

令和3年基準年度
固定資産評価取扱要領(土地)

箕面市役所総務部固定資産税室

目 次

第1章 総 則	1
1 目 的	1
2 地目の認定	1
3 地積の認定	2
4 地上権等が設定されている土地の評価	3
5 存在が確認できない土地の取扱い	3
第2章 宅 地	4
1 宅地の評価	4
2 市街地宅地評価法	6
3 画地計算法	9
4 その他の宅地評価法	33
(別表1) 宅地の比準表	37
第3章 市街化区域農地	42
第4章 宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するもの	45
(別表2) 市街化区域農地並びにその他の宅地評価法地区の宅地介在山林、原野 及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するもの	47
(別表3) 市街化区域農地並びに宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の 価額から比準するものの造成費相当額表	49
第5章 純農地及び純山林、並びに、原野及び雑種地のうち近傍山林の価額から 比準するもの	50
1 純農地の評価	50
2 純山林の評価	52
3 原野及び雑種地のうち近傍山林の価額から比準するもの	53
4 市街化調整区域内の農業用施設用地の評価	53
第6章 ゴルフ場用地及び鉄軌道用地	54
1 ゴルフ場用地の評価	54
2 鉄軌道用地の評価	54
(別表4) 小規模な鉄道施設を有する建物	57
第7章 生産緑地地区の指定を受けた土地(生産緑地または特定生産緑地)の 取扱い	58
1 農地の評価	58
2 山林の評価	59
3 生産緑地地区の都市計画の告示日から30年を経過した生産緑地の評価	59
第8章 住宅用地の特例	61
1 住宅の認定	61

2	住宅用地の認定	63
3	小規模住宅用地の認定	66
4	居住用家屋の建替えにおける住宅用地の認定	67

第1章 総 則

1 目 的

土地の評価については、地方税法(以下「法」という。)第403条の規定により、法第388条第1項の固定資産評価基準(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。)の定めるところによって評価しなければならない旨規定されている。本要領は評価基準に明示されていない細部の取扱いを定め、評価の方法、手続きを統一し、適正かつ公平な評価の確保に資することを目的とする。

2 地目の認定

(1) 地目認定の時期

固定資産税の賦課期日は当該年度の初日の属する年の1月1日とされており、固定資産税の課税標準となる土地の価格も、賦課期日現在における価格で土地課税台帳に登録された価格である。したがって、評価の基本となる地目の認定も、賦課期日である1月1日現在で行う。

(2) 現況主義

土地の地目は土地登記簿に登録されており、通常土地登記簿上の地目と現況の地目は一致しなければならないものであるが、登記は原則として申請主義であることから、土地登記簿上の地目と現況の地目とは必ずしも一致していない。

そこで、地目の認定は実地調査によって比較的容易に行うことができること、また、各筆の土地について均衡のとれた適正な評価を行うためには現況で判断したほうが望ましいことから、土地登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって行う。

ここでいう現況の地目とは、実際の利用状態に加え、その土地の本来の姿、すなわち正常な状態のもとにおいて、利用されるべき姿も考慮されなければならない。なぜならば、固定資産税の評価上の地目認定にあたっては、従来から「一時的に使用している場合」であるとか「容易に従前地目に復元しうる場合」等の条件をつけることによって、現実の利用状態にある地目を付するのではなく、本来の地目を付することが適当とされてきているからである。

特に農地の地目認定にあたっては、実際の利用状態ではない地目を付す場合が現実には多いのである。例えば、米の生産調整により、休耕田としている場合であるとか、田、

畑の隔年利用を行っているといった場合等である。

したがって、地目の認定にあたっては、従来のこうした取扱い等を踏まえたうえで、個々の土地の持つ事情等を十分調査して認定を行う。

(3) 地目認定の単位

原則として一筆ごとに行うものとする。この場合、土地の地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

(4) 地目認定の単位の例外

(3)から、局部的な僅少の差異を論じて、いたずらに地目を細分化して認定することは適当ではないが、一筆の土地が相当の規模で2以上の全く別個の用途に明確に区別して利用されているような場合には、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めるものである。

(5) 土地区画整理事業施行中の土地

仮換地等の指定が行われ、当該仮換地等について使用又は収益することができるまでは、従前地の賦課期日現在の状況によって地目を認定する。使用又は収益することができることとなった日以降は、当該仮換地等の賦課期日現在の現況及びその利用目的によって地目を認定する。

(6) 不動産登記法上の地目の認定との関係

不動産登記法上の地目認定の取扱いは、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号法務省民事局長通達）に具体的に規定されているが、固定資産の地目の定義的規定及び特殊な利用形態をしている土地の地目認定の取扱いも、基本的にはこの準則と同一の基準によって行われている。

(7) 地目認定の意義

評価基準においては、地目別に土地の評価要領を定めており、地目の認定は、基本的かつ重要な要素となるものである。

3 地積の認定

地積は、原則として、土地登記簿に登録されている土地については土地登記簿に登録されている地積によるものとし、土地登記簿に記載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。ただし、土地登記簿に登録されている土地の地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合において、当該土地の地積は、現況の地積によるものであり、ま

た、現況の地積が土地登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、土地登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができる。いずれの場合も土地登記簿の地積の更正を前提にし、それが困難な場合に限り、以下の取扱いによるものとする。

- (1) 当該土地の所有者等から申し出があった現況の地積の認定は、当該土地の地積測量図及び当該土地の隣接地の所有者等からの承諾又は同意を証する書面の提出を求め、認定するものとする。
- (2) 土地区画整理法による土地区画整理事業等の施行にかかる土地の地積は、仮換地等の指定があった場合で、現実的に使用収益の開始された土地については、当該仮換地等の地積による。
- (3) 一筆の土地の現況地目が2以上に分かれている場合は、所有者等に実測図の提出を求め、認定するものとする。

4 地上権等が設定されている土地の評価

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

5 存在が確認できない土地の取扱い

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

第2章 宅地

1 宅地の評価

宅地の評価は各筆に評点数を付設し、当該評点数を評点一点あたりの価額に乗じて各筆の宅地の評価額を求めるものとする。

(1) 評点数

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ついては、「市街地宅地評価法」により路線価を基礎として画地計算法を適用して評点数を付設する。また、その他の地域については、「その他の宅地評価法」により「市街地宅地評価法」の画地計算法を準用して比準割合を求める標準地比準方式で評点数を付設する。

(2) 調査の方法

調査の方法は、原則として現地調査、航空写真及び箕面市固定資産評価用地番図による。

(3) 画地の認定

評価基準によると、宅地の評価の単位としての「一画地」は、原則として土地課税台帳等に登録された一筆の宅地によるものとされているが、その例外として「ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。」と規定されている。

すなわち、その地形及び実際の利用状況等からみて一体をなしていると認められる宅地について、評価の均衡上必要があるときは、筆界の如何にかかわらずその一体をなすと認められる範囲の土地をもって一画地とすることとされている。

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

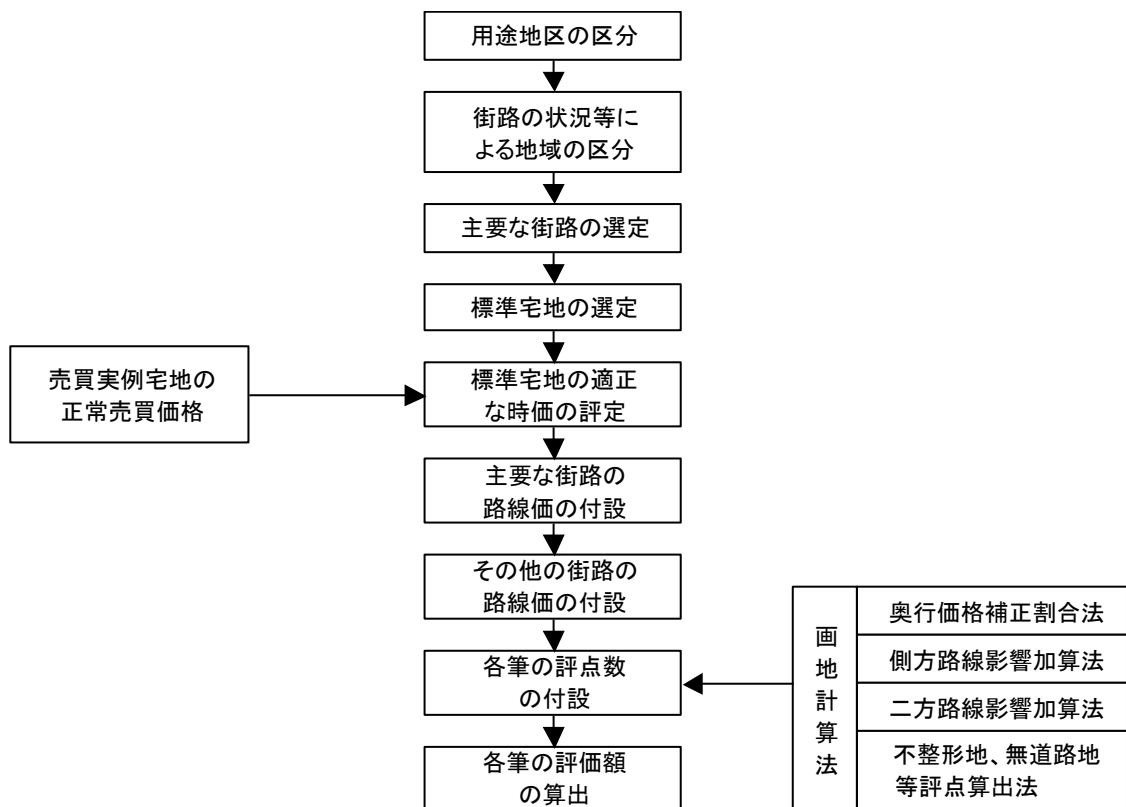
具体例としては、主に次のような場合がある。

- ① 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合（例、ビル敷地）
- ② 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合（例、母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地）
- ③ 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀その他の囲いにより一体として利用されている場合（例、原材料置場のある広い工場敷地、別荘）
- ④ 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合（例、駐車場）
- ⑤ 一筆の宅地について、一体として利用されていない場合（例、一戸建貸家の集団、居宅及び店舗）

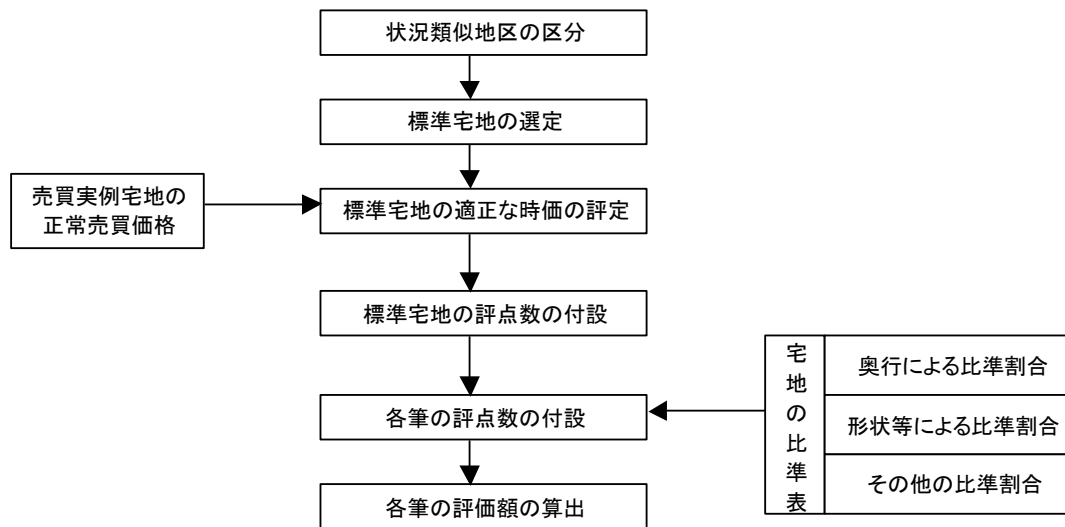
（注）画地とは、一般的には「その面積が適当な広さを持ち、自然的又は人為的条件により他の土地と区分されて、土地利用上、あるいは取引上、一つの単位とすることができる土地」をいう。（不動産用語辞典（日本不動産研究所編））

（4）評価の方法及び順序

市街地宅地評価法



その他の宅地評価法



2 市街地宅地評価法

主として市街地的形態を形成する地域における宅地に適用する。

(1) 用途地区の区分

宅地の利用状況を基準とし、普通商業地区、併用住宅地区、高級住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区、大工場地区に区分する。これは路線価を付設するため及び画地計算法を適用するために必要とされるものである。

なお都市計画法に定める用途地域は現況の利用状態と一致しない場合もあるが、この用途地区の区分にあたっては都市計画事業の進捗状況を参考に現況の利用の状況により区分をする。

- ① 普通商業地区…都市計画法に定める商業地域、近隣商業地域において街路沿いに店舗が連続している地区及び他の用途地域で商業店舗の連続している地区
- ② 併用住宅地区…商業地区の周辺部、主要幹線沿いで住宅と店舗が混在している地区
- ③ 高級住宅地区…敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般住宅よりも多額の再建築費を要する住宅の宅地が連続集中している地区
- ④ 普通住宅地区…都市計画法で定める第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域、準住居地域内であって、主として居住用家屋が連続している地区で、高級住宅地区以外の地区
- ⑤ 中小工場地区…300㎡から30,000㎡程度までの敷地規模のある画地によって形成される地区
- ⑥ 大工場地区…30,000㎡以上の敷地規模のある画地によって形成される地区

(2) 街路の状況等による地域の区分（状況類似地区の区分）

各用途地区を街路の状況（街路条件）、公共施設等の接近の状況（交通・接近条件）、家屋の疎密度（環境条件）、その他（行政的条件等）の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分する。

(3) 主要な街路の選定

一つの状況類似地区につき1カ所主要な街路を選定する。

主要な街路以外はその他の街路とする。

(4) 標準宅地の選定

主要な街路に沿接する宅地のうちから奥行・間口・形状等、その画地条件が最も標準的な土地を選定する。

(5) 基準宅地

最高額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) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数の付設は、売買の行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額の内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においてはこれを修正して売買宅地の正常売買価格を求め、次に、当該売買宅地と標準宅地の位置・利用上の相違を考慮し、当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

なお、評定する場合、基準宅地又は標準宅地相互間の評価の均衡を図るため、路線価に基づく鑑定価額等を参考のうえ、総合的に考慮する。

(7) 路線価の意義及び付設

路線価は、街路に沿接する標準的な画地の1㎡当たりの評点数であり、路線価の値に影響を及ぼす一般的な条件として、街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等が考えられる。

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別にそれぞれ次により付設する。

① 主要な街路の路線価の付設方法

ア 標準宅地が画地計算法を適用する必要のない場合

路線価＝標準宅地の1㎡当たりの適正な時価

イ 標準宅地が画地計算法を適用する必要のある場合

標準宅地の位置に標準的な画地があるものとした場合におけるその宅地の1㎡当たりの適正な時価を算出し路線価を付設する。

$$\textcircled{\text{C}} \text{ 路線価} = \frac{\text{標準宅地の 1 m}^2\text{当たりの適正な時価}}{\text{標準宅地の「画地計算法」によって求められる率}}$$

② その他の街路の路線価の付設方法

その他の街路の路線価は、主要な街路の路線価に比準し、その方法は近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、そ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条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等の相違を総合的に考慮して付設する。

なお、隣接市と同一系統の連続する道路のある場合は、関係市と協議のうえ、路線価を付設する。

(8) 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設する。同一画地の認定がなされた各筆については、一画地を一筆とみなして評点数を付設する。

3 画地計算法

画地計算法とは、路線価を基準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距離、間口距離、形状、街路との状況が宅地の価格に及ぼす影響を計量しようとするものである。

この場合、宅地の状況に応じ必要があるときは、評価基準に示す「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。

補正率の適用区分

画地の状況			対象地目	
			宅地	雑種地等
奥行	1. 普通地	奥行価格補正率	○	○
形状等	2. 間口に比べ奥行のある画地	奥行長大補正率	○	○
	3. 間口が狭小な画地	間口狭小補正率	○	○
	4. 不整形地	不整形地補正率	○	○
街路状況	5. 角地	側方路線影響加算率	○	○
	6. 裏路線のある画地	二方路線影響加算率	○	○
	7. 無道路の画地	無道路地補正率	○	○
	8. 道路と高低差がある画地	高低差補正率	○	
	9. 道路との間に水路が介在する画地	水路介在補正率	○	○
環境状況	10. がけ地のある画地	がけ地補正率	○	○
	11. 日照障害を受ける画地	日照障害補正率	○	
法律上の規制・制限	12. 都市計画予定地の画地	公法規制補正率	○	○
	13. 高圧線下の画地	高圧線下補正率	○	○
	16. 地下障害物上の画地	地下障害物補正率	○	○
	17. 建築制限がかかる画地	建築制限補正率	○	○
	18. 土砂災害特別警戒区域の指定を受ける画地	土砂災害特別警戒区域補正率	○	○
その他	14. 私道敷地	私道補正率	○	○
	15. 市街化区域と市街化調整区域との境界付近の調整区域内画地	調整区域補正率	○	○
	19. 面大地	住宅敷地規模補正率	○	
	20. 区分所有建物敷地の大規模画地にかかる補正	特定大規模画地補正率	○	

