

町田市固定資産（土地）評価事務取扱要領

第1章 総則

I 趣旨

この要領は、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。）に基づき、固定資産（土地）の評価事務の取扱いについて、その細目を定めるものである。

II 評価の対象となる土地

1 土地

評価の対象となる土地とは、固定資産税の課税客体となる土地であり（法第341条第2号）、土地課税台帳（法第341条第10号）又は土地補充課税台帳（法第341条第11号）に登録されるべきものをいう。

2 定着物の扱い

固定資産税の課税客体となる土地は、田・畑・宅地等の土地それ自体であって土地に定着する立木・野菜等は含まれない。

しかし、農地・山林等の場合には、それらの定着物がその土地の地力を表現するものとして土地の評価に考慮されるべきものである。

III 地目

1 地目の意義

地目とは、土地を利用面から分類した名称であり、土地の現況、利用状況など土地の質的なものを表示する。また、地目は一筆の土地ごとに定めるものであるから、一筆の土地に二種類以上の地目を定めることができない。（不動産登記法（平成16年法律第123号）第39条第2項）

2 地目の認定

土地評価上の地目は、賦課期日である1月1日の現況によるものとする（法第359条）。地目は、原則として一筆ごとに認定するものであり、土地の現況及

び利用目的に重点を置き、部分的に^{きん}僅少の差異が存するときでも土地全体としての状況を観察し認定する（評価基準第1章第1節一）。ただし、一筆の土地が相当の規模で二以上全く別個の用途に利用されているときには、その利用状況によって区分し、それぞれに地目を定めることができる。

なお、利用状況とは土地の地表面の状況により判断をするものである。地目の認定の基準は、評価基準では明示されていないが、基本的に不動産登記法上の取扱いと同様であるので、具体的には不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達。以下「手続準則」という。）に定めるところによる。

- (1) 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地（手続準則第68条第1号）
- (2) 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地（手続準則第68条第2号）

田及び畑は、いずれも耕作する土地をいい、原則として登記簿上においても田及び畑の土地をいう。

ここでいう耕作とは労力と費用をかけて開墾・^{はしゆ}播種・^{かんがい}灌漑・排水・施肥・除草等の肥培管理を行い作物を栽培することをいう。したがって、果樹園・苗園・桑園・はす田・わさび田等は肥培管理等により耕作が行われている限り、その状況により田又は畑とする。

田の設備をそのまま存置するものは田とし、田の設備を廃止した場合は畑とする。また、田・畑輪換の土地は田とする。

休耕地については、一時休耕のような場合を除き、おおむね3年程度耕作がなされなく容易に農地に復元できない状態にあるものは畑比準又は田比準の雑種地とし、その後さらに3年程度その状態が継続しているものは、雑種地とする。

(地目認定に当たっての注意事項)

○農地の一部にある農機具置場で簡易なものは、一体で農地とする。

○農地の一部に農作業のための車置場（自動車一台分程度のスペース）を設けているが、いつでも農地に復元可能な土地は、一体で農地とする。

○ハウス栽培において、直接耕作の用に供している土地は、畑とする。

○竹林は、たけのこ又は竹林の採取を目的として肥培管理をしている場合は、畑とする。

○梅、柿、栗等の果樹類のある土地は、採取を目的として肥培管理をしている場合は、畑とする。

○牧草栽培地は畑とする。

○建物の敷地内にあっても、垣根などにより畑の部分を明確に区分できる場合は、登記地目が畑である場合に限り、畑とすることができる。

※農地は、評価・課税上次のように区分する。

a 一般農地（田・畑）

b 市街化区域農地（田・畑）

c 宅地介在農地（田・畑）

(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をいう（手続準則第68条第3号）。すなわち、建物の敷地のみ限定されず、建物の風致又は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に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地についても含まれる。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、土地全体としての状況・使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されることが確実な場合、宅地と認定する。（例えば、新築の基礎工事に着手しているもの、分譲宅地など道路、側溝により区画が明確なもの。）

なお、宅地の区域を認定する場合において、建築確認時の敷地面積は一つの

参考となるものであるが、あくまでも上述した内容で宅地の区域を認定するものとする。

次の状況にある土地は、宅地と認定する。

- ア 宅地造成工事が完了している土地又は宅地造成工事を要しない土地でいつでも建物が建てられる状況にある土地
- イ 遊園地・ゴルフ場及び運動場内にある、建物の利用を主とする建物敷地以外の部分で建物に付随する庭園又は通路
- ウ 宅地に接続するテニスコート・プール・庭園・池・収穫物の干場等の敷地
- エ ガスタンク敷地・石油タンク敷地・水道タンク敷地
- オ 工場又は営業所に接続する物干場・さらし場
- カ 構内に建物の設備がある火葬場の敷地
- キ 建物の敷地内にある家庭菜園で、それだけを区別して農地として扱うことが、一般常識に合わない土地
- ク 駐車場として整備されている土地
- ケ 評価基準別表第7の3に規定する小規模な鉄道施設を有する建物の敷地
- コ 地下鉄の地表部分の建物で鉄軌道関連施設以外のものの敷地
- サ 建物の敷地の用に供されるまでの間、一時的に家庭菜園として利用されているもの
- シ 公道に至るまでの私的な通路部分など、建物の敷地の維持若しくは効用を果たすために必要な土地で、建物の敷地と一体として利用されているもの
- ス 道路位置指定の土地で公衆用道路として認定できないもの（建物の敷地と同一画地として認定する。）
- セ 相原・小山土地区画整理事業により、敷地内に計画的に保全する目的で残された緑地（地区計画により定めたもの）

（4） 山林

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地（手続準則第68条第9号）。

竹木の生育していない鉱山又は岩石山等も山林とする。

なお、原野（耕作の方法によらないで雑草、^{かん}灌木類の生育する土地（手続準則第68条第11号））についても山林の評価とする。

竹木を伐採しただけの状態では山林のままとし、その後の現況の変化によって地目を認定するものとする。竹木を伐採しただけの状態がおおむね3年程度継続し、苗木が植林される等山林としての形態の復元に着手されていない状態にあるものは、雑種地とする。また、山林以外の土地に苗木が植林された場合は、植林から相当の期間を経て、明らかに山林としての形態をなしていると認められる場合に山林と認定する。

※ 山林は、評価・課税上次のように、区分する。

- a 一般山林
- b 宅地介在山林

(5) 雑種地

ア ゴルフ場用地

クラブハウス等建物の敷地及び付随する駐車場を宅地として評価することが適当であるとして区分する部分及びゴルフ場の用に供する一団の土地のうち当該ゴルフ場がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除き、通路・コース・練習場はもちろん0Bの部分を含め全てゴルフ場用地とする。

「保存樹林地」については、直ちにゴルフ場用地に含めるものではなく通常ゴルフ場としての一体性を有する部分については、ゴルフ場用地として取り扱う。

イ 鉄軌道用地

- a 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
- b 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・積卸し場の用に供する土地
- c a又はbの土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、

踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

ウ 田比準雑種地

全く耕作がされておらず長期（おおむね3年程度）にわたって放置され、雑草等が生育し容易に田に復元し得ないような土地

エ 畑比準雑種地

全く耕作がされておらず長期（おおむね3年程度）にわたって放置され、雑草等が生育し容易に畑に復元し得ないような土地

オ 水路用地からの後退部分に係る土地

町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱（2007年4月1日施行）による水路用地からの後退部分に係る土地で、（1）～（4）のいずれにも該当しない土地

カ その他の雑種地

（1）～（4）及び上記ア～オのいずれにも該当しない土地また、次の状況にあるものは、その他の雑種地とする。

- a 送配電用の鉄塔敷地・変電施設を収容する建物がない変電所敷地
- b 遊園地・運動場等、一部に建物等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過ぎないと認められるときは、その全部を含めた土地
- c 宅地に接続しないテニスコート・プール・庭園・池・収穫物の干場等の敷地
- d 宅地造成中の土地（すでに宅地評価であった土地は、原則として宅地の評価とする。ただし、造成の程度により雑種地とすることができる。）
- e 資材、じん介、コンクリート塊、廃土、木片等の堆積している土地（宅地の一部を利用しているような場合は、宅地とする。）
- f 田比準雑種地又は畑比準雑種地となってから、さらに3年程度放置した状

態が継続している土地

g 鉢物栽培又は水耕栽培をしている土地（水耕栽培の水槽がビニール等の簡易な資材である場合は、畑とする。）

h 永続的なしいたけ栽培をしている土地

(6) 特殊な利用形態の土地

ア 別荘用地

毎月1日以上 of 居住の用に供する家屋は住宅であり、毎月1日以上居住の用に供することがなく、かつ、専ら保養の用に供するものを別荘とする。（地方税法施行令（昭和25年政令第245号）第36条及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）第7条の2の16）

よって、週末に居住するために郊外に取得する家屋又は遠距離通勤者が平日に居住するため職場の近くに取得する家屋は、住宅とする。

イ 農業用施設の用に供する土地（生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する土地も同様の取扱いとする。）

農業用施設用地とは、農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年農林省令第45号）第1条に規定する施設の用地をいい、温室、畜舎、鶏舎、堆肥舎、農機具置場等の用地をいう。農業用施設用地の地目の認定は、次のとおりとする。

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（雑種地）

※1 「施設が家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

※2 「施設が家屋として認定されない場合」

例えば、畜舎、堆肥舎^{たい}、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}灌漑、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。

ウ 農作物栽培高度化施設の用に供する土地（生産緑地地区の区域内に存する土地も同様の取扱いとする。）

農作物栽培高度化施設用地とは、農地法（昭和27年法律第229号）第43条第1項の規定による届出に係る同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用地をいい、床面をコンクリートその他これに類するもので覆った

用地をいう。農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、当該農作物栽培高度化施設において行われる農作物の栽培を耕作に該当するものとみなし、農地として評価する。

なお、具体的な地目認定の取扱い等については、「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価の具体的な取扱い等に係る質疑応答集について」（平成30年11月20日付け事務連絡総務省自治税務局資産評価室通知）に定めるところにより行うものとする。

エ 土地区画整理事業施行中の土地

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業施行中の土地においては、従前の土地に対応する土地が、仮換地又は仮使用地として使用収益が可能となるまでの間は、従前の地目のまま地目を凍結するものとする（以下「従前地課税」という。）。また、従前の土地に対応する土地が、仮換地又は仮使用地として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（以下「みなす課税」という。）。

IV 地積

地積は、原則として登記簿に登録されている土地の地積による。また、登記簿に登録されていない土地については、実測に基づき求めた地積とする。

登記簿に登録されている土地の地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合は、現況の地積によることができる。（評価基準第1章第1節二）現況の地積による場合は、賦課期日に現況地積が少ないという事実が存在し（地積測量図の添付を必要とする。）、かつ納税通知書の交付を受けた日後3か月以内に「土地使用状況申告書」により申告のあったものについて、当該年度から適用するものとする。一筆の土地を2以上の地目に分割した場合で、一つが私道等の非課税地となる場合は、原則として非課税地積を減じた残りの地積により、認定するものとする。

土地区画整理事業施行中の土地について、みなす課税をする場合は、原則として

仮換地又は仮使用地に係る地積により、認定するものとする。

また、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。）が開始され、その一部地域において地籍調査後の地積が土地登記簿に登記された土地については、当該地籍調査後の地積により、認定するものとする。

V 評価年度

土地の評価は、法第349条に基づき基準年度（法第341条第6号）に行う。
ただし、次に掲げるものは、毎年度行う。

- 1 地目の変換等その他これらに類する特別の事情（注）のある土地
- 2 市町村の廃置分合又は境界変更に係る土地
- 3 新たに固定資産税を課することとなる土地

（注）

① 地目の変換等

○用途変更による地目の変換（農地→宅地介在農地、山林→宅地介在山林のように実質的に地目の変換と同様の変化がある場合を含む。）

② これらに類する特別の事情（土地の価値に大幅な増減を招いた原因が土地自体に内在する場合をいう。なお、駅等の新設、道路の新設・拡幅又は下水道の供用開始等の原因で地価が上昇した場合（これらの反対の事情で地価が下落した場合も含む。）は、特別の事情に当たらない。よって基準年度以外に駅等の新設等があった場合は、原則として旧路線で評価するものとする。）

○土地の全部又は一部について、浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等によって土地の区画・形質に著しい変化があった場合

○分筆、合筆又は地積更正等の登記があった場合

○みなす課税を行う場合

○画地の変更又は画地認定の見直しがあった場合

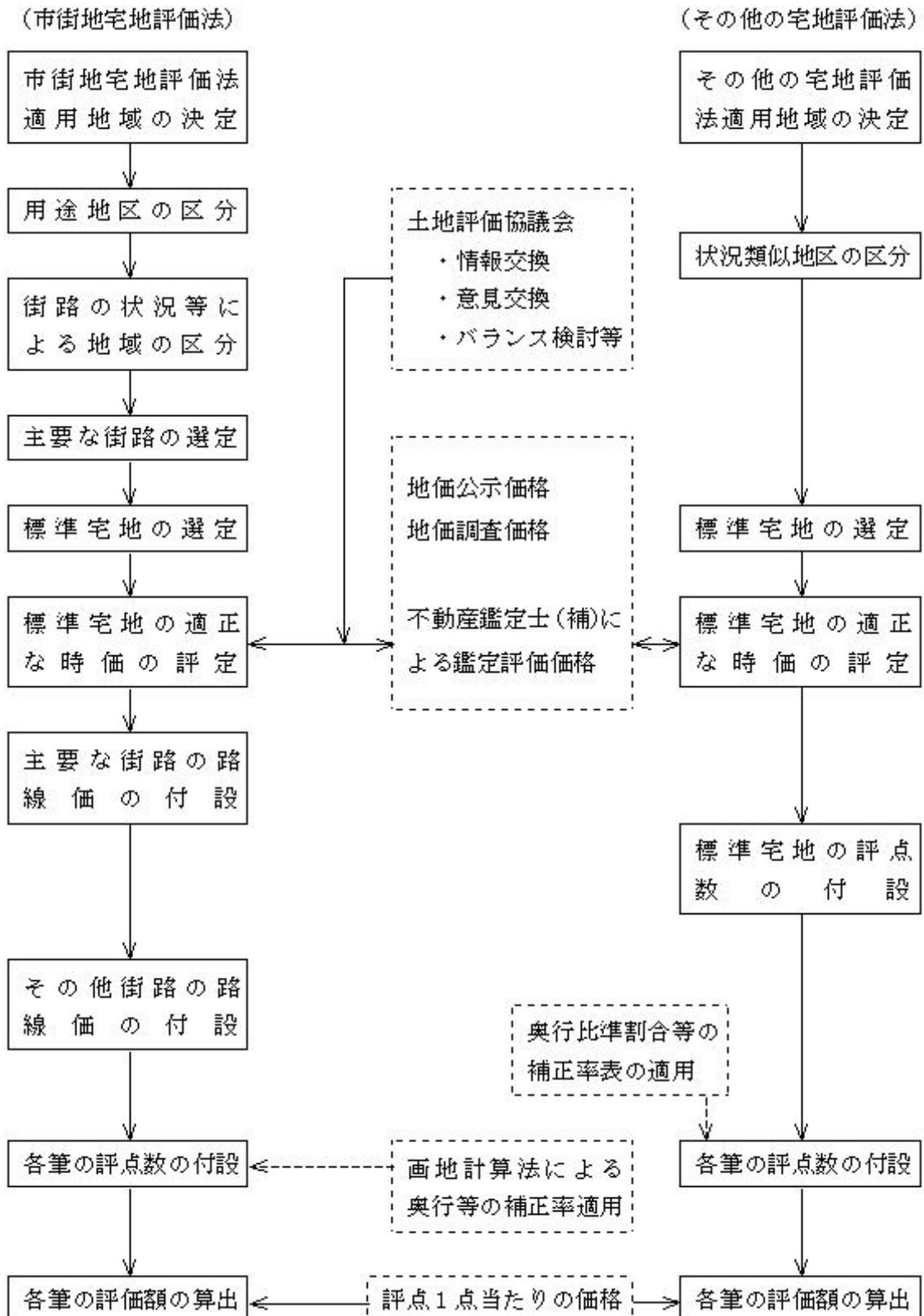
VI 土地の評点付設単位

各筆の土地の単位地積当たりの評点について、一点未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。なお、評点一点当たりの価格は、1円／一点とする。

