

令和6年度

豊田市土地評価要綱

豊田市 市民部 資産税課

目 次

第 1 章 通 則

| | | |
|-------|-------------------|---|
| 第 1 節 | 土地評価要綱の意義 | 1 |
| 第 2 節 | 地目の認定 | 1 |
| 第 3 節 | 地積の認定 | 2 |
| 第 4 節 | 地上権等が設定されている土地の評価 | 3 |

第 2 章 評 価 法

| | | |
|-------|--------------------|----|
| 第 1 節 | 宅地の評価 | 4 |
| 第 2 節 | 田畑の評価 | 10 |
| 第 3 節 | 山林の評価 | 12 |
| 第 4 節 | 雑種地の評価 | 13 |
| 第 5 節 | 農業用施設用地の宅地及び雑種地の評価 | 15 |
| 第 6 節 | 生産緑地地区内の土地の評価 | 17 |
| 第 7 節 | 砂防指定地の評価 | 18 |
| 第 8 節 | 伝統的建造物の敷地の用に供する土地 | 18 |

第 3 章 画 地 計 算 法

| | | |
|-------|----------------------|----|
| 第 1 節 | 画地計算法の意義 | 19 |
| 第 2 節 | 画地計測図 | 19 |
| 第 3 節 | 画地の認定 | 19 |
| 第 4 節 | 画地計測の単位 | 20 |
| 第 5 節 | 用語の意義 | 21 |
| 第 6 節 | 画地計算法の種類 | 24 |
| 第 7 節 | 通知等による補正及び市長が行う所要の補正 | 29 |

第 4 章 そ の 他

| | | |
|----|------|----|
| 附則 | | 40 |
| 別表 | 補正率表 | 41 |

第 1 章

豊田市土地評価要綱

第1章 通則

第1節 土地評価要綱の意義

この要綱は、地方税法第388条第1項の規定による固定資産評価基準に基づく実務要綱であり、「適正な時価」を求めるため、客観的かつ統一的な基準及び「所要の補正」を作成し、適正な評価を支援するものである。（固定資産評価基準、通達を含む。）

第2節 地目の認定

1 地目認定の基本

- (1) 固定資産税の賦課期日は、1月1日とされており（法第359条）、固定資産税の課税標準となる土地の価格も賦課期日現在における価格で土地課税台帳等に登録された価格である（法第349条第1項）。したがって、評価の基本となる地目の認定も賦課期日である1月1日現在の現況及び利用目的に重点を置き、原則1筆の土地ごとに全体の利用状況によって行うものである。
- (2) 豊田市における評価上の地目は、田、畑、宅地、池沼、山林、牧場、原野及び雑種地の8地目に区分する。（評価基準第1章第1節一）。
- (3) 土地の地目は土地登記簿に記載されているが、土地登記簿地目と現況の地目が一致していない場合がある。固定資産税の評価は、土地登記簿上の地目にかかわらず、現況の地目によって行うものである（評価基準第1章第1節一）。
- (4) 地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものである（評価基準第1章第2節一）。しかし、一筆の土地が相当の規模で二以上の全く別個の用途に利用されているときには、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることになる。

2 土地区画整理事業の施行にかかる仮換地及び保留地の地目

- (1) 仮換地の指定がされていない土地については、従前の土地について賦課期日における現況により認定する。
- (2) 仮換地の指定が行われ、当該仮換地等について使用し（土地区画整理法第76条許可地含む）、又は収益することができることとなる日までの間においては、その現況及び利用目的が流動的で錯綜していることから、原則として、従前の土地について使用収益停止年度の現況地目とする。

＜例＞使用収益停止年度の現況地目が農地だった土地が荒地となっても農地として認定する。

- (3) 仮換地について使用収益できることとなった場合（土地区画整理法第76条許可地含む）又は保留地の取得があった場合においては、当該仮換地又は保留地は賦課期日における現況により認定し、仮換地（みなす）課税を行う。

3 土地改良事業の施行にかかる土地の地目認定

- (1) 土地改良事業施工中の土地については、農地造成が目的であることから、原則として換地処分が行われるまでの間は、従前の土地の地目による。
- (2) 換地予定地が使用収益できることとなった場合で、農地以外の地目で利用されている土地については、従前の土地の地目を賦課期日における換地予定地の現況により認定する。

＜例＞換地予定地に居宅が建った場合は、従前地を住宅用地として認定する。換地予定地が駐車場等に利用された場合は、従前地を雑種地として認定する。

- (3) 従前が農地以外で地目認定された土地で、賦課期日に換地予定地が農地として利用されている土地については、従前の土地の地目を農地として認定する。

第3節 地積の認定

1 地積認定の基本（評価基準第1章第1節二）

- (1) 登記簿に登記されている土地については、原則として登記簿に記載されている地積により、また、登記簿に登記されていない土地については現況によって認定するものとする。
- (2) 登記簿に登記されている土地の地積が、測量による実際の地積より大きいと認められる場合は現況の地積によるものとする。
- (3) 測量による実際の地積が登記簿に登記されている土地の地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登記されている地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、現況の地積によるものとする。

※(2)(3)の場合において、豊田市では「土地地積訂正の申出書」、不動産登記法に規定する地積測量図（測量士等が測量した実測図）、及び隣地の者が境界立会した旨の書面等により現況地積の確認を行うこととする。

2 土地区画整理事業の施行にかかる仮換地及び保留地の地積

土地区画整理法による土地区画整理事業の施行にかかる仮換地及び保留地の地積は、仮換地指定明細書又は保留地処分台帳の地積をもって現況地積と認定する。

3 一筆の土地を分割して課税する場合

(1) 現況地積と登記地積が異ならない土地

ア 測定した地目の現況地積を地積とし、残りの地目の地積は登記地積から測定した地目の地積を減じた地積とする。(差引き方式)

イ それぞれの地目ごとに測定した地積を一筆の測定した地積で除し、その割合を算出し、この割合を登記地積にそれぞれ乗じて求めた地積とする。(面積按分方式)

(2) 現況地積と登記地積が異なっている土地

ア 測定した地目の現況地積を地積とし、残りの地目の地積は登記地積から測定した地目の地積を減じた地積とする。(差引き方式)

イ それぞれの地目ごとに測定した地積を一筆の測定した地積で除し、その割合を算出し、この割合を登記地積にそれぞれ乗じて求めた地積とする。(面積按分方式)

ウ 一部の地目の現況地積しか確認できない場合は、公図等により仮に求積した地積と登記地積の割合を算出し、この割合を測定した地目の現況地積に乗じて求めた地積とし、残りの地目の地積は登記地積から先に求めた地目の地積を減じた地積とする。(公図面積按分方式)

なお、按分方式については、平成9年7月31日付で自治省及び愛知県に照会した回答を基に検討し決定したものである。

第4節 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。

(地上権設定等に係る障害物が現に存在している場合は、障害物のある土地として評価する。)

第 2 章

第2章 評価法

第1節 宅地の評価

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の宅地価額を求める方法による。
その評点1点当たりの価額は1円とする。

1 評価（評点数の付設）の方法

(1) 評価法適用地域の区分

評価法適用地域の区分は、市街化区域の全域、市街化調整区域内及び都市計画区域外で主として市街地的形態を形成する地域及びその周辺地域で、街路の状況によって宅地の適正な価格に大きく影響を与える地域を「市街地宅地評価法」を適用する地域とする。

市街化調整区域内及び都市計画区域外で主として市街地的形態を形成するに至らない村落及び山間地域で、街路の状況によって宅地の適正な価格にそれほど大きく影響を与えない地域を「その他の宅地評価法」を適用する地域とする。

(2) 市街地宅地評価法の評価方法

- ア 宅地の利用状況により用途地区を区分する。
- イ 用途地区を状況が相当に相違する地域（状況類似地域）ごとに区分する。
- ウ 状況類似地域ごとに、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。
- エ 標準宅地について、不動産鑑定士の鑑定評価価格から価格の7割を目途として、適正な時価を評定する。
- オ 標準宅地の適正な時価に基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路の路線価を付設する。
- カ 主要な街路の路線価に比準して、主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設する。
- キ 各筆の宅地評価について、画地認定したのちに路線価を基礎とし、「画地計算法」、「通達による補正」及び「市長が行う所要の補正」を適用して各筆の評点数を付設する。

(3) その他の宅地評価法の評価方法

- ア 宅地の利用状況により状況類似地区を区分する。
- イ 状況類似地区ごとに、標準宅地を選定する。
- ウ 標準宅地について、不動産鑑定士の鑑定評価価格から価格の7割を目途として、適正な時価を評定する。
- エ 標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地につい

て画地認定したのち「宅地の比準表」、「通達による補正」及び「市長が行う所要の補正」を適用して各筆の評点数を付設する。

2 用途地区・状況類似地域の区分及び標準宅地の選定

(1) 用途地区の区分

ア 市街地宅地評価法適用地域の用途地区の区分

(ア) 商業地区（主として商業店舗の連続する地区）

- a 繁華街
- b 高度商業地区Ⅰ
- c 高度商業地区Ⅱ
- d 普通商業地区

(イ) 住宅地区（主として住宅の連続する地区）

- a 高級住宅地区
- b 普通住宅地区
- c 併用住宅地区

(ウ) 工業地区（主として工業用宅地の連続する地区）

- a 大工場地区
- b 中小工場地区
- c 家内工業地区

(エ) 観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区）

※繁華街、高度商業地区Ⅰ、高級住宅地区、家内工業地区、観光地区は豊田市には該当がない。

イ その他の宅地評価法適用地域の区分

その他の宅地評価法適用地域宅地の地区区分は、利用状況が類似している地区として、全域を村落地区とする。

(2) 状況類似地域（状況類似地区）の区分

(1) によって区分した用途地区等をさらに街路の状況、公共施設等への接近状況、家屋の疎密度、都市計画の用途地域、その他の宅地の利用上の便からみて相当に相違する地域ごと、すなわち、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分する。具体的には、次に掲げる内容を総合的に考慮して区分する。

ア 都市計画区域の市街化区域・市街化調整区域、都市計画区域外の別

イ 都市計画法の用途地域、宅地の利用用途

ウ 主要幹線街路、幹線街路など、街路の状況により価格に影響を及ぼす街路

- エ 公共施設、鉄道駅への接近性
- オ 区画街路の整備状況
- カ 商店、住宅の疎密度
- キ 宅地の利用上の便等
- ク 社会生活の類似性
- ケ その他の宅地評価法の状況類似地区は町字境で区分することを原則とする。

(3) 基準宅地・標準宅地の選定

ア 標準宅地の選定

状況類似地域、地区ごとに、奥行、間口、形状等が当該地域において標準的なものと認められるものを標準宅地として1か所選定する。この場合地価公示地点又は地価調査地点がある場合は、原則としてその地点を標準宅地とする。

イ 基準宅地の選定

「市街地宅地評価法」適用地域において、最高の路線価を付設する街路に沿接する標準宅地を基準宅地として選定する。

3 路線価・標準宅地評点数の付設

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士等の鑑定評価から求めた価格を活用することとし、これらの価格の7割程度を目途として評定する。

なお、令和6年度評価替えの価格調査基準日は令和5年1月1日として標準宅地の評定を行う。

(2) 路線価の付設

ア 主要な街路の路線価の付設

主要な街路の路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。

イ その他の街路の路線価の敷設

その他の街路の路線価は、上記(2)アによって付設した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の街路に沿接する宅地と間における街路の状況、公共施設への接近状況等その他の宅地の利用上の便等を総合的に考慮して付設する。

