

令和 6 基準年度

佐々町土地評価事務取扱要領

佐々町税財政課

目次

第1章	総	則	1
第1節	目的		1
第2節	評価の対象となる土地		1
1.	土地		1
2.	定着物の扱い		1
第3節	地目		1
1.	地目の認定		1
2.	認定の時期		1
3.	地目認定基準		2
第4節	地積		4
1.	地積の認定		4
2.	固定資産(土地)の評価分割による地積		4
3.	固定資産住宅用地設定による地積		4
第5節	土地区画整理事業施行中の土地		4
第6節	価格		4
1.	適正な時価		4
2.	価格調査基準日		4
第2章	地目別の評価		6
第1節	宅地		6
1.	宅地の評価のしくみ		6
2.	宅地の評価方法		7
3.	宅地評価法と鑑定評価制度		7
4.	市街地宅地評価法による評点数の付設		7
5.	画地計算法		15
6.	所要の補正		26
7.	その他の宅地評価法による評点数の付設		28
第2節	田及び畑		30
1.	評価上の分類		30
2.	一般農地の評価		30
3.	宅地等介在農地の評価		30
第3節	山林		31
1.	一般山林		31
2.	介在山林		31

第4節 池 沼	32
第5節 牧 場	32
第6節 原 野	32
第7節 雑種地	32
1. ゴルフ場等の用に供する土地の評価.....	32
2. 鉄軌道用地の評価	33
3. その他の雑種地	34
第8節 その他	35
1. 農業用施設用地の評価	35
2. 砂防指定土地の評価	35
資 料	36
附表1 奥行価格補正率表	36
附表2 側方路線影響加算率表	37
附表3 二方路線影響加算率表	37
附表4 不整形地補正率表	38
附表5 間口狭小補正率表	38
附表6 奥行長大補正率表	39
附表7 がけ地補正率表	39
附表8 削除.....	39
附表9 通路開設補正率表	39
別表第4 附表1	40
別表第7の1 山林の比準表	41

佐々町土地評価事務取扱要領

この佐々町土地評価事務取扱要領は、令和 3 年度固定資産税に係る評価事務から適用するものとし、令和 2 年度分までの評価事務については、従前の方法によるものとする。

第 1 章 総 則

第 1 節 目的

この土地評価事務取扱要領は、地方税法(以下「法」という。)第 388 条第 1 項の規定による「固定資産評価基準」(以下「評価基準」という。)に基づき、佐々町域内に存する固定資産(土地)を評価するための評価事務の実務について定めるものである。

第 2 節 評価の対象となる土地

1. 土地

評価の対象となる土地とは、固定資産税の課税客体となる土地であり(法第 341 条第 2 号)土地課税台帳(法第 341 条第 10 号)及び土地補充課税台帳(法第 341 条第 11 号)に登録される土地をいう。

2. 定着物の扱い

固定資産税の課税客体となる土地は、田、畑、宅地等の土地それ自体であって、土地に定着する立木、野菜等は含まれない。農地、山林等の場合には、それらの定着物がその土地の地力を表す要素として土地の評価に考慮されるべきものとする。

第 3 節 地目

1. 地目の認定

土地評価上の地目は、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の 9 地目に区分され、現況の地目によるものとする。

地目は、原則として一筆ごとに認定するものとし、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異が存するときでも土地全体としての状況を観察し認定する。しかし、一筆の土地が相当の規模で 2 以上の全く別個の用途に利用されているときには利用状況によって区分し、それぞれに地目を定める。

2. 認定の時期

地目の認定の時期は、賦課期日である毎年 1 月 1 日現在の利用状況によって行う。(法第 359 条)

3. 地目認定基準

(1) 宅地

建物の敷地（その維持若しくは、効用を果たすために必要な土地の一部を含む）をいう。造成等がなされ整然とした土地も含むものとする。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合は、これを宅地とする。

- ・建物新築の基礎工事に着手している場合。
- ・土地が整地され道路、電気、水道、排水設備などが整備されている場合。
- ・分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合。

家屋の敷地内にあるような、建物に付随する小規模の家庭菜園は農地とせず、宅地と認定する。

(2) 田

肥培管理（耕うん、整地、かんがい、除草等）を行っている農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。

(3) 畑

肥培管理（耕うん、整地、かんがい、除草等）を行っている農耕地で一般に用水を利用しないで耕作する土地をいう。また、植木等を育成する土地（植木畑）、果樹園等も畑として認定する。ただし、育成された植木を販売目的で一時的に仮植している場合は、雑種地とする。

田畑輪換を行う場合は原則として田と認定する。

また、生産調整施策等により、田としての設備を残し、畑として利用している場合は、田へ容易に復旧可能な状態であれば田として認定する。

園芸・農耕用の温床施設等の中において土地を耕作している場合も畑と認定する。

(4) 山林

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。竹木の生育していない鉾山や岩石山等も山林と認定する。

(5) 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をいう。

(6) 池沼

かんがい用水でない水の貯溜池をいう。堀や養魚池等を含む。なお、公共の用に供されないため池は、登記地目によらず池沼と認定する。

(7) 牧場

獣畜を放牧する土地をいう。

(8) 原野

耕作の方法によらないで雑草及びかん木類の生育する土地をいう。

(9) 雑種地

上記のいずれにも該当しない土地をいう。

①ゴルフ場等の用に供する土地

ゴルフ場、キャンプ場等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、建物がその付随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。

ゴルフ場のクラブハウスやキャンプ場の管理棟等の主要な建物については、その敷地を宅地として評価する。

②鉄軌道用地

線路敷の用に供する土地。なお、変電所、車庫等又は、現業従業員の詰め所に供する土地を含む。

③その他雑種地

上記①、②に該当しない雑種地で、次の状況にあるもの等は、その他雑種地と認定する。

- ア. 宅地比準雑種地(駐車場、資材置場、畜舎等で建物として評価しない場合のその敷地、宅地として評価しない場合の未利用の土地)
- イ. 私道(公有等でない民地の道路。特定の者のみの用に供する行き止まり通路にあっては、適切な減価の上課税対象とする。不特定多数の者へ供される通路は、公共のように供されるものとし非課税とする。)
- ウ. 鉄塔敷地

(10) 特殊な利用形態の地目認定

特殊な利用形態にある土地については、それぞれ以下の通り地目を判定する。

①農業用施設用地

農業用施設の所在	農業用施設の態様等		地目認定
農業用施設が農家の敷地内にある場合	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	施設の内部で耕作が行われている場合	農地
		施設の内部で耕作が行われていない場合	宅地
	施設が家屋として認定されない場合	施設の内部で耕作が行われている場合	農地
		施設の内部で耕作が行われていない場合	雑種地

第4節 地積

1. 地積の認定

各筆の土地の価格を求める場合に用いる地積は、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。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。

土地登記簿に登録されている土地の地積と現況の地積が相違している場合で、かつ、土地登記簿に登録されている地積が著しく不相当であると認められる場合は、現況の地積によることができる。

2. 固定資産(土地)の評価分割による地積

一筆の土地が相当の規模で2つ以上の全く別個の用途に利用されているときには、利用状況によって区分し、現況の地積によることができる。なお、原則として所有者立会いにより現地確認をすることとするが、それぞれの合計地積は、原則として当該土地の登記簿に登録されている地積と一致させる。

3. 固定資産住宅用地設定による地積

住宅用地について、戸数により小規模住宅用地の地積を設定し、また残りの地積については、一般住宅用地の地積として整理を行う。

第5節 土地区画整理事業施行中の土地

みなす課税を行うまでの間は、使用収益停止前の従前の地目、地積によって認定する。

みなす課税を行うときは、地目は仮換地等にかかる土地の現況によるものとし、地積は仮換地指定通知書に記載された地積によるものとする。

第6節 価格

1. 適正な時価

土地の価格は、法341条第5号により、適正な時価をいうとされている。

宅地においては、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示価格及び鑑定評価による価格等の7割を目途として、標準宅地の適正な時価を評定する。

