

# 佐倉市固定資産(土地)評価要領

平成 18 年度

佐倉市税務部資産税課  
土地評価班編

# 第一章 総 則

## 第1節 佐倉市固定資産(土地)評価要領の目的等

### 一 目的

この要領は、土地の評価について客観的かつ統一的な基準を定めることにより、適正な評価を実現するとともに、これらの基準を納税者に広く周知することにより、課税の透明性を高め、税制への信頼を確保することを目的とする。

### 二 「固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続」との関係

総務大臣は、固定資産の評価の適正化と均衡化とを確保するため、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第388条第1項の規定により、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続（以下「固定資産評価基準」という。）を定め、これを告示するものとされ、市町村長は、法403条第1項の規定により、固定資産評価基準によって固定資産の価格を決定しなければならないとされている。この要領は、固定資産評価基準に基づき、佐倉市長が固定資産(土地)を評価するに当たって、その細目を定めるものである。

## 第2節 地目の認定について

### 一 土地の評価の基本について

土地の評価は、田・畑・宅地・池沼・山林・原野・雑種地の地目の別に、それぞれ、次章に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該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あっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

なお、固定資産評価基準においては、地目を田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地の9地目に分類しているが、佐倉市固定資産(土地)評価要領においては、鉱泉地及び牧場の評価については、定めをおかない。

### 二 地目認定の時期等

固定資産税の賦課期日は、法359条の規定により、当該年度の初日の属する年の1月1日とされている。また、固定資産税の課税標準額となる土地の価格も、法349条の規定により、賦課期日における価格で土地課税台帳等に記載されたものとされている。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日現在の利用状況によって行う。

### 三 現況主義

固定資産評価基準の規定により、土地評価上の地目は、現況の地目によるものとする。土地登記簿に登録されている登記地目と現況の地目は、通常一致しなければならない。しかし、登記は、原則として申請主義であること等から、登記地目と現況地目が一致しない場合がある。地目は、地積と異なり、実地調査により認定することが比較的容易であり、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、土地の評価は、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。

### 四 地目の定義

地目の定義については、原則として不動産登記法(平成16年法律第123号)に準ずるものとする。ただし、周囲の地目と評価の均衡上著しく不相当であるものについては、別表に定めるとおりとする。

### 第3節 地積の認定について

#### 一 地積認定の基本

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、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、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

(1) 土地登記簿に登録されている土地の土地登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。

(2) 土地登記簿に登録されている土地の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ものとする。

#### 二 登記地積と異なる地積による地積認定手続きについて

前記の1及び2の場合は、原則として当該土地の所有者が地積更正登記手続を行うことを必要とする。ただし、何らかのやむを得ない事情がある場合は、賦課期日までに当該土地の所有者から地積測量図の提出をもって現地を確認した上で、次年度から申出の地積によることができるものとする。

## 第4節 価格について

### 一 適正な時価について

法341条第5項の規定により、価格とは「適正な時価」をいうものとされている。この適正な時価とは、売買実例価格から求められる正常売買価格に基づいて評定する方法によるものとする。なお、この正常売買価格とは、「土地について、自由な取引が行なわれた場合におけるその取引において、通常成立すると認められる価格(地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第2項)」をいい、取引当事者間における特殊な事情による要素、市場の特殊性による要素等を排除した客観的な価値を表すものである。

### 二 更地主義

土地に地上権、借地権等各種の用益物権、担保物権又は債権が設定されている場合は、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。

## 第5節 その他

### 一 その他

この要領に定めのない事項が発生した場合は、速やかに固定資産評価員に報告し、その指示を受けなければならない。

## 第二章 地目別の評価

### 第1節 田及び畑

田及び畑の定義については前章に示したとおりである。その評価については、以下の三種に大別する。

- ・ 一般田及び畑
- ・ 市街化区域農地
- ・ 介在田・畑

本節では、一般田及び畑(以下本節において「田及び畑」という。)について言及する。

#### 一 田及び畑の評価

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

ただし、法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地及び農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下この章において「宅地等」という。)への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。なお、この場合の評価については、本章第7節「宅地比準土地」によるものとする。

#### 二 評点数の付設

##### (1) 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によって付設するものとする。

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

## (2) 状況類似地区の区分

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ものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

## (3) 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一の田又は畑を選定するものとする。

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

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

又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。

2. 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、1. によって求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額(面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。)に対する割合(0.55)を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。
3. 2. によって標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合には、基準田又は基準畑(標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するもののうちから選定した田又は畑)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ものとする。

(5) 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。



## 第2節 山林

### 一 山林の評価

山林の定義は前章で示したとおりである。その評価については、以下の二種に大別する。

- ・ 一般山林
- ・ 宅地等介在山林

本節では、一般山林（以下「山林」という。）の評価について言及する。

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。

ただし、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、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。なお、この場合の評価については、本章第7節「宅地比準土地」によるものとする。

### 二 評点数の付設

#### （1）評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によって付設するものとする。

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

#### （2）状況類似地区の区分

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ものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当

該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

### (3) 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

### (4) 標準山林の評点数の付設

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

1. 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。
2. 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、1. によって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。
3. 2. によって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものうちから選定した山林）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

### (5) 各筆の山林の評点数の付設

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

### 第3節 宅地

宅地の定義については前章に示したとおりである。その評価については、以下の二種に大別する。

- ・ 一般的な宅地
- ・ 農業用施設用地等の宅地

本節では一般的な宅地(以下本節では「宅地」という。)について言及する。なお、農業用施設用地等の宅地の評価については、本章第8節「農業用施設用地等の宅地」によるものとする。

#### 一 宅地の評価

宅地（農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地を除く。）の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

#### 二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市内の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によって付設するものとする。ただし、市の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によって各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

##### (1) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

###### 1. 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- イ 市内の宅地を商業地区、住宅地区に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。
- ロ 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街

路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。

- ハ 路線価を基礎とし、別表「画地計算法」を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

## 2. 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

- イ 宅地の利用状況を基準とし、市内の宅地を商業地区及び住宅地区に区分の上、住宅地区にあつては普通住宅地区及び併用住宅地区に区分するものとする。
- ロ イによって区分した各地区を、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し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

## 3. 路線価の付設

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

イ 主要な街路について付設する路線価は、当該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ものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。標準宅地の適正な時価は、次によって、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

- ① 売買が行われた宅地（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る。
- ② 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、①によって求められた当該売買宅地の

正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

③ ②によって標準宅地の適正な時価を評定する場合には、基準宅地（市街地宅地評価法を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地をいう。）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する。

- その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、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宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

#### 4. 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。なお、所要の補正については、別表で定めるとおりとする。

#### (2) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

##### 1. 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

- イ 状況類似地区を区分するものとする。
- ロ 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。
- ハ 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設するものとする。
- ニ 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

##### 2. 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宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地

の所在する地区ごとに区分するものとする。

### 3. 標準宅地の選定

標準宅地は、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ものとする。

### 4. 標準宅地の評点数の付設

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

- イ 売買宅地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るものとする。
- ロ 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、イによって求められた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ものとする。
- ハ ロによって標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地(その他の宅地評価法を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては、単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地をいう。)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するものとする。

### 5. 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に別表「宅地の比準表」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。

### 三 画地の認定

#### (1) 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法又は宅地の比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地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。

なお、詳細については、別表「画地の認定」によるものとする。

### 四 状況類似地区等の設定について

#### (1) 用途地区の区分

宅地の利用状況により次の用途地区に区分するものとする。

##### 1. 普通商業地区(商業地区)

都市計画法(昭和43年法律第100号)で規定する商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準工業地域の幹線道路沿いであって、中低層の店舗、事務所等が相当数連たんしている地区等

##### 2. 併用住宅地区(住宅地区)

商業地区の周辺部又は都市計画法で規定する第1種住居地域、第2種住居地域又は準工業地域の幹線道路沿いであって、住宅と店舗、事務所等が混在する地区等

##### 3. 普通住宅地区(住宅地区)

主として都市計画法で規定する第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域又は準工業地域にあつて、居住用家屋が相当数連たんしている地区等

##### 4. 中小工場地区(工業地区)

主として都市計画法で規定する準工業地域、工業地域又は工業専用地域で、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等

##### 5. 大工場地区(工業地区)

主として都市計画法で規定する準工業地域、工業地域、工業専用地域で、大規模な工場、倉庫、流通センター、研究開発施

設等が集中している地区等

## 6. 村落地区

専用住宅の連たん度が低い地区

### (2) 状況類似地域(状況類似地区)の区分

上記によって区分された用途地区を更に街路の状況、公共施設への接近状況、家屋の疎密度、都市計画の用途地域、その他の状況に応じて区分する。

この区分に当たっては、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分するものであり、同一状況類似地区内において最高価格と最低価格の価格差等に十分留意するものとする。

状況類似地域(状況類似地区)の区分に当たっては、次に掲げる要因を総合的に考慮して区分するものとする。

- ・ 街路条件  
幅員、舗装、連続性等
- ・ 交通、接近条件  
最寄り駅、公共施設等への接近性
- ・ 環境条件  
自然的又は社会的環境の良否、供給施設の状況、災害の危険性等
- ・ 行政条件  
土地利用上に関する公法上の規制の程度
- ・ その他  
町字界、社会生活の類似性等

## 五 路線価付設について

標準価格と下記の道路要因の分析を行い、用途地区ごとに格差率を設定した路線比準表を作成し、主要な街路からその他の街路に比準するものとする。



## 第4節 池沼

### 池沼の評価

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

## 第5節 原野

### 原野の評価

原野の評価は、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方法によるものとする。ただし、市内に原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

## 第6節 雑種地

### 一 雑種地の分類について

雑種地の評価は、別表「地目の定義」に示したとおり、以下の七種に大別する。

- ・ ゴルフ場等の用に供する土地
- ・ 鉄軌道用地
- ・ 私道
- ・ 宅地比準Ⅰ(テニスコート・グラウンド、駐車場・資材置場等)
- ・ 宅地比準Ⅱ(狭小土地・鉄塔敷地)
- ・ 山林比準
- ・ その他の雑種地(一般雑種地)