第2章 地目別の評価

第1節 宅地（評価基準第1章第3節）

宅地の評価のしくみ



I 宅地の評価方法

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、その評点数を評点一点当たりの価格に乗じて各筆の宅地の価格を求める方法によるものとする。

各筆の宅地に評点数を付設する方法は、市街化区域内の宅地については市街地宅地評価法（路線価方式）によって評価し、市街化調整区域の宅地についてはその他の宅地評価法（標準地比準方式）によって評価する。ただし、市街化区域内においても、大規模団地又は土地区画整理事業中の宅地については、その他の宅地評価法によって評価することができるものとする。

II 宅地の評点数の付設

1 市街地宅地評価法

市街地宅地評価法とは、街路ごとに当該街路に沿接する標準的な宅地の一平方メートル当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の画地計算法を適用し、各筆の評点数を求めるものとする。

2 その他の宅地評価法

その他の宅地評価法とは、宅地の沿接する道路の状況、公共施設の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用状況がおおむね類似していると思われる地区（状況類似地区）を区分し、これらの地区ごとに選定した標準的な宅地の評点数に基づいて奥行による比準割合表等を適用し、各筆の評点数を求めるものとする。

III 市街地宅地評価法による評点数の付設

1 用途地区の区分

宅地の利用状況を基準とし、都市計画法上の用途地域についても留意し、市街地の地域を次に掲げるところにより認定し、以下の（１）～（５）に区分する。

（１） 高度商業地区Ⅱ

市の中心地域で、駅・デパートを中心に、銀行、衣類販売店、家庭用品店、食料品店等大きい規模の店舗が集中している地区

（２） 普通商業地区

店舗が連たんしているが、高度商業地区Ⅱには至らない地区

(3) 併用住宅地区

商業地区の周辺部等において、住宅（中低層のマンション等を含む。）が混在するが、小規模な店舗又は事務所の多い地区

(4) 普通住宅地区

主として、一般住宅が集合している地区

(5) 中小工場地区

主として、敷地がおおむね3,000平方メートル未満の中小工場等が集中している地区

2 街路の状況等による地域の区分

1により区分した用途地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋疎密度その他の宅地の利用上の便等からみてその状況が相当に相違する地域（以下「状況類似地区」という。）ごとに地区を区分する。

3 標準宅地の選定

評価の均衡を保持し、かつ、適正な時価（法第341条第5号）に基づく路線価を付設するため状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、次のようなものを目標として選定するものである。

(1) 画地計算法でいう奥行価格補正率が1.0であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地及び鑑定評価においても各種の補正率の適用のない宅地

ア 沿接している主要な街路以外の街路には接していない宅地

イ 形状が矩形である宅地

ウ 間口が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な広さがある宅地

エ 奥行が、その宅地の所在する用途地区からみて、適度な長さがある宅地

オ 間口と奥行との釣合いがとれている宅地

カ その他がけ地補正等の補正を必要としない宅地

(2) 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない宅地

ア 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

イ 上物である家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地

4 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、標準宅地付近の土地取引が行われた土地の売買実例価格から求める正常売買価格に基づいて評定するものとする。

なお、標準宅地の適正な時価を評定する場合は、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等（10万円未満＝百円単位、10万円以上100万円未満＝千円単位、100万円以上＝1万円単位）を活用することとし、評価額は、これらの価格の7割を目途（10万円未満＝百円未満切り捨て、10万円以上100万円未満＝千円未満切り捨て、100万円以上＝1万円未満切り捨て）として評定するものとする。（評価基準第1章第12節一）

5 路線価の付設

(1) 標準宅地の沿接する主要な街路の路線価は、標準宅地の一平方メートル当たりの適正な時価に基づいて付設する。標準宅地が画地計算法を適用する必要がある場合、その標準宅地の適正な時価に基づき、仮にその標準宅地の位置に「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その宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて主要な街路の路線価を付設する。

(2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近状況、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。

具体的には、別に定める路線価格算定表（主要な街路と相違する程度を項目別に示したもの）に基づき付設するものとする。

なお、路線価格算定表に基づき算定した路線価が、近隣の路線価（隣接市の路線価を含む。）又は相続税路線価とのバランス上著しく均衡を欠く場合は、2割の範囲内で調整することができる。ただし、高度商業地区及び普通商業地区については、2割の範囲を超えることができる。

（3） 路線価を付設する街路

道路法（昭和27年法律第180号）第3条に規定する道路（高速自動車国道を除く。）のほか、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条及び第43条の適用を受けるものとする。ただし、評価の均衡上必要がある場合は、街路以外の通路、路地、水路、広場等についても、路線価を付設することができる。

（4） 路線価の付設街路の区切り

付設する路線価の区切りは、原則として交差点から交差点までの一街路を一路線とするが、評価のバランス上特に問題がない場合は、数街路をまとめて一路線とすることができる。

ただし、次の場合は、一街路の路線を区切ることができる。

ア 状況類似地区の境界にまたがる場合又は都市計画法上の用途地域が異なる場合

イ 街路の幅員が2メートル以上異なる場合（一路線とする場合は、最小の幅員とする。）

ウ 階段と階段以外の部分が混在する場合

エ その他評価上の価格形成要因が大きく異なる場合

（5） 二重路線価の付設

一つの街路の左右の状況が次のような場合は、二重路線価（一街路に二つの路線価）を付設することができる。

ア 一つの街路を挟んで用途地区区分又は都市計画法上の用途地域が異なる場合

イ 土地区画整理事業地との区域界

ウ 下水道又は都市ガスの整備状況が異なる場合

エ その他評価上の価格形成要因が大きく異なる場合

(6) 路線価の付設単位

付設する路線価は、100,000点未満は100点未満、100,000点以上1,000,000点未満は1,000点未満、1,000,000点以上は10,000点未満を切り捨てた単位で付設する。

6 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は路線価を基礎とし、画地計算法を適用して付設する。

IV 画地計算法

1 画地計算法の意義

画地計算法とは、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、標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

2 画地計算法の種類

(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、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

3 画地の認定

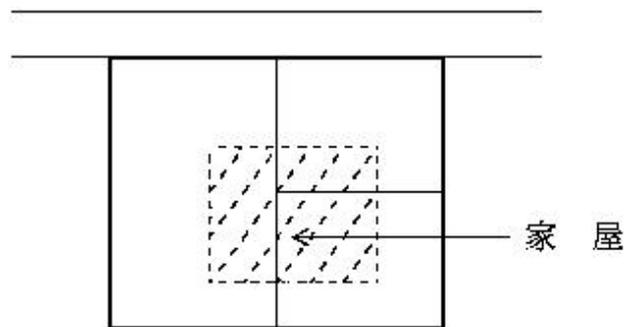
画地の認定は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地を一画地とする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体となしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をな

している部分の宅地ごとに一画地とする。（評価基準別表第3の2）

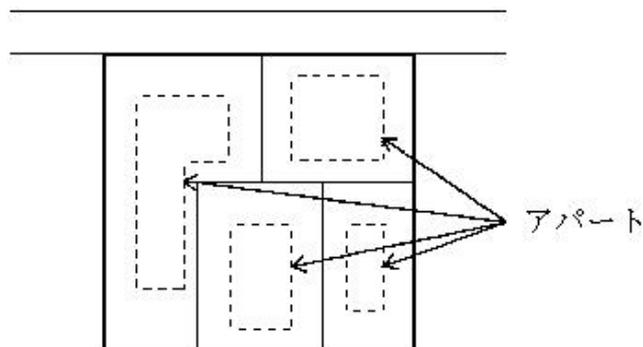
一筆の土地を2以上の地目に^{あん}按分する場合において、当該地目が全て宅地比準土地（宅地介在山林を除く。）である場合は、原則として一画地として評価するものとする。また、当該地目に宅地比準土地以外の土地（宅地介在山林を含む。）がある場合は、原則として2以上の画地として別々に評価するものとする。ただし、画地の認定はあくまで利用の実態に応じて判断するものとする。

画地の変更等に伴い、評価を見直す場合は、原則として過年度価格も比準するものとする。この場合において、各種補正の過年度価格への比準については、当該補正が適用されることとなった年度から比準するものとし、補正率は、各年度毎に定められた補正率により比準するものとする。

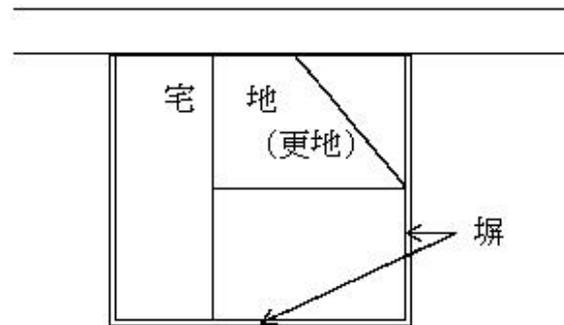
ア 隣接する数筆の宅地にわたり一個の家屋が存するもの



イ 隣接する数筆の宅地で、それらの筆ごとに一個又は数個の建物がある場合で同一目的に利用しているもの



ウ 隣接する数筆の宅地で、建物の有無又はそのあり方に関係なく、塀その他の
の囲いにより一体的利用をしているもの

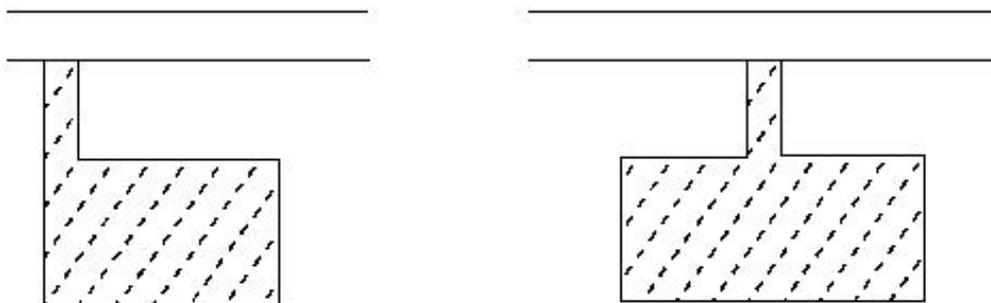


4 主な用語の意義

ア 間口 画地の路線に接する部分をいう。

イ 奥行 路線から、おおむね画地の中線の位置において測定した平均の深さを
いう。

ウ 袋地 路線にじかに接する通路部分と、これに連続する宅地の主体部分をい
う。



エ 無道路地 路線に全く接しない画地をいう。

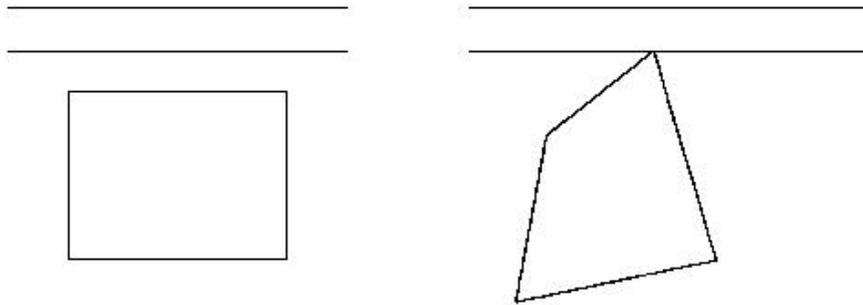
(次の画地も無道路地とする。)

a 一点のみが道路に接している多角形地

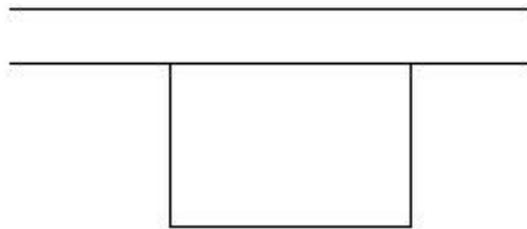
b 道路と画地の間を水路等によって隔てられたもの（水路が暗きよになっている
場合は、無道路地ではない。）

c 公図上道路は存在しないが、敷地の一部を出し合って現況が建築可能な道路
になっている場合における当該道路に接しているもの（未分筆の場合に限
る。）

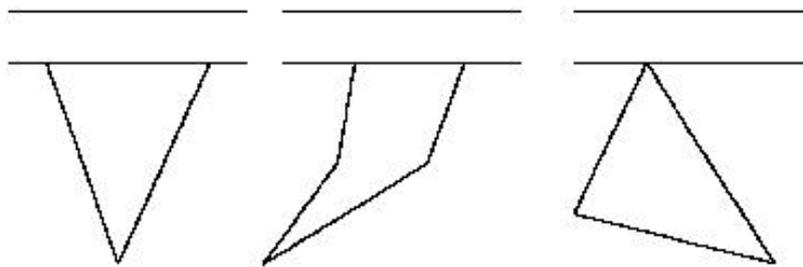
※ bとcの場合については、正面路線に対して無道路地となる場合、側方路線又は二方路線をとることができる。



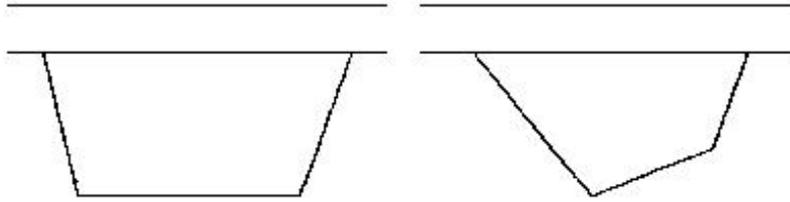
オ 普通地 一辺が路線に接する^く矩形の画地又はこれに準ずる画地をいう。



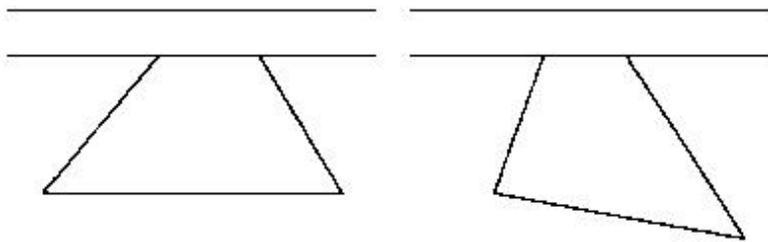
カ 三角地・逆三角地 三角地とは、一辺が路線に接する三角形の画地又はこれに準ずる画地である。逆三角地とは、頂点の一つが路線に接する三角形の画地又はこれに準ずる画地であり、無道路地の取扱いとなる。



