

○固定資産評価基準 平成12年度基準【部分掲載】 (No.23 平成11年09月14日告示第198号一部改正)

昭和38年12月25日	自治省告示第158号・新規制定	(現No.01)
昭和39年01月25日	自治省告示第 3号・一部改正	(現No.02)
昭和39年12月28日	自治省告示第158号・一部改正	(現No.03)
昭和40年12月28日	自治省告示第174号・一部改正	(現No.一)※償却資産のみ
昭和41年10月21日	自治省告示第142号・一部改正	(現No.04)
昭和42年12月25日	自治省告示第180号・一部改正	(現No.05)
昭和44年12月27日	自治省告示第201号・一部改正	(現No.06)
昭和46年12月28日	自治省告示第236号・一部改正	(現No.07)
昭和47年12月28日	自治省告示第304号・一部改正	(現No.08)
昭和48年07月23日	自治省告示第124号・一部改正	(現No.09)
昭和50年12月22日	自治省告示第252号・一部改正	(現No.10)
昭和53年11月08日	自治省告示第190号・一部改正	(現No.11)
昭和56年12月01日	自治省告示第218号・一部改正	(現No.12)
昭和57年12月28日	自治省告示第244号・一部改正	(現No.13)
昭和59年12月25日	自治省告示第214号・一部改正	(現No.14)
昭和62年12月23日	自治省告示第191号・一部改正	(現No.15)
平成02年12月25日	自治省告示第203号・一部改正	(現No.16)
平成05年11月22日	自治省告示第136号・一部改正	(現No.17)
平成08年09月03日	自治省告示第192号・一部改正	(現No.18)
平成08年10月24日	自治省告示第242号・一部改正	(現No.19)
平成08年12月24日	自治省告示第289号・一部改正	(現No.20)
平成10年03月16日	自治省告示第 87号・一部改正	(現No.21)
平成11年05月18日	自治省告示第132号・一部改正	(現No.22)
平成11年09月14日	自治省告示第198号・一部改正	(現No.23)

目次

第1章 土地

第1節 通則

第2節 田及び畑

第2節の2 市街化区域農地 (追加:昭46.12告示236号)

第3節 宅地

第4節 削除 (削除:平08.12告示289号)

第5節 鉱泉地

第6節 池沼

第7節 山林

第8節 牧場

第9節 原野

第10節 雑種地 (一部改正:昭42.12告示180号、一部改正:平08.12告示289号)

第11節 その他 (追加:平08.12告示192号)

第12節 経過措置 (追加:平08.09告示192号、繰下:平08.12告示192号)

第2章 家屋

第1節 通則

第2節 木造家屋

第3節 非木造家屋

第4節 経過措置

第3章 償却資産

第1節 償却資産

第2節 取替資産の評価の特例

第3節 鉱業用坑道の評価の特例

第4節 期末帳簿価額を基礎として価額を求める償却資産にかかる評価の特例

第5節 経過措置 (追加:昭47.12告示304号)

第1章 土地

第1節～第10節 (略)

第11節 その他 (追加:平08.12告示289号)

一 砂防指定地の評価

砂防法(明治30年法律第29号)第2条の規定に基づき指定された土地(以下「砂防指定地」という。)のうち山林の評価は、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額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、平成12年度から平成14年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。(一部改正:平11.09告示198号)

二 緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)第3条第1項に規定する緑地保全地区(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第5条第1項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律(昭和42年法律第103号)第6条第1項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「緑地保全地区」という。)内の土地のうち山林の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の2分の1に相当する価額によつて、宅地等の評価は、当該土地が緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」(別表第3)の「がけ地補正率

表」(附表7) 1を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地(おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。)の評価は、用途地区、第3節二(一)2(2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。この場合において、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、標準宅地の価格との規模による格差率に応じた補正を行い評価額を求める方法によるものとする。ただし、平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りでない。

四 保安空地等の評価 (第10節第四項追加:昭42.12告示180号、第10節から第11節に移項:平08.12告示289号)

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

第12節 経過措置 (追加:平08.09告示192号、節繰下:平08.12告示289号)

