

令和6基準年度

土地評価事務取扱要領

藤 枝 市

目 次

第1章 総則	1
第1節 総則	2
1. 土地の評価	3
2. 評価の対象	3
3. 現況による評価.....	3
第2節 通則	4
1. 土地の評価の基本.....	5
2. 地目の認定	5
3. 地積の認定	15
4. 評価替えについて.....	16
5. 地上権等が設定されている土地の評価について.....	16
6. 端数の処理について.....	16
7. ふれあい広場の評価について.....	16
8. 地目コード一覧表.....	17
・固定資産現況調査申出書.....	18
第2章 地目別評価法.....	19
第1節 宅地	20
第1. 宅地の評価方法.....	22
第2. 宅地の評点数の付設.....	22
I 評価方法適用地域.....	22
1. 市街地宅地評価法の適用地域.....	22
2. その他の宅地評価法の適用地域.....	22
II 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設.....	23
1. 用途地区の区分.....	23
2. 状況類似地域の区分.....	24
3. 主要な街路の選定.....	25
4. 標準宅地の選定.....	26
5. 標準宅地の適正な時価の評定.....	27
6. 路線価の付設.....	27
7. 宅地の各筆評点数の付設.....	28
8. 基準年度の価格修正.....	28
9. 市における大規模画地の評価方法.....	28
・路線価算定表の見方	29
III 画地計算法	30
1. 画地の認定.....	30
2. 画地計算法.....	34

3.	画地計算法の種類	38
IV	その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設	47
1.	状況類似地区の区分	47
2.	標準宅地の選定	48
3.	標準宅地の適正な時価の評定	48
4.	各筆の評点数の付設	48
5.	基準年度の価格修正	49
V	評点一点当たりの価額	49
	・画地計算法・宅地の比準表	50
第3	住宅用地の認定	54
1.	住宅用地の範囲	54
2.	住宅の認定	55
3.	住宅の戸数	55
4.	建替えの特例	56
5.	被災住宅用地に係る住宅用地特例の取り扱いについて	57
6.	住宅用地の認定のしくみ	58
7.	家屋評価担当との連携	58
	・住宅用地（変更）申請書	59
第4	所要の補正	60
1.	高圧線下補正	60
2.	私道補正	61
3.	水路介在補正	62
4.	限定宅地の補正	63
5.	土砂災害特別警戒区域	64
第5	大規模工場用地の評価	66
1.	補正の理由	66
2.	対象となる土地	66
3.	大規模工場用地の評価方法	66
第2節	農地	67
第1	一般農地（田及び畑）の評価方法	69
第2	一般農地（田及び畑）の評点数の付設	69
1.	評点数の付設の手順	69
2.	状況類似地区の区分	69
3.	標準田・畑（基準田・畑を含む。以下同様とする。）の選定	70
4.	標準田・畑の評点数の付設	70
5.	標準田・畑価格図の作成	72
6.	各筆の田・畑評点数の付設	72
第3	評点一点当たりの価額	73

第4． 藤枝市における評価の取扱い.....	73
第5． 農業用施設用地等の評価.....	74
1. 農業用施設用地の対象となる区域.....	74
2. 農業用施設用地の範囲.....	74
3. 評価の方法.....	74
4. 造成に要する盛土の高さの基準.....	74
第3節 市街化区域農地.....	76
第1． 市街化区域農地の評価方法.....	78
第2． 基本価額の求め方.....	79
第3． 造成費の求め方.....	79
第4節 宅地等介在農地.....	80
第1． 宅地等介在農地の評価方法.....	82
第2． 基本価額の求め方.....	82
第3． 造成費の求め方.....	82
第5節 勧告遊休農地.....	84
第1． 勧告遊休農地の評価.....	85
第2． 勧告遊休農地の範囲.....	85
第3． 評価の方法.....	85
第4． その他	85
第6節 山林	87
第1． 山林の評価方法.....	89
第2． 山林の評点数の付設.....	89
1. 評点数の付設の手順.....	89
2. 状況類似地区の区分.....	89
3. 標準山林（基準山林を含む。以下同様とする。）の選定.....	90
4. 標準山林の評点数の付設.....	90
5. 各筆の山林の評点数の付設.....	90
第3． 評点一点当たりの価額.....	91
第4． 山林価格図の作成.....	91
第5． 砂防指定地の評価.....	92
1. 補正の理由.....	92
2. 対象となる土地.....	92
3. 砂防指定地の評価方法.....	92
4. 藤枝市における砂防指定地の評価方法.....	92
第6． 緑地保全地区内の土地の評価（藤枝市該当なし）	93
1. 補正の理由.....	93
2. 対象となる土地.....	93
3. 緑地保全地区内の土地の評価方法.....	93

第7節 介在山林及び市街化区域山林.....	95
第1．介在山林の評価方法.....	96
第2．基本価額の求め方.....	96
第3．造成費の求め方.....	96
第8節 池沼	97
第1．池沼の評価方法.....	98
第2．宅地より比準する池沼について.....	98
第3．宅地以外より比準する池沼について.....	98
第9節 鉱泉地	99
第1．鉱泉地の意義.....	100
第2．鉱泉地の評価方法.....	100
第3．藤枝市における鉱泉地の評価方法.....	100
第4．鉱泉地評価資料の作成.....	100
第10節 原野	101
第1．原野の評価方法.....	102
第2．宅地より比準する原野について.....	102
第3．宅地以外より比準する原野について.....	102
第4．原野価格図の作成.....	102
第11節 雑種地	103
第1．雑種地の意義等.....	104
1. 意義	104
2. 雑種地の分類.....	104
第2．ゴルフ場等用地の評価.....	104
1. 意義	104
2. ゴルフ場等用地の評価単位及び範囲.....	104
3. ゴルフ場等の用に供する土地の評価.....	105
4. 藤枝市におけるゴルフ場等用地の評価について.....	110
第3．鉄軌道用地の評価.....	112
1. 鉄軌道用地の範囲.....	112
2. 鉄軌道用地の評価単位.....	112
3. 鉄軌道用地の評価.....	112
4. 評価算定の設例.....	113
5. 藤枝市における鉄軌道用地の評価について.....	114
第4．その他の雑種地の評価.....	115
1. その他の雑種地の範囲.....	115
2. その他の雑種地の評価方法.....	115
3. 藤枝市における雑種地の評価方法.....	116
第5．複合利用鉄軌道用地評価.....	117

1.	評価基準改正の理由.....	117
2.	対象となる土地.....	117
3.	評価方法.....	117
第3章	固定資産税の沿革.....	118

第1章 総則

第1節 総則

第1節 総則

1. 土地の評価

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（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定により総務大臣が告示した固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）及び評価基準に基づき定めたこの要領に従い、法第404条の規定による固定資産評価員及び法第405条の規定により設置する固定資産評価補助員が行うものとする。

2. 評価の対象

評価の対象は賦課期日現在における法第348条第1項に該当する者が所有する土地及び同条第2項各号に掲げる事項に該当する土地（その本来の用途以外の用途に供している土地を除く。）を除くすべての土地であつて、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されたもの若しくは登録されるものとする。

3. 現況による評価

評価は原則として、土地の状況を実地に調査し、当該土地の賦課期日における現況により行うものとする。

第 2 節 通則

第2節 通則

1. 土地の評価の基本

固定資産税の課税客体である土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地とされ（法第341条第2号）、この土地の地目別に、以下に定める方法により評価を行う。地目ごとの定義は基本的には不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達）の地目の定義と同じである。

2. 地目の認定

（1）地目の種類

不動産登記規則（平成17年2月18日法務省令第18号）では地目を田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園、雑種地に区分しており、藤枝市においては、この区分を基本として市域内のすべての土地に対し、8. に定める地目コード一覧表に示した地目により地目を認定する。

（2）認定の時期

地目の認定は、賦課期日である1月1日現在の土地の利用状況及び利用目的により行うものとする。

（3）現況主義

土地の評価上の地目は、不動産登記法（平成16年法律第123号）による地目にかかわらず土地の利用状況及び利用目的に重点をおいて認定する。

地目の把握は、原則として実地調査によるものとするが、航空写真その他関連する公的な資料等により客観的に把握できる場合には、当該資料を根拠として把握することができるものとする。

（4）認定の単位

地目認定の単位は、原則として一筆ごとに行うものとし、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定する。

ただし、土地の形状及び利用状況等からみて、一筆の土地であっても一体をなしている部分が分れる場合にはこれを区分し、また、隣接する二筆以上の土地が一体をなしている場合においては、その範囲を一の単位として認定する。

(5) 地目の認定基準

代表的な地目（課税地目）の認定は、次により行うものとする。

地目コード	地目名称	定義
1 0 1 2	田 	農耕地で用水を利用して耕作する土地。 かんがい設備を有し、常時かんがいができる状態にあり、湛水を必要とする作物（水稻、れんこん、わさび等）を栽培する農地。 * 一時的に耕作を休み又は湛水を必要としない作物を栽培していても、かんがい設備を有し、かんがいができる状態にある場合は田とする。
2 0 2 2	畑 	農耕地で用水を利用しないで耕作する土地。 ア 野菜などを栽培する土地。 イ 梨その他の果樹等の永年性の植物を植栽している土地。（農耕者が自ら耕作し、その収穫物を農耕者以外の者に入園料を徴して収穫させている土地を含む。） ウ 苗木の栽培場 * 一時的に耕作を休み又は放置しているため、雑草などが生えている土地であっても、畑として利用される見込みのある土地は畑とする。 その判断にあたっては、以下の要件を基準とする。 ① 畦、畝が残っている。 ② 宅地として使用又はこれに準ずる造成工事がなされていない。 ③ 雑木などが繁茂していない。 ④ 資材置場、産業廃棄物処理場、駐車場等農業以外の目的に使用されていない。
3 0 3 1 3 2	宅地 	ア 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすため必要な土地（維持若しくは効用を果たすため必要な土地とは、建物に付随する庭、車庫、通路その他宅地に便益を与え、又は宅地の効用を果たすために必要な土地をいう）。 イ 現に建物が建築されていない土地で、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もの。 ウ 農家の敷地外にある農業用施設（家屋と認定され、かつ内部で耕作が行われていないもの）の敷地。 エ 市街化調整区域内で既存宅地の確認を受けた土地。



地目コード	地目名称	定義
5 0	山林 	耕作の方法によらないで竹木の生育する土地。
7 0	原野 	人の手が加えられておらず、雑草やかん木類が生えるままの状態で長年放置されている土地
4 2	池沼 	かんがい用水でない水の貯留池。池沼は自然のもの人工のものの別を問わず堀、養魚池（食用・観賞用）、蓮池、ダム建設による水没地などを含む。
7 1	ゴルフ場 	クラブハウス等建物の敷地、通路、駐車場、コースの部分、練習場等を含めたゴルフ場としての効用を果たすための一体の土地（雑種地の1形態）。
7 3	鉄軌道用地 	鉄道の駅舎、付属施設及び線路の敷地（雑種地の1形態）。
7 4	複合利用鉄軌道用地 (画像無し)	鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で運送以外の用に供している土地等（雑種地の1形態）。


地目コード	地目名称	定義
山林比準 79 農地比準 88	ふれあい広場 	地域住民の小規模な公園。
41	鉱泉地 	鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地。
75～78	雑種地 	宅地、農地（田畑）、山林、原野、鉱泉地、池沼、ふれあい広場、非課税地目以外のすべての土地（ゴルフ場、鉄軌道用地、複合利用鉄軌道用地は各別に扱う）。

（６） 特殊な利用形態の土地の認定基準



特殊な利用形態の土地については、次の基準に従って認定するものとする。

１０、１２「田」とすべき土地

	田畑輪換土地。
	稲作の前後に豆、麦、蔬菜類を栽培して、二作又は三作する土地。

	<p>田を一時的に養魚池としている場合で、いつでも田に変換できるもの。</p>
---	---

20、22「畑」とすべき土地


	<p>内部において、耕作を行っている温室の敷地（鉢植栽培など、耕作を行っていない場合及び温室が住宅敷地内にある場合を除く）。</p>
	<p>植木、芝生、草花等を栽培している土地（商品として販売又は賃貸の目的で商品価値を維持・管理するため、一時的に仮植えしていることが明らかな土地は除く）。</p>

30～32「宅地」とすべき土地

	<p>住宅の敷地内の菜園。 ただし、相当規模以上の畑の場合は評価を区分する。</p>
	<p>遊園地施設、ゴルフ練習場等で、建物利用を主とし、建物敷地以外の部分が建物に付随する広場、通路等に過ぎないと認められるときは、その全部を宅地とする。 （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、建物はその付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。）</p>
	<p>ガス充填所敷地。</p>

	<p>店舗、工場、マンション等の建物と接続し、一体として利用されている駐車場、資材置場等（それだけを区分して雑種地として取り扱うことが適当でない場合）。</p>
	<p>宅地に接続し、宅地の一部と認められるテニスコート・プールの敷地（通常は雑種地とする）。</p>
	<p>庭園内にある池、防火用水用池（それぞれの状況によって宅地又は雑種地とする）。</p>
	<p>工場敷地内の緑地（道路、溝渠、その他によって判然と区分され、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く）。</p>
	<p>モデルハウス展示場（住宅用地の適用はしない）。</p>
	<p>変電所で建物と認められるものの敷地部分（認められなければ雑種地とする）。</p>
	<p>小規模な鉄道施設を有する建物（評価基準別表第7の3）の敷地。</p>

50 「山林」とすべき土地


	<p>竹林</p>
---	-----------

75～78 「雑種地」とすべき土地


	<p>宅地に接続しないテニスコート、プールの敷地。</p>
	<p>駐車場、資材置き場、運動場その他の敷地であって、一部に建物がある場合でも、建物の敷地以外の利用を主とし、建物はその付随的なものに過ぎないと認められる場合。</p>
	<p>水路敷地、資材置場、砂地、荒地等。</p>
	<p>地表面の整地の有無に係らず、太陽光発電設備が設置されている土地（営農型の場合を除く）。</p>
	<p>本来は農地だが、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、農地に復元し得ないような状態にあるもの。</p>

	<p>ゴミ集積箱、防火水槽に供する土地。</p>
<p>(画像無し)</p>	<p>植木、芝生、草花等を商品として販売又は賃貸の目的で商品価値を維持・管理するため、一時的に仮植えしている土地。</p>
	<p>廃棄物の処分場で、焼却等を目的に処理を行っている土地。 (宅地開発等の共同浄化施設敷地・廃棄物集積所も含む)</p>
	<p>廃棄物の処理を目的に埋め立てを行っている土地。</p>
	<p>釣り堀・養魚池等でコンクリート等の擁壁を有している土地。</p>
	<p>私道敷地。</p>
	<p>内部において耕作を行っていない（鉢植栽培等）温室の敷地。</p>


8 1 「道路」とすべき土地 非課税地目

	一般交通の用に供する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路に限らない）。
---	--


8 2 「水路」とすべき土地 非課税地目

	かんがい用又は悪水排泄用の水路。
---	------------------


8 3 「公園」とすべき土地 非課税地目

	公衆の遊樂のために供する土地。
---	-----------------


8 4 「境内地」とすべき土地 非課税地目

	境内に属する土地で、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条第2号及び第3号に掲げる土地（宗教法人の所有に属しないものを含む）。
---	--


8 5 「墓地」とすべき土地 非課税地目

	人の遺骸又は遺骨を埋める土地。
---	-----------------


8 6 「保安林」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>森林法（昭和 2 6 年法律第 2 4 9 号）に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地。</p>
---	---


8 7 「学校用地」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>校舎、附属施設の敷地及び運動場。</p>
---	-------------------------

8 9 「公民館」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>地域の住民のための集会所施設の敷地。</p>
---	---------------------------


9 0 「堤」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>防水のために築造した堤防。</p>
---	----------------------


9 1 「その他」とすべき土地 **非課税地目**

<p>(画像無し)</p>	
---------------	--


9 2 「水道用地」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>専ら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場、又は水道線路に要する土地。</p>
---	---

9 3 「ため池」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>耕地かんがい用の用水貯溜池。</p>
---	-----------------------

9 4 「井溝」とすべき土地 **非課税地目**

	<p>田畝又は村落の間にある通水路。</p>
---	------------------------

<補足>

市道認定された通路については、原則非課税とする。

但し、個人使用に限定される市道認定地については、状況に応じて課税する。

3. 地積の認定

地積は、土地登記簿に登録されている土地については、原則として土地登記簿に登録されている地積によるものとする。但し、土地家屋調査士による測量図等現況地積が明らかな場合はこれをもって課税地積とすることができる。

なお、一筆の土地を分割して評価する場合、その課税地積は、土地家屋調査士による測量図があればそれにより、ない場合には公図又は地番現況図上で計測した地積によるものとする。

4. 評価替えについて

土地の評価は、原則として基準年度に行うものとする。

ただし、第2、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) 市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

5. 地上権等が設定されている土地の評価について

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

6. 端数の処理について

第2章に示す方法により得られる各土地の評点については、宅地及び宅地に比準して評価する土地、その他1㎡当りの評点によることになっているものにあつては1㎡当り、農地、山林及びそれらに比準して評価する土地にあつては1,000㎡当りの評点に1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

また、そうして得た評点に課税地積を乗じて得た総評点数に1未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てる。

7. ふれあい広場の評価について

耕作放棄の農地などを公共施設「ふれあい広場」として提供している土地について、所有権はそのままにかつ賃料が発生している場合、課税となる。

その際、提供された土地は、提供直前の地目に準じた単価を設定するものとする。

※直前が市街化区域農地の場合は、調整区域の近傍農地の単価に準ずる。

8. 地目コード一覧表

地 目	コード	地 目	コード
一般田	1 0	ふれあい広場（山林）	7 9
宅地介在田	1 1	非課税地	8 0
市街化田	1 2	道路	8 1
特定市街化田	1 3	水路	8 2
一般畑	2 0	公園	8 3
宅地介在畑	2 1	境内地	8 4
市街化畑	2 2	墓地	8 5
特定市街化畑	2 3	保安林	8 6
宅地	3 0	学校用地	8 7
宅地（農業施設用地）	3 1	ふれあい広場（農地）	8 8
宅地（造成費あり）	3 2	公民館	8 9
塩田	4 0	堤	9 0
鉱泉地	4 1	その他	9 1
池沼	4 2	水道用地	9 2
一般山林	5 0	ため池	9 3
宅地介在山林	5 1	井溝	9 4
農地介在山林	5 2		
牧場	6 0		
原野	7 0		
ゴルフ場	7 1		
鉄軌道用地	7 3		
複合利用鉄軌道用地	7 4		
雑種地（農地比準）	7 5		
雑種地（宅地比準）	7 6		
雑種地（原野）	7 7		
雑種地（農地比準）	7 8		

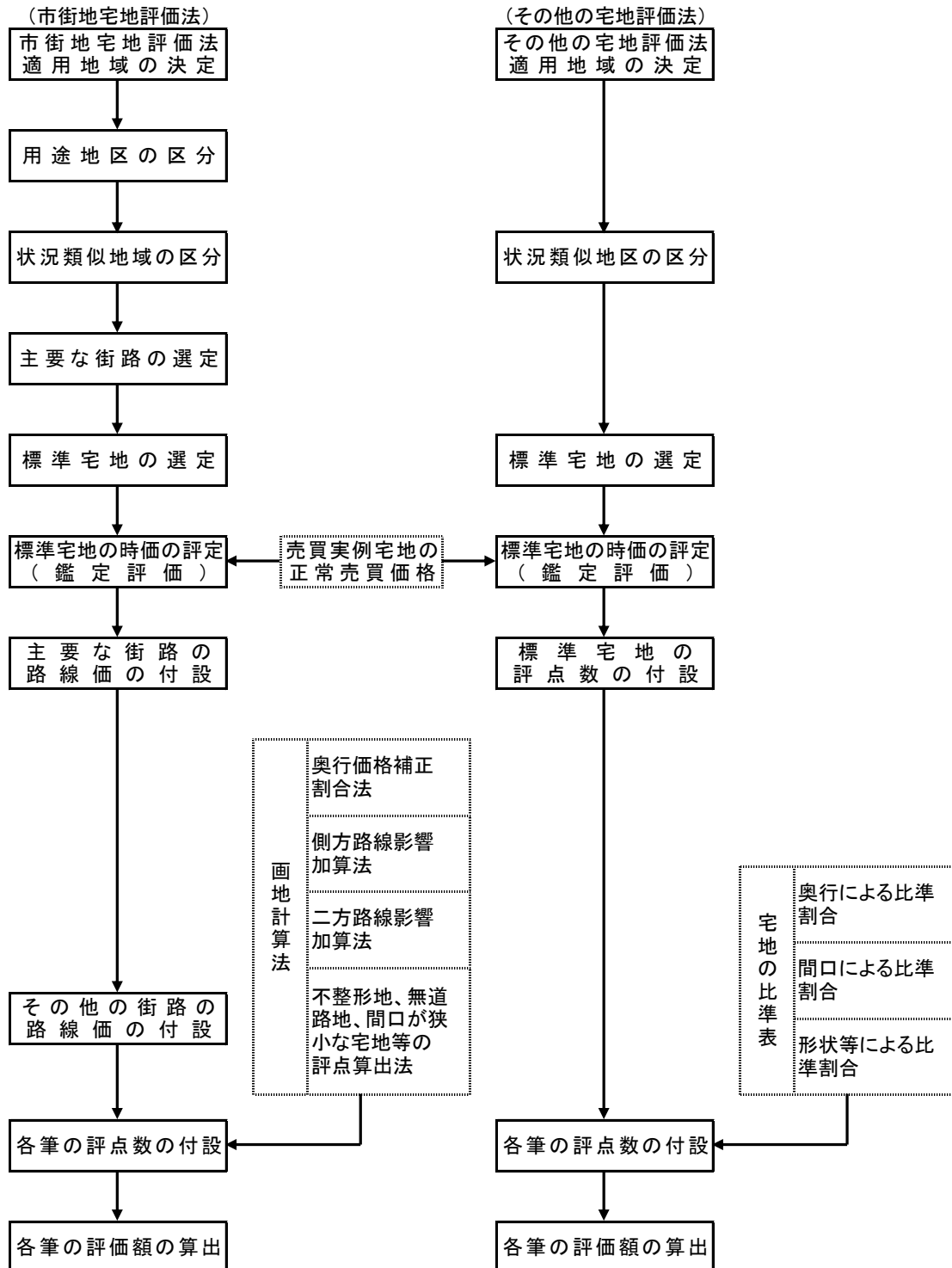
・固定資産現況調査申出書

受付年月日		年 月 日	
固定資産現況調査申出書 (電話番号)			
所有者住所 および氏名		住所	氏 名 印
大 字	字	地 番	台 帳
		地 積	課 税
		現 況	申出の理由および現地の目標等記入
現 況 調 査 記 録			
決 裁	報告年月日	・ ・	調査結果 立会人
課長	係長	印	
	調査者	印	
調査日時	年 月 日	午前 午後	今後の処理
処理欄	台帳		

