

平成21年度  
佐倉市固定資産（土地）評価要領  
別表



## 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

## 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みて、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つて、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、利用状況及び価格事情からみて、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、利用状況及び価格事情からみて、原野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。

## 七 雑種地の定義

上記のいずれにも該当せず、非課税地目（地方税法第348号第2項）にも該当しない土地については、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
ゴルフ場用地	ゴルフ競技を行うための施設を提供することを業務として営んでいる大規模な事業所	第二章第6節 雑種地 三
鉄軌道用地	鉄道事業に供する土地	第二章第6節 雑種地 四
雑種地（私道）	私道（公共の用に供する道路を除く）	第二章第7節 宅地比準土地 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（ゴルフ練習場、テニスコート、グラウンド、野球場）等	第二章第7節 宅地比準土地 一
雑種地 （宅地比準Ⅱ）	高圧鉄塔敷地、狭小土地	第二章第7節 宅地比準土地 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	第二章第6節 雑種地 二
その他の雑種地	荒地、ゴミ置場、電柱用地等	第二章第6節 雑種地 二

## 第2節 宅地比準土地（ゴルフ場用地、鉄軌道用地を除く）

### 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、緑地又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。）に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・畑であつて、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、又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、又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（ゴルフ場用地、鉄軌道用地を除く）

第二章第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（私道）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。

## 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相当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

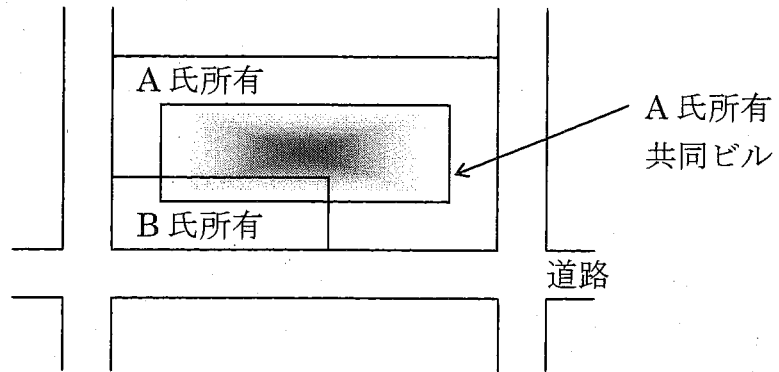
前項までの規定については、その他の宅地評価法を適用する宅地に準用するものとする。

#### 五 宅地比準土地への準用

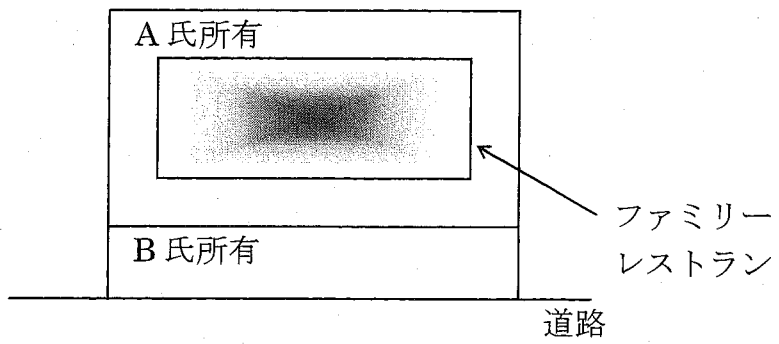
前項までの規定については、市街化宅地評価法を適用する宅地比準土地に準用するものとする。