一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。

二 平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

- (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
- (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらが必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(I、II)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。)を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) 第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(二)2に規定する状況類似地区(以下「状況類似地区」という。)を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(一部改正:平11.05告示132号、第二項全改:平11.09告示198号)

三 鉱泉地の評価において用いる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額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によつて求めた評価額とする。(本項追加:平11.05告示132号)

第2章 家屋 (略)

第3章 償却資産【略】

別表第1 田の比準表 (略)

別表第2 畑の比準表 (略)

別表第3 画地計算法 (全改:平08.09告示192号)

1 画地計算法 (全改:平08.09告示192号)

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によつて付設するものとする。

- (1) 奥行価格補正割合法
- (2) 側方路線影響加算法
- (3) 二方路線影響加算法
- (4) 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法 (一部改正:昭和57.12告示244号)

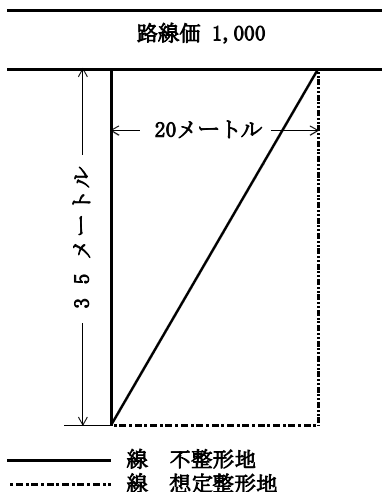
- 2 画地の認定 (全改:平08.09告示192号)
各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況などからみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。
- 3 奥行価格補正割合法 (一改:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)
宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、また、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるため、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」(附表1)によつて求めた当該画地の奥行価格補正率表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成12年度から平成14年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとして市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によつて求めることができるものとする。
(一部改正:平11.09告示198号)
例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
- 4 側方路線影響加算法 (全改:平08.09告示192号)
正面と側方に路線がある画地(以下「角地」という。)の価額は、側方路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)の影響により、正面路線(路線価の高い方の路線をいう。以下同様とする。)のみに接する画地の価額よりも高くなるものであるため、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。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」(附表2)によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)
例題2 普通商業地区における正面路線1,000点、側方路線価900点の場合の計算の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
例題3 普通商業地区における正面路線価500点、側方路線価400点の準角地(一系統の路線の屈折部内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。)の計算例
(略:No.20と同じ)
- 5 二方路線影響加算法 (全改:平08.09告示192号)
正面と裏面に路線がある画地(以下「二方路線地」という。)の価額は、裏路線(路線価の低い方の路線をいう。以下同様とする。)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ため、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つ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ものとする。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」(附表3)によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。(一部改正:昭44.12告示201号)
例題4 普通商業地区における正面路線価1,000点、裏路線価900点の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
- 6 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法 (全改:平08.09告示192号)
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。(一改:昭44.12告示201号)
例題5 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点、裏路線価800点の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
例題6 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
例題7 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点及び800点、裏路線価850点の場合の計算例
(略:No.20と同じ)
- 7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法 (一改:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)
不整形地(三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。)、無道路地(路線に接しない画地をいう。以下同様とする。)、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。
(1) 不整形地の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)
① 不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるため、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」(附表4)によつ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ものとする。
この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」(附表5)、「奥行長大補正率表」(附表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、補正率の小さな率(下限0.60)を乗じて評点数を求めるものとする。
(一部改正:平11.09告示198号)
② なお、奥行価格補正割合法の適用に当たっては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めることとする。
ア 次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。
(例題略:No.20と同じ)
イ 次の図のような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

奥行距離を基礎として評点数を求める。

(例題略：No.20と同じ)

ウ 次の図のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。
(例題略：No.20と同じ)