第2章 地目別評価法

第1節 宅地

宅地評価の概要



第1節 宅地

第1．宅地の評価方法

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設しその評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

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

第2．宅地の評点数の付設

I 評価方法適用地域

1. 市街地宅地評価法の適用地域

市街地宅地評価法の適用地域は、以下のとおりとする。

ただし、（２）においては、市街化宅地評価法適用地域の路線を正面路線とし、その他の宅地評価法の適用地域の路線を側方路線に採用する。なお、二方路線は加算しない。

- （１）「市街化区域」のすべての地域
- （２）「市街化調整区域」内の幹線道路沿い

2. その他の宅地評価法の適用地域

市街地宅地評価法の適用地域以外の以下の地域についてはその他の宅地評価法を適用する。

- （１）「市街化調整区域」内の土地
- （２）「都市計画区域」外の土地

Ⅱ 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設

1. 用途地区の区分

(1) 意義及び目的

用途地区の区分は、地域的な広がりをもつ複雑な宅地の評価において、宅地の価格要素が共通で価格水準が同程度の地域（状況類似地域）の区分の前段的手続きをなすものであり、画地計算を行う場合における画地計算法の適用の基礎をなすものである。

(2) 用途地区の区分基準

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、具体的には宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、その利用状況が類似している地区ごとに次により区分するものとする。

ア 商業地区

(ア) 高度商業地区Ⅰ（該当地区なし）

(イ) 高度商業地区Ⅱ（該当地区なし）

(ウ) 繁華街地区（該当地区なし）

(エ) 普通商業地区

日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみに多種類の店舗が連なっているが、高度商業地区、繁華街に比べ資本投下量が少ない店舗が連なっている地区。

イ 住宅地区

(ア) 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）、または第一・二種住居地域、準住居地域、準工業地域及び市街化調整区域内の幹線道路（国県道等）沿いにある、小規模の店舗又は事務所等と住宅が混在している地区。

(イ) 高級住宅地区（該当地区なし）

(ウ) 普通住宅地区

主として都市計画法で定める第一種低層（中高層）住居専用地域、第二種低層（中高層）住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域、及び準工業地域内、又は市街化調整区域内の幹線道路（国県道等）沿いにある、主として居住用家屋が連続している地区。

ウ 工業地区

(ア) 家内工業地区（該当地区なし）

(イ) 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9,000m²程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区。

(ウ) 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9,000m²を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、1画地の平均規模が9,000m²以上の団地は大工場に該当する。

2. 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は、下記の区分基準によって区分される価格形成要因が概ね同等と認められる地域のことをいい、具体的には用途地区という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分するものである。

この区分を通じて、適切な標準宅地の選定及び適正かつ均衡な路線価の付設に資することを目的とする。

(2) 状況類似地域の区分基準

状況類似地域を区分する基準は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等であり、区分設定にあたっては都市計画法の用途地域との関連にも十分留意する。

ア 街路の状況による区分

街路の状況による区分は、宅地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、道路交通上の利用の便否、すなわち道路交通人口の質と量によって決定される。

当該区分にあたっては、住宅地区、商業地区及び工業地区の用途地区ごとに各々の構成要素に係る影響の程度を十分に斟酌する。

市では、道路が宅地の価格に影響を与えている要素として、公道・私道の別、幅員、舗装の有無、歩道の有無、連続性、車両通行の可否を採用する。

イ 公共施設等の接近の状況による区分

公共施設等の接近の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。

区分にあたっては、公共施設等の影響力は、施設の種類及び規模と、その施設の影響を受ける宅地の利用目的によって異なることに加え、前述の街路の状況の影響もあわせて考慮する。

評価実務上は、一の街路（通常、道路の一部である交差点から交差点までをいう。）を単位としてその状況を判定し、隣接する二以上の街路の状況がおおむね同等と認められる場合はこれらを合わせ、また、一の街路において、これらの状況が相違すると

認められる場合においては異なる状況に応じて区分する。

ウ 家屋の疎密度による区分

家屋の疎密度とは、土地に対する建物延床面積の割合をいうもので、土地の平面利用（建ぺい率）と立体利用（容積率）の両方を意味するものである。

家屋の疎密度と宅地価格の関係は、商業地においては比例関係が認められるが、高級住宅地区においては家屋の疎密度との関係よりも、むしろ敷地面積の大小が価格形成要因であり、また、大工場においてはその用途の性格や保安上の見地から価格形成されていると考えられ、土地の用途によって異なるものである。

したがって、当該区分にあたっては、用途地区ごとにその要因を斟酌するよう留意する。

エ 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、街区内の位置等）を除いた普遍的な要素のことをいい、当該区分は、具体的には、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の点において、ほぼ同等と認められる地域ごとに行う。

ここで防火保安度の状態による区分は、市街地における道路、公園、河川等の公共的空地と宅地の割合、これら公共的空地の配置密度等により、これに具体の建築物又は構築物の建築構造上の耐火性能による差異を加味することによって判断することができる。

なお、自然環境の良否もこれと同じ要素によって判断できるが、これらについては、その性質上、ある広さの地域においてほぼ同様な状況にあるのが通常であると考えられることから、余り細分化する必要はないものとする。

（3）用途地区、状況類似地域の区分図作成

以上の区分基準に従い、市街地宅地等の全域を示す地図上に状況類似地域の区分線を表現し、状況類似地域毎に用途地区の色区分を表現するものとする。

3. 主要な街路の選定

（1）意義及び目的

主要な街路とは、各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであり、たとえば、地形図作成上の三角点の所在する場所のようなものである。したがって、幹線道路のみが該当するものでもなく、必要に応じ単なる街路であっても主要な街路となり得るものである。

（2）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毎に1か所選定するものとし、以下により選定する。

- ア 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。
- イ 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地の所在する街路。

4. 標準宅地の選定

(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。

なお、地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく県基準地は可能な限り選定する。

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の補正率等の適用がない宅地。

(ア) 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）

(イ) 形状が矩形である宅地

(ウ) 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

(エ) 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

(オ) 間口と奥行との釣合いがとれている宅地

(カ) その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

イ 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

(ア) 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

(イ) 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

(2) 標準宅地の選定替え

標準宅地は評価替え毎に見直しを行うものとするが、選定されている標準宅地で次の事由が生じたものは、次回の評価替えに向け、選定替えの検討を行う。

但し、区画整理地と重複するエリア（従前地エリア）の標準宅地は、前回の評価替え時のポイントに据え置くものとする。

(ア) 標準宅地に分合筆、利用状況の変更があったもの

(イ) 用途地区区分に変更があったもの

(ウ) 土地区画整理事業等の施行、都市計画事業における公園、緑地、広場等施設の事業決定、家屋の疎密度の変化その他これらに類する事情により、道路条件及び宅地条件に変動が生じたもの

(エ) 諸施設の設置又は除去により接近条件に変動が生じたもの

(オ) その他の事由により不適当なもの

5. 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、地価公示価格、県地価調査価格及び不動産鑑定士、不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格を活用して決定するものとする。この場合において、標準宅地の沿接する路線価は、鑑定評価に係る標準的画地の単位地積当たり価格（1㎡当たり標準価格）に0.7を乗じて求めた額とする。ただし当該標準的画地に画地補正率が含まれている場合にあっては、これを割り戻した価格とする。

なお、適正な時価とは、正常な条件のもとにおける取引価格、すなわち正常売買価格であるとされる。

これは、売買宅地の所有者が当該宅地を売買する必要が生じたため、これを売買する場合において成立することが期待される売買価格である。正常売買価格の評定にあたっては、次に掲げる事項を留意する。

- ア 建物がない宅地として評定する。
- イ 地上権、借地権等の権利が設定されていないものとして評定する。
- ウ 売り急ぎ、買いすすみをしない場合において成立する売買価格によって評定する。
- エ 将来における期待価格を含めないで評定する。
- オ 希少価値による特殊な要素を考慮しない場合において成立する売買価格によって評定する。
- カ 売買仲介人の手数料、登記に要する経費等を含めない売買価格によって評定する。

6. 路線価の付設

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

（１）主要な街路に路線価を付設する方法

ア 路線価の評価単位

路線価の評価単位は1平方メートルとする。

イ 主要な街路の路線価の評定

主要な街路の路線価は、上記５．により決定した標準宅地の適正な時価に基づいて評定するものとする。

（２）その他の街路に路線価を付設する方法

同一状況類似地域の主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の相違について、路線価付設に係る土地価格比準表に基づき主要な街路の路線価に比準して付設するものとする。

（３）路線価付設上の留意点

ア 一つの街路に沿接する宅地は両側にあり、それらの状況は通常の場合は大差ないのであるが、一つの街路を挟んで住宅系、工業系などの用途地区が異なり、かつ価格水準に著しい違いが認められる場合、それぞれに応じた路線価（二重路線価）を付設するものとする。

イ 都市計画法、建築基準法による規制地区、容積率、建ぺい率等公法上の規制につい

ては価格差を充分考慮する。

ウ 市街地宅地評価法は、本来街路に沿接する宅地の適正な評価を求めるために行うものであるから、路線価は公道のみならず私道にも付設する。

なお、私道の路線価は、当該私道の上に面する宅地が2画地以上ある場合に付設するものとする。

エ 隣接市町村と同一系統の連続した街路若しくは街路の中央が区界となっている場合においては関係市町村と協議のうえ均衡を図る。

7. 宅地の各筆評点数の付設

宅地の各筆評点数は路線価を基礎とし、「Ⅲ 画地計算法」を適用して付設するものとする。

8. 基準年度の価格修正

固定資産評価基準第12節経過措置により基準年度の価格修正ができることとされた場合は、前項で求めた評価額を第2、第3年度において修正する。

9. 市における大規模画地の評価方法

第5の規定にかかわらず、工場用地等規模の大きい土地の評価については、原則として状況類似地域（地区）の区分を行い、当該状況類似地域（地区）内で選定した標準宅地の鑑定評価より求められた標準価格に基づき、画地計算法を適用し各画地の評点数を求めるものとする。

ただし、下表に掲げる標準宅地に係る画地の評点数については、鑑定評価額を考慮し補正を適用するものとする。

標宅番号	所在	標宅番号	所在
1301	水守2丁目4-1外	5272	高柳2500-1外
1526	内瀬戸76-7外	5316	源助301外
1527	内瀬戸32-3外	5318	善左衛門504-2外
5180	小石川町4丁目510-10	6229	瀬戸新屋167-1外
5271	高柳2100外		

・路線価算定表の見方

条件	価格形成要因項目	主要な街路(152502)	152501	土地価格比準表より表引き
街路条件	01 道路種別	都計道	都計道	0
	02 幅員	22m	16m	0
	03 舗装	舗装済	舗装済	0
	04 歩道	両側歩道有	片側歩道有	-2
	05 連続性	通り抜け可	通り抜け可	0
	07 道路種別2	一般道	一般道	0
	合計格差率			0.98
交通・接近条件	11 駅名称	藤枝南口	藤枝南口	...
	12 駅距離	200~300m	100m未満	7
	13 拠点距離	—	—	0
	合計格差率			1.00
環境条件	18 下水道	有リ	有リ	0
	19 土地利用	商業地(店密度高)	商業地(店密度高)	...
	20 地勢	低地(微高地)	低地(微高地)	...
	22 商業用地割合	優る	優る	...
	24 商況繁華性	普通	普通	0
	合計格差率			1.00
行政的条件	31 用途地域	近隣商業	商業	2
	32 容積率	300%	400%	1
	合計格差率			1.00
他	36 総合判定	普通	普通	0
	合計格差率			1.00
総合補正格差率				
比準率計				1.080
(評価割合) H26.1.1路線価格		(0.70) 107,100	(0.70) 115,600	
(修正率) H26.7.1路線価格		(1.000) 107,100	(1.000) 115,600	
(修正率) H27.7.1路線価格		() ()	() ()	
(修正率) H28.7.1路線価格		() ()	() ()	
備考				

① × ② × ③ × ④ × ⑤
= 0.98 × 1.07 × 1.00 × 1.03 × 1.00
= 1.080 (小数点以下第4位を四捨五入)
107,100 × 1.080 = 115,668 ≒ 115,600 (100円未満切り捨て)
初年度の変動率と路線価を印字
115,600 × 1.000 = 115,600 (100円未満切り捨て)
2年度の変動率と路線価を印字
3年度の変動率と路線価を印字

比準表分類 : 1

条件 : 街路条件 要因名 : 幅員

路線	2m未満	2~3m	3~4m	4~5m	5~6m	6~8m	8~12m	12~16m	16m以上
標準宅地	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 2m未満	0	13	19	25	28	29	30	31	33
2 2~3m	-11	0	6	11	13	14	16	17	18
3 3~4m	-16	-5	0	5	7	8	9	11	12
4 4~5m	-20	-10	-5	0	2	3	4	5	6
5 5~6m	-22	-12	-7	-2	0	1	2	3	4
6 6~8m	-22	-13	-8	-3	-1	0	1	2	3
7 8~12m	-23	-13	-9	-4	-2	-1	0	1	2
8 12~16m	-24	-14	-10	-5	-3	-2	-1	0	1
9 16m以上	-25	-15	-10	-6	-4	-3	-2	-1	0

土地価格比準表(マトリックス)の見方

縦軸に標準宅地の要因カテゴリ番号

横軸に路線の要因カテゴリ番号

上記例では 標準宅地が22m→カテゴリ9

路 線が16m→カテゴリ9

従って、縦軸9と横軸9が交差する「0」が幅員の格差率となる

Ⅲ 画地計算法

1. 画地の認定

(1) 画地認定の原則

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

(2) 画地認定の例外

次に掲げるもののうち、宅地相互間の評価の均衡上一筆をもって一画地とすることが不適當であると認められるものについては、筆界の如何に関わらず、その一体をなすと認められる範囲をもって、一画地として認定する。

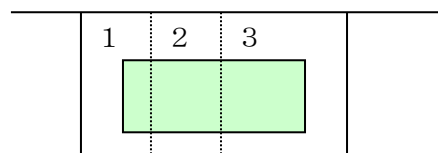
なお、ここでいう宅地には、宅地に比準して評価する地目を含むものとする。

ア 同一利用画地

一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状及び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できる場合は、区分した宅地毎に一画地とする。

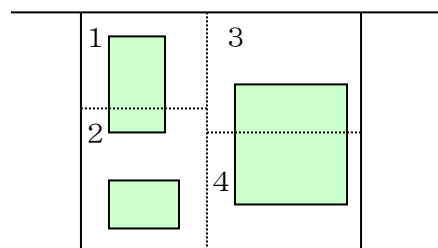
<具体的な事例>

(ア) 数筆の宅地にわたり一個の建物がある場合



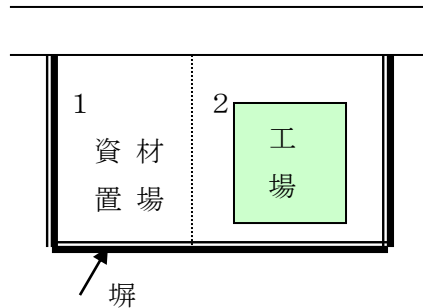
例……ビル敷地等

(イ) 数筆の宅地でそれらの筆ごとに一個又は数個の建物がある場合で同一使用者が同一使用目的に利用している場合



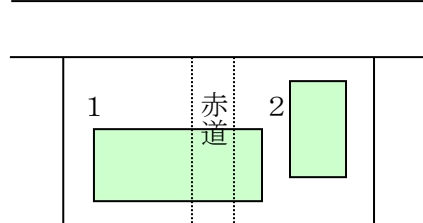
例……母屋の他、倉庫、納屋、
離れ等のある農家
又は、数棟の建物のある
工場敷

- (ウ) 数筆の宅地で、いずれの筆の上に建物があるかを問わず、塀その他の仕切りにより区切られた範囲を同一使用者が一体に利用していると認められる場合



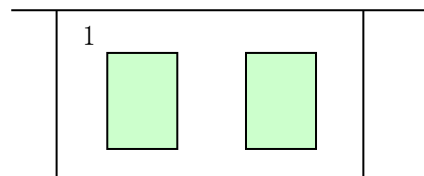
例……資材置場のある広い工場敷地、別荘等

- (エ) 敷地の一部に赤道が入っているが、一体利用している場合



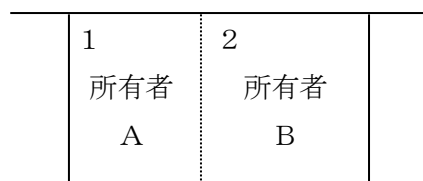
例……調整区域内の農家敷地等

- (オ) 一筆の宅地に二以上の建物が存する場合



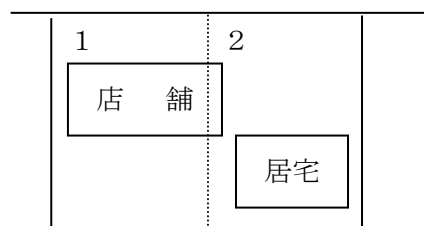
例……集团的貸家、集团的借地付の分譲住宅等

- (カ) 所有者が違うが一体利用の駐車場等で現実に利用している場合



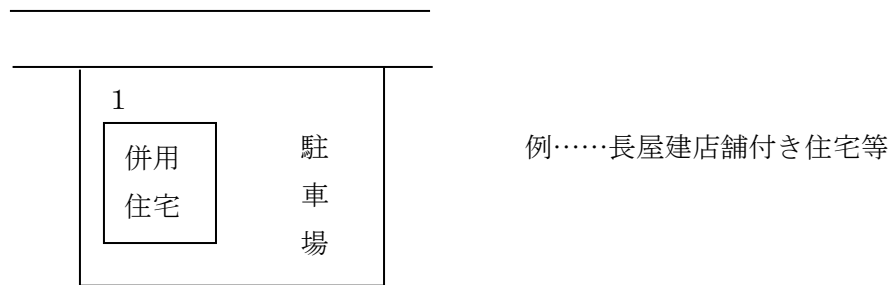
例……パチンコ店の駐車場

- (キ) 2筆以上の土地で用途の違う建物が建っている場合

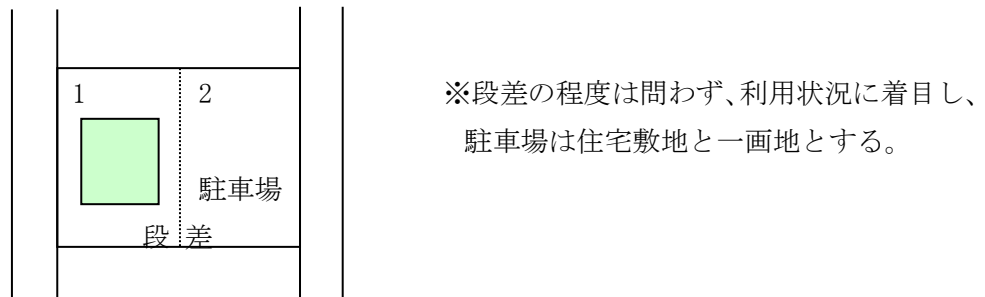


例……自営業を営んでいる敷地等
(ただし、店舗と居宅の間に明確な境がある場合は別画地)

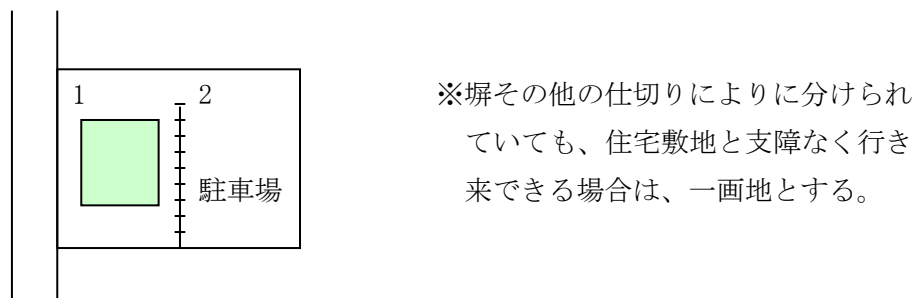
(ク) 一筆の土地に併用住宅（1階店舗、2階居宅）が建っている場合



(ケ) 住宅敷地と駐車場との間に段差がある場合



(コ) 住宅敷地と駐車場との間に塀その他の仕切りがある場合

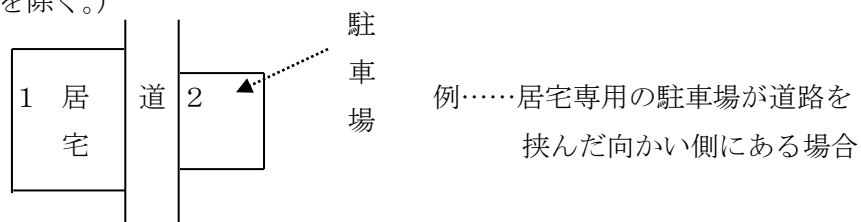


イ 別利用画地

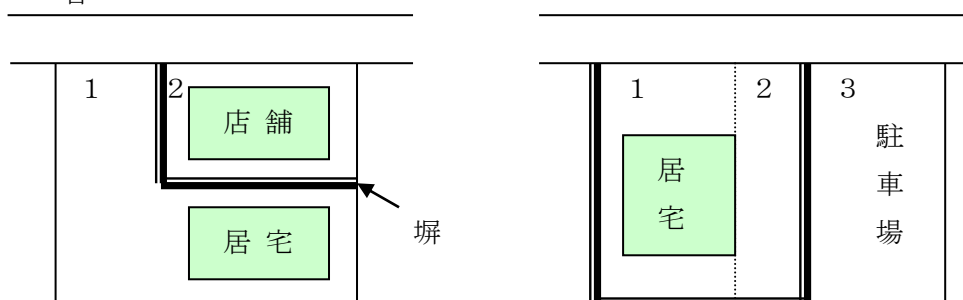
隣接又は近接する二筆以上の宅地について、同一所有者であっても、道路、塀その他の仕切り、段差、溝等の明確な区分がある等、その形状及び利用状況等からみて、一体として利用されていない場合は、その区分される範囲ごとに一画地として認定する。

<具体的な事例>

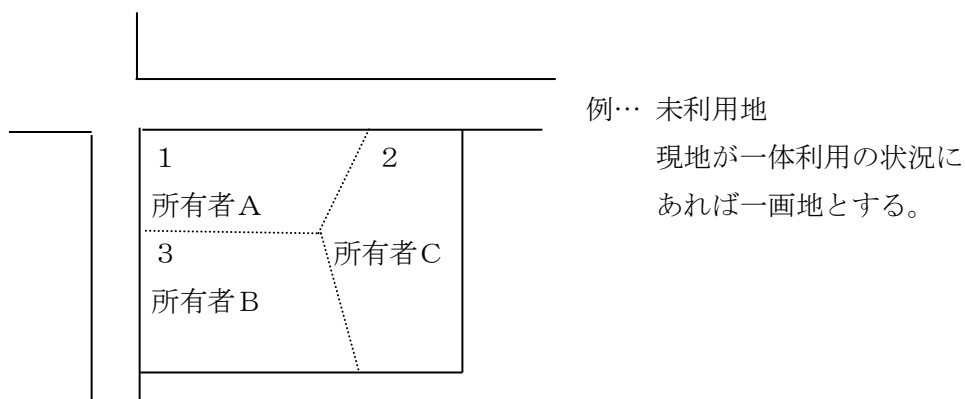
- (ア) 同一利用状況にある土地の間に道路がある場合（赤道を無断使用している場合を除く。）



