令和３基準年度
固定資産（土地）評価事務取扱要領

熊本市財政局　固定資産税課

目　　次

第１章 総　　則 1

第１節 土地の評価 1

第２節 評価の対象となる土地 1

第３節 土地評価の原則 1

第４節 固定資産評価員の指示 1

第５節 適用の時期 1

第２章 通　　則 2

第１節 土地評価の基本 2

第２節 地目認定の基本 2

１ 地目認定の時期 2

２ 現況主義等 2

（1） 土地評価上の地目（課税地目） 2

（2） 地目認定の単位（評価の単位） 3

（3） 実地調査の意義と実際 3

第３節 地目の認定基準 4

１ 農地（田及び畑） 4

２ 宅地 4

３ 鉱泉地 4

４ 池沼 4

５ 山林 5

６ 牧場 5

７ 原野 5

８ 雑種地 5

９ その他 7

（1） 農業用施設用地の定義 7

（2） 土地区画整理事業施行地区の地目 9

第４節 地積の認定 11

１ 一般的な地積の認定 11

２ 登記簿に登記されている地積によらない課税地積の認定 11

３ 現地が確認できない土地 12

４ 一筆の土地を二以上の地目又は用途に区分して評価する場合の各地目の地積 13

第５節 地上権が設定されている土地の評価 13

第 3 章 宅地の評価 14
第 1 節 評価の基本 14
第 2 節 評価の方法 14
1 市街地宅地評価法（フローチャート） 15
第 3 節 市街地宅地評価法による宅地の評価 16
1 用途地区の区分 16
（1） 用途地区の区分基準 16
2 状況類似地域の区分 18
（1） 状況類似地域区分の基準 18
3 主要な街路の選定 21
4 標準宅地の選定 21
5 標準宅地の適正な時価の評定 22
6 路線価の評定 22
（1） 主要な街路の路線価の付設 22
（2） 路線の付設 22
（3） 土地価格比準表 22
（4） その他の街路の路線価 22
第 4 節 画地計算法 23
1 画地計算法の意義 23
（1） 画地計算法 23
（2） その他所要の補正（所要の補正評価要領） 23
2 画地の認定 24
3 画地計算法の適用方法 25
（1） 奥行価格補正割合法（「奥行価格補正率表」附表 1） 25
（2） 側方路線影響加算法（「側方路線影響加算率表」附表 2） 26
（3） 二方路線影響加算法（「二方路線影響加算率表」附表 3） 28
（4） 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法 30
（5） 不整形地評点算出法（「不整形地補正率表」附表 4） 33
（6） 間口が狭小な画地の評点算出法（「間口狭小補正率表」附表 5） 42
（7） 奥行が長大な画地の評点算出法（「奥行長大補正率表」附表 6） 43
（8） がけ地等評点算出法（「がけ地補正率表」附表 7） 44
（9） 無道路地評点算出法（「通路開設補正率表」附表 8） 45
（10） 袋地評点算出法 47
（11） その他の所要の補正 49
第 5 節 農業用施設の用に供する宅地の評価 58
1 評価の基本 58
2 農業用施設用地に係る地目の認定 58
3 評価の方法 58

第 4 章 農地（田及び畑）の評価 59
第 1 節 評価上の分類 59
1 一般農地 59
2 市街化区域農地 59
3 介在農地 59
第 2 節 一般農地（田及び畑）の評価 60
1 評価の基本 60
2 評価の方法 60
第 3 節 市街化区域農地の評価 60
1 評価の基本 60
2 評価の方法 60
第 4 節 介在農地の評価 60
1 評価の基本 60
第 5 章 山林の評価 61
第 1 節 評価上の分類 61
第 2 節 一般山林の評価 61
1 評価の基本 61
2 評価の方法 61
第 3 節 介在山林の評価 61
1 評価の基本 61
2 評価の方法 61
第 4 節 砂防指定地の評価 62
1 砂防指定地の範囲 62
2 評価の方法 62
3 価額の算出 62
第 6 章 その他の土地の評価 63
第 1 節 雑種地の評価 63
1 評価の基本 63
2 雑種地の分類 63
(1) ゴルフ場等の用に供する土地 63
(2) 鉄軌道用地 63
(3) その他の雑種地 64
3 評価の方法 64
(1) ゴルフ場等の用に供する土地 64

(2)　単体利用鉄軌道用地 66
(3)　複合利用鉄軌道用地 67
(4)　その他の雑種地 68
第 2 節 原野の評価 69
第 3 節 池沼の評価 69
第 4 節 鉱泉地の評価 70
第 5 節 牧場の評価 70

【地積認定等に係る標準書式】 71

（参考様式 1） 72
（参考様式 2） 73
（参考様式 3） 74
（参考様式 4） 75
（参考様式 5） 76

【附　表】 77

附表　1 奥行価格補正率表 78
附表　2 側方路線影響加算率表 79
附表　3 二方路線影響加算率表 79
附表　4 不整形地補正率表 79
附表　5 間口狭小補正率表 80
附表　6 奥行長大補正率表 80
附表　7 がけ地補正率表 81
附表　8 通路開設補正率表 81

【参　考　資　料】 82

【資料　1】住宅用地の認定について 83
【資料　2】農業用施設用地について（通達） 88
【資料　3】地方税法抜粋（被災住宅用地の特例） 90

第1章　総　　則

第1節　土地の評価

土地の評価は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という）第 388 条第 1 項の規定により告示された固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号。以下「評価基準」という）及びこの要領により取扱う。

第2節　評価の対象となる土地

土地の評価対象は、賦課期日（毎年の 1 月 1 日）現在における法第 348 条（非課税客体）の規定に該当する土地を除く全ての土地とする。

第3節　土地評価の原則

土地の評価にあたっては、以下の原則事項を遵守して公平かつ適正に行う。

1.　実地調査の原則

評価にあたっては、必ず土地の状況を実地に調査し、適正に評価する。

2.　均衡確保の原則

評価にあたっては、課税客体の的確な把握に努めるとともに、評価の均衡を図り、特に隣接自治体とは十分な連携を保ち、評価の均衡保持に努める。

3.　機密保持の原則

実地調査等評価上知り得た秘密事項や個人情報保護に関する事項等、評価上知り得た秘密事項については、これを他人にもらしてはならない。

第4節　固定資産評価員の指示

評価にあたって、この要領に定めのない事項又は重大な事項を発見した場合は、速やかに固定資産評価員に連絡し、その指示を受けなければならない。

第5節　適用の時期

この手引きは、令和 3 年度から適用する。

第2章　通　　則

第1節　土地評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。

1.　田
2.　畑
3.　宅　地
4.　鉱泉地
5.　池　沼
6.　山　林
7.　牧　場
8.　原　野
9.　雑種地

第2節　地目認定の基本

1　地目認定の時期

評価の基本となる地目の認定は、賦課期日（毎年の１月１日）現在の状況（土地利用の状況）により行うものとする。

固定資産税の賦課期日は、1月1日とされており（法第359条）、固定資産税の課税標準となる土地の価格は賦課期日現在における価格で土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された価格となる（法第349条第1項）。

従って、評価の基本となる地目の認定も同様に、賦課期日（毎年の1月1日）現在の現況土地利用の状況によって行うものである。

2　現況主義等

(1) 土地評価上の地目（課税地目）

土地評価上の地目は、現況の地目による。

通常、土地登記簿上の地目と現況の地目とは一致すべきものであるが、登記は原則として申請主義であることから、土地登記簿上の地目と現況の地目とが一致しない場合がある。

このことから、各筆の土地について均衡の取れた評価を行うために、土地登記簿上の地目に関わらず実地調査による現況の地目とする。

（2）地目認定の単位（評価の単位）

地目の認定は、原則として１筆ごとに行うものとする。

地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置いて認定しなければならないが、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。

ただし、1 筆の土地が相当の規模（客観的に見て合理的な規模又は価格に影響を及ぼす土地利用規制等）で二以上の異なる用途に利用されている場合又は二筆以上の土地を一体として利用している場合（以下「同一画地」という。）にあっては、その土地の利用状況に応じて区分し又はこれらを合わせて、その単位ごとに地目を定めるものとする。

（3）実地調査の意義と実際

土地の評価にあたっては、地目の認定等について実地調査により的確に把握する必要があり、固定資産の状況を毎年少なくとも一回実地に調査を行わなければならないとされている。（法第 408 条）

特に次に掲げる土地については、その実態を十分に把握し評価の均衡を期するものとする。

なお、実地に調査を行う場合は、事前に具体的な評価資料の準備に努めるものとする。

① 地目の変換及び分合筆の行われた土地
② 新たに課税の対象となった土地
③ 一筆の土地を分割し評価する土地、あるいは隣接する二筆以上の土地を合わせて評価（同一画地認定）する土地

【参考となる資料】
・土地家屋現況図
・課税地目現況図
・航空写真
・その他の資料

第3節　地目の認定基準

地目の認定は、基本的に不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日法務省民二第 456 号民事局長通達により改正）第 68 条によるものとする。

1　農地（田及び畑）

「農地」とは、耕作の用に供される土地を総称し、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいい、「田」と「畑」とに区分される。

①「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地をいう。

農林統計上では、かんがい設備、たん水設備（畦畔等）及びこれに用水を提供し得る設備（用水源、用水路等）を有し、たん水を必要とする作物を栽培することを常態とする耕地をいう。

たん水を必要とする作物には、「水稲、れん根、ひえ、わさび、くわい等」がある。

②「畑」とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地（田以外の耕地）をいう。

2　宅地

「宅地」とは、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。

①建物の風致、風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等のように、宅地の便益又は宅地の効用に必要な土地も含まれる。

②土地利用の主体が建物用地以外であり、建物は付随的なものであっても、建物の敷地部分が道路、溝、垣根等によって、明確に区分することができるときは、建物の敷地部分を宅地とすることができる。

3　鉱泉地

「鉱泉地」とは、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。維持に必要な土地には、湧出口と一体的に利用される温泉汲み上げのための設備や設備の敷地、危険の防止及び湧出口の維持に必要な範囲の土地等がある。

（注）鉱泉とは、原則として温泉法（昭和 23 年法律第 125 号）でいう温泉と同意義である。温泉法でいう温泉とは、地中から湧出する温泉、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭酸水素を主成分とする天然ガスを除く）で、摂氏 25 度以上の温泉又は特定の種類の物質の含有量が一定量以上であるものとされている。

4　池沼

「池沼」とは、一般的に水の貯溜する池をいい、「公共の用に供するため池（灌漑用水）」以外の水の貯溜池をいう。

池沼は、自然のもの、人工のものの別を問わず、堀、養魚池、（食用及び観賞用）蓮池、ダム建設による水没地等を含むものとする。

5　山林

「山林」とは、耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

山林はその形態により「普通山林」「平地林」等に区分される。

一般に山林という場合、「上ものである樹木の集団のみを指す場合」、「林木を除いた土地そのものを指す場合」及び「両者を含めて指す場合」があるが、土地評価上の山林は、「土地そのものに着目」した地目とする。

6　牧場

「牧場」とは、獣畜を放牧する土地をいう。獣畜を放牧する土地には、獣畜を放牧し又はその飼料の採取の目的に供される土地で、牧野と牧野内の牧道、水飲場、牧舎等の諸施設並びに獣畜を飼育し管理する者の用に供する付属建物施設を含む一団の土地によって構成されている土地等がある。

なお、牧場内に経営者及びその家族等が居住する建物又は管理事務所があって、付近の住宅との均衡上、牧場の評価によることが不適当と認められる場合は、当該敷地を区分して「宅地」として地目認定することができる。

7　原野

「原野」とは、耕作の方法によらないで雑草、潅木類の育成する土地をいう。

一般に原野は、平原や丘陵地帯における土地で、農地、山林等のように積極的に何らかの目的のために利用されているものを除いた土地生産力の乏しい土地の意味で用いられる場合が多く、その概念は極めて範囲が広く、秣場（まぐさ）、蒲生地（がま）、草生地、芝地、萱野地等がこれにあたる。

8　雑種地

「雑種地」とは、以上のいずれにも該当しない土地をいう。

評価基準では、雑種地をその利用状況に応じて以下のように分類し、その分類に応じた評価の方法を採るものとしている。

(1)　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の用に供する土地

(2)　鉄軌道の用に供する土地

①単体利用鉄軌道用地

単体利用鉄軌道用地とは、②に定める複合利用鉄軌道用地を除き、鉄道又は軌道の運行に直接的にかかわる線路敷地及び現業部門の施設用地に限定されるものであり、その範囲は次のとおりである。

ア．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

イ．停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地

ウ．ア、イに接する土地で、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、通信区等の現場従業員の詰所の用に供するもの

②複合利用鉄軌道用地

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。以下本節及び別表第７の３において同じ。）の敷地である鉄軌道用地（イに該当するものを除く。）

イ．鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用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。）

③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、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。

④「小規模な鉄道施設を有する建物」（複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が 250 平方メートル未満の建物を除く。））の敷地については、地目は宅地とする。

当該建物の延べ床面積	運送の用に供する部分の合計床面積等
50,000 ㎡以上	2,500 ㎡未満
40,000 ㎡以上　50,000 ㎡未満	2,000 ㎡未満
30,000 ㎡以上　40,000 ㎡未満	1,500 ㎡未満
20,000 ㎡以上　30,000 ㎡未満	1,000 ㎡未満
10,000 ㎡以上　20,000 ㎡未満	500 ㎡未満
5,000 ㎡以上　10,000 ㎡未満	250 ㎡未満
2,000 ㎡以上　5,000 ㎡未満	100 ㎡未満
2,000 ㎡未満	50 ㎡未満

（注）「運送の用に供する部分の合計床面積等」には建物の屋上部分及び建物が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。

(3)　(1)、(2) 以外の雑種地

ア．水力発電のための水路及び排水路

イ．遊園地、運動場、ゴルフ場または飛行場においては、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、建物はその付随的なものにす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。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。

ウ．競馬場内の土地については、事務所、観覧席および厩舎等永久的設備と認められる建物敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。

エ．テニスコート及びプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。

オ．火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。

カ．高圧線の下の土地で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。

キ．鉄塔敷地または変電所敷地は、雑種地とする。

ク．坑口またはやぐら敷地は、雑種地とする。

ケ．精錬所の煙道敷地は、雑種地とする。

コ．陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。

サ．木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。

シ．鉄道の駅舎、附属施設及び線路の敷地は雑種地とする。

9　その他

(1) 農業用施設用地の定義

「農業用施設用地」とは、農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という）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（農用地区域外）に存する農業用施設の用に供される土地をいう。各定義等は下記に掲げるものをいう。

ア．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）

第三条　この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

一　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。）

二　竹木の生育に供せされ、併せて耕作又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（農用地を除く）

三　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

四　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。）で農林水産省令で定めるものの用に供される土地

イ．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）

第一条　農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）第三条第四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。

一　畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、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、調整、貯蔵又は出荷の用に供する施設

二　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

三　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又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物（ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。）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等又は自己の生産する農畜産物等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（ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設

ハ　主として、自己の生産する農畜産物等若しくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設

四　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（第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。）

五　農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

【地目認定区分】

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　「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　「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、特にその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。

なお、畜舎の用に供する農業用施設用地については、施設が家屋か否かにかかわらず、一般的には施設の内部で耕作が行われていないので、原則として、宅地又は雑種地（宅地比準）として認定し評価する。ただし、施設の内部で耕作が行われていない場合であっても、次のアからウの全てに該当する場合には農地と認定できる。

ア）当該用地が一団の農地（牧草栽培地を含む）の区域内にあること
イ）当該用地が全体の土地の中で僅少と認められること
ウ）当該施設が永久的設備(「家屋」と同義)と認められないこと

（注 1)「施設の内部で耕作が行われている」かどうかは、土地に労費を加え肥培管理（耕耘、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。

（注 2) 農業用施設用地の地目認定は、市街化区域・市街化調整区域・集落内開発区域の区分、農用地区域の内外とともに、周辺土地の利用状況も考慮して行う。

（2）土地区画整理事業施行地区の地目

土地区画整理法による土地区画整理事業施行地区内において、使用収益が停止された土地の地目は、従前の土地に対応する土地が仮換地指定等により使用収益が可能となるまでの間、使用収益が停止される直前の賦課期日の現況により認定された「従前の土地の地目」による。

なお、ここでいう使用収益の停止とは、土地区画整理法第 99 条第 1 項の規定により、仮換地等により使用収益が可能となる土地に対応して、従前の土地に対してなされる使用収

益の停止に限るものであって、既に仮換地指定等がなされ使用収益が可能であるのにかかわらず単に使用収益をしていない土地は含まないものとする。

また、従前の土地に対応する土地が仮換地指定等により使用収益が可能になった場合の地目は、使用収益が可能となった日以降、到来する賦課期日における、当該使用収益が可能となった土地の現況により地目を認定する。

第4節　地積の認定

1　一般的な地積の認定

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、原則として登記簿に登記されている土地については、登記簿に登記されている地積によるものとし、登記簿に登記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) 登記簿に登記されている土地の登記簿に登記されている地積が、現況の地積より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) 登記簿に登記されている土地の現況地積が、登記簿に登記されている地積より大きいと認められ、かつ登記簿に登記されている地積によることが著しく不適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。

(3) 国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている地区において、当該地区の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登記されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不適当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積によるものとする。

この場合において、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によって、あん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

