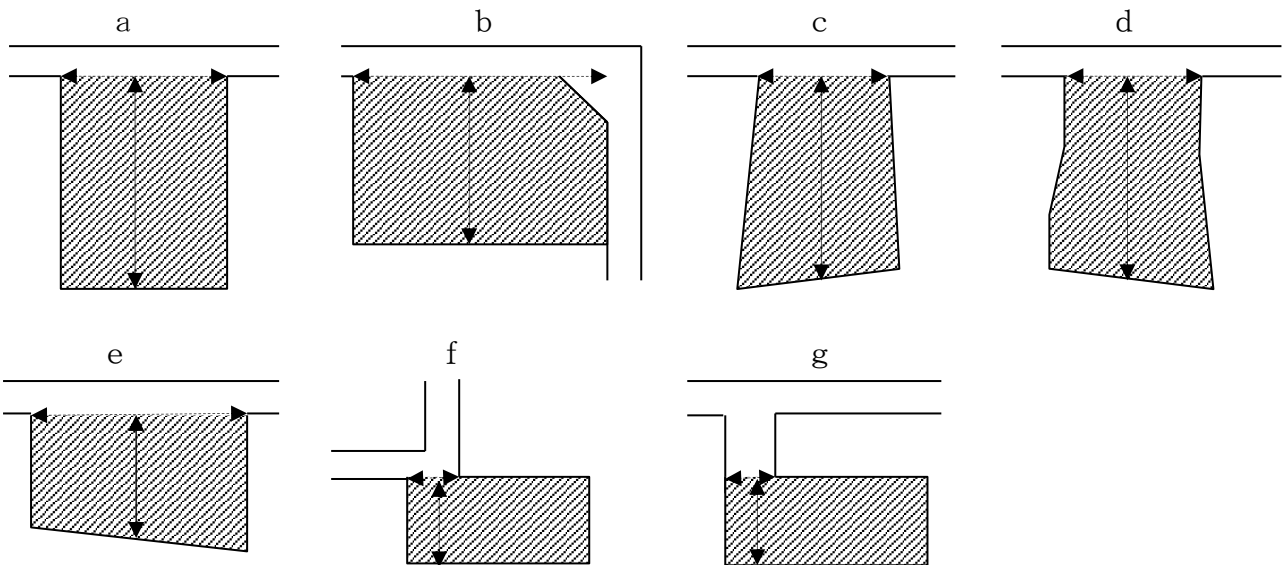
4. 画地の測定

間口、奥行及び不整形地における想定整形地に関して、画地の形状ごとの具体的な方法は以下に示すとおりです。

(測定例の図示は間口 ←·····→ 奥行 ←——→ 想定整形地 [] で示す。)