例題 8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

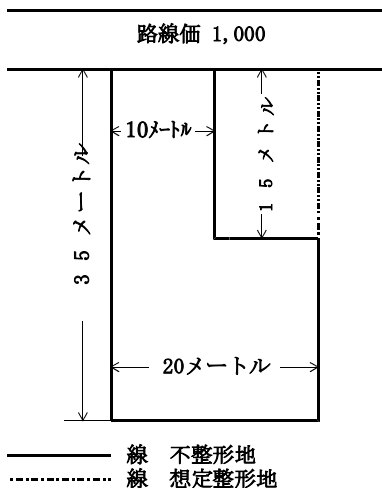


本図の場合においては、面積は350平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.88である。

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 1平方メートル当たり評点数} &= \text{(路線価)} \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(不整形地補正率)} \\
 &= 1,000 \times 1.0 \times 0.88 \times \underline{0.80} \\
 &= \underline{880} \quad \underline{800} \\
 (2) \text{ 評 点 数} &= \text{(1平方メートル当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\
 &= 880 \times (20 \times 35 \times 1/2) \\
 &= \underline{308,000} \quad \underline{280,000}
 \end{aligned}$$

(一部改正：平11.09告示198号)

例題 9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例

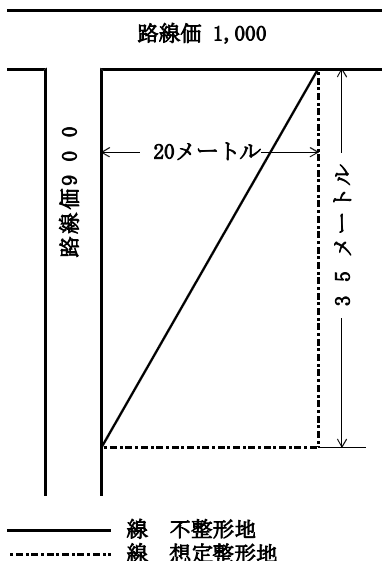


本図の場合においては、面積は550平方メートルであり、間口距離は10メートルであるから、平均的な奥行距離は55メートルであるが、想定整形地の奥行が35メートルであるから、この場合は35メートルとする。想定整形地面積は700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.98である。

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 1平方メートル当たり評点数} &= \text{(路線価)} \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(不整形地補正率)} \\
 &= 1,000 \times 0.98 \times \underline{0.96} \times 0.98 \\
 &= \underline{960} \quad \underline{941} \\
 (2) \text{ 評 点 数} &= \text{(1平方メートル当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\
 &= 960 \times 550 \\
 &= \underline{528,000} \quad \underline{517,550}
 \end{aligned}$$

(一部改正：平11.09告示198号)

例題10 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例

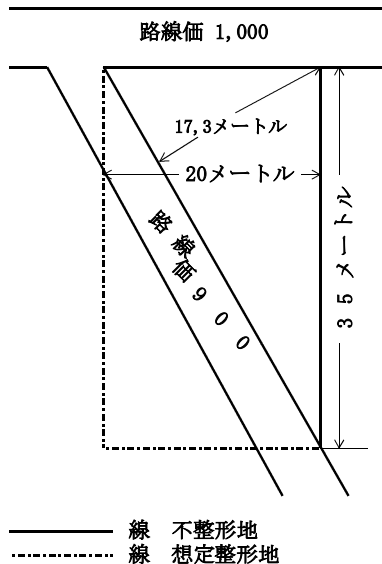


本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行えものである。

$$\begin{aligned}
 (1) \text{ 基本1平方メートル当たり評点数} &= \text{(正面路線価)} \times \text{(奥行価格補正率)} \\
 &= 1,000 \times 1.00 \\
 &= 960 \\
 (2) \text{ 加算1平方メートル当たり評点数} &= \text{(側方路線価)} \times \text{(奥行価格補正率)} \times \text{(側方路線影響加算率)} \\
 &= 900 \times 0.99 \times 0.08 \\
 &= 71 \\
 (3) \text{ 1平方メートル当たり評点数} &= \text{(1)} + \text{(2)} \times \text{(不整形地補正率)} \\
 &= (1,000 + 71) \times 0.88 \times \underline{0.80} \\
 &= \underline{942} \quad \underline{857} \\
 (4) \text{ 評 点 数} &= \text{(1平方メートル当たり評点数)} \times \text{(地積)} \\
 &= 942 \times (20 \times 35 \times 1/2) \\
 &= \underline{329,700} \quad \underline{299,950}
 \end{aligned}$$