なお、付設に当たっては、本市における地価の価格形成要因を数量化し、別に定めた「豊田市路線比準表」を活用し、主要な街路の路線

価から比準してその他の街路の路線価を付設するものとする。

ウ 各筆の宅地の評点数の付設及び画地の認定

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎として「画地計算法」、「通達による補正」及び「市長が行う所要の補正」を適用して付設する。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地等によるものとする。ただし、一筆の宅地等又は隣接する二筆以上の宅地等について、その形状、利用状況からみて、一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地等ごとに一画地とする。

エ 路線の区分及び付設方法

路線を付設する場合の路線区分は、街路の長さ、幅員、状況等によって価格に影響を与えるごとに区分し、原則、次の方法により付設する。

- (ア) 交差点から交差点を1路線として路線を付設する。
- (イ) T字路については路線を分けないが、価格形成要因が明らかに異なる路線については、T字路でも路線を分けて付設する。
- (ウ) 路線の総延長が次の長さを超える場合は、路線を分けて付設する。

| 地 域 | 路線長の限度 |
|--------|-----------|
| 旧豊田市内 | 5 0 0 m |
| 旧合併町村内 | 1 0 0 0 m |

- (エ) 幹線道路へ接続する街路については、接続しない街路と区分して路線を付設する。
- (オ) 道路の種類（国道、県道、市道等）が異なれば、路線を分けて付設する。
- (カ) 道路幅員が下記表に示す値以上に異なる場合は、路線を分けて付設する。

| 幅 員 | 差 |
|------------------|-----|
| 8 m 未 満 | 1 m |
| 8 m 以上 1 6 m 未 満 | 2 m |
| 1 6 m 以上 | 4 m |

- (キ) 舗装の状態（有無）が異なれば、路線を分けて付設する。
- (ク) 行き止りの街路は単独で1路線とする。
- (ケ) 用途地域が異なる場合は、路線を分けて付設する。
- (コ) 容積率が異なる場合は、路線を分けて付設する。

- (サ) 河川、線路等により遮断される場合は、路線を分けて付設する。
- (シ) 明らかに価格水準が異なる場合は、路線を分けて付設する。
- (ス) 二重路線の付設は、原則として下記表による。

| |
|------------------------|
| ①市街化区域と市街化調整区域の境 |
| ②状況類似地域の境 |
| ③工業専用地域とその他の地域の境 |
| ④容積率が異なる場合（価格に影響がある場合） |
| ⑤地区計画境 |
| ⑥街路の両側で価格形成要因の異なる街路 |
| ⑦区画整理地域・市街化編入部分との境 |

(3) その他の宅地評価法適用地域における評点数の付設及び画地の認定

ア 宅地の評点数の付設

その他の宅地評価法による宅地の評点数は、当該標準宅地の適正な時価（鑑定標準画地の標準価格×7割）に基づいて付設するものとし、次の方法による。

- (ア) 状況類似地区は、状況類似地区の区分に従って原則として町字ごとに決定する。
- (イ) 標準宅地の評点数は、状況類似地区ごとに、その状況類似地区内で標準的な幅員に接面する標準的な位置・形状・規模等の宅地（鑑定標準画地と同一の概念）が存するとした場合の価格（状況類似単価）として求める。

イ 各筆の宅地の評点数の付設及び画地の認定

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」、「通達による補正」及び「市長が行う所要の補正」を適用して各筆に評点数を付設する。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地等によるものとする。ただし、一筆の宅地等又は隣接する二筆以上の宅地等について、その形状、利用状況からみて、一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地等ごとに一画地とする。

(ア) 宅地の比準表（別表9～14）

a 奥行、形状による比準割合

次の補正率については、「画地計算法」の補正率（第3章）を適用する。ただし用途地区区分により補正率が異なる場合は、普通住宅地区の補正率を適用する。

① 奥行価格補正率

- ② 間口狭小補正率
- ③ 奥行長大補正率
- ④ 不整形補正率
- ⑤ 崖地補正率
- ⑥ 無道路地補正

b その他の比準割合

通達補正及び所要の補正等は市街地宅地評価法の補正率（第3章）を適用する。

（4）大規模画地の評点数の付設

原則、30,000㎡以上の画地は、不動産鑑定士との協議の上、必要に応じて個別評価（鑑定評価）により価格を求め、その価格を大規模画地の価格として評定する。

各筆の評点数は、大規模画地として評定した価格を各筆の評点数として評定する。

4 地価下落地域の評価額の修正（法附則第17条の2適用）

（1）地価下落地域の令和6年度評価額の修正（評価基準の一部改正）

令和6年度の評価替えの価格調査基準日である令和5年1月1日以降令和5年7月1日までの半年間に標準宅地の地価が下落している地域は、簡易な方法で価格調査基準日現在の評価額を修正する。

（2）修正率の把握方法

令和5年1月1日から令和5年7月1日までの半年間の修正率は、愛知県地価調査地点及び代表的な標準宅地の時点修正率を不動産鑑定価格から求め、その下落率の傾向を状況類似地域ごとに把握する。

（3）修正率の決め方

標準宅地の下落率の調査結果を踏まえ、次の基準により修正率を定める。

ア 状況類似地域ごとに修正率を定める。

イ 今後の地価動向も踏まえ、次の評価替における評価額との均衡に留意する。

（4）評価額の修正方法

令和5年1月1日現在の路線価格及びその他の宅地評価法の標準価格（状類価格）に修正率を乗じて、路線価及び標準価格を修正して適用する。

第2節 田畑の評価

1 一般農地の評価

(1) 一般農地の範囲

農地のうち市街化区域農地（第2節2）と宅地等介在農地（第2節3）を除いたものをいう。

(2) 評価方法

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1点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法による。

ア 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。

イ 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。

ウ 標準田又は標準畑について、売買実例価額から純収益額の限界収益額に対する割合を乗じた適正な時価に基づいて評点数を付設する。

エ 標準田または標準畑の標点数に批准して、状況類自治区内の各筆の他又は畑の評点数を付設する。

(3) 勧告遊休農地の評価

農業委員会による勧告があった遊休農地の評価方法については、評価基準第1章第2節の規定によって求めた農地の価格を農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額に対する割合（令和6年度評価替えにおいては0.55）で除してその価格を求める。

2 市街化区域農地の評価

(1) 市街化区域農地の範囲

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

ア 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区の農地

生産緑地法第2条第3号に規定する生産緑地である農地（特定生産緑地の指定を受けずに30年経過した生産緑地を除く。）

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項の規定による都道府県知事の指定を受けたもの、又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは都道府県知事の認可、若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定にする都市計画事業に係るもの

ウ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地

エ 都市緑地法第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

オ 文化財保護法第109条第1項に規定す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

カ 地方税法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

(2) 評価の方法

市街化区域農地の評価は、宅地等としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から、当該農地を宅地等に転用する場合において、通常必要と認められる造成費（第2節2（3））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。

宅地の評価方法である市街地宅地評価法に準じ路線価を基礎とし、画地計算法を適用して算出する。

(3) 造成費

ア 造成費積算の基礎設定

- (ア) 土地の規模 495㎡(約150坪)間口27.5m×奥行18m
- (イ) 土地の形状 平坦地と傾斜地に分類する
- (ウ) 造成の種別 土工事、擁壁工事に分類する
- (エ) 擁壁の数 擁壁及び土工事は3面、擁壁工事は2面とする
- (オ) 擁壁の高さ 1、2、3、4、5m(1mピッチ)とする
- (カ) 造成費の限界 基本価格の50%未満を上限とする

イ 造成費表（単位：高さcm、単価：円/㎡）

(ア) 土工事

| 地形 | 平坦地 |
|------|-----|
| 高さ | 単価 |
| 0~50 | 990 |

(イ) 擁壁及び土工事

| 地形 | 平坦地 | 傾斜地 |
|---------|--------|--------|
| 高さ | 単価 | 単価 |
| 51~100 | 5,540 | 4,450 |
| 101~200 | 11,340 | 8,030 |
| 201~300 | 16,440 | 10,830 |
| 301~400 | 20,810 | 13,490 |
| 401~500 | 24,950 | 15,970 |

(ウ) 擁壁工事

| 地形 | 平坦地 |
|---------|--------|
| 高さ | 単価 |
| 51~100 | 2,500 |
| 101~200 | 5,130 |
| 201~300 | 7,970 |
| 301~400 | 10,190 |
| 401~500 | 12,230 |

3 宅地等介在農地の評価

(1) 宅地等介在農地の範囲

ア 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定によって、宅地等への転用に係る許可を受けた田・畑

- イ 宅地等に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを必要としない田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑
- ウ その他の田・畑で宅地等への転用が確実と認められる田・畑

(2) 評価の方法

ア 市街化区域内の宅地等介在農地の評価

市街化区域農地の評価と同様な方法で評価するが、課税標準の特例の対象とならない。

市街化区域において、農地転用の届出の受理がなされたが、何等かの理由により継続して農地として耕作されている場合には、農地転用が出された年の翌年から3年間については宅地等介在農地とするが、その後は市街化区域農地とする。

イ 市街化調整区域内の宅地等介在農地の評価

宅地の評価方法である市街地宅地評価法に準ずる方法により求め、画地計算法を適用して基準価額を算出する。基準価額から、造成費相当額を控除したのちに調整補正(×0.5)を適用してその価額を求める。

第3節 山林の評価

1 一般山林の評価

(1) 一般山林の範囲

介在山林を除く山林をいう。市街化調整区域及び都市計画区域外の山林、生産緑地地区内の山林等。

(2) 評価方法

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。

- ア 状況類似地区を区分する。
- イ 状況類似地区ごとに標準山林を選定する。
- ウ 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。
- エ 標準山林に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設する。

2 介在山林の評価

(1) 介在山林の範囲

当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、一般山林の方法で評価をすることが適当でない認められるもの。豊田市では「宅地

介在山林」のみを適用する。

ア 宅地のうちに介在する山林（市街化区域内の山林等）

イ 市街地近郊の山林（開発許可等により宅地転用見込みのある山林等）

（２）評価方法

宅地の評価方法である市街地宅地評価法、又はその他宅地評価法に準ずる方法により求め、画地計算法又は宅地の比準表を適用して評点数を算出する。その評点数から造成費相当として一定割合を控除してその価額を求める。ただし、宅地割合５％の評価の山林については画地計算法や所要の補正等を適用しないこととする。

| 区 分 | 宅地の価格割合 |
|-------------------------------------|---------|
| 急傾斜で造成することが困難な山林 | 5% |
| 相当造成費を要する傾斜が概ね20°～30°程度と見込まれる山林 | 20% |
| 比較的造成が容易で傾斜が概ね10°～20°程度と見込まれる山林等 | 40% |
| 比較的造成が容易で傾斜が概ね5°～10°程度と見込まれる山林等 | 60% |
| 比較的造成が容易で傾斜が概ね5°未満と見込まれる山林等 | 80% |
| 造成が容易な山林 （造成費控除※とする） ※第2節2（3） | 100% |

第4節 雑種地の評価

鉄軌道用地、ゴルフ用地等の特殊な評価方法を用いる雑種地を除き、以下のように評価する。

1 市街化区域内の雑種地の評価

（１）市街化区域農地に準ずる評価方法（宅地介在雑種地）

市街化区域雑種地の評価は、一般的には市街化区域農地に準ずる方法で評価する。ただし、造成を必要としないと認められる土地については、造成費相当額を控除しないものとする。

