

# 木津川市固定資産（土地）評価要領

木津川市総務部税務課  
（令和6年度）

# 目 次

第1章 総則	1
第1節 基本的事項	1
第2節 評価の基本原則	1
第2章 土地	1
第1節 通則	1
第1 土地評価の基本	1
第2 地目の認定	2
1. 認定の時期等	2
2. 一般的な認定基準	2
(1) 宅地	2
(2) 農地	3
① 田	3
② 畑	3
(3) 山林	3
(4) 池沼	4
(5) 牧場	4
(6) 原野	4
(7) 雑種地	4
① ゴルフ場等用地	4
② 鉄軌道用地	5
③ 私道	5
④ 土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地	5
(8) 評価しないもの	5
① 公衆用道路	5
② 境内地	6
③ 学校用地	7
④ 墓地	7
⑤ 井溝	7
⑥ 用悪水路	7
⑦ 堤とう	7
第3 地積の認定	7
第4 地上権等が設定されている土地の評価	9
第5 単位地積当たり評点数等の表示単位	9
第6 評点1点当たりの価額	9
第7 単位地積当たり評点数等の端数処理	9
第8 土地の評価額の端数処理	9
第2節 宅地	10
第1 宅地の評価	10
第2 評価の方法	10
1. 基準年度	10
2. 第二年度及び第三年度	10
第3 評価の流れ	10

第4	市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設の順序	11
1.	用途地区の区分	11
	(1) 意義	11
	(2) 基準	11
	(3) 種類	11
	① 商業地区（普通商業地区）	12
	② 住宅地区	12
	③ 工業地区	12
2.	状況類似地域の区分	13
	(1) 意義	13
	(2) 基準	13
	(3) 街路条件	13
	(4) 交通・接近条件	13
	(5) 環境条件	14
	(6) 行政的条件	14
3.	主要な街路、及び標準宅地の選定	14
	(1) 主要な街路の選定	14
	(2) 標準宅地の選定の基本	14
	(3) 標準宅地の表示	14
4.	標準宅地の価格の評定及び価格の通知	14
	(1) 標準宅地の価格評定	14
	(2) 標準宅地の価格の決定及び通知	14
	(3) 一般的留意事項	14
5.	標準宅地の適正な時価の評定	15
	(1) 標準宅地の適正な時価の評定	15
	(2) 標準宅地の評定結果の報告	15
6.	路線価の付設	15
	(1) 主要な街路の路線価	15
	(2) その他街路の路線価	15
7.	路線価付設の一般的留意事項	16
	(1) 路線価の付設対象	16
	(2) 路線の区分	16
第5	その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設の順序	17
1.	状況類似地区の区分	17
2.	標準宅地の選定	17
3.	標準宅地の適正な時価の評定	17
4.	各筆の宅地の評点数の付設	17
第6	画地計算要領	17
1.	通則	17
	(1) 画地の認定	17
	(2) 用語の定義	18
	(ア) 間口	18
	(イ) 奥行	18
	(ウ) 普通地	18
	(エ) 二方路線地	18
	(オ) 三方路線地	18

(カ) 四方路線地 .....	18
(キ) 角地・準角地 .....	18
(ク) 正面路線 .....	19
(ケ) 側方路線 .....	19
(コ) 裏路線 .....	19
(サ) 整形地 .....	19
(シ) 不整形地 .....	19
(ス) 無道路地 .....	19
(セ) がけ地等 .....	19
2. 画地計算法の具体的方法 .....	20
(1) 画地の種類 .....	21
(2) 画地計算法 .....	22
(3) 正面路線、側方路線および二方路線の適用方法について .....	22
(4) 画地の認定 .....	23
(5) 画地の測定等 .....	24
① 間口、奥行距離の測定基準 .....	24
② 街路高低差補正における高低差の測定基準 .....	25
③ 水路補正適用にあたっての水路幅員の測定基準 .....	25
④ 不整形地の判断基準 .....	26
3. 画地計算法の具体的算定例 .....	27
(1) 奥行価格補正割合法 .....	27
(2) 側方路線影響加算法 .....	28
(3) 二方路線影響加算法 .....	29
(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 .....	30
(5) 不整形地の評点算出法 .....	31
(6) 無道路地の評点算出法 .....	32
(7) 間口が狭小な宅地等の評点算出法 .....	33
(8) がけ地等の補正 .....	34
(9) その他の補正率 .....	35
4. 別表・補正率表 .....	36
(1) 画地計算法による補正率表（市街地宅地評価法） .....	37
1. 奥行価格補正率 .....	37
2. 奥行長大補正率 .....	38
3. 間口狭小補正率 .....	38
4. 側方路線影響加算率 .....	38
5. 二方路線影響加算率 .....	38
6. 不整形地補正率 .....	39
7. 通路開設補正率 .....	39
8. 無道路補正率 .....	39
9. がけ地補正率 .....	39
10. 高低差補正率 .....	40
11. 水路補正率 .....	40
12. 横断歩道橋補正率 .....	41
13. 高圧線下補正率 .....	41
14. 私道補正率 .....	42
15. 面積過大地補正率 .....	42

16.	雑種地補正率	43
17.	地下障害物補正率	43
18.	環境影響施設補正率	43
19.	土砂災害特別警戒区域補正率	44
(2)	宅地の比準表（その他の宅地評価法）	45
(3)	その他の地目の比準表・補正率表	47
(4)	合併にともなう経過措置	48
第3節	田及び畑	49
第1	評価上の分類	49
1.	市街化区域農地	49
2.	一般農地	49
3.	宅地等介在農地	49
4.	勧告遊休農地	49
第2	市街化区域農地	50
1.	評価の基本	50
2.	評価の方法	50
(1)	評価にあたっての留意事項	50
①	画地の認定	50
②	その他	50
③	土地区画整理事業施行区域内（登記地目：農地、現況：農地の場合）	50
(2)	基本価額の求め方	51
(3)	造成費相当額	51
3.	価額の算出	51
(1)	単位当たり価額の算出	51
(2)	価額の算出	51
第3	一般農地	52
1.	評価の基本	52
2.	評価の方法	52
(1)	状況類似地区の区分	52
(2)	標準農地の選定	52
(3)	標準農地の適正な時価の評定	52
3.	価額の算出	52
第4	宅地等介在農地	53
1.	評価の基本	53
2.	評価の方法	53
3.	価額の算出	53
(1)	単位当たり価額の算出	53
(2)	価額の算出	53
第5	勧告遊休農地	53
1.	評価の基本、及び評価の方法	53
2.	価額の算出	54
(1)	単位当たり価額の算出	54
(2)	価額の算出	54
第4節	山林	54
第1	評価上の分類	54
1.	一般山林	54