計 算 式

- 正 面 路 線 m^2 当たり評点数 = $\frac{\text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率}}{\text{(小数点以下切捨て)}}$
- 側方A路線加算 m^2 当たり評点数 = $\frac{\text{側方A路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率}}{\text{(小数点以下切捨て)}}$
- 側方B路線加算 m^2 当たり評点数 = $\frac{\text{側方B路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率}}{\text{(小数点以下切捨て)}}$
- 二 方 路 線 加 算 m^2 当たり評点数 = $\frac{\text{裏路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率}}{\text{(小数点以下切捨て)}}$
- ◎ 各年度1 m^2 当たり評点数 = (正面路線 m^2 当たり評点数 + 側方A路線加算 m^2 当たり評点数 + 側方B路線加算 m^2 当たり評点数 + 二方路線加算 m^2 当たり評点数) \times $\frac{\text{決定不整形地補正率} \times \text{その他要因の補正率}}{\text{(小数点第3位以下切捨て) (小数点第3位以下切捨て)}}$
(小数点第3位以下切捨て)

△ 決定不整形地補正率は、以下の手順で求める。

蔭地割合又は達観による判断で不整形地補正率を求める。

不整形地補正率 \times 間口狭小補正率 = X (小数点第3位以下切捨て)、

奥行長大補正率 \times 間口狭小補正率 = Y (小数点第3位以下切捨て)を

いったん求め、XとYのうち低い方を決定不整形地補正率にする。

ただし、0.6 を下限とする。

△ その他要因の補正率

$$\begin{aligned} &= \text{無道路地補正率} \times \text{高低差補正率} \times \text{水路介在補正率} \times \text{がけ地補正率} \\ &\times \text{日照障害補正率} \times \text{公法規制補正率} \times \text{高圧線下補正率} \times \text{地下障害物補正率} \\ &\times \text{建築制限補正率}^{*1} \times \text{土砂災害警戒区域等補正率} \times \text{住宅敷地規模補正率}^{*2} \\ &\times \text{特定大規模画地補正率} \times \text{その他補正率}^{*3} \times \text{調整区域補正率} \end{aligned}$$

[*¹建築制限補正率：無道路地補正率を適用する場合は適用なし]

[*²住宅敷地規模補正率：建築制限補正率を適用する場合は適用なし]

[*³その他補正率：私道補正率は他の補正率と併せて適用できない(各々小数点第3位以下切捨て)]

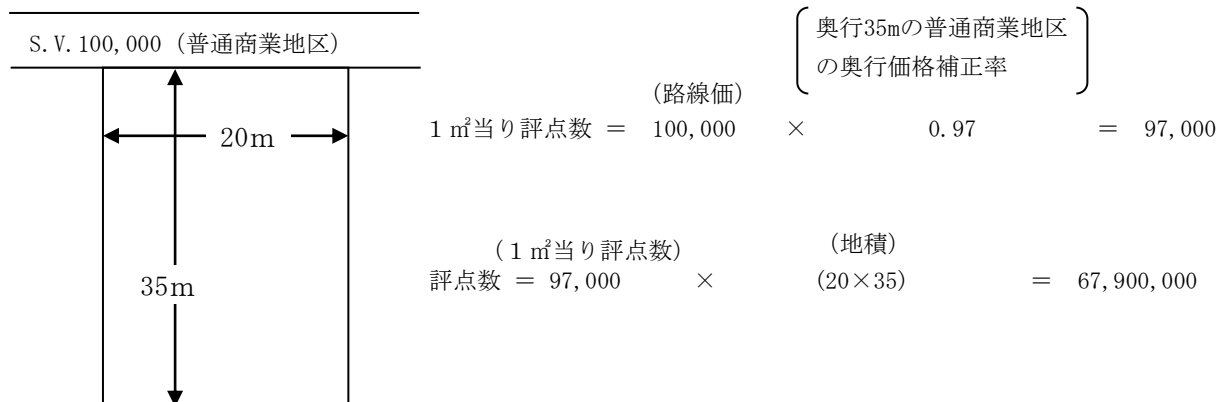
(1) 奥行価格補正率

宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち、画地の奥行の要素について考慮するものである。すなわち、宅地の価格は道路からの奥行が長くなるに従って漸減するものであるから、街路に接する画地についてその画地内の街路に近い部分の価値はそれより遠い部分の価値に比較して路線に対する接近性が大であるだけ高いという考え方と、逆に奥行が極めて浅い画地は、街路への接近性が大であっても、その画地の奥行が浅すぎるといふ別な理由から利用価値が低くなるという考え方に基づくものである。したがって、標準奥行の画地の奥行価格補正率を基準（1.00）とした場合の比率であらわし、奥行が標準奥行と異なる場合について適用する。

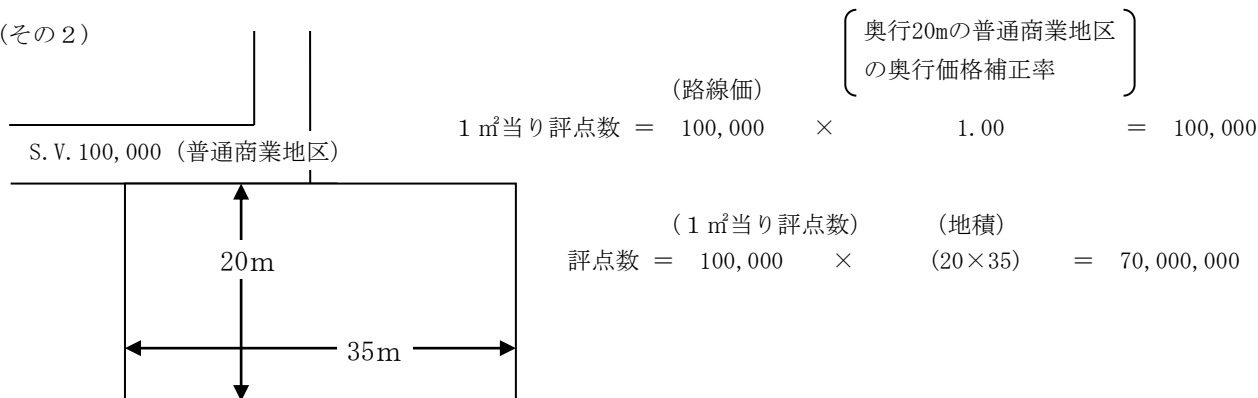
また、奥行価格補正率は用途地区によって補正の割合が異なり、標準画地の大きさ（奥行の長さ）も異なることから、それぞれの標準画地の奥行に応じた奥行価格補正率を適用する。

例（奥行価格補正）

(その1)



(その2)



奥行価格補正率表

地区区分		普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 高級住宅地区	中小工場地区	大工場地区			
奥行距離(m)								
0 以上	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			1.00	1.00	1.00		
24 以上	28 未満						0.97	
28 以上	32 未満						0.95	
32 以上	36 未満						0.97	0.93
36 以上	40 未満						0.95	0.92
40 以上	44 未満						0.93	0.91
44 以上	48 未満		0.91				0.90	
48 以上	52 未満	0.89	0.89					
52 以上	56 未満	0.88	0.88					
56 以上	60 未満	0.87	0.87					
60 以上	64 未満	0.86	0.86	0.99	1.00			
64 以上	68 未満	0.85	0.85	0.98				
68 以上	72 未満	0.84	0.84	0.97				
72 以上	76 未満	0.83	0.83	0.96				
76 以上	80 未満	0.82						
80 以上	84 未満	0.81	0.82	0.93				
84 以上	88 未満	0.80						
88 以上	92 未満							
92 以上	96 未満		0.81	0.90				
96 以上	100 未満							
100 以上			0.80					

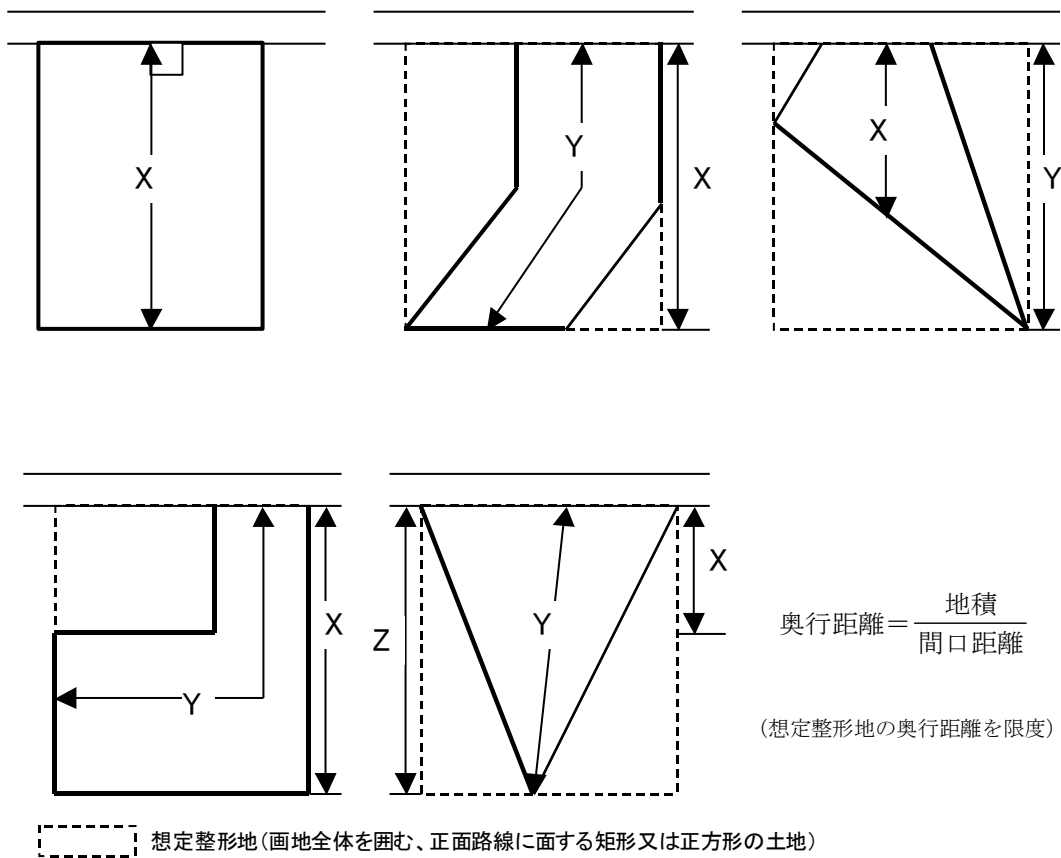
◎ 奥行の測定方法

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。

また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。

平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。

したがって、次のような形状の画地の場合、各々Xを奥行距離とするものである。



(2) 奥行長大補正率

奥行の長さに応じた補正は、主として奥行価格補正率によって考慮されているが、奥行価格補正率は、奥行と間口の比が適当な関係にあることを前提としているものである。

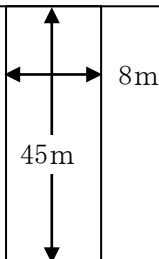
したがって、奥行と間口との関係が著しく不均衡な状態にある画地は、一般的に利用がしにくく、画地の総体的な効用が低下すると考えられるので、用途地区別に奥行価格補正率を適用した後に、さらに奥行長大補正率を適用する。

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 高級住宅地区	中小工場地区	大工場地区
	2.0未満	1.00	1.00	1.00
2.0以上 3.0未満	0.98			
3.0以上 4.0未満	0.99	0.96	0.99	
4.0以上 5.0未満	0.98	0.94	0.98	
5.0以上 6.0未満	0.96	0.92	0.96	
6.0以上 7.0未満	0.94	0.90	0.94	
7.0以上 8.0未満	0.92		0.92	
8.0以上	0.90		0.90	

例（奥行長大補正）

S. V. 20,000（普通商業地区）



（路線価）
 $1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 20,000 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行45mの普通} \\ \text{商業地区の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{間口8m、奥行45 m} \\ \text{の奥行長大補正} \\ \text{率} \end{array} \right] = 17,472$

（1 m²当り評点数）
 $\text{評点数} = 17,472 \times \left[\begin{array}{l} \text{（地積）} \\ \text{（8×45）} \end{array} \right] = 6,289,920$

（3）間口狭小補正率

間口が一定規模より狭いものは、宅地としての利用価値が劣化するので、このような画地については、評価上所要の補正を必要とする。

間口狭小による宅地の価格事情に及ぼす影響は、用途地区によって異なるので、各用途地区別の適正画地の間口を基準（1.00）とし、間口狭小補正率を適用する。

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 高級住宅地区	大工場地区 中小工場地区
	2.0未満	0.85	0.85
2.0以上 4.0未満	0.90	0.90	0.80
4.0以上 6.0未満	0.97	0.94	0.85
6.0以上 8.0未満	1.00	0.97	0.90
8.0以上 10.0未満		1.00	0.95
10.0以上			1.00

① 二路線以上に接する間口の判定の方法

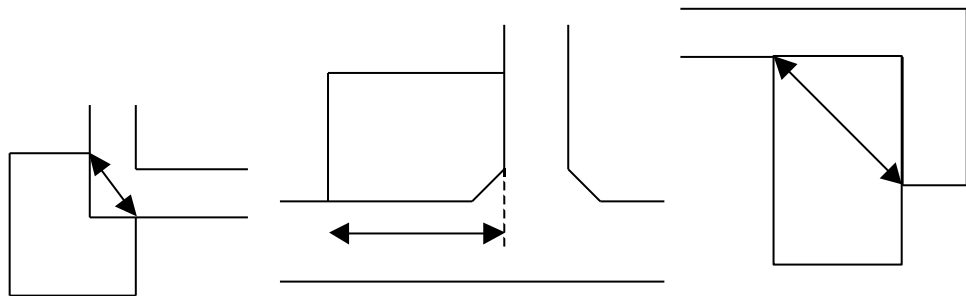
ア. 路線価の高い路線に面しているところを正面路線とする。

ただし、正面路線に面する間口が狭い（3.63m未満）場合は路線価の低い方を間口とする。なお、路線価の高い路線と画地に高低差がある場合は、高低差補正率適用後の価額を、市街化調整区域の画地が市街化区域との境界付近の路線に面する場合は、調整区域補正率適用後の価格を比較し、正面路線を決定する。

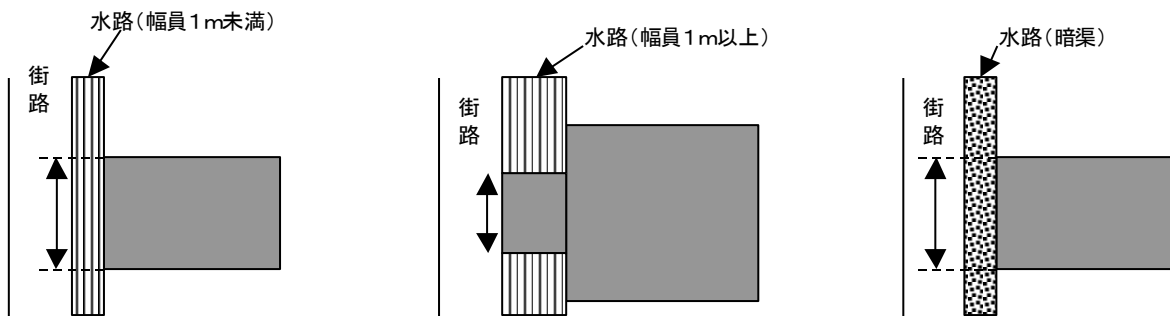
イ. 全く同条件の路線価の場合は、間口の大きい方を正面路線とする。

② 土地の「すみ切り」は特に影響のある場合を除き評価計算上「すみ切り」のないものとする。

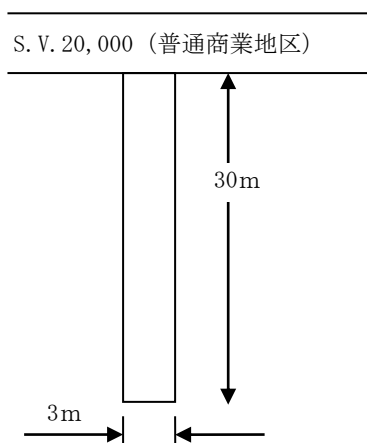
◎ 間口の測定方法



○水路を介した画地の間口距離の測定は水路の幅員等によって異なるので留意すること。



例（間口狭小補正）



$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{奥行30mの普通} \\ \text{商業地区の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{間口3m、奥行30m} \\ \text{の奥行長大補正} \\ \text{率} \end{array} \right] \\
 & \text{1㎡当り評点数} = 20,000 \times \text{(路線価)} \times 1.00 \times 0.90 \\
 & \left[\begin{array}{l} \text{間口3mの普通商} \\ \text{業地区の間口狭} \\ \text{小補正率} \end{array} \right] \\
 & \times 0.90 = 16,200 \\
 & \text{評点数} = \text{(1㎡当り評点数)} \times \text{(地積)} = 16,200 \times (3 \times 30) = 1,458,000
 \end{aligned}$$