なお、私道、宅地比準Ⅰ及び宅地比準Ⅱの評価については、本章第7節「宅地比準土地」によるものとする。

### 二 雑種地の評価

雑種地の評価は、第7節「宅地比準土地」及び次項以降に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。なお、位置、形態、利用状況及び価格事情に応じて、別表に掲げる区分により評価するものとする。

### 三 ゴルフ場等の用に供する土地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設(以下「ゴルフ場等」という。)の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費(当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。)を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

#### 四 鉄軌道用地の評価

次に掲げる鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

- (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他専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) 前二項の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

## 第7節 宅地比準土地（鉄軌道、ゴルフ場除く）

宅地比準土地の定義については別表「地目の定義」に示したとおりである。本節では、市街化区域農地、介在田・畑、宅地等介在山林、雑種地（宅地比準Ⅰ及び宅地比準Ⅱ）、雑種地（私道）について言及する。なお、鉄軌道及びゴルフ場（コースを有する大規模なもの）の評価については、本章第6節「雑種地」によるものとする。

### 一 市街化区域農地、介在田・畑、雑種地（宅地比準Ⅰ）の評価

市街化区域農地、介在田・畑、雑種地（宅地比準Ⅰ）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該土地とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下「基準価額」という。）から当該土地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除した価額によってその価額を求める方法によるものとする。

#### 類似宅地の選定

類似宅地は、市街化区域内に所在する宅地のうちから、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、土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に考慮して当該土地とその状況がもっとも類似する宅地を選定するものとする。

#### 基準価額の算出

基準価額を求める方法は、宅地の評価方法に準ずる方法によるものとし、主として市街地的形態を形成している地域に所在する宅地比準土地については「市街地宅地評価法」に準ずる方法により、主として市街地的形態を形成するに至らない地域に所在する宅地比準土地については「その他の宅地評価法」に準ずる方法により基準価額を求めるものとする。

#### 造成費相当額

基準価額から控除する造成費相当額は、当該土地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額をいい、当該

土地の状況に応じて、別表「比準割合表」によって求めるものとする。

二 宅地等介在山林、雑種地(私道)及び市街化区域内にある雑種地(宅地比準Ⅱ)の評価

宅地等介在山林、雑種地(私道)及び市街化区域内にある雑種地(宅地比準Ⅱ)の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他宅地としての利用上の便等からみて当該土地とその状況が類似する宅地(以下「類似宅地」という。)の価額を基準として求めた価額(以下「基準価額」という。)に補正率を乗じて算出する方法によるものとする。

### 1. 類似宅地の選定

類似宅地は、当該土地の近傍の宅地のうちから、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、土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に考慮して、当該土地とその状況がもっとも類似する宅地を選定するものとする。

### 2. 基本価額の算出

基本価額を求める方法は、宅地の評価方法に準ずるものとするが、近傍宅地の評価方法にかかわらず、「その他の宅地評価法」により基本価額を求めるものとする。この場合において、別表「宅地の比準表」及び別表「所要の補正」による比準は行わない。

### 3. 基本価額に乗じる補正率

基本価額に乗じる補正率は、別表「比準割合表」によるものとする。

## 第8節 農業用施設用地等の評価

農用区域内又は市街化調整区域内に存在する農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地地区内の宅地については、開発行為の制限等公法上の利用制限を受けていることから、標準宅地との価格水準に格差がみられるものである。また、これらの土地については他の用途への転用が事実上困難であると同時に、その多くは農地に存在する実情に鑑みると、農地との価格のけん連性が強いことから、宅地の評価の特例として次の評価方法を用いるものとする。

### 一 農業用施設の用に供する宅地の評価

#### (1) 農業用施設の用に供する宅地の定義

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用区域内、又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設）の用に供する宅地を指す。これらの宅地は農業振興地域の整備に関する法律により、原則として、農用地又は農業用施設用地以外の用途に供することができないため、その利用上の制限を評価に反映する。

#### 1 農業振興地域の整備に関する法律

第3条 この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう

- (1) 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）
- (2) 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）
- (3) 農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
- (4) 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で農林水産省の定めるものの用に供される土地

2 農業振興地域の整備に関する法律施行規則

第1条 農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

- (1) 畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
- (2) たい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これらに類する農業生産資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設
- (3) 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設
  - イ 主として、自己の生産する農畜産物を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設
  - ロ 主として、自己の生産する農畜産物又は自己の生産する農畜産物を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたものの販売の用に供する施設
- (4) 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設

3 農業振興地域の整備に関する法律第3条第4号に該当する農業用施設(抄)

法第3条第4号に該当するもの	法第3条第4号に該当しないもの
(米 麦) 育苗(苗供給)施設、農機具格納庫 カントリーエレベーター、ライスセンター 麦乾燥施設、粃がら処理加工施設、堆肥舎 米品質改善管理センター、米穀倉庫	精米所      果汁(びん詰・缶詰)製造施設 果実酒醸造施設

<p>(果 樹)  選果場、集果場、低温・常温貯蔵庫、  予施設、農機具格納庫、訪花昆虫増殖施設、堆肥舎、育苗(苗供給)施設、  定置配管施設(水源・揚水・送水・  薬劑調合施設等)、軌条式・索道式運搬施設、果樹棚、果樹園管理施設</p>	<p>漬物製造施設  野菜加工施設</p>
<p>(野 菜)  温室、温室管理施設、農機具格納庫、  堆肥製造施設、定置配管施設、育苗(苗供給)施設、集出荷所(集送センター)、  貯(冷)蔵施設、予冷施設、農業生産用資材庫、冷凍施設、選果包装施設、乾燥施設</p>	<p>家畜市場、食肉(鶏)処理加工施設  家畜診療施設</p>
<p>(畜 産)  畜舎(鶏舎)、管理舎、サイロ、乾草舎  堆肥舎、肥料庫(乾燥庫)、集出荷(集乳・集卵)施設、農機具格納庫、家畜ふん尿処理施設、育すう施設、分娩室、家畜人工受精施設、給水施設</p>	<p>農産物包装処理出荷施設  (ダンボール、パックの製造)  排水処理等公害対策施設  農機具修理施設、農産物販売施設  その他の加工施設</p>
<p>(その他)  病虫害防除施設、多目的恒温恒湿貯蔵施設  営農飲雑用水施設、農作業準備休養施設</p>	



農舎、肥料倉庫、農機具用燃料 貯蔵施設 農業廃棄物処理施設（ふん尿処 理を除く。）	
--	--

(出典: 農業振興地域制度法令通達集平成10年度版農政調査会)

## (2) 農業用施設の用に供する宅地の評価

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当該宅地を農地から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

## (3) 農業用施設の用に供する宅地に係る留意事項

農業用施設の用に供する宅地の認定等については、平成11年9月29日付け自治省資産評価室長通知「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」により行うものとする。

### ☆農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

#### 1 雑種地と認定される農業用施設用地について

農業用施設の用に供する土地で、当該施設が家屋と認められないため地目が雑種地と認定されるものについては、当該土地の利用に係る規制の程度、立地条件等を考慮して、付近の土地の価額に比準してその価額を求めることとなるが、例えば、具体的には、近傍の宅地と認定される農業用施設用地等の価額に比準して当該雑種地の価額を求めることが適当である。

#### 2 地方税法第349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用について

土地利用状況の変化に伴い評価方法に抜本的な変更を要するものについては、地方税法第349条第2項ただし書及び第3項ただし書の適用にあたって、同条第2項第1号の「特別の事情」に該当するものと解するのが相当である。したがって、例えば、農業用施設の用に供する宅地がそれ以外の用途の宅地となった場合、又は農業用施設用地以外の用に供している宅地が農業用施設の用に供する宅地となった場合については、これに該当するものである。

### 3 地目の認定について

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によるものとする。

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

（※1）「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

（※2）「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等は、特に構造その他からみて一般家屋との均衡上家屋と認定せざるを得ないものを除いては家屋に該当しない。

（注）「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

## 二 生産緑地地区内の宅地の評価

### （1）生産緑地地区内の宅地の定義

「生産緑地地区内の宅地」とは生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区の区域内に存する宅地をいう。これらの宅地は生産緑地法により、農林漁業用施設等で市町村長の許可を受けたもの以外の建築行為等ができないという事情を勘案し、その利用上の制限を評価に反映するものとする。

## (2) 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区内の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第8条第1項ただし書に規定する行為（注）に係る宅地で生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、通常の宅地の評価方法によるものとする。

（注）公共施設等の設置若しくは管理に係る行為、計画決定前に既に着手していた行為、又は非常災害のため必要な応急措置として行う行為等をいう。

## 第三章 経過措置等

### 第1節 その他

#### 一 砂防指定地の評価

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。ただし、平成18年度から平成20年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市長が判断した場合には、この限りでない。

#### 二 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第5条第1項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。)内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の2分の1に相当する価額によって、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、別表「画地計算法」の「がけ地補正率表」を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

#### 三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地(おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。)の評価は、用途地区、状況類似地区等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。

ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

#### 四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、付近の類似の土地の価額の2分の1に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

#### 第2節 経過措置

一 宅地の評価において、標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

二 平成18年度の宅地の評価においては、市長は、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第2章第3節及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの間に第2章第3節及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価額の下落状況を把握する。

(2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、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及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成17年1月1日から平成17年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第2章第3節に規定する普通商業地区、普通住宅地区、併用住宅地区（以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第2章第3節及び本節一によって求めた価額に、市長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) その他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第2章第3節に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適當であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第2章第3節及び本節一によって求めた価額に、市長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三 鉱泉地の評価において用いる当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額及び前基準年度における価額は、第2章第3節及び本節一によって求めた評価額とする。

佐倉市固定資産(土地)評価要領  
別 表

平成 18 年度

## 目次

別表一	地目の定義
別表二	画地の認定
別表三	画地計算法
別表四	宅地の比準表
別表五	所要の補正
別表六	比準割合表



## 別表一 地目の定義

### 第1節 地目の定義

#### 一 田の定義

肥培管理を行い、農作物を栽培する土地で用水を利用するものをいう。ただし、造成された土地を一時的に田として利用しているものについては、周囲の状況に応じて雑種地として認定するものとする。