- (イ) 数筆の土地で筆界に応じて塀その他の仕切りにより明確に区分されている場合



- (ウ) 現地は一体的な荒地（未利用）だが所有者が異なる場合



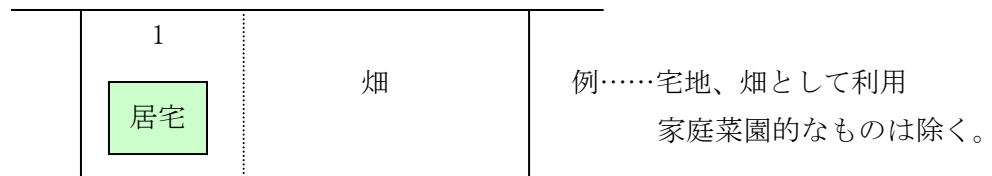
ウ 一部別利用画地（判定分けの課税分割）

一筆の土地が複数の異なる利用状況に分割できると客観的に認められる場合は、それぞれその利用に供されている部分（場合により隣接する筆と合わせて）をもって一画地として認定する。

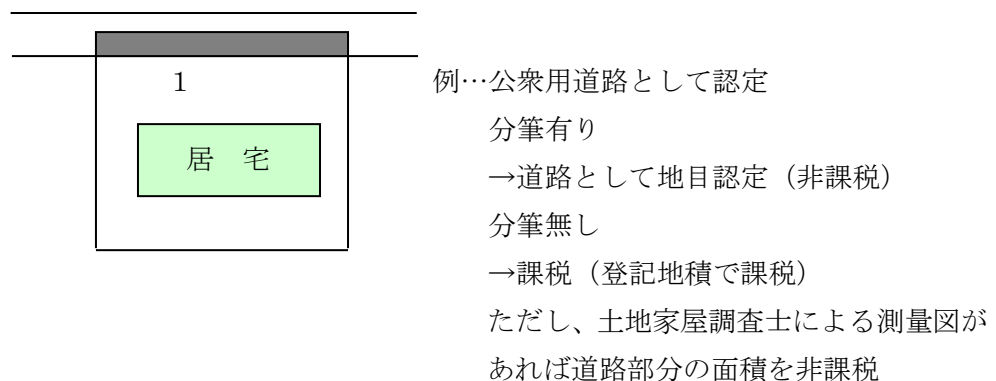
この場合、その利用状況により、分割した部分ごとに地目を認定することができる。

＜具体的な事例＞

(ア) 一筆の土地を宅地と農地で利用している場合



(イ) 道路になっている場合



2. 画地計算法

(1) 画地計算法の意義

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

この場合において、宅地の状況に応じ、必要があるときは、評価基準別表第3「画地計算法」の附表等について所要の補正をして、これを適用することができるものである。

(2) 画地計算の一般原則

ア 画地の1㎡当たり評点及び画地の総評点の単位は1点である。

イ 無道路地の特例を除き、路線に接するすべての画地にあつては、奥行価格補正率及び該当条件のある場合には、原則として、側方路線影響加算・二方路線影響加算・不整形地補正等、それに応じるすべての補正を適用するものである。

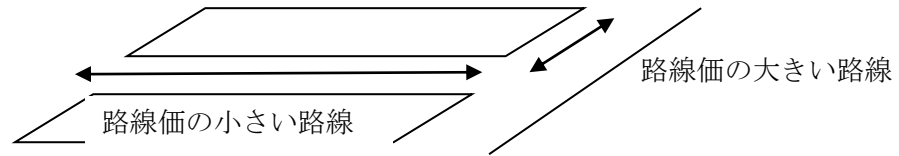
ウ 画地計算例に示すすべての連乗式については、その連乗の順序を変えても差し支えないものとする。

(3) 画地の計測基準

ア 正面路線の判定

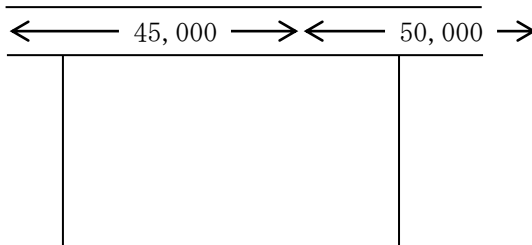
正面路線とは、その宅地が1つの路線に接している場合は当該路線をいい、2つ以上の路線に接している場合は、原則として路線価の大きい路線をいう。ただし、以下の場合にあつてはその限りではない。

- (ア) 路線価が同じ場合にあっては、間口の広い方を選定する。
- (イ) 間口距離が短く奥行距離が長い角地については、路線価の大きい路線を正面路線とすることで、当該土地の評価が付近の土地の評価と著しく均衡を失う場合がある。その場合は、路線価の小さい路線を選定する。



- (ウ) 正面間口に接する路線が2つ以上ある場合は、正面路線の路線価は、接する部分の最も大きい路線の路線価とする。

<例>



イ 間口距離の判定

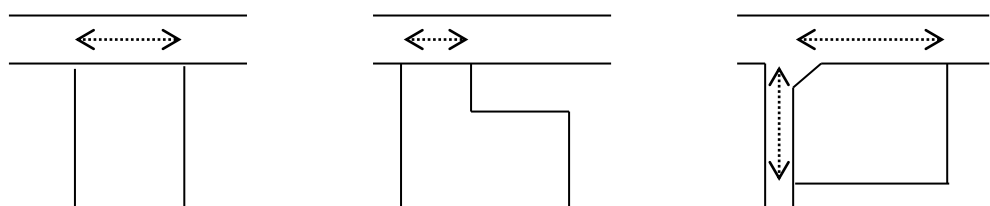
間口とは、一画地の境界のうち路線に接する一边をいい、その接している長さを間口距離とする。

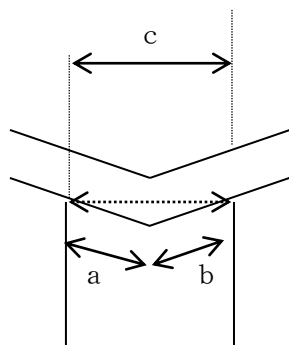
ただし、間口が折線の場合は、間口の両端の距離を間口距離とする。

路線に隅切りがある場合の間口距離は、隅切り部分を含める。ただし、隅切りを加えた間口が実際よりも長くなる場合（角が鋭角の場合）は、間口距離は折線の場合と同様とする。また、隅切り部分が宅地の場合は、隅切り部分は間口距離に含めない。

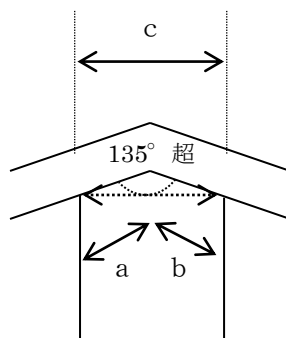
なお、間口距離に小数点以下の端数がある場合は、これを切り捨てる。ただし、平均的な奥行距離の算出の際は、それを含めた値を使用するものとする。

<接面間口の例>

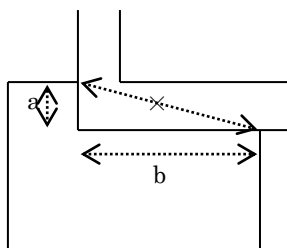
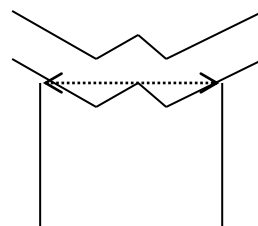




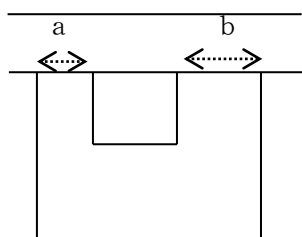
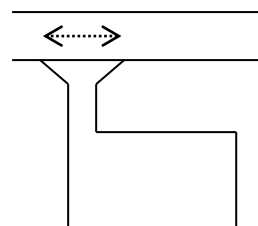
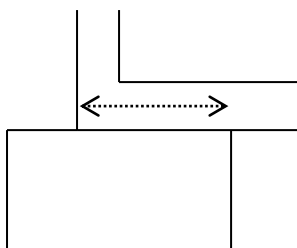
Cを間口とする。



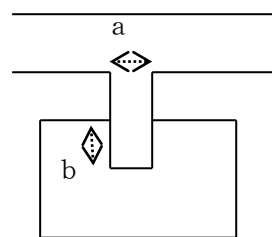
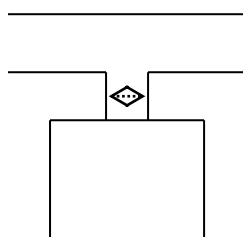
Cを間口とする。



a + b を間口とする。



a + b を間口とする。



a を間口とする。

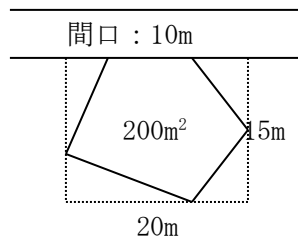
ウ 奥行距離の判定

奥行距離は、原則として、正面路線に対して垂直的な奥行距離によるものとする。

なお、間口が折線の場合は、間口距離を計測した線からの垂線により奥行距離を計測する。

ただし、奥行距離が一樣でない画地については、画地面積を間口距離で除した値と比較して短い方とする。

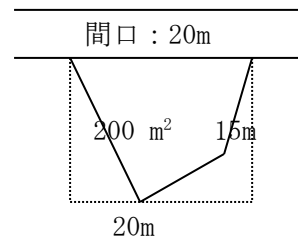
なお、実測、計測又は算出により得られた奥行距離の値に小数点以下の端数がある場合は、これを切り捨てる。



$$200 \div 10$$

$$= 20 > 15$$

判定：15m



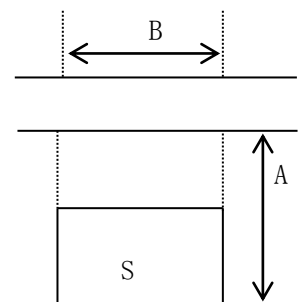
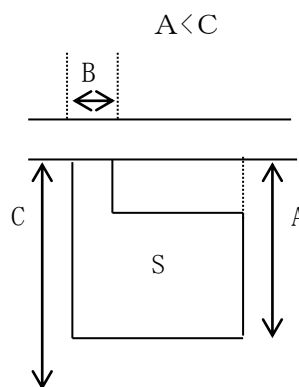
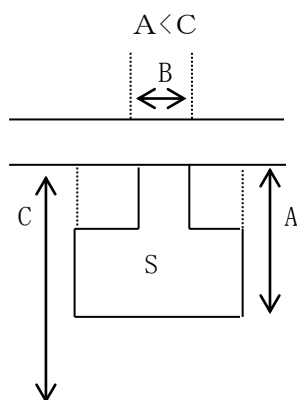
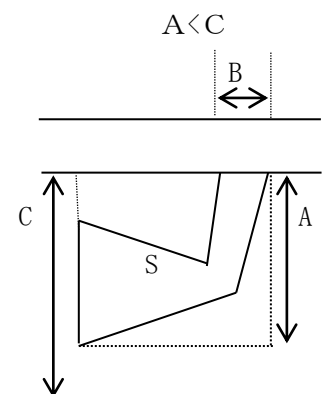
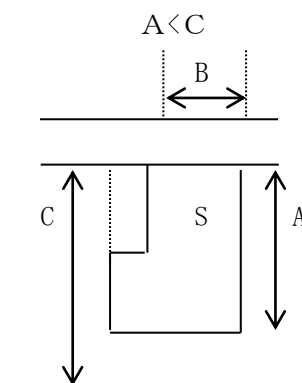
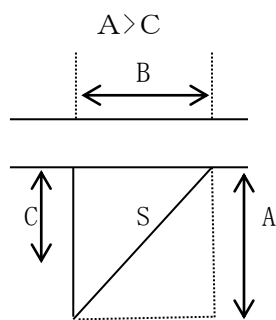
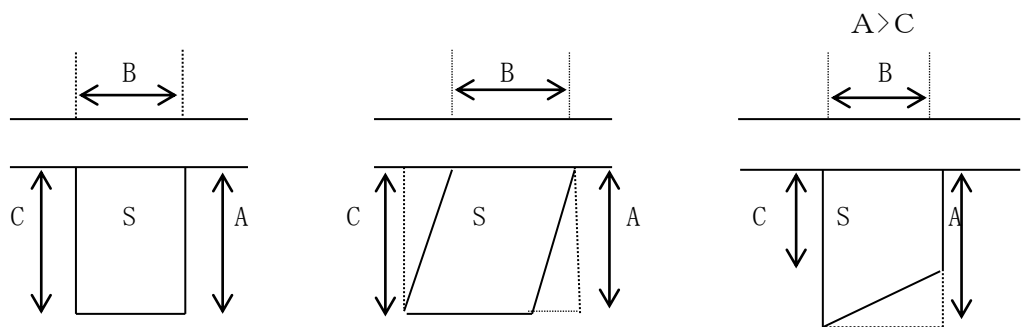
$$200 \div 20$$

$$= 10 < 15$$

判定：10m

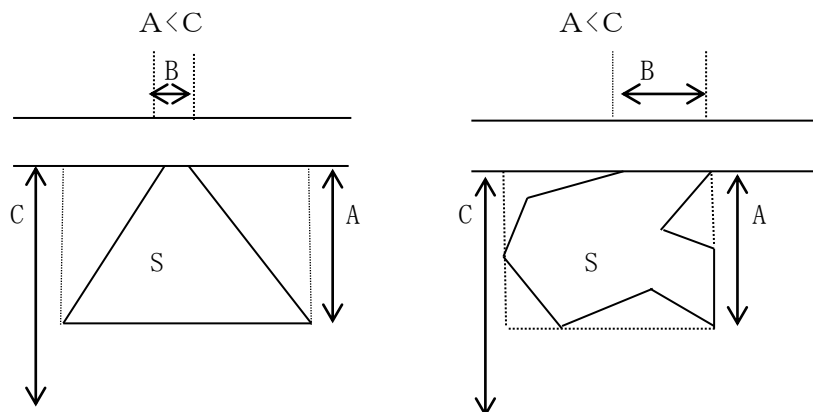
エ 奥行距離の測定方法

正面路線に対して垂直的な奥行距離（A）と、地積（S）÷間口（B）＝Cを比較していずれか小さい方を奥行とする。



無道路地の場合も間口はB

B が 1 m 未満は 1 m とする。



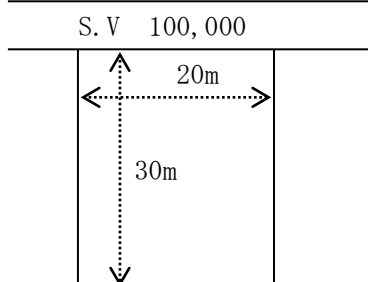
3. 画地計算法の種類

(1) 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（附表 1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて 1 m² 当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

$$\text{評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積}$$

<例> 普通住宅地区における正面路線価 100,000 点の場合



奥行補正率 : 0.95 地積 : 600m²

基本評点数 = 100,000 × 0.95 = 95,000

評 点 数 = 95,000 × 600 = 57,000,000

(2) 側方路線影響加算法

側方路線とは、二系統の路線が 135° 以下の角度で交差する位置にあつて、正面と側方に路線がある画地（以下「角地」）が存在する場合において、原則として路線価の低い方の路線をいい、当該路線価が同値である場合は間口距離の短い方をいう。

角地は、普通地に比べ利用間口が広いことによる効用の増加が認められることから、側方路線影響加算法を適用して当該増加分を加算するものである。

当該計算方法は、当該角地の正面路線価から奥行価格補正割合法を適用して基本評点数を求め、これに、側方路線を正面路線とみなし奥行価格補正割合法を適用して算出した 1 m² 当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表 2）により求めた側方路線影響

加算率によって補正した評点（以下「側方路線加算評点数」という。）を加算し、これらに地積を乗じて当該画地の評点数を求めるものとする。

その他、以下のとおり適用する。

ア 一系統の路線が 135° 以下の角度で屈折する内側に接する画地（以下「準角地」という。）は通常の角地にならって計算するが、その側方路線影響加算率は角地より小さく附表 2 のとおりである。

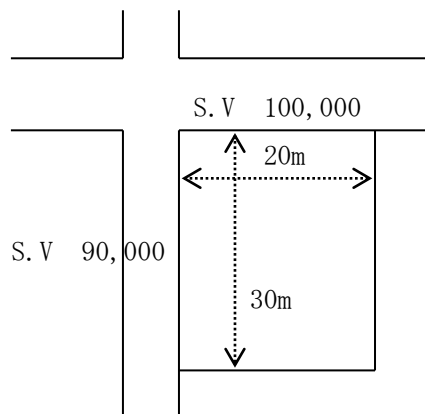
イ 正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合において、側方路線加算評点数を求める際に必要な奥行価格補正率及び側方路線影響加算率は、原則として正面路線の属する用途地区による奥行価格補正率及び側方路線影響加算率によるものとする。

ウ 間口狭小や奥行長大補正が適用される場合も原則、側方は加算する。

エ 幅員 2 m 未満の道路及び行き止まりの道路については、側方の加算はとらない。

1. 基本評点数＝正面路線価×奥行価格補正率×（その他の補正率）
2. 側方路線加算評点数＝側方路線価×奥行価格補正率×（その他の補正率）
×側方路線影響加算率
3. 評点数＝（基本評点数＋側方路線加算評点数）×地積

<例 1> 普通住宅地区における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点の場合（角地）



正面奥行補正率：0.95 地積：600m²

側方奥行補正率：1.00

側方路線影響加算率：0.03

1. 基本評点数＝100,000×0.95＝95,000

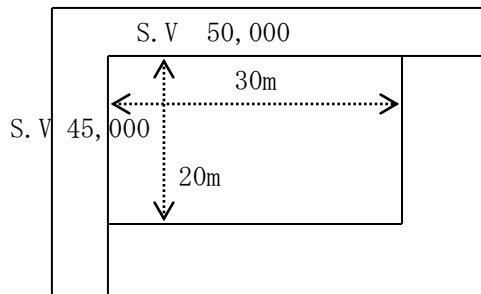
2. 側方路線加算評点数＝

90,000×1.00×0.03＝2,700

3. 評点数＝（95,000＋2,700）×600

＝ 58,620,000

＜例 2＞ 普通住宅地区における正面路線価 50,000 点、側方路線価 45,000 点の場合
(準角地)



正面奥行補正率：1.00 地積：600m²

側方奥行補正率：0.95

側方路線影響加算率：0.02

1. 基本評点数＝50,000×1.00＝50,000

2. 側方路線加算評点数＝

$$45,000 \times 0.95 \times 0.02 = 855$$

3. 評点数＝(50,000＋855)×600

$$= 30,513,000$$

(3) 二方路線影響加算法

二方路線とは、正面と裏面の二つの路線に接する画地（以下「二方路線地」）にあって、原則として路線価の低い方の路線をいい、当該路線価が同値である場合は間口距離の短い方をいう。

二方路線地は、普通地に比べ裏路線からの利用ができることによる効用の増加が認められることから、二方路線影響加算法を適用して当該増加分を加算するものである。

当該計算方法は、当該二方路線地の正面路線価から奥行価格補正割合法を適用して基本評点数を求め、これに、裏路線を正面路線とみなし奥行価格補正割合法を適用して算出した1m²当たり評点数について「二方路線影響加算率表」（附表3）により求めた二方路線影響加算率によって補正した評点（以下「二方路線加算評点数」という。）を加算し、これらに地積を乗じて当該画地の評点数を求めるものとする。

その他、以下のとおり適用する。

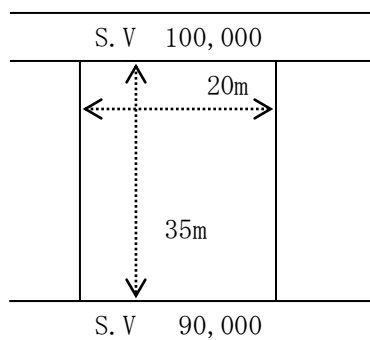
ア 正面路線と裏路線の属する用途地区が異なる場合において、二方路線加算評点数を求める際に必要な奥行価格補正率及び二方路線影響加算率は、原則として裏路線の属する用途地区による奥行価格補正率及び二方路線影響加算率によるものとする。

イ 間口狭小や奥行長大補正が適用される場合も原則、二方は加算する。

ウ 幅員2m未満の道路及び行き止まりの道路については、二方の加算はとらない。

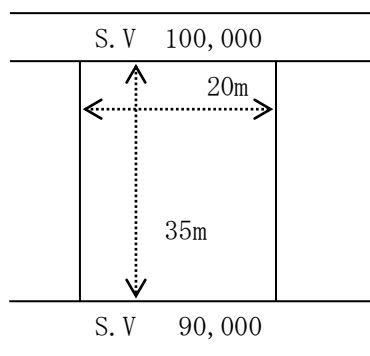
1. 基本評点数＝正面路線価×奥行価格補正率×（その他の補正率）
2. 二方路線加算評点数＝二方路線価×奥行価格補正率×（その他の補正率）
×二方路線影響加算率
3. 評点数＝（基本評点数＋二方路線加算評点数）×地積

＜例 1＞ 普通商業地区における正面路線価 100,000 点、二方路線価 90,000 点の場合
(正面、裏面とも普通商業地区の場合)



正面奥行補正率：0.97 地積：700m²
 二方奥行補正率：0.97
 二方路線影響加算率：0.05
 1. 基本評点数＝100,000×0.97＝97,000
 2. 二方路線加算評点数＝
 90,000×0.97×0.05＝4,365
 3. 評点数＝(97,000＋4,365)×700
 ＝70,955,500

＜例 2＞ 普通商業地区における正面路線価 100,000 点、二方路線価 90,000 点の場合
(裏面が普通住宅地区の場合)



正面奥行補正率：0.97 地積：700m²
 二方奥行補正率：0.93
 二方路線影響加算率：0.02
 1. 基本評点数＝100,000×0.97＝97,000
 2. 二方路線加算評点数＝
 90,000×0.93×0.02＝1,674
 3. 評点数＝(97,000＋1,674)×700
 ＝69,071,800

