

浦添市固定資産評価事務取扱要領

— 土地 —

令和 6 年基準年度

浦 添 市 資 産 税 課

目 次

第1章 総則

第1節	総則	1
第2節	通則	3
第1	評価方法の基本	3
第2	地目の認定	3
第3	地積の認定	5
第4	地上権等が設定されている土地の評価	5
第5	区画整理地内の土地の評価	6
第6	公共の用に供する道路の取扱いについて	7
第7	非課税の適用について	7
第8	評価の補正等	7
第9	端数処理	8

第2章 地目別評価

第1節	宅地	9
第1	宅地の評価方法	9
第2	宅地の評点数の付設	9
1.	市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設	9
2.	画地計算法	25
第3	住宅用地の認定について	40
1.	住宅の認定	40
2.	住居の数の認定	41
3.	住宅敷地の認定	41
4.	住宅用地の認定	42
5.	住宅建て替え中の土地に係る 課税標準額の特例措置について	42
第4	農業用施設用地の評価について	47

第2節	農地（田及び畑）	47
第1	一般農地の評価方法	47
第2	評点数の付設	47
第3	市街化区域農地の評価方法	48
第3節	鉱泉地	49
第4節	池沼	49
第5節	原野	49
第6節	雑種地	50
第1	雑種地の評価方法	50
第2	私道の評価について	50
第3	学校用地の評価について	50
第4	鉄塔敷地の評価について	50
第5	ゴルフ場用地の評価について	51
第7節	その他	51
第1	軍用地の評価について	51
第2	公道の課税の取扱いについて	52
第3	特殊な地域の評価	52
別表		54

第 1 章 総 則

第 1 節 総則

第 1 土地の評価

固定資産税の課税客体となる土地（土地とみなされるものを含む。以下「土地」という。）の評価事務については、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。）に基づいて定めた、この要領により取り扱うものとする。

第 2 評価の対象

評価の対象は、賦課期日現在における法第 348 条（非課税客体）の規定に該当する土地以外のすべての土地とする。

第 3 現況による評価

評価にあたっては、土地の状況を実地調査し、当該土地の賦課期日における現況により行うものとする。（評価基準第 1 章第 1 節第 1 項）

第 4 均衡の保持

評価にあたっては、課税客体全体を把握するとともに、評価の均衡を図ることとし、特に次の点に留意する。

- (1) 隣接市町村間においては、相互に密接な連携を保ち、隣接地区に所在する土地の評価にあたっては、相互間で協議をして行うものとする。
- (2) 特殊異例の土地を評価する場合は、あらかじめ法第 404 条に規定する固定資産評価員（以下「評価員」という。）に連絡し、その指示を受けるものとする。

第 5 秘密保持

実地調査等、評価事務上知り得た秘密事項については、法第 22 条の規定により、正当な理由がなくてこれを第三者に漏らしてはならない。

第 6 品位保持

評価事務及び実地調査にあたっては、物議をかもすことのないよう常に言動に注意し、私情にとらわれることなく公平妥当な態度を保持すること。

第 7 評価員の指示

この要領の実施に関し、必要な事項及びこの要領に定めのない事項が生じたときは、評価員が別途指示する。

第2節 通則

第1 評価方法の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目別に定める評価方法（本要領第2章地目別評価）によって行うものとする。この場合において、土地の地目は現況によるものとする。

- (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

第2 地目の認定

1. 認定時期

地目の認定は、賦課期日である毎年1月1日現在の土地の利用状況（法第359条）及び利用目的により行うものとする。

2. 現況主義

地目の認定は、土地登記簿上の地目のいかんに関わらず、現況に着目して一般の社会通念に照らしあわせ、客観的に妥当と認められる地目とする。

3. 認定の基準

地目の認定は、原則として一筆毎に行うものとする。（評価基準第1章第1節1）この場合の地目は、土地の現況及び利用目的に重点をおき、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。したがって、部分的僅少の差を論じて、いたずらに地目を細分化して認定するようなことは適当でない。

しかし、一筆の土地であっても相当の規模で二以上の全く別の用途に利用されているときには、これらの利用状況に応じてこれを区分し、それぞれに地目を定めることができる。

4. 地目別の認定基準

地目の認定は、評価基準に従い、次により行うものとする。

(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

(ア) 植木・果樹等を栽培している土地は畑とする。

(イ) 一時的に休耕している土地は畑とする。ただし、休耕している期間が長期で、かつ、雑草等が繁茂し容易に農地に復元し得ないような状況となった土地については雑種地又は原野とする。

(ウ) 植木園芸業を営む者が、植木展示を兼ねて庭園用樹木を植栽し、適切な肥培管理を行なっている場合は、当該土地が農地法上の農地である場合に限り農地とするが、それ以外の場合は雑種地とする。

(エ) 適正な肥培管理が行なわれておらず、かつ適当な密度で栽培が行なわれていない土地については、雑種地とする。

(オ) 箱や鉢を使い、育苗あるいは花木の栽培をしている土地は雑種地とする。

(3) 宅地 ・ ・ ・ 建物の敷地及びその維持もしくは効用を果たすための必要な土地

- (ア) 建物に付随する駐車場・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と認められるときは、その全部を宅地とする。
- (イ) 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域に属する部分だけを宅地とする。
- (ウ) テニスコート・プールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。
- (エ) ガスタンク敷地・石油タンク敷地・ガソリンスタンドは宅地とする。
- (オ) 家庭菜園（住宅と地続にある小規模な畑）については、それだけを区別して農地として取り扱うことが一般常識に合わないような場合においては、宅地とする。
- (カ) 家屋が課税されているモデルハウス展示場の用に供されている土地は宅地とする。（住宅用地特例の適用はしない。）
- (4) 鉱泉地・・・鉱泉（温泉）の湧水口及びその維持に必要な土地
- (5) 池沼・・・かんがい用水でない水の貯溜の用に供されている土地。登記地目がため池となっても、公共の用に供さないものについては池沼となる。
- (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・・・人の手が加えられずに長年雑草や灌木類が生えるままの状態に放置された土地
- (9) 雑種地・・・上記の（1）から（8）のいずれにも該当しない土地
 - (ア) 高圧線の下で他の目的に使用することができない区域にある土地は雑種地とする。
 - (イ) 鉄塔敷地・変電所敷地として利用されている土地は雑種地とする。
 - (ウ) 一部に建物がある場合でも、ゴルフ場・運動場・自動車練習場に係る土地など、建物敷地以外の土地の利用を主として、建物はその付随物的なものに過ぎないと認められるときは全部を一団として雑種地とすることができる。ただし、道路・側溝・その他により建物敷地として判然と区別し得るゴルフクラブハウス等のような場合は、これを区分して宅地とする。
 - (エ) 資材置場・駐車場の用に供されている土地は雑種地とする。
 - (オ) 私用道路（以下「私道」という。）については雑種地とする。私道とは、「公共の用に供する道路」以外の道路で、宅地等の入り口や通路などで利用しているものをいう。また、宅地部分と私道部分に明確な境界がない等の場合は、一体として宅地とすることができる。

第3 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の登記されている土地については、土地登記簿に登記されている地積により、土地登記簿に登記されていない土地については、現況の地積による。（評価基準第1章第1節二）

ただし、次に掲げる土地についてはそれぞれの地積による。

- （1）現況の地積が土地登記簿に登記されている地積より小さいと認められる場合においては、現況の地積によるものとする。
- （2）現況の地積が土地登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、かつ、土地登記簿に登記された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。
- （3）一筆の土地を区分する場合は、次によるものとする。
 - ① 一部非課税部分が存する土地で、地積測量図等がある場合は、登記地積から課税地積を引いた地積を非課税地積として認定する。

例：登記地積 150 m²の宅地で、一部道路部分がある場合
地積測量図による課税地積 148 m²、非課税地積 3 m²である場合、課税地積 148 m²（宅地）、非課税地積 2 m²（公衆用道路）とする。
 - ② 2つ以上に区分している場合は、それぞれの地目毎に測定器により測定し、各地目の測定地積を各地目の測定地積の合計で除し、その割合を登記地積に乗じて求めた地積とする。

※ 上記「現況の地積」とは、地積測量図があればそれによるものとする。ただし、ない場合には現場計測、航空写真その他の図面等客観的に把握できるものに基づき、確認を行うものとする。

第4 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。（評価基準第1章第1節三）

なお、法第343条第1項の規定により、質権又は100年より永い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、その質権者又は地上権者に固定資産税を課する。

第5 区画整理地内の土地の評価

浦添市内における土地区画整理地内については、次に掲げる通りとする。

(1) 地目認定について

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「土地区画整理法」という。）による土地区画整理事業等の施工に係る土地について仮換地等の指定が行われた場合、当該仮換地の使用収益が開始されるまでは、当該区画整理事業施工中の土地の現況及びその利用目的が錯綜していることから、原則、仮換地指定の効力発生日の属する年の従前の土地の地目及び画地にて認定するものとする。ただし、申出により、従前の土地が明らかに利用目的を変更している場合、賦課期日時点の地目に変更することが出来る。その後、使用収益が開始された仮換地においては、仮換地の現況地目をもって認定することとする。なお、使用収益が開始された場合でも、使用収益開始後最初の賦課においてのみ従前の土地の地目で認定することができる。

(2) 地積認定について

土地区画整理法による土地区画整理事業等の施工に係る土地について仮換地等の指定が行われた後、最初の賦課期日より仮換地地積（1 m²以上地積があるものについては小数点以下の地積は切り捨てる）によって認定することとする。ただし、仮換地地積が登記地積よりも大きい場合は登記地積によって認定し、使用収益が開始されたとき仮換地地積（1 m²以上地積があるものについては小数点以下の地積は切り捨てる）によって認定する。

(3) 保留地について

保留地については、本換地が終了するまでは登記されないが、浦添市、区画整理組合等との売買契約に基づき、当該保留地を取得し、引き渡しを受けた者をその土地の所有者とみなし、課税を行う。（みなす課税）この場合、使用・収益の有無は問わない。

(4) 換地不交付予定地(換地をせずに金銭で清算される土地)の土地について

換地不交付の土地については、浦添市、区画整理組合等からの換地不交付一覧の通知に基づき、課税を行わないものとする。

第6 公共の用に供する道路の取扱いについて

法第348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路（以下「公道」という。）」は非課税となっており、次に掲げる道路については、公道として取り扱うものとする。

- (1) 原則として道路法（昭和27年法律第180号。以下「道路法」という。）にいう道路。
- (2) 一つの公道から他の公道又は同一公道へ連絡し通り抜け可能な私道で、その利用について何ら制約を設けることなく不特定多数者の利用に供されている道路。
- (3) 公道から住宅地に通じる私道である袋小路等については、所有者等が何ら通行の制約を設けていなく、前面道路より数えて5棟以上で利用している場合、公道と認定する。ただし、2棟から4棟で利用している袋小路等であっても、共同住宅での利用があり、5棟以上で利用している袋小路等と同等の公共性があると認められる場合は、公道と認定する。
- (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建築基準法」という。）第42条第2項に規定するセットバックにより敷地が後退していて、実際に道路として利用されており、かつ、(2)・(3)の要件をみたしている場合、道路部分が分筆されていなくても、測量図等の提出があつてセットバック部分の面積を確定することができれば、公道と認定する。
- (5) 建築基準法第42条第1項第5号でいう道路位置指定を受けていれば、どのような現況にある道路でも公道と認めなければならないということではなく、現況によって認定するものとする。道路として供用が開始される前段階にある「道路予定地」や「造成中の道路」は公道とは認定できない。
- (6) 国・地方公共団体が設置する公共の施設に通じる道路

第7 非課税の適用について

- (1) 学校法人が所有する土地で、学生用駐車場として無償で提供されているものについては、非課税とする。
- (2) 建物の一部に非課税対象部分がある場合の非課税土地の認定については、家屋の総床面積に占める非課税床面積の割合により按分して認定するものとする。

第8 評価の補正等

この要領によって算出した評価額が明らかに適正を欠くか、又は付近の土地に比較して著しく不均衡であると認められる場合は評価員にりん議の上、補正等を行うものとする。

第9 端数処理

各筆ごとに、定められた方式により評点数を算出する場合、計算過程で生ずる 1 点未満の端数は、その都度切り捨てるものとする。

ただし、市街化調整区域内の畑についてはこの限りでない。（本要領第 2 章第 2 節第 2 参照）

なお、画地計算の連乗式については、その連乗の順序を変えても差し支えない。

第2章 地目別評価

第1節 宅地

第1 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1点当たりの価格に乘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「市街地宅地評価法」（路線価方式）と「その他の宅地評価法」（標準地比準方式）の二つである。

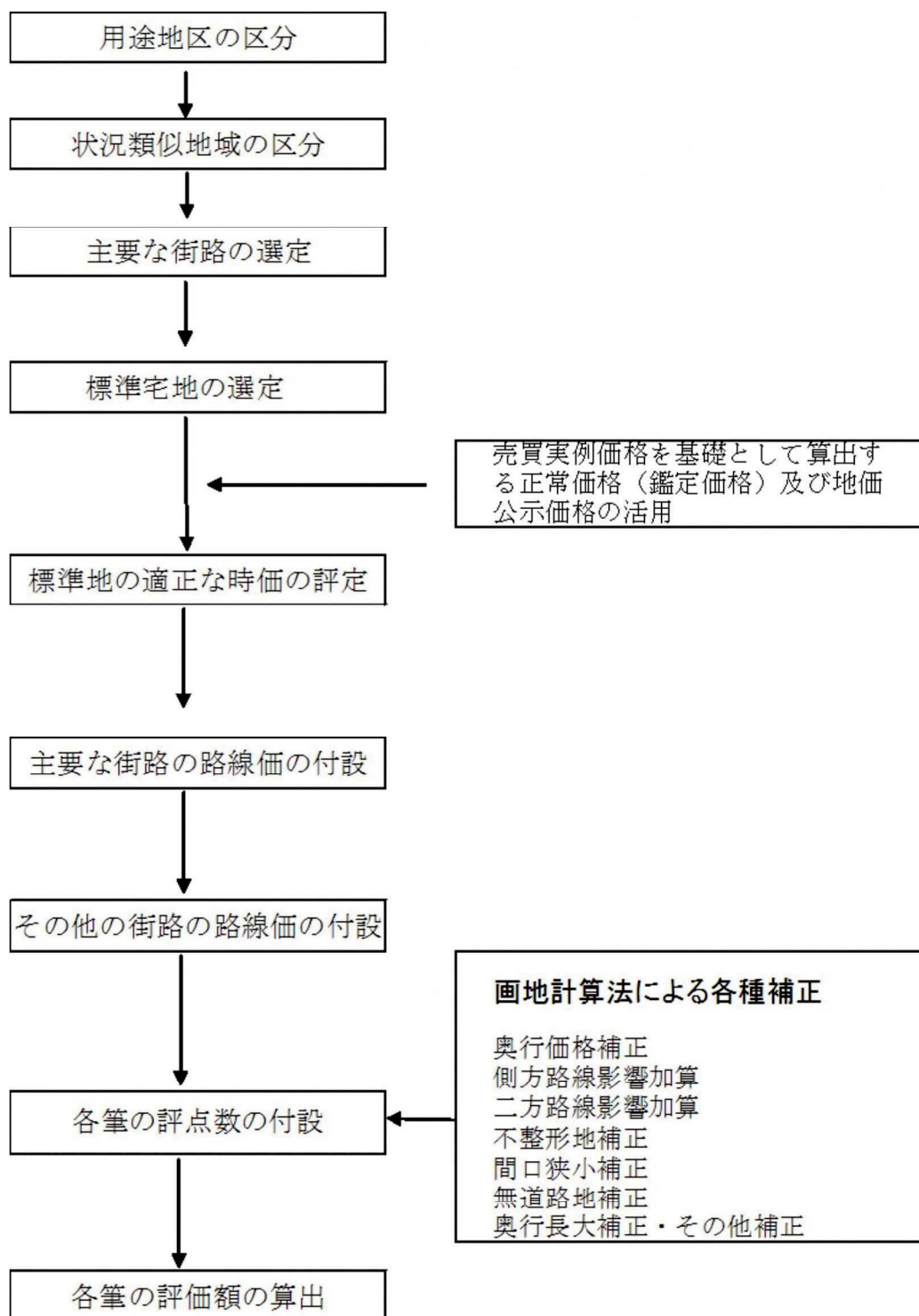
浦添市において、宅地の評価方法は市街地宅地評価法によるものとし、各筆に適用する路線価を算定のうえ路線価に各筆の画地補正率を乗じ、単位地積当たりの評点数を求め、これに各筆の地積を乗じて得た総評点数に1点単価（1点＝1円）を乗じて評価額を求めるものとする。

