令和６基準年度

四日市市 固定資産（土地）

評価事務取扱要領

財政経営部資産税課

第1章

第1節　総　則 1

1. 基本的事項 1

2. 評価の対象となる土地等 1

3. 評点1点当たりの価格について 1

第2節　通　則 2

1. 地目の認定 2

2. 地積の認定 13

第2章

第1節 農　地 14

1. 田及び畑（一般農地） 14

2. 市街化区域農地 16

3. 勧告遊休農地 18

第2節 宅　地 19

1. 宅地の評価方法 19

2. 市街地宅地評価法 22

3. その他の宅地評価法 54

4. 農業用施設用地 59

5. 生産緑地地区内の宅地 61

第3節 池　沼 62

1. 評価の基本 62

2. 評価方法 62

第4節 山　林 63

1. 一般山林 63

2. 介在山林 64

第5節 牧　場 65

1. 評価の基本 65

2. 評価方法 65

3. 価額の算出 65

第6節 原　野 66

1. 評価の基本 66

2. 宅地比準原野 66

3. 農地又は山林比準原野 67

第7節 雑　種　地 68

1. ゴルフ場用地 68

2. 鉄軌道用地 70

3. 複合利用鉄軌道用地 71

4. 太陽光発電設備用地 72

5. その他の雑種地 73

【別表1】　補正率表

附表1　奥行価格補正率表 74

附表2　側方路線影響加算率表 77

附表3　二方路線影響加算率表 77

附表4　不整形地補正率表（ｺｰﾄﾞ1） 78

附表5　間口狭小補正率表 80

附表6　奥行長大補正率表 81

附表7　がけ地補正率表（ｺｰﾄﾞ4） 82

附表8 地積狭小補正率表（ｺｰﾄﾞ5） 82

附表9 高差補正率表（ｺｰﾄﾞ7） 82

附表10 低差補正率表（ｺｰﾄﾞ7） 82

附表11 横断歩道橋補正率表（ｺｰﾄﾞ9） 83

附表12 都市計画施設予定地補正率表（ｺｰﾄﾞ11） 83

附表13 水路影響補正率表（ｺｰﾄﾞ13） 83

附表14 高圧線（公益）補正率表（ｺｰﾄﾞ14） 83

附表15 鉄塔敷補正率表（ｺｰﾄﾞ16） 84

附表16 雑原補正（雑種地補正）率表（ｺｰﾄﾞ17） 84

附表17 道路（水路）用地補正率表（ｺｰﾄﾞ19） 84

附表18 砂防指定地補正率表（ｺｰﾄﾞ20） 84

附表19 墓地隣接地補正率表（ｺｰﾄﾞ24） 84

附表20 換地一部使用不能地補正率表（ｺｰﾄﾞ32） 85

附表21 地上権（公益）補正率表（ｺｰﾄﾞ33） 85

附表22 大規模画地補正率表（ｺｰﾄﾞ38） 85

附表23 接面道路狭小補正率表（ｺｰﾄﾞ51） 85

附表24 大規模工場補正率表（ｺｰﾄﾞ58） 85

附表25 土砂災害補正率表（ｺｰﾄﾞ70） 86

附表26 調整池補正率表（ｺｰﾄﾞ71） 86

附表27 建築制限（道路）補正率表（ｺｰﾄﾞ72） 86

附表28 接面道路傾斜補正率表（ｺｰﾄﾞ73） 86

附表29 大規模商業施設補正率表（ｺｰﾄﾞ74） 87

附表30 河川区域補正率表（ｺｰﾄﾞ75） 87

附表31 調整農地補正率表（ｺｰﾄﾞ76） 88

附表32 その他補正率表（ｺｰﾄﾞ77） 88

附表33　無道路地補正率表（ｺｰﾄﾞ80） 89

【別表2】　標準的造成費相当額

# 第1章

## 第1節　総　則

### 　基本的事項

固定資産税の課税客体となる土地の評価事務については、地方税法（以下、「法」という。）第388条第1項の規定により、総務大臣の告示した「固定資産評価基準」（以下、「評価基準」という。）に基づき定めた、本要領により行うものとする｡

評価に際しては、主観にとらわれることなく客観的かつ公平に行うこととし、周辺の土地の評価額との均衡に常に留意することとする。

### 　評価の対象となる土地等

#### 固定資産税の課税客体である土地とは、田、畑、宅地、鉱泉池、池沼、山林、牧場、原野、その他の土地をいう。

#### 上記（1）のうち、法第348条の規定により非課税とされる土地については、評価の対象より除外することとする。

#### 定着物の取り扱いについて、固定資産税の課税客体である土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木・菜草等は課税客体に含まれない。

#### 地上権、借地権等が設定されている土地の評価については、これらの権利が設定されていない土地として評価する（評価基準第1章第1節三）。

### 　評点1点当たりの価格について

原則として、評点1点当たりの価額は1円とする。

## 第2節　通　則

###  地目の認定

#### 原則

地目は、土地の現況及び利用目的に重点をおいて認定するものとする｡この場合に、部分的に僅少の差異が存するときでも、土地全体の状況を観察して定めるものとする｡なお、地目の認定に当たっては次の事項に留意するものとする。

　　①　地目は、土地の現況によって認定する（現況主義）。

地目は、各筆の土地について均衡のとれた適正な評価を行う必要があることから、登記簿と現況が異なる場合には、登記簿上の地目に関わらず、現況の地目によって評価を行う。

　　②　土地の利用目的を考慮する。

地目の認定に当たっては、土地の現況のみではなく利用目的を考慮する。この利用目的は、所有者の主観によるものではなく、その土地の状態に基づく客観的な事実に基づき判定を行う。

　　③　当該土地の賦課期日（1 月1 日）現在の現況により地目を認定する。

賦課期日における現況だけではなく、その時点においては実現していないものの、土地の現状から客観的に判定される利用目的に基づき、明らかに将来実現するであろうと認められる土地利用も地目認定の根拠となりうる。

|  |
| --- |
| 現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合、例えば、建物新築の基礎工事に着手している、土地が整地され道路、電気、水道、排水設備などが整備されている、また、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合にはこれを宅地と認定して差し支えない。（評価基準解説27頁） |

④　原則として一筆ごとの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も、土地全体としての利用状況を観察して認定する。ただし、一筆の土地が相当の規模で二以上の全く別個の用途に利用されているときは、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。

|  |
| --- |
| 地目の認定における「僅少」の差異の意義について（固定資産税実務提要2067頁）地目の認定に当たっては、原則として、一筆の土地全体としての利用状況いかんに着眼し、一般の社会通念に照らし、客観的に妥当と認められるとともに、均衡のとれた合理的な評価を行ううえにおいても最も適合すると認められる地目を付することが必要であり、部分的僅少の差異を論じて、いたずらに地目を細分して認定することは適当でないという趣旨から、固定資産評価基準でその旨定められたものである。また、登記の場合も同様の規定が定められている（不動産登記事務取扱手続準則第68条参照）。この場合の「僅少」の範囲については、特に明確な基準はない。したがって、土地の利用状況、規模等により社会通念に照らして判断することになるものである。 |

#### 認定基準

* 1. [農地](#_田及び畑)

耕作の用に供される土地で、肥培管理（耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地（不動産登記事務取扱手続準則第68条第１号・第2号）をいい、田と畑に区分される。

なお、農地法第4条第1項又は第5条第1項により、転用許可を受け、又は転用届出を行った土地は雑種地と認定する。

※農地の定義は農地法と同義であり、課税上、農地と認定される土地については、農業委員会の農地台帳にも登録される。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・ 建物の敷地内にある、いわゆる家庭菜園については原則的には宅地として扱うが、比較的大きな規模で宅地と明確に区分するようなもの（フェンス、ブロック塀、生垣等）がある場合は農地として認定して差し支えない。・太陽光パネルの下で耕作を行っている土地については、従来から農地であって、転用許可が不要な場合（支柱部分についてのみ転用許可が必要な場合も含む。）、若しくは従来は農地以外であったが新たに農地台帳に登録されたものは、農地と認定する。転用許可が必要な場合、または農地台帳に登録されない場合には雑種地する。・農地法第43条第2項に規定される農作物栽培高度化施設の用に供される土地（農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために農地をコンクリート等で覆うもの）は、農地と認定する。・一時的な休耕により、農作物が生育しておらず、肥培管理もされていない場合であっても、容易に耕作を開始することが可能な状態であれば農地と認定する。 |

（ｲ）田、畑の認定基準

ｲ）田

農耕地で用水を利用して耕作する土地（灌がい設備等を有し、淡水を必要とする作物を栽培することを常態とする耕地）をいう。

ﾛ）畑

 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地で、原則として登記地目が田又は畑であるものをいう。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・田・畑輪換の土地については、原則として「田」として認定する。・稲作の前後に麦、豆等を栽培して2作又は3作するものは田と認定する。・稲作地のほかに、れんこん、ひえ、わさび、くわい等の水を必要とする作物を生育している土地は田と認定する。・果樹、桐等の永年性の植物を植栽している場合においては通常「畑」と認定することが適当である。・牧草栽培地は畑とする。 |

（ﾊ）農地の評価上の分類

ｲ）一般農地

農地のうち、市街化区域農地及び勧告遊休農地を除いたものをいう。

生産緑地地区内の農地（特定資産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く）は一般農地となる。

ﾛ）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のうち、生産緑地地区内の農地※ 等を除いたものをいう。

※ 生産緑地地区内の農地とは、都市計画法第8条第1項第14号の生産緑地地区内にある農地（ただし、特定資産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地等を除く）をいう。

ﾊ）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（法附則第17条の3第1項）をいう。

* 1. [宅地](#_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（不動産登記事務取扱手続準則第68条第3号）をいう。

建物の敷地だけでなく、建物の風致又は風水防に要する樹木の育成地、建物に付随する庭園、通路等のように宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地も宅地に含まれる。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・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、「宅地」とする。（例：建物新築の基礎工事に着手している場合、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場合等。）・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。・耕作地の区域内にある農業用施設の用に供されている敷地は、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。・遊園地、運動場、ゴルフ場については、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものにす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](#_宅地介在雑種地)」とする。ただし、道路、溝渠その他により建物敷地として判然と区分し得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。・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。・テニスコート及びプールは、宅地に接続するものは「宅地」とし、その他は「[雑種地](#_その他の雑種地)」とする。・ガスタンク敷地、石油タンク敷地は「宅地」とする。・工場又は営業場に接続する物干場、さらし場は「宅地」とする。・火葬場については、その構内に建物の設備がある場合には、構内全部を「宅地」とし、建物の設備がない場合には「雑種地」とする。・陶器かまどの設けられた土地は、永久的設備と認められる雨覆いがある場合には、「宅地」とし、その設備がない場合には「雑種地」とする。・工場の敷地内の、公害防止のための緑地は、道路、溝渠その他によって判然と分別されており、宅地以外の地目と認定することが特に適当であると認められるものを除いては、当該緑地は一般的に、工場敷地として建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地とみられるので「宅地」とする。・田、畑（耕作地）の区域内にある農業用施設用地は、その建物の敷地が家屋の課税客体となる等、永久的設備と認められるような場合は「宅地」とする。・建物の敷地内にある、いわゆる家庭菜園については、原則的には「宅地」として扱う。 |