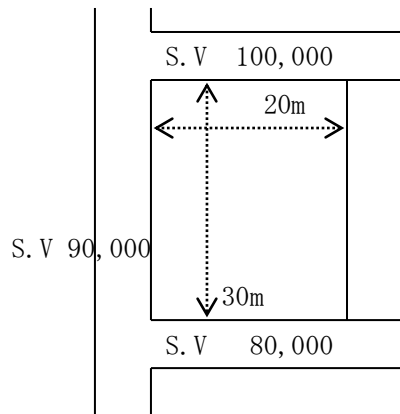
(4) 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方の路線に接する画地はそれぞれ「三方路線地」及び「四方路線地」というが、各々側方路線又は二方路線の組み合わせと考えられる。

したがって、当該計算方法は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して、当該画地の評点数を求めるものとする。

1. 基本評点数＝正面路線価×奥行価格補正率×(その他の補正率)
2. 二方路線加算評点数＝二方路線価×奥行価格補正率×(その他の補正率)
 ×二方路線影響加算率
3. 側方路線加算評点数＝側方路線価×奥行価格補正率×(その他の補正率)
 ×側方路線影響加算率
4. 評点数＝(基本評点数＋側方路線加算評点数＋二方路線加算評点数)×地積

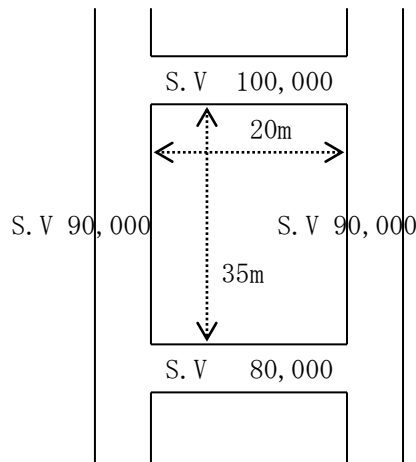
<例 1> 普通住宅地区における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点、二方路線価 80,000 点の場合



正面奥行補正率：0.95 地積：600m²
 側方奥行補正率：1.00 二方奥行補正率：0.95
 側方路線影響加算率：0.03
 二方路線影響加算率：0.02

1. 基本評点数 = $100,000 \times 0.95 = 95,000$
2. 側方路線加算評点数 = $90,000 \times 1.00 \times 0.03 = 2,700$
3. 二方路線加算評点数 = $80,000 \times 0.95 \times 0.02 = 1,520$
4. 評点数 = $(95,000 + 2,700 + 1,520) \times 600 = 59,532,000$

<例 2> 普通商業地区における正面路線価 100,000 点、側方路線価① 90,000 点、側方路線価② 90,000 点、二方路線価 80,000 点の場合



正面奥行補正率：0.97 地積：700m²
 側方奥行補正率：1.00 二方奥行補正率：0.97
 側方路線影響加算率：0.08
 二方路線影響加算率：0.05

1. 基本評点数 = $100,000 \times 0.97 = 97,000$
2. 側方路線加算評点数① = $90,000 \times 1.00 \times 0.08 = 7,200$
3. 側方路線加算評点数② = $90,000 \times 1.00 \times 0.08 = 7,200$
4. 二方路線加算評点数 = $80,000 \times 0.97 \times 0.05 = 3,880$
5. 評点数 = $(97,000 + 7,200 + 7,200 + 3,880) \times 700 = 80,696,000$

(5) 不整形地評点算出法

不整形地とは、原則として普通地、準普通地、正台形地、正 L 字形地及び路線となす角が大きい平行四辺形等を除いたもので、路線に一边又は数辺が接する多辺整形の画地をいう。

不整形地補正とは、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利

用できないという利用上の制約を受けるための減価補正である。従って、不整形地から外れる普通地等の他、ある程度不整形な画地であっても 1,000 m²を超える土地については、家屋の建築等が通常の状態において行い得るものとして補正を適用しない。但し、1,000 m²未満でも家屋の建築等が通常の状態において行い得るものは、その限りではない。

また、間口の両端により画地側に引いた 2 本の平行線内に画地の全体が入るような場合には、通常不整形補正の必要は認められない。

不整形地補正の評価実務上の取扱いは、不整形地でその利用上制約が考えられるものについて、評価対象画地の「蔭地割合」に応じて判定する。

蔭地割合は、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（以下「想定整形地」という。）の地積から、当該画地の地積を引いた地積の当該想定整形地の地積に対する割合をいう。

ただし、想定整形地の地積の算出にあたっては、正面路線に面する矩形又は正方形の土地を使用することが適当でないと認められる場合は、当該画地を囲む矩形又は正方形のうち最も地積の小さいものを想定整形地の地積とすることができるものとする。

$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{当該画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

したがって、当該計算方法は、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に、上記蔭地割合に応じて「不整形地補正率表」（附表 4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の 1 m²当たりの評点数を求めるものとする。

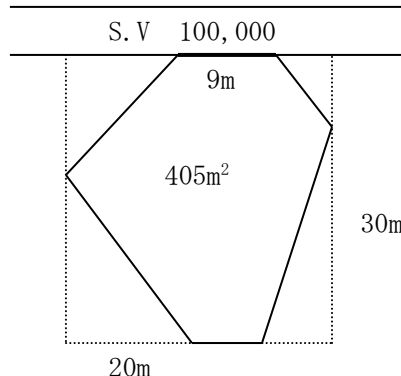
この場合において、不整形地補正率は、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表 5）の適用があるときは、不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た数値を当該画地の不整形地補正率とし、また、同時に「奥行長大補正率表」（附表 6）の適用があるときは、間口狭小補正率に奥行長大補正率又は不整形地補正率を乗じた結果の数値の小なるものとする。ただし、この場合の不整形地補正率の下限は 0.6 とする。

* 市における「不整形地評点算出法」の取扱

評点数＝路線価×奥行価格補正率×補正率（＊①，②，③のいずれかのうち補正が最大のもの）×地積

- ＊補正率
- ①間口狭小補正率×奥行長大補正率
 - ②不整形地補正率
 - ③不整形地補正率×間口狭小補正率

<例>普通商業地区における正面路線価 100,000 点の場合



奥行補正率：1.00 ($405 \div 9 = 45 > 30$)

間口狭小補正率：1.00

奥行長大：0.99 ($30 \div 9 = 3.33$)

陰地割合： $(600 - 405) \div 600 = 0.325$

不整形地補正率：0.92

基本評点数 = $100,000 \times 1.00 \times$
 $\times 0.92 = 92,000$

評点数 = $92,000 \times 405 = 372,600,000$

(6) 無道路地評点算出法

無道路地とは、公図の図面上直接道路に接していない画地をいう。

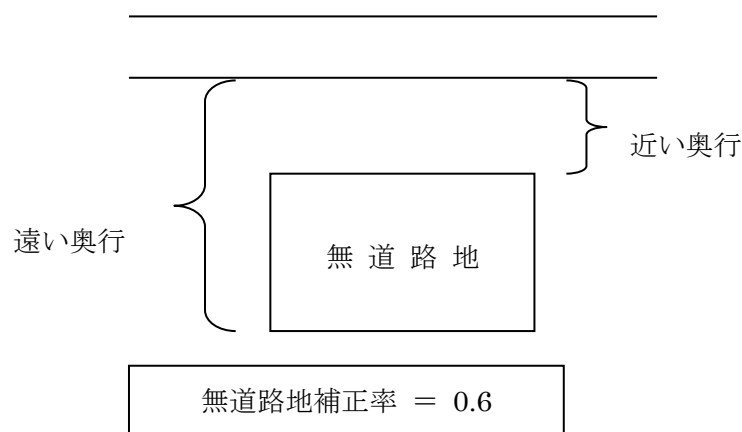
一般的には、公図上無道路地であっても、実際の利用状況からみればどこかに出入口があるのが通常であることから、無道路地を算定するためにその通路に路線価を付設し、できるだけ無道路地を少なくすることが望ましい。

したがって、出入口が判然としない場合又はまったく存在しない場合のみが評価基準という無道路地の取扱いを受けるものである。

この場合は、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に、附表 1 による奥行価格補正率（遠い奥行によるもの）、附表 8 による通路開設補正率（近い奥行によるもの）及び無道路地補正率を乗じて 1 m²当たりの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

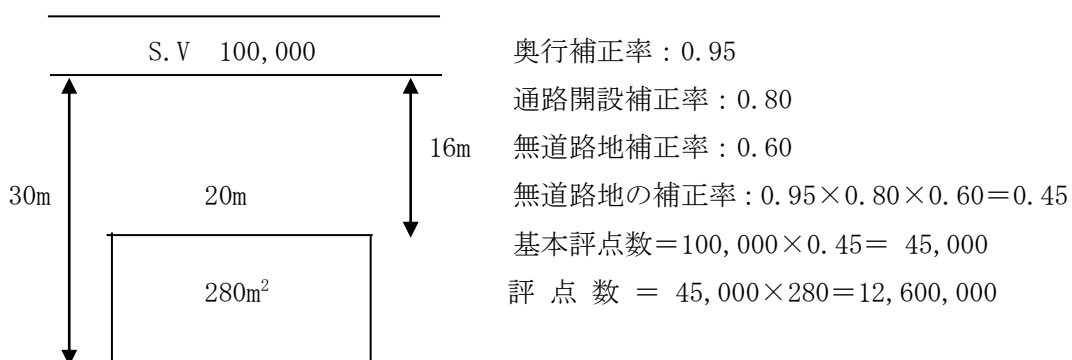
なお、利用上最も合理的であると認められる路線は、原則として近い奥行が最も小さい路線とする。

また、無道路地と評価に使用する路線との間にある土地が、当該無道路地の所有者と同一又は家族等である場合で、無道路地への通路部分に路線価を付設する評価方法を採用しない場合は、その所有関係から通路の開設において障害等は認められないため、通路開設補正は適用しない。



無道路地補正率は、評価基準により 0.6 を下限として近傍の宅地との均衡を考慮して定めるものとされているところだが、市では通路への路線価付設による補正率の試算、鑑定評価先例等の検討により補正率を上記のとおり定める。

<例> 普通住宅地区における正面路線価 100,000 点の場合



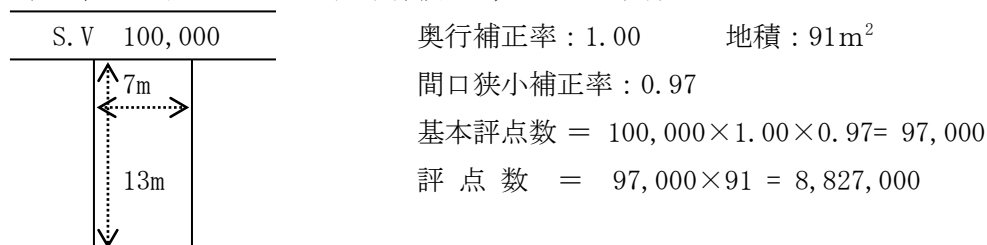
(7) 間口狭小評点算出法

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るから、当該宅地の利用価値は減少することになる。

したがって、間口狭小に該当する画地の計算方法は、当該画地の正面路線価から奥行価格補正割合法を適用して求めた評点に「間口狭小補正率表」（附表 5）により求めた間口狭小補正率を乗じて 1 m² 当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

$$\text{評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率} \times \text{地積}$$

<例> 普通住宅地区における正面路線価 100,000 点の場合



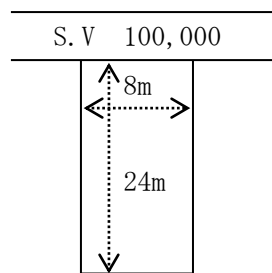
(8) 奥行長大評点算出法

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るが、この奥行価格補正率は、奥行と間口が適当な関係にあることを前提として作成されているところから、両者の関係が不均衡な状態にある画地については、さらに減額補正を行うものとする。

当該評価計算は、当該画地の正面路線価から奥行価格補正割合法を適用して求めた評点に「奥行長大補正率表」（附表6）により求めた奥行長大補正率を乗じて1m²当たり評点数を求め（間口狭小補正率の適用がある場合は当該補正率も乗じる）、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

$$\text{評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{奥行長大補正率} \\ (\times \text{間口狭小補正率}) \times \text{地積}$$

<例> 普通商業地区における正面路線価 100,000 点の場合



奥行補正率：1.00 地積：192m²

奥行長大補正率：0.99 (24÷8=3)

基本評点数 = 100,000 × 1.00 × 0.99 = 99,000

評 点 数 = 99,000 × 192 = 19,008,000

(9) がけ地補正(運用していない。)

IV その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設

1. 状況類似地区の区分

(1) 意義及び目的

状況類似地区は、市街地的形態を形成するに至らない地域の宅地について、下記の区分基準に従い、宅地の価格事情がほぼ同等と認められる地区ごとに区分する。

この区分により、適切な標準宅地の選定及び標準宅地比準方式の適用に資することを目的とする。

(2) 状況類似地区の区分基準

状況類似地区を区分する基準とされるものは、宅地についての利用状況、利用上の便等であり、基本的には市街地宅地評価法の状況類似地域の区分基準と同様である。これらの宅地は、状況類似地域の宅地と比べると、宅地の立地条件と価格事情の関連ははるかに単純であり、一般に価格差も少ない。

したがって、状況類似地区の規模は、状況類似地域のそれに比べかなり大きなものになる。

ア 利用状況による区分

(ア) 家屋の散在する地域（散在地区）（市では採用せず）

(イ) 農家、漁家等の集落（集落地区（村落地区・集団地区））

家屋の連たん度が低い農家、漁家等の集落地区毎に区分する。基本的には、一集落一状況類として差し支えない。

(ウ) 専用住宅が相当連たんしている地域（住宅地区）（市では採用せず）

(エ) 商店が相当連たんしている地域（商業地区）（市では採用せず）

併用住宅地域及び商店街的形態を形成する地域にあって、商店が相当連たんしている地域の価格事情等に応じて区分する。

イ 利用上の便による区分

(ア) 街路の状況

道路の系統、幅員、舗装状況、交通量等道路交通上の利用上の便否

(イ) 公共施設等の接近状況

鉄道駅、役場、郵便局、学校、バス停、商業施設等が接近していることによる利用上の便否

(ウ) 宅地の利用上の便による区分

上下水道施設の普及状況、ガス設備等の有無、建築基準法による規制等宅地自体の利用上の便否

2. 標準宅地の選定

(1) 意義及び目的

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

(2) 標準宅地の選定基準

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

なお、地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく県基準地は可能な限り選定するものとする。

- ア 間口が、その宅地の所在する状況類似地区からみて、適度な広さがある宅地
- イ 奥行が、その宅地の所在する状況類似地区からみて、適度な長さがある宅地
- ウ 間口と奥行との釣合いがとれている宅地
- エ 画地形状が、その宅地の所在する状況類似地区において標準的な宅地

(3) 標準宅地の選定替え

標準宅地は評価替え毎に見直しを行うものとするが、選定されている標準宅地について、次の事由が生じたものは次回の評価替えに向け選定替えの検討を行う。

- ア 標準宅地に分合筆、利用状況の変更があったもの
- イ 道路の新設、諸施設の設置又は除去等により状況類似地区が見直しされたもの
- ウ その他の事由により不適当なもの

3. 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、不動産鑑定士の行う鑑定評価価格（地価公示価格、地価調査価格があれば、それによる）に基づいて評定するものとし、鑑定評価価格に0.7を乗じて求めた額とする。

4. 各筆の評点数の付設

(1) 標準宅地評点の付設方法

標準宅地の評点は、上記3.により評定した標準宅地の適正な時価に基づき、基準宅地又は標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮して付設する。

(2) 各筆の評点数を付設する方法

各筆に付設する評点は、同一状況類似地区内の標準宅地の㎡当たり評点数を基礎とし、宅地の比準表（附表9）に定める比準割合を適用して付設するものとする。

(3) 比準割合付設上の留意点

ア 鑑定評価に係る個別的要因との均衡

その他の宅地に評点数を付設するにあつては、鑑定評価価格より画地条件に係る比準を行うこととされている。したがって、鑑定評価価格に個別的要因による補正が適用される場合にあつては、当該比準割合と個別的要因との均衡に留意することとし、必要に応じて鑑定評価価格決定以前に担当不動産鑑定士と協議を行うものと

する。

イ 市街地宅地評価法適用区域とその他の宅地評価法適用区域との均衡

市街地宅地評価法適用区域とその他の宅地評価法適用区域の接点においては、路線価及び標準宅地評点について均衡を失しないよう特に留意する。

ウ 隣接市町村との均衡

比準割合の付設にあたっては、隣接市町村との間で標準宅地価格の均衡を図ると同時に当該比準割合についても均衡を図るよう留意する。

5. 基準年度の価格修正

固定資産評価基準第12節経過措置により基準年度の価格修正ができることとされた場合は、前項で求めた評価額を第2、第3年度において修正する。

V 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（第2によって付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市長が決定する。この場合において、提示平均価額は、指定市の提示平均価額を参考として県知事が算定し、市長に通知するものによるものとする。

・画地計算法・宅地の比準表

附表 1 奥行価格補正率表

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

附表 2 側方路線影響加算率表

用途地区 加算率	繁華街地区 高度商業(Ⅰ.Ⅱ)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	大工場地区
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

用途地区 加 算 率	繁華街地区 高度商業(Ⅰ.Ⅱ)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区
	0.07	0.05	0.02

附表 4 不整形地補正率表

用途地区 蔭地割合	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工業地区	普通住宅地区 家内工業地区
10% 未満	1.00	1.00
20% 未満	0.98	0.96
30% 未満	0.96	0.92
40% 未満	0.92	0.88
50% 未満	0.87	0.82
60% 未満	0.80	0.72
70% 未満	0.70	0.60

※注 1,000 m²を超える土地については、上記補正を適用しない。

簡易補正率表

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

附表5 間口狭小補正率表

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

附表6 奥行長大補正率表

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

附表7 がけ地補正率表

$\frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}}$	0.10以上0.20未満	0.20以上0.30未満	0.30以上0.40未満	0.40以上0.50未満	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
$\frac{\text{がけ地地積}}{\text{総地積}}$	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90以上	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

附表8 通路開設補正率表

奥行 (近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

附表 9 宅地の比準表

(奥行による比準割合)

奥行	36m以下	36m超
補正率	1.0	0.95

(間口による比準割合)

奥行	5m超	5m以下
補正率	1.0	0.95

(形状による比準割合)

形状	不整形	著しい不整形
不整形地	0.95	0.90

(無道路地による比準割合)

無道路	0.60
-----	------

※ 不整形地又は無道路地であるか否かの基準は画地計算法による基準に準じる。

※ 形状による比準割合を適用する場合、適用する不整形の度合は、その形状に関わらず、画地内で10m×10mの正方形を包含できるものを不整形、できないものを著しい不整形とする。

第3. 住宅用地の認定

住宅用地については、住宅政策上の見地からその税負担を軽減する趣旨により、住宅用地のうち日常生活に最小限必要と認められる土地を小規模住宅用地（住居の戸数1戸につき200㎡まで）として課税標準額を価格の6分の1に、小規模住宅用地以外の住宅用地については課税標準額を価格の3分の1に減額する特例措置が設けられている。

ただし、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。以下「空家法」という。）第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外される。なお、この場合、賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないこととなる。（※平成27年5月26日総税固第41号総務省自治税務局固定資産税課長通知「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」）

1. 住宅用地の範囲

（1）対象となる面積

住宅用地の対象となる面積は、住宅の敷地（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をいう。以下同じ。）のうち、家屋の床面積の10倍までの面積である。

（2）適用となる面積

住宅用地の特例が適用される面積は、1つの家屋の居住部分の割合に応じて、次の区分に定められた住宅用地の率を（1）で得られた面積に乗じて得た面積とする。

家 屋		居 住 部 分 の 割 合	住 宅 用 地 率
A	専用住宅	全 部	1. 0
B	C以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0. 5
		2分の1以上	1. 0
C	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. 0

・専用住宅

専ら人の居住の用に供する家屋。

・併用住宅

一部を人の居住の用に供する家屋。

（3）住宅と住宅以外の家屋が混在する場合

一画地の土地の上に住宅と、非住宅の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地の面積を当該土地上にある家屋の建床面積に応じて住宅分と非住宅分に按分し、その結果、

住宅分とされた面積を住宅用地として認定する。

2. 住宅の認定

- (1) 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り、家屋評価担当者が一個の家屋ごとに行う。この場合、原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とするが、付属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、母屋にあたる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、母屋にあたる家屋に含めるものとする。
- (2) 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う。ただし、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も当該家屋がその構造から判断して居住以外の用に供されるものではないと認められる場合は住宅とする。
- (3) 構造上住宅に該当する家屋であってもこれを店舗、工場、別荘としている場合や展示場のモデルハウス等は住宅とは認められない。
- (4) 併用住宅の共用部分はそれぞれの専用部分の床面積の割合によって按分し、それぞれの専用部分に含める。
- (5) 一画地の土地の上に住宅とその他の家屋が混在し、別の画地とすることが困難な場合は、同一画地内の全建物の建床面積に対する居住部分の建床面積の割合によって居住部分の割合を判定する。

3. 住宅の戸数

- (1) 原則として一棟につき1戸と数える。
また、一棟の家屋内に一世帯が「独立して生活を営むことができる区画された部分」が2以上設けられている場合は、当該2以上の区画された部分をそれぞれ1戸と数える。
- (2) 「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、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものである。
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ていない場合であっても、一世帯が独立して生活を営むことが認められる場合は、区画された部分ごとに、それぞれ1戸として数える。
(例：寮・グループホーム)
- (3) 2世帯住宅については、各世帯用に外からの専用の出入口があり、かつ内部が壁又は固定された間仕切り等で明確に区切られている場合は2戸として数える。
ただし、内部で90cm程のドアなどで行き来ができる程度であれば、明確に区切られていないとは判断せず、2戸として扱う。

4. 建替えの特例

住宅の建設予定地及び住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地としては扱わない。

ただし既存の住宅（地方税法第349条の3の2第1項に規定する家屋）を建替え中の土地で次の要件を満たすものについては、住宅の敷地として取扱うこととする。（固定資産税課長通達平成6年2月22日付け自治固17号）

（1） 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の適用を受けていたこと。

（2） 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すでに着手（建築確認申請がされているものを含む。）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。

※ 建替えの特例を適用できるのは、1年間のみとする。

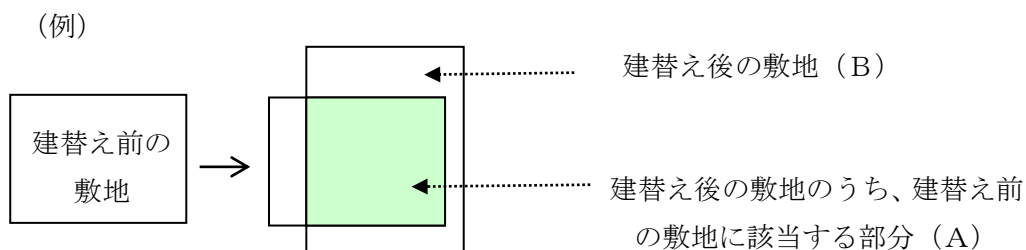
例 令和5年1月1日現在住宅敷地であった土地で、令和6年1月1日現在建替え中の場合、令和6年度は特例措置を適用する対象となるが、令和7年1月1日現在その住宅がまだ完成していない場合には、令和7年度は特例措置の適用はしない。