(4) 不整形地補正率

不整形地は、画地の形状が悪いことによって画地の全体が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるため、評価の減価補正を行い、用途地区別に不整形地補正率を適用する。ただし、不整形な画地であっても家屋の建築が通常の状態において行いうるものとして、普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、高級住宅地区及び中小工場地区は画地の地積が200㎡超であれば次表の不整形地補正率は、原則として適用しない。なお200㎡超であっても、建物の建築が容易に行えない等、不整形地補正率を適用しないことが著しく不相当であると認められる場合は、申請に基づき不整形地補正率を適用することができる。この場合でも対象は1,000㎡以下の画地とする。

不整形地補正率の適用に当たっては、蔭地割合を算出するか又は達観により不整形度を判定して次表の補正率（不整形地補正率）を適用するが、間口狭小補正のある場合は不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じた値（小数点第3位以下切捨）を決定不整形地補正率とする。また、奥行長大補正のある場合は、不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じた値と奥行長大補正率に間口狭小補正率を乗じた値（どちらも小数点第3位以下切捨）とのうち小さい方を決定不整形地補正率とする。ただし、決定不整形地補正率は、0.6を下限とする。

不整形地補正率表



(蔭地割合方式による場合)			(蔭地割合方式によらない場合)		
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	普通住宅地区 高級住宅地区	地区区分 不整形度	普通商業地区 併用住宅地区 中小工場地区	普通住宅地区 高級住宅地区
10%未満	1.00	1.00	普通	1.00	1.00
20%未満	0.98	0.96	やや不整形	0.95	0.90
30%未満	0.96	0.92	不整形	0.85	0.80
40%未満	0.92	0.88	相当に不整形	0.80	0.70
50%未満	0.87	0.82	極端に不整形	0.70	0.60
60%未満	0.80	0.72			
60%以上	0.70	0.60			

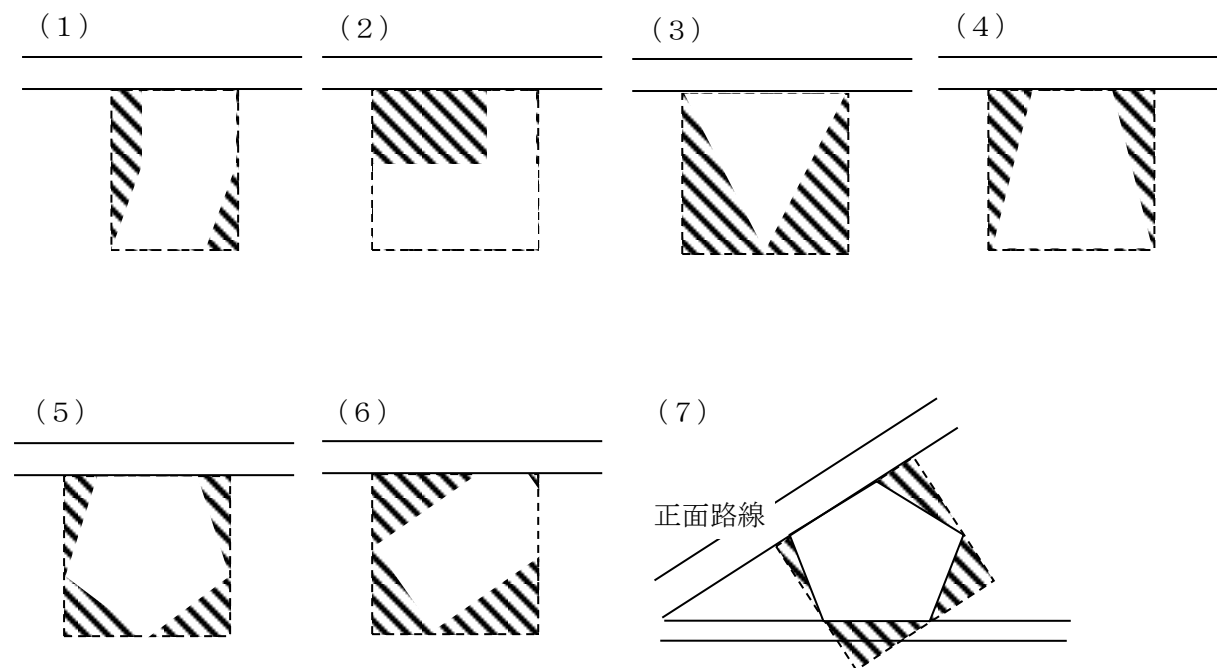
(注1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

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

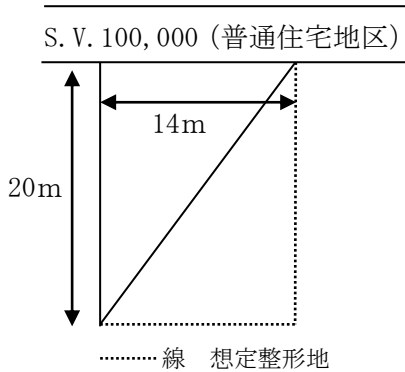
◎想定整形地の求め方

が想定整形地（画地全体を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地）となる。したがって、部分が蔭地となる。



例（不整形地補正）

（その1）



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 100,000 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行10mの普通} \\ \text{住宅地区の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{蔭地割合50\%の} \\ \text{普通住宅地区の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right]$$

$$= 100,000 \times 1.00 \times 0.72 = 72,000$$

（1 m²当り評点数） （地積）

$$\text{評点数} = 72,000 \times (14 \times 20 \times 1/2) = 10,080,000$$

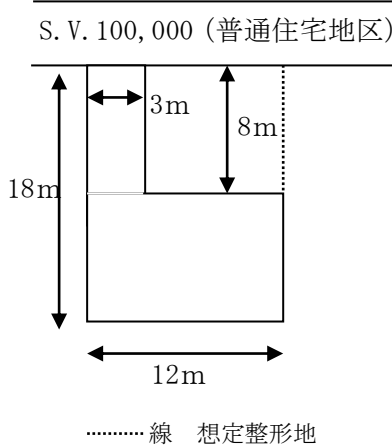
（地積） （間口距離）

$$\text{計算上の奥行距離} = (14 \times 20 \times 1/2) \div 14 = 10 \text{ m}$$

（想定整形地の地積） （地積） （想定整形地の地積）

$$\text{蔭地割合} = (280 \text{ m}^2 - 140 \text{ m}^2) \div 280 \text{ m}^2 \times 100 = 50\%$$

（その2）



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 100,000 \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行18mの普通} \\ \text{住宅地区の奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{決定不整形地} \\ \text{補正率} \end{array} \right]$$

$$= 100,000 \times 1.00 \times 0.79 = 79,000$$

（1 m²当り評点数） （地積）

$$\text{評点数} = 79,000 \times 144 = 11,376,000$$

（地積） （間口距離）

$$\text{計算上の奥行距離} = 144 \div 3 \text{ m} = 48 \text{ m} > 18 \text{ m}$$

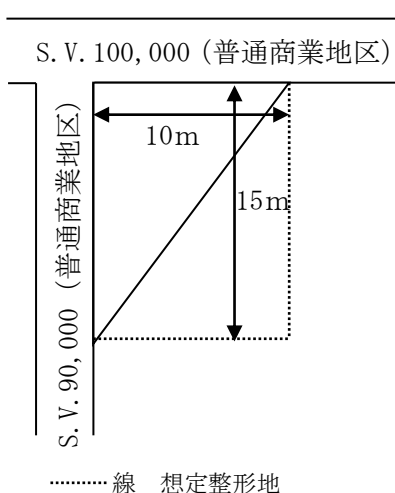
（想定整形地の地積） （地積） （想定整形地の地積）

$$\text{蔭地割合} = (216 \text{ m}^2 - 144 \text{ m}^2) \div 216 \text{ m}^2 \times 100 = 33\%$$

（蔭地割合33%の普通住宅地区の不整形地補正率） （間口3mの普通住宅地区の間口狭小補正率） （間口3m、奥行18mの普通住宅地区の奥行長大補正率） （間口3mの普通住宅地区の間口狭小補正率）

$$0.88 \times 0.90 = 0.79 < 0.81 = 0.90 \times 0.90$$

（その3）



（正面路線価） （奥行7.5mの普通商業地区の奥行価格補正率）

$$(1) \text{ 基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 100,000 \times 0.95 = 95,000$$

（側方路線価） （奥行5mの普通商業地区の奥行価格補正率） （普通商業地区の側方路線影響加算率（角地））

$$(2) \text{ 加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 90,000 \times 0.92 \times 0.08 = 6,624$$

（蔭地割合50%の普通商業地区の不整形地補正率）

$$(3) 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = (95,000 + 6,624) \times 0.80 = 81,299$$

（1 m²当り評点数） （地積）

$$(4) \text{ 評点数} = 81,299 \times (10 \times 15 \times 1/2) = 6,097,425$$

正面路線からの（地積） （間口距離）

$$\text{計算上の奥行距離} = (10 \times 15 \times 1/2) \div 10 = 7.5 \text{ m}$$

側方路線からの（地積） （間口距離）

$$\text{計算上の奥行距離} = (10 \times 15 \times 1/2) \div 15 = 5 \text{ m}$$

（想定整形地の地積） （地積） （想定整形地の地積）

$$\text{蔭地割合} = (150 \text{ m}^2 - 75 \text{ m}^2) \div 150 \text{ m}^2 \times 100 = 50\%$$

(5) 側方路線影響加算率

正面と側方がある画地（角地）は、一路線のみ面に面する画地に比べ、利用間口が広く、宅地としての利用価値が大となる。したがって、価格も一般的には高くなるので、その利用価値の増分だけ高く評価するため、側方路線影響加算率を適用する。

準角地（一系統の路線の屈曲部の内側に位置する画地）は、一系統の路線の単なる曲がり角にあるという点で二系統の路線の交差する通常の画地に比較すれば位置の優位性において劣ることから、加算率を角地より少なくする。

側方加算を算出する場合に用いる奥行価格補正率及び側方路線影響加算率は、正面路線と側方路線の連続性からみて、原則として正面路線の属する用途地区の補正率及び加算率を適用する。

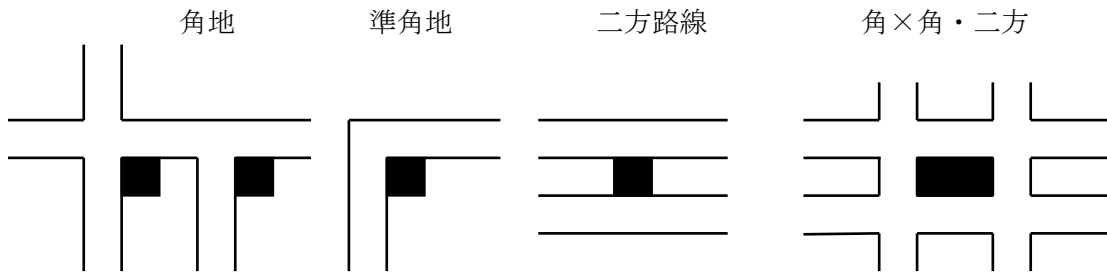
次の場合、加算を行わないか、準角地扱いとする。

- ① 側方路線の幅員が2 m未満及び交差角度が135度以上の場合、加算は行わない。
なお、交差角度が30度未満の場合は、二方路線影響加算とする。
- ② 側方に面する部分において使用可能な間口が狭い場合（3.63m未満）、又は著しい高低差があり使用不可能な場合、加算は行わない。
- ③ 側方に面する部分が行止まり道路の時は、準角地扱いとする。ただし、当該筆（画地）のほか2筆（画地）以上に接していない場合、加算は行わない。
- ④ 側方路線との間に水路が介在する場合、加算は行わない。ただし、幅員1 m未満の水路、又は暗渠がある場合（2分の1以上）を除く。

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 高級住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

◎角地・準角地等の判定方法



例 (側方影響加算)

(その1)

S. V. 100,000 (普通住宅地区)

(1) 基本 1 m²当り評点数 = 100,000 × $\left[\begin{array}{l} \text{正面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35mの普通住宅地区の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] = 93,000$

(2) 加算 1 m²当り評点数 = 90,000 × $\left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行20mの普} \\ \text{通住宅地区} \\ \text{の奥行価格} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{普通住宅地} \\ \text{区の側方路} \\ \text{線影響加算} \\ \text{率 (角地)} \end{array} \right] = 2,700$

(3) 1 m²当り評点数 = 93,000 + 2,700 = 95,700

(1 m²当り評点数) (地積)

(4) 評点数 = 95,700 × (20 × 35) = 69,990,000

(その2)

S. V. 50,000 (普通住宅地区)

(1) 基本 1 m²当り評点数 = 50,000 × $\left[\begin{array}{l} \text{正面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行20mの普通住宅地区の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] = 50,000$

(2) 加算 1 m²当り評点数 = 45,000 × $\left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35mの普} \\ \text{通住宅地区} \\ \text{の奥行価格} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{普通住宅地} \\ \text{区の側方路} \\ \text{線影響加算} \\ \text{率 (準角地)} \end{array} \right] = 837$

(3) 1 m²当り評点数 = 50,000 + 837 = 50,837

(1 m²当り評点数) (地積)

(4) 評点数 = 50,837 × (20 × 35) = 35,585,900

(6) 二方路線影響加算率

正面と裏面の二つの路線に面する画地（二方路線地）は、一方においてのみ路線に接している画地に比べ、宅地の利用価値は増加する。したがって、価格も一般的には高くなるので、その利用価値の増分だけ高く評価するため、二方路線影響加算率を適用する。

この適用にあたっては、角地の場合と異なり、正面路線と裏路線でその所属する用途地区が異なる場合には、原則として裏路線の属する用途地区に係る奥行価格補正率及び二方路線影響加算率を適用する。

次の場合、加算は行わない。

- ① 裏路線の幅員が2m未満の場合
- ② 裏路線に面する部分において使用可能な間口が狭い場合（3.63m未満）、又は著しい高低差があり使用不可能な場合
- ③ 行止まり道路の場合

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 高級住宅地区 中小工場地区	0.02
大工場地区	0.02

例（二方路線影響加算）

$$\text{S.V. 100,000 (普通商業地区)} \quad \text{(正面路線価)} \left(\begin{array}{l} \text{奥行35mの普通} \\ \text{商業地区の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right)$$

$$(1) \text{基本} 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

$$\text{S.V. 80,000 (普通住宅地区)} \quad \text{(裏面路線価)} \left(\begin{array}{l} \text{奥行35mの普通} \\ \text{住宅地区の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{l} \text{普通住宅地区} \\ \text{の二方路線影} \\ \text{響加算率} \end{array} \right)$$

$$(2) \text{加算} 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 80,000 \times 0.93 \times 0.02 = 1,488$$

$$(3) 1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = 97,000 + 1,488 = 98,488$$

$$(1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数}) \quad \text{(地積)}$$

$$(4) \text{評点数} = 98,488 \times (20 \times 35) = 68,941,600$$

(7) 無道路地補正率

無道路地は、道路に接していないため、新たに通路を開設する必要があること等から、一般的にその利用価値は道路に接している画地に比べ、利用価値が著しく減少するので、近傍との均衡を考慮して補正する。

原則として当該無道路地の利用上最も合理的であると認められる路線（通常は最も近い路線）から当該無道路地までの「近い奥行」で通路開設補正率を判定し、これに無道路地補正率 0.60 を乗じた率を無道路地補正率とする。ただし、当該無道路地を含めた「遠い奥行」で判定した奥行価格補正率の区分に応じて下限を設ける。