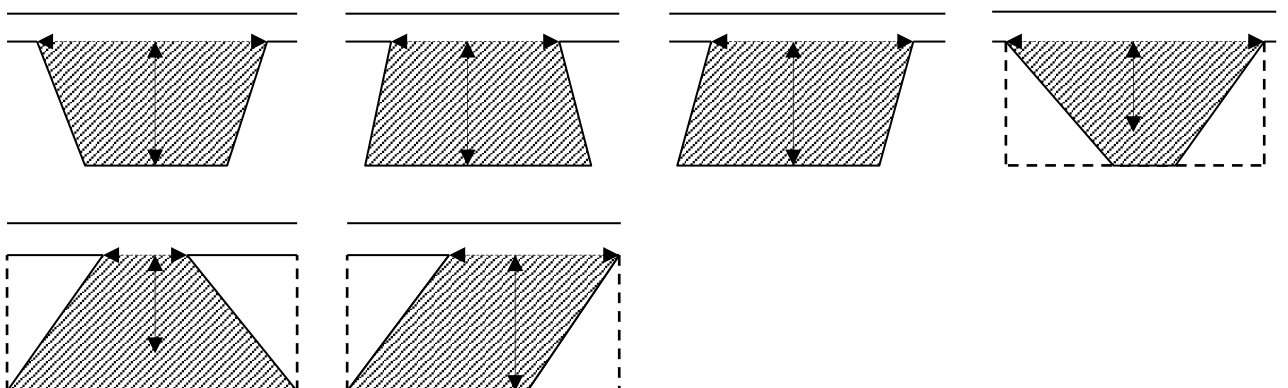
(1) 普通地・準普通地

普通地とは、一辺が路線に接する矩形の画地（a、b）又はこれに準ずる画地（c、d、e）をいい、準普通地とは、一辺の一部が路線に接する矩形の画地（f、g）又はこれに準ずる画地をいうものである。



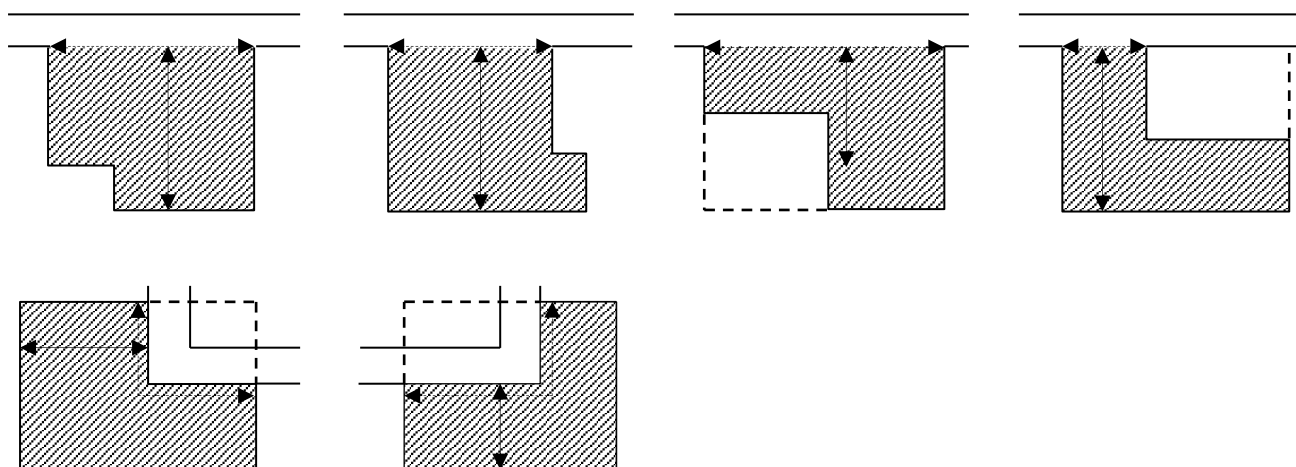
(2) 台形地・平行四辺形地

台形地とは、平行辺の長辺又は短辺が路線と接する台形の画地又はこれに準ずる画地をいい、平行四辺形地とは、一辺が路線に接する平行四辺形の画地又はこれに準ずる画地をいうものである。



(3) 正L字形地・逆L字形地

正L字形地とは、外側二長辺のいずれか一辺が路線に接するL字形の画地又はこれに準ずる画地をいい、逆L字形地とは、路線に対し正L字形の逆の形で接しているL字形の画地またはこれに準ずる画地をいうものである。