第2 宅地の評点数の付設

1. 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設

市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設は次の評価方法フローチャート図の順序によって行うものとする。

評価方法フローチャート図



(1) 用途地区の区分

用途地区の区分は、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的に見て類似性の強い要素を基準として区分する。すなわち、宅地が概ね適業適地の原則にしたがって利用状況が類似している地区に区分する。

① 用途地区の区分基準

用途地区の区分に当たっては、次の価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとに区分する。

ア 宅地の利用状況（中区分）

宅地の利用状況による中区分は、価格調査基準日時点の宅地の利用状況を基に、地域的な視点で商業地・住宅地・工場地の占める割合を求めて、商業地、住宅地、工場地の3地区に区分する。

イ 宅地の利用状況（小区分）

宅地の利用状況による小区分は、価格調査基準日時点の宅地の利用状況を基に、前アで区分した商業地、住宅地、工場地を普通商業地区、併用住宅地区、普通住宅地区、中小工場地区、大工場地区に細区分する。

ウ 都市計画用途地域

概ね都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都市計画法」という。）第8条第1項の用途地域の地域区分により区分する。

エ 指定容積率

概ね建築基準法第52条第1項の指定容積率の程度により区分する。

オ 主たる建物の利用状況

建物の利用状況による区分は、建物の利用状況を基に、前エで区分した地区を細分化する

(ア) 商業的要素の強い地区に関しては、店舗の営業業種により細区分する

(イ) 住宅的要素の高い地区に関しては、居住用家屋の種類（低層・中高層等）により細区分する

(ウ) 工場的要素の高い地区に関しては、工場の用途・規模等により細区分する

カ アクセスの手段

アクセスの手段による区分は、各地区にアクセスするため用いる交通手段（徒歩、自動車、バス、モノレール等）の種類に区分する

キ 建物の平均的階層

平均的な敷地規模による区分は、建物の平均階層を基に区分する。

(ア) 商業的要素の高い地区に関しては、建物の高度利用の状況を把握して細区分する

(イ) 住宅的要素の高い地区に関しては、建物の平均階層が住環境に与える影響度合いを状況を考慮して細区分する

ク 平均的な敷地規模

平均的な敷地規模による区分は、価格調査基準日時点の建物の敷地規模を基に区分する。

(ア) 商業的要素の高い地区に関しては、平均的な敷地規模を把握して大型店舗・一般小売店舗・沿道型サービス店舗等に細区分する。

(イ) 工場的要素の高い地区に関しては、平均的な敷地規模を把握して中小工場・大工場等に細く区分する。

ケ 街区の整備状況

街区の整備状況による区分は、価格調査基準日時点の街区の整備状況を基に、区画整理等の街区の整備地区であるか未整備地区かにより区分する。

コ 系統・連続性

系統・連続性による区分は、価格調査基準日時点の道路の連続性を基に、地域間のアクセス道路であるか、一般の地域内道路であるかにより区分する。

サ 家屋の密度等

家屋の密度等による区分は、価格調査基準日時点の地域における家屋の密集の度合いを把握して区分する。

	価格形成要因	内 容
ア	宅地の利用状況(中区分)	土地利用の状況から商・住・工に区分
イ	宅地の利用状況(小区分)	アの商・住・工の利用状況により細区分
ウ	都市計画用途	都市計画法の用途地域により区分
エ	指定容積率	指定容積率により区分
オ	主たる建物用途	商店の営業業種・居住用家屋の種類、工場の種類により区分
カ	アクセスの手段	各地区へのアクセスの方法により区分
キ	平均的建物階層	建物の平均的な階層により区分
ク	平均的敷地規模	画地の平均的な敷地規模により区分
ケ	街区の整備状況	区画整理等の街区の整備状況により区分
コ	系統・連続性	道路の種類や地域間アクセスの良否により区分
サ	家屋の密度等	家屋の密集度合により区分

② 用途地区の種類

前①の価格形成要因及び価格水準を用いた区分により、次の用途地区を設定する。

ア 商業地区

価格調査基準日時点の宅地の利用状況や都市計画法等を基に、前①の価格形成要因の共通性、同質性が認められ、商業活動の建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を商業地区に区分する。

(ア) 普通商業地区

主として都市計画法第8条第1項第1号に定める、商業地域内、近隣商業地域内、あるいは第1種・2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の地域にあって、一般小売店、飲食店、スーパー、ショッピングセンター、沿道サービス店が連たんする地区を「普通商業地区」とする。

イ 住宅地区

価格調査基準日時点の宅地の利用状況や都市計画法等を基に、前①の価格形成要因の共通性、同質性が認められ、居住の建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を住宅地区に区分する。

(ア) 併用住宅地区

商業地域の周辺部（主として都市計画法第8条第1項第1号に定める商業地域、近隣商業地域）、あるいは第1種・第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内の幹線道路（国道等）沿いにあって、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を「併用住宅地区」とする。

(イ) 普通住宅地区

主として都市計画法第8条第1項第1号に定める第1種・第2種低層住宅地区、第1種・第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内にあって、主として低層の居住用家屋、中高層マンション等が連続している地区を「普通住宅地区」とする。

ウ 工業地区

価格調査基準日時点の宅地の利用状況や都市計画法等を基に、前①の価格形成要因の共通性、同質性が認められ、工業生産の建物等の敷地の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を工業地区に区分する。

(ア) 中小工場地区

主として都市計画法第8条第1項第1号に定める準工業地域、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を「中小工場地区」とする。

(イ) 大工場地区

主として都市計画法第8条第1項第1号に定める工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000 m²以上の工場・倉庫・流通センター・研究開発施設等が集中している地区、あるいは単独で30,000 m²以上の敷地規模のある画地で形成される地区を「大工場地区」とする。

(2) 状況類似地域の区分

状況類似地域とは、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の価格形成要因が概ね同等と認められる地域であり、用途地区区分をこれらの価格形成要因の類似性によって、さらに小さなグループに区分した地域をいう。したがって、状況類似地域の区分を行うに当たっては、価格調査基準日時点における価格形成要因を考慮し、現況調査を行った上、次の区分の基準により行うものとする。

① 状況類似地域の区分基準

状況類似地域の区分に当たっては、用途地区別に、次の価格形成要因が概ね同等と認められる地域ごとに区分する。

条件	価格形成 要因項目	価格形成要因の分類						備考
		普 通 商 業 地区 併 用 住 宅 地区		普通住宅地区		中小工場地区		
		地域 要因	個別 要因	地域 要因	個別 要因	地域 要因	個別 要因	
街路条件	1. 道路幅員		○		○		○	現地にて0.1m単位で調査
	2. 歩道の有無		○		○		○	現地にて調査
	3. 道路種別		○		○		○	国道・県道・市道・建築基準法上の道路等を調査
	4. 連続性		○		○		○	通り抜け可、行き止まり等の調査
	5. 交通規制の状態		○		○		○	一方通行、車止め、階段等の調査
	6. 勾配		○		○		○	傾斜の状況を調査
	7. 舗装の有無		○		○		○	舗装状況を現地調査
	8. 車両通行の有無		○		○		○	車両が入行可能かを現地調査
交通・ 接近条件	1. モノレール最寄り駅までの距離	○	○	○	○	○		
	2. 最寄りバス停までの距離		○		○		○	全バス停について調査
	3. 金融機関までの距離		○		○		○	金融機関（銀行、郵便局、JA、信用金庫）までの距離を調査
	4. 大型店舗までの距離		○		○			大型の日用品、食料品店への接近性
	5. スーパーまでの距離		○		○			
	6. インターチェンジまでの距離						○	高速道路ICまでの距離を調査
	7. 幹線道路までの距離		○		○		○	国道・県道までの距離
	8. 那覇中心地までの距離		○		○		○	
環 境 的 条 件	1. 下水道の有無		○		○		○	下水道の整備状況を調査
	2. 浸水の危険性		○		○		○	浸水の危険性を調査
	3. 土砂災害の危険性		○		○		○	地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域等を調査
行 政 的 条 件	1. 都市計画用途地域		○		○		○	
	2. 指定容積率		○		○		○	
	3. 建ぺい率		○		○		○	

② 状況類似地域の区分の具体的方法

ア 状況類似地域の範囲を考慮した区分

前表の価格形成要因を踏まえて状況類似地域を区分するものであるが、これらの条件を厳密に適用して区分すると、その地域は相当に細分化される場合もあるが、評価の均衡化・適正化が著しく損なわれない範囲において例えば、町、丁目の区分あるいは幹線道路、河川等の地形・構造物に囲まれる地域等を単位として、状況類似地域を区分することができるものとする。

イ 状況類似地域の価格を考慮した区分

状況類似地域の区分については、状況類似地域内の宅地の価格水準（この場合路線価とする。）の幅が、当該地区内において一般的な標準的使用に供されていると認められる宅地の価格水準からみて、概ね上位 20% 下位 20% 以内に分布することを一応の目安として区分することができるものとする。

状況類似地域の区分は、用途区分という大きなグループの区分を、さらに「その状況が相当に相違する地域」ごとに小さなグループに区分する。状況類似地域を区分する基準は、街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便等の価格形成要因が概ね同等と認められる地域毎に区分するものとする。

(3) 標準宅地の選定

①標準宅地の選定

標準宅地は、土地評価基準表を適用して街路ごとの路線価を算出するための基礎となるほか、画地計算法を適用して各筆の評価額を算出するための基礎となる土地をいう。

標準宅地の選定に当たっては、路線価の付設の基礎となる「主要な街路の選定」を行い、「主要な街路」に沿接する宅地の内から、各宅地の評価額の基礎となる「標準宅地の選定」を行う。

ア 主要な街路の選定

主要な街路とは、いわゆる幹線道路のみをいうのではなく、各街路に路線価を付設する際における拠点となる街路をいい、単なる区画街路であっても主要な街路となる。主要な街路以外の街路は、その他の街路と呼ぶ。なお、街路とは、通常道路の一部である交差点から交差点をいう。

主要な街路の選定は、一状況類似地域につき一か所主要な街路を選定するものであるが、次のような点を考慮して選定するものとする。

(ア) 選定の方法

a 価格水準や街路の状況が標準的な街路

当該状況類似地域内において、価格水準及び街路状況等が標準的で宅地評価の指標となる街路を選定する。

具体的な選定条件は原則として次の通りである。

条 件	項 目	内 容
街路状況	幅 員	当該状況類似地域内で標準的な道路幅員であり、かつ幅員が4m以上の街路
	街路施設等	階段・杭等がなく、自動車による通り抜け・通行が可能な街路
	道路種別	当該状況類似地域内で道路種別が標準的な街路
交通・接近条件	位 置	当該状況類似地域内のほぼ中央に位置する街路
	接近性	各種公共施設の接近の状況がほぼ標準的な街路
環境条件	利用状況	当該状況類似地域内の標準的な使用状況及び敷地規模の宅地が沿接する街路
その他	価格状況	価格状況が標準的な街路で価格に対して特別な事情を有しない街路

b 公的な地点が所在する街路

状況類似地域内に次の公的な地点が存在する場合は、前アの価格事情及び街路の状況等が標準的で、宅地評価の均衡化・適正化が著しく損なわれない範囲において、公的な地点の正面街路を主要な街路として優先的に選定する。

公的な地点は次の通りである。

(a) 地価公示地（国 毎年1月1日）

地価公示法に基づく地価公示標準地をいう。

(b) 地価調査地（県 毎年7月1日）

国土利用計画法施行令に基づく沖縄県地価調査基準地をいう。

(c) 鑑定地点

不動産鑑定士等が鑑定評価した前回の標準宅地をいう。

イ 標準宅地の選定

標準宅地とは、前記アで選定した主要な街路に沿接する宅地のうちから1か所選定するものであり、標準宅地の選定においては、適正な時価の評定に当たって判断を誤らせる要素のない宅地を選定する。

標準宅地の選定に当たっては、次のような点を考慮して選定するものとする。

(ア) 選定の基本

標準宅地は、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、基準宅地との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を確保するものである。このため、標準宅地は、次の四原則を有する宅地とする。

四原則は、次の通りである。

1	代表性の原則	標準宅地は、状況類似地域全体の地価水準を代表し得るものであること。
2	中庸性の原則	標準宅地は、状況類似地域内の土地利用状況・環境・地積・形状等が中庸なものであること。
3	安定性の原則	標準宅地は、状況類似地域の一般的な用途に適合し、土地の利用状況が安定していると認められるものであること。
4	確定性の原則	標準宅地は、明確に他の土地と区分され、容易に確認できるものであること。

(イ) 選定の方法

a 価格水準や利用状況等が標準的な宅地

標準宅地は、原則として主要な街路に沿接する宅地のうち、状況類似地域内において、利用状況、位置、画地条件等、価格水準等が当該地域において標準的なものを選定する。この場合における「地域において標準的なもの」とは、具体的には次のような宅地をいう。

条 件	項 目	内 容
利用状況	宅地の利用状況	状況類似地域の用途と同一の用途に供されている宅地
	宅地の規模	画地の規模等が、状況類似地域内で標準的な宅地
	都市計画法第 8 条第 1 項等	主要な街路が属している都市計画法の用途地域、容積率・建ぺい率等が同一な宅地
位置状況	位 置	当該主要な街路の中心付近にある宅地
画地条件等	間口・奥行	間口・奥行について、「画地計算法」の奥行補正率が 1.0 の宅地、また、間口と奥行との釣合がとれている宅地 ※釣合がとれている宅地とは、奥行／間口が 3 未満または 2 未満をいう。
	形 状	矩形の宅地であり、「画地計算法」の不整形補正率が 1.0 の宅地
	街路との状況	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（側方・二方等の加算が生じない宅地）
	その他	接面街路との高低差がなく、がけ地等の補正率が 1.0 の宅地
価格水準	価格の整合性	周辺の状況類似地域の標準宅地と価格整合性がとれる宅地
	公的地点	地価公示地、地価調査地、鑑定地点である宅地

b 公的な地点である宅地

主要な街路に沿接する宅地のうち、次の公的な地点が存在する場合は、前aの価格事情及び利用状況等が標準的で、適正な時価の評定に当たっての判断が著しく損なわれない範囲において、公的な地点を標準宅地として優先的に選定する。

公的な地点は次の通りである。

(a) 地価公示地（国 毎年 1 月 1 日）

地価公示法に基づく地価公示標準地をいう。

(b) 地価調査地（県 毎年 7 月 1 日）

国土利用計画法施行令に基づく沖縄県地価調査基準地をいう。

(c) 鑑定地点

不動産鑑定士等が鑑定評価した前回の標準宅地をいう。

『表－１』 補正率 1.0 の画地条件（画地計算法）

固定資産 用途地区	間 口	奥 行	奥行長大 （奥行／間口）	高低差	形状	接面関係
普通商業地区 併用住宅地区	6m以上	12m以上 32m未満	3 未満	等高	整形地	中間画地
普通住宅地区 家内工業地区	8m以上	10m以上 24m未満	2 未満	等高	整形地	中間画地
中小工場地区	10m以上	20m以上 60m未満	3 未満	等高	整形地	中間画地
大工場地区	28m以上	20m以上	－	等高	整形地	中間画地

（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、不動産鑑定士の行う鑑定評価により決定するものとする。この場合において、標準宅地の沿接する路線価は、鑑定評価に係る標準的画地の単位地積あたり価格（1㎡あたり標準価格）に 0.7 を乗じて求めた額（7割評価）とするが、当該標準的画地に画地補正率が含まれている場合にあっては、これを割り戻した価格とする。

（５）路線価の付設

路線とは、標準的な宅地の単位地積（1㎡）当たりの価格を評点で表した路線価の適用範囲を示すものである。

① 路線設定の基準

路線は、価格形成要因が同等の街路ごとに設定する。

ア 路線を設定する道路の種類

路線は、原則として次に掲げるものに設定する。

- （ア）道路法による道路（自動車のみの交通の用に供する道路及び高架の道路等で自動車の沿道への出入りができない特定の道路を除く）
- （イ）都市計画法、土地区画整理法などにより設けられた道路
- （ウ）都市計画区域に編入された際、現に存在する道路
- （エ）政令で定める基準に適合する道で、これを築造する者が、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号でいう位置指定道路）
- （オ）都市計画区域編入時に建築物が立ち並んでいる幅員 4m 未満の道で、特定行政庁が指定したもの（建築基準法第 42 条第 2 項でいう 2 項道路）
- （カ）その他路線価を付設することが適切と認められる道路

