

令和 6 基 準 年 度

横 須 賀 市

固 定 資 産 評 価 事 務 取 扱 要 領

(土 地)

横 須 賀 市 税 務 部

目 次

第1章 通 則

1 目的	4
2 土地評価の基本	4
3 地目の認定	4
4 地積の認定	4
5 単位当たり評価額等の単位	5
6 現地を確認できない土地	5
7 固定資産評価員の指示	5

第2章 各地目の評価

第1節 田及び畑	6
1 田及び畑の評価	6
2 評点数の付設	6
3 評点一点当たりの価額の決定	7
第2節 宅地等介在農地	8
1 宅地等介在農地	8
2 宅地等介在農地の範囲	8
3 宅地等介在農地の評価方法	8
第3節 市街化区域農地	9
1 市街化区域農地の評価	9
2 造成費の範囲	9
3 造成費相当額	9
第4節 宅地	11
1 宅地の評価	11
2 評点数の付設	11
(1) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設	11
(2) 用途地区の区分	11
(3) 主要な街路の選定	12
(4) 標準宅地の選定	13
(5) 標準宅地の適正な時価の評定	13
(6) 路線価の付設	13
(7) 各筆の宅地の評点数の付設	14
(8) 画地計算法	14
3 評点一点当たりの価額の決定	15
第5節 山林	16
1 一般山林	16
2 宅地介在山林	16
3 評点一点当たりの価額の決定	17
第6節 その他の土地の評価	18
1 池沼	18
2 原野	18
3 雑種地	18
(1) ゴルフ場等用地	18
(2) 鉄軌道用地	19
(3) 私道	20
(4) 介在雑種地	20
(5) その他の雑種地	20

第7節	その他	22
1	砂防指定地	22
2	特別緑地保全地区内の土地	22
3	大規模工場用地	22
4	保安空地等	22
5	農業用施設用地	22
6	生産緑地地区内の宅地	23
第8節	評価の特例	24
1	用語の定義	24
2	適用年度について	24
3	高圧電力送電線下	24
4	急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域	24
5	都市計画施設の予定地	24
6	日照障害を受ける住宅地区の宅地	25
7	高位置・低位置	26
8	住宅団地等の集中汚水処理施設	26
9	宅地開発行為に伴う開渠の雨水調整池（遊水池）	27
10	水際線影響加算	27
11	宅地転用工事が困難な土地	27
12	市街化調整区域内の土地	27
13	高架下	27
14	再建築が困難な土地	28
15	上水道が引き込めない宅地	28
16	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	28
17	その他	29
第1号様式	田の農地評点調査表	30
第2号様式	畑の農地評点調査表	32
別表1	田の比準表	34
別表2	畑の比準表	36
附表1	奥行価格補正率表	38
附表2	側方路線影響加算率表	39
附表3	二方路線影響加算率表	39
附表4	不整形地補正率表	39
附表5	間口狭小補正率表	40
附表6	奥行長大補正率表	40
附表7	がけ地補正率表	41
附表8	通路開設補正率表	41
	課税地積訂正申出書	42
関連要領等		
	画地条件要領	43
	側方及び二方路線影響加算における認定基準	48
	水際線影響加算要領	50
	課税地目：公衆用道路について	51
	課税地目：私道について	52
	その他の道路について	53
	セットバック部分の評価について	54
	路線価の付設要領	57

第1章 通 則

1 目的

この要領は、固定資産税の課税標準となる固定資産の価格を適正に評価し、その均衡を図ることを目的とする。

本市における土地の評価は、地方税法（昭和25年法律第226号）第388条第1項の規定に基づき総務大臣が告示した「固定資産評価基準」（以下「評価基準」という。）に定める方法のほか、この要領によるものとする。

2 土地評価の基本

土地の評価は、土地の地目別にそれぞれに定める評価の方法によって行う。

なお、地目とは、土地を利用面から分類した名称をいい、固定資産の評価においては、次に掲げるものとする。

- (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

3 地目の認定

地目の認定は、原則として一筆ごとに行う。利用状況が画一的でない場合又は部分的に僅少の差異がある場合等においても、土地の利用状況に重点を置き、土地全体としての状況を観察して地目を定める。

一般的な認定基準

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地
- (3) 宅地 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
- (4) 鉱泉地 鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地
- (5) 池沼 灌漑用水でない水の貯溜池
- (6) 山林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地
- (7) 牧場 獣畜を放牧する土地
- (8) 原野 耕作の方法によらないで雑草、灌木類の生育する土地
- (9) 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地

なお、一筆の土地が、相当の規模で二以上の全く別個の用途に利用されているとき、若しくは周辺等と均衡を失う場合には、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることができる。

4 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、原則として土地登記簿に登録されている土地については土地登記簿に登録されている地積によるものとし、土地登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

なお、次に掲げるものについては、それぞれ各号に定める地積による。

- (1) 土地登記簿に登録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は、当該土

地の地積は現況の地積による。

- (2) 現況の地積が土地登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、現況の地積によることができるものとする。

(注) この場合における現況の地積とは、原則として土地家屋調査士又は測量士が作成した信頼性の高い測量図又は平面図に基づく地積をいうものとする。

なお、これらの処理は、原則として所有者の「課税地積訂正申出書」による申出に基づいて行うものとする。

実測地積による課税は、原則として地積の認定が当該年度の賦課期日以前に測量等で判明したもので、やむを得ない事由によって地積更正登記ができない場合に適用するものとし、当該申出の翌年度から適用する。

- (3) 一筆の土地について、二以上の地目に分けて利用している場合の各地積の認定は、それぞれの利用地積を認定したところによる。ただし、それぞれの合計地積は、当該土地の登記簿に登録されている地積（上記（1）による場合は、当該現況地積）と一致するものであること。

(注) 利用地積の認定にあたっては、信頼性の高い測量図又は平面図に基づく求積等の方法によること。

- (4) 一筆の土地が、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項の規定により定められた市街化区域（以下「市街化区域」という。）と同規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）の両区域にまたがって所在する場合は、それぞれの区域ごとに地積を求める。

なお、市街化区域と市街化調整区域の境が判然としない場合又は区分が不可能な場合は、総地積を市街化調整区域に所在するものとして取り扱う。

5 単位当たり評価額等の単位

単位当たり評点数及び単位当たり評価額の単位は、宅地及び宅地に比準する土地、山林及び山林に比準する土地については 1 m²当たり、田、畑及びこれらに比準する土地については原則として 1,000 m²当たりとするものとする。

6 現地を確認できない土地

土地登記簿に登録されている土地であるが、合筆もれ、地図混乱地等の理由により現実には土地が存在しない場合や、公図上に記載がない場合等、所在が確認できない土地については、評価ができないため、土地所有者の申出により調査のうえ、存在が確認されるまでの間、課税保留とすることができる。

7 固定資産評価員の指示

固定資産評価員（以下「評価員」という。）は、評価の適正と均衡を保持するため随時必要な事項を指示する。

第2章 各地目の評価

第1節 田及び畑

1 田及び畑の評価

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

[算式]

各筆の価額＝田又は畑の付設評点数×評点一点当たりの価額

2 評点数の付設

(1) 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によって付設するものとする。

ア 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。

イ 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。

ウ 標準田又は標準畑について、農地評点式評価法により評点数を付設する。

エ 状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の評点数に比準して付設する。

(2) 状況類似地区の区分の方法

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域はこれらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

(3) 標準田又は標準畑の選定の方法

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

(4) 標準田又は標準畑の評点数の算出の方法

標準田又は標準畑については、農地評点式評価法に基づいて作成した別記第1号様式及び第2号様式により評点数を算出するものとする。この場合において畑の調査項目中「保水排水の良否」及び「多毛作の難易」については、次に定めるところによる。

保水排水の良否

作土の種類	適用項目
壤土	そ菜作適度
埴、砂壤土	普通作適度
埴、砂土	やや乾きすぎ又は湿りすぎ。ただし、埴土のうち農地の傾斜角度が5度以上10度未満の場合で傾斜方向が南又は東南のときは普通作適度

多毛作の難易

区分	適用地区
3毛作	長井、須軽谷、林、津久井
2毛作	太田和、長沢、大楠（子安及び佐島を除く。）
2毛作	久里浜、浦賀、大津及び衣笠の壤土

2年3毛作	武、子安、佐島、野比及び久里浜（壤土を除く。）
2年3毛作	浦賀、大津及び衣笠の埴壤土
1毛作	上記以外の地区

(5) 各筆の田又は畑の評点数の付設の方法

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の1,000㎡当たり評点数に、別表1「田の比準表」又は別表2「畑の比準表」により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。

3 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定するものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{田又は畑の提示平均価額} \times \text{田又は畑の総地積}}{\text{田又は畑の付設総評点数}}$$

評点一点当たりの価額は、この方法で求めるものであるが、全部の標準田・畑について1,000㎡当たり適正な時価1円を一点として評点数を付設し、これを基準にしてそれぞれの田・畑に対する評点数の付設が適正に行われておれば、上記算式によって求めるまでもなく、おのずから一点当たり1円に定まるものである。

なお、本市における評点一点当たりの価格は以下のとおりとする。

評点一点当たりの価額

田 42.62円

畑 23.04円

第2節 宅地等介在農地

1 宅地等介在農地

宅地等介在農地（評価基準第1章第2節一ただし書き）の範囲及び評価方法については、以下に定めるとおりとする。

2 宅地等介在農地の範囲

宅地等介在農地と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項の規定により宅地等に転用することについて許可を受けた又は届出がなされた田又は畑
- (2) 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第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又は畑で宅地等への転用が确实と認められる田又は畑
- (3) 宅地等への転用に際し、農地法の規定による許可を必要とするが、その許可を受けなくとも現に宅地等への転用が客観的にみて确实と認められる田又は畑

3 宅地等介在農地の評価方法

宅地等介在農地の評価方法は、当該田又は畑の付近の宅地の価額から、当該田又は畑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を基準として評価するものとする。具体的な評価方法は市街化区域農地の評価方法による。

なお、市街化調整区域に所在する宅地等介在農地については、宅地並評価土地の評価の特例（第2章第8節12）を適用することができる。

第3節 市街化区域農地

1 市街化区域農地の評価

市街化区域農地(地方税法附則第19条の2に規定する市街化区域農地をいう。)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。

この場合における基本価額とは、路線価を基礎とし、画地計算法(評価基準別表第3)を適用したうえで、必要があるときは評価の特例(第2章第8節)を適用して求めた価額をいう。

2 造成費の範囲

市街化区域農地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費の範囲は、土砂購入費、土盛整地費、擁壁費、法止及び土止費等とする。

3 造成費相当額

(1) 造成費相当額の求め方

市街化区域農地の1㎡当たり造成費相当額は次の区分によって求めるものとする。

平坦地	盛土等の高さ	造成費相当額 (円)	傾斜地	傾斜角度	造成費相当額 (円)
	整地のみ	2,100		5度以下	4,700
	1m以下	8,200		5度を超え10度以下	8,800
	1m超2m以下	16,600		10度超	13,800
	2m超	20,900			

(2) 造成費相当額の限度額

市街化区域農地の基本価額が著しく低い場合に一定金額の造成費を控除する方法によることが不相当であると認められるときには、一定金額によることの例外として、基本価額に一定率（0.5）を乗じて算出する方法によるものとする。

市街化区域農地の基本価額 × 0.5 = 造成費相当額の限度額

市街化区域農地における基本価額が著しく低い場合の計算例（普通住宅地区）						
		奥行価格 補正率 (奥行50m)	不整形地 補正率 (傾斜割合35%)	無道路地 補正率	通路開設補 正率 (最短奥行31m)	
基本価額	=	49,000	×	0.90	×	0.88
	=	13,970			×	0.60
		(路線価)				
		(基本価額)		(一定率)		
造成費相当 額の限度額	=	13,970	×	0.5		
	=	6,985				
		①		②		
価額	=	13,970	－	6,985		
	=	6,985				

当該地については、②によって算出された数値が造成費相当額の限度額となる。よって、これを超える造成費に相当する額を要する盛土等の高さや傾斜角度があつたとしても、造成費相当額は②の6,985円となる。

(3) 造成費相当額の算定

造成費相当額とは、宅地に転用するのに通常必要とされる造成費に宅地の地価公示価格等に対する評価額の割合（7割）を乗じて求めた評価上の造成費である。

(4) 造成費相当額以外の地目における評価への準用

市街化区域農地の造成費相当額については、他の地目の評価を行うに際して価額から控除（雑種地宅地比準、宅地等介在農地）又は加算（農業用施設用地等）する場合の造成費相当額に準用するものとする。