一般農地においては、売買実例価額をもとに農地の売買の実態を考慮した標準田畑の正常売買価格を求め、さらに農地の限界収益額に対する割合（修正率0.55）を乗じて適正な時価を評定する。

2. 価格調査基準日

(1) 価格調査基準日

法は基準年度の課税標準を「基準年度に係る賦課期日における価格」（349条）とし、「賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日」（359条）と定めているが、評価事務を考慮すれば、賦課期日における価格算定の資料とするための標準宅地等の価格評定については、

賦課期日から評価事務に要する相当な期間を遡った時点を価格調査基準日として行うことを法が禁止しているとは解されない。(最高裁 (H15. 6. 26))

(2) 令和 6 基準年度評価替えに係る価格調査基準日

令和 6 基準年度評価替えに係る価格調査基準日は、基準年度の前年の令和 5 年 1 月 1 日とする。

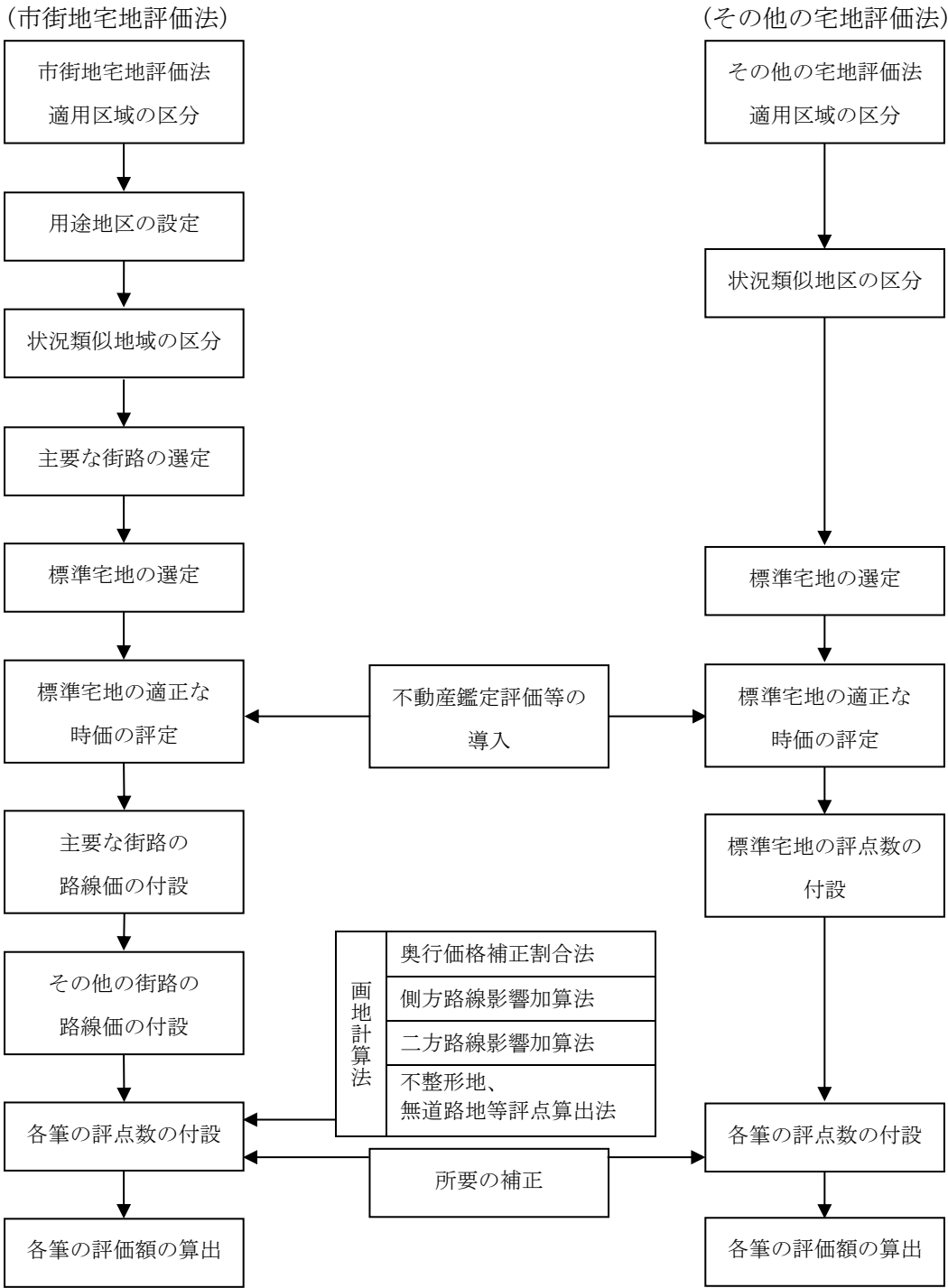
この価格調査基準日において、標準宅地等や路線価の価格形成要因及び価格の調査を行い、これをもって課税標準を算定する。

第2章 地目別の評価

第1節 宅地

1. 宅地の評価のしくみ

宅地評価のおおよその流れは下図の通りとする。



2. 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。

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、また主として市街地的形態を形成するに至らない地域や大規模画地における宅地については「その他の宅地評価法」（標準地方式及び標準宅地比準方式）により付設するものとする。

（１）市街地宅地評価法の適用区分

市街地宅地評価法とは、街路ごとに当該街路に沿接する標準的な宅地の１平方メートル当たりの価額を表す路線価を付設し、これに各筆の画地補正率を乗じ、単位当たり評点を求め、各筆の地積を乗じて得た総点数に１点単価を乗じて評価額を求めるものとする。

（２）その他の宅地評価法の適用区分

- ① その他の宅地評価法とは、宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度、その他宅地の利用状況がおおむね類似していると判断できる地区（状況類似地区）を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数から比準した価額に各筆の地積を乗じ、この総評点数に１点単価を乗じて評価額を求めるものとする。
- ② 大規模画地、マンション敷地の土地等において、その利用状況等を勘案し、標準地比準方式、または一標準地をもって標準地方式として評点数を求める。

3. 宅地評価法と鑑定評価制度

宅地の評価においては、標準宅地の適正な時価を求める場合には、土地基本法（平成元年法律第 84 号）第 16 条の公的評価の一元化の趣旨を踏まえて、「固定資産評価基準の取扱いについて」の依命通達の一部改正（平成 4 年 1 月 22 日自治固第 3 号）に伴い、平成 6 年度評価替えより宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）による地価公示価格、国土利用計画法施行令（昭和 49 年政令第 387 号）による都道府県地価調査価格、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を活用し、これらの価格の 7 割を目途として評定する。

4. 市街地宅地評価法による評点数の付設

（１）用途地区の区分

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、地域的に見て類似性の強い要素を基準として区分する。すなわち、宅地がおおむね適業適地の原則にしたがって利用状況が類似している地区に区分する。

- ① 商業地区・・・主として商業店舗の連続する地区

7. 普通商業地区

幹線道路（国県道等）沿いに中低（主として 5 階建て以下）の店舗、事務所等

が連たんする商業地区

② 住宅地区・・・主として住宅用宅地が連続している地区

ア. 併用住宅地区

商業地区の周辺部あるいは幹線道路沿いにあつて住宅が混在するが小規模の店舗、事務所が多い地区

イ. 普通住宅地区

主として住居用家屋が連続している地区

③ 工業地区・・・主として工業用宅地の連続する地区

ア. 中小工場地区

主として敷地規模が 9000 平方メートル程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

イ. 大工場地区

主として敷地規模が 9000 平方メートルを超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3 画地以上）している地区、あるいは単独で 3 ヘクタール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 9000 平方メートル以上の団地は大工場地区とする。