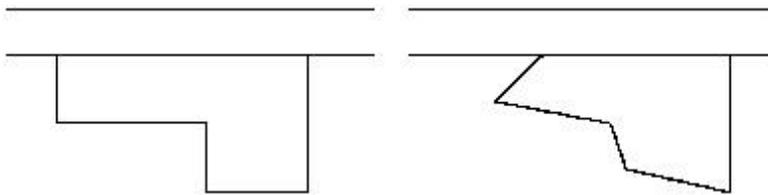
キ 台形地 正台形地とは、平行辺の長辺が路線に接する台形の画地又はこれに準ずるものである。



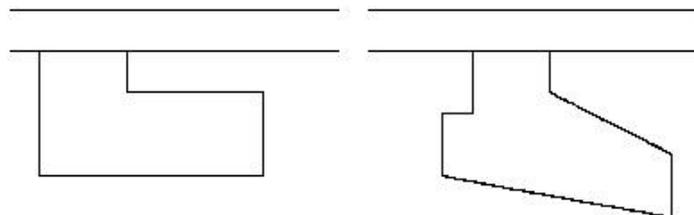
逆台形地とは、平行辺の短辺が路線に接する台形の画地又はこれに準ずるものである。



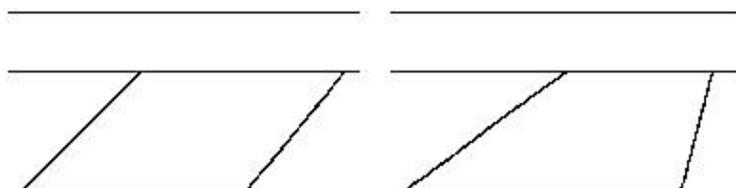
ク L字形地 正L字形地とは、外側二長辺のいずれか一边が路線に接するL字形の画地又はこれに準ずるものである。



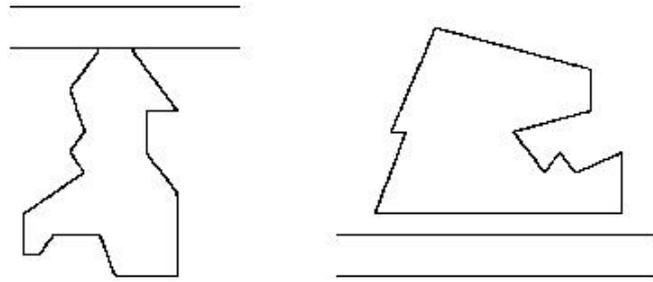
逆L字形地とは、路線に対し正L字形地の逆の形で接しているL字形の画地又はこれに準ずるものである。



ケ 平行四辺形地 平行四辺形地とは、一边が路線に接する平行四辺形の画地又はこれに準ずるものである。

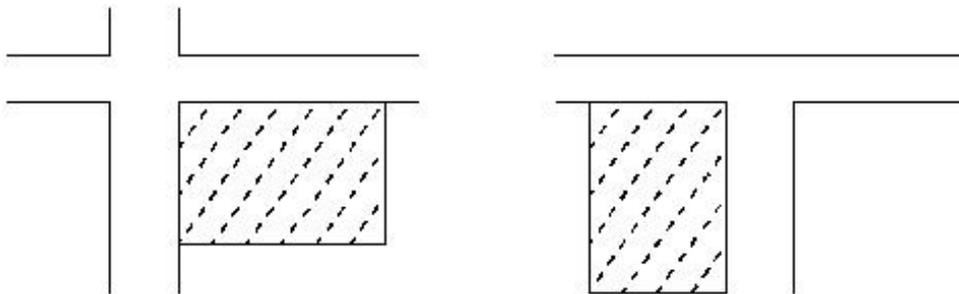


コ 不整形地 不整形地とは、原則として普通地、準普通地、正台形地、正L字形地及び路線となす角が大きい平行四辺形地等を除いた多辺整形の画地をいう。



サ 角地 二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、隅角120度未満で、当該二路線いずれにも接している画地をいう。

(側方路線が行き止まり路線若しくは階段路線である場合又は側方路線と敷地との最小の高低差が上方向に3メートル以上若しくは下方向に1メートル以上ある場合は、角地ではない。)

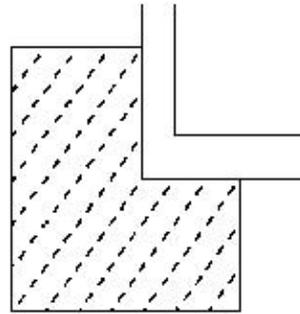
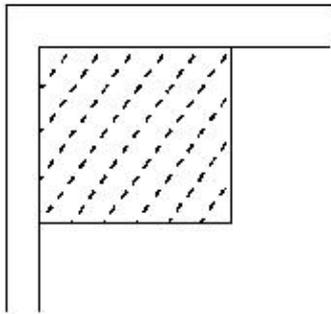


シ 準角地 一系統の路線の屈折部の内側に位置し、隅角120度未満で当該路線にL字形に接している画地をいう。

(側方路線が行き止まり路線若しくは階段路線である場合又は側方路線と敷地との最小の高低差が上方向に3メートル以上若しくは下方向に1メートル以上ある場合は、準角地ではない。)

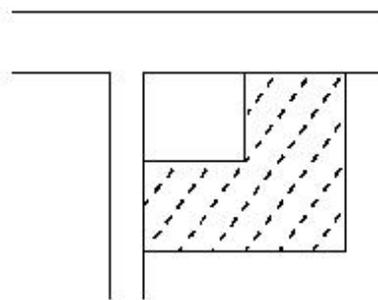
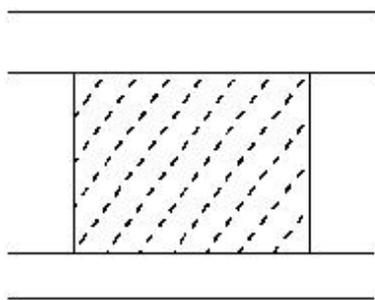
<準角地>

(参) <準角地ではない。>



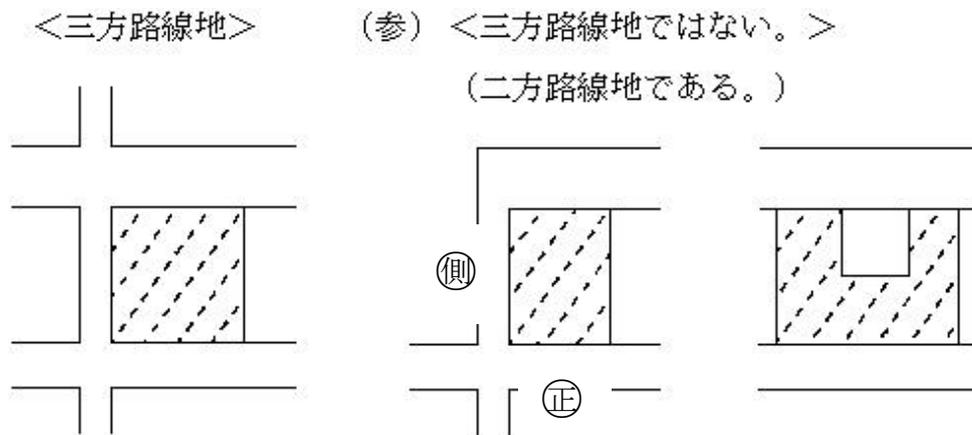
ス 二方路線地 二つの路線に挟まれた画地をいう。

(裏路線が行き止まり路線若しくは階段路線である場合又は裏路線と敷地との最小の高低差が上方向に3メートル以上若しくは下方向に1メートル以上ある場合は、二方路線地ではない。)



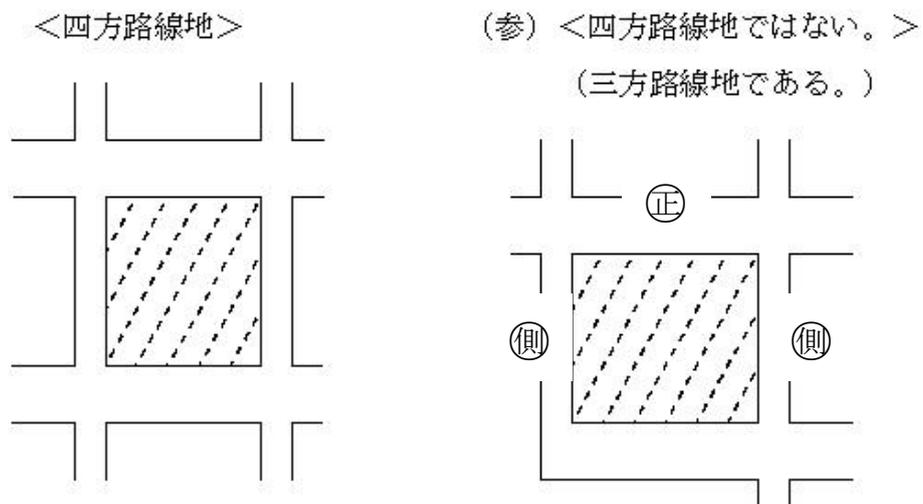
セ 三方路線地 三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、隅角120度未満で当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(裏路線等が行き止まり路線若しくは階段路線である場合又は裏路線等と敷地との最小の高低差が上方向に3メートル以上若しくは下方向に1メートル以上ある場合は、裏路線等をとらない。)



ソ 四方路線地 四つの異なる系統の路線が形成する四つの交差する角に位置し、隅角120度未満で当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(裏路線等が行き止まり路線若しくは階段路線である場合又は裏路線等と敷地との最小の高低差が上方向に3メートル以上若しくは下方向に1メートル以上ある場合は、裏路線等をとらない。)



タ 正面路線 二つ以上の異なる路線地において、原則として、路線価が高い方の路線をいう(路線価が同じである場合には、間口の大きい方をいう。)。ただし、近傍の土地との評価の均衡、利用状況等により、宅地については正面の

出入り口に面する路線を正面路線とすることができるものとし、宅地以外の土地については路線価の低い方を正面路線とすることができる。

チ 側方路線 角地及び準角地等において、側方の間口が接する路線をいう。

ツ 裏路線 二方路線地等において、裏面の間口が接する路線をいう。

5 画地の距離測定

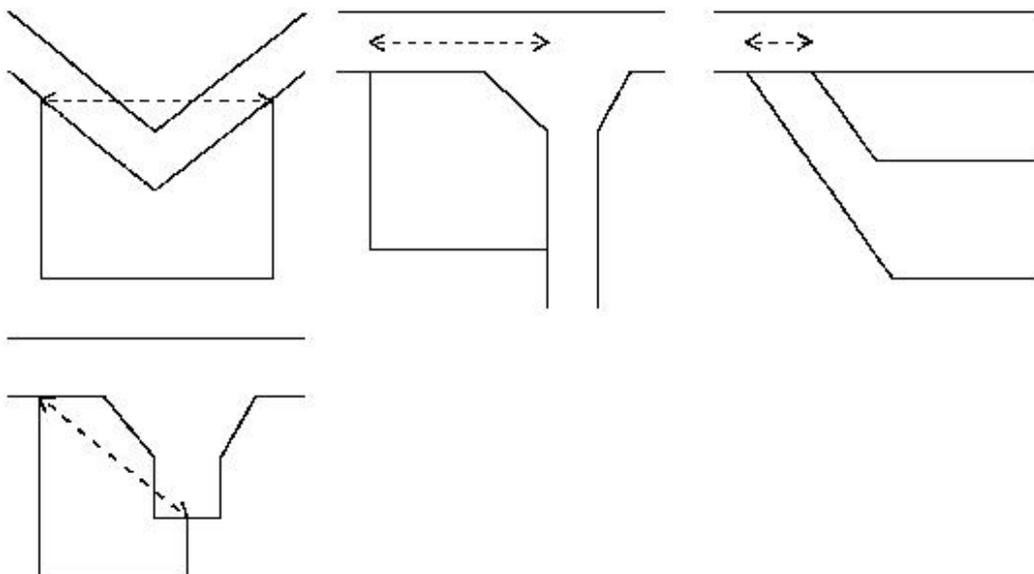
画地の距離は、原則として公図又は地籍図に基づき0.5メートル単位で測定するものとする。地籍図とは、法務局に備え付けられている公図を基本として資産税課で作成したものをいう。ただし、分筆等に係る土地については、登記申請書に添付された地積測量図により、実測の距離（1センチメートル単位）とする。

(1) 間口距離

間口距離（間口の長さ）は、画地の路線に接する辺の長さによる。

また、間口が屈折している場合は、原則として間口の両端の直線距離によるものとし、道路の隅切部分は、当該隅切部分がないものとみなして、間口距離とする。

〔間口距離の計測例〕



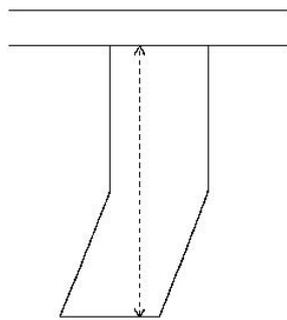
(2) 奥行距離

奥行距離は、原則として正面路線に対して垂直的な奥行の距離による。また、奥行距離が一樣でない不整形地については、平均的な奥行距離による。

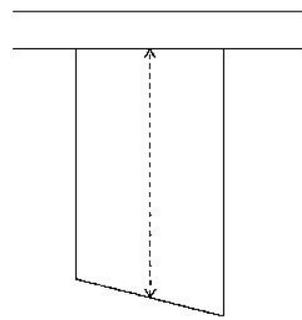
なお、平均的な奥行距離の測定が困難な場合は、不整形地に係る想定整形地（画地全体を囲む正面路線に面する矩形又は正方形の土地をいう。）の奥行距離を限度として、その不整形地の面積をその間口距離で除して得た数値とする。ただし、無道路地の場合、該当する画地の最も近い路線から直角に最深部を結んだ距離とする。

〔奥行距離の計測例〕

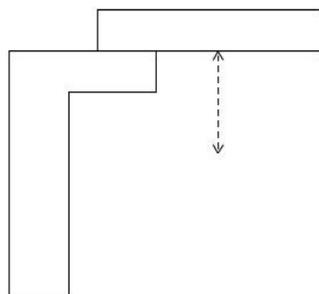
(ア)



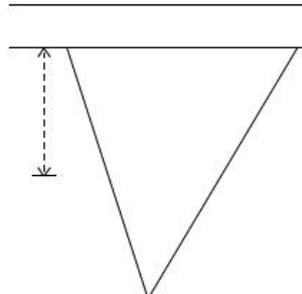
(イ)



(ウ)



(エ)



(ウ) のように平均的な奥行距離の測定が困難な場合又は (エ) のような三角地については、 $\text{奥行距離} = \text{地積} / \text{間口距離}$ （想定整形地の奥行距離を限度）とする。