## 第2節 画地認定の具体例について

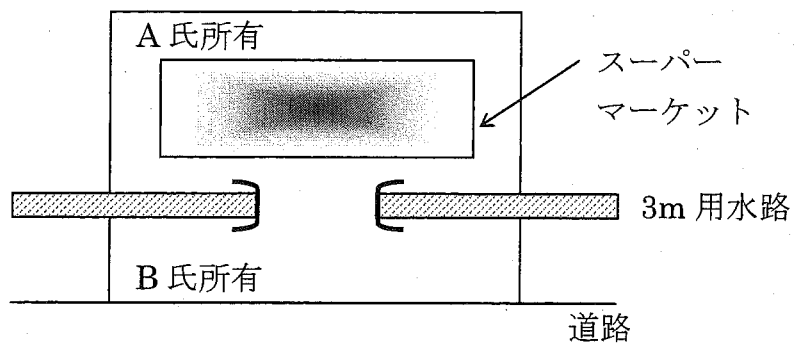
事例1 一画地と認定



事例2 一画地と認定



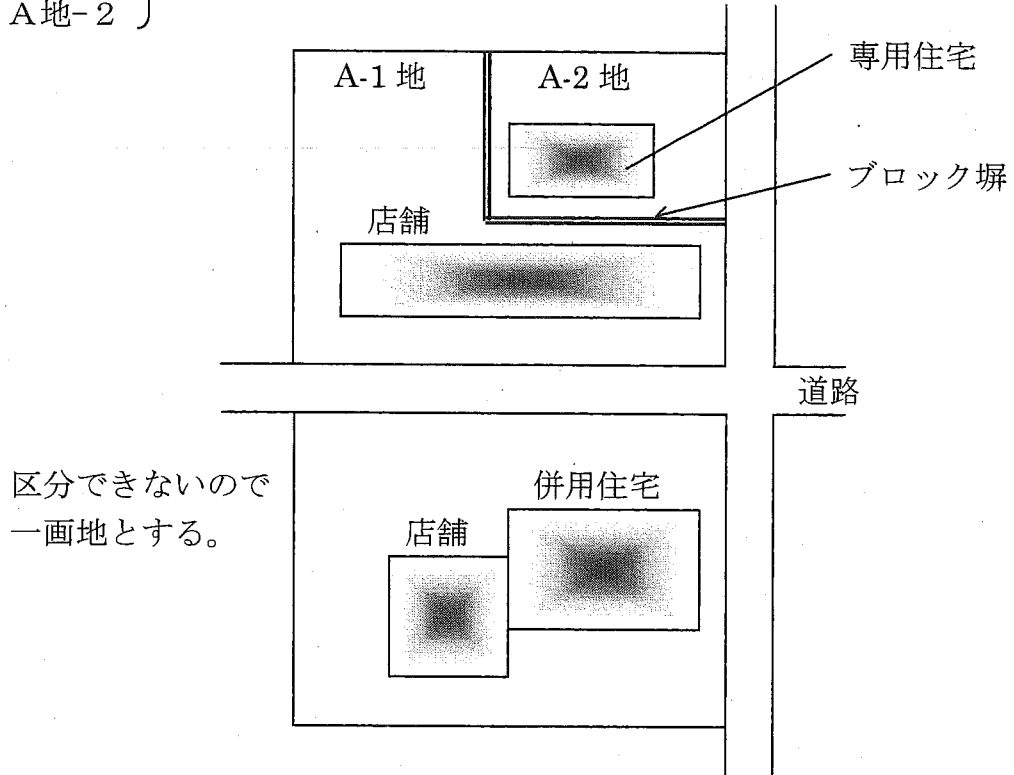
事例3 別画地と認定 (A氏所有地は無道路地扱い)



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。

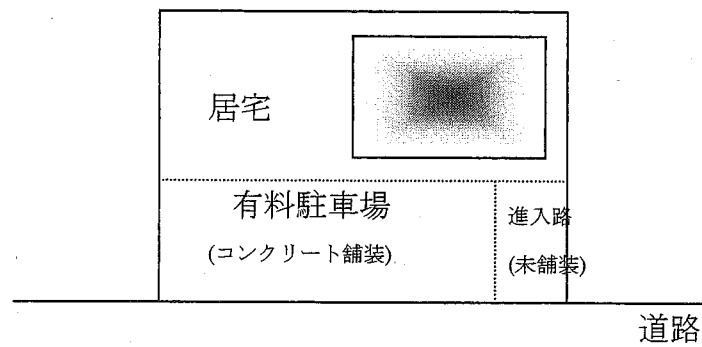
A地-1 }  
A地-2 }



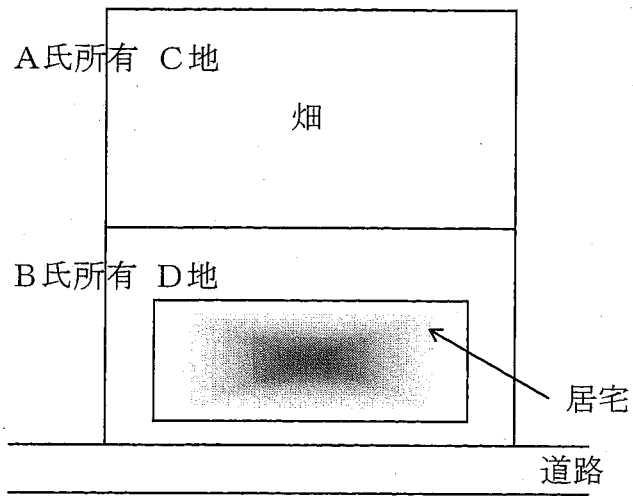
区分できないので  
一画地とする。

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一画地、有料駐車場部分を一画地として、評価分割を行う。

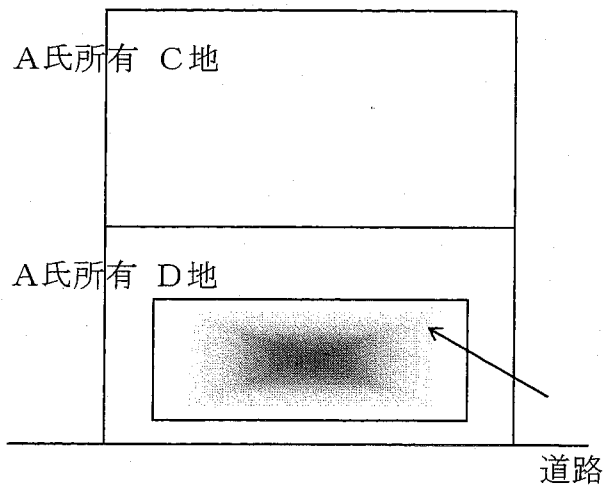


事例6 別画地と認定 (A氏所有地C地は無道路地扱い)



