

その他の雑種地の評価方法に関する アンケート調査の結果について



第3回の内容

- I. アンケート調査の概要
- II. 調査結果(評価方法の取り決め)
- III. 調査結果(類型ごとの評価方法)
- IV. 調査結果(市街化調整区域内における評価方法)
- V. 調査結果(苦慮している点等)



I. アンケート調査の概要

(1) 調査団体数

令和3年8月にアンケート調査を実施し、139団体から回答

(2) アンケート調査の対象となるその他の雑種地の概況

区分 地目		地積 (㎡)	決定価格 (千円)	課税標準額 (千円)	筆数 (筆)	単位当たり	
		評価総地積	総額	総額	評価総筆数	平均価格 (円/㎡)	
田	一般田	25,392,095,044	2,555,738,072	2,538,321,562	23,404,599	101	
	勸告遊休田	479,301	88,558	88,558	474	185	
	介在田・市街化区域田	231,055,290	3,367,899,366	1,114,545,336	471,193	14,576	
畑	一般畑	23,215,482,297	726,491,481	725,102,580	22,851,402	31	
	勸告遊休畑	254,222	25,387	25,387	318	100	
	介在畑・市街化区域畑	328,310,415	6,981,780,275	2,309,192,544	970,426	21,266	
宅地		17,321,023,330	624,283,883,744	219,644,148,317	84,462,035	36,042	
鉱泉地		114,681	17,398,522	17,025,927	14,294	151,712	
池沼		252,201,591	26,725,275	21,323,958	202,987	106	
山林	一般山林	80,288,116,612	1,087,282,856	1,086,715,705	29,665,588	14	
	介在山林	170,121,354	459,111,428	304,257,747	265,087	2,699	
牧場		1,178,703,774	12,127,501	10,399,814	83,636	10	
原野		8,415,512,112	119,744,680	106,441,753	7,574,705	14	
雑種地	ゴルフ場用地	1,341,796,947	1,707,296,641	1,279,928,573	441,838	1,272	
	遊園地等の用地	38,185,258	392,550,763	258,391,232	15,802	10,280	
	鉄軌	単体利用	468,102,485	5,003,338,388	3,088,901,022	1,099,200	10,689
		複合利用	2.6% 11,035,292	4.3% 273,437,405	7.7% 920,127,738	4.9% 36,301	296,634
	その他の雑種地	4,248,016,667	29,446,775,595	19,554,615,728	8,856,427	6,932	
計	6,107,136,650	39,823,398,792	26,101,964,293	10,449,568	6,521		
合	計	162,900,606,673	679,461,695,937	253,979,553,481	180,416,312	4,171	

(出典) 総務省 令和2年度 固定資産の価格等の概要調書(総括表)

Ⅱ. アンケート調査結果(評価方法の取り決め)

1. 評価方法の規定について

(1) 評価方法の規定の仕方

評価方法の規定の仕方	団体数
ア(利用形態に応じて区分)	22
イ(土地の状態や所在する地域に応じて区分)	32
ウ(ア・イを併用)	80
エ(その他)	5

(2) 類型ごとの評価方法の取り決めの有無

雑種地の類型	評価方法の取り決めがあると回答した団体数
駐車場	101
資材置場	102
更地(空き地・住宅跡地)	75
鉄塔敷地	108
私道	118
ゴミ置き場	67
防火水槽	62
残地・潰れ地	78
ゴルフ練習場	64
自動車教習所	59
変電所	71
太陽光発電施設用地	79
携帯電話基地局	55
廃棄物処分場	45

Ⅱ. アンケート調査結果(評価方法の取り決め)

2. 評価地目について

アンケート調査に掲げた土地の利用状況ごとの類型について、課税上の評価地目を調査した結果は下表のとおり

雑種地の類型	「雑種地」と回答 があった団体数	「宅地」と回答 があった団体数	「宅地」・「雑種地」以外の 地目と回答があった団体数
駐車場	136	32	0
資材置場	138	13	0
更地(空き地・住宅跡地)	108	74	1
鉄塔敷地	136	3	5
私道	111	13	24
ゴミ置き場	122	13	4
防火水槽	113	13	12
残地・漬れ地	121	16	5
ゴルフ練習場	117	22	0
自動車教習所	111	30	2
変電所	110	37	2
太陽光発電施設用地	135	5	5
携帯電話基地局	118	19	6
廃棄物処分場	105	23	6

複数回答あり(条件に応じて複数の評価地目を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型1. 駐車場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	135
農地(田、畑)	9
山林	8
原野	2
その他	2

母数: 雑種地として評価すると回答した136団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	125
控除方式	25
その他	6

母数: 比準元を宅地として評価する必要がある135団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	75
0.90~1.00未満	15
0.80~0.90未満	18
0.70~0.80未満	52
0.60~0.70未満	23
0.50~0.60未満	55
0.40~0.50未満	23
0.30~0.40未満	18
0.20~0.30未満	6
0.10~0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している125団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型1. 駐車場について(2)

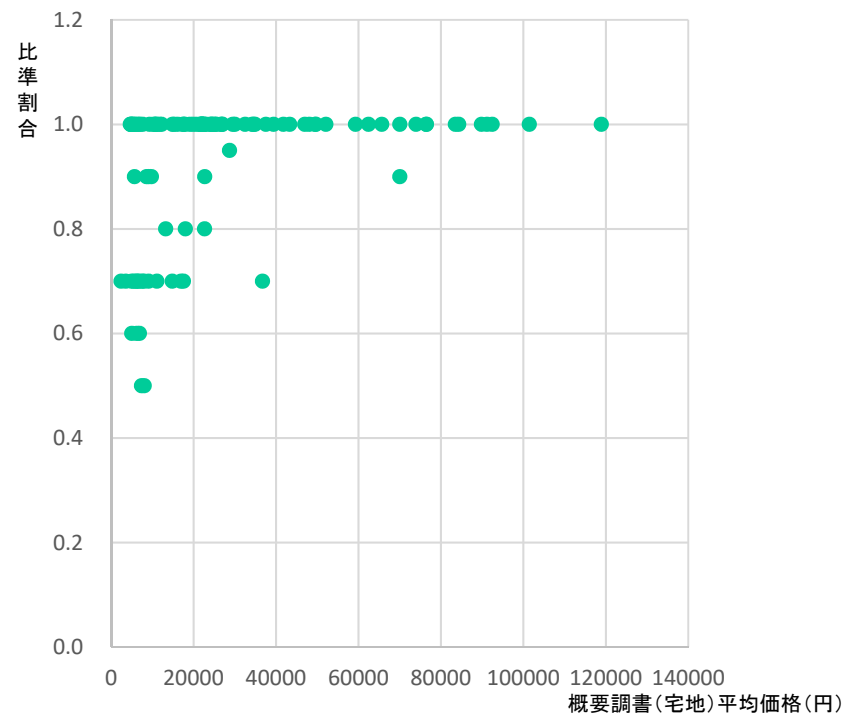
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	44
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	9
0.70~0.80未満	10
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.80~0.90未満	1
0.70~0.80未満	15
0.60~0.70未満	6
0.50~0.60未満	29
0.40~0.50未満	16
0.30~0.40未満	10
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

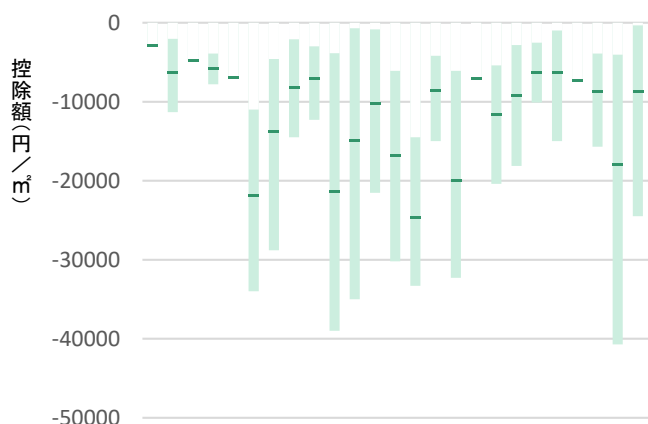


- ※1 割合方式を採用している125団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している125団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型1. 駐車場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:25団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	109	24	5
適用なし	19	1	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正を除く」、「奥行、間口、奥行長大のみ」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	10
加算方式	2
その他	1

母数:比準元を宅地以外として評価するところがある13団体
「その他」は、「雑種地の価額から造成費を控除」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	9
0.90~1.00未満	1

母数:割合方式を採用している10団体

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型2. 資材置場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	137
農地(田、畑)	12
山林	11
原野	2
その他	2

母数: 雑種地として評価すると回答した138団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	126
控除方式	27
その他	7

母数: 比準元を宅地として評価する必要がある137団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	66
0.90~1.00未満	10
0.80~0.90未満	19
0.70~0.80未満	47
0.60~0.70未満	22
0.50~0.60未満	56
0.40~0.50未満	25
0.30~0.40未満	22
0.20~0.30未満	6
0.10~0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している126団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型2. 資材置場について(2)