2　登記簿に登記されている地積によらない課税地積の認定

(1) 登記簿に登記されている土地の地積が、現況地積よりも大きいと認められる場合（登記地積＞現況地積）

原則として、所有者の申出に基づいて行うものとし、申請には「現況地積申請書（参考様式 1)」に、資格を有する者(土地家屋調査士又は測量士等)が作成した当該申請地に係る一筆ごとの不動産登記法に規定する地積を測量した図面を添付するものとする。

(2) 現況地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが、著しく不適当であると認められる場合においては、次により地積を認定する。

ア．現況地積の認定

（ア）地積の測量図がある場合には、これによる。

（イ）地積の測量図がない場合でも、当該土地内に建築物が存するときに限っては、次の方法によって算定する。

a．建築確認申請制度の施行前（昭和 25 年 5 月 24 日前）建築の建物がある場合
…建築の軒下面積を評価上の地積として採用する。

b．建築確認申請制度の施行後（昭和 25 年 5 月 24 日以降）建築の建物がある場合
…建物の建築基準法上の建築面積（これが明らかでないときは、家屋課税台帳上の建て床面積を用いてもかまわない。）を、当該地域に係る建ぺい率で割り戻して得た面積を、評価上の地積として採用する。

3　現地が確認できない土地

登記簿に登録されている土地であるが、合筆等に伴う登記簿の閉鎖もれ、地図混乱地、その他事由により、現実には土地が存在しない場合や公図上に所在がない土地で、次に掲げるものについては、課税を保留することができるものとする。

ア．納税義務者等から届出があった土地で、現地が確認できないもの
イ．法第 408 条に基づく実地調査で、現地が確認できないもの
ウ．その他これに類するもの

課税保留において、登記簿に登記されているが存在が確認できない土地の固定資産税は課税できないこととされており十分な調査を要する。このような土地は、その周辺の土地を含めて境界が不確定であったり分合筆が正しく行われていないなど問題が複雑な場合が多い。

また、課税保留物件について、登記簿または公図に何らかの変更があれば再度調査を行い、存在を確認した上で課税保留を解除するものとする。この場合、法第 17 条の 5 に規定された期間制限に留意する必要がある。

なお、法第 381 条第 7 項において、登記されている事項が事実と相違するために課税上支障があると認める場合においては、登記所に対して登記事項の修正その他の措置をとるべきことを申し出ることができるものと規定されている。

4　一筆の土地を二以上の地目又は用途に区分して評価する場合の各地目の地積

(1) 現況地積の算定

ア．地積測量図がある場合には、これによる。

イ．地積測量図がない場合には、原則として次の方法により算定する。

（ア）宅地とその他の地目が混在している場合は、宅地部分を測定し全体の地積より控除して求める。

宅地部分が判然とせず測定できない場合は、建物の建築基準法上の建築面積（これが明らかでないときは、家屋課税台帳上の建て床面積を用いてもかまわない。）を、当該土地に係る建ぺい率で除して得た面積を、宅地部分の地積の下限とする。

（イ）異なる用途が混在している宅地の場合、主たる用途の地積を測定し、全体の地積より控除して求める。

(2) 現況地目、地積の認定

ア．（1）で算定した各地目地積を資料として、必要に応じて所有者との現地立ち会い確認を行い、原則として「現況地目区分認定承諾書（参考様式4)」の提出を求める。

イ．所有者が「現況地目区分認定書」の提出を拒む場合は、「現況地目区分認定通知書（参考様式5)」により通知を行い、処理する。

ウ．所有者に異動があった場合は、新所有者から改めて「現況地目認定承諾書」の提出を求める。

第5節　地上権が設定されている土地の評価

地上権、借地権等各種の用益物権、担保物件または債権が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

第3章　宅地の評価

第1節　評価の基本

宅地の評価は、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。

第2節　評価の方法

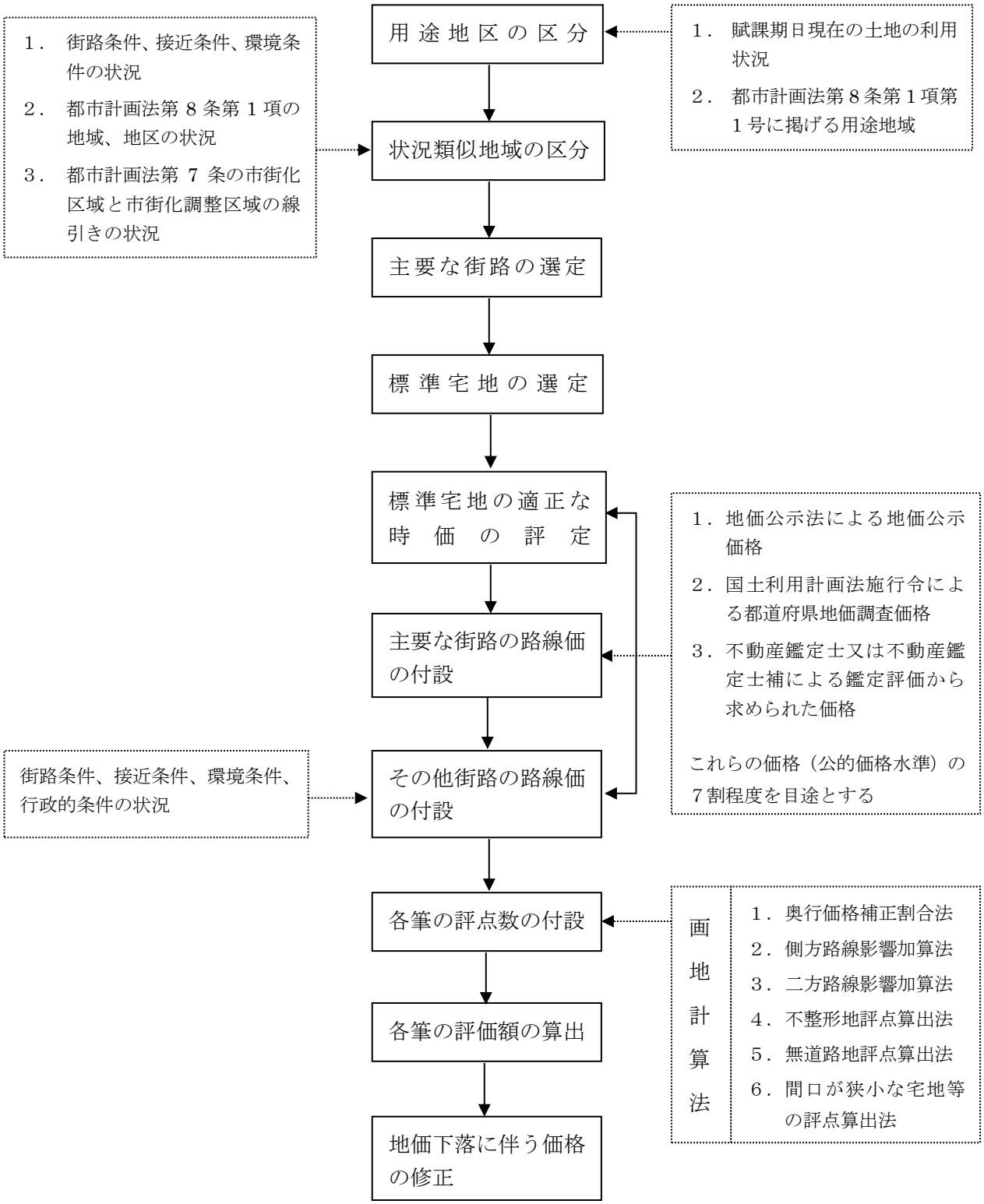
評価基準における宅地の評価方法は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域（いわゆる市街地地域）における宅地については「市街地宅地評価法」により、主として市街地的形態を形成するに至らない地域（いわゆる村落地域）における宅地については「その他の宅地評価法」により付設するものと規定されている。

「市街地宅地評価法」とは、いわゆる路線価方式といわれるもので、標準宅地の沿接する主要な街路とその他の街路の価格差を考慮して、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格を付設し、この路線価に基づき所定の画地計算法を適用して各筆の評点数を求める方法である。この方法では、街路ごとに路線価を付設した上、画地計算法により画地の奥行、間口、形状等の相違が価額に及ぼす影響を的確に反映させることができるため、比較的厳密な計算を行う必要が認められる地域、すなわち市街地的な形態を形成する地域にあっては、この方法によることが望ましいものとされている。

熊本市では、市域内の価格事情を考慮し、各筆の宅地の評点数は、「市街地宅地評価法」に基づき付設するものとする。

「市街地宅地評価法」の評価方法の概略を図示すると次表のとおりである。

１　市街地宅地評価法


用途地区の区分
１．賦課期日現在の土地の利用状況
２．都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域
１．街路条件、接近条件、環境条件の状況
２．都市計画法第８条第１項の地域、地区の状況
３．都市計画法第７条の市街化区域と市街化調整区域の線引きの状況
状況類似地域の区分
主要な街路の選定
標準宅地の選定
標準宅地の適正な時価の評定
１．地価公示法による地価公示価格
２．国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格
３．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
これらの価格（公的価格水準）の７割程度を目途とする
主要な街路の路線価の付設
街路条件、接近条件、環境条件、行政的条件の状況
その他街路の路線価の付設
各筆の評点数の付設
画地計算法
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の評点算出法
各筆の評価額の算出
地価下落に伴う価格の修正

第3節　市街地宅地評価法による宅地の評価

１　用途地区の区分

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであり、宅地がおおむね適業適地の原則に従って利用されていることから、宅地の利用状況が類似している地区をいう。

用途地区の区分は、宅地の利用状況が共通な地域を区分することであり、その意義は路線価の適正な付設及び画地計算法を適用するために必要となる評価手順である。

用途地区の区分にあたっては、次の点に留意して区分する。

ア．市街地における宅地の利用状況を地区ごとに観察し、その用途が連続している地区は合わせて一つの用途地区とする。

イ．地区の一部に異なる利用状況の宅地が介在している場合で、その介在の程度が同一の用途地区に含めても差し支えない程度と判断できるときは、この部分を含めて一つの用途地区とする。

(1) 用途地区の区分基準

①　商業地区

地区的利用状況等を基に、商業活動の用に供される建物等の敷地の用に供されることが、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を商業地区に区分し、具体的には次の３区分とする。

（ア）高度商業地区Ⅱ

都心又は副都心にあり、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内で概ね容積率が 600％以上の地域）にあって、中高層（主として 6 階建て以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんしている高度業務地区

（イ）繁華街地区

市のほぼ中心部にあって、各種小売店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、主として容積率の高い地区にあるが、高度商業地区Ⅱと異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい規模の店舗等が連たんしている地区

（ウ）普通商業地区

都市計画法に定める商業地域（概ね容積率が 600％未満）、近隣商業地域内、あるいは住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中高層（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で、高度商業地区Ⅱ、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区

② 住宅地区

（ア）高級住宅地区

主として都市計画法に定める第１種低層住居専用地域内にあり街区及び画地が整然としており、画地の標準的面積が広大で、かつ、住宅地としての環境もよく、平均的にみて一般の住宅よりも高い建築投資額を要する、主として一戸建専用住宅が連続集中している地区

（イ）普通住宅地区

主として都市計画法に定める第１種・第２種低層住居専用地域、第１種・第２種中高層住居専用地域、第１種・第２種住居地域、準住居地域、準工業地域及び集落内開発制度指定区域内にあって、画地の標準的規模は高級住宅地区より小さく、主として居住用家屋が連続している地区

（ウ）併用住宅地区

主として商業地区の周辺部（都市計画法に定める近隣商業地域等）あるいは第１種・第２種住居地域、準住居地域及び準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあって住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所等（低層利用の建物が多い）が多い地区

③ 工業地区

（ア）中小工場地区

主として都市計画法に定める準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街化調整区域内で、敷地規模が 9,000 ㎡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

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が 9,000 ㎡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 10ha 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 9,000 ㎡以上の団地は大工場に該当する。

④ 村落地区

・集団地区

主として都市計画法で定める用途指定区域以外の区域にあって、用途区域に近隣し在来の既存住宅がある程度存在している地区、若しくは地域の拠点となる道路沿いに面的な広がりをもって既存住宅等が比較的集中している地区。

2　状況類似地域の区分

（1）状況類似地域区分の基準

前項によって区分した用途地区を、さらに用途地区ごとに価格事情が近似した地域（以下、区分した地域を「状況類似地域」という。）に区分する。

用途地区の区分は利用状況を基準として行うことから、一般にかなり広い地域にわたって設定されており、同一用途地区内において全て同じ価格事情であるとはいえない場合には、用途地区という大きなグループの区分を、さらに「状況類似地域」という「その状況が相当に相違する地域ごと」に小さなグループに区分する。

この状況類似地域の区分については、街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等を基準として行うが、結果として価格を形成する要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分されることになる。

用途地区別の状況類似地域の区分基準は以下のとおりである。

① 商業地区

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の状態	幅　員	地区別、規模別、業種別等の特性により街路の幅員が異なるので、これらの特性をもつ地区に要請される幅員との整合性
		舗　装	舗装の種別、維持補修の程度等
		歩　道	街路の歩道の幅員、維持補修の程度等
		系統及び連続性	背後地、交通施設等との関連から客足の流れの性格及び商品等の搬出入に関する便否等の程度
	街区の状態	街区の整然性	街区の配置、規模等商業の集団的機能が効率的に発揮できる態様の程度
		街区の施設の状態	小公園、街路樹、街灯、植栽、公衆便所等の都市施設の整備の状態
交通・接近条件	顧客の交通手段の状態等	最寄駅の乗降客の数	最寄駅の乗降客数の程度と、その対象地域への流入量の状態
		最寄駅への接近性	商業地区の中心地と最寄駅との接近の程度
		駐車場の整備の状態	路上駐車場又は路外駐車場の整備の状態等による駐車の便否の程度
環境条件	経済施設の配置	デパート・大型店の数、延面積	デパート、大型店の数及びその延面積の比較を基本に、販売商品の種類、品等、販売方法、顧客数等店舗の性格による集客性（収益性）の優劣
	競争の状態と経営者の創意と資力	店舗の協業化の状態	共同ビル、アーケード街等の集約化又は仕入、販売方法等の協業化による優位の程度
		高度利用の状態	建物の高層化、店舗の拡張等の程度
	繁華性の程度	顧客の通行量	接面街路の徒歩客の１日の全通行量、時間帯別の通行量及びその増減の幅、傾向等による顧客の通行の状況等
		店舗の連たん性	店舗の連たんの程度
行政的条件	公法上の規制	容積制限による規制	容積率の差及び当該容積率と地域の標準的使用の容積率の程度
		高さ制限による規制	都市計画で定められた高さの制限により建物の利用に与える影響の程度
		防火地域等の指定に伴う規制	防火地域又は準防火地域の指定による地域の建物の不燃化、ビル化の程度
		その他の地域、地区による規制	その他の地域、地区の規制による商業の利便の増減の程度

② 住宅地区

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅　員	地区内の標準的な街路の幅員
		舗　装	舗装の種別、舗装率、維持補修の程度等
		配　置	街路の配置の状態
		系統及び連続性	幹線街路との系統及び連続性
交通・接近条件	交通施設の状態	最寄駅への接近性	地域の標準的な社会経済的最寄駅への接近性（道路に沿った最短距離、バス路線の有無、バスの運行回数等）
		最寄駅から市街中心への接近性	最寄駅から居住者が勤務する事務所、商店、工場等が立地する経済中心地たる都心への接近性
	商店街の配置の状態	最寄商店街への接近性	通常、一般的に利用されている日常生活の需要を満たすに足りる最寄商店街への接近性
		最寄商店街の性格	最寄商店街の性格
	学校・公園・病院等の配置の状態	幼稚園、小学校、公園、病院等	公共利便施設の配置の状態（各施設の位置関係、集中の度合及び日常の利便性等）
環境条件	眺望・景観等の自然的環境の良否	眺望、景観、地勢・地盤	眺望、景観、地勢、地盤等自然的環境の良否の程度
	各画地の面積・配置及び利用の状態	画地の標準的面積	画地の標準的な面積
		各画地の配置の状態	各画地の配置の状態
		土地の利用度	建築物の疎密度等の各画地の利用の度合
		周辺の利用状況	各画地の利用の状態
	上下水道・ガス等の供給処理施設の状態	上水道	上水道（簡易水道を含む）施設の整備の状態
		下水道	下水道施設の整備の状態
		都市ガス等	都市ガス施設等の整備の状態
	変電所、汚水処理場等の危険施設・処理施設等の有無	変電所、ガスタンク、汚水処理場、焼却場等	危険施設又は処理施設等の有無及びそれらの配置の状態等にもとづく危険性あるいは悪影響の度合
行政的条件	土地の利用に関する公法上の規制の程度	用途地域及びその他の地域地区等	用途地域及びその他の地域地区等による土地の利用計画（方法）に関する公法上の規制の程度

③　工業地区

条件	項目	細項目	内容
街路条件	街路の幅員・構造等の状態	幅　員	地区内の標準的な街路の幅員の状態
		舗　装	舗装の種別、舗装率、維持補修の程度
		配　置	街路の配置の状態
		系統及び連続性	主要幹線街路への系統及び連続性
交通・接近条件	製品販売市場及び原材料仕入市場との関係位置	市街地への接近性	地域内の標準的な最寄駅の市街地への接近性
	輸送施設の整備の状況	高速道路インターチェンジへの接近性	高速道路インターチェンジへの接近性
	労働力の確保の難易	主要交通機関との接近性等	従業員の通勤等主要交通機関との接近性及び労働力の確保の難易等
	関係産業との関係位置の状態	関係産業との関係位置	関連産業との関係位置
環境条件	自然的環境	地勢・地盤	地勢、地盤等自然的環境の良否の程度
行政的条件	行政上の助成及び規制の程度	助　成	行政上の助成、工場誘致のための特典等の程度
		規　制	用途地域及びその他の地域、地区等による土地の利用計画（方法）に関する公法上の規制の程度