2.	市街化区域山林（宅地介在山林）	54
第2	一般山林	54
1.	評価の基本	54
2.	評価の方法	54
	（1）状況類似地区の区分	54
	（2）標準山林の選定	54
	（3）標準山林の適正な時価の評定	54
3.	価額の算出	55
第3	市街化区域山林（宅地介在山林）	55
1.	評価の基本	55
2.	評価の方法	55
3.	価額の算出	55
第5節	池沼	56
1.	評価の基本	56
2.	評価方法	56
	（1）状況類似地区の区分	56
	（2）標準池沼の選定	56
	（3）標準池沼の適正な時価の評定	56
3.	価額の算出	56
第6節	原野	57
1.	評価の基本	57
2.	評価の方法	57
3.	価額の算出	57
第7節	雑種地	58
第1	評価上の分類	58
1.	ゴルフ場の用に供する土地	58
2.	鉄軌道用地	58
3.	私道	58
4.	土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地	58
5.	その他の雑種地	58
第2	ゴルフ場等の用に供する土地	58
1.	評価の基本	58
2.	評価の方法	59
3.	価額の算出	59
第3	鉄軌道用地	59
1.	評価の基本	59
2.	評価の方法	59
	（1）沿接する土地の価額の求め方	59
	（2）鉄軌道用地の単位当たり評点	59
3.	価額の算出	60
第4	私道	60
1.	評価の基本	60
2.	評価の方法	60
3.	価額の算出	60
	（1）単位当たり価額の算出	60
	（2）価額の算出	60

第5	土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地	60
1.	評価の基本	60
2.	評価の方法	61
3.	価額の算出	61
	(1) 単位当たり価額の算出	61
	(2) 価額の算出	61
第6	その他の雑種地	61
1.	評価の基本	61
2.	評価の方法	61
	(1) 画地認定	61
3.	価額の算出	61
	(1) 単位当たり価額の算出	61
	(2) 価額の算出	61
第8節	農業用施設用地	62
第1	評価上の分類	62
1.	農業用施設の範囲	62
2.	地目の認定	63
3.	農業用施設用地に該当する土地	64
第2	評価の基本	64
第3	評価の方法	64
1.	農業用施設の用に供している宅地	64
2.	農業用施設の用に供している雑種地	64
3.	生産緑地地区内の宅地	64
第4	価額の算出	64
1.	単位当たり価額の算出	64
2.	価額の算出	65
第9節	その他	65
第1	土地区画整理事業施行地等	65
第10節	課税標準の特例	65
第1	住宅用地に対する特例	65
1.	住宅用地の特例	65
2.	住宅用地の認定	66
	(1) 住宅の認定	66
	(2) 敷地の認定	67
	(3) 住宅用地の範囲	68
第2	住宅用地の認定に係る特例	70
1.	取扱いにあたっての留意事項	70
2.	特例要件に該当しないと判明した場合等の取扱いについて	70
第3	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく除去等の勧告を受けた 「特定空き家等」の敷地の用に供する土地について	71
1.	特定空家	71
2.	管理不全空家	71

## 第1章 総則

### 第1節 基本的事項

1. 固定資産の評価事務は、地方税法（昭和25年法律第226号）第388条第1項の規定による固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）に基づき、適正な評価の均衡を確保するため定めたものであり、木津川市内の土地の評価は、法令等に定めるもののほか、この評価要領に基づき行うものとする。
2. 固定資産の評価事務に携わる職員は、評価の適正を図り、その均衡を保持するため、この評価要領に基づく事務の実施状況について常に調べ、錯誤、遺漏の無いように留意する。
3. 評価事務の実施にあたり、この評価要領に規定のない事項又は要領の適用にあたり疑義があるもの、あるいは協議を要する重大なる事項を発見した場合には、速やかに固定資産評価員に連絡し、その指示を受け対応する。

### 第2節 評価の基本原則

評価の実施に際しては、次の各事項を基本原則として適正に行わなければならない。

1. 評価は、現況に基づくものであるため、実地調査を必要に応じて行い、その結果を的確に把握する。
2. 評価に際しては、課税客体を正確に把握するとともに、主観にとらわれることなく常に客観的に公正に行うことにより、均衡の保持を図る。
3. 評価を行う際の算出過程、評価に影響を与える諸要素及び評価の結果等は、関係帳票（土地〈補充課税台帳兼評点調査票〉）に明瞭に表示、記録整理する。
4. 評価にあたって知り得た秘密は、外部に漏らしてはならない。
5. 評価を行う際の実施調査等にあたっては、常に言動に注意し、品位を保ち、市民が不信感を抱くことのないように留意する。

## 第2章 土地

### 第1節 通則

#### 第1 土地評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目別に、この評価要領に定める評価の要領によって行う。この場合において、土地の地目は、原則として土地の現況による。（評価基準第1章第1節一）



## 第2 地目の認定

地目の認定は、原則として一筆ごとに行うものであるが、基本的には、不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達)参照に定められているところによるものとする。この場合の地目は、土地の現況及び利用目的に僅少の差異の存するときでも、土地全体としての状況を観察して認定する。(評価基準第1章第1節 一等)

### 1. 認定の時期等

固定資産税の賦課期日は、1月1日とされており(地方税法第359条)、固定資産税の課税標準となる土地の価格は、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(地方税法第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日現在の利用状況によって行うものである。

### 2. 一般的な認定基準

#### (1) 宅地

建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地(不動産登記事務取扱手続準則第68条第3号)をいう。

- ※ 建物の敷地のみだけでなく、建物の風致又は風水防に要する樹木の生育地、建物に付随する庭園、通路等のように宅地に便益を与え、又は宅地の効用に必要な土地については、宅地に含まれる。
- ※ 現に建物が建築されていない土地であっても、建物新築の基礎工事に着手している、土地が整地され道路、電気、水道、排水設備等が整備されている、また、いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合など、土地全体としての状況等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合は、「宅地」とする。
- ※ テニスコート及びプールは、宅地に接続するものは「宅地」とし、その他は「雑種地」とする。
- ※ 工場の敷地内の、公害防止のための緑地は、道路、溝、堀その他によって判然と分別されており宅地以外の地目と認定することが特に適当であると認められるものを除いては、当該緑地は、工場敷地として建物の維持若しくは効用を果たすために必要な土地と一般的にみられるので「宅地」とする。
- ※ 家庭菜園については、家屋の敷地内にあるような小規模のもので、それだけを区別して農地として取り扱うことが一般常識に合わないような場合においては、「宅地」とする。
- ※ 田、畑(耕作地)にある農業用施設用地は、その建物が家屋の課税客体となる等、永久的設備と認められるような場合は、「宅地」=「農業用施設の用に供している宅地」とし、その他は「雑種地」=「農業用施設の用に供している雑種地」とする。

## (2) 農地

耕作の用に供される土地で、肥培管理（耕うん、整地、播種、灌がい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいい、田と畑に区分される。

### ① 田

農耕地で用水を利用して耕作する土地（灌がい設備等を有し、淡水を必要とする作物を栽培することを常態とする耕地）

※ 田畑輪換の土地については、原則として「田」とする。

※ 休耕している農地の地目は、一時休耕のような場合を除き、全く耕作がなされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し、農地に復元し得ないような状態にある場合には、「雑種地」とする。