(一部改正：平11.09告示198号)

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例



本図の場合においては、例題2にならって計算した評点数について例題8にならって補正を行えるものである。

$$\begin{aligned}
 & \text{(正面路線価) (奥行価格補正率)} \\
 (1) \text{基本1平方メートル当たり評点数} &= 1,000 \times 1.00 \\
 &= 960 \\
 & \text{(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)} \\
 (2) \text{加算1平方メートル当たり評点数} &= 900 \times 0.97 \times 0.08 \\
 &= 70 \\
 & \text{(1) (2) (不整形地補正率)} \\
 (3) \text{1平方メートル当たり評点数} &= (1,000 + 70) \times \cancel{0.88} \underline{0.80} \\
 &= \underline{942} \underline{856} \\
 & \text{(1平方メートル当たり評点数) (地積)} \\
 (4) \text{評点数} &= \underline{942} \underline{856} \times (20 \times 35 \times 1/2) \\
 &= \underline{329,700} \underline{299,600}
 \end{aligned}$$

(一部改正:平11.09告示198号)

(2) 無道路地の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号、全改:平11.09告示198号)

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の路線価に奥行価格補正率表(附表1又は奥行価格補正率表の経過措置関係を適用している地域にあつては附表8)によつて求めた補正率、通路開設補正率表(附表9)によつ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表(下限0.60)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その評点数を求めるものとする。

※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものとする。



(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法 (一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号)

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」(附表5)又は「奥行長大補正率表」(附表6)によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」(附表7)を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

附表1 奥行価格補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	—
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	—
6以上 8未満	0.93	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	—
8以上 10未満	0.94	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	—
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	—
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00	—	0.97	—
14以上 16未満	0.97	1.00	—	—	—	0.98	—
16以上 20未満	0.98	—	—	—	—	0.99	—
20以上 24未満	0.99	—	—	—	—	1.00	—
24以上 28未満	1.00	—	—	—	0.99	—	—
28以上 32未満	—	—	0.98	—	0.98	—	—
32以上 36未満	—	—	0.96	0.98	0.96	—	—
36以上 40未満	—	0.98	0.94	0.96	0.94	—	—
40以上 44未満	—	0.96	0.92	0.94	0.92	—	—
44以上 48未満	—	0.94	0.90	0.92	0.91	—	—
48以上 52未満	—	0.92	0.88	0.88	0.90	—	—
52以上 56未満	—	0.90	0.87	0.88	0.88	—	—
56以上 60未満	—	0.88	0.86	0.87	0.87	—	—
60以上 64未満	0.98	0.87	0.85	0.86	0.86	—	—
64以上 68未満	0.96	0.86	0.84	0.85	0.85	—	—
68以上 72未満	0.94	0.85	0.83	0.84	0.84	—	—
72以上 76未満	0.92	0.84	0.82	0.83	0.83	0.96	—
76以上 80未満	0.90	0.83	0.81	0.82	—	—	—
80以上 84未満	0.89	—	0.80	0.81	0.82	0.93	—

84以上 88未満	0.88	0.82	0.80	0.81	0.90
88以上 92未満	0.87				
92以上 96未満	0.86	0.81	0.80	0.80	0.90
96以上 100未満	0.85				
100以上	0.85	0.80			

附表2 側方路線影響加算率表 (全改:平08.09告示192号)

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.05	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表3 二方路線影響加算率表 (全改:平08.09告示192号)

地区区分	加算率
高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ) 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	1.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03
大工場地区	0.02

附表4 不整形地補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、一部改正:昭57.12告示244号、全改:平08.09告示192号、全改:平11.09告示198号)

地区区分 陸地割合	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、繁華街地区、 普通商業地区、併用住宅地区、中小 工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

(注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「陸地割合」を算出する。

$$\text{「陸地割合」} = (\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}) / * (\text{想定整形地の地積})$$

(注2) 不整形地補正率表を運用するに当たって、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

(注3) 陸地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たっては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、繁華街地区、 普通商業地区、併用住宅地区、中小 工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表5 間口狭小補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 間口距離(メートル)	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	0.95	0.90	0.90	0.90	0.80
4以上 6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85
6以上 8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90
8以上 10未満	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
10以上 16未満	0.97					1.00
16以上 24未満	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
24以上	1.00					