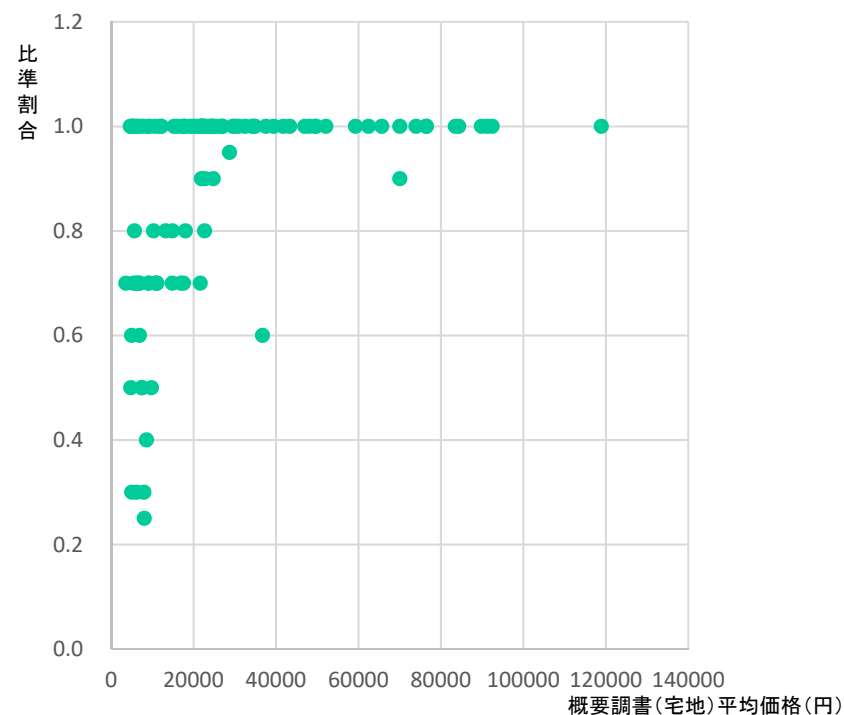
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	41
0.90～1.00未満	4
0.80～0.90未満	10
0.70～0.80未満	11
0.60～0.70未満	3
0.50～0.60未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	13
0.60～0.70未満	6
0.50～0.60未満	30
0.40～0.50未満	16
0.30～0.40未満	10
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

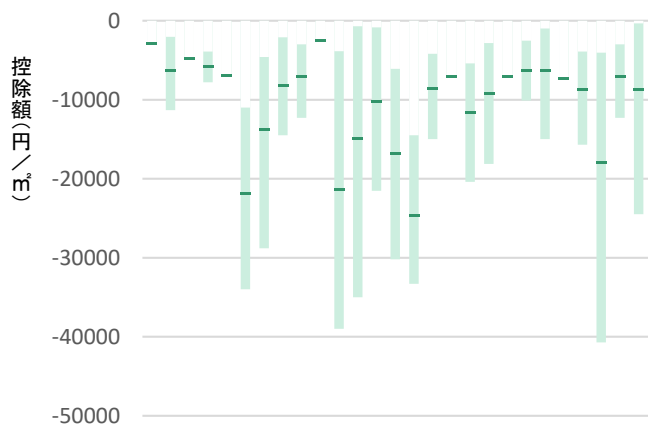


- ※1 割合方式を採用している126団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している126団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型2. 資材置場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:27団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	111	26	6
適用なし	19	1	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	12
加算方式	2
その他	1

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある15団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	11
0.90~1.00未満	2

母数:割合方式を採用している12団体
複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	107
農地(田、畑)	12
山林	13
原野	2
池沼	1
その他	3

母数: 雑種地として評価すると回答した108団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「周囲が田、畑、山林の場合は近傍土地から比準」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	98
控除方式	23
その他	4

母数: 比準元を宅地として評価する必要がある107団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	47
0.90~1.00未満	8
0.80~0.90未満	12
0.70~0.80未満	41
0.60~0.70未満	20
0.50~0.60未満	43
0.40~0.50未満	21
0.30~0.40未満	21
0.20~0.30未満	8
0.10~0.20未満	7
0.10未満	2

母数: 割合方式を採用している98団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(2)

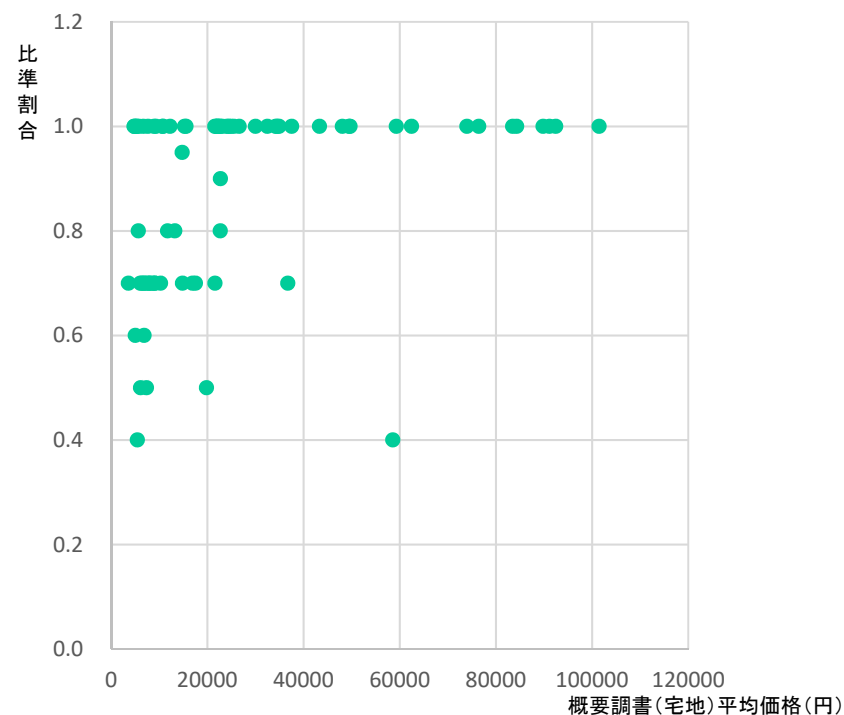
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	28
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	6
0.70~0.80未満	8
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	2
0.40~0.50未満	1
0.30~0.40未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70~0.80未満	9
0.60~0.70未満	5
0.50~0.60未満	21
0.40~0.50未満	11
0.30~0.40未満	8
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



※1 割合方式を採用している98団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

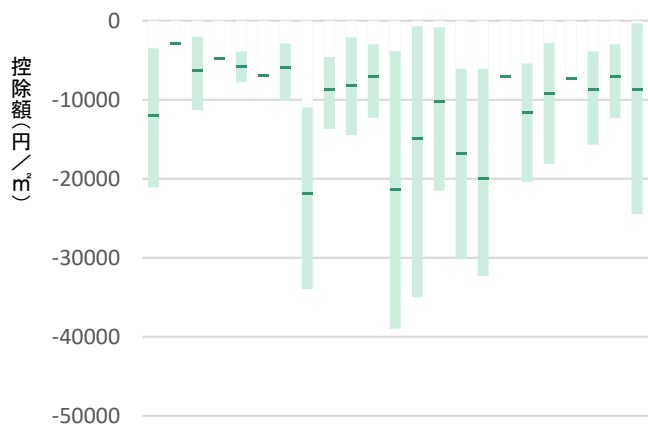
※2 割合方式を採用している98団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型3. 更地(空き地・住宅跡地)について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:23団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	85	23	3
適用なし	19	0	0
一部適用	3	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする19団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が15団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「その他宅地評価法適用時に、街路条件以外の比準表は不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	12
加算方式	2
一律定額方式	1
その他	4

母数:比準元を宅地以外として評価するところがある19団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	11
0.90~1.00未満	1

母数:割合方式を採用している12団体

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準する場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
総務省通知の造成費のうち土盛整地費	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡~49円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型4. 鉄塔敷地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	126
農地(田、畑)	35
山林	43
原野	4
その他	9

母数: 雑種地として評価すると回答した136団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近隣の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	116
控除方式	10
一律定額方式	2
その他	5

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある126団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法を定めている団体あり)
 「その他」は、比準割合を乗じたうえで、さらに造成費相当額を控除する方法を採用している団体等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	24
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	3
0.70~0.80未満	15
0.60~0.70未満	5
0.50~0.60未満	52
0.40~0.50未満	8
0.30~0.40未満	19
0.20~0.30未満	19
0.10~0.20未満	14
0.10未満	5

母数: 割合方式を採用している116団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型4. 鉄塔敷地について(2)

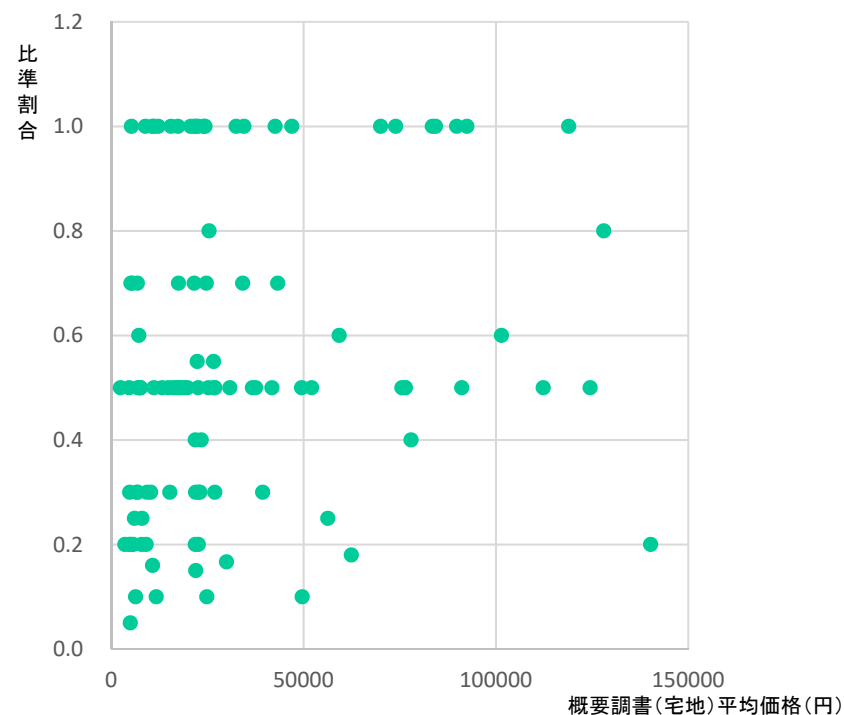
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	13
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	1
0.70～0.80未満	5
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	12
0.40～0.50未満	3
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	3

