

令和6基準年度

# 固定資産税土地評価事務取扱要領

瀬戸市

# 目次

第1章 通則.....	1
第1節 基本的事項.....	1
第2節 地目の認定.....	1
第3節 地積の認定.....	5
第4節 価格.....	6
第2章 宅地.....	7
第1節 基本的事項.....	7
第2節 市街地宅地評価法.....	7
第3節 その他の宅地評価法（直接鑑定評価）.....	10
第4節 その他.....	11
第3章 農地.....	12
第1節 農地の評価上の分類.....	12
第2節 一般農地.....	12
第3節 宅地等介在農地.....	12
第4節 市街化区域農地.....	13
第5節 生産緑地地区内の農地.....	14
第6節 勧告遊休農地.....	14
第4章 池沼、山林、牧場、原野.....	15
第1節 池沼.....	15
第2節 山林.....	15
第3節 牧場.....	16
第4節 原野.....	16
第5章 雑種地.....	17
第1節 基本的事項.....	17
第2節 市街化区域内に存する雑種地.....	17
第3節 市街化調整区域内に存する雑種地.....	18
第4節 宅地比準で評価する土地の留意点.....	18
第6章 その他.....	19
第1節 砂防指定地.....	19
第2節 土地区画整理事業施行中の土地.....	19

第7章	画地計算法	20
第1節	画地条件の認定	20
第2節	路線の選定	20
第3節	間口・奥行距離	20
第4節	不整形地	21
第5節	無道路地	21
第8章	補正	23
第1節	通知等による補正	23
第2節	市長の行う所要の補正	24
附 則		27
附 表		

## 第1章 通則

### 第1節 基本的事項

この要領は、固定資産税に係る土地評価に関し、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定により告示された固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づいて、評価の適正化、均衡化を図るために必要な事項を定め、固定資産税負担の公平に資することを目的とする。

### 第2節 地目の認定

#### 1 地目認定の基本

土地は、賦課期日における現況に基づき、次に定める地目に区分し、第2章に定める方法によって、評価を行うものとする。

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

#### 2 地目の認定基準

各地目の意義は、不動産登記法（平成16年法律第123号）上の取扱いと同様で、「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号法務省民事局長通達）」に定められているところによる。

- (1) 田  
農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (2) 畑  
農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (3) 宅地  
建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地
- (4) 池沼  
かんがい用水でない水の貯留池

- (5) 山林  
耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (6) 牧場  
家畜を放牧する土地
- (7) 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
- (8) 雑種地  
上記(1)から(7)のいずれにも該当しない土地

### 3 特殊な利用形態の土地の認定基準

#### (1) 農業用施設の用に供する土地

農業用施設とは、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第3条第3号または第4号に規定する施設をいい、農業用施設用地の地目認定は、次によるものとする。

なお、農用地区域内又は市街化調整区域内に存するものに限るものとする。

農業用施設の所在	農業用施設の態様	認定地目
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（注）	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（※2）	
	施設の内部で耕作が行われている	農地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑種地

（※1）「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

（※2）「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。

（注）「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、灌漑、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。

(2) 土地区画整理事業施行中の土地

土地区画整理事業とは、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業をいう。

土地区画整理事業中の土地の地目認定は、事業の進捗状況に応じ、次によるものとする。

事業の進捗状況	認定地目	備考
仮換地が指定され、従前の土地が使用収益できなくなるまでの間の土地	従前地の 現況地目	
従前の土地及び仮換地ともに使用収益停止中の土地（※1）	従前地の 現況地目	使用収益停止年度の地目で凍結（※2）
仮換地の使用収益開始後	仮換地の 現況地目	みなす課税を適用（※3）

（※1）使用収益停止期間において、家屋の建築がなされ、実際に使用収益が開始されたと認められる場合は、使用収益を開始したと認められる仮換地等の賦課期日の現況で地目を認定する。

（※2）事業の施行の状況によって賦課期日現在における従前の土地の現況によることが困難な場合は、使用収益停止となった直前の賦課期日の現況で凍結し認定する。

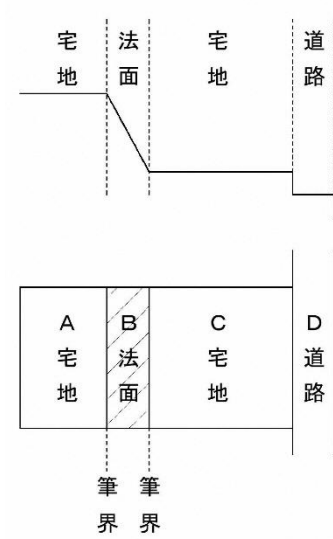
（※3）使用収益開始後の仮換地については、対応する従前地の登記簿等に所有者として登記又は登録されている者を所有者とみなして課税を行う。

(3) 山林等から宅地造成される土地で、整地の完成後、水道管等の設備が完備されていない土地は「宅地」ではなく、「雑種地」で認定する。

ただし、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、開発行為における建築制限解除等、客観的に建物の敷地の用に供されることが明らかな場合は、これを宅地と認定することができる。

(4) 法面は、「雑種地」と認定する<例1>が、宅地に存する法面（がけ地等）は、部分的に法面を「雑種地」と認定せず、「宅地」と認定し、高低差に対する補正を適用する形で評価する<例2>。