### ② 畑

農耕地で一般に用水を利用しないで耕作する土地

※ 温室やハウス内で土地を耕作して育苗、花木等の栽培をしている場合は「畑」として認定する。但し、温室、ハウス内で箱や鉢を使って育苗、花木等の栽培を行っているような場合は、「雑種地」又は「宅地」として認定する。

以下の場合も「農地」と認定する。

※ 休耕中の農地で、雑草が茂っている程度のもの。

※ 農業委員会に形状変更（農地から農地への形状変更）の届出をし、土盛をして施工途中の農地（但し、複数年にわたり施工途中である土地については、農業委員会と協議して地目認定する。）

※ 農業委員会に一時転用の届出をし、駐車場や資材置場等として使用されている農地で、容易に復元できるもの。ただし、届出期間内に限る。

※ 土地区画整理事業施行区域内において、登記地目が農地で、農地として適切な肥培管理が行われている場合

土地区画整理事業施行区域内：兜台、相楽台、木津川台、州見台、梅美台、城山台、加茂町駅東、  
加茂町駅西、山城町棚倉駅前地区

## (3) 山林

耕作の方法によらないで竹木の生育する土地をいう。

※ フィールドアスレチック場のように、樹木などの自然環境が概ねそのままの状況で利用されているような場合は、当該土地が周辺の山林と状況が相似しているところに着目して「山林」と認定することができる。

※ 竹木の生育していない鉾山または岩石山等も「山林」である。

#### (4) 池 沼

灌がい用水でない水の貯溜地をいう。ただし、開発に伴う沈砂池、遊水池は除く（不動産登記事務取扱手続準則第68条第8号及び第17号）。

※ 自然のもの、人工のもの別を問わず、堀、養魚地、蓮池、ダム建設による水没地等も「池沼」とする。

※ 公共の用に供さないため池は、登記簿上の地目がため池であっても「池沼」として評価する。

※ 田を養魚地に造成して利用している土地は一般的に「池沼」として認定する。但し、灌がい設備を残したままで、一時的に使用している場合は「田」として認定する。

※ 庭園内の池、防火用地は、ここでの池沼に該当せず、個々の事例に応じ、これを「宅地」又は「雑種地」として認定する。

※ 発電所の貯水地は「池沼」である。

#### (5) 牧 場

家畜を放牧する土地をいう。（不動産登記事務取扱手続準則第68条第10号）

#### (6) 原 野

耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいう。（不動産登記事務取扱手続準則第68条第11号）

#### (7) 雑種地

(1)～(6)までに掲げた土地内のいずれにも該当しない土地をいう。

##### ① ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地とは、ゴルフ場（コース及びコースを維持するための雑木林等の土地を含む。ただし、クラブハウス等の敷地は除く。）、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地をいい、「これらに類似する施設の用に供する一団の土地」とは、テニスコート、プール、自動車教習所及び比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地等をいう。

また、ゴルフ場等用地の評価に当たっては、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものにすぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然と区分できる状況にあるものは、これを区分して宅地とする。

② 鉄軌道用地

(ア) 線路敷の用に供する土地。ただし、工場の敷地内にあるものを除く。

(イ) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備、又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地。ただし、百貨店及び店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。

(ウ) (ア) 又は (イ) の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地

③ 私道

公衆用道路とならない道路をいう。

④ 土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地

土地区画整理事業施行区域内において、登記地目が農地以外で、適切な肥培管理が行われている場合に雑種地と評価する。

土地区画整理事業施行区域内：兜台、相楽台、木津川台、州見台、梅美台、城山台、加茂町駅東、加茂町駅西、山城町棚倉駅前地区

(8) 評価しないもの

① 公衆用道路

公共の用に供する道路をいい、所有者において何等の制約を設けず、広く不特定多数の人の利用に供するもので次のいずれかに該当するものとする。

(ア) 道路法（昭和27年法律第180号）上の道路

国道、都道府県道、市町村道、高速自動車道

(イ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）等による道路

開発許可に伴い地方公共団体に帰属することとなる道路

土地区画整理により設置される道路等

(ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定に基づく位置指定道路

※ ただし、位置指定道路として指定された後、道路以外の用に供され課税しないことが不適当な場合は課税を行う。

(エ) 建築基準法施行前に都市計画区域の指定を受けていた地域についてはその施行時に、これ以外の地域については都市計画区域の指定を受けた時に、現に道路としての実態を有し、かつ、一

般の交通の用に供されている道路

※ 林道、農道、作業道等であっても、所有者において何らの制約を設けず、広く不特定多数の人の利用に供し、道路法上の道路に準ずるものと認められるものについては「公衆用道路」と認定することができる。

※ 特定人が特定の目的で設けた道路であっても、その道路の現況が一般的利用について何等の制約を設けず開放されている状態にあり、かつ、一つの公道から他の公道へ連絡しているような場合は「公衆用道路」と認定することができる。

## ② 境内地

境内に属する土地で、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内地をいう。また、宗教法人の所有に属さないものを含む場合は、市税条例（平成19年条例第56号）第55条の申告によるものとする。

※ 「境内地」とは次に掲げるような宗教法人の主たる目的のために必要な当該宗教法人に固有の土地をいう。

(ア) 本殿、拝殿、本堂、会堂、僧堂、僧院、信者修行所、社務所、庫裏、教職舎、宗務庁、教務院、教団事務所その他宗教法人が宗教の教義をひろめ儀式行事を行い、信者を教化育成する目的のため供される建物及び工作物が存する一面の土地

(イ) 参道として用いられる土地

(ウ) 宗教上の儀式行事を行うために用いられる土地（神せん田、仏供田等を含む。）

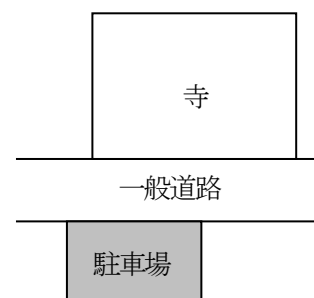
(エ) 庭園、山林その他尊厳又は風致を保持するため用いられる土地

(オ) 歴史、古記等によって密接な縁故がある土地

(カ) (ア)～(オ)に掲げる土地の災害を防止するために用いられる土地

※ ○○会館等と称し、会館事務所や有料貸室、結婚式場として利用させているような場合は、当該建物が社務所と登記されているとしても宗教法人が専ら本来の用に供する境内建物には該当せず、したがって当該建物の敷地も境内地とはならない。

※ 右の図の様な駐車場で、寺への参拝者用に無料で使用させている場合は、当該駐車場は現況に応じて「雑種地」として認定し、地方税法第348条第2項の規定により、非課税物件として扱うこととする。ただし、当該駐車場が有料の場合は一般駐車



場と同様に扱うこととする。

③ 学校用地

国若しくは地方公共団体が設置する学校、幼稚園、保育所等及び学校法人若しくは社会福祉法人が設置する学校、幼稚園、保育所等に用いられる土地で、地方税法第 348 条第 2 項第 9 号に該当するものをいう。