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（第2節①）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高くなるものであるので、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（第2節②）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高くなるものであるので、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（第2節③）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。

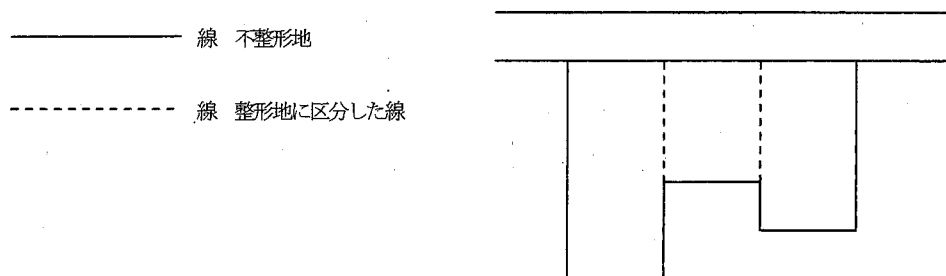
#### 五 不整形地の評点算出法

不整形地（三画地及び逆三画地を含む。以下同様とする。）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ので、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（第2節④）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。

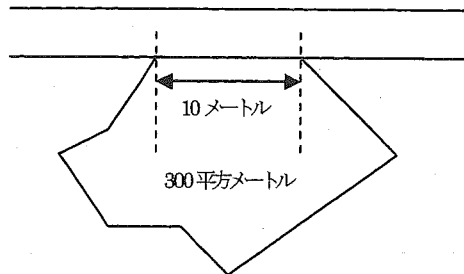
この場合において、当該画地が間口狭小補正率表（第2節⑤）、奥行長大補正率表（第2節⑥）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。

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。

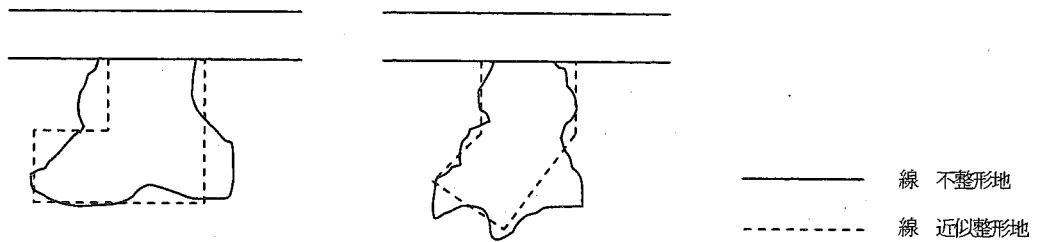


(2) 次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。



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

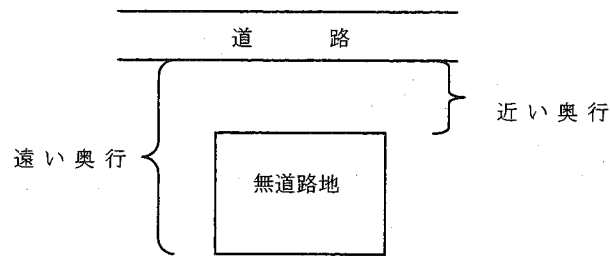
(3) 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。



## 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（第2節①）によって求めた補正率、通路開設補正率表（第2節⑧）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（第2節⑤）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（第2節⑥）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、通常の利用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利用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（第2節⑦）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

地区区分		普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区
奥行距離 (m)	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	
	12以上 14未満	1.00	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		
	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	
	80以上 84未満	0.81	0.82
	84以上 88未満	0.80	0.81
	88以上 92未満		
	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	0.03	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	0.02

④不整形地補正率表

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

$$\text{蔭地割合} = (\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}) / \text{想定整形地の地積}$$

注2) 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) 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、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	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区
不整形度		
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 22未満		
22以上 28未満		
28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 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	