附表6 奥行長大補正率表 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上 3未満			0.98		
3以上 4未満			0.99		
			0.96	0.99	

4以上 5未満	0.98	0.94	0.98
5以上 6未満	0.96	0.92	0.96
6以上 7未満	0.94	0.90	0.94
7以上 8未満	0.92		0.92
8以上	0.90		0.90

附表7 かけ地補正率表 (全改:平08.09告示192号)

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

附表8 奥行価格補正率表 (平成12年度から平成14年度までの経過措置関係)

(一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示198号)

地区区分 奥行距離(メートル)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
	I	II					
4未満	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.91
4以上 6未満	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
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	0.94
10以上 12未満	0.95	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.95
12以上 14未満	0.96	0.99	1.00	1.00		0.97	0.96
14以上 16未満	0.97	1.00				0.98	
16以上 20未満	0.98					0.99	0.97
20以上 24未満		0.98	0.98	0.99		1.00	0.98
24以上 28未満	0.97	0.97	0.97	0.98	0.99		0.99
28以上 32未満	0.95	0.95	0.94	0.97	0.98		
32以上 36未満	0.94	0.94	0.92	0.95	0.96		1.00
36以上 40未満	0.92	0.91	0.89	0.93	0.94		
40以上 44未満	0.90	0.88	0.86	0.90	0.92		
44以上 48未満	0.89	0.86	0.84	0.88	0.91	0.99	
48以上 52未満	0.88	0.84	0.82	0.86	0.90		
52以上 56未満	0.87	0.82	0.81	0.84	0.88		
56以上 60未満	0.86	0.80	0.79	0.83	0.87		
60以上 64未満	0.84	0.78	0.77	0.81	0.86	0.98	
64以上 68未満	0.82	0.77	0.76	0.79	0.85	0.97	
68以上 72未満	0.80	0.75	0.74	0.78	0.84		
72以上 76未満	0.78	0.74	0.73	0.76	0.83	0.95	
76以上 80未満	0.77					0.94	
80以上 84未満	0.76	0.73	0.72	0.75	0.82	0.92	
84以上 88未満	0.75	0.72	0.71	0.74			
88以上 92未満	0.74				0.81	0.90	
92以上 96未満		0.71				0.89	
96以上 100未満							
100以上	0.73	0.70	0.70	0.73	0.88	0.88	

附表9 通路開設補正率表 (本表追加:平11.09告示198号)

奥行 (近い奥行) 補正率	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
	0.9	0.8	0.7	0.6

別表第4 宅地の比準表 (全改:平08.09告示192号)

1 各筆の宅地の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

〔算式〕

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

2 各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表1を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

3 平成12年度から平成14年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないとする町村長が判断した場合には、附表2によつて求めることができるものとする。

(全改・本項追加:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示198号)

附表1 (一部改正:昭44.12告示201号、全改:平08.09告示192号)

項目	状況類似地区 の状況	比準宅地の状況		奥行が28メー トル以内の場 合	奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合	奥行が36メー トルをこえ48 メートル以内 の場合	奥行が48メー トルをこえ64 メートル以内 の場合	奥行が64メー トルをこえる 場合
		標準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の 場合					
		標準宅地の状況 奥行が28メー トル以内の 場合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	

奥 行 き に よ る 比 準 割 合	商店が相当連 たんしている とき	奥行が28メートルをこえ 36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89	0.84		
		奥行が36メートルをこえ 48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.89		
		奥行が48メートルをこえ 64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94		
		奥行が64メートルをこえ る場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00		
	状況類似地区 の状況	比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合		奥行が36メー トルをこえ48 メートル以内 の場合		奥行が48メー トルをこえる 場合
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の 場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
	専用住宅が相 当連たんして いるとき	奥行が28メートルをこえ 36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89			
		奥行が36メートルをこえ 48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94			
		奥行が48メートルをこえ る場合	1.18	1.12	1.06	1.00			
		比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合				
	状況類似地区 の状況	標準宅地の状況	奥行が36メートル以内の 場合	1.00	0.95				
		奥行が36メートルをこえ る場合	1.05	1.00					
家屋の連たん 度が低いとき	比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合					
	標準宅地の状況	奥行が36メートルをこえ る場合	1.05	1.00					
形状等 による 比準割 合	標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。 (1) 不整形地にあつては 0.30 0.40 (一部改正:平11.09告示198号) (2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10 (3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10								
その他 の比準割 合	比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。								