第4節 宅 地

1 宅地の評価

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。

2 評点数の付設

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。

(1) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は次によるものとする。

- ① 市域の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区、集団地区及び村落地区に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。
- ② 標準宅地について、地価公示価格、地価調査価格及び鑑定評価価格を活用して適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準してその他の街路の路線価を付設するものとする。
- ③ 路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

(2) 用途地区の区分

用途地区は、宅地の利用状況を基準とし、以下に掲げる内容におおむね合致するように区分する。用途地区の区分にあたっては、原則として、一の街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地の利用状況により判断するものとし、都市計画法や建築基準法等の利用制限等にも留意して行う。

この場合において、一の街路に沿接する宅地又は街路で囲まれた一団の宅地に異なる利用状況の宅地が混在する場合であっても、利用状況の大量観察によって判断できる用途地区に包含させるものとするが、利用状況の相違が著しい場合は、それぞれの利用状況に応じて区分する。

① 商業地区

主として、商業用店舗の連続する地区をいう。

ア 繁華街地区（SC）

都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんと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（I、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建物が連たんしている地区（本市該当なし）

イ 高度商業地区I（SB）

都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率700%以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区（本市該当なし）

ウ 高度商業地区II（SH）

大都市にあつては都心又は副都心、地方都市にあつては都心地域、小都市にあつては中心地域等で、容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率600%以上の地域）にあつて、中高層（主として6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんとする高度小売り商業地区若しくは事務所等が連たんとする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区〔該当地区は、横須賀中央駅周辺商店街の一部（大滝町1丁目地内等）〕

エ 普通商業地区（SL）

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国

県道等) 沿いに中低層 (主として5階建以下) の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区 (I、II)、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区

② 住宅地区

主として、住宅用宅地の連続する地区をいう。

ア 高級住宅地区 (RH)

敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅の宅地が連続集中している地区 (本市該当なし)

イ 普通住宅地区 (RL)

主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内において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 (RS)

商業地区の周辺部 (主として都市計画法で定める近隣商業地域内) あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路 (国県道等) 沿いにおいて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区

③ 工業地区

主として、工業用宅地の連続する地区をいう。

ア 大工場地区 (IL)

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 m²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3ha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 m²以上の団地は大工場に該当する。[該当地区は、夏島町地内等、浦賀4丁目地内等、久里浜9丁目地内]

イ 中小工場地区 (IM)

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 m²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

ウ 家内工業地区 (IS)

主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域又は第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が300 m²程度までの工場が集中している地区 (本市該当なし)

④ 観光地区 (SS)

温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区をいう。(本市該当なし)

⑤ 集団地区 (RG)

市街化調整区域内及びその周辺で、家屋が相当連たんしている地区をいう。(本市該当なし)

⑥ 村落地区 (RF)

市街化調整区域内及びその周辺で、家屋の連たん度が低い地区をいう。

(3) 主要な街路の選定

主要な街路は、その他の各街路に路線価を付設する際における拠点となるものであり、区分した状況類似地域の中から価格事情及び街路の状況等が標準的で宅地評価の指標となるものを選定することが必要である。よって、主要な街路とは、幹線街路のみが該当するものではなく、必要に応じて単なる区画街路等も選定することが適当である。

(4) 標準宅地の選定

① 標準宅地の選定

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちで、次のような宅地を目標として選定をする。なお、当該状況類似地域内に、地価公示法に基づく標準地又は国土利用計画法に基づく都道府県基準地が所在する場合は、その価格の割合（7割）を乗じて求めた価格において、価格時点も考慮して付設済の路線価格と比較して均衡が取れているならば、当該地点を標準宅地に選定するものとする。

ア 画地計算法における奥行価格補正率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がなく、かつ、鑑定評価においても各種の補正適用のない宅地

イ 形状が矩形である整形な宅地

ウ 間口が用途地区に応じた適度な広さで、奥行との釣合いがとれている土地

エ 当該状況類似地域の用途区分と同一の用途に供されている宅地

オ 家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地

② 基準宅地の選定

基準宅地は、評価基準において、各市町村における標準宅地の中で最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を選定するものとする。各市町村長が評定した基準宅地の適正な時価について指定市（県庁所在地）相互間の均衡を総務大臣が図り、指定市以外の市町村にあつては都道府県知事が各市町村間の均衡を図り、所要の調整を行って全国的な宅地の評価の均衡を図るものとされる。

(5) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定は、宅地の売買実例価額から取引における不正常要素を除去して求めた正常売買価格を基礎とすることを基本的な考え方とするが、具体的には、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（以下「価格調査基準日」という。）の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格（以下「地価公示価格」という。）、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）に基づく同法施行令（昭和49年政令第387号）による地価調査価格（以下「地価調査価格」という。）、及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）を活用することとし、これらの価格等の7割を目途として評定を行うこととする。

(6) 路線価の付設

路線価は、主要な街路、及び当該街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の別に、それぞれ次により付設するものとする。

① 主要な街路について付設する路線価は、標準宅地の1㎡当たりの鑑定評価額に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が画地計算法を適用すべきものであるときは、当該主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の鑑定評価額に基づき、仮に当該標準宅地の位置に画地計算法を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の1㎡当たりの標準価格を算出し、これに基づいて付設するものとする。

② その他の街路について付設する路線価は、同一状況類似地域の主要な街路と、当該標準宅地と当該街路の間における街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとし、具体的には別途定める土地価格比準表により求められた主要な街路と各その他の街路における比準割合の相乗積を主要な街路の路線価に乗じて求めるものとする。

③ 路線価の付設範囲

ア 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。

なお、詳細については、路線価の付設要領のとおりとする。

イ 次のような状況で、一つの街路の両側における価格事情が異なる場合は、街路の両側にそれぞれ別個の路線価を付設することができる。

- (ア) 街路の両側で用途地区が異なる場合
- (イ) 街路の両側で都市計画法上の用途地域が異なる場合（商業地域若しくは工業専用地域とその他の用途地域の場合など）、又は都市計画法上の容積率に著しい差がある場合
- (ウ) 商業地区における街路の両側で店舗の連たん性が著しく異なる場合
- (エ) 区画整理済の住宅地又は大規模団地開発による住宅地と既成の住宅地などで、街路の両側における開発形態が異なる場合
- (オ) その他特殊な状況の相違が認められる場合

ウ 上記に掲げるような状況により一つの街路に価格事情が異なる部分が混在する場合、街路の両端に接続する他の街路の路線価に著しい格差を生じる場合、又は極端に長い街路でこれを区分する必要が認められる場合には、一つの街路を二以上に区分し、それぞれに路線価を付設することができる。

④ 路線価付設上の留意点

- ア 主要な街路及びその他の街路の路線価は、1円を一点として1㎡当たりの点数を付設する。また、路線価の付設は、百円単位で行うものとし、計算上生ずる単位未満の端数は切り捨てる。
- イ 用途地区間の接点における路線価は、その格差に留意して付設する。
- ウ 状況類似地域内の接点における路線価は、連続する街路の現地の状況を把握のうえ、その均衡に留意して各々付設する。
- エ 隣接市町間に連続する街路の路線価は、固定資産評価員、隣接市町と協議し、必要な調整を行ったうえで付設する。

(7) 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地評点数は、路線価を基礎とし、次の画地計算法を適用して付設するものとする。

(8) 画地計算法

① 画地計算法（評価基準別表第3）

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。

画地計算法の適用においては、原則として評価基準別表第3の3以下の例によるものとする。ただし、各補正率の算出に当たっては、本要領に定める各附表を用いるものとする。

- ア 奥行価格補正割合法（附表1）
- イ 側方路線影響加算法（附表2）
- ウ 二方路線影響加算法（附表3）
- 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（附表2及び3）
- オ 不整形地評点算出法（附表4）
（ただし、評価基準別表第3の7（1）②のうちア及びウによる評点数算出は行わない。）
- カ 間口が狭小な宅地等の評点算出法（附表5及び6）
（ただし、評価基準別表第3の7（3）に規定されている、画地の地積が大きい場合等における補正率の修正は行わない。）
- キ がけ地等の補正（附表7）
- ク 無道路地の評点算出法（附表8）
（ただし、無道路地補正率は0.60とする。）

なお、上記画地計算法を適用するに当たっての間口・奥行の計測等については「画地条件要領」によるものとし、イ、ウ及びエの適用に当たっては「側方及び二方路線影響加算における認定基準」によるものとする。

②画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

③正面路線の認定

二以上の路線に接する画地における正面路線は、原則として路線価の高い方とする。路線価が等しい場合は間口の広い方、又は現況利用により判断する。

ただし、次の条件の場合は、例外として路線価の低い方を正面路線とする。

ア 二以上の路線に接する画地の場合には、当該画地の利用状況及びその隣接する他の画地との評価の均衡等を考慮して、画地計算法の一部を適用した後の、1㎡当たりの評点数の高い方の路線を正面路線とする。

具体的には、それぞれの路線を基準として求めた間口距離、奥行距離に応じて各路線価に「間口狭小補正率」、「奥行価格補正率」、また「奥行長大補正率」、「不整形補正率」を乗じ、それにより求められた1㎡当たりの評点数を比較することによって行う。

なお、高位置・低位置の補正も考慮することとする。

イ 二以上の路線価の異なる路線と接する画地で、路線価の高い路線と画地との間に著しい高低差がある場合や水路等が介在する場合、その他の事由により利用不可能な路線は画地に接していない路線とみる。この場合において、路線価の高い方からの側方加算又は二方加算は行わないものとする（側方及び二方路線影響加算における認定基準を参照）。

なお、この適用に当たっては、当該土地の位置、形状、利用状況を十分に調査し、周辺の土地利用状況、価格事情から均衡を失すると判断されるものについては、原則どおり高い路線を正面とし、当該画地の状況に応じた減価を行う。

3 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定するものとする。

〔算式〕

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{宅地の提示平均価額} \times \text{全筆の宅地の地積}}{\text{全筆の宅地の総評点数}}$$

評点一点当たりの価額は、この方法で求めるものであるが、全部の標準宅地について1㎡当たり適正な時価1円を一点として評点数を付設し、これを基準にしてそれぞれの宅地に対する評点数の付設が適正に行われていれば、上記算式によって求めるまでもなく、おのずから一点当たり1円に定まるものである。

第5節 山林

1 一般山林

(1) 一般山林の評価

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

[算式]

山林の価額＝付設評点数×評点一点当たりの価額

(2) 評点数の付設

各筆の山林の評点数は、次によって付設するものとする。

① 状況類似地区の区分

状況類似地区を区分する。この場合における区分は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむね状況が類似する次の等級に区分する。

A	地 区	……	旧賃貸等級.40 級以下のもの
B	”	……	” 41 級から 46 級までのもの
C	”	……	” 47 級から 52 級までのもの
D	”	……	” 53 級以上のもの

② 標準山林の選定

状況類似地区ごとに標準山林を選定する。この場合における当該山林は、位置、地形等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから一の山林を選定するものとする。

③ 標準山林の評点数の付設

標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて単位地積当たり評点数を求めるものとする。

A	地 区	1 m ² 当たり	35 点	(YA1000 - 0000)
B	”	”	39 点	(YA2000 - 0000)
C	”	”	44 点	(YA3000 - 0000)
D	”	”	49 点	(YA4000 - 0000)

④ 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、状況類似地区の標準山林について定められた単位地積当たりの評点数に当該山林の地積を乗じて付設するものとする。

2 宅地介在山林

(1) 宅地介在山林の評価

宅地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ることが適当でない認められるものは、当該山林の附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) 宅地介在山林の範囲

宅地介在山林とは、切土、盛土、整地工事などの宅地造成工事が行われており、宅地転用が外形的に見て明らかな状態にある山林をいう。

(3) 宅地介在山林の評価方法

宅地介在山林の評価方法は、当該介在山林の附近の宅地の価額から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に相当する額を控除した額に基づいて評価額を算出するものとする。

① 具体的評価は、次の方法により行うものとする。

$$\text{宅地介在山林の 評 価 額} = \left[\begin{array}{l} \text{附近の宅地の 1 m}^2 \\ \text{当たりの 評 価 額} \end{array} \times 0.4 \left\{ \begin{array}{l} \times 1.0 \text{ (市街化区域)} \\ \times 0.5 \text{ (市街化調整区域)} \end{array} \right\} \right] \times \text{当該山林の 地 積}$$

② 附近の宅地の1㎡当たりの評価額の求め方

当該宅地介在山林の接する街路の路線価を基準に用いて、当該山林を宅地とみなして画地計算法の一部を適用して求めた、1㎡当たりの評価額を適用するものとする。

3 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が決定するものとする。

[算式]

$$\text{評点一点当たりの価額} = \frac{\text{山林の提示平均価額} \times \text{全筆の山林の地積}}{\text{全筆の山林の総評点数}}$$