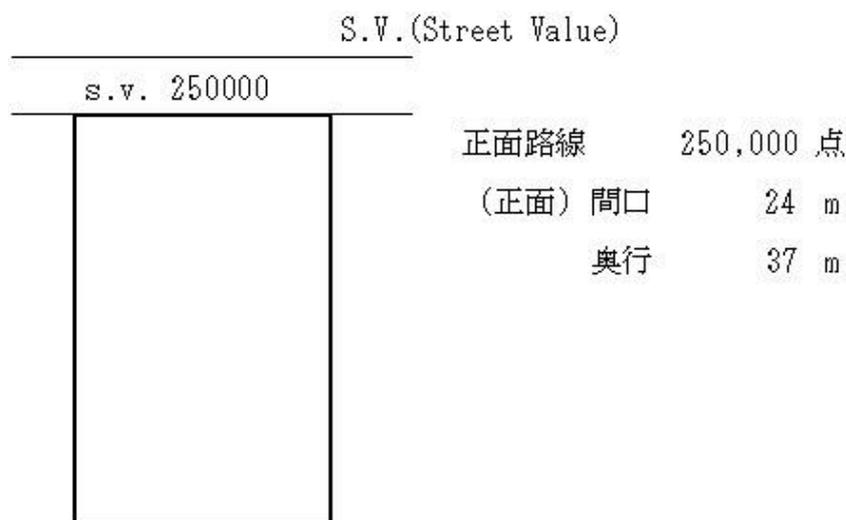
6 画地計算の適用方法

(1) **奥行価格補正割合法**（評価基準別表第3の3 宅地比準土地（宅地介在
山林Bを除く。）に適用）

宅地の価格は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著し

く短くなるにしたがって漸減するものであるので、奥行距離に応じて奥行価格補正率表（別表1）により求める。（平成8年度まで、平成9年度から平成14年度まで、平成15年度から平成17年度まで、平成18年度から平成20年度まで及び平成21年度から令和2年度までは別に定める表による。）

【例1 普通商業地区】



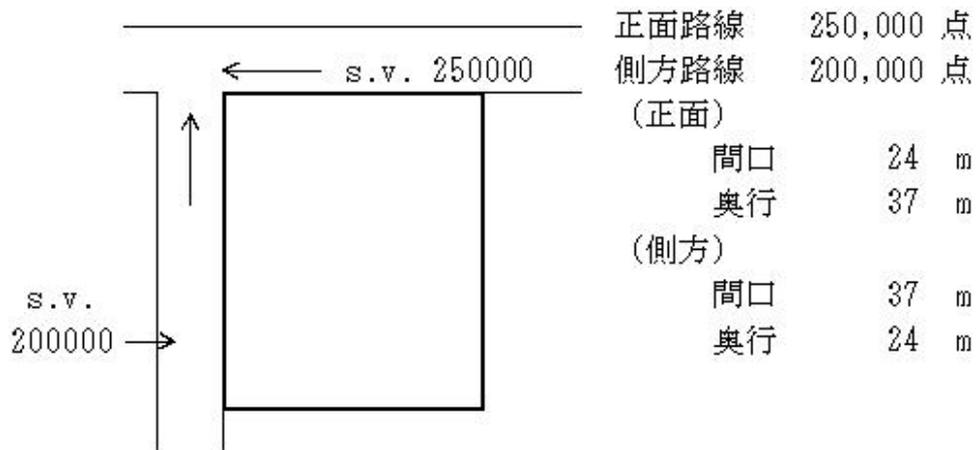
1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{matrix} = 237,500$$

(2) 側方路線影響加算法（評価基準別表第3の4 宅地比準土地に適用）

正面と側方に路線がある画地（角地及び準角地）は、正面においてのみ路線に接する画地に比べ利用間口が広くなり宅地としての利用価値が大となる。したがって、価格も一般的に高くなるものであるから、その利用価値の増分だけ高く評価する必要がある。その増分は、側方路線影響加算率表（別表2）により求める。（平成8年度まで及び平成9年度から平成20年度までは、別に定める表による。）

【例2 普通商業地区（角地）】



① 正面路線 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{matrix} = 237,500$$

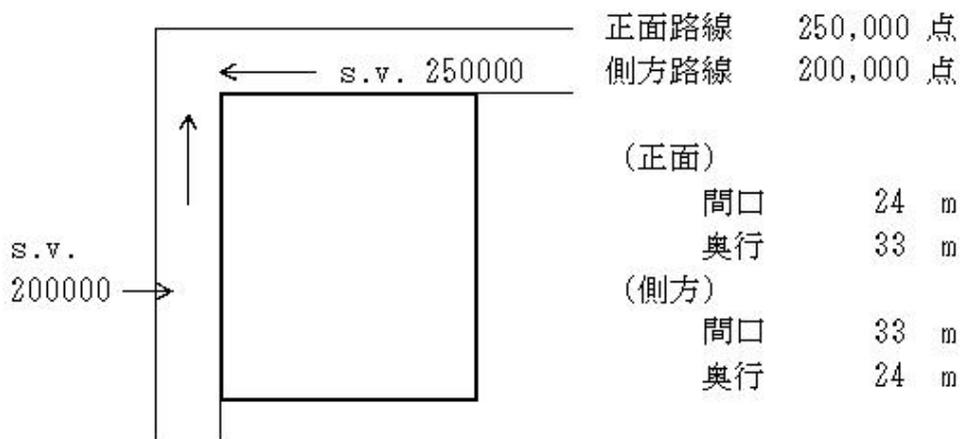
② 側方路線（角地） 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方加算率)} \\ 0.08 \end{matrix} = 16,000$$

③ 1 m²当たり評点

$$\text{①} + \text{②} = 253,500$$

【例3 普通住宅地区（準角地）】



① 正面路線 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} = 232,500$$

② 側方路線（準角地） 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.97} \times \overset{\text{(側方加算率)}}{0.02} = 3,880$$

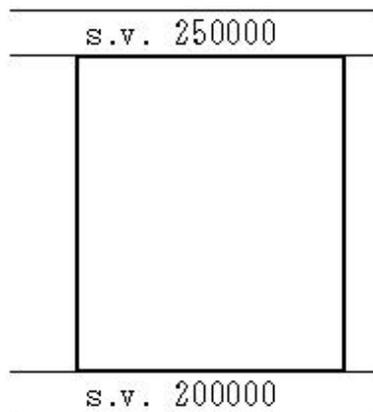
③ 1 m²当たり評点

$$\text{①} + \text{②} = 236,380$$

(3) 二方路線影響加算法（評価基準別表第3の5 宅地比準土地に適用）

正面と裏面の二つの路線に接する画地（二方路線地）は、当該路線が直接的に連続していない点において、その優位性は角地ほどではないが、一方においてのみ路線に接している画地に比べ利用価値が増加する。その増分は二方路線影響加算率表（別表3）により求める。（平成8年度まで及び平成9年度から平成20年度までは、別に定める表による。）

【例4 普通住宅地区】



正面路線 250,000 点
裏面路線 200,000 点

(正面)
間口 24 m
奥行 33 m
(二方)
間口 24 m
奥行 33 m

① 正面路線 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.93} = 232,500$$

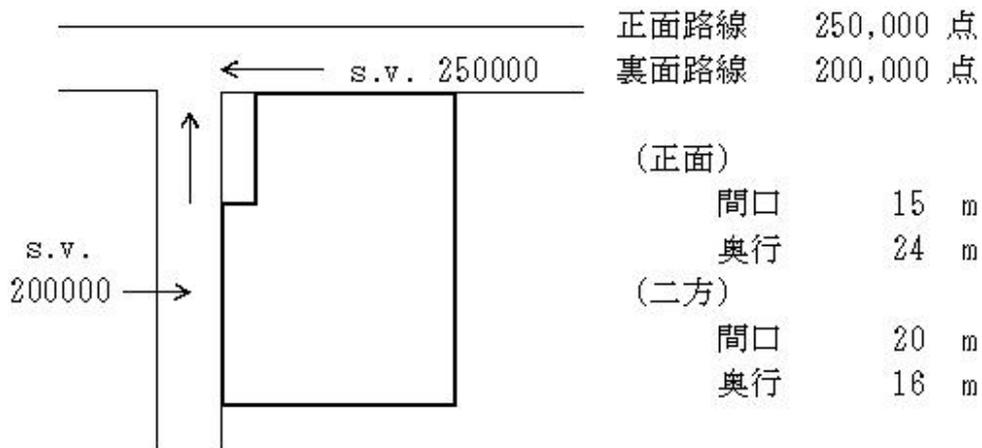
② 裏面路線 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.93} \times \overset{\text{(二方加算率)}}{0.02} = 3,720$$

③ 1 m²当たり評点

$$\text{①} + \text{②} = 236,220$$

【例5 普通住宅地区】



① 正面路線 1㎡当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} = 242,500$$

② 裏面路線 1㎡当たり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方加算率)} \\ 0.02 \end{matrix} = 4,000$$

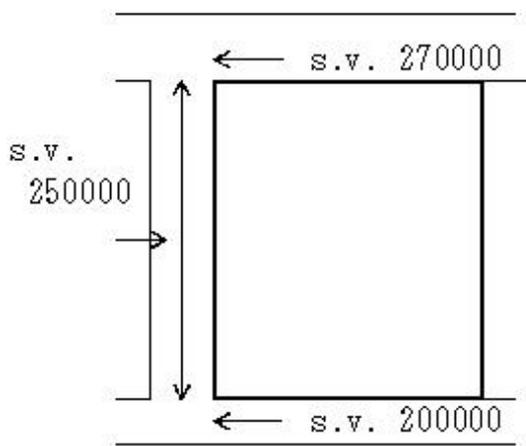
③ 1㎡当たり評点

$$\text{①} + \text{②} = 246,500$$

(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 (評価基準別表第3の6 宅地比準土地に適用)

三方又は四方の路線に接する土地をそれぞれ、三方路線地又は四方路線地というが、宅地は通常、街路に接する面が増加するに従ってその利用価値も増大することから、三方以上の路線に接する宅地の計算は、側方路線影響加算法(別表2)及び二方路線影響加算法(別表3)を組み合わせで行う。(平成8年度まで及び平成9年度から平成20年度までは、別に定める表による。)

【例6 普通住宅地区】



正面路線	270,000 点
側方路線	250,000 点
裏面路線	200,000 点

(正面)	
間口	24 m
奥行	33 m
(側方)	
間口	33 m
奥行	24 m
(二方)	
間口	24 m
奥行	33 m

① 正面路線 1 m²当たり評点

$$270,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} = 251,100$$

② 側方路線 (角地) 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方加算率)} \\ 0.03 \end{matrix} = 7,275$$

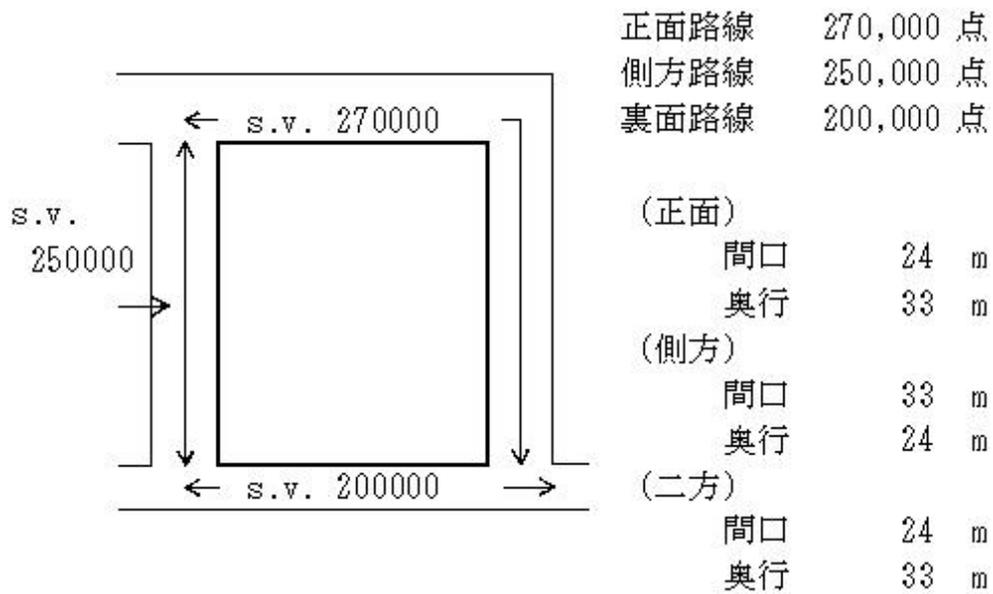
③ 裏面路線 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方加算率)} \\ 0.02 \end{matrix} = 3,720$$

④ 1 m²当たり評点

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 262,095$$

【例7 普通住宅地区】



① 正面路線 1 m²当たり評点

$$270,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} = 251,100$$

② 側方路線 (角地) 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方加算率)} \\ 0.03 \end{matrix} = 7,275$$

③ 側方路線 (準角地) 1 m²当たり評点

$$270,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.97 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方加算率)} \\ 0.02 \end{matrix} = 5,238$$

④ 裏面路線 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方加算率)} \\ 0.02 \end{matrix} = 3,720$$

⑤ 1 m²当たり評点

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 267,333$$

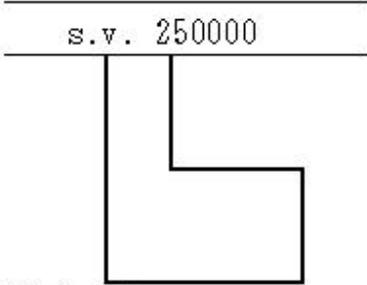
(5) 不整形地評点算出法 (評価基準別表第3の7(1) 宅地、雑種地並びに昭和62年度以前に市街地宅地評価法の適用地区又は区画整理完了後の市街化区域農地及び宅地介在農地に適用)

不整形地とは、画地の形状（原則として、公図上の形状により判断する。）が悪いことによって画地として有効利用ができない部分を相当に含んでいる画地をいう。

補正率の適用に当たっては、蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率表（別表4）によって不整形度を判定するものとし、不整形度の判定に当たっては、「蔭地割合方式によらない場合の不整形度に応じた形状の例」により行うものとする。ただし、不整形度の判断が困難な場合は、土地評価システムで計測された蔭地割合を目安に判定することができるものとする。

この場合において、当該画地が間口狭小補正率表（別表5）、奥行長大補正率表（別表6）の適用があるときは、間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じた結果の率又は間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求めるものとする。（平成11年度までの補正率は別に定める表による。）

【例8 普通住宅地区】

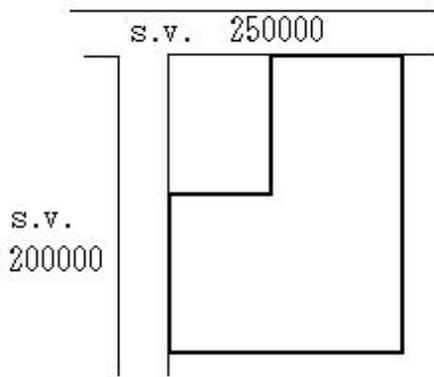
 <p style="text-align: center;">s.v. 250000</p>	<p>正面路線 250,000 点</p> <p>間口 4 m</p> <p>奥行 28 m</p>
(形状補正 A)	(形状補正 B)
間口狭小補正率 0.94	間口狭小補正率 0.94
奥行長大補正率 0.90	蔭地割合によらない不整形地補正率 0.80

1 m²当たり評点

$$250,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.95} \times \begin{matrix} \boxed{A (0.94 \times 0.90)} \\ \boxed{B (0.94 \times 0.80)} \end{matrix} = 178,600$$

形状補正Aと形状補正Bと比較し、補正率の小さいBにより算定

【例9 普通住宅地区】



正面路線 250,000 点
裏面路線 200,000 点

(正面)
間口 15 m
奥行 33 m
(二方)
間口 17 m
奥行 28 m

(形状補正 A)

奥行長大補正率 0.98

(形状補正 B)

陰地割合法によらない不整形地
補正率 0.90

① 正面路線 1 m²あたり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.93 \end{matrix} = 232,500$$