ただし、当該年度の翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合にはこの限りではない。

（※平成29年4月1日総税市第26号総務大臣通知「地方税法の施行に関する取扱いについて（市町村税関係）の一部改正について」）

（3） 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。

同一敷地とは、建替え前の敷地の一部が建替え後の敷地の一部となる場合を含むものであるが、この場合、建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地として認定することとする。なお、この建替え後の敷地のうち建替え前の敷地の一部になる場合とは、「建替え後の敷地面積」に占める「当該建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合が概ね5割以上のものに限ることとする。



$A/B \geq 1/2$ である場合 A 部分のみを住宅用地として、特例対象とする。

(4) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地及び当該家屋の所有者と当該年度に係る賦課期日における当該土地及び当該家屋の所有者が原則として同一であること。

(5) 特例の対象の例は、以下のとおりとする。

ア 所有主体

土 地 及 び 家 屋 の 所 有 主 体	特例措置の可否
個人A→建替え→個人A	○
法人B→建替え→法人B	○
個人C→建替え→共有CとD（親子）	○
個人E→建替え→個人F（息子）	○
個人G→建替え→Gの配偶者又は直系血族	○
個人H→建替え→共有HとI（他人）	○
個人J→建替え→個人K（他人）	×
個人L→建替え→法人M	×

イ 住宅の態様

住 宅 の 態 様	特例措置の可否	建替え中の地目等
専用住宅（1戸）→建替え→専用住宅（1戸）	○	宅地（住宅用地・建替え前の戸数を適用）
専用住宅（1戸）→建替え→専用住宅（複数戸）	○	
専用住宅（1戸）→建替え→併用住宅	○	
専用住宅（複数戸）→建替え→専用住宅（1戸）	○	
併用住宅→建替え→専用住宅（1戸）	○	
専用住宅（1戸）→建替え→店舗	×	宅地（非住宅用地）
専用住宅（1戸）→建替え→事務所	×	

5. 被災住宅用地に係る住宅用地特例の取り扱いについて

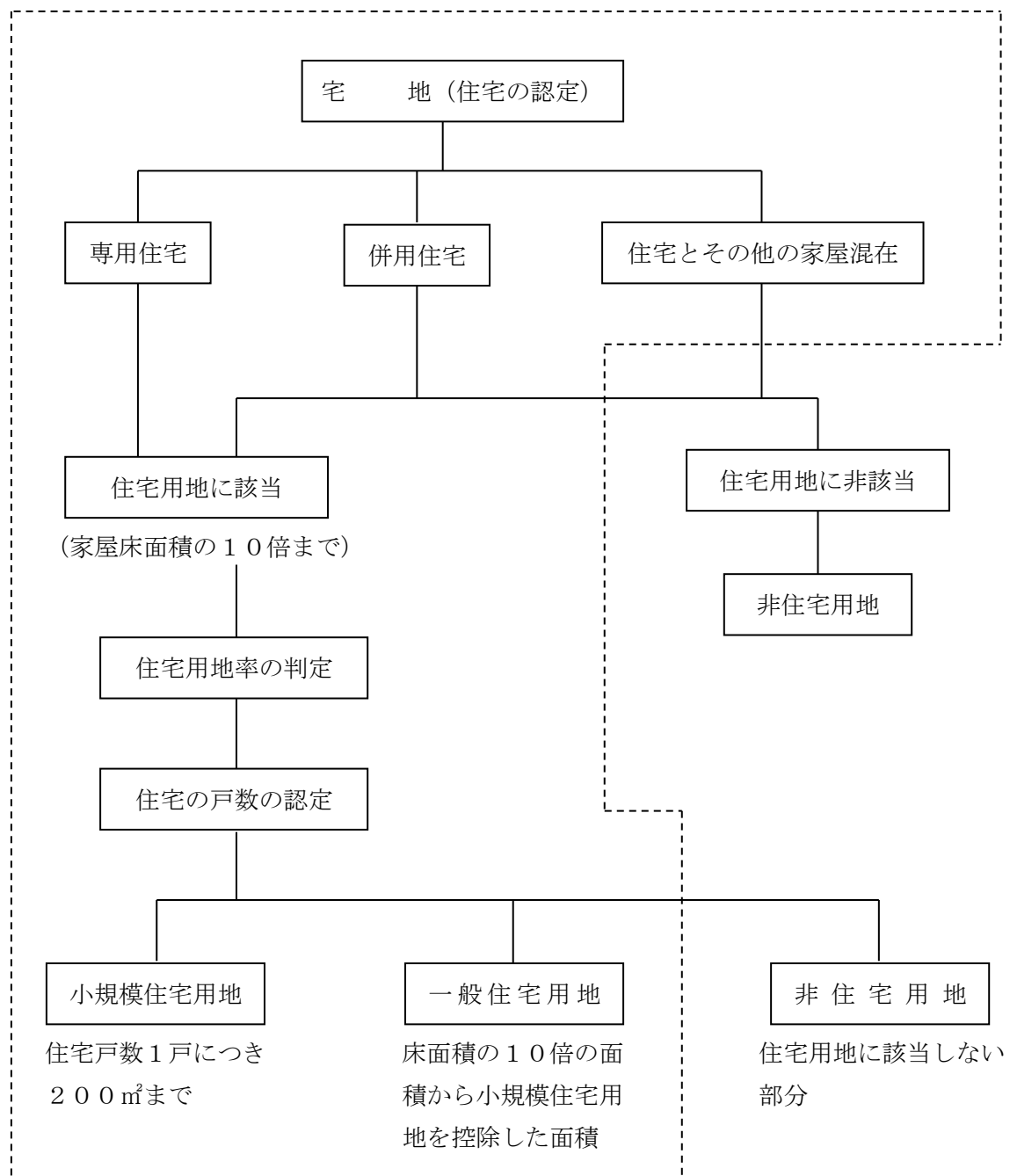
当該住宅用地が、震災、風水害、雪害、落雷、噴火等の自然現象の異変による災害及び火災、爆発、事故等の人為的な災害に起因して、住宅が滅失し、又は損壊した場合は、被災住宅用地と認定する。

被災住宅用地として認定された場合、上記事項の発生後二年度分の固定資産税及び都市計画税に限り、被災前に住宅用地の特例を受けていた者等については、特例を引き続き講じる。

（地方税法 349 条の 3 の 3）

※市税条例第 74 条の 2（被災住宅用地の申告）参照。

6. 住宅用地の認定のしくみ



7. 家屋評価担当との連携

住宅用地の認定にあたっては、原則として家屋評価担当者が作成・配布・回収する住宅用地（変更）申告書に記載された住宅その他の家屋の建築・取り壊し及び種類・用途・建築面積等の情報に基づいて実施し、必要に応じて実地調査を行うものとする。

・住宅用地（変更）申請書

住宅用地(変更)申告書

年 月 日

藤 枝 市 長 宛

住 所
申告者 氏 名
(土地の所有者) 及 び 名 称

藤枝市税条例第74条第1項(又は同条第2項)の規定により、下記のとおり申告します。

申告(変更)理由	新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 全取 ・ 一部取				
家屋所有者 住所・氏名	藤枝市				
住宅用地として利用している土地	左記土地の上に存する家屋				
土地の所在地(地番)	種類及び用途	総床面積	1F床面積	住宅用床面積	世帯数
大字 地番					
* 種類及び用途 A. 専用住宅 B. 併用住宅 C. 貸家 D. マンション等 E. 住宅用物置・倉庫 F. 店舗・倉庫(非住) G. 農業用倉庫(住宅)					

変更年月日 (建築・取壊し)	既存家屋 利用状況					
年 月 日	住宅	延べ床 (1F m ²)	m ² m ²	世帯	チェック表	
* 取壊し後の利用 1 住宅を建築 2 非住宅を建築 3 更地のまま 4 他人に譲渡 5 その他() 連絡先 (-)	併用住宅	延べ床 (1F m ²)	m ² m ²	世帯	住宅分面積 m ²	非住宅分面積 m ²
	非住宅	延べ床 (1F m ²)	m ² m ²	世帯		
	既存世帯数 世帯 変更後合計世帯数 世帯				家屋担当	
メモ						

住 ⇒ 非住	土 地 処 理 欄	土地担当
非住 ⇒ 住		
住宅率等変更		データ処理

第4. 所要の補正

補正項目一覧表

番号	補正項目	開始年度
1	高圧線下補正	平成20年～
2	私道補正	昭和63年～
3	水路介在補正	平成21年～
4	限定宅地の補正	平成12年～
5	土砂災害特別警戒区域	平成24年～

1. 高圧線下補正

(1) 趣旨

高圧線の下に位置する土地については、建築制限等（一部、全く建物が建てられない場合がある）により、通常の用途に供し得ない部分があり、通常の宅地と比べ不動産売買価格が低くなっているのが実状である。

このような背景から、高圧線下の土地に対しては補正を適用する。

(2) 補正率

補正の単位は筆単位とし、全部が架かる場合は地積のすべてについて、筆の一部が高圧線下に架かる場合はその部分について、50%の補正を適用する。

(3) 計算事例等

(画地の情報)

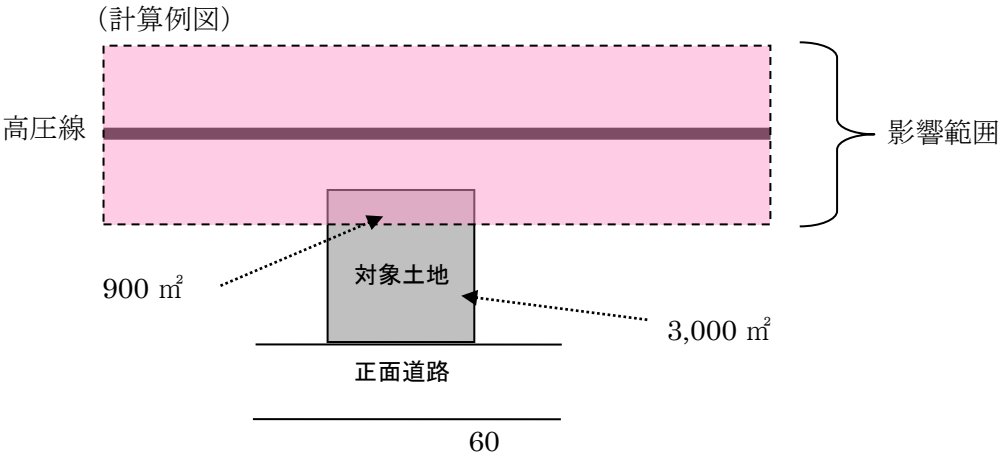
課税地目：宅地

用途地区：普通住宅地区

地 積：3,000 m²

影響を受ける地積：900 m²

区分	路線価	間口	奥行
正面	50,000 円	50m	60m



(影響を受けない部分)

$$\begin{aligned} & \text{路線価} \times \text{奥行価格補正} \times \text{対象面積} \\ & = 50,000 \times 0.86 \times (3,000 - 900) = 90,300,000 \end{aligned}$$

(影響を受ける部分)

$$\begin{aligned} & \text{路線価} \times \text{奥行価格補正} \times \text{対象面積} \times \text{高压線下補正} \\ & = 50,000 \times 0.86 \times 900 \times 0.5 = 19,350,000 \end{aligned}$$

$$\text{評価額} \quad 90,300,000 + 19,350,000 = \underline{109,650,000 \text{ 円}}$$

2. 私道補正

(1) 趣旨

私道（私人が自らの費用で築造し、自らの責任で維持管理する道路をいう。以下同じ。）の課税の取扱いについて定めることにより課税の適正化を図ることとする。

(2) 課税における取扱い

私道の課税は次のとおりとする。

ア 道路位置指定があるものは非課税とし、公道として扱う。

イ 4画地以上(公道に接している区画は除く)が使用し、広く不特定多数人の利用に供されている私道は非課税とする。

ウ 宅地部分と道路部分で分割の登記がなされており、一の公道から他の公道へ不特定多数の人が利用しているときは、地方税法第348条第2項第5号の「公共の用に供する道路」に該当する私道として、非課税とする（「通路」を除く）。

エ 新たに開発行為等の宅地造成によってできた道路は、開発等が完了し現況が容易に変更できない形態であれば、非課税とする。

オ その他のものは課税するものとし、宅地評価に対する補正率は以下のとおりとする。

平成5年まで 1/4

平成6～8年 1/6

平成9年以降 1/10

カ 課税地目は雑種地（宅地比準）とする。

(3) 路線価の付設

私道の路線価は、当該私道のみに面する宅地が2画地以上ある場合に付設するものとする。

3. 水路介在補正

(1) 趣旨

水路介在補正（水路補正）とは、土地と道路の間に水路が介在することによる減価補正である。一般的に、水路が介在すると土地の利用価値や交換価値に影響があると言われ、取引事例でもそのような結果がみられることから、水路を介在しない土地との差別化が必要となる。このような背景から補正を適用する。

(2) 補正率表

水路幅員	1 m以上 2 m未満	2 m以上 3 m未満	3 m以上 4 m未満	4 m以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80

(3) 対象となる課税地目

宅地、雑種地（宅地比準）

(4) 対象となる画地

ア 画地が1の路線と面している場合で、画地とその路線との間に1 m以上の水路が介在している画地。

イ 画地が2以上の路線と面している場合で、その面する全ての路線（歩行者専用道路を除く。）との間に、1 m以上の水路が介在している画地。

この場合、各路線の路線価に奥行価格補正率と介在する水路の幅に応じた水路補正の補正率を適用した価格を比較して、価格が最も大きい路線を正面路線とする。正面路線を除いた路線について、架橋等により利用している場合に限り二方路線として採用し、その橋等の幅を間口距離とする。

ウ 画地が1 m以上の水路を介在する路線に接し、同時に水路を介在しない2 m以上の幅員を有する路線に面している場合は、前者の路線価に、奥行価格補正率と介在する水路の幅に応じた水路補正の補正率を適用した価格と、後者の路線価を比較して、価格の大きい方を正面路線とする。価格が同じ場合は、原則として間口距離が大きい方を正面路線とし、間口距離も同じ場合は、利用実態等により判断する。

前者を正面路線とする場合は水路補正を適用し、また後者を二方路線として採用する。

後者を正面路線とする場合、水路補正は適用しない。

また、前者の路線を架橋等により利用している場合に限り二方路線として採用し、その橋等の幅を間口距離とする。

(5) 計算事例

(画地の情報)

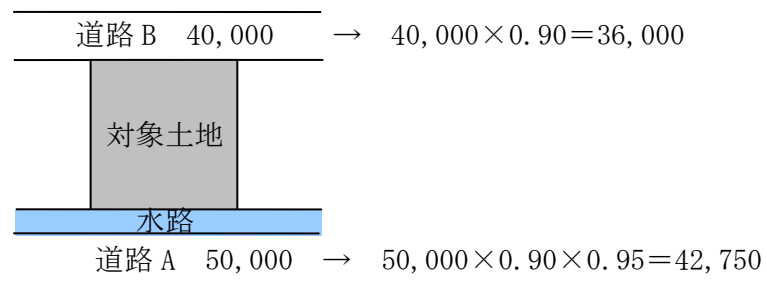
課税地目：宅地

用途地区：普通住宅地区

水路幅員：1.5m

区分	路線価	間口	奥行
正面	50,000 円	40m	50m
二方	40,000 円	40m	50m

(計算例図)



A : 42,750 > B : 36,000 → A を正面路線とする。

【正面】 路線価×奥行価格補正×水路補正

$$= 50,000 \times 0.90 \times 0.95 = 42,750 \text{ 円}$$

【二方】 路線価×奥行価格補正×二方加算

$$= 40,000 \times 0.90 \times 0.02 = 720 \text{ 円}$$

【間口狭小、奥行長大、蔭地補正 無し】

$$(42,750 + 720) \times 1.00 = 43,470 \text{ 円}$$

4. 限定宅地の補正

(1) 趣旨

市街化調整区域内の宅地においては、昭和51年10月12日の線引き以前から宅地であったもの及び線引き以前に宅地とする許可等の手続きを完了し、その後宅地として利用しているもの（既存宅地、線引き前宅地）と、それより後に農地転用等により宅地となったもの（限定宅地）とでは、建築できる建物の用途の制限等が大きく異なるため、不動産売買価格にも差がついている。

固定資産の評価額は「適正な時価（正常売買価格）」とされているため、実状に沿うよう補正を行う。

(2) 補正率表

宅地の区分	H27～	H21～H26	H12～H20	S63～H11
A 既存宅地	100%	100%	100%	100%
B 線引き前宅地 (既存宅地の要件はあるが、 申請をしていない宅地)	100%	100%	65%	100%
C 限定宅地	75%	65%	65%	100%
D 限定宅地 (沿道サービスに 供するもの)	75%	80%	80%	100%

※1 AとC、Dには、法的規制や不動産売買価格において大きな差があるが、AとBは法的にもほとんど同じ扱いであり、不動産売買価格においては差が無い状況である。

※2 H27基準年度の評価替えにあたり、各区分の実勢の価格について不動産鑑定士に求めた意見書に基づき、H27よりC、Dの補正率を改める。

5. 土砂災害特別警戒区域

(1) 目的

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第8条に規定する土砂災害特別警戒区域については、建築規制の影響による利用上の制限から、その価格が一般の土地に比べ低下すると考えられることを理由として、当該土地の価格事情に即した適正な価格を求めるための評価の補正を行うものである。

(2) 対象

ア 土地の形態 特別警戒区域に指定された部分を有する土地

イ 適用地目 宅地、市街化区域雑種地(宅地比準)、市街化区域農地

【～29年度】

ただし、住宅用地軽減の特例を適用されている土地、がけ地近接等住宅移転事業補助金を受けて移転した土地を除く。

【平成30年度～】

ただし、がけ地近接等住宅移転事業補助金を受けて移転した土地を除く。

※住宅用地軽減の特例を適用されている土地については、平成30年度より廃止。

(3) 補正率

【～平成26年度】

特別警戒区域を含む画地

一部又は全体を特別警戒区域に指定された土地と、その土地と同一画地を組む土地（補正率：50％）

特別警戒区域に接する画地

特別警戒区域を含む画地に接する土地と、その土地と同一画地を組む土地（補正率：80％）

【平成27年度～】

当該画地の総地積に対する特別警戒区域に定められた部分の地積の割合に応じて、附表7「がけ地補正率表」の補正率を準用して適用する。

＊ 特別警戒区域に接する画地に対する補正は、建築制限が発生しないことを鑑み、廃止する。

(4) 運用の注意点

土砂災害警戒区域は県が調査を行い、毎年追加で指定される。このため、追加で指定された土地について調査を行い、補正をしていかなければならない。指定される地域が決まると、河川課から連絡がくることになっているので、資料を提供してもらい、補正をしていく。この補正については、指定を受けてから建築規制等がかかるため、指定を受けた翌年度から補正をする。（遡っての補正は行わない。）

第5．大規模工場用地の評価

1. 補正の理由

主として大工場の用地として利用される大工場地区内にある大規模画地（大規模工場用地）の評価は、一つの工場敷地自体を一つの状況類似地域（区）として設定して評価している事例が多いが、複数の画地を一状況類似地域（区）として設定している場合もある。この場合において、画地の規模が同様であれば、標準宅地の鑑定価格に既に規模が大きいことによる格差が反映されているので評価上の均衡は確保されている。

しかしながら、状況類似地区の内部で画地規模に格差がある場合においては、選定した標準宅地の規模によって、同じ状況類似地区であっても内部で規模格差による評価上の不均衡が生じるとの考え方もあったところである。このため、大規模画地の規模格差について専門機関に委託し分析を行った結果、規模格差が見出された20万 m^2 の画地規模を当面一つの目安として大規模工場用地に分けることが適当であると考えられたものである。

2. 対象となる土地

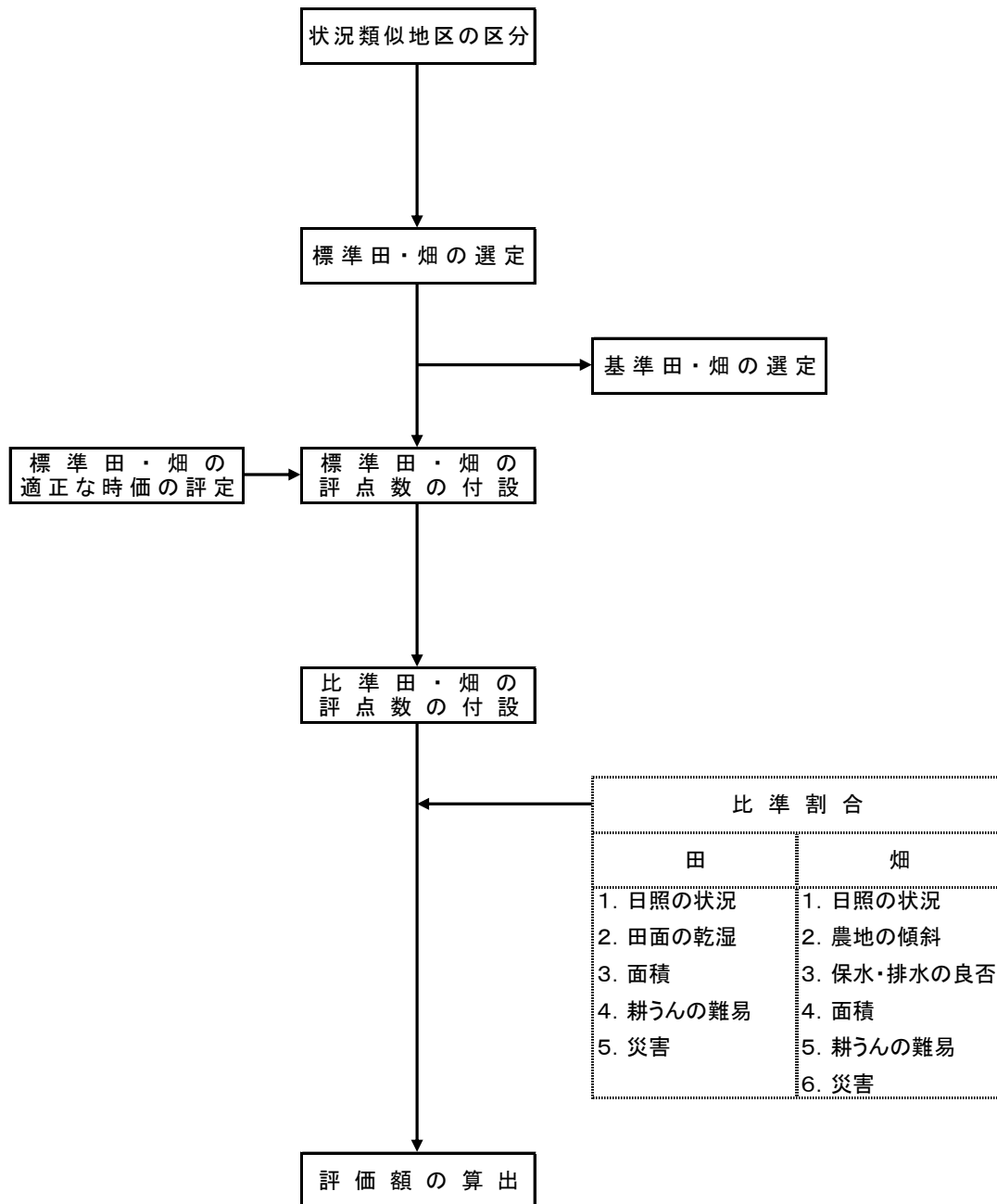
大規模工場用地とは、平成9年度評価替えから評価基準に規定された、大工場地区内に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される概ね20万 m^2 以上の土地のことであり、あくまでも一つの画地が20万 m^2 以上の土地である。したがって、いくつかの画地が集合して20万 m^2 を超えているからといって大規模工場用地とはならない。