3　主要な街路の選定

区分した各状況類似地域より主要な街路を選定する。主要な街路の選定にあたっては、次の点に留意して行う。

(1) 当該状況類似地域内において、街路の状況等及び価格事情が標準的な街路を選定する。

(2) 当該状況類似地域内において、主要な街路の位置に偏りがないように選定する。

4　標準宅地の選定

(1) 標準宅地は主要な街路に沿接する宅地のうち、おおむね次の条件を満たすものを選定する。

ア．主要な街路以外の街路に接していない宅地

イ．形状が矩形（長方形）である宅地

ウ．画地計算上、各種補正率及び加算率の適用のない宅地

エ．間口距離、奥行距離がその宅地の用途地区からみて適度な長さを有する宅地

オ．間口距離、奥行距離の釣合いのとれている宅地

カ．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

(2) 標準宅地の選定にあたっては、図面上の条件のみにとらわれず、その利用実態を調査し十分検討する。

(3) 分合筆、利用状況の変更、用途地区区分の変更等により標準宅地として不適当となったものは選定替えを行う。

5　標準宅地の適正な時価の評定

評価基準第 12 節経過措置一より、標準宅地の適正な時価を求める場合には、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日（令和 2 年 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を活用し、当該価格の 7 割を目途として評定することとなる。

6　路線価の評定

(1) 主要な街路の路線価の付設

主要な街路に付設する路線価は、不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた当該主要な街路に沿接する標準宅地の標準価格の 7 割の額を路線価として付設する。

(2) 路線の付設

原則として、一つの街路に一つの路線価を付設する。街路とは、道路の一部である交差点から交差点までをいうものとし、公道のみならず、私道（分筆の有無を問わない。）も含むものとする。また、里道等であっても、道路としての形態が明確であるものについては、街路として路線価を付設するものとする。

(3) 土地価格比準表

土地価格比準表は、主に市街地宅地評価法において主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との価格事情の相違、すなわち価格形成要因の差異を土地価格の格差率に置き換えるための表である。

価格形成要因とは、土地の価格に影響を及ぼす要因をいい、街路条件（幅員・舗装の有無・歩道の有無等）、交通接近条件（最寄り駅への距離等）、環境条件（下水道の有無・商業密度等）、行政的条件（都市計画区域・基準容積率等）の四つに大別される。これらの要因の価格形成への影響は用途地区により異なるため、土地価格比準表は用途地区により適用区分を定めて、適用する。

(4) その他の街路の路線価

「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、土地価格比準表に基づき、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。

第4節　画地計算法

１　画地計算法の意義

「画地計算法」は、路線価を基礎として、当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、標準画地の状況との比較において計量しようとするものであり、次に揚げる画地計算法を適用して求めた評点数によって各筆の宅地の評点数を付設する。

（1）画地計算法

ア．奥行価格補正割合法
イ．側方路線影響加算法
ウ．二方路線影響加算法
エ．三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法
オ．不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

（2）その他所要の補正（所要の補正評価要領）

次に掲げる所要の補正は、宅地の状況により評価の均衡上必要があると認められる場合に適用することができるものとする。

ア．道路低差補正
イ．道路高差補正
ウ．水路沿接補正
エ．小規模画地補正
オ．いみ施設等補正
カ．騒音・振動等補正
キ．危険災害補正
ク．高圧送電線下地補正
ケ．都市計画施設予定地補正
コ．地下阻害物補正
サ．無断転用農地補正
シ．土砂災害防止法指定区域補正
ス．建築制限補正
セ．区画整理補正

2　画地の認定

(1) 宅地及び宅地比準土地（雑種地(宅地比準)など。以下、本項は宅地比準土地にも適用する。）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課税補充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、一画地の認定に当たっては、次に掲げるようなもののうち、宅地相互間の評価の均衡上一画地をもって評価せざるを得ないものに限定する必要があり、「一体をなしていると認められる」という部分の解釈をいたずらに拡大して画地認定するようなことがないよう注意しなければならない。

【具体例】

（ア）隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合
例……ビル敷地

（イ）隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、一体として利用されている場合
例……母家の他、倉庫、納屋、離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地

（ウ）隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく塀、溝、垣根、道路その他の囲いにより一体として利用されている場合
例……原材料置き場等のある広い工場敷地、別荘

（エ）隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合
例……駐車場、ガスタンク敷地

（オ）一筆の宅地について、一体として利用されていない場合（評価分割）
例……居宅と店舗、宅地と有料駐車場用地、宅地と農地など

(2) 里道や水路を介し隣接しない二筆以上の宅地について、その里道や水路が本来の用途に供されてなく、かつ、二筆以上の宅地とともに一体的に利用されている場合は、里道や水路を介し隣接しない筆でも一画地として認定することができるものとする。

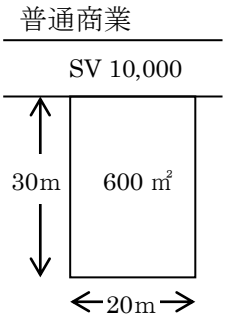
3　画地計算法の適用方法

（1）奥行価格補正割合法（「奥行価格補正率表」附表 1）

宅地の利用価値と価格は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行きが著しく短くなるにしたがって逓減する。

奥行価格補正割合法は、路線価に当該画地の奥行距離に応じ、「奥行価格補正率表」（附表 1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて一平方メートル当たりの評点数を求め、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である。

（例 1－1）



● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 30mの普通商業地区の奥行価格補正率

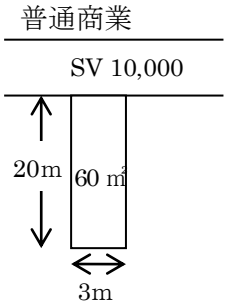
10,000　×　1.00　＝　10,000

● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

10,000　×　600　＝　6,000,000 点

（例 1－2）



● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 20mの普通商業地区の奥行価格補正率　奥行÷間口=6.6 の奥行長大補正率　間口 3mの普通商業地区の間口狭小補正率

10,000　×　1.00　×　0.94　×　0.90＝　8,460

● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

8,460　×　60　＝　507,600 点

（2）側方路線影響加算法（「側方路線影響加算率表」附表 2）

正面と側方に路線のある画地（以下「角地」という。）は、一方においてのみ路線に接する画地に比べ、交通出入の便等から一般に利用価値が高いと考えられる。この利用価値の増加分の加算方法を定めたのが側方路線影響加算法である。

また、準角地は、一系統の路線の曲がり角にあるもので、この点で二系統の交差点にある画地に比較して位置の優位性が劣るので、加算割合は角地より少なくなっている。

角地については、当該角地の正面路線から奥行価格補正割合法を適用して計算した１平方メートル当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する１平方メートル当たり評点数を加算して１平方メートル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総評点数を求める。

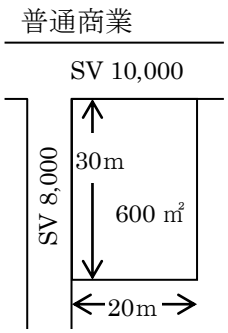
この場合において、加算すべき１平方メートル当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして奥行価格補正割合法によって計算した１平方メートル当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（附表 2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

また、この適用にあたって、正面路線と側方路線の属する用途地区が異なる場合には、原則として、正面路線の属する用途地区に係る補正率、側方路線影響加算率を適用するものとする。

ただし、次に掲げるもののうち、当該画地の状況、形状等から、当該画地の価格に側方路線となるべき路線の影響がないと認められ、かつ、当該路線に沿接する他の画地との価格の均衡を失しないと認められる場合は、側方路線影響加算は行わないものとする。

① 道路の幅員が 1.8m未満の街路
② 階段状の街路
③ 歩行者専用街路
④ 急傾斜街路
⑤ 当該画地と相当な高低差がある街路（画地より、高差 2m以上、低差 0.5m以上）
⑥ 1mを超える水路を介している画地
⑦ 側方路線影響加算を適用することで、かえって評価の均衡を失すると認められる場合
⑧ 個人が自らのみで使用する専用通路

（例２－１）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行30mの普通商業地区の奥行価格補正率

10,000　×　1.00　＝　10,000

● 加算１㎡当たり評点数

（側方路線価）　奥行20mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の側方路線影響加算率・角地

8,000　×　1.00　×　0.08　＝　640

● １㎡当たり評点数

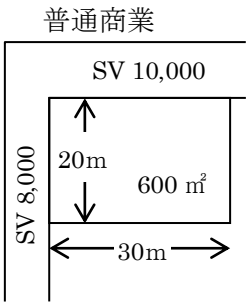
10,000　＋　640　＝　10,640

● 評点数

１㎡当たり評点数　（地積）

10,640　×　600　＝　6,384,000 点

（例２－２）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行20mの普通商業地区の奥行価格補正率

10,000　×　1.00　＝　10,000

● 加算１㎡当たり評点数

（側方路線価）　奥行30mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の側方路線影響加算率・準角地

8,000　×　1.00　×　0.04　＝　320

● １㎡当たり評点数

10,000　＋　320　＝　10,320

● 評点数

１㎡当たり評点数　（地積）

10,320　×　600　＝　6,192,000 点

（3）二方路線影響加算法（「二方路線影響加算率表」附表 3）

正面と背面に路線のある画地（以下「二方路線地」という。）は、角地より利用価値は高くはないが、一方においてのみ路線に接する画地に比べ背面に間口を有する点で優れており、この利用価値の増加分の加算方法を定めたのが、二方路線影響加算法である。

二方路線地については、正面路線から奥行価格補正割合法を適用して計算した１平方メートル当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する１平方メートル当たり評点数を加算して１平方メートル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総評点数を求める。

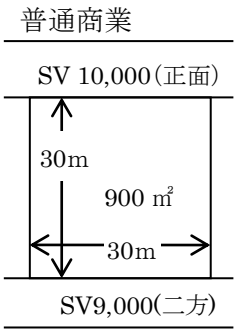
この場合において、加算すべき１平方メートル当たり評点数は、裏地（二方路線側）を正面路線とみなして奥行価格補正割合法によって計算した１平方メートル当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（附表 3）によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。

また、この適用にあたって、正面路線と二方路線の属する用途地区が異なる場合には、原則として、それぞれの路線の属する用途地区に係る補正率、二方路線影響加算率を適用するものとする。

ただし、次に掲げるもののうち、当該画地の状況、形状等から、当該画地の価格に二方路線となるべき路線の影響がないと認められ、かつ、当該路線に沿接する他の画地との価格の均衡を失しないと認められる場合は、二方路線影響加算は行わないものとする。

① 道路の幅員が 1.8m未満の街路
② 階段状の街路
③ 歩行者専用街路
④ 急傾斜街路
⑤ 当該画地と相当な高低差がある街路（画地より、高差 2m以上、低差 0.5m以上）
⑥ 1mを超える水路を介している画地
⑦ 二方路線影響加算を適用することで、かえって評価の均衡を失すると認められる場合
⑧ 個人が自らのみで使用する専用通路

（例３－１）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行30mの普通商業地区の奥行価格補正率

10,000　×　1.00　＝　10,000

● 加算１㎡当たり評点数

（二方路線価）　奥行30mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の二方路線影響加算率

9,000　×　1.00　×　0.05　＝　450

● １㎡当たり評点数

10,000　＋　450　＝　10,450

● 評点数

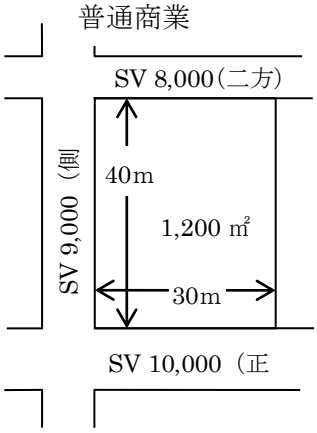
１㎡当たり評点数　（地積）

10,450　×　900　＝　9,405,000 点

（4）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に接する画地は、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評点数を求める。

（例４－１：三方路）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　（奥行 40mの普通商業地区の奥行価格補正率）

10,000　×　0.94　＝　9,400

● 側方加算１㎡当たり評点数

（側方路線価）　（奥行 30mの普通商業地区の奥行価格補正率）（普通商業地区の側方路線影響加算率・角地）

9,000　×　1.00　×　0.08　＝　720

● 二方加算１㎡当たり評点数

（二方路線価）　（奥行 40mの普通商業地区の奥行価格補正率）（普通商業地区の二方路線影響加算率・角地）

8,000　×　0.94　×　0.05　＝　376

● １㎡当たり評点数

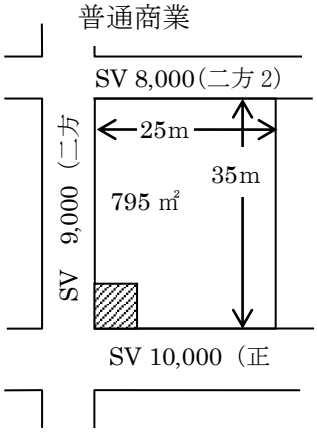
9,400　＋　720　＋　376　＝　10,496

● 評点数

（１㎡当たり評点数）　（地積）

10,496　×　1,200　＝　12,595,200 点

（例４－２：三方路）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　（奥行 35mの普通商業地区の奥行価格補正率）

10,000　×　0.98　＝　9,800

● 二方1_加算１㎡当たり評点数

（二方１路線　（奥行 25mの普通商業地区の奥行価格補正率）（普通商業地区の二方路線影響加算率・角地）

9,000　×　1.00　×　0.05　＝　450

● 二方２_加算１㎡当たり評点数

（二方２路線　（奥行 35mの普通商業地区の奥行価格補正率）（普通商業地区の二方路線影響加算率・角地）

8,000　×　0.98　×　0.05　＝　392

● １㎡当たり評点数　（不整形地補正率）

（9,800　＋　450　＋　392）×　1.00　＝　10,642

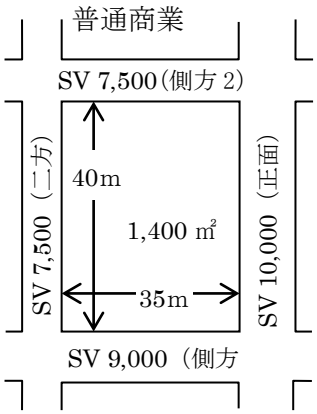
● 評点数

（１㎡当たり評点数）　（地積）

10,642　×　795　＝　8,460,390 点

※斜線部がゴミ置場、広告塔、看板設置場などの小さな土地の場合は、二方(1)路線を側方路線加算とする。なお、不整形地補正率による評点の算出法の詳細については、不整形地評点算出法による。

（例４－３：四方路）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行35mの普通商業地区の奥行価格補正率

10,000　×　0.98　＝　9,800

● 側方１加算１㎡当たり評点数

（側方1路線　奥行40mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の側方路線影響加算率・角地

9,000　×　0.94　×　0.08　＝　676

● 側方２加算１㎡当たり評点数

（側方２路線　奥行40mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の側方路線影響加算率・角地

7,500　×　0.94　×　0.08　＝　564

● 二方加算１㎡当たり評点数

（二方路線価）　奥行35mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の二方路線影響加算率・角地

7,500　×　0.98　×　0.05　＝　367

● １㎡当たり評点数

9,800　＋　676　＋　564　＋　367　＝　11,407

● 評点数

１㎡当たり評点数　（地積）

11,407　×　1,400　＝　15,969,800 点

（5）不整形地評点算出法（「不整形地補正率表」附表 4）

①不整形地補正の考え方

ア．画地の形状と価格への影響

不整形地は、その一部に利用上の便を阻害されている部分を有しており、当該部分は宅地としての効用が十分に発揮できないことから、土地全体としての価格も整形地と比べて低くなる。

不整形地補正とは、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ための減価補正であるから、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と解されている。

イ．不整形地補正の基準となる画地

不整形地補正率を適用する場合に均衡を考慮すべき画地とは、なんら補正の入らない整形な画地ではなく、「近傍の宅地」であり、具体的には隣接宅地や周辺に所在する宅地の他、評価対象の土地が存する状況類似地域の標準宅地が目安となるものである。

したがって、矩形ではない画地であっても、宅地を有効に利用するうえで影響がないと認められる場合には、不整形地補正を要しないものである。

ウ．画地の地積が大きい場合

一般に不整形地は、画地の地積が大きいほど不整形による利用上の制約は少なくなる。すなわち画地の地積が大きくなればなるほど不整形の度合いは「普通」の区分に近づくので、不整形地補正率表を適用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあっては、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。

また標準的な画地の地積に比べて著しく広大な画地については原則として不整形地補正を適用しないものとする。

②蔭地割合方式によらない場合

蔭地割合方式によらない場合に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、（「普通」から「極端に不整形」まで）不整形度を判断して、附表 4（注 3）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。なお、画地の地積が大きい場合等にあっては、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。

この場合の不整形度の比較の基準となる「標準的な画地」とは、なんら補正の入らない整形な画地ではなく「当該画地が所在する用途地区の標準的な画地」であり、具体的には評価対象の土地が存する状況類似地域の標準宅地が目安となるものである。