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.70～0.80未満	1
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	13
0.40～0.50未満	4
0.30～0.40未満	8
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	2
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



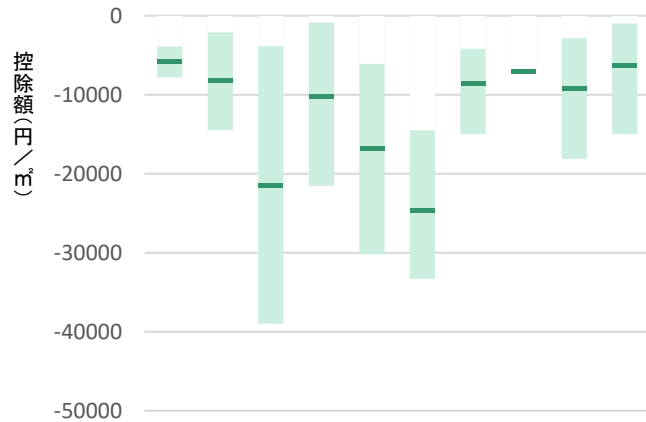
- ※1 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型4. 鉄塔敷地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:10団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	80	10	4
適用なし	35	1	0
一部適用	8	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする35団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が33団体と多い。

また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	50
加算方式	3
一律定額方式	5
その他	8

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある63団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「評点 × 0.7 - 造成費 × 地積」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	38
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	2
0.70~0.80未満	1
0.60~0.70未満	1
0.50~0.60未満	5
0.50未満	1

母数:割合方式を採用している50団体
複数回答あり

⑪宅地以外の地目から加算方式で比準場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡	1
115円/㎡~403円/㎡	1
500円/㎡~14,000円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
18円/㎡	1
20.1円/㎡	1
35円/㎡~49円/㎡	1
28.3円/㎡~73円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型5. 私道について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	119
農地(田、畑)	11
山林	7
原野	2
その他	5

母数: 雑種地等の地目として評価すると回答した133団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「課税しないものとする」、「非課税にしている」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	116
控除方式	1
一律定額方式	1
その他	1

母数: 比準元を宅地として評価する必要がある119団体
 「その他」は、「幅員に応じて0.2、0.5、0.7を乗じた上で、必要に応じて造成費控除」

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	4
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	2
0.70~0.80未満	3
0.60~0.70未満	2
0.50~0.60未満	2
0.40~0.50未満	0
0.30~0.40未満	8
0.20~0.30未満	14
0.10~0.20未満	76
0.10未満	26
0.00	3

母数: 割合方式を採用している116団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型5. 私道について(2)

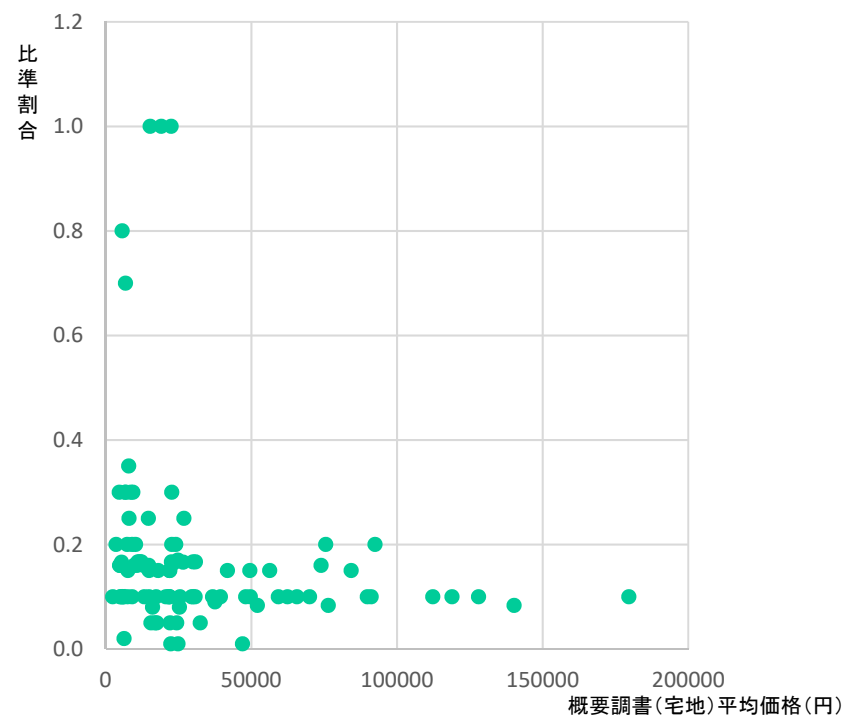
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.30~0.40未満	1
0.20~0.30未満	0
0.10~0.20未満	7
0.10未満	5

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.30~0.40未満	1
0.20~0.30未満	0
0.10~0.20未満	6
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

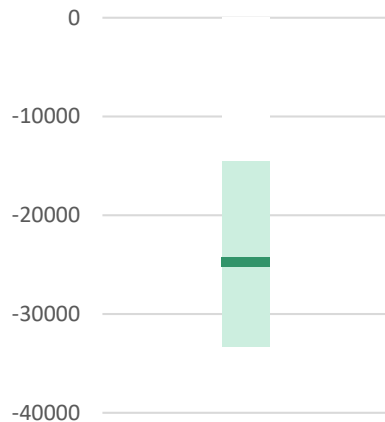


- ※1 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している116団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型5. 私道について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:1団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	50	1	0
適用なし	63	0	1
一部適用	5	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする63団体の比準割合を確認すると、0.3以下の比準割合としている団体が60団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	17
一律定額方式	4
その他	2

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある22団体(複数回答あり)
「その他」は、「付近の農地価格」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	7
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	1
0.70~0.80未満	1
0.50~0.60未満	1
0.40~0.50未満	1
0.30~0.40未満	1
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	4
0.10未満	1

母数:割合方式を採用している17団体(複数回答あり)

⑪一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
30円/㎡	1
25円/㎡又は151円/㎡	1
一律0円/㎡	2

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型6. ゴミ置き場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	114
農地(田、畑)	8
山林	9
原野	1
その他	2

母数: 雑種地として評価すると回答した122団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	109
控除方式	9
その他	5

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある114団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合0.5を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	35
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	4
0.70~0.80未満	16
0.60~0.70未満	4
0.50~0.60未満	24
0.40~0.50未満	10
0.30~0.40未満	10
0.20~0.30未満	9
0.10~0.20未満	27
0.10未満	9

母数: 割合方式を採用している109団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型6. ゴミ置き場について(2)

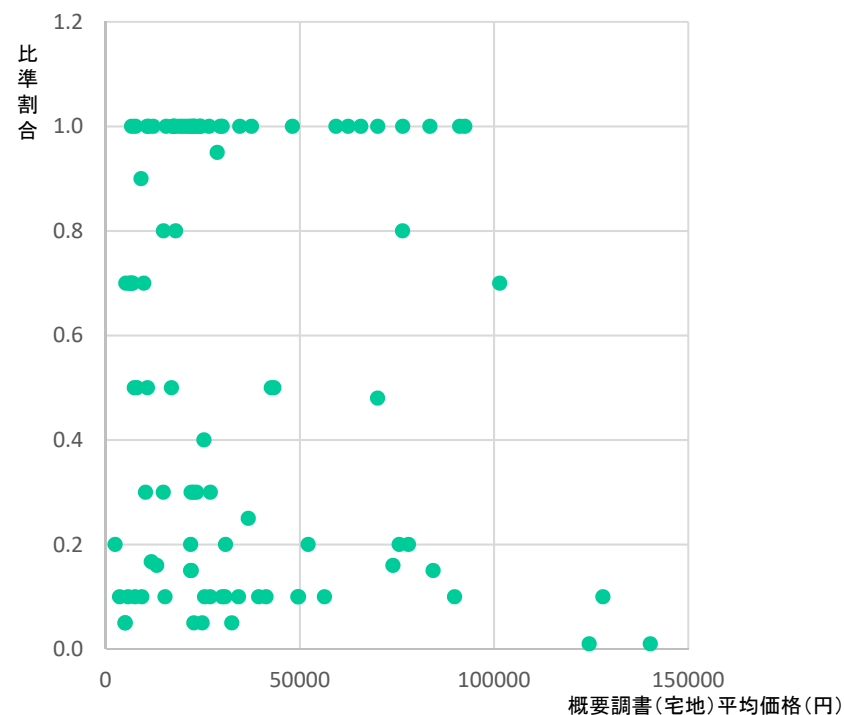
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	22
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	3
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	0
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	2
0.10未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	14
0.40～0.50未満	8
0.30～0.40未満	3
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	2
0.10未満	2