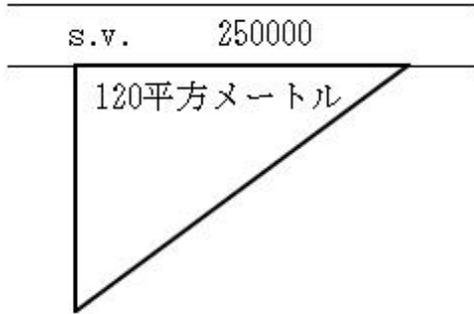
② 裏面路線 1 m²あたり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.95 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(二方加算率)} \\ 0.02 \end{matrix} = 3,800$$

③ 1 m²あたり評点

$$(\text{①} + \text{②}) \times \begin{matrix} \text{(不整形地補正率)} \\ 0.90 \end{matrix} = 212,670$$

【例 10 普通住宅地区】

	正面路線 250,000 点 間口 20 m 奥行 6 m (奥行は、地積/間口距離により 算出) 蔭地割合法によらない不整形地 補正率 0.70
---	---

1 m²当たり評点

$$250,000 \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(不整形地補正率)} = 166,250$$

(6) 無道路地評点算出法 (評価基準別表第3の7(2) 宅地比準土地 (宅地介在山林を除く。)に適用)

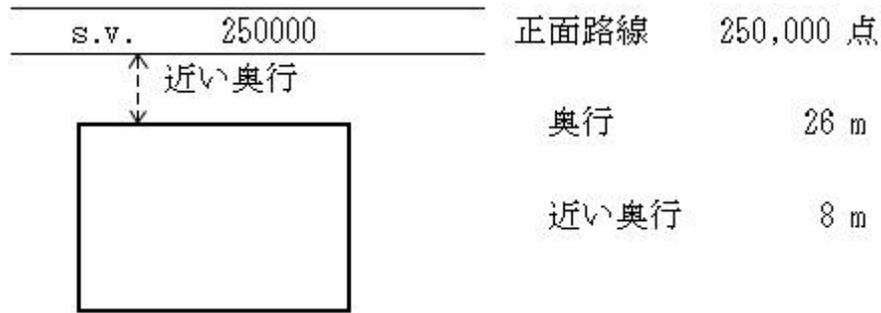
無道路地とは、原則として路線に全く接していない画地をいうものであり、出入りが不便なことなどによって一般的にその利用価値は著しく減少する。

補正する無道路地は、原則として、建物敷地としての利用が即可能な道路 (建築基準法上の道路) に接するもの以外とする。

無道路地は、その種類に応じて無道路地補正率表 (別表8) を適用する。(平成11年度までは、別に定める表による。)

なお、無道路地は、奥行価格補正率表及び形状等の影響について不整形地補正率表等を適用すると同時に、平成12年度からは、無道路地の種類に応じて通路開設補正率表 (別表8) を適用する。

【例 1 1 普通住宅地区】



1 m²当たり評点

$$250,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.97} \times \overset{\text{(無道路地補正率)}}{0.7} \times \overset{\text{(通路開設補正率)}}{0.9} = 152,775$$

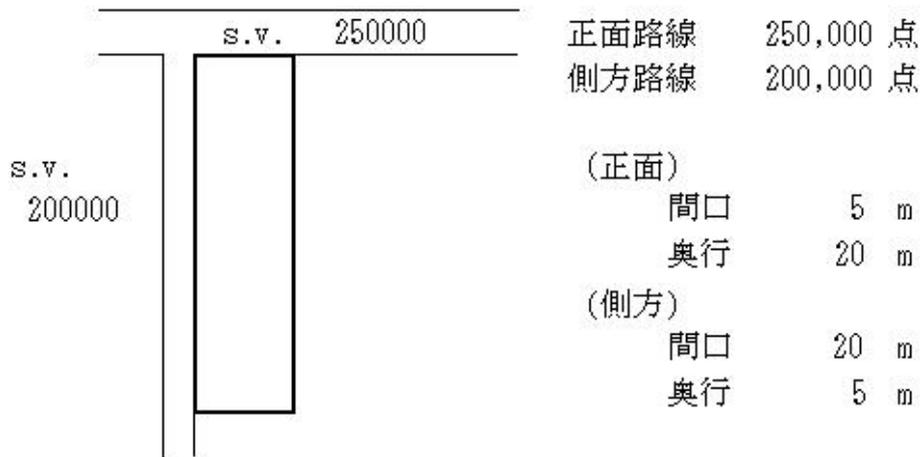
(7) **間口狭小補正** (評価基準別表第3の7(3) 宅地比準土地 (宅地介在
山林Bを除く。)) に適用)

宅地の主要な利用目的が建物の敷地である以上、間口距離が一定限度以下の画地は宅地本来の効用を果たすことが困難になることから、このような画地については、用途地区によって間口狭小補正率表 (別表5) を適用する。(平成8年度まで及び平成9年度から平成20年度までは、別に定める表による。)

(8) **奥行長大補正** (評価基準別表第3の7(3) 宅地比準土地 (宅地介在
山林Bを除く。)) に適用)

奥行距離に応ずる補正は、主に奥行価格補正率によって考慮されるがこの奥行価格補正率は奥行と間口が適当な関係にあることを前提としているので、両者の関係が不均衡な状態にある画地については、奥行価格補正率表を適用して求めた評点に更に二次的な補正を加える必要がある。この場合に奥行長大補正率表 (別表6) を適用する。(平成8年度までは、別に定める表による。)

【例 1 2 普通住宅地区】



- ① 正面路線 1 m²当たり評点

$$250,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 1.00 \end{matrix} = 250,000$$

- ② 側方路線 (角地) 1 m²当たり評点

$$200,000 \times \begin{matrix} \text{(奥行価格補正率)} \\ 0.92 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(側方加算率)} \\ 0.03 \end{matrix} = 5,520$$

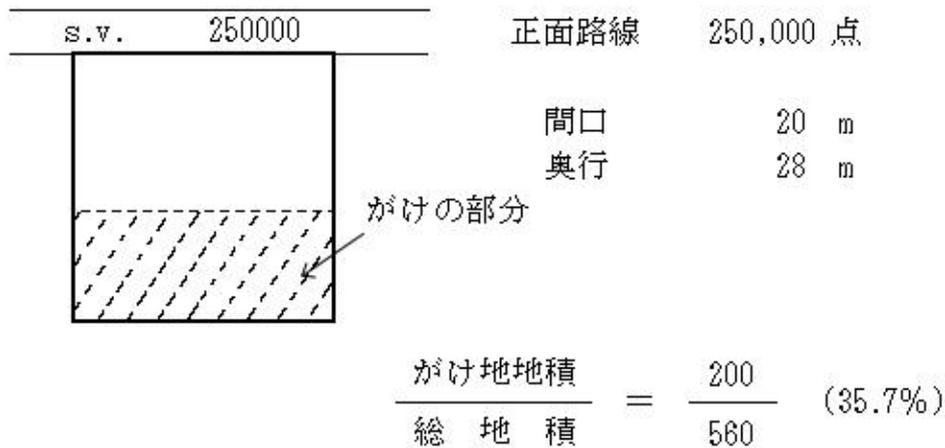
- ③ 1 m²当たり評点

$$(\text{①} + \text{②}) \times \begin{matrix} \text{(間口狭小補正率)} \\ 0.94 \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(奥行長大補正率)} \\ 0.94 \end{matrix} = 225,777$$

(9) **がけ地補正** (評価基準別表第3の7(3) 宅地比準土地 (相原・小山土地区画整理事業により敷地内に計画的に保全する目的で残された緑地、市街化区域農地及び宅地介在山林Bを除く。) に適用)

がけ地等で通常の用途に供することができない部分を有する画地にあつては、その利用価値は減少するので、当該画地の総地積に対するがけ地部分等の地積との割合によって、がけ地補正率表 (別表7) を適用する。ここでいうがけ地とは、一画地において高低差がおおむね2メートル以上であり、かつ、傾斜角度がおよそ30度以上である場合の画地をいう。(平成8年度までは、別に定める表による。)

【例 1 3 普通住宅地区】



1 m²当たり評点

$$250,000 \times \overset{\text{(奥行価格補正率)}}{0.95} \times \overset{\text{(がけ地補正率)}}{0.85} = 201,875$$

(10) 高圧線下の評価補正 (所要の補正 宅地比準土地に適用)

高圧線下にある宅地にあつては、その利用が著しく妨げられるものであるの
で、高圧線下補正率表 (別表 9 の 1 又は 2) を適用する。

高圧線の使用電圧が 170,000 V 以上の場合 別表 9 の 1

高圧線の使用電圧が 170,000 V 未満の場合 別表 9 の 2

〈高圧線の使用電圧が 170,000 V 以上の場合の地役権の例〉

- 1) 送電線路の設置及びその保全のための土地の立入り
- 2) 建造物の築造の禁止及び送電線路の支障となる竹木の植栽禁止

〈高圧線の使用電圧が 170,000 V 未満の場合の地役権の例〉

- 1) 送電線路の架設、保守等のための土地の立入り
- 2) 送電線路の最下垂時における電線から 4.8メートル、3.6メートル又は 3メートルの範囲における建造物の築造の禁止並びに送電線路の支障となる工作物の設置及び竹木の植栽禁止
- 3) 爆発性又は引火性を有する危険物の製造、取扱い又は貯蔵の禁止

(11) **段差補正** (所要の補正 宅地、雑種地並びに昭和62年度以前に市街地宅地評価法の適用地区又は区画整理完了後の市街化区域農地及び宅地介在農地に適用)

正面路線の出入口部分において、宅地の敷地面と接面道路に高低差がある画地については、一般の宅地に比べ出入りに不便であること等から利用上不利であると認められる画地について、段差補正(別表10)を適用する。(平成26年度までは、別に定める表による。)ただし、人工的に段差を解消しているもの又は段差を生じさせているもので、土地の価格が段差の影響を受けると認められないものは、原則としてこの補正を適用しない。

なお上段差補正と無道路地補正が併用する場合において、別表8(無道路地補正率表)ウからカまでに該当する場合には、両補正率を適用する。

また、正面路線側にがけの部分が認められ、がけ地補正が適用される場合は、補正率の小なる率を適用し、正面路線側以外の部分にがけの部分が認められ、がけ地補正が適用される場合は、両補正率を適用する。

(12) **都市計画施設予定地の評価補正** (所要の補正 宅地比準土地に適用)

都市計画施設予定地に定められた土地については、建築規制等により土地の利用が有効に図れないため、価値が減じることとなる。このような土地については、その範囲が局地的であることから価格を路線価に反映させることが困難であるので、個別の土地ごとに補正を適用する。補正率の求め方については、当該土地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合によって、都市計画施設予定地補正率表(別表11)を適用する。この場合において、予定地の地積及び位置の確認が困難なときは、関係者から「都市計画施設予定地に係る現認届出書」を提出させて行うこと。また、予定地の地積及び位置の認定には、各種必要な情報を参考とすることができるものとする。

なお、都市計画施設予定地が買収により町田市等に所有権が移転したもので供用開始されていない場合において、当該都市計画施設予定地に面した画地の

評価は、当該都市計画施設予定地部分にも路線価が付設されているものとみなして画地計算するものとする。ただし、当該都市計画施設予定地が柵等で囲われており、かつ、そこから出入りができない画地の認定は、この限りでない。

(13) 災害危険宅地の評価補正（所要の補正 宅地に適用）

宅地造成及び特定盛土等規制法（令和4年法律第55号による改正）第22条又は第23条（旧宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第16条又は第17条）の規定に基づく勧告又は命令を受けた対象画地に対し、災害危険宅地補正（別表12）を適用する。

(14) 調整池の評価補正（所要の補正）

開発指導等によって設置された調整池は、本来、その機能上、他の使用目的に容易に転用することができないものである。よって、他の用途に利用していることが明らかなものを除いて、平成27年度から調整池補正（別表13）を適用する。（平成26年度までは、別に定める表による。）

なお、「他の用途に利用している」とは、原則として当該調整池に隣接する土地の用途と一体的に利用をしているもの又は当該調整池単独で人工的に底地の上に地盤を設けて、他の用途に利用しているものをいう。

(15) 地下障害物補正（所要の補正 宅地比準土地に適用）

地下障害物（道路又は地下鉄）が存在し、地上権等が設定され、建築制限その他土地利用上の制約又は騒音、振動等の影響を受ける土地に対して、平成18年度から地下障害物補正率表（別表14）を適用する。

(16) 相原・小山土地区画整理事業地内における緑地の評価補正（令和5年度までは「民有緑地の評価補正」）（所要の補正）

相原・小山土地区画整理事業により、敷地内に計画的に保全する目的で残された緑地（地区計画により定めたもの）（以下、「緑地」という。）は、土地の利用制限を受けるため、相原・小山土地区画整理事業地内における緑地の評価補正を適用する。緑地が有効宅地と一体となっている場合の緑地の価額は、

緑地部分の地積を建ぺい率及び容積率の算定に含めることができるため、当該緑地に係る有効宅地の価額に0.05を乗じて得た価額とし、緑地が有効宅地と一体となっていない場合の緑地の価額は、当該緑地を単独で市街地宅地評価法により評価した価額に0.02を乗じて得た価額とする。なお、当該緑地には、がけ地補正は適用しない。

(17) 評価額が著しく低くなる土地の評価補正（所要の補正）

類似宅地を基準として求めた価額（基本価額）から造成費相当額を控除した結果、その評価額が著しく低くなる土地は、評価の均衡上次のように「所要の補正」を適用する。

ア 宅地介在山林A

当該山林に沿接する街路の路線価に0.30を乗じて得た価格を下限とし、評価額が当該価格以下となった場合は、当該価格とする。

イ 宅地介在山林B

当該山林に近接する街路の路線価に0.10を乗じて得た価格を下限とし、評価額が当該価格以下となった場合は、当該価格とする。

ウ 市街化区域農地（市街化区域内の宅地介在農地、農雑を含む。）

令和5年11月14日5総行市第525号によって、畑については、市街化調整区域内の基準畑の価格（88円/㎡）を、田については、市街化調整区域内の基準田の価格（128円/㎡）を下限とし、評価額が当該価格以下となった場合は、当該価格とする。

エ 雑種地

市街化調整区域内の基準畑の価格に畑の造成費（12,600円/㎡）を加えた価格を0.8で割り戻した上で、雑種地の造成費（12,600円/㎡）を控除した価格を下限とし、評価額が当該価格以下となった場合は、当該価格とする。

(18) 画地規模補正 (所要の補正)

画地規模が過小で利用上の制約を受ける居住用家屋が連たんする普通住宅地区 (大規模団地地区を除く。) 内の宅地及び雑種地に対して、平成24年度から画地地積の区分に応じ画地規模補正 (別表15) を適用する。

(19) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域補正 (所要の補正 宅地及び雑種地に平成30年度から適用)

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 (平成12年法律第57号) 第7条第1項及び第9条第1項の規定に基づく指定を受けた対象土地を含む画地に対し、平成30年度から土砂災害特別警戒区域補正・土砂災害警戒区域補正 (別表16) を適用する。(土砂災害特別警戒区域補正について、平成29年度までは、別に定める表による。)

ただし、土砂災害特別警戒区域補正と土砂災害警戒区域補正が両方適用される場合は、土砂災害特別警戒区域補正のみ適用するものとする。

V その他の宅地評価法による評点数の付設

1 状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共の施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他利用上の便等を総合的に考慮し、おおむね状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する。