#### 二 畑の定義

肥培管理を行い、農作物を栽培する土地で用水を利用しないものをいう。ただし、造成された土地を一時的に畑として利用しているものについては、周囲の状況に応じて雑種地として認定するものとする。

#### 三 山林の定義

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地又は岩石等に覆われた傾斜地をいう。

なお、位置、形態、利用状況及び価格事情から見て、一般山林として認定することが評価の均衡上著しく不適當であるものについては、雑種地として認定するものとする。

#### 四 宅地の定義

建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地をいう(建物の敷地のために利用されることが確実な土地も含む。)。ただし、造成中の土地については、その程度に応じて雑種地又は宅地として認定するものとする。

なお、ここでいう建物とは、屋根及び周壁又はこれ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をいう。

#### 五 池沼の定義

灌漑用水でない水の貯留地をいう。

なお、位置、形態、利用状況および価格事情から見て、池沼の評価方法によることが評価の均衡上著しく不適當であるも

のについては、雑種地として認定するものとする。

#### 六 原野の定義

耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地をいう。  
 なお、位置、形態、利用状況および価格事情から見て、原野の評価方法によることが評価の均衡上著しく不相当であるものについては、雑種地として認定するものとする。

#### 七 雑種地の定義

上記のいずれにも該当せず、本別表第 3 節に定める非課税地目にも該当しない土地で、位置、形態、利用状況及び価格事情に応じて、次のとおり認定するものとする。

#### 雑種地の分類について

分類	例 示	評価方法
ゴルフ場	コースを有するゴルフ場で大規模なもの	第 6 節 雑種地の評価 三
鉄軌道用地	鉄道事業に供する土地	第 6 節 雑種地の評価 四
雑種地 (私道)	私道 (一般交通の用に供する道路を除く)	第 7 節 宅地比準土地 の評価 二
雑種地 (宅地比準 I)	造成前宅地、山林化した宅地、宅地に転用することが確実となった農地、ペット霊園、家庭菜園、駐車場、資材置場、宅地に介在するスポーツ施設 (打ち放しゴルフ場、テニスコート、グラウンド、野球場) 等	第 7 節 宅地比準土地 の評価 一
雑種地 (宅地比準 II)	高圧鉄塔敷地、狭小土地	第 7 節 宅地比準土地 の評価 二
雑種地 (山林比準)	市街化調整区域内にある農地や山林に介在するスポーツ施設 (グラウンド、野球場、ミニゴルフ場、アーチェリー場等いずれも整備状況が簡易なもの) 等	第 6 節 雑種地の評価 二
その他の雑種地	荒地、ゴミ置場、電柱用地等	第 6 節 雑種地の評価 二

## 第2節 宅地比準土地(ゴルフ場・鉄軌道用地を除く)について

### 一 市街化区域農地

市街化区域農地とは、法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいい、次に掲げる農地は、市街化区域農地とはならない。

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の区域内の農地
- (2) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地または墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による県知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは県知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- (4) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- (5) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- (6) 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

### 二 介在田・畑

介在田・畑として一般農地と異なる評価方法を適用する農地の範囲は、次のとおりである。

- (1) 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの(以下「宅地等」という。)への転用することについて許可を得た田・畑
- (2) 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田・畑であって、宅地等への転用が確実と認められる田・畑
- (3) 法附則第17条第1号ただし書(地方税法施行令(昭和25年政令第245号)附則第13条)に定める田及び畑
  1. 耕作以外の用に供するため土地収用法その他の法律によっ

て収用され、または使用された田又は畑（これらに関する農地法第3条第1項に規定する権利（所有権を除く。）が収用され、または使用されたものを含む。）

2. 都市計画法第7条第1項の市街化区域内にある田又は畑で農地法第4条第1項第5号又は第5条第1項第3号の届出がされたもの。
3. その他総務省令で定める田又は畑

### 三 宅地等介在山林

宅地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との評価の均衡上、一般山林の評価の方法によって評価することが適当でないと認められる市街化区域内の山林をいう。なお、造成が完了した宅地が山林化した土地については、雑種地（宅地比準Ⅰ）として認定する。

### 四 雑種地（ゴルフ場・鉄軌道用地を除く）

第7節「宅地比準土地」として評価する雑種地は、次のとおりとする。なお、私人が所有する外観上道路形態をなしている土地についての地目認定は、次項による。

- ・ 雑種地（宅地比準Ⅰ）
- ・ 雑種地（宅地比準Ⅱ）
- ・ 雑種地（私道）

## 五 私人が所有する外観上道路形態をなしている土地について

1. 不特定多数の公衆の用に供し、第三者に対して利用上の制限を設けていない道路で、次のイ、ロ、ハ及びニのいずれかの要件に該当するものについては、登記地目の如何にかかわらず、公衆用道路として認定するものとする。

イ. 建築基準法上の道路

ロ. 多数の所有者によって共有又はそれに準ずる所有形態の道路で、他の利用目的に転用することが著しく困難なもの

ハ. 道路の両端が公衆用道路（非課税措置された私道を含む。）に接続している道路で、他の利用目的に転用することが著しく困難なもの

ニ. 当該する道路に隣接する土地を所有していない者が当該道路に隣接する土地の所有者の利用に供している道路であって、隣接する土地の所有者の人数が多数になり、かつ、他の利用目的に転用することが著しく困難なもの

2. 前項の規定に該当しない道路であって、かつ、隣接する土地の一部として認められないものについては、登記地目の如何にかかわらず、雑種地（道路）として認定するものとする。

※第1項ロ及びニに規定する「多数」とは当分の間、3人以上とする。

また、1親等以内の親族及び配偶者はその人数に含めないものとする。

※第2項に規定する隣接する土地か否かの判断基準として、建築確認における敷地設定を参考にするものとする。

### 第3節 非課税地目

地方税法第348条第2項各号で列挙されている固定資産についてはその用途の公益性から固定資産税を課することができない。

以下に非課税に該当する地目を例示する。

#### 一 地目の定義

(1) 公衆用道路 (法第348条2項第5号)

一般交通の用に供する道路をいう。(道路法(昭和27年法律第180号)による道路であるかどうかを問わない)

(2) 用悪水路 (法第348条2項第6号)

灌漑用又は悪水排泄用の水路をいう。

(3) 墓地 (法第348条2項第4号)

人の遺体又は遺骨を埋葬する土地をいう。

(4) 公園

公衆の遊樂のために供する土地で、法348条第1項に規定する者に無償貸与した土地をいう。

(5) 公益用地

原則として法348条第1項に規定する者に無償貸与した土地で、他の地目のいずれにも該当しない土地をいう。

(6) 学校用地 (法第348条2項第9号)

校舎、附属施設の敷地及び運動場をいう。

(7) 境内地 (法第348条2項第3号)

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

(8) 水道用地 (法第348条2項第5号)

もっぱら給水の目的で敷設する水道の水源地、貯水池、ろ水場、又は水道線路に要する土地をいう。

(9) ため池 (法第348条2項第6号)

耕地灌漑用の用水貯溜地をいう。

(10) 堤 (法第348条2項第6号)

防水のために築造した堤防をいう。

(11) 井溝 (法第348条2項第6号)

田畝又は村落の間にある通水路をいう。

(12) 保安林 (法第348条2項第7号)

森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地をいう。

(13) 河川 (法第348条2項第5号)

河川法に基づく河川をいう。

## 二 非課税地目認定に当たっての留意事項

固定資産税の非課税の規定の適用について、佐倉市税賦課徴収条例(昭和34年佐倉市条例第13号)の規定により、下記の事由に該当する土地の所有者は、当該事実を証する書類を添付した申告書を市長に提出しなければならない。

また、下記の事由に該当し、非課税認定されていた土地が、下記の事由に該当しなくなった場合(下記に掲げる用途に供しないこととなった場合または有料で使用させることとなった場合)においても、その旨を直ちに市長に申告しなければならない(佐倉市税賦課徴収条例第56条から第61条まで)。

法第348条第2項第3号	佐倉市税賦課徴収条例第56条
法第348条第2項第9号	佐倉市税賦課徴収条例第57条
法第348条第2項第12号	佐倉市税賦課徴収条例第57条
法第348条第2項第10号～第10号の8	佐倉市税賦課徴収条例第58条
法第348条第2項第11号の3、11号の4	佐倉市税賦課徴収条例第59条

## 別表二 画地の認定

### 第1節 画地認定基準

#### 一 画地認定の基本

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求める。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地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、これと一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

画地認定に当たっては、次表に定める基準を参考にして行う。なお、これにより難しい場合は実地調査を踏まえ適宜認定する。

	登記地目	所有者	利用形態	認定
原則 1筆=1画地	同一	同一	同一	一画地
	同一	同一	異なる	原則別画地
	同一	異なる	同一	原則一画地
	同一	異なる	異なる	別画地
	異なる	同一	同一	原則一画地
	異なる	異なる	同一	原則一画地
	異なる	同一	異なる	原則別画地

#### 二 擬似画地について

利用形態が明らかに異なる土地であるが、所有者が同一又はそれに準ずるものであり、位置、形態、利用状況及び価格事情から見て、別画地として認定すると、評価の均衡上著しく不適當であるものについては、地目認定が異なる場合でも、擬似画地として同一画地とみなして認定することができる。

#### 三 評価分割について

一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、一体をなしていると認められる部分に区分する必要があると認められる場合は、原則として当該土地の所有者による分筆登記を必要とする。ただし、何らかの