③蔭地割合方式の適用手順

ア．不整形地に対して正面路線と接する間口線を基準線として、「想定整形地」を設定する。

イ．蔭地部分の地積割合を算出し、これに応じて不整形地補正率表（附表 4）より不整形地補正率を求める。

なお、蔭地部分とは、想定整形地のうち、当該不整形地と重ならない部分をいうものであり、具体的には、次に掲げる例図の斜線部分をいう。

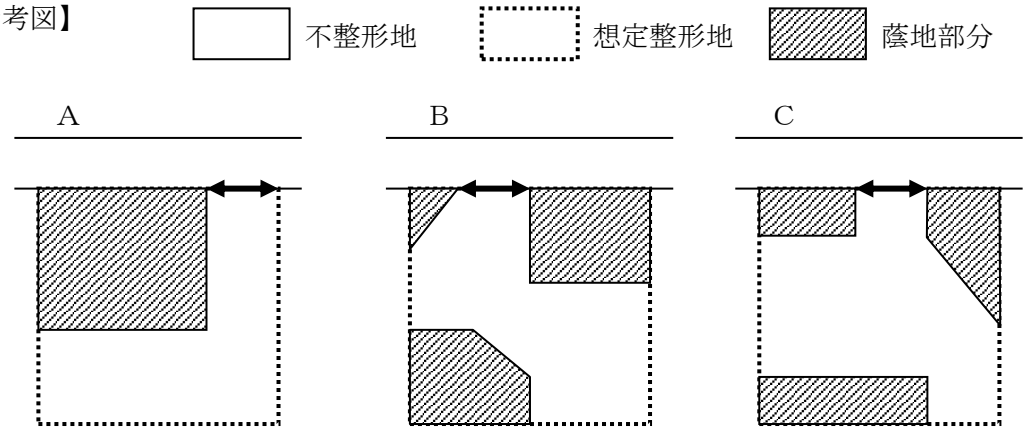
ウ．奥行価格補正割合法等によって計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表 4）によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求めるものとする。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表 5）、「奥行長大補正率表」（附表 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 0.600）を乗じて評点数を求めるものとする。

エ．不整形地が角地又は二方路線地等であるときは、それぞれの加算評点数を基本評点数に加算し、その上で不整形地補正率を乗じて評点数を求める。

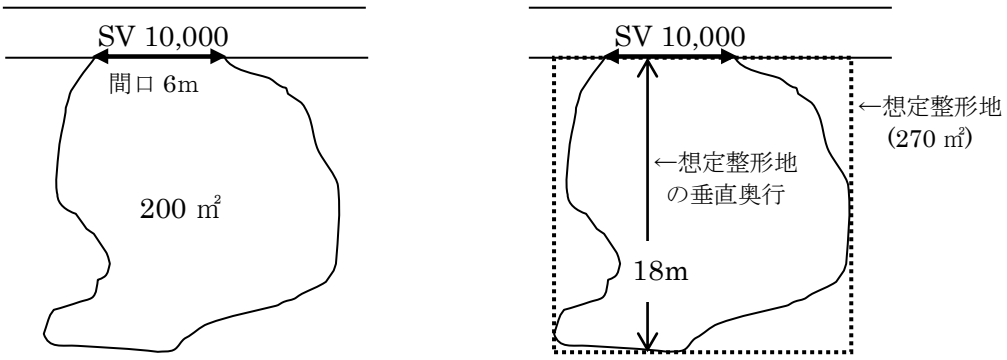
オ．想定整形地を設定する場合には、不整形地の正面路線と接する間口線を基準線として、その一辺を平行とする矩形であって、かつ、不整形地の全体をその内に含む最小のものを描くものとする。

【参考図】



（例５－1）

普通商業



想定整形地の地積が 270 ㎡、画地地積が 200 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 70 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 25.9%（(270－200)÷270）となり、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.96」となる。

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 18mの普通商業地区の奥行価格補正率		間口 6mの普通商業地区の間口狭小補正率		不整形地補正率		
10,000	×	1.00	×	1.00	×	0.96	＝	9,600

※ここで、① 奥行長大×間口狭小 ＝ 1.00

② 間口狭小×不整形地 ＝ 0.96

③ 不整形地 ＝ 0.96

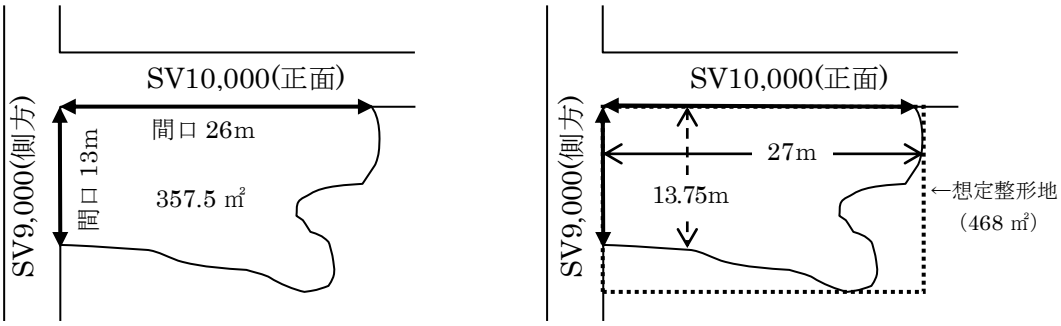
より、①～③で補正が最小となる②＝③を採用する。

● 評点数

1 ㎡当たり評点数		（地積）		
9,600	×	200	＝	1,920,000 点

（例５－２）

普通商業



想定整形地の地積が 468 ㎡、画地地積が 357.5 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 128.5 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 26.4％と求められ、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.96」となる。

● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 13.75mの普通商業地区の奥行価格補正率		
10,000	×	1.00	＝	10,000

● 加算１㎡当たり評点数

（側方路線価）		奥行 27mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行÷間口=2 の奥行長大補正率		間口 13mの普通商業地区の間口狭小補正率		普通商業地区の側方路線影響加算率･角地		
9,000	×	1.00	×	1.00	×	1.00	×	0.08	＝	720

● １㎡当たり評点数

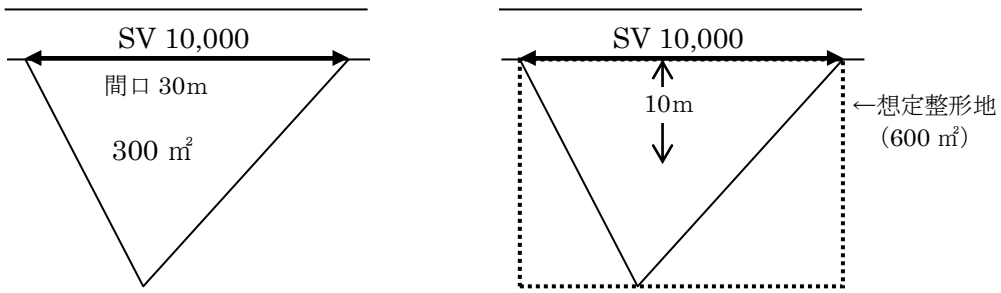
		（不整形地補正率）		
（10,000 ＋ 720）	×	0.96	＝	10,291

● 評点数

1㎡当たり評点数		（地積）		
10,291	×	357.5	＝	3,679,032 点

（例５－３）

普通住宅



想定整形地の地積が 600 ㎡、画地地積が 300 ㎡であるので、蔭地割合は 50％と求められ、これに対応する普通住宅地区の不整形地補正率は「0.72」となる。

● １㎡当たり評点数

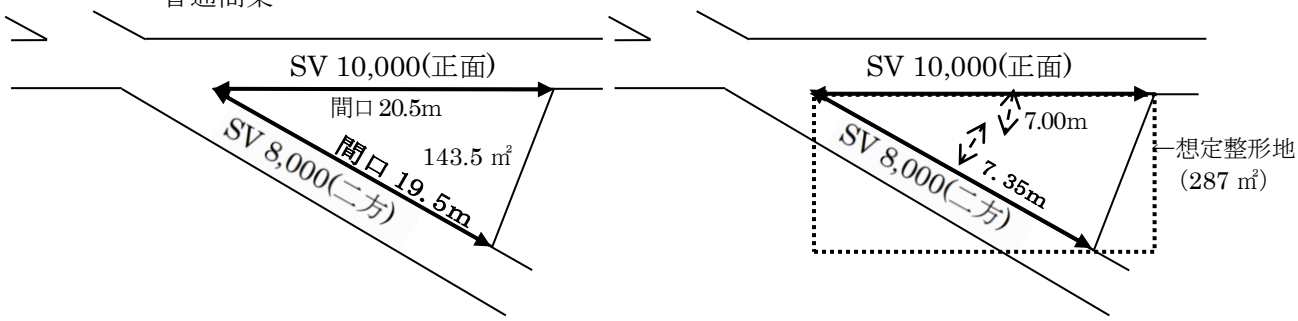
（正面路線価）		奥行 10mの普通住宅地区の奥行価格補正率		不整形地補正率		
10,000	×	1.00	×	0.72	＝	7,200

● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
7,200	×	300	＝	2,160,000 点

（例５－４）

普通商業



想定整形地の地積が 287 ㎡、画地地積が 143.5 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 143.5 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 50%と求められ、これに対する普通商業地区の不整形地補正率は「0.80」となる。

● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 7.00mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行÷間口≒0.34の奥行長大補正率		間口 20.5mの普通商業地区の間口狭小補正率		
10,000	×	0.95	×	1.00	×	1.00	＝	9,500

● 加算１㎡当たり評点数

（二方路線価）		奥行 7.35mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行÷間口≒0.37の奥行長大補正率		間口 19.5mの普通商業地区の間口狭小補正率		普通商業地区の二方路線影響加算率		
8,000	×	0.95	×	1.00	×	1.00	×	0.05	＝	380

● １㎡当たり評点数

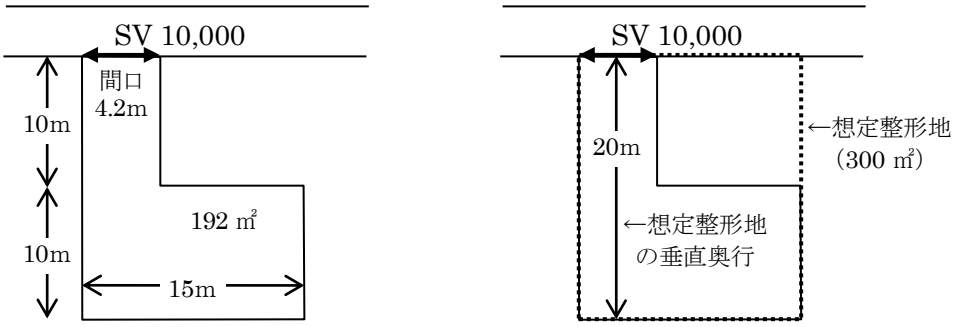
			（不整形地補正率）		
（9,500	＋	380）	×	0.80	＝	7,904

● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
7,904	×	143.5	＝	1,134,224 点

（例５－５）

普通商業



想定整形地の地積が 300 ㎡、画地地積が 192 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 108 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 36％と求められ、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.92」となる。

● １㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 20mの普通商業地区の奥行価格補正率		間口 4.2mの普通商業地区の間口狭小補正率		不整形地補正率		
10,000	×	1.00	×	0.97	×	0.92	＝	8,924

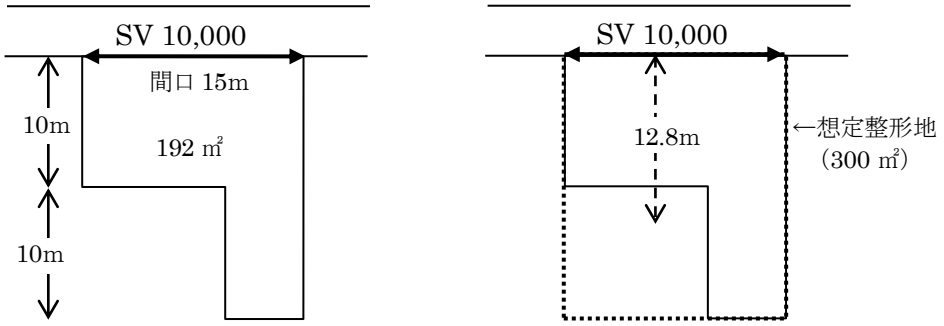
※ここで、① 奥行長大×間口狭小 ＝ 1.00 × 0.97 ＝ 0.97
② 間口狭小×不整形地 ＝ 0.97 × 0.92 ＝ 0.8924
③ 不整形地 ＝ 0.92
より、①～③で補正が最小となる②を採用する。

● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
8,924	×	192	＝	1,713,408 点

（例５－６）

普通商業



想定整形地の地積が 300 ㎡、画地地積が 192 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 108 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 36％と求められ、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.92」となる。

● １㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 12.8mの普通商業地区の奥行価格補正率		間口 15mの普通商業地区の間口狭小補正率		不整形地補正率		
10,000	×	1.00	×	1.00	×	0.92	＝	9,200

※ここで、① 奥行長大×間口狭小 ＝ 1.00

② 間口狭小×不整形地 ＝ 0.92

③ 不整形地 ＝ 0.92

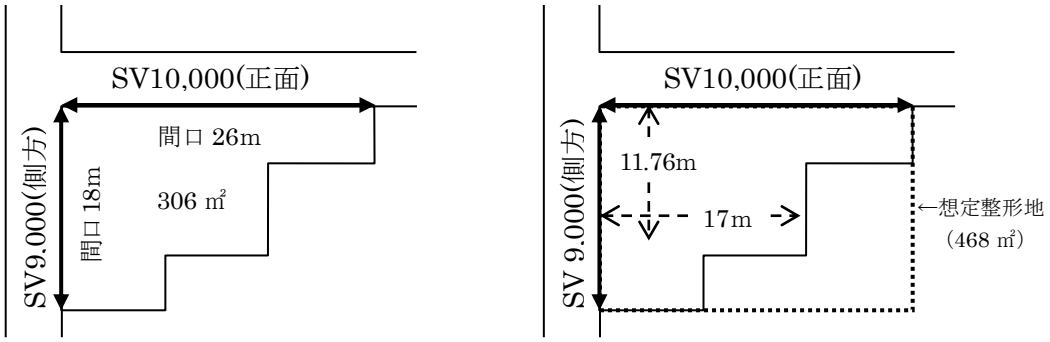
より、①～③で補正が最小となる②＝③を採用する。

● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
9,200	×	192	＝	1,766,400 点

（例５－７）

普通商業



想定整形地の地積が 468 ㎡、画地地積が 306 ㎡であるので、蔭地部分の地積は 162 ㎡となり、その結果、蔭地割合は 34.6％と求められ、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.92」となる。

● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 11.76mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行÷間口≒0.45の奥行長大補正率		間口 26mの普通商業地区の間口狭小補正率		
10,000	×	0.99	×	1.00	×	1.00	＝	9,900

● 加算１㎡当たり評点数

（側方路線価）		奥行 17mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行÷間口≒0.94の奥行長大補正率		間口 18mの普通商業地区の間口狭小補正率		普通商業地区の側方路線影響加算率・角地		
9,000	×	1.00	×	1.00	×	1.00	×	0.08	＝	720

● １㎡当たり評点数

		（不整形地補正率）		
（9,900 ＋ 720）	×	0.92	＝	9,770

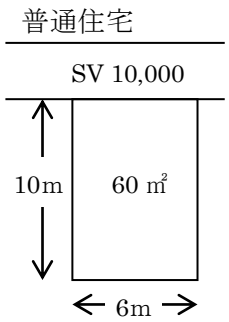
● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
9,770	×	306	＝	2,989,620 点

（6）間口が狭小な画地の評点算出法（「間口狭小補正率表」附表 5）

間口が狭小な画地については、「間口狭小補正率表」（附表 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。ただし、画地の地積が大きい場合等にあっては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、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。

（例 6－1）



● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 10mの普通住宅地区の奥行価格補正率　間口狭小補正率

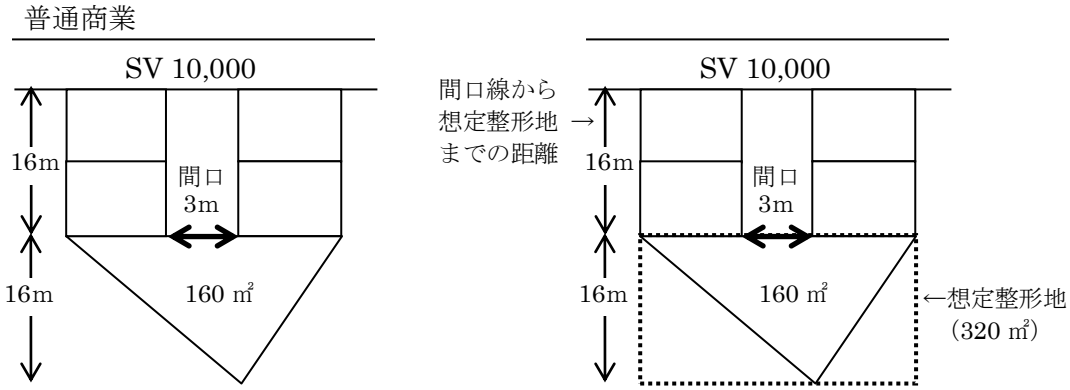
10,000　×　1.00　×　0.97　＝　9,700

● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

9,700　×　60　＝　582,000 点

（例 6－2）



想定整形地の地積が 320 ㎡、画地地積が 160 ㎡であるので、蔭地割合は 50％となり、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.80」となる。