（２）都市計画と用途地区

都市計画において定められた地域地区は、建築等の土地利用に一定の制限を加えることによって都市の環境を維持し、機能を高めようとする制度であり、この都市計画は将来到達できるであろう目標及びそれを達成するための土地等の利用制限という手段であると解かれている。

一方、評価基準に定める用途地区の区分は、現実の土地の利用状況によって設定する。本町における市街地宅地評価法適用区域における用途地区を次のように選定する。

地区区分	区分の目途
普通商業地区	商店が相当連たんしている地域
併用住宅地区	住宅と商店や工場が混在する地域
普通住宅地区	専用住宅が相当連たんしている地域
村落地区	家屋の散在する地域
大工場地区	敷地規模が 9,000 m ² を超える大工場が集中している地域
中小工場地区	敷地規模が 9,000 m ² までの中小工場が集中している地域

(3) 状況類似地域の区分

状況類似地域の区分は、用途地区内を街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他宅地の利用上の便等に着目し、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を行う。

本町における具体的な状況類似地域の区分基準を、次のように選定する。

① 状況類似地域区分（市街地宅地評価法）

ア. 商業地区

- (ア) 街路条件、特に道路幅員・系統が類似する場合
- (イ) 立地施設の種別（大型店舗、業務施設、一般小売店、飲食店、サービス系等）が類似する場合
- (ウ) 専門化の状態、売り場面積の規模が類似する場合
- (エ) 商業地のタイプが地域型か沿道型の場合
- (オ) 繁華性の程度が類似している場合
- (カ) 容積率が類似する場合
- (キ) 公共施設・受益施設への接近の状況が類似する場合
- (ク) 価格が同一帯の場合

イ. 住宅地区

- (ア) 街路条件については、幹線道路か区画街路の場合
- (イ) 宅地開発の状況（区画整理等）が類似する場合
- (ウ) 住宅の分布状況、利用用途（一般住宅中心、共同住宅中心、混在型等）が類似する場合
- (エ) 地形条件が類似する場合
但し、状況類似地域内を分断するような河川や、鉄道、幹線道路等がある時は、それを境界にして状況類似地域を細分化する。
- (オ) 供給・処理施設整備状況（上水道、下水道）が類似する場合
- (カ) 家屋の疎密度が類似する場合
- (キ) 公共施設・受益施設への接近の状況が類似する場合
- (ク) 価格が同一帯の場合

ウ. 工業地区

- (ア) 街路条件については幹線道路か区画街路の場合
- (イ) 工業団地や流通業務団地等の一団地の場合
- (ウ) 標準的な画地規模が類似する場合
- (エ) 他用途との混在度が類似する場合
- (オ) 価格が同一帯の場合

(4) 主要な街路の選定

状況類似内の全ての街路に路線価を付設する際における拠点として、一本の街路を選定する。これを「主要な街路」といい、主要な街路以外の街路を「その他の街路」という。主要な街路は、次の事項を考慮して選定する。

- ① 状況類似地域内において、街路の状況等並びに価格事情が標準的で、かつ同地域内の宅地評価の指標となる街路
- ② 地価公示法（昭和 44 年法律第 49 号）に基づく標準地及び国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）に基づく標準地に沿接する街路

本町における主要な街路の設定条件を次のように選定する。

- ① 街路条件
 - ア. 状況類似地域内で、標準的な道路幅員を有する街路
 - イ. 一般道路で、階段・車止め等がなく、車による通り抜けが可能な街路
- ② 位置的条件
 - ア. 状況類似地域内で、ほぼ中央部に位置している街路
 - イ. 状況類似地域内で、価格を著しく上昇、又は下落させる要因等が比較的少ない街路
- ③ その他条件
 - ア. 主に、その状況類似地域が属している用途地区の用途に利用されている街路
 - イ. 沿道に標準宅地として適当な宅地が存在する街路

(5) 標準宅地の選定

評価の均衡を保持し、かつ適正な時価に基づく路線価を付設するために標準宅地を選定する。また、標準宅地の選定は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次に掲げる項目に該当する宅地を目標として選定する。

- ① 画地計算法という奥行価格補正率が 1.0 であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地
 - 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
 - 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・状況類似地域からみて、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・状況類似地域からみて、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
- ② 適正な時価の評定に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等がその街路で標準的な宅地

なお、標準宅地を選定するに当たっては、宅地の図面上の奥行、間口、形状等のみにとらわれることなく、その利用実態等を十分検討して選定する。

③ 地価公示地、県地価調査基準地がある場合は、原則としてその宅地を選択する。

(6) 標準宅地の適正な時価評定

標準宅地の適正な時価を評定する場合は、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の均衡を総合的に考慮する。

(7) 主要な街路に路線価を付設する方法

主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。

標準宅地の鑑定評価価格等に係る標準価格を求め、当該価格の7割(10点未満を切り捨て)の額を路線価として主要な街路に付設する。

標準価格は、鑑定評価価格を求めるに当たり、不動産鑑定評価上の補正がなされている場合にその補正がないものとした場合の価格である。

(8) 路線価の設定・区分

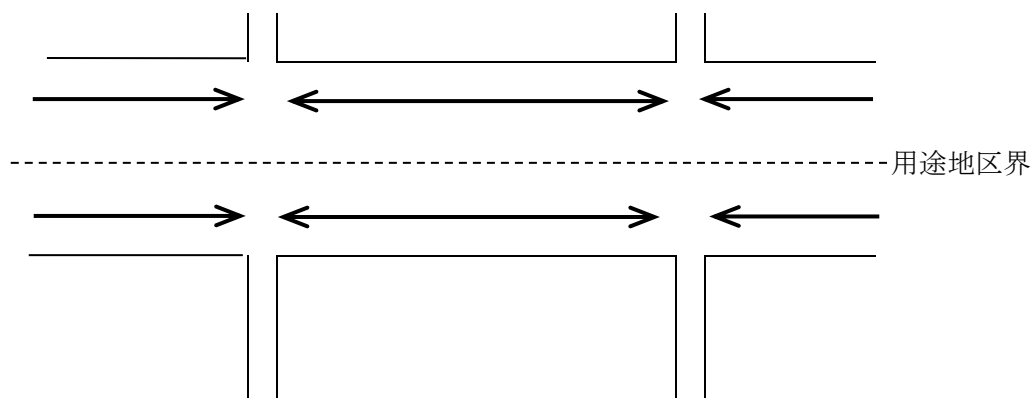
基本的には、交差点から交差点、あるいは、河川、鉄道線路等で区切られる部分の街路を、ひとつの路線価として設定する。

本町における路線価の設定基準は次のとおりである。

① 複数の状況類似地域をまたがない。

ア. 状況類似地域が異なる場合は、路線の区分を行う。

イ. 道路の中央で用途地区が区分されている場合で、評価の均衡上必要であれば、二重路線を設定する。



② 舗装状況が同一である。

ア. 舗装状況（舗装道路、未舗装道路）が異なる場合は、路線の区分を行う。

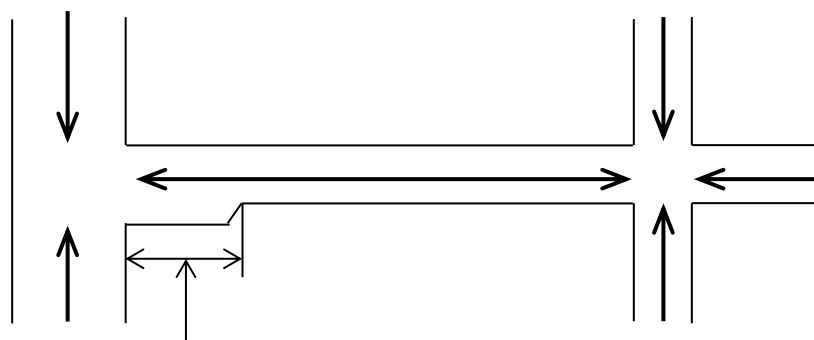
イ. 極めて短区間のみ舗装区分が異なる場合は、同一の路線として設定を行う。

③ 道路幅員が同程度である。

ア. 道路幅員が異なる場合は、路線の区分を行う。

イ. 幅員は、場所によって微妙に変化しているので、メートル（m）単位で幅員が変化するような場合に限り、路線の区分を行う。

ウ. 極めて短区間のみ幅員が変化している箇所がある場合は、前後と同一の路線とする。



幅員が広がっていても、この区間では路線は区分しないものとする

④ 歩道の設置状況が同一である。

- ア. 歩道の設置状況（両側有り、片側有り、両側無し）が変化した場合は、路線の区分を行う。
- イ. 極めて短区間のみ歩道の設置状況が異なる箇所がある場合でも、前後と同一の路線として設定を行う。