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

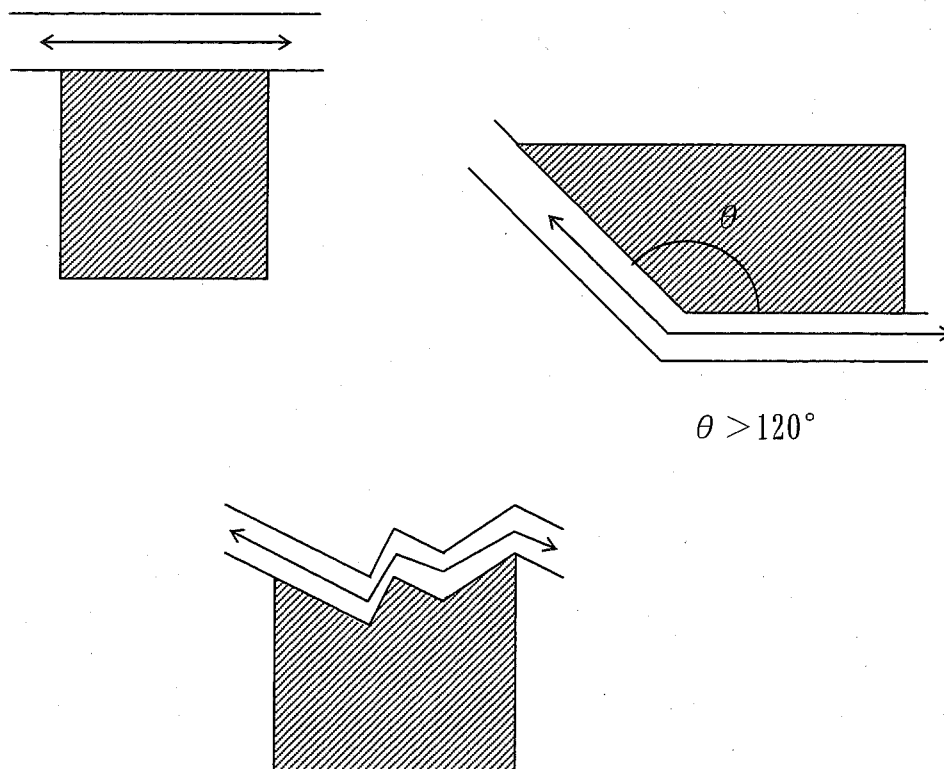
固定資産評価基準に記載された画地計算法を当市で適用するに当たり、当該基準にある用語についての意義及び解説を以下に示す。

#### 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附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。

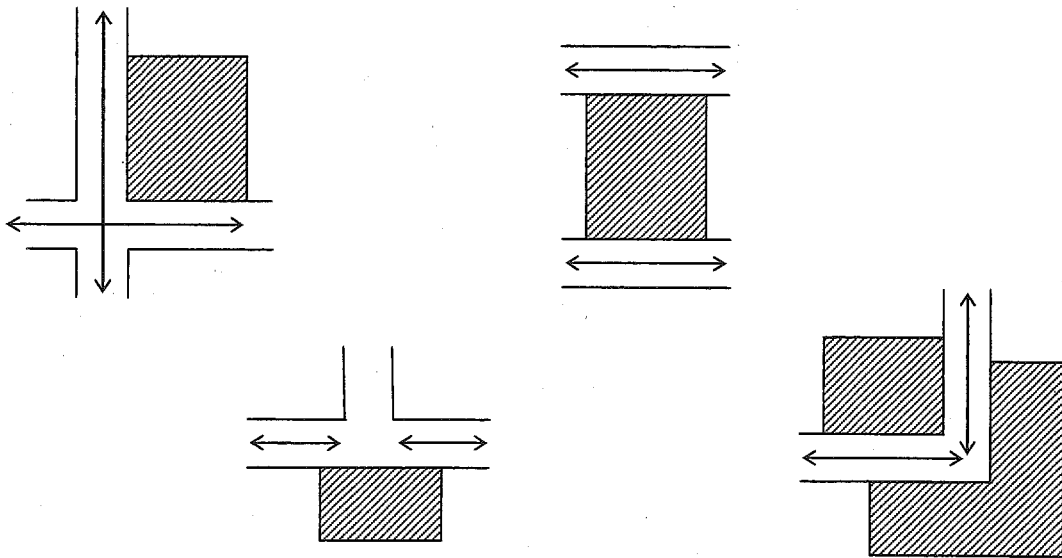
間口が2メートル以上接する道路

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)