※ 農業用施設用地について

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 農業用施設の所在 | 農業用施設の態様 | 地目認定 |
| 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、全体として地目認定 | 宅地 |
| 農業用施設が農家の敷地外にある場合 | 施設が家屋として認定される場合 ※1 |
| 施設の内部で耕作が行われている ※2 | 農地 |
| 施設の内部で耕作が行われていない | 宅地 |
| 施設が家屋として認定されない場合 ※3 |
| 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 |
| 牧場に所在する場合 | 牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定 | 牧場 |

※1 「農業用施設用地」とは
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号に規定する農業用施設の用に供する土地をいう。

※2「施設が家屋として認定される場合」
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

※3「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断土地に労費を加え堆肥管理（耕うん、整地、灌がい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

※4「施設が家屋として認定されない場合」
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。

* 1. [池沼](#_池沼)

灌がい用水でない水の貯留池（不動産登記事務取扱手続準則第68条第8号）をいう。

自然のもの、人工のものの別を問わず、堀、養魚地、養鰻池、蓮池、ダム建設による水没地等も「池沼」として認定する。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・公共の用に供さない溜池は、登記簿上の地目が溜池であっても「池沼」等として評価する。・田を養魚地に造成して利用している土地は、一般的に「池沼」として認定する。但し、灌がい設備を残したままで、一時的に使用している場合は「田」として認定する。・庭園内の池、防火用地は、ここでの「池沼」に該当せず、個々の事例に応じ、これを「宅地」又は「雑種地」として認定する。・発電所の貯水池は「池沼」とする。 |

* 1. 山林

（ｲ）[一般山林](#_純山林)

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地（不動産登記事務取扱手続準則第68条第9号）をいう。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・フィールドアスレチック場のように、樹木などの自然環境が概ねそのままの状況で利用されているような場合は、当該土地が周辺の山林と状況が相似しているところに着目して「山林」と認定するのが適当と考えられる。・竹木の生育していない鉱山または岩石山等は「山林」とする。 |

（ﾛ）[介在山林](#_農地等介在山林)

宅地等のうちに介在する市街化区域内の山林で、評価の均衡上、一般山林として評価することが適当でないと認められる山林をいう。

* 1. 牧場

家畜を放牧する土地（不動産登記事務取扱手続準則第68条第10号）をいう。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地、牧舎その他牧畜のために使用する建物等の敷地を含むものである。 |

* 1. [原野](#_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（不動産登記事務取扱手続準則第68条第11号）をいう。

* 1. 雑種地

①～⑥までに掲げた土地のいずれにも該当しない土地をいう。

なお、農地法第4条第1項、及び第5条第1項により、転用許可を受け、又は転用届出を行った土地については、雑種地として認定する。

|  |
| --- |
| 【具体的認定基準】・ 遊園地、運動場、ゴルフ場については、一部に建物がある場合でも建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として「雑種地」とする。ただし、道路、溝渠、その他により建物敷地として判然と区分し得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。・テニスコート、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。・火葬場の用地は、その構内に建物の設備がある場合には、構内全部を「宅地」とし、建物の設備のない場合には「雑種地」とする。・高圧線下地で他の目的に使用することができない土地は「雑種地」とする。・鉄塔敷地、変電所敷地、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地は「雑種地」とする。・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場合には、「宅地」とし、その設備がない場合には「雑種地」とする。・木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り「雑種地」とする。 |

（ｲ）[ゴルフ場用地](#_ゴルフ場等の用に供する土地)

ゴルフ場のコース及びコースを維持するための雑木林等の土地（但し、クラブハウス等の敷地は除く）をいう。

（ﾛ）[鉄軌道用地](#_鉄軌道用地)

ｲ）鉄軌道用地

線路（工場の敷地内にあるものを除く）、駅舎及びそれらと一体となる保安用施設用地等の運送の用に供されている土地

ﾛ）複合利用鉄軌道用地

複合利用建物（運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分を有する建物）の敷地及び鉄軌道の高架下で店舗、駐車場等の運送の用以外に利用されている敷地の用に供されている土地

（ﾊ）太陽光発電設備用地

太陽光パネル等、発電及び送電を目的とした設備の敷地の用に供されている土地をいう。

【具体的認定基準】

一筆または一画利用上の土地に直接設置型の太陽光パネルを設置した場合、課税地目を雑種地とし、送電設備や交流変換施設、管理棟など構造物敷地（基礎有）は、宅地評価とする。

また、農地上に太陽光パネルを設置する場合は、農業委員会が農地転用を必要としているか否かで課税地目を判断する。

・農業委員会が農地転用を不要とした場合

農地とする。（農地として認定されているため）

・農業委員会が農地転用を必要とした場合

雑種地とする。

課税地目が農地以外の土地上に太陽光パネルを設置し、パネル下で農作物を耕作する場合

・農業委員会が農地として認定し、農地台帳に登録をした場合

農地とする。（農地として認定されているため）

・農業委員会が農地として認定していない場合

雑種地とする。

（ﾆ）その他の雑種地

上記(ｲ)～(ﾊ)以外の雑種地をいう。

* 1. 特殊土地の地目認定

特殊な利用形態の土地にかかる地目の認定は、不動産登記事務取扱手続準則第69条により定め、又は類推するものとする。

###  地積の認定

#### 地積の認定

各筆の地積は、原則として土地登記簿に登記されている土地については、登記地積によるものとし、未登記の土地については、現況の地積によるものとする｡なお、登記地積によることが不適当な場合は、下表の通り地積を認定するものとする｡

なお、現況地積の認定は、申請に基づく実測図による。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 区分 | 原則 |  例外 |
| 状況 | 認定 |
| 登記簿に登記されている土地 | 登記地積 | 登記地積＞現況地積 | 現況地積 |
| 登記地積＜現況地積 | 現況地積（但し、登記地積によることが著しく不適当な場合に限る。） |
| 登記簿に登記されていない土地 | 現況地積 |  |  |

#### 例外的な取扱い

1. 国土調査で処理不能となった土地

筆界未定で、地積の確定ができない土地は、原則として登記地積による｡ただし、登記地積によることが不適当である場合は上記の表によるものとする｡

1. 国土調査完了までの取扱い

国土調査完了までの間は、市内における他の土地との評価の均衡を考え、評価基準第１章第１節二．３．の例によるものとする｡

1. 土地区画整備事業の施行にかかわる土地

仮換地の指定が行われ、使用収益することができることとなった場合には、仮換地指定通知書に記載された地積によるものとする｡
　ただし、当該仮換地地積によることが不適当と認められる場合には、前記の例によるものとする｡

# 第2章

## 第1節 農　地

### 田及び畑（一般農地）

#### 評価の基本

田及び畑（以下、本項において「一般農地」という。）の評価は、標準農地の価額に比準して、その価額を求める方法による。

#### 評価方法

一般農地の評価方法は、状況類似地区を区分し、当該状況類似地区ごとに標準田、標準畑（以下、標準田、標準畑を総称して「標準農地」とする。）を選定し、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。各筆の田、各筆の畑（以下、各筆の田、各筆の畑を総称して「各筆の農地」とする。）の評点数は、標準農地の評点数に比準して付設する。

* 1. 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、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する。

* 1. 標準農地の選定

標準農地は、状況類似地区ごとに日照、灌がい、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、一つの田又は畑を選定する。

* 1. 標準農地の適正な時価の評定

（ｲ）標準農地の正常売買価格の評定

標準農地の適正な時価は、近傍類似の正常売買価格を基準とし、売買農地と標準農地との地形、土性、水利、利用上の便否等の条件の相違を考慮して評定する。

（ﾛ）標準農地の適正な時価の評定

標準農地の適正な時価は、評定した標準農地の正常売買価格に、農地の平均1,000㎡当たり純収益額の限界収益額に対する割合（0.55）を乗じて求める。

#### 価額の算出

1. 比準割合

調整農地補正を適用する。

附表31 調整農地補正率表（ ｺｰﾄﾞ76）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 標準地 | 区分 | 比準地 |
| 694㎡以上 | 297㎡以上694㎡未満 | 99㎡以上297㎡未満 | 99㎡未満 |
| 694㎡以上 | 1 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.80 |
| 297㎡以上694㎡未満 | 2 | 1.03 | 1.00 | 0.93 | 0.82 |
| 99㎡以上297㎡未満 | 3 | 1.11 | 1.08 | 1.00 | 0.89 |
| 99㎡未満 | 4 | 1.25 | 1.21 | 1.13 | 1.00 |

1. 価額の算出

標準農地の評点数に比準割合を乗じ、各筆の地積を乗じて算出した評点数に、評点数1点当たりの価額を乗じて求める。

### 市街化区域農地

#### 評価の基本

市街化区域農地の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近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、市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた価額（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。）を控除して求めた単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。なお、概略を図示すると以下のとおりである。

市街化区域農地の

単位地積当たりの価額

－

＝

造成費相当額

基本価額

市街化宅地評価法に準ずる方法

#### 評価方法

1. 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、市街化区域農地の評価額の基本とされるべき価額である。この基本価額の求め方は、原則として市街地宅地評価法に準ずる方法による。

1. 造成費相当額

造成費相当額の判定は、各市街化区域農地の付近にある宅地の利用状況等を考慮し、土盛又は切土の高さによる。（造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費をいう。）

令和６基準年度における造成費相当額は別表２により算定する。

なお、造成費相当額が基本価格の50%を超える場合には、基本価格の50％に相当する額をもって造成費相当額とする。

1. 評価にあたっての留意事項

市街化区域農地を市街地宅地評価法に準ずる方法により評価する場合は、当該農地が接する街路に付設された路線価を基礎に画地計算法等を適用するが、街路に接しない農地については、無道路地評点算出法を適用する。

#### 価額の算出

1. 単位地積当たりの価額の算出

市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた基本価額から造成費相当額を控除して求める。

1. 価額の算出

前記で求めた各筆の単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。

価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

### 勧告遊休農地

####  勧告遊休農地(法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいう。)の評価については、一般農地の価額を限界収益率で除して求めた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

勧告遊休農地の単位地積当たりの価額

限界収益率（0.55）

÷

一般農地の価額

＝

#### 評価における留意事項

・据置年度において新たに勧告遊休農地となり、又は勧告遊休農地であった土地が勧告遊休農地以外の農地となった土地については、翌年度から評価を変更する。

・勧告遊休農地の評価は、あくまで評価基準上、農地と地目認定されている土地で勧告を受けたものが対象であり、農地以外の地目で認定している土地については、勧告の有無にかかわらず、当該認定した地目の評価方法によって評価する。

## 第2節 宅　地

### 宅地の評価方法

#### 評価方法の選択

宅地の評価方法については、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」によって評価するものとし、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」によって評価する。

#### 適用地域の区分基準

市町村において二つの評価方法の適用地域をどのように定めるかについては、市町村内の宅地の価格事情からみて判断することになる。具体的には、評点数の格差について「画地計算法」によることが適当な地域であるか、又は「宅地の比準表」に定める程度のことを考慮すれば足りる地域であるかどうかによって定めることが適切である。