(2) 宅地の価格から一定割合を控除して求める評価方法

面積が極小のため、宅地としての利用が著しく低い土地、及び造成費相当額が評価基礎価格の5割を超える土地は、宅地の価格から一定割合を控除して求める方法で評価する。市街地宅地評価法に準ずる方法により求めるが、宅地の割合10%以下の雑種地については画地計算法等を適用しない。

| 利用区分 | 宅地の価格割合 |
|--------------------------------------|---------|
| 面積僅少のため利用が困難な土地 | 10% |
| 画地の全部が法面等で通常の宅地利用が不可能な土地 | 10% |
| 画地のかなりの部分が法面等で造成費相当額が評価基礎価格の5割を超える土地 | 40% |

2 市街化調整区域内及び都市計画区域外の雑種地の評価

(1) 宅地に比準する評価方法（宅地介在雑種地）

開発許可等により宅地化の見込みがある雑種地の評価は、宅地の評価方法である市街地宅地評価法、又はその他宅地評価法に準ずる方法により求め、画地計算法又は宅地の比準表を適用して評点数を算出する。その評点数から、造成費相当額を控除してその価額を求める。

ただし、造成を必要としないと認められる土地については、造成費相当額を控除しないものとする。

(2) 宅地の価額から一定割合を控除して求める評価方法

駐車場や資材置場等に利用されている宅地化の見込みがない土地、(1)の方法の評価では適当でない宅地化見込み地等は、土地の状況及び形態等を勘案して、宅地への熟成度合いにより宅地の価額から一定割合を控除して求める方法で評価する。

市街地宅地評価法に準ずる方法により求め、画地計算法又は宅地の比準表を適用して評点数を算出する。

| 区 分 | 宅地の価格割合 |
|---|---------|
| 宅地への熟成度が中程度の土地 (簡素な整地がされており 利用されている土地等) | 30% |
| 宅地への熟成度が高い土地 (十分な整地がされており 高度利用されている土地等) | 50% |

(1) の方法が適当でない宅地見込地については、第4節1(2)の表の宅地割合を適用する。

(3) 付近の田、畑及び山林に比準する評価方法

宅地への熟成度が低い土地（簡素な整地はされているが利用されていない土地）、耕作が放棄された土地等は、付近の農地に比準して求める方法で評価する。

第5節 農業用施設用地の宅地及び雑種地の評価

1 農業用施設の範囲

(1) 農業用施設(※)が農家の敷地内にある場合

宅地と同一筆に存在し、かつ土地の登記地目が宅地である場合には、当該施設が家屋であるか否かにかかわらず、当該農家の敷地を含めて、評価地目は全体として宅地とする。

(※) 農業用施設とは農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設。（畜舎、蚕室、温室、農産物集出荷施設、農産物調整施設、その他これらに類する農産物の生産、集荷調整、貯蔵又は出荷の用に供する施設及びたい肥舎、種苗貯蔵施設、農機具収納施設、その他これらに類する農業生産施設の貯蔵又は保存の用に供する施設）

(2) 農業用施設が農家の敷地外にある場合

農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域内又は都市計画法第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域内の土地に存する場合は、評価地目を農業用施設用地とする。

ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設（農用地区域内に存するものを除く。）で、近傍の土地との評価の均衡上適当でないと認められるものは、評価地目を農業用施設用地としない。

農業用施設用地の地目の認定は、一般的には次によることとする。

| 農業用施設の所在 | 農業用施設の態様 | 評価地目 |
|-------------------|--------------------------|--------------|
| 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 | 農業用施設用地（宅地） |
| | 施設が家屋として認定されていない場合（※2） | |
| | 施設の内部で耕作が行われている | 農地 |
| | 施設の内部で耕作が行われていない | 農業用施設用地（雑種地） |

（※1）施設が家屋として認定される場合…例えば、屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等で固定資産税の家屋課税対象となるもの。

（※2）施設が家屋として認定されない…例えば、畜舎、堆肥舎、季節的にビニールを取り外すことが常態とされるビニールハウス等で、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1）施設の内部で耕作が行われている…土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、排水、除草等）を行って作物を栽培しているかどうかによって判断する。

（注2）農作物栽培高度化施設用地…農林水産省令で定めるところにより農業委員会に届け出て農作物栽培高度化施設の底面とするために、農地をコンクリート等で覆う場合における、農作物栽培高度化施設の用に供する農地については、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て、引き続き農地法の規定が提供される（農地法第43条第1項）。固定資産評価においても引き続き農地（田又は畑）として評価する。

2 農業用施設用地（宅地）の評価

農業用施設用地については、多くの場合、他の用途への転用が事実上困難であること等、公法上の規制があるため、その価格は宅地の価格よりも減少することとなる。

（1）評価方法

宅地と認定される農業用施設用地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に、当該農業用施設用地を農地から転用する場合

において通常必要と認められる造成費相当額を加えた価額とする。

$$\boxed{\text{農業用施設用地の価額}} = \boxed{\text{付近の農地の価額}} + \boxed{\text{造成費相当額}}$$

(別表 15)

3 農業用施設用地（雑種地）の評価

農業用施設用地については、多くの場合、他の用途への転用が事実上困難であること等、公法上の規制があるため、その価格は減少することとなる。

(1) 評価方法

近傍の地目が宅地と認定される農業用施設用地の価格に比準して価額を求める。

第6節 生産緑地地区内の土地の評価

1 農地の評価

特定生産緑地及び藤岡地区の生産緑地については、法附則第19条の2第1項の規定により、一般農地としての評価を行う。ただし、施行令附則第14条の2第2項第3号に該当する農地においては、附則第19条の3により市街化区域農地として評価する。

2 農地以外の評価

特定生産緑地及び藤岡地区の生産緑地が農地以外の地目になった場合は、行為制限の有無及び利用状況等により次のとおりの評価水準とする。

| 利用区分 | 行為制限 | 地目認定 | 評価水準 |
|------------------|------|---------------|-----------------|
| 宅地 | 有 | 住宅用地 非住宅用地 | 宅地評価 |
| 許可を受けた 農業用施設 | 有 | 農業用施設等 | 付近の農地の価格＋造成費相当額 |
| 山林 | 有 | 一般山林 | 調整区域の山林の評価水準 |
| 肥培管理の されない土地 | 有 | 一般雑種地 | 調整区域の雑種地の評価水準 |
| 駐車場等 | 有 | 宅地介在雑種地 | 宅地評価 |
| 行為制限が 解除された土地 | 無 | 利用地目 | 宅地評価 |

第7節 砂防指定地の評価

1 砂防指定地とは

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき国土交通大臣が指定する土地で、指定を受けた場合は土砂の崩壊及び流出を防止するため、一定の行為（流木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）が禁止又は制限を受けるため、土地価格が減少する。砂防指定地で地目山林の土地に補正を適用する。（別表33）

2 評価方法

砂防指定地内で地目山林の土地の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価格に、当該土地における行為の禁止又は制限を受ける面積割合に応じた補正率（別表33）を乗じた価格とする。

3 対象

砂防指定地で、評価地目山林の土地に補正を適用する。

第8節 伝統的建造物の敷地の用に供する土地

1 不均一課税の方法

平成23年6月に「豊田市足助伝統的建造物群保存地区」が重要伝統的建造物群保存地区の選定を受けたことにより、保存地区内にある伝統的建造物として特定された家屋は非課税となる。その敷地の用に供する土地について、市税条例第58条の3により当該家屋の階層の最大床面積を税率100分の0.98とする。

伝統的建造物の特定を受けている非課税家屋の敷地の用に供し、不均一課税を適用する土地の面積は、当該家屋の水平投影面積（軒に係る部分を除く。）とする。

水平投影面積は、家屋調査で確定した階層別の床面積の最大床面積とみなす。ただし、最大床面積が水平投影面積と著しく異なっていると認められる場合においては、家屋の各階層の位置関係を調査した上で不均一課税を適用する土地の面積を決定する。

第 3 章

第3章 画地計算法

第1節 画地計算法の意義

画地計算法とは、評価すべき画地が沿接する街路に付設された路線価を基本として、当該評価すべき画地の奥行、間口、形状、街路との利用上の便等が、当該画地の価格に及ぼす影響を、標準的な画地のこれらの状況との比較において計量する方法をいう。

第2節 画地計測図

本来、画地計測は現況を測量し計測すべきものであるが、固定資産税の性格上数量的にも物理的にも不可能なため、公図又は公図を基に航空写真により現況に合わせて調製した地図情報システム地番図（現況調査図）で計測するものとする。ただし、現況と現況調査図に相違がある場合は、現況調査図を再調整した後に計測するものとする。（現況優先主義）

第3節 画地の認定

1 画地認定の原則

画地とは、土地の利用状況に着目した区分単位であり、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地課税補充台帳に登録された一筆とするものである。

2 画地認定の例外

一筆の土地又は隣接する二筆以上の土地について、その形状、利用状況等からみて、これを利用形態ごとに区分し、又はこれ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土地ごとに一画地とする。

(1) 一筆の土地を分割して認定するもの

現況の地目が二以上に分かれている土地については、それぞれの地目ごとに一画地とする。

(2) 二筆以上の土地を合わせて認定するもの

ア 宅地

(ア) 隣接する二筆以上の土地について、それらの筆ごとに一棟又は数棟の建物があるが、建物が一体として利用されている場合

<例> 車庫、離れのある住宅、数棟の建物のある工場敷地等

(イ) 隣接する二筆以上の土地にまたがり、一棟又は数棟の建物が存在し、一体として利用されている場合

(ウ) 隣接する二筆以上の土地について、建物の有無又はその所在の位置に関係なく一体として利用され、宅地としての維持若しくは効用を果たしている土地

＜例＞庭、駐車スペース、進入路地、屋敷畑、屋敷林等

(エ) 土地と土地の間に公図上赤道や水路があるが、現況になく両土地にまたがり、一棟又は数棟の建物が存在し、一体として利用されている場合

イ 宅地以外

(ア) 隣接する二筆以上の土地について、塀その他の囲いや使用用途により一体として利用されている土地

＜例＞ 駐車場、資材置場等

(イ) 隣接する二筆以上の土地について、市街化区域農地及び宅地介在農地で同一使用者（所有者）が一体に耕作している土地

(ウ) 隣接する二筆以上の土地について、宅地評価する山林及び雑種地が同一所有者で大きな段差等もなく一体的に利用できる土地

3 特殊な画地認定

隣接する二筆以上の土地について、住宅用地が適用される店舗等の駐車場等の敷地は、現況一体利用面で判断すれば同一画地であるが、駐車場等が住宅用に利用されていないので、画地を分ける。

4 画地認定の留意事項

画地を認定する場合は、所有形態、利用状況、利用形態を適確に把握し、総合的に判断するものである。また、原則として現況に道路や水路が介在するものについては、利用状況が同じであっても原則別画地として画地認定する。