評点一点当たりの価額はこの方法で求めるものであるが、全部の標準山林について、1㎡当たり適正な時価1円を一点として評点数を付設し、これを基準にしてそれぞれの山林に対する評点数の付設が適正に行われていれば、上記算式によって求めるまでもなく、おのずから一点当たり1円に定まるものである。

第6節 その他の土地の評価

1 池沼

(1) 池沼の評価

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

(2) 池沼の評価方法

池沼の評価は、次に掲げる方法によって単位当たり評価額を求め、これに各筆の地積を乗じて各筆の価額を求めるものとする。

① 売買実例価額がある場合

売買実例価額がある池沼の評価は、当該売買実例価額を基準にして適正な時価を求めるものとする。

② 売買実例価額がない場合

売買実例価額がない池沼の評価は、当該池沼の位置、形状、利用状況等を考慮して近傍の山林の価額に比準して求めるものとする。この場合における山林とは、第2章第5節1の規定により選定された当該池沼の含まれる山林の状況類似地区における標準地（標準山林）とする。

2 原野

(1) 原野の評価

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

(2) 原野の評価方法

原野の評価は、次に掲げる方法によって単位当たり評価額を求め、これに各筆の地積を乗じて各筆の価額を求めるものとする。

① 売買実例価額がある場合

売買実例価額がある原野の評価は、当該売買実例価額を基準にして適正な時価を求めるものとする。

② 売買実例価額がない場合

売買実例価額がない原野の評価は、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮して近傍の山林の価額に比準して求めるものとする。この場合における山林とは、第2章第5節1の規定により選定された当該原野の含まれる山林の状況類似地区における標準地（標準山林）とする。

3 雑種地

(1) ゴルフ場等用地

① ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要ないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産としての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、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

② ゴルフ場等用地の評価方法

ア 取得費用等が明確な場合、価格事情の変動等がない場合

(取得費×宅地の評価割合＋造成費相当額×宅地の評価割合) ×位置・利用状況等の補正

イ 取得費用等が不明確な場合、価格事情の変動等がある場合

(ア) 周辺が宅地化されているゴルフ場等

{ (近傍宅地の単位評価額×地積－山林に係る造成費相当額×宅地の評価割合) ＋ (造成費相当額×宅地の評価割合) } ×位置・利用状況等の補正

(イ) (ア) 以外のゴルフ場等

(当該ゴルフ場等の近傍山林の売買実例価額等 × 宅地の評価割合 ＋ 造成費相当額 × 宅地の評価割合) × 位置・利用状況等の補正

なお、宅地の評価割合は平成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こととの規定を踏まえ0.7を乗じるものとする。

③ 通知によるゴルフ場等用地の評価方法

ゴルフ場等用地の評価に当たり、その取得価額又は造成費が不明であって、その算定に当たって参考となる資料が市町村では取得しがたい等の事情があるときは、「ゴルフ場の用に供する土地の評価の取扱いについて」(平成11年9月1日自治評第37号資産評価室長通知)によって評価するものとする。

(2) 鉄軌道用地

① 鉄軌道用地の評価

鉄軌道の用に供する土地(以下「鉄軌道用地」という。)の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求めるものとする。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。

なお、鉄軌道用地の評価にあたって、鉄軌道用地を運送用の利用以外の利用にも供している場合に(以下「複合利用土地」という。)、その運送用の施設とその他商業用施設等との利用状況の割合によって当該土地を按分評価することとする。また、運送用の割合相当地積を鉄軌道評価とし、その他商業施設等の運送用以外の割合相当地積を宅地評価とする。

② 鉄軌道用地の評価方法

本市における鉄軌道用地の具体的評価方法は次に掲げる手順によるものとする。

ア 鉄軌道用地を駅間、町界、トンネル、沿接地の土地の状況などを考慮して鉄軌道路線を付設し、その路線を中心に片側40mの幅の範囲を状況類似地区として設定する。また東日本旅客鉄道株式会社(JR)の鉄軌道用地と京浜急行電鉄株式会社(京急)の鉄軌道用地も必ず区分して状況類似地区を設定するものとする。

イ 手順アで区分した各状況類似地区に含まれる筆の地積を正面路線番号ごとに区分し、その区分した地積が各状況類似地区に含まれる筆の合計地積に占める割合に、それぞれの正面路線価を乗じたものを合計して加重平均価額を求める。ただし、非課税筆は除く。

ウ 手順イによって求められた加重平均価額の3分の1(1円未満切り捨て)をもって当該状況類似地区内の各鉄軌道用地の単位当たり価額とする。

(3) 私道

私道は課税地目を雑種地とし、その評点数を0とする。

認定基準等については、「課税地目：私道について」において定めるものとする。

(4) 介在雑種地

① 介在雑種地の定義

開発行為（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項）又は宅地造成（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号）（以下「開発行為等」という。）に関する工事が現に行われており、かつ当該工事にかかる造成費相当額が第2章第3節3（1）に規定する造成費相当額の最高額を超えると認められる土地をいう。

ただし、開発行為等に関する工事が完了せずに中断されているものであって、当該工事が中断されて以来、他の用途に利用されていないと認められる土地についても、開発行為等に関する工事が現に行われている土地とみなすことができるものとする。

② 介在雑種地の評価方法

$$\text{介在雑種地の評価額} = \left[\begin{array}{l} \text{附近の宅地の} 1 \text{ m}^2 \\ \text{当たりの評価額} \end{array} \times 0.4 \left\{ \begin{array}{l} \times 1.0 \text{ (市街化区域)} \\ \times 0.5 \text{ (市街化調整区域)} \end{array} \right\} \right] \times \text{当該雑種地の地積}$$

※「附近の宅地の1㎡当たりの評価額」は、当該雑種地の正面路線価を基礎とし、必要があるときは、市街地宅地評価法における画地計算法のうち奥行価格補正率、不整形地補正率、間口狭小補正率及び奥行長大補正率を適用して算出するものとする。

また、第2章第8節に定める評価の特例は、いずれも適用しない。

(5) 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、前記（1）から（4）を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

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各筆の価額を求めるものとする。

ア 附近に売買実例価額がある場合

附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 附近に売買実例価額がない場合

附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) 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適用して求めるものとする。また、当該雑種地の状況に応じ必要があれば画地計算法を適用後に宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費相当額を控除することができるものとする。

(イ) 近傍の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、第2章第5節1の規定により選定された当該雑種地の含まれる山林の状況類似地区における標準地（標準山林）の価額に比準して求めるものとする。

(ウ) 近傍の農地に比準する場合

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農地の価額に比準して価額を求めることが適当な場合は、第2章第1節2の規定により選定された当該雑種地の含まれる状況類似地区における標準地（標準田又は標準畑）の価額に比準して求めるものとする。

第7節 その他

1 砂防指定地

砂防指定地（評価基準第1章第11節一）のうち、砂防法第4条により一定の行為制限等を受ける山林及び山林並み評価土地については、その1㎡当たりの評点数からその評点数の50%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。ただし、当該土地の地積が特定できない場合は、この措置を適用しないものとする。

2 特別緑地保全地区内の土地

特別緑地保全地区内の土地の評価（評価基準第1章第11節二）においては、山林、雑種地（山林比準）及び原野として評価する土地については、特別緑地保全地区内に指定されていないとした場合の価格の50%に相当する額を価格とする。それ以外の評価をする土地については、当該宅地の評点数に当該宅地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じ「がけ地補正率表」を適用した場合に得られる補正率を乗じて得た評点数により評価額を求めるものとする。

ただし、ゴルフ場、料亭等地方交付税法施行令第1条各号に掲げるものの用に供する土地については、これらの措置を適用しないものとする。

3 大規模工場用地

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（概ね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、評価基準第1章第3節二（一）2（2）にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。この場合において、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、標準宅地の価格との規模による格差率に応じた補正を行い、評価額を求める方法によるものとする。

4 保安空地等

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

5 農業用施設用地

（1）対象となる土地（平成12年4月17日付け自治省税務局資産評価室土地第一係長事務連絡）

評価基準第1章第3節四に規定する方法によって評価する農業用施設用地については、農用地区域内または市街化調整区域内に存するものに限るものとする。

このうち、市街化調整区域内であって農用地区域内ではないものについては、当該土地に係る公的規制の程度、所在、利用状況等から、近傍の宅地等の価額と均衡を失すると認められるものについては、本項による評価方法は適用しない。

（2）地目の認定（平成11年9月29日付け自治評第40号）

農業用施設が農家の敷地にある場合は、当該施設が家屋と認定されるか否かにかかわらず、当該農家住宅敷地を含めて全体として宅地とする。（注）

農業用施設が農家の敷地にある場合は、当該施設が家屋と認定される場合は宅地、家屋と認定されない場合は雑種地とする。ただし、当該施設の内部で耕作が行われている場合は、当該施設が家屋と認定されるか否かにかかわらず、農地とする。

（注）農業用施設用地が農家の敷地内にある場合において、当該農業用施設を下記の評価方法により評価するか否かは、当該農家の敷地全体の使用状況により判断する。（平成12年4月17日付け自治省税務局資産評価室土地第一係長事務連絡）

(3) 評価方法

宅地として評価する場合は、付近の農地の価額に造成費相当額を加算した価額を1㎡当たりの評価額とする。この場合において加算する造成費相当額とは、第2章第3節3(1)で規定する造成費相当額を準用することとし、当該農業用施設用地の現況から適切な区分の造成費相当額を適用することとする。

雑種地として評価する場合は、近傍の土地の価額に比準して価額を求めることとし、近傍に宅地と認定される農業用施設用地がある場合には、その農業用施設用地の価額に比準して価額を求める。したがって、一般的に1㎡あたりの評価額は、宅地として評価する場合と同様に算出する。

農地として評価する場合は、第2章第1節に規定する評価方法による。ただし、宅地等介在農地(第2章第2節)に該当するものについては、この限りではない。

6 生産緑地地区内の宅地

(1) 対象となる土地(平成12年4月17日付け自治省税務局資産評価室土地第一係長事務連絡)

評価基準第1章第3節五に規定する方法によって評価する生産緑地地区内の宅地については、農業用施設用地に限らず、生産緑地地区の区域内に存する宅地が対象となるものである。

このうち、生産緑地法第14条の規定により行為制限が解除された宅地については、本項による評価方法は適用しない。

(2) 評価方法

当該生産緑地地区内の農地の価額に造成費相当額を加算した価額を1㎡当たりの評価額とする。この場合において加算する造成費相当額とは、第2章第3節3(1)で規定する造成費相当額を準用することとし、当該宅地の現況から適切な区分の造成費相当額を適用することとする。

第8節 評価の特例

1 用語の定義

本節における地目に関する用語は、以下のとおりとする。

- ・宅地等 宅地、雑種地宅地比準、宅地等介在農地及び市街化区域農地をいう。
- ・宅地並評価土地 宅地等のうち、宅地を除いたものをいう。

2 適用年度について

本節に規定する各種補正率に係る適用事由が基準年度の賦課期日より後に生じた場合において、各種補正率は、原則として次に到来する基準年度から適用するものとする。ただし、地方税法第349条第2項第1号に規定する「特別の事情」がある場合は、第二年度または第三年度であっても評価替えを行うとともに、各種補正率を適用することができる。

この場合において、「特別の事情」であるかについては、その事情がその土地自体に内在する事由によるものであるか否かによって判断することとする。

例) 第二年度に急傾斜崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域に指定された場合、それらは各法令による規制がされたものであって、その土地自体に内在する事由ではないので、翌基準年度に各補正率を適用する。

3 高圧電力送電線下

上方に高圧電力を送電するための送電線が架設されているため、地役権の設定により建造物築造等の利用を禁止されている土地（電線から一定の範囲内のみ禁止されている場合を除く。）については、附近の土地と比較して利用効率が著しく減退する実状にかんがみ、その土地の1㎡当たりの評点数からその評点数の60%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。

新たに地役権が設定されたことにより、この評価の特例を適用するにあたっては、所有者からの申出を要するものとする。

(適用できる地目：宅地等)

4 急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域

急傾斜地崩壊危険区域及び地すべり防止区域に指定されたため、土地の保全等、行為の制限がされることとなる土地については、附近の土地と比較して、利用効率が著しく減退する実状にかんがみ、その土地の1㎡当たりの評点数から、その評点数の20%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。一筆で一部指定されているものであっても、その一筆の全地積について適用する。