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



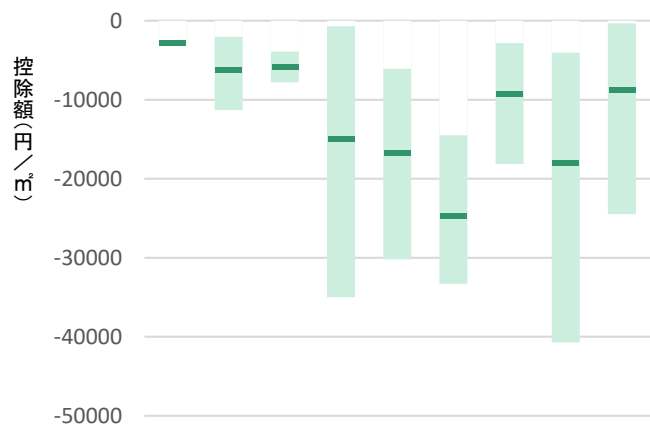
- ※1 割合方式を採用している109団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している109団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型6. ゴミ置き場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：9団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	73	9	3
適用なし	32	0	1
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする32団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が30団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	9
加算方式	1
一律定額方式	1
その他	3

母数：比準元を宅地以外として評価する
場合がある14団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、
山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	6
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している
9団体(うち1団体回答なし)

⑪加算方式方式の場合の加算額

加算方式の場合の加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡～49円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型7. 防火水槽について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	98
農地(田、畑)	11
山林	9
原野	2
その他	5

母数: 雑種地として評価すると回答した113団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近隣の地目」、「非課税」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	92
控除方式	12
その他	2

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある98団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	32
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	5
0.70~0.80未満	11
0.60~0.70未満	4
0.50~0.60未満	24
0.40~0.50未満	9
0.30~0.40未満	13
0.20~0.30未満	6
0.10~0.20未満	19
0.10未満	8

母数: 割合方式を採用している92団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型7. 防火水槽について(2)

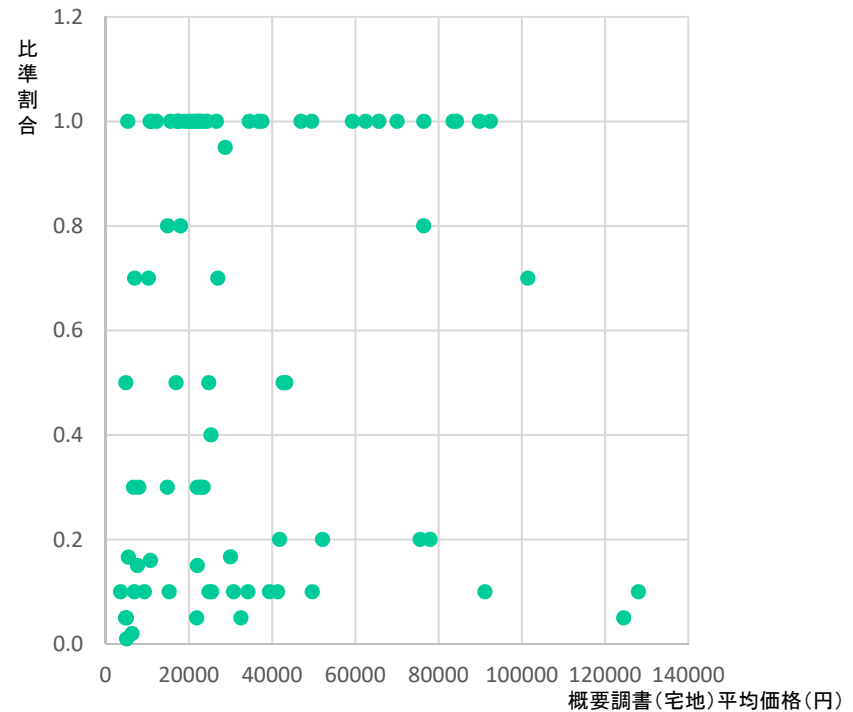
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	18
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	3
0.70～0.80未満	4
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	0
0.20～0.30未満	3
0.10～0.20未満	2
0.10未満	1

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	3
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	13
0.40～0.50未満	6
0.30～0.40未満	4
0.20～0.30未満	2
0.10～0.20未満	1
0.10未満	1

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



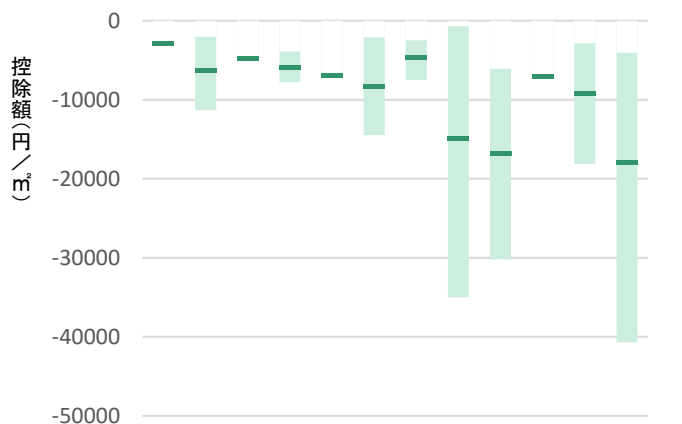
- ※1 割合方式を採用している92団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している92団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型7. 防火水槽について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:12団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	60	12	1
適用なし	25	0	1
一部適用	8	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする25団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が23団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	15
一律定額方式	2
その他	4

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある20団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「非課税」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	10
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	1
0.50~0.60未満	1

母数:割合方式を採用している15団体

⑪一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡~49円/㎡	1
28.3円/㎡~73円/㎡	1

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型8. 残地・潰れ地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	108
農地(田、畑)	14
山林	15
原野	2
その他	4

母数: 雑種地として評価すると回答した121団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	102
控除方式	16
その他	7

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある108団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「公益性がある場合は減免」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	28
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	6
0.70~0.80未満	19
0.60~0.70未満	7
0.50~0.60未満	19
0.40~0.50未満	15
0.30~0.40未満	10
0.20~0.30未満	9
0.10~0.20未満	30
0.10未満	8

母数: 割合方式を採用している102団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型8. 残地・潰れ地について(2)

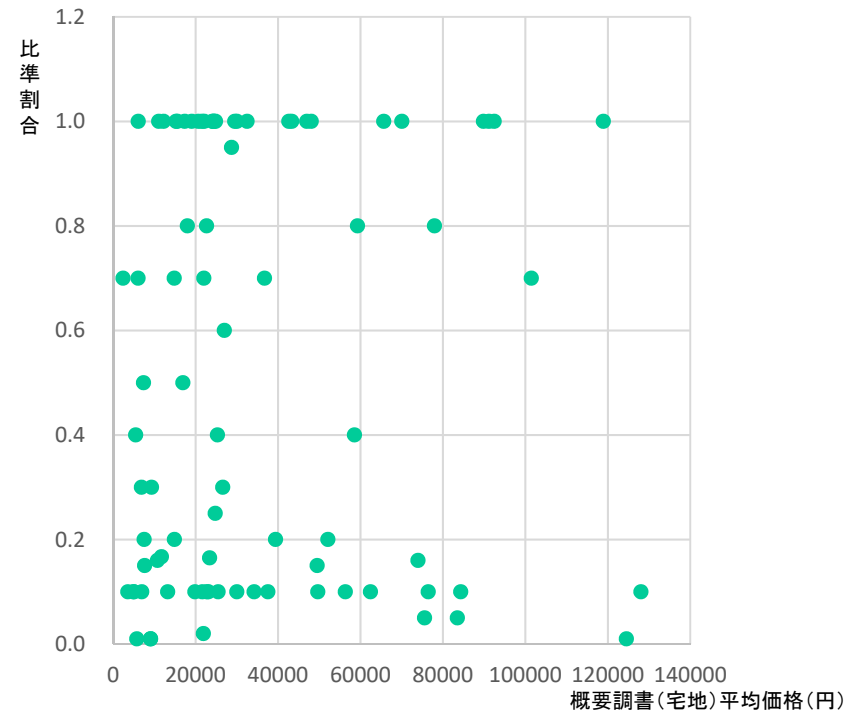
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	17
0.90～1.00未満	1
0.80～0.90未満	4
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	1
0.50～0.60未満	2
0.40～0.50未満	1
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	6
0.10未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
1.00	1
0.70～0.80未満	5
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	12
0.40～0.50未満	9
0.30～0.40未満	4
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	5
0.10未満	3

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



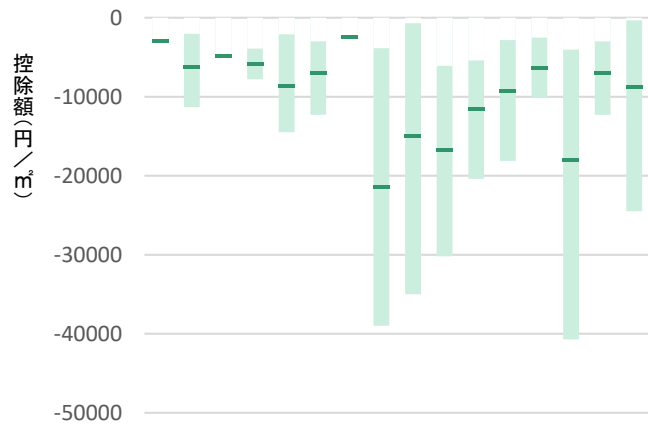
- ※1 割合方式を採用している102団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している102団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型8. 残地・潰れ地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:16団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	68	16	4
適用なし	33	0	1
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする33団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が31団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	17
加算方式	1
一律定額方式	4
その他	5