市街地宅地評価法を適用する場合と、その他の宅地評価法を適用する場合とでは評価のプロセスは異なるものの、各段階で必要な事項が適切に考慮されている限り、いずれの評価方法によっても各筆の評価額には差異は認められず、評価精度に優劣はないこととなる。

|  |
| --- |
| もとより、これらの評価方法の相違による評点数の開差はあるはずもないものであり、相互の評点数に具体的に表れた開差があったとしても、これは評価方法による差異ではなく、適正な時価そのものに差異があるということを認識すべきものである。（評価基準解説　172頁） |

市街地宅地評価法では、各筆の価格事情の相違を①状況類似地域区分（標準宅地の価格）、②路線価、③画地計算法の3段階で考慮するが、その他の宅地評価法では①状況類似地区区分（標準宅地の価格）、②宅地の比準表の2段階のみで考慮することとなる。

そのため、特に画地の奥行、間口、形状等の相違が価格に及ぼす影響が相対的に大きく、比較的厳密な計算を行う必要が認められる地域にあっては、市街地宅地評価法を適用することとなる。なお、同一の自治体で両方式を併用することも認められている。

#### 各評価法の適用地域

本市においては、市内の市街地的形態の形成状況に鑑み、以下の方法により宅地の評点数を付設する。

① 市街化区域内の土地

市街化区域内の土地（大工場地区内の土地及び大規模商業地以外）については、市街地宅地評価法により評点数を付設する。

② 大工場地区及び大規模商業地

大工場地区及び大規模商業地については、周辺における類似用途の土地の連たんの程度、地域内の土地の個別性の程度等を踏まえ、地域ごとに市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法のいずれかを選択して適用する。

③市街化調整区域内の土地

市街化調整区域内の土地（大工場地区及び大規模商業地以外）については、その他の宅地評価法により評点数を付設する。

#### 各方式の手順

 市街地宅地評価法　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 その他の宅地評価法

用途地区の区分

1 基準年度の前年の1月1日現在の

　土地利用の状況

2 都市計画法第8条に基づく用途地域

用途地区の区分

1 街路条件、接近条件、環境条件の状況

2 都市計画法第8条の地域、地区の状況

3 市街化区域と調整区域の線引きの状況

状況類似地域の区分

状況類似地区の区分

主要な街路の選定

標準宅地の選定

標準宅地の選定

不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた価格の7割程度を目途とする。

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

状況類似地区の

地区単価の付設

主要な街路の

路線価の付設

その他の街路の

路線価の付設

街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件の状況等に係る路線価格差

・宅地の比準表の適用

1 奥行による比準割合

2 形状による比準割合

3 その他の比準割合

4　その他各種補正

・画地計算法の適用

1 奥行価格補正

2 側方路線影響加算

3 不整形地補正

4 がけ地補正

5 その他各種補正

各筆の㎡当たり

単価の算出

各筆の㎡当たり

単価の算出

各筆の評価額の算出

各筆の評価額の算出

法附則第17条の2による評価額の修正

法附則第17条の2による評価額の修正

### 市街地宅地評価法

#### 用途地区の区分

1. 意義及び目的

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分し、路線価の付設及び画地計算法の適用の基礎をなすものである｡

1. 用途地区の区分の基準

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

1. 固定資産評価上の用途地区の分類

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 用途地区 | 地 区 の 説 明 |
| 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概ね容積率700％以上の地域）にあって、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概ね容積率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 |
| 繁華街地区 | 都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区 |
| 普通商業地区 | 都市計画法の商業地域（概ね容積率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、事務所が連たんする商業地区で、高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 用途地区 | 地 区 の 説 明 |
| 住宅地区 | 併用住宅地区 | 商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第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 |
| 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にあって、主として居住用家屋が連続している地区 |
| 工業地区 | 家内工業地区 | 主として家内工業者の居住する地区をいい、概ね都市計画法で規定する準工業地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300㎡程度までの工場が集中している地区 |
| 中小工場地区 | 主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡程度の工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区 |
| 大工場地区 | 主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中(3画地以上)している地区、あるいは単独で3㏊以上の敷地規模のある画地で形成される地区。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。 |
| （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 |

※用途地区名のうち、高級住宅地区、観光地区については、評価基準第3節において明示されているが、同基準の附表において補正率等の適用区分は明示されていない。

1. 四日市市における用途地区の区分

市内の土地利用状況を総合的に勘案し、用途地区を下表のとおり区分した｡

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 大分類 | 小分類 | 概　　要 |
| 商業地区 | 繁華街地区 | 一番街商店街アーケード及びその周辺において、商業施設が集積する地区等 |
| 高度商業地区Ⅱ | 近鉄四日市駅周辺等で中・高層の店舗ビル等が集積し、高度利用がなされている地区 |
| 普通商業地区 | 中低層の店舗・事務所ビルが連たんする地区、或いは、郊外の幹線沿い等において、商業施設が連たんする地区 |
| 住宅地区 | 併用住宅地区 | 住宅を主として、低層店舗又は事務所併用住宅が連たんする地区、或いは、郊外の幹線沿い等において、低層店舗又は事務所併用住宅が連たんする地区 |
| 普通住宅地区 | 主として居住用家屋が連たんする地区 |
| 工業地区 | 中小工場地区 | 敷地規模が9,000㎡までの工場、倉庫、流通センター等が集積している地区 |
| 大工場地区 | 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積(3画地以上)している地区、或いは、単独で3ha以上の敷地規模のある画地で形成される地区 |

1. 用途地区区分の留意事項

・用途地区は、宅地の有効利用に係る等価性を表す最大の単位であり、用途的な観点で地域的な結びつきが強い範囲を一つの地域とみて、その地域を単位に用途地区を判定する。

・用途地区は、路線や画地の単位で検討するのではなく、一定の広さを持った地域的範囲を前提に主たる用途を判定するものとする。例えば、幹線道路の沿道地域で店舗が連たんしているが、ある一街路沿いだけは店舗がみられず住宅しかない場合であっても、その街路だけを抜き出して普通住宅地区に区分するのではなく、地域的まとまりをもった幹線沿道地域を全体として普通商業地区又は併用住宅地区に区分する。

・用途地区は、現実の土地利用状況の相違により実態に即して区分する必要があり、用途の適正な配分を目的とする都市計画上の用途地域とは必ずしも一致するものではないが、用途地域の相違により現実の土地利用の状況に相違が生まれている場合も多い。そのため、用途地区の区分に当たっては、都市計画の用途地域を参考にするものとする。

#### 状況類似地域の区分

1. 意義及び目的

状況類似地域の区分に当たっては、用途地区を、さらに街路の状況、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することとする。それは最終的に価格形成要因を共通にする地域を抽出することとなることから、地域区分の精度が評価に大きな影響を与えることとなる。

なお、これら三つの条件を厳密に適用して区分すると、状況類似地域は相当に細分化されることが予想され、評価に要する事務量の面からみても必ずしも現実的ではないと考えられる。評価基準においては、「その状況が相当に相違する地域」ごとに標準宅地を選定することと規定され、その認定に当たっては、同一の用途地区について評価事務量と評価の適正の確保との関係を考慮して、市町村長が任意に判断すべきものと解されている。

1. 区分の基準

（ｲ）状況類似地域の区分の基準

ｲ）街路の状況による区分

「街路の状況」による区分とは、価格形成要因のうち、道路に着目して、道路が価格に及ぼす影響の程度に応じて行うものであり、街路条件及び道路交通人口の質と量によって決定されるものである｡

街路条件としては、系統・連続性・幅員・構造・勾配・曲折度・街路修景等があげられる。

ﾛ）公共施設等の接近状況による区分

「公共施設等の接近状況」による区分とは、交通施設・公共空地・教育文化施設・社会福祉施設・娯楽歓楽施設・環境阻害施設等が近接することによる影響の程度に応じて、区分を行うものである｡

都市施設の影響力は、施設の種類・規模と都市形態・宅地の用途（利用目的）によって異なるものであり、「街路の状況」の影響もあわせて考慮しなければならない｡

また、実務上は、「1街区」又は「1街路」を単位としてその状況を判定するが、状況が類似していれば、2つ以上の街区又は街路を合わせて、またこれらの状況が相違すると認められる場合においては、1つの街区又は街路について異なる状況に応じて区分するものとする｡

ﾊ）家屋の疎密度

「家屋の疎密度」とは、建築敷地面積に対する建物（延）床面積の割合のことであり、土地の平面利用（建ぺい率）と立体利用（容積率）の両方を意味する。
「家屋の疎密度」の価格に対する影響は、土地の用途によって異なり、商業地においては相関が認められる場合が多いが、一方、高級住宅地については「敷地規模」の、また、大工場地においては「工場の種類・性格や保安」の見地から、価格形成されること等に留意する｡

ﾆ）その他の宅地の利用上の便による区分

「その他の宅地の利用上の便による区分」とは、宅地の個別的要因（間口・奥行・形状・地盤の高低差・街区内の関係位置）を除く、普遍的な要素による区分であり、「下水道・ガス等の整備・普及の状況」、「自然環境」、「防火保安度」等の要因による区分が挙げられる。

下水道・都市ガス等のインフラの整備状況は、宅地としての熟成度を推し量る上で重要であり、選好性にも影響を与えることから、面的にこれらの設備が整備されているか否かが地域区分の指標となるものである。

また、自然環境による区分については、日照や気候のほか、災害発生の危険性等によるものであるが、これらの要因は市町村内においては同一である場合も多く、おおまかな区分基準として作用するものである。

従って、同要因により地域を細分化する必要性は乏しいものと考えられるが、地域を区分するに当たっての手がかりとなるものであることに留意する。

このほか、防火保安度による区分については、前記街路条件による区分、家屋の疎密度による区分とも関連する項目ではあるが、主に建物の構造（木造・鉄筋コンクリート造の別）や公共空地の有無のほか、地域内に配置された街路の状況等より地域としての防火対応の優劣によって地域の範囲を区分しようとするものである。

ﾎ）公法上の規制による区分

都市計画法に基づく区域区分（市街化区域・市街化調整区域等）用途地域、地区計画の指定等による公法上の規制の相違による区分である。

#### 主要な街路及び標準宅地の選定

1. 意義

主要な街路とは、状況類似地域内の各街路に路線価を付設する際の基準となる街路をいい、標準宅地選定の基礎となる街路をいう。

1. 主要な街路の選定基準

主要な街路は、原則として状況類似地域ごとに１ヶ所選定するものとし、次の点を考慮して選定するものとする｡

（ｲ） 当該状況類似地域において、街路の状況等及び価格事情が標準的であり、宅地評価の指標となる街路。

（ﾛ） 原則として、地価公示の標準地及び都道府県地価調査の基準地の所在する街路

1. 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から、次のような宅地を目標として選定するものとする。