④ 墓地

人の遺影又は遺骨を埋める土地をいう。

⑤ 井溝

田畝又は村落の間にある通水路をいう。

⑥ 用悪水路

灌がい用又は悪水排泄用の農耕用の水路で公共の用に供するものをいう。

土地改良区及び土地改良区連合が、その区域内の組合員に対してのみ利用させているような場合は、「公共の用に供する」と認めるとする。

⑦ 堤とう

防水のために築造した堤防（不動産登記事務取扱手続準則第 68 条第 18 号）

### 第 3 地積の認定

1. 固定資産税の課税客体となる土地は、登記簿に登記されているものと、登記されていないものがある。この場合、各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、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登記されている地積（台帳課税主義）により、また、登記簿に登記されていない土地については、現況の地積によるものとする。

- (1) 登記簿に登記されている土地の地積が現況の地積より著しく大きい場合には、現況地積によるものとし、当該土地の所有者に地積更正の登記手続を行ってもらうことを原則とする。ただし、土地の境界について利害関係人からの同意が得られない等の理由により登記手続を行うことができない場合で、所有者から①課税地積変更申出書（別紙「様式 1」）及び②地積測量図が提出され、かつ、登記地積が現況地積よりも明らかに大きいと認められる場合には、その届出のあった現況地積によることができる。また、この場合、届出書の提出があった日以降最初に到来する賦課期日の属する年度の翌年度からの扱いとし、現年度の更正及び過年度への遡及はしない。

なお、地積測量図とは、不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号）第 77 条に規定するものとし、土地家屋調査士又は測量士等によって座標値による求積がなされている図面とする。

## 不動産登記規則

### (地積測量図の内容)

第七十七条 地積測量図には、次に掲げる事項を記録しなければならない。

- 一 地番区域の名称
  - 二 方位
  - 三 縮尺
  - 四 地番（隣接地の地番を含む。）
  - 五 地積及びその求積方法
  - 六 筆界点間の距離
  - 七 国土調査法施行令第二条第一項第一号 に規定する平面直角座標系の番号又は記号
  - 八 基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値
  - 九 境界標（筆界点にある永続性のある石杭又は金属標その他これに類する標識をいう。以下同じ。）があるときは、当該境界標の表示
  - 十 測量の年月日
- 2 近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別の事情がある場合には、前項第七号及び第八号に掲げる事項に代えて、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値を記録しなければならない。
- 3 第一項第九号の境界標の表示を記録するには、境界標の存する筆界点に符号を付し、適宜の箇所にその符号及び境界標の種類を記録する方法その他これに準ずる方法によってするものとする。
- 4 地積測量図は、二百五十分の一の縮尺により作成するものとする。ただし、土地の状況その他の事情により当該縮尺によることが適当でないときは、この限りでない。
- 5 第十条第四項の規定は、地積測量図について準用する。

(2) 現況の地積が登記簿に登記されている地積より大きいと認められ、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は、当該土地の地積は現況の地積によることができる。

(3) 登記簿に登記されていない土地については、現況の地積による（評価基準第1章第1節二）。  
この場合、現況の地積の認定は、原則として土地所有者からの申請によるものとする。

2. 土地区画整理法（昭和29年法律第109号）による土地区画整理事業又は土地改良法（昭和24年法律第195号）による土地改良事業の施行にかかる土地については、法令若しくは規約等の定めるところによって仮換地、一時利用地、その他仮に使用し、若しくは収益することができる土地の指定があった場合又は土地区画整理法第100条の2の規定により土地区画整理事業の施行者が管理する土地で当該施行者以外の者が仮に使用する者がある場合においては、原則として、仮換地等又は仮使用地にかかる地積による。

3. 国土調査法（昭和26年法律第180号）の規定による地籍調査後の地積が、登記簿に登記されている土地で、他の土地との評価の均衡上、当該地積によることが特に不相当であると認められるものについては、国土調査法による地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積によるものとする。

具体的には、市では地籍調査事業が市内の市街地及び集落部分において、全て完了するまでの間は、地籍調査前の当該土地の登記簿に登記されていた地積によるものとするが、当該土地について、分筆、合筆、地目変更、及び錯誤の登記が行われた場合（単に所有権移転登記のみの場合は対象外）は、地籍調査後の地積に課税地積を移行するものとする。

ただし、旧町時に、すでに地籍調査後の地積に移行済の土地については、地積調査前の地積に戻すこととはなく、地積調査後の地積で課税を行うものとする。

#### 第4 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地の評価については、これらの権利が設定されていない土地として評価するものとする。

#### 第5 単位地積当たり評点数等の表示単位

評点数の付設及び評価額の算定に当たり、その基礎となる単位地積当たり評点数及び単位地積当たり評価額の表示単位は、次によるものとする。

- (1) 宅地及び宅地に比準して評価する土地は、1㎡当たりとする。
- (2) 田、畑、山林等及びこれらの地目の土地に比準して評価する土地は1㎡当たり、若しくは1,000㎡当たりとする。

#### 第6 評点1点当たりの価額

評点1点当たりの価額は、1円とする。ただし、京都府知事から通知された提示平均価額に総地積を乗じて付設総評点数で除した額が1円を上回る場合は、その価額とする。

#### 第7 単位地積当たり評点数等の端数処理

- (1) 路線価方式にあつては、1点未満の端数を切り捨てるものとする。
- (2) 標準地比準方式における標準田、標準畑、標準山林等の単位地積当たり評点数にあつては、1,000㎡当たりを使用する場合、当該評点数を1,000㎡で除した値の小数点以下第1位まで使用することとする。

#### 第8 土地の評価額の端数処理

各筆の土地の評価額を算出する場合において、各筆の土地の評価額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。



## 第2節 宅地

### 第1 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、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

### 第2 評価の方法

#### 1. 基準年度

土地の評価替えは、地方税法第349条の規定により、3年に1回各筆の地目別に、この評価要領の定めに従って行うものとする。なお、土地区画整理事業施行区域内において、従前の地目で認定した土地の評価替えは、従前の土地に対応して行うものとする。