さらに無道路地の評価は、当該無道路地を含めた「遠い奥行」で判定した奥行価格補正率と上記で求めた補正率（無道路地補正率）とを乗じることとする。

通路開設補正率表

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

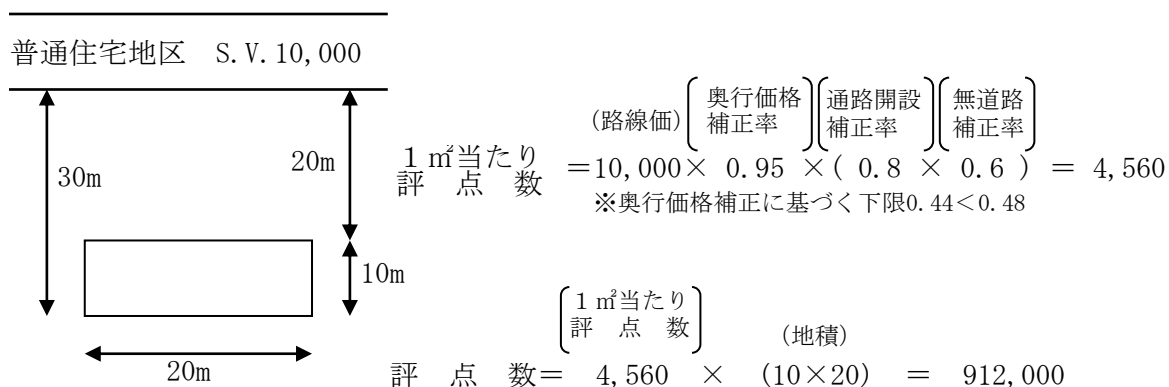
無道路地の補正率 下限表

奥行価格補正率	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90
下限率	0.42		0.43		0.44		0.45		0.46		
奥行価格補正率	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80	0.79
下限率	0.47		0.48		0.49		0.50		0.51		0.53

(注) 無道路地の評価 = 奥行価格補正率 × $\frac{\text{通路開設補正率} \times 0.6}{\text{無道路地補正率}}$ (無道路地補正率)

※無道路地補正率（奥行価格補正率に基づく下限あり）

例（無道路地補正）



(8) 高低差補正率

画地が接している街路との高低差があり、出入りに不便などの減価要因となる場合、高低差補正率を適用する。

ただし、次の場合は適用しない。

- ① 人工的に高低差をつけている場合
- ② 路線価を付設する際に考慮されている場合

高低差補正率表

ア. 街路より画地のほうが高い場合

道路との段差 (m)	補正率
3.0未満	1.00
3.0以上 4.0未満	0.95
4.0以上 5.0未満	0.90
5.0以上	0.85

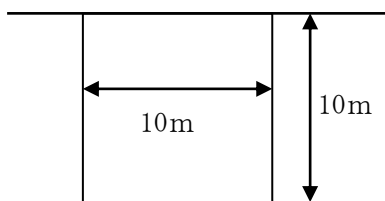
イ. 街路より画地のほうが低い場合

道路との段差 (m)	補正率
1.0未満	1.00
1.0以上 2.0未満	0.95
2.0以上 3.0未満	0.93
3.0以上 4.0未満	0.90
4.0以上 5.0未満	0.85
5.0以上 6.0未満	0.80
6.0以上 7.0未満	0.70
7.0以上	0.60

例 (高低差補正)

街路との高低差2.5m (低い場合)

S. V. 10,000 (普通住宅地区)



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = \underbrace{10,000 \times \left(\frac{\text{奥行価格}}{\text{補正率}} \right) \left(\frac{\text{高低差}}{\text{補正率}} \right)}_{\text{(小数点以下切捨)}} = 9,300$$

$$\text{評点数} = \underbrace{9,300}_{\text{(1 m}^2 \text{ 当り 評点数)}} \times \underbrace{(10 \times 10)}_{\text{(地積)}} = 930,000$$

(9) 水路介在補正率

画地が接している街路との間に水路が介在するため、街路との一体的利便性の悪化等から水路の介在がない画地に比べ、利用価値が減少するので、水路介在補正率を適用する。ただし、暗渠又は橋梁が設置されている場合はこの限りではない。（15ページの例による。）

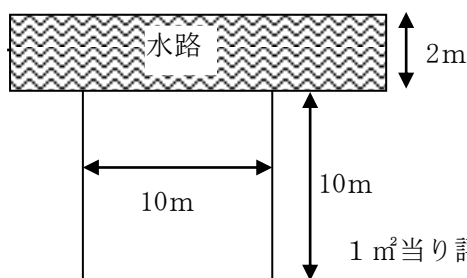
水路介在補正率表

水路幅員 (m)	補正率
1.0未満	1.00
1.0以上 2.0未満	0.95
2.0以上 3.0未満	0.93
3.0以上 4.0未満	0.90
4.0以上	0.70

例 (水路介在補正、高低差補正)

S. V. 10,000 (普通住宅地区)

街路との高低差 2.5 m (低い場合)



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = \underbrace{10,000}_{\text{(路線価)}} \times \underbrace{1.00}_{\text{(奥行価格補正率)}} \times \underbrace{0.93}_{\text{(水路介在補正率)}} \times \underbrace{0.93}_{\text{(高低差補正率)}} = 8,640$$

(小数点以下切捨) (小数点第3位以下切捨) (小数点以下切捨)

$$\text{評点数} = \underbrace{8,640}_{\text{(1 m}^2 \text{ 当り 評点数)}} \times \underbrace{(10 \times 10)}_{\text{(地積)}} = 864,000$$

(10) がけ地補正率

がけ地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あつては、その利用価値は減少し、がけ地でない場合を想定して求めた評点数について相応の補正を必要とする。

土盛、削土又は土止加工費に要する標準経費を念頭において当該画地の総地積に対するがけ地等部分の比率によつてがけ地補正率を適用する。

なお、擁壁については、宅地について必要不可欠なものである。宅地を有効利用する

ために設けられているので、そもそも補正の対象にはなりえないものとする。

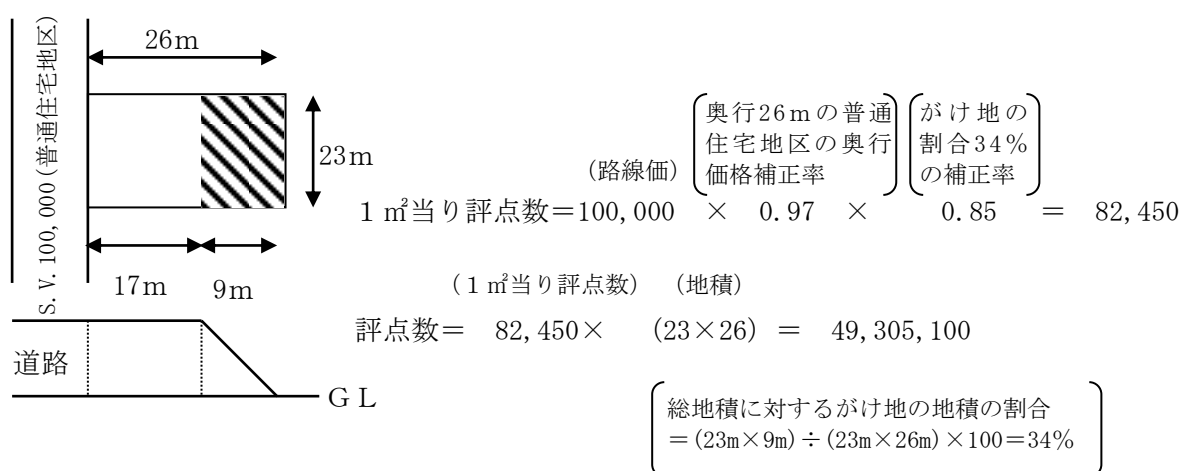
しかし、擁壁が垂直でなく、傾斜部分がある場合に限っては、その傾斜部分について、がけ地に準じて、同様の補正率を適用する。

また、急傾斜地崩壊危険区域の指定を受けた土地については、画地計測法等による所要な補正で各筆（画地）に対応することは広範におよぶため困難を極める。よって状況類似地区の区分もしくは路線価付設の際に考慮し、路線価格に反映することとする。

がけ地補正率表

がけ地地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
総地積	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	
総地積	0.70未満	0.80未満	0.90未満		
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

例（がけ地補正）



(11) 日照障害補正率

日照障害を受ける画地は、生活環境の悪化等から、これらの影響を受けない画地の価格に比べ減少する。

住宅地区の住宅用地について日照障害の原因となる中高層建築物の高さ及び当該建築物による日陰時間に応じ日照障害補正率を適用する。

◎ 測定の方法

日陰時間測定は、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあつては、日照障害の原因となっている中高層建築物の平均地盤面からの高さが1.5mの位置とし、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域以外の地域にあつては前記高さが4.0mの位置とする。

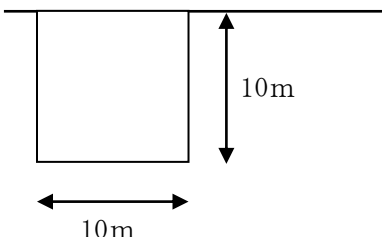
日照障害補正率表

地域	建築物の高さ	日影時間（冬至）	補正率
評価上の住宅地区の住宅用地	建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいい、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域は軒高7m以上又は3階以上の建築物、その他の地域は軒高10m以上の建築物	4以上5時間未満	0.90
		5以上6時間未満	0.85
		6時間以上	0.80

例（日照障害補正）

日影時間6時間の場合

S. V. 10,000（普通住宅地区）



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = \underbrace{10,000 \times 1.00}_{\text{(小数点以下切捨)}} \times \underbrace{\left(\frac{\text{日照障害補正率}}{\text{奥行価格補正率}} \right)}_{\text{(小数点以下切捨)}} = 8,000$$

(1 m²当り評点数) (地積)

$$\text{評点数} = 8,000 \times (10 \times 10) = 800,000$$

(12) 公法規制補正率

都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する施設）の予定地に定められた土地については、建築規制があり、価格が減価するので、当該土地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の割合に応じ公法規制補正率を適用する。

公法規制補正率表

予定となる地積の割合	補正率
30%未満	0.90
30%以上 50%未満	0.80
50%以上	0.70

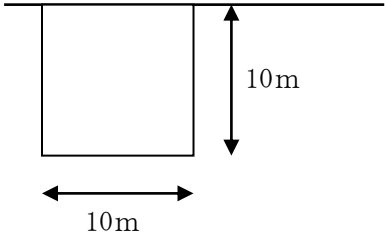
例（公法規制補正）

都市計画予定地が50%以上の場合

S. V. 10,000（普通住宅地区）

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = \underbrace{10,000 \times 1.00}_{\text{(路線価)}} \times \underbrace{0.70}_{\left[\begin{array}{l} \text{奥行価格} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{公法規制} \\ \text{補正率} \end{array} \right]} = 7,000$$

(小数点以下切捨)



(1 m²当り評点数) (地積)

$$\text{評点数} = 7,000 \times (10 \times 10) = 700,000$$

(13) 高压線下補正率

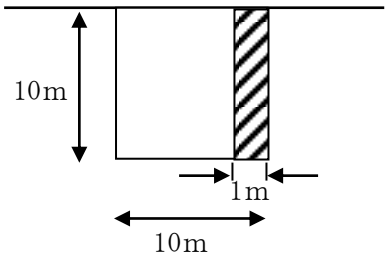
高压線下にある画地は、建築制限等により利用が制限されるため、利用価値が低下する。このため、総地積に占める高压線下の地積の割合によって補正率を適用する。

高压線下補正率表

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

例（高压線下補正）

S. V. 10,000（普通住宅地区）



$$1 \text{ m}^2 \text{ 当り 評点数} = \underbrace{10,000 \times 1.00}_{\text{(路線価)}} \times \underbrace{0.95}_{\left[\begin{array}{l} \text{奥行価格} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{高压線下} \\ \text{補正率} \end{array} \right]} = 9,500$$

(小数点以下切捨)

(1 m²当り評点数) (地積)

$$\text{評点数} = 9,500 \times (10 \times 10) = 950,000$$

総地積に対する高压線下の割合
 $= (10\text{m} \times 1\text{m}) \div (10\text{m} \times 10\text{m}) = 0.1$

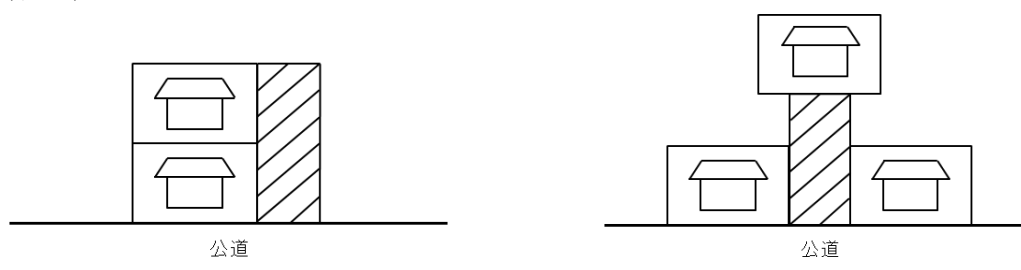
(14) 私道補正率

特定の人のみが使用している私道、又は私権を主張する立看板や設置物で通行を制約しているため、「私道等の非課税基準」第2条に該当しないものは私道補正率を適用する。

なお、その私道が住宅の敷地と認められる時は、敷地として取扱う。また、補正の適用にあたっては、他の補正率と併せて適用できない。

私道補正率……………0.50

例（私道）



※現地調査等により2棟以上の家屋への出入りに利用していると確認できる土地は、原則、私道として評価する。

(15) 調整区域補正率

市街化調整区域内の画地は市街化区域内の画地と比較すると利用が制限されるので、市街化区域と市街化調整区域との境界付近の路線から市街化調整区域の画地を評価する場合には、正面路線に応じて調整区域補正率を適用する。

調整区域補正率表

路 線 番 号	補正率
131B04, 327B23	0.86
011F11, 011F12, 012C07, 012C08, 012C09, 012C10, 012C12, 012C13	0.84
095K02, 095K07, 095K11	0.83
315K01, 341K01, 341K02, 341K03	0.82
095K03, 095K05, 095K08, 095K09, 095K12, 153B01	0.78
095K10, 095K14, 332B16, 332B20, 332C10	0.74
013K05, 013K06	0.71
093K05, 093K13, 093K20, 093K21, 095C02, 095C14, 096A15, 097B30, 097B32	0.70
011C04, 112A24, 162B07, 162B21, 171L12, 171L13, 172A14, 411C03, 411C17	0.69
132B07, 132B08, 152B03, 152B04, 162B08, 172A13, 172A16, 327L03	0.66
332B05, 332B06	0.65
124B10	0.61
091B06, 091B23, 091B34, 091B35, 124B06, 332B10, 332B13	0.58
153B02	0.56
161K03	0.54
124A02, 124A06	0.50
311B06	0.44
152A02	0.41
321B02, 321B01, 311B08	0.39

(16) 地下障害物補正率

トンネル、公共下水道等の地下障害物上にある画地は、建築制限等があり、土地利用に制約を受ける。このため、総地積に占める地下障害物上の地積の割合によって、補正率を適用する。

地下障害物補正率

障害物上地積 総地積	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
障害物上地積 総地積	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	0.95以上
	0.70未満	0.80未満	0.90未満	0.95未満	
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

(17) 建築制限補正率

建築基準法上の接道要件を満たすことができない間口が2m未満の画地又は建築基準法に規定のない道路に沿接する画地については、新たに建築物を建築することができないため、宅地としての土地利用において著しく制限を受け、その利用価値は極めて低くなる。このため、既存家屋の状況に応じて建築制限補正率を適用する。ただし、建築基準法第43条第2項第1号の認定及び第2号の許可の適用を受け、建築することができる敷地にあっても、同許可に関する本市提案基準から外れるもので、土地利用において著しく制限を受けるものについてはこれを適用する。

また、箕面市まちづくり推進条例第18条に規定する戸建住宅の敷地規模に足りない画地についても、新たに住宅を建築することができないため、既存家屋の状況に応じて建築制限補正率を適用する。ただし、隣接する土地が同一所有者又は、同一所有者を含む共有物の場合は、敷地規模に足りないことによる補正率は適用しない。

なお、どちらの要件にも該当する場合は、どちらか補正率が小さい方を適用するものとする。また、適用にあたっては、申し出等によるものとし、無道路地補正率を適用する場合はこれを適用しない。

建築制限補正率表

区 分	補正率	
	既存家屋 がある場合	既存家屋がない 更地の場合
接道要件を満たさないため、 新たに建築できない	0.80	0.70
最低敷地面積に足りないた め、新たに建築できない		