やむを得ない事情がある場合は、当該土地の所有者から地積測量図の提出をもって、調査員が現地を確認した上で、評価分割をすることができる。

#### 四 その他の宅地評価法への準用

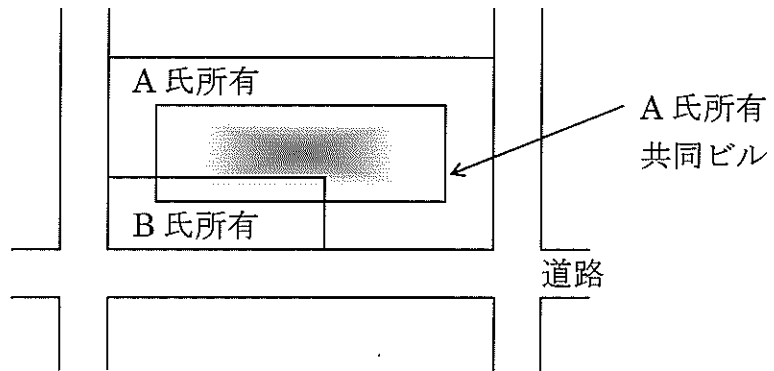
前項までの規定については、その他宅地評価法を適用する宅地等に準用するものとする。

#### 五 宅地比準土地への準用

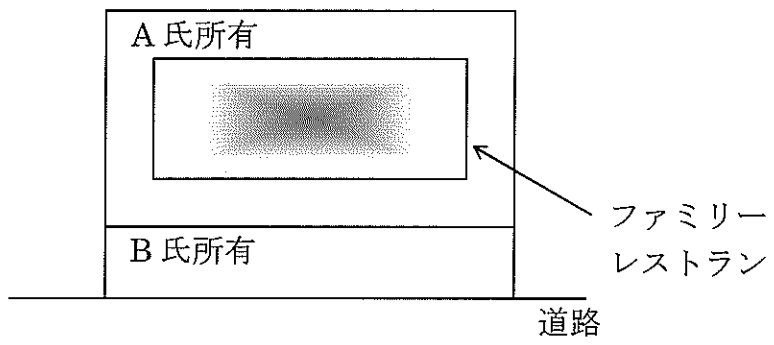
前項までの規定については、宅地比準土地に準用するものとする。

## 第2節 画地認定の具体例について

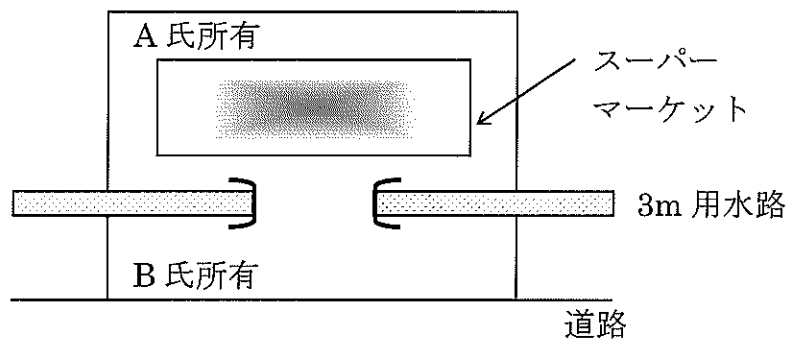
### 事例1 一画地と認定



### 事例2 一画地と認定

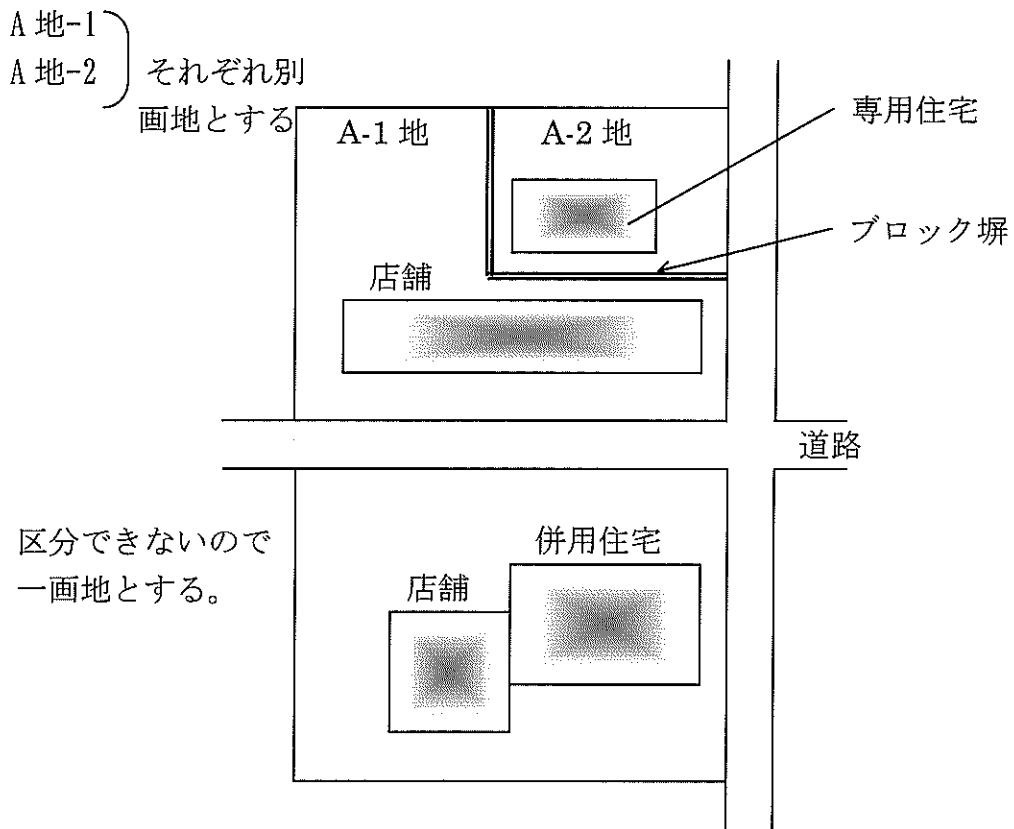


### 事例3 別画地と認定 (A氏所有地は無道路地扱い)



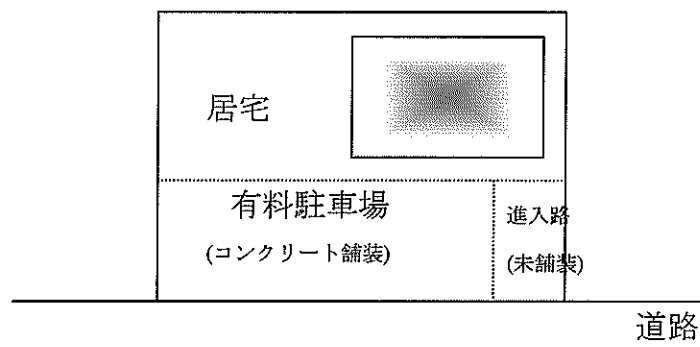
事例 4

下図のように塀や柵等で画地を明確に区分できる場合は画地を区分し、明確に区分できない場合は一画地とする。

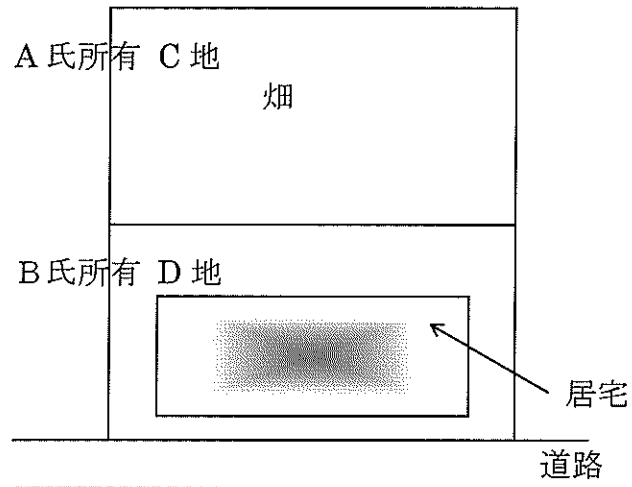


事例 5

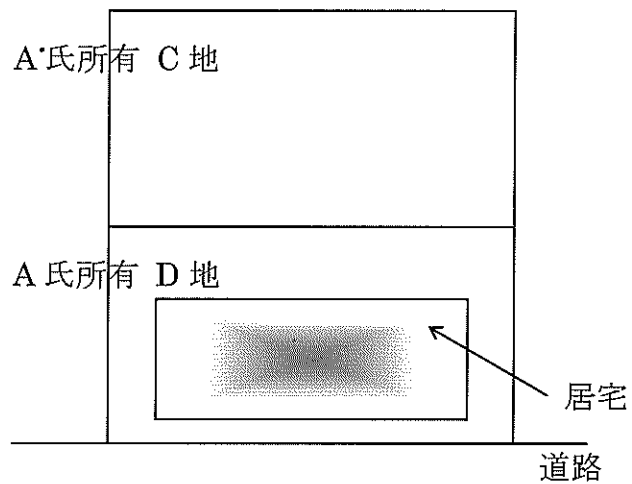
下図のように 1 筆の土地の一部が明確に利用区分が出来る場合、居宅部分と居宅への進入路部分をあわせて 1 画地、有料駐車場部分を 1 画地として、評価分割を行う。



事例6 別画地と認定 (A氏所有地C地は無道路地扱い)



事例7 C地を畑として地目認定、D地を宅地として地目認定するがC地とD地を同一の画地(擬似画地)とみなして認定する



## 別表三 画地計算法

### 第1節 画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によって付設するものとする。

#### 一 奥行価格補正割合法

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

#### 二 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地（以下「角地」という。）の価額は、側方路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線（路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。）のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるもので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を側方路線影響加算率表によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

#### 三 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路線（路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるもので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加

算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を二方路線影響加算率表によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

#### 四 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

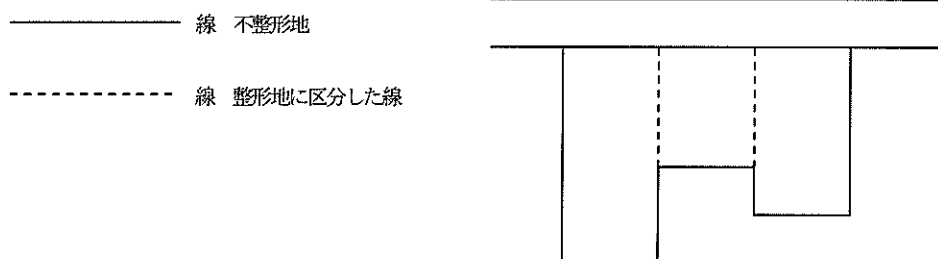
三方又は四方において路線を接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