イ 路線を設定する街路の定義

路線を設定する街路については、原則として、道路と道路が交差するまでを一街路とする。

この場合において、街路の途中で街路条件等が異なるとき、また、街路を挟んで宅地の利用状況が異なる場合は、それぞれ個別の路線を設定する。

路線を設定区分するに当たっての具体的な基準は次の通りである。

	条 件	要 因	内 容
(ア)	街路状況	幅 員	街路の途中で道路幅員が大きく異なる場合
		舗 装	街路の途中で舗装等の状況が異なる場合
		街路施設	街路の途中で歩道の状況が異なる場合、また階段や車止めが存在する場合
(イ)	交通・接近状況	公共施設距離	公共施設付近の街路で、公共施設の影響度合いが街路の両端で大きく異なる場合
(ウ)	利用状況	宅地の利用状況	街路の途中で、建物の階層、密度、規模等が異なる場合
(エ)	その他	相続税路線価	相続税路線価の区切りと異なる場合
		固定資産用途	街路の中央で状況類似地区が異なる場合は二重路線を付設

(6) 価格形成要因調査

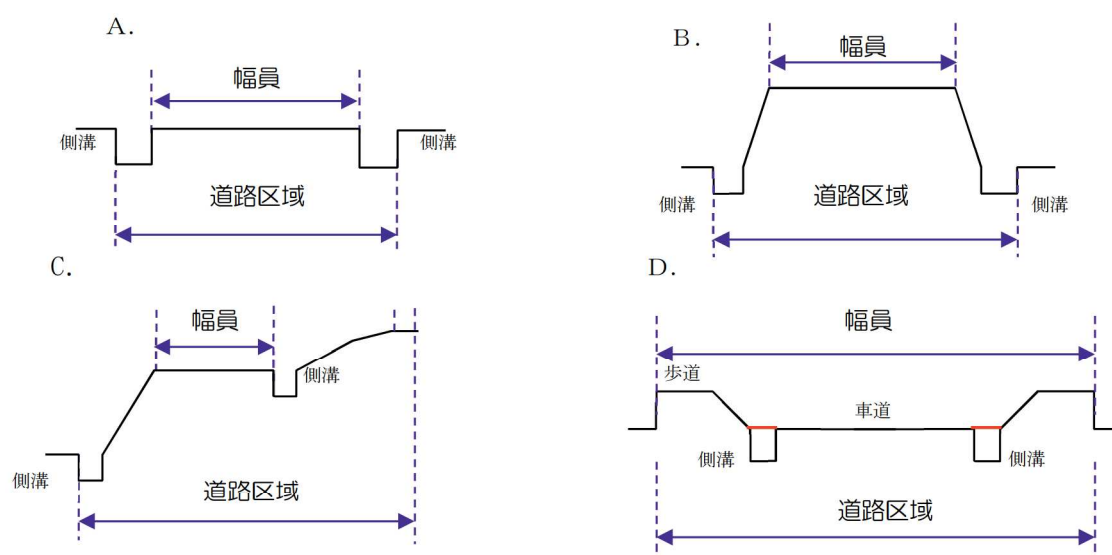
価格形成要因調査は、浦添市に存する土地の価格に影響を及ぼすと認められる各種要因についてその項目及び要因値を調査するものである。

調査要因及び計測方法については以下のとおりである。

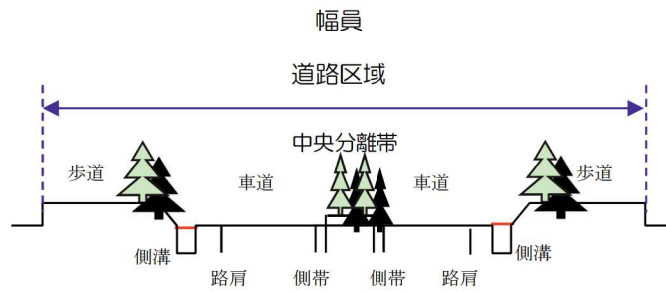
① 「幅員」の調査について

ア 幅員の調査においては下図を参考として、当該道路幅員を決定する。

地価公示法施行規則第5条第2号（標準宅地の前面道路幅員の状況）のうち道路幅員について及び、地価公示地の業務実施の手引きと同様とする。



E.



イ 側溝の取扱いについては、下図を参考として道路幅員を決定する。

A.

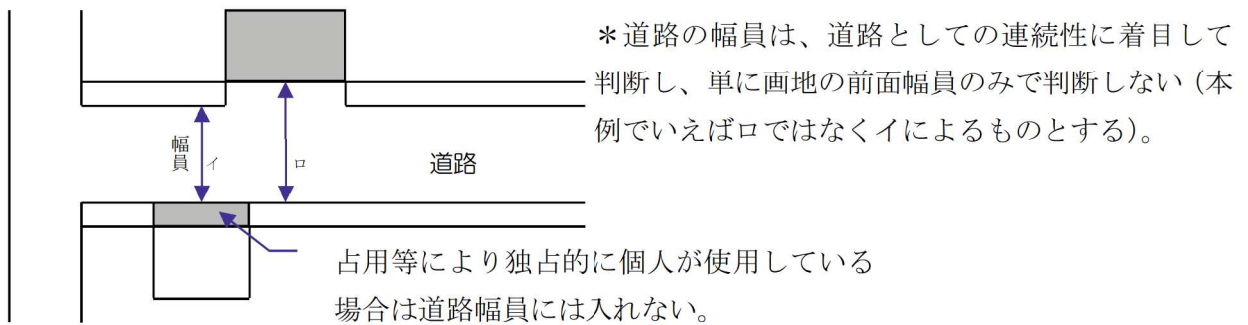


B.



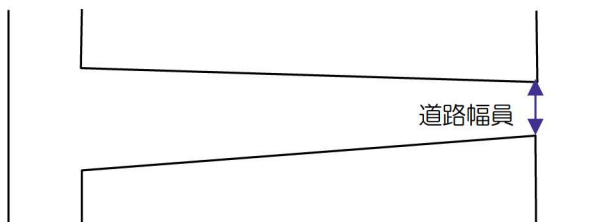
ウ 道路の広狭の取扱いについては、下図を参考として道路幅員を決定する。

A.

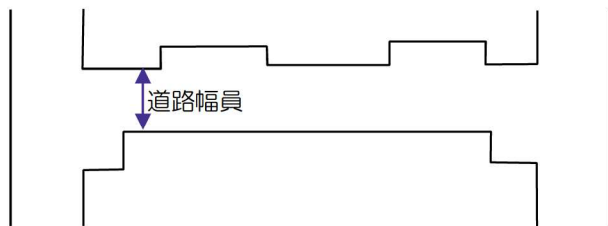


注 道路部（車両通行可能部分）と階段が平行する道路の場合、道路部のみの幅員を調査する。

B.



C.



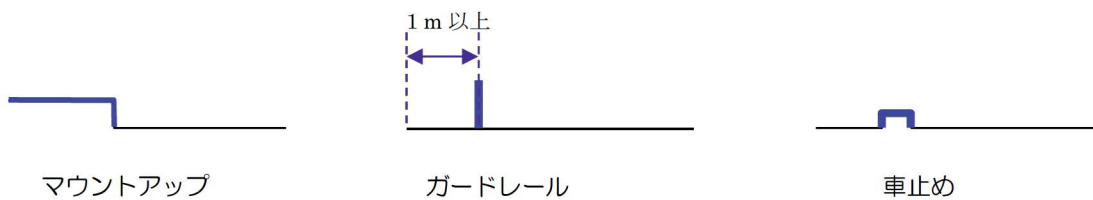
「調査方法」

現地調査により調査する。

② 「歩道」の調査について

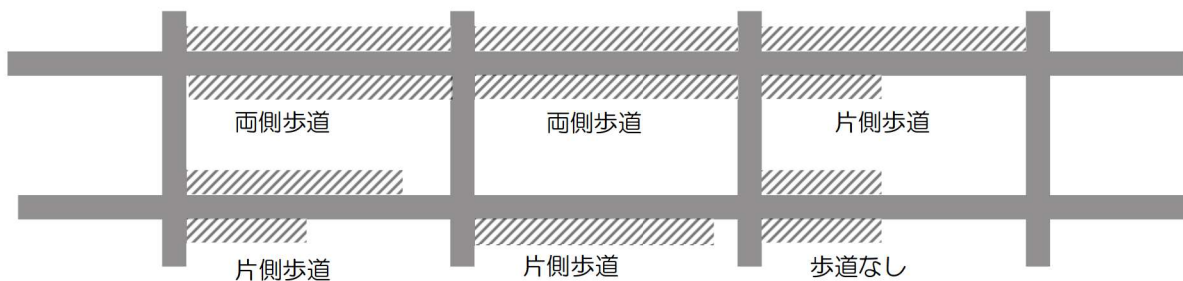
ア 歩道と判定するケース

マウントアップ、車止め、ガードレール等により明確に車道と区分されている場合にのみ歩道と判定する。なお、ガードレールによる歩道車区分の場合は歩道部分の幅員が概ね1 m以上ある場合にのみ歩道とする（路肩保護のためのガードレール設置と区別するため）。



イ 歩道の有無の判定

歩道の有無の判定は、道路の片側ごとに歩道の状況を判定する。当該街路に概ね歩道が敷設されていれば歩道ありと判定する。片側ごとに判定し、両側歩道あり、片側歩道ありの区分を行う。



歩道表示・・・

「調査方法」

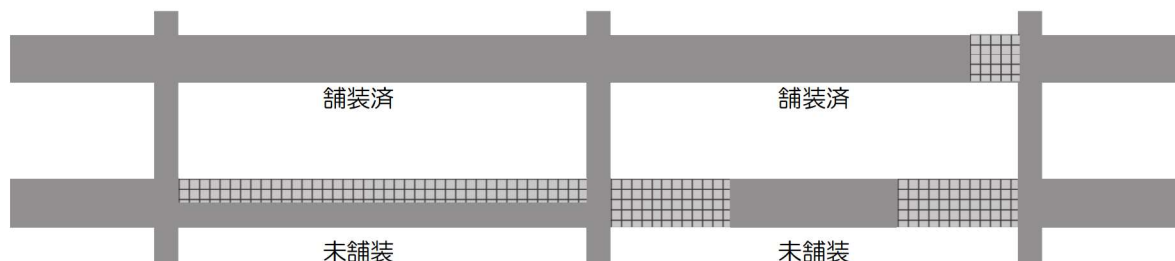
現地調査により調査する。

③ 「舗装」の調査について

ア 舗装済みとするケース

アスファルト、コンクリート舗装のみ舗装済みと判定する。砂利等による簡易舗装は舗装なしと判定する。

また、当該街路が概ね80%舗装されている場合に舗装済みと判定する。



未舗装表示・・・」

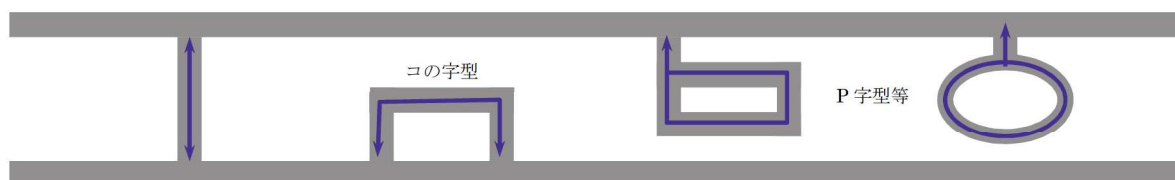
「調査方法」

現地調査により調査する。

④ 「連続性（通り抜け状況）」の調査について

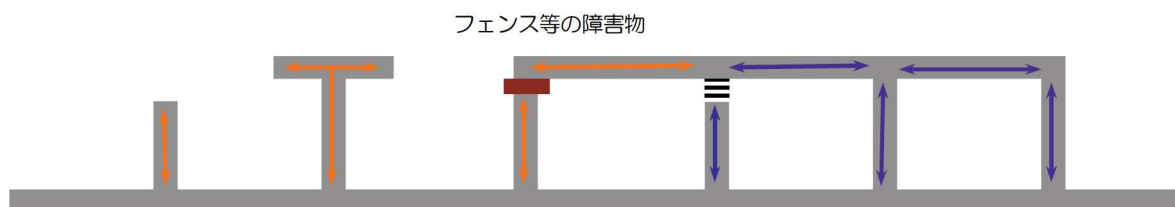
ア 「通り抜け可」と判定するケース

原則として、人が通行可能であり、かつ前進のみで通り抜け可能な街路を「通り抜け可」と判定する。



イ 「通り抜け不可」と判定するケース

人が通過不可能な場合に「通り抜け不可」と判定する。



⑤「車両通行」の調査について

ア 「通り抜け可」と判定するケース

原則として、車両の通り抜けが可能な街路を「通り抜け可」と判定する。

イ 「入行可」と判定するケース

原則として、車両の通り抜けは不可能であるが進入が可能な街路を「入行可」と判定する。

ウ 「入行不可」と判定するケース

原則として、進入が不可能な街路を「入行不可」と判定する。

⑥「道路種別」について

道路種別については、下記の区分とする。

ア 国道、主要地方道・県道、市道

① 国道とは全国的な幹線道路網を構成する道路で、政令でその路線を指定したものをいう。

② 主要地方道とは国土交通大臣の指定する主要な県道をいう。

③ 県道とは地方的な幹線道路網を構成する道路で、県知事はその路線を認定したものをいう。

④ 市道とは市の区域内に存する道路で、市長がその路線を認定したものをいう。（一級市道、二級市道、その他市道）

イ 私道

前記ア以外の道路をいう。

「調査方法」

国道、主要地方道、県道については、土木管内図、市販の地図等を用いて調査を行う。

市道については、道路台帳図、道路認定網図を用いて調査を行う。

⑦ 交通規制の状態について

交通規制の状態については、下記の区分とする。

ア 「規制無し」と判定するケース

原則として、交通規制のない街路を「規制なし」と判定する。

イ 「一方通行」と判定するケース

原則として、一方通行の規制のある街路を「一方通行」と判定する。

ウ 「一部階段」と判定するケース

原則として、車の通行を妨げる階段が街路の一部に存在する場合「一部階段」と判定する。

エ 「階段」と判定するケース

原則として、街路が階段となっている場合「階段」と判定する。

オ 「車止め」と判定するケース

原則として、車の通行を妨げる車止めがある場合「車止め」と判定する。

⑧ 「勾配」による判定基準について

ア 平坦とするケース

一般の車の通行、人の歩行において特に支障のない程度の傾斜、あるいは平坦地

イ 坂道とするケース

歩行者、自転車で上れる程度の勾配だが、上りと下りで速度に明確な差がみられる傾斜

ウ 急坂とするケース

傾斜が大きく、自転車等では上れない程度の勾配。コンクリート舗装などで、滑り止めが施されている様な箇所が該当する。

⑨ 距離要因について

浦添市では、モノレール駅、バス停、インターチェンジ、大型店舗、スーパー、金融機関（銀行、信用金庫、ゆうちょ銀行、J A含む）、那覇中心地、幹線道路（国道及び県道）の距離値を取得している。

各種の距離要因については、各種施設を目標地点とし、路線の中心点を基準として道路ネットワークによる最短ルート検索（幹線道路、那覇中心地については、直線距離）によりm単位で計測する。計測ルートについては、人を基準として計測する。

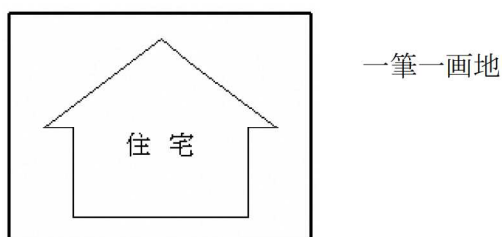
2. 画地計算法

(1) 画地認定

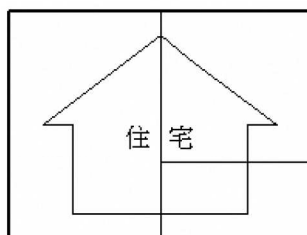
画地の認定は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の土地を一画地の宅地とする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状及び実際の利用状況からみてこれを一体となしていると認められる場合は、評価の均衡を図るため、筆界の如何に関わらずその一体をなすと認められる範囲をもって一画地と認定する。また、一筆の土地を二以上の地目に区分して使用している場合は、二以上の画地をしてそれぞれの地目により認定するものとする。（地目の区分に関しては、本要領第2節第2「地目の認定」3.「認定基準」参照）