(18) 土砂災害特別警戒区域補正率

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による土砂災害特別警戒区域に指定された土地については、土地利用において建築制限等を受けることや、土地取引における市場価格に与える影響を考慮して、土砂災害特別警戒区域補正率を適用する。

なお、適用にあたっては、指定を受ける区域が画地の一部にのみにかかるものであっても、画地全体に補正率を適用する。

土砂災害特別警戒区域補正率

区 分	補正率
土砂災害特別警戒区域	0.80

(19) 住宅敷地規模補正率

市街化区域における住宅の敷地については、その面積や間口の大きさにより個々の住宅用地としての利用に制限があり、土地の有効利用が図ることができないため、住宅敷地規模補正率を適用する。適用については、所有者の申し出等により、箕面市まちづくり推進条例第18条に規定する戸建て住宅の敷地規模により制限される当該画地の建築可能棟数及び道路への接道間口の状況により制限される建築可能棟数を考慮し、その画地の最有効利用が制限されると判断できる場合には、以下の計算式に基づき、画地の地積及び間口による建築可能棟数に応じ補正率を適用する。

なお、この補正率は、敷地の地積が戸建て住宅の最低敷地面積の二倍を超えること、地積が500㎡未満であること、接道間口が10m以下であること、課税地目が宅地であること、の4点を満たしている画地に適用する。ただし、建築制限補正率を適用する場合はこれを適用しない。

計算式

$$\begin{array}{l} \text{間口による建築可能棟数} \\ \text{(少数点以下切捨て)} \end{array} = \frac{\text{間口の大きさ}}{2 \text{ m}}$$

$$\begin{array}{l} \text{地積による建築可能棟数} \\ \text{(少数点以下切捨て)} \end{array} = \frac{\text{敷地の地積}}{\text{最低敷地面積}}$$

住宅敷地規模補正率表

区 分		地積による建築可能棟数				
		2	3	4	5	6
間口による建築可能棟数	1	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70
	2		0.90	0.85	0.80	0.75
	3			0.90	0.85	0.80
	4				0.90	0.85
	5					0.90

(20) 特定大規模画地補正率

大規模画地については、標準的な画地に比して一般的にその市場価値は低くなるが、原則的に昭和57年以前に建築された居住用の区分所有建物で当該建物の敷地面積が5,000㎡を超える場合、かつ、所在地の用途地域における最大容積率に対し概ね6割に満たない容積率により建築された居住用の区分所有建物の敷地については、土地利用において環境面では優れるものの一方で、画地の大きさ等の理由からその市場価格が著しく下落している。

このため、これに該当する居住用の区分所有建物の敷地においては、以下の特定大規模画地補正率を適用する。

特定大規模画地補正率表

	路線番号	補正率
1	324A02	0.601
	324A05	
	324A01	
2	321A05	0.760
	321A01	
3	321A05	0.653
4	203K02	0.694
	203K01	
5	203K03	0.757
	203K04	
	203K05	

4 その他の宅地評価法

主として市街地的形態を形成するに至らない地域に適用する。

(1) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、宅地の価額に影響を及ぼす一般的な要因（宅地に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）がおおむね類似していると認められる地区ごとに区分する。

(2) 標準宅地の選定

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

(3) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、売買の行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して売買宅地の正常売買価格を求め、当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。評定する場合、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するものとする。

(4) 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の1㎡当たり評点数に「宅地の比準表」別表1により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。ただし、同一画地の認定がなされた各筆については、一画地を1筆とみなして評点数を付設する。

$$\text{◎ 総比準割合} = \frac{\text{奥行による比準割合} \times \text{形状等による比準割合} \times \text{その他項目の比準割合}}{\text{(小数点第3位以下切捨)} \quad \text{(小数点第3位以下切捨)}} \\ \text{(小数点第3位以下切捨)}$$

(その他項目の比準割合については各々の比準割合を連乗したものとする。)

$$\text{◎ 各筆の評点数} = \frac{\text{標準宅地の1㎡当たり評点数} \times \text{総比準割合} \times \text{地積}}{\text{(小数点以下切捨)}} \\ \text{(小数点以下切捨)}$$

(5) 比準割合項目

① 奥行による比準割合

宅地の価格は、道路から奥行が長くなるにしたがって漸減し、逆に奥行が短すぎると利用価値が低くなると考えられるため、比準宅地や標準宅地の奥行距離に応じて各用途地区別奥行価格補正率表（別表1）から求める。道路（私道、公衆用道路等とみなされるものも含む。）に接するすべての画地に適用する。

② 形状等による比準割合

ア．奥行長大地の比準割合

間口が狭く奥行が長い画地は一般的に利用しにくく、宅地の価格が下がると考えられるため、奥行長大比準割合表から求める。

イ．間口狭小地の比準割合

間口が一定距離より狭い画地は宅地の価格が下がると考えられるため、間口狭小地比準割合表から求める。

ウ．不整形地の比準割合

不整形地は宅地として利用するのに制約を受け宅地の価格が下がると考えられるため、不整形の程度に応じて不整形地比準割合表から求める。

画地の形状が不整形であっても、面積が村落地区については 270㎡以上であれば不整形地補正は適用しない。なお270㎡以上であっても、建物の建築が容易に行えない等、不整形地補正率を適用しないことが著しく不相当であると認められる場合は、申請に基づき不整形地補正率を適用することができる。この場合でも、対象は 1,000㎡以下の画地とし、不整形度の判定は達観によるものとする。

◎ 形状等による比準割合の求め方は、以下のとおり。

(ウ)の不整形地補正率×(イ)の間口狭小補正率=X (小数点第3位以下切捨て)、

(ア)の奥行長大補正率×(イ)の間口狭小補正率=Y (小数点第3位以下切捨て)

とし、どちらか低いものを形状等による比準割合の率とする。

ただし、0.6を下限とする。

③ その他項目の比準割合

ア. 角地等比準割合

正面路線のほかに側方路線や二方路線に面する画地は、宅地として有利性が大きく宅地の価格が異なると考えられるため、角地等比準割合表から求める。

イ. 道路幅員比準割合

画地に沿接する道路の幅員により、土地の利用価値が変わってくると考えられるため、道路幅員比準割合表から求める。

ウ. 無道路地比準割合

道路から完全に独立した画地は、他の画地を利用しなければ出入不可能で、宅地の価格が下がると考えられるため、無道路地比準割合表から求める。

エ. 高低差比準割合

間口が面している街路との高低差がある画地は、出入りに不便であり宅地の価格が下がると考えられるため、高低差比準割合表から求める。

オ. 水路介在比準割合

間口が面している街路との間に水路が介在する画地は、利便性に欠け宅地の価格が下がると考えられるため、水路介在比準割合表から求める。ただし、暗渠又は橋梁が設置されている場合はこの限りではない。

カ. がけ地比準割合

傾斜地で土盛、削土又は土止工事をしなければ通常の用途に供することが困難であると認められる土画地は、宅地の価格が下がると考えられるため、がけ地比準割合表から求める。

キ. 日照障害比準割合

日照障害を受ける画地は、宅地の価格が下がると考えられるため、日照障害比準割合表から求める。

ク. 公法規制比準割合

都市計画施設の予定地に対する建築規制により宅地の価格が下がると考えられるため、公法規制比準割合表から求める。

ケ. 高圧線下比準割合

高圧線下にある土地は、建築制限等により宅地の価格が下がると考えられるため、高圧線下比準割合表から求める。

コ. 土砂災害特別警戒区域比準割合

土砂災害特別警戒区域に指定された画地は、土地利用において著しく制限を受けるため、土砂災害特別警戒区域比準割合表から求める。

サ. 地下障害物比準割合

地下障害物上にある画地は、建築制限等により宅地の価格が下がると考えられるため、高圧線下比準割合表を準用し求める。

シ. 私道比準割合

私道として利用されている土地は、住宅地等への転用に制限を受けるため、私道比準割合を0.50とする。

◎ その他項目の比準割合

$$\begin{aligned} &= \text{側方補正率(角地)} \times \text{側方補正率(準角地)} \times \text{二方補正率} \\ &\quad \times \text{道路幅員補正率} \times \text{無道路地補正率} \times \text{高低差補正率} \times \text{水路介在補正率} \\ &\quad \times \text{がけ地補正率} \times \text{日照障害補正率} \times \text{公法規制補正率} \times \text{高圧線下補正率} \\ &\quad \times \text{土砂災害警戒区域等補正率} \times \text{地下障害物補正率} \times \text{その他補正率} \\ &\quad \text{(連乗して小数点第3位以下切捨て)} \end{aligned}$$

(6) 評価上の留意点

① その他の比準割合の適用範囲

角地等比準割合において、側方等路線の道路幅員が2 m未満及び交差角度が135度以上の場合は適用しない。なお、交差角度が30度未満の場合は、二方路線とする。

② 分譲地等で地番図に道路の明示が無い場合は、現地調査によって評点数を付設する。

(別表1) 宅地の比準表

(1) 奥行による比準割合表(奥行価格補正率表)

村落地区

(奥行距離=m)

比準地 標準地	4未満	4以上 6未満	6以上 8未満	8以上 10未満	10以上 28未満	28以上 34未満	34以上 40未満	40以上 44未満	44以上 48未満	48以上 52未満	52以上 56未満	56以上 60未満	60以上 64未満	64以上 80未満	80以上 100未満	100以上
4未満	1.00	1.03	1.05	1.08	1.10	1.09	1.07	1.05	1.02	0.99	0.97	0.96	0.95	0.92	0.90	0.88
4以上 6未満	0.97	1.00	1.03	1.05	1.08	1.07	1.05	1.03	1.00	0.97	0.95	0.94	0.93	0.91	0.89	0.86
6以上 8未満	0.95	0.97	1.00	1.03	1.05	1.04	1.02	1.00	0.98	0.95	0.92	0.91	0.90	0.88	0.86	0.84
8以上 10未満	0.92	0.95	0.97	1.00	1.03	1.02	1.00	0.98	0.96	0.93	0.91	0.90	0.89	0.87	0.84	0.82
10以上 28未満	0.90	0.92	0.95	0.97	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88	0.87	0.86	0.84	0.82	0.80
28以上 34未満	0.91	0.93	0.96	0.98	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88	0.87	0.86	0.84	0.82
34以上 40未満	0.93	0.95	0.98	1.00	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88	0.87	0.86	0.84
40以上 44未満	0.95	0.97	1.00	1.02	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88	0.87	0.86
44以上 48未満	0.96	0.98	1.02	1.04	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88	0.87
48以上 52未満	0.99	1.01	1.05	1.07	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90	0.88
52以上 56未満	1.01	1.03	1.06	1.09	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93	0.90
56以上 60未満	1.02	1.04	1.07	1.10	1.13	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95	0.93
60以上 64未満	1.03	1.05	1.08	1.11	1.14	1.13	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97	0.95
64以上 80未満	1.04	1.07	1.10	1.13	1.16	1.14	1.13	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97
80以上 100未満	1.06	1.09	1.12	1.14	1.18	1.16	1.14	1.13	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00	0.99
100以上	1.08	1.10	1.14	1.16	1.20	1.18	1.16	1.14	1.13	1.12	1.10	1.07	1.05	1.03	1.01	1.00

(2) 形状等による比準割合表

① 奥行長大比準割合表（奥行長大補正率表）

奥行距離 (m)	2 未満	2 以上	3 以上	4 以上	5 以上	6 以上
間口距離 (m)		3 未満	4 未満	5 未満	6 未満	
比準割合	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90

② 間口狭小地比準割合表（間口狭小補正率表）

間口距離 (m)	2 未満	2 以上 4 未満	4 以上 6 未満	6 以上 8 未満	8 以上
比準割合	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00

(注) 土地の全部が、1.0m以上の幅員の水路に接し、暗渠等を構築し利用されている場合は、暗渠等の幅員をもって間口とする。

③ 不整形地比準割合表（不整形地補正率表）

(蔭地割合方式による場合)

地区区分 蔭地割合	村落地区
10%未満	1.00
20%未満	0.96
30%未満	0.92
40%未満	0.88
50%未満	0.82
60%未満	0.72
60%以上	0.60

(蔭地割合方式によらない場合)

地区区分 不整形度	村落地区
普通	1.00
やや不整形	0.90
不整形	0.80
相当に不整形	0.70
極端に不整形	0.60

(注1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

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

(3) その他項目の比準割合

① 側方路線地比準割合表

比準地 標準地	一路線のみ 面する画地	角地	準角地	二方路線 あり	角地×角地
一路線のみ 面する画地	1.00	1.05		1.01	1.10
角地	0.95	1.00			1.05
準角地	0.98		1.02		
二方路線 あり	0.99				
角地×角地	0.90				1.00

◎角地：正面と側方に異なる2系統の路線が交差する位置にある画地

◎準角地：1系統の路線の屈折部の内側にある画地

※道路幅員が2m未満の路線については、加算は適用しない。

② 道路幅員比準割合表

比準地 (m) 標準地 (m)	1.0未満	1.0以上 2.0未満	2.0以上 3.0未満	3.0以上 4.0未満	4.0以上
1.0未満	1.00	1.05	1.10	1.15	1.20
1.0以上 2.0未満	0.95	1.00	1.05	1.10	1.15
2.0以上 3.0未満	0.90	0.95	1.00	1.05	1.10
3.0以上 4.0未満	0.85	0.90	0.95	1.00	1.05
4.0以上	0.80	0.85	0.90	0.95	1.00

◎道路幅員の測定方法

道路幅員とは下図のとおりで、←→部分を測定する。

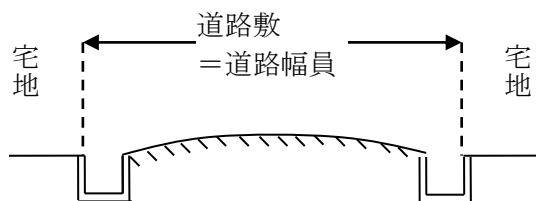


図1 U字型側溝の場合

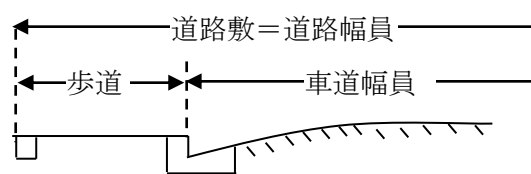


図2 歩道と車道が分離された場合

なお、村落等で道路の幅員が部分的に広がったり狭まったりする場合は、道路全体を見て判断し、部分的な幅員にとらわれないようにする。

③ 無道路地比準割合表

区 分	比準割合	判 定 基 準
完全無道路地	0.60	道路から完全に独立した土地について適用する。

④ 高低差比準割合表（高低差補正率表）

ア. 街路より画地のほうが高い場合

道路との段差 (m)	補正率
3.0未満	1.00
3.0以上 4.0未満	0.95
4.0以上 5.0未満	0.90
5.0以上	0.85

イ. 街路より画地のほうが低い場合

道路との段差 (m)	補正率
1.0未満	1.00
1.0以上 2.0未満	0.95
2.0以上 3.0未満	0.93
3.0以上 4.0未満	0.90
4.0以上 5.0未満	0.85
5.0以上 6.0未満	0.80
6.0以上 7.0未満	0.70
7.0以上	0.60

⑤ 水路介在比準割合表（水路介在補正率表）

水路幅員 (m)	比準割合
1.0未満	1.00
1.0以上 2.0未満	0.95
2.0以上 3.0未満	0.93
3.0以上 4.0未満	0.90
4.0以上	0.70

⑥ がけ地比準割合表（がけ地補正率表）

<u>がけ地地積</u>	0.10以上	0.20以上	0.30以上	0.40以上	0.50以上
総地積	0.20未満	0.30未満	0.40未満	0.50未満	0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
<u>がけ地地積</u>	0.60以上	0.70以上	0.80以上	0.90以上	
総地積	0.70未満	0.80未満	0.90未満		
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

(注) がけ地とは、傾斜地で土盛、削土又は土止工事をしなければ通常の用途に供することが困難であると認められる部分

⑦ 日照阻害比準割合表（日照阻害補正率表）

日影による影響の程度		比準割合
被害が小程度のもの	4時間以上の日影	0.90
被害が中程度のもの	5時間以上の日影	0.85
被害が莫大なもの	6時間以上の日影	0.80

⑧ 公法規制比準割合表（公法規制補正率表）

予定地の占める割合	比準割合
30%未満	0.90
30%以上	0.80
50%以上	0.70

⑨ 高圧線下比準割合表（高圧線下補正率表）

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

⑩ 土砂災害特別警戒区域比準割合表

区 分	比準割合
土砂災害特別警戒区域	0.80

第3章 市街化区域農地

宅地の状況類似地区並びに標準地の選定規準に準じ、状況類似地区並びに類似宅地を選定し、「その他の宅地評価法」の宅地の比準表に準じた比準割合により評価するものとする。