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 16mの普通商業地区の奥行価格補正率　間口 3mの普通商業地区の間口狭小補正率　不整形地補正率

10,000　×　1.00　×　0.90　×　0.80　＝　7,200

※ここで、① 奥行長大×間口狭小 ＝ 0.96 × 0.90 ＝ 0.864

② 間口狭小×不整形地 ＝ 0.90 × 0.80 ＝ 0.720

③ 不整形地 ＝ 0.80

より、①～③で補正が最小となる②を採用する。

● 評点数

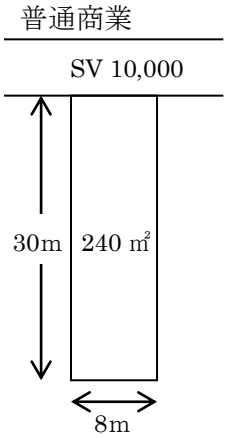
1 ㎡当たり評点数　（地積）

7,200　×　160　＝　1,152,000 点

（7）奥行が長大な画地の評点算出法（「奥行長大補正率表」附表 6）

奥行が長大な画地については、「奥行長大補正率表」（附表 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。ただし、画地の地積が大きい場合等にあっては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、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。

（例 7－1）



● 奥行長大補正率

（奥行距離）　（間口距

30　÷　8　＝　3.7　……　補正率＝0.99

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 30mの普通商業地区の奥行価格補正率　奥行長大補正率

10,000　×　1.00　×　0.99　＝　9,900

● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

9,900　×　240　＝　2,376,000 点

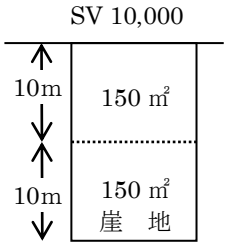
（8）がけ地等評点算出法（「がけ地補正率表」附表 7）

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の割合によって、「がけ地等補正率表」（附表 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。

土砂災害防止法指定区域補正と比較し、補正率の小なる率を採用することとする。（連乗は行わない）

（例 8－1）

普通商業



● がけ地割合

$$\frac{\text{崖地地積}}{\text{総地積}} = \frac{150}{300} = 0.5$$ ……がけ地補正率より「0.75」

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 20mの普通商業地区の奥行価格補正率　がけ地補正率

10,000　×　1.00　×　0.75　＝　7,500

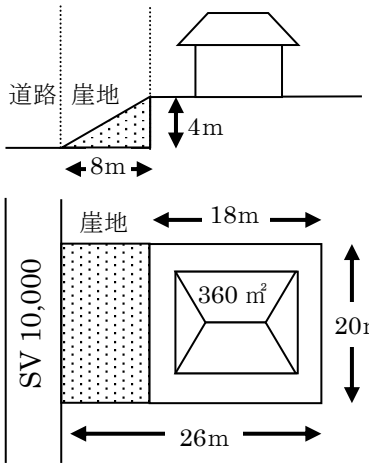
● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

7,500　×　300　＝　2,250,000 点

（例 8－2）

普通住宅



● がけ地割合

（がけ地地積）　（評価対象地地積）

（8m×20m）÷（26m×20m）＝　0.3

……がけ地補正率より「0.85」

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 26mの普通商業地区の奥行価格補正率　がけ地補正率

10,000　×　0.99　×　0.85　＝　8,415

● 評点数

1 ㎡当たり評点数　（地積）

8,415　×　520　＝　4,375,800 点

（9）無道路地評点算出法（「通路開設補正率表」附表 8）

無道路地は、出入が不便であること、建物の建築若しくは既存の建物の建て替えが制限されること等から、一般的にはその価格は路線に接している画地に比べ著しく低くなる。

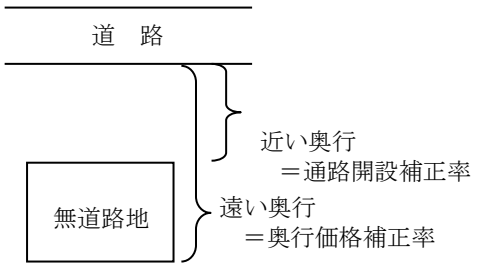
無道路地は、実際には他の画地の一部を通路とすることにより、道路からの出入りを果たしている場合が通常であるため、現実の利用状況を調査の上、当該通路部分に路線価を付設することにより、画地計算を行うことが可能である。

しかしながら、現実の利用状況からみても、直接路線に接していないことにより著しく利用価値が下がると認定される無道路地の評価については、現に利用している路線の路線価に奥行価格補正率表により求めた補正率及び「通路開設補正率表」（附表８）により求めた補正率を乗じ、更に無道路地補正率（下限 0.600）を乗じて一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方法によるものとする。

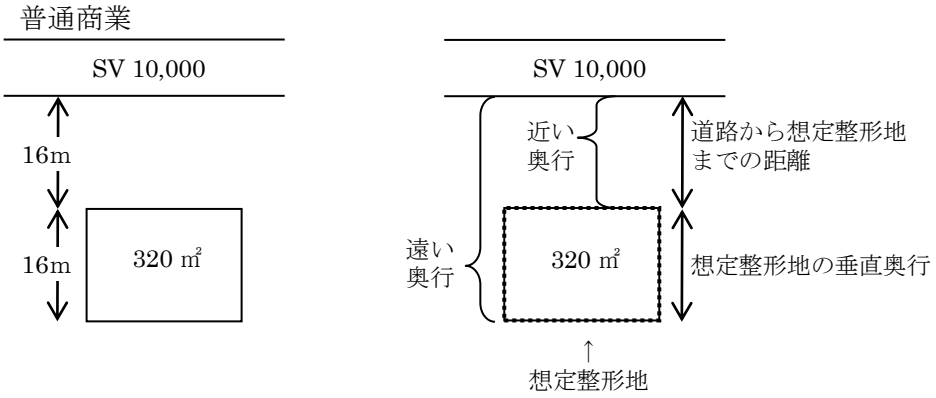
なお、無道路地補正率は、状況に応じて 0.6～1.0 の範囲において、補正率を乗じるものである。

また、無道路地が不整形地である場合には、路線価に奥行価格補正率及び不整形地補正率を乗じ、その後に通路開設補正率及び無道路補正率を乗じて評点数を求めるものとする。

奥行価格補正率は遠い奥行により、
通路開設補正率は近い奥行により求める。



（例 9－1）



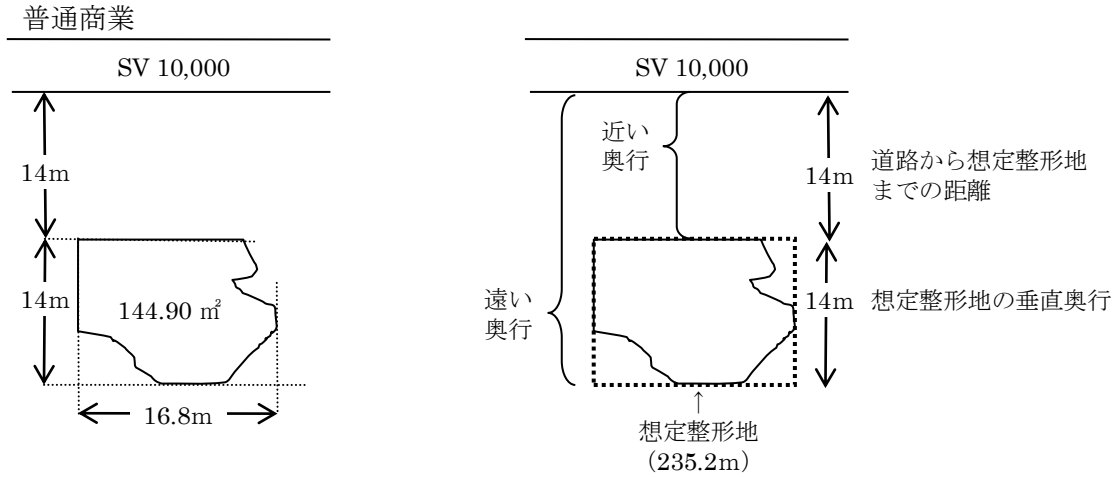
● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）		遠い奥行 32mの普通商業地区の奥行価格補正率		近い奥行 16mの通路開設補正率		無道路地補正率		
10,000	×	0.98	×	0.80	×	0.60	＝	4,704

● 評点数

1 ㎡当たり評点数		（地積）		
4,704	×	320	＝	1,505,280 点

（例９－２）



想定整形地の地積が235.2㎡、画地地積が144.9㎡であるので、蔭地部分の地積は90.3㎡となり、その結果、蔭地割合は38.3％と求められる。これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.92」となる。

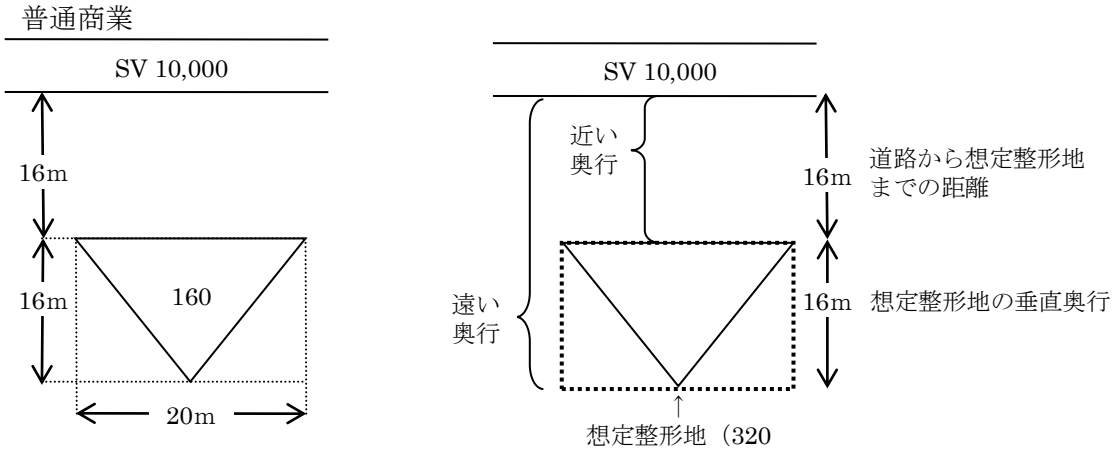
● １㎡当たり評点数

（正面路線価）		遠い奥行28mの普通商業地区の奥行価格補正率		不整形地補正率		近い奥行14mの通路開設補正率		無道路地補正率		
10,000	×	1.00	×	0.92	×	0.80	×	0.60	＝	4,416

● 評点数

１㎡当たり評点数		（地積）		
4,416	×	144.90	＝	639,878 点

（例９－３）



想定整形地の地積が320㎡、画地地積が160㎡であるので、蔭地割合は50％となり、これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.80」となる。

● １㎡当たり評点数

（正面路線価）		遠い奥行32mの普通商業地区の奥行価格補正率		不整形地補正率		近い奥行16mの通路開設補正率		無道路地補正率		
10,000	×	0.98	×	0.80	×	0.80	×	0.60	＝	3,763

● 評点数

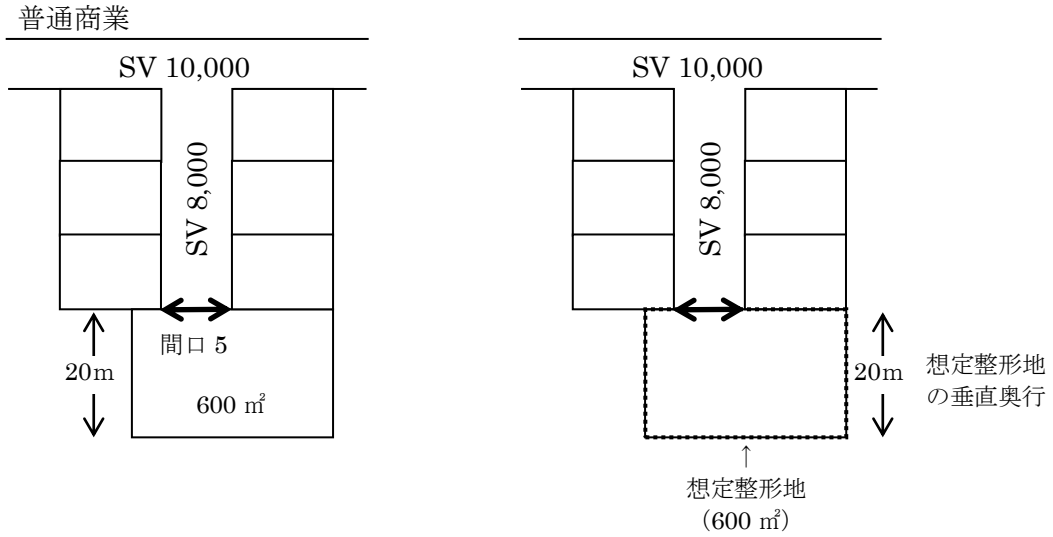
１㎡当たり評点数		（地積）		
3,763	×	160	＝	602,080 点

（10）袋地評点算出法

袋地（直接公道に接しておらず、通常は路地状の部分を経て公道へと通ずる画地）は、直接公道に接していないこと及び一般に狭小な間口を介しての出入を余儀なくされることなどから、その利用上の便が阻害され、価値が低くなることが通例である。袋地の評点の算出は、次により行うものとする。

ア．通路部分（路地状の部分）に沿接する袋地が二以上ある場合は、原則的に当該通路部分に路線価を付設し、画地計算を適用し評点数を求める。

（例 10－1）



● 1 ㎡当たり評点数

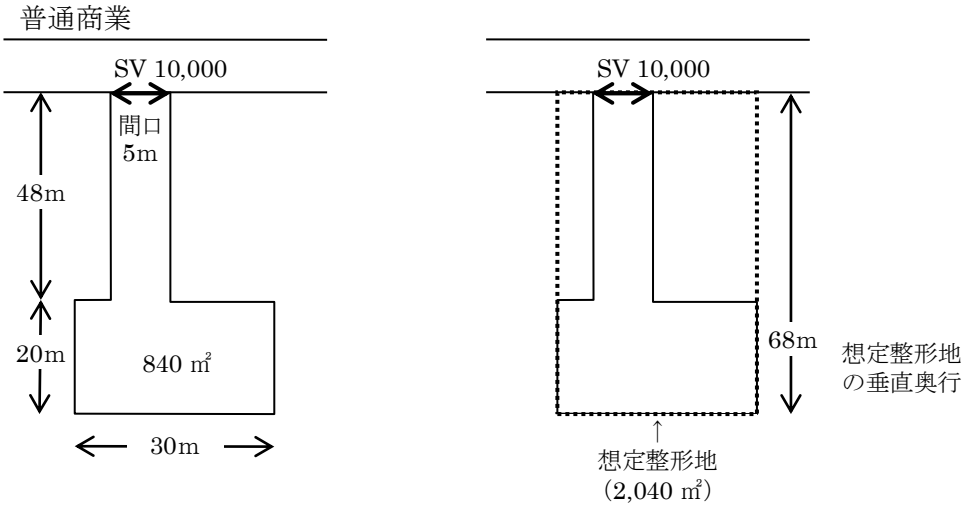
（正面路線価）		奥行 20mの普通商業地区の奥行価格補正率		奥行/間口=4mの奥行長大補正率		間口 5mの普通商業地区の間口狭小補正率		
8,000	×	1.00	×	0.98	×	0.97	＝	7,604

● 評点数

1 ㎡当たり評点数		（地積）		
7,604	×	600	＝	4,562,400 点

イ．袋地が通路部分を伴う一筆である場合は、次の例により評点数を求める。

（例 10－2）



想定整形地の地積が 2,040 ㎡、画地地積が 840 ㎡であるので、(2,040－840)÷2,040 となり、蔭地割合は 58.8%。これに対応する普通商業地区の不整形地補正率は「0.80」となる。

● 1 ㎡当たり評点数

（正面路線価）		奥行 68mの普通商業地区の奥行価格補正率		間口 5mの普通商業地区の間口狭小補正率		不整形地補正率		
10,000	×	0.84	×	0.97	×	0.80	＝	6,518

※ここで、① 奥行長大×間口狭小 ＝ 0.90 × 0.97 ＝ 0.873

② 間口狭小×不整形地 ＝ 0.97 × 0.80 ＝ 0.776

③ 不整形地 ＝ 0.80

より、①～③で補正が最小となる②を採用する。

● 評点数

1 ㎡当たり評点数		（地積）		
6,518	×	840	＝	5,475,120 点

（11）その他の所要の補正

原則的に、土地の価格形成要因のうち、地域的なものは標準宅地の価格および路線価に、個別の画地に関するものは、「画地計算法」の附表を用いて反映させていくことで適切な評価が可能となっている。しかしながら、価格低下等の原因が画地の特別な個別的要因によること等の理由から、そのまま「画地計算法」の附表を適用することのみでは、個別の土地の価格事情を十分に反映し得ず、不均衡が生じる場合がある。そのため、評価の均衡上必要があるときは、以下のような所要の補正を加えることで適正な評価の均衡を保つこととする。なお、所要の補正を加える際は、各種補正計算の趣旨と各種補正率の相関関係等を考慮し画地の価格事情に見合った適正な補正を行うことが適当である。