ただし、開発行為等によりその形態が変わり、土地の利用効率が著しく減退するものではないと認められる土地については、この限りではない。

(適用できる地目：宅地介在山林及び介在雑種地を除く全て)

5 都市計画施設の予定地

都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。）の予定地に定められた宅地については、特にその評価事情に著しい影響が認められるときに限り、評価員の決裁を得て、当該宅地の総地積に対するその予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して30%以内の減価をすることができるものとする。

注1。「特にその評価事情に著しい影響が認められるとき」とは、都市計画施設の区域内であるため建築物の建築ができなかったことにより、その土地が利用できなくなった場合とする。

注2。「30%以内の減価をする」とは、「注1」により利用できなくなった土地について30%の減額補正をすることとする。ただし、一筆の土地の一部につき利用できなかった場合には、その部分の地積について評価分割し30%の減額補正をすることとする。

(適用できる地目：宅地)

6 日照障害を受ける住宅地区の宅地

日照障害を受ける住宅地区の宅地については、以下により求めた1㎡当たり価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

マンション等の中高層の建築物による日照障害に起因する生活環境の悪化等に伴い、日照障害を受ける住宅地区の宅地の価額はこの影響を受けない宅地に比べ一般には低くなるので、これらの事情を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

補正の対象となる土地は、日照障害を受ける住宅地区の宅地(以下「日影宅地」という。)とする。ここでいう住宅地区の宅地とは、原則として、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域で「日照障害補正率表」(別表)に掲げる地域とする。ただし、宅地以外の地目であっても、宅地として求めた基本価額から造成費を控除する方法によって評価する土地については、当該補正の対象となる土地に含めるものとする。

また、これら以外の地域にあっても、用途地区が普通住宅地区、併用住宅地区及び村落地区で現実に住宅の用に供している宅地については、補正の対象とする。

なお、日照障害の原因となる建物と一体となって使用されている土地(原因建物に附属する建築物、駐車場、庭園等)には、当該補正の適用は行わない。

(3) 評価方法

日影宅地が別表(1)欄に掲げる地域に存する場合において、(2)欄に掲げる中高層建築物(建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。)により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該日影宅地の中心点の同表(3)欄に掲げる平均地盤面からの水平面の高さにおける日影時間が、同表(4)欄に掲げる時間以上であるときは、当該宅地の評点数は、画地計算法を適用して求めた評点数から当該評点数にそれぞれ同表(5)欄に掲げる補正率を乗じて得た評点数を控除して算出するものとする。

(4) 適用方法

補正は画地単位で適用し、適用に当たっては、納税義務者からの申出によることとする。なお、据え置き年度に日照障害を受けることとなった場合には、原則として次に到来する基準年度から適用する。

(適用できる地目：宅地)

別表

日照障害補正率表

区分	(1) 都市計画法に おける用途地域	(2) 日照障害の原因となっ ている中高層の建築物	(3) 日照障害の原 因となってい る建築物の平 均地盤面から の高さ	(4) 日影 時間	(5) 補正率
1	第1種低層住居専用地域 第2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 層が3以上の建築物	1.5m	4	0.1
				6	0.2
2	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える 建築物	4m	4	0.1
				6	0.2
3	第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	同上	同上	5	0.1
				7.5	0.2

(注) 補正率は、宅地の所在する地域及び日影時間に応じて定める。

(注) 都市計画法における用途地域が上記以外の場合であっても、用途地区が普通住宅地区、併用住宅及び村落地区において現実に住宅の用に供している宅地については、区分「3」に準じて補正を行う。

7 高位置・低位置

正面路線より高位置又は低位置にある宅地等については、下表により減価するものとする。

ただし、高位置にあることにより日照・通風や景観が良好である土地や、高位置であることで有効利用がなされている土地等、減価を生じていないと認められる土地については、高位置の補正率を適用しない。

(適用できる地目：宅地等)

高位置・低位置補正率表

区分	当該道路から宅盤までの高低差	高度商業地区 普通商業地区	併用住宅地区 普通住宅地区 村落地区
高位置	3m以上5m未満	20%	10%
	5m以上7m未満	30%	15%
	7m以上9m未満	40%	20%
	9m以上	50%	30%
低位置	2m以上	10%	
	2.5m以上	20%	
	3m以上	30%	

8 住宅団地等の集中污水处理施設

住宅団地等の集中污水处理施設のある土地の評価は、戸建住宅における汚水浄化槽及びマ

ンション等の区分所有家屋における汚水浄化槽部分の土地の評価との均衡を考慮して、当該土地の1㎡当たりの評点数から、その評点数の83%に相当する額を控除した評点数により評点付設を行うものとする。

なお、地目は家屋と認定される上屋がある場合は宅地とし、それ以外は雑種地とする。

(適用できる地目：非住宅(家屋有)、雑種地(宅地比準))

9 宅地開発行為に伴う開渠の雨水調整池(遊水池)

開発許可等の基準及び手続きに関する条例第5条により設置された雨水調整池(遊水池)は、公益性が強く、利用制限を受けることから、当該土地の1㎡当たりの評点数から、その評点数の93%に相当する額を控除した評点数により評点付設を行うものとする。

(適用できる地目：雑種地(宅地比準))

10 水際線影響加算

工業地区で、海・河川に面し、船舶の専用のけい留施設を有する土地については、けい留能力により正面路線価に3%及び5%の加算率を乗じて得た額を加算して評価するものとする。加算方法は別記の加算要領による。

11 宅地転用工事が困難な土地

市街化区域内に存在し、近傍の宅地に比準して評価している土地のうち、山間地・谷戸・丘陵地等に所在するもので、宅地に転用することが物理的に困難な事情があるものについては、そのままの状態における土地利用では利用効率が著しく減退する実状にかんがみ、当該土地の1㎡当たりの評点数から30%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。また、無道路地補正率を適用する画地及び再建築が困難な土地の評価の特例を適用する画地には、この評価の特例は適用しない。

(適用できる地目：市街化区域内の宅地並評価土地)

12 市街化調整区域内の土地

市街化調整区域内に存在し、近傍の宅地に比準して評価している土地(宅地を除く)については、開発行為、建築物の建築に著しい法的規制がかかるなど当該土地の利用効率が著しく減退し、市場での売買価格も一般的に割安になることにかんがみ、全地積(一筆の土地を二以上に区分している土地については近傍の宅地に比準して評価している地積についてのみ)1㎡当たりの評点数から、その評点数の50%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。

ただし、過去に建物の建築が適法になされたことが確認できる土地、鉄軌道用地、固定資産評価基準で示されたゴルフ場等用地については適用しない。

(適用できる地目：市街化調整区域内の宅地並評価土地)

13 高架下

高架下の土地については、以下により求めた1㎡当たりの価額に、当該土地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(1) 評価補正の趣旨

高架で建設されている道路の用に供する土地(地方税法第348条第2項第5号の規定に該当する場合は非課税であるが、高架下の部分の土地(以下「高架下の土地」という。))について駐車場等に使用している場合には、その本来の利用とは異なることからその状況に応じた評価を行う。評価にあたっては、高架下であることから生じる利用上の制約を考慮して評価するものとする。

(2) 対象土地の範囲

東日本高速道路(株)、神奈川県道路公社等(以下「東日本高速道路(株)等」という。)

が道路の用に供する土地等のうち、その高架下及び高架下と一体で使用している土地について、本来の事業の用以外に使用しているもの及び東日本高速道路（株）等以外の者に有料で使用させているものとする。

(3) 評価の方法

①建物の敷地となる場合

地目を宅地と認定のうえ、宅地の評価方法により求めた1㎡当たりの価額に高架下補正率0.5を乗じて、当該高架下の土地の1㎡当たりの価額を求める。

②駐車場等建物以外の用に供している場合

地目を雑種地と認定のうえ、第2章第6節3(5)②ア又はイ(ア)により求めた1㎡当たりの価額に高架下補正率0.5を乗じて、当該高架下の土地の1㎡当たりの価額を求める。

14 再建築が困難な土地

建築基準法の規定により再建築が困難な土地については土地利用が制限されるため、建築可能な土地に比して取引価額が低減していることをかんがみ、当該土地の1㎡当たりの評点数から30%に相当する額を控除した評点数によって評点付設を行うものとする。

建築基準法の規定により再建築が困難な土地とは、建築基準法第42条第1項の各号、同条第2項に定める道路（以下「建築基準法上の道路」という。）に2m以上接していない画地、建築基準法上の道路以外の道路に接する画地、及び現況は接道義務を満たしていないが過去において建築確認が下りている画地等をいい、家屋が建っている、いないは問わない。

ただし、建築基準法第43条第2項に該当し、比較的容易に建築確認を取得できると判断される画地については、この特例を適用しないことができる。また、接道義務を満たさない土地であっても、周辺の状況や本市建築主事への聴取等により、再建築が可能と判断できる場合にもこの特例の適用外とすることができる。

なお、この評価の特例を適用する場合は、画地計算法に規定された間口狭小補正率及び奥行長大補正率は適用しない。また、無道路地補正率を適用する画地及び宅地転用工事が困難な宅地並評価土地の評価の特例を適用する画地には、この評価の特例は適用しない。

(適用できる地目：宅地)

15 上水道が引き込めない宅地

上水道が引き込めない宅地は、居住にあたってその利便性において劣るため、その利用上最も合理的であると認められる終末配水管から100m以内の場合3%、100mを超える場合は5%の補正率を適用することができる。

なお上水道が引き込めない宅地とは、当該土地及びその近辺の土地について配水管が未整備である、又は極端な高低差が介在するというような特段の理由が有り、社会通念上一般に必要とされる範囲の手続きでは上水道整備が行えない土地のことをいう。

また再建築困難補正、宅地転用困難補正及び無道路地補正を適用する画地には、その不利益性が類似するため、この評価の特例は適用しない。

この評価の特例を新たに適用するにあたっては、所有者からの申出を要するものとする。

(適用できる地目：宅地)

16 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

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により指定された土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の区域内の土地については、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制、建築物の移転勧告等が行われることから、附近の土地と比較して減価要因となる実状にかんがみ、一筆ごと（一筆の土地を二以上に区分しそれぞれに地目を定めている場合には、その区分ごと）に含まれる土砂災害特別警戒区域の占める割合によって、「土砂災害特別警戒区域補正率表」を適用して求めた補正率により控除した評点数によつ

て評点付設を行うものとする。

なお、評価すべき土地が急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域に重ねて指定されている場合には、この特例とは別に減額補正を適用することとする。

(適用できる地目：市街化区域内の宅地等、
市街化調整区域内は宅地のみ)

土砂災害特別警戒区域補正率表

区域割合	10%未満	10%以上 30%未満	30%以上 60%未満	60%以上
補正率	1.0	0.9	0.8	0.7

※土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、警戒避難体制の整備等が行われるのみで直接的な行為規制が行われるものではないことから、上記補正率は適用しない。

17 その他

(1) 特別補正率

各地目の評価方法により算出した結果、特に他との均衡を失するものについては、評価員の決裁を得て30%以内の減価をすることができるものとする。

(2) 他の市町と接する路線価格及び土地の評価について

他の市町と接する路線価格の算定及び土地の評価については、評価の適正と均衡を失することのないように両市町における路線価格及び土地の評価の調整を行うこととする。

(3) 評点数付設の特例

各地目の評点数の付設の方法が当該土地の評点数の付設において、特に他との均衡を失するものについては、評価員の決裁を得て各土地の評価を適切に反映する評点数の付設を行うものとする。

この特例を適用する場合は、通常の評価方法により評価された土地の評点数との適正と均衡を失することのないようにすることとする。

田の農地評点調査表

No.