附表2 (平成12年度から平成14年度までの経過措置関係) (全改追加:平08.09告示192号、一部改正:平11.09告示193号)

奥 行 き に よ る 比 準 割 合	商店が相当連 たんしている とき	比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合	奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合	奥行が36メー トルをこえ48 メートル以内 の場合	奥行が48メー トルをこえ64 メートル以内 の場合	奥行が64メー トルをこえる 場合		
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の 場合	1.00	0.90	0.85	0.80	0.75	
		奥行が28メートルをこえ 36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.94	0.89	0.83		
		奥行が36メートルをこえ 48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94	0.88		
	専用住宅が相 当連たんして いるとき	奥行が48メートルをこえ 64メートル以内の場合	1.18	1.12	1.06	1.00	0.94		
		奥行が64メートルをこえ る場合	1.25	1.19	1.13	1.06	1.00		
		比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合		奥行が36メー トルをこえ48 メートル以内 の場合		奥行が48メー トルをこえる 場合
		標準宅地の状況	奥行が28メートル以内の 場合	1.00	0.95	0.90	0.85		
	専用住宅が相 当連たんして いるとき	奥行が28メートルをこえ 36メートル以内の場合	1.05	1.00	0.95	0.89			
		奥行が36メートルをこえ 48メートル以内の場合	1.11	1.06	1.00	0.94			
		奥行が48メートルをこえ る場合	1.18	1.12	1.06	1.00			
		比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合				
状況類似地区 の状況	標準宅地の状況	奥行が36メートル以内の 場合	1.00	0.95					
	奥行が36メートルをこえ る場合	1.05	1.00						
家屋の連たん 度が低いとき	比準宅地の状況	奥行が28メー トル以内の場合		奥行が28メー トルをこえ36 メートル以内 の場合					
	標準宅地の状況	奥行が36メートルをこえ る場合	1.05	1.00					

形状等による比準割合	<p>標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。</p> <p>(1) 不整形地にあつては0.30 0.40 (一部改正:平11.09告示198号)</p> <p>(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が4以上の場合にあつては 0.10</p> <p>(3) 間口距離が8メートル未満の場合にあつては 0.10</p>
その他の比準割合	<p>比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を定めるものとする。</p>

- 別表第5 削除
- 別表第6 削除
- 別表第7 山林の比準表 (略)
- 別表第8 木造家屋再建築費評点基準表 (略)
- 別表第9 木造家屋経年減点補正率基準表 (略)
- 別表第9の2 積雪地帯又は寒冷地域の級地の区分 (略)
- 別表第10 木造家屋部分別損耗減点補正率基準表 (略)
- 別表第11 木造家屋総合損耗減点補正率基準表 (略)
- 別表第12 非木造家屋再建築費評点基準表 (略)
- 別表第12の2 単位当たり評点数 (略)
- 別表第13 非木造家屋経年減点補正率基準表 (略)
- 別表第14 非木造家屋部分別損耗減点補正率基準表 (略)

別表第15 耐用年数に応ずる減価率表 (略:償却資産関係)

参考：告示

○固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続の一部を改正する件 (平成11年9月14日 自治省告示第198号)

自治省告示第百九十八号

地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第三百八十八条第一項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続(昭和三十八年自治省告示第百五十八号)の一部を次のように改正し、平成十二年度分の固定資産税から適用する。
平成十一年九月十四日 自治大臣臨時代理 国務大臣 川崎 二郎

第1章第11節一中「平成9年度から平成11年度まで」を「平成12年度から平成14年度まで」に改める。

第1章第12節二を次のように改める。

二 平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第3節一から三まで及び本節一によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1) 宅地の価額の下落状況を把握する。