#### 五 不整形地の評点算出法

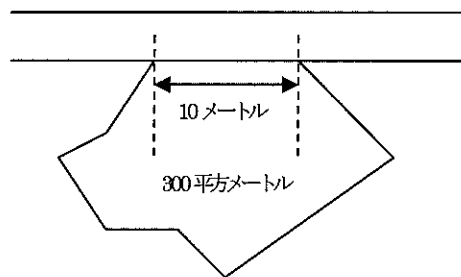
不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものである。このため、奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に不整形地補正率表によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。この場合において、当該画地が間口狭小補正率表、奥行長大補正率表の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によって求めることとする。

- (1) 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。



(2) 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



$$\begin{aligned} \text{奥行距離} &= \frac{300}{10} \\ &= 30 \text{ (メートル)} \end{aligned}$$

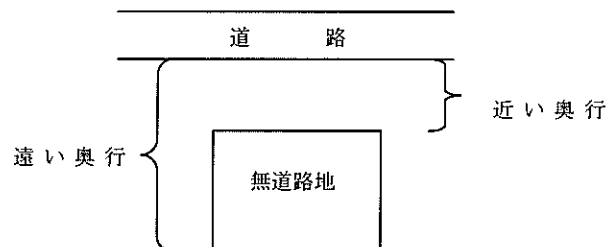
(3) 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



#### 六 無道路地の評点算出法

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によって求めた補正率、通路開設補正率表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る無道路地補正率（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ものとする。

※ 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ものとする。



#### 七 間口が狭小な宅地の評点算出法

間口が狭小な画地(不整形地及び無道路地は除く。)については、間口狭小補正率表によって求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、間口狭小補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

#### 八 奥行が長大な宅地の評点算出法

奥行が長大な画地(不整形地及び無道路地は除く。)については、奥行長大補正率表によって求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、奥行長大補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

#### 九 がけ地等評点算出法

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、がけ地補正率表を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

##### ・評価対象

補正の対象は、画地の一部又は全部が高低差2メートルを超えおおむね傾斜角度が30度以上のがけ地を有する画地とする。なお、建物の基礎、通路、車庫等で利用されている場合は、原則としてがけ地地積から除くものとする。



## 第2節 画地計算法補正率表

①奥行価格補正率表

奥行距離 (m)	地区区分	普通商業地区	普通住宅地区
		併用住宅地区	
4未満		0.90	0.90
4以上 6未満		0.92	0.92
6以上 8未満		0.95	0.95
8以上 10未満		0.97	0.97
10以上 12未満		0.99	1.00
12以上 14未満		1.00	
14以上 16未満			
16以上 20未満			
20以上 24未満			
24以上 28未満			
28以上 32未満			
32以上 36未満		0.98	0.96
36以上 40未満		0.96	0.94
40以上 44未満		0.94	0.92
44以上 48未満		0.92	0.91
48以上 52未満		0.90	0.90
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
64以上 68未満		0.85	0.85
68以上 72未満		0.84	0.84
72以上 76未満		0.83	0.83
76以上 80未満		0.82	0.82
80以上 84未満		0.81	
84以上 88未満		0.80	
88以上 92未満			0.81
92以上 96未満			
96以上 100未満			
100以上			0.80

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	0.05	0.02

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	0.03

④不整形地補正率表

地区区分 陰地割合	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

注1) 陰地割合の求め方は、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「陰地割合」を算出する。

陰地割合 = (想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積) / 想定整形地の地積

注2) 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

注3) 陰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、次の表により、不整形地補正率を定めることができるものとする。

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
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

⑤間口狭小補正率表

間口距離 (m)	地区区分	
	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区
4未満	0.90	0.90
4以上 6未満	0.97	0.94
6以上 8未満	1.00	0.97
8以上 10未満		1.00
10以上 16未満		
16以上 24未満		
24以上		

⑥奥行長大補正率表

奥行距離 間口距離	地区区分	
	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区
2未満	1.00	1.00
2以上 3未満		0.98
3以上 4未満	0.99	0.96
4以上 5未満	0.98	0.94
5以上 6未満	0.96	0.92
6以上 7未満	0.94	0.90
7以上 8未満	0.92	
8以上	0.90	

⑦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	

⑧通路開設補正率表

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

### 第3節 画地計算に係る用語の意義

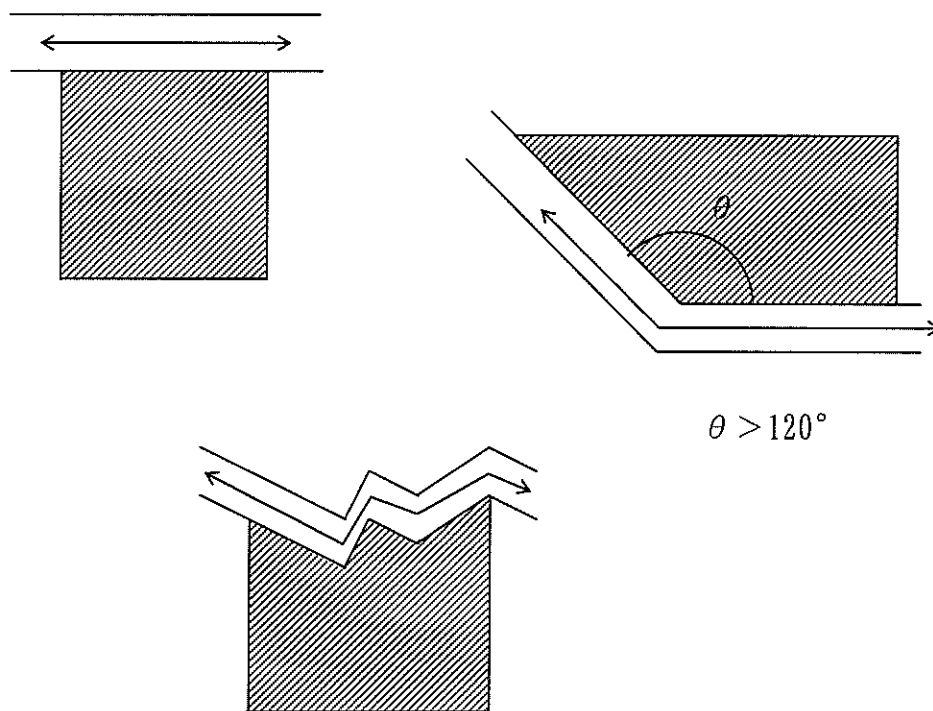
固定資産評価基準に記載された画地計算法を当市で適用するに当たり、当該基準にある用語についての意義及び解説を以下に示す。

#### 一 正面路線

正面路線とは、複数の路線に接する画地において、原則として路線価が高い方の路線をいう。

路線価が近似する場合で利用状況からみて実態に即応させる必要があるとき又は路線価の高い方を正面路線とする事によって付近の土地の評価と著しく均衡を失うときは、路線価の低い方を正面路線とする事ができる。

- (1) 1系統の路線に接している画地の場合は、当該路線を正面路線とする。



(2) 二つの異なる系統の路線に交差し、接し、若しくは屈折した角の部分又は挟まれた部分に位置している画地の場合、次の条件毎に定める路線の優先順位に応じて正面路線を選定する。三つ以上の異なる系統の路線に接する画地の場合も同様とする。

ア. 二路線に接する間口が、それぞれ2メートル以上であるとき。  
(上から優先順位とする。)

- ① 路線価の高い路線
- ② 接する間口の長い路線
- ③ 道路幅員の広い路線

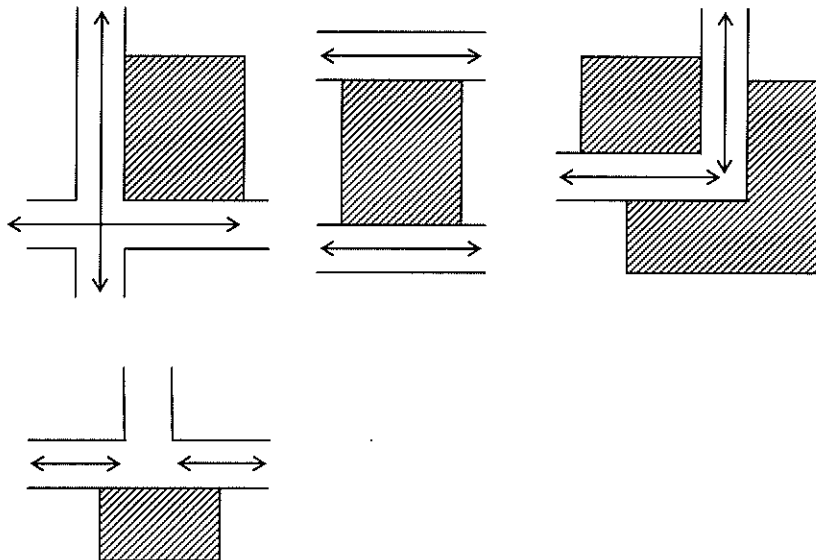
イ. 二路線に接する間口の一方のみが2メートル以上であるとき。

間口が2メートル以上接する道路

ウ. 二路線に接する間口の両方が2メートル未満であるとき。(上から優先順位とする。)

- ① 接する間口の長い路線
- ② 路線価の高い路線
- ③ 道路幅員の広い路線

(二つの異なる系統の路線の例)