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある26団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「近傍山林価格の1円未満を切り捨てたものを価額とする」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	12
0.90~1.00未満	3
0.60~0.70未満	1
0.50~0.60未満	3
0.30~0.40未満	1

母数:割合方式を採用している17団体(複数回答あり)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
18円/㎡	1
35円/㎡~49円/㎡	1
28.3円~73円/㎡	1
130円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型9. ゴルフ練習場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	106
農地(田、畑)	6
山林	9
原野	1
雑種地	2
その他	3

母数: 雑種地として評価すると回答した117団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「近隣ゴルフ場より近傍価格を算定」、「比準元とする附近の土地を評価の都度、選定する」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	94
控除方式	21
その他	8

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある106団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	46
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	7
0.70~0.80未満	33
0.60~0.70未満	10
0.50~0.60未満	38
0.40~0.50未満	14
0.30~0.40未満	11
0.20~0.30未満	3
0.10~0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している94団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型9. ゴルフ練習場について(2)

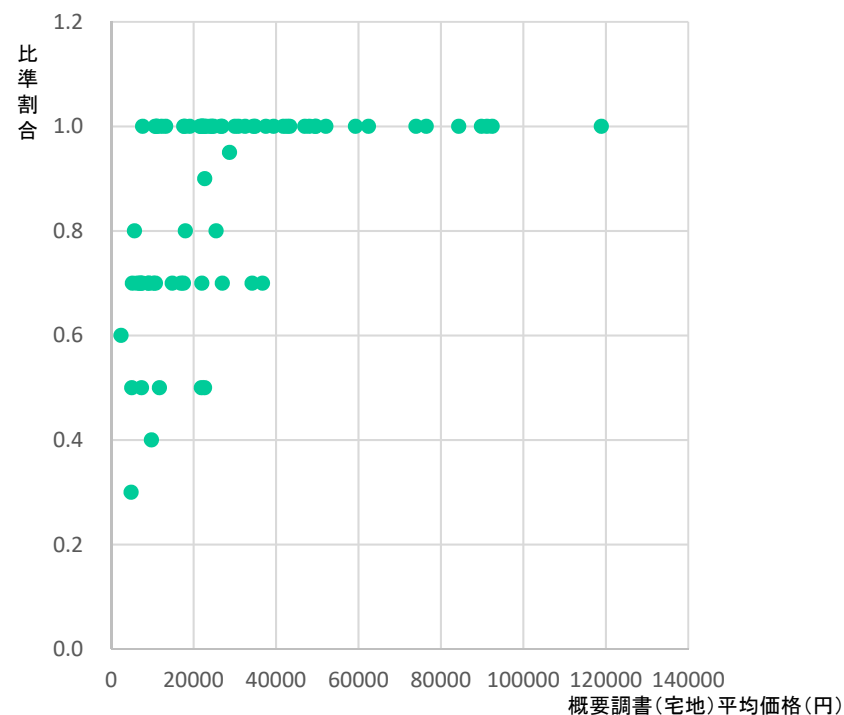
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	29
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	5
0.70~0.80未満	9
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70~0.80未満	10
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	22
0.40~0.50未満	11
0.30~0.40未満	7
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

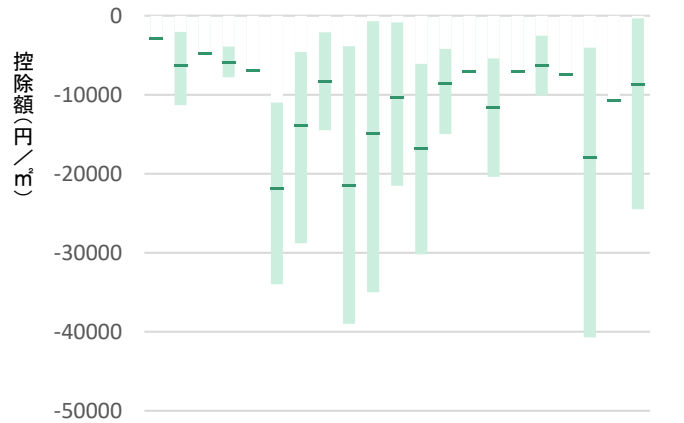


- ※1 割合方式を採用している94団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している94団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型9. ゴルフ練習場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:21団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	84	21	6
適用なし	16	0	1
一部適用	3	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする16団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が13団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算を除く」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	8
加算方式	2
一律定額方式	2
その他	3

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある15団体
「その他」は、「比準ゴルフ場の近隣の山林の時価+ゴルフ場のコースに係る造成費)×0.7」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	5
0.90~1.00未満	1
0.70~0.80未満	1
0.50~0.60未満	1

母数:割合方式を採用している8団体

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1
115円/㎡~403円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
32.8円/㎡	1
820円/㎡	1

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型10. 自動車教習所について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	109
農地(田、畑)	4
山林	5
原野	1
その他	1

母数: 雑種地として評価すると回答した111団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「雑種地」

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	101
控除方式	16
一律定額方式	1
その他	5

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある109団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「造成費を控除したうえで比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	61
0.90~1.00未満	5
0.80~0.90未満	8
0.70~0.80未満	35
0.60~0.70未満	10
0.50~0.60未満	28
0.40~0.50未満	10
0.30~0.40未満	8
0.20~0.30未満	4
0.10~0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している101団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型10. 自動車教習所について(2)

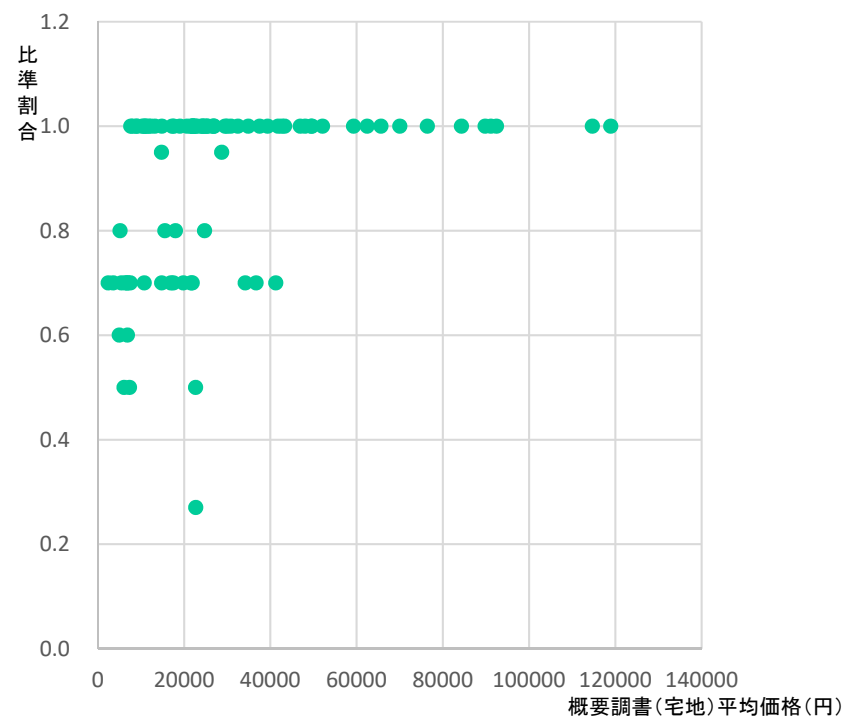
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	31
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	5
0.70~0.80未満	8
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	0
0.70~0.80未満	12
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	17
0.40~0.50未満	9
0.30~0.40未満	6
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

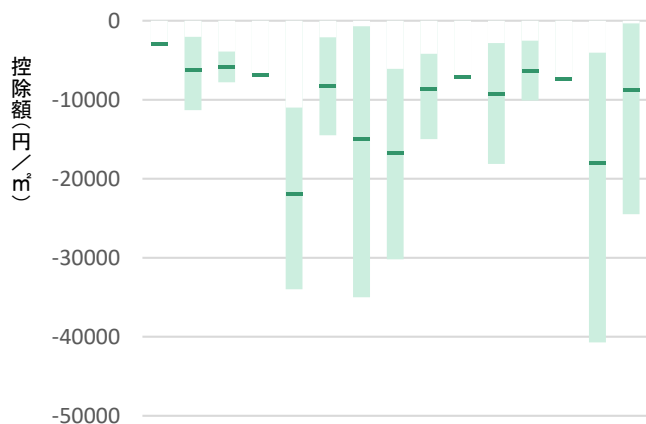


- ※1 割合方式を採用している101団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している101団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型10. 自動車教習所について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：15団体(控除方式採用の16団体のうち1団体は控除額0円のみ)

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	94	16	4
適用なし	10	1	0
一部適用	4	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする10団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が9団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	4
加算方式	1
その他	1

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある6団体
「その他」は、「雑種地の価額から造成費を控除」

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	3
0.90～1.00未満	1

母数：割合方式を採用している4団体

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
340円/㎡又は1030円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型11. 変電所について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	107
農地(田、畑)	11
山林	12
原野	2
その他	4

母数: 雑種地として評価すると回答した110団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近傍土地」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	99
控除方式	12
一律定額方式	1
その他	5

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある107団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	48
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	7
0.70~0.80未満	24
0.60~0.70未満	6
0.50~0.60未満	42
0.40~0.50未満	14
0.30~0.40未満	15
0.20~0.30未満	8
0.10~0.20未満	6
0.10未満	2

母数: 割合方式を採用している99団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型11. 変電所について(2)