適用対象の地目は、原則として画地計算法を適用する全ての地目とする。

①道路より低い画地の補正

画地全体が正面路線より低い位置にあるため、高低差（段差）のない画地に比べその状況が劣ると認められる土地については、近傍の画地の価格との均衡を考慮し、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

（注）

・側方又は二方路線となるべき路線との間に0.5m以上の低差が存する場合は、原則として側方又は二方路線影響加算は適用しないものとする。

・著しい低差がある場合は、無道路地扱いとする。

・前面道路との低差が一定でない場合の道路と画地との低差値は、平均的な値を採用する。

道路低差補正率表

道路との低差	補　正　率
0.5m以上　1.0m未満	0.95
1.0m以上　2.0m未満	0.90
2.0m以上　3.0m未満	0.85
3.0m以上　4.0m未満	0.75
4.0m以上　5.0m未満	0.65
5.0m以上	0.55

②道路より高い画地の補正

画地全体が正面路線より高い位置にあるため、高低差（段差）のない画地に比べその状況が劣ると認められる土地については、近傍の画地の価格との均衡を考慮し、下記の補正率を適用して一平方メートルあたり評点数を補正することができるものとする。

（注）

・側方又は二方路線となるべき路線との間に 2m以上の高差が存する場合は、原則として側方又は二方路線影響加算は適用しないものとする。

・著しい高差がある場合は、無道路地扱いとする。

・前面道路との高差が一定でない場合の道路と画地との高差値は、平均的な値を採用する。

道路高差補正率表

道路との高差	補　正　率
2.0m以上　3.0m未満	0.95
3.0m以上　4.0m未満	0.90
4.0m以上　5.0m未満	0.85
5.0m以上	0.80

③水路を介する画地の補正

水路（暗渠敷は除く。）を介して正面路線から出入りする画地で、当該水路の幅員が１mを超える場合には、近傍の画地の価格との均衡を考慮し、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

（注）

・水路が暗渠、道路形態の場合は適用しない。

・側方又は二方路線となるべき路線との間に 1mを超える水路が介在する場合は、側方または二方路線側の間口の一部が水路を介する場合を除き、側方又は二方路線影響加算は適用しないものとする。

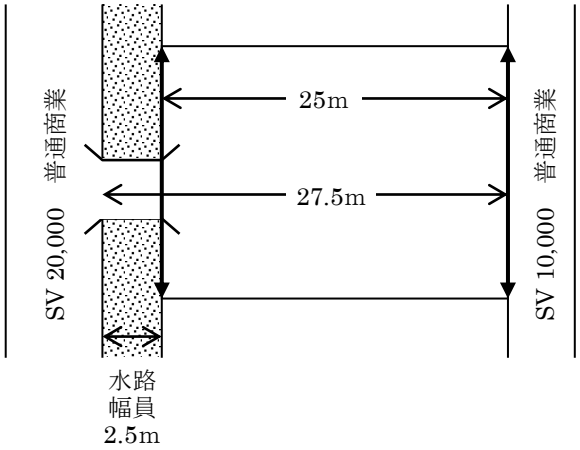
・画地の間口の一部が水路を介する場合には、近傍の画地の価格との均衡を考慮し、補正率を修正して適用するものとする。

・水路幅に広狭が有る場合の水路の幅員は、平均的な値を採用する。

水路補正率表

水路幅員	補　正　率
1mを超え　2m以内	0.95
2mを超え　3m以内	0.90
3mを超え　4m以内	0.85
4mを超えるもの	0.80

（例③－1）



● 基本１㎡当たり評点数

（正面路線価）　奥行 27.5mの普通商業地区の奥行価格補正率

20,000　×　1.00　＝　20,000

● 二方路線加算１㎡当たり評点数

（二方路線価）　奥行 25mの普通商業地区の奥行価格補正率　普通商業地区の二方路線影響加算率

10,000　×　1.00　×　0.05　＝　500

● １㎡当たり評点数　水路の幅員2.5mを介する画地の補正率

（20,000　＋　500）×　0.90　＝18,450

● 評点数

1㎡当たり評点数　（地積）

18,450　×　750　＝　13,837,500 点

④小規模画地補正

画地の規模が小さい場合には、近傍の画地の価格との均衡を考慮し、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

（注）小規模画地補正を適用する画地は、無道路地補正、不整形地補正は適用しないものとする。

小規模画地補正率表

地　積	補　正　率
10 ㎡未満	0.60
10 ㎡以上　20 ㎡未満	0.65
20 ㎡以上　30 ㎡未満	0.70

⑤いみ施設等補正

普通住宅地区において、墓地・火葬場・変電所・ガスタンク・ゴミ処理場・浄化センター及びこれらに類する施設に隣接する画地で、その価格事情に著しく影響がある場合は、原則として評価替え年度における路線価の環境条件で反映させるものとする。ただし、その影響が路線価において反映されていないと認められる場合には、補正を行うことができるものとする。

適用対象の用途地区は普通住宅地区に限定し、集団・村落地区や併用住宅地区は対象外とする。

ア．墓地（補正率 0.95）

「墓地、埋葬等に関する法律」第２条第５項の墓地を対象とする。

イ．火葬場（補正率 0.95）

「墓地、埋葬等に関する法律」第２条第７項の火葬場を対象とする。

ウ．変電所（補正率 0.97）

電気設備技術基準（経済産業省令）第一条四の変電所のうち屋外変電所（＊）を対象とする。

＊　屋外変電所

屋外変電所は、主要変圧器、開閉設備等の主要回路機器をすべて屋外に設置し、配電盤などの制御機器のみ屋内に配置した変電所とする。

エ．ガスタンク（補正率 0.97）

オ．環境工場（補正率 0.98）

カ．浄化センター(補正率 0.98)

⑥騒音・振動等補正（補正率 0.97）

普通住宅地区内において、高速道路・幹線道路及びこれらに類似する施設に近接する画地で、その価格事情に著しく影響がある場合は、原則として評価替え年度における路線価の環境条件で反映させるものとする。ただし、その影響路線価において反映されていないと認められる場合には、補正を行うことができるものとする。

適用対象の用途地区は普通住宅地区に限定し、集団・村落地区や併用住宅地区は対象外とする。

⑦危険災害補正

「急傾斜崩壊危険区域」の指定を受けた画地については、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

危険性については、「急傾斜地崩壊防止工事」（擁壁工事・排水工事等）の進捗状況等により判断する。

なお、この補正項目は法令に基づき土地利用や建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象の地目は宅地及び宅地比準土地である。

危険災害補正率表

総地積に対する割合	50%未満	50%以上
危険性が低い	0.95	0.90
普　通	0.90	0.80
危険性が高い	0.85	0.70

土砂災害防止法指定区域補正と比較し、補正率の小なる率を採用することとする。（連乗は行わない）

⑧高圧送電線下地補正

高圧送電線路（7,000 ボルトを超えるもの）の直下及びこれに属する画地について、その価格事情に著しい影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、当該画地の総地積に対する高圧送電線下地部分の地積の割合に基づき、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

なお、この補正項目は法令に基づき土地利用や建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象の地目は宅地である。

高圧送電線下地補正率表

線下地積／画地総地積	補　正　率	
	170,000ｖ未満	170,000ｖ以上
10%未満	0.95	0.85
10%以上　30%未満	0.90	0.80
30%以上　50%未満	0.85	0.75
50%以上　70%未満	0.75	0.65
70%以上	0.60	0.50

⑨都市計画施設予定地補正

都市計画法第４条第６項に規定する都市計画施設等の予定地に定められた画地について、その価格事情に著しい影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、当該画地の総地積に対する都市計画施設等の予定地に定められた部分の地積の割合に基づき、下記補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

なお、この補正項目は法令に基づき土地利用や建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象の地目は宅地である。

（注）

・　土地区画整理事業中の地区等は除く

都市計画施設予定地補正率表

都計予定地地積／画地総地積	補　正　率
	容積率 200%超
10%以上　30%未満	0.90
30%以上　50%未満	0.85
50%以上　70%未満	0.80
70%以上	0.70

⑩地下阻害物補正

下水道等の公共築造物が地下に埋設されている場合で、地下阻害物の影響により土地利用上建築等に制限を受け、その価格事情に著しく影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、下記補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

ただし、地下阻害物の影響が及ぶ地積は、登記された区分地上権等の設定の範囲のほか、各種図面等の資料により確認できた範囲とする。

なお、この補正項目は法令に基づき土地利用や建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象の地目は宅地である。

地下阻害物補正率表

地積／画地総地積	補　正　率	
	容積率 200%以下	容積率 200%超
10%未満	1.00	0.95
10%以上　30%未満	0.95	0.90
30%以上　50%未満	0.90	0.85
50%以上　70%未満	0.85	0.80
70%以上	0.80	0.70

⑪無断転用農地補正

市街化調整区域内の農地が無断転用された場合で、その価格事情に著しく影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、下記補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

適用対象となる地目は宅地及び宅地比準土地とする。

無断転用農地補正率表

所 在 区 域	補　正　率
農業振興地域で農用地区域内	※1
上記以外の区域で集落内開発制度指定区域以外　※2	0.50

※1 農業用施設用地と同程度の評価額とするための補正率を適用。
　なお、補正率は 10%単位での調整を行い、下限を 0.10 とする。

※2 農業振興地域の農用地区域外及び農業振興地域外の区域。
　ただし、原則として集落内開発制度指定区域は除く。

※3 農用地区域外で、集落内開発制度指定区域内に存する場合は、当補正は適用せず、雑種地として評価する。

⑫土砂災害防止法指定区域補正

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）第９条に規定する土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」という。）及び第７条に規定する土砂災害警戒区域（以下「イエローゾーン」という。）に指定された画地について、その価格事情に著しい影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められ、かつ下記の地積割合要件を満たす場合においては、下記の補正率を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

なお、この補正項目は法令に基づき土地利用や建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象となる地目は宅地及び宅地比準土地とする。

適用対象とする土地は、地番図等の資料で確認できるものとする。ただし、建物建築に支障がないことが確認できた場合には、適用しないものとする。

土砂災害防止法指定区域補正率表 ※

指 定 区 域	補　正　率
レッドゾーン	0.70
イエローゾーン	0.95

※レッドゾーンについては当該画地の一部でも指定されていれば適用。
イエローゾーンについては当該画地の総地積に対するイエローゾーンに指定された地積が 10%以上の場合に適用するものとする。

がけ地補正・危険災害補正（急傾斜地崩壊危険区域）と比較し、補正率の小なる率を採用することとする。（連乗は行わない）

⑬建築制限補正

建築基準法第 42 条に規定する道路に接しないこと、間口が著しく狭いこと等の法令上の制限から、現況では建物の建て替えができないことが困難である画地について、その価格事情に著しい影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、補正率 0.70 を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

なお、この補正項目は法令に基づき建物建築が制限されることによる価格への影響を反映させるものである。このため、適用対象の地目は宅地である。

⑭区画整理補正

従前地の使用収益が停止されたものの、仮換地が使用できない画地について、その価格事情に著しい影響があると認められ、かつ、近傍地に比し価格の格差を反映させる必要があると認められる場合には、補正率 0.70 を適用して一平方メートル当たり評点数を補正することができるものとする。

＊＊その他の所要補正適用上の留意点＊＊

その他の所要補正は、これを適用することにより、かえって当該画地の近傍の宅地の価格と不均衡を生じると認められる場合には、適用しないものとする。

第5節　農業用施設の用に供する宅地の評価

1　評価の基本

農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域内、又は都市計画法第７条第１項に規定さ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。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土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についてはこの限りでない。

なお，農業用施設が農家の敷地内にある場合には、市街地宅地評価法により価額を求める方法による。

2　農業用施設用地に係る地目の認定

農業用施設用地に係る地目の認定については、「資料２」（平成 11 年９月 29 日付自治評第 40 号農業用施設用地の評価等に関する留意事項）を参照のこと

3　評価の方法

（1）基本価額の求め方

基本価額とは，付近の農地の価額を基準として求めた価額をいい、原則として当該農業用施設の用に供する宅地に隣接又は近接する農地の価額とする。

（2）造成費相当額

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は、一律 2,000 円とする。

（3）価額の算出

ア．単位当たり価額の算出

単位当たり価額　＝　付近の農地の価額　＋　造成費相当額

イ．価額の算出

ア．で求めた各筆の単位当たり価額に各筆の地積を乗じて価額を求める。

価　額　＝　単位当たり価額　×　地　積

第4章　農地（田及び畑）の評価

第1節　評価上の分類

田及び畑（以下「農地」という。）は、「一般農地」「市街化区域農地」「介在農地」の３種類に分類する。

1　一般農地

市街化区域農地、介在農地以外の農地をいう。

2　市街化区域農地

都市計画法第 7 条第 1 項に定める市街化区域内の農地で、次に掲げる農地を除いたものをいう。

(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又は緑地の区域内の農地で同法第 55 条第 1 項の規定による都道府県知事の指定を受けたものその他政令で定める農地

3　介在農地

介在農地は、次に掲げるものをいう。

(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（宅地等）に転用することについて届出（市街化区域内農地）又は許可（市街化調整区域内農地）を受けた田及び畑で、賦課期日現在農地として、現に肥培管理され耕作されている田及び畑。ただし、転用届出のあった農地、あるいは転用許可を受けた農地のうち、次に掲げるものは除くものとする。

ア．転用の目的が、土木事業その他の事業の資材保管施設及び現場仮設事務所等の事業施設等の用に供するため一時的に使用されるもの（一時転用）で、当該事業目的に係る利用及びその期間を終了し、かつ、農地とし現状回復がなされたもの

イ．転用の目的が、農家の敷地外にある農業用施設の建築で、引き続き施設の内部で耕作が行われている場合あるいは、既存の農業用施設にあって、その施設の内部で耕作が行われている場合で農地と地目認定したもの

ウ．転用目的である転用行為等について、やむを得ない事由により事実上その目的を放棄し、かつ、転用許可書等の返納につき農業委員会が受理し（返納通知）、転用届出、転用許可の法的効力が消滅したもの

ただし、農地法第 5 条第 1 項の規定による所有権の移転が履行されたものは除く。

(2) （1）以外の農地で、現に宅地等への転用が客観的にみて確実と認められる（開発許可、建築確認等による）田及び畑

第2節　一般農地（田及び畑）の評価

1　評価の基本

一般農地の評価は、各筆の農地について評点数を付設し、当該評点数を評点１点当たりの価額に乗じて価額を求める方法によるものとする。

2　評価の方法

一般農地の評価方法は、生産力要素の状況が類似する地区（以下「状況類似地域」という。）ごとに区分し、状況類似地域ごとに標準農地を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点を付設する。また、その他の農地については、標準農地に比準して評価を行う。

なお、勧告遊休農地（地方税法附則第 17 の 3 第 1 項に規定する勧告遊休農地をいう。）の評価については、一般農地の評価方法によって求めた田または畑の価額を、農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（0.55）で除してその価額を求める。

第3節　市街化区域農地の評価

1　評価の基本

市街化区域農地の評価については、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、当該市街化区域農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「基本価額」という。）から当該市街化区域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。

2　評価の方法

(1)　「市街地宅地評価法」に準ずる方法を適用した価額に比準割合（0.5）を乗じることにより基本価額を求める。

(2)　当該市街化区域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単位当たり造成費相当額を求める。

(3)　基本価額から単位当たり造成費相当額を控除して市街化区域農地の単位あたり価額を求め、それに市街化区域農地の地積を乗じて価額を求める。

第4節　介在農地の評価

1　評価の基本

介在農地の評価については、市街化区域農地の評価方法と同様であり、第３節「市街化区域農地の評価」中、「市街化区域農地」とあるのを「介在農地」と読み替えるものとする。

第5章　山林の評価

第1節　評価上の分類

山林は、一般山林と介在山林の２種類に分類するものとする。

第2節　一般山林の評価

1　評価の基本

一般山林の評価は，各筆の山林について評点数を付設し，当該評点数を評点１点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。

2　評価の方法

山林を自然条件及び経済条件の状況が類似する地区（以下「状況類似地域」という。）ごとに区分し、状況類似地域ごとに標準山林を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点を付設する。次に、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。

第3節　介在山林の評価

1　評価の基本

宅地に介在する山林、又は市街地近郊の山林で、その位置、形態、利用状況や価格事情等からみて、近傍の宅地の評価との均衡上、一般山林の価額によって評価することが適当でないと認められるものは、当該山林の付近の宅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。

2　評価の方法

介在山林の評価は、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介在山林と類似宅地の価額を基準として、市街地宅地評価法に準じて求めた価額（基本価額）に、当該介在山林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相当額等を考慮した比準割合(0.4)を乗じて求めた単位当たり価額(1㎡当たり価額)に地積を乗じて求める。

第4節　砂防指定地の評価

砂防指定地は、砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、土砂の崩壊及び流出を防止する為に一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受ける地区をいうものである。

このような土地は、一般的に価格事情が低くなるものであり、評価基準においては平成９年度評価替えより補正を行うこととしている。

本市においては、これを踏まえ次のとおり評価を行うものとする。

1　砂防指定地の範囲

砂防法においては特段地目の限定はなく、実際にも砂防指定地は田、畑、宅地、山林等さまざまな地目が指定されているが、そのほとんどが山林であること、旧評価基準においても山林のみであることから、評価基準では、対象地目は山林に限られているところである。

これに基づき、本市において砂防指定地の定義は、砂防法に基づき砂防指定地（一定の行為の禁止又は制限を受ける）と定められた土地で、原則として、その地目が山林となる土地について評価対象とすることとする。