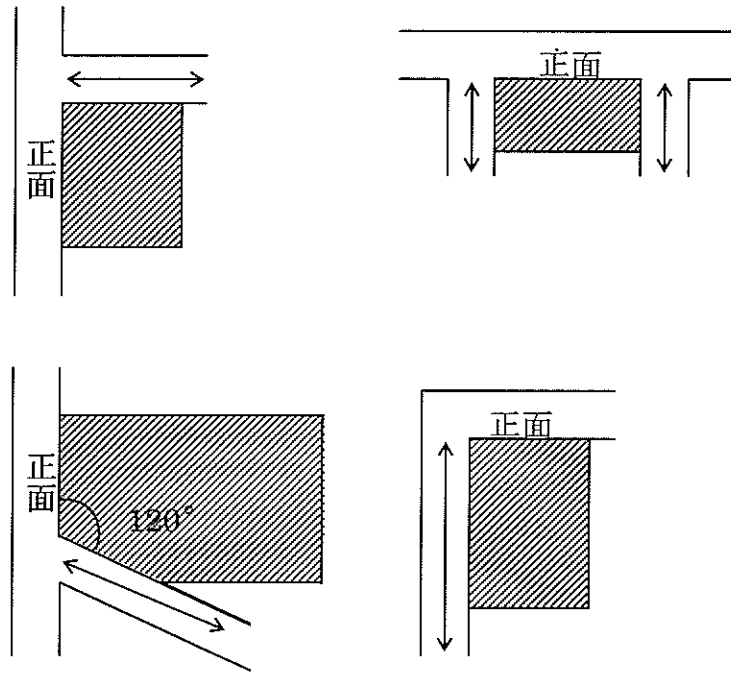


(3) 路線に全く接しない画地の場合は、当該画地と付近の路線との最短距離を比較し、もっとも近いものを正面路線とする。ただし、隣接土地との価格のバランスを考慮して不均衡と思われるときは、均衡の保てる路線を正面路線とすることができる。

## 二 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいう。正面路線の側方に接する間口が2メートル以上で正面路線との交差角が120度以内の路線を側方路線として取り扱う。なお、当該側方路線を仮に正面路線とした場合において、高低差補正が適用されるときには、当該路線を側方路線としてみなさないことができる。

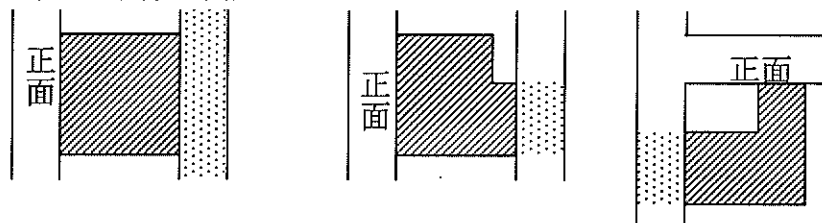
(側方路線の例)



## 三 二方路線

二方路線とは、裏面の間口が接する路線をいう。裏面路線に接する間口が2メートル以上の路線を二方路線として取り扱う。なお、当該二方路線を仮に正面路線とした場合において、高低差補正が適用されるときには、当該路線を二方路線としてみなさないことができる。

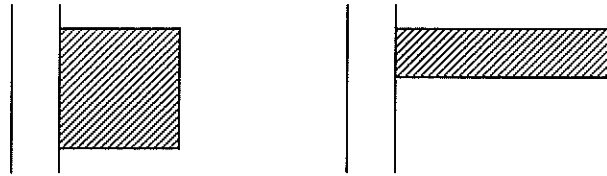
(二方路線の例)



#### 四 整形地

整形地とは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。

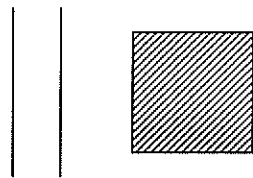
(例)



#### 五 無道路地

無道路地とは路線に接していない画地をいう。また、路線に一点のみが接している画地についても無道路地とする。

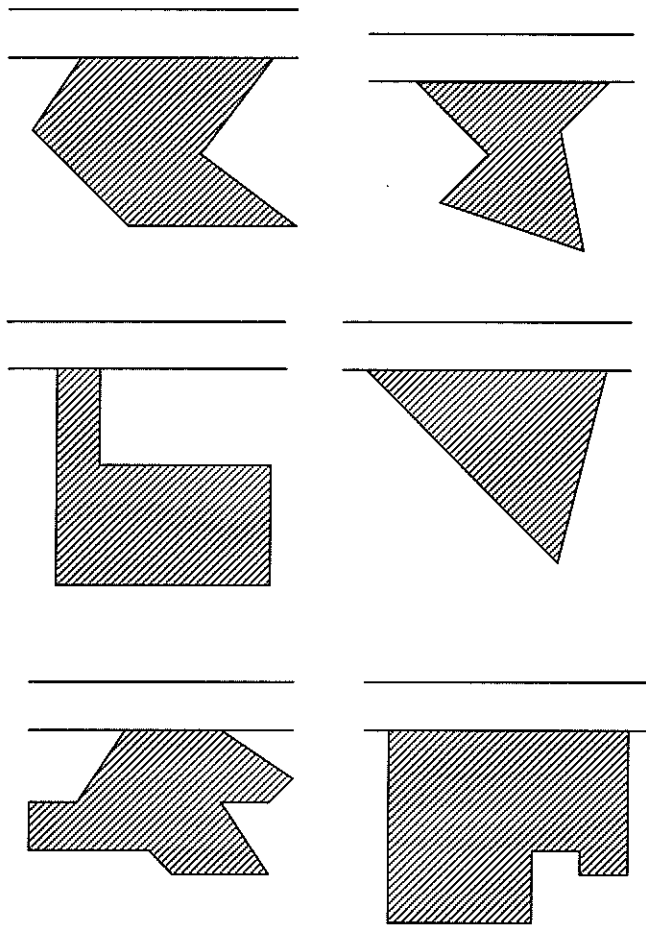
(例)



六 不整形地

不整形地とは、形状の不整形な画地をいう。

(例)

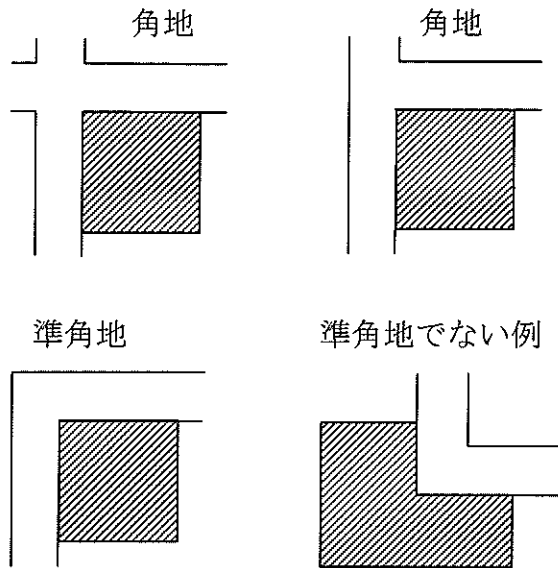




七 角地及び準角地

角地とは、二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該二路線のいずれにも接している画地をいう。準角地とは、一系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している画地をいう。

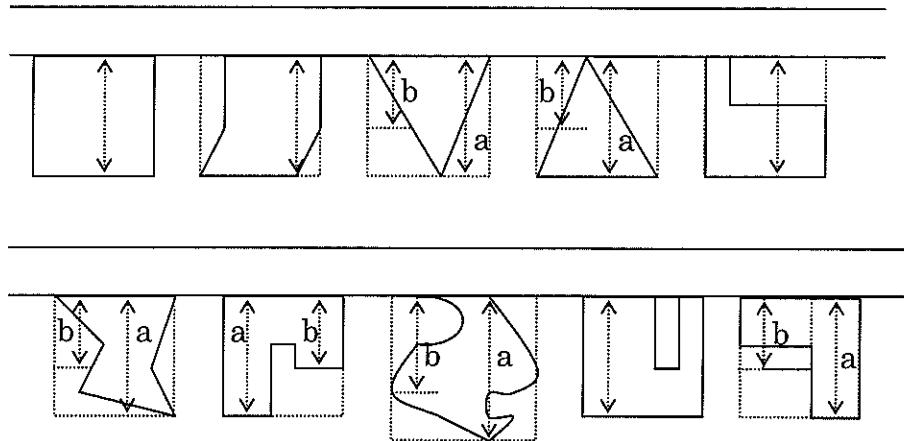
(例)



## 八 奥行

奥行は、原則として、想定整形地の奥行距離（正面路線に対して垂直的な奥行距離をいう。）とする。ただし、奥行距離が一様ではない不整形地については、平均的な奥行距離（不整形地の地積をその間口距離で除して得た数値をいう。）と想定整形地の奥行距離とを比較して短い距離を奥行とし、次の例による。