（ｲ） 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の補正率等の適用がない宅地

ｲ）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（中間画地）

ﾛ）形状が矩形である宅地

ﾊ）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

ﾆ）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

ﾎ）間口と奥行との釣合いがとれている宅地

ﾍ）その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

（ﾛ）適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地

ｲ）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

ﾛ）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

#### 路線価の付設

1. 路線価の定義
　路線価とは、街路に沿接する標準的な画地（標準画地）の単位地積当たりの価格をいう。
2. 路線価の付設対象
　路線価は、次に掲げる建築基準法上の道路及びその他評価の均衡上必要な道路で、原則、道路としての外形を保っているものに付設する。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名　称 | 内　容 | 幅　員 | 道路法上の種別 | 路線価の付設※ |
| １項1号 |  | 道路法第3条による道路 | ４m以上 | 一般国道都道府県道市町村道 | ○ |
| １項２号 |  | 都市計画法（開発道路）、土地区画整理法(区画街路)等による道路 | ４m以上 |  | ○ |
| １項３号 |  | 昭和25年、又は都市計画決定以前から道路形態をなしていた道路（主に私道） | ４m以上 |  | ○ |
| １項４号 |  | 都市計画法、土地区画整理法等による事業決定がなされ、特定行政庁が指定した道路 | ４m以上 |  | △ |
| １項５号 | 位置指定道路 | 建築敷地の接道のため、特定行政庁が指定した道路（ミニ開発の道路など） | ４m以上 |  | ○ |
| 2項 | 2項道路 | 昭和25年、又は都市計画決定以前から道路形態をなしていた道路で特定行政庁が指定したもの | 原則1.8m以上４m未満 |  | ○ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名 称 | 内 容 | 路線価の付設※ |
| 路地 | 2項道路以外の道路 | 不特定多数の人が、共同利用する私道であるが、評価の均衡上必要な場合に付設する。 | △ |
| 通路 | 袋地の通路部分 | 現に出入りに利用されている私道であるが、無道路地との関連により、評価の均衡上必要な場合に付設する。 | △ |
| 農道、林道、港湾道路 | 評価の均衡上必要な場合に付設する。 | △ |
| 里道 | 評価の均衡上必要な場合に付設する。 | △ |
| 広場、暗渠、緑道、階段、歩行者専用道路、河川管理道路 | 評価の均衡上必要な場合に付設することができる。 | △ |
| 水路（開渠） | 付設しない。 | × |

※ 〇：路線価を付設する △：評価の均衡上必要な場合に路線価を付設する ×：路線価を付設しない。

【1項4号道路について】

上記1項4号道路は、土地区画整理事業等において仮換地が指定された場合に当該仮換地等が沿接する道路に指定される建築基準法上の道路の種別であり、当該道路について付設する路線は、みなす路線といわれる。

現況による評価が原則となっている固定資産税評価においては、仮換地が使用収益開始した場合、これに対応する従前の土地に対して課する課税標準額の算定に当たり、仮換地に対してみなす路線を付設し、評価することがあるが、みなす課税は容認規定となっていることから、賦課期日と使用収益開始のタイミング等を考慮して路線価の付設の有無を検討する必要がある。

1. 路線区分
　路線価を付設する場合には、同一の路線価によって評価する宅地の範囲を定める必要がある。路線区分とは、市街地評価法の適用地域内の街路に路線の図形（矢線）をひくことにより、同一の路線価によって評価する範囲を明示する作業をいう。

路線価は、市街地宅地評価法の適用区域内に存する「街路」に付設する。この場合の街路とは、交差点から交差点までの範囲を指す。そのため、原則として交差点から交差点までの範囲で1つの路線価が付設される。

ただし、価格形成要因の類似性を考慮し、複数街路にまとめて１つの路線価を付設することも可能である。例えば幹線道路沿いの商業地域で、複数街路にわたって価格形成要因の状況に大差がない場合には、まとめて一路線を付設することも可能である。なお、複数の街路に一路線を付設する場合には、土地価格に影響を与える価格形成要因が地域ごとに異なることに留意し、地域の特性に応じてその相違の程度を検討し、適切な範囲を判定するものとする。

また、例えば、幅員が大きく異なる場合や土地利用規制（都市計画上の用途地域、建蔽率、容積率の指定等）の程度が異なる場合のように、同一の街路であっても価格形成要因が相当に異なる場合には、同一街路に複数の路線価を付設することができる（二重路線価を含む）。

＜同一の街路に複数の路線価を付設する場合＞

○同一の街路であっても、価格形成要因が大きく異なる場合

○同一の街路の両側で、地域の状況や価格形成要因が大きく異なる場合

商業地域

第１種低層住居専用地域

1. 主要な街路の路線価の付設
　主要な街路の路線価は、不動産鑑定士による鑑定評価により標準宅地の標準価格を求め、当該価格の7割の額を目途に付設する｡
2. その他の街路の路線価の付設
　その他の街路の路線価は、主要な街路の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街路状況・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総合的に考慮して付設するものとする｡

#### 画地計算法

1. 意義及び目的

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において計量しようとするものである。

1. 画地の認定

画地とは土地の評価単位であり、現況同一の用途に供されている一体の土地をいう。土地は、地積、間口、奥行、形状等画地構成の相違により、土地の利用価値、建物の積載能力等が異なり、各種補正の影響度及びその経済価値に大きな差異が生じることから、画地認定は、評価を行うに当たり、その根幹をなすものである。

画地認定は、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。

ただし、一筆の宅地のうちの一部、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、筆界の如何にかかわらずこれと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ことができる。

また、一体をなしているか否かの判断は、土地の「連続性」、「利用及び用途の同一性」、「評価上の必要性」の3点に着目する必要がある。

1. 画地認定例

（ｲ）一画地として認定する場合

連続する二筆以上の土地が、一体として利用されている場合。この場合、土地の所有関係にかかわらず一画地と認定する。

建　物

2番

1番

3番

■ 隣接する2筆以上の宅地にまたがり、１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

店　舗

店舗用駐車場

2番

1番

■ 隣接する2筆以上の宅地について、一体として利用されている場合

■ 隣接する2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。）

建　物

2番

1番

3番

■ 隣接する2筆以上の宅地について、それらの筆ごとに１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）

居　宅

倉　庫

納屋

2番

1番

3番

（ﾛ）一画地として認定しない場合

ｲ）1筆のうちに、複数の用途が混在している場合

■ 共同住宅の敷地部分と駐車場部分。共同住宅の付属駐車場であれば、同一の利用目的に供されていると認められる。共同住宅部分と駐車場部分の連続性（フェンス等により分断されているか、高低差が生じていないか）及び評価上の必要性（それぞれ単独で評価することでは適切に価格を求められない事情があるか）を考慮して認定するものとする。

共同住宅

駐車場

ﾛ）水路等が介在している場合

■ 店舗の駐車場と店舗の敷地との間に水路が介在している場合。

この場合、「連続性」を欠いていることから原則として別画地として認定するが、水路の位置、幅、暗渠であるか否か、建物の位置、駐車場と店舗との関連性等を総合的に考慮し、画地を認定するものとする。

このほか、道路等により物理的に分断されている場合には、原則として別画地として認定する。

店舗駐車場

水　路

店　舗

1. 正面路線の認定

（ｲ）街路に接している画地の場合

原則として、接する路線のうち、路線価が高い路線を正面路線とする｡路線価が同じである場合は間口の大きい方の路線を正面路線とする。なお、以下の場合においては、例外的に路線価が低位である路線を正面路線とすることができる。

〇 街路との高低差・崖・水路等により容易にその街路を利用できない場合

〇 正面路線の接面間口が2ｍ未満の場合

〇 その他、当該道路を正面路線とすることにより、隣接地等と評価の均衡を欠くと認められる場合等

なお、以下の場合は原則として路線価が高い路線を正面路線として認定しない。

〇 路線価が高い路線と沿接する画地との間に水路が介在しており、路線価が高い路線を実際に利用していない場合。

（ﾛ）街路に接していない画地（無道路地）の場合

実地調査により確認の上、実際に利用している路線を採用することとする。ただし、実際に利用している路線が不明な場合については、正面路線の認定における原則を踏まえ、周辺の土地の評価との均衡に留意の上、認定することとする。

#### 画地計算法の適用

1. 画地の種類（用語）

|  |  |
| --- | --- |
| 種類（用語） | 内　容 |
| 普通地 | 一辺が路線に接する矩形の画地、又は、これに準ずる画地 |
| 角　地 | 2つの異なる系統の路線の交叉する角に位置し、当該2路線のいずれにも接している画地 |
| 準角地 | １つの系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字型に接している画地 |
| 二方路線地 | 正面と裏面の2つの路線に面する画地 |
| 三方路線地 | 異なる3つの系統の路線が形成する2つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地 |
| 四方路線地 | 異なる4つの系統の路線が形成する3つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地 |
| 不整形地 | 土地の形状により、建物の配置に阻害がみられる画地 |
| 袋　地 | 路線に接する通路部分と、これに接続する有効宅地部分から構成される画地 |
| 無道路地 | 路線に接しない画地 |

1. 角地・準角地の認定

角地、準角地においては、正面路線と側方路線の交差角度が、120度以下のものをいう。

120°以下

【 準角地 】

【 角 地 】

120°以下

×

※正L字形地は、準角地としては認定しない。

1. 二方路線地の認定
2. 三方路線地の認定

〇

×

※異なる3以上の系統の道路に接する画地を三方路線地として認定する。

1. 四方路線地の認定

〇

×

※異なる4以上の系統の道路に接する画地を四方路線地として認定する。

1. 画地の測定

（ｲ）画地の計算単位について

計測は、原則として地番図に基づき行う。また、計測単位は0.01ｍ単位とする｡

（ﾛ）間口距離

画地の路線に接する部分を間口という。

間口距離は、原則として間口の長さをいう。ただし、間口が複数ある場合においては、路線に接する部分の合計とする。また、間口が折れ線の場合（角地、準角地、正L字型地を除く）には、間口の両端を結んだ距離を間口距離とする。

（ﾊ）奥行距離

以下の値を比較して、いずれか小さい数値を奥行距離とする。

〇 最長奥行距離

〇 平均的な奥行距離（地積÷間口距離）※想定整形地の奥行を限度とする。

600㎡

35ｍ

25ｍ

＜算定例＞ 600㎡÷35ｍ＝17.14ｍ＜25ｍ　∴17.14ｍ

1. 想定整形地の取り方

想定整形地は、原則として、評価対象地を囲む面積が最小となる矩形又は正方形として作図する。

ただし、周辺土地との評価の均衡上、必要と認められる場合には、画地の正面路線から垂直的に矩形又は正方形を作図したものとすることができる。この場合、屈折路に接する不整形地の想定整形地については、原則として屈折する路線のいずれかから垂直な線を立ち上げて、当該不整形地をすべて囲むような長方形または正方形と、路線に接する画地の両端を結ぶ直線によって当該不整形地をすべて囲むような長方形または正方形とを比較して最も地積が小さくなるものを想定整形地とする。

（ｲ）想定整形地の設定方法（原則）

（ﾛ）正面路線から垂直的な想定整形地

路線価の異なる複数の路線に接している場合は、正面路線から想定整形地を作図する。

1. 固定資産評価基準附表等に基づく補正

（ｲ）奥行価格補正割合法（附表1 奥行価格補正率表）

ｲ）一辺が完全に路線に接している画地は、奥行価格補正割合法により、正面路線の路線価に当該画地に応ずる奥行価格補正率を乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。
（普通商業地区の場合の計算例）