3. 大規模工場用地の評価方法

大規模工場用地の評価については、原則として一画地一状況類似地域（地区）として評価を行うこととする。ただし、通常であれば同じ状況類似地域（地区）に区分される範囲内に20万 m^2 以上の画地が複数ある場合は、標準宅地と比準土地の規模格差を評価に反映させる方法によるものとする。

第2節 農地

一般農地(田・畑)の評価の概要



第2節 農地

第1．一般農地（田及び畑）の評価方法

一般農地（田及び畑）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求めるものとする。

ただし、以下の農地は除くものとする。

- ・ 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により宅地等転用の許可を受けた田及び畑、並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるもの。
- ・ 市街化区域内に存する農地

第2．一般農地（田及び畑）の評点数の付設

1. 評点数の付設の手順

各筆の田及び畑の評点数は次の手順により付設するものとする。

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

2. 状況類似地区の区分

(1) 意義及び目的

田及び畑を地域的に共通性のある生産要素の状況が類似する地域毎に区分し、その地域内の標準的な田及び畑に評点数を付設し、その他の田及び畑をこれに比準して評点数を付設するための目的を有する。

(2) 状況類似地区の区分基準

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる田及び畑の所在する地区毎に、次の諸点に留意し、その実情に応じて区分するものとする。（現況区分）

ア 同一区域内において日照、通風、土壌、灌漑、排水等の自然条件が著しく相違しないものであること。

イ 飛地的な小群のものは、自然条件等が隣接の地区と同じようであれば隣接の地区に含めても良い。

ウ 状況類似地区を区分する場合には、農業委員会、農業協同組合、その他の土地精通者等の意見を聴取し参考とすること。

(3) 農地評価状況類似区分図の作成

田及び畑各々の農地評価状況類似区分図を作成する。

3. 標準田・畑（基準田・畑を含む。以下同様とする。）の選定

(1) 意義及び目的

標準田・畑は、各状況類似地区相互間の均衡を図ると同時に、状況類似地区内における田及び畑の評価の均衡を保持するために状況類似地区毎に選定するものである。

(2) 標準田・畑選定基準

標準田・畑は、状況類似地区内において、次の条件を具備する田及び畑1箇所を選定する。

- ア 当該地区において日照、通風、灌漑、排水等の自然条件が標準的なもの。
- イ 当該地区において通作距離、集荷地までの距離等の立地条件が標準的なもの。
- ウ 当該地区において面積、形状、農道の状態等の耕作上の条件が標準的なもの。
- エ 当該地区において風水害、かん害、病中害、鉋害等の災害条件が標準的なもの。
- オ 当該地区において栽培作物、収穫量（物財及び労働投入量を平均的にみて）等の土地利用条件が標準的なもの。

(3) 標準田・畑の選定替え

選定されている標準田・畑で、次の事由が生じたものは、次回の評価替えに向けて、選定替えの検討を行う。

- ア 標準田・畑に利用状況の変更のあったもの。
- イ 状況類似地区区分に変更のあったもの。
- ウ その他の事由により標準田・畑として不適当なもの。

4. 標準田・畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によって、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設する。

(1) 評点付設基準

ア 売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。

イ 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相

違を考慮し、アによって求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合（0.55）を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。

ウ イによって標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

① 売買田畑の正常売買価格の算定

$$\left(\begin{array}{c} \text{売買田畑の} \\ \text{売買実例価額} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{c} \text{不正常要因に} \\ \text{基づく価額} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{売買田畑の} \\ \text{正常売買価格} \end{array} \right)$$

② 標準田畑の正常売買価格の算定

$$\left(\begin{array}{c} \text{売買田畑の} \\ \text{正常売買価格} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{売買田畑と標準田畑との} \\ \text{地形等の相違による修正} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{標準田畑の} \\ \text{正常売買価格} \end{array} \right)$$

③ 標準田畑の評点数の付設

$$\left(\begin{array}{c} \text{標準田畑の} \\ \text{正常売買価格} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{農地の限界収} \\ \text{益修正率 0.55} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{c} \text{標準田畑の} \\ \text{適正な時価} \end{array} \right) \rightarrow \left(\begin{array}{c} \text{標準田畑} \\ \text{評点数} \end{array} \right)$$

（２）留意事項

ア 売買実例価額の収集

売買実例は、状況類似地区毎に標準田・畑に近い位置に所在し、可能な限り最新のものを登記所、税務署及び農業委員会の資料等を活用して収集するように努める。

イ 精通者価格

精通者価格を検討する場合は、次に掲げる者のうち、市内の田又は畑の価格事情に精通し、かつ、公平な評定価格を期待できる精通者を選定する。

- a 農業委員
- b 農業協同組合等農業団体の役員
- c 精農家
- d 不動産鑑定士

次に、精通者に価格を評定させるにあたっては、評価基準における正常売買価格の考え方、その評定方法等を十分精通者に周知させ、特に精通者価格の聴取にあたっては各精通者の談合を避けるよう留意するとともに、評定基礎の具体的詳細な聴取は「標準田・畑調査表」に記載する。

ウ 標準田・畑正常売買価格の評定

標準田・畑の1,000平方メートル当たり正常売買価格は、近傍類似の売買田・

畑の1,000平方メートル当たり正常売買価格を基準として、売買田・畑と標準田・畑との地形・土性、水利、利用上の便否、その他の田・畑の価額に影響を及ぼす自然的・経済的な条件の相違及び精通者評定価格の格差を考慮して評定する。

エ 標準田・畑価格の評定

a 標準田・畑の価格は、ウにより評定した標準田・畑の1,000平方メートル当たり正常売買価格に、総務大臣が定める農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（55%）を乗じて求める。

b aにより求めた標準田・畑価格から1平方メートル当たり標準田・畑価格を算出する。

オ 標準田・畑評点の付設

付設する標準田・畑評点の表示単位は評点数とし、標準田・畑に付設する評点は、標準田・畑の1平方メートル当たりの価格とする。

5. 標準田・畑価格図の作成

標準田・畑価格図については、農地評価状況類似区分図を整備し価格表を添付のうえ作成する。

6. 各筆の田・畑評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に「田の比準表」又は「畑の比準表」により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設する。

市においては、市内の田又は畑の状況を基に、評価基準における「田の比準表」及び「畑の比準表」について、以下のとおり補正を行い、適用している。

〔田の比準表〕

面 積	99 m ² 未満	99 m ² 以上～ 296 m ² 未満	296 m ² 以上
補正率	0.82	0.93	1.00

〔畑の比準表〕

面 積	99 m ² 未満	99 m ² 以上
補正率	0.88	1.00

第3. 評点一点当たりの価額

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（第2によって付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市長に通知するものによる。

第4. 藤枝市における評価の取扱い

以上にに基づき、当市にあっては、以下の基準田・畑及び標準田・畑を設定し、各年度の評価額を決定している。

＜基準田畑・標準田畑の評価額の推移＞

円／㎡

種類	S60	S63	H3	H6	H9	H12	H15	H18	H21	H24	H27	H30	R3	R6
基準田	149.5	154.4	158.1	159.4	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1
標準田 上	149.5	154.4	158.1	159.4	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1	161.1
標準田 中	94.0	97.0	99.0	99.8	101.0	101.0	101.0	100.5	100.5	100.5	100.5	100.5	100.5	100.5
標準田 下	76.0	79.0	80.0	80.6	81.5	81.5	81.5	81.0	81.0	81.0	81.0	81.0	81.0	81.0
基準畑	92.0	95.3	96.7	98.9	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5
標準畑 上	92.0	95.3	96.7	98.9	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5	99.5
標準畑 中	52.0	54.0	55.0	56.2	56.5	56.5	56.5	57.0	57.0	57.0	57.0	57.0	57.0	57.0
標準畑 下	31.0	32.0	33.0	33.7	33.9	33.9	33.9	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	33.9

第5. 農業用施設用地等の評価

農業用施設用地の評価は、近傍の農地の固定資産評価額に、当該農業用施設を農地から造成する場合に通常必要と認められる造成費相当額を加えて評価額を算出するものとする。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によ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、宅地の評価方法に準じて評価することができるものとする。なお、宅地の評価方法に準じて評価する際は、その他の宅地評価法における宅地の比準表（要領附表9）不整形地補正率を適用しないものとする。

1. 農業用施設用地の対象となる区域

- （1） 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- （2） 市街化調整区域

2. 農業用施設用地の範囲

1. に掲げる区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設）の用に供する土地で、下記表により、課税地目が宅地（農業施設用地）として認定する土地とする。ただし、農地転用許可においてその目的が農業用施設であるもので、現況が農地であるものは農地として取扱うものとする。

現 況			認定地目
施設が農家の敷地内	家屋認定		宅地
	家屋非認定		宅地
施設が農家の敷地外	家屋認定	内部耕作	農地
		内部非耕作	宅地（農業施設用地）
	家屋非認定	内部耕作	農地
		内部非耕作	雑種地

3. 評価の方法

一般農地の評価に準じて評価した額に、造成費相当額を加えて評価する。

4. 造成に要する盛土の高さの基準

農業用施設用地において必要となる盛土の高さの基準は、一般的な畑と同様の30cmとする。

※令和6年基準年度における畑の造成費は3,000円/㎡

農業用施設用地等（宅地）の評価方法と公法上の規制の内容

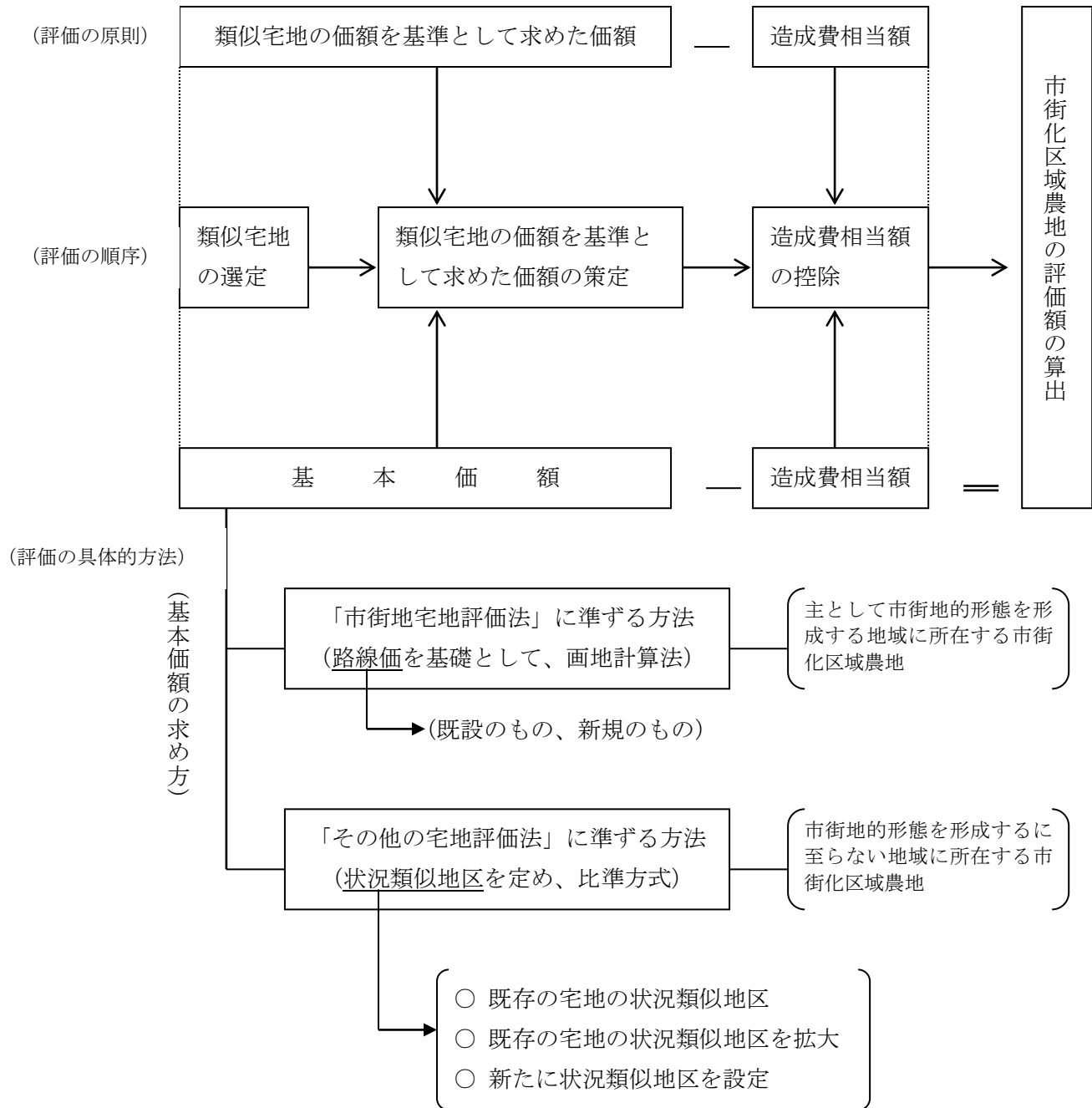
所在区域	市街化区域	市街化調整区域 (農用地区域外)	農用地区域	その他の地域
評価方法	従前どおり、通常 の宅地として評 価	近傍の農地の価格＋畑の造成費		従前どおり、通 常の宅地として 評価
		近傍の土地との評価の均 衡上、上記によることが 適当でない場合は、通常 の宅地として評価		

【公法上の規則】

- 市街化調整区域：都市計画法により、開発行為等は、個別の許可を通してしかできない。（農林漁業の用に供する施設で、一定の要件を満たすものは許可される。）
- 農 用 地 区 域：農業振興地域の整備に関する法律により、原則として、農用地又は農業用施設用地以外の用途に供することができない。

第3節 市街化区域農地

市街化区域農地の評価の概要



第3節 市街化区域農地

第1．市街化区域農地の評価方法

市街化区域農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地と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」という。）を控除した価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

＜市街化区域農地の範囲＞

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の農地のうち、次に該当するものを除く農地をいうものとする。

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内にある農地
- (2) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で同法第55条第1項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- (4) 都市緑地保全法第3条に規定する緑地保全地区の農地
- (5) 文化財保護法第69条第1項の規定による文部大臣の指定を受けた史跡、名勝、又は天然記念物である農地
- (6) 地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

但し、田園住居地域内市街化区域農地（地方税法附則第19条の2第1項に規定する田園住居地域内市街化区域農地をいう。）の評価については、上記によって求めた価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」の補正率（評価基準別表第2の2）を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

評価基準別表第2の2 田園住居地域内市街化区域農地補正率表

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

第2．基本価額の求め方

基本価額は、各筆の市街化区域農地について接面する路線価とする。

（各筆の評点数の付設）

各筆の評点数は、「市街地宅地評価法」を適用区域内に所在する市街化区域農地については、宅地の路線価及び画地計算法を適用して付設するものとする。

（藤枝市においては、市街化区域農地に係るその他評価地区は無し）

第3．造成費の求め方

基本価額から控除する造成費は、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相当額であるが、その範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費、及び法止、土止費をいうものである。

市では、市街化区域農地を宅地に転用するために必要な盛土の高さを田で100cm、畑で30cmと設定し、国から基準年度ごとに示される標準的造成費に基づいて造成費相当額を定めている。

ただし、造成費相当額が当該市街化区域農地の基本価額の2分の1の額を超える場合は、基本価額の2分の1の額を当該市街化区域農地の造成費相当額とする。

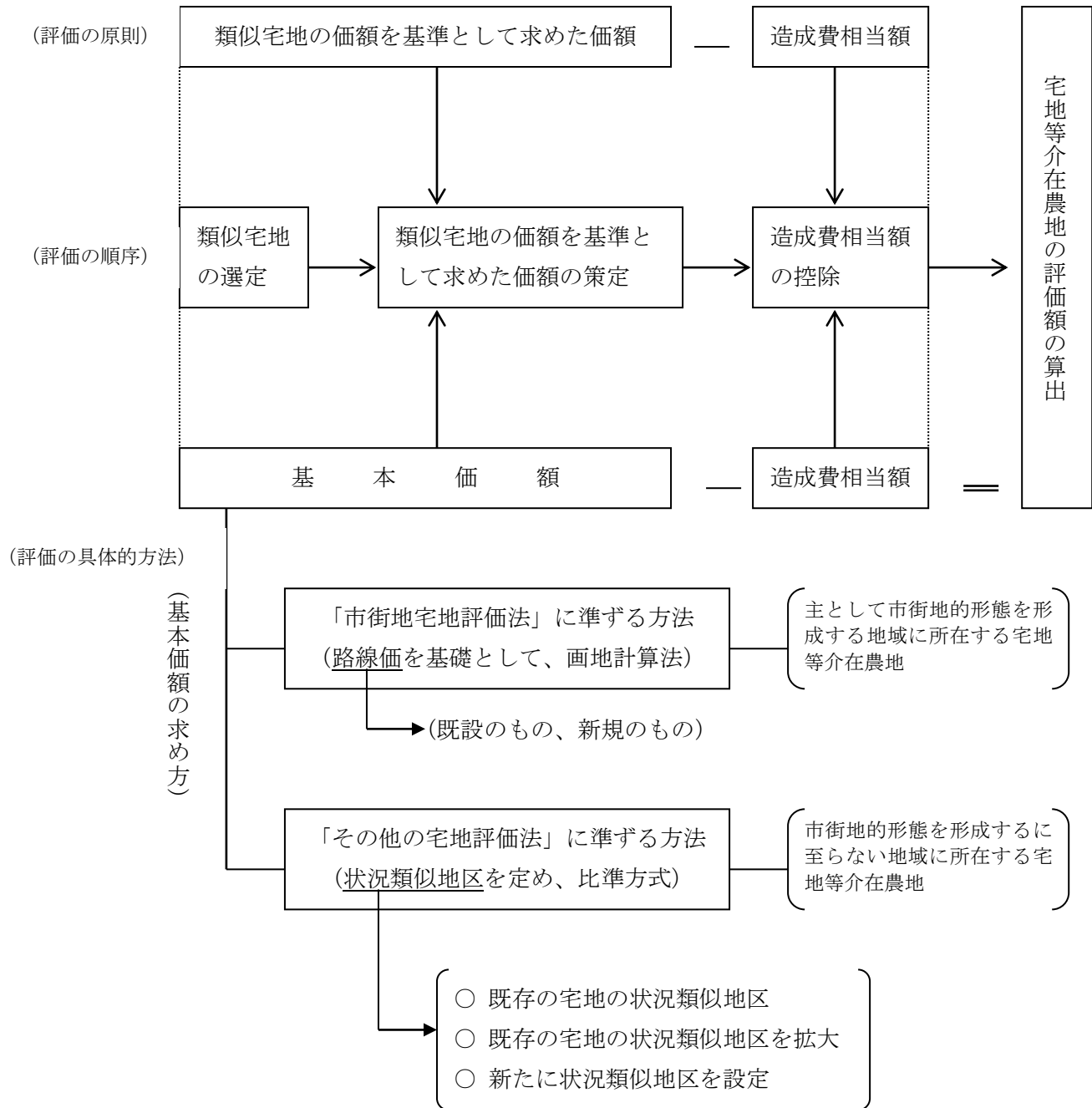
【令和6基準年度における造成費相当額】

田：9，100円/㎡

畑：3，000円/㎡

第4節 宅地等介在農地

宅地等介在農地の評価の概要



第4節 宅地等介在農地

第1．宅地等介在農地の評価方法

宅地等介在農地の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等からみて、当該宅地等介在農地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に相当する額（以下「造成費」という。）を控除した価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

＜宅地等介在農地の範囲＞

宅地等介在農地とは、外見上農地としての形態を留めているが、実質的には宅地等としての潜在的価値を有しているもので、次に該当するものをいう。

- (1) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用に係る許可を受けた農地。ただし、農地転用許可が一時的な転用であると認められる場合を除く。
- (2) 宅地等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項の規定による許可を受けることを必要としない農地で、宅地等への転用が確実と認められる農地。
- (3) その他の農地で、宅地等への転用が確実と認められる農地。

第2．基本価額の求め方

近隣に存する宅地の評価法（市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法）に準じて求められた基本価額から、転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額を控除して評価額を算出するものとする。

- (1) 類似宅地の選定

原則として、評価対象となる宅地等介在農地に隣接あるいは近傍に所在し、従前及び現在の状況が類似している土地で、類似性の条件の最も適合する宅地を選定するものとする。

- (2) 基本価額（当該類似宅地の単位当たり価額を基準として求める額）の算定

評価対象となる宅地等介在農地の状況により、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法による評価のうち、評価の均衡上適当と思われる評価法に準じて基本となる価額を求めるものとする。

第3．造成費の求め方

基本価額から控除する造成費は、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であるが、その範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費、及び法止、土止費をいうものである。

市では、宅地に転用するために必要な盛土の高さを田で100cm、畑で30cmと設定し、国から基準年度ごとに示される標準的造成費に基づいて造成費相当額を定めている。

ただし、造成費相当額が当該宅地等介在農地の基本価額の 2 分の 1 の額を超える場合は、基本価額の 2 分の 1 の額を当該宅地等介在農地の造成費相当額とする。

【令和 6 基準年度における造成費相当額】

田：9，100 円/㎡

畑：3，000 円/㎡

第5節 勸告遊休農地

第5節 勧告遊休農地

第1．勧告遊休農地の評価

勧告遊休農地の評価を実施するにおいて必要な事務手続きを以下に定める。

※固定資産評価基準（平成28年4月1日改正）第1章第2節の3

（平成29年度より適用）

（固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定める件の一部を改正する件（平成28年総務省告示第145号））