(2) 画地認定の基本的な例

ア 一筆の宅地を一体利用している場合

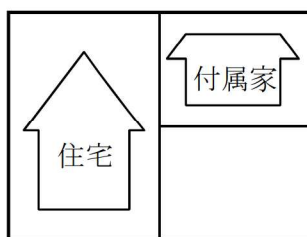


イ 隣接する2筆以上にまたがって1棟以上の建物があり、一体利用されている場合



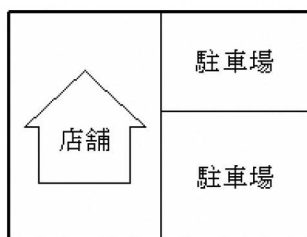
三筆一画地

ウ 隣接する2筆以上に、建物同士が一体利用されている場合（母屋、倉庫及び納屋等からなる農家住宅等）



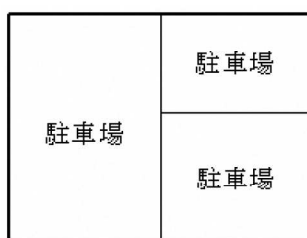
三筆一画地

エ 建物がある筆とない筆が隣接し、効用上一体となっている場合（住宅と自家用駐車場、資材置場のある工場及び駐車場と一体の店舗等）



三筆一画地

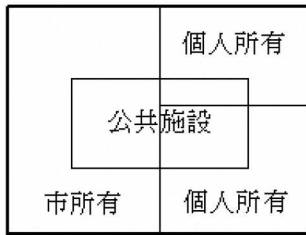
オ 隣接する2筆以上について建物の有無またはその所在場所に関係なく、一体利用されている場合（資材置場及び駐車場等）



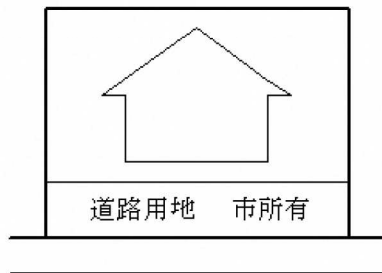
三筆一画地

(3) 画地認定に非課税地が含まれる場合

ア 人的非課税地が含まれる場合

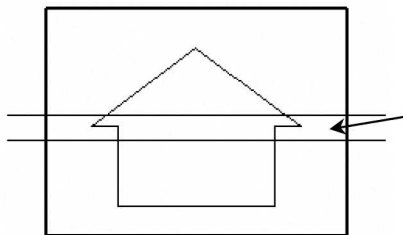


公共施設敷地で、人的非課税地と借地（借地料が発生する場合）が混在する場合
三筆一画地



道路拡幅のため用地買収されたが現況は宅地として利用している場合（建物が滅失した時点で用地買収土地は画地から除外する）
二筆一画地

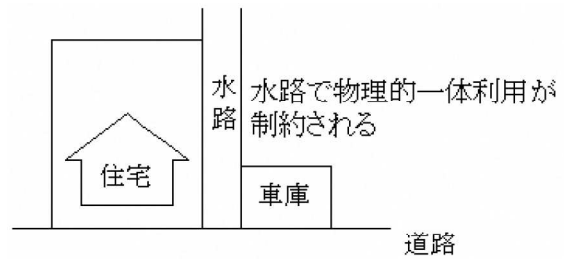
イ 道路敷又は排水路等が含まれる場合

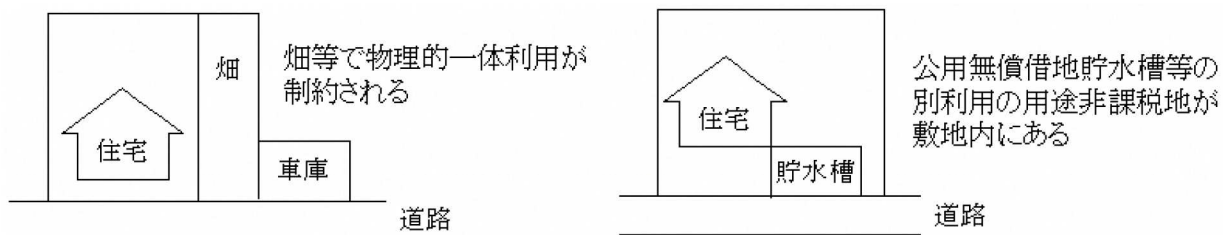


三筆一画地
排水路等

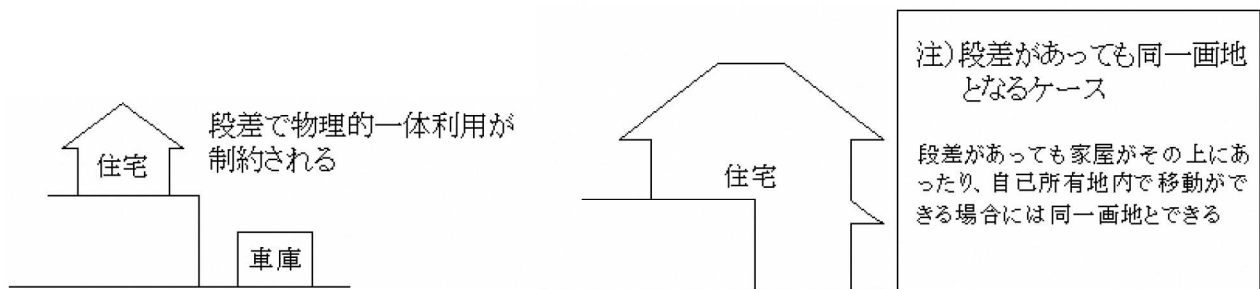
(4) 画地認定できない例

道路及び水路等によって物理的な一体利用が制約される場合には、同一画地として認定できない。





※ 家庭菜園として認定となる場合は同一画地となる可能性あり。



(5) 画地計算に係る用語の意義

① 間口

間口とは、画地が道路と接する部分をいうものとする。

② 間口距離

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、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができる。

③ 奥行

奥行とは原則として、正面路線に対して垂直的な奥行き距離による。

④ 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とする。

⑤ 正面路線

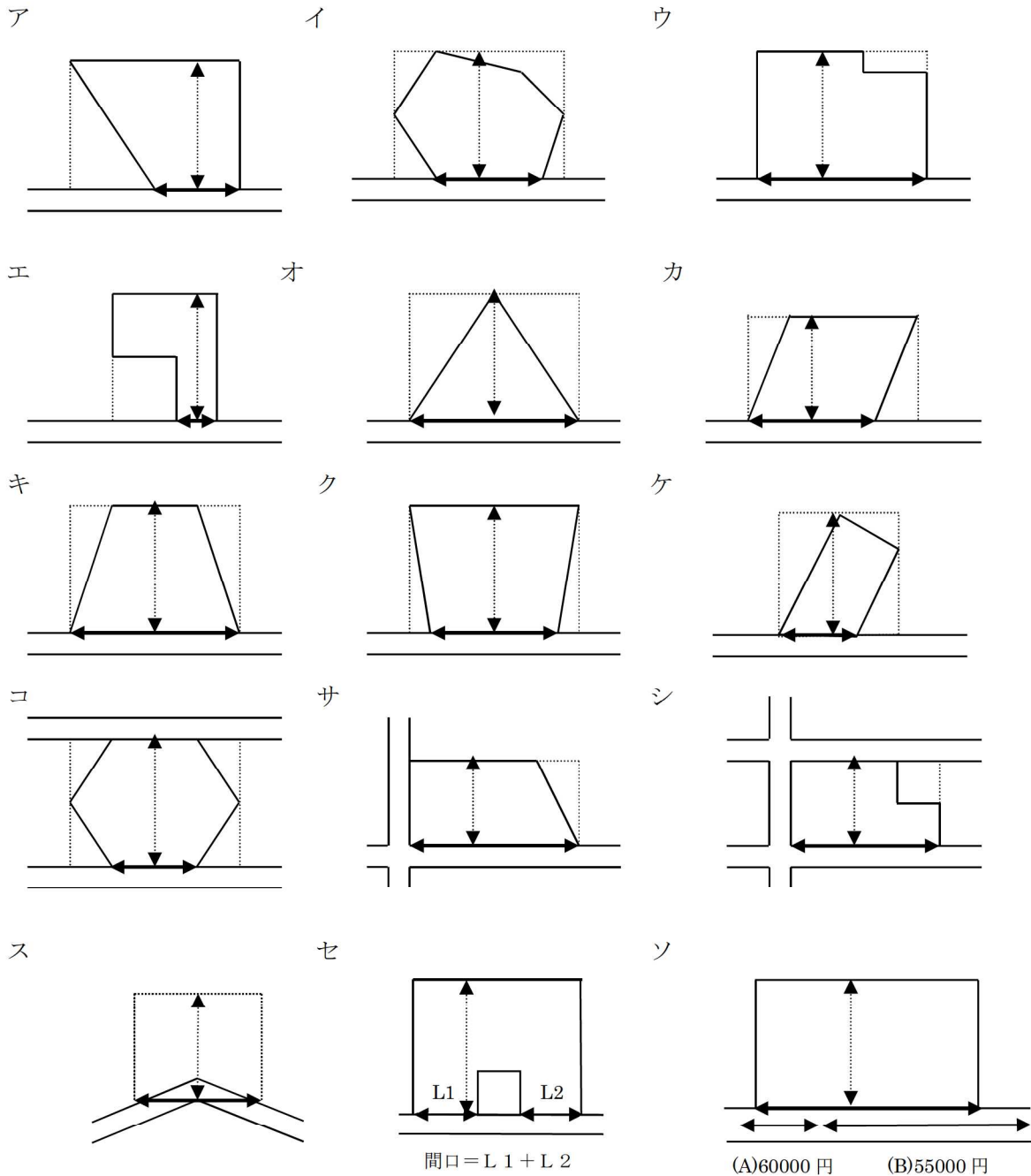
正面路線とは、一画地が一つの路線に接している場合には、その路線をいうものとする。二つ以上の路線に接している場合は原則として路線価の高い路線を正面路線とする。路線価が同じ場合は、間口の大き方をいうものとする。ただし、路線価が近似する場合で、利用状況からみて実態に即応させる必要がある場合、間口の小さい路線を正面路線とすることも差し支えないものとする。また、路線価の高い方を正面にすることによって付近の土地の評価と著しく均衡を失うときや、高低差等があり利用の制約を受ける場合は路線価の低い方を正面路線とする事も差し支えないものとする。ただし、路線価の高い路線より画地が1 m以上低い位置にある場合は、高低差補正率を適用後の単価と比較し、1 m²当たり単価が高い路線を正面路線とする。

路線価が低い方を正面路線とする場合の例

路線価の高い方が次に該当し、利用状況からみて実態に即応させる必要がある場合
 ア 幅員 2m未満の場合
 イ 高低差があり制約をうける場合（およそ 1m 以上）（※例外、上記にあり）
 ウ 接地間口がその画地の最長の間口の 1/3 未満である場合
 エ 接地間口に異なる 2 以上の路線があり、接地間口の 1/3 未満である場合（下図ソ）

間口・奥行・想定整形地の具体的な例

（「間口」実線矢印、「奥行」点線矢印、「想定整形地」点線四角で表示）



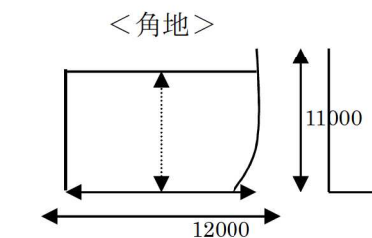
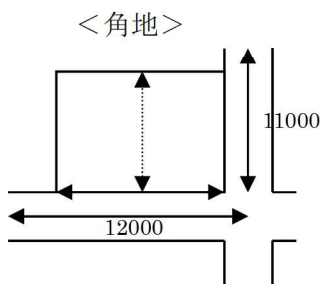
（※）路線価の高い方(A)が接している間口が間口全体の 1/3 未満の場合、路線価の低い方(B)を正面路線とすることができる。

⑥ 角地

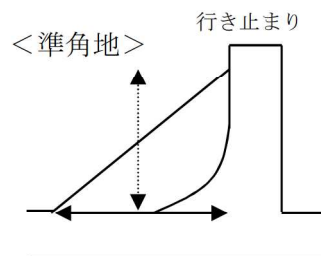
角地とは、二つの異なる系統の路線の交差する角（ 135° 未満の角度を形成）に位置し、当該二路線のいずれにも接している画地をいう。

（二つの異なる系統のうち、一方が行き止まりの場合は、準角地となる。）

角地の具体的な例

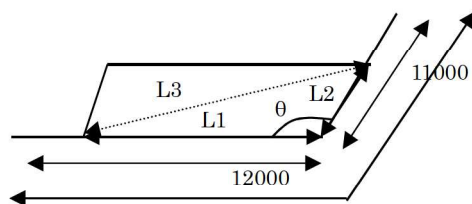
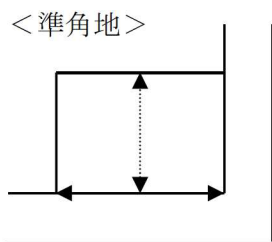


※ 隅切りありの場合、隅切り部分も間口に含める。

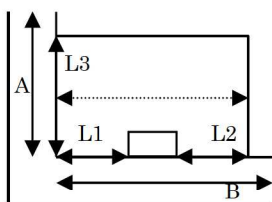


⑦ 準角地

準角地とは、一系統の路線の屈折部（ 135° 未満の角度を形成）の内側に位置し、当該路線にL字型に接している画地をいう。（行止り道路も含む）

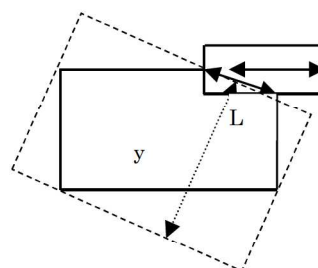
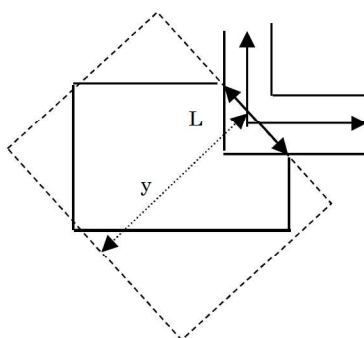


θ が 135° 未満の場合は $L1$ を正面間口とする。（正面 $L1$ ・側方 $L2$ （準角地））
 θ が 135° 以上の場合は $L3$ を間口とし、側方加算しない。（→正面 $L3$ のみ）



AとBが同一価格の場合、 $L3$ と $L1 + L2$ で間口の長い方を正面とする。

<準角地ではない正L字形>



L を間口・ y を奥行とする。

⑧ 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいうものとする。ただし、道路の幅員及び高低差等により利用の制約を受ける場合については、その状況に応じて側方加算はしないものとする。その判断については、次の場合とする。