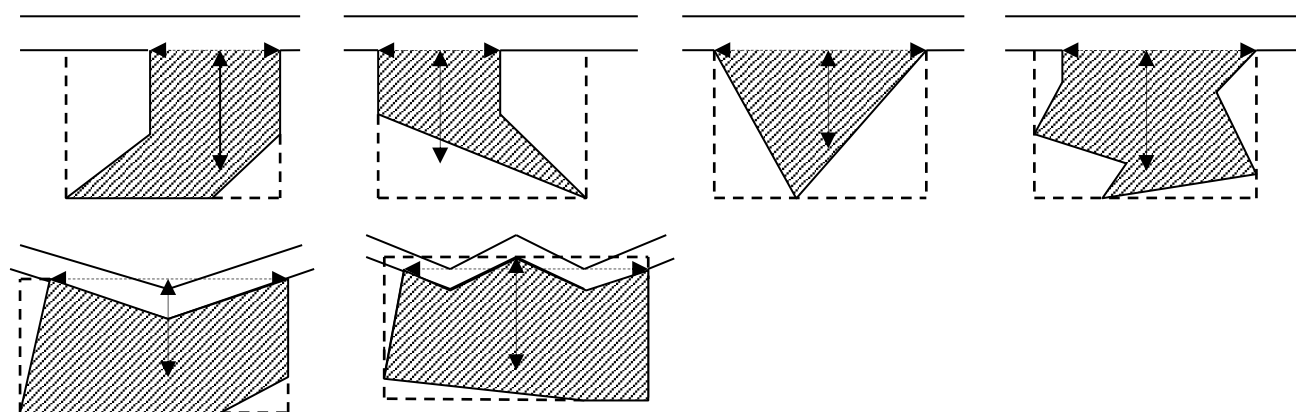


間口が折れ線となる上図下段のような正L字形の場合は、その折れ線を間口とみなし、奥行は主たる面積方向の間口に対して垂直的な奥行距離によるものとし、不整形地に係る想定整形地の作成は画地全体を囲む近似整形地で処理するものとする。

(4) 不整形地

不整形地とは、一辺又は数辺が接する多辺整形の画地及び三角地をいう。下の図のように奥行距離が一樣でない画地については、平均的な奥行距離によることができます。平均的な奥行距離とは、想定整形地の奥行距離を限度として、その各地の地積をその間口距離で除して得た数値となります。

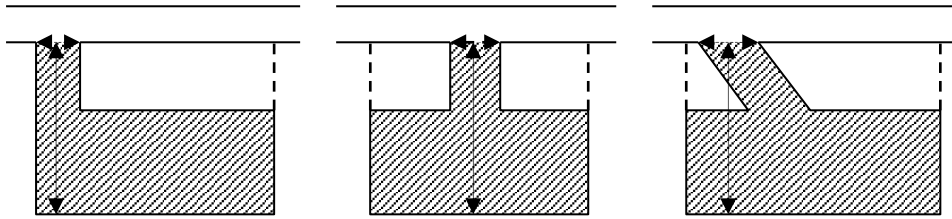
$$\boxed{\text{平均的な奥行距離}} = \boxed{\text{当該画地の地積}} \div \boxed{\text{当該画地の間口距離}}$$



間口が折れ線となる前図下段の場合、正L字型地以外は間口の両端の距離を間口距離とみなすものとするが、角地または準角地とみなされる画地には適用しない。

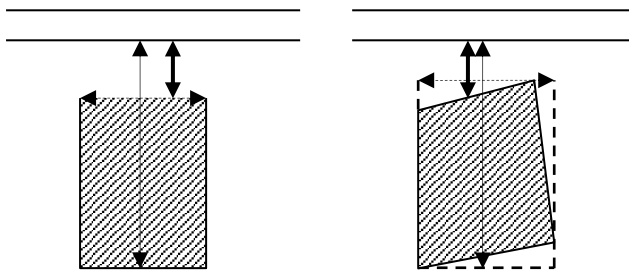
(5) 袋地

袋地とは、路線にじかに接する通路部分と、これに連続する宅地の主体部分とからなる袋状の画地である。



(6) 無道路地

無道路地とは、路線に全く接しない画地である。また、間口は想定整形線の正面路線側の長さとし、奥行はその正面路線から想定整形線の裏側までとする。また、通路開設補正で基準となる「近い奥行」は \longleftrightarrow で表す距離となります。