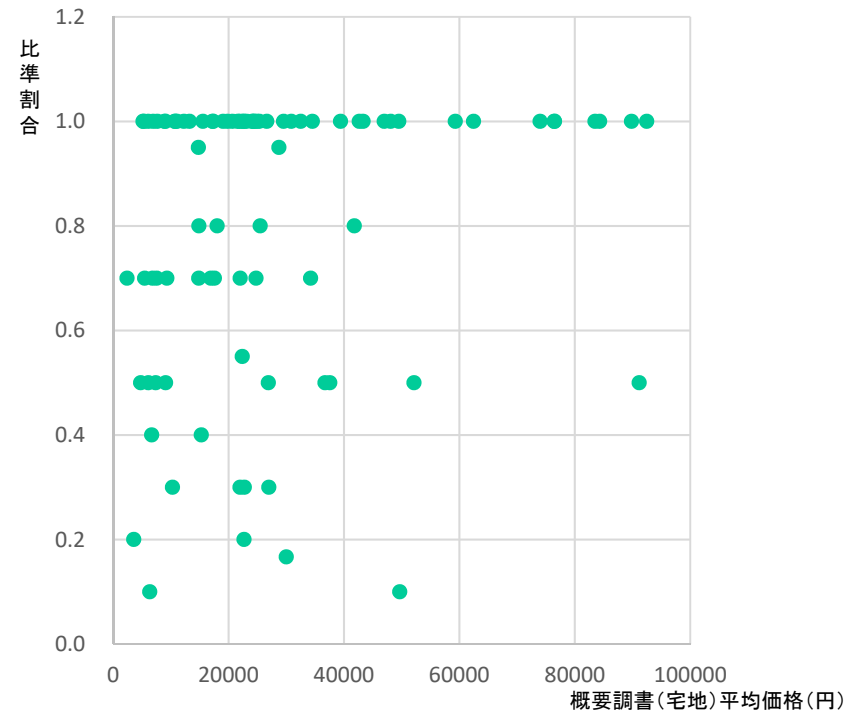
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	24
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	5
0.70~0.80未満	8
0.60~0.70未満	2
0.50~0.60未満	7
0.40~0.50未満	1
0.30~0.40未満	0
0.20~0.30未満	1
0.10~0.20未満	1
0.10未満	0

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	0
0.70~0.80未満	5
0.60~0.70未満	2
0.50~0.60未満	22
0.40~0.50未満	10
0.30~0.40未満	8
0.20~0.30未満	1
0.20未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



※1 割合方式を採用している99団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

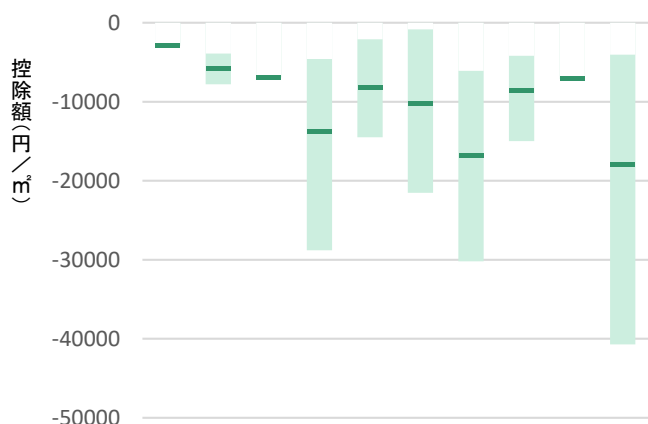
※2 割合方式を採用している99団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型11. 変電所について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：10団体(控除方式採用の12団体のうち2団体は控除額0円のみ)

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	80	12	4
適用なし	17	0	0
一部適用	6	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする17団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が14団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「側方加算、二方加算は行わない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	14
加算方式	2
一律定額方式	1
その他	2

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある19団体
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	11
0.90~1.00未満	1

母数：割合方式を採用している14団体(1団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
115円/㎡~403円/㎡	1
340円/㎡	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡~49円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型12. 太陽光発電施設用地について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	132
農地(田、畑)	19
山林	25
原野	1
その他	7

母数: 雑種地として評価すると回答した135団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近隣の地目」、「従前の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	121
控除方式	27
その他	4

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある132団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	56
0.90~1.00未満	7
0.80~0.90未満	11
0.70~0.80未満	41
0.60~0.70未満	20
0.50~0.60未満	54
0.40~0.50未満	23
0.30~0.40未満	24
0.20~0.30未満	14
0.10~0.20未満	5
0.10未満	1

母数: 割合方式を採用している121団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型12. 太陽光発電施設用地について(2)

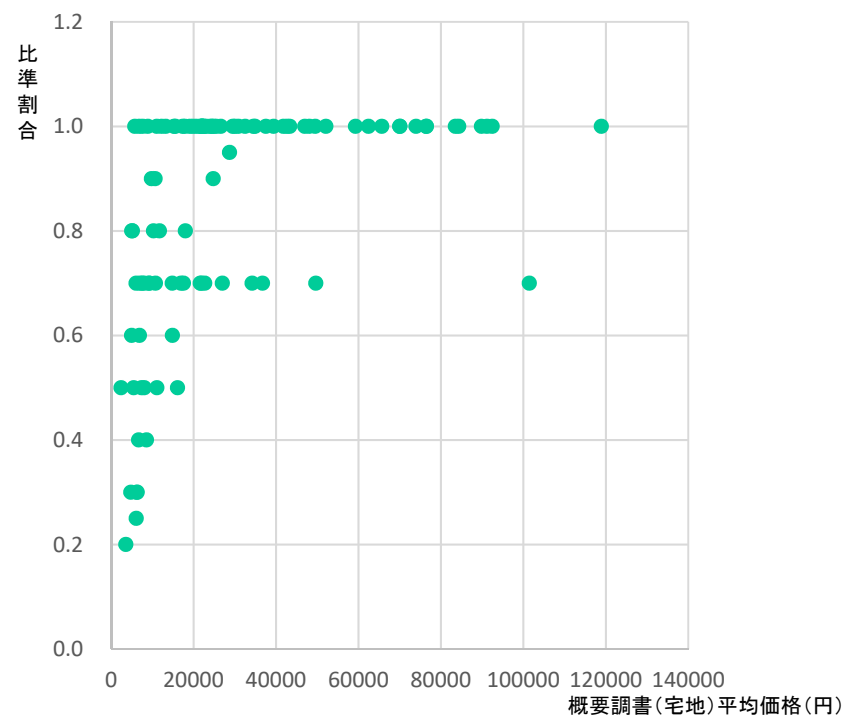
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	37
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	7
0.70~0.80未満	15
0.60~0.70未満	4
0.50~0.60未満	3
0.40~0.50未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70~0.80未満	10
0.60~0.70未満	6
0.50~0.60未満	28
0.40~0.50未満	15
0.30~0.40未満	12
0.20~0.30未満	3
0.10~0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

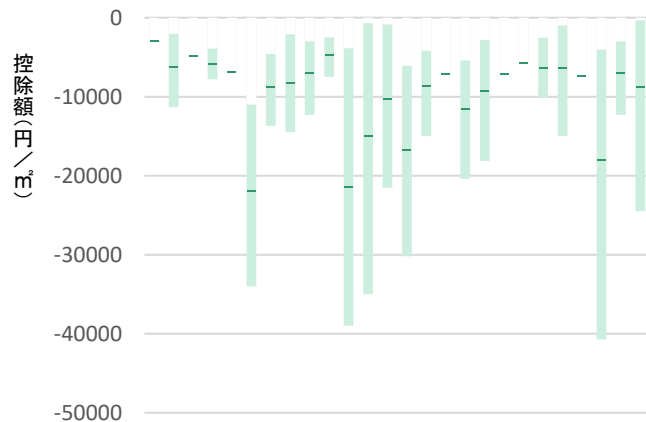


- ※1 割合方式を採用している121団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している121団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型12. 太陽光発電施設用地について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数：26団体(控除方式採用の27団体のうち1団体は控除額の回答なし)

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	105	27	3
適用なし	18	0	0
一部適用	8	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする18団体の比準割合を確認すると、0.7以下の比準割合としている団体が17団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	23
加算方式	12
その他	4

母数：比準元を宅地以外として評価する場合がある36団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「鑑定による評価」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	20
0.90~1.00未満	1

母数：割合方式を採用している23団体(1団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
100円/㎡	1
115円/㎡~403円/㎡	1
262円/㎡	1
400円/㎡~17,200円/㎡	1
405円/㎡又は810円/㎡	1
408円/㎡~800円/㎡	1
700円/㎡	1
920円/㎡	1
1,073円/㎡	1
1,280円/㎡	1
5,300円/㎡ほか	1
総務省通知の造成費	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型13. 携帯電話基地局について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	113
農地(田、畑)	20
山林	21
原野	3
その他	7

母数: 雑種地として評価すると回答した118団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」、「近隣の地目」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	107
控除方式	15
その他	5

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある113団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	41
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	9
0.70~0.80未満	21
0.60~0.70未満	7
0.50~0.60未満	38
0.40~0.50未満	16
0.30~0.40未満	19
0.20~0.30未満	13
0.10~0.20未満	10
0.10未満	5

母数: 割合方式を採用している107団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型13. 携帯電話基地局について(2)