地目		田		所有者住所氏名						調査員				
土地の所在				地積		m ²		旧賃貸等級		高度		m		
調査事項		1	2	3 (標準)	4	5	6	7	8	9	評点	備考		
自然	標高差	40m以上 低位 +2	20m以上 低位 +1	10m 0	20m以上 高位 -1	40m以上 高位 -2	60m以上 高位 -3	80m以上 高位 -4	100m以上 高位 -5					
	日照			よく日が当 る 10	やや日かげ になる 8	多少日かげ になる 6	かなり日か げになる 4	甚だしく日 かげになる 1						
	作土	種類			埴土 壤土 10	砂土 8	腐植土 4	黒泥土 炭 3	泥炭 粗砂土 2					
		厚さ		15cm以上	12cm以上		10cm以上		8cm以上		8cm未満			
					埴土 壤土 砂土 11	埴土 壤土 9	砂土 7	埴土 壤土 6	砂土 3	埴土 5	壤土 砂土 3	埴土 壤土 砂土 3		
	礫			ない、殆ど ない 5	多少ある 4	かなりある 2	極めて多い 0							
	斑鉄			普通 4	少ない 3	ない 0								
不良土層	40cm以内 にない	40cm以内にある		30cm以内 にある	20cm以内 にある	15cm以内 にある	10cm以内 にある							
	11	軟層 10	堅層 9	軟層 8 堅層 6	軟層 6 堅層 4	軟層 4 堅層 2	軟層 2 堅層 0							
田面の乾湿		乾田		半湿田	湿田	湛水田	沼田							
		地下水位の 低いもの 15	地下水位の 高いもの 13	10	7	4	0							

件	湧水			ない 9	僅かにある 8	多少ある 6	甚だ多い 4					
	用水	水温		普通 11	やや冷たい 8	かなり冷たい 5	甚だ冷たい 1					
		保水日数			2日以上 10	2日未満 7	1日未満 4	半日未満 1				
	水	水量		水量充分で調節自由なもの 12	栽培期間を通じ不足しない 10	時には田植期に不足する 9	時には穂孕期に不足する 8	時には田植期又は穂孕期に不足する 7	一般に田植期又は穂孕期に不足する 6	田植期及び穂孕期に不足する 4	一般に甚だ不足する 1	
経済条件	面積	1,983 m ² (2反)以上 12	991 m ² (1反)以上 11	694 m ² (7畝)以上 10	495 m ² (5畝)以上 9	297 m ² (3畝)以上 8	99 m ² (1畝)以上 6	99 m ² (1畝)未満 4				
	耕耘の難易		容易 12	普通 10	やや困難 7	非常に困難 5						
	水利の便否		良好 6	普通 5	やや不良 4	不良 3	甚だ不良 2					
	通作距離		200m未満 5.5	500m未満 5	1,000m未満 4.5	2,000m未満 3.5	3,000m未満 2.5	4,000m未満 1.5				
	最寄市場までの距離	4 km 未満 1.08	8 km 未満 1.04	12km 未満 1.0	16km 未満 0.96	20km 未満 0.92	24km 未満 0.88	28km 未満 0.84	28km 以上 0.8			乗数
	裏作の難易			容易 1.0	やや困難 0.9	非常に困難 0.8	不可能 0.7					乗数 経済条件評点計

耕耘の難易判定表

項目	区分	容易 A	普通 B	やや困難 C	非常に困難 D
農道		車が入る	車が入る	車が入らない	耕うん機が入らない
圃型		方形又は方形類似	やや不整形	不整形	甚だ不整形
障害物		全くない	少しある	かなりある	非常に多い
土壌の状態		乾田	半湿田、湿田	湛水田	沼田
土性		軽い土	重い土	かなり重い土	重粘土、泥炭
礫		殆どない	かなりある	多い	多い

自然条件計 × 経済条件計 = 評点数

評点数 × 地積 = 総評点数

畑の農地評点調査表

No.

地目		畑		所有者住所氏名						調査員			
土地の所在				地積		m ²		旧賃貸等級		高度		m	
調査事項		1	2	3 (標準)	4	5	6	7	8	評点	備考		
自然	標高差	40m以上 低位 +2	20m以上 低位 +1	30m 0	20m以上 高位 -1	40m以上 高位 -2	60m以上 高位 -3	80m以上 高位 -4	100m以上 高位 -5				
	日照			よく日が当 る 15	やや日かげ になる 13	多少日かげ になる 10	かなり日か げになる 7	甚だしく日 かげになる 3					
	農地の傾斜方向			平坦又は南 向 5	南東又は南 西向 4	西 向 3	東 向 2	北東又は北 西向 1	北 向 0				
	土地の自然傾斜角度			5度未満 5	5度以上 4	10度以上 3	15度以上 2	20度以上 1					
	農地の傾斜角度			5度未満 15	5度以上 13	10度以上 10	15度以上 6	20度以上 1					
	作土	種類	壤 土 19	埴 土 18	砂 土 17	重粘土又は 泥炭土 12	腐植土又は 粗砂土 8	不良火山性 土 5					
礫				な い 8	殆どない 7	多少ある 5	相当ある 3	極めて多い 1					
不良土層		50cm 以内 にない	50cm 以内にある		40cm 以内 にある	30cm 以内 にある	20cm 以内 にある	10cm 以内 にある					
		18	軟 層 16	堅 層 15	軟層 14 堅層 12	軟層 11 堅層 9	軟層 7 堅層 5	軟層 3 堅層 1					

	保水排水の良否	作物に制限なし 25	そ菜作に適度 24	普通作に適度 20	やや乾きすぎ又はやや湿りすぎるが普通作はできる 17	作物がかなり制限される 13	作物が甚だ制限される 6				自然条件評点計
経済条件	面積	1,983 m ² (2反) 以上 12	1,983 m ² (2反) 未満 11	991 m ² (1反) 未満 10	694 m ² (7畝) 未満 9	495 m ² (5畝) 未満 8	297 m ² (3畝) 未満 6	99 m ² (1畝) 未満 4			
	農地の傾斜角度			5度未満 7	5度以上 6	10度以上 4	15度以上 3	20度以上 2	25度以上 1		
	耕耘の難易		容易 10	普通 8	やや困難 5	非常に困難 3					
	通作距離		200m未満 5.5	500m未満 5	1,000m未満 4.5	2,000m未満 3.5	3,000m未満 2.5	3,000m未満 1.5			
	最寄市場までの距離	4 km 未満 1.08	8 km 未満 1.04	12km 未満 1.0	16km 未満 0.96	20km 未満 0.92	24km 未満 0.88	28km 未満 0.84	28km 以上 0.8	乗数	
	多毛作の難易		3毛作 1.1	2毛作 1.0	2年3毛作 0.9	1毛作 0.8	永年作 0.7			乗数	経済条件評点計

耕耘の難易判定表

項目 \ 区分	容易 A	普通 B	やや困難 C	非常に困難 D
農道	車が入る	車が入る	車が入らない	耕うん機が入らない
圃型	方形又は方形類似	やや不整形	不整形	甚だ不整形
障害物	全くない	少しある	かなりある	非常に多い
土壌の状態	乾田	半湿田、湿田	湛水田	沼田
土性	軽い土	重い土	かなり重い土	重粘土、泥炭
礫	殆どない	かなりある	多い	多い

自然条件計 × 経済条件計 = 評点数

評点数 × 地積 = 総評点数

別表1

田 の 比 準 表

この比準表によって求める比準割合は、小数点以下第三位を四捨五入して、第二位にとどめるものとする。

(単位 %)

項目	比準田の状況 標準田の状況		1	2	3	4	5	6	7
					よく日 があたる	やや日 かげに なる	多少日 かげに なる	かなり 日かげ になる	甚だしく 日かげに なる
日照 の 状 況	3	よく日があたる			0	-2	-4	-6	-9
	4	やや日かげになる			+2	0	-2	-4	-6
	5	多少日かげになる			+4	+2	0	-2	-4
	6	かなり日かげになる			+6	+4	+2	0	-2
	7	甚だしく日かげになる			+10	+6	+4	+2	0
項目	比準田の状況 標準田の状況			地下水位の低い乾田	地下水位の高い乾田	半湿田	湿田	湛水田	沼田
田 面 の 乾 湿	2	地下水位の低い乾田		0	-2	-5	-8	-11	-15
	3	地下水位の高い乾田		+2	0	-3	-6	-9	-13
	4	半湿田		+5	+3	0	-3	-6	-10
	5	湿田		+9	+6	+3	0	-3	-7
	6	湛水田		+12	+10	+7	+3	0	-4
	7	沼田		+17	+15	+11	+8	+5	0

項目	比準田の状況 標準田の状況		1	2	3	4	5	6	7
			(2反) 1,983 m ² 以上	(1反) 991 m ² 以上	(7畝) 694 m ² 以上	(5畝) 495 m ² 以上	(3畝) 297 m ² 以上	(1畝) 99 m ² 以上	(1畝) 99 m ² 未満
面積積	1	(2反) 1,983 m ² 以上	0	-3	-7	-10	-13	-20	-27
	2	(1反) 991 m ² 以上	+3	0	-3	-7	-10	-17	-23
	3	(7畝) 694 m ² 以上	+8	+3	0	-3	-7	-13	-20
	4	(5畝) 495 m ² 以上	+11	+8	+3	0	-3	-10	-17
	5	(3畝) 297 m ² 以上	+15	+11	+8	+3	0	-7	-13
	6	(1畝) 99 m ² 以上	+25	+20	+15	+11	+8	0	-7
	7	(1畝) 99 m ² 未満	+37	+30	+25	+20	+15	+8	0
項目	比準田の状況 標準田の状況			容 易	普 通	やや困難	非常に困難		
耕耘の難易	2	容 易		0	-7	-17	-23		
	3	普 通		+7	0	-10	-17		
	4	や や 困 難		+20	+11	0	-7		
	5	非 常 に 困 難		+30	+20	+8	0		

別表2

畑の比準表

この比準表によって求める比準割合は、小数点以下第三位を四捨五入して、第二位にとどめるものとする。

(単位 %)

項目	比準畑の状況		1	2	3	4	5	6	7	8
	標準畑の状況				よく日があたる	やや日かげになる	多少日かげになる	かなり日かげになる	甚だしく日かげになる	
日照の状況	3	よく日があたる			0	-2	-5	-8	-12	
	4	やや日かげになる			+2	0	-3	-6	-10	
	5	多少日かげになる			+5	+3	0	-3	-6	
	6	かなり日かげになる			+9	+6	+3	0	-4	
	7	甚だしく日かげになる			+14	+11	+6	+4	0	
項目	比準畑の状況				平坦又は南向	南東又は南西向	西向	東向	東北又は北西向	北向
農地の傾斜方向	3	平坦又は南向			0	-1	-2	-3	-4	-5
	4	南東又は南西向			+1	0	-1	-2	-3	-4
	5	西向			+2	+1	0	-1	-2	-3
	6	東向			+3	+2	+1	0	-1	-2
	7	東北又は北西向			+4	+3	+2	+1	0	-1
	8	北向			+5	+4	+3	+2	+1	0
項目	比準畑の状況				5度未満	5度以上	10度以上	15度以上	20度以上	
農地の傾斜角度	3	5度未満			0	-2	-5	-9	-14	
	4	5度以上			+2	0	-3	-7	-12	
	5	10度			+5	+3	0	-4	-9	
	6	15度			+10	+8	+4	0	-5	
	7	20度			+16	+14	+10	+5	0	

項目	標準畑の状況		比準畑の状況							
			1	2	3	4	5	6	7	8
保水排水の良否	1	作物に制限なし	0	-1	-5	-8	-12	-19		
	2	そ菜作に適度	+1	0	-4	-7	-11	-18		
	3	普通作に適度	+5	+4	0	-3	-7	-14		
	4	やや乾きすぎ又はやや湿りすぎるが普通作はできる	+9	+8	+3	0	-4	-11		
	5	作物がかなり制限される	+14	+12	+8	+4	0	-7		
	6	作物が甚だ制限される	+23	+22	+16	+12	+8	0		
項目	標準畑の状況		(2反) 1,983 m ² 以上	(1反) 991 m ² 以上	(7畝) 694 m ² 以上	(5畝) 495 m ² 以上	(3畝) 297 m ² 以上	(1畝) 99 m ² 以上	(1畝) 99 m ² 未満	
面積	1	(2反) 1,983 m ² 以上	0	-3	-7	-10	-13	-20	-27	
	2	(1反) 991 m ² 以上	+3	0	-3	-7	-10	-17	-23	
	3	(7畝) 694 m ² 以上	+8	+3	0	-3	-7	-13	-20	
	4	(5畝) 495 m ² 以上	+11	+8	+3	0	-3	-10	-17	
	5	(3畝) 297 m ² 以上	+15	+11	+8	+3	0	-7	-13	
	6	(1畝) 99 m ² 以上	+25	+20	+15	+11	+8	0	-7	
	7	(1畝) 99 m ² 未満	+37	+30	+25	+20	+15	+8	0	
項目	標準畑の状況			容易	普通	やや困難	非常に困難			
耕耘の難易	2	容易		0	-7	-17	-23			
	3	普通		+7	0	-10	-17			
	4	やや困難		+20	+11	0	-7			
	5	非常に困難		+30	+20	+8	0			