＜例＞住宅に付随する倉庫や車庫であっても、道路を介在して存在する場合は別画地とし、非住宅用地として評価をする。

第4節 画地計測の単位

原則として、画地計測は画地単位で行うものとするが、次の場合は二以上の画地を同一画地とみなして計測する。

1 一筆の土地を分割して認定した画地

一筆の土地を分割して認定した画地のうち、本来の当該土地の評価に比べ画地を分割することにより、適正な評価ができない場合は二以上の画地を同一画地とみなして計測する。

＜例＞一筆の土地を農地と駐車場に利用しているため、一部の土地を分割して雑種地とした場合等

2 特殊な画地認定で分割した画地

現況利用状況では同一画地として認定すべき土地を住宅用地の特例等の理由により、画地を分割した場合は二以上の画地を同一画地とみなして計測する。

＜例＞住宅用地の要件のあるパチンコ店と隣接する一体の駐車場で画地を分割した場合

＜例＞工場の中の社宅を社宅部分だけを住宅用地として画地を分割した場合

第5節 用語の意義

1 路線

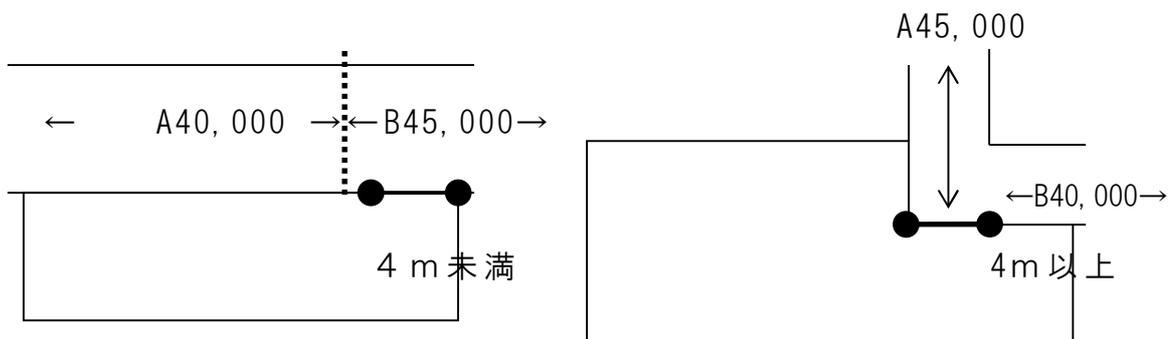
(1) 正面路線

正面路線とは、1画地の宅地が1つの路線に接している場合は、その路線をいい、2以上の路線に接している場合は、原則としてそのうち路線価の最も高い路線をいう。路線価が同じである場合には、間口が大きい方をいう。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など、路線価が高い方の路線を正面とすると附近の土地の評価と著しく均衡を失うと認められる場合には、路線価の低い方を正面路線とすることができる。

ア 正面路線の留意事項

(ア) 1画地の宅地が1つの道路に接している場合で、路線が2以上に分割されているときの正面路線は、路線単価が最も高い路線とするが、その間口が4m未満の場合は、次に高い路線とする。

＜例1＞路線Aを正面路線とする。 ＜例2＞路線Aを正面路線とする。



(イ) 無道路地の正面路線は、原則として、当該無道路地を利用する場合においてその利用上最も合理的であると認められる路線とする。原則、当該画地から最も近い路線とするが、狭小幅員等で建築確認申請に使用できないと想定される場合は、建築確認申請に使用できる近い路線とする。

(ウ) 路線と当該宅地との間に1 m以上の水路があり、現に利用していないもので通常その路線を利用できないと考えられるもの(その路線しか利用や建築できない場合を除く。)は正面路線としない。

(2) 側方路線

側方路線とは、正面路線の側方に接続する間口が4 m以上で、かつ、道路幅員が4 m以上で交差角が内角120度以下の路線をいう。ただし、正面路線の用途が高度商業、繁華街、普通商業、併用住宅の各地区においては、接続する間口が3 m以上で、かつ、道路幅員が3 m以上とし、正面路線の用途が大工場、中小工場のうち、画地地積が9,000 m²以上の場合は、接続する間口が6 m以上で、かつ、道路幅員6 m以上とする。

(3) 二方路線

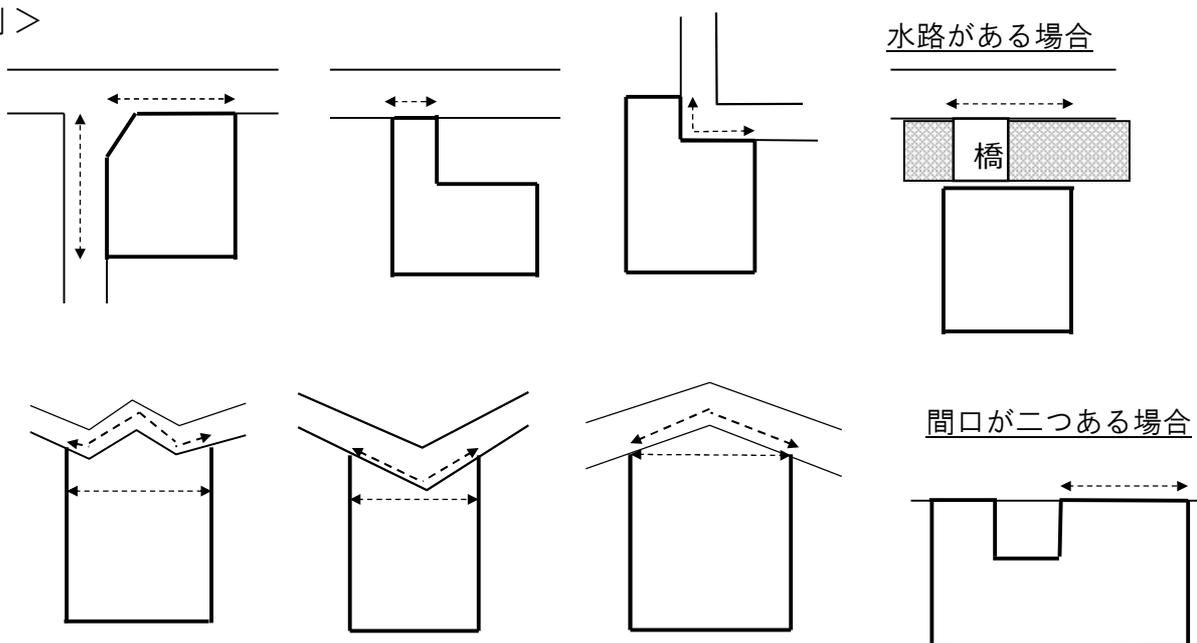
二方路線とは、正面路線の裏側に接続する間口が4 m以上で、かつ、道路幅員が4 m以上の路線をいう。ただし、二方路線の用途が高度商業、繁華街、普通商業、併用住宅の各地区においては、接続する間口が3 m以上で、かつ、道路幅員が3 m以上とし、二方路線の用途が大工場、中小工場のうち、画地地積が9,000 m²以上の場合は、接続する間口が6 m以上で、かつ、道路幅員6 m以上とする。

2 間口

(1) 間口距離の測定

間口とは、一画地の境界のうち路線に接する部分をいう。間口が折線の場合は、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができる。また、路線に角切がある場合は角切部分を含めた間口とする。

<例>



どちらかを採用

3 奥行

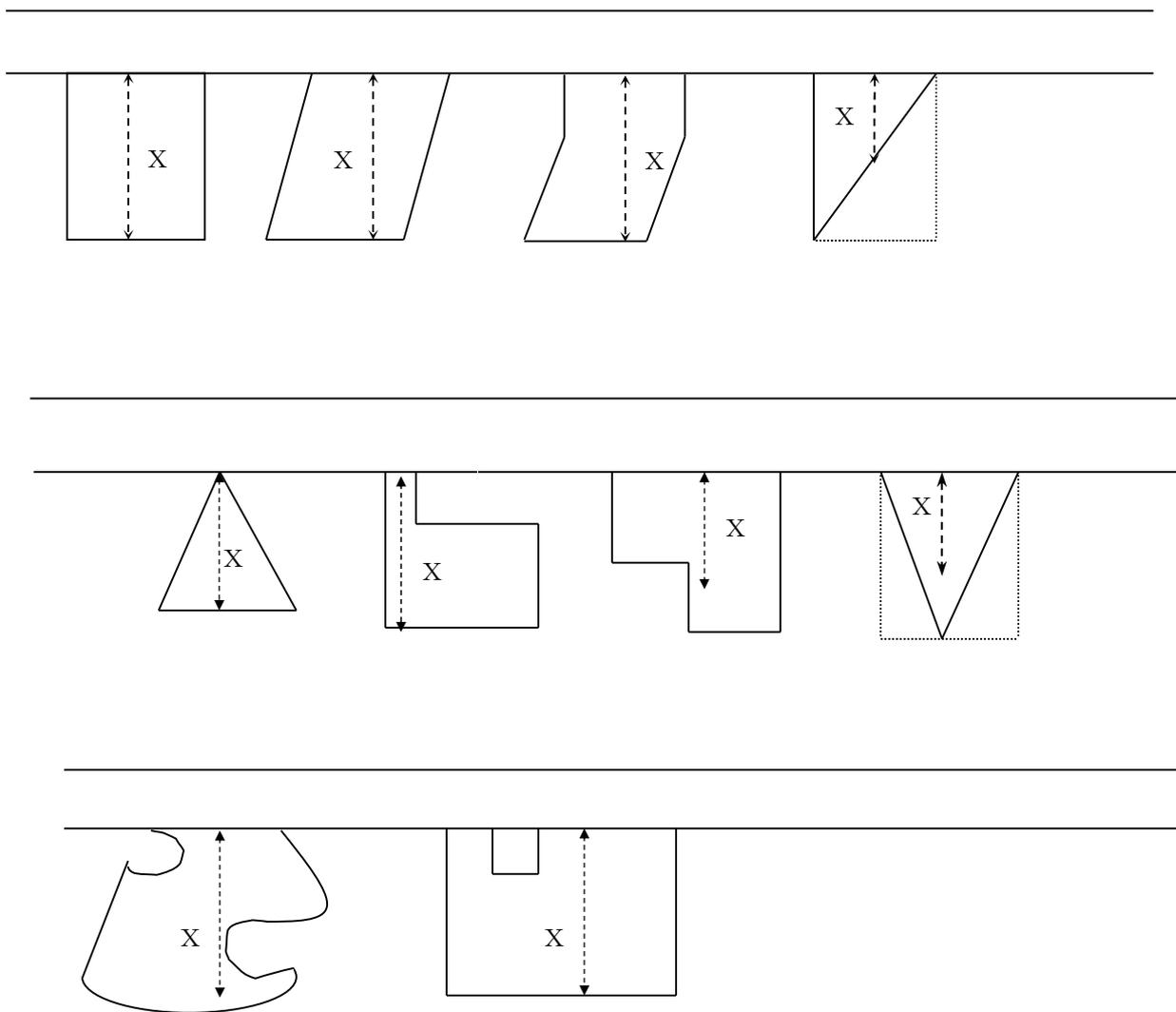
(1) 奥行距離の測定

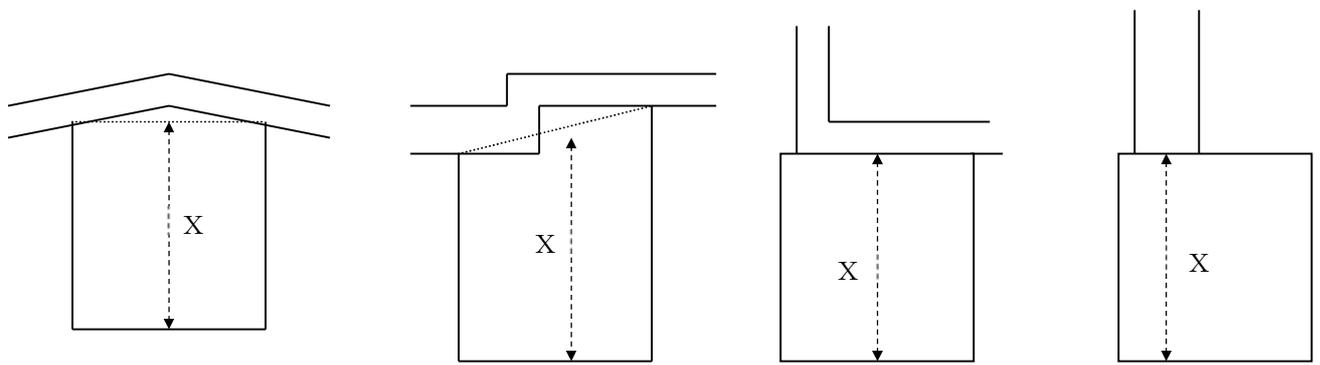
奥行とは、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離をいう。また、奥行距離が一様でない不整形地については、平均的な奥行距離による。平均的な奥行距離は、具体的には不整形地に係る想定整形地に係る想定整形地の奥行距離を限度として、その画地の地積をその間口距離で除して得た数値とする。