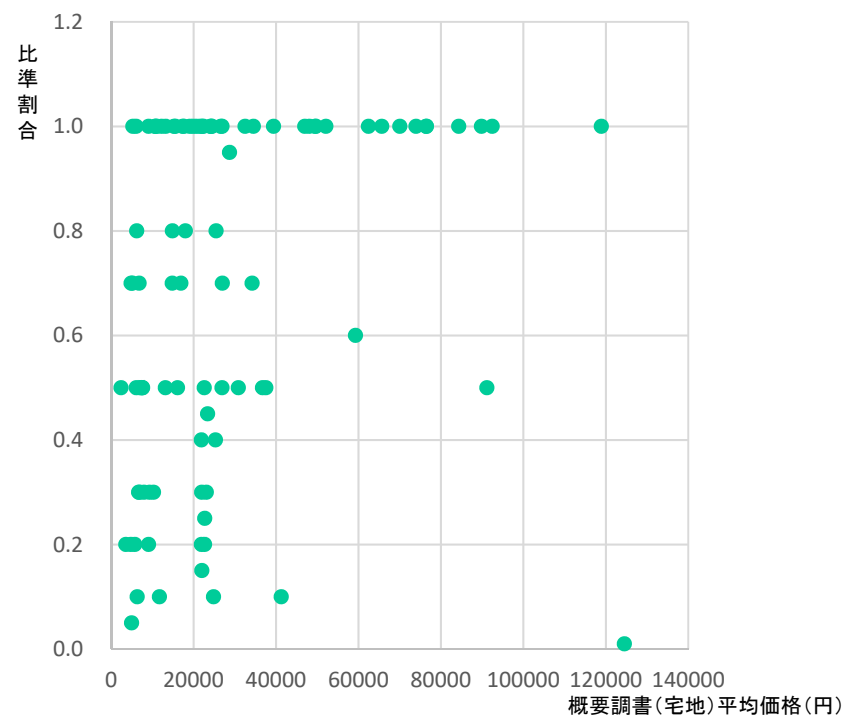
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	23
0.90～1.00未満	2
0.80～0.90未満	5
0.70～0.80未満	8
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	7
0.40～0.50未満	2
0.30～0.40未満	1
0.20～0.30未満	0
0.10～0.20未満	1
0.10未満	0

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70～0.80未満	6
0.60～0.70未満	2
0.50～0.60未満	18
0.40～0.50未満	12
0.30～0.40未満	12
0.20～0.30未満	1
0.10～0.20未満	2
0.10未満	2

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3

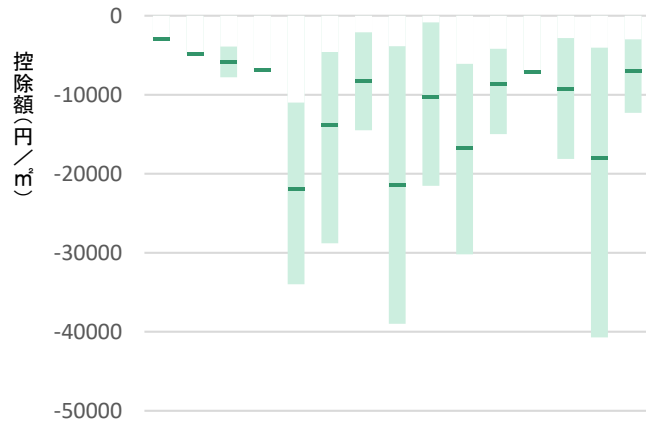


- ※1 割合方式を採用している107団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※2 割合方式を採用している107団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)
- ※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型13. 携帯電話基地局について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:15団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	82	15	4
適用なし	23	0	0
一部適用	7	0	1

適用なしと回答した団体について、適用なしとする23団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が20団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「奥行、間口狭小、奥行長大のみ」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	26
加算方式	3
一律定額方式	1
その他	6

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある35団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」、「近傍山林価格の1円未満を切り捨てたものを価額とする」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.30	1
1.00	19
0.90~1.00未満	1
0.80~0.90未満	1
0.60~0.70未満	1
0.50~0.60未満	1

母数:割合方式を採用している26団体
(2団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
115円/㎡~403円/㎡	1
340円/㎡	1
総務省通知の造成費	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
35円/㎡~49円/㎡	1



Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型14. 廃棄物処分場について(1)

①比準元の土地の地目

比準元の土地の地目	団体数
宅地	95
農地(田、畑)	10
山林	22
原野	2
その他	3

母数: 雑種地として評価すると回答した105団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の地目を比準元としている団体あり)
 「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)」等

②宅地比準の場合の評価方法

宅地比準の場合の評価方法	団体数
割合方式	87
控除方式	20
その他	3

母数: 比準元を宅地として評価する場合がある95団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の評価方法としている団体あり)
 「その他」は、「比準割合を乗じて造成費控除」、「造成費を控除してから比準割合を乗じる」等

③宅地比準・割合方式の場合の比準割合

採用している比準割合	団体数
1.00	43
0.90~1.00未満	3
0.80~0.90未満	6
0.70~0.80未満	24
0.60~0.70未満	7
0.50~0.60未満	23
0.40~0.50未満	15
0.30~0.40未満	14
0.20~0.30未満	8
0.10~0.20未満	9
0.10未満	5

母数: 割合方式を採用している87団体
 複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型14. 廃棄物処分場について(2)

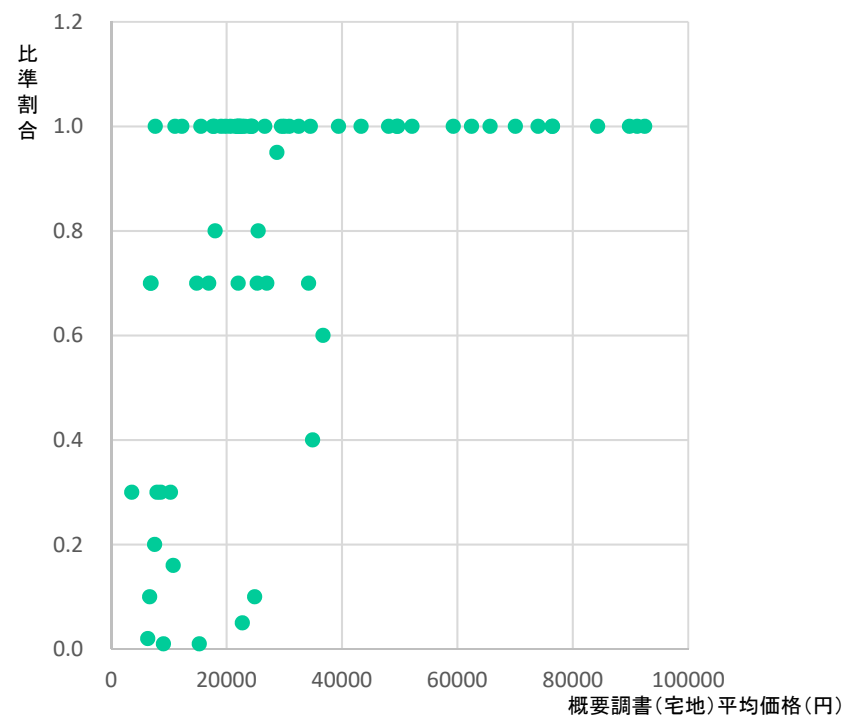
④市街化区域の場合の比準割合 ※1

採用している比準割合	団体数
1.00	29
0.90~1.00未満	2
0.80~0.90未満	6
0.70~0.80未満	10
0.60~0.70未満	3
0.50~0.60未満	1
0.40~0.50未満	2

⑤市街化調整区域の場合の比準割合 ※2

採用している比準割合	団体数
0.70~0.80未満	9
0.60~0.70未満	2
0.50~0.60未満	19
0.40~0.50未満	13
0.30~0.40未満	9
0.20~0.30未満	4
0.10~0.20未満	3
0.10未満	0

⑥地価水準と比準割合の関係 ※3



※1 割合方式を採用している87団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

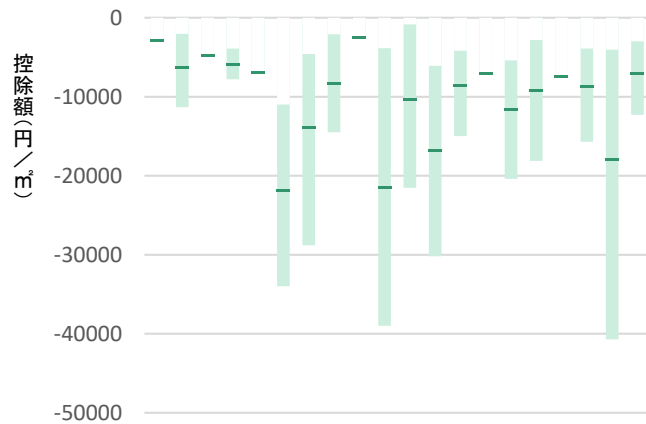
※2 割合方式を採用している87団体のうち、適用する比準割合の適用条件に「市街化調整区域」等の記載がある場合の比準割合について集計。複数回答あり(条件に応じて複数の比準割合を定めている団体あり)

※3 各団体が採用している宅地比準割合のうち、最も大きい率を対象として、当該団体の宅地平均価格と比較した(条件欄に「市街化調整区域」等記載がある比準割合は条件統一のために除外した)。

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

類型14. 廃棄物処分場について(3)

⑦宅地比準・控除方式の場合の控除額



控除方式を採用している団体ごとに、造成等を要すると判断した場合の控除額の最大値、最小値、平均値を示した。母数:20団体

⑧画地計算法・宅地の比準表の適用有無

	割合方式	控除方式	その他
適用あり	71	20	3
適用なし	17	0	0
一部適用	4	0	0

適用なしと回答した団体について、適用なしとする17団体の比準割合を確認すると、0.5以下の比準割合としている団体が16団体と多い。
また、一部適用と回答した団体について、一部適用の内容を確認すると、「側方加算、二方加算は行わない」、「がけ地補正は適用しない」、「その他の宅地評価法適用時には、宅地の比準表について街路条件以外不適用」等の回答があった。