附表 1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区	
	I	II						
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85	
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90	
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93	
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95	
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96	
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97	
14以上 16未満	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	0.99	
20以上 24未満	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
24以上 28未満	0.97							0.97
28以上 32未満	0.95							0.95
32以上 36未満	0.93							0.93
36以上 40未満	0.92							0.92
40以上 44未満	0.91							0.91
44以上 48未満	0.90							0.90
48以上 52未満	0.89							0.89
52以上 56未満	0.88							0.88
56以上 60未満	0.87							0.87
60以上 64未満	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99		
64以上 68未満	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98		
68以上 72未満	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97	0.97		
72以上 76未満	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96	0.96		
76以上 80未満	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95		
80以上 84未満	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94	0.94		
84以上 88未満	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93		
88以上 92未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92		
92以上 96未満	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91		
96以上100未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90		
100以上	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		

附表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(I、II) 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
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(I、II) 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.02
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	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.98	0.96
30%未満	0.96	0.92
40%未満	0.92	0.88
50%未満	0.87	0.82
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。

$$\text{「蔭地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

(注2) 帯状部分等を有する土地について、(注1)の求め方で算出すると蔭地割合が過大となり、周辺の土地の価額との均衡を失うと判断される場合には、帯状部分等を含めずに算出した想定整形地から蔭地割合を算出することができる。

(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 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	普通住宅地区 家内工業地区
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	普通住宅地区 家内工業地区	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	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	1.00	1.00	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	普通住宅地区 家内工業地区	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	

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

※ RF[村落地区]における画地計算法の各種補正率に関しては、
RL[普通住宅地区]における該当の補正率を準用するものとする。

課税地積訂正申出書

課長	係長等	担当者

(あて先) 横須賀市長		令和 年 月 日	
納税者等	住所(所在地)		
	氏名(名称)		
	電話		
代理人	住所(所在地)		
	氏名(名称)		
	電話		
次の土地について、登記地積と実測地積が異なり、かつやむを得ない事由によって地積更正登記ができないことについて、申し出ます。			
	地 番	登記地積	実測地積
横須賀市		. m ²	. m ²
横須賀市		. m ²	. m ²
横須賀市		. m ²	. m ²
横須賀市		. m ²	. m ²
横須賀市		. m ²	. m ²
理 由			

この申出書には次の書類を添付してください。

- 測量図(隣地との境界が定まっているもの)
- その他地積を証明する資料()

- 〔注〕 1. 理由欄には、地積更正登記ができない理由について、できるだけ詳しく記載してください。
2. 申請者が代理人である場合は、納税者等の委任状が必要となります。

事務処理欄	<input type="checkbox"/> 令和 年度から実測地積で課税
-------	---

関連要領等

画地条件要領

1 間口・奥行の計測について

(1) 間口

画地の路線に接する部分をいうものである。

(2) 間口長

間口の長さをいうものである。ただし、間口が折れ線の場合には、原則として間口の両端の距離を間口長とする。

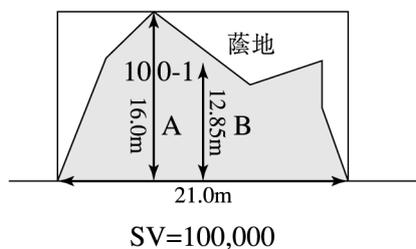
(3) 奥行

奥行は、原則として正面路線に対して垂直な奥行距離をいうものである。ただし、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離とする。なお、平均的な奥行距離とは、具体的には、不整形にかかる想定整形地の奥行距離を限度として、その不整形地の面積をその間口で除した数値をいう。つまり、奥行が一樣でない画地の奥行距離は、

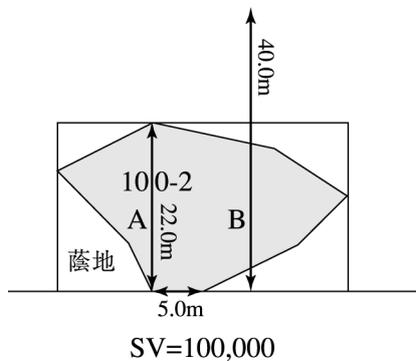
想定整形奥行＝想定整形地の奥行距離…………… A

計算奥行＝画地面積／間口長…………… B

として、2種類の数値を求め、その数値の小さい方を奥行として採用する。



本例では、地積を 270 m²とすると、
計算奥行＝270／21.0＝12.85m
想定整形奥行＝16.0mとなり、
12.85<16.0 であるから
奥行きは 12.85m となる。



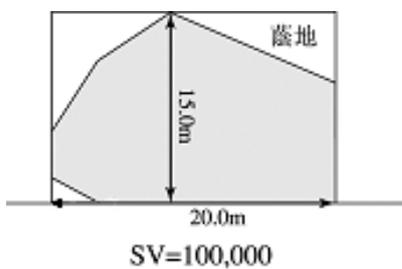
本例では、地積を 200 m²とすると、
計算奥行＝200／5.0＝40.0m
想定整形奥行＝22.0mとなり、
40.0>22.0 であるから
奥行は、22.0m となる。

2 不整形地について

不整形地とは、宅地としての利用価値が減少する形状をもった画地をいう。不整形地の利用価値は、画地の全部が宅地としての機能を十分に発揮できないため、整形地に比べ低くなる。そのため、不整形地については、標準的な整形地としての価格であるところの路線価を不整形の程度に応じて減価して評価する。

不整形地は、以下の方法により蔭地割合を求めることにより判定する。

$$\text{蔭地割合} = (\text{想定整形地の地積} - \text{画地の合計地積}) / \text{想定整形地の地積}$$



本例では、地積を 200 m²とすると、
想定整形地積 = 20.0 × 15.0 = 300 m²となり
蔭地割合 = (300 - 200) / 300 = 0.33 となるから
蔭地割合は約 33%となる。

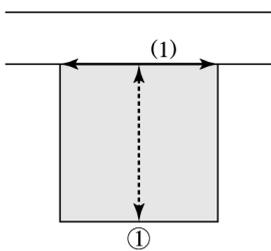
3 間口・奥行の計測例(平成 27 年度一部改正)

本例においては、正面、側方等は以下のとおり記載する。

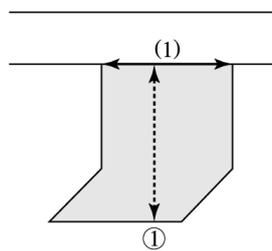
正面間口	← ⁽¹⁾ →	正面奥行	← ^① →
側方1間口	← ⁽²⁾ →	側方1奥行	← ^② →
側方2間口	← ⁽³⁾ →	側方2奥行	← ^③ →
二方路間口	← ⁽⁴⁾ →	二方路奥行	← ^④ →

【一方路地】

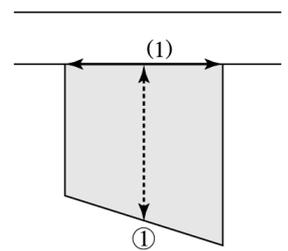
1)



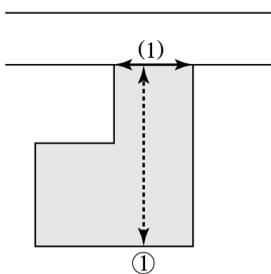
2)



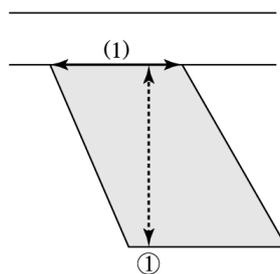
3)



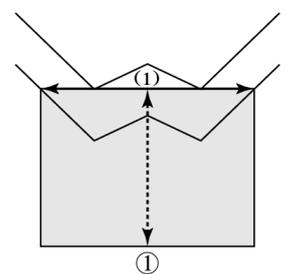
4)



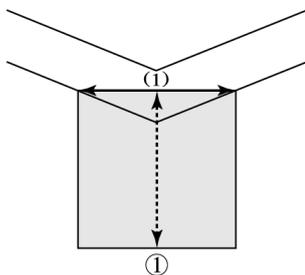
5)



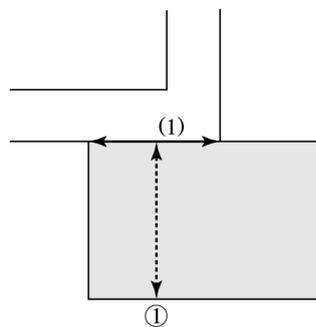
6)



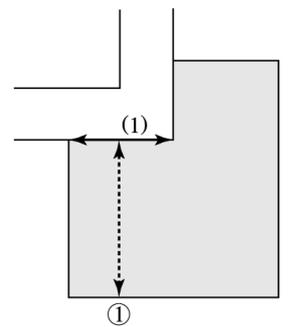
7)



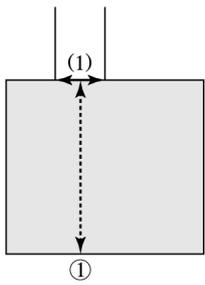
8)



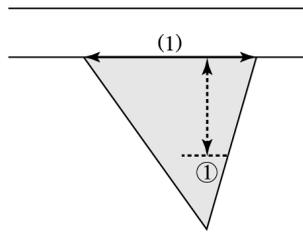
9)



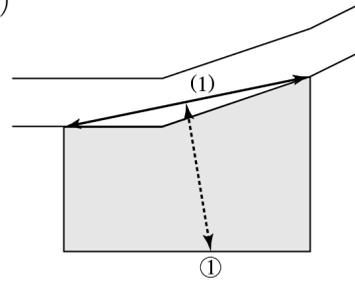
10)



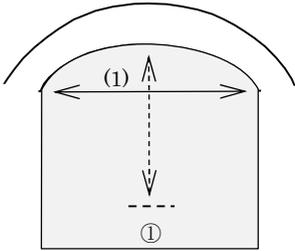
11)



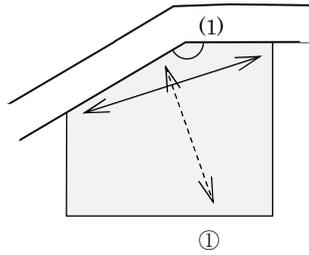
12)



13)



14)

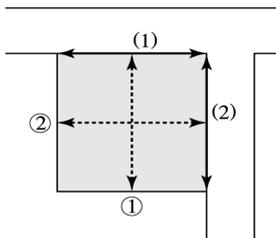


※屈折角（内角）150度以上の場合

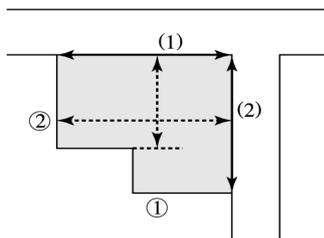
【二方路地】

側方及び二方の奥行距離は、奥行が一樣でないに係わらず想定整形限度として計測する。

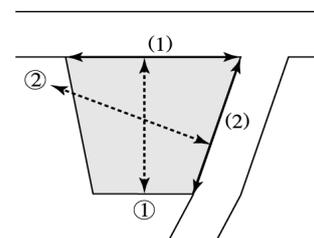
15)



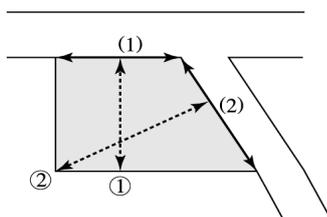
16)



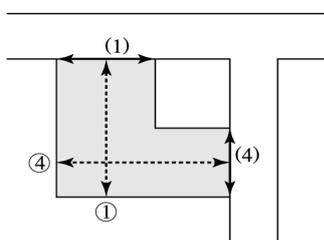
17)



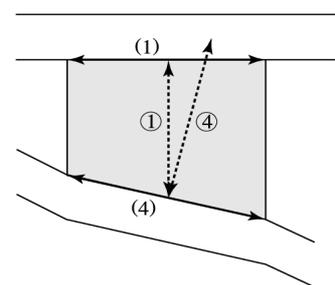
18)



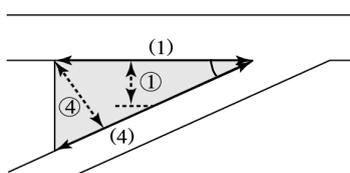
19)



20)

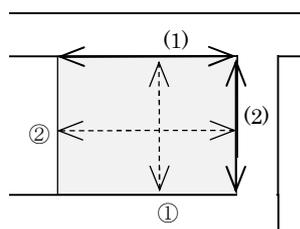


21)

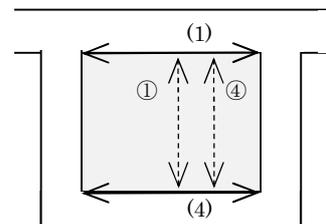


※屈折角（内角）30度未満の場合
30度以上の場合は側方

22)

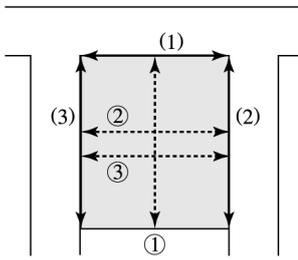


23)