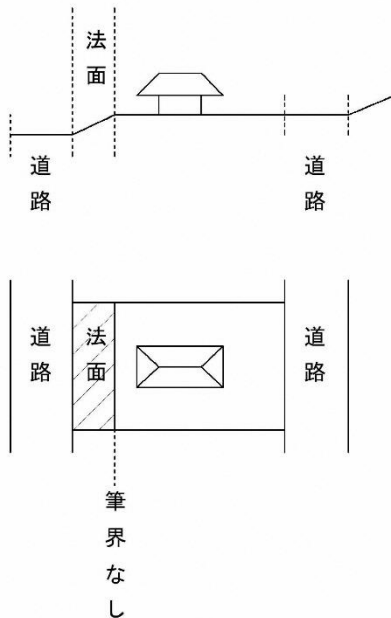
<例1> 「雑種地」と認定する場合



B土地は「雑種地」と認定する。

法面部分のみで一筆の土地であること。  
 原則として、B土地（法面部分）の所有者が、  
 A土地・C土地（宅地）の所有者と異なること。  
 法面部分は、宅地部分と合わせて一画地と評価  
 するのが不適當な場合であること。

<例2> 「宅地」と認定し、高低差に対する補正を適用する場合



法面を含む、一筆（一画地）の土地。  
 「宅地」と認定し、高低差に対する補正を適用する。

#### 4 非課税となる土地

法第348条に掲げる土地については、固定資産税における課税客体から除外し、次の(1)から(7)においては、別に区分した非課税地目に認定する。

- (1) 保安林  
法第348条第2項第7号に該当するもの
- (2) 墓地  
法第348条第2項第4号に該当するもの
- (3) 用悪水路、ため池、堤、河川敷地及び井溝  
法第348条第2項第6号に該当するもの
- (4) 道路及び水道用地  
法第348条第2項第5号に該当するもの
- (5) 公園  
法第348条第2項第7号の2に該当するもの
- (6) 境内地  
法第348条第2項第3号に該当するもの
- (7) 学校敷地  
法第348条第2項第9号に該当するもの

### 第3節 地積の認定

#### 1 地積認定の原則

地積は、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し、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

#### 2 地積認定の例外

次に掲げる土地については、それぞれに定める地積の認定によるものとする。

- (1) 土地登記簿に登録されている地積が現況の地積と著しく異なっていると認められる場合においては、地積の更正登記を行うに足りる地積測量図を添付した申出書の提出により、申出書の地積を認定することができる。
- (2) 土地区画整理事業の施行にかかる仮換地課税を実施する際に採用する地積は、当該事業施行者が仮換地指定通知書等で指定した地積による。
- (3) 一筆の土地について、二以上の用途が存在することにより、その用途ごとに評価する場合の地積は、一筆評価を行うにあたって採用する地積から配分した地積とする。



## 第4節 価格

### 1 価格の意義

土地の価格は、法第341条第5号の規定により、適正な時価とされている。

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

### 2 価格調査基準日

価格調査基準日とは、鑑定評価における価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日のことで、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日であり、この価格調査基準日において、標準宅地の価格形成要因、路線価等の付設に当たって考慮する価格形成要因を確定するものとする。

## 第2章 宅地

### 第1節 基本的事項

宅地の評価は、全域原則「市街地宅地評価法」によるものとする。ただし、市街化宅地評価法になじまない大規模画地等においては、「その他の宅地評価法」を用いて評価するものとする。

### 第2節 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法とは、主として市街地的形態を形成している地域に適用する評価法であり、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設する方法をいう。この評価方法は、路線価方式とも呼ばれる。

#### 1 評価の順序

市街地宅地評価法による評点数の付設は次の順序によって行う。

- (1) 用途地区を区分する。
- (2) 各用途地区について、その状況が相当に相違する地域ごとにその主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定する。
- (3) 標準宅地について不動産鑑定士等による鑑定評価額（地価公示価格、地価調査価格があればそれによる）から適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する街路について路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設する。
- (4) 路線価を基礎とし画地計算法等を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

#### 2 用途地区の区分

##### (1) 用途地区の区分の意義

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであり、用途地域の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することである。

##### (2) 用途地区の分類基準

###### ア 普通商業地区

店舗が連たんしている日常生活圏の中心地で、概して街路沿いのみ

に店舗が連たんし、各種の店舗が混在する地区

イ 併用住宅地区

商業地区の周辺等において、住宅が混在するが、小売程度の店舗又は事務所の多い地区

ウ 普通住宅地区

居住用家屋が連続する地区

エ 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、おおむね都市計画法（昭和43年法律第100号）で規定する準工業地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域内で、主として家内工業を営む建物が集中している地区

オ 中小工場地区

主として都市計画法で規定する準工業地域又は工業地域内で、中小規模の工場が集中している地区

カ 大工場地区

主として都市計画法で規定する工業地域又は工業専用地域内で大工場が集中している地区

キ 村落地区

主として市街化調整区域で住宅等の周囲が農耕地で村落を形成している地区

### 3 状況類似地域の区分

#### (1) 状況類似地域の区分の意義

状況類似地域の区分とは、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をいう。すなわち、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分するものである。

#### (2) 状況類似地域の区分基準

状況類似地域の区分に当たっては、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を基準とする。

### 4 主要な街路の選定

#### (1) 主要な街路の選定の意義

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をいう。「状況類似地域の区分」によって区分した状況類似地域につき一か所選定するものとする。

## (2) 主要な街路の選定基準

主要な街路の設定にあたっては、次の街路を目途として選定する。

- ア 当該状況類似地域内において、価格事情及び街路の状況等が標準的で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施行令（昭和 49 年政令第 387 号）に基づく都道府県基準地の所在する街路