側方路線及び二方路線からの奥行距離は、それぞれを正面路線とした場合における垂直的な奥行距離又は、奥行距離が一様でない不整形地の場合は平均的な奥行距離による。この場合における平均的な奥行距離を測定するための間口は、当該画地が接する側方路線及び二方路線の部分を用いる。

<例>

X : 奥行距離



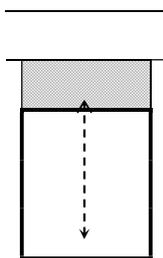
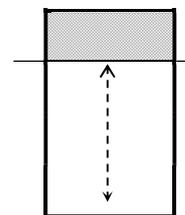
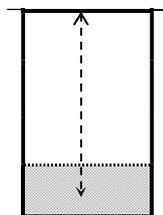
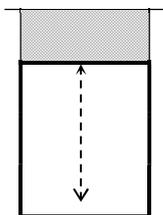
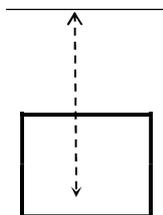


無道路地
の場合

水路介在の
場合

崖地のある
場合

道路内民地
のある場合



市が買収したが、
現況道路が完成
していない場合

第6節 画地計算法の種類

1 奥行価格補正割合法

宅地の価格は、奥行が長くなるにしたがって、また、著しく短くなるにしたがって逓減するものであるので、この奥行に応じて価格の変化する割合を数値化した「奥行価格補正率」により補正するものである。

(別表1)

2 側方路線影響加算法

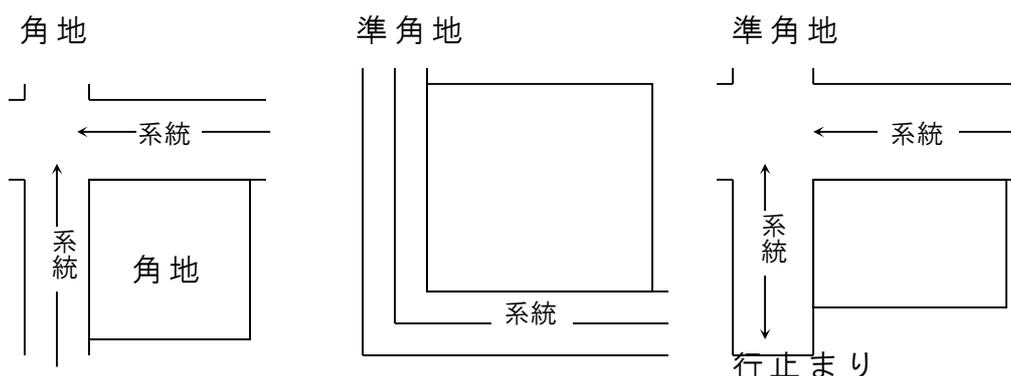
正面と側方に路線のある画地（角地）の価格は、側方路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価格よりも高くなるものである。当該画地の正面路線価から求めた単位当たり評点に、側方路線を仮に正面路線とみなして奥行価格補正率・間口狭小補正率・奥行長大補正率を適用して算出した単位当たり評点に「側方路線影響加算率」を乗じて算出し

た評点を加算して単位当たり評点を求めるものである。（別表2）

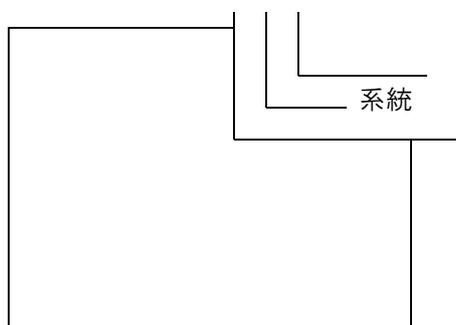
（1）角地と準角地

系統の異なる路線が交差する角に接する画地を角地といい、一系統の路線の屈折部の内側に位置する画地を準角地という。ただし、系統の異なる路線が交差する角に接する画地であっても、一方の路線が行止り等で一般の角地に比べ利便性の劣るものは準角地とする。（別表2）

<例>



角地でも準角地でもない



3 二方路線影響加算法

正面と裏面に路線のある画地の価格は、裏路線の影響により、正面路線のみに接する画地の価格よりも高くなるものである。当該画地の正面路線価から求めた単位当たり評点に、二方路線を仮に正面路線とみなして奥行価格補正率・間口狭小補正率・奥行長大補正率を適用して算出した単位当たり評点に「二方路線影響加算率」を乗じて算出した評点を加算して単位当たり評点を求めるものである。（別表3）

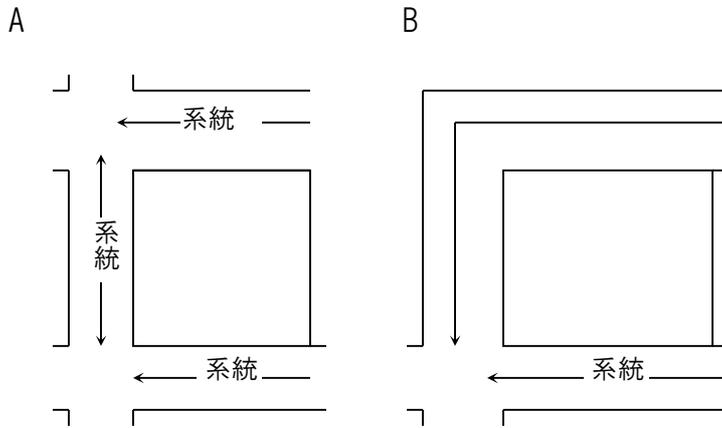
4 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地の評点の算出は、側方路線影響加算法並びに二方路線影響加算法を組み合わせて行う。

(1) 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、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

<例>

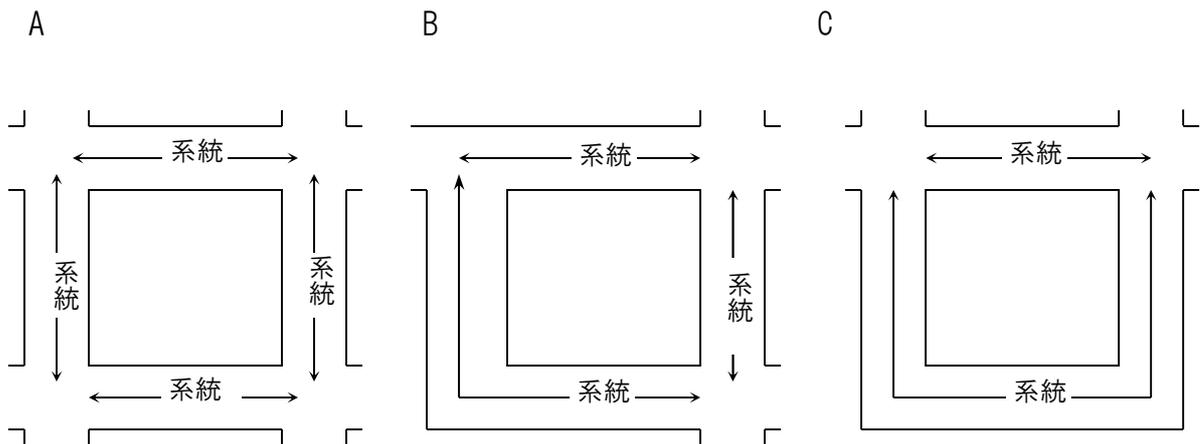


Aは標準的な三方路線地

Bは二方路線地

(2) 四方路線地

<例>



Aは標準的な四方路線地

Bは三方路線地

Cは二方路線地

5 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充分に使用できないという利用上の制約を受けることから、近傍宅地との均衡を図るため減価補正（別表4）を適用する。

（1）評価方法

不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離（ただし、想定整形地の奥行距離を限度とする。）を奥行距離として奥行価格補正率割合法等によって計算した単位あたり評点数に、不整形の度合いに応ずる不整形補正率を乗じて評点数を算出する。

この場合において、不整形補正率は、当該画地に表6「間口狭小補正率」及び表7「奥行長大補正率」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、表4「不整形補正率表」に定める不整形補正率と間口狭小補正率乗じた結果の率及び不整形補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を適用する。

また、蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該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、表10の補正率を適用する。なお、当該画地に表6「間口狭小補正率」及び表7「奥行長大補正率」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、表10「不整形補正率表」に定める不整形補正率と間口狭小補正率を乗じた結果の率及び不整形補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を適用する。

ア 画地の蔭地割合による分析

蔭地とは、画地を囲む正面路線に面する矩形又は正方形の土地（想定整形地）から画地を除いた部分をいう。ただし、旗竿地の補正率は間口狭小補正率で割り返した率を適用する。

$$\text{蔭地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{画地の地積（G | S地積）}}{\text{想定整形地の地積}}$$

※G | S地積とは、台帳地積ではなく地図情報システム地番図により計測した現況地積をいう。

（2）不整形地補正を適用しない画地

- ア 無道路地
- イ 宅地介在10%評価の雑種地
- ウ 宅地介在 5%評価の山林

エ 3, 000 m²以上の画地

6 無道路地評点算出法

無道路地は、直接街路に接していないこと等から、街路に直接接する画地と比較して土地利用上制限をうけるため、その価格は減少することとなる。（別表5、5-1）

（1）評価方法

無道路地の評価は、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及び通路開設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（0.6）を乗じて1平方メートル当りの評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じて評点数を求める。

この場合の評価する街路とは、当該無道路地を利用する場合において最も合理的であると認められる路線とする。原則、当該画地から最も近い路線とするが、狭小幅員等で建築確認申請に使用できないと想定される場合は、建築確認申請に使用できる近い路線とする。また、建築商業要因を含む路線は除く。商業要因を含む路線しか存在しない場合は、最も路線価格の低い路線とする。

なお、同所有者の別画地が隣接し、当該所有者の土地のみで街路までの通路を開設できると場合は、評価する街路は当該所有者の土地の接する街路とし、通路開設補正は適用しない。

7 間口狭小地評点算出法

間口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となることから、その価格は減少することとなる。（別表6）

（1）評価方法

間口狭小地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に間口狭小補正率を乗じて算出する。

（2）補正率

固定資産評価基準では間口距離4m未満は一律の補正率になっているが、2m未満は建築制限をうけるため、補正率0.8を適用する。

8 奥行長大地評点算出法

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ているが、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作成されているため、奥行と間口の関係が不均衡な状態にある画地については、さらに価格は減少することとなる。（別表7）

（1）評価方法

奥行長大地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点

数に奥行長大補正率を乗じて算出する。

9 がけ地評点算出法

がけ地等で通常の用に供することができない部分を有する画地については、一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。（別表8）

（1）評価方法

がけ地部分を有する画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、画地地積に対するがけ地地積の割合に応じてがけ地補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

（2）対象

補正の対象は、現況地目が宅地であり、その一部又は全部が高低差2mを超えおおむね傾斜角度が30度以上のがけ地を有する画地とする。その他の地目については、造成費および宅地介在率により考慮する。

（3）がけ地地積

がけ地地積は、現地での実測等を参考にする。建物の基礎、通路、車庫等で利用されている場合は、がけ地地積から除く。

（4）その他

道路との間に介在するがけ地については、道路高低差補正と比較して補正率の小なる率を適用する。

第7節 通知等による補正及び市長が行う所要の補正

1 通知等による補正

（1）都市計画予定地補正

都市計画予定地に指定された土地（筆）は、建築規制等があるため一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。（別表16）