5. 市街地宅地評価法による評点数の計算

(1) 基本評点数及び加算評点数の計算

ア. 正面路線 1 m²あたりの評点数加算

1 m²あたりの評点数 = 正面路線価 ×

$$\left[\begin{array}{l} (\text{奥行価格補正} \times \text{間口狭小補正率} \times \text{奥行長大補正率}) \\ \times \text{水路補正率} \end{array} \right]$$

() でそれぞれ小数点4位以下切り捨て

イ. 無道路地基本 1 m²当たりの評点数

(無道路地とは画地が道路に接していない場合をいう。)

1 m²当たりの評点数 = 正面路線価格 ×

$$\left[\begin{array}{l} (\text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率}) \times \\ (\text{無道路地補正率} \times \text{通路開設補正率}) \times \end{array} \right]$$

() で小数点4位以下切り捨て

ウ. 側方路線 (I) 1 m²当たりの評点数加算

(角地、準角地の場合に使用する。)

1 m²当たりの評点数 = 側方 I 路線価格 ×

$$\left[\begin{array}{l} \text{側方奥行価格補正率} \times \text{側方間口狭小補正率} \\ \times \text{側方奥行長大補正率} \times \text{側方路線影響加算率} \end{array} \right]$$

() で小数点4位以下切り捨て

エ. 二方路線 1 m²当たりの評点数加算

(正面路線の裏側に路線がある場合に使用する。)

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの評点数} = \text{二方路線価格} \times \left[\begin{array}{l} \text{二方奥行価格補正率} \times \text{二方間口狭小補正率} \\ \times \text{二方奥行長大補正率} \times \text{二方路線影響加算率} \end{array} \right]$$

() で小数点 4 位以下切り捨て

(2) 普通地 1 m²当たり評点数

普通地 1 m²当たり評点数＝

(普通地基本評点数＋側方路線Ⅰ評点数＋側方路線Ⅱ評点数＋二方路線評点数)

×不整形地補正率

×がけ地補正率

×地目補正率(雑種地、市街化区域農地等)

×下落率(下落修正を行った場合)

－造成費(雑種地、市街化区域農地等)

(3) 無道路地 1 m²当たり評点数

無道路地 1 m²当たり評点数＝

無道路地基本評点数

×不整形地補正率

×がけ地補正率等

×地目補正率(雑種地、市街化区域農地等)

×下落率(下落修正を行った場合)

－造成費(雑種地、市街化区域農地等)

(4) 私道 1 m²当たり評点数

私道 1 m²当たり評点数＝正面路線価格×0.16

×下落率(下落修正を行った場合)

第4章 住宅用地

第1節 住宅用地の特例

法第349条の3の2第1項で、「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」について課税標準の特例措置が設けられている。具体的には、住宅用地はその税負担を軽減することを目的として、その面積の広さによって、小規模住宅(200㎡まで・課税標準額1/6)と一般住宅用地(200㎡を超える分・課税標準額1/3)に分けて特例措置が適用されます。住宅用地の認定を受けようとする場合は当該年度の初日の属する年の1月31日までに住宅用地申告書を町長に提出しなければならない。

1. 住宅の要件

「専ら人の居住の用に供する家屋」とは、いわゆる「専用住宅」を意味し、「その一部を人の居住の用に供する家屋」とは、1棟の家屋が人の居住の用と例えば事業の用等に供されているいわゆる「併用住宅」をいうもので、この「併用住宅」のうち人の居住の用に供する部分(別荘の用に供する部分を除く。)の床面積が当該家屋の総床面積に占める割合が4分の1以上であるものが該当することになる(法施行令第52条の11第1項)。居住部分の割合が4分の1未満の併用住宅である場合は、ここでいう住宅には該当しない。

専用住宅の敷地の用に供されている土地は、原則としてそのすべてが住宅用地となりますが、専用住宅の土地の面積が、当該家屋の床面積の10倍を超える場合には、当該家屋の床面積の10倍に相当する面積の土地が住宅用地として認定され、それを超える面積に相当する土地については住宅用地以外の土地として取り扱われることとなります(法施行令第52条第2項第1号)。この10倍を超える部分については住宅用地特例措置の対象外となりますが、このような土地について具体的に、特例適用部分とそうでない部分を特定する必要はなく、当該面積に相当する土地を住宅用地として税額の算定を行うこととなります。