## 5 標準宅地の選定

### (1) 標準宅地の選定の意義

標準宅地とは、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものをいう。これを選定することによって、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を確保しようとするものである。

### (2) 標準宅地の選定基準

主要な街路に沿接する宅地のうち、標準的と認められる土地で、原則として、画地条件に係る補正の適用しない土地を選定する。

### (3) 基準宅地の選定

各都道府県相互間の宅地評価の均衡の確保、各都道府県内の各市町村相互間の宅地評価の均衡の確保、各市町村内の各標準宅地相互間の評価の均衡の確保を目的に、標準宅地の中から一つを基準宅地として選定する。

### (4) 基準宅地の選定基準

市内において最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を基準宅地として選定する。

## 6 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士等による鑑定評価から求めた価格を活用する。

## 7 路線価の付設

### (1) 路線価の意義

路線価とは、街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たり価格をいう。評価基準によれば、路線価は主要な街路及びその他の街路の別に付設するものであるが、その他の街路の路線価は、近傍の主要な街路に付設された路線価に比準して付設するものとされている。

(2) 路線の付設

ア 付設する街路

付設の対象となる街路は一般国道、県道、市道、公有地で街路の形状を有する土地、位置指定道路、私有地で街路の形状を有する土地である。

イ 街路の区分

街路はおおむね以下に掲げる地点で区分する。

(ア) 交差点

(イ) 幅員、舗装の有無、傾斜等の街路条件の変化する地点

(ウ) 都市計画区分、用途地域区分、容積率等の行政的条件の変化する地点

(エ) 河川、線路等により遮断される地点

ウ 二重路線

街路の両側で行政的条件が異なる場合等、街路の両側で価格事情が異なる場合には、街路の両側のそれぞれに応じた路線価（「二重路線価」という。）を付設することができる。

エ 区画整理施行区域内の路線

使用収益を開始した段階で路線を付設する。

(3) 路線価の付設

ア 主要な街路の路線価の付設

不動産鑑定士等による鑑定評価価格（標準価格）の7割を目途として付設する。

イ その他の街路の路線価の付設

「瀬戸市路線比準表」を活用し、主要な街路の路線価から比準して、その他の街路の路線価を付設する。

8 各筆の評点数の算定

路線価を基礎とし、評価基準別表第3「画地計算法」を適用し、必要に応じて「通知等による補正」及び「市長の行う所要の補正」を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。なお、適用する補正率は、附表1から附表22に定めるところによる。

### 第3節 その他の宅地評価法（直接鑑定評価）

その他の宅地評価法とは、一般に、主として市街地的形態を形成するに至らない地域において、市内の宅地を、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の

接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等が概ね類似する地区ごとに区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地について付設した評点数に比準して状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設し評価する方法をいう。

本市においては、市街地宅地評価法になじまない大規模画地等の評価に際して、その他の宅地評価法を採用するものとする。この場合、原則1画地を1状況類似地区とし、当該画地を標準宅地と認定し、不動産鑑定士等による鑑定評価額の7割に相当する額を評点数として付設する（直接鑑定評価）。なお、鑑定評価額には個別的要因がすでに加味されているため、第8章における補正は適用しない。

#### 第4節 その他

##### 1 据置年度における路線の新設

###### (1) 状況類似地域の区分

既存の状況類似地域の区分に帰属させる。

###### (2) 路線価の付設

(1)の状況類似地域の主要な街路に比準する。

比準は基準年度の評価替えと同様の方法による。

##### 2 農用区域内又は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及び生産緑地地区内の宅地の評価

近傍農地等と同様にして求めた評価額に造成費相当額を加えて求める。

造成費相当額は、附表18に定めるところによる。

## 第3章 農地

### 第1節 農地の評価上の分類

農地とは田と畑の総称であるが、評価上では農地をその利用状況と行政的条件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適用するものとする。

- (1) 一般農地
- (2) 宅地等介在農地
- (3) 市街化区域農地
- (4) 生産緑地地区内の農地
- (5) 勧告遊休農地

### 第2節 一般農地

#### 1 意義

一般農地とは、農地のうち市街化区域農地、生産緑地地区内の農地、宅地等介在農地及び勧告遊休農地を除いたものをいう。

#### 2 評価方法

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

### 第3節 宅地等介在農地

#### 1 意義

宅地等介在農地とは次に掲げるものをいう。

- (1) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定による宅地等への転用の許可等を受けた農地
- (2) 農地以外に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可等を必要とせず、宅地等への転用が認められる農地

#### 2 評価方法

##### (1) 市街化区域内に存する場合

市街化区域内に存する宅地等介在農地の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める方法による。

- ア 宅地介在田  
比準割合は60%とする。
- イ 宅地介在畑  
比準割合は70%とする。
- (2) 市街化調整区域内に存する場合  
市街化調整区域内に存する宅地等介在農地の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める方法による。
  - ア 宅地介在田  
比準割合は50%とする。
  - イ 宅地介在畑  
比準割合は60%とする。

## 第4節 市街化区域農地

### 1 意義

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で次に掲げる農地を除いたものをいう。

- (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、緑地また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または同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）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) 都市緑地法（昭和48年法律第72）第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214）第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝また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

### 2 評価方法

宅地と同様にして求めた評価額から造成費相当額を控除して求める。

造成費相当額は、附表18に定めるところによる。ただし、造成費相当額が宅地と同様にして求めた評価額の2分の1の額を超える場合は、宅地と同様にして求めた評価額の2分の1の額を当該市街化区域農地等の造成費