ア 評価方法

都市計画予定地に指定された土地（筆）の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、その筆の地積に対する都市計画予定地の地積の割合に応じて都市計画予定地補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

都市計画予定地とは、都市計画法第11条第1項各号に掲げる施設をいい、同法第20条から第22条の規定により告示された同法第1

8条、第19条、第21条及び第22条の規定の規定による都市計画の決定又は変更された土地をいう。また、都市計画の決定はされていないが、行政上の指導により都市計画決定に準ずる規制がある場合においても補正の対象とする。

なお、補正の適用については、都市計画の決定がなされた後の評価替年度から適用する。

都市計画決定に準ずる規制とは、行政上の指導により建築規制等があるため一般の土地に比べ利用効率が明らかに低く、土地評価上考慮すべき土地で、行政指導をしている部署と協議をした後に新たに発生した行政指導を除き翌年より補正を適用する。

建築基準法による道路後退の建築規制については、評価路線の価格に考慮しているため、都市計画決定に準ずる規制から除く。

対象の土地は、宅地に比準する評価方法を適用している土地（ただし、宅地比準割合10%以下を除く）とする。

(2) 日照障害補正

マンション等中高層の建築物による日照障害に起因して、その価格が他の一般の土地に比べて低下していると認められる画地について補正を行う。（別表17）

ア 評価方法

日照障害地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、日影時間に応じて日照障害補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

用途地区が普通住宅又は併用住宅地区内に存在する現況地目が宅地の画地で、日照障害の原因となっている中高層の建築物が次に掲げる建築物であること。

| 地 域 | 日照障害建築物の範囲 |
|-------------|---|
| 第1種低層住居専用地域 | 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物（塔屋を含む。） |
| 第2種低層住居専用地域 | |
| 上記以外の地域 | 高さが10mを超える建築物 |

ウ 測定方法

冬至日の真太陽による、次の測定地点における午前8時から午後4時までの間の日影時間とする。

| 地 域 | 測 定 地 点 |
|----------------------------|--|
| 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 | 障害を受けている画地の中心点における原因となる建築物の平均地盤面から1.5mの高さの地点 |
| 上記以外の地域 | 障害を受けている画地の中心点における原因となる建築物の平均地盤面から4.0mの高さの地点 |

2 市長が行う所要の補正

(1) 大規模画地補正

大規模な画地については、宅地として有効利用する際において、都市計画法の開発行為により、公共の用に供する用地（道路、公園等）としてかなりの潰れ地が生ずることとなるので、その価格は減少する。

高度利用が可能な地域すなわち都市計画で定める商業地域については、一定のまとまりのある画地であれば、高層及び中高層の建築に有効利用できることから、用途地区が（無指定、高度商業地区、普通商業地区、繁華街地区）の画地は該当しない。

ア 評価方法

大規模な画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、画地の地積に応じて大規模画地補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

次のいずれかにも該当する画地

- a 現況地目が宅地評価する地目のもの
- b 画地地積の合計が
 - 中小工業地区 ⇒ 3,000㎡以上
 - 大工場地区 ⇒ 12,000㎡以上
 - 普通住宅地区・併用住宅地区・村落地区 ⇒ 400㎡以上
- c 用途地区が併用住宅地区、普通住宅地区、大工場地区、中小工場地区、村落地区

(2) 道路高低差補正

接面道路より高い位置又は低い位置にある画地は、通常土地に比べ土地利用上、不便であるため、その価格は減少することとなる。

（別表19）

ア 評価方法

道路高低差のある画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、道路高低差の高さに応じて道路高低差補正率を乗

じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

現況地目が宅地及び造成費のない雑種地（宅地比準100%）で、正面路線とする街路との中点（平均的な位置）で2m以上の高低差のある画地とする。なお、地下車庫等高低差を有効的に利用している画地は対象としない。

また、高低差が2m以上あり利用していない路線は、評価路線の対象としない。

ただし、高低差を活かした有効利用がなされており、減価を生じていないと認められる土地については除く。

（3）水路介在補正

画地と街路の間に水路が介在する画地は、通常の土地に比べ土地利用上不便であり、水路占用許可等も必要なためその価格は減少することとなる。（別表20）

ア 評価方法

水路介在のある画地又は土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、介在する水路の幅に応じて水路介在補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

宅地評価する画地で、画地と正面路線とする街路の間に介在する水路（明渠）の幅が1m以上ある画地とする。（画地補正）

筆と筆の間に1m以上の水路がある場合は、原則として別画地とするが、別画地として認定できないときは同一画地として、水路の影響により価格が減少する筆については対象とする。（筆補正）

正面路線以外の路線で、水路の幅が1m以上あり利用していない路線は、評価路線の対象としない。

水路に接していない路線から評価できる場合はそちらを正面として評価する。ただし、水路に接する路線が土地の利用に大きく影響を与えると考えられる場合は、周辺の土地との価格バランスを考えて正面路線を判断し水路介在補正を適用する。

ウ 補正の対象となる水路

現況の幅が1m以上の水路で画地の半分以上が明渠であり、土地利用上支障のある水路とする。

(4) 歩道橋等補正

歩道橋及び地下道（以下「歩道橋等」という。）があることにより間口が有効利用できない画地は、通常の土地に比べ土地利用上不便であるため、その価格は減少することとなる。（別表21）

ア 評価方法

歩道橋等があることにより間口が有効利用できない画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、間口閉鎖率に応じて歩道橋等補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

宅地評価する画地で、歩道橋等があることにより間口が閉鎖され土地利用が阻害されている画地とする。

なお、複数の路線に接している画地において、歩道橋等があることにより間口がほとんど閉鎖された（開口間口3m未満）路線は、評価路線の対象としない。

また、商店街等にあるペDESTリアンデッキは、この歩道橋等補正の対象としない。

(5) 騒音、振動補正

鉄道等に起因して、著しい騒音や振動により環境が阻害され、通常の土地に比べ土地の価格が低下していると認められる画地について補正する。（別表22）

ア 評価方法

著しい騒音や振動により環境が阻害される画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、騒音、振動補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

特に著しい騒音や振動のある住宅用地の画地とする。申出により調査を行う。

(6) いみ施設、悪臭補正

いみ施設（汚水処理場、ごみ焼却場、火葬場、屠畜場等）は、悪臭等により環境が阻害され、通常の土地に比べ価格が低下していると認められる画地について補正する。（別表22）

ア 評価方法

いみ施設、悪臭等により環境が阻害される画地の評価は、奥行価格

補正割合法等によって算出した評点数に、いみ施設、悪臭補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

この様な要因は路線価格に減価要因として反映されているため、路線の減価要因で反映されていない地区で、特に著しい悪臭等のある宅地評価する画地とする。申出により調査を行う。

(7) 急傾斜地補正

隣接する土地に崖地があり建築規制等がある画地は、一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。(別表23)

ア 評価方法

隣接する土地に崖地があり建築規制等がある画地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、急傾斜地補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

愛知県建築基準条例第8条に規定する崖地付近の建築物の規制に該当(所有者の申し出・根拠資料(※)の提出により補正の適用を検討する。)の宅地評価する画地、及びがけ地移転の補助事業により移転した元地で宅地評価する画地(補助事業名:がけ地近接等危険住宅移転補助 担当課:建築相談課)とする。なお、がけ地補正、土砂災害特別警戒区域補正のうち、補正率が大きい方を採用する。

※一級建築士またはこれと同等の者(技術士(建設部門))からのがけ条例に該当する旨の文書

(8) 地下障害物補正

地下に埋設物(地下鉄、公共下水道、用水路の本管等)があることにより、建築制限等がある土地は、一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。(別表24)

ア 評価方法

地下に埋設物があり建築規制等がある土地(筆)の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、規制を受ける面積割合及び規制の度合いに応じた地下障害物補正率を乗じ、評点数に地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

- (ア) 宅地評価する土地で、地下に埋設物等があり建築規制等が地上権又は現地調査により明確に確認できた土地
- (イ) 宅地評価する土地で、地下に埋設物等を設置する予定で建築規制等をするために、国又は他の地方公共団体その他公共団体において地上権を設定した土地
- (ウ) 宅地評価する土地で、地下に埋設物等があることにより、実質建築に影響がある土地。ただし、専門家によるボーリング調査等の資料により建築への影響が明確に確認できた土地

(9) 地上障害物補正

道路等の高架下の土地は、建築の高さ制限等の規制により、一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。

(別表25)

(複合利用鉄軌道用の土地は除く。複合利用鉄軌道地上障害物補正を参照)

ア 評価方法

道路等の高架下の土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、地上障害物補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

宅地評価する土地で、道路等の高架下を複合的に利用している土地とする。

(10) 複合利用鉄軌道地上障害物補正

鉄軌道用地内で、かつ高架下の土地を運送以外の用に利用されている土地において、建築の高さ制限等の規制により一般の土地と比較し利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。(別表25-1)平成19年度課税分より適用

ア 評価方法

鉄軌道用地内の高架下の土地を運送以外の用に利用している土地の評価は、評価基準に基づき「運送用に利用している部分」と「運送用以外に利用している部分」を面積按分でそれぞれを評価する。

その後、合算した価格により評価するが、合算前の運送以外で利用する土地の評点数を算出するに当たって、現地の画地計測を行い、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に複合利用鉄軌道地上障害物補正率を乗じ、面積按分後の面積を乗じて運送以外の土地として

の評点数を求める。

その後、運送用で利用している部分の評点数と合算し複合利用鉄軌道用地の評点数を求める。

イ 対象

宅地評価する土地で、鉄軌道の高架下を複合的に利用している土地とする。

(11) 高圧線下補正

高圧線下の土地は、建築物の高さ制限や建築制限等の規制により、一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。（別表 2 6）

ア 評価方法

高圧線下の土地（筆）の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、規制を受ける面積割合及び規制の度合い（送電線の電圧）に応じた高圧補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

対象の土地は、宅地に比準する評価方法を適用している土地（ただし、宅地比準割合 10% 以下を除く）で、空中に高圧な送電線がある土地とする。ただし、高圧線の鉄塔敷、工場敷地内の引込線下の土地については当該補正の対象としない。

ウ 計測方法

高圧線はかなりの高さに付設されており、地上から計測することは事実上不可能なため、GIS に高圧線網を入力して計測したものとする。ただし地役権設定等により規制を受ける面積が明確な場合はその面積とする。

(12) 河川敷地沿いの建築不可土地の補正

河川敷地沿いにある土地で、建築物を建築することができない土地は一般の土地に比べ利用効率が低いため、その価格は減少することとなる。（別表 2 7）

ア 評価方法

河川敷地沿いの建築不可能な土地の評価は、奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、50% の減価補正を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

宅地評価する土地で、建築相談課で建築不可が確認できた土地とする。

(13) 調整補正

市街化調整区域において、都市計画法の許可のない土地で宅地と一体利用のため同一画地として認定した宅地、市街化調整区域の宅地介在農地に適用する。(別表28)

ア 評価方法

奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、50%の減価補正を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

(ア) 市街化調整区域で都市計画法の許可により建築した工場、店舗及び事務所等と一体を成す駐車場、資材置場等で都市計画法の許可のないことが明らかな土地

(イ) 市街化調整区域の宅地介在農地

(14) 調整区域内宅地補正

市街化調整区域内の宅地で、都市計画法による制限を受ける土地は、一般の宅地に比べ土地の価格は減少する。(別表29)

ア 評価方法

奥行価格補正割合法等によって算出した評点数に、土地の条件に応じて調整区域内宅地補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