▲商業地区

ア 普通商業地区

商店が相当連たんしている地域

▲住宅地区

ア 併用住宅地区

商店・事務所等併用住宅の多い地域

イ 普通住宅地区

居住用家屋が連たんしている地域

▲工業地区

ア 中小工場地区

おおむね、都市計画法に規定する準工業地域又は工業地域で、中小工場が集中している地域

▲村落地区

ア 村落地区

主に農家用住宅である家屋の散在する地域

2 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、地区内の主たる道路に沿接する宅地のうち、奥行・間口・形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定する。

3 標準宅地の適正な時価の評定

宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価を評定する。なお、評定に当たっては市街地宅地評価法による評点数の付設における標準宅地の適正な時価の評定（本要領第2章第1節Ⅲ4）と同様に取り扱うものとする。

また、土地区画整理については、土地区画整理事業施行中のため、土地の区画形質の変更が著しく、従前地課税を行うに当たり適当な標準宅地がないときは、周辺の標準宅地（村落地区の状類は除く。）の平均の時点修正率（小数点第2位を切り捨てる。百分率の場合）を適用した価格を採用する。

4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、前3によって評定した標準宅地の適正な時価に基づいて付設する。

5 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は、標準宅地の単位当たり評点数に、「宅地の比準表」により求めた比準割合を乗じ、これに地積を乗じて求める。

6 宅地の比準表

(1) 奥行の比準割合（評価基準別表第4 宅地比準土地に適用）

状況類似地区の状況に応じ、用途地区によって、奥行による比準割合（別表17）を適用する。（平成8年度までは、別に定める表による。）

(2) 不整形地等について（評価基準別表第4 宅地比準土地に適用）

不整形地については、標準宅地に対する不整形度合い（原則として、公図上の形状により判断する。）により、また、奥行距離に対する間口距離の割合（奥行長大）や間口距離により、形状等による比準割合（別表18）を適用することができる。ただし、不整形地の補正と奥行長大の補正が両方適用される場合は、不整形地の補正のみ適用するものとする。（平成8年度までは、別に定める表による。）

(3) 無道路地（所要の補正 宅地比準土地に適用）

公図上で全く道路に接していないものについては、無道路地補正率表（別表19。平成8年度までは、別に定める表による。）並びに奥行による比準割合（別表17。平成8年度までは、別に定める表による。）及び形状等の影響について形状等による比準割合（別表18。平成8年度までは、別に定める表による。）等を適用する。

なお、公図上いわゆる赤道に接道している場合において、現況に道路がある場合は無道路地補正は適用せず、現況に道路がない場合は、無道路地補正（補正率0.9）を適用する。

(4) 地下障害物の存在する土地（所要の補正 宅地比準土地に適用）

地下障害物（道路又は地下鉄）が存在し、地上権等が設定され、建築制限その他土地利用上の制約又は騒音、振動等の影響を受ける土地に対して、平成18年度から地下障害物補正率表（別表20）を適用する。

(5) その他の比準割合

ア かけ地の評価 市街地宅地評価法に同じ。

イ 高圧線下の評価 //

ウ 都市計画施設の予定地の評価 //

エ 災害危険宅地の評価 //

オ 調整池の評価 //

カ 市街化調整区域内の宅地評価（所要の補正 宅地に適用）

市街化調整区域内の宅地については、都市計画法第43条により建築物の新築等について一定の制限が設けられている。そこで、これらの制限を受ける宅地のうち、原則として建物等（居住用家屋、農業用施設、倉庫、事務所などのうち家屋（補充）課税台帳に登録されているものをいう。）が建築されていない宅地に対し、平成9年度から建築制限による補正（別表21）を適用する。

なお、家屋（補充）課税台帳に登録されていない建築物等が建築されている土地の地目は雑種地とする。（農業用施設用地の取扱いは農業用施設用地の評価方法による。）

キ 評価額が著しく低くなる土地の評価（所要の補正 市街化調整区域内の宅地介在農地に適用） 市街地宅地評価法に同じ。

ク 画地規模補正（所要の補正 普通住宅地区（大規模団地地区を除く。）内の宅地及び雑種地に平成24年度から適用） 市街地宅地評価法に同じ。

ケ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域補正（所要の補正 宅地及び雑種地に平成30年度から適用） 市街地宅地評価法に同じ。

7 土地区画整理事業施行中の土地の評価について（所要の補正）

土地区画整理事業施行中の土地は、使用収益の停止等土地の利用に一定の制限を受けるばかりでなく、将来は減歩による地積の減少も見込まれるため、みなす課税に係る土地を除き、土地区画整理事業補正率表（別表22）を適用する。

なお、土地区画整理事業施行中の土地の評価は、次のとおりとする。

(1) 従前地課税（旧路線での評価）

地目凍結の年度（最初の工事着手の日の翌年4月からの年度）から評価替えの前年度までは、旧路線での評価を継続するものとする。

(2) 従前地課税（新たな状況類似地区としての評価）

評価替えの年度からみなす課税を行うまでの間は、原則として土地区画整理事業の施行区域を新たな状況類似地区（複数も可）として評価を見直すこととする。

評価額の算定に当たっては、過年の評価額については、従前の評価額をそのまま据え置くものとする。

なお、一般農地及び一般山林に係る現年の評価額は地目凍結の年度の価格に土地区画整理補正を乗じて得た額とし、宅地比準土地に係る現年の評価額は「状況類似価格×土地区画整理事業補正」を基本価格とし、雑種地には雑種地補正（補正率0.85）を、農雑は雑種地として雑種地補正及び農地補正（補正率0.80）を、市街化区域農地及び宅地介在農地には農地補正（補正率0.80）を、宅地介在山林Aには介在山林補正（補正率0.60）を、宅地介在山林Bには介在山林補正（補正率0.30）を、高圧線下には高圧線下補正（補正率0.50又は0.80）をそれぞれ基本価格に乗じるものとし、他の補正は一切適用しないものとする。この場合において、市街化区域農地及び宅地介在農地並びに宅地介在山林については、造成費を控除するものとする。

また、現年の評価額が前年の評価額を超える場合は、超えないように調整することができる。

(3) みなす課税

第2章第5節に規定するところによる。

8 大規模団地の土地の評価について

大規模団地（3階建て以上の集合住宅が1万平方メートル以上の規模にわたり点在している住宅をいう。以下同じ。）における標準宅地は、当該大規模団地の一角を選定し、つぶれ地割合等にも配慮した上で、適正な時価を評定する。

大規模団地は原則としてその区域を一つの状況類似地区として、その他の宅地評価法を適用する。

ただし、宅地の比準表に定める奥行の比準割合及び形状等による比準割合は適用しない。

第2節 農地

I 農地の種類

農地とは、田と畑の総称であるが、評価上「一般農地」、「市街化区域農地」及び「宅地介在農地」の3つに分類する。

1 一般農地

農地のうち、次の市街化区域農地と宅地介在農地を除いたものをいう。

2 市街化区域農地

都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する農地で、次に掲げる農地を除いたものをいう。

ア 生産緑地地区の区域内の農地（平成4年以降に指定された生産緑地で、指定後30年経過し特定生産緑地の指定を受けなかった農地を除く。）

イ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で同法第55条第1項の規定による都知事の指定を受けたもの

ウ 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

エ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地

オ 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

3 宅地介在農地

農地法（昭和27年法律第229号）第4条及び第5条の規定により転用の許可又は届出（以下「農地転用許可」という。）のあった田及び畑をいう。また、都市計画法第29条による開発許可に基づく造成工事完了後の土地、その他建物敷地の用に供することが可能な土地であっても、耕作しているものは農地とすることができる。この場合において、農地の区分は原則次のとおりとする。

ア 登記地目が山林である場合 一般農地又は市街化区域農地（開発許可に基づく造成工事完了後の農地は、宅地介在農地とする。）

イ 登記地目が宅地又は雑種地である場合 宅地又は雑種地（評価の均衡上必要がある場合は、宅地介在農地とする。）

ウ 登記地目が農地で農地転用許可を受けている場合（生産緑地の指定の際に農地転用の権利を行使しない旨の申出書を提出したものを除く。） 宅地介在農地

エ 登記地目が農地で農地転用許可を受けていない場合 一般農地又は市街化区域農地（開発許可に基づく造成工事完了後の農地は、宅地介在農地とする。）

II 一般農地

1 評価の方法

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格に乗じて各筆の田及び畑の価格を求める方法による（評点式評価法といい、この方法によって評価される農地が、一般農地である。）。

2 評価の順序

一般農地は、次のような順序によって評点数を付設する。

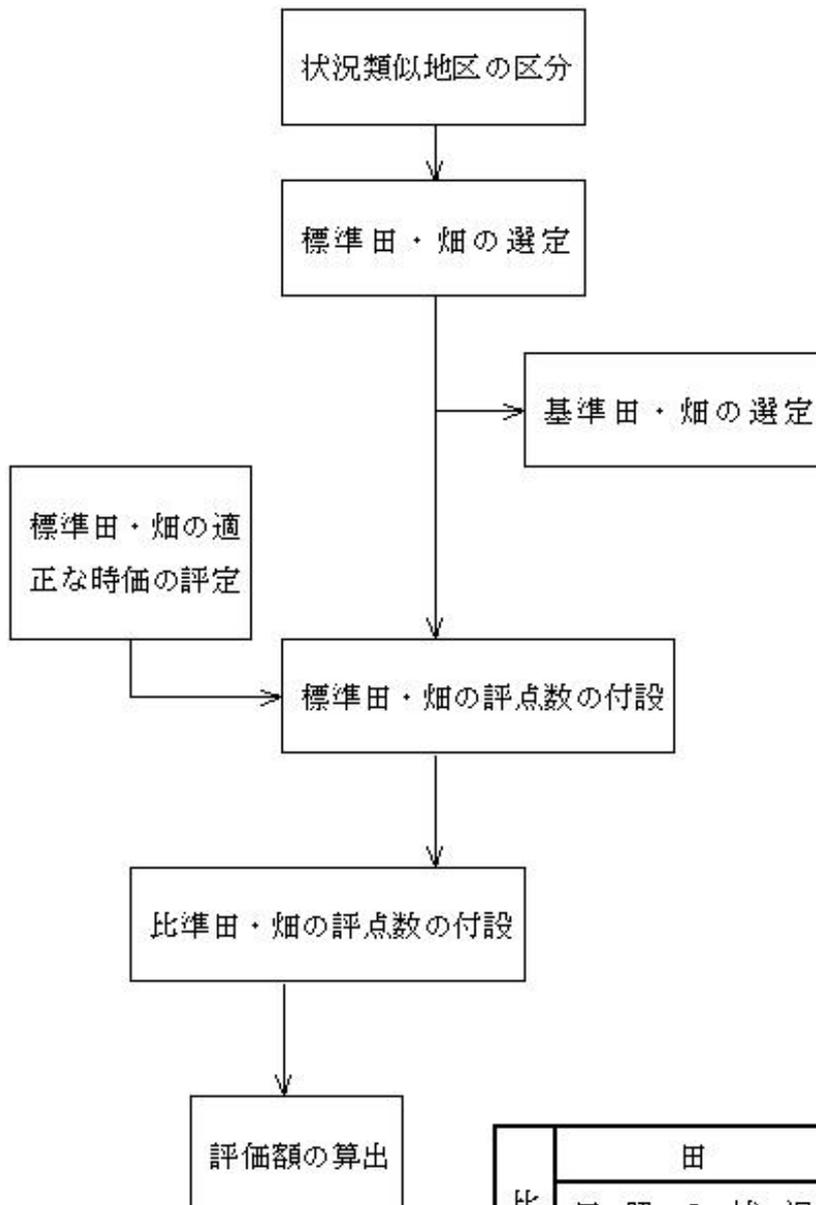
(1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。

(2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。

(3) 標準田又は標準畑について、売買実例価格から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。

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

農地の評価のしくみ



	田	畑
比 準 項 目	日照の状況	日照の状況
	田面の乾湿	農地の傾斜
	面積	保水・排水の良否
	耕うんの難易	面積
	災害	耕うんの難易
	災害	災害

3 市街化調整区域内の農業用施設用地の評価

市街化調整区域内の農業用施設用地のうち、宅地又は雑種地として地目認定される土地の評価は、次のとおりとする。ただし、農業用施設が農家の敷地にある場合の宅地の評価は、この限りでない。

(1) 宅地 付近の農地価格＋畑の造成費

(2) 雑種地 付近の農地価格＋畑の造成費×1／2

Ⅲ 市街化区域農地及び宅地介在農地

1 評価の方法

市街化区域農地と宅地介在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。）の価格を基準にして求めた価格（以下「基本価格」という。）から、当該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格によってその価額を求める方法による。（評価基準第1章第2節の2）この場合において、「通常必要と認められる造成費に相当する額」とは、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものであり、その範囲は一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいう。なお、画地の認定は宅地の例により、原則として一筆を一画地として評価する。

ただし、区画整理事業等が完了した場合における隣接する二筆以上の農地の評価は、その形状、利用状況等からみて、これらを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを一体をなしていると認められる部分に合わせる必要があるときは、その一体をなしている部分ごとに一画地として行うものとする。

2 造成費

田 17,500円/m²、畑 12,600円/m²

3 類似宅地の選定

(1) 市街地宅地評価法適用地区

路線価、画地計算法の補正が類似している宅地を選定する。

(2) その他の宅地評価法適用地区（原則として区画整理中の農地に適用）

地域的にみて同一の状況にある農地を一状況類似地区とし、その中から一つの宅地を選定し、この宅地を当該状況類似地区の類似宅地とする。

4 基本価格の求め方

(1) 市街地宅地評価法適用地区

宅地の画地計算法を適用（無道路地補正・がけ地補正（市街化区域農地を除く）・高圧線下補正・都市計画施設予定地補正のみ適用）後、農地補正（補正率0.80）を適用する。ただし、昭和62年度以前に市街地宅地評価法の適用地区および区画整理完了後の地区については、農地補正は適用しない。

(2) その他の宅地評価法適用地区

類似宅地価格に対し、農地補正として0.80を適用する。

なお、市街化調整区域内の宅地介在農地は、宅地の比準表を適用し、農地補正は、平成6年度から平成8年度までは補正率0.50を、平成9年度以降は補正率0.40を適用する。

IV 生産緑地地区の区域内に存する土地の評価

1 生産緑地農地（田及び畑）

生産緑地農地の評価は、市内を6分割し、それぞれの生産緑地地区の区域内の農地から、各々選定した基準農地の単位地積当たり評点を算定し、これに各筆の地積を乗じて評価額を求める。

2 生産緑地地区の区域内の宅地及び雑種地

行為制限等の都市計画上の制約から、次のように価格を算出する。ただし、平成5年度までは別に定める価格とする。

(1) 宅地

生産緑地地区内の宅地とは、農業用施設用地（一定の要件を満たす製造・加工施設、直売所及び農家レストランの用に供する宅地を含む。）のうち宅地と地目認定される土地をいう。その評価は、生産緑地農地価格に畑の造成費を加えた価格とする。ただし、上記以外の生産緑地地区内の宅地については、生産緑地地区の区域内の補正（補正率0.50）を適用し、価格を求める。

(2) 雑種地

生産緑地地区内の雑種地とは、農業用施設用地のうち雑種地と地目認定される土地をいう。その評価は、生産緑地農地価格に畑の造成費の2分の1を加えた価格とする。ただし、上記以外の生産緑地地区内の雑種地については、次のとおりとする。