100,000円/㎡

20m

35m

1㎡当たり評点数 =

100,000 × 0.97 = 97,000

路線価

奥行価格補正率

評点数 =

97,000 × 700㎡ = 67,900,000

ﾛ）一辺の一部が路線に接する画地は、通常路線に接している一辺に垂直な奥行を測定し、その奥行に応ずる奥行価格補正率を路線価に乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。
　ただし、路線に接する間口が狭小な場合には、別途定めた（附表5間口狭小補正率表）を適用する。

（普通商業地区の場合の計算例）

100,000円/㎡

20m

35m

1㎡当たり評点数 =

100,000 × 1.00 = 100,000

路線価

奥行価格補正率

評点数 =

100,000 × 700㎡ = 70,000,000

（ﾛ）側方路線影響加算法（附表2 側方路線影響加算率表）

正面のほか、側方に路線がある画地は側方路線影響加算法により、正面路線から奥行価格補正率を適用して算出した単位地積当たりの評点数に、側方路線を正面路線とみなして奥行価格補正率を適用した単位地積当たりの評点数に側方路線影響加算率を乗じて算出した評点数を加算して単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

ｲ）側方路線の認定

 側方路線とは、角地及び準角地等において、側方の間口が接する路線をいうものである。ただし、下記の条件に該当し、宅地の利用上効用が認められない場合は側方路線を認定しないものとする。なお、周辺の土地の評価額との均衡を失すると認める場合はこの限りではない。

〇 街路との高低差・崖・水路等により容易にその街路を利用できない場合

・側方路線より1.0ｍ以上高く接道している場合

・側方路線より0.5ｍ以上低く接道している場合

・側方路線との間に幅1.0ｍ以上の水路が介在している場合

・がけ地補正が適用される部分に側方路線がある場合

〇 正面路線の認定との関連による場合

・側方路線の幅員が2ｍ未満の場合（路線価が高位の路線に接する間口が2ｍ未満であり、正面路線として認定しなかった場合に限る。）

また、側方路線影響加算法の適用に当たっては、側方路線から見て、間口が狭小であっても、（附表5間口狭小補正率表）は適用しないこととし、加算率は、正面路線の属する用途地区の加算率によることとする。

ﾛ）計算例

（普通住宅地区の場合の計算例）

100,000円/㎡

20m

0

35m

基本1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 0.93 = 93,000

路線価

奥行価格補正率

加算1㎡当たり　　評点数

=　90,000 × 1.00 × 0.03 = 2,700

000

側方　路線価

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　93,000 + 2,700 = 95,700

評点数

=　95,700 × 700㎡ =66,990,000

90,000円/㎡

35m

20m

0

基本1㎡当たり　　評点数

=　50,000 × 1.00 = 50,000

路線価

奥行価格補正率

加算1㎡当たり　　評点数

=　45,000 × 0.93 × 0.02 = 837

000

側方　路線価

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　50,000 + 837 = 50,837

評点数

=　50,837 × 700㎡ =35,585,900

50,000円/㎡

45,000円/㎡

（ﾊ）二方路線影響加算法　（附表3　二方路線影響加算率表）

正面のほか、裏面に路線が接している画地は、二方路線影響加算法により正面路線から奥行価格補正率を乗じて算出した単位地積当たり評点数に、同様にして裏面路線から算出した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率を乗じて算出した評点数を加算して単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

なお、加算率は二方路線の属する用途地区の加算率によることとする。

ｲ）二方路線の認定

二方路線とは、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。ただし、下記の条件に該当し、宅地の利用上効用が認められない場合は二方路線を認定しないものとする。なお、周辺の土地の評価額との均衡を失すると認める場合はこの限りではない。

〇 街路との高低差・崖・水路等により容易にその街路を利用できない場合

・二方路線より1.0ｍ以上高く接道している場合

・二方路線より0.5ｍ以上低く接道している場合

・二方路線との間に幅1.0ｍ以上の水路が介在している場合

・がけ地補正が適用される部分に二方路線がある場合

〇 正面路線の認定との関連による場合

・二方路線の幅員が2ｍ未満の場合（路線価が高位の路線に接する間口が2ｍ未満であり、正面路線として認定しなかった場合に限る）

ﾛ）計算例

（普通商業地区の場合の計算例）

100,000円/㎡

20m

0

35m

基本1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 0.97 = 97,000

路線価

奥行価格補正率

加算1㎡当たり　　評点数

=　80,000 × 0.97 × 0.05 = 3,880

000

二方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　97,000 + 3,880 = 100,880

評点数

=　100,880 × 700㎡ =70,616,000

80,000円/㎡

（ﾆ）三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方が路線に接する画地は、正面と側方に路線がある画地及び正面と裏面に路線がある画地の計算方法にならい、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を用いて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

（普通商業地区の場合の計算例）

20m

0

35m

基本1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 0.97 = 97,000

路線価

奥行価格補正率

側方路線　　　加算1㎡当たり　　評点数

=　90,000 × 1.00 × 0.08 = 7,200

000

側方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

二方路線　　　加算1㎡当たり　　評点数

=　80,000 × 0.97 × 0.05 = 3,880

000

二方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　97,000 + 7,200 + 3,880 = 108,080

評点数

=　108,080 × 700㎡ =75,656,000

90,000円/㎡

100,000円/㎡

80,000円/㎡

20m

0

35m

基本1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 0.97 = 97,000

路線価

奥行価格補正率

側方路線　　　加算1㎡当たり　　評点数

=　90,000 × 1.00 × 0.08 = 7,200

000

側方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

二方路線　　　加算1㎡当たり　　評点数

=　80,000 × 0.97 × 0.05 = 3,880

000

二方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　97,000 + 7,200 + 7,200+ 3,880 = 115,280

評点数

=　115,280 × 700㎡ =80,696,000

側方路線　　　加算1㎡当たり　　評点数

=　90,000 × 1.00 × 0.08 = 7,200

000

側方　　路線価

奥行価格補正率

加算率

90,000円/㎡

100,000円/㎡

90,000円/㎡

80,000円/㎡

（ﾎ）不整形地評点算出法、間口が狭小な宅地等評点算出法等

ｲ）不整形地評点算出法　（附表4　不整形地補正率表・ｺｰﾄﾞ1）

不整形地の地積をその間口距離で除して得た平均的な奥行距離を基礎として奥行価格補正割合法によって計算した単位地積当たりの評点数に、不整形の度合いに応ずる表（附表4不整形地補正率表）の不整形地補正率を乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。
　ただし、不整形補正の適用に加え、間口狭小補正及び奥行長大補正の適用がある場合においては、①間口狭小補正率、②奥行長大補正率、③間口狭小補正率×奥行長大補正率、④不整形地補正率、⑤間口狭小補正率×不整形地補正率を比較し、補正率の小なる率（下限0.60）を採用する。また、画地規模が大きい場合は、近傍の宅地の評価額との均衡を考慮し、補正率を修正して適用できるものとする。

（普通商業地区の場合の計算例）

100,000円/㎡

20m

0

35m

1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 1.00 × 0.80 = 80,000

路線価

奥行価格補正率

不整形地補正率

評点数

=　80,000 × 350㎡ = 28,000,000

平均的な奥行距離= 350㎡ ÷ 20m = 17.5m　< 35m

間口距離

蔭地割合=( 700㎡－350㎡ ) ÷ 700㎡ × 100 = 50%

想定整形地の地積

∴　17.5m

20m

0

35m

基本1㎡当たり評点数

=　100,000 × 1.00 = 100,000

正面路線

奥行価格補正率

評点数

=　85,702 × 350㎡ = 29, 995,700

平均的な奥行距離

間口距離

蔭地割合=( 700㎡－350㎡ ) ÷ 700㎡ × 100 = 50%

想定整形地の地積

加算1㎡当たり　　評点数

=　90,000 × 0.99 × 0.08 = 7,128

000

側方路線

奥行価格補正率

加算率

1㎡当たり　　評点数

=　(100,000 + 7,128) ×0.80 = 85,702

不整形地補正率

= 350㎡ ÷ 20m = 17.5m < 35m

側方路線からの平均的な奥行距離

= 350㎡ ÷ 35m = 10m < 20m

間口距離

90,000円/㎡

100,000円/㎡

∴　17.5m

∴ 10m

※ なお、不整形地における蔭地割合の査定に当たっては、GISによる計測値を採用する。

20m

0

35m

1㎡当たり　　評点数

=　100,000 × 0.97 × 0.97 × 0.92 = 86,562

路線価

奥行価格補正率

間口狭小補正率

評点数

=　86,562 × 475㎡ = 41,116,950

平均的な奥行距離= 475㎡ ÷ 5m = 95m > 35m

M

間口距離

蔭地割合=( 700㎡－475㎡ ) ÷ 700㎡ × 100 = 32%

想定整形地の地積

15m

0

5m

奥行長大補正率

① 間口狭小補正率　　　　　　　＝0.97

⑤ 間口狭小補正率×不整形地補正率＝0.8924

∴　③又は⑤が小さいため、いずれかを用いる。

② 奥行長大補正率　　　　　　　　＝0.92

③ 間口狭小補正率×奥行長大補正率＝0.8924

④ 不整形地補正率　　　　　　　　 ＝0.92

∴　35m

100,000円/㎡

ﾛ）間口が狭小な宅地等の評点算出法（附表5　間口狭小補正率表）

 間口が狭小な画地は、所要の計算を適用して算出した単位地積当たりの評点数に間口狭小補正率を乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

（普通住宅地区の場合の計算例）

20,000円/㎡

30m

3m

1㎡当たり　　評点数

=　20,000 × 0.95 × 0.90× 0.90 = 15,390

路線価

奥行価格補正率

間口狭小補正率

奥行長大補正率

評点数

=　15,390 × 90㎡ = 1,385,100

ﾊ）間口に比し奥行が長大な画地の評点算出法（附表6　奥行長大補正率表）

間口に比し奥行が長大な画地は、所要の計算を適用して算出した単位地積当たり評点数に、奥行長大補正率を乗じて単位地積当たりの評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

（普通住宅地区の場合の計算例）

45m

1㎡当たり　　評点数

=　20,000 × 0.90 × 0.92 = 16,560

路線価

奥行価格補正率

奥行長大補正率

評点数

=　16,560 × 360㎡ = 5,961,600

8m

20,000円/㎡

（ﾍ）無道路地の評点算出法（附表33　無道路地補正率表・ｺｰﾄﾞ80）

無道路地は、現状では使用が困難な状況、又は、使用ができない状況であるので、通常宅地との比較において、相当減額する必要がある。

無道路地の評点数は、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を基礎とし、当該路線価に無道路地の補正率を乗じて求める。この場合において、実際に利用している街路がある場合には、当該路線価を採用することとする。

無道路地の補正率は、次の算式により求める。

|  |
| --- |
| 無道路地の補正率­ = 奥行価格補正率 × 道路開設補正率 × 無道路地補正率 （遠い奥行） （近い奥行） 　　（1.00～0.60） |