2　評価の方法

評価基準では、砂防指定地のうち山林評価を行っている土地について、当該土地の一定の行為の禁止又は制限の程度に応じ「２分の１を限度」とする補正率を適用して、その価額を求めることとされている。

ただし、「令和 3 年度から令和 5 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町村長が判断した場合には、この限りでない。」として、平成 9 年度から令和 2 年度までの各年度における評価と同様の経過措置の延長が定められている。

これに基づいて、本市は以下のとおり評価を行うものとする。

砂防指定地の評価額	＝	当該土地が砂防指定地として指定されていない場合の評価額	×	砂防指定補正率 0.50

3　価額の算出

砂防指定地に係る土地の価額の算出方法は、以下のとおりとする。

砂防指定地の価額

＝　通常の山林の総評点数×土地全体に対する砂防指定地以外の面積割合

＋通常の山林の総評点数×土地全体に対する砂防指定地の面積割合×砂防指定地補正率

※ 砂防指定補正率 …… 0.50

第6章　その他の土地の評価

第1節　雑種地の評価

1　評価の基本

雑種地とは、宅地、田、畑、山林、原野、池沼、鉱泉地及び牧場以外のすべての土地をいうものであるが、変電所、野球場、運動場等のように現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取り場跡のような原野的なものに至るまで、その利用状況が多岐にわたるため、売買実例価格がない場合には、付近の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。

2　雑種地の分類

雑種地は、その利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価方法による。

(1) ゴルフ場等の用に供する土地

その他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場等、比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地をいう。

なお、当該土地のうちゴルフ場等の用に供する土地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場、及び、クラブハウス、管理事務所等の敷地で評価上その地目が「宅地」と認定される土地はこれを区分し、ゴルフ場等の用に供する土地から除くものとする。

ゴルフ場等用地とは、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の用に供する一団の土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場等、比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地をいう。なお、クラブハウス、管理事務所等の敷地で評価上その地目が「宅地」と認定される土地はこれを区分し、ゴルフ場等の用に供する土地から除くものとする。

(2) 鉄軌道用地

鉄軌道用地に供する土地で、次に掲げるものをいう。

①線路敷の用に供する土地

工場の敷地内（引込み線等）にあるものを除く。

②停車場建物、転・遷車台、給油設備、検車洗浄設備又は乗降場、積降場の用に供する土地

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。（駅ビル等の百貨店、店舗等）

③前各号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土地

（3）その他の雑種地

前項（1）（2）以外の雑種地をいう。

3　評価の方法

（1）ゴルフ場等の用に供する土地

ゴルフ場等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あ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、当該土地の取得後もしくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額もしくは造成費が不明のときは、付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。

【参　考：（総務省通知）】

○ ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて

（平 11.9.1 自治省第 37 号東京都総務・主税局長
各道府県総務部長あて自治省資産評価室長通知）

ゴルフ場の用に供する土地（以下「ゴルフ場用地」という。）の評価は、固定資産評価基準第 1 章第 10 節二に定めるところにより行うこととされていますが、その具体的な取扱いについて、参考までに一例を下記のとおりお示しします。

つきましては、貴都道府県内の市町村にご連絡いただきますようお願い致します。

なお、昭和 50 年 12 月 26 日付け自治固代 137 号「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」は廃止します。

記

１．ゴルフ場用地の取得価額の算定方法について

「ゴルフ場を開設するにあたり要した土地の取得価額」は、次の方法により算定した額によるものである。

（１）ゴルフ場のうち、次の（２）に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあっては、当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費等）、登記に要する費用及び公租公課等を除く。以下同じ）に「宅地の評価割合」を乗じて得た額。

ここで「宅地の評価割合」とは、当該ゴルフ場所在市町村における宅地の評価額の売買実例価額等に対する割合をいうものである。なお、当該割合は宅地の評価額を基準としてゴルフ場用地の評価額を求めるために乗ずるものであり、平成 6 年度の評価替え以降、宅地の評価について当分の間、地価公示価格等の 7 割程度を目途とするものと定められたことに伴い、当分の間 7 割となることに留意すべきものである。（（２）において同じ）

（２）ゴルフ場用地の取得後において、価格事情に変動があったことにより、当該土地の取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又は、その取得に要した費用の額が不明なゴルフ場にあっては、次のア又はイのいずれかの額。

ア　次のイに該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあっては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて求めた額。

イ　その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下「市街地近郊ゴルフ場」という。）にあっては、次の算式により算定した額。

【算式】

ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額	×	ゴルフ場用地の地積	×	ゴルフ場用地を宅地に造成することとした場合において公共用地その他宅地以外の用途に供されることとなることが見込まれる土地以外の土地の地積の当該ゴルフ場用地の総地積に対する割合（以下「潰れ地以外の土地の割合」という。）	－	ゴルフ場と同一規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要とされる造成費（以下「山林に係る造成費」という。）	×	宅地の評価割合

（注）（ア）市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものである。

（イ）「潰れ地以外の土地の割合」は、原則として、市町村において地域性、周囲の環境、当該市町村の宅地開発に係る指導要綱等から求めた割合を用いるものである。

なお、この場合において、当該市町村における潰れ地以外の土地の割合が不明のときは、全国の平均的な潰れ地以外の土地の割合である５割程度を参考として市町村において求めた割合（実情に応じ、これと異なる割合となることもある。）を用いるものである。

（ウ）「山林に係る造成費」は、地域性、周囲の環境等により異なるものであるので、それらを考慮して原則として、市町村において求めた額によるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又は山林に係る造成費が不明のときは、山林に係る平均的宅造費（8,440円／㎡程度）を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる割合となる額となることもある。）によるものである。

２．ゴルフ場の造成費の算定方法について

ゴルフ場の造成費は、原則として、市町村において当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐採処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウエイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

なお、この場合において、当該ゴルフ場の造成費において価格事情に変動があるとき、又は造成費が不明のときは、ゴルフ場のコースに係る全国の平均造成費「丘陵コースにあっては、920円／㎡程度、林間コースにあっては770円／㎡程度」を参考として市町村において求めた額（実情に応じ、これと異なる割合となる額となることもある。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものである。

３．位置、利用状況等による補正について

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、当該ゴルフ場の年間の利用状況に応じ、他のゴルフ場の価額との均衡を失しないよう、必要に応じ、増加又は減価を行うためのものである。

通知の平均的造成費については、評価替えごとに総務省より通知される。

令和３年度評価替えにおけるゴルフ場の用に供する土地の評価に用いる造成費は、令和２年７月７日付け総税評第 41 号「ゴルフ場用地の評価に用いる造成費について」において以下のとおり示されている。

1．山林に係る平均的宅造費

9,080 円／㎡程度（平成 30 年度は 8,290 円／㎡程度）

2．ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費

丘陵コース　　920 円／㎡程度（平成 30 年度は 840 円／㎡程度）

林間コース　　770 円／㎡程度（平成 30 年度は 700 円／㎡程度）

（注）上記 2．については、ゴルフ場用地に占める造成対象面積の割合を 60％と想定し、算定している。

（2）単体利用鉄軌道用地

①鉄軌道用地の評価

（3）に掲げるものを除き、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。

②状況類似地区の区分

原則として、沿接する土地の利用形態及び価格事情を考慮し、相違する地域ごとに区分するものとするが、郊外地等で同一評価上の沿接地が農地または山林もしくは宅地等で各筆の価格差がないか又は少ない場合は、それを単位として地域区分しても差し支えないものとする。

なお、状況類似地域区分を明確に区分するために、区分番号を付設する。

【沿接する土地の区分】

ア．市街化区域と市街化調整区域については、これを区分する。

イ．連続して沿接する一般田、一般畑、一般山林については、必要に応じてこれをまとめる。

ウ．一の状況類似の内に、複数の地目の土地が相当の規模で鉄軌道敷に沿接する場合は、各々の地目に区分する。

エ．沿接する土地が散在的又は小規模の場合（一の状況類似の側面長に占める割合が概ね３割に満たない場合）は、沿接する主要な地目により区分する。

オ．沿接する土地が道路である場合は、道路を隔てた向かい側の地目により区分する。

カ．鉄軌道用地の片側が河川等公有水面である場合は、原則として、もう一方の側に沿接する土地の地目により区分する。

キ．鉄軌道用地の片側が、相当以上の高低差をもって隣地に接する場合は、もう一方の側に沿接する土地の地目により区分して差し支えない。

ク．両側がこれに該当する場合には、画地計算の補正率を準用する。

③沿接する土地の価額の求め方

原則として、各筆単位又は価格の水準単位に区分し、その区分した沿接地の単位当たり価額にそれぞれ沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額（以下「加重平均価額」という。）によるが、当該鉄軌道用地に相対する沿接地が当該鉄軌道用地を境として市街化区域と市街化調整区域とに二分されている場合の当該沿接地の価額は、当該鉄軌道用地が属する区域の沿接地の加重平均価額による。

また、同一状況類似地域内で沿接する土地の地目が農地又は山林もしくは宅地等であっても価格的に相違が認められない場合には、地目別に単純平均価額を求め、各地目別の沿接距離により沿接地の加重平均価額を求めて差し支えない。

さらに、沿接する地目が同一で価格差が少ない場合には、標準的な筆を一筆選定し、比準地として差し支えない。

④価額の算出

鉄軌道用地の各筆の価額は、前③で求めた鉄軌道用地に沿接する土地の単位（1㎡）当たり価額に、1／3を乗じて求めた鉄軌道用地の単位当たり価額に、地積を乗じて求める。

(3) 複合利用鉄軌道用地

複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次の①の評価単位ごとに行い、②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、③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。

①評価単位

ア．2(3)ア(ア)に掲げる鉄軌道用地の評価は、複合利用建物の敷地ごとに行うものとする。

イ．2(3)ア(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．2(3)ア(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。

②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(3)ア(イ)及び(ウ)の例によるものとする。

③運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

ア．運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の３分の１に相当する価額によって求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、(2)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。

(4) その他の雑種地

①その他の雑種地の評価

雑種地の評価は、ゴルフ場用地及び鉄軌道用地を除き、雑種地の売買実例価格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、市内に雑種地の正常売買価格がない場合においては、土地の位置、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ものとする。

②その他の雑種地の評価方法

雑種地の評価は、次に掲げる評価方法によって単位当たりの価額を求め、これに各筆の地積を乗じて価額を求めるものとする。

ア．付近に売買実例価額がある場合

付近に売買実例価額がある雑種地の評価は、当該売買実例価額を基準として評価対象土地の位置、形状、利用状況等を考慮して適正な時価を求めるものとする。

イ．付近に売買実例価額がない場合

付近に売買実例価額がない雑種地の評価は、当該雑種地の位置、形状、利用状況等を考慮して、近傍の土地の価額に比準して価額を求めるものとする。比準する際の具体的な評価方法は、比準元の土地の評価方法を準用するものとする。

（ア）現況利用・立地条件等からみて付近の土地と同様の利用目的に転用することが確実であると認められる土地については、付近の土地の価額から当該土地を付近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価する。

ａ）近傍の宅地に比準する場合

当該雑種地において、位置、形状、利用状況等を考慮して近傍の宅地の価額に比準して価額を求めることが適当な場合は、当該雑種地の正面路線価を基礎とし市街地宅地評価法における画地計算法を準用して求めるものとする。

ｂ）近傍の農地または山林に比準する場合

当該雑種地において、位置、形状、利用状況等を考慮して近傍の農地または山林の価額に比準して価額を求めることが適当な場合は、当該雑種地の含まれる田又は畑もしくは山林の状況類似地区における田又は畑もしくは山林の価額に比準して求めるものとする。

ｃ）その他、帯状地、法地、地積過小土地、ごみ置き場、調整池等、仮に単独での造成工事を行ったとしても宅地としての利用可能性が見込めないような土地については、利用が制約される程度に応じて比準割合を設定する。

（イ）荒ぶ地、砂地等については、付近の土地の価額に比準するに当たって、最も生産力が劣り、利用価値が低いものとして比準すべきである。

（ウ）上記以外（鉄塔敷地、水路敷地等）については、他の目的に使用することができない区域にある土地であることを考慮し、これらの土地が介在する付近の土地の価額から比準する。

第2節　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、原野の売買実例価額がない場合においては、当該原野の位置、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ものとする。

第3節　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、池沼の売買実例価額がない場合においては、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ものとする。

第4節　鉱泉地の評価

(1) 鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に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の前基準年度の価額に対する割合（上昇又は下落による変動率）を乗じて求める方法によるものとする。

ただし、新たに鉱泉地となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉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。

また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

(2) こ渇した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、(1) により求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

第5節　牧場の評価

牧場の評価は、牧場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。ただし、牧場の売買実例価額がない場合においては、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その価額を求める方法によるものとする。

【地積認定等に係る標準書式】

参考様式　1　　現況地積申請書

参考様式　2　　現況地積承諾書

参考様式　3　　現況地積の認定について（通知）

参考様式　4　　現況地目区分認定承諾書

参考様式　5　　現況地目の区分認定について（通知）

（参考様式 1）

現 況 地 積 申 請 書

年　　月　　日

熊本市長　様

申請者　住所

氏名

電話（　　）　　－

次のとおり、土地登記簿の登記地積と現況の地積が異なるので、固定資産税及び都市計画税における課税地積は現況の地積によることを申請します。

記

所在・地番	地積（㎡）		登記地目	現況地目	備考
	登記地積	.			
	現況地積	.			
	登記地積	.			
	現況地積	.			
	登記地積	.			
	現況地積	.			
	登記地積	.			
	現況地積	.			
【現況の求積方法等】地積測量図添付					

（参考様式 2）

現 況 地 積 承 諾 書

年　　月　　日

熊本市長　様

所有者　住所

氏名

電話（　　）　　－

次の土地については、土地登記簿の登記地積と異なっているので、固定資産税及び都市計画税における課税地積は現況地積によることを承諾します。

記

所在・地番	地　積　（㎡）		登記地目	現況地目	備考
	登記地積				
	現況地積				
	登記地積				
	現況地積				
	登記地積				
	現況地積				
	登記地積				
	現況地積				

（現況の求積方法等）

（参考様式 3）

発第　　号

年　　月　　日

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様

熊本市長　○　○　○

現況地積の認定について（通知）

固定資産税及び都市計画税における課税地積は、土地登記簿に記載されている地積によるものとされていますが、現況の地積が土地登記簿に記載されている地積より大きく乖離していると認められる場合は、地方税法第 388 条第 1 項の規定により告示された固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）において、現況の地積によるものとされています。

貴所有の下記の土地の現況を確認した結果、土地登記簿に記載されている地積によることが著しく不適当と認められますので、　　年度からの固定資産税及び都市計画税は、現況地積により課税することに決定いたしましたので通知いたします。

記

	所在・地番	地積（㎡）		登記地目	備考
該当物件		登記地積	.		
		現況地積	.		
		登記地積	.		
		現況地積	.		
		登記地積	.		
		現況地積	.		
		登記地積	.		
		現況地積	.		

【現況の求積方法等】

※　この通知書の内容については、下記担当までお問い合わせ下さい。

熊本市

担当者：　　（電話）　（　　）　　内線　　番

（参考様式 4）

現 況 地 目 区 分 認 定 承 諾 書

年　　月　　日

熊本市長　様

所有者　住所

氏名

電話（　　）　　－

次の土地については、その利用状況に応じて、現況地目を区分することについて承諾します。

記

所在・地番	地　　目		地　積　（㎡）		備　考
	登記地目 （区分前）		登記地積		
	現況地目 （区分後）		課税地積		
	現況地目 （区分後）		課税地積		
	現況地目 （区分後）		課税地積		

（課税地積の算出方法等）

（参考様式 5）

発第　　号

年　　月　　日

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿様

熊本市長　　○　○　○　○

現況地目の区分認定について（通知）

固定資産税及び都市計画税における地目の認定は、地方税法第 388 条第 1 項の規定により告示された固定資産評価基準（昭和 38 年自治省告示第 158 号）において、現況の地目によるものとされ、原則として 1 筆ごとに行われます。しかし、1 筆の土地が二以上の異なる用途に利用されている場合には、利用の状況に応じて土地を区分し、区分した現況地目ごとに認定をして評価（課税）することになります。

貴所有の下記の土地の現況を確認した結果、土地登記簿に記載されている地目によることが不適当と認められます。このため、　　年度からの固定資産税及び都市計画税は、下記のとおり区分した現況地目及び区分した地積により課税しますので通知いたします。

記

所在・地番	地　目		地　積（㎡）		備　考
	登記地目		登記地積	.	
現況地目・認定区分	課税地目		課税地積	.	
	課税地目		課税地積	.	
	課税地目		課税地積	.	
	課税地目		課税地積	.	
	課税地目		課税地積	.	