(2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令(昭和49年政令第387号)による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等(これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(I、II)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。)を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) 第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(二)2に規定する状況類似地区(以下「状況類似地区」という。)を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

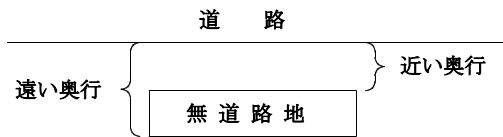
別表第33中「平成9年度から平成11年度まで」を「平成12年度から平成14年度まで」に改める。

別表第37(1)①中「0.70」を「0.60」に改め、別表第37例題8中「0.88」を「0.80」に、「880」を「800」に、「308,000」を「280,000」に改め、別表第37例題9中「0.98」を「0.96」に、「960」を「941」に、「528,000」を「517,550」に改め、別表第37例題10中「0.88」を「0.80」に、「942」を「857」に、「329,700」を「299,950」に改め、別表第37例題11中「0.88」を「0.80」に、「942」を「856」に、「329,700」を「299,600」に改め、別表第37(2)を次のように改める。

(2) 無道路地の評点算出法

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の路線価に奥行価格補正率表（附表1又は奥行価格補正率表の経過措置関係を適用している地域にあつては附表8）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表9）によつ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表（下限0.60）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その評点数を求めるものとする。

※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものとする。



別表第3附表4を次のように改める。
附表4 不整形地補正率表

地区区分 蔭地割合	高度商業地区 (I、II)、繁華街地区、 普通商業地区、併用住宅地区、中 小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

(注1) 蔭地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「蔭地割合」を算出する。

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

(注2) 不整形地補正率表を運用するに当たつて、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

(注3) 蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たつては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分 不整形度	高度商業地区 (I、II)、繁華街地区、 普通商業地区、併用住宅地区、中 小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

別表第3附表8中「平成9年度から平成11年度まで」を「平成12年度から平成14年度まで」に改め、別表第3附表8の次に次の一表を加える。

附表9 通路開設補正率表

奥行 (近い奥行) 補正率	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
	0.9	0.8	0.7	0.6

別表第4 3中「平成9年度から平成11年度まで」を「平成12年度から平成14年度まで」に改める。

別表第4附表1形状等による比準割合の項中「0.30」を「0.40」に改める。

別表第4附表2中「平成9年度から平成11年度まで」を「平成12年度から平成14年度まで」に改め、

別表第4附表2形状等による比準割合の項中「0.30」を「0.40」に改める。

備考 評価基準 No.23 平成11年9月14日告示第198号一部改正・主要部分新旧対照表

改正後 (No.23 平成11年09月14日告示第198号一部改正)	改正後 (No.22 平成11年05月18日告示第132号一部改正後)
<p>第1章 土地 第1節～第11節 (略)</p> <p>第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。</p> <p>二 平成12年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認められる場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。</p>	<p>第1章 土地 第1節～第11節 (略)</p> <p>第12節 経過措置</p> <p>一 宅地の評価において、第3節二(一)3(1)及び第3節二(二)4の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法(昭和44年法律第49号)による地価公示価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価からもとめられた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定するものとする。</p> <p>二 平成9年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成8年1月1日から平成8年7月1日までの間に標準宅地等の価格が下落したと認められる場合には、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に修正を加えることができるものとする。</p>

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合には、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

- 1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。
 - (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
 - (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。
- 2 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成11年1月1日から平成11年7月1日までの下落状況を把握するものとする。
- 3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。
 - (1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域
 - ① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらに必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。
 - ② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。
 - (2) 第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域
 - ① 宅地の区分は、第3節二(二)2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。
 - ② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が2によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三 鉱泉地の評価において用いる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額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によつて求めた評価額とする。

三 鉱泉地の評価において用いる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額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によつて求めた評価額とする。

別表第3 画地計算法

- 1～2 略
- 3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、また、奥行が著しく短くなるにしたがつて漸減するものである。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」（附表1）によつて求めた当該画地の奥行価格補正率表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成12年度から平成14年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によつて求めることができるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略
- 4～6 略
- 7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法
 - (1) 不整形地の評点算出法