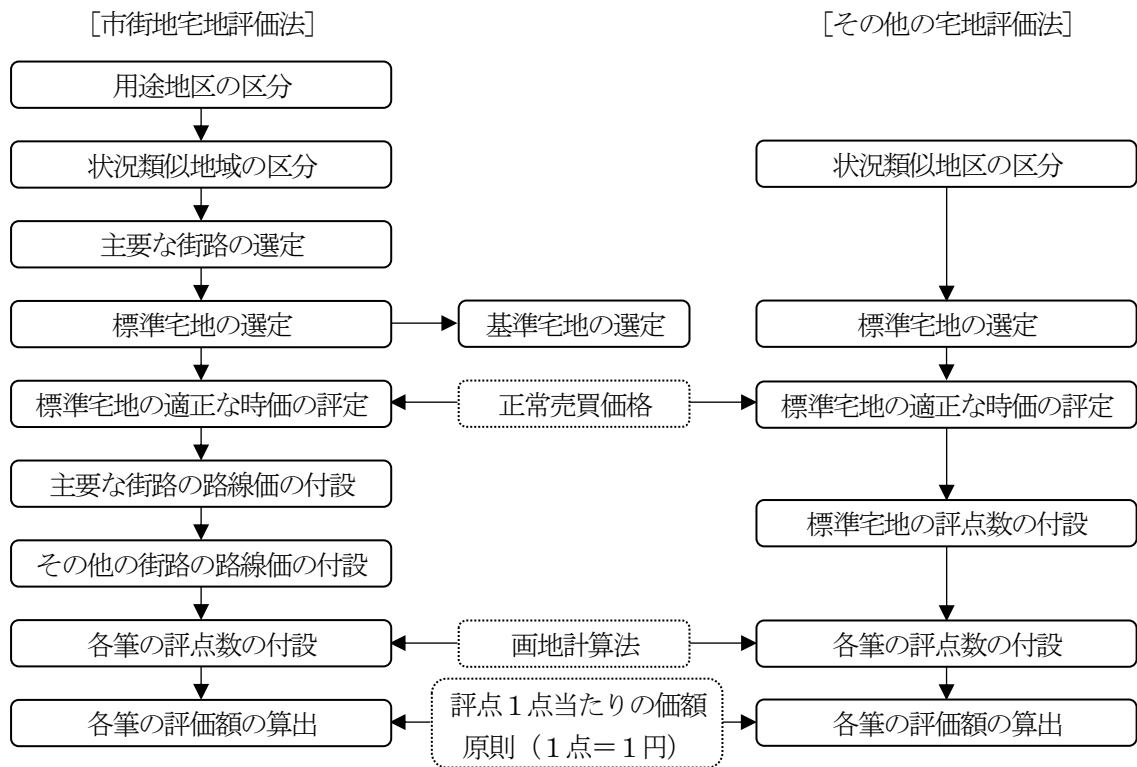
#### 2. 第二年度及び第三年度

第二年度及び第三年度において地目の変更等があった土地の評価替えは、地方税法第349条第2項ただし書き及び第3項ただし書きの規定により、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比較して行うものとする。

### 第3 評価の流れ

宅地の評価は、「市街地宅地評価法」適用地域又は「その他の宅地評価法」適用地域ごとに、次の方法によって行うものとする。

評価法適用地域の区分は、宅地の所在する地域の状況に応じ、主として、市街地的形態を形成する地域に所在する宅地については、「市街地宅地評価法（路線価方式）」によって、主として、市街地的形態を形成するに至らない地域に所在する宅地については、「その他の宅地評価法（標準地比準方式）」によって、区分するものとする。この場合、「市街地宅地評価法」によるか、又は「その他の宅地評価法」によるかの判別は、宅地の適正な時価を算定する際に画地の形状等の相違が著しく価額に影響を与える地域を「市街地宅地評価法」を適用する地域とし、加茂地域の村落地区については、画地の形状等の相違により価額に与える影響が少ない地域として「その他の宅地評価法」を適用する地域とする。



#### 第4 市街地宅地評価法による宅地の評点数の付設の順序

##### 1. 用途地区の区分

###### (1) 意義

用途地区とは、宅地の価格に影響を及ぼす諸要素のうち地域的にみて類似性の強い要素を基準として区分されるものであり、具体的には、宅地が概ね適業適地の原則に従って利用されていることから、その宅地の利用状況が類似している地区をいう。従って、用途地区の区分目的は、路線価の付設、画地計算を行う場合の基礎となるものであり、用途地区は、一般的に商業地区、住宅地区、工業地区等に区分される。

###### (2) 基準

本市における用途地区の区分は、評価基準に基づく用途地区を基本とし、本市における地域の利用状況等に関する現地調査の結果を踏まえて行うものとし、かつ、宅地の価格に影響を及ぼす要素で、行政的条件（都市計画法に規定する用途地域）及び環境条件（商業、住宅、工業等の適格性）を原則として区分を行うこととする。

###### (3) 種類

商業地区にあつては、普通商業地区に、住宅地区にあつては、普通住宅地区、併用住宅地区、集団村落地区に、工業地区にあつては、大工場地区、中小工場地区にそれぞれ細分化する。

これら用途地区は一般に以下のような特性により把握される。

① 商業地区（普通商業地区）

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が600%未満）、近隣商業地域内、あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国府道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業（Ⅰ・Ⅱ）、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区

② 住宅地区

主として住宅用宅地の連続する地区であって、現利用状況等を基に、居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地区を住宅地区に区分し、具体的には次の3区分とする。

（ア） 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域等内）、あるいは第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国府道等）沿いにおいて、戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所棟の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区

（イ） 普通住宅地区

主として都市計画法で定める第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び準工業地域内において、主として居住用家屋が連続している地区

（ウ） 集団村落地区

在来の農家住宅等を主として形成される地区及び市街地的形態を形成するに至らない地区

③ 工業地区

主として工業用宅地が連続する地区であり、具体的には次の2区分とする。

（ア） 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

（イ） 大工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で、敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3画地以上）している地区、あるいは単独で3ha以上の敷地規模のある画地によって形成される地区

## 2. 状況類似地域の区分

### (1) 意義

前述の用途地区を、さらに街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等からみて相当に相違する地域ごとに区分（以下、「状況類似地域」という。）する。従って、路線価付設の基礎となる標準宅地の選定のための準備作業であり、この区分を通じて選定すべき標準宅地を明らかにするとともに、その他路線評価の適正化及び均衡化を図るものである。

### (2) 基準

状況類似地域とは、下記の基準によって区分される価格形成要因（街路、交通接近、環境、行政的条件等）が、おおむね同等と認められる地域のことであり、この区分の精度によっては、その他路線価の評価に大きな開差が生じ、大量な宅地評価に重大な影響を及ぼす場合があるため、状況類似地域の区分の基準を踏まえ、また適宜、不動産鑑定士等の意見を参酌して区分するものとする。

なお、これらの基準により、状況類似地域を区分するに際しては、都市計画法の用途地域との関連に十分留意する。

### (3) 街路条件（街路の状況による区分）

「街路の状況」による区分とは、宅地価格の構成要素のうち、道路に着目して道路が宅地の価格に及ぼす影響の程度に応じて行うもので、道路交通上の利用の便否、即ち道路交通人口の質と量によって、その宅地の存する地域の適業適地性が形成される。ただし、例えば同じ幅員であっても、住宅地、商業地、工業地等の用途によって宅地の利用する目的の相違により、宅地評価水準に違いが生じる。

### (4) 交通・接近条件（公共施設等の接近の状況による区分）

「公共施設等の接近の状況」とは、交通駅、トラックターミナル、バスターミナル等の交通施設、公園、緑地、広場、運動場、墓園その他の公共空地、学校、図書館、研究施設、博物館、美術館その他の教育文化施設、病院、保健所、診療所等の医療施設、保育所、乳児院等社会福祉施設、興行場、盛り場、映画館等の歓楽施設等の諸施設の接近の状態のことである。都市施設の影響力は、施設の種類・規模・宅地の用途（利用目的）によって異なるものであり、「街路の状況」の影響もあわせて考慮しなければならない。また、実務上は「一街区」又は「一街路」を単位としてその状況を判定し、隣接する二以上の街区又は街路の状況が概ね同等と認められる場合はこれらを合わせ、一つの街区又は街路において、これらの状況が相違すると認められる場合においては異なる状況に応じて区分するものとする。