(1) 評価額の算出方法

$$\text{◎ 比準地評価額} = \frac{\{ \text{類似宅地} \text{m}^2 \text{単価} \times \frac{\text{奥行による比準割合} \times \frac{\text{形状等による比準割合} \times \text{その他項目の比準割合}}{\text{(各々小数第3位以下切捨て)}} \}}{\text{(小数第3位以下切捨て)}} \times \text{造成費相当額} \times \text{比準地地積}$$

(2) 各種比準割合

「(別表2) 市街化区域農地並びにその他の宅地評価法地区の宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの比準表」を適用する。

(3) 造成費

「(別表3) 市街化区域農地並びに宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの造成費」を適用する。

(4) 評価上の留意点(純農地に準用するものを含む)

- ① 同一画地認定の適用をしないものとする。
- ② 側方、二方路線、日照障害及び高低差の影響は考慮しないものとする。
- ③ 幅員4.0m未満の道路に沿接する市街化区域農地については、評価調書に幅員、その他形状を記入のうえ、無道路地とする。

(5) 新たに市街化区域農地となった土地の税額の算定

市街化区域の変更があったり、生産緑地地区の区域内の農地に該当しなくなったこと等により、新たに市街化区域農地となった土地に対する令和3年度から令和5年度までの各年度分の固定資産税については、①により算出した額が、②の額を下回る場合は①の額を課税標準額とする。(法附則第19条の4第1項)

軽減率は、農地課税だった農地が新たに課税の適正化の適用を受けることによる税負担の急増を考慮し、段階的に税負担を増やして宅地並み課税をすることを目的としている。

①評価額 × 1/3 × 軽減率

軽減率表

年度	初年度	2年度目	3年度目	4年度目
率	0.2	0.4	0.6	0.8

②前年度の課税標準額 + 本則課税標準額 × 5%

(6) 農業用施設の用に供する土地の取扱い

① 農業用倉庫以外

温室等の所在	温室等の態様		地目
農家の敷地内	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋と認定できるもの。 ・ビニールハウス等家屋と認定されないもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作している。 	すべて宅地
		<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作していない。 	
農家の敷地外	<ul style="list-style-type: none"> ・家屋と認定できるもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作している。 	農地
		<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作していない。 	宅地
	<ul style="list-style-type: none"> ・ビニールハウス等家屋と認定されないもの。 	<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作している。 	農地
		<ul style="list-style-type: none"> ・内部で直接耕作していない。 	雑種地

② 農業用倉庫

農地の所有者等が農業経営上必要な作業場、農機具倉庫等の農業用施設（以下「農業用倉庫」という。）に供するための転用で、その面積が200㎡未満である場合には、農地転用許可が除外されている。（農地法施行規則第29条第1号）これは、農業用倉庫が、農地の付帯施設等として農業経営上必要不可欠なものであることから、特例として設けられているものである。

したがって、この場合の敷地の取扱いは以下によるものとする。対象となる農業用倉庫は、家屋として認定され、当該倉庫が農地の利用の増進に寄与していると判断されるものでなければならない。

ア．農業用倉庫敷地が50㎡（農業委員会届出面積による。以下同じ。）以下の場合
敷地部分を含め、全体を農地とする。

イ．農業用倉庫敷地が50㎡を超える場合
敷地部分は宅地とし、残地部分は農地とする。

（注）残地部分を農地とするには、当該部分がすみやかに耕作の用に供することができる状態でなければならない。

ウ．農業用倉庫が家屋として認定されない場合
農地の利用の増進に寄与していると判断される場合は、敷地部分を含め全体を農地とする。

③ 農業用道路

自らの耕作の事業のための道路であって、自己の農地の利用上必要なものと認められる場合は、転用面積に関係なく農地とする。

④ 水気耕栽培等にかかる土地

以下の条件すべてを満たした場合は農地とする。

ア．直接耕作をしていなくとも、すみやかに耕作の用に供することができること

イ．利用目的が耕作の用であること

ウ．農地法上転用に該当しないとされていること

（7）農地転用許可（転用届出）を受けた農地の取扱い

① 期限のない転用許可等

転用許可等を受けた農地については、介在農地として評価することになっている。介在農地とは、外見上農地としての形態を留めていたとしても、実質的には宅地等としての潜在的価値を有しているということに着目して宅地等並みの評価を行う。

介在農地の扱いは雑種地の評価と同じなので、現実の事務の地目は雑種地とする。

② 期限のある転用許可等

原則として、期限が到来すれば農地に復元することになるものであり、耕作しようとするれば、容易に農地に復元できる状態にあれば、農地としての性格を失わない。したがって、介在農地としての認定はしない。

ただし、1年以内の期限の転用に限る。

第4章 宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するもの

市街地宅地評価法の画地計算法によるものと、その他の宅地評価法の宅地に準じた比準割合によるものにより評価するものとする。

(1) 評価額の算出法

① 市街地宅地評価法地区

$$\text{◎ 比準地評価額} = (\text{路線価を基礎として「画地計算法」により算出した価額} \\ - \text{造成費相当額}) \times \text{比準地地積}$$

日照障害、高低差の補正率の適用はしない。

② その他の宅地評価法地区

$$\text{◎ 比準地評価額} = \frac{\{ \text{標準宅地} \text{m}^2 \text{単価} \times \text{奥行による比準割合} \times \text{形状等による比準割合} \times \text{その他項目の比準割合} \}}{\text{(各々小数第3位以下切捨て)}} \\ \times \text{比準地地積}$$

(小数第3位以下切捨て)

(小数点以下切捨て)

(2) 各種比準割合

「(別表2) 市街化区域農地並びにその他の宅地評価法地区の宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの比準表」を適用する。

側方、二方路線、日照障害、高低差の補正率の適用はしない。

(3) 造成費

「(別表3) 市街化区域農地並びに宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの造成費」を適用する。

(4) 評価上の留意点

① 市街地宅地評価法地区

幅員 1.0m未満の道路(路線価の付設されていないもの)に沿接する土地は隣接路線価の0.6とする。

② その他の宅地評価法地区

幅員 1.0m未満の道路に沿接する土地は標準宅地 m^2 単価の0.6とする。

③ 全地域

同一画地認定の適用はしないものとする。ただし、雑種地のうちテニスコート、運動場、駐車場及び資材置場等に利用され、造成状況が付近の宅地と遜色がなく、その利用がある程度継続すると判断されるものについては、同一画地とする。

(5) 近傍宅地の価額から比準するものと比準しないもの

① 山林の内、市街化区域内に所在する山林及び市街地近郊の山林については、評価基準では評価の均衡上近傍の宅地から比準する方法によることと規定されている。本市の場合、おおむね市街化区域内の山林が該当すると思われるので、④の地域を除いて付近の宅地から比準する。ただし、市街化調整区域内の山林だが市街地近郊にある場合、同様に近傍宅地の価額から比準する。

② 原野の評価は、原則として原野の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求めるが、適切な売買事例がない場合については、原野の位置、その利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求めると評価基準では規定されており、本市の場合、市街化区域内の原野は④の地域を除いて付近の宅地から比準する。

③ 雑種地の評価は、おおむね②の原野と同一であり、市街化区域内の雑種地は④の地域を除いて付近の宅地から比準する。しかし、市街化調整区域内であってもテニスコート・運動場・駐車場及び資材置場等は付近の宅地から比準する。

④ 付近の宅地から比準しない地区

ア. 都市計画道路山麓線より北側に所在する区域

(ただし、状況類似地区「153A」、「153K」、「163A」のような状況類似地区の山林については、位置、利用状況、価格事情、宅地化の度合い等を総合的に考慮し、宅地から比準する。)

については除く。)

イ. 船場東3丁目14番の区域

ウ. 森町、彩都の山間部

(別表2) 市街化区域農地並びにその他の宅地評価法地区の宅地介在山林、原野及び
雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの比準表

(1) 奥行による比準割合表 (増点比準なし)

用途地区	比準地 (m)		28.0以下	28.0超	36.0超	48.0超	64.0超
	標準地 (m)			36.0以下	48.0以下	64.0以下	
普通商業地区 併用住宅地区	28.0以下		1.00	0.94	0.89	0.84	0.79
	28.0超36.0以下		1.00	1.00	0.95	0.89	0.84
	36.0超48.0以下		1.00	1.00	1.00	0.94	0.89
	48.0超64.0以下		1.00	1.00	1.00	1.00	0.94
	64.0超		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
上記以外の地区	比準地 (m)		28.0以下	28.0超	36.0超	48.0超	
	標準地 (m)			36.0以下	48.0以下		
	28.0以下		1.00	0.95	0.90	0.85	
	28.0超36.0以下		1.00	1.00	0.95	0.89	
	36.0超48.0以下		1.00	1.00	1.00	0.94	
48.0超		1.00	1.00	1.00	1.00		

(注) 市街化区域農地のうち道路幅員4.0m未満については、無道路地とするため適用しない。

(2) 形状等による比準割合表 (増点比準なし)

比準地の状況	比 準 割 合		摘 要
	山林/雑種地 /原野	農 地	
奥行距離/間口距離が4倍以上 (奥行長大)	0.90	0.90	396.69㎡未満の 土地に適用する。
間口距離が8.0m未満 (間口狭小)	0.90	0.90	
奥行距離が10.0m未満 (奥行短小)	0.90		

不整形地比準割合表

(蔭地割合方式による場合)

地区区分 蔭地割合	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区
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
60%以上	0.70	0.60

(蔭地割合方式によらない場合)

地区区分 不整形度	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区
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

(注1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地 (以下「想定整形地」という。) の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

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

(注) 市街化区域農地のうち道路幅員4.0m未満については、無道路地とするため適用しない。

◎ 形状等による比準割合の求め方は、以下のとおり。

不整形地補正率 × 間口狭小補正率 = X (小数点第3位以下切捨て)、
 奥行長大補正率 × 間口狭小補正率 = Y (小数点第3位以下切捨て) をいったん求め、X、Yと奥行短小補正率の中で最も低いものを形状等による比準割合の率とする。ただし、0.6を下限とする。

(3) その他項目の比準割合 (増点比準なし)

区分	比準割合	適用条件
道路幅員	0.95	標準地の道路幅員未満の道路に沿接する市街化区域農地以外に適用する。
	0.90	標準地の道路幅員未満の道路(幅員4.0m未満を除く)に沿接する市街化区域農地にのみ適用する。
無道路地	0.60	市街化区域農地、宅地介在山林、原野及び雑種地の完全無道路地、幅員4.0m未満の道路に沿接する市街化区域農地並びに幅員1.0m未満の道路に接する宅地介在山林、原野及び雑種地に適用する。無道路地の適用される市街化区域農地については、さらに価格比準割合0.70を適用する。 ※無道路地補正を適用した土地については(1)、(2)は適用しない。
水路介在	宅地評価に同じ	市街化区域農地、宅地介在山林、原野及び雑種地について適用する。
高压線下/ 地下障害物/ がけ地		市街化区域農地のみ附表(1)のとおり適用する。宅地介在山林、原野及び雑種地については宅地評価に同じ
公法規制	宅地評価に同じ	市街化区域農地、宅地介在山林、原野及び雑種地について適用する。
土砂災害特別警戒区域	宅地評価に同じ	宅地介在山林、原野及び雑種地について適用する。
宅地介在山林等	附表(2)のとおり	宅地介在山林、原野及び雑種地について適用する。
私道補正	0.50	雑種地のみについて適用する。補正の適用にあたっては、造成費以外の他の補正と併せて適用できない。

◎ その他項目の比準割合

$$= \text{道路幅員補正率} \times \text{無道路地補正率} \times \text{水路介在補正率} \times \text{高压線下補正率} \\ \times \text{地下障害物補正率} \times \text{がけ地補正率} \times \text{公法規制補正率} \times \\ \times \text{土砂災害警戒区域等補正率} \times \text{その他補正率} \\ \text{(連乗して小数点第3位以下切捨て)}$$

附表（１） 高压線下、地下障害物、がけ地比準割合表

高压線下等地積	0.10以上	0.30以上	0.50以上	0.70以上	0.90以上
総地積	0.30未満	0.50未満	0.70未満	0.90未満	
比準割合	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50

附表（２） 宅地介在山林等比準割合表

比準割合	比準地の状況
0.9	幅員4m以上の道路に接面するが、山林の形態が急傾斜で一団（概ね500㎡以上）で存在することにより直ちに付近の宅地に比準して評価することに適さないと考えられるもの。
0.8	介在山林の完全無道路地及びこれに類するもの。
0.7	宅地造成の結果とり残された、いわゆる「法」的な林地又は崩壊地、並びに単独での利用が著しく困難な狭小地、その他これらに類する宅地転用が見込み難いようなもの。※狭小地の場合は宅地についても適用可

（注）現況を十分に見極めた上、近傍の宅地・農地等との均衡上、必要と認められる場合に適用する。

（別表３）市街化区域農地並びに宅地介在山林、原野及び雑種地のうち近傍宅地の価額から比準するものの造成費相当額表

土盛高	造成費相当額	摘 要
50cm	7,400円	（1㎡当たり単価） 土盛50cmは、駐車場、資材置場、運動場、テニスコート等で造成状況が宅地とほぼ同等のものに適用する。
120cm	17,400円	
150cm	20,800円	
200cm	26,300円	
1000㎡以上の宅地介在山林	29,000円	がけ地補正（比準割合）と合わせて適用出来ない。

（注）造成費が基本価格の2分の1以上の場合、基本価格の2分の1を造成費とする。

◎基本価格

市街地宅地評価法＝各年度1㎡当たり評点数

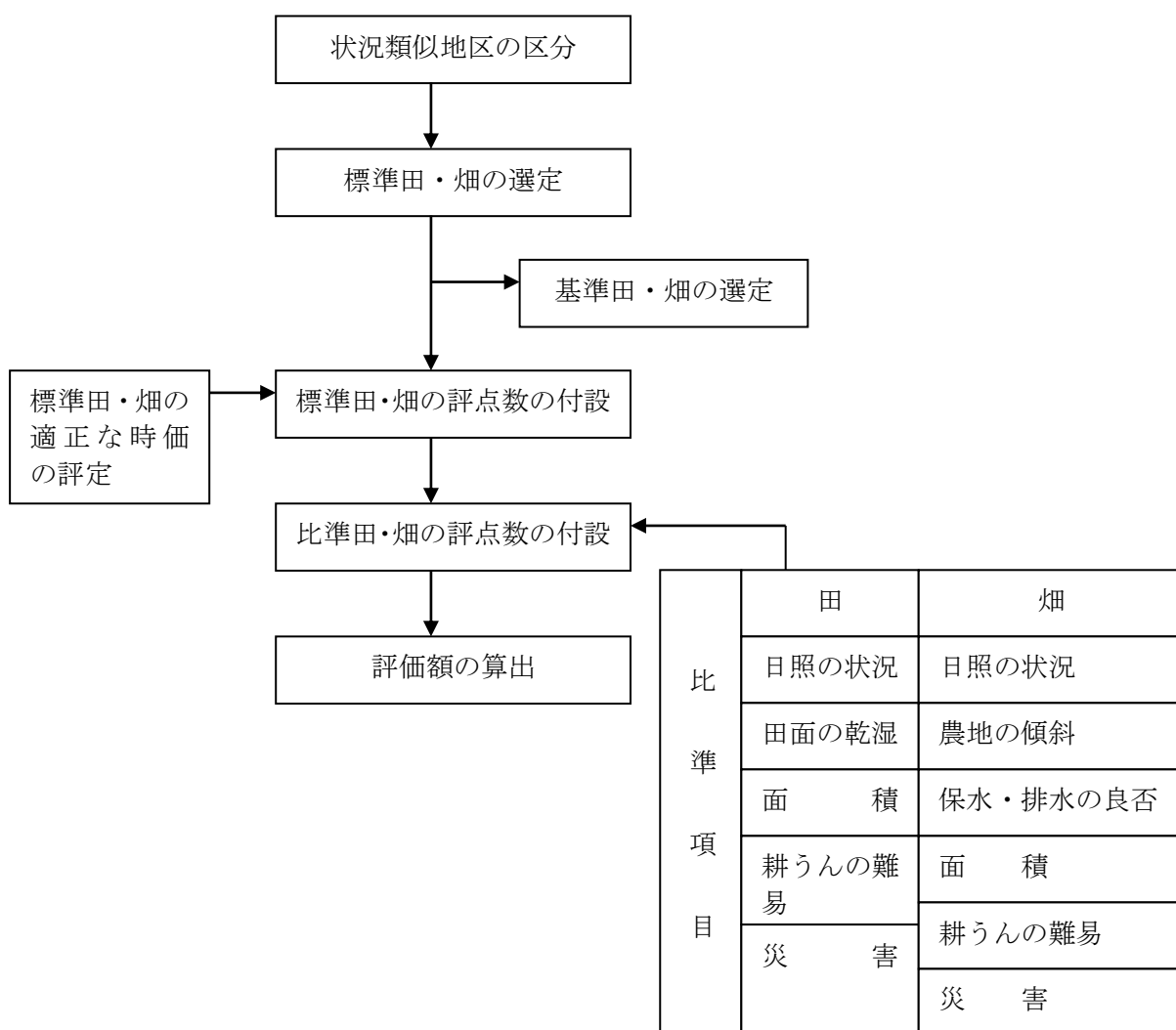
その他の宅地評価法＝標準宅地の1㎡当たり評点数×総比準割合

第5章 純農地及び純山林、並びに、原野及び雑種地のうち 近傍山林の価額から比準するもの

1 純農地の評価

田及び畑の評価は、各筆の田又は畑について評点数を付設し、当該評点数を評点1点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法による。