略

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略(不整形地補正率の改正)

例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略(奥行価格補正率の改正)

例題10 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例 略(不整形地補正率の改正)

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例 略(不整形地補正率の改正)
 - (2) 無道路地の評点算出法

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の路線価に奥行価格補正率表（附表1又は奥行価格補正率表の経過措置

別表第3 画地計算法

- 1～2 略
- 3 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがつて、また、奥行が著しく短くなるにしたがつて漸減するものである。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」（附表1）によつて求めた当該画地の奥行価格補正率表を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地に地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、平成9年度から平成11年度までの各年度における評価に限り、附表1を適用することが適当でないと市町村長が判断した場合には、附表8に定める「奥行価格補正率表」によつて求めることができるものとする。

例題1 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略
- 4～6 略
- 7 不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法
 - (1) 不整形地の評点算出法

略

例題8 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略

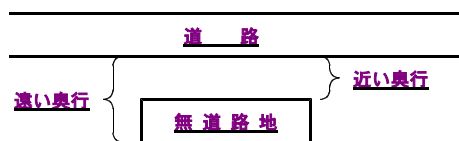
例題9 普通商業地区における路線価1,000点の場合の計算例 略

例題10 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例 略

例題11 普通商業地区における正面路線価1,000点、側方路線価900点の場合の計算例 略
 - (2) 無道路地の評点算出法

原則として、実際に利用している路線に接する土地とあわせて算出した評点数から、無道路地以外の土地に相当する評点数を控除して算出した評点数を基礎とし、その無道路地

関係を適用している地域にあつては(附表8)によつて求めた補正率、通路開設補正率表(附表9)によつて求めた補正率表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表(下限0.60)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その評点数を求めるものとする。
 ※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものとする。



(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法 略

附表1～3 略
 附表4 不整形地補正率表

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業 地区、併用住宅地区、 中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
陸地割合		
10%未満	1.00	1.00
10%以上20%未満	0.98	0.96
20%以上30%未満	0.96	0.92
30%以上40%未満	0.92	0.88
40%以上50%未満	0.87	0.82
50%以上60%未満	0.80	0.72
60%以上	0.70	0.60

- (注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「陸地割合」を算出する。
 「陸地割合」= (想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積) / (想定整形地の地積)
- (注2) 不整形地補正率表を運用するに当たつて、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。
- (注3) 陸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つては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業 地区、併用住宅地区、 中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
不整形度		
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.95	0.90
不整形	0.85	0.80
相当に不整形	0.80	0.70
極端に不整形	0.70	0.60

附表5～7 略
 附表8 奥行価格補正率表(平成12年度から平成14年度までの経過措置関係)表略

附表9 通路開設補正率表

奥行(近い奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	0.9	0.8	0.7	0.6

の近傍の宅地との均衡を考慮して、その三割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

(3) 間口が狭小な宅地等の評点算出法 略

附表1～3 略
 附表4 不整形地補正率表

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業 地区、併用住宅地区、 中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
陸地割合		
10%未満	1.00	1.00
20%未満	0.99	0.98
30%未満	0.98	0.96
40%未満	0.97	0.94
50%未満	0.95	0.90
60%未満	0.88	0.81
70%未満	0.80	0.70

- (注1) 陸地割合の求め方は、評価対象画地を囲む、正面路線に面する矩形又は正方形の土地(以下「想定整形地」という。)の地積を算出し、次の算式により「陸地割合」を算出する。
 「陸地割合」= (想定整形地の地積 - 評価対象画地の地積) / (想定整形地の地積)
- (注2) 不整形地補正率表を運用するに当たつて、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。
- (注3) 陸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つては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度(「普通」から「極端に不整形」まで)を判断して、次の表により不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分	高度商業地区(Ⅰ、Ⅱ)、 繁華街地区、普通商業 地区、併用住宅地区、 中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
不整形度		
普通	1.00	1.00
やや不整形	0.98	0.95
不整形	0.95	0.90
相当に不整形	0.90	0.80
極端に不整形	0.80	0.70

附表5～7 略
 附表8 奥行価格補正率表(平成9年度から平成11年度までの経過措置関係)