⑤ 道路種別が同一である。

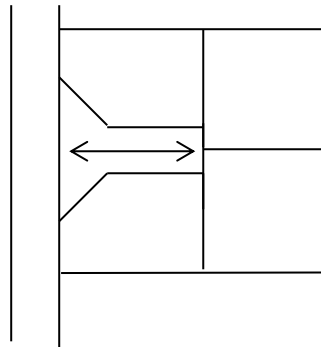
- ア. 国道、県道、幹線町道、一般町道、私道等の道路種別が異なる場合は、路線の区分を行う。
- イ. なお、幹線道路のうちで、道路種別が同一であっても、道路の系統が異なる場合は、路線の区分を行う。

⑥ 道路の連続性が同一である。

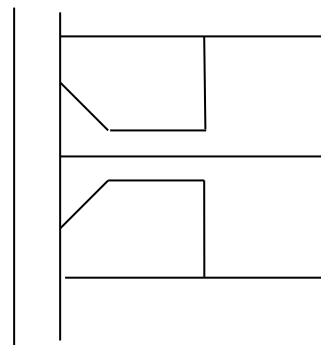
- ア. 通り抜けの可能な部分と、通り抜け不能部分（行き止まり道路）とでは、路線の区分を行う。

⑦ 宅地造成等による路線の設定

- ア. 路線を付設する場合



- イ. 路線を付設しない場合



(9) 地価形成要因調査

本町内の実勢価格の状態を考慮し、一般的な要因の他に、本町特有の地価状況に対応するため、地価に影響していると思われる要因として、街路条件、各種施設等接近条件、生活環境条件、行政的条件を考慮する。

本町における地価形成要因は次のとおりである。

① 街路条件

- ア. 幅員
- イ. 道路種別
- ウ. 舗装
- エ. 歩道
- オ. 傾斜
- カ. 側溝有無
- キ. 人の通抜可否
- ク. 車の通抜可否

② 交通接近条件

- ア. 最寄駅
- イ. 最寄駅距離
- ウ. バス停距離
- エ. IC 距離
- オ. 小学校距離
- カ. 中学校距離
- キ. 役場距離
- ク. 最寄店舗距離

③ 環境条件

- ア. 下水有無
- イ. 繁華性の程度
- ウ. その他住環境
- エ. 立地条件

④ その他条件

- ア. 調整率

(10) その他の街路に路線価を付設する方法

その他の街路（主要な街路以外の街路）の路線価は、主要な街路の路線価を基礎として、主要な街路とその他の街路との間の街路条件、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。具体的には、標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間の各状況の相違等について、項目ごとに比較を行い、その比較に対する格差率を土地価格比準表により求め、それらの格差率を主要な街路の路線価に乗じて、その他の街路の路線価

を求める。

格差率は、同一条件内では相和で計算し、条件ごとでは相乗で計算する。(相和相乗型)

隣接する状況類似地域どうしの接点での価格調整を考慮し、標準宅地を選定する場合は相互の価格差を2割程度とする。

(1 1) 路線価の付設単位

付設する路線価は、10点未満を切り捨てる。

(1 2) 路線価の調整

付設した路線価のうち、他市に接続もしくは接面する街路については、その均衡を図るため当該関係市と協議し、路線価を調整する。

(1 3) 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき路線価を基礎とし、評価基準に定める「画地計算法」に基づき付設する。

5. 画地計算法

(1) 画地計算法の種類

- ① 奥行価格補正割合法
- ② 側方路線影響加算法
- ③ 二方路線影響加算法
- ④ 不整形地評点算出法
- ⑤ 無道路地評点算出法
- ⑥ 間口が狭小な宅地等評点算出法

(2) 画地の認定

画地の認定は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。

ただし、例外として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。

具体例として、敷地のうち一部を駐車場として利用している場合は、家屋敷地部分と一体に一画地とするが、マンション敷地で住居人の駐車スペースとマンション敷地部分がブロック等で区画されている場合は、別画地として認定する。

(3) 主な用語の意義

- ① 間口 画地の路線に接する部分をいう。
- ② 間口長 間口の長さをいう。

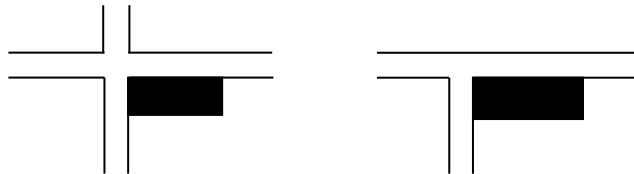
- ③ 奥 行 原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離。
- ④ 普 通 地 一辺が路線に接する矩形の画地、又は、これに準ずる画地をいう。
- ⑤ 準普通地 一辺の一部が路線に接する矩形の画地、又は、これに準ずる画地をいう。
- ⑥ 袋 地 路線にじかに接する通路部分と、これに連続する宅地の主体部分とからなる袋状の画地。



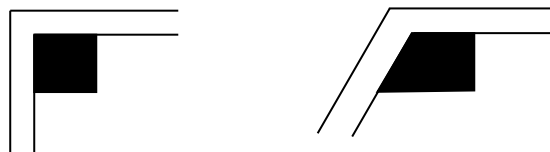
- ⑦ 無道路地 路線に全く接しない画地をいう。



- ⑧ 角 地 二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、双方の路線のいずれにも接している画地をいう。



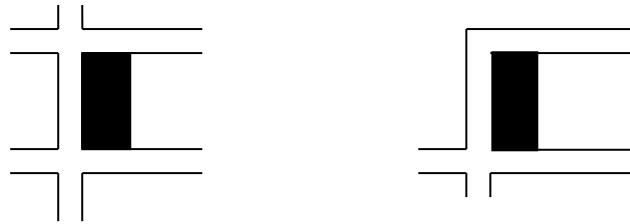
- ⑨ 準角地 一系統路線の屈折部の内側に位置し、当該路線がL字形に接している画地をいう。なお、内角が135度以下のものを準角地とする。



- ⑩ 二方路線地 二つの路線にはさまれた画地をいう。



- ⑪ 三方路線地 三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。



- ⑫ 四方路線地 四つの異なる系統の路線が形成する四つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。



- ⑬ 正面路線 二方以上の路線地において、原則として、路線価が大きい方の路線をいう。路線価が同じである場合には、間口の大きい方をいう。
- ⑭ 側方路線 角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいう。
- ⑮ 裏路線 二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいう。

(4) 画地計算の適用方法

評点算出は、正面路線価に奥行価格補正率、奥行長大補正率、間口狭小補正率のうち、該当する補正率を連乗し、端数を切り捨て算出するものとする。

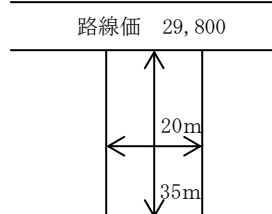
側方路線加算や二方路線加算がある場合は、それぞれに奥行価格補正率及び角地加算率、準角地加算率、二方加算率のうち該当する補正率を連乗し、端数を切り捨て算出する。

正面路線価に側方路線価、二方路線価を加算したものに、不整形地補正率、がけ地補正率、通路開設補正率等のうち、該当する補正率を連乗し、端数を切り捨てし標点数を求める。