(5) 環境条件（家屋の疎密度、その他の宅地の利用上の便による区分）

「家屋の疎密度」とは、建築敷地面積に対する建物延床面積の割合をいうもので、土地を上下にわたって利用するいわゆる立体利用と敷地の建ぺい率であらわされる平面利用の両者を意味する。

「家屋の疎密度」の価格に対する影響は、土地の用途によって異なり、商業地においては相関が認められる場合が多い。「その他の宅地の利用上の便」とは、個々の宅地が建物の敷地として有する個々の要素、すなわち、奥行、間口の状況、宅地の形状、街区内の位置及び地盤の高低等の要素を除いた普遍的な要素による区分である。

(6) 行政的条件（公法上の規制による区分）

都市計画法による市街化区域、市街化調整区域、用途地域、建ぺい率、容積率等による区分である。

### 3. 主要な街路、及び標準宅地の選定

(1) 主要な街路の選定

1つの状況類似地域につき1か所主要な街路を選定する。主要な街路以外は、その他の街路とする。

(2) 標準宅地の選定の基本

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、状況類似地域において、位置、利用状況、画地規模等が標準的で、画地計算法でいう奥行価格補正率が1.00であり、他の各種加算率、補正率の適用がない宅地など、奥行、間口、形状等その画地条件が当該地域において路線価付設の拠点となる標準的なものを選定する。

(3) 標準宅地の表示

選定した標準宅地を路線公開図に表示する。

### 4. 標準宅地の価格の評定及び価格の通知

(1) 標準宅地の価格評定

① 価格調査基準日

基準年度の初日の属する年の前年の1月1日とする（評価基準第1章第12節）。

② 価格の評定

木津川市が依頼した不動産鑑定士等により、標準宅地の鑑定評価を行い、1㎡当たりの標準価格を評定する。

(2) 標準宅地の価格の決定及び通知

標準宅地の価格については、原則として、不動産鑑定士等から提出される不動産鑑定評価書の受領をもって確定する。

(3) 一般的留意事項

標準宅地の価格評定については、基本的には不動産鑑定士等が行うものであるが、その際には、全市の宅地評価の適正化と均衡を図るため、不動産鑑定士等との鑑定評価地等に係る合同調査の実施や十分な意見交換等を行うこととする。

## 5. 標準宅地の適正な時価の評定

### (1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価については、標準宅地の価格（1㎡当たりの標準価格）に評価基準第1章第12節に定める割合（7割）を乗じて評定する。この場合の端数処理は、上3桁未満は切り捨てることとする。

また、時点修正（地方税法附則第17条の2第1項の規定による価格の修正をいう。）を行った場合は、上3桁未満は切り捨てることとする。

「固定資産評価基準の取扱いについての依命通達の一部改正について」（平成4年1月22日自治団第3号）

宅地の評価にあたっては、地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格、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価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格（以下「鑑定評価価格」という。）を活用することとし、これらの価格の一定割合（当分の間この割合を7割程度とする。）を目途とすること。

### (2) 標準宅地の評定結果の報告

全ての標準宅地の価格の評定が終了した場合には、標準宅地一覧表、及び用途地区、状況類似地域を区分し、標準宅地の位置及び番号を明示した路線公開図を作成する。

## 6. 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ次により付設する。

### (1) 主要な街路の路線価

主要な街路の路線価は、標準宅地の適正な時価に基づき1㎡当たり評点として付設する。

また、時点修正を行った場合は、上3桁未満は切り捨てることとする。

### (2) その他街路の路線価

その他街路の路線価は、主要な街路の路線価に比準し、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件等を相互に比較検討することにより付設する。具体的な路線価の付設にあたっては、地域の地価形成要因を数量化した「木津川市土地価格比準表（以下「比準表」という。）」に定める要因の各項目を比較し、条件ごとの格差率に基づいて、次の算式により、主要な街路の路線価から比準する。

なお、比準表に反映されていない他の要因について路線価の算定上必要な場合は、不動産鑑定士等の意見を参考にして、当該格差率を補正することができるものとする。また、時点修正を行った場合は、上3桁未満は切り捨てることとする。

(注) その他街路の路線価 = 主要な街路の路線価 × 要因の格差率 (比準割合)

(注) 要因の格差率は、条件ごとの格差率の相乗積

※ 条件ごとの格差率は次の通りである。

- ① 街路条件 (街路条件の各細項目の格差率の総和)
- ② 交通・接近条件 (交通・接近条件の各細項目の格差率の総和)
- ③ 環境条件 (環境条件の各細項目の格差率の総和)
- ④ 行政的条件 (行政的条件の各細項目の格差率の総和)
- ⑤ その他 (その他として格差を生じる各細項目の格差率の総和)

※ 端数処理は、小数点第3位未満を切り捨てとする。

## 7. 路線価付設の一般的留意事項

### (1) 路線価の付設対象

- ① 国、府、木津川市又は他自治体の所有する土地で、公衆用道路の用に供されているもの
- ② 現に公共の用に供されていると認められる道路で、①以外のもの (以下「私道等」という。)
- ③ 現に道路の用に供されていない街路以外の通路、路地、広場等についても、評価の均衡上必要がある場合には、路線価を付設する。

### (2) 路線の区分

#### ① 路線区分の原則

- ・ 路線価を付設する街路は、原則として一街路長 (交差点から交差点まで) ごととする。
- ・ 評価上特に影響がない場合は、数街路をまとめて一路線とすることができる。
- ・ 宅地の状況が、一街路長の間で相違すると認められるとき又は路線の両側において異なるときは、前記の規定にかかわらず一街路長を区分し、又は同一街路の両側に異なる路線価 (「二重路線価」という。) を付設することができる。
- ・ 都市計画法上の用途地域又は容積率等が著しく異なり、評価上支障となる場合、一街路長を区分する。

## ② 路線区分の基準

- ・区分範囲が同一状況類似地域内に収まること。
- ・道路構造がおおむね同等の状況であること。
- ・路線の両端での公共施設等の接近条件格差が無視し得る程度の範囲であること。
- ・地上物件の利用状況が均質的であり、その収益性、快適性及び利便性等に格段の差が認められないこと。
- ・他市町との境界付近の街路の路線価は、当該他市町との協議のうえ、相互の評価の均衡に配慮して付設する。