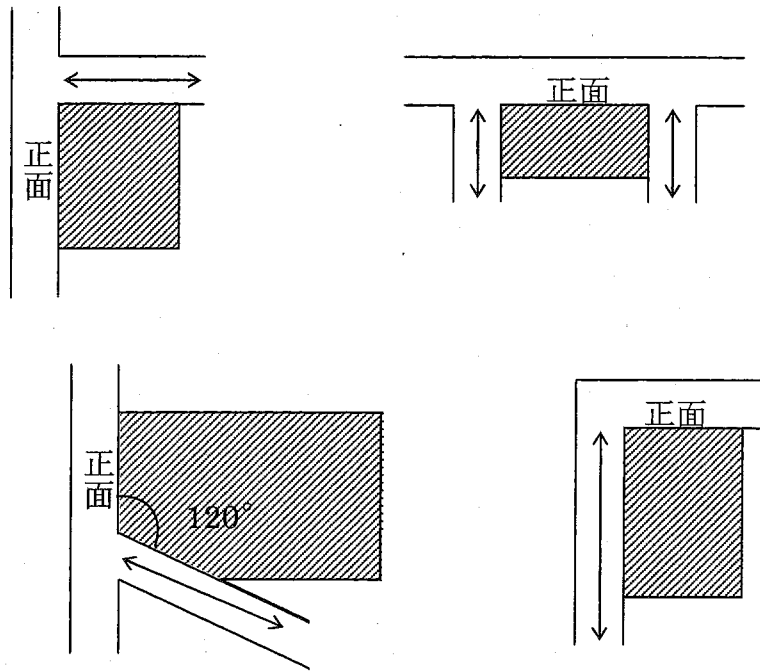


(3) 路線に全く接しない画地の場合、当該画地と付近の路線との最短距離を比較し、もっとも近いものを正面路線とする。ただし、隣接土地との価格のバランスを考慮して不均衡と思われるときは、均衡の保てる路線を正面路線とすることができる。

## 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。

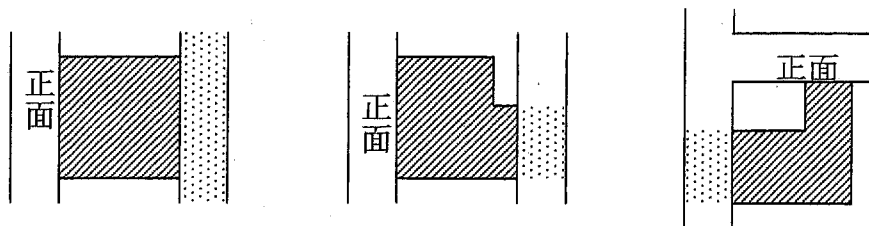
(側方路線の例)



## 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。

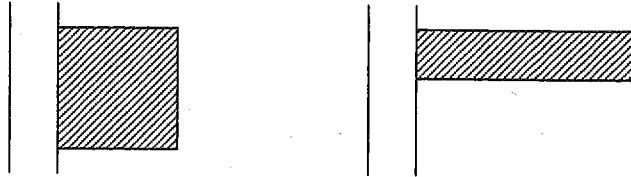
(二方路線の例)



#### 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。

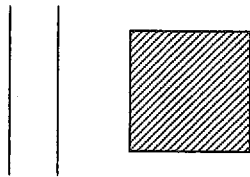
(例)



#### 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。

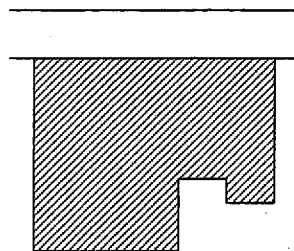
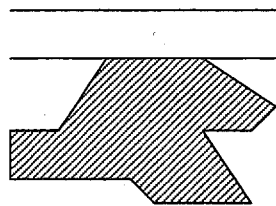
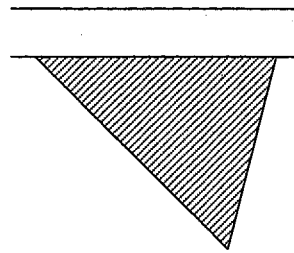
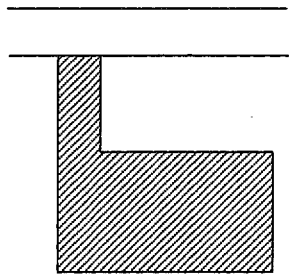
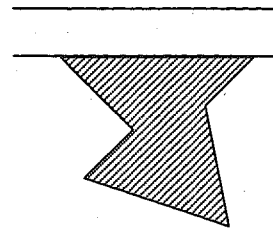
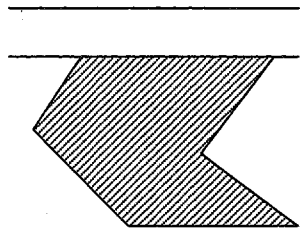
(例)



六 不整形地

不整形地とは、形状の不整形な画地をいう。

(例)