なお、住宅用地の特例措置の対象となるのは、次表に掲げる家屋の区分及び当該家屋に係る居住部分の割合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該土地の面積に乗じて得た面積に相当する土地となります(法施行令第52条の11第2項第2号)。

	家 屋	居住部分の割合	住宅用地の率
	住宅用地 の 範 囲	専用住宅	全部
地上5階以上の耐火建築物 である併用住宅		4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.00
併用住宅(上記以外)		4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0

2. 住宅用地の認定

当該家屋が住宅に該当するか否かの判断は、家屋の構造及び使用の状況によることとなります。その判断は1個の家屋ごとに行うもので、この場合原則として1棟の家屋をもって1個の家屋とされるものであるが、附属的な家屋(物置、納屋、車庫、土蔵等)については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には1個の家屋に含めるものとする。

なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであることから、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならず、現況がこうした状態にないものは家屋には該当しないことに留意する。

「人の居住の用に供する」とは、特定の者が継続して居住の用に供することをいい、賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋（併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、これも住宅に含めることとなる。

ただし、賦課期日における当該家屋の使用もしくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取り壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する。

また、住宅であるかどうかは、通常はその構造によって判断すべきですが、例えば構造上住宅であってもこれを店舗や倉庫として使用している場合等は住宅ではなく、展示用のモデルハウス等も構造上住宅であっても住宅とは認められない。

3. 住宅用地の画地認定

住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいうものであり、原則として宅地を評価する場合の画地と同意義です。明確な境界がない場合は土地の実態によって認定されることとなりますが、住宅の敷地に使用されている土地が一筆とは限らず、数筆の土地にわたって1個の住宅が存する場合等、数筆の土地にわたって一画地として認定することができる。

また、一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、住宅の敷地部分を明確に区分することが困難なときは、当該家屋の建築面積に応じた按分の方法により認定することとなります。

4. 小規模住宅用地の認定

(1) 小規模住宅用地の要件

小規模住宅用地の要件とは、「住宅用地」のうち、次に該当するものです。

ア. その面積が200㎡以下の住宅用地

イ. 200㎡を超える住宅用地のうち、その面積を当該住宅用地上に存する住居の数で除して得た面積が200㎡以下であるもの

(2) 住居の数の認定

住居とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち、人の居住の用に供する部分をいうものであり、1棟の家屋内に1世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分がそれぞれの住居の数となる。

「独立して生活を営むことができる区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部であり、原則として、それぞれ専用の出入口・炊事場（キッチン）・便所を有するものをいうと考えられている。ただし、共同住宅にあつては、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに炊事場又は便所が設けられることなく共用されている場合であっても、通常当該区画された部分において1世帯が独立して生活を営むことが認められる限りにおいては当該区画された部分がそれぞれの住居の数となる。

5. 居住用家屋の建替えにおける住宅用地の認定

当該年度の賦課期日までに既存の住宅（法第349条の3の2第1項に規定する家屋）にかえて住宅を建設している土地で（1）に掲げる要件をすべて満たすものについては、同項に規定する住宅用地と認定する

（1）認定基準

- ア. 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であった。
- イ. 当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- ウ. 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- エ. 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。

（2）上記（1）のエについては、以下の場合にも同一所有者として取り扱うこととする。

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

6. 特定空家等の取扱い

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第2項の勧告を受けた同法第2条第2項の特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては、所有者等により改善措置がなされない場合、法第349条の3の2の規定により固定資産税等の住宅用地の特例の適用を解除する。

附則

1. この要領は、平成21年度評価より施行する。
2. この改定は、令和4年度評価より施行する。