(ア) 現況地目が宅地及び雑種地で、線引き前宅地に該当しない土地

(イ) 現況地目が宅地及び雑種地で、線引き前の宅地であっても連たん性がない等の理由により、住宅用地に転換できない土地

(ウ) 工業系地区計画区域内の土地

(15) 高速道路補正

高速道路の沿線の土地は、常時、騒音等により環境が阻害されるため、一般の土地に比べ価格は減少する。(高速道路は、国土交通省が定義する高規格道路をいい、高速自動車道である第一東海自動車道(東名高速自動車道)、第二東海自動車道(第二東名高速自動車道)と一般国道の自動車専用道路である東海環状自動車道を対象とする。)(別表30)

ア 評価の方法

高速道路から一定の範囲にかかる土地の評価は、奥行価格補正割合等によって算出した評点数に高速道路補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

- (ア) 宅地権利があり、かつ宅地比準50%を超える評価で、高速道路本線両端から一定の範囲にかかる画地（ただし、同画地内の宅地権利のない土地は除く）とする。
- (イ) 適用用途は、併用住宅地区・普通住宅地区・村落地区及び普通商業地区・中小工場地区とし、高速道路本線両端から50m以内、100m以内で供用開始前、供用開始後とに分けて補正率を適用する。

(16) 区画整理区域内成熟度補正

土地区画整理事業施行区域内（施行面積5ha以上）において、工事の進捗状況により、道路や下水道等が未完成な場合がある。そのため、区画整理全体の整備の進捗状況等により成熟度補正を行う。（別表31）

ア 評価の方法

奥行価格補正割合等によって算出した評点数に区画整理区域内成熟度補正率を乗じ、地積を乗じて評点数を求める。

イ 対象

区画整理区域内で、仮換地課税を実施している土地とする。

(17) 土砂災害特別警戒区域補正

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（以下「土砂災害防止法」という。）における土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第8条第1項）は、土石流等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の身体に著しい危害が生じる恐れがある区域で、一定の開発行為の制限、建築物の構造規制等があるため、その価格は減少する。（別表32）平成21年度評価替えより適用。

ア 評価の方法

土砂災害特別警戒区域内の土地（筆）の評価は、奥行価格補正割合等によって算出した評点数に、総面積に対する土砂災害特別警戒区域の地積の割合に応じて土砂災害特別警戒区域補正率を乗じ、地積を

乗じて評点数を求める。

イ 対象

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止法第8条に規定する土砂災害特別警戒区域内の土地とする。対象の土地は、宅地権利がある土地（ただし、宅地比準割合10%以下を除く）とする。

第 4 章

附 則

- 1 この土地評価要綱は令和 6 基準年度から適用する。令和 3 基準年度以前の土地評価については、なお従前の例による。

別 表

別表

令和6年度評価替補正率表

1 市街地宅地評価法（路線価地域）

用途地区：高度商業、繁華街、普通商業、併用住宅
普通住宅、中小工場、大工場

表1 奥行価格補正率表

| 用途地区 奥行距離m | 高度商業 | | 繁華街 | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 | 中小工場 | 大工場 |
|---------------|------|------|------|--------------|------|------|------|
| | I | II | | | | | |
| 4未満 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.85 | 0.85 |
| 4以上 6未満 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.92 | 0.90 | 0.90 |
| 6以上 8未満 | 0.93 | 0.94 | 0.95 | 0.95 | 0.95 | 0.93 | 0.93 |
| 8以上 10未満 | 0.94 | 0.96 | 0.97 | 0.97 | 0.97 | 0.95 | 0.95 |
| 10以上 12未満 | 0.95 | 0.98 | 0.99 | 0.99 | 1.00 | 0.96 | 0.96 |
| 12以上 14未満 | 0.96 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | | 0.97 | 0.97 |
| 14以上 16未満 | 0.97 | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | 0.98 |
| 16以上 20未満 | 0.98 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 20以上 24未満 | 0.99 | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 24以上 28未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 28以上 32未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 32以上 36未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 36以上 40未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 40以上 44未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 44以上 48未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 48以上 52未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 52以上 56未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 56以上 60未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 60以上 64未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 64以上 68未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 68以上 72未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 72以上 76未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 76以上 80未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 80以上 84未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 84以上 88未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 88以上 92未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 92以上 96未満 | | 1.00 | | | 1.00 | 1.00 | |
| 96以上 100未満 | 1.00 | | 1.00 | 1.00 | | | 1.00 |
| 100以上 | | 0.90 | | | 0.80 | 0.80 | |

表2 側方路線影響加算率表

| 用途地区 加算率 | | 繁華街 高度商業 (I、II) | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 | 中小工場 | | 大工場 | |
|-------------|------|-----------------------|--------------|------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | | 画地地積 | | 画地地積 | |
| | | | | | 9,000㎡未満 | 9,000㎡以上 | 9,000㎡未満 | 9,000㎡以上 |
| 適用条件 | 接続間口 | 3m以上 | 3m以上 | 4m以上 | 4m以上 | 6m以上 | 4m以上 | 6m以上 |
| | 道路幅員 | 3m以上 | 3m以上 | 4m以上 | 4m以上 | 6m以上 | 4m以上 | 6m以上 |
| 角地 | | 0.10 | 0.08 | 0.03 | 0.03 | 0.03 | 0.02 | 0.02 |
| 準角地 | | 0.05 | 0.04 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.01 | 0.01 |

(注1) 側方路線を加算する場合の加算率は、側方路線の用途地区の加算率を適用する。

(注2) 水路(1m以上)及び高低差(中点2m以上)により利用困難な場合は加算しない。

表3 二方路線影響加算率表

| 用途地区 | | 繁華街 高度商業 (I、II) | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 | 中小工場 | | 大工場 | |
|------|------|-----------------------|--------------|------|----------|----------|----------|----------|
| | | | | | 画地地積 | | 画地地積 | |
| | | | | | 9,000㎡未満 | 9,000㎡以上 | 9,000㎡未満 | 9,000㎡以上 |
| 適用条件 | 接続間口 | 3m以上 | 3m以上 | 4m以上 | 4m以上 | 6m以上 | 4m以上 | 6m以上 |
| | 道路幅員 | 3m以上 | 3m以上 | 4m以上 | 4m以上 | 6m以上 | 4m以上 | 6m以上 |
| 加算率 | | 0.07 | 0.05 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 | 0.02 |

(注1) 二方路線を加算する場合の加算率は、二方路線の用途地区の加算率を適用する。

(注2) 水路(1m以上)及び高低差(中点2m以上)により利用困難な場合は加算しない。

表4 不整形補正率表 (想定整形地による蔭地割合)

| 用途 不整形率 | 繁華街 高度商業 (I、II) | 普通商業 併用住宅 | 中小工場 | 普通住宅 集落散在 |
|------------|-----------------------|--------------|------|--------------|
| 10%未満 | | 1.00 | | 1.00 |
| 20%未満 | | 0.98 | | 0.96 |
| 30%未満 | | 0.96 | | 0.92 |
| 40%未満 | | 0.92 | | 0.88 |
| 50%未満 | | 0.87 | | 0.82 |
| 60%未満 | | 0.80 | | 0.72 |
| 70%未満 | | 0.70 | | 0.60 |

表5 無道路補正率表

| 条 件 | 補正率 |
|---------------|------|
| 直接街路に接していない土地 | 0.60 |

表5-1 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 |

表6 間口狭小補正率表

| 用途 間口(m) | 高度商業 | | 繁 華 街 | 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 | 中小工場 | 大 工 場 |
|-------------|------|------|-------|--------------|------|------|-------|
| | I | II | | | | | |
| 2未満 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |
| 2以上 4未満 | | 0.85 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 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 |
| 16以上 22未満 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | |
| 22以上 28未満 | 0.99 | | | | | | 1.00 |
| 28以上 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |

表7 奥行長大補正率表

| 用途 奥行距離 間口距離 | 高度商業 I | 高度商業 II 繁 華 街 普通商業 併用住宅 | 普通住宅 | 中小工場 | 大 工 場 |
|--------------------|--------|----------------------------------|------|------|-------|
| 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 | | |

表 8 がけ地補正率表

| | | | | | |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| がけ地地積 | 0.10以上 | 0.20以上 | 0.30以上 | 0.40以上 | 0.50以上 |
| 総地積 | 0.20未満 | 0.30未満 | 0.40未満 | 0.50未満 | 0.60未満 |
| 補正率 | 0.95 | 0.90 | 0.85 | 0.80 | 0.75 |
| がけ地地積 | 0.60以上 | 0.70以上 | 0.80以上 | 0.90以上 | |
| 総地積 | 0.70未満 | 0.80未満 | 0.90未満 | | |
| 補正率 | 0.70 | 0.65 | 0.60 | 0.55 | |

表 9 奥行価格補正率表

| 用途地区 奥行距離 (m) | 普通住宅 |
|---------------------|------|
| 4未満 | 0.90 |
| 4以上 6未満 | 0.92 |
| 6以上 8未満 | 0.95 |
| 8以上 10未満 | 0.97 |
| 10以上 12未満 | 1.00 |
| 12以上 14未満 | |
| 14以上 16未満 | |
| 16以上 20未満 | |
| 20以上 24未満 | 0.97 |
| 24以上 28未満 | |
| 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 | 0.89 |
| 52以上 56未満 | 0.88 |
| 56以上 60未満 | 0.87 |
| 60以上 64未満 | 0.86 |
| 64以上 68未満 | 0.85 |
| 68以上 72未満 | 0.84 |
| 72以上 76未満 | 0.83 |
| 76以上 80未満 | |
| 80以上 84未満 | 0.82 |
| 84以上 88未満 | |
| 88以上 92未満 | 0.81 |
| 92以上 96未満 | |
| 96以上 100未満 | 0.80 |
| 100以上 | |

表 10 不整形補正率表

| 用途 不整形度 | 普通住宅 |
|------------|------|
| 普通 | 1.00 |
| やや不整形 | 0.90 |
| 不整形 | 0.80 |
| 相当に不整形 | 0.70 |
| 極端に不整形 | 0.60 |

表 11 間口狭小補正率表

| 用途 間口 (m) | 普通住宅 |
|--------------|------|
| 2未満 | 0.80 |
| 2以上 4未満 | 0.90 |
| 4以上 6未満 | 0.94 |
| 6以上 8未満 | 0.97 |
| 8以上 | 1.00 |

表 12 奥行長大補正率表

| 用途 奥行距離 間口距離 | 普通住宅 |
|--------------------|------|
| 2 未満 | 1.00 |
| 2 以上 3 未満 | 0.98 |
| 3 以上 4 未満 | 0.96 |
| 4 以上 5 未満 | 0.94 |
| 5 以上 6 未満 | 0.92 |
| 6 以上 7 未満 | 0.90 |
| 7 以上 8 未満 | |
| 8 以上 | |

表 13 道路狭小補正率表

| 道路幅員 (m) | 補正率 |
|---------------|------|
| 4以上 | 1.00 |
| 3.5以上 ~ 4 未満 | 0.96 |
| 3.0以上 ~ 3.5未満 | 0.92 |
| 2.5以上 ~ 3.0未満 | 0.88 |
| 1.8以上 ~ 2.5未満 | 0.84 |
| 0超 ~ 1.8未満 | 0.80 |