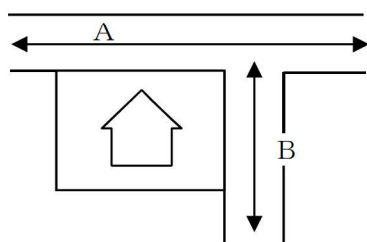
利用状況からみて実態に即応させる必要がある場合

ア 幅員 2m未満の場合

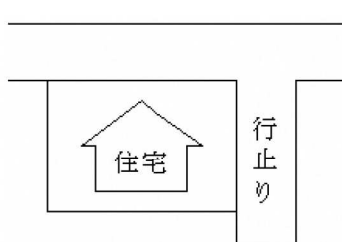
イ 高低差があり制約をうける場合（およそ 1m 以上）

ただし、高低差がある場合でも路線を実際に利用している場合は、加算するものとする。

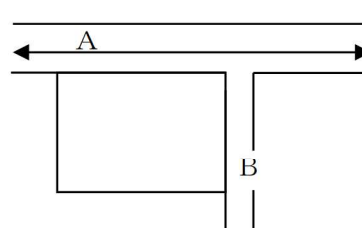
ウ 路線に接する間口が 2m 未満の場合



※ 路線 A、B のうち路線価の高い方が正面路線、低い方が側方路線となる。



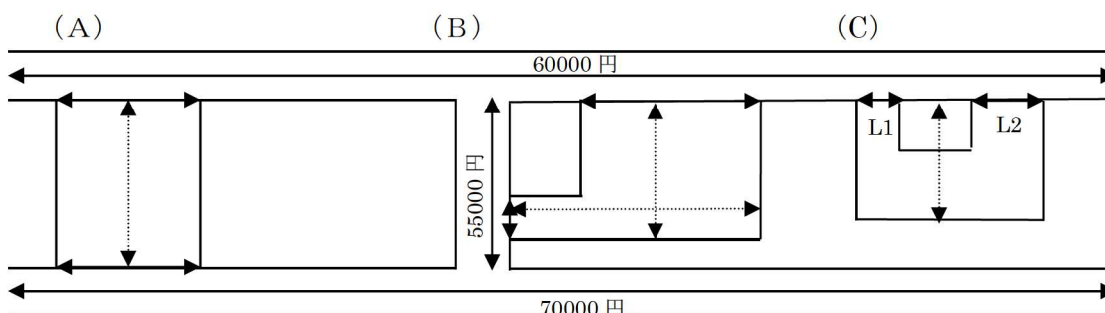
※ 一方が行き止まりの場合、準角地となる。



※ 側方路線 B の幅員が 2m 未満の場合側方加算はしない。

⑨ 二方路線地

二方路線地とは、正面路線と裏面に路線がある画地をいう。ただし、道路の幅員及び高低差等により利用の制約を受ける場合については、その状況に応じて二方加算はしないものとする。その判断については、側方路線の場合と同じとする。

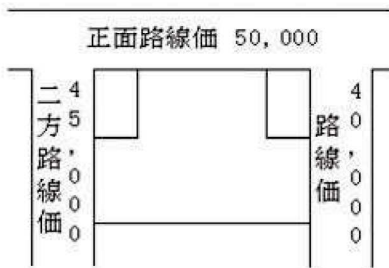


※(A)について、路線価の高い方が正面路線、低い方が二方路線となる。

※(B)について、路線価の高い方の間口が路線価の低い方の間口の 1/3 未満である場合は、路線価の低い方を正面路線とすることができる。

※(C)については、二方路線地としない。間口は L1+L2 となる。

(D)

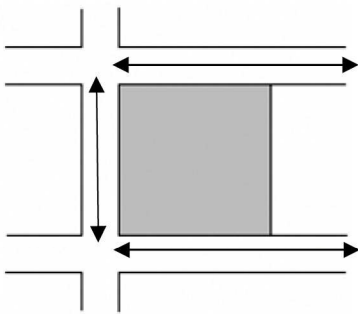


※ (D)の場合、三方路線ではなく、二方路線となり
路線価の高い方を二方路線とする。

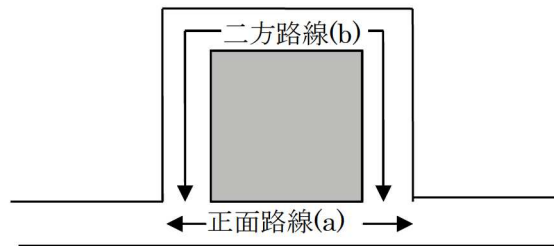
⑩ 三方路線地

三つの異なる系統路線が形成する二つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。ただし、道路の幅員及び高低差等により利用の制約を受ける場合については、その状況に応じて各路線の加算はしないものとする。その判断については、側方路線の場合と同じとする。

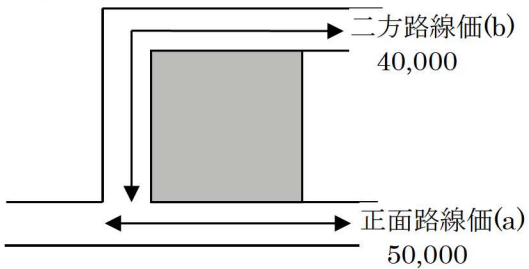
(A)



(B)



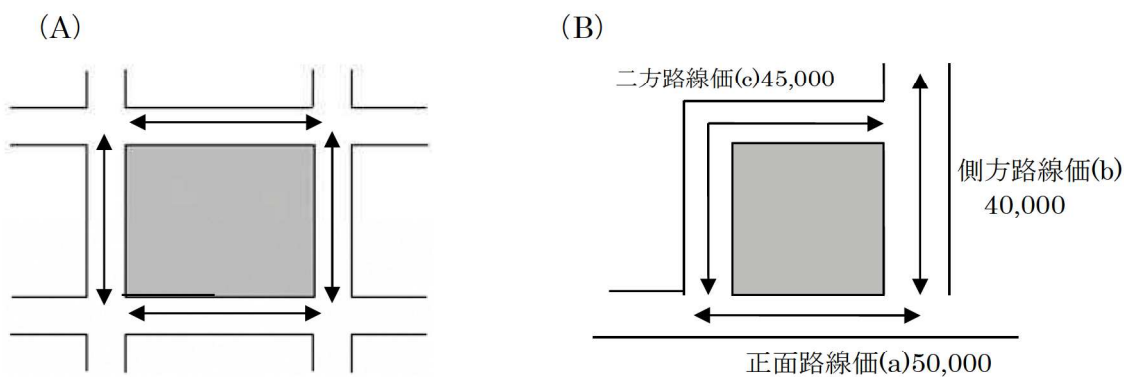
(C)



※ (B) (C) の場合は、
三方路線地でなく、
二方路線地となる。
(正面(a)、二方(b)となる)
(路線価が逆であっても同様)

⑪ 四方路線地

四つの異なる系統路線が形成する三つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。ただし、道路の幅員及び高低差等により利用の制約を受ける場合については、その状況に応じて各路線の加算はしないものとする。その判断については、側方路線の場合と同じとする



※ (B)の場合は、四方路線地でなく、三方路線地となる。
(正面(a)、側方(b)、二方(c)となる)

(6) 評点数の付設

① 評点数の求め方（路線価評価法）

(ア) 「市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設」

市の宅地を用途地区ごとに区分し、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。当該、標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の路線価を付設する。

(イ) 路線価を基礎とし「画地計算法」（各補正項目）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設する。

各筆の宅地の評点数は、各筆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。

- a 奥行価格補正割合法
- b 側方路線影響加算法
- c 二方路線影響加算法
- d 不整形地、無道路地、間口狭小・奥行長大の宅地等評点算出法
- e 水路介在、がけ地、接面道路の高低差のある宅地、土砂災害特別警戒区域等の評点算出法

② 画地計算の適用法

(ア) 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路から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逓減されるものであるので、その一方においてのみ路線に接する画地については、路線価に当該画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」（別表 1）によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

(算式)

$$\text{I} \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率}$$

$$\text{II} \quad \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積}$$

(イ) 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地の価額は、側方路線（通常、路線価の低い方の路線をいう）の影響により、正面路線（通常、路線価の高い路線をいう）のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「側方路線影響加算率表」（別表 2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正した評点数による。

(算式)

$$\text{I} \quad \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率等}$$

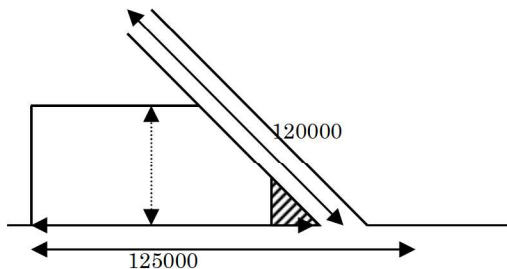
$$\text{II} \quad \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}$$

$$= \text{側方路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率}$$

$$\text{III} \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}$$

$$= \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} + \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}$$

$$\text{IV} \quad \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積}$$



斜線部分が‘公道・私道・里道・水路’
の場合は隅切りありで側方加算する。

(ウ) 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線がある画地の価額は、裏路線（通常、路線価の低い方）の影響により、正面路線のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるので、二方路線地については、正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、裏路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を「二方路線影響加算率表」（別表 3）によって求めた二方路線影響加算率によって補正した評点数による。

(算式)

- I 基本 1 m²当たり評点数 = 正面路線価 × 奥行価格補正率等
- II 加算 1 m²当たり評点数
= 二方路線価 × 奥行価格補正率 × 二方路線影響加算率
- III 1 m²当たり評点数
= 基本 1 m²当たり評点数 + 加算 1 m²当たり評点数
- IV 評点数 = 1 m²当たり評点数 × 地積

(エ) 三方又は四方において路線に接する画地の評点数算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

(オ) 不整形地評点算出法

不整形地は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという制約を受けるための減価補正であり、別表 15 を参考とし、「不整形地補正率表」(陰地割合方式によらない補正率表)(別表 4)によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積当たり評点数を求める。ただし、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、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率(下限 0.60)を乗じて評点数を求める。

(算式)

- I 基本 1 m²当たり評点数 = 正面路線価 × 奥行価格補正率
- II 加算 1 m²当たり評点数 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 路線影響加算率
- ※ 路線価加算については、側方加算法等を用いて算出する。

- III 1 m²当たり評点数
= (基本 1 m²当たり評点数 + 加算 1 m²当たり評点数)
× 不整形地補正率

ただし、間口狭小補正、奥行長大補正の適用がある場合は、

以下の①～⑤のうち、補正率の小なる率(下限 0.60)を乗じて求める。

- ① (間口狭小補正率) ② (奥行長大補正率)
- ③ (間口狭小補正率 × 奥行長大補正率)
- ④ (間口狭小補正率 × 不整形地補正率)
- ⑤ (不整形地補正率)

※ 上記に基づき補正率を求めるが、計算の際は、間口狭小補正率及び奥行長大補正率については、正面路線価(基本 1 m²当たり評点数)に乘じ、不整形地補正率については、

全体（基本 1 m²当たり評点数＋加算 1 m²当たり評点数）に乗ずることとする。

$$\text{IV 評点数} = 1 \text{ m}^2\text{当たり評点数} \times \text{地積}$$

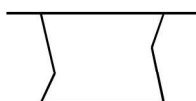
不整形地補正の適用は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという制約を受けるための減価補正であるため、下記の①又は②の場合は適用しないものとする。

① 画地の形状が以下の例示に該当するもの

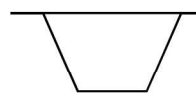
ア. 普通地



イ. 準普通地



ウ. 正台形地



エ. 正L字型地



オ. 路線となす角が大きい平行四辺形地



② 状況類似地区の標準的な画地の形状・規模と比較するものとし、当該画地の所在する状況類似地区の標準的な画地の地積を概ね超え、かつ奥行及び間口が一定以上ある場合は、不整形地補正は適用しないものとする。奥行・間口の一定以上の距離については、「奥行価格補正率」及び「間口狭小補正率」において補正率 1.00 の最低距離を基準とし次の表による。なお、不整形地補正率は、宅地及び雑種地の地目に適用する。

※ ＜不整形地補正を適用しない奥行・間口の距離＞

地区区分	普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区
	併用住宅地区	家内工業地区	大工場地区
奥行	12m以上	10m以上	20m以上
間口	6m以上	8m以上	28m以上

(カ) 無道路地の評点数算出法

無道路地は、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に「奥行価格補正率表」（別表 1）によって求めた補正率、通路開設補正率表（別表 7）によって求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（別表 8）を乗じて 1 平方メートル当たりの評点数を求

め、これに当該無道路地の地積を乗じて評点数を求める。

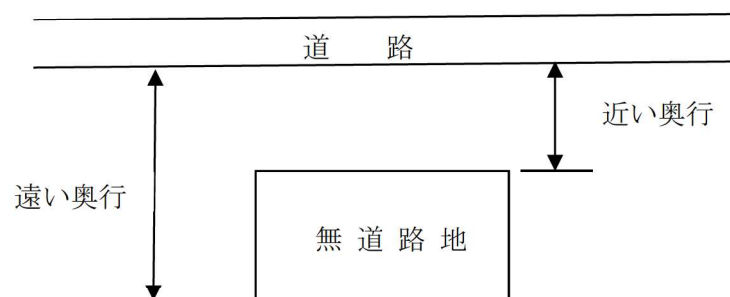
※ 無道路地補正は水路介在補正・がけ地補正・土砂災害特別警戒区域等補正とのみ併用できる。

(算式)

I 1 m²当たり評点数

$$= \text{路線価} \times \{ \text{奥行価格補正率 (遠い奥行)} \times \text{通路開設補正率 (近い奥行)} \\ \times \text{無道路地補正率} \quad \text{※小数点第3位以下切捨て} \}$$

II 評点数 = 1 m²当たり評点数 × 地積



(キ) 間口狭小・奥行長大補正率の評点数算出方法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ「間口狭小補正率表」（別表5）又は「奥行長大補正率表」（別表6）によって求めた補正率によって、その評点数を補正する。

(算式)

I 1 m²当たり評点数

$$= \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{間口狭小補正率} \\ \times \text{奥行長大補正率}$$

II 評点数 = 1 m²当たり評点数 × 地積

(ク) がけ地等の評点算出法

がけ地等とは、画地の一部又は全部ががけ地等で、通常の宅地の用途に供することができないものと認定される画地をいう。

がけ地等を有する画地は、その宅地の利用価値は減少するものであるので、がけ地等を有する画地については、所要の計算を適用して算出した単位地積（1 m²）当たりの評点に、当該画地の総地積に対するがけ地等の部分の面積割合に応じて、がけ地補正率表（別表9）によって求めた補正率を乗じて単位地積（1 m²）当たり評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

この場合において、がけ地補正率を適用することによって近傍の宅地の価格との均衡

を失するおそれのある場合には、がけ地補正率表（別表 9）に定める補正率を適用しないことができる。

（算式）

$$\begin{aligned} \text{I} \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ & = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{がけ地補正率} \\ & \quad (\text{がけ地がない場合を想定して求めた } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}) \\ \text{II} \quad & \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

（ケ） 接面道路の高低差のある宅地の評点算出法

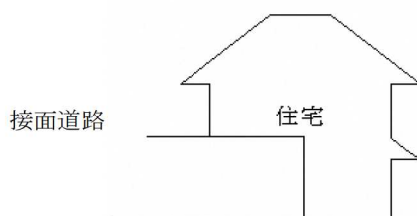
沿接する道路に対して低い位置にあるため、一般の宅地に比べ日照・通風・水はけ・利用状況が不良であると認められる画地については、所要の計算を適用して算出した単位地積（1 m²）当たりの評点に、その状況に応じて接面道路高低差補正率表（別表 10）によって求めた補正率を乗じて単位地積（1 m²）当たりの評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

ただし、接面道路より高い位置にある画地や、人工的に掘削をしている画地、日照・通風・水はけ・利用状況が近隣の宅地と比較して不良であると認められない画地については、減価要因とならないため、補正を適用しない。

（算式）

$$\begin{aligned} \text{I} \quad & \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ & = \text{正面路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{接面道路高低差補正率} \\ \text{II} \quad & \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ & = \text{加算路線価} \times \text{奥行価格補正率} (\times \text{接面道路高低差補正率} \quad \text{※加算路線} \\ & \quad \text{にも高低差がある場合}) \times \text{側方（二方）路線影響加算率} \\ \text{III} \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} + \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ \text{IV} \quad & \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

※ 下図のように、土地の一部に高低差はあるが、接面道路との高低差はない場合は、高低差補正率は適用しないものとする。



(コ) 水路介在評点算出法

接している道路との間に、河川法上の河川、または河川法の適用を受けない公共用水路、運河、堀等の普通河川が介在する画地は、建築基準法上の接道義務を満たしていないため、通常の土地に比べ土地利用上不便である。そのため、水路幅員が1 m以上ある画地において、所要の計算を適用して算出した単位地積（1 m²）当たりの評点に、水路介在補正率表（別表 11）によって求めた補正率を乗じて単位地積（1 m²）当たりの評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

（算式）

$$\begin{aligned} \text{I} \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ &= \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{水路介在補正率} \\ & \quad (\text{水路介在がない場合を想定して求めた } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}) \\ \text{II} \quad & \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$



(サ) 土砂災害特別警戒区域等にかかる土地の評点算出法

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定された土地及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により急傾斜地崩壊危険区域に指定された土地については、特定の開発行為に対する許可制や建築物の構造の規制などの利用制限等がある。