相当額とする。

## 第5節 生産緑地地区内の農地

### 1 意義

都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区内の農地をいう。

### 2 評価方法

#### (1) 生産緑地地区の都市決定から30年経過前の場合

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

#### (2) 生産緑地地区の都市決定から30年経過している場合

ア 生産緑地法第10条の2の規定による特定生産緑地に指定された農地は、町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

イ 特定生産緑地に指定されない農地は、第4節の市街化区域農地の評価方法と同様に評価する。

## 第6節 勧告遊休農地

### 1 意義

勧告遊休農地とは、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をいう（法附則第17条の3第1項）。

### 2 評価方法

一般農地の評価方法により田又は畑の価額を算定し、その価額を「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」（55%）で除して求めた価額によってその価額を求める。

## 第4章 池沼、山林、牧場、原野

### 第1節 池沼

#### 1 意義

池沼とは、一般的に水の貯留する池をいう。

#### 2 評価方法

##### (1) 市街化区域内に存する場合

市街化区域内に存する池沼の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める方法による。

比準割合は、周辺の土地の状況及び当該池沼の状況を勘案しながら判断し、算定できるものとする。

##### (2) 市街化調整区域内に存する場合

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

### 第2節 山林

#### 1 意義

山林とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

#### 2 評価方法

##### (1) 市街化区域内に存する場合

市街化区域内に存する山林の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める方法による。

比準割合は、原則として20%とするが、以下に該当する場合は、比準割合を次のように定める。

ア 単に林地としての形態をとどめている平坦林は、比準割合を30%とする。

イ 宅地化の見込みの薄い山林、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）の第3条で指定される急傾斜地崩壊危険区域に存する山林は、比準割合を10%とする。

##### (2) 市街化調整区域内に存する場合

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

### 第3節 牧場

#### 1 意義

牧場とは、家畜を放牧する土地をいうものであり、牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地および林地等で牧場地域内にあるものは通常牧場として取り扱う。

#### 2 評価方法

##### (1) 市街化区域内に存する場合

市街化区域内に存する牧場の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める。

比準割合は、周辺の土地の状況及び当該牧場の状況を勘案しながら判断し、算定できるものとする。

##### (2) 市街化調整区域内に存する場合

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

### 第4節 原野

#### 1 意義

原野とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいう。

#### 2 評価方法

##### (1) 市街化区域内に存する場合

市街化区域内に存する原野の評価は、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める。

比準割合は、原則として40%とする。

##### (2) 市街化調整区域内に存する場合

町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

## 第5章 雑種地

### 第1節 基本的事項

#### 1 意義

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、駐車場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、不毛地等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。

### 第2節 市街化区域内に存する雑種地

1 ゴルフ場敷地、鉄軌道敷地、複合利用鉄軌道敷地、位置指定道路の評価  
次に掲げる雑種地の評価は、町（小字界）またはエリアごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

- (1) ゴルフ場敷地
- (2) 鉄軌道敷地（評価基準第10節三1に掲げるもの）
- (3) 複合利用鉄軌道敷地（評価基準第10節三2に掲げるもの）
- (4) 位置指定道路

2 その他の雑種地の評価

(1) 次のアからウに掲げる雑種地の評価は、宅地と同様にして求めた評価額にそれぞれに定める比準割合を乗じて求める。

ア 現況が比較的宅地に類似している土地

比準割合は、造成を必要とする部分の割合に応じて次のように定める。ただし、整地された土地は、比準割合を100%とする。

- (ア) 駐車場、資材置場等として利用可能だが、全体の1割までの部分が造成を通常必要と認められる土地は、比準割合を90%とする。
- (イ) 駐車場、資材置場等として利用可能だが、全体の1割を超え2割までの部分が造成を通常必要と認められる土地は、比準割合を80%とする。
- (ウ) 駐車場、資材置場等として利用可能だが、全体の2割を超え3割までの部分が造成を通常必要と認められる土地は、比準割合を70%とする。
- (エ) 駐車場、資材置場等として利用可能だが、全体の3割を超える部分が造成を通常必要と認められる土地は、比準割合を60%とする。

イ 山林等から宅地造成中の土地の評価

比準割合は、宅地造成の進捗状況に応じて次のように定める。

- (ア) 樹木を伐採後、土砂等の採取を開始した土地は、比準割合を60%とする。
- (イ) 土砂等の採取がある程度完了した整地中の土地は、比準割合を80%とする。
- (ウ) 整地が完成した土地は、比準割合を100%とする。

ウ 法面

法面の評価は、近隣の山林から比準して求める。

- (2) 造成費を必要としない土地であるが、以下に該当する土地は用途による例外として、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合10%を乗じて求める。

ア 特定の人が通行する私道

イ ごみ集積場

- (3) 鉄塔敷地

宅地と同様にして求めた評価額に比準割合50%の補正率を乗じて求める。

### 第3節 市街化調整区域内に存する雑種地

- 1 次に掲げる雑種地の評価は町（小字界）ごとに算定した単価に地積を乗じて求める。

- (1) ゴルフ場敷地
- (2) 鉄軌道敷地
- (3) 位置指定道路
- (4) 農業用施設である構築物等設置土地
- (5) 農業用施設以外の構築物等設置土地
- (6) 山林復帰土地（肥培管理あり）
- (7) 上記以外の土地（鉄塔敷地を含む）