(1) 評価の方法及び順序



(2) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分する。おもに小字ごとに区分し、小字の区域内において当該状況が著しく異なる場合は、当該状況が異なる地域ごとに区分する。

(3) 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は比準評価が適正に行われるよう状況類似地区内の田、畑で次の条件をみたす田、畑を目標として選定する。

- ① 日照時間、田面の乾湿、保水、排水、畑地の傾斜角度など自然的条件が標準的な田、畑
- ② 通作距離、市場までの距離などの立地条件などが標準的な田、畑
- ③ 田、畑の面積、形状、農道の状況などの立地条件などが標準的な田、畑
- ④ 土地利用度、作付作物収穫量が標準的な田、畑
- ⑤ 災害の条件が標準的な田、畑

(4) 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、売買田、畑の売買実例価額（田又は畑として利用する場合の売買価額）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、次に当該売買田、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アール当たりの純収益額の限界収益額に対する割合（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。

◎ 標準田、畑の正常売買価格 × 限界収益修正率(0.55) = 標準田、畑の適正な時価

この場合において、基準田又は基準畑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。

なお、当分の間、評点数の付設は次によることとする。

- ① 状況類似地区を小字の区域ごとに認定する。
- ② 各小字の中で、平均的なものを抽出し、状況が類似していると認められる小字の区域はこれを併せ、平均的なものをもって、評点数を付設する。

(5) 比準田、畑の評価額の算出

状況類似地区内の標準田又は畑と比準田又は畑とはおおむね同様の状況にあり、価格事情もおおむね同様と考えられるため、当分の間、同一のものとする。

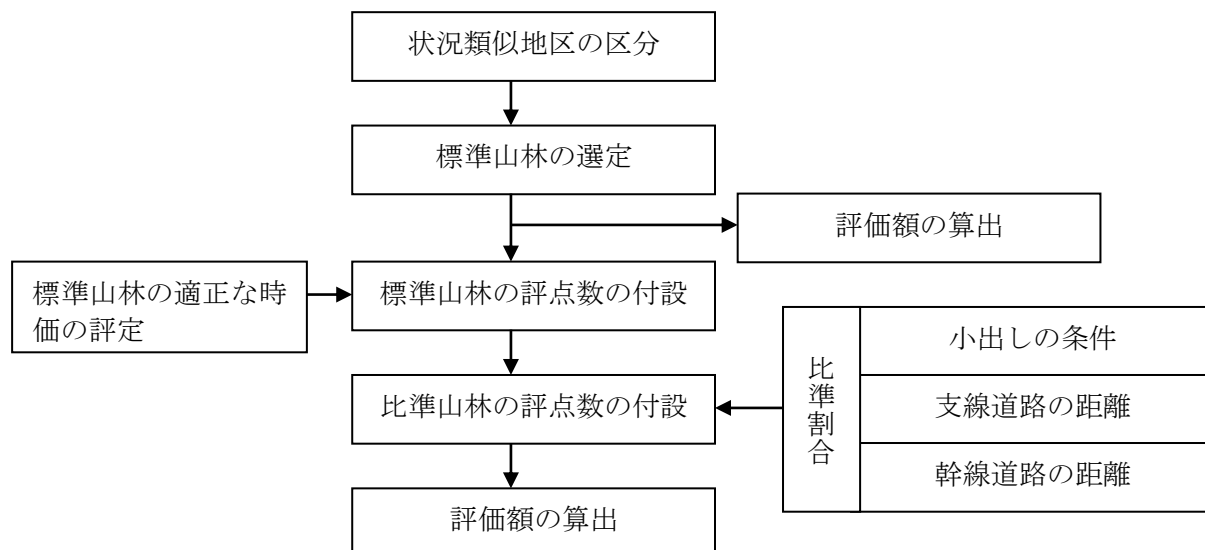
◎ 比準田評価額 = 標準田の1㎡当たり単価 × 1.00 × 比準地地積

◎ 比準畑評価額 = 標準畑の1㎡当たり単価 × 1.00 × 比準地地積

2 純山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点1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。

(1) 評価の方法及び順序



(2) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分する。おもに小字ごとに区分する。

(3) 標準山林の選定

標準山林は状況類似地区内の山林で次の条件をみたす山林を目標として選定する。

- ① 状況類似地区内で傾斜角度、斜面の型が標準的な山林
- ② 状況類似地区内で表土や全土層の厚さが中庸な山林
- ③ 状況類似地区内で林産物の小出しの条件が標準的な山林
- ④ 状況類似地区内で支線道路の距離が中庸な山林
- ⑤ 状況類似地区内で幹線道路の距離が中庸な山林

(4) 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、売買山林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正常売買価格を求め、当該売買山林の正常売買価格から評定する標準山林の適正な時価に基づいて付設する。

この場合において、基準山林及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

なお、当分の間、評点数の付設は次によることとする。

① 状況類似地区を小字の区域ごとに認定する。

② 各小字の中で、平均的なものを抽出し、状況が類似していると認められる小字の区域はこれを合わせ、平均的なものをもって、評点数を付設する。

(5) 比準山林の評価額の算出

状況類似地区内の標準山林と比準山林とはおおむね同様の状況にあり、価格事情もおおむね同様と考えられるため、当分の間、同一のものとする。

◎ 比準山林評価額 = 標準山林の1㎡当たり単価 × 1.00 × 比準地地積

3 原野及び雑種地のうち近傍山林の価額から比準するもの

◎ 比準地評価額 = 近傍山林の㎡当たり単価 × 比準地地積

なお、比準地が連たんする純農地地区内の場合は、付近の田又は畑の価格とする。

4 市街化調整区域内の農業用施設用地の評価

◎ 比準地評価額 = (近傍農地の㎡当たり単価 + 造成費 17,400 円) × 比準地地積

なお、近傍農地の1㎡当たり単価は、比準地が所在する大字の平均農地価格とする。

また、農業用施設用地部分が100㎡以下の場合は、当該部分を含めて全体を農地とする。

第6章 ゴルフ場用地及び鉄軌道用地

1 ゴルフ場用地の評価

ゴルフ場の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場を開設するために要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等を考慮しその価額を求める。

本市の場合、唯一のゴルフ場である箕面ゴルフ倶楽部は、本市と池田市とにまたがっており、敷地地積がそれぞれ33,983㎡と216,903㎡とで、86.5%が池田市にあるため、池田市の算定方式、売買実例価額、宅地の評価割合及び補正率を適用する。

ゴルフ場の評価額は山林比準方式で算出し、算式は次のとおりとする。

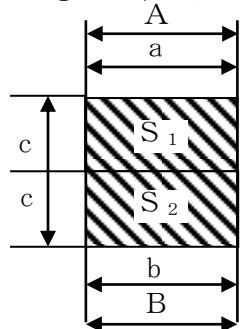
$$\boxed{\text{ゴルフ場の評価額}} = \left(\boxed{\text{近傍山林の㎡当たり売買実例価額}} + \boxed{\text{ゴルフ場コースに係る㎡当たり造成費}} \right) \times \boxed{\text{宅地の評価割合}} \times \boxed{\text{位置利用状況等による補正}}$$

2. 鉄軌道用地の評価

(1) 鉄軌道による運送の用に供する土地の評価は、(2)に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額による。

本市の場合、鉄軌道用地はすべて市街化区域内にあるため、鉄軌道用地が宅地であるのみた場合の評価を行い、その平均価額を算出する。

① 鉄軌道用地の評価額の算出



A, B : 路線値 a, b : 側面長
c : 鉄軌道の1/2巾 S₁ S₂ : 地積

$$\text{評価} = A \times a \times c + B \times b \times c$$

$$\text{地積} = S_1 + S_2 = a \times c + b \times c = c (a + b)$$

$$\text{平均価額} = \frac{c (A \times a + B \times b)}{c (a + b)} = A \frac{a}{a + b} + B \frac{b}{a + b}$$

平均価額はおのおのの路線価×側面長割合の総計である。($\frac{a}{a+b}$ = 側面長割合)

② 評価上の留意点

ア. 道路に沿接していないところは、付近路線価の0.6の補正をする。

- イ. 一方だけが道路に沿接している場合は、沿接している方の路線価とする。
- (2) 鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の①から③までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」(別表4)に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第2章に定める方法によるものとする。
- ① 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。
- ア. 複合利用建物(運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用(以下単に「運送以外の用」という。)に供する部分を有する建物をいう。以下本節及び別表4において同じ。)の敷地である鉄軌道用地(イ. に該当するものを除く。)
- イ. 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等(複合利用建物又は運送以外の用에만供する建物をいう。以下同じ。)があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの
- ウ. 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用에만供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの(ア. に該当するものを除く。)
- ② 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。
- ア. 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。
- イ. 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。
- (ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分(運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分)で床面積が10平方メートル以下のもの
- (イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分
- ウ. 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。
- ③ 複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のア. の評価単位ごとに行い、イ. により複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、ウ. によりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。
- ア. 評価単位
- (ア) ①ア. に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物(②ア. ただし書により一棟の建

物とみなされたものを含む。)の敷地ごとに行うものとする。

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

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

イ. 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

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

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

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

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

(ア)運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求めるものとする。

この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、(1)の例により求めるものとする。

(イ)運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

(別表4) 小規模な鉄道施設を有する建物

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

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

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

第7章 生産緑地地区の指定を受けた土地（生産緑地または特定生産緑地）の取扱い

1 農地の評価

(1) 評価の方法

第5章1の純農地の評価方法に準じて行う。

なお、当分の間、評価の方法は次によることとする。

① 状況類似地区の区分

田、畑の地目別に状況類似地区を区分することとし、状況類似地区は字の区域ごとに認定する。ただし、状況が類似していると認められるときは、他の字の全部又は一部を併せて一つの状況類似地区にする。

② 標準田、標準畑の選定

面積、形状、農道の状況等の立地条件が標準的なものを目標として選定する。

③ 標準田、標準畑の評点数の付設

各標準田、標準畑と近傍の市街化調整区域内農地の状況を総合的に比較し、状況の類似する市街化調整区域内農地の評点数をもって当該標準田、標準畑の評点数とする。

④ 比準田、比準畑の評点数の付設

標準田、標準畑の評点数をもって比準田、比準畑の評点数とする。

(2) 補正率の適用

比準田、比準畑が完全無道路地、又は幅員2m未満の道路に沿接するものであるときは、耕うんの難易を考慮し、所要の補正を行う。

◎ 耕うんの難易補正率 = 0.95

(3) 農地が耕作されずに放置された場合の取扱い

一次休耕と認められる場合には、引き続き農地として評価を行う。

また、農地に復元し得ないような状態にある場合には、地目を雑種地と認定するが、近傍の生産緑地地区に指定された農地から比準するため標準地番号の変更は行わない。

(4) 農業用施設用地の評価

① 地目の認定

地目の認定は、第3章(6)による。

② 評価の方法

比準地評価額 = (近傍生産緑地の1㎡当たり単価+造成費17,400円) × 比準地地積
なお、近傍生産緑地の㎡当たり単価は、比準地が所在する地区の標準田、標準畑の
評点数とする。

また農業用施設用地部分が50㎡以下の場合は、市街化区域農地と同様、当該部分を
含めて全体を農地とする。

(5) 行為制限が解除された土地の取扱い

評価については、生産緑地地区の指定解除の告示があった日以降の賦課期日時点の状
況により変更を行う。

解除された場合は、市街化区域農地となり、第3章の評価方法によることとなる。同
時に農地転用許可を受けた場合は、同章(7)のとおり取扱う。

2 山林の評価

(1) 評価の方法

介在山林が生産緑地地区の指定を受けた場合には、近傍の宅地等からの価格影響は排除
され则认为られるので、第5章2. 純山林の評価方法に準じて行う。

① 状況類似地区の区分

生産緑地地区全体を一つの状況類似地区とする。

② 評点数の付設

基準山林の評点数をもって比準山林の評点数とする。

(2) 行為制限が解除された土地の取扱い

解除された場合は、宅地介在山林となり、第4章(1)①の評価方法によることとなる。

3 生産緑地地区の都市計画の告示日から30年を経過した生産緑地の評価

生産緑地地区の都市計画の告示を行った土地のうち、告示の日から30年を経過しようとす
る土地について、所有者の意向を基に、当該生産緑地を特定生産緑地として指定することが
可能である。特定生産緑地に指定された土地と指定されなかった土地の評価については次の
とおりとする。なお、特定生産緑地指定の有無は、特定生産緑地指定告示により判断し、告
示のあった日以降の賦課期日時点の状況により評価を行う。

(1) 農地の評価の方法

① 特定生産緑地に指定された場合

本章1の農地の評価と同様に行う。

② 特定生産緑地に指定されなかった場合

第3章の市街化区域農地の評価方法に準じて行う。また、急激な税負担を防ぐ観点から、激変緩和措置が適用されるため、土地の税額の算定については、同章(5)の新たに市街化区域農地となった土地の税額の算定に準じて行う。

(2) 山林の評価の方法

① 特定生産緑地に指定された場合

本章2の山林の評価と同様に行う。

② 特定生産緑地に指定されなかった場合

第4章(1)①の宅地介在山林の評価方法に準じて行う。

第8章 住宅用地の特例

1 住宅の認定

法第349条の3の2第1項で、「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの」について課税標準の特例措置が設けられている。

(1) 住宅の要件

ここでいう「専ら人の居住の用に供する家屋」とは、いわゆる「専用住宅」を意味し、「その一部を人の居住の用に供する家屋」とは、1棟の家屋が人の居住の用とそれ以外の例えば業務の用等に供されているいわゆる「併用住宅」をいうもので、この「併用住宅」のうち人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。）の床面積が当該家屋の総床面積に占める割合が4分の1以上であるものが該当することになる。（法施行令（以下「令」という。）第52条の11第1項）。

したがって、居住部分の割合が4分の1未満の併用住宅である場合は、ここでいう住宅には該当しないものである。

(2) 住宅の認定

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

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

「人の居住の用に供する」とは、特定の者が継続して居住の用に供することをいい、賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋（併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、これも住宅に含めるものである。例えば、貸家で賦課期日現在完成はしているが借家人が入居していない場合等が考えられる。

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

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

◎ 住宅の認定の基準

① 住宅と同一敷地内にある物置、納屋、土蔵、ガレージ、養鶏場、倉庫等

明らかに営業用に使用される場合、又は独立してその効用を果たすことができる場合においては、住宅と認めない。ただし、小規模なものは母屋に含めて住宅とする。

② 下宿の用に供する家屋

通常特定の者の継続的な居住の用に供するため、家屋又はその一部を賃貸しているものであると認められるので、原則として住宅として認定する。

③ 工事中仮設建築物（飯場等）

1年以上にわたって使用され、当該仮設建築物が継続して人の居住の用に供されており、家屋として固定資産税が課される場合においては、住宅として認定する。

④ 事務所、事業所等の宿直室等

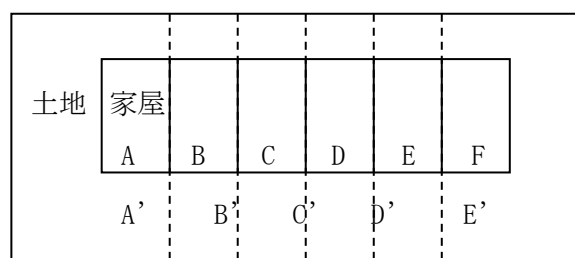
特定の者が長期にわたって居住しているような場合においても、構造上からみて居住の用に供する部分には該当しないので、住宅とは認められない。