ア 市街地宅地評価法

生産緑地地区の区域内の雑種地の補正（補正率0.50）を適用し、かつ、畑の造成費の2分の1を控除し、価格を求める。

イ その他の宅地評価法

生産緑地地区の区域内の雑種地の補正（補正率0.50）を適用し、かつ、雑種地補正（補正率0.85）を適用し、価格を求める。

V 公共事業に伴う農地の地目凍結

公共事業に伴い農地を一時利用する場合は、農地のまま地目を凍結する。

第3節 山林

I 一般山林

1 一般山林

山林のうち宅地介在山林を除いたものを一般山林とする。

2 一般山林の評価

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で次の順序によって行う。

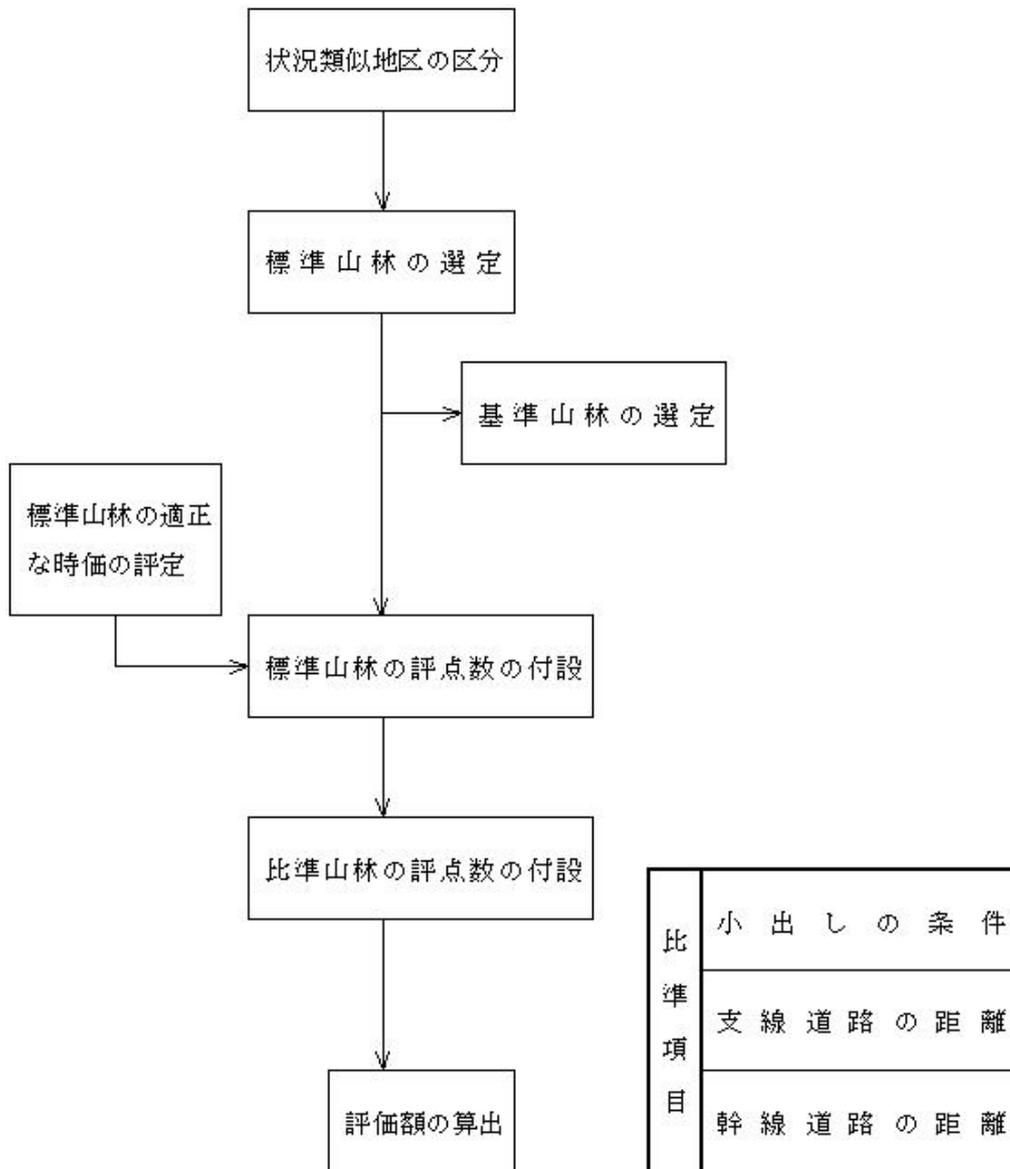
(1) 状況類似地区を区分する。

(2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。

(3) 標準山林について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。

(4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設する。

一般山林の評価のしくみ



II 宅地介在山林

1 宅地介在山林

山林のうち、市街化区域内に存するもので、次に掲げる山林以外のものは、周辺の宅地、農地等との評価の均衡を考慮し宅地介在山林とする。

- (1) 生産緑地地区の区域内の山林（平成4年以降に指定された生産緑地で、指定後30年経過し特定生産緑地の指定を受けなかった山林を除く。）
- (2) 都市計画法第8条第1項第7号に掲げる風致地区内の山林
- (3) 都市計画法第11条第1項第2号に掲げる緑地内の山林
- (4) 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第

216号) 第17条第1項に規定する保全地域内の山林

(5) その他の宅地評価法適用地区(土地区画整理事業のためその他の宅地評価法を適用している地区を除く。)内の山林

(6) 河川法(昭和39年法律第167号)第3条第1項に規定する河川のうち河川改修されていないものに接する山林

(7) 文化財保護法の規定による指定を受けた文化財、東京都文化財保護条例(昭和51年東京都条例第25号)の規定による指定を受けた文化財又は町田市文化財保護条例(昭和52年4月町田市条例第30号)の規定による指定を受けた文化財の区域内の山林

(8) 10平方メートル未満の山林

2 宅地介在山林の種類

宅地介在山林のうち、建築可能な道路に接するものを宅地介在山林Aとし、建築可能な道路に接しないものを宅地介在山林Bとする。

3 宅地介在山林の評価

宅地介在山林Aの評価は、沿接する街路の路線価を基礎に用いて画地計算し、宅地介在山林が宅地であった場合の価額を求め、この価額に介在山林補正(補正率0.60)を適用した後、「通常必要と認められる造成費に相当する額」を控除して算出する。

宅地介在山林Bの評価は、近接する街路の路線価を基礎に用いて宅地介在山林が平坦で整形な宅地であった場合の価額を求め、この価額に当該山林の特性から生じる減価要素をあらかじめ考慮した介在山林補正(補正率0.30)を適用し、高圧線下には高圧線下補正を、都市計画施設予定地には都市計画施設予定地補正を、地下障害物の存在する土地には地下障害物補正を適用した後、「通常必要と認められる造成費に相当する額」を控除して算出する。

なお、「通常必要と認められる造成費に相当する額」は、田の造成費を適用する。

第4節 雑種地等

農地が放置され、それぞれの地目の範疇^{ちゆう}を超えたもの等は、雑種地として認定すべきである。

しかしながら、これらは従前の地目上の評価に比し、なんら資本の投下も受けずその価値は従前のままである。

また、その他の雑種地が、ゴルフ場・鉄軌道のように独立した価値を形成しないのであれば、人為的にその態様を変化させ利用目的が明確なものを除き、従前あるいは近傍の土地との均衡を図るべきである。

具体的な評価方法については以下のとおりとする。

I ゴルフ場用地

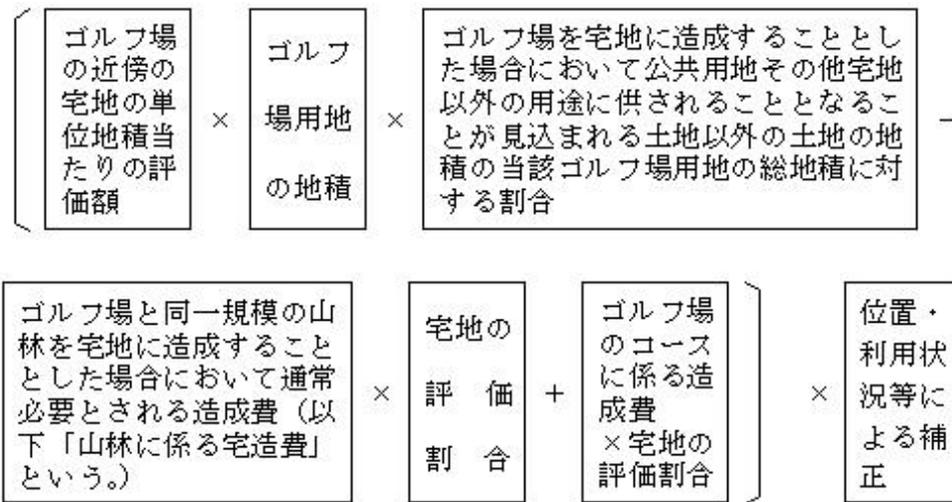
ゴルフ場用地の土地の評価は、原則として、当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に、当該ゴルフ場の造成費を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場の位置・利用状況等を考慮してその価格を求めるものとされているが、具体的な算定に当たっては、平成11年9月1日付け自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知により行ってきた。平成18年度からは当該通知による評価を基本とした上で、標準的な宅地と大規模画地の価格形成要因の相違点を考慮した規模格差による適正化補正（補正率0.75）を適用し評価を行う。その内容を図示すれば、下記のとおりである。

○ 原則（評価基準第1章第10節二）

$$\left(\boxed{\text{ゴルフ場用地の取得価額}} + \boxed{\text{ゴルフ場の造成費}} \right) \times \boxed{\text{位置・利用状況等による補正}}$$

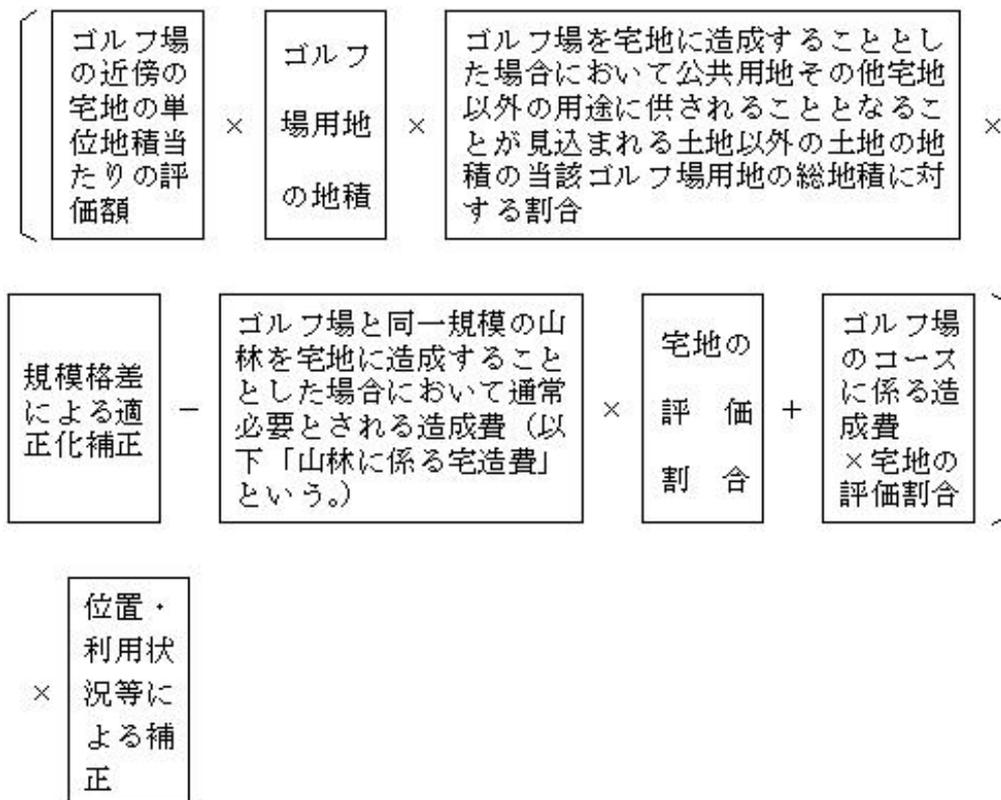
○ 通知

(平成17年度まで)



○ 規模格差による適正化補正を行う評価

(平成18年度から)



※令和5年7月11日総税評第41号によって、「山林に係る宅造費」を「9,930円/m²」とする。同様に「ゴルフ場のコースに係る造成費」を「1,000円/m²」とする。

II 鉄軌道用地

1 鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地の沿接する土地の価格の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で次の順序によって行う。(評価基準第1章第10節三)

(1) 状況類似地域の区分

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。

(2) 沿接する土地の価格の求め方

区分した当該状況類似地域内の鉄軌道用地に沿接する土地の価格は、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の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得た額(以下「加重平均価額」という。)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若しくは宅地等であっても、价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る。

(3) 鉄軌道用地の単位当たり価額

沿接する土地の加重平均価額の3分の1をもって、当該状況類似地域内の各鉄軌道用地の単位当たり価額とする。

(4) 鉄軌道用地価額計算書の作成

鉄軌道用地価額計算書を作成する。

2 鉄軌道用地のうち(1)に掲げる複合利用鉄軌道用地の評価は、(3)に定める方法によるものとする。

(1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

ア 複合利用建物(鉄道又は軌道による運送の用(以下「運送の用」という。)に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用(以下「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若しくは運送以外の用にのみ供する建物（以下「複合利用建物等」という。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの

ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（アに該当するものを除く。）

(2) (1) に定める複合利用建物に該当するかどうかについては、次によるものとする。

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、当該建物の利用状況や形状等からみて、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。（(3)において同じ。）

(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とする。）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。（(3)において同じ。）

(3) 複合利用鉄軌道用地の評価方法

複合利用鉄軌道用地の評価は、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}按分し、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。

ア 複合利用鉄軌道用地の地積^{あん}の按分

複合利用鉄軌道用地の地積^{あん}を按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など運送以外の用に供されている場合に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に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。

イ 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、前項の規定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、(1)ウに掲げる複合利用鉄軌道用地には、利用上の阻害要因を考慮した比準割合(0.80)を適用して価額を求めるものとする。

Ⅲ 田比準雑種地及び畑比準雑種地

田及び畑比準雑種地は、市街化区域内の田及び畑が長期的(おおむね3年程度)に放置されたことによる課税地目であり、その評価は市街化区域農地との均衡を考慮し、市街化区域農地と同様とする。よって、第2節Ⅲ市街化区域農地及び宅地介在農地の評価方法による。

Ⅳ 水路用地からの後退部分に係る土地

町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱による水路用地からの後退部分に係る土地の評価は、沿接又は近接する街路の路線価に、水路用地からの後退部分

に対する補正率0.20を適用し価格を求める。

V その他の雑種地

その他の雑種地の評価は、当該土地が宅地であった場合の価額を求め、この価額から通常必要と認められる造成費に相当する額（以下この節において「造成費」という。）を控除して求める。