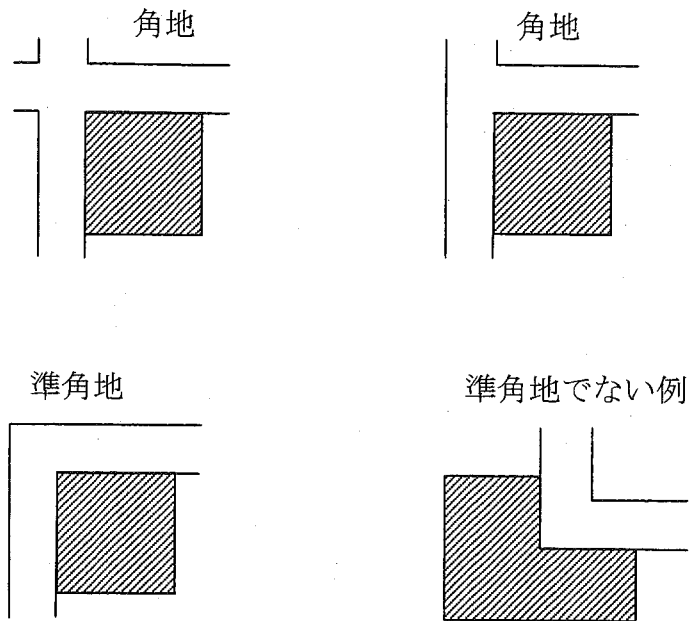




七 角地及び準角地

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。

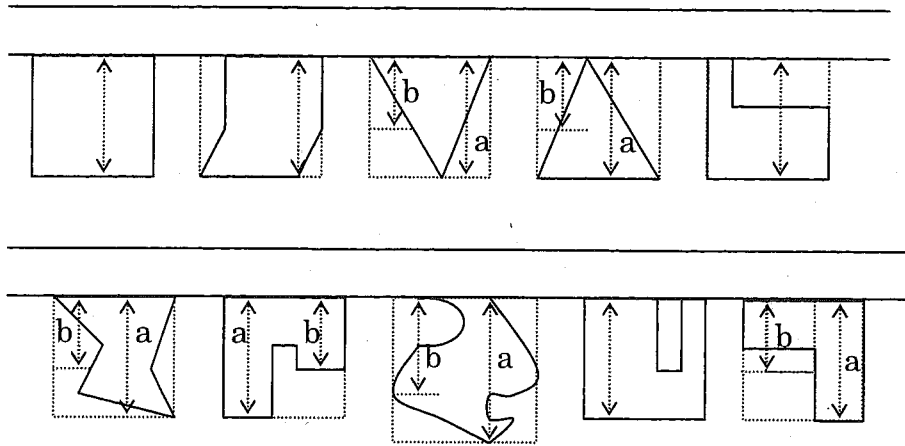
(例)