① 奥行価格補正割合法

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるとともに、また、奥行が著しく短くなるにしたがって逓減するものであるから、奥行距離に応じて「奥行価格補正率表」（附表 1）による奥行価格補正率を乗じて単位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。

事例 1 普通商業地区



1 m²当たり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.97 = 28,906 \text{ 点}$$

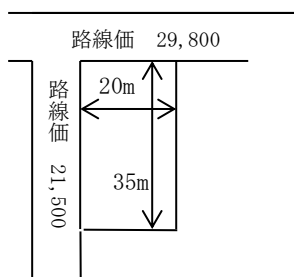
② 側方路線影響加算法

正面と側面に路線がある画地（角地）は、一方においてのみ路線を接する画地に比べ利用間口が広くなり宅地としての利用価値が大となる。したがって、価格も一般的に高くなるものであることから、その利用価値の増分だけ高くする必要がある。角地は、側方路線影響加算法により、正面路線から奥行価格補正率を適用して算出した単位当たり評点（以下「基本 1 平方メートル当たり評点数」という。）に、側方路線を、正面路線と見なしたうえで、奥行価格補正率を適用して算出した単位当たり評点に「側方路線影響加算率表」（附表 2）による側方路線影響加算率を乗じて算出した評点（以下「側方路線加算 1 平方メートル当たり評点数」という。）を加算して単位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。

なお、側方路線による標点数を算出する際の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率は、正面路線の用途区分の補正率を適用することに留意する。（事例 2 側方路線価が普通住宅地区の路線価であったとしても、普通商業地区の補正率を適用する。）

また、準角地の評点数は、通常の画地にならい計算するが、一系統路線の単なる曲り角にあるという点で、通常の角地に比較すれば位置の優位性において劣ることから、附表 2 の準角地の加算率を適用する。

事例2 普通商業地区



正面路線価 29,800 点

側方路線価 21,500 点

ア. 正面路線価 1 m²当たり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.97 = 28,906 \text{ 点}$$

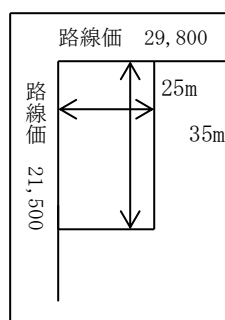
イ. 側方路線 1 m²当たり評点

側方路線価 奥行価格補正率 角地加算率

$$21,500 \times 1.00 \times 0.08 = 1,720 \text{ 点}$$

ウ. 1 m²当たり評点 $28,906 + 1,720 = 30,626 \text{ 点}$

事例3 普通住宅地区



正面路線価 29,800 点

側方路線価 21,500 点

ア. 正面路線価 1 m²当たり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.93 = 27,714 \text{ 点}$$

イ. 側方路線 1 m²当たり評点

側方路線価 奥行価格補正率 準角地加算率

$$21,500 \times 0.97 \times 0.02 = 417 \text{ 点}$$

ウ. 1 m²当たり評点 $27,714 + 417 = 28,131 \text{ 点}$

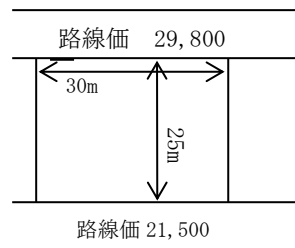
③ 二方路線影響加算法

正面と裏面の二つの路線に接する画地（二方路線地）は、当該路線が直接的に連続していない点において、その優位性は角地ほどではないが、一方においてのみ路線に接している画地に比べ利用価値が増加する。二方路線地は、二方路線影響加算法により、基本1平方メートル当たり評点数に、裏路線を正面路線とみなしたうえで奥行価格補正率を適用して算出した単位当たり評点に「二方路線影響加算率表」（附表3）による二方路線影響加算率を乗じて算出した評点（以下「二方路線加算1平方メートル当たり評点数」という。）を加算して単位当たり評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

事例 4 普通住宅地区

正面路線価 29,800 点

裏面路線価 21,500 点



ア. 正面路線価 1 m²あたり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.97 = 28,906 \text{ 点}$$

イ. 裏面路線 1 m²あたり評点

二方路線価 奥行価格補正率 二方加算率

$$21,500 \times 0.97 \times 0.02 = 417 \text{ 点}$$

ウ. 1 m²あたり評点

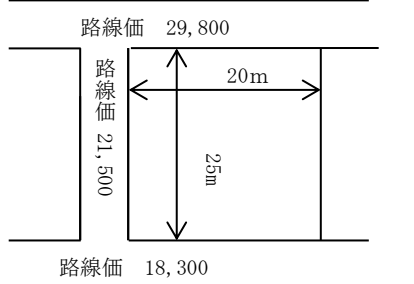
$$28,906 + 417 = 29,323 \text{ 点}$$

④ 三方又は四方路線地の評点算出法

三方又は四方路線に接する土地をそれぞれ、「三方路線地」又は「四方路線地」というが、宅地は通常、街路に接する面が増加するに従ってその利用価値も増大することから、三方以上の路線に接する宅地の計算は、「側方路線影響加算法」ならびに「二方路線影響加算法」を組み合わせて行う。

三方路線地または四方路線地は、角地及び二方路線地の計算法にならい、基本1平方メートル当たり評点数に側方路線加算1平方メートル当たり評点数または二方路線加算1平方メートル当たり評点数を加算して単位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。

事例5 普通住宅地区



正面路線価 29,800 点

側方路線価 21,500 点

裏面路線価 18,300 点

ア. 正面路線価 1 m²当たり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.97 = 28,906 \text{ 点}$$

イ. 側方路線 1 m²当たり評点

側方路線価 奥行価格補正率 角地加算率

$$21,500 \times 1.00 \times 0.03 = 645 \text{ 点}$$

ウ. 裏面路線 1 m²当たり評点

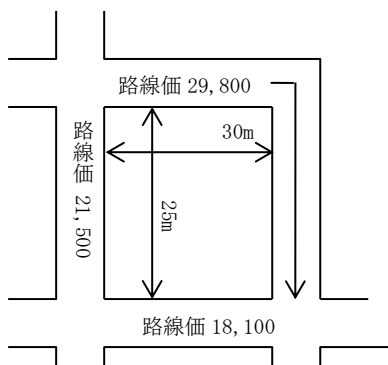
二方路線価 奥行価格補正率 二方加算率

$$18,300 \times 0.97 \times 0.02 = 355 \text{ 点}$$

エ. 1 m²当たり評点

$$28,906 + 645 + 355 = 29,906 \text{ 点}$$

事例 6	普通住宅地区	正面路線価 29,800 点 側方路線価 21,500 点 裏面路線価 18,100 点
------	--------	--



ア. 正面路線価 1 m²当たり評点

正面路線価 奥行価格補正率

$$29,800 \times 0.97 = 28,906 \text{ 点}$$

イ. 側方路線 1 m²当たり評点

側方路線価 奥行価格補正率 角地加算率

$$21,500 \times 0.95 \times 0.03 = 612 \text{ 点}$$

ウ. 側方路線 1 m²当たり評点

側方路線価 奥行価格補正率 準角地加算率

$$29,800 \times 0.95 \times 0.02 = 566 \text{ 点}$$

工. 裏面路線 1 m²当たり評点

二方路線価 奥行価格補正率 二方加算率

$$18,100 \times 0.97 \times 0.02 = 351 \text{ 点}$$

オ. 1 m²当たり評点

$$28,906 + 612 + 566 + 351 = 30,435 \text{ 点}$$

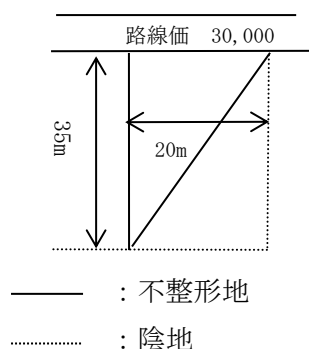
⑤ 不整形地の評点算出法

不整形地は、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ことから、近傍宅地との均衡を図るため減価補正を適用する。なお、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行いうるものは、補正を要しないものとする。