## 第5 その他の宅地評価法による宅地の評点数の付設の順序

### 1. 状況類似地区の区分

第4市街地宅地評価法による2.状況類似地域の区分に準じる。

### 2. 標準宅地の選定

第4市街地宅地評価法による3.主要な街路、及び標準宅地の選定、及び4.標準宅地の価格の評定及び価格の通知に準じる。

### 3. 標準宅地の適正な時価の評定

第4市街地宅地評価法による5.標準宅地の適正な時価の評定に準じる。

### 4. 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じて、これに当該地積を乗じて付設する。

## 第6 画地計算要領

### 1. 通則

以下に掲げる宅地の評点数の付設に用いる画地計算要領は、評価基準第1章第3節二(一)4に基づいて、所要の補正を講じて定めたものであり、認定された画地単位に適用する。

#### (1) 画地の認定

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。この場合において、一画地の認定は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地とする。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。



(2) 用語の定義

この画地計算法における用語の意味は、それぞれ下記に定めるところによる。

(ア) 間口

間口とは、画地の路線に接する部分をいう。また、接面間口長（画地が路線に実際に接する部分又は間口の両端を直線で結んだ部分の距離）と、想定間口長（想定整形地の間口距離）が異なる場合は、そのうち短い方を決定間口とする。

(イ) 奥行

奥行とは、原則として正面路線に対して垂直的な奥行距離によるものとし、路線からおおむね画地の中線の位置において測定した平均の距離をいう。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。この場合、平均的な奥行距離は、不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値とする。

この奥行を計算するための画地地積は、原則として課税地積とするが、課税地積と実測地積が著しく異なり、課税地積によることが不適当な場合は、地積測量図や航空写真等を用いて図上地積を測量したものに基づくものとする。

(ウ) 普通地

普通地とは、一辺が路線に接する矩形の画地、又はこれに準じる画地をいう。

(エ) 二方路線地

二方路線地とは、二つの路線にはさまれた画地である。

(オ) 三方路線地

三方路線地とは、三つの異なる系統の路線が形成する二つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(カ) 四方路線地

四方路線地とは、四つの異なる系統の路線が形成する三つの交叉する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(キ) 角地・準角地

角地とは、二つの異なる系統の路線の交叉する角に位置し、当該二路線のいずれにも接している面地をいう。準角地とは、一路線の屈折部の内側に位置し、当該路線がL字形に接している面地をいう。

(ク) 正面路線

正面路線とは、二つ以上の路線に接している場合は、原則として、路線価が高い方の路線をいう。路線価が同じである場合には、間口が大きい方をいう。

ただし、路線価の高い方を正面路線とすることによって付近の土地の評価と均衡を失することとなるとき若しくは当該宅地の位置、形状等を考慮し利用上最も影響を受けている路線を正面路線とすることができる。