### (1) 一般的な場合

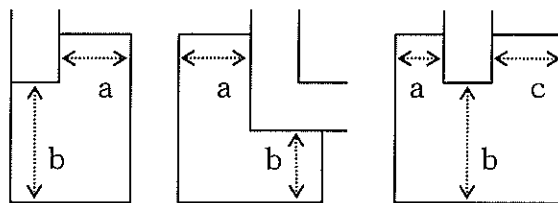


a= 想定整形地の奥行

b=  $\frac{\text{地積}}{\text{間口距離}}$

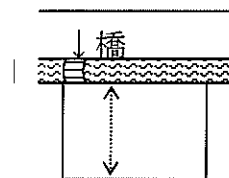
a 又は b のいずれか短い方

### (2) 差込道路の場合

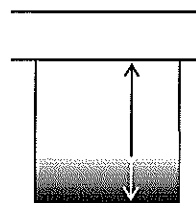


想定整形地の奥行は a、b 又は c のいずれか長い方とする。

### (3) 水路介在の場合



### (4) 崖地のある場合

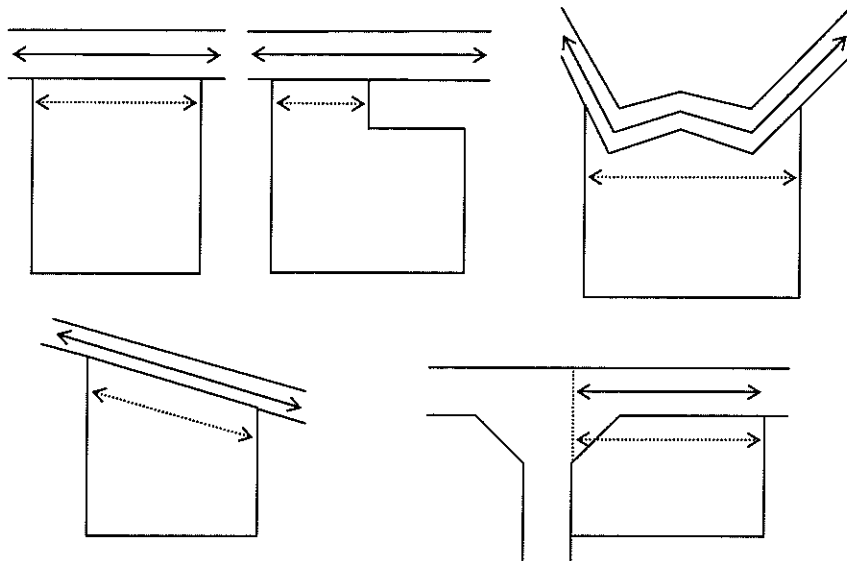


## 九 間口

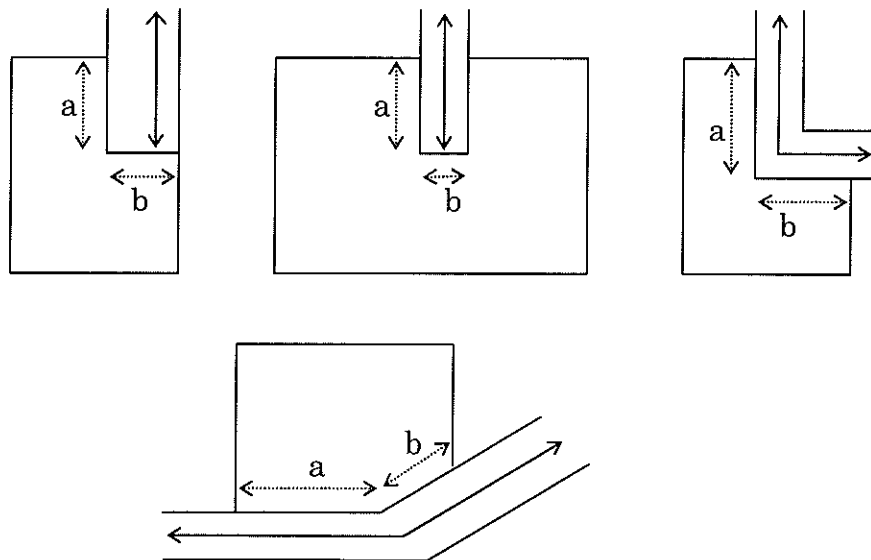
間口とは、一画地の境界のうち路線に接する一辺をいう。

(例)

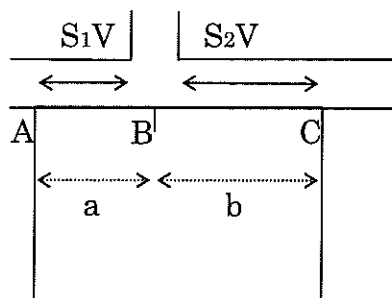
(1) 一般的な場合



(2) 間口を合算する場合 (間口  $a+b$ )



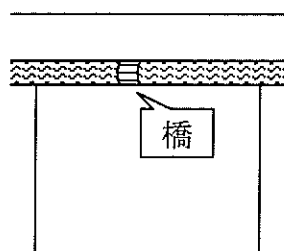
(3) 正面路線価が複数ある画地の場合



間口 a+b

原則として、路線価格の高い路線を正面路線とするが、接道している部分に極端な差がある場合については、接道している部分が多い路線を正面路線とする。

(4) 水路(開渠)が介在する場合



←水路幅 2メートル以上

2メートル以上の開渠の水路が介在する場合は、橋等の通路部分の幅を実測し、間口距離とする。他に 2.0m 以上の間口で接する路線がある場合は、当該路線を正面とする。

#### 第4節 側方路線及び二方路線の影響加算の基準

一方においてのみ路線に接する画地に比べて、側方及び二方の路線に接する画地は、利用間口が広くなり宅地としての利用価値が増加する。

このため、側方路線及び二方路線に接する画地に対する影響加算の基準は、次の通りとする。ただし、付近の宅地の評価と比較して著しく均衡を失う場合は、この限りでない。

なお、通り抜けできる路線と行き止まり路線について、路線価に価格差を付け、それぞれの画地に評価差が反映できるようになっているため、影響加算は、同様に扱うものとする。

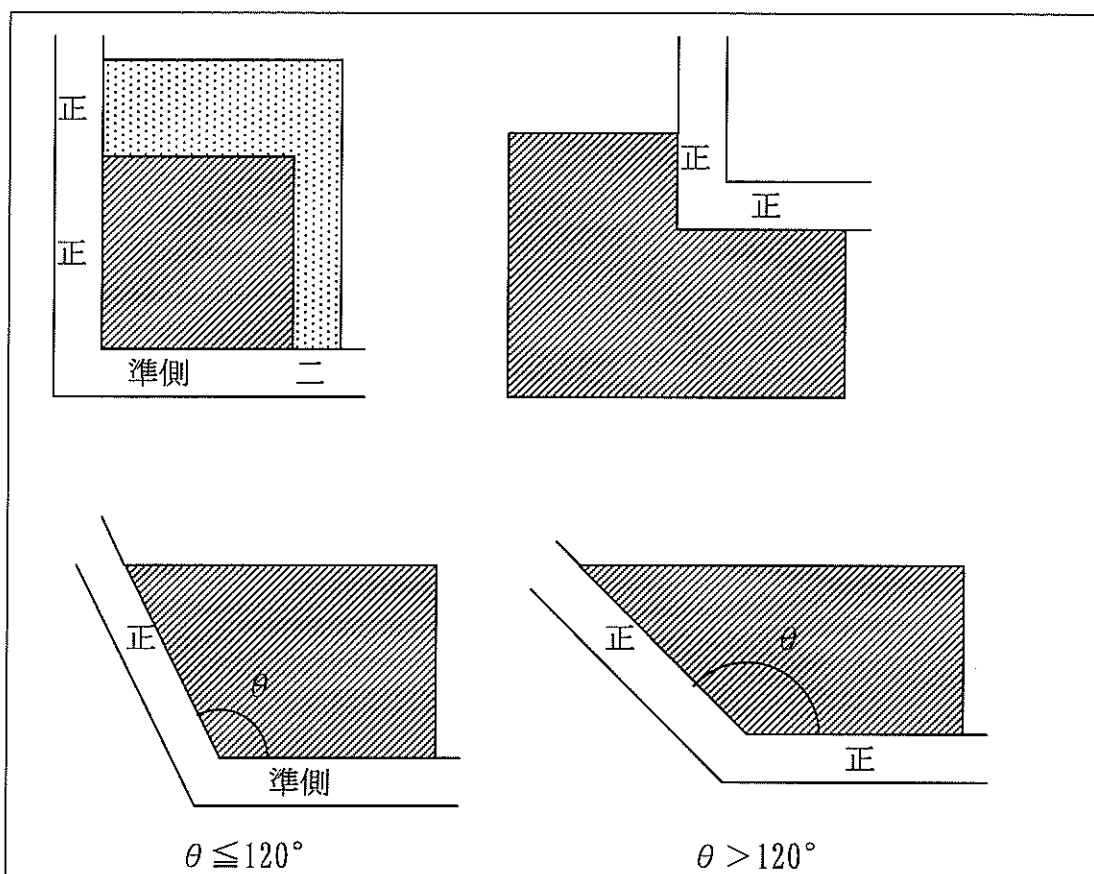
(凡例)

正：正面路線として認定するもの

側：側方路線として認定するもの

二：二方路線として認定するもの

準側：準角地（一系統の路線の屈折部の内側に位置する画地）に接する路線として認定する。



## 別表四 宅地の比準表

1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

[算式]

比準割合 = 奥行による比準割合 × 形状等による比準割合 × その他の比準割合

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、別表を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地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。

固定資産評価基準宅地の比準表別表

①奥行による比準割合

項目	状況類似地区	比準宅地の状況		奥行が 28m以	奥行が 28mを	奥行が 36mを	奥行が 48mを	
	の状況	標準宅地の状況		内の場合	こえ 36m以内	こえ 48m以内	こえる場合	
奥行による比準割合	普通住宅地区	奥行が 28m以内の場合		1.00	0.95	0.90	0.85	
		奥行が 28mをこえ 36m以内の場合		1.05	1.00	0.95	0.89	
		奥行が 36mをこえ 48m以内の場合		1.11	1.06	1.00	0.94	
		奥行が 48mをこえる場合		1.18	1.12	1.06	1.00	
	状況類似地区	比準宅地の状況		奥行が 36m以	奥行が 36mを			
		標準宅地の状況		内の場合	こえる場合			
		中小工場地区	奥行が 36m以内の場合		1.00	0.95		
		大工場地区 村落地区	奥行が 36mをこえる場合		1.05	1.00		
比準による	<p>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に等においては、次に掲げる率を 1.00 に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては 0.40</p> <p>(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</p> <p>(3) 間口距離が 8m未満の場合にあつては 0.10</p>							
	<p>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。</p>							
割他の								
合の								

②形状等による比準割合

I. 不整形地に対する比準割合…不整形の度合いに応じ比準する。

地区区分	比準宅地の状況					
	標準宅地の状況	整形	やや不整形	不整形	相当に不整形	極端に不整形
中小工場地区	整形	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80
	やや不整形	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85
	不整形	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90
村落地区	相当に不整形	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95
	極端に不整形	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00
普通住宅地区	整形	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60
	やや不整形	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70
	不整形	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
	相当に不整形	1.30	1.20	1.10	1.00	0.90
	極端に不整形	1.40	1.30	1.20	1.10	1.00