奥行の計測は、原則として当該画地のうち正面路線から最も遠いところまでの垂直距離を「遠い奥行」、最も近い所までの垂直距離を「近い奥行」とする。

#### 所要の補正

1. 意　義

所要の補正とは、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ、必要があると認められる場合に、「画地計算法」の附表等について、所要の補正を加えて適用することである。

具体的には価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、また、その影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設、又は状況類似地域の設定によって評価に反映させることができない場合で、その価格事情が特に著しい影響があると認められる場合に限って、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った補正を行うことである｡

1. 所要の補正の種類

四日市市において適用する所要の補正の種類は、別表1による｡

#### 計算方法

1. 路線価計算

（ｲ）価格調査基準日の路線価（R5.1.1）

ｲ）主要な街路の路線価

 標準価格 × 0.7（評価割合） ＝ 基準日路線価※1

 （例）45,600円/㎡×0.7＝31,900円/㎡

（ﾛ）その他の街路の路線価

主要な街路の路線価　 ×　比準率計　＝　その他の街路の路線価※1

比準率計1 ＝ (a.街路条件) × (b.交通・接近条件) × (c.環境条件)

 × (d.行政的条件) ※2

比準率計2 ＝ 比準率計1 × (e.総合補正格差率) ※2

総合補正格差率が「1.0000」の場合は、比準率計１＝比準率計２

a.街路条件　　　（a1+a2+a3+・・・an）条件内合算

b.交通・接近条件（b1+b2+b3+・・・bn）条件内合算

c.環境条件　　　（c1+c2+c3+・・・cn）条件内合算

d.行政的条件　　（d1+d2+d3+・・・dn）条件内合算

e.総合補正格差率　上記以外の条件差を考慮する格差率

　(例) 31,900円/㎡×1.0335＝32,900円/㎡

ﾛ） 下落修正後の路線価（R2.7.1）

 基準日路線価　 ×　 下落修正率　 ＝　 下落修正後路線価※1

　(例)32,900円/㎡×0.987＝32,400円/㎡

 ※1 100円未満切捨

 ※2小数点第5位で四捨五入

1. 画地計算

評価額は、まず、路線価に路線別補正を乗じて得られた正面路線の評点数に側方路線等がある場合は加算を行い、路線別の評点数を求める。次に、路線別の評点数に、個別の補正を行って単位地積当たりの評点数を求める。

最後に、当該単位地積当たり評点数に地積を乗じて各画地の評点数を算出し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて評価額を求める。

側方路線等の路線価評価額

正面路線の路線価評価額

＝

**個別補正**

**路線別補正**

評価額

＝

固定資産評価基準附表に基づく補正率（個別）

四日市市における所要の補正率

×

路線別補正適用後の各画地の評点数

側方路線等影響加算評点数

正面路線の路線別補正適用後の評点数

×

×

奥行価格補正率

間口狭小補正率

奥行長大補正率

×

奥行価格補正率

側方路線影響加算率等

+

＝

各画地の

地積

評点1点当たりの価額区

各画地の

評点数

×

×

＝

### その他の宅地評価法

#### 用途地区の区分

その他の宅地評価法適用区域内においては、通常用途地区の設定はされない。しかしながら、における市街化調整区域内の土地利用状況を総合的に勘案した結果、用途地区の設定が必要と考えられるため、独自の区分として、下表のとおり用途地区を設定する｡

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 大分類 | 小分類 | 概　　要 |
| その他の地区 | 集落地区 | 旧来の農家住宅等を中心として集落が形成されている地区 |
| 散在地区 | 市郊外の市街化調整区域内において、宅地が点在する地区 |

#### 状況類似地区の区分

第2節2.(2)状況類似地域の区分に準ずる。

#### 標準宅地の選定

第2節2.（3）主要な街路及び標準宅地の選定に準ずる。なお、標準宅地の評点数は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格を求め、当該価格の7割を適正な時価とし、これに基づいて付設するものとする。

#### 宅地の比準表の適用

1. 画地の認定

第2節2.(5)②画地の認定に準ずる。

1. 宅地の比準割合

＜算式＞

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宅地の比準割合 | ＝ | 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 |

（ｲ）奥行による比準割合

 附表1　奥行価格補正率表（ｺｰﾄﾞ34）

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

市街化区域内の画地は「専用住宅が相当連たんしている」を、また、市街化調整区域内の画地については、「家屋の連たん度が低いとき」を用いる。

（ﾛ）形状等による比準割合

 附表4　不整形地補正率表（ ｺｰﾄﾞ1）

〔普通住宅地区・家内工業地区〕

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 蔭地割合 | 30％未満 | 30％以上50％未満 | 50％以上60％未満 | 60％以上 | 状況に応じ |
| 不整形度 | 普通 | やや不整形 | 不整形 | 相当に不整形 | 極端に不整形 |
| 補正率 | 1.00 | 0.90 | 0.80 | 0.70 | 0.60 |

〔前記の地区以外の地区〕

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 蔭地割合 | 30％未満 | 30％以上50％未満 | 50％以上60％未満 | 60％以上 | 状況に応じ |
| 不整形度 | 普通 | やや不整形 | 不整形 | 相当に不整形 | 極端に不整形 |
| 補正率 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 0.80 | 0.70 |

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

 想定整形地の地積－評価対象画地の地積

 「 蔭地割合」＝

 想定整形地の地積

不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあっては、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できるものとする｡

附表5　間口狭小補正率表（ ｺｰﾄﾞ35）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 間口距離 | 4ｍ以上 | 3ｍ以上4ｍ未満 | 2ｍ以上3ｍ未満 | 2ｍ未満 |
| 補正率 | 1.00 | 0.90 | 0.80 | 0.70 |

附表6　奥行長大補正率表（ ｺｰﾄﾞ36）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 奥行距離間口距離 | 4未満 | 4以上6未満 | 6以上 |
| 補正率 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

（ﾊ）その他の比準割合

附表33　無道路地補正率表（ ｺｰﾄﾞ80）

|  |
| --- |
| 計算式 |
| 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 ×　無道路地補正率（1.00～0.60） |

1. 各画地の評点数の付設

標準宅地の単位地積当たりの評点数に宅地の比準割合を乗じ、これに地積を乗じて各画地の評点数を付設する。

#### 所要の補正

第2節2.(7)所要の補正に準ずる。

#### 計算方法

まず、標準宅地の評点数に宅地の比準割合を乗じて各画地の評点数を求める。次いで、これによって得られた各画地の評点数に地積を乗じ、評点1点当たりの価額を乗じて各画地の評価額を求める。

標準宅地の評点数

×

宅地の比準割合

四日市市における所要の補正率

＝

×

×

各画地の

地積

各画地の

評点数

評価額

＝

評点1点当たりの価額区

### 農業用施設用地

#### 評価の基本

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。）の用に供する宅地及び雑種地の評価は、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。

#### 評価方法

1. 基本価額の求め方

基本価額とは、付近の農地の価額を基準として求めた価額をいい、当該土地が農地であった場合の価額で、農業用施設用地の評価額の基本とされるべき価額である。この基本価額の求め方は、原則として一般農地の評価方法に準じる方法による。

1. 造成費相当額

「第1節2．市街化区域農地」と同様の方法による。
市街化区域農地の評価に用いる造成費のうち、原則として30cm相当額を適用する。
令和６基準年度における造成費相当額は別表２のとおり。

1. 価額の算出

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。

農業施設用地の評価額

付近の農地の価格を基準として求めた価額

造成費相当額

＝

＋

1. 農業用施設の範囲

農振法(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。具体的には、農振法施行規則第1条に規定する施設。

|  |
| --- |
| 農振法施行規則第1条農振法第3条第4号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。(ｲ) 畜舎、蚕室、温室、植物工場、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設(ﾛ) 堆肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管(農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。)の用に供する施設(ﾊ) 廃棄された農産物又は廃葉された農業生産資材の処理の用に供する施設 |

#### 通常の宅地の評価方法によるもの（例外規定）

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、上記の方法によっ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、通常の宅地の評価方法により評価することができるものとする。

|  |
| --- |
| 農振法第3条第3号 農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地第4号 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設で農林水産省令で定めるものの用に供される土地 |

#### 農業用施設の用に供する雑種地の評価

農業用施設の用に供する土地で、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、附近の農業用施設用地（宅地）の価額に比準して求める。

なお、具体的な評価方法は、前記（2）評価方法に準じて評価を行うものとする。

### 生産緑地地区内の宅地

生産緑地地区内の宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する農地等の価額に造成費相当額を加算して、その価額を求めるものである。

####  評価方法

生産緑地地区内の宅地

生産緑地地区内の宅地の評価額

付近の農地の価格を基準として求めた価額

造成費相当額

＝

＋

####  通常の宅地の評価方法によるもの（例外規定）

生産緑地法第8条第1項ただし書き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、上記の方法によっ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、通常の宅地の評価方法によるものである。

####  生産緑地地区の範囲

生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区の区域内に存する宅地をいうものである。

## 第3節 池　沼

### 評価の基本

池沼の評価は、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、その価額を求める方法による。

### 評価方法

#### 宅地比準の池沼

（附表26調整池補正率表）を適用する。

#### 山林比準の池沼

付近の山林の価額に比準してその価額を求める。

附表26 調整池補正率表（ ｺｰﾄﾞ71）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が調整池である場合※ |
| 補正率 | 0.15 |

※申請により減免可能

## 第4節 山　林

### 一般山林

#### 評価の基本　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とする。

#### 評価方法　一般山林の評価方法は、状況類似地区を区分し、当該状況類似地区ごとに求めた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。

なお、状況類似地区の区分は、地勢、土層、林産物の搬出の便等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。

#### 価額の算出　標準山林の評点数に比準して各筆の単位地積当たりの評点数を算出し、これに地積を乗じて評点数を求め、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて価額を求める。

### 介在山林

#### 評価の基本　宅地のうちに介在する山林の評価は、当該山林の位置、形態、利用状況、価格事情、宅地化の度合い等を総合的に考慮したうえで、市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた価額（以下｢基本価額｣という。）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（以下｢造成費相当額｣という。）を控除して求めた単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。

#### 評価方法

1. 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、介在山林の評価額の基本とされるべき価額である。この基本価額の求め方は、原則として市街地宅地評価法に準ずる方法による。

1. 造成費相当額

別表２に定める「山林又は原野に係る平均的造成費」による。

#### 価額の算出

1. 単位地積当たりの価額の算出

市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた基本価額から、造成費相当額を控除し、これに3分の1の割合を乗じて求める。

1. 価額の算出

前記で求めた各筆の単位地積当たりの価額に当該土地の地積を乗じて求める。

価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

## 第5節 牧　場

### 評価の基本

牧場の評価は、牧場の位置、地形等を考慮し、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。

### 評価方法

牧場として包含される土地の利用状況が画一的でないので、評価の過程においては、その利用状況に応じた部分別の評価を行うことが適当と考えられる。

従って、評価に当たっては、付近の土地（宅地、雑種地、畑、原野等）の価額を基礎とし、当該牧場の位置、地形等を考慮してその価額を求める。

### 価額の算出

牧場の単位地積当たりの価額に、各筆の地積を乗じて価額を求める。
　価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