⑤ 会社等が所有する保養施設又は研修施設

不特定多数の人が短期間利用するのが通例であり、当該施設の設置目的からみて、特定の者が継続して居住の用に供する住宅とは認められない。

⑥ 棟割長屋式の家屋

各所有者ごとに区分された各部分に対応してその敷地が分筆され、かつ定着している場合に限り、区分された家屋を1個の家屋として住宅であるかどうかを認定する。



⑦ 老人ホーム、グループホーム等の入所施設

特定の者が継続して居住の用に供していると確認できる場合は、住宅として認定する。（居住用ではない事務所部分等は除く。）ただし、地方税法第348条第2項第10号の7に該当するものは非課税である。

⑧ 宿泊施設

ホテル、旅館及び民泊施設等の不特定の者から宿泊料を徴収して宿泊の用に供している家屋は、継続的かつ長期的に利用していても住宅とは認められない。

2 住宅用地の認定

(1) 住宅の要件

住宅用地とは、先に述べた専用住宅又は併用住宅の敷地の用に供されている土地ということになるが、この土地から令第52条の11第2項本文によって別荘用地が除かれている。すなわちその全部が別荘の用に供される家屋及び専ら人の居住の用に供する家屋で、その別荘の用に供する部分の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が4分の3を超えるものの敷地の用に供されている土地は住宅用地とはされないものである。

なお、別荘とは次の家屋又はその部分をいうものとされている。

① 通常自己及び自己と生計を一にする親族が居住の用に供しない家屋又はその部分で、主として保養の用に供する目的で所有するもの。

② 他の者（自己と生計を一にする親族を除く。）に対して、主としてその者の保養の用に供するため貸し付ける目的で所有する家屋又はその部分（令第36条第2項）

また、別荘は構造上他の家屋と区分する特別なものはなく、通常、専用住宅と同一の構造であることから、その認定に際しては、その使用の実態をみて判断することになるが、年間の使用日数、住民登録の有無等がその基準となる。

(2) 専用住宅にかかる住宅用地

専用住宅の敷地の用に供されている土地は、原則としてその全てが住宅用地となるものである。別荘の用に供する部分を有する専用住宅である家屋で、その別荘部分以外の部分が4分の1以上であるものは、ここでいう専用住宅から除外され、併用住宅と同様の取扱いとなる（令第52条の11第2項第1号）。

専用住宅の敷地の用に供されている土地の面積が、当該家屋の床面積の10倍を超える場合には、当該家屋のうち当該家屋の床面積の10倍に相当する面積の土地が住宅用地として認定され、それを超える面積に相当する土地については住宅用地以外の土地として

取扱われることになる（令第52条の11第2項第1号）。

したがって、この10倍を超える部分については特例措置の対象とはならないものであるが、このような土地について具体的に、特例適用部分とそうでない部分を特定する必要はなく、当該面積に相当する土地を住宅用地として税額の算定を行うものである。

（3）併用住宅又は別荘部分を有する専用住宅にかかる住宅用地

併用住宅又は別荘部分を有する専用住宅の敷地のうち、住宅用地として特例措置の対象となるのは、次表に掲げる家屋の区分及び当該家屋にかかる居住部分の割合（別荘部分を有する専用住宅にあつては、その別荘の用に供する部分以外の部分の床面積のその家屋の床面積に対する割合とする。）の区分に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該土地の面積（当該面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には当該家屋の床面積の10倍の面積）に乗じて得た面積に相当する土地となる（令第52条の11第2項第2号）。

家屋		居住部分の割合	率
イ	口に掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.50
		2分の1以上	1.00
ロ	地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.50
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.00

なお、この場合「耐火建築物」とは、主要構造部（壁、柱、床、はり及び屋根等）を耐火構造（鉄筋コンクリート造、れんが造等）とした建築物といい、「地上階数」とは、当該建築物の階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号の規定により算定した階数をいう。）から地階（同令第1条第2号に規定する地階をいう。）の階数を控除した階数とされている（令第52条の11第3項）。

また、この場合も専用住宅の場合と同様に、敷地のうちどの部分が住宅用地であるかというように、特定する必要はない。

（4）住宅用地の画地認定

住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一面地の土地をいうものであり、原則として宅地を評価する場合の画地と同一である。具体的には、道路、塀、垣根及び溝等によって他の土地と区分して認定されるものであり、明確な境界がない場合は土地の実態によって認定されることになる。

この場合、一筆一画地が原則であるが、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部分であるときは、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地にわたって一個の住宅が存する場合等、数筆の土地が一体として利用されているような場合は、当該数筆の土地にわたって一画地として認定するものである。

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

なお、住宅の建築予定地及び住宅が建設されつつある土地は住宅の敷地ではなく、賦課期日現在、現に住宅の存する土地、つまり当該住宅が家屋として固定資産税の課税客体となっているような土地についてのみ住宅用地として認定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第2項の勧告を受けた同法第2条第2項の特定空家等の敷地の用に供されている土地の取扱いについては「空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について」（平成27年5月26日付け総税固第41号）によるものとし、所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地特例の適用対象から除外する。

◎ 敷地の認定基準

① 土地の上に住宅のみが存する場合

住宅の敷地の用に供されている以外に他の用途として使用がない場合においては、当該住宅の床面積の10倍までの面積を当該住宅の敷地とする。ただし、分譲住宅地等において当該住宅以外に家屋の建築が予定されているような場合においては、分筆予定面積等を参考に当該住宅の敷地を認定する。

住宅の敷地の用に供され、かつ、他の用途（駐車場、資材置場等）に供されている場合において明確な境界がある場合には、その境界の中心線をもって区分し当該住宅の敷地を認定する。

明確な境界がない場合においては、使用実態により区分し認定することとする。この場合において、建ぺい率等を参考に当該住宅の敷地を認定する。

② 土地の上に用途の異なる2個以上の家屋が存する場合

明確な境界がある場合においては、その境界をもって区分し敷地を認定する。

明確な境界がない場合においては、当該家屋の床面積の割合により区分し敷地を認定する。

③ 広大な一団の土地に住宅と材木置場等がある場合

当該敷地がたとえ住宅の床面積の10倍以内の面積に相当する部分であっても、常時材木置場としてその事業の用に供しているときは、当該事業の用に供する部分は、住宅の敷地とはならない。ただし、臨時的にたまたま短期間材木置場として利用されているような場合においては、当該部分の土地が住宅の存する部分の土地と一体となって利用されているものであるときは、住宅の敷地とする。

④ 敷地面積を区分する際に使用する建築面積

原則として一階部分の床面積による。

3 小規模住宅用地の認定

(1) 小規模住宅用地の要件

小規模住宅用地の要件とは、前述した「住宅用地」のうち、次に該当するものである。

① その面積が200㎡以下の住宅用地

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

③ 住居1戸当たりの住宅用地の面積が200㎡を超えるものについては、当該住居用地上に存する住居数に200㎡を乗じて得た面積に相当する住宅用地（法第349条の3の2第2項）

すなわち、住宅用地の面積が200㎡以下であれば、その上に存する住居の数の如何にかかわらず当該住宅用地はすべて小規模住宅用地となるが、200㎡を超える場合は住居の数1につき200㎡までが小規模住宅用地となる。

併用住宅の敷地については、住宅用地としての認定に際し、前述したとおり、その居住部分の割合が問題となってくるのであるが、小規模住宅用地の認定にあたって問題となるのは住居の数であるため、小規模住宅用地の認定に際しては、併用住宅用地と専用住宅用地との間に何ら取扱い上の差異はない。

なお、この場合、住居の数に算入する住居とは、その全部が別荘の用に供される住居以外の住居である。

(2) 住居の数の認定

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

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

4 居住用家屋の建替えにおける住宅用地の認定

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

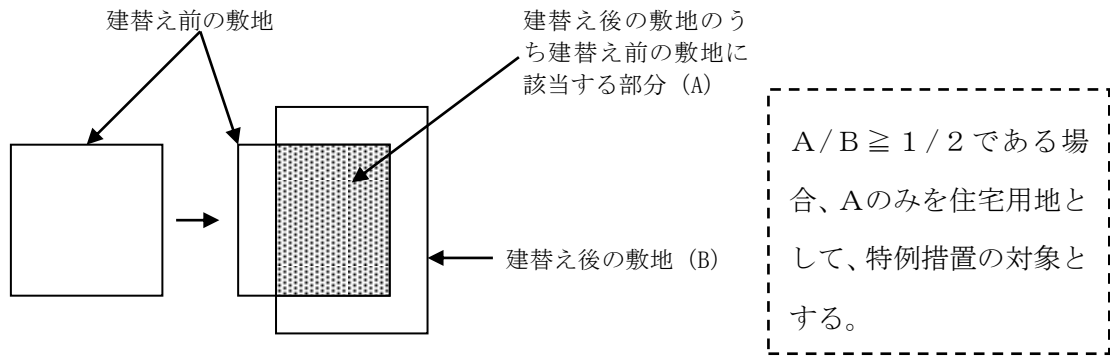
(1) 認定基準

- 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であったこと。
- 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着手されており、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。
- 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。
- ④ 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。
- ⑤ 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者が、原則として同一であること。
- ⑥ なお、既存の家屋に代えて新たな家屋を建築している土地については、原則として、当該家屋の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、かつ当該家屋が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成する必要があるが、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。

(2) 事務取扱い

- ① 認定基準③の「同一の敷地」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も含むものとし、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する。ただし、「建替え後の敷地面積」に占める「建替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合が2分の1以上のものに限る。

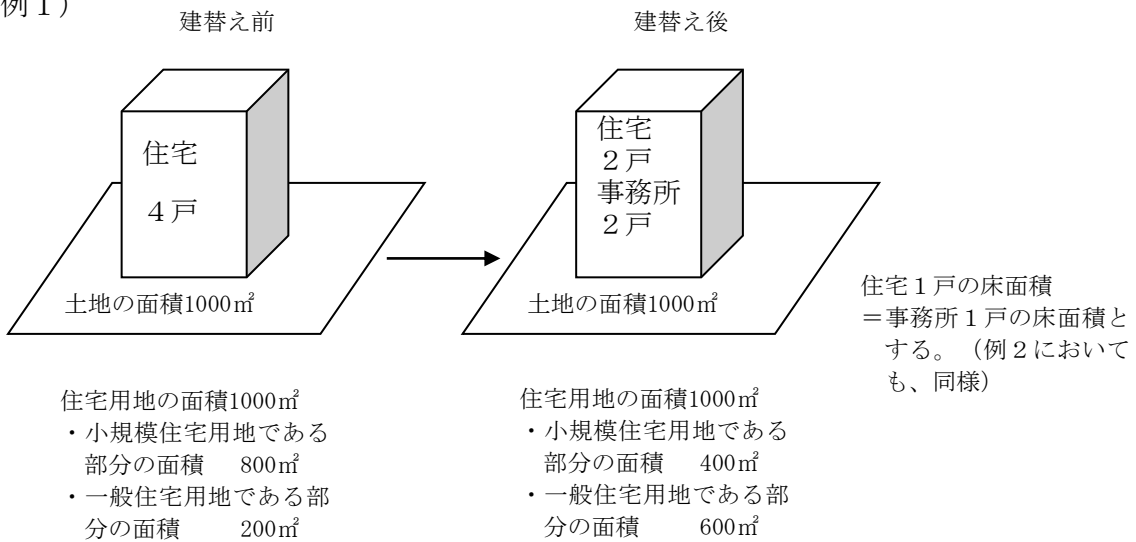
(例)



② 住居の数、居住部分の割合等が異なる場合は、以下の方法による。

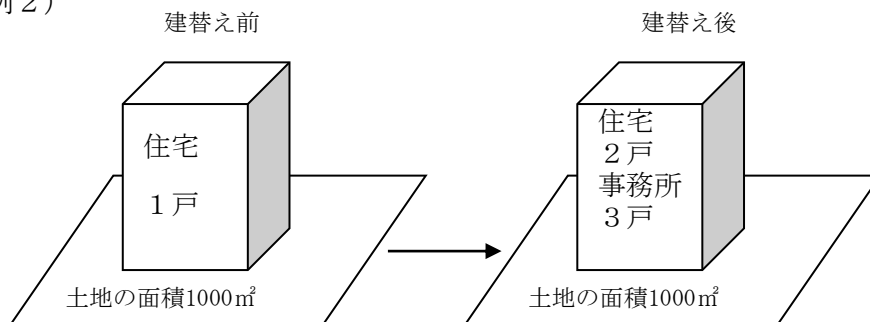
- ア. 住宅用地……………建替え前・後のいずれか小さいほうの面積にする。
- イ. 小規模住宅用地…… 同 上
- ウ. 一般住宅用地…………… ア - イ

(例 1)



建替え時の課税	小規模住宅用地である部分の面積	400m ²
	一般住宅用地である部分の面積	600m ²
	非住宅用地である部分の面積	0m ²

(例 2)



住宅用地の面積1000㎡
 ・小規模住宅用地である部分の面積 200㎡
 ・一般住宅用地である部分の面積 800㎡

住宅用地の面積 500㎡
 ・小規模住宅用地である部分の面積 400㎡
 ・一般住宅用地である部分の面積 100㎡

建替え時の課税	小規模住宅用地である部分の面積	200㎡
	一般住宅用地である部分の面積	300㎡
	非住宅用地である部分の面積	500㎡

③ 認定基準④及び⑤については、以下の場合にも同一所有者として取扱うこととする。

ア．当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の配偶者又は直系血族が住宅を建替える場合。

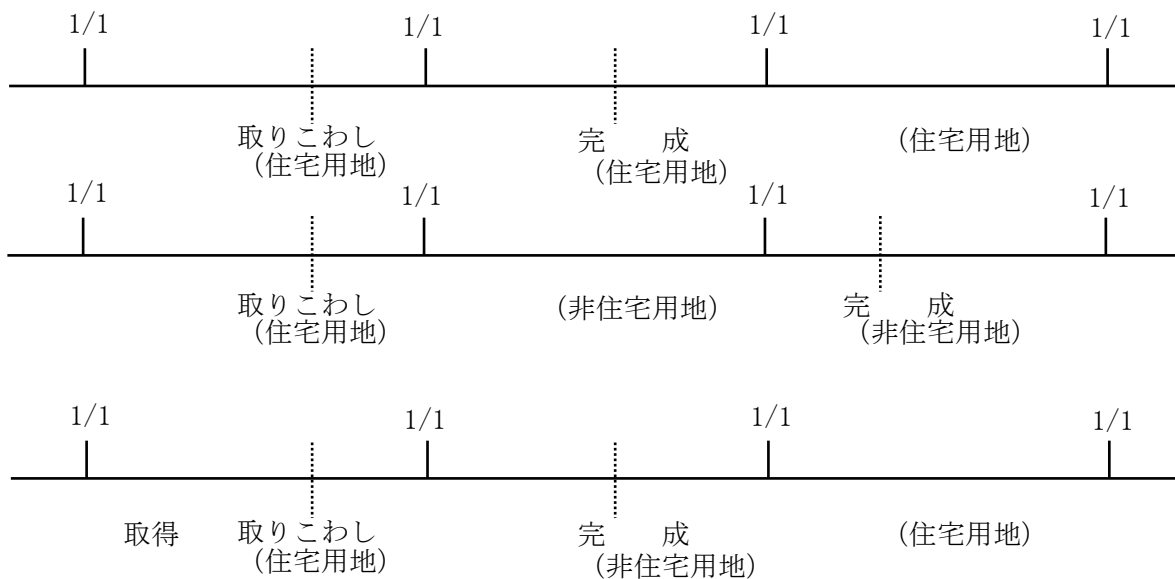
イ．当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の配偶者又は直系血族が住宅を建替える場合。

ウ．建替え中又は建替え後の土地の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の持分を含む共有となる場合

エ．建替え後の家屋の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

④ 賦課時前に実地調査等により精査のうえ、居住用家屋の建築が客観的に明らかな場合は、引き続き住宅用地として認定する。また認定しない場合であっても、当該年中に居住用家屋が完成したときは、その時点において当該年度は住宅用地と認定する。

(例)



() 内は認定内容

区分	取りこわし家屋	完成予定家屋	可否	備 考
1	居住家屋	居住家屋	○	
2	"	" (2戸)	○	1戸のみの部分
3	"	貸家住宅	○	1戸のみの部分
4	"	店舗	×	
5	"	併用住宅(1/2以上)	○	
6	"	" (1/2未満)	×	
7	" (2戸)	居住家屋	○	1戸のみの部分
8	併用住宅(1/2以上)	"	○	