## 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、奥行距離が一樣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

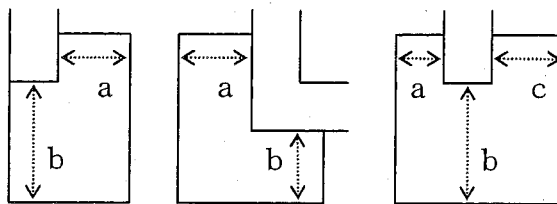


a = 想定整形地の奥行

$$b = \frac{\text{地積}}{\text{間口距離}}$$

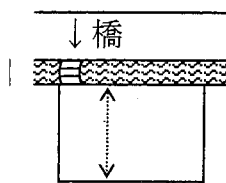
a 又は b のいずれか短い方

### (2) 差込道路の場合

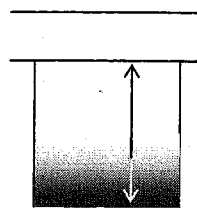


想定整形地の奥行は a、b 又は c のいずれか長い方とする。

### (3) 水路介在の場合



### (4) 崖地のある場合

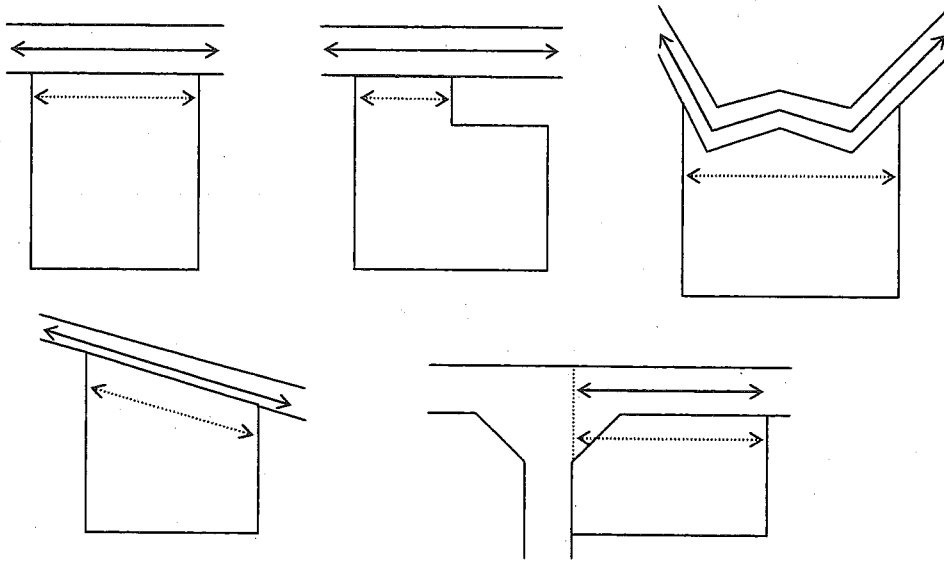


## 九 間口

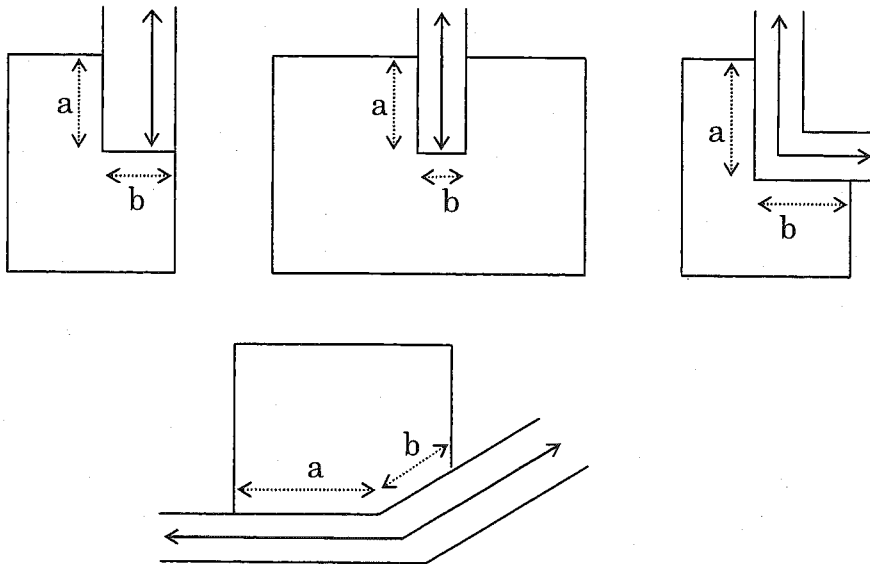
間口とは、一画地の境界のうち路線に接する一辺をいう。

(例)

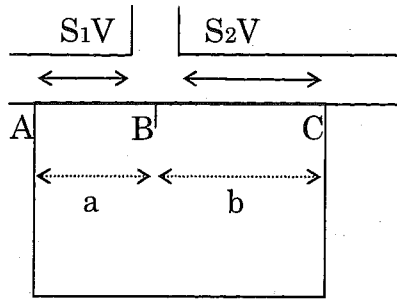
(1) 一般的な場合



(2) 間口を合算する場合 (間口  $a+b$ )



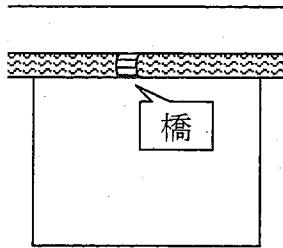
(3) 正面路線価が複数ある画地の場合



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。

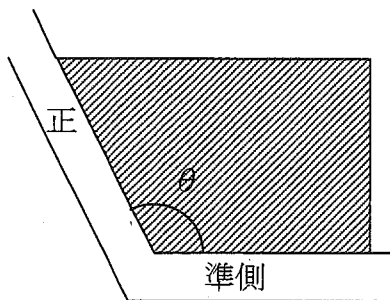
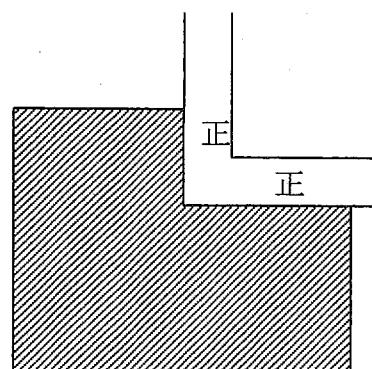
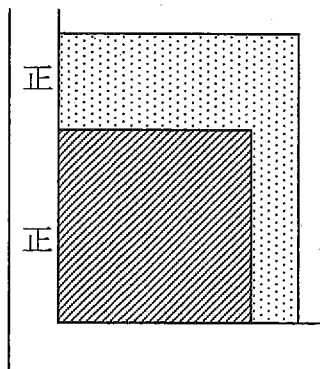
##### [凡例]

正 : 正面路線として認定するもの

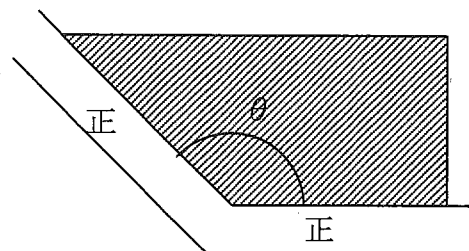
側 : 側方路線として認定するもの

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。



$$\theta \leq 120^\circ$$



$$\theta > 120^\circ$$

## 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。

[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

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、(1) 及び (2) 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、これが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。

### (1) 奥行による比準割合

地区区分 \ 奥行	28m以内	28m超 36m以内	36m超
普通住宅地区	1.00	0.95	0.90
地区区分 \ 奥行	36m以内	36m超	
村落地区	1.00	0.95	

### (2) 形状等による比準割合

#### I 不整形地に対する比準割合

地区区分 \ 陰地割合	40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上
村落地区 中小工場地区	1.00	0.98	0.95	0.90
普通住宅地区	1.00	0.95	0.90	0.80