⑨宅地以外の地目から比準する場合の評価方法

評価方法	団体数
割合方式	22
加算方式	2
一律定額方式	2
その他	3

母数:比準元を宅地以外として評価する場合がある27団体(複数回答あり)
「その他」は、「附近の土地(田、畑、山林、原野等)の価額 × 1.00」等

⑩宅地以外の地目から割合方式で比準する場合の比準割合

比準割合	団体数
1.00	18
0.90~1.00未満	2
0.50~0.60未満	1

母数:割合方式を採用している22団体
(1団体は比準割合の回答なし)

⑪加算方式の場合の加算額

加算額	団体数
総務省通知の造成費	1
総務省通知の造成費(土盛整地費)	1

⑫一律定額方式の場合の評価

一律定額の額	団体数
21.16円/㎡	1
35円/㎡~49円/㎡	1

Ⅲ. アンケート調査結果(類型ごとの評価方法)

その他の類型

アンケート調査票に提示した上記14の類型以外に、「その他」として回答があった主な類型は以下のとおり

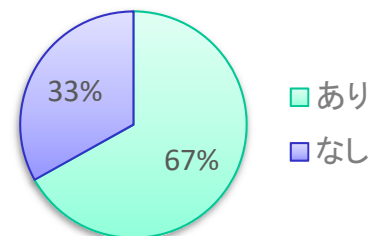
回答団体数	その他の類型
11	農業用施設用地等
9	法面・擁壁等
6	水路等
5	養殖池等 造成中の土地等 公園等 記念碑・石碑等 がけ地・傾斜地等
4	墓地 調整池 中古車展示場等 神社等の敷地 採石場 砂利採取場等
3	庭石展示場等 砂利置場 工作物・構築物等の敷地等
2	用悪水路 材木置場等 高圧線下地 キャンプ場

IV. 調査結果(市街化調整区域内における評価方法)

1 市街化調整区域の評価について

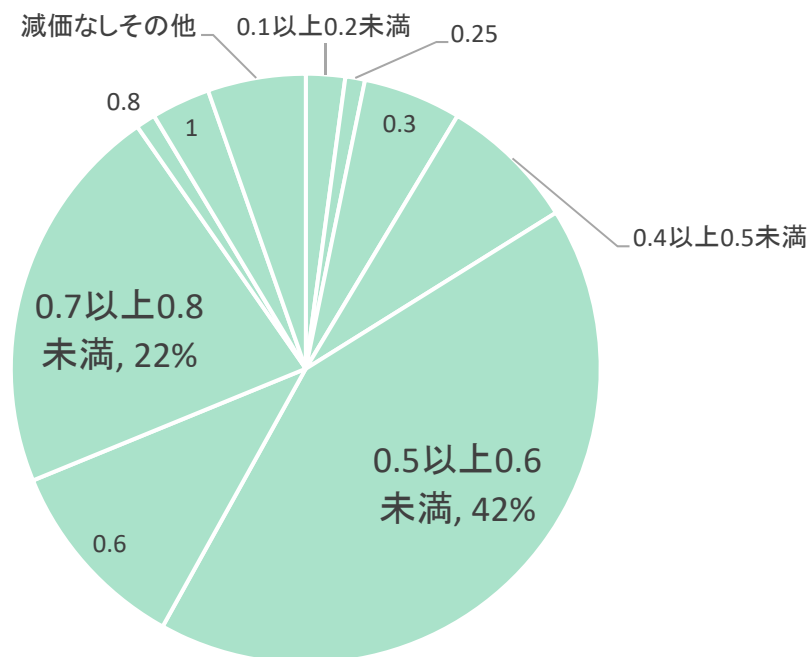
①市街化調整区域の有無

市街化調整区域の有無	団体数
あり	93
なし	46
総計	139



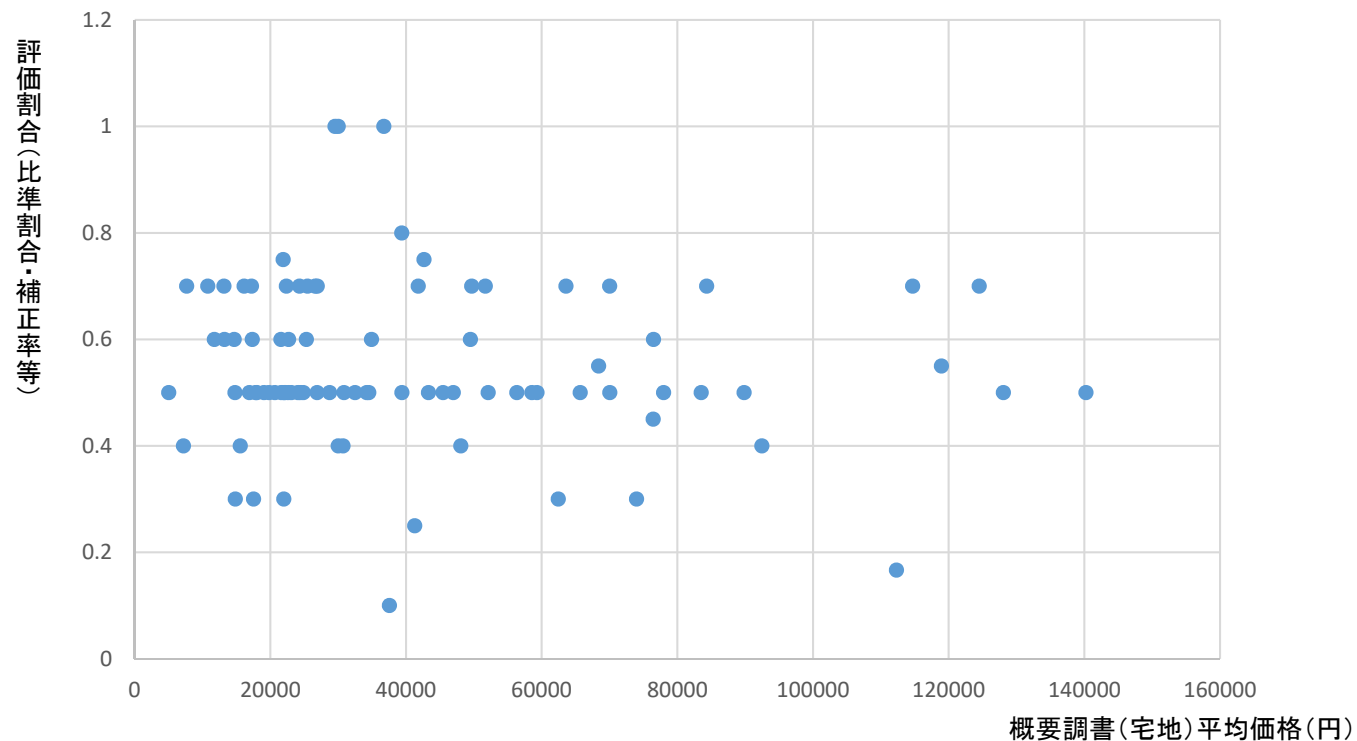
②市街化調整区域の補正(減価)の有無及び補正率

比準割合(又は補正率)	団体数
0.1以上0.2未満	2
0.25	1
0.3	5
0.4以上0.5未満	7
0.5以上0.6未満	39
0.6	10
0.7以上0.8未満	20
0.8	1
1	3
減価なしその他	5
総計	93



IV. 調査結果(市街化調整区域内における評価方法)

③市街化調整区域の評価割合と地価水準の関係



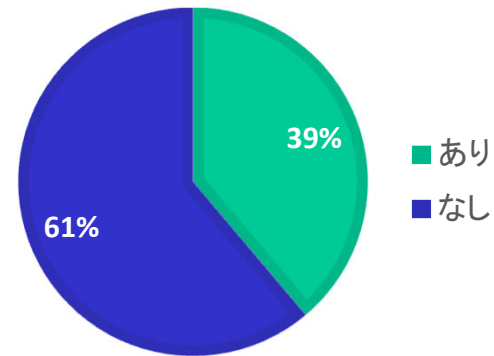
調整区域の比準割合は、主に建築規制に基づく宅地化の難易を考慮したものであるため、造成費相当額を考慮した場合のような一定の傾向はみられない。

IV. 調査結果(市街化調整区域内における評価方法)

2 都市計画法第34条第11号区域の評価について

①都市計画法第34条第11号区域の有無

第34条第11号区域の有無	団体数
あり	54
なし	85
総計	139



②都市計画法第34条第11号区域の評価方法

第34条第11号区域の評価方法	団体数
調整区域と同じ	43
別段の評価方法を定めている	2
比準元を条例区域内の土地とし、調整区域の補正は行わない	6
調整区域補正を行わない	3
総計	54

V. 調査結果(苦慮している点等)

アンケート調査の結果、その他の雑種地の評価(近傍地比準方式の適用)にあたり苦慮している点の主な回答は以下のとおりであった。(回答団体数57、複数回答あり)

苦慮している点	団体数
比準元の地目の判断に悩むことがある	28
評価判断にばらつき・基準の策定が困難	17
納税者説明に苦慮	10
太陽光発電施設用地	8
建築可否の把握・判断等が困難	5
規模が大きい雑種地の減価	3
利用状況の変化の把握が困難	2