【現況の求積方法等】

（※地目が区分される場合の地積は、原則として区分に応じて登記地積を按分します。）

※　この通知書の内容については、下記担当までお問い合わせ下さい。

熊本市

担当者：　　（電話）　（　　）　内線　　番

【附　表】

附表　1　　奥行価格補正率表

附表　2　　側方路線影響加算率表

附表　3　　二方路線影響加算率表

附表　4　　不整形地補正率表

附表　5　　間口狭小補正率表

附表　6　　奥行長大補正率表

附表　7　　がけ地　補正率表

附表　8　　通路開設補正率表

附表　1　奥行価格補正率表

<table>
<tr><th rowspan="2">地区区分
奥行距離（m）</th><th colspan="2">高度商業地区</th><th rowspan="2">繁華街</th><th rowspan="2">普通商業
併用住宅</th><th rowspan="2">高級住宅
普通住宅
村　　落</th><th rowspan="2">中小工場</th><th rowspan="2">大工場</th><th rowspan="2">その他</th></tr>
<tr><th>Ⅰ</th><th>Ⅱ</th></tr>
<tr><td>4 未満</td><td>0.90</td><td>0.90</td><td>0.90</td><td>0.90</td><td>0.90</td><td>0.85</td><td>0.85</td><td rowspan="29">1.00</td></tr>
<tr><td>4 以上　6 未満</td><td>0.92</td><td>0.92</td><td>0.92</td><td>0.92</td><td>0.92</td><td>0.90</td><td>0.90</td></tr>
<tr><td>6 以上　8 未満</td><td>0.93</td><td>0.94</td><td>0.95</td><td>0.95</td><td>0.95</td><td>0.93</td><td>0.93</td></tr>
<tr><td>8 以上 10 未満</td><td>0.94</td><td>0.96</td><td>0.97</td><td>0.97</td><td>0.97</td><td>0.95</td><td>0.95</td></tr>
<tr><td>10 以上 12 未満</td><td>0.95</td><td>0.98</td><td>0.99</td><td>0.99</td><td rowspan="4">1.00</td><td>0.96</td><td>0.96</td></tr>
<tr><td>12 以上 14 未満</td><td>0.96</td><td>0.99</td><td rowspan="4">1.00</td><td rowspan="6">1.00</td><td>0.97</td><td>0.97</td></tr>
<tr><td>14 以上 16 未満</td><td>0.97</td><td rowspan="8">1.00</td><td>0.98</td><td>0.98</td></tr>
<tr><td>16 以上 20 未満</td><td>0.98</td><td>0.99</td><td>0.99</td></tr>
<tr><td>20 以上 24 未満</td><td>0.99</td><td rowspan="8">1.00</td><td rowspan="8">1.00</td></tr>
<tr><td>24 以上 28 未満</td><td rowspan="8">1.00</td><td>0.97</td></tr>
<tr><td>28 以上 32 未満</td><td>0.98</td><td>0.95</td></tr>
<tr><td>32 以上 36 未満</td><td>0.96</td><td>0.97</td><td>0.93</td></tr>
<tr><td>36 以上 40 未満</td><td>0.94</td><td>0.95</td><td>0.92</td></tr>
<tr><td>40 以上 44 未満</td><td>0.92</td><td>0.93</td><td>0.91</td></tr>
<tr><td>44 以上 48 未満</td><td>0.90</td><td>0.91</td><td>0.90</td></tr>
<tr><td>48 以上 52 未満</td><td>0.99</td><td>0.88</td><td>0.89</td><td>0.89</td></tr>
<tr><td>52 以上 56 未満</td><td>0.98</td><td>0.87</td><td>0.88</td><td>0.88</td></tr>
<tr><td>56 以上 60 未満</td><td>0.97</td><td>0.86</td><td>0.87</td><td>0.87</td></tr>
<tr><td>60 以上 64 未満</td><td>0.96</td><td>0.85</td><td>0.86</td><td>0.86</td><td>0.99</td></tr>
<tr><td>64 以上 68 未満</td><td>0.95</td><td>0.84</td><td>0.85</td><td>0.85</td><td>0.98</td></tr>
<tr><td>68 以上 72 未満</td><td>0.94</td><td>0.83</td><td>0.84</td><td>0.84</td><td>0.97</td></tr>
<tr><td>72 以上 76 未満</td><td>0.99</td><td>0.93</td><td>0.82</td><td>0.83</td><td rowspan="2">0.83</td><td rowspan="2">0.96</td></tr>
<tr><td>76 以上 80 未満</td><td>0.98</td><td>0.92</td><td>0.81</td><td>0.82</td></tr>
<tr><td>80 以上 84 未満</td><td>0.97</td><td>0.90</td><td rowspan="7">0.80</td><td>0.81</td><td rowspan="2">0.82</td><td rowspan="2">0.93</td></tr>
<tr><td>84 以上 88 未満</td><td>0.96</td><td>0.88</td><td rowspan="6">0.80</td></tr>
<tr><td>88 以上 92 未満</td><td>0.95</td><td>0.86</td><td rowspan="3">0.81</td><td rowspan="5">0.90</td></tr>
<tr><td>92 以上 96 未満</td><td>0.94</td><td>0.84</td></tr>
<tr><td>96 以上 100 未満</td><td>0.92</td><td>0.82</td></tr>
<tr><td>100 以上</td><td>0.90</td><td>0.80</td><td>0.80</td></tr>
</table>

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
高度商業地区ⅠⅡ 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
高級住宅地区 普通住宅地区 家内工業地区 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
高度商業地区ⅠⅡ 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
高級住宅地区 普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

附表　4　不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	高級住宅地区、普通住宅地区、 家内工業地区、 集団地区、村落地区
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）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または正方形の土地（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。

「蔭地割合」＝（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っては、近傍の

宅地の価格との均衡を考慮し、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つては、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	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街地区、普通商業地区、併用住宅地区、中小工場地区	高級住宅地区、普通住宅地区、家内工業地区、集団地区、村落地区
普　通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不　整　形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表　5　間口狭小補正率表

地区区分／間口距離m	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区併用住宅地区	高級住宅地区普通住宅地区家内工業地区集団地区村落地区	中小工場地区	大工場地区
4 未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上　6 未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 以上　8 未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 以上 10 未満	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 以上 16 未満	0.97					1.00	0.97
16 以上 22 未満	0.98						0.98
22 以上 28 未満	0.99						0.99
28 以上	1.00						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	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ繁華街地区普通商業地区併用住宅地区	高級住宅地区普通住宅地区家内工業地区集団地区村落地区	中小工場地区	大工場地区
2 未満	1.00	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	

※土砂災害防止法指定区域補正と比較し、補正率の小なる率を採用することとする。（連乗は行わない）

附表 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

【参　考　資　料】

資料　1　　住宅用地の認定について

・地方税法第 349 条の 3 の 2 の規定における住宅用地の認定について（平成 6 年 2 月 22 日付け自治固第 17 号）

・「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について（平成 27 年 5 月 26 日付け総税固第 42 号）

「地方税法の施行に関する取り扱いについて（市町村税関係）の一部改正について」（平成２９年４月１日総税市第２６号）

資料　2　　農業用施設用地について（通達）

・「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成 11 年 9 月 29 日付け自治評第 40 号）

資料　3　　被災住宅用地の特例について

・地方税法第 349 条の 3 の 3 抜粋

【資料　1】

（平成９年４月１日付自治固第 13 号転記）

自治固第 13 号

平成９年４月１日

各都道府県総務部長

東京都総務・主税局長　　殿

自治省税務局固定資産税課長

地方税法第 349 条の３の２の規定における住宅用地の認定について

地方税法第 349 条の３の２の規定における住宅用地の具体的な認定に際して、下記のとおり取り扱うことが適当と考えますので、管下市町村への指導方よろしくお願いします。なお、昭和４８年４月２６日付け自治省税務局固定資産税課長内かん及び昭和４９年３月１８日付け自治省税務局固定資産税課長内かんは廃止します。

記

一　住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。

（１）　住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で不動産登記法上一個の家屋として取り扱われるものについては、構造、利用実態、外観等からみて別個の家屋と判断できる場合には、例外として別個の家屋として取り扱って差し支えない。

（２）　附属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。

（３）　人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。

（４）　賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には、住宅とする。

（５）　併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。

二　住居の数の認定

（１）　住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものであり、一棟の家屋内に一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が二以上設けられている場合には、当該二以上の区画された部分がそれぞれ住居となるものであること。

（２）　「独立して生活を営むことができる区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいうものであること。ただし、共同住宅にあっては、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに炊事場又は便所が設けられることなく共用されているような場合においても、通常当該区画された部分において一世帯が独立して生活を営むことができる状態にあると認められるので、その限りにおいては当該区画された部分が、それぞれ住居となるものであること。

（３）　したがって、（１）及び（２）の基準によって算定した数が、住居の数となるものであること。

（４）　その全部が別荘の用に供されている住居は、住居として取り扱わないものであること

三　敷地の認定

（１）　住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいう。

（２）　一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等、数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。

（３）　一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の総床面積に応じてあん分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。ただし、総床面積に応じてあん分することが不適当な場合は、建築面積に応じてあん分しても差し支えない。

なお、当該一画地の土地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の不均衡を生じないように四（２）に準じて住宅の敷地の用に供されている土地を定める必要がある。

（４）　住宅の建設予定地は住宅の敷地ではないが、既存の住宅に代えて住宅が建設中である土地の取り扱いについては、「住宅建替え中の土地に係る固定資産税及び都市計画税の課税について」（平成６年２月２２日付け自治固第 17 号）による。

四　住宅用地の認定

（１）　住宅の床面積の十倍をこえる面積を有する敷地または居住部分の割合が二分の一（五階建以上の耐火建築物である住宅にあっては四分の三）未満である併用住宅の敷地については、当該敷地の一部が住宅用地になるが、この場合、法令の定めるところによって**住宅用地の面積を算定し、当該面積に相当する土地を住宅用地として税額の算定をすれば足りるものであり、住宅用地部分の土地を具体的に特定する必要はない。**

（２）　（１）の場合において、**敷地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の均衡を図るため、各人の所有する土地のうち住宅用地とされる部分の割合がそれぞれ同一となるように住宅用地を定める。**これを算式で示せば、次のとおりである。

＊各人が所有する土地にかかる住宅用地の面積＝
全敷地に係る住宅用地の面積×（各人が所有する土地の面積÷敷地全体の面積）

（３）　住宅用地でその一部が小規模住宅用地であるものが、同一の者によって所有されていない場合には、それぞれの所有者に係る小規模住宅用地の面積は次の算式によって計算するものである。

＊それぞれの所有者に係る小規模住宅用地の面積＝
全小規模住宅用地の面積×（各人所有の住宅用地の面積÷全住宅用地の面積）

【参 考 資 料】

総税固第４２号

平成２７年５月２６日

各都道府県総務部長　殿

（市町村税担当課扱い）

東京都総務・主税局長　殿

（市町村税・固定資産税担当課扱い）

総務省自治税務局固定資産税課長

（公印省略）

「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」等の一部改正について

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに併せ、その敷地の用に供する土地が固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象となる人の居住の用に供する家屋(住宅)についての取扱いの明確化を図る観点から、「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」(平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号)について別添新旧対照表のように改正いたしますので、適切に対応いただきますようお願いいたします。

なお、「平成 6 年 2 月 22 日付け自治省税務局固定資産税課長内かん」についても別添新旧対照表のように改正いたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4(技術的な助言)に基づくものです。

平成６年２月２２日付け自治省税務局固定資産税課長内かんの一部改正新旧対照表

改　正　後	改　正　前
	9　完成した家屋が住宅以外のものであった場合、当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成しなかった場合等については、当該年度分の固定資産税又は都市計画税について改めて非住宅用地として課税することになります。 なお、このことについては、上記７の申告時に十分所有者に対し説明し、事前に理解を求めておく必要があります。
9～11　略	10～12　略

○「地方税法の施行に関する取り扱いについて（市町村税関係）の一部改正について」
（平成２９年４月１日総税市第２６号）による補足事項の追加

改　正　後	改　正　前
なお、既存の家屋に代えて新たな家屋を建築している土地については、原則として、当該家屋の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、かつ当該家屋が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成する必要があるが、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合にはこの限りではないこと。	

【資料　2】

農業用施設用地について

自 治 評 第 40 号
平成 11 年 9 月 29 日

東京都総務・主税局長
(地方課･固定資産評価課扱い)
各道府県総務部長
(地方課･市町村課扱い)
殿

自治省税務局資産評価室長

農業用施設用地の評価等に関する留意事項について

標記については、宅地の評価方法の特例として固定資産評価基準の一部を改正し、すでに告示等を行っているところでありますが、さらに評価の適正化を図るため、下記の点に御留意いただきますよう貴都道府県内市町村への御連絡をお願いいたします。

記

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。なお、施設の内部で耕作が行われていない場合の地目は、宅地（農業用施設用地）となる。

（※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。

【資料　3】

地方税法抜粋（被災住宅用地の特例）

第三章　市町村の普通税

第二節　固定資産税

（被災住宅用地等に対する固定資産税の課税標準の特例）

第３４９条の３の３　震災、風水害、火災その他の災害（以下この款において「震災等」という。）により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地で当該震災等の発生した日の属する年（以下この款において「被災年」という。）の一月一日（当該震災等の発生した日が一月一日である場合には、当該震災等の発生した日の属する年の前年の一月一日）を賦課期日とする年度（以下この条及び第三百五十二条の二において「被災年度」という。）分の固定資産税について前条の規定の適用を受けたもの（以下この条において「被災住宅用地」という。）のうち、当該被災年度の翌年度又は翌々年度（災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第六十条第一項及び第六項の規定による避難のための立退きの勧告若しくは指示、同法第六十一条第一項の規定による避難のための立退きの指示又は同法第六十三条第一項（同条第三項において準用する場合を含む。）及び第二項の規定による警戒区域の設定（以下この項において「避難の指示等」という。）が行われた場合において、同法第六十条第五項（同法第六十一条第四項において準用する場合を含む。）及び第六項の規定による公示の日又は当該警戒区域が警戒区域でなくなつた日（以下この項において「避難等解除日」という。）の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の一月一日から起算して三年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度とし、被災市街地復興特別措置法第五条第一項に規定する被災市街地復興推進地域（以下この項において「被災市街地復興推進地域」という。）が定められた場合（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときを除く。以下この項において同じ。）には、当該被災年度の翌年度から被災年の一月一日から起算して四年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度とする。以下この条において同じ。）に係る賦課期日において家屋又は構築物の敷地の用に供されている土地以外の土地の全部又は一部で被災年度に係る賦課期日における当該被災住宅用地の所有者その他の政令で定める者（第三項及び第三百八十四条の二において「被災住宅用地の所有者等」という。）が所有するものに対して課する当該被災年度の翌年度分又は翌々年度分（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の一月一日から起算して三年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分とし、被災市街地復興推進地域が定められた場合には、当該被災年度の翌年度から被災年の一月一日から起算して四年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分とする。以下この条及び第三百五十二条の二において同じ。）の固定資産税については、当該土地を当該各年度に係る賦課期日において住宅用地として使用することができないと市町村長が認める場合に限り、当該土地を住宅用地とみなして、この法律の規定（前条第二項各号及び第三百八十四条の規定を除く。）を適用する。この場合において、前条第二項中「住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅

用地に該当するもの」とあるのは、「次条第一項の規定により住宅用地とみなされた土地のうち政令で定めるもの」とする。

2　被災年度に係る賦課期日において被災住宅用地を所有し、又はその共有持分を有していた者その他の政令で定める者（以下この項及び第三百八十四条の二において「被災住宅用地の共有者等」という。）が、当該被災年度の翌年度又は翌々年度に係る賦課期日において、当該被災住宅用地の全部若しくは一部を所有し、又はその全部若しくは一部について共有持分を有している場合（前項の規定の適用がある場合を除く。）には、当該各年度に係る賦課期日において当該被災住宅用地の共有者等が所有し、又は共有持分を有している当該被災住宅用地の全部又は一部のうち政令で定めるもの（第四項において「特定被災住宅用地」という。）で家屋又は構築物の敷地の用に供されている土地以外の土地に対して課する当該各年度分の固定資産税については、前項の規定を準用する。この場合において、同項中「次条第一項」とあるのは、「次条第二項において準用する同条第一項」と読み替えるものとする。

3　震災等の発生した日の属する年の一月二日（震災等の発生した日が一月一日である場合には、当該震災等の発生した日の属する年の前年の一月二日）以後に使用し、又は収益することができることとなつた仮換地等（以下この条、第三百五十二条の二及び第三百八十四条の二において「特定仮換地等」という。）に対応する従前の土地の全部又は一部が被災住宅用地である場合において、被災年度の翌年度分又は翌々年度分の固定資産税について第三百四十三条第七項の規定により当該被災住宅用地につき登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている被災住宅用地の所有者等をもつて当該特定仮換地等に係る同条第一項の所有者とみなされたときは、当該特定仮換地等に対して課する当該各年度分の固定資産税については、当該特定仮換地等のうち、従前の土地のうちの被災住宅用地に相当する土地を被災住宅用地とみなして、第一項の規定を適用する。この場合において、同項中「土地以外の土地の全部又は一部で被災年度に係る賦課期日における当該被災住宅用地の所有者その他の政令で定める者（第三項及び第三百八十四条の二において「被災住宅用地の所有者等」という。）が所有するもの」とあるのは「土地以外の土地」と、「次条第一項」とあるのは「次条第三項の規定により読み替えて適用される同条第一項」とする。

4　特定仮換地等に対応する従前の土地の全部又は一部が特定被災住宅用地である場合において、被災年度の翌年度分又は翌々年度分の固定資産税について第三百四十三条第七項の規定により当該特定被災住宅用地につき登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録がされている者をもつて当該特定仮換地等に係る同条第一項の所有者とみなされたときは、当該特定仮換地等に対して課する当該各年度分の固定資産税については、前項の規定を準用する。この場合において、同項中「従前の土地のうちの被災住宅用地に相当する土地」とあるのは「従前の土地のうちの特定被災住宅用地に相当する土地」と、「次条第三項」とあるのは「次条第四項において準用する同条第三項」と読み替えるものとする。