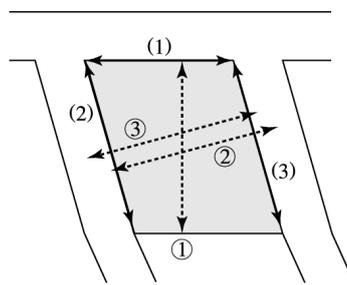


【三方路地】

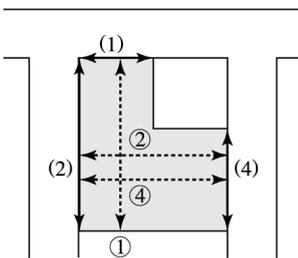
24)



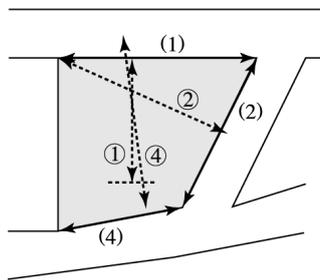
25)



26)

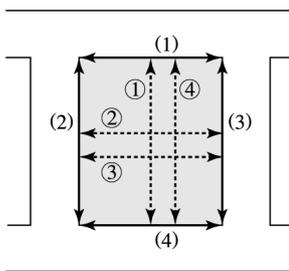


27)

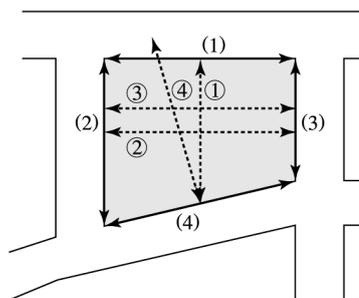


【四方路地】

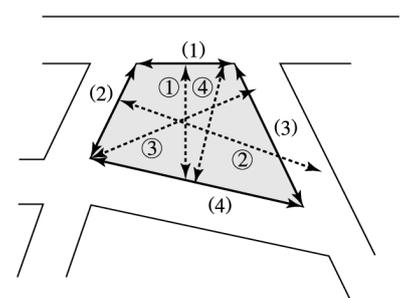
28)



29)



30)



側方及び二方路線影響加算における認定基準

側方及び二方路線影響加算については、固定資産評価基準及び本市固定資産評価事務取扱要領（以下、本要領）によって定めのあるほか、本基準によって行うものとする。

（用語の定義）

1. 各用語の定義は以下のとおりとする。

- （1）側方路線とは、角地及び準角地において、正面路線の側方に接続する路線をいう。
- （2）角地とは、二つの異なる系統の路線の交叉する角に位置し屈折角（内角）が30度以上150度未満の土地とする。（※1）
- （3）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のうち、屈折角（内角）が150度未満の土地とする。
- （4）二方路線とは、正面路線以外に接する路線のうち、側方路線でないものをいう。なお、二方路線に該当するものが複数存在する場合は一路線のみを加算とし、対象となる路線は、二方路線の加算評点数が最も高くなる路線とする。

※1…（2）について、屈折角（内角）が30度未満の土地にあっては、二方路線地とする。

（加算対象の土地）

2. 加算対象となる土地は、本要領に規定した宅地等のうち、原則として「3. 加算路線の要件（1）～（5）」をすべて満たす路線に2つ以上（正面路線を含む）接する画地とする。

（加算路線の要件）

3. 側方又は二方路線において、加算となる路線は、原則として以下の（1）～（5）をすべて満たすものとする。

なお、正面路線が（1）～（5）を1つでも満たさない場合は、その土地に対して一切の加算を行わないものとする。

- （1）道路幅員が3 m以上
- （2）人が通り抜けできる
- （3）車両通行ができる（※2）
- （4）建築基準法第42条で定義された道路である（※2）
- （5）路線が画地の間口に2 m以上接している

※2…（3）、（4）について、アーケード街等にあつては、その特性を考慮して要件としない。

(例外規定)

4. 加算対象の土地であっても、以下の条件に1つでも該当する場合は、該当する側方又は二方路線からの加算を行わないものとする。

なお、正面路線が、以下の条件に1つでも該当する場合は、その土地に対して一切の加算を行わないものとする。

- (1) 路線の道路部分の底地が、加算対象の画地に含まれていることが明らかに判断できる
- (2) 路線との間に、本要領に規定している高位置・低位置補正を適用する程度の高低差がある
- (3) 路線との間に、幅員が1 m以上の水路（開渠）が介在する（※3）
- (4) 路線との間に、がけ地補正の対象土地が介在する
- (5) 路線との間に、他人の民有地及び障害物が介在していることにより、明らかに間口利用が阻害されている（※4）
- (6) 極端な不整形地等であって、加算をすることにより特に他との均衡を失するもの

※3…(3)について、2 m以上の幅員の橋・暗渠がある場合は該当しない。

※4…(5)について、この場合の障害物とは、歩行者が通行できるものは、原則として含めない。

また、納税義務者の意思で設置され、かつ納税義務者の意思で随意に撤去できるものも原則として含めない。

(その他の事項)

5. 集団地区等でなければ加算する程の影響はないと考えられることから、村落地区（RF）は側方及び二方路線影響加算評点数の算出は行わない。

附則 この基準は平成24年4月1日から施行する。

附則 この基準は平成27年4月1日から施行する。

附則 この基準は平成30年4月1日から施行する。

水 際 線 影 響 加 算 要 領

1 目的

工業地区で、海・河川に面し、船舶の専用のけい留施設を有する土地については、施設を持たない他の土地に比較して、輸送コストに及ぼす影響が大きいと考えられる。そこで、地価形成要因のうち水際線を有する土地に対しては、他の土地よりも加算して評価することとする。

2 加算対象とする画地

海・河川に面し、加算基準に適合する船舶の専用のけい留施設を有する画地。

3 画地の認定

加算対象とした場合の画地の認定は、一筆を一画地として認定するのではなく、同一使用者が一体的に利用している宅地を一画地とする。

4 加算基準

水 深	加 算 率
5 m以上 ～ 9 m未満	3 %
9 m以上	5 %

(ただし、けい留能力が総トン数で、1,000 トン未満のけい留施設は除く。)

5 加算基準の判定のもととなる水深及び総トン数

港湾法第 49 条の 2 に定める港湾台帳に基づく港湾法施行規則第 14 条第 2 項による第 5 号様式により判定する。

6 加算方法

(1) 対象となる画地に 3%と 5%の加算率が適用になるけい留施設を有する場合は、5%の加算率を一率に適用する。

(2) 加算額は、正面路線価に乗じて算出する。

7 その他参考事項

けい留施設：港湾法第 2 条第 5 項第 3 号

岸壁、けい船浮標、けい船くい、さん橋、浮さん橋、物揚場及び船揚場

港 湾 台 帳：港湾法第 49 条の 2

1. 港湾管理者は、その管理する港湾について、港湾台帳を調製しなければならない。

2. 港湾台帳に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

港湾法施行規則第 14 条第 2 項

帳簿には、港湾につき、少なくとも次に掲げる事項を記載するものとし、その様式は、第 5 号様式とする。

(1) 港湾管理者の名称、港湾区域及び重要港湾又は地方港湾の別

(2) 港湾における潮位

(3) 港湾施設の種類、名称、管理者名又は所有者名その他当該港湾施設の概要を把握するために必要な事項

水 深：標高の基準となる東京湾中等潮位から、1.032m 下の工事用基準面から海底までの距離をいう。

課税地目：公衆用道路について

地方税法第 348 条第 2 項第 5 号の公共の用に供する道路については、現況地目を公衆用道路とし、その定義及び適用は以下のとおりとする。

1 定義

公衆用道路とは、所有者において何ら制限を設けず、広く不特定多数の通行の用に供するものをいい、原則として下記の全てに該当することを要する。

- (1) 公道から公道へ通り抜け可能であるか、又は通り抜けできないもののうち相当程度に長い路線であると評価員が認めるもので、道路としての外形を有していること。
- (2) 主たる利用状況が不特定多数の通行の用に供するものであること。
- (3) 立ち入りを制限するような看板、その他社会通念上、道路以外のものであることを示唆するような工作物等がないこと。

ただし、道路法の適用を受ける道路のほか、神奈川県道路公社、本市土地開発公社及び東日本高速道路株式会社（旧日本道路公団）が道路用地（道路予定地を含む）として所有又は管理するものは、上記にかかわらず公衆用道路とする。

2 詳解

具体例としては次のとおり。舗装の有無は問わないが、現況道路形態を備えていないものは除く。

- (1) アからオの基準を全て満たす道路（他人に有償で貸付又は使用料を徴収しているものは除く。）
 - ア 路線の起点及び終点がそれぞれ公衆用道路に接していて通り抜けができ、かつ、道路としての外形を有していること。
 - イ 土地の主たる利用状況が不特定多数の通行の用に供するものであること。
 - ウ 所有者において何ら制約や社会通念上道路以外であることを示唆するような工作物等を設けておらず、一般の通行の用に供されていること。この場合の制約とは、工作物やカラーコーン、看板等の設置により、通行を禁止又は制限していることをいう。
 - エ 道路部分が分筆されているもの又は所有者からの申出により道路部分の現地の位置及び地積が信頼性の高い測量図又は平面図で確認できるものであること。
 - オ 施設内とその敷地内の通路ではないこと。
- (2) 道路法第 3 条に規定された道路
- (3) 神奈川県道路公社、本市土地開発公社及び東日本高速道路株式会社（旧日本道路公団）が、所有又は管理する道路

3 適用年度

- (1) 公衆用道路部分が一筆で登記されているものは、原則としてその使用の開始を現認した翌年の賦課期日から非課税とする。
- (2) それ以外のものについては、原則として所有者からの申出を要し、道路部分の位置及び地積の確認ができた翌年の賦課期日から非課税とする。

ただし、審査の申出をすることができる期間までに申出があったもののうち、当該賦課期日以前から公衆用道路の使用を開始していたものについては、当該年度から適用する。

課税地目：私道について

1 定義

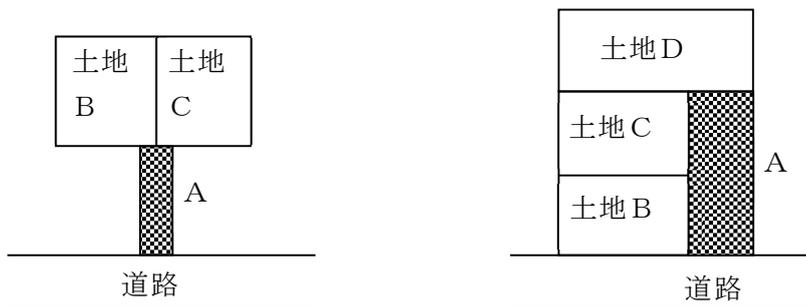
私道とは、本要領で規定した公衆用道路に該当しない現況道路形態を備えた行き止まりの道路をいい、かつ、次のいずれかに該当するものをいう。

- (1) 建築基準法第 42 条に規定された道路
- (2) 特定人が独占的に使用しておらず、2 画地以上で使用しており、何ら制約を設けず不特定多数が利用可能で専ら通行の用に供するもので、かつ、評価員が認めた道路

2 詳解

具体例としては次のとおり。舗装の有無は問わないが、現況道路形態を備えていないものは除く。

- (1) 建築基準法第 42 条に規定された道路
- (2) 所有者において何ら制約を設けておらず、不特定多数が利用可能で、専ら通行の用に供されており、かつ、評価員に認められること。この場合の制約とは、工作物やカラーコーン、看板等の設置により、通行を禁止又は制限していることをいう。
- (3) 当該道路部分が建築基準法の建ぺい率や容積率の算定の基礎となる建築物の敷地面積に含まれていないこと。
- (4) 土地 B、C 及び D は別画地で、道路 A を所有者が独占的に使用しておらず、かつ、評価員が認めたものであること。



- (5) 道路部分が分筆されている、又は、所有者からの申出により道路部分の現地の位置及び地積が信頼性の高い測量図又は平面図で確認できるものであること。

3 例外

次のものは私道から除く。

- (1) 他人に有償で貸付又は使用料を徴収しているもの
- (2) 共同住宅等、複数の居住の効用を満たす区画で構成される建物 1 棟のみの敷地に通じる行き止まりの道路
- (3) 棟と棟との連絡用道路等のように道路部分が住宅等の敷地と一体となって利用するもの。

4 適用年度

原則として申出主義であり、次のとおりとする。

- (1) 地積を確定するため分筆又は地積更正登記がなされたものについては、原則として当該登記のあった翌年の賦課期日に係る年度から適用する。
- (2) それ以外のものについては、原則として所有者からの申出を要し、道路部分の位置及び地積の確認ができた翌年の賦課期日から適用する。