そのため、当該区域を有する画地については、所要の計算を適用して算出した単位地積（1 m²）当たりの評点に、当該画地の総地積に対する当該区域の部分の面積割合に応じて、土砂災害特別警戒区域等補正率表（別表 12）によって求めた補正率を乗じて単位地積（1 m²）当たり評点を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求める。

なお、土砂災害特別警戒区域等補正はがけ地補正と併用できるものとするが、その下限は 0.55 とする。

（算式）

$$\begin{aligned} \text{I} \quad & 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \\ &= \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{土砂災害特別警戒区域等補正率} \\ & \quad (\text{土砂災害特別警戒区域がない場合を想定して求めた } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数}) \\ \text{II} \quad & \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

第3 住宅用地の認定について

住宅用地の認定は、住宅政策上の見地からその税負担を軽減する趣旨により住宅用地のうち日常生活に必要最小限と認められる土地を小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡まで）として課税標準額を評価額の1/6に、小規模住宅用地以外の住宅用地については、評価額の1/3の額とする特例措置が設けられている。住宅用地認定についてはこれを基に以下に掲げる通り認定を行うものとする。

（注1）住宅用地特例措置の対象となる面積は、専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地で当該家屋の床面積の10倍までとする。

（注2）併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の特例措置の対象となる面積は、当該家屋の敷地面積（当該家屋の床面積の10倍まで）に次の表の住宅用地の率を乗じて求めるものとする。

（注3）家屋の階数の算定は、建築基準法で定めるところにより算定する。

（表1）

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

1. 住宅の認定

住宅の認定は次に掲げる通りとする。

- （1）住宅に該当するか否かの判定は、1戸の家屋ごとに判断するものとする。
- （2）「人の居住の用に供する」とは、特定の人が継続して居住の用に供することをいう。
- （3）附属的な家屋（物置・納屋・土蔵・車庫等）については、本件の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、1戸の家屋に含めるものとする。
- （4）賦課期日において、現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅に当たっては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものでないと認められる場合には住宅とする。したがって、例えば構造的に住宅であっても商品倉庫や店舗事業、展示用住宅等事業用として使用している場合は住宅と認めないものとする。
- （5）併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によって按分しそれぞれの専用部分に含める。
- （6）賦課期日において「空家等対策の推進に関する特別措置法」第22条第2項の規定に基づく除去等の勧告を受けた「特定空家等」の敷地の用に供する土地及び同法第13条第2項の規定に基づく修繕等の勧告を受けた「管理不全空家等」の敷地の用に供する土地については、住宅用地特例の対象から除外する。

2. 住居の数の認定

住居の数の認定は次に掲げる通りとする。

- (1) 住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものである。ただし、一棟の家屋内に一世帯が独立して生活を営むことが出来る区画された部分が二以上設けられている場合には、当該二以上の区画された部分がそれぞれ住居となる。
- (2) 「独立して生活を営むことが出来る区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部であり、原則として、玄関、台所、トイレ及び居住用の部屋を有するものをいう。ただし、共同住宅に当たっては、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに台所又はトイレが設けられることなく共用されているような場合においても、通常当該区画された部分において一世帯が独立して生活を営むことが出来る状態にあると認められるので、その限りにおいては当該区画された部分がそれぞれ住居となる。有料老人ホーム、グループホーム等の入所施設で、特定の者が継続して居住の用に供していると確認できるものは住居とし、居室数に応じて世帯数を認定する。(居室の区画が、カーテン、ベニヤ板等の簡易なものについては世帯数として算定しない。)
- (3) その全部が別荘(毎月一日以上の居住の用に供する家屋又はその部分以外のうち専ら保養の用に供するもの)の用に供されている住居は、住居として取り扱わない。

3. 住宅敷地の認定

住宅敷地の認定の方法は次に掲げる次の通りとする。

- (1) 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、又はその効果を果たすために使用されている一画地の土地をいう。
- (2) 一画地の土地は、道路・塀・垣根・溝等により他の土地と区別して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用状況の実態により認定する。この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部分である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地にわたり1個の住宅が存する等、複数の土地が一体として利用されているような場合には、数筆を一体として一画地と認定する。
- (3) 一画地の土地の上に住宅、その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地がある場所を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の総床面積に応じて按分し、それぞれの家屋の敷地の用に供している土地を認定することができる。ただし、総床面積に応じて按分することが不適当な場合には、建床面積に応じて按分しても差し支えないものとする。なお、当該一画地の土地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の不均衡を生じないように本要領画地認定基準に準じて、住宅の敷地の用に供されている土地を定めるものとする。

4. 住宅用地の認定

- (1) 住宅の床面積の10倍を越える面積を有する敷地又は居住部分の割合が二分の一（地上五階建て以上の耐火構造物である住宅にあっては四分の三）未満である併用住宅の敷地については、当該敷地の一部が住宅用になるが、この場合、法令の定めるところによって住宅用地の面積を算定し、当該面積に相当する土地を住宅用として税額を算定することとし、住宅用地部分の土地を具体的に特定する必要はない。
- (2) (1)の場合において、敷地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の均衡を図るため、各人の所有する土地のうち住宅用とされる部分の割合がそれぞれ同一となるように住宅用地を定める。

$$\frac{\text{各人が所有する土地に係る住宅用地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} = \frac{\text{全敷地に係る住宅用地の面積}}{\text{敷地全体の面積}} \times \frac{\text{各人が所有する土地の面積}}{\text{敷地全体の面積}}$$

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

$$\frac{\text{それぞれの所有に係る小規模住宅用地の面積}}{\text{全住宅用地の面積}} = \frac{\text{全小規模住宅用地の面積}}{\text{全住宅用地の面積}} \times \frac{\text{各人が所有する土地の面積}}{\text{全住宅用地の面積}}$$

5. 住宅建て替え中の土地に係る課税標準額の特例措置について

法第349条の3の2第1項に規定されている課税標準額の特例措置は、賦課期日現在、住宅用地であることが要件となっている。ただし、住宅を建て替えるために賦課期日現在、更地もしくは住宅を建築中の場合は、次に掲げる要件を満たすものについては、住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例（以下「住宅用の特例」という。）措置を継続する。

- (1) 当該土地が、前年度の賦課期日において住宅用地であったこと。
- (2) 当該年度の賦課期日において、住宅の新築工事が着手（水盛り、遣り方、根切りを、基礎工事等に着手しているものとし、地鎮祭や地縄張りの段階では基礎工事には含めないものとする。）されており、当該住宅が当該年度の翌年度の賦課期日までに完成するものであること。建て替え中の特例措置は原則一年間のみとするが、当該年度の翌年度にかかる賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建築工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合には、この限りではない。また、建築確認申請等において、本市（建築確認申請等担当部署）が行う建築確認作業が通常より遅れている等の本

市側による特別な事情がある場合、当該年度の賦課期日において建築確認申請書を提出しており、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに工事の着手をしている場合は特例に該当するものとする。

なお、建て替え前と建て替え後で住宅の態様（一戸建て、アパート等）が異なっても差し支えない。

（3）住宅の建て替えが、建て替え前の敷地と同一の敷地において行われること。

「同一の敷地」とは、建て替え前の敷地の一部が建て替え後の敷地の一部となる場合を含むが、「建て替え後の敷地の面積」に占める「当該建て替え後の敷地のうち建て替え前の敷地に該当する部分の面積」の割合が概ね5割以上のものに限る。この場合、建て替え後の敷地のうち建て替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地と認定する。

（4）建て替え前と建て替え後で住宅用地の面積又は小規模住宅用地となる部分の面積が異なる場合には、以下の方法による。

- ① 住宅用地の面積で建て替え前と建て替え後でいずれか小さい方をとる。
- ② 当該住宅用地のうち小規模住宅用地である部分の面積で建て替え前と建て替え後のいずれか小さい方を取り、当該面積を小規模住宅用地である部分の面積とする。
- ③ ①の住宅用地の面積から②の小規模住宅用地である部分の面積を引いた面積を一般住宅用地である部分の面積とする。

（5）土地について、前年度の賦課期日の土地所有者と同一であること。

（6）住宅について、前年度の賦課期日の住宅所有者と同一であること。

※ 土地と家屋の所有者の所有者の同一性は問わない

※ 土地・家屋の所有の主体として、個人、法人の別は問わない。

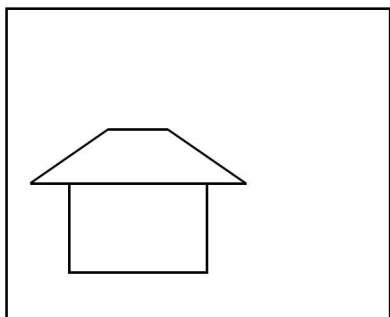
（7）上記（5）（6）において「同一であること」とは、以下に掲げる場合を含むものとする。

1. 前年度賦課期日の所有者の配偶者、直系血族、所有者と養子縁組している者
2. 前年度賦課期日の所有者の持分を含む共有となる場合

住宅用地の認定事例

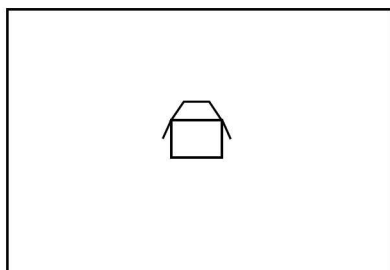
専用住宅

ア. 一筆の土地が一棟の家屋の敷地になっている場合



敷地面積	-----	2 5 0 m ²
家屋床面積	-----	1 0 0 m ²
住宅用地	-----	2 5 0 m ²
小規模住宅用地	-----	2 0 0 m ²
一般住宅用地	-----	5 0 m ²

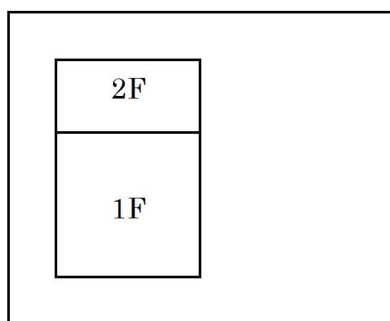
イ. 一筆一棟で敷地面積が家屋の床面積の10倍を超える場合



敷地面積	-----	7 0 0 m ²
家屋床面積	-----	6 5 m ²
住宅用地	-----	6 5 0 m ²
小規模住宅用地	-----	2 0 0 m ²
一般住宅用地	-----	4 5 0 m ²
非住宅用地	-----	5 0 m ²

併用住宅

ア. 一筆の土地が一棟の家屋（2階建）の敷地となっている場合



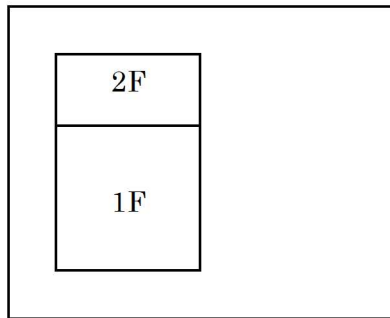
敷地面積	-----	4 0 0 m ²
家屋（2階建）		
1階 事務所	-----	1 2 0 m ²
居住部分	-----	8 0 m ²
2階 居住部分	-----	1 5 0 m ²
総床面積	-----	3 5 0 m ²

居住部分の割合

$$\frac{230\text{ m}^2}{350\text{ m}^2} \div 0.65 \quad \left(\begin{array}{l} \text{居住部分の割合が} \\ \text{1/2 以上。住宅用地} \\ \text{率 1.0)} \end{array} \right)$$

住宅用地	-----	4 0 0 m ²
小規模住宅用地	-----	2 0 0 m ²
一般住宅用地	-----	2 0 0 m ²

イ. 一筆一棟（２階建）で敷地面積が家屋の床面積の１０倍を超える場合



敷地面積----- 1 5 0 0 m²

家屋（２階建）

1 階 店舗----- 6 0 m²

2 階 居住部分----- 4 0 m²

総床面積----- 1 0 0 m²

居住部分の割合

$$\frac{40 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} \div 0.4 \quad \left(\begin{array}{l} \text{居住部分の割合が} \\ \text{1/4 以上 1/2 未満。住} \\ \text{宅用地率 0.5)} \end{array} \right)$$

住宅用地----- 5 0 0 m²

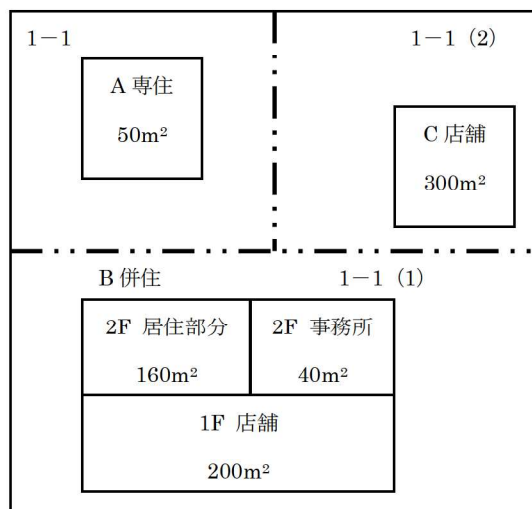
小規模住宅用地----- 2 0 0 m²

一般住宅用地----- 3 0 0 m²

非住宅用地----- 1 0 0 0 m²

一筆三棟の混在住宅

ア. 一筆の土地に三棟の家屋が混在している場合で、敷地の境界が明確な場合（一筆三画地）



敷地面積----- 1 0 0 0 m²

1-1 A 専用住宅敷地面積----- 1 0 0 m²

1-1(1) B 併用住宅敷地面積----- 5 0 0 m²

1-1(2) C 店舗敷地面積----- 4 0 0 m²

1-1

住宅用地----- 1 0 0 m²

小規模住宅用地----- 1 0 0 m²

1-1(1)

B 併用住宅

1 階 店舗----- 2 0 0 m²

2 階 居住部分----- 1 6 0 m²

事務所部分----- 4 0 m²

総床面積----- 4 0 0 m²

B 併用住宅の居住割合

$$\frac{160 \text{ m}^2}{400 \text{ m}^2} \div 0.4 \quad \left(\begin{array}{l} \text{居住部分の割合が 1/4} \\ \text{以上 1/2 未満。住宅用} \\ \text{地率 0.5)} \end{array} \right)$$

住宅用地----- 2 5 0 m²

小規模住宅用地----- 2 0 0 m²

一般住宅用地----- 5 0 m²

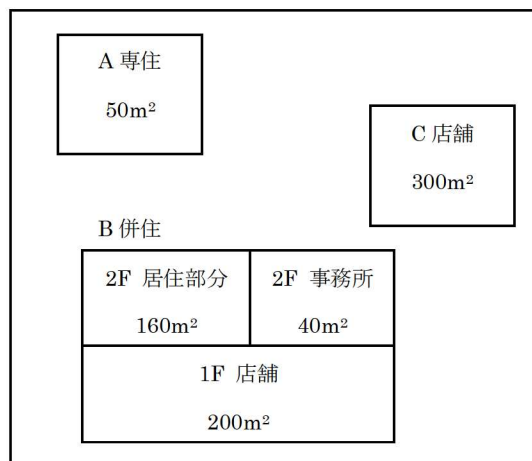
非住宅用地----- 2 5 0 m²

1-1(2)

非住宅用地----- 4 0 0 m²

イ. 一筆の土地に三棟の家屋が混在している場合で敷地の境界が明確ではない場合

(総床面積で按分した場合)



敷地面積	-----	1 0 0 0 m ²
A 専用住宅床面積	-----	5 0 m ²
B 併用住宅総床面積	-----	4 0 0 m ²
1階 店舗	-----	2 0 0 m ²
2階 居住部分	-----	1 6 0 m ²
事務所	-----	4 0 m ²
C 店舗	-----	3 0 0 m ²
総床面積	-----	7 5 0 m ²

Aについて

$$1 0 0 0 \text{ m}^2 \times \frac{5 0 \text{ m}^2}{5 0 \text{ m}^2 + 4 0 0 \text{ m}^2 + 3 0 0 \text{ m}^2} \div 66.67 \text{ m}^2 \quad \text{----} \quad \text{住宅用地(a)}$$