## 第6節 原　野

### 評価の基本

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

### 宅地比準原野

#### 評価の基本　宅地の価額に比準する原野の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該介在原野とその状況が類似する宅地の価額を基準として、市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた価額（以下｢基本価額｣という。）から、当該介在原野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。）を控除して求めた単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。

#### 評価方法

1. 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、当該原野の評価額の基本とされるべき価額である。この基本価額の求め方は、原則として市街地宅地評価法に準ずる方法による。

1. 造成費相当額

別表２に定める「山林又は原野に係る平均的造成費」による。

#### 価額の算出

1. 単位地積当たり価額の算出

市街地宅地評価法に準ずる方法により求めた基本価額から、造成費相当額を控除し、これに3分の1の割合を乗じて求める。

1. 価額の算出

前記で求めた各筆の単位地積当たりの価額に当該土地の地積を乗じて求める。

価額 ＝ 単位地積当たりの価額× 地積

### 農地又は山林比準原野

#### 価額の算出

農地又は山林に比準する原野の評価は、付近の農地又は山林の価額を基礎として当該原野の位置、利用状況等を考慮して求めた単位地積当たりの価額に、各筆の地積を乗じて価額を求める。
　価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

## 第7節 雑　種　地

### ゴルフ場用地

#### 評価の基本

ゴルフ場用地（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。）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格に、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。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、付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（評価基準第1章第10節二）。

1. 原則

（ ゴルフ場等用地の取得価額 ＋ ゴルフ場等用地の造成費 ）

 × 位置・利用状況等による補正

1. 取得価額等の価格事情に変動があるとき又は不明であるとき

（ 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

#### 評価の方法

ゴルフ場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は、本市においてゴルフ場の取得後の価額事情に変動がある場合が多く、また、実際の取得価額の正確な把握も困難であるため、次の方法により算定して得た額を当該ゴルフ場等用地の取得価額とすることにより、ゴルフ場等用地の価額を求める。

1. 付近の土地の価額

付近の土地の価額（ゴルフ場の近傍の山林の時価）の評定に当たっては、不動産鑑定士に鑑定評価を委託し、当該鑑定評価額をもって決定する。

1. 最近における造成費

|  |  |
| --- | --- |
| コース種別 | 造成費単価（㎡） |
| 丘陵コース | 920円 |
| 林間コース | 770円 |

＜算式＞

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 付近の土地の価額 | + | 最近における造成費 |  × | 0.7(宅地の評価割合) |

#### 価額の算出

1. 単位地積当たりの価額の算出

ゴルフ場の各筆の単位地積当たりの価額は、ゴルフ場の近傍の山林の時価に、最近における造成費を加算し、これに宅地の評価割合を乗じて求める。

なお、本市の気候の状態、ゴルフ場の位置等を総合的に勘案し、位置・利用状況による補正は行わない。

1. 価額の算出

前記で求めた各筆の単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。

価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

### 鉄軌道用地

#### 評価の基本　鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の１に相当する価額によってその価額を求める方法による。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（評価基準第1章第10節三1）。

#### 評価の方法

1. 沿接する土地の価額の求め方

鉄軌道用地に沿接する土地の価額は、価格の水準単位に区分し、その区分した沿接地の価額にそれぞれ沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額（以下「加重平均価額」という。）による。

1. 鉄軌道用地の単位当たり価額

前記①により求めた沿接する土地の加重平均価額の3分の1をもって各鉄軌道用地の単位地積当たりの価額とする。

#### 価額の算出　鉄軌道用地の各筆の価額は、鉄軌道用地の単位地積当たりの価額に、地積を乗じて価額を求める。

価額 ＝ 単位地積当たりの価額 × 地積

### 複合利用鉄軌道用地

#### 評価の基本　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（評価基準第1章第10節三2（3））。

#### 評価の方法

1. 沿接する土地の価額の求め方

複合利用鉄軌道用地の評価は、複合利用建物の敷地に係るものについては、その敷地ごとに行うものとし、高架下を運送の用に供する以外の用途に利用している敷地については、当該土地の利用状況等に応じて区分し、区分した土地ごとに行うものとする。

1. 地積の按分の方法

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

#### 価額の算出　運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求めるものとし、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、複合利用鉄軌道用地の付近の土地の価額に比準して求めるものとする。

### 太陽光発電設備用地

#### 評価の基本

太陽光発電設備用地の評価は、当該雑種地の位置、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。

#### 評価方法

太陽光発電設備用地の評価においては、その位置、設置された土地の地勢の状況等が様々であるため、周辺の土地の評価との均衡に留意するとともに、類似する土地の価額を基礎として、必要に応じて造成費相当額を控除する必要がある。

したがって、評価に当たっては、付近の土地（宅地、田、畑、山林等）の価額を基礎とし、当該太陽光発電設備用地の位置、地形等を考慮してその価額を求め、必要に応じて造成費を控除するものとする。

なお、市街化調整区域内の宅地比準の雑種地（その他の宅地評価法による評価を行う土地）については、造成費相当額を考慮した（附表16雑原補正（雑種地補正）率表）を適用することとする。

〇 雑原補正（雑種地補正）

附表16 雑原補正（雑種地補正）率表（ ｺｰﾄﾞ17）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 適用範囲 | 高低差無し整地済み | 高低差無し未整地 | 原野状 |
| 補正率 | 0.70 | 0.60 | 0.50 |

#### 価額の算出

太陽光発電設備用地の単位地積当たりの価額※に地積を乗じて求める。

　 価額 ＝ 単位地積当たりの価額※ × 地積

※必要に応じて造成費相当額を控除して求める。

### その他の雑種地

#### 評価の基本

その他の雑種地の評価は、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。

#### 評価方法

1. 市街化区域内の雑種地

市街化区域内の雑種地の評価は、付近の宅地の価額を基準として、市街地宅地評価法に準ずる方法で求めた基本価額から、当該市街化区域内の雑種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て求めた単位地積当たりの価額に地積を乗じて求める。

なお、実質的に宅地と同等程度に整地され、造成が不要と認められる土地については、造成費相当額を控除しない。

1. 市街化調整区域内の雑種地

市街化調整区域内の雑種地の評価方法は、付近の土地（田、畑、宅地、山林等）の価額を基礎とし、当該雑種地の位置、地形等を考慮してその価額を求める。

なお、宅地比準の雑種地については、造成費相当額を考慮した前頁等記載の（附表16雑原補正（雑種地補正）率表）を適用することとする。

#### 価額の算出

前記で求めた各筆の単位地積当たりの価額※に地積を乗じて求める。
　価額 ＝ 単位地積当たりの価額※ × 地積
 ※必要に応じて造成費相当額を控除して求める。

# 【別表1】　補正率表

### 附表1　奥行価格補正率表

■ 市街地宅地評価法

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 地区区分 奥行距離（ｍ） | 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 | 中小工場地区 | 大工場地区 |
|  4未満 | 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 | 0.90 | 0.90 |
| 6以上 8未満 | 0.94 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.93 | 0.93 |
| 8以上 10未満 | 0.96 | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 0.95 | 0.95 |
| 10以上 12未満 | 0.98 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 0.96 | 0.96 |
| 12以上 14未満 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 0.97 |
| 14以上 16未満 | 1.00 | 0.98 | 0.98 |
| 16以上 20未満 | 0.99 | 0.99 |
| 20以上 24未満 | 1.00 | 1.00 |
| 24以上 28未満 | 0.97 |
| 28以上 32未満 | 0.98 | 0.95 |
| 32以上 36未満 | 0.96 | 0.97 | 0.93 |
| 36以上 40未満 | 0.94 | 0.95 | 0.92 |
| 40以上 44未満 | 0.92 | 0.93 | 0.91 |
| 44以上 48未満 | 0.90 | 0.91 | 0.90 |
| 48以上 52未満 | 0.99 | 0.88 | 0.89 | 0.89 |
| 52以上 56未満 | 0.98 | 0.87 | 0.88 | 0.88 |
| 56以上 60未満 | 0.97 | 0.86 | 0.87 | 0.87 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 地区区分 奥行距離（ｍ） | 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 | 中小工場地区 | 大工場地区 |
| 60以上 64未満 | 0.96 | 0.85 | 0.86 | 0.86 | 0.99 | 1.00 |
| 64以上 68未満 | 0.95 | 0.84 | 0.85 | 0.85 | 0.98 |
| 68以上 72未満 | 0.94 | 0.83 | 0.84 | 0.84 | 0.97 |
| 72以上 76未満 | 0.93 | 0.82 | 0.83 | 0.83 | 0.96 |
| 76以上 80未満 | 0.92 | 0.81 | 0.82 |
| 80以上 84未満 | 0.90 | 0.80 | 0.81 | 0.82 | 0.93 |
| 84以上 88未満 | 0.88 | 0.80 |
| 88以上 92未満 | 0.86 | 0.81 | 0.90 |
| 92以上 96未満 | 0.84 |
| 96以上100未満 | 0.82 |
| 100以上 | 0.80 | 0.80 |

■ その他の宅地評価法（ｺｰﾄﾞ34）

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

市街化区域内の画地は「専用住宅が相当連たんしている」を、また、市街化調整区域内の画地については、「家屋の連たん度が低いとき」を用いる。

### 附表2　側方路線影響加算率表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区区分種別 | 高度商業地区Ⅱ繁華街地区 | 普通商業地区併用住宅地区 | 普通住宅地区中小工場地区 | 大工場地区 |
| 角地 | 0.10 | 0.08 | 0.03 | 0.02 |
| 準角地 | 0.05 | 0.04 | 0.02 | 0.01 |

### 附表3　二方路線影響加算率表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地区区分 | 高度商業地区Ⅱ繁華街地区 | 普通商業地区併用住宅地区 | 普通住宅地区中小工場地区大工場地区 |
| 加算率 | 0.07 | 0.05 | 0.02 |

### 附表4　不整形地補正率表（ｺｰﾄﾞ1）

■ 市街地宅地評価法

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  地区区分蔭地割合 | 高度商業地区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 |
| 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 |

■ その他の宅地評価法

〔普通住宅地区・家内工業地区〕

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 蔭地割合 | 30％未満 | 30％以上50％未満 | 50％以上60％未満 | 60％以上 | 状況に応じ |
| 不整形度 | 普通 | やや不整形 | 不整形 | 相当に不整形 | 極端に不整形 |
| 補正率 | 1.00 | 0.90 | 0.80 | 0.70 | 0.60 |

〔前記の地区以外の地区〕

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 蔭地割合 | 30％未満 | 30％以上50％未満 | 50％以上60％未満 | 60％以上 | 状況に応じ |
| 不整形度 | 普通 | やや不整形 | 不整形 | 相当に不整形 | 極端に不整形 |
| 補正率 | 1.00 | 0.95 | 0.85 | 0.80 | 0.70 |

※　蔭地割合は、評価対象画地を囲む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る。

 想定整形地の地積－評価対象画地の地積

 「 蔭地割合」＝

 想定整形地の地積

不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあっては、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できるものとする｡