- 2 農地転用や開発行為等により、宅地化が見込まれる雑種地については、宅地と同様にして求めた評価額に比準割合を乗じて求める。

### 第4節 宅地比準で評価する土地の留意点

比準割合は、要領に定めるところによるが、周辺の土地の状況及び当該土地の状況を勘案しながら判断し、算定できるものとする。

## 第6章 その他

### 第1節 砂防指定地

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、当該砂防指定地における行為の禁止又は制限の程度を勘案し、0.90の補正率を乗じた価額とする。

### 第2節 土地区画整理事業施行中の土地

#### 1 評価方法

土地区画整理事業中の土地については、原則として仮換地等の使用収益開始時をもって仮換地等の評価する方法によるものとする。

仮換地課税は、換地後の道路形状に基づいて仮路線価を試算するものであり、その前提として、当該区画整理区域の状況類似地域区分、標準宅地の設定および価格水準の検討、仮路線の付設を行うものである。

#### 2 留意事項

##### (1) 仮換地課税中の変更

仮換地課税中の土地に、以下のような変更があった場合は、賦課期日における現況で評価するものとする。

ア 仮換地の分割・併合等の区画変更があった場合

イ 住宅の建築・取壊し等、仮換地の利用状況に変更があった場合

ウ 仮換地に地目変更があった場合

##### (2) 保留地の課税

周辺区域が仮換地課税に移行されている場合において、賦課期日において、施行者と保留地買受人との間に保留地売買契約が締結され、買受人に当該保留地の引き渡しが行われていることが確認されたものについては課税を行う。

##### (3) 課税標準について

仮換地課税が開始された仮換地の前年課税標準は、前年度において仮換地であったものとして算定した額とする。

## 第7章 画地計算法

### 第1節 画地条件の認定

画地条件の認定は、原則として公図に基づくものとする。

画地条件の認定は、地積測量図に基づくことも可とする。

### 第2節 路線の選定

#### 1 正面路線

正面路線とは、二方以上の路線地において、原則として路線価が高い方の路線をいい、路線価が同じである場合には、間口が大きい方をいう。ただし、路線価が近似する場合で、利用状況からみて実態に即応させる必要がある場合や路線価の高い方を正面路線とすることによって付近の土地の評価との均衡を失することとなるときには、路線価の低い方を正面路線とすることができる。

#### 2 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接している路線をいう。ただし、交差角が120度以上の場合や私道の路線については、加算を行うべき側方路線とは認定しない。

#### 3 裏路線

裏路線とは、二方路線地において、裏面の間口が接している路線をいう。ただし、私道の路線については、加算を行うべき裏路線とは認定しない。

### 第3節 間口・奥行距離

#### 1 間口距離

間口距離の測定は、公図やその他資料（以下、「公図等」という。）による場合は、計測単位を0.5m単位（原則0.5m単位未満切捨て）で計測し、測量図による場合は、m以下小数第2位（小数第2位未満切捨て）まで計測する。ただし、公図等による計測値が0.5m未満の場合には、0.5mに繰り上げるものとする。

## 2 奥行距離

奥行距離の測定は、次の①と②のいずれか小さい値を採用する。なお、公図等により計測する場合は、計測単位を0.5m単位（0.5m単位未満切上げ）で計測し、測量図により計測する場合は、m以下小数第2位（小数第2位未満切上げ）まで計測する。

①想定整形地の奥行距離

②平均奥行距離（評価対象画地の面積／間口距離）

想定整形地とは、評価対象画地全体を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地をいう。

## 第4節 不整形地

不整形地の認定は、想定整形地から算出される蔭地割合が10%以上となる土地を対象とする。蔭地割合の算出方法は次のとおりとする。

蔭地割合の算出方法

$(\text{想定整形地の面積} - \text{評価対象画地の面積}) / \text{想定整形地の面積} \times 100$

## 第5節 無道路地

無道路地の評価にあたっては、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用いる。利用している路線が不明である場合は、最も距離の近い路線とする。ただし、評価の均衡上必要があると認められる場合には、それら以外の路線とすることができる。

間口距離は、無道路地を正面路線に垂直投影して得られる線分とする。想定整形地は、正面路線上に間口距離として得られた線分に面する矩形又は正方形とする。

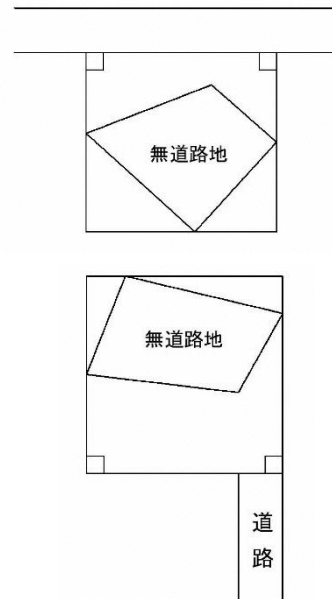
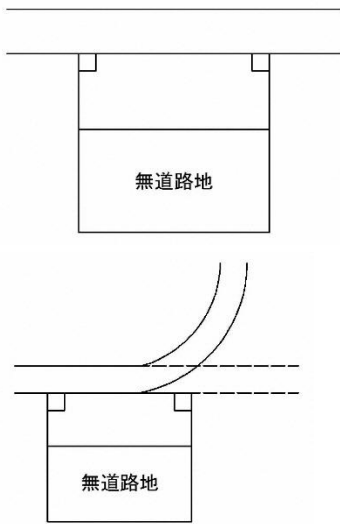
奥行価格補正率の適用にあたっての奥行距離（遠い奥行）は、想定整形地の奥行距離とする。

