

平成21年度

佐倉市固定資産（土地）評価要領

佐倉市税務部資産税課

目次

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	1
一 目的	1
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	1
第2節 地目の認定について	2
一 土地の評価の基本について	2
二 地目認定の時期等	2
三 現況主義	2
四 地目の定義	2
第3節 地積の認定について	3
一 地積認定の基本	3
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	3
第4節 価格について	4
一 適正な時価について	4
二 更地主義	4
第5節 その他	4
一 その他	4

第二章 地目別の評価

第1節 田及び畑	5
一 田及び畑の評価	5
二 評点数の付設	5
第2節 山林	8
一 山林の評価	8
二 評点数の付設	8
第3節 宅地	10
一 宅地の評価	10
二 評点数の付設	10
三 画地の認定	13
四 状況類似地区等の設定について	13
第4節 池沼	16
第5節 原野	16
第6節 雑種地	17
一 雑種地の分類について	17
二 雑種地の評価	17

三	ゴルフ場用地の評価	17
四	鉄軌道用地の評価	18
第7節	宅地比準土地（ゴルフ場用地、鉄軌道用地を除く）	21
一	市街化区域農地、介在田・畑、雑種地（宅地比準Ⅰ）の評価	21
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	22
第8節	農業用施設用地等の評価	23
一	農業用施設の用に供する宅地の評価	23
二	生産緑地地区内の宅地の評価	27
第三章 経過措置等		
第1節	その他	28
一	砂防指定地の評価	28
二	特別緑地保全地区内の土地の評価	28
三	大規模工業用地の評価	28
四	保安空地等の評価	29
第2節	経過措置	29
別表一 地目の定義		
第1節	地目の定義	31
第2節	宅地比準土地（ゴルフ場用地、鉄軌道用地を除く）	33
別表二 画地の認定		
第1節	画地認定基準	35
第2節	画地認定の具体例について	37
別表三 画地計算法		
第1節	画地計算法	40
第2節	画地計算法補正率表	44
第3節	画地計算に係る用語の意義	47
第4節	側方路線及び二方路線の影響加算の基準	56
別表四 宅地の比準表		
別表五 所要の補正		
第1節	所要の補正について	59
第2節	所要の補正の適用申請について	59
第3節	各所要の補正について	59
別表六 比準割合表（造成費相当額等控除割合）		
別表七 ゴルフ場用地に係る補正		
別表八 小規模な鉄道施設を有する建物		

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、法第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、法第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、法第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。土地登記簿に登記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適當であるものについては、別表一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、当該年度の賦課期日までに、当該土地の所有者から地積測量図の提出を受け、現地を確認した上で、申出の地積によるものとする。

第4節 価格について

一 適正な時価について

法第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評価」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、別表三「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おいては、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。

ロ 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、別表三「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」の補正率表を適用するものとする。なお、所要の補正については、別表五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っては、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四「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別表三「画地計算法」又は別表四「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、別表二「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において、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において、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おいて、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、供給施設の状態、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

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、別表一「地目の定義」に示したとおり、以下の七種に大別する。

- ・ゴルフ場用地
- ・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、高圧鉄塔敷地）
- ・山林比準
- ・その他の雑種地

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、評価に当たっては位置、形態、利用状況及び価格事情に応じて、別表一により分類するものとする。

三 ゴルフ場用地の評価

ゴルフ場の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額に当該ゴルフ場用地の造成費（当該ゴルフ場用地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、別表七「ゴルフ場用地に係る補正」を適用させて価額を求めるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場用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

1 次に掲げる鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）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つ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、「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、検車洗淨設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地
- (3) (1)又は(2)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

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」（別表八）に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第二章第3節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。以下本節及び別表八において同じ。）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（複合利用鉄軌道用地又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。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にのみ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つ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。

第7節 宅地比準土地（ゴルフ場用地、鉄軌道用地を除く）

宅地比準土地の定義については別表一「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、ゴルフ場用地及び鉄軌道用地の評価については、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。

1 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。

2 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。

3 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、別表六「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、別表四「宅地の比準表」及び別表五「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、別表六「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。

(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。

[参考]

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年7月1日法律第58号）

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

農業振興地域の整備に関する法律施行規則

(昭和44年9月26日農林省令第45号)

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

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、籾がら処理加工施設、堆肥舎 米品質改善管理センター、米穀倉庫	精米所
(果 樹) 選果場、集果場、低温・常温貯蔵庫、 予措施設、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・薬剤調 合施設等）、軌条式・索道式運搬施設、果 樹棚、果樹園管理施設	果汁（びん詰・缶詰）製造施設 果実酒醸造施設

<p>(野菜)</p> <p>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>漬物製造施設 野菜加工施設</p>
<p>(畜産)</p> <p>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>家畜市場、食肉（鶏）処理加工施設 家畜診療施設</p>
<p>(その他)</p> <p>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> <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。）</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>

（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）

農業用施設用地の評価等に関する留意事項

（平成11年9月29日付け自治省資産評価室長通知）

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21年度から平成23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、別表三「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」（固定資産評価基準別表第7の4）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、附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21年度の宅地の評価においては、市長は、平成20年1月1日から平成20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、第二章第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、市長は、平成20年1月1日から平成20年7月1日までの間に第二章第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20年1月1日から平成20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、第二章第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、第二章第3節及び本節一によって求めた価額に、市長が本節二の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、第二章第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、第二章第3節及び本節一によって求めた価額に、市長が本節二の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。