不整形地の価額の算出にあたっては、奥行価格補正割合法によって計算した単位当たり評点数に、「不整形地補正率表」（附表 4）によって求めた補正率を乗じて当該不整形地の単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

事例 7 普通商業地区における路線価 30,000 点の場合の計算例

本図の場合においては、面積は 350 平方メートルであり、間口距離は 20 メートルであるから、平均的な奥行距離は 17.5 メートルである。



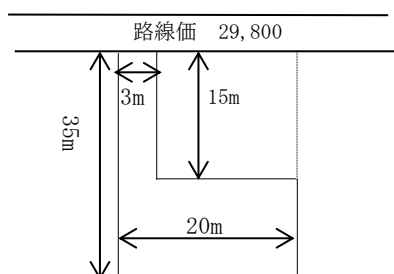
想定整形地面積は 700 平方メートルであり、蔭地割合が 50% であることから不整形地補正率は 0.80 となる。

1 m²当たり評点数

正面路線価	奥行補正率	不整形地補正率	
30,000	×	1.00	×
		0.80	= 24,000 点

事例 8 普通商業地区における路線価 29,800 点の場合の計算例

本図の場合においては、面積は 445 平方メートルであり、想定整形地面積は 700 平方メートルであるから、不整形地補正率は、0.95 である。間口距離は 3 メートルであるから、間口狭小補正率は 0.90 である。



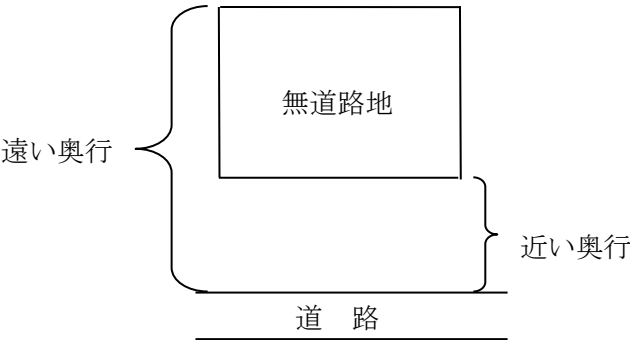
1 m²当たり評点数

正面路線価	奥行補正率	間口狭小補正率	不整形地補正率	
29,800	×	0.97	×	0.90
			×	0.92
				= 23,934 点

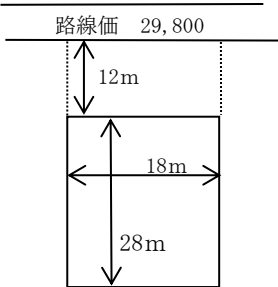
⑥ 無道路地評点算出法

無道路地とは、原則として路線に全く接していない画地をいうものであり、出入りが不便なこと等から一般的にその利用価値は減少する。このため、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の路線価に「奥行価格補正率表」（附表 1）によって求めた補正率、「通路開設補正率表」（附表 9）によって求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定めた無道路地補正率（本町下限 0.60）を乗じて 1 平方メートル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。

※奥行価格補正率及び、通路開設補正率の適用に当たっての奥行のとり方は下図による。



事例 9 普通商業地における路線価 29,800 点の場合の計算例



1 m²当たり評点数

路線価	奥行価格補正率	通路開設補正率	無道路地補正率
29,800	0.93	0.8	0.6

遠い奥行 40m 近い奥行 12m

$$29,800 \times 0.93 \times 0.8 \times 0.6 = 13,302 \text{ 点}$$

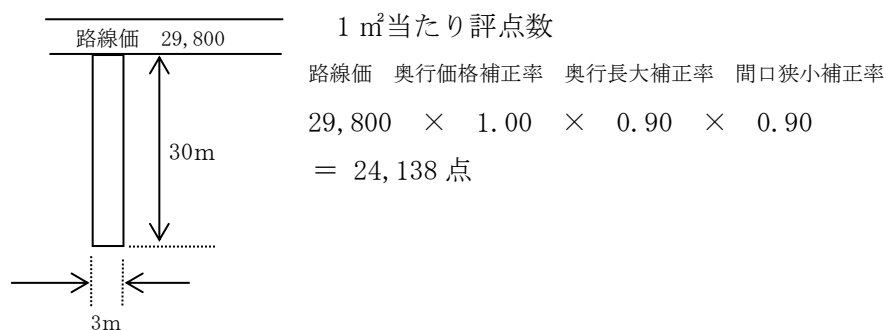
⑦ 間口が狭小な宅地及び奥行が長大な宅地の評点算出法

間口が狭小な画地及び間口に比べ奥行が長大な画地は標準的な画地に比較して利用価値が低下するため、一般の画地と同様に奥行価格補正割合法を適用し、さらに当該画地が街路に接する状況、奥行と間口の関係等により、「間口狭小補正率表」「奥行長大補正率表」による補正率を適用する。

当該画地が不整形地の場合「間口狭小補正率表」（附表 5）、「奥行長大補正率表」（附表 6）の適用があるときは、両補正率を乗じた結果の数値と、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の数値のうち、補正率の小なる率による。

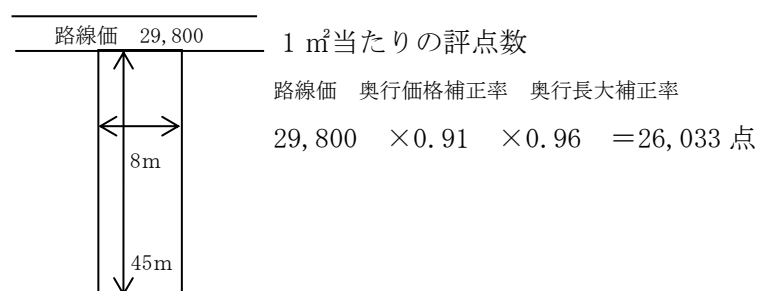
事例 10 間口狭小な宅地の場合

普通商業地区における路線価 29,800 点の場合の計算例



事例 11 奥行が長大な宅地の場合

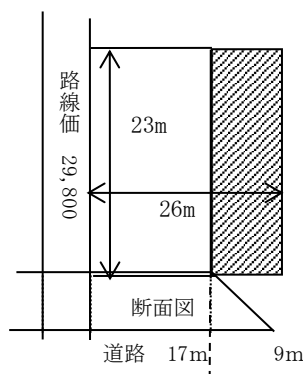
普通商業地区における路線価 29,800 点の場合の計算例



⑧ がけ地等の補正

土地の一部にがけ地等がある場合は、所要の計算を適用して算出した単位当たり評点に総地積に対するがけ地等部分の地積の割合に応じた「がけ地補正率表」（附表 7）より求めた補正率を乗じて評点を求める。

事例 12 普通住宅地区における路線価 29,800 点の場合の計算例



1 m²当たり評点数

$$\text{路線価} \quad \text{奥行価格補正率} \quad \text{がけ地割合 34\% の補正率}$$

$$29,800 \quad \times \quad 0.97 \quad \times \quad 0.85 \quad = \quad 24,570$$

総地積に対するがけ地の地積の割合

$$\left(= (23\text{m} \times 9\text{m}) \div (23\text{m} \times 26\text{m}) \times 100 = 34\% \right)$$

6. 所要の補正

土地評価の低下等の原因が当該土地の個別的要因によること、またその影響が局部的であるため、状況類似地域の区分または路線価の付設によってその価格事情を評価に反映させることが出来ない場合は、その価格事情に著しい影響があると認められ、次に掲げる所要の補正項目に該当するときに限り補正することができる。

(1) 私道補正

道路として利用されている民地のうち、特定の者のみが利用する画地に補正を行う。私道の画地は、画地が接する街路の路線価等により一律 0.05 を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