通路開設補正率の適用にあたっての奥行距離（近い奥行）は、間口距離とみなした線分から無道路地までの最短距離とする。

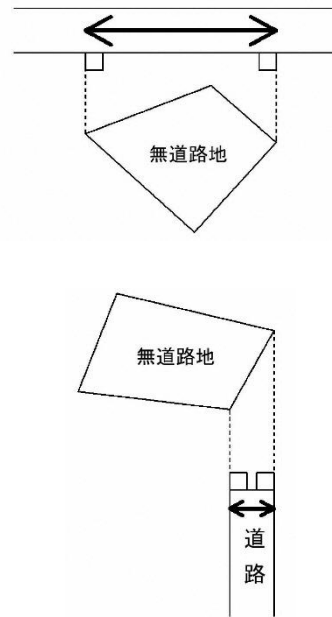
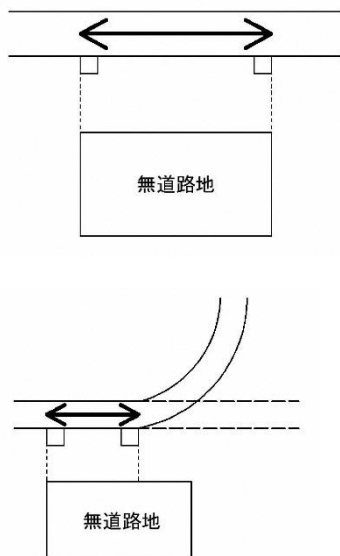
無道路地補正率の適用にあたっての道路までの距離は、通路開設補正率の適用にあたっての奥行距離と一致させる。



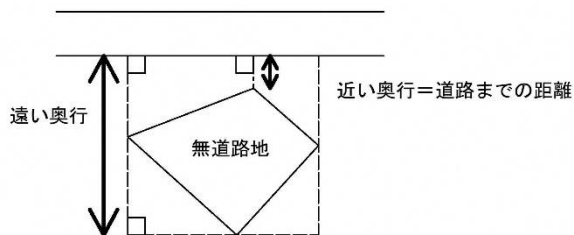
<例>無道路地の想定整形地



<例>無道路地の間口距離



<例>無道路地の奥行距離



## 第8章 補正

### 第1節 通知等による補正

#### 1 都市計画施設の予定地（昭和50年10月15日自治固第98号自治省税務局固定資産税課長通知）

都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の予定地（以下「予定地」という。）が存する土地については、その利用上の制約に対して補正を行う。また、道路法による区域決定された土地に対しても同様に補正を行うものとする。

##### (1) 対象地

ア 都市計画事業の事業認可がされている都市計画施設の予定地が存する宅地及び宅地比準土地

イ 道路法による区域決定が行われた宅地及び宅地比準土地

##### (2) 補正の方法

予定地部分の地積が当該画地の総地積に占める割合に応じて補正率（附表9）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

#### 2 日照障害（昭和50年10月15日自治固第98号自治省税務局固定資産税課長通知及び昭和50年10月15日自治省税務局固定資産税課長内かん）

中高層建築物による日照障害を受ける土地に対して補正を行う。

##### (1) 対象地

日照障害を受ける宅地及び宅地比準土地

##### (2) 補正の方法

当該画地の所在する地域及び日影時間（冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において日影となる時間）に応じて補正率（附表10）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

##### (3) 取扱いの留意点

日影時間は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定による確認申請の書類に添付する日影図に準ずる図面により求める。

## 第2節 市長の行う所要の補正

### 1 高圧線下

高圧線下の土地の利用上の制約に対して補正を行う。

#### (1) 対象地

高圧線下の宅地及び宅地比準土地

#### (2) 補正の方法

高圧線のかかる土地の地積が当該画地の総地積に占める割合に応じて補正率（附表1-1）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

### 2 歩道橋

歩道橋が設置されていることによる接面街路との一体的利用の不便さ、歩道橋歩行者の視界に入る等に対して補正を行う。

#### (1) 対象地

歩道橋に隣接する宅地及び宅地比準土地

#### (2) 補正の方法

歩道橋による閉鎖間口距離が間口距離に占める割合に応じて補正率（附表1-2）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

### 3 街路状況

分離帯、段差による接面街路の利用上の不便さに対して補正を行う。

#### (1) 対象地

接面街路に分離帯、段差を有し、かつ、路線価に未反映の場合の宅地及び宅地比準土地

#### (2) 補正の方法

画地計算上において、接面街路に分離帯、段差を有し、かつ、路線価に未反映の場合に0.98（附表1-3）の補正率を乗ずる方法とする。

### 4 危険

急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域に指定された土地の利用上の制約に対して補正を行う。

#### (1) 対象地

急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域に指定された宅地及び宅地比準土地

(2) 補正の方法

ア 画地計算上において、急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地の地積が当該画地の総地積の3分の1以上の土地に0.90の補正率（附表14-1）を乗ずる方法とする。