上記の不整形の度合いの判定に当たっては、蔭地割合に応じて概ね次の区分によること。

区 分	蔭地割合の目安
やや不整形	20%以上35%未満
不整形	35%以上50%未満
相当に不整形	50%以上60%未満
極端に不整形	60%以上

II. 奥行長大地に対する比準割合

比準宅地の状況		奥行距離/間口距離が4未満	奥行距離/間口距離が4以上
標準宅地の状況			
奥行距離/間口距離が4未満		1.00	0.90
奥行距離/間口距離が4以上		1.10	1.00

III. 間口狭小地に対する比準割合

比準宅地の状況		間口距離が8m以上	間口距離が8m未満
標準宅地の状況			
間口距離が8m以上		1.00	0.90
間口距離が8m未満		1.10	1.00

※ 不整形による比準と間口狭小・奥行長大による比準は、併せて適用することはできない。



## 別表五 所要の補正

### 第1節 所要の補正について

これまでの市街地宅地評価法では反映できない、個々の土地に内在する価格形成要因を評価に反映させるため、本市では、市街地宅地評価法適用地域に以下に示す所要の補正を適宜適用するものである。

### 第2節 所要の補正の適用申請について

当該土地の所有者は、当該土地が各所要の補正を要する土地であることを示す資料を添付して申請を行い、調査員が現地を確認した上で、各所要の補正を適用することができるものとする。

### 第3節 各所要の補正について

#### 一 都市計画予定地補正

都市計画施設の予定地に定められた土地は、建築規制等により一般の土地に比べ利用効率が劣るため、その価格は減少することとなる。

##### (1) 評価方法

都市計画施設予定地に定められた土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に都市計画予定地補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

##### (2) 対象

都市計画法第20条、第21条及び第22条の規定により告示された都市施設予定地で、本要領第2章第3節宅地及び第7節宅地比準土地で評価する土地(以下「宅地等」という。)を対象とする。なお、都市施設とは、都市計画法第11条第1項に掲げる施設をいう。

##### (3) 補正率

都市計画法第53条に該当する土地	補正率
確認を受けたもの(影響が軽微なものは除く)	0.95
許可を受けたもの	0.90

## 二 日照障害補正

中高層の建築物による日照障害に起因して、その価格が他の一般の土地に比べて低下していると認められる土地について補正を行う。

### (1) 評価方法

日照障害地の画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、日影時間に応じて日照障害補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

### (2) 対象

用途地区が普通住宅地区内にある宅地等で、日照障害の原因となっている中高層の建築物が次に掲げる建築物であること。

### (3) 測定方法

冬至日の真太陽による、次の測定地点における午前8時から午後4時までの間の日影時間を測定するものとする。

### (4) 補正率

地域の区分	日照障害の原因となっている中高層の建築物	日照障害の原因となっている建築物の平均地盤面から測定点までの高さ	日影時間	補正率
第一種低層住居専用	軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間以上 6時間未満	0.90
			6時間以上	0.80
第一種中高層住居専用	高さが10mを超える建築物	4.0m	4時間以上 6時間未満	0.90
			6時間以上	0.80
上記以外の地域	高さが10mを超える建築物	4.0m	5時間以上 7.5時間未満	0.90
			7.5時間以上	0.80

### 三 高架線下補正

鉄軌道等の高架下の土地は、建築制限等の規制により、一般の土地に比べ利用効率が劣るため、その価格は減少することとなる。

#### (1) 評価方法

鉄軌道等の高架下にある土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、高架線下補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

#### (2) 対象

道路又は鉄軌道等の高架下を複合的に利用している宅地等とする。

#### (3) 補正率

補正率	0.50
-----	------

### 四 高圧線下地補正

高圧線下の土地は、建築制限等の規制により、一般の土地に比べ利用効率が劣るため、その価格は減少することとなる。

#### (1) 評価方法

高圧線下の土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、規制を受ける筆に高圧線下地補正率を乗じ、評点数に当該筆の地積を乗じて評点数を求める。

#### (2) 対象

空中に高圧な送電線がある宅地等で、原則として地役権の設定された土地(承役地)とする。ただし、高圧線の鉄塔敷地、工場敷地内の引込線下の土地については当該補正の対象としない。

#### (3) 補正率

補正率	0.50
-----	------

## 五 道路高低差補正

接面道路より高い位置又は低い位置にある土地は、一般の土地に比べ利用効率が劣るため、その価格は減少することとなる。

### (1) 評価方法

道路高低差のある土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、道路高低差の高さに応じて道路高低差補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

### (2) 対象

市街化区域内で、正面路線とする街路との高低差が画地の midpoint (平均的な位置) で下表に用途地区に存する宅地とする。なお、地下車庫等高低差を有効的に利用している宅地及び本要領第 2 章第 7 節宅地比準土地で評価する土地については対象外とする。

### (3) 補正率

地区区分	前面道路との高低差	補正率
普通商業地区 併用住宅地区	- 5 m 以上	0. 7 0
	- 3 m 以上 5 m 未満	0. 8 0
	- 1 m 以上 3 m 未満	0. 9 0
	± 1 m 未満	1. 0 0
	+ 1 m 以上 3 m 未満	0. 9 0
	+ 3 m 以上 5 m 未満	0. 8 0
	+ 5 m 以上	0. 7 0
普通住宅地区	- 5 m 以上	0. 7 0
	- 3 m 以上 5 m 未満	0. 8 0
	- 1 m 以上 3 m 未満	0. 9 0
	- 1 m 未満 + 5 m 未満	1. 0 0
	+ 5 m 以上 1 0 m 未満	0. 9 5
	+ 1 0 m 以上 2 0 m 未満	0. 9 0
	+ 2 0 m 以上 3 0 m 未満	0. 8 0
+ 3 0 m 以上	0. 7 0	

## 六 水路介在補正

画地と街路の間に水路が介在する土地は、一般の土地に比べ利用効率が劣る上、水路占用許可を要する場合がある等、その価格は減少することとなる。

### (1) 評価方法

水路介在のある土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、水路介在補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

### (2) 対象

正面路線とする街路の間に介在する水路（明渠）の幅がおおむね2メートル以上ある宅地等とする。

### (3) 補正の対象となる水路

現況の幅が概ね2メートル以上の明渠で、土地利用上支障のある水路とする。

### (4) 補正率

補正率	0.95
-----	------

## 七 嫌悪地補正

いみ施設（污水处理場、ごみ焼却場、火葬場、屠畜場、墓地、ペット霊園等）により環境が阻害され、通常の土地に比べ土地の価格が著しく低下していると認められる土地について補正する。

### (1) 評価方法

いみ施設により環境が阻害される土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、いみ施設を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

### (2) 対象

原則としていみ施設に直接隣接している宅地等に適用する。

### (3) 対象となるいみ施設

污水处理場、ごみ焼却場、火葬場、屠畜場、墓地、ペット霊園等

### (4) 補正率

補正率	0.90
-----	------

## 八 建築困難な土地にかかる補正

建築基準法上の規制により、建築ができない土地は、一般の土地に比べ利用効率が劣るため、その価格は減少することとなる。

### (1) 評価方法

建築基準法上の規制により、建築ができない土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に建築困難な土地に係る補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。なお、無道路地補正との均衡を留意し、同一の減価要因で連乗しないものとする。

### (2) 対象

建築指導課で建築困難が確認できた土地のうち、当分の間建築が見込めない宅地等とする。

- 具体例
- ・ 建築基準法上の道路に接道していない土地
  - ・ 千葉県建築基準条例第4条に規定する崖地付近の土地(同条ただし書第二号、第三号及び第四号に規定する土地は除く。)で、周囲の一般的な土地と比較して著しく価格を減じていると市が認めるもの

### (3) 対象外

- ・ 都市計画法における調整区域の建築制限については、当補正を適用しないものとする。
- ・ 高圧線下地、高架線下、無道路地補正及び通路開設補正を適用する土地については、当補正を適用しないものとする。

### (4) 補正率

崖地補正を準用する。ただし、限界補正率は0.60とする。

地目等別「所要の補正」適用の可否早見表

地目等	宅地		農地			山林 (介在山林含む)・原野・池沼	雑種地					
	右記以外	生産緑地地区内の宅地・農業用施設用地	一般農地 (生産緑地地区内農地含む)	市街化区域農地	介在農地		遊園地等の用地	鉄軌道用地	ゴルフ場の用地	その他		
										宅地比準土地 (テニス場等・駐車場等)	高圧鉄塔敷地・狭小土地	私道
所要の補正項目												
(1) 都市計画予定地	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(2) 日照阻害	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(3) 高低差	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
(4) 高架線下	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(5) 高圧線下地	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(6) 水路介在	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
(7) 嫌悪地	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(8) 建築制限	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×

※画地計算法における「がけ地補正」についても、宅地(本要領第8節農業用施設用地等の宅地を除く)以外の土地については、適用しないものとする。

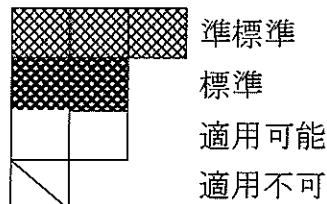
別表六 比準割合表 (造成費相当額等控除割合)

宅地比準土地比準割合表 1  
(市街化区域)

利用状況等	比準割合										
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
田					準標準	標準					
畑						準標準	標準	適用可能	適用可能	適用可能	
雑種地 (宅地比準 I)								標準	適用可能	適用可能	
雑種地 (スポーツ施設)								標準	適用可能	適用可能	
雑種地 (駐車場・資材置場)								標準	適用可能	適用可能	
雑種地 (宅地比準 II)	標準										
雑種地 (私道)	標準										
山林 (宅地等介在山林)	標準										

宅地比準土地比準割合表 2  
(市街化調整区域)

利用状況等	比準割合									
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
雑種地 (宅地比準 I)			標準							
雑種地 (スポーツ施設)			標準							
雑種地 (駐車場・資材置場)			標準							
雑種地 (私道)	標準									



※ 数値は、近傍宅地価格との比準割合を表す。

※ 調整区域の高圧鉄塔敷地は「その他の雑種地」として認定する。