第2．勧告遊休農地の範囲

地方税法附則第17条の3第1項に規定する勧告遊休農地をいい、農地法に基づき、農業委員会が、農地所有者に対し、農地中間管理機構と協議すべきことを勧告した農業振興地域内の遊休農地。

なお、この協議勧告が行われるのは、機構への貸付けの意思を表明せず、自ら耕作の再開も行わないなど、遊休農地を放置している場合に限定され、次の場合には勧告は行われないため、勧告遊休農地の対象とはならない。

- ① 協議勧告が行われる前に実施される利用意向調査において、所有者が機構への貸付けの意思を表明した場合には、機構側の事情で貸付けが行われていなくても、勧告が行われることはない。
- ② 既に森林の様相を呈しているなど、農地として再生不可能であるとして、農業委員会が非農地と判断した場合も、勧告が行われることはない。

第3．評価の方法

第2節によって求めた田又は畑の価格を、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で除して評価額を算出する方法により行う。

（限界収益率）

勧告遊休農地の評価額＝一般農地の評価方法により求められた評価額 ÷ 0.55

第4．その他

（1）適用時期

平成29年度から適用するものとし、平成29年1月1日時点で協議勧告が行われているものから適用する。

（2）勧告遊休農地の解除

勧告を行った後、以下のいずれかに該当することとなった場合は勧告が撤回されるため、翌年以降は勧告遊休農地から除外する。

- ① 利用状況調査等により、遊休農地が解消されたことが確認された場合。
- ② 農地中間管理機構との借入協議の結果、当該農地を農地中間管理機構が借り入れた場合。
- ③ 裁定により農地中間管理機構が農地中間管理権を取得した場合。

(3) 農地中間管理機構に貸し付けた農地の課税軽減（法附則第15条第45項）

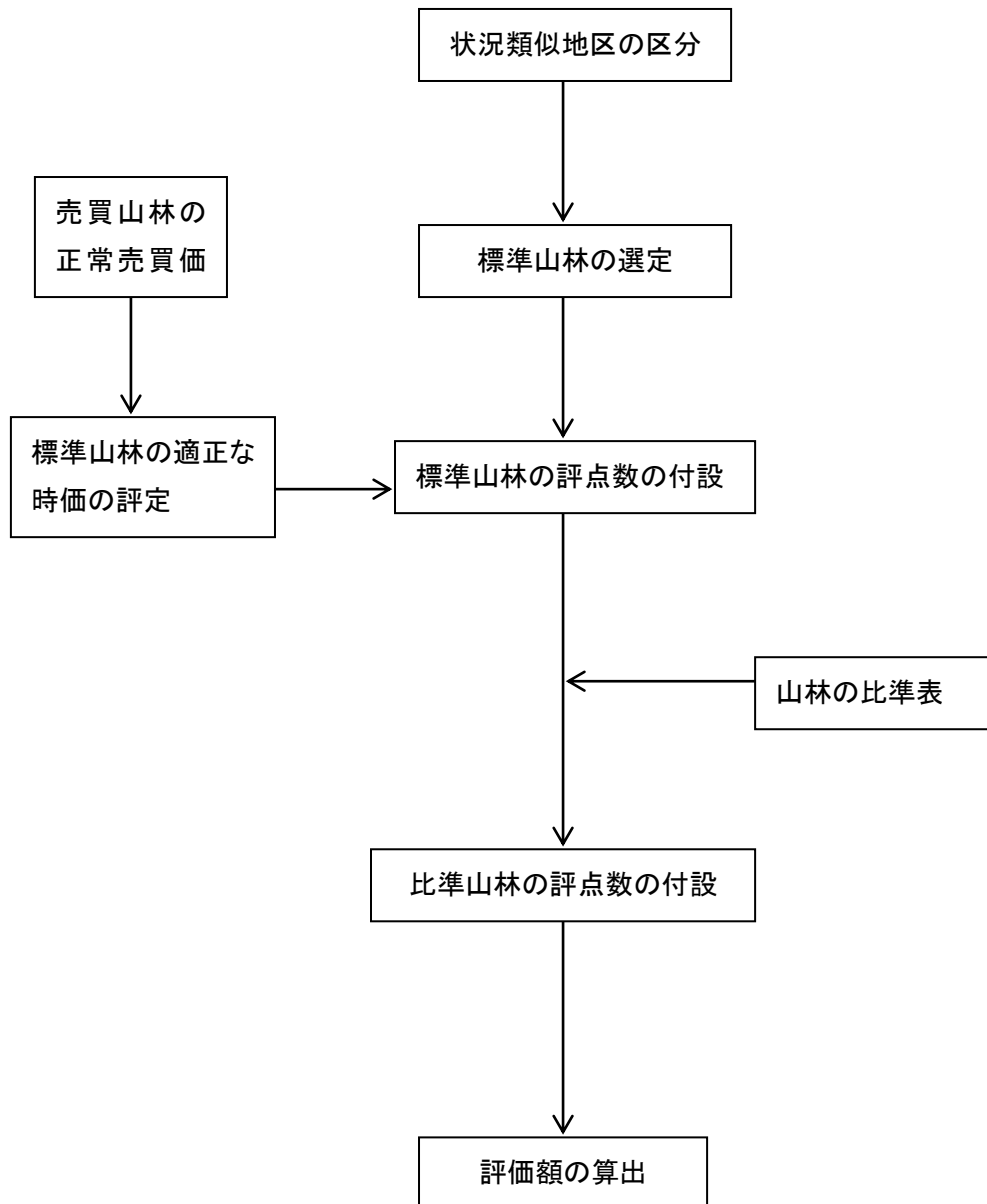
所有する全農地（10アール未満の自作地を残した全農地）を、新たに、まとめて農地中間管理機構に10年以上の期間で貸し付けた場合は、新たに機構に貸し付けた農地に係る翌年度以降の固定資産税を、以下の期間中1/2に軽減する。

- ① 15年以上の期間で貸し付けた場合には、5年間。
- ② 10年以上15年未満の期間で貸し付けた場合には、3年間。

※平成28年4月1日以降に機構に貸し付けたものから適用。

第6節 山林

山林評価の概要



第6節 山林

第1．山林の評価方法

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。

第2．山林の評点数の付設

1. 評点数の付設の手順

各筆の山林の評点数は、次の手順により付設するものとする。

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

2. 状況類似地区の区分

(1) 意義及び目的

山林を地域的に共通性のある生産要素の状況が類似する地域毎に区分し、その地域内の標準的な山林に評点数を付設し、その他の山林をこれに比準して評点数を付設するための目的を有する。

(2) 標準山林選定基準

状況類似地区は、地勢、土層、林産物等の搬出の便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山林の所在する地域毎に、次の諸点に留意し、その実情に応じて区分するものとする。

この場合において、状況類似地区は、現況毎に認定するものとする。

ア 山林の比準表に示されている比準項目の状況を除いた、その他の生産力条件などが概ね類似している地域の別に区分することを主眼にすること。

イ 山林の需給関係を調査し、その事情が相違する地域にわたることがないように留意すること。

ウ 状況類似地区の区分と比準評価の方法とは密接な関係があるため、区分規模及び評価事務量とを考慮し、評価精度を確保するよう留意すること。

3. 標準山林（基準山林を含む。以下同様とする。）の選定

（１） 意義及び目的

標準山林は、状況類似地区内におけるすべての山林の評価上の基準にすると同時に、山林の適正な評価基準や市町村内又は市町村相互間の山林の評価の均衡を確保することのために、状況類似地区毎に選定するものである。

（２） 標準山林選定基準

標準山林は、状況類似地区内において、次の条件を具備する山林のうちの１箇所を選定するものとする。

- ア 当該地区において傾斜角度、斜面の型が標準的なもの。
- イ 当該地区において表土や全土層の厚さが中庸なもの。
- ウ 当該地区において林産物の小出しの条件が標準的なもの。（山林の中央部とその搬出地点との標高差が中庸なもの。）
- エ 支線道路までの距離が中庸なもの。
- オ 幹線道路までの距離が中庸なもの。

4. 標準山林の評点数の付設

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

ア 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。

イ 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、アによって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。

ウ イによって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡、及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5. 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。

第3．評点一点当たりの価額

評点1点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（第2によって付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除した額に基づいて市長が決定する。この場合において、提示平均価額は、指定市町村（「山林の指定市町村表」に掲げる市町村）指定市町村の提示平均価額を参考として県知事が算定し、市町村長に指示するものによるものとする。

第4．山林価格図の作成

当市においては、山林について農地の場合と同様に、状況類似区分図を整備し価格表を添付のうえ作成するものとする。

＜基準山林・標準山林の評価額の推移＞ 円／㎡

種類	昭和 60 年～令和 6 年
基準山林	3 1 . 5
標準山林 上	3 1 . 5
標準山林 中	1 9 . 0
標準山林 下	1 7 . 0

第 5．砂防指定地の評価

1. 補正の理由

砂防指定地とは、砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、指定を受けた場合は、土砂の崩壊及び流失を防止するため、一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、一般には価格が低くなる事情にある。また、砂防指定地は全国に普遍的に所在していることから、平成 9 年度評価替えから評価基準において補正を行うとしたものである。

2. 対象となる土地

砂防法においては特段地目の限定はなく、実際にも砂防指定地は田、畑、宅地、山林等さまざまな地目が指定されているが、そのほとんどが山林であること、旧評価基準においても山林のみであることから、価格調査基準日現在の評価基準では、対象地目は山林に限られているところである。

3. 砂防指定地の評価方法

砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた 2 分の 1 を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合や、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでない。

4. 藤枝市における砂防指定地の評価方法

以上を評価の基本とし、藤枝市における砂防指定地の評価方法は、地目が山林にあつては、0.5 を補正率として適用する。なおこのとき、砂防指定地の指定が課税対象筆の一部の場合、筆の該当する部分のみに補正率を適用する。

第 6．緑地保全地区内の土地の評価（藤枝市該当なし）

1. 補正の理由

都市緑地保全法第 3 条の規定による緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法第 5 条の規定による近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律第 6 条の規定による近郊緑地特別保全地区を含む。）内の土地は、緑地保全の見地から同法第 5 条の規定により建築物の新築、宅地の造成、土地の開墾等に対する規制が行われているため、一般には価格が低くなる事情にあることに鑑み、当該緑地保全地区内の土地の評価に当たってこのような実情を考慮して補正を行うこととしたものである。

2. 対象となる土地

ア 宅地

宅地については、床面積を増加しない範囲で建築物の改築が認められる等、現状を維持して利用することについては、制限が設けられておらず、また、緑地保全地区に指定されることにより良好な環境が確保されることになる。しかし、宅地のうち樹木の生育している部分は、樹木を伐採して新たに家屋の敷地とすることができない等の制限が加えられており、価格事情に影響があると考えられるので、樹木の生育している部分（当該樹木の生育している部分のうち専ら観賞用に植栽された庭木等が存するいわゆる庭園に係る部分を除く。）に限り、補正の対象とするものとする。

イ 山林

山林については、樹木の伐採の制限等があるので、一般山林については山林経営上支障があること、また介在山林については、宅地転用等が難しいことにより、一般山林・介在山林ともに、緑地保全地区に指定されることに基づく価格事情の変動が著しいと考えられるので、指定を受けた山林は補正の対象とするものとする。

ウ 対象から除かれるもの

緑地保全地区内の山林及び宅地であってもその土地がゴルフ場、料亭等の用に供されている場合には、樹林地であることが当該土地の利用価値を高めている実態はあっても価格を下げる要因にはなっていないということから、これらの用に供されている土地については補正の対象としないものとする。

3. 緑地保全地区内の土地の評価方法

ア 宅地

宅地等の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」の「がけ地補正率表」（附表 7）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

イ 山林

山林の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の

2 分の 1 に相当する価額を当該山林の価格とする。

第 7 節 介在山林及び市街化区域山林

(藤枝市は適用なし)

第7節 介在山林及び市街化区域山林（藤枝市は適用なし）

第1．介在山林の評価方法

宅地・農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林、すなわち介在山林の評価については、当該介在山林の付近の宅地・農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものである。

＜介在山林の種類＞

- （1） 宅地のうちに介在する山林
- （2） 農地のうちに介在する山林
- （3） 宅地・農地以外の地目の土地のうちに介在する山林
- （4） 市街化区域内に所在する山林

第2．基本価額の求め方

宅地介在山林に係る基本価額は、市街化区域農地（第3節）と同様の方法によるものとする。すなわち、類似宅地の価額を基準として評点数を付設し、当該評点数を宅地の評点1点当たり価額に乗じて求めるものとする。

第3．造成費の求め方

造成費については、山林の状況、傾斜角度、道路状況等を総合的に勘案し、定率で控除する。

第 8 節 池沼

第8節 池沼

第1．池沼の評価方法

池沼の評価は、池沼の売買実例価格から評定する適正な時価によってその価格を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価格がない場合には、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価格に比準してその価格を求める方法によるものとする。

藤枝市においては、後者（付近の土地の価格に比準してその価格を求める方法）により池沼の評価を行っている。

第2．宅地より比準する池沼について

なし

第3．宅地以外より比準する池沼について

比準先地目はなし

市街化区域、市街化調整区域に関わらず、㎡当り単価を190円とする。

第 9 節 鉤泉地

第9節 鉱泉地

第1． 鉱泉地の意義

鉱泉地とは、「鉱泉（温泉を含む。）の涌出口及びその維持に必要な土地」（不動産登記事務取扱手続準則 117 条ホ）をいう。ここでいう鉱泉とは、原則として、温泉法第2条の「温泉」と定義を同じくするものである。

第2． 鉱泉地の評価方法

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。

ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第3． 藤枝市における鉱泉地の評価方法

具体的には志太温泉が評価対象となる。

湧出量 16.5 ℓ /分 温度 20 度

鉱泉地の評価は以下の方法によるものとする。

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。

H1 8 単価 96,000 円

H2 1 単価 88,000 円

H2 4 単価 81,800 円

H2 7 単価 79,700 円

H3 0 単価 79,700 円

R3 単価 72,600 円

R6 単価 68,500 円

第4． 鉱泉地評価資料の作成

鉱泉地評価に係る資料の整備については、各鉱泉地の所在を明示する図面を整備し、鉱泉地各筆の価格表を作成するものとする。

第 10 節 原野

第10節 原野

第1．原野の評価方法

原野の評価は、原野の売買実例価格から評定する適正な時価によってその価格を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に原野の売買実例価格がない場合には、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価格に比準してその価格を求める方法によるものとする。

なお、当市においては、後者（付近の土地の価格に比準してその価格を求める方法）により原野の評価を行っている。

第2．宅地より比準する原野について

なし

第3．宅地以外より比準する原野について

山林より比準する。（山林×0.5 とする。）

実際の価格は5円～16円（状況類似番号151～173、851～860の33区分）

第4．原野価格図の作成

当市においては、原野について山林の場合と同様に、状況類似区分図を整備し価格表を添付のうえ作成するものとする。

第 1 1 節 雜種地

第 1 1 節 雑種地

第 1. 雑種地の意義等

1. 意義

雑種地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに包含される土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。

2. 雑種地の分類

評価基準では雑種地をその利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価の方法を採るものとしている。

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

第 2. ゴルフ場等用地の評価

1. 意義

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

なお、付近の土地と独立して評価することが適用と認められる小規模のテニスコート、プール等については「その他の雑種地」の評価の方法を用いるのが適当と考えられ、また、テニスコート、プールで宅地の一部と認められるものは一体として「宅地」に認定し評価することとなる。

2. ゴルフ場等用地の評価単位及び範囲

ゴルフ場等は、通常、各種の施設、建物等のある数筆の土地が一体となって、初めてゴルフ場等としての効用を発揮しているものであるから、ゴルフ場等の評価に当たっては、例えば、「一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付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評価してもさしつかえない」ものとする。（不動産登記事務取扱手続準則第 118 条七）。

3. ゴルフ場等の用に供する土地の評価

ゴルフ場等の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等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かかる経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。

この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明なものについては、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ものとする。

(1) 評価の基本

ア 原則

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

イ 取得価額等の価格事情に変動等があるとき

(付近の土地の価額＋最近における造成費) × 位置・利用状況等による補正

ウ 市街地近郊ゴルフ場の評価方法

(算 式)

(ア) 宅地（建物敷地）

$$\begin{array}{|c|c|c|c|c|c|c|} \hline \text{標準宅地} & & \text{道路状況等} & & \text{奥行による} & & \\ \text{評 点} & \times & \text{の比準割合} & \times & \text{比準割合} & \times & \text{地 積} \\ \hline & & & & & = & \text{評 点 数} \\ \hline \end{array}$$

(イ) 雑種地（コース等）

$$\left\{ \begin{array}{|c|c|c|c|c|c|} \hline \text{標準宅地} & \times & \text{道路状況等} & \times & \text{潰地以外の} & \\ \text{評 点} & & \text{の比準割合} & & \text{土地の割合} & \\ & & & & \text{(50/100)} & \\ \hline \end{array} \right. - \begin{array}{|c|c|} \hline \text{同一規模の} \\ \text{山林の造成} \\ \text{費単価} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評 価} \\ \text{割 合} \\ \hline \end{array}$$

←…………… 取得価額 ……………→

$$+ \left\{ \begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{ゴルフ場} \\ \text{のコース} \\ \text{造成費} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{宅地の} \\ \text{評 価} \\ \text{割 合} \\ \hline \end{array} \right\} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{位置・利用} \\ \text{状況等によ} \\ \text{る補正} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline \text{地 積} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|c|} \hline \text{評 点 数} \\ \hline \end{array}$$

←…………… 造成費 ……………→

(2) ゴルフ場等用地の評価に関する通知

○ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

平 11. 9. 1 自治評第 37 号東京都総務・主税局長、
各道府県総務部長あて自治省資産評価室長通知

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

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

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

記

1 ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

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

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

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

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

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

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

【算式】

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

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

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

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

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

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る宅造費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費〔9,930 円／㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）によるものである。

2 ゴルフ場の造成費の算定方法について

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

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費〔丘陵コースにあつては、**1,000** 円／㎡程度、林間コースにあつては **840** 円／㎡程度〕を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

3 位置、利用状況等による補正について

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

また、ゴルフ場のコースに係る平均的造成費を示す際に、林間コース・丘陵コースと、コースを区分して設定しているが、その区分の定義は次のとおりである。

林間コース 歴史の古いコースに多く見られ、平野部（平地林地域）に造られたコースを指し、造成費、特に土工事（土量の切り盛り移動）を余り要しないものである。

丘陵コース 国内の大半のコースがこれにあたる丘陵地帯ないしは山岳のすそ野に造られたコースを指し、最も標準的なコースといえるものである。

この通知は、評価基準で定めるゴルフ場の評価（ $\boxed{\text{ゴルフ場用地の取得価額}} + \boxed{\text{ゴルフ場の造成費}} \times \boxed{\text{位置、利用状況等による補正}}$ ）に当たり、その技術的な方法を具体的に示したものである。

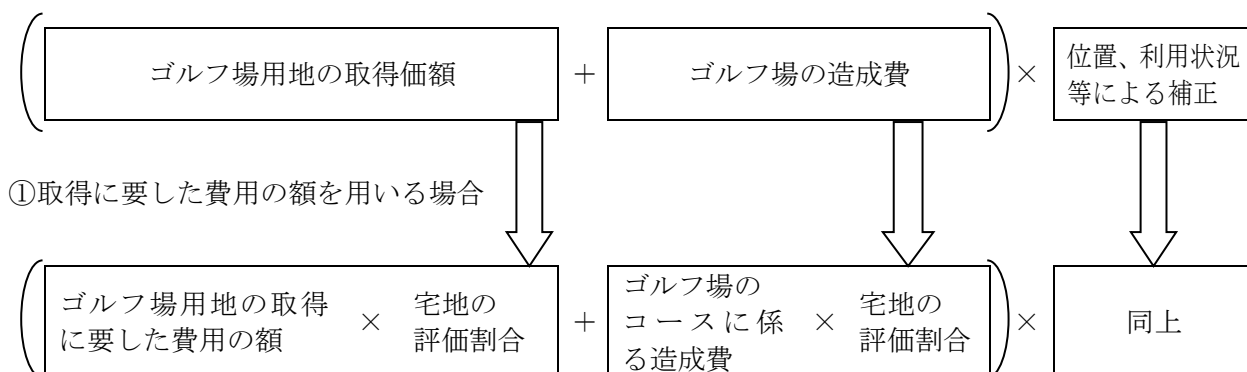
通知は次の3本の柱から成り立っている。すなわち、

- ア 土地の取得価額の算定方法
- イ 当該ゴルフ場の造成費の算定方法
- ウ 位置、利用状況等の補正

である。特に、評価基準後段に定める土地の取得価額及び造成費につ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におけるこれらの額の算定方法について具体的に定められたものである。土地の取得価額についての求め方は三つの方法（取得価額方式、山林比準方式及び宅地比準方式）、造成費にあつては不明等の場合、丘陵コース、林間コース別に標準的な額が示されている。現行通知の内容を図示すれば次図のとおりである。

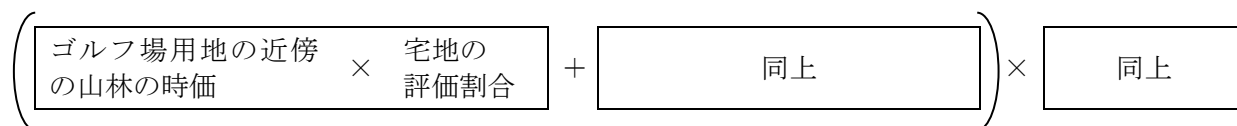
(概要図)

○原則 (評価基準)



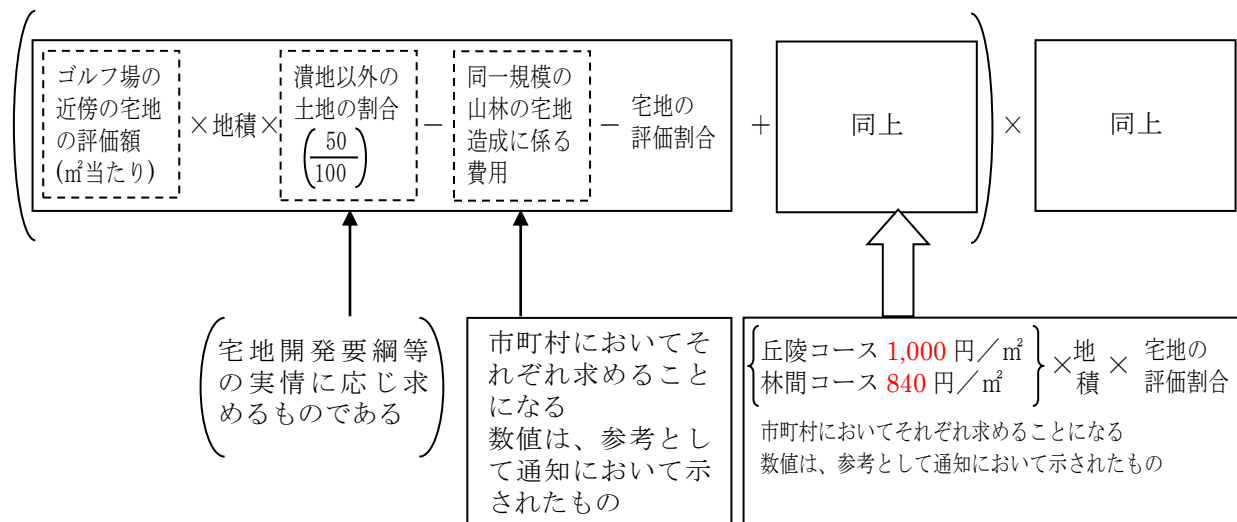
②取得に要した費用の額を用いない場合

(③以外のゴルフ場)