イ 土砂災害特別警戒区域に指定された土地に0.70の補正率（附表14-2）を乗ずる方法とする。

5 騒音・振動

騒音・振動による生活環境の悪化に対して補正を行う。

(1) 対象地

鉄軌道敷地及び自動車専用道（以下「鉄軌道敷地等」という。）から両側40m以内に存する宅地

(2) 補正の方法

画地計算上において、鉄軌道敷地等から両側40m以内に存する宅地に0.90の補正率（附表15）を乗ずる方法とする。

6 低地

接面街路よりも低地にあることにより、雨水、土砂の流入等の被害を恒常的に受ける土地に対して補正を行う。

(1) 対象地

接面街路よりも低地にあることにより、雨水、土砂の流入等の被害を恒常的に受ける宅地及び宅地比準土地

(2) 補正の方法

接面街路からの高低差に応じて補正率（附表16）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

(3) 取扱いの留意点

造成費相当額の控除等が評価に反映されている場合は、補正の対象としない。

接面街路の中でも、正面路線のみを補正の対象とする。

7 敷地内段差

敷地内に段差が存在することにより、利用に支障をきたす土地に対して補正を行う。

(1) 対象地

段差のある宅地

(2) 補正の方法

段差の高さに応じて補正率（附表 1 7）を定める。  
画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

8 水路

街路と土地の間に水路が存することによる利用上の不便に対して補正を行う。

(1) 対象地

街路と土地の間に幅 1 m 以上の水路の存する宅地及び宅地比準土地

(2) 補正の方法

街路と土地の間に幅 1 m 以上の水路がある場合は、「無道路地」と認定し、無道路地の補正を行う。

(3) 取扱いの留意点

暗渠等で利用上支障がない場合は、補正の対象としない。

9 限定宅地の補正

市街化調整区域に存する宅地で、都市計画法による建築規制を受ける宅地については、その規制が価格形成要素に影響するので、補正を行う。

(1) 対象地

市街化調整区域に存する宅地で、次に掲げる項目に該当しない宅地（以下「限定宅地」という。）

ア 旧住宅地造成事業に関する法律によって開発された宅地

イ 国・県によって開発された宅地

ウ 都市計画法第 3 4 条第 1 項第 14 号に基づく愛知県開発審査会基準第 1 7 号の要件を満たす宅地

(2) 補正の方法

限定宅地に 0. 8 0（附表 1 9）の補正率を乗ずる方法とする。

1 0 地下障害物

地下障害物が存する土地の利用上の制約に対して補正を行う。

(1) 対象地

公共の用に供される地下障害物が存する宅地及び宅地比準土地

(2) 補正の方法

地下障害物が存する土地の地積が当該画地の総地積に占める割合に応じて補正率（附表 2 0）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

## 1.1 土壤汚染土地

### (1) 対象地

土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 2 条第 1 項の規定による特定有害物質に汚染された土地であると、同法第 3 条第 1 項の規定による環境大臣が指定する者が調査した結果、法の基準を超える汚染が認められる土地または同法第 6 条の規定による区域もしくは同法第 11 条の規定による区域として指定された土地

### (2) 補正の方法

特定有害物質に汚染された土地の地積が当該画地の総地積に占める割合に応じて補正率（附表 2.1）を定める。

画地計算上において、補正率を乗ずる方法とする。

### (3) 取扱いの留意点

申出があった日以後の賦課期日の属する年度から適用する。

対象地であることの立証は、(1)の区域として指定された土地以外については、申出人が立証するものとする。

## 1.2 複合利用鉄軌道地上阻害物補正

鉄軌道敷地内における高架下の土地を運送以外の用に供している土地について、当該部分は、建築の高さ制限等の規制により一般の土地と比較して利用効率が低下することに対して、次の方法により補正を行う。

鉄軌道敷地内における高架下の土地を運送以外の用に供している土地の評価については、評価基準に基づき、運送の用に供している部分と運送以外の用に供している部分の面積を全体の面積で按分し、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。

この場合において、合算前の運送以外の用に供する土地の評価点数を算出するに当たって、市街地宅地評価法に基づき、画地計算法により算出した評価点数に複合利用鉄軌道地上阻害物補正率（附表 2.2）を乗じ、運送以外の用に供する土地としての評価点数を決定する。

その点数に運送の用に供する部分の評価点数を合算し、複合利用鉄軌道敷地の評価点数を求めるものとする。

## 附 則

この要領は、令和 6 年度評価替えから適用する。

## 附 表

附表 1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	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 村落地区	大工場地区
4 未満	0.90	0.90	0.85	0.85
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.90	0.90
6 以上 8 未満	0.95	0.95	0.93	0.93
8 以上 10 未満	0.97	0.97	0.95	0.95
10 以上 12 未満	0.99	1.00	0.96	0.96
12 以上 14 未満	1.00		0.97	0.97
14 以上 16 未満			0.98	0.98
16 以上 20 未満			0.99	0.99
20 以上 24 未満		0.97	1.00	1.00
24 以上 28 未満	0.95			
28 以上 32 未満	0.93			
32 以上 36 未満	0.92			
36 以上 40 未満	0.91			
40 以上 44 未満	0.90			
44 以上 48 未満	0.89			
48 以上 52 未満	0.88			
52 以上 56 未満	0.87			
56 以上 60 未満	0.86			
60 以上 64 未満	0.85	0.99	1.00	
64 以上 68 未満	0.93	0.98		
68 以上 72 未満	0.84	0.97		
72 以上 76 未満	0.83	0.96		
76 以上 80 未満	0.82			
80 以上 84 未満	0.81	0.93		
84 以上 88 未満	0.80	0.82		
88 以上 92 未満		0.90		
92 以上 96 未満				
96 以上 100 未満				
100 以上	0.80			

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率	
	角地の場合	準角地の場合
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 村落地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加 算 率
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 村落地区 大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	普通商業地区 併用住宅地区 中小工場地区 村落地区	普通住宅地区 家内工業地区 大工場地区
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