Bについて

居住部分の割合

$$\frac{1 6 0 \text{ m}^2}{2 0 0 \text{ m}^2 + 4 0 \text{ m}^2 + 1 6 0 \text{ m}^2} \div 0.4 \quad (\text{居住割合が } 1/4 \text{ 以上 } 1/2 \text{ 未満。住宅用地率 } 0.5)$$

$$1 0 0 0 \text{ m}^2 \times \frac{4 0 0 \text{ m}^2}{5 0 \text{ m}^2 + 4 0 0 \text{ m}^2 + 3 0 0 \text{ m}^2} \div 533.33 \text{ m}^2$$

$$533.33 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \div 266.67 \text{ m}^2 \quad \text{-----} \quad \text{住宅用地(b)}$$

$$533.33 \text{ m}^2 - 266.67 \text{ m}^2 = 266.66 \text{ m}^2 \quad \text{-----} \quad \text{非住宅用地(c)}$$

Cについて

$$1 0 0 0 \text{ m}^2 \times \frac{3 0 0 \text{ m}^2}{5 0 \text{ m}^2 + 4 0 0 \text{ m}^2 + 3 0 0 \text{ m}^2} \div 400.00 \text{ m}^2 \quad \text{----} \quad \text{非住宅用地(d)}$$

$$\text{非住宅用地} \text{-----} 666.66 \text{ m}^2 \quad (\text{c})+(\text{d})$$

$$\text{住宅用地} \text{-----} 333.34 \text{ m}^2 \quad (\text{a})+(\text{b})$$

$$\text{小規模住宅用地} \text{-----} 333.34 \text{ m}^2 \quad (\text{住居数 } 2)$$

第4 農業用施設用地の評価について

農業用施設とは、市街化調整区域内に存する農業復興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。

農業用施設用地の評価方法は次のとおりとする。

農業用施設用地の評価額	=	近傍農地価格	+	造成費
-------------	---	--------	---	-----

この場合において、造成費は近傍の宅地に対する比準割合により求めることとし、宅地と認定する農業用施設用地については10%相当額、雑種地と認定する農業用施設用地については7%相当額とする。これに当該農業用施設用地の属する市街化調整区域内の畑（一般畑）の状況類似地区に設定された価格を加算して評価額を求めるものとする。

第2節 農地（田及び畑）

第1 一般農地の評価方法

一般農地（市街化調整区域内の田及び畑）の評価は、各筆の1㎡当たりの評点数を付設し、これに各筆の地積を乗じて得た総評点数に、1点当たりの単価を乗じて評価額を求めるものとする。

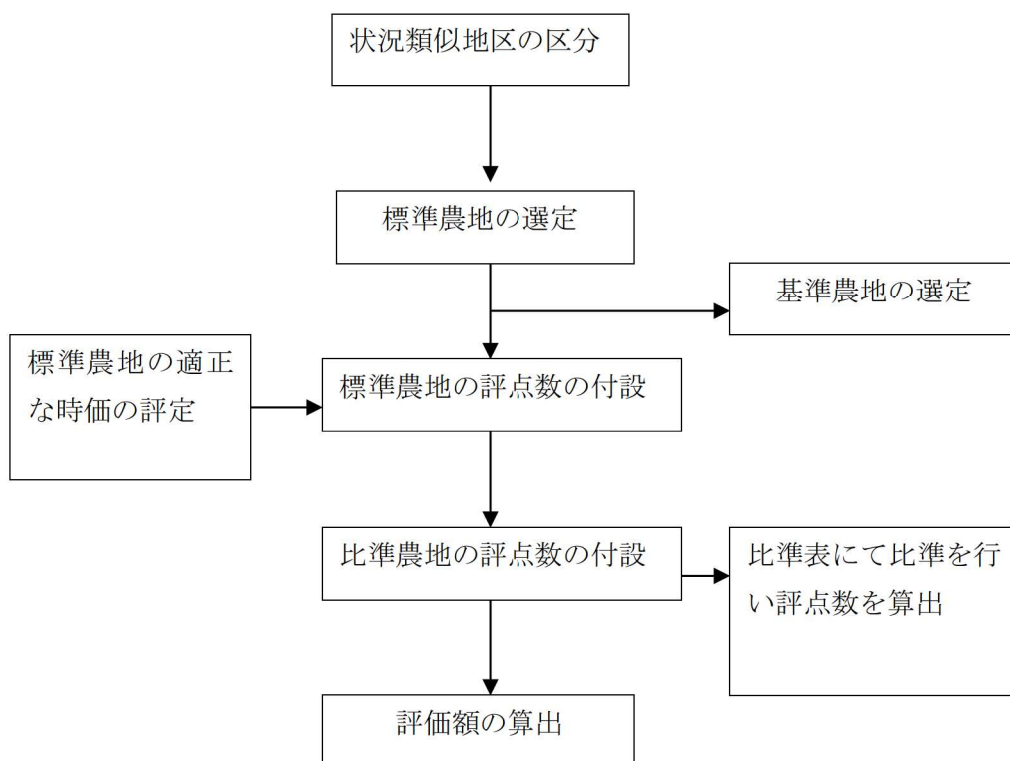
第2 評点数の付設

1. 評点数の付設の順序

各筆の一般農地の評点数は、次によって付設するものとする。

- （1）農地を状況類似地区に区分するものとする。
- （2）状況類似地区ごとに標準農地を選定する。
- （3）標準農地について、売買実例等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）標準農地の評点数に比準（別表13）して、状況類似地区内の各筆の農地の評点数を付設する。

※ 浦添市は現況地目が田に該当する箇所はなく、畑のみとなる。また、標準畑については1箇所とする。



畑の比準割合...「 $(1.0 + \text{農地の傾斜} + \text{保水・排水の良否}) \times (1.0 + \text{面積} + \text{耕うんの難易})$ 」を小数点第3位を四捨五入した値

1 m²当たり単価...「標準畑の1 m²当たり単価 × 畑の比準割合」を小数点第2位以下切り捨てした値

畑の評価額 = 1 m²当たり単価 × 地積 ※ 小数点以下切り捨て

第3 市街化区域農地の評価方法

市街化区域農地の評価方法は、沿接する道路の状況、公共施設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、その状況が類似する宅地の価格を基準として求めた価額から、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額によってその価額を求める方法によるものとする。造成費については、一律60%（区画整理地内においては30%）とする。

$$\text{I} \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの評点数} = \frac{\text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等}}{(1 - 0.6 \text{ (区画整理地内の場合は } 0.3))} \times$$

$$\text{II} \quad \text{評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの評点数} \times \text{地積}$$

※ 画地補正は奥行価格、無道路、高低差、がけ地、水路、土砂災害のみ

第3節 鉱泉地

鉱泉地とは、鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地をいうものである。

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度価格に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価格の前基準年度における価格に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。

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

第4節 池沼

池沼とは、一般的に水の貯留する池をいい、堀、養魚地、ダム建設による水没地等を含む。

池沼の評価は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、近隣の土地の価額に比準してその価格を求める方法によるものとする。（近傍地比準方式）

価額の算出は、主要路線価に比準率、地積を乗じて算出する。また、比準率については一律10%とする。（画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。）

$$\text{池沼の評価額} = \text{主要路線価} \times 0.1 \times \text{地積}$$

第5節 原野

原野の評価は、原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、近隣の土地の価額に比準してその価格を求める方法によるものとする。（近傍地比準方式）

価額の算出は、主要路線価に比準率、地積を乗じて算出する。また、比準率については一律5%とする。（画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。）

$$\text{原野の評価額} = \text{主要路線価} \times 0.05 \times \text{地積}$$

第6節 雑種地

第1 雑種地の評価方法

雑種地とは、宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、原野以外の土地をいうものである。したがって、これに包括される土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原始的なものにまで及ぶ。

雑種地の評価は、土地の位置、形状、利用状況等を考慮し、近隣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。（近傍地比準方式）

価額の算出は、路線価に比準率、地積を乗じて算出する。また、比準率については別表 14 のとおりとする。（一般雑種地以外の画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。）

※一般雑種地以外とは、鉄塔敷地・学校用地・私道・軍用地・ゴルフ場用地を指す。

$$\text{I} \quad 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率等} \times \text{比準率}$$

$$\text{II} \quad \text{一般雑種地評点数} = 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの評点数} \times \text{地積}$$

$$\text{一般雑種地以外の評価額} = \text{路線価} \times \text{比準率} \times \text{地積}$$

第2 私道の評価について

私道とは、「公道」以外の道路で私権が及ぶ道路である。私道の認定にあたっては本要領の第1章第2節第6の「公共の用に供する道路の取扱いについて」でいう公道以外の道路等とする。

私道の評価は、当該私道上に付設された路線価に、別表 14 による比準率 15% を乗じて算出する。（画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。）

$$\text{私道の評価額} = \text{私道上に付設された路線価} \times 0.15 \times \text{地積}$$

第3 学校用地の評価について

学校用地については正面路線のみを採用し、画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。

$$\text{学校用地の評価額} = \text{正面路線価} \times 0.4 \times \text{地積}$$

第4 鉄塔敷地の評価について

鉄塔敷地については正面路線のみを採用し、画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。

$$\text{鉄塔用地の評価額} = \text{正面路線価} \times 0.4 \times \text{地積}$$

第5 ゴルフ場用地の評価について

ゴルフ場用地については正面路線のみを採用し、画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する。

$$\text{ゴルフ場用地の評価額} = \text{正面路線価} \times 0.3 \times \text{地積}$$

第7節 その他

第1 軍用地の評価について

軍用地とは、米軍又は自衛隊の施設に供されている土地をいう。浦添市においては牧港補給地区（キャンプキンザー）の1つのみ存在する。

軍用地の評価は平成6年度より鑑定評価を取り入れた評価方法を採用しており、自治省回答（昭和56年12月1日自治固第116号）に則った評価方法（施設を一団の土地として、雑種地としたうえで、標準地比準方式に準じた評価により評価額を決定する。）により行うものとする。

1. 状況類似地区について

施設ごとに一団の土地とし、牧港補給地区を一区分とする。

2. 標準地の選定について

状況類似地区の中から、一つ標準地を選定する。その選定にあたっては、登記地目「宅地」であり、かつ、建物が建っている土地とする。

3. 課税地目の認定について

牧港補給地区を一団の土地として「雑種地」とする。

4. 標準地の評価

鑑定評価から求められた価格を活用する。

5. 標準地以外の評価

標準地比準方式とし、比準率については、次の比準表のとおりとする。

なお、軍用地料が発生している土地については軍用地として評価することとする。

	比準率
牧港補給地区	1.00
牧港補給地区（施設外にある進入道路）	0.75

$$\text{軍用地の評価額} = \text{路線価（路線番号 990010）} \times \text{比準率} \times \text{地積}$$

第2 公道の課税の取扱いについて

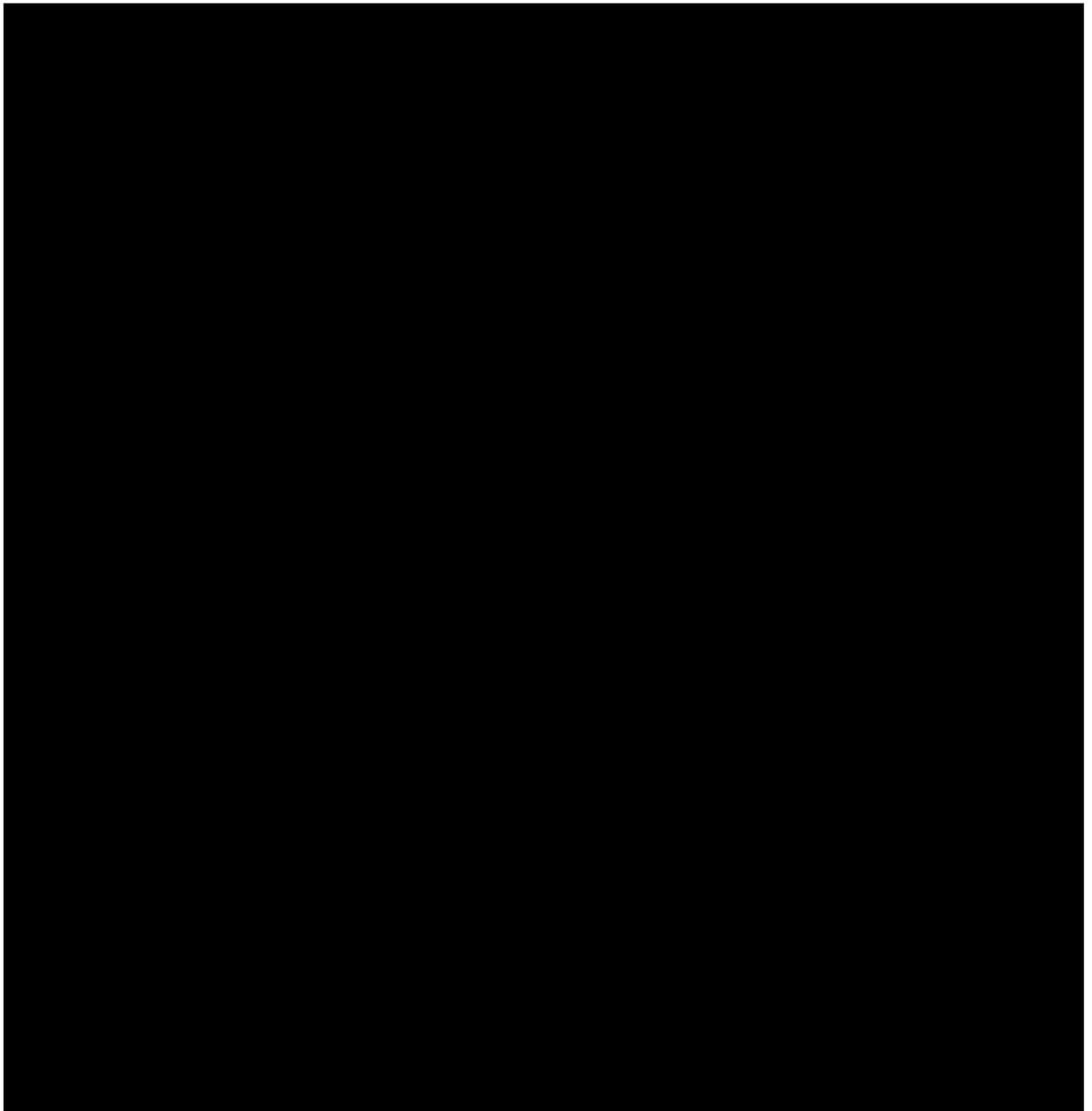
法第348条第2項第5号に規定する「公道」は非課税となっている。しかし、同条第2項において賃貸料が発生している土地については課税できるものとされており、本要領の第1章第2節第6の「公共の用に供する道路の取扱いについて」において公道認定を受けた土地であっても、その土地に賃貸料が発生しているのであれば、課税の対象とするものとする。