(2) 水路介在地補正

水路を介在することにより、生活環境が悪化する点や架橋費用などから、価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、対象となる画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、一律 0.95 を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

(3) 高低差地補正

接面道路と高低差のある画地には、造成や階段の設置の費用が掛かることなどから、その影響で価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、高低差を有する画地に補正を行う。接面道路との高低差のある画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、高低差の程度に応じて定める補正率を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画

地の地積を乗じて評点数を求める。

なお、高低差の状況が、道上か道下かによって区別し、補正率を適用する。また、がけ地補正との均衡に留意する。

※ 接面道路との高低差補正率表

接面道路との 高低差の程度（道上）		0m以上 2m未満	2m以上 5m未満	5m以上
補正率	道上	補正なし	0.95	0.90
接面道路との 高低差の程度		0m以下 -1m超	-1m以下 -4m超	-4m以下
補正率	道下	補正なし	0.95	0.90

（４）都市計画施設予定地

都市街路等都市計画施設予定地に定められた画地には建築規制があることから、その影響で価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、計画決定された都市計画施設予定地部分を有する画地に補正を行う。都市計画施設予定地の画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、総地積に対する都市計画施設予定地の地積の割合に応じて定める補正率を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

※ 都市計画施設予定地補正率表

都市計画施設予定地積の 総地積に対する割合	25%未満	25%以上 50%未満	50%以上 50%未満	75%以上
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80

（５）高圧線下地補正

高圧線下にある画地には、地役権の設定がなされる場合や心理的嫌悪感があることなどから、その影響で価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、高圧線下にある画地に補正を行う。対象となる画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、一律 0.95 を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

（６）土砂災害特別警戒区域指定地補正

土砂法の特別警戒区域（レッドゾーン）に指定された土地は、大きな危険があることや利用制限がかかることなどから、その影響で価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、対象の画地に補正を行う。対象となる画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、総地積に対する特別警戒区域の地積の割合に応じて定める補正率を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

※ 土砂災害特別警戒区域指定地補正率表

特別警戒区域指定地積の 総地積に対する割合	50%未満	50%以上
補正率	0.90	0.80

(7) 指定区域地補正

急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地は、がけ崩れ等により、居住者に危険が生じるおそれがあることなどから、その影響で価格が他の一般の土地に比べ低下していると認められるため、対象の画地に補正を行う。対象となる画地は、所要の計算を適用して求めた対象画地の評点に、一律 0.95 を乗じて単位当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じて評点数を求める。

7. その他の宅地評価法による評点数の付設

(1) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、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使用上の利便性等を総合的に考慮し、おおむね状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する。

基本的には、市街地宅地評価法の状況類似地域を区分する考え方と同様であるが、地価水準が相対的に低く格差も少ないため、状況類似地区の範囲は状況類似地域より大きくしている。

(2) 標準宅地の選定

評価の均衡を保持し、かつ適正な時価に基づく評価額を付設するために標準宅地を選定する。また、標準宅地の選定は、状況類似地区ごとに、地区内の平均的な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。また、次に掲げる項目に該当する宅地を目標として選定する。

① 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない宅地

7. 当該道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

4. 上物である家屋の規模、程度等がその道路で標準的な宅地

なお、標準宅地を選定するに当たっては、宅地の図面上の奥行、間口、形状等のみにとらわれることなく、その利用実態等を充分検討して選定する。

② 宅地の価格事情からみて、標準宅地間相互の価格差が2割程度の地区ごとに選定することを目途とする。

③ 地価公示地、県地価調査基準地がある場合は、原則としてその宅地を選択する。

(3) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価を評定する場合には、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総合的に考慮しなければならない。

(4) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、標準宅地の適正な時価に基づいて付設する。

標準宅地の鑑定評価価格等に係る標準価格を求め、当該価格の7割の額を標準宅地の適正な時価とする。

(5) 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に、各筆の宅地の比準割合（別表第4附表1）を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。

第2節 田及び畑

1. 評価上の分類

田及び畑（以下、「農地」という。）は、次のように分類し、評価額を求める。

- ① 一般農地
- ② 宅地等介在農地

2. 一般農地の評価

（1）評価の基本

各筆の農地について単位地積当たりの評点数に地積を乗じて評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価額を乗じて価額を求めるものとする。

（2）評点数付設の方法

- ① 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。
- ② 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。
- 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。
- 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。

3. 宅地等介在農地の評価

宅地等介在農地は、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への転用の許可を受けた農地をいう。

（1）評価の基本

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見て、当該農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から、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を控除した価額によって求める。

（2）評点数付設の方法

① 市街地宅地評価法に準ずる方法

評価額＝〔類似宅地の価額を基準として求めた基本価額（画地計算法による。）
－造成費〕×地積

② その他の宅地評価法に準ずる方法

評価額＝〔類似宅地の価額を基準として求めた基本価額－造成費相当額〕×地積

（3）通常必要と認められる造成費に相当する額

通常必要と認められる造成費は土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいう。

本町においては、造成費について長崎県が公表する宅地造成費の金額を参考とする。

第3節 山林

1. 一般山林

(1) 評価の基本

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の山林の価額を求める方法による。

(2) 評点数付設の方法

① 具体的な状況類似地区の区分

地勢、土層、林産物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ものとする。

② 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区内の山林のうち次に掲げる状況からみて最も標準的な山林から選定する。

- ア. 傾斜角度、斜面の形が標準的な山林
- イ. 表土や全土層の厚さが中庸な山林
- ウ. 林産物の小出しの条件が標準的な山林、すなわち山林の中央部とその搬出拠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山林
- オ. 幹線道路までの距離が中庸な山林

③ 標準山林の評点数の付設

標準山林の適正な時価は、売買山林の売買実例価額から求める正常売買価格を基礎として、当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物搬出の便等の相違を考慮し、かつ、基準山林（標準山林の内から上級「価格の高いもの」のものを基準山林として選定）及び標準山林相互間の均衡を総合的に勘案して評定する。

④ 各筆の評点数の付設

標準山林の単位地積当たり評点数に、各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林地積を乗じて付設する。

2. 介在山林

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で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般山林の評価方法によることが適当でないと認められるものについては、付近の宅地、農地等の価額に比準して、その価額を求める。

第4節 池 沼

(1) 評価の基本

池沼の評価は、当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準して、その価額を求める方法による。

第5節 牧 場

(1) 評価の基本

牧場の評価は、当該牧場の位置、土性、地形等を考慮し、付近の土地の価額に比準して価額を求める。

第6節 原 野

(1) 評価の基本

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

第7節 雑種地

雑種地の評価は次の区分により価額を求める。

1. ゴルフ場等の用に供する土地の評価

(1) ゴルフ場の評価

①評価の基本

ゴルフ場の用に供する土地の評価は、原則として、ゴルフ場の土地の取得価格（若しくは当該ゴルフ場の近傍の山林の時価）に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方法による。

②評点数付設の方法

具体的には、「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取り扱いについて」（平成11年9月1日付自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知）により価額を求める。

$(\text{近傍山林の時価} \times \text{宅地の評価割合}) + (\text{ゴルフ場のコースに係る造成費} \times \text{宅地の評価割合})$

＊宅地の評価割合 0.7

本町においては、造成費について長崎県が公表する宅地造成費の金額を参考とする。

(2) キャンプ場の評価

① 評価の基本

ゴルフ場の評価法と基本的に同じであり、山林の取引事例より算定した近傍比準山林価額に、キャンプ場に通常必要と認められる造成費を加算した価額を基準とし、当該キャンプ場の位置、規模等を考慮しその価額を求める方法による。

② 評点数付設の方法

(近傍山林の時価×宅地の評価割合) + (キャンプ場に係る造成費×宅地の評価割合)