附表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (m)	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 村落地区	大工場地区
4 未満	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上 6 未満	0.97	0.94	0.85	0.85
6 以上 8 未満	1.00	0.97	0.90	0.90
8 以上 10 未満		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

附表6 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	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 村落地区	大工場地区
2 未満	1.00	1.00	1.00	1.00
2 以上 3 未満		0.98		
3 以上 4 未満	0.99	0.96	0.99	
4 以上 5 未満	0.98	0.94	0.98	
5 以上 6 未満	0.96	0.92	0.96	
6 以上 7 未満	0.94	0.90	0.94	
7 以上 8 未満	0.92		0.92	
8 以上	0.90		0.90	

附表7 かけ地補正率表

かけ地の地積／総地積	補正率
0.10 未満	1.00
0.10 以上 0.20 未満	0.95
0.20 以上 0.30 未満	0.90
0.30 以上 0.40 未満	0.85
0.40 以上 0.50 未満	0.80
0.50 以上 0.60 未満	0.75
0.60 以上 0.70 未満	0.70
0.70 以上 0.80 未満	0.65
0.80 以上 0.90 未満	0.60
0.90 以上	0.55

※宅地のみに適用

※宅地について、かけ地等で通常の用に供することのできない部分を有する画地に対して行う補正。

※宅地以外でかけ地等を有する画地は、かけ地等は造成費相当額分を控除して評価する。

附表8-1 無道路地補正率表

道路までの距離	補正率
5 m以下	0.80
5 m超 10m以下	0.80
10m超 15m以下	0.75
15m超 20m以下	0.75
20m超 30m以下	0.70
30m超	0.60

附表8-2 通路開設補正率表

奥行	補正率
10m以下	0.90
10m超 20m以下	0.80
20m超 30m以下	0.70
30m超	0.60

(通達による補正)

附表9 都市計画施設予定地

地積割合	補正率
0.10未満	0.95
0.10以上 0.30未満	0.90
0.30以上 0.60未満	0.80
0.60以上	0.70

附表10 日照阻害

地域又は区域	日照阻害の原因となる中高層の建築物の高さ	左欄の建築物の平均地盤面	日影時間(時間以上)	補正率
第1種低層 住居専用地域 第2種低層 住居専用地域	軒高>7m又は地階を除く階数 $\geq$ 3	1.5m	4	0.90
			6	0.80
第1種中高層 住居専用地域 第2種中高層 住居専用地域	軒高>10m	4.0m	4	0.90
			6	0.80
上記以外の地域	軒高>10m	4.0m	5	0.90
			7.5	0.80

\*日照阻害の原因となる中高層の建築物の高さが不明確であるとき

1階当たり軒高 住居3.5m、事務所4.0m とする。

(市長の行う所要の補正)

附表 1 1 高圧線下

高圧線下地積／総地積	補正率
0.10 未満	1.00
0.10 以上 0.20 未満	0.95
0.20 以上 0.30 未満	0.90
0.30 以上 0.40 未満	0.85
0.40 以上 0.50 未満	0.80
0.50 以上 0.60 未満	0.75
0.60 以上 0.70 未満	0.70
0.70 以上 0.80 未満	0.65
0.80 以上 0.90 未満	0.60
0.90 以上	0.55

附表 1 2 歩道橋

閉鎖距離／間口距離	補正率
0.30 未満	1.00
0.30 以上 0.60 未満	0.90
0.60 以上	0.80

附表 1 3 街路状況

区 分	補正率
分離帯、段差等あり	0.98

附表 1 4 - 1 危険

急傾斜地域地積／総地積	補正率
3分の1 未満	1.00
3分の1 以上	0.90

附表 1 4 - 2 危険

条 件	補正率
土砂災害特別警戒区域内	0.70

附表 1 5 騒音・振動

鉄軌道敷地等からの距離	補正率
40m以内	0.90
40m超	1.00

附表 1 6 低地

高 低 差	補正率
1.0m以上 2.0m未満	0.90
2.0m以上	0.80

附表 1 7 敷地内段差

段 差	補正率
0.5m未満	1.00
0.5m以上 1.0m未満	0.99
1.0m以上 1.5m未満	0.98
1.5m以上 2.0m未満	0.97
2.0m以上	0.96

附表 18 市街化区域農地造成費

(1 m<sup>2</sup>当たりの価額)

盛り土の高さ (cm)	造成費 (円)
30	2,300
50	3,100
60	3,800
80	4,700
100	6,500
130	8,900
160	10,400
200	13,200

附表 19 限定宅地

区 分	補正率
限定宅地	0.80

附表 20 地下障害物

地下障害地積／総地積	補正率
0.10 未満	1.00
0.10 以上 0.20 未満	0.95
0.20 以上 0.30 未満	0.90
0.30 以上 0.40 未満	0.85
0.40 以上 0.50 未満	0.80
0.50 以上 0.60 未満	0.75
0.60 以上 0.70 未満	0.70
0.70 以上 0.80 未満	0.65
0.80 以上 0.90 未満	0.60
0.90 以上	0.55

附表 2 1 土壤汚染土地

土壤汚染地積／総地積	補正率
0.10 未満	1.00
0.10 以上 0.20 未満	0.90
0.20 以上 0.30 未満	0.80
0.30 以上 0.40 未満	0.70
0.40 以上 0.50 未満	0.60
0.50 以上	0.50

附表 2 2 複合利用鉄軌道地上阻害物補正

条 件	補正率
複合利用鉄軌道高架下	0.80