ただし、審査の申出をすることができる期間までに申出があったもののうち、当該賦課期日以前から私道の使用を開始していたものについては、当該年度から適用する。

5 評価

私道の地目認定は雑種地とし、その評点数を0とする。

その他の道路について

1 定義

その他の道路とは、形態は道路状であるが、本要領で規定した公衆用道路及び私道に該当しないものをいう。更にその内、特定人が独占的に使用又は管理しているものを専用通路という。

2 詳解

具体例としては次のとおりである。

- (1) 形態は道路状であるが、何らかの制約を設けたり、有償で貸付又は使用料を徴収していたり、建築物の敷地面積に含まれているなど、公衆用道路及び私道の要件に該当しないもの。
- (2) 棟と棟との連絡用通路のように、その通路が住宅の敷地部分と一体となって利用されている場合。
- (3) 特定人が独占的に使用又は管理している場合。
- (4) 賦課期日である1月1日現在において開発造成中であり、原則として完了公告が済んでいない道路予定地（以下、開発造成中道路という。）
- (5) 施設内とその敷地内の通路。

3 評価

公衆用道路又は私道に該当しないその他の道路は、課税対象となる。地目認定については周囲の土地の状況等から判断する。

なお、開発造成中道路において、12月20日から同月28日に完了検査済証の交付を受け、公衆用道路及び私道の要件に該当する場合はこの限りでない。

セットバック部分の評価について

1 セットバック部分の定義

建築基準法第42条第2項に規定する道路（法が適用される際に現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁の指定したもの）に接道する宅地に家屋を建築する場合、前面道路中心線から水平距離2mの線が道路の境界線とみなされる。その境界線から従前の道路と宅地の境界線との間で、建ぺい率や容積率の算定の基礎となる建築物の敷地面積に算入されない部分をセットバック部分という。

※当該道路がその中心線からの水平距離2m未満で崖地、川、線路敷地その他これに類するものに沿う場合には、当該崖地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4mの線がその道路の境界線とみなされる。

2 セットバック部分を道路として評価する要件

1に規定するセットバック部分のうち、現に不特定多数の通行の用に供し、かつ以下の要件を全て満たすものは私道又は公衆用道路として評価する。

- (1) セットバック部分が駐車場及び庭等の敷地として使用されていないこと（物置、植木鉢又は自転車等を置いていないこと）
- (2) セットバック部分（当該セットバック部分と従前から道路である部分とが接する境界線上を含む）に、塀又は門扉等の構築物が設けられていないこと
- (3) 道路面とセットバック部分との段差は、自動車が乗り入れられる程度までのものであること
- (4) セットバック部分への人、自転車又は自動車の乗り入れに何ら制約が設けられておらず、一般の通行の用に供されていること。この場合の制約とは、工作物やカラーコーン、看板等の設置により、通行を禁止又は制限していることをいう。
- (5) 道路部分が分筆されていること、又は所有者からの申出により道路部分の現地の位置及び地積が信頼性の高い測量図又は平面図で確認できること。

3 2に該当する場合の評価方法

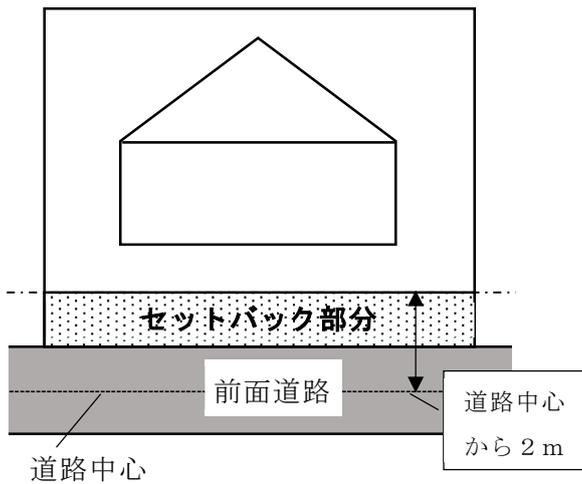
セットバック部分及び残りの宅地部分の評価は次のとおりとする。

- (1) セットバック部分の実測面積を、私道又は公衆用道路として評価する。
- (2) 残りの宅地部分の間口及び奥行等は、1により道路境界とみなす線に基づき計測する。
- (3) セットバック部分の地積は、登記地積と実測地積の比例按分をしない。

4 例外

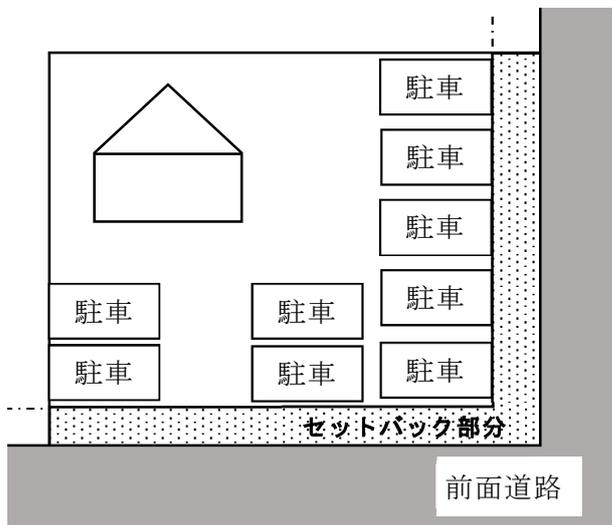
- (1) 実際にまだセットバックしていない場合は道路として評価せず、現況によって評価を行うものとする。
- (2) 駐車場等で、道路と宅地の接する部分が開放されていて、構築物が設けられていない場合であっても、1に規定するセットバックに基づくものでない場合は道路として評価しない。

例示1 セットバック部分を道路として評価する例（標準的な該当例）



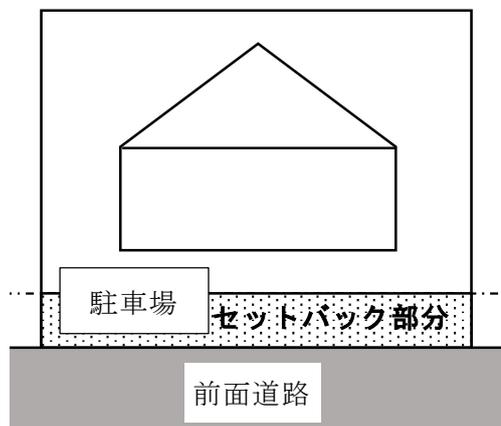
- ・セットバック部分が開放されていること。
- ・人、自転車及び車両が乗り入れられる程度の段差であること。

例示2 セットバック部分を道路として評価する例（貸し駐車場の該当例）



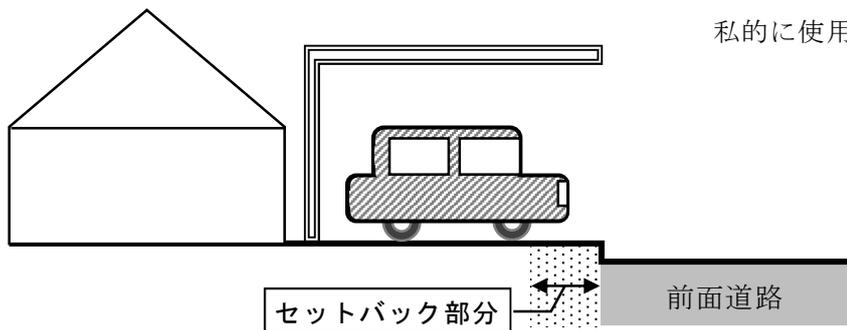
- ・セットバック部分が開放されていること。
- ・セットバック部分は貸していないこと。
- ・人、自転車及び車両が乗り入れられる程度の段差であること。

例示3 セットバック部分を道路として評価しない例



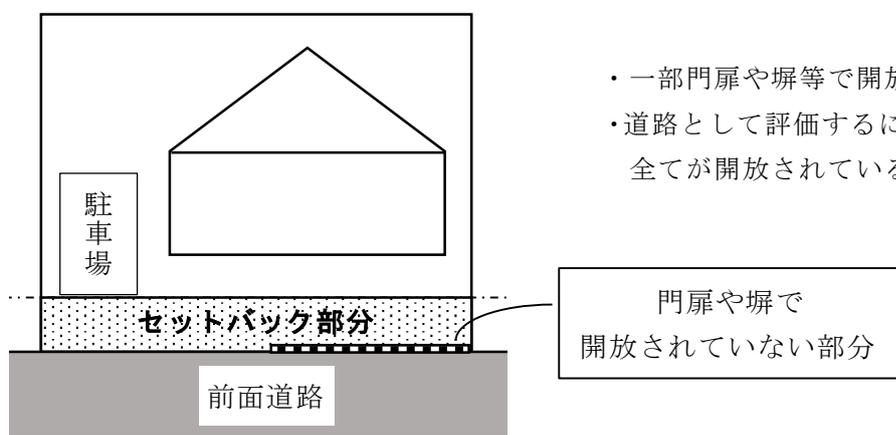
- ・セットバック部分を明らかに車庫として利用している場合。

例示4 セットバック部分を道路として評価しない例 ※横から見た図



- ・車庫の屋根がせり出しているなど、私的に使用している場合。

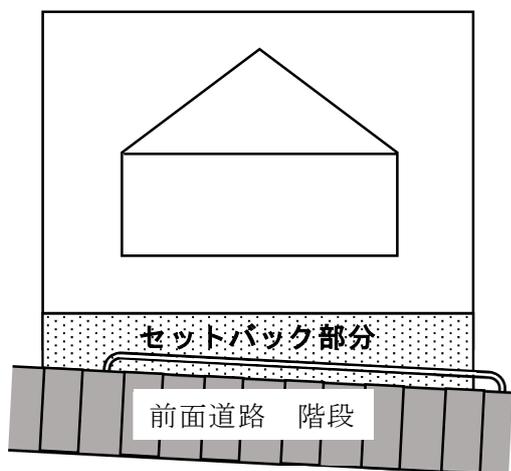
例示5 セットバック部分を道路として評価しない例



- ・一部門扉や塀等で開放されていない場合。
- ・道路として評価するには、セットバック部分全てが開放されている必要がある。

※車の出入り部分だけの開放等、所有者に都合の良いところだけ解放している場合認定しない。

例示6 セットバック部分を道路として評価しない例



- ・道路の手すりが続いていて、道路とセットバック部分が分断されている場合。
- ・構造が通行の用に供せるように見られない場合。

路線価の付設要領

路線価の定義及び付設方法等については、固定資産評価基準及び固定資産評価基準解説で定められているほかは、次の要領により取り扱うこととする。

1 定義

この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 街路

原則として、道路と道路が交接するところ（以下、交差点という。）から交差点までの一単位をいう。

(2) 路線（道路）

本市固定資産評価事務取扱要領で規定した公衆用道路、私道、及び評価の均衡上適当と認められた通路等をいう。

(3) 路線価

街路に沿接する標準的な画地の単位地積当たり（1㎡当たり）の価格をいう。なお、路線価は次に掲げるところにより区分する。

ア 主要な街路（評価基準解説上）の路線価

標準宅地が沿接する街路の路線価をいう。

イ その他の街路の路線価

主要な街路以外の路線価で、主要な街路の路線価に比準して付設する路線価をいう。

2 路線価の付設方法

路線価の付設方法は、それぞれ次のとおりとする。

(1) 主要な街路の路線価の付設

標準宅地の適正な時価（1㎡当たりの価格）を算出し、その価格の7割を目途として付設する。

(2) その他の街路の路線価付設

近傍（同状類内）の主要な街路の路線価に比準して、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件（以上の4条件を価格形成要因という。）及び宅地利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設する。

具体的には、本市土地価格比準表（以下、比準表という。）から格差率を求め、これを主要な街路の路線価に乗じて求める。

3 路線価を付設する道路

路線価は、原則として次に掲げるものに付設する。

(1) 本市固定資産評価事務取扱要領で規定した公衆用道路（高速自動車道路及び自動車専用道路を除く）

(2) 本市固定資産評価事務取扱要領で規定した私道

(3) 前記(1),(2)以外で、通路、路地、水路、広場等についても、評価の均衡上路線価を付設することが適当と認められるもの

4 新設路線の設定手順等

新設路線の設定手順等の具体的な処理については、別途定めることとする。

附則 この要領は平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附則 この要領は平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

(名称を固定資産評価要領から、固定資産評価事務取扱要領へ変更したため)

附則 この要領は令和 3 年 4 月 1 日から施行する。