表 14 がけ地補正率表

| | | | |
|-------|--------|--------|--------|
| がけ地地積 | 0.10以上 | 0.20以上 | 0.30以上 |
| 総地積 | 0.20未満 | 0.30未満 | 0.40未満 |
| 補正率 | 0.95 | 0.90 | 0.85 |
| がけ地地積 | 0.40以上 | 0.50以上 | 0.60以上 |
| 総地積 | 0.50未満 | 0.60未満 | 0.70未満 |
| 補正率 | 0.80 | 0.75 | 0.70 |
| がけ地地積 | 0.70以上 | 0.80以上 | 0.90以上 |
| 総地積 | 0.80未満 | 0.90未満 | |
| 補正率 | 0.65 | 0.60 | 0.55 |

3 農業用施設用地等の造成費相当額

表15 農業用施設用地に用いる造成費相当額

| 適用区域 | 造成費 |
|------|--------|
| 市内一律 | 2,100円 |

4 通達補正及び所要の補正 補正率表

(1) 通知等による補正

表16 都市計画予定地補正

都市計画予定地に定められた道路、公園、緑地について次の補正率を適用する。

| 施設予定地の当該土地に対する割合 | 5%以上 10%未満 | 10%以上 30%未満 | 30%以上 60%未満 | 60%以上 |
|------------------|---------------|----------------|----------------|-------|
| 補正率 | 0.95 | 0.90 | 0.80 | 0.70 |

表17 日照障害補正

午前8時から午後4時までの間において日影となる時間に応じて次の補正率を適用する。日照時間は、冬至日の真太陽時による。

| 地域 | 日照障害の原因となっている中高層の建築物 | 測定地点 | 日影時間 | 補正率 |
|------------------------------|----------------------------------|---|-------|------|
| 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 | 軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物 | 障害を受けている画地の中心点における左の建築物の平均地盤面から1.5mの高さの地点 | 4～6 | 0.90 |
| | | | 6以上 | 0.80 |
| 第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 | 高さが10mを超える建築物 | 障害を受けている画地の中心点における左の建築物の平均地盤面から4mの高さの地点 | 4～6 | 0.90 |
| | | | 6以上 | 0.80 |
| 上記以外の地域 | 同上 | 同上 | 5～7.5 | 0.90 |
| | | | 7.5以上 | 0.80 |

(2) 市長が行う所要の補正

表 18 大規模画地補正

併用住宅地区

| 面積 m ² | 補正率 |
|----------------------|------|
| ～ 400未満 | 1.00 |
| 400以上～ 1,200未満 | 0.99 |
| 1,200以上～ 3,000未満 | 0.98 |
| 3,000以上～ 4,000未満 | 0.97 |
| 4,000以上～ 5,000未満 | 0.94 |
| 5,000以上～ 7,000未満 | 0.91 |
| 7,000以上～ 9,000未満 | 0.90 |
| 9,000以上～ 12,000未満 | 0.89 |
| 12,000以上～ 20,000未満 | 0.88 |
| 20,000以上～ 30,000未満 | 0.86 |
| 30,000以上～ 40,000未満 | 0.83 |
| 40,000以上～ 60,000未満 | 0.80 |
| 60,000以上～ 80,000未満 | 0.78 |
| 80,000以上～ 100,000未満 | 0.75 |
| 100,000以上～ 200,000未満 | 0.72 |
| 200,000以上～ | 0.68 |

中小工業地区

| 面積 m ² | 補正率 |
|----------------------|------|
| ～ 3,000未満 | 1.00 |
| 3,000以上～ 4,000未満 | 0.96 |
| 4,000以上～ 5,000未満 | 0.93 |
| 5,000以上～ 7,000未満 | 0.90 |
| 7,000以上～ 9,000未満 | 0.88 |
| 9,000以上～ 12,000未満 | 0.86 |
| 12,000以上～ 16,000未満 | 0.83 |
| 16,000以上～ 20,000未満 | 0.80 |
| 20,000以上～ 30,000未満 | 0.77 |
| 30,000以上～ 40,000未満 | 0.75 |
| 40,000以上～ 60,000未満 | 0.71 |
| 60,000以上～ 80,000未満 | 0.68 |
| 80,000以上～ 100,000未満 | 0.65 |
| 100,000以上～ 200,000未満 | 0.62 |
| 200,000以上～ 500,000未満 | 0.56 |
| 500,000以上～ 700,000未満 | 0.50 |
| 700,000以上～ | 0.46 |

普通住宅地区・村落地区

| 面積 m ² | 補正率 |
|---------------------|------|
| ～ 400未満 | 1.00 |
| 400以上～ 500未満 | 0.98 |
| 500以上～ 1,200未満 | 0.96 |
| 1,200以上～ 3,000未満 | 0.95 |
| 3,000以上～ 4,000未満 | 0.93 |
| 4,000以上～ 5,000未満 | 0.90 |
| 5,000以上～ 7,000未満 | 0.87 |
| 7,000以上～ 9,000未満 | 0.86 |
| 9,000以上～ 12,000未満 | 0.85 |
| 12,000以上～ 20,000未満 | 0.84 |
| 20,000以上～ 30,000未満 | 0.82 |
| 30,000以上～ 40,000未満 | 0.80 |
| 40,000以上～ 60,000未満 | 0.77 |
| 60,000以上～ 80,000未満 | 0.75 |
| 80,000以上～100,000未満 | 0.72 |
| 100,000以上～200,000未満 | 0.69 |
| 200,000以上～ | 0.65 |

大工場地区

| 面積 m ² | 補正率 |
|---------------------|------|
| ～ 12,000未満 | 1.00 |
| 12,000以上～ 16,000未満 | 0.98 |
| 16,000以上～ 20,000未満 | 0.96 |
| 20,000以上～ 30,000未満 | 0.92 |
| 30,000以上～ 40,000未満 | 0.87 |
| 40,000以上～ 60,000未満 | 0.80 |
| 60,000以上～ 80,000未満 | 0.76 |
| 80,000以上～100,000未満 | 0.73 |
| 100,000以上～200,000未満 | 0.68 |
| 200,000以上～500,000未満 | 0.61 |
| 500,000以上～700,000未満 | 0.54 |
| 700,000以上～ | 0.50 |

※標準画地規模1万m²の標準宅地の標準価格から評価する場合の表。

※大工場地区の場合、標準宅地の標準画地規模が1万m²と5万m²があり、各画地を評価するために用いる標準宅地の標準画地規模が5万m²の場合は、0.80（4万m²～6万m²未満の補正率）で割り戻し、標準画地規模1万m²にしてから当該補正率を乗ずる。

※標準宅地番号の上から2桁目が「4」の場合、標準画地規模5万m²を意味する。

表19 道路高低差補正

| 条件 | 補正率 |
|----------|------|
| 2m以上3m未満 | 0.95 |
| 3m以上4m未満 | 0.90 |
| 4m以上6m未満 | 0.80 |
| 6m以上 | 0.70 |

表20 水路介在補正

| 条件 | 補正率 | |
|------|----------|------|
| 水路幅員 | 1m以上2m未満 | 0.95 |
| | 2m以上3m未満 | 0.90 |
| | 3m以上 | 0.80 |

表21 歩道橋等補正

| 間口閉鎖距離 間口距離 | 補正率 |
|----------------|------|
| 0.1未満 | 0.95 |
| 0.1以上0.3未満 | 0.90 |
| 0.3以上0.5未満 | 0.85 |
| 0.5以上0.7未満 | 0.80 |
| 0.7以上0.8未満 | 0.75 |
| 0.8以上 | 0.70 |

表22 騒音、振動、いみ施設、悪臭補正

| 条件 | 補正率 |
|------------|------|
| 著しいと判断したもの | 0.95 |

表23 急傾斜地補正

| 条件 | 補正率 |
|--------------|------|
| 特に著しいと判断したもの | 0.80 |

表 2 4 地下障害物補正

| 当該筆面積に占める 地下障害物面積 | 障害度 | 補正率 |
|----------------------|--------|------|
| 10%以上50%未満 | 建築可能 | 0.95 |
| | 建築制限付き | 0.90 |
| 50%以上 | 建築可能 | 0.90 |
| | 建築制限付き | 0.80 |
| 建築不可能 | | 0.50 |

※障害面積10%未満については個別に対応する。

表 2 5 地上障害物補正

| 条 件 | 補正率 |
|--------|------|
| 道路等高架下 | 0.50 |

表 2 5 - 1 複合利用鉄軌道地上障害物補正

| 条 件 | 補正率 | 備 考 |
|------------|------|--------------------|
| 複合利用鉄軌道高架下 | 0.80 | 面積按分後の運送以外の土地に対し補正 |

表 2 6 高圧補正

| 17万V未満 (種別: 1) | 17万V以上 (種別: 2) |
|---|--|
| $1 - 0.5 \times \frac{\text{地役権地積}}{\text{当該一筆地積}}$ | $1 - 0.5 \times \frac{\text{地役権地積}}{\text{当該一筆地積}} \times 1.2$ |

表 2 7 河川敷補正

| 条 件 | 補正率 |
|---------|------|
| 建築不可のもの | 0.50 |

表 2 8 調整補正

| 条 件 | 補正率 |
|--------------------------------------|------|
| 調整区域の宅地で都市計画法の許可のない土地 調整区域の宅地介在農地 | 0.50 |

表 2 9 調整区域内宅地補正

| 条 件 | 補正率 |
|--|------|
| 都市計画の線引前宅地・住居系地区計画区域内の土地、 工業系地区計画区域内の土地 (標準宅地が地区計画区域内の場合) | 1.00 |
| 都市計画の線引前宅地(集落性の要件を欠く非住宅用地等)・工業系地区計画区域内の土地 (標準宅地が地区計画区域外の場合) | 0.90 |
| 都市計画の線引後宅地 | 0.80 |

表 3 0 高速道路補正率

供用開始前（工事中）

| | 用 途 | 用 途 |
|---------|--------------------------|------------------|
| | 併用住宅地区 普通住宅地区 村落地区 | 普通商業地区 中小工場地区 |
| 50m 以内 | 0. 9 5 | 0. 9 8 |
| 100m 以内 | 0. 9 8 | 1. 0 0 |

供用開始後（供用中）

| 用 途 | 用 途 |
|--------------------------|------------------|
| 併用住宅地区 普通住宅地区 村落地区 | 普通商業地区 中小工場地区 |
| 0. 9 0 | 0. 9 5 |
| 0. 9 5 | 0. 9 8 |

表 3 1 区画整理区域内成熟度補正

| 進捗率 | 適用 | 補正率 |
|----------|------|--------|
| 9 0 % 以上 | 個別対応 | 0. 9 8 |
| 8 0 % 以上 | 一律適用 | 0. 9 8 |
| 5 0 % 以上 | 一律適用 | 0. 9 6 |
| 5 0 % 未満 | 一律適用 | 0. 9 4 |

表 3 2 土砂災害特別警戒区域補正

| 特別警戒区域の 土地に対する割合 | 2 0 % 未満 | 2 0 % 以上 4 0 % 未満 | 4 0 % 以上 |
|---------------------|----------|----------------------|----------|
| 補正率 | 0. 9 0 | 0. 8 0 | 0. 7 0 |

5 砂防指定地内補正率

表 3 3 砂防指定地内補正率

| 一般山林 | 宅地介在山林 |
|---|--|
| $1 - 0. 5 \times \frac{\text{GIS計測地積}^{\ast}}{\text{当該一筆現況地積}}$ | $1 - 0. 0 5 \times \frac{\text{GIS計測地積}}{\text{当該一筆現況地積}}$ |

※ $\frac{\text{GISでの砂防面積}}{\text{GISでの丸筆面積}} \times \text{台帳の現況地積}$

豊田市役所 市民部 資産税課

〒471 - 8501 豊田市西町3丁目60番地

電話 (0565) 34 - 6987 (土地担当直通)

FAX (0565) 31 - 8969

第1版 令和6年 4月1日 初版発行