* 宅地の評価割合 0.7

本町においては、造成費について長崎県が公表する宅地造成費の金額を参考とする。

2. 鉄軌道用地の評価

(1) 評価の基本

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める。

(2) 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

- 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、乗降場又は積み卸し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建物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、通信区等現業従業員の詰所の用に供する土地。

(3) 評価の単位

神田地区、中央地区、小浦地区それぞれに鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たりの価額を求める。

(4) 評点数付設の方法

(算出式)

鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり評価額 (A) $\times 1/3 \times$ 総地積 = 評価額

A = (各沿接地目別単位地積当たり平均評価額) $\times$ (側面長割合) の総和

上記の「鉄軌道用地に沿接する土地の単位地積当たり評価額」は、次の順序によって算定する。

① 鉄軌道用地の区分

当該鉄軌道用地に沿接する土地の地目、価格等に基づいて区分するものであるが、沿接

する各筆の土地ごとに厳密に区分する必要はなく、一定のまとまりを持った地域ごと(地目別)に区分する。その際、同一地目であっても、その評価額に差異がある場合にはこれを細区分する。

- ア. 鉄軌道用地に沿接する土地が小規模である場合又は散在している場合は、その背後の代表的な地目の区分とする。
- イ. 沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かいの地目の区分による。
- ウ. 鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合、河川等の側の鉄軌道用地の価格が川向かいの土地等の価格影響をうけていないと認められるときは、当該河川等の側の鉄軌道用地の片側部分については、当該鉄軌道用地の反対側の土地区分にしたがう。

② 沿接する土地の単位地積当たりの評価額

上記①で区分した価格別鉄軌道用地の側面長の割合を乗じ、一路線の単位地積当たりの評価額を求める。

3. その他の雑種地

ゴルフ場等の用に供される土地及び鉄軌道用地以外のその他の雑種地については、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地の評価額に比準して求める。

(1) 宅地比準雑種地

宅地に介在する雑種地については、付近の宅地の評価額から、その用途に応じた造成費相当の補正率を乗じて価格を付設するものとする。

本町における補正率等は次のとおり。

雑種地の状態	補正率
造成を要しない雑種地	0.8 以上 1.0 以下
やや造成を要する雑種地	0.5 以上 0.8 未満
造成を要する雑種地	0.3 以上 0.5 未満
造成が困難な雑種地	0.1 以上 0.3 未満
宅地化の見込みが低い雑種地	0.1
私道	0.05

(3) 鉄塔敷地

鉄塔の用に供する土地をいう。他の土地利用に際し、実質的な転用制限に係ることを考慮し、本町では宅地価額の10%比準として価格を付設するものとする。

ただし、田、畑又は山林に比準して評価することが適当と認められる場合は、付近の土地の価額に比準して求めた価額から鉄塔の用に供する土地として利用するために要した造成費相当額を控除してその価額を求める方法によるものとする。

この造成費相当額については、付近の宅地との均衡に留意し、適用するものとする。

なお、家屋と認定される変電設備等と同一画地と認定される場合は、地目を宅地として認定する。

第8節 その他

1. 農業用施設用地の評価

(1) 農業用施設の用に供する宅地の範囲

農業用施設の用に供する宅地とは、農用地区域内に存する農業用施設に該当する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地で、地目が宅地と認定されるものをいう。

(2) 農業用施設の用に供する宅地の評価方法

農業用施設の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に、造成費相当額を加算するものである。ただし、通常の宅地評価によって算出される価額と比較し、評点の低いものを採用する。

農用地区域内の農業用施設用地

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

本町においては、造成費について長崎県が公表する宅地造成費の金額を参考とする。

2. 砂防指定土地の評価

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。

資 料

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	中小工場地区	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			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	1.00	1.00	
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
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	0.80	0.82	0.93		
84 以上 88 未満					
88 以上 92 未満		0.81	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 中小工場地区	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 中小工場地区 大工場地区	0.02

附表 4 不整形地補正率表

◎不整形地補正率

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
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

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	中小工場地区	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	中小工場地区	大工場地区
2 未満	1.00	1.00	1.00	1.00
2 以上 3 未満		0.98		
3 以上 4 未満	0.99	0.96	0.99	
4 以上 5 未満	0.98	0.94	0.98	
5 以上 6 未満	0.96	0.92	0.96	
6 以上 7 未満	0.94	0.90	0.94	
7 以上 8 未満	0.92		0.92	
8 以上	0.90		0.90	

附表 7 がけ地補正率表

がけ地地積 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
がけ地地積 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 削除

附表 9 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

別表第 4 附表 1

項目	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 28 メートル以内の場合	奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合	奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合	奥行が 64 メートルをこえる場合
奥行による比準割合	商店が相当連たんしているとき	奥行が 28 メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
		奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84
		奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89
		奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94
		奥行が 64 メートルをこえる場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00
奥行による比準割合	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 28 メートル以内の場合	奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合	奥行が 48 メートルをこえる場合	
		専用住宅が相当連たんしているとき	奥行が 28 メートル以内の場合	1.00	0.95	0.90	
	奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	
	奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	
	奥行が 48 メートルをこえる場合		1.18	1.12	1.06	1.00	
	状況類似地区の状況	比準宅地の状況 標準宅地の状況	奥行が 36 メートル以内の場合	奥行が 36 メートルをこえる場合			
		家屋の連たん度が低いとき				奥行が 36 メートル以内の場合	
	奥行が 36 メートルをこえる場合		1.05	1.00			
形状等による比準割合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを 1.00 に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を 1.00 より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を 1.00 に加えるものとする。 ① 不整形地にあつては 0.40 ② 奥行距離の間口距離に対する割合が 4 以上の場合にあつては 0.10 ③ 間口距離が 8 メートル未満の場合にあつては 0.10						
その他の比準割合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。						

別表第 7 の 1 山林の比準表

各筆の山林の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする。

[算式]

比準割合＝（「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」に应ずる比準割合）±比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」（メートル）	比準割合	「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」（メートル）	比準割合
50 未満	1. 00	-50 未満	1. 00
50 以上 100 未満	0. 95	-50 以上 -100 未満	1. 05
100 以上 150 未満	0. 90	-100 以上 -150 未満	1. 11
150 以上 200 未満	0. 85	-150 以上 -200 未満	1. 18
200 以上 250 未満	0. 80	-200 以上 -250 未満	1. 25
250 以上 300 未満	0. 75	-250 以上 -300 未満	1. 33
300 以上 350 未満	0. 70	-300 以上 -350 未満	1. 43
350 以上 400 未満	0. 65	-350 以上 -400 未満	1. 54
400 以上 450 未満	0. 60	-400 以上 -450 未満	1. 67
450 以上 500 未満	0. 55	-450 以上 -500 未満	1. 82
500 以上 550 未満	0. 50	-500 以上 -550 未満	2. 00
550 以上 600 未満	0. 45	-550 以上 -600 未満	2. 22
600 以上 650 未満	0. 40	-600 以上 -650 未満	2. 50
650 以上 700 未満	0. 35	-650 以上 -700 未満	2. 86
700 以上 750 未満	0. 30	-700 以上 -750 未満	3. 33
750 以上 800 未満	0. 25	-750 以上 -800 未満	4. 00
800 以上	0. 20	-800 以上	5. 00
(備考) 搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路（支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路）の地点によるものとする。			
比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	(1) 比準山林の支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はその通行できる道路並びに管流路をいう。）の距離が、標準山林の支線道路の距離より ア 長い場合は、距離の差が 1 キロメートルをこえるごとに 0. 02 を減じ イ 短い場合は、距離の差が 1 キロメートルをこえるごとに 0. 02 を加える。 (2) 比準山林の幹線道路（幅員 2. 5 メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。）の距離が標準山林の幹線道路の距離より ア 長い場合は、距離の差が 4 キロメートルをこえるごとに 0. 02 を減じ イ 短い場合は、距離の差が 4 キロメートルをこえるごとに 0. 02 を加える。		(備考) 支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路（幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地）までの距離によるものとする。 幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。