なお、造成費は、当分の間、畑の造成費を適用する。

1 市街地宅地評価法適用地区

宅地の画地計算法を適用し、造成費を控除する。

2 その他の宅地評価法適用地区

宅地であった場合の価格に対して、次の補正率を適用し価額を求める。

(1) 市街化区域

補正率0.85

(2) 市街化調整区域

平成5年度まで 補正率0.75

平成6年度から平成8年度まで 補正率0.50

平成9年度から 補正率0.40

第5節 みなす課税の取扱い

I 趣旨

土地区画整理事業施行中の土地において、仮換地又は仮使用地として使用収益可能となった土地について、従前地課税による不合理を是正するため、法第343条第7項及び町田市市税条例（昭和36年12月町田市条例第23号。以下「条例」という。）第42条第6項の規定に基づき、みなす課税を実施する場合の取扱いについて必要な事項を定める。

II 納税義務者

1 仮換地又は仮使用地について使用収益が可能となった日の翌年から換地処分の公告の日までの年は、次のとおりとする。

(1) 仮換地にあつては、原則として仮換地に対応する従前の土地について登記簿に登録されている者を所有者とみなす。

(2) 仮使用地にあつては、施行者以外の仮使用地の使用者をもって所有者とみなす。

2 換地処分の公告があつた日の翌年から換地又は保留地を取得した者が登記簿に所有者として登記される日までの年は、当該換地又は保留地を取得した者を所有者とみなす。

III 使用収益開始の認定

仮換地又は仮使用地の使用収益開始の時期は、原則として仮換地指定通知書又は使用収益開始通知書等により確認の上認定する。

IV 評価の方法

みなす課税に係る土地は、市街地宅地評価法に基づき新規の路線価を付設して評価する。ただし、みなす課税の適用を受けない従前地については、従前地の課税による。

V 納税義務者への周知

みなす課税の実施にあたっては、関係する納税義務者に対し、事前に周知するものとする。

第6節 私道の評価の取扱い

公道と私道の違いについては、当該道路の所有者に着目し、原則として国及び地方公共団体が所有するものであれば、「公道」であり、私人が所有しているものであれば、「私道」であるということになる。また、これらの道路の管理形態についても、それぞれ所有者が管理することが一般的である。

「私道」については、外見上の判断ばかりでなく利用状況等その実態を十分把握し、特に非課税規定においては、公共の用に供されるものであるかが適用の認定の基本となる。ここで、「公共の用に供する道路」とは、非課税申告書の提出を受け、その利用形態からみて何らの制約を設けず一般に開放されていること及び広く不特定多数の人の利用に供されていることの二つの要件を備えているものということになる。一般的には他人に有料で貸しついたり、利用料の徴収を行っていないこと、特定の関係人のみに通行を許可したり、一定の時間帯のみの通行を認めるなどの表示、門扉等の施設を設置していないものなどが、公共の用に供する道路に該当する。

私道の評価処理及び認定要件については、下記によるものとする。

I 私道の非課税処理留意点

1 非課税申告書の提出

非課税の適用にあたっては、非課税申告書の提出を必要とする。

ただし、宅地造成等があったことに伴い、新たに評価を行うこととなった土地で、1筆の土地全体が明らかにⅡの要件に該当すると認められるときは、非課税申告書の提出を求めなくとも差し支えない。

2 地積測量図の添付

非課税となるべき私道が未分筆であるときは、非課税申告書の提出に際し、当該非課税となるべき私道の地積がわかる書類（有資格者が作成した地積測量図等）の添付を必要とする。

3 非課税申告地積の端数処理

非課税申告書に記載された道路部分の地積は、小数点以下第3位を切り捨てる。

4 適用時期

非課税適用の原則として、非課税申告があったものについて現地調査を実施し、その現況が認定要件を充たしていると確認できる日以降に到来する賦課期日の属する年度分から非課税とする。

II 私道の非課税認定要件

- 1 一般的利用に関して何らの制約を設けず、不特定多数の利用に供され一つの公道から他の公道へ連絡しているものは、公衆用道路として非課税とすることができる。
- 2 袋地であっても、複数で利用しており、一般的利用に関して何らの制約がないと認められるものは、非課税とすることができる。
- 3 新たに開発行為等の宅地造成によってできた道路は、開発等が完了し現況が容易に変更できない形態であれば、非課税とすることができる。
- 4 大規模団地（複数街区からなる規模のものをいう。）の敷地内に設けられた専用通路で、その起終点がそれぞれ別の公道に連絡し、かつ、通路自体が独立した道路形態を有しているものは、非課税とすることができる。
- 5 貸家住宅等の通路で、土地と家屋が同一所有者のものは、非課税としない。
- 6 当該道路部分が建築基準法上の建ぺい率及び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るときは、原則として非課税としない。

第7節 その他の取扱い

I 市街化区域と市街化調整区域にまたがる画地の評価について

1 市街化区域と市街化調整区域の境界で筆が別々になっている場合

市街化区域にある筆は、市街地宅地評価法を適用し、市街化調整区域にある筆は、その他の宅地評価法を適用する。

2 市街化区域と市街化調整区域の境界で筆がまたがっている場合

またがっている筆については、その他の宅地評価法を適用する。ただし、付近の土地の評価との均衡上著しく均衡を欠くと認められる場合は、この限りでない。

II 他市にまたがる画地の評価について

他市にある筆を含め、画地全体の形状により評価するものとする。この場合において、正面路線等は、他市の街路等であっても町田市が付設した路線を使用するものとし、各種補正については関係市と協議の上、同じ評価となるよう努めるものとする。

III 新たに建築規制等の指定等を受けた土地の補正適用について

建築規制等を理由とする補正（都市計画施設予定地補正、土砂災害特別警戒区域等補正、高圧線下補正、災害危険宅地補正、地下阻害物補正）の適用年度については、次のとおりとする。

1 新たに規制指定等を受けた場合

第二年度、第三年度（法第341条第7号、第8号）であっても補正を適用する。

2 規制指定等が解除された場合

基準年度まで従前の補正を適用する。

3 規制指定等の内容に変更があった場合

補正率が強まる変更（例：0.95→0.90）の場合は、第二年度、第三年度であっても補正内容を変更する。

補正率が弱まる変更（例：0.80→0.90）の場合は、基準年度まで従前の補正を継続する。

附 則

この要領は、平成 9 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 1 2 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 1 5 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 1 7 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 1 8 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 1 9 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 1 9 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 2 1 年度分の固定資産税から適用する。ただし、第 2 章第 2 節 I 3 の改正規定は、農地法等の一部を改正する法律（平成 2 1 年法律第 5 7 号）の施行の日から施行する。

附 則

この要領は、平成 2 1 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この要領は、平成 2 4 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 2 7 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成 2 7 年度分の固定資産税から適用する。

附 則

この要領は、平成30年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

別表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業Ⅱ	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場			
4 未満	0.90	0.90	0.90	0.85			
4 以上 6 未満	0.92	0.92	0.92	0.90			
6 以上 8 未満	0.94	0.95	0.95	0.93			
8 以上 10 未満	0.96	0.97	0.97	0.95			
10 以上 12 未満	0.98	0.99	1.00	0.96			
12 以上 14 未満	0.99	1.00		0.97			
14 以上 16 未満	1.00			0.98			
16 以上 20 未満				0.99			
20 以上 24 未満				1.00	1.00		
24 以上 28 未満						0.97	
28 以上 32 未満						0.95	
32 以上 36 未満						0.93	
36 以上 40 未満						0.92	
40 以上 44 未満						0.91	
44 以上 48 未満						0.90	
48 以上 52 未満						0.99	0.89
52 以上 56 未満						0.98	0.88
56 以上 60 未満						0.97	0.87
60 以上 64 未満			0.96			0.86	0.99
64 以上 68 未満		0.95	0.85			0.98	
68 以上 72 未満	0.94	0.84	0.97				
72 以上 76 未満	0.93	0.83	0.83			0.96	
76 以上 80 未満	0.92	0.82					
80 以上 84 未満	0.90	0.81	0.82	0.93			
84 以上 88 未満	0.88	0.80					
88 以上 92 未満	0.86						
92 以上 96 未満	0.84		0.81	0.90			
96 以上 100 未満	0.82						
100 以上	0.80				0.80		

別表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Ⅱ	0.10	0.05
普通商業地区	0.08	0.04
併用住宅地区		
普通住宅地区	0.03	0.02
中小工場地区		

別表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区Ⅱ	0.07
普通商業地区	0.05
併用住宅地区	
普通住宅地区	0.02
中小工場地区	

別表4 不整形地補正率表

地区区分 不整形度	高度商業地区Ⅱ、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅 地区	蔭地割合の目安
普通	1.00	1.00	10%未満
やや不整形	0.95	0.90	10%以上30%未満
不整形	0.85	0.80	30%以上50%未満
相当に不整形	0.80	0.70	50%以上60%未満
極端に不整形	0.70	0.60	60%以上

備考

- 1 三角地及び逆三角地は「相当に不整形」とみなす。
- 2 袋地は「不整形」とみなす。ただし、地積や利用状況等、評価の均衡上不適當であると認められる場合は、この限りでない。

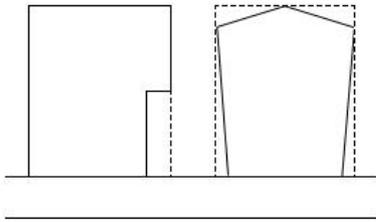
3 不整形地補正率表等を適用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して運用するものとする。

4 不整形度の判断が困難な場合は、おおよその蔭地割合を算出し、別表4の蔭地割合の目安を基準として不整形地補正率を定める。

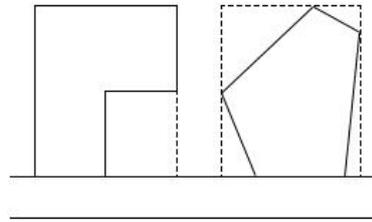
$$\text{「蔭地割合」} = ((\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象の地積}) / \text{想定整形地の地積}) \times 100$$

不整形度に応じた形状の例

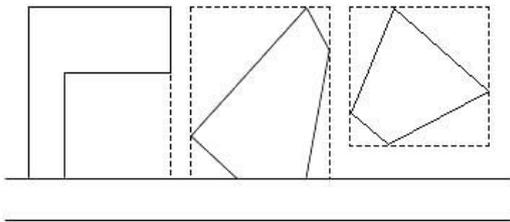
① 普通



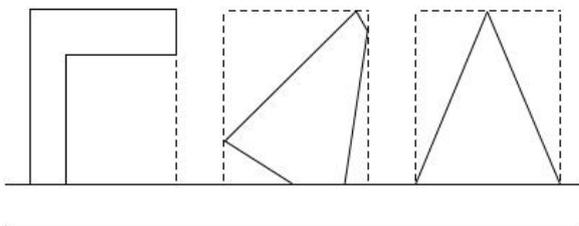
② やや不整形



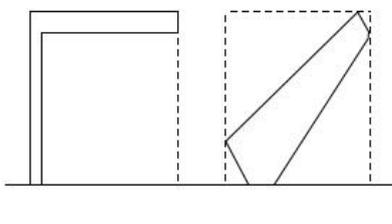
③ 不整形



④ 相当に不整形



⑤ 極端に不整形



別表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (m)	高度商業Ⅱ	普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場			
4未満	0.85	0.90	0.90	0.80			
4以上6未満	0.94	0.97	0.94	0.85			
6以上8未満	0.97	1.00	0.97	0.90			
8以上10未満	1.00		1.00	0.95			
10以上16未満				1.00	1.00		
16以上22未満						1.00	
22以上28未満							1.00
28以上							

別表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Ⅱ 普通商業 併用住宅	普通住宅	中小工場
2未満	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

別表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	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	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55

別表 8 無道路地補正率表

種類		補正率
ア 四方が建物敷に囲まれ、建築不能な道路にも接していないもの		0.60
イ ア以外で建築不能な道路にも接していないもの		0.70
ウ 建築不能な道路に接しているもの	当該道路に路線価が付設されている場合	0.90
	当該道路に路線価が付設されていない場合	0.80
エ 水路（暗きよは除く。）を介して建築可能な道路に接しているもの		0.90
オ 公図上道路は存在しないが、敷地の一部を出し合って現況が建築可能な道路になっている場合における当該道路に接しているもの（未分筆の場合に限る。）		0.90
カ 建築可能な道路に接しているが、当該道路に路線価が付設されていないため、無道路地として取り扱うもの		0.90

備考

- 1 ア及びイは、通路開設補正を適用する。
- 2 ウは、当該建築不能な道路に路線価が付設されているか否かを問わず、通路開設補正を適用する。路線価が付設されている場合は、本来正面路線となるべき路線から近い奥行距離を計測する。
- 3 上記1、2の場合でも、無道路地の所有者と通路開設部分の土地の所有者が同一人であるときは、通路開設補正を適用しない。
- 4 エ、オ及びカは、通路開設補正を適用しない。

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	0.90	0.80	0.70	0.60

別表 9 の 1 高圧線下補正率表

高圧線下の土地の状況	補正率
分筆されている場合	0.50
分筆されていない場合	がけ地補正率を適用

備考 筆単位で補正率を適用する。

別表 9 の 2 高圧線下補正率表

高圧線下の土地の状況		補正率
分筆されている場合		0.80
分筆されていない場合	補償地積 20%未満	0.95
	20～50%未満	0.90
	50%以上	0.80

備考 筆単位で補正率を適用する。

別表 1 0 段差補正

高低差	上段差	下段差
1 m以上 2 m未満	1.00	0.90
2 m以上 3 m未満	1.00	0.85
3 m以上	0.90	0.80

別表 1 1 都市計画施設予定地補正率表

一筆の土地に占める予定地の割合	補正率
20%未満	0.95
20%以上 50%未満	0.90
50%以上 80%未満	0.80
80%以上	0.70

備考 筆単位で補正率を適用する。

別表 1 2 災害危険宅地補正

補正率	0.90
-----	------

別表 1 3 調整池補正

補正率	0.10
-----	------

別表 1 4 地下障害物補正率表

	地下障害物が道路の場合	地下障害物が鉄軌道の場合
建築可能な場合	0.90	0.90
建築困難な場合	0.50	0.50

備考 筆単位で補正率を適用する。

別表 1 5 画地規模補正

画地規模の地積	補正率
10m ² 未満	0.70
10m ² 以上20m ² 未満	0.80
20m ² 以上30m ² 未満	0.90

別表 1 6 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域補正

種類	画地に占める割合	補正率
土砂災害特別警戒区域	0%超30%未満	0.90
	30%以上70%未満	0.80
	70%以上	0.70
土砂災害警戒区域	一律	0.95

別表 17 奥行による比準割合

状況類似地区の状況	用途地区	奥行距離（メートル）			
		28以内	36以内	48以内	48を超える場合
商店が相当連たんしているとき	普通商業	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	併用住宅	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
専用住宅が相当連たんしているとき	中小工場	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
	普通住宅	1.00	0.95	0.90	0.85
家屋の連たん度が低いとき	村落	(36以内) 1.00		(36を超える場合) 0.95	

別表 18 形状等による比準割合

形状	比準割合
奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合	0.95
間口距離が8メートル未満の場合	0.95
不整形地（蔭地割合方式によらない場合の不整形度が不整形、相当に不整形、極端に不整形に該当するもの。蔭地割合の目安としては30%以上）	0.90

別表 19 無道路地補正率表

全く道路に接していないもの	0.80
現況で道路に接しているもの	0.90

別表 20 地下障害物補正率表

	地下障害物が道路の場合	地下障害物が鉄軌道の場合
建築可能な場合	0.90	0.90
建築困難な場合	0.50	0.50

別表 21 建築制限による補正

補正率	0.70
-----	------

別表 2 2 土地区画整理事業補正率表

区画整理名称	補正率
—	—