③取得に要した費用の額を用いない場合

(市街地近郊ゴルフ場)



4. 藤枝市におけるゴルフ場等用地の評価について

(1) 評価対象地 藤枝ゴルフクラブ

(2) 評価面積 1,167,903㎡ (保安林は含まない。)

(3) 評価額の算定

$$\text{ア 算式} \left[\begin{array}{ccccc} \text{近傍山林の} & & \text{宅地} & & \text{1㎡当たり} & & \text{宅地} \\ \text{1㎡当たり} & \times & \text{評価} & + & \text{の} & \times & \text{評価} \\ \text{の時価} & & \text{割合} & & \text{造成費} & & \text{割合} \end{array} \right] \times \begin{array}{l} \text{位置、利用} \\ \text{状況等によ} \\ \text{る補正} \end{array}$$

を基に、

$$\left\{ \left[\begin{array}{ccccc} \text{前近傍山林の} & & \text{近傍} & & \text{宅地} \\ \text{1㎡当たり} & \times & \text{山林の} & \times & \text{評価} \\ \text{の時価} & & \text{下落率} & & \text{割合} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{ccccc} \text{1㎡当たり} & & \text{宅地} \\ \text{の} & \times & \text{評価} \\ \text{造成費} & & \text{割合} \end{array} \right] \right\} \times \begin{array}{l} \text{位置、利用} \\ \text{状況等によ} \\ \text{る補正} \end{array}$$

※なお、ここでいう近傍山林の時価とは、いわゆる一般山林の評価額ではなく、開発等を目的とした山林の現実の売買価額を基礎とした価額をいう。

イ 令和6年度の評価

近傍山林の売買実例の目的、面積、価額等に基づき、近傍山林の1㎡当りの時価を701円とする。

1㎡当りの時価	701円
1㎡当りの造成費(林間コース)	840円(国通知による)
宅地評価割合	0.7(国通知による)
位置、利用状況等による補正	1.0
令和5年度地価調査(林地：北方姥ヶ沢2237-1)	185円
令和2年度地価調査(林地：北方姥ヶ沢2237-1)	192円

$$\begin{aligned} \text{算式} & [(701 \text{ 円} \times 185 / 192 \times 0.7) + 840 \text{ 円} \times 0.7] \times 1.0 \\ & = (472.8 \text{ 円} + 588 \text{ 円}) = 1,060.8 \div 1,060 \text{ 円 (1円未満切捨)} \end{aligned}$$

<造成費> *平成 18 基準年度から

区 分		H18 基準年度	H21 基準年度	H24 基準年度	H27 基準年度
同一規模の山林の宅地造成に係る平均 的造成費		8,330 円／㎡	7,710 円／㎡	7,830 円／㎡	8,030 円／㎡
ゴルフ場のコースに係る 平均的造成費	丘陵コース	910 円／㎡	790 円／㎡	790 円／㎡	810 円／㎡
	林間コース	700 円／㎡	660 円／㎡	660 円／㎡	680 円／㎡

区 分		H30 基準年度	R3 基準年度	R6 基準年度
同一規模の山林の宅地造成に係る平均 的造成費		8,290 円／㎡	9,080 円／㎡	9,930 円／㎡
ゴルフ場のコースに係る 平均的造成費	丘陵コース	840 円／㎡	920 円／㎡	1,000 円／㎡
	林間コース	700 円／㎡	770 円／㎡	840 円／㎡

第3. 鉄軌道用地の評価

1. 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地の範囲については、次に掲げる土地をいうものである。

- (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又は乗降場、積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他もっぱら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の用地として併用する土地を除く。）
- (3) (1)(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地。

2. 鉄軌道用地の評価単位

鉄軌道用地の評価は、各線別に一体とするものとする。

3. 鉄軌道用地の評価

鉄軌道用地の評価は、具体的には次のような手順で行うものとする。

藤枝市においては、J R 東海（東海道線、東海道新幹線）が評価の対象となる。

- (1) 当該鉄軌道用地に沿接する土地を地目別にまとめてそれぞれの平均的な単位地積当たり価額を求める。
- (2) 上記(1)に、各地目別に側面長割合（各沿接地目別側面長を全側面長で除したもの）を乗じたものの総和により、当該鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり価額を求める。
- (3) 上記(2)に3分の1及び当該鉄軌道用地の総地積を乗じて、当該鉄軌道用地の評価額を求めるものとする。

（算定式）

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

これを算式で示すと、

$$A = a_1 \times \frac{b_1}{B} + a_2 \times \frac{b_2}{B} + a_3 \times \frac{b_3}{B} + \cdots a_n \times \frac{b_n}{B} \quad \text{となる。}$$

(説明)

ア n = 当該鉄軌道用地に接する地目の数

イ $a_1, a_2, a_3 \dots a_n$ 各沿接地目別の単位地積当たり平均評価額

ウ $B = \begin{cases} \text{(地積率による場合)} & \text{当該鉄軌道用地の全地積} \\ \text{(側面長割合による場合)} & \text{全側面長 (当該鉄軌道キロ程の二倍の長さ)} \end{cases}$

エ $b_1, b_2, b_3 \dots b_n \begin{cases} \text{(地積率による場合)} & \text{各沿接地目別地積 (鉄軌道用地)} \\ \text{(側面長割合による場合)} & \text{各沿接地目別側面長} \end{cases}$

オ $\frac{b_1}{B}, \frac{b_2}{B}, \frac{b_3}{B} \dots \frac{b_n}{B} = \text{地積率 (側面長割合)}$

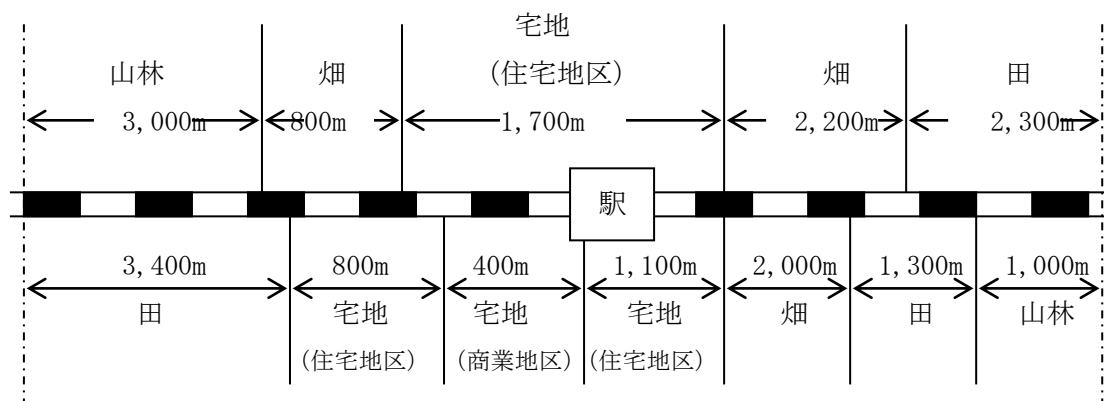
カ 関係式

$$B = b_1 + b_2 + b_3 + \dots + b_n$$

$$\frac{b_1}{B} + \frac{b_2}{B} + \frac{b_3}{B} + \dots + \frac{b_n}{B} = 1$$

この場合において、同一地目であっても、例えば、繁華街の宅地と一般住宅地の宅地、上級の田と下級の田のように、その評価額が地域によって著しい価額差があり、かつ、それぞれの地域の当該鉄軌道用地の接する長さ（以下「側面長」という。）が相当にある場合には、その相違する地域の別に平均的な単位地積当たりの評価額を算定することとなる。

4. 評価算定の設例



区分	側面長 (m) a	側面長割合 (%) $a/20,000 \times 100 : b$	地目別単位地積当たり平均評価額 c	沿接土地単位地積当たり平均評価額 $b/100 \times c :$
宅地 (商業)	400	2	¥20,000/㎡	¥400/㎡
宅地 (住宅)	3,600	18	¥10,000/㎡	¥1,800/㎡
田	7,000	35	¥100/㎡	¥35/㎡
畑	5,000	25	¥80/㎡	¥20/㎡
山林	4,000	20	¥25/㎡	¥5/㎡
合計	20,000	100	—	¥2,260/㎡

$$\text{評価額} = 2,260/\text{㎡} \times 1/3 \times \text{総地積}$$

5. 藤枝市における鉄軌道用地の評価について

(1) 評価対象地

東海旅客鉄道(株) 在来線（東海道本線）
新幹線（東海道新幹線）

(2) 評価方法

当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の三分の一に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

(3) 単価表

区 分		H18 基準年度	H21 基準年度	H24 基準年度	H27 基準年度	H30 基準年度
東日本旅客鉄道(株)	在来線	10,324 円/㎡	9,800 円/㎡	9,338 円/㎡	8,800 円/㎡	8,851/㎡
	新幹線	8,715 円/㎡	8,100 円/㎡	7,718 円/㎡	7,400 円/㎡	7,442/㎡

区 分		R3 基準年度	R6 基準年度
東日本旅客鉄道(株)	在来線	8,708 円/㎡	8,594 円/㎡
	新幹線	7,322 円/㎡	7,226 円/㎡

第4. その他の雑種地の評価

1. その他の雑種地の範囲

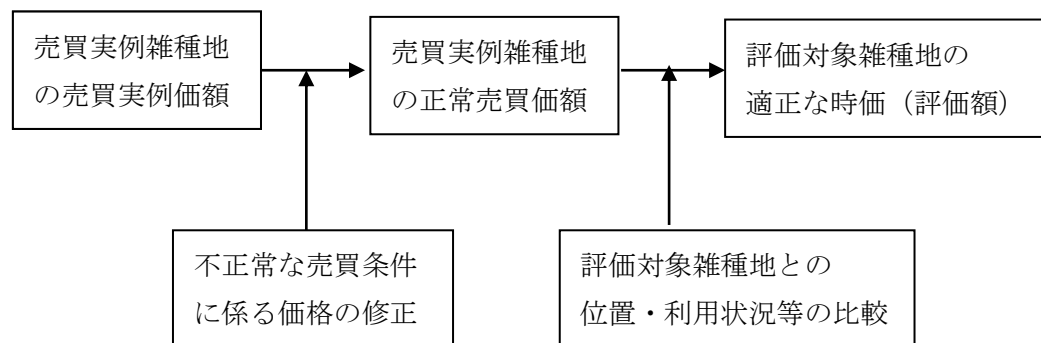
「その他の雑種地」とは、「ゴルフ場等の用に供される土地」及び「鉄軌道用地」以外の土地で鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場等をいうものである。なお、不動産登記事務取扱手続準則第118条で雑種地とされているもの（ゴルフ場等用地を除く。）もこの範囲に含めて認定することになる。

2. その他の雑種地の評価方法

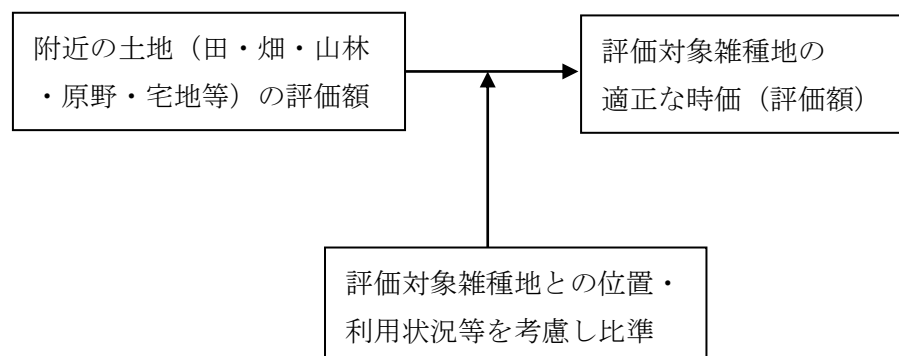
その他の雑種地の評価は、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

この場合における評価方式を、前者においては「売買実例地比準方式」、後者においては「近傍地比準方式」という。

(1) 売買実例地比準方式（参考）



(2) 近傍地比準方式（藤枝市）



以上を評価の基本とし、当市においては「その他の雑種地」について以下のように評価を行うこととする。

3. 藤枝市における雑種地の評価方法

その他の雑種地の評価額については「宅地比準方式」を用い算出した価格に、比準割合もしくは雑種地補正率（＊）を乗じて基本価額を求めるものとする。

（算定式）

$$\text{評価額} = \boxed{\text{宅地比準方式を用いて算出した土地の単位地積当たり評価額}} \times \boxed{\text{比準割合（別表）もしくは雑種地補正率（＊）}} \times \text{総地積}$$

原則下記の別表に基づき比準するが、附近の土地との評価の均衡上必要がある場合には、附近の土地の地目から比準、造成費を控除することができるものとする。

別表 雑種地等の比準表（R6）

番号	利用状況	比準表割合				備考
		比準地目	市街	調整	都計外	
1	私道	宅地	10	10	10	
2	運動場・広場	宅地	100	50	50	
3	牛豚舎・堆肥所	宅地・農地				建物評価しているものは宅地。していないものは農地。※農業用施設用地と同じ。
4	鉄塔敷	宅地	10	10	10	
5	変電所	宅地	100	50	50	中部電力が所有しているもの。
6	污水处理場	原野	100	100	100	団地の污水处理場。
7	のり面	原野	100	100	100	安全確保ののり面。
8	ゲートボール場	宅地				別綴りあり。
9	テニスコート	宅地	100	50	50	
10	駐車場	宅地	100	50	50	
11	資材置場	宅地	100	50	50	
12	産業廃棄物埋地	宅地	15	15	15	一時転用の時は農地。埋め立て途中は15%。造成後は宅地。
13	仮植地	宅地				25%または50%、または造成費控除。
14	未整備地	宅地				未整備地調査表による。
15	ガス整圧所	宅地	10	10	10	
16	ハウス栽培	畑				農転による基礎のしっかりしたハウス栽培（椎茸等）。
17	太陽光発電設備用地	宅地				造成していなければ、造成費控除。営農型は農地。
18	未整備または荒廃した別荘地	宅地	100	50	50	電気、給排水設備等が無く宅地利用が出来ないもの、または現況が未整備、荒廃している状態のもの。

※「18 未整備または荒廃した別荘地」については、平成30年度より適用する。

＊上記以外の土地の雑種地補正率

市街化区域 100%（補正無し）

市街化調整区域・都市計画区域外 50%

第5．複合利用鉄軌道用地評価

1. 評価基準改正の理由

平成19年3月30日総務省告示195号の通知により、固定資産評価基準の第一章「土地」、第10節「雑種地」三「鉄軌道用地」の一部が改正されたことによるものであり、土地利用の高度化による駅中ビジネスの発達により、周辺商店街との評価額の不均衡が生じたことによることが主な理由である。

2. 対象となる土地

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

3. 評価方法

複合利用されている駅舎等用地の地目認定・評価については、基本的には当該複合利用の駅舎等における鉄軌道の用に供している面積（建物以外の利用可能面積を含む。）が利用可能面積の合計に占める割合（以下「鉄軌道割合」と言う。）により、次のとおり扱うものとする。

- ① 鉄軌道割合が8割以上の場合にあつては「鉄軌道用地」とする。

【評価】 沿接する土地の価格の1/3

- ② 鉄軌道割合が2割以上8割未満の場合にあつては「複合利用鉄軌道用地」とする。

【評価】 鉄軌道割合に応じて減価補正する。 ＊画地計算法の適用あり

例) 鉄軌道3/4、鉄軌道以外1/4の場合

$$\Rightarrow \underset{\text{(鉄軌道割合)}}{3/4} * \underset{\text{(鉄軌道割合)}}{1/3} + \underset{\text{(1－鉄軌道割合)}}{1/4} = 6/12 \text{ (1/2)}$$

- ③ 鉄軌道割合が2割未満の場合にあつては「宅地」又は「雑種地」とする。

【評価】 沿接する土地の価格と同額 ＊画地計算法の適用あり

第3章 固定資産税の沿革

固定資産税の沿革

*主に土地（宅地）に関する沿革

明治 6 年	土地の地価を課税標準として、国税で地租が導入され、地方税としては別に地租賦課税が課せられていた。
昭和 6 年	課税標準が地価から賃貸価格に改められた。
昭和 15 年	地租は還付税として全額が地方団体に還付された。
昭和 22 年	地租は道府県の独立税とした。
昭和 25 年	市町村税として創設された固定資産税に統合された。 【現行の固定資産税は、昭和 24 年のシャウブ勧告に従い、昭和 25 年の地方税制の改正により、土地、家屋及び償却資産を課税客体に、市町村の法定普通税として創設された。】
昭和 26 年	土地について全面的に適正な時価によって評価するため、地方財政委員会は、土地評価基準を示した。
昭和 29 年	評価基準改正（評点式評価法が整備された）
昭和 31 年	現行の 3 年の評価措置制度が、昭和 31 年度及び昭和 33 年度を基準年度としてスタートした。 【多くの自治体は、賃価格倍数方式を採用しており、評価基準を採用している自治体は、農地については 25%程度、宅地は 31%、山林は 14%程度であった。】
昭和 38 年	現行の評価方法に統一された。
昭和 39 年	現行の評価方法が適用された。 【昭和 39 年度の評価替による評価上昇割合は、田 1.36 倍、畑 1.33 倍、宅地 6.30 倍、山林 3.06 倍であった。特に宅地の場合 100 倍以上の上昇率のものもあった。】
昭和 40 年	負担調整措置（昭和 38 年度の税額の 2 割増）
昭和 41 年	昭和 38 年評価額に対する新評価額の上昇割合に応じて定められた 3 割までの負担調整率を前年度の税額に乗じた額を各年度の税額とする措置が講ぜられた。
昭和 42 年	評価替えが見送られた。
昭和 45 年	税制改正で、負担調整率が 4 割に引き上げられた
昭和 48 年	住宅用地に対して課税標準を 2 分の 1 にする特別措置
昭和 49 年	200 m ² 以下の小規模住宅用地の課税標準を価格の 4 分の 1 にする特例の追加
昭和 51 年	昭和 38 年度の評価額を基礎とする負担調整方法を廃止。 新評価額の前年度（昭和 50 年度）の課税標準額に対する上昇率に応じて、前年度の税額の 3 割を税負担増加の限度とする負担調整率が定められた。 宅地の課税標準を 2 分の 1、さらに小規模宅地は 4 分の 1 と定められた。
昭和 63 年	総合土地対策要綱の閣議決定
平成元年	土地基本法制定（国は、・・・公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。（土地基本法第 16 条））
平成 6 年	7 割評価実施（評価額を地価公示価格の一定割合（7 割）にすることとされた。） 不動産鑑定士の評価を活用することとされた。 宅地の課税標準を 3 分の 1、さらに小規模宅地は 6 分の 1 と定められた。
平成 9 年	据置年度における価格改定（時点修正の実施）
平成 12 年	評価基準改正（地方分権推進法関連での規定整備、農業用施設用地比準・鉱泉地・近傍宅地比準、無道路地・不整形補正率改正、砂防指定地、奥行き補正経過措置課税）

平成 15 年	<p>地方税法改正（価格決定日の改正 「2 月末日」→「3 月 3 1 日」）</p> <p>〃 （標準宅地開示の義務化、路線価開示の義務化）</p> <p>〃 （不服申立期間の延長）</p>
平成 18 年	<p>地方税法改正（固定資産税及び都市計画税に係る条例減額制度の創設）</p> <p>〃 （固定資産税の制限税率の撤廃）</p> <p>〃 （負担調整措置制度の変更）</p> <p style="padding-left: 40px;">* 負担水準の低い土地について、制度を簡素化し均衡化を一層促進する主旨として</p>
平成 21 年	<p>都市計画法改正（既存宅地制度の廃止）</p> <p>評価基準改正（複合利用鉄軌道用地評価）</p> <p>評価基準改正（奥行価格補正率、側方路線影響加算率、二方路線影響加算率間口狭小補正率の変更） * 奥行価格補正率（経過措置関係）の廃止</p>
平成 24 年	<p>地方税法改正（住宅用地に係る措置特例について、経過措置を講じた上で平成 26 年度に廃止。）</p>
平成 27 年	<p>地方税法改正（税負担軽減措置の新設・拡充）</p> <p style="padding-left: 40px;">* 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地の住宅用地特例の対象からの除外措置の創設</p> <p style="padding-left: 40px;">* 子ども・子育て支援新制度の施行に伴う家庭的保育等に係る課税標準の特例措置等の創設</p>
平成 28 年	<p>地方税法改正及び固定資産評価基準改正</p> <p style="padding-left: 40px;">（農地保有に係る課税強化・軽減）</p> <p style="padding-left: 40px;">* 勧告遊休農地の課税強化（限界収益修正率 0.55 を乗じない）</p> <p style="padding-left: 40px;">* 所有する全ての農地に農地中間管理事業のための賃借権等を新たに設定し、かつ、当該借地権等の設定期間が 10 年以上である農地の課税標準を最初の 3 年間 1/2（設定期間が 15 年以上のものは 5 年間 1/2）</p>
平成 29 年	<p>地方税法改正及び地方税法の施行に関する取扱いについて（市等村税関係）の一部改正</p> <p style="padding-left: 40px;">（取扱通知第 3 章第 2 節第 1 20（1）住宅建て替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合にはこの限りではないこととされた。）</p>
令和 2 年	<p>地方税法改正</p> <p style="padding-left: 40px;">（所有者不明土地等に係る固定資産税の課税）</p> <p style="padding-left: 40px;">①現に所有している者（相続人等）の申告の制度化</p> <p style="padding-left: 40px;">登記簿上の所有者が死亡し、相続登記がされるまでの間における現所有者に対し、市町村の条例で定めるところにより、氏名・住所等必要な事項を申告させることができることとする。</p> <p style="padding-left: 40px;">②使用者を所有者とみなす制度の拡大</p> <p style="padding-left: 40px;">調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合、事前に使用者に対して通知した上で、使用者を所有者とみなして、固定資産課税台帳に登録し、固定資産税を課すことができることとする。</p>