Ⅱ 奥行長大に対する比準割合

奥行距離／間口距離が4未満	1.00
奥行距離／間口距離が4以上	0.90

Ⅲ 間口狭小地に対する比準割合

間口距離が8 m以上	1.00
間口距離が8 m未満	0.90

※Ⅰ、Ⅱ、Ⅲは、いずれも連乗しない

## 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

内 容	補正率
都市計画法53条に該当しないもの（影響が軽微なものは除く）	0.95
都市計画法第53条に基づき許可申請を行ったもの	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地域 第二種低層住居専用地域	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地域 第二種中高層住宅専用地域	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、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中心（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二章第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	-5m以上	0.70
	-3m以上 -5m未満	0.80
	-1m以上 -3m未満	0.90
	-1m未満 +1m未満	1.00
	+1m以上 +3m未満	0.90
	+3m以上 +5m未満	0.80
	+5m以上	0.70
普通住宅地区	-5m以上	0.70
	-3m以上 -5m未満	0.80
	-1m以上 -3m未満	0.90
	-1m未満 +5m未満	1.00
	+5m以上 +10m未満	0.95
	+10m以上 +20m未満	0.90
	+20m以上 +30m未満	0.80
	+30m以上	0.70

## 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、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（汚水処理場、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、嫌悪地補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

### (2) 対象

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

汚水処理場、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、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に留意し、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市街化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。
- ・ 高圧線下地補正、高架線下補正、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  所要の 補正項目	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
(1) 都市計画予定地	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(2) 日照障害	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×
(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) 建築困難地	○	×	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×

※ 画地計算法における「がけ地補正」についても、宅地（本要領第二章第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。

補正等連乗禁止早見表

項 目		画地計算法									所要の補正								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
画地計算法	A 奥行価格割合	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B 側方加算	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	C 二方加算	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	D 不整形地	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	E 無道路地	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	F 間口狭小地	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	G 奥行長大	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	H がけ地等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	I 通路開設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
所要の補正	J 都市計画	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	K 日照障害	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	L 高架線下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○
	M 高圧線下地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○
	N 道路高低差	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	O 水路介在	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	P 嫌悪地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Q 建築困難地	○	○	○	○	×	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○
	R 造成費控除	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○

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					標準	標準	標準				
畑						標準	標準	標準	標準	標準	
雑種地 (宅地比準 I)								標準	標準	標準	
雑種地 (スポーツ施設)								標準	標準	標準	
雑種地 (駐車場・資材置場)								標準	標準	標準	
雑種地 (宅地比準 II)	標準										
雑種地 (私道)											
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										

	準標準
	標準
	適用可能
	適用不可

※ 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。



## 別表七 ゴルフ場用地に係る補正

### 1 ゴルフ場に係る利用状況等による補正

コース規模		補正率	ゴ ル フ 場		
18ホール		1.00	等級	ゴルフ場利用税	補正率
18ホール未満	100,000㎡未満	0.80	1級	1,200	1.00
	50,000㎡未満	0.60	2級	1,150	
			3級	1,050	
			4級	950	
			5級	900	
			6級	800	
			7級	750	
			8級	650	
			9級	600	
			10級	500	
			11級	400	
			12級	350	
その他ゴルフ場					
			併設あり	0.80	
			併設なし	0.60	

※補正率については、すべて連乗するものとする。

### 2 補正対象区分について

#### (1) ゴルフ場

ゴルフ場とは、ゴルフ競技を行うための施設を提供することを業務として営んでいる事業所のうち、次の①又は②に該当するものをいう。

- ① ホール数が18ホール以上であって、かつ、コースの総延長を総ホール数で除して得た数値（以下「ホールの平均距離」という。）が100m以上の施設（当該施設の総面積が10万㎡未満のものを除く。）
- ② 18ホール未満のものであっても、ホール数が9ホール以上であって、かつ、ホールの平均距離がおおむね150m以上の施設

(2) その他ゴルフ場

ゴルフ競技を行うための施設を提供することを業務として営んでいる事業所のうち、(1)に該当しない施設をその他ゴルフ場とする。ただし、ゴルフ練習場、ミニゴルフ場(ホール数が9ホール未満のもの)、バンカー及びパター用のもの並びに特定利用者専用のもものは対象外とする。

## 別表八 小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が 250 m<sup>2</sup>未満の建物を除く。）を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

当該建物の延べ床面積	運送の用に供する部分の合計床面積等
50,000 m <sup>2</sup> 以上	2,500 m <sup>2</sup> 未満
40,000 m <sup>2</sup> 以上 50,000 m <sup>2</sup> 未満	2,000 m <sup>2</sup> 未満
30,000 m <sup>2</sup> 以上 40,000 m <sup>2</sup> 未満	1,500 m <sup>2</sup> 未満
20,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 未満
10,000 m <sup>2</sup> 以上 20,000 m <sup>2</sup> 未満	500 m <sup>2</sup> 未満
5,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	250 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	100 m <sup>2</sup> 未満
2,000 m <sup>2</sup> 未満	50 m <sup>2</sup> 未満

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