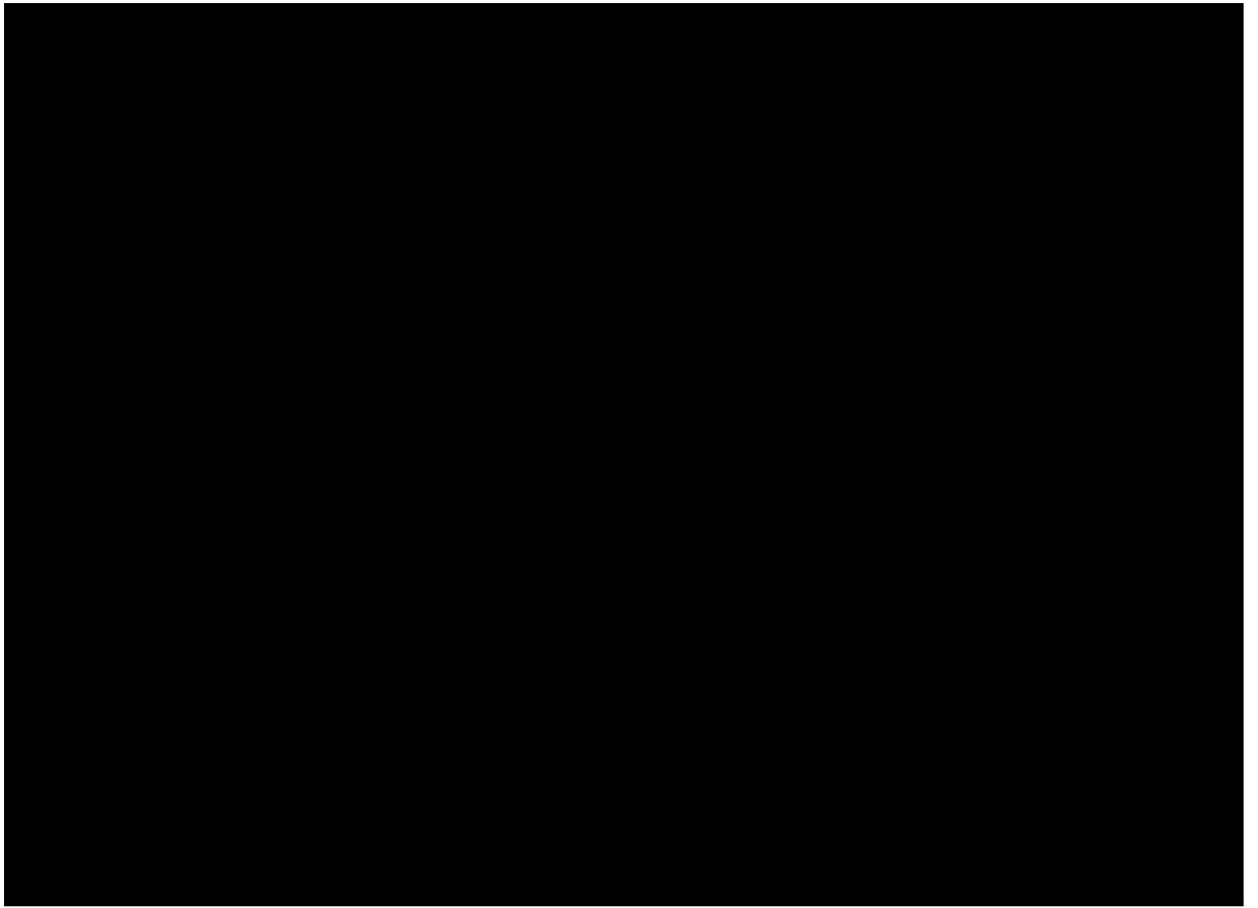
価額の算出については、公共的性格が強く、所有者単独での意思で自由に処分あるいは利用できないこと等、減価要因が大きいことから、比準率については一律15%とする。（画地補正は土砂災害特別警戒区域等補正のみ適用する）

公道の評価額 = 主要路線価 × 0.15 × 地積

※ 異なる状況類似地区の境にある路線については、主要路線価の高いほうを取るものとする。

第3 特殊な地域の評価





別表
(1 ~ 1 5)

別表 1 奥行価格補正率表

路線番号構成				1, 3, 4	5, 6, 8, 9	701～717	751		
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	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区		
	I	Ⅱ		併用住宅地区	家内工業地区				
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				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	
24以上28未満	1.00		0.97						
28以上32未満		0.98	0.95						
32以上36未満		0.96	0.97	0.93					
36以上40未満		0.94	0.95	0.92					
40以上44未満		0.92	0.93	0.91					
44以上48未満		0.90	0.91	0.90					
48以上52未満		0.99	0.88	0.89					0.89
52以上56未満		0.98	0.87	0.88					0.88
56以上60未満		0.97	0.86	0.87					0.87
60以上64未満		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	1.00		
64以上68未満	0.95	0.84	0.85	0.85	0.98				
68以上72未満	0.94	0.83	0.84	0.84	0.97				
72以上76未満	0.99	0.93	0.82	0.83	0.83	0.96			
76以上80未満	0.98	0.92	0.81	0.82					
80以上84未満	0.97	0.90	0.80	0.81	0.82	0.93			
84以上88未満	0.96	0.88		0.80	0.81	0.90			
88以上92未満	0.95	0.86							
92以上96未満	0.94	0.84							
96以上100未満	0.92	0.82							
100以上	0.90	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（Ⅰ、Ⅱ）	0.10	0.05
繁華街地区		
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
家内工業地区		
中小工場地区		
大工場地区	0.02	0.01

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（Ⅰ、Ⅱ）	0.07
繁華街地区	
普通商業地区	0.05
併用住宅地区	
普通住宅地区	0.02
家内工業地区	
中小工場地区	
大工場地区	

別表 4 不整形地補正率表（蔭地割合方式によらない補正率表）

地区区分 不整形度	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

（注意 1）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、別表 4 により、不整形補正を定めることができるものとする。

別表 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	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

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	

別表 7 通路開設補正率表

奥行 (近い奥行)	10m以下	10超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.90	0.80	0.70	0.60

別表 8 無道路地補正率表

地目	宅地	雑種地	市街化区域の畑
補正率	0.6	0.7	0.7

別表 9 がけ地補正率表

<u>がけ地地積</u> 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

<u>がけ地地積</u> 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

別表 10 接面道路高低差補正率表

高低差の状況	補正率
接面道路より 1 m～2 m低い土地	0.90
接面道路より 2 m以上低い土地	0.80

別表 11 水路介在補正率表

水路介在の状況	補正率
水路幅員 1 m以上の土地	0.90

別表 12 土砂災害特別警戒区域等補正率表

<u>警戒区域等地積</u> 総地積	補正率
0.1 未満	0.95
0.1 以上 0.4 未満	0.90
0.4 以上 0.7 未満	0.80
0.7 以上	0.70

別表 13（一般畑比準表）

項目	比準畑の状況 標準畑の状況	ない	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく 急な傾斜
	ない	0	−0.05	−0.09	−0.14
農地 の傾斜	緩やかな傾斜	+0.05	0	−0.04	−0.09
	急な傾斜	+0.1	+0.04	0	−0.05
	はなはだしく急な傾斜	+0.16	+0.1	+0.06	0

項目	比準畑の状況 標準畑の状況	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良
	極めて良好	0	−0.05	−0.11	−0.18
保水・排水 の良否	普通	+0.05	0	−0.07	−0.14
	やや不良	+0.13	+0.08	0	−0.08
	極めて不良	+0.22	+0.16	+0.08	0

項目	比準畑の状況 標準畑の状況	694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満
	694 m ² 以上	0	−0.03	−0.10	−0.20
面積	297 m ² 以上 694 m ² 未満	+0.03	0	−0.07	−0.18
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	+0.11	+0.08	0	−0.11
	99 m ² 未満	+0.25	+0.21	+0.13	0

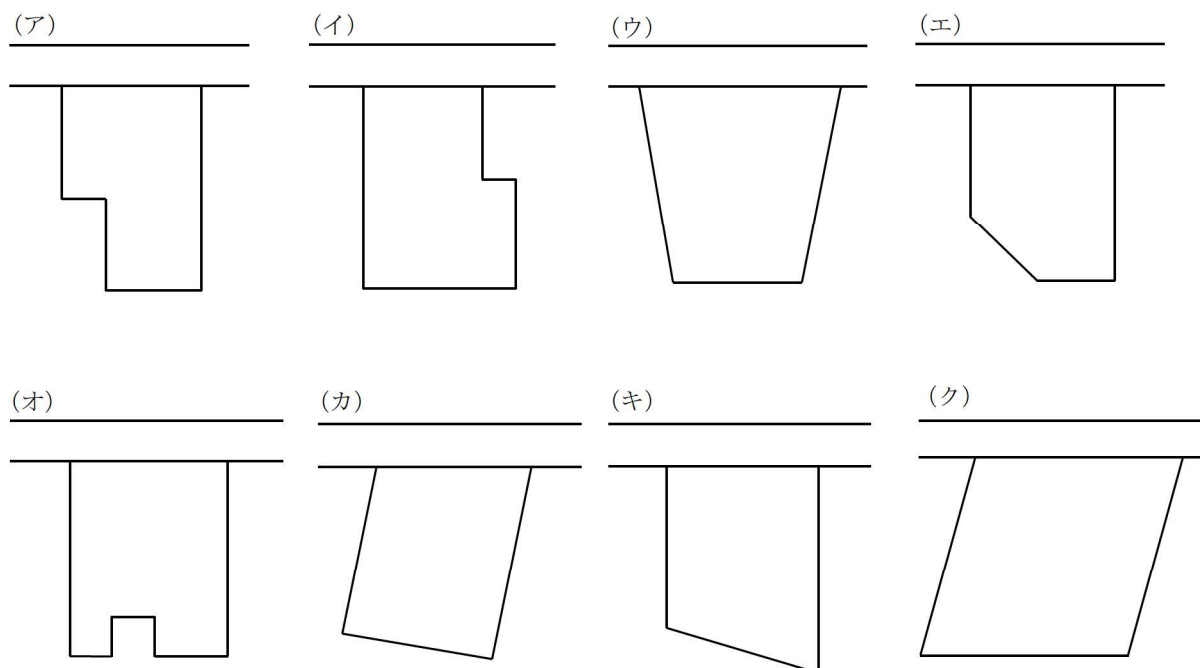
項目	比準畑の状況 標準畑の状況	機械耕、蓄力耕 が容易にできる	機械耕、蓄力耕 ができる	人力耕であれば できる	人力耕によって ようやくできる
	機械耕、蓄力耕が容易に できる	0	−0.07	−0.16	−0.22
耕うんの難易	機械耕、蓄力耕ができる	+0.07	0	−0.10	−0.17
	人力耕であればできる	+0.19	+0.11	0	−0.08
	人力耕によってようやく できる	+0.29	+0.20	+0.08	0

別表 14 雑種地比準率表

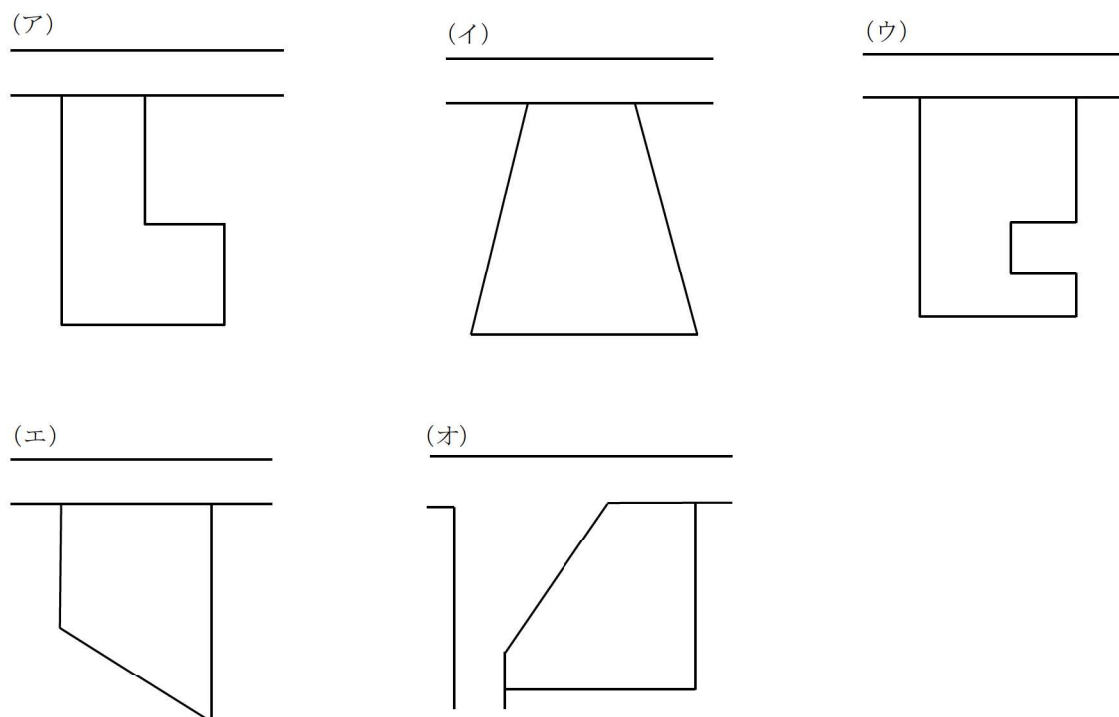
	比 準 率	市街化区域	
		市街化調整区域	
1		65%(※80%)	一般雑種地(2～5以外のもの)。※区画整理地については使用収益開始後 80%とする。
		60%	
2		40%	鉄塔敷地
		〃	
3		40%	学校用地
		〃	
4		30%	ゴルフ場用地
		〃	
5		15%	私道
		〃	

別表 15 不整形地の画地事例

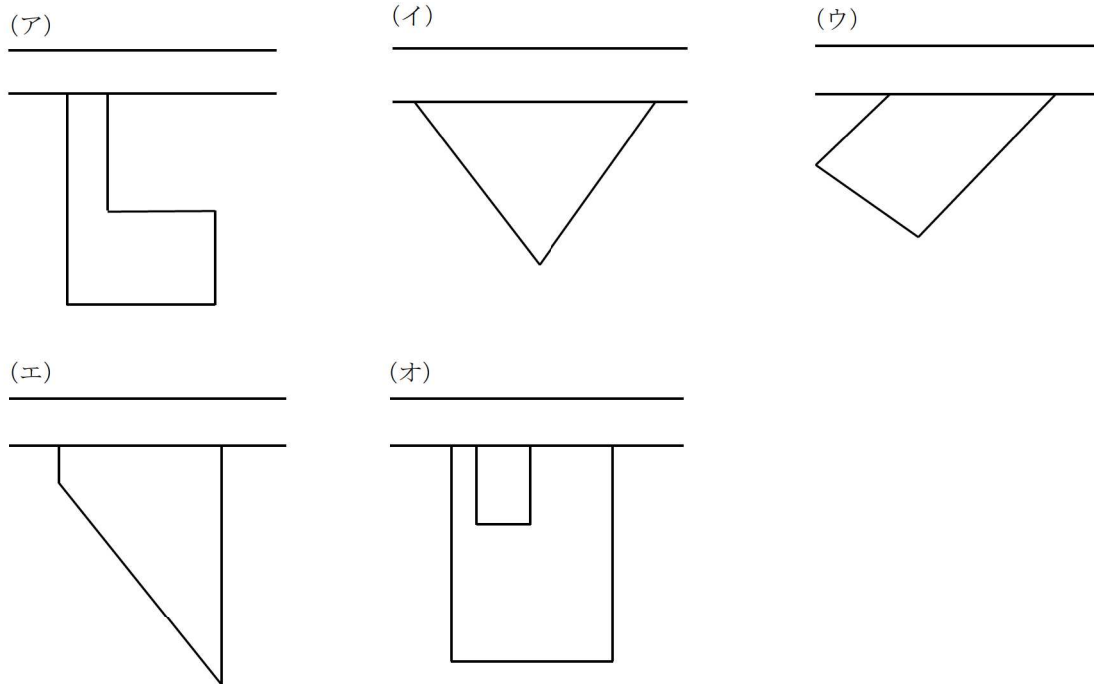
ア 普通 （例：準普通地、正台形地、正 L 字型地、路線となす角が大きい平行四辺形地）



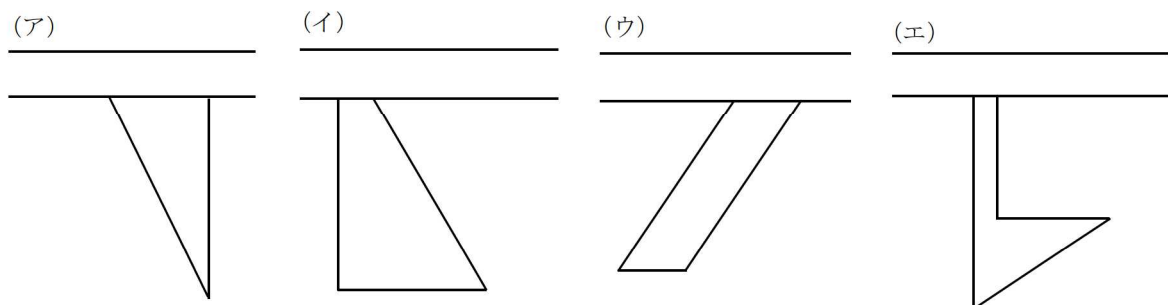
イ やや不整形のもの（例：形状がアより悪く、画地面積が標準的画地よりやや小さい、または、間口もしくは奥行が一定未満のもの）



ウ 不整形のもの（例：形状がイより悪く、画地面積が標準的画地より小さい、または、間口もしくは奥行が一定未満のもの）



エ 相当に不整形のもの（例：形状がウより悪く、画地面積が標準的画地よりさらに小さく、かつ、間口（2m未満など）または、奥行がより小さいもの。）



オ 極端に不整形のもの（例：エよりもさらに形状が悪く、画地面積が小さく、かつ、間口（2m未満など）または、奥行がさらに小さいもの。）