### 附表5　間口狭小補正率表

■ 市街地宅地評価法

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 地区区分 間口距離（ｍ） | 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 | 中小工場地区 | 大工場地区 |
|  4未満 | 0.85 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.80 | 0.80 |
| 4以上 6未満 | 0.94 | 1.00 | 0.97 | 0.94 | 0.85 | 0.85 |
| 6以上 8未満 | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.90 |
| 8以上 10未満 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 |
| 10以上 16未満 | 1.00 | 0.97 |
| 16以上 22未満 | 0.98 |
| 22以上 28未満 | 0.99 |
| 28以上 | 1.00 |

■ その他の宅地評価法（ｺｰﾄﾞ35）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 間口距離 | 4ｍ以上 | 3ｍ以上4ｍ未満 | 2ｍ以上3ｍ未満 | 2ｍ未満 |
| 補正率 | 1.00 | 0.90 | 0.80 | 0.70 |

### 附表6　奥行長大補正率表

■ 市街地宅地評価法

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 地区区分 奥行距離間口距離 | 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 | 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 |

■その他の宅地評価法（ｺｰﾄﾞ36）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 奥行距離間口距離 | 4未満 | 4以上6未満 | 6以上 |
| 補正率 | 1.00 | 0.95 | 0.90 |

### 附表7　がけ地補正率表（ｺｰﾄﾞ4）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| がけ地地積地積 | 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 地積狭小補正率表（ｺｰﾄﾞ5）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 画地地積 | 45㎡超え50㎡以下 | 40㎡超え45㎡以下 | 35㎡超え40㎡以下 | 30㎡超え35㎡以下 | 30㎡以下 |
| 補正率 | 0.95 | 0.90 | 0.80 | 0.70 | 0.60 |

### 附表9 高差補正率表（ｺｰﾄﾞ7）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 路盤面からの高　差(ｍ) | 1.0ｍ以上2.0ｍ未満 | 2.0ｍ以上4.0ｍ未満 | 4.0ｍ以上 |
| 補正率 | 0.95 | 0.90 | 0.80 |

### 附表10 低差補正率表（ｺｰﾄﾞ7）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 路盤面からの低 差(ｍ) | 0.5ｍ以上1.0ｍ未満 | 1.0ｍ以上2.0ｍ未満 | 2.0ｍ以上4.0ｍ未満 | 4.0ｍ以上 |
| 補正率 | 0.90 | 0.85 | 0.80 | 0.70 |

### 附表11 横断歩道橋補正率表（ｺｰﾄﾞ9）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 閉鎖距離間口距離 | 0.25未満 | 0.25以上0.50未満 | 0.50以上0.75未満 | 0.75以上1.00未満 | 1.00以上 |
| 住宅・工業系 | 0.90 | 0.85 | 0.80 | 0.75 | 0.70 |
| 商業系 | 0.80 | 0.75 | 0.70 | 0.65 | 0.60 |

### 附表12 都市計画施設予定地補正率表（ｺｰﾄﾞ11）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 都市計画施設予定地画地地積 | 0.30未満 | 0.30以上0.60未満 | 0.60以上 |
| 補正率 | 0.90 | 0.80 | 0.70 |

### 附表13 水路影響補正率表（ｺｰﾄﾞ13）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 水路幅(ｍ) | 1.0ｍ以上2.0ｍ未満 | 2.0ｍ以上3.0ｍ未満 | 3.0ｍ以上 |
| 補正率 | 0.90 | 0.80 | 0.70 |

### 附表14 高圧線（公益）補正率表（ｺｰﾄﾞ14）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 高圧線下地地積 | 0.10未満 | 0.10以上0.20未満 | 0.20以上0.30未満 | 0.30以上0.40未満 | 0.40以上0.50未満 |
| 地積 |
| 補正率 | 1.00 | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 高圧線下地地積 | 0.50以上0.60未満 | 0.60以上0.70未満 | 0.70以上0.80未満 | 0.80以上0.90未満 | 0.90以上 |
| 地積 |
| 補正率 | 0.75 | 0.70 | 0.65 | 0.60 | 0.55 |

### 附表15 鉄塔敷補正率表（ｺｰﾄﾞ16）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が鉄塔敷地である場合 | 鉄塔敷の隣接地であり地役権がない場合 |
| 補正率 | 0.55 | 0.90 |

### 附表16 雑原補正（雑種地補正）率表（ｺｰﾄﾞ17）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 適用範囲 | 高低差無し整地済み | 高低差無し未整地 | 原野状 |
| 補正率 | 0.70 | 0.60 | 0.50 |

※市街化調整区域内のみ適用

### 附表17 道路（水路）用地補正率表（ｺｰﾄﾞ19）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が私人所有の道路・水路である場合 |
| 補正率 | 0.15 |

### 附表18 砂防指定地補正率表（ｺｰﾄﾞ20）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が砂防指定地に含まれる山林である場合 |
| 補正率 | 0.50 |

### 附表19 墓地隣接地補正率表（ｺｰﾄﾞ24）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 墓地の状況 | 塀等で遮蔽 | 塀等で遮蔽されていない | 火葬場あり |
| 補正率 | 0.90 | 0.85 | 0.80 |

※墓地自体を宅地評価する場合は、▲30％の補正を行う。

### 附表20 換地一部使用不能地補正率表（ｺｰﾄﾞ32）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が換地一部使用不能地である場合 |
| 補正率 | 0.55 |

### 附表21 地上権（公益）補正率表（ｺｰﾄﾞ33）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地に地上権が設定されている場合 |
| 補正率 | 0.55 |

### 附表22 大規模画地補正率表（ｺｰﾄﾞ38）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地積 | 2,000㎡以上 | 3,000㎡以上 | 4,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.80 | 0.75 | 0.70 |

※ 地域の標準的画地規模（800㎡程度を限度）の10倍を目途に判定する。（例：標準的画地規模800㎡であれば8,000㎡で0.80）

### 附表23 接面道路狭小補正率表（ｺｰﾄﾞ51）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象画地の接面道路幅員が標準宅地の幅員に比べて著しく狭い場合 |
| 補正率 | 0.80 |

### 附表24 大規模工場補正率表（ｺｰﾄﾞ58）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地積 | 200,000㎡未満 | 200,000㎡以上 | 250,000㎡以上 | 300,000㎡以上 | 400,000㎡以上 |
| 補正率 | 1.00 | 0.98 | 0.96 | 0.94 | 0.92 |
| 地積 | 500,000㎡以上 | 600,000㎡以上 | 700,000㎡以上 | 800,000㎡以上 | 900,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.90 | 0.89 | 0.88 | 0.87 | 0.86 |
| 地積 | 1,000,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.85 |

### 附表25 土砂災害補正率表（ｺｰﾄﾞ70）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が土砂災害特別警戒区域に含まれる場合 |
| 補正率 | 0.70 |

### 附表26 調整池補正率表（ｺｰﾄﾞ71）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が調整池である場合※ |
| 補正率 | 0.15 |

※申請により減免可能

### 附表27 建築制限（道路）補正率表（ｺｰﾄﾞ72）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象画地の接面道路に建築基準法の建築制限がある場合 |
| 補正率 | 0.60 |

### 附表28 接面道路傾斜補正率表（ｺｰﾄﾞ73）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象画地の接面道路幅員が標準宅地の接面道路に比べて著しく傾斜している場合 |
| 補正率 | 0.80 |

### 附表29 大規模商業施設補正率表（ｺｰﾄﾞ74）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地積 | 2,000㎡以上 | 3,000㎡以上 | 5,000㎡以上 | 7,000㎡以上 | 10,000㎡以上 |
| 補正率 | 1.00 | 0.97 | 0.94 | 0.91 | 0.88 |
| 地積 | 15,000㎡以上 | 20,000㎡以上 | 25,000㎡以上 | 30,000㎡以上 | 35,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.85 | 0.82 | 0.80 | 0.78 | 0.76 |
| 地積 | 40,000㎡以上 | 45,000㎡以上 | 50,000㎡以上 | 55,000㎡以上 | 60,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.74 | 0.72 | 0.70 | 0.68 | 0.66 |
| 地積 | 65,000㎡以上 | 70,000㎡以上 | 75,000㎡以上 | 80,000㎡以上 | 85,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.64 | 0.62 | 0.60 | 0.58 | 0.56 |
| 地積 | 90,000㎡以上 | 95,000㎡以上 | 100,000㎡以上 | 105,000㎡以上 | 110,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.54 | 0.52 | 0.50 | 0.49 | 0.48 |
| 地積 | 115,000㎡以上 |
| 補正率 | 0.47 |

### 附表30 河川区域補正率表（ｺｰﾄﾞ75）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 対象土地が河川区域に含まれる場合 |
| 補正率 | 0.50 |

### 附表31 調整農地補正率表（ｺｰﾄﾞ76）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 標準地 | 区分 | 比準地 |
| 694㎡以上 | 297㎡以上694㎡未満 | 99㎡以上297㎡未満 | 99㎡未満 |
| 694㎡以上 | 1 | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.80 |
| 297㎡以上694㎡未満 | 2 | 1.03 | 1.00 | 0.93 | 0.82 |
| 99㎡以上297㎡未満 | 3 | 1.11 | 1.08 | 1.00 | 0.89 |
| 99㎡未満 | 4 | 1.25 | 1.21 | 1.13 | 1.00 |

### 附表32 その他補正率表（ｺｰﾄﾞ77）

|  |  |
| --- | --- |
| 適用範囲 | 標準宅地との比較において、現行の評価で反映できない項目がある場合 |
| 補正率 | 適宜補正 |

### 附表33　無道路地補正率表（ｺｰﾄﾞ80）

■ 市街地宅地評価法

・ 奥行価格補正率（遠い奥行）

「奥行価格補正率表」により求める。

・ 通路開設補正率（近い奥行）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 奥行距離（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 |

・ 無道路地補正率

1.00～0.60

■ その他の宅地評価法

|  |
| --- |
| 計算式 |
| 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 ×　無道路地補正率（1.00～0.60） |

# 【別表2】　標準的造成費相当額

１．農地を宅地に転用するために要する標準的造成費

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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) (千円) |  |  |
| 土盛整地費(千円) | 擁壁費(千円) | 1平方メートル当たり（円） | 令和3年度評価替えにおける標準的造成費からの変動率（倍） |
| 30 | 277 | 1,025 | 1,478 | 3,000 | 1.00 |
| 50 | 471 | 1,411  | 2,137 | 4,300 | 1.10 |
| 70 | 670  | 2,004  | 3,036 | 6,100 | 1.27  |
| 100 | 961  | 2,984  | 4,480 | 9,100 | 1.17 |
| 150 | 1,447  | 4,279  | 6,503 | 13,100 | 1.30  |
| 200 | 1,940  | 5,762  | 8,747 | 17,700 | 1.44 |

〔 積算条件 〕

（1）所在地……東京都23区内

（2）規模……495㎡（150坪）

（3）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

（4）擁壁の種類等……プレキャストコンクリート擁壁（盛土の高さ30cm及び50cmについては、小型重力式擁壁）による道路面を除いた三面施工

（5）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））

（6）土の運搬距離……８㎞

（7）土砂購入費……想定している（土盛整地費に含む）

（8）法土・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．山林又は原野に係る平均的造成費

9,930 円／㎡程度 （令和3年度は 9,080 円／㎡程度）