(ケ) 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいう。

(コ) 裏路線

裏路線とは、二方路線地において、裏面の間口が接する路線をいう。

(サ) 整形地

整形地とは、正方形、矩形、略矩形の画地をいう。

(シ) 不整形地

不整形地とは、整形地以外の画地をいう。

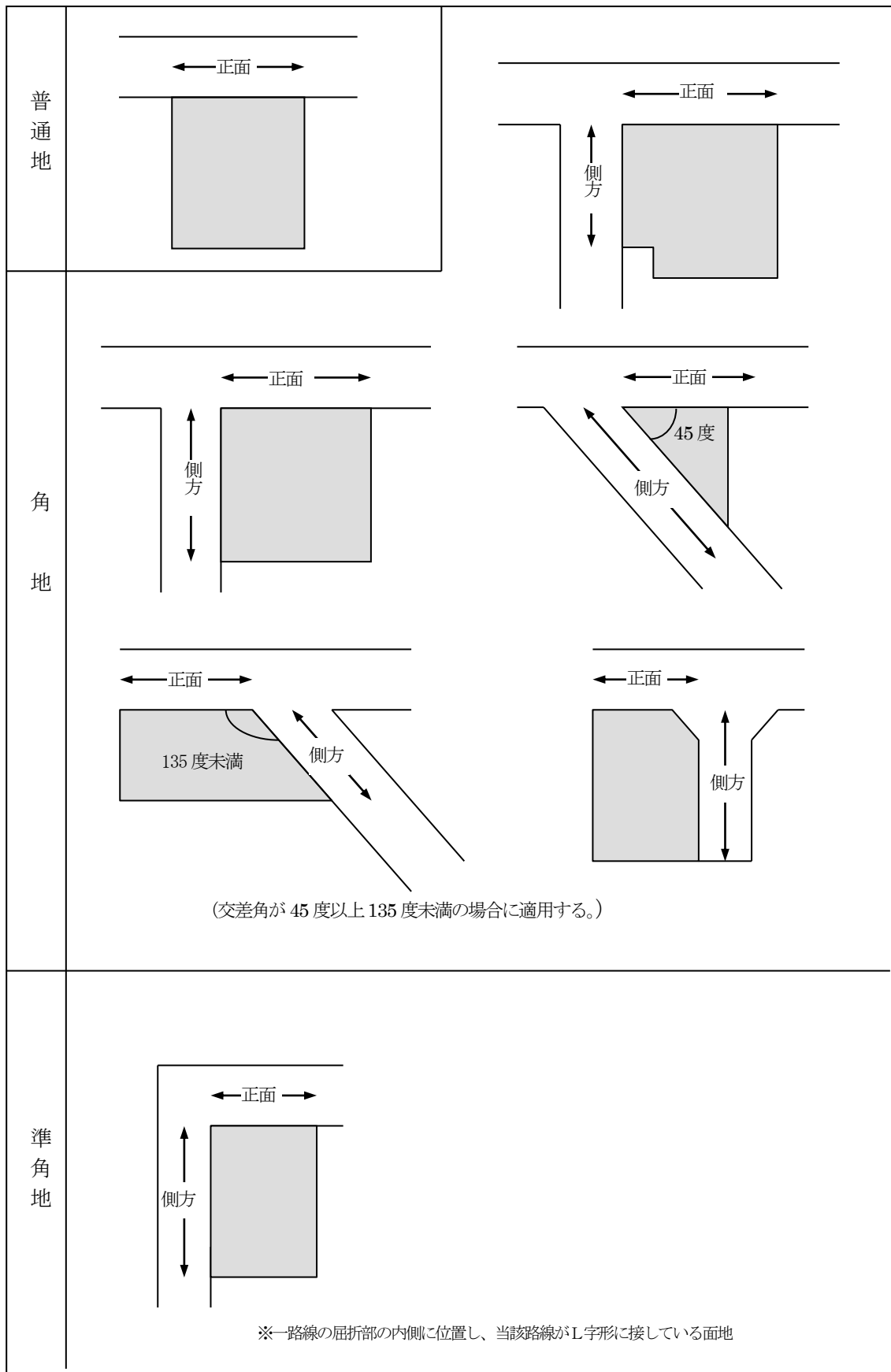
(ス) 無道路地

無道路地とは、道路に接していない画地をいう。

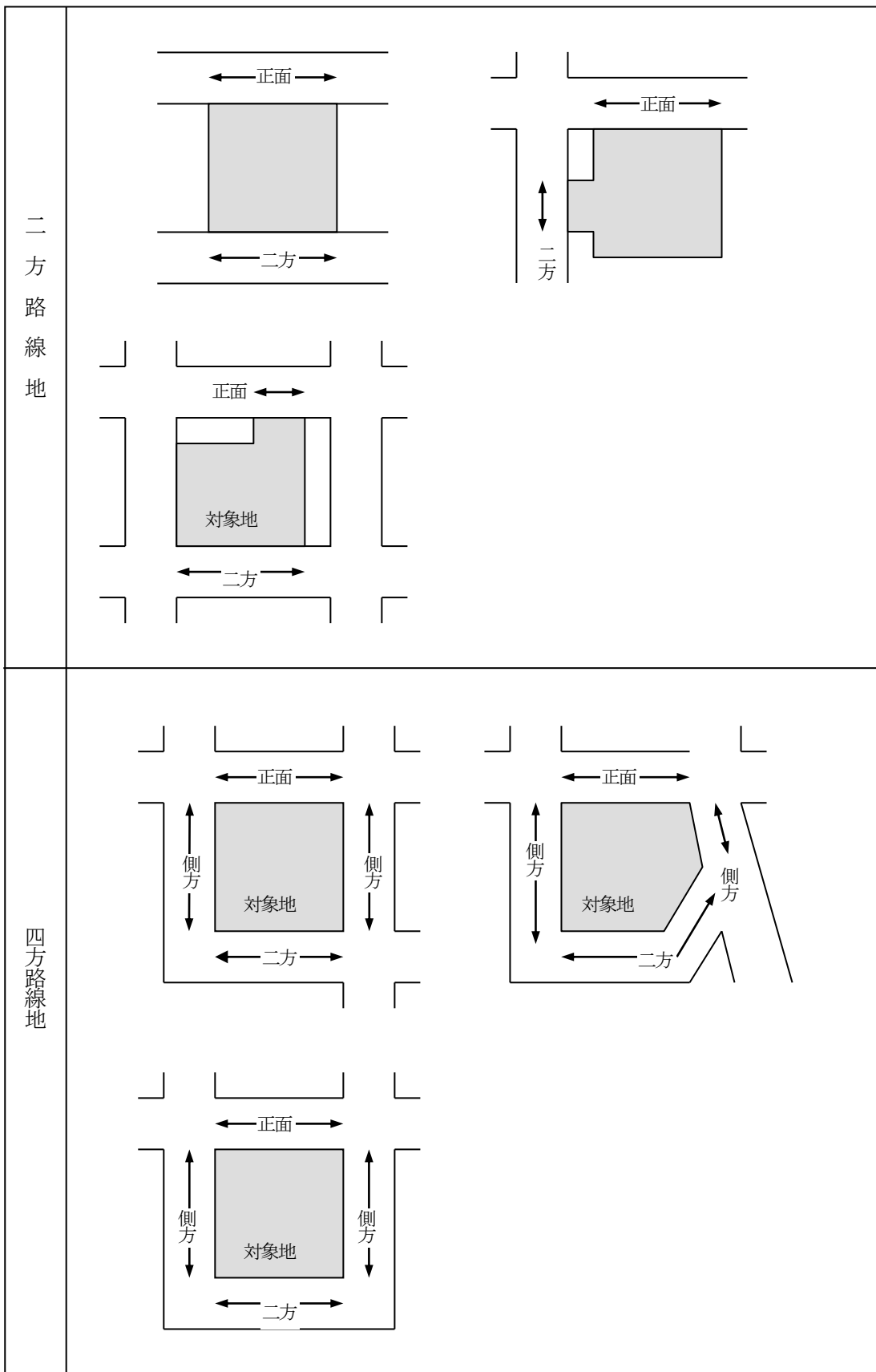
(セ) かけ地等

かけ地等とは、画地の一部又は全部が傾斜しており、庭等の通常の用に供することが物理的にできない、又は見込めない部分をいい、勾配が概ね30度を超える斜面とする。

## 2. 画地計算法の具体的方法



(1) 画地の種類



(2) 画地計算法

画地計算法とは、路線価を基礎として当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路等の状況が宅地に及ぼす影響を標準画地のこれらの状況との比較において計量しようとするもので、次項の補正項目とこれに対応する補正率表を適用し計算を行うものである。

(3) 正面路線、側方路線及び二方路線の適用方法について

① 正面路線

正面路線とは、二方以上の路線地において、原則として路線価が大きい方の路線をいうものである。路線価が同じである場合は、間口の大きい方をいうものである。ただし、次の条件に該当する場合は、当該土地が、その利用上最も影響を受けている街路を正面路線にすることができる。

- ※ 街路との高低差が平均2m以上あり、容易にその街路を利用できない場合
- ※ 当該道路における間口が2m未満である場合
- ※ 当該道路を正面路線とすることにより、隣接地等との均衡を著しく欠く場合

② 側方路線

側方路線とは、角地及び準角地において、側方の間口が接する路線をいうものである。ただし、側方路線が次の条件に該当する場合は、原則として適用しないものとする。

- ※ 街路と当該土地との高低差が平均2m以上あり、容易にその街路を利用できない場合。ただし、勝手口等により利用している場合は適用するものとする。
- ※ 街路と当該土地との間に水路幅員が1m以上あり、容易にその街路を利用できない場合
- ※ 当該路線が課税対象となる私道（現況地目）である場合

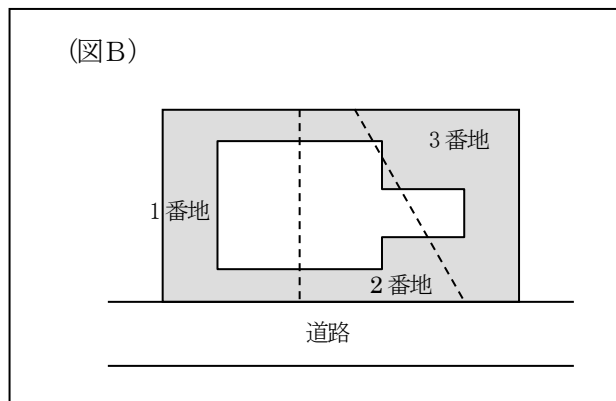
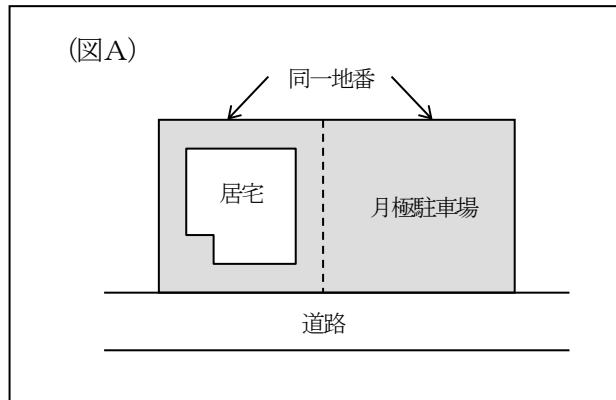
③ 二方路線

二方路線とは、二方路線地において裏面の間口が接する路線をいうものである。ただし、二方路線が次の条件に該当する場合は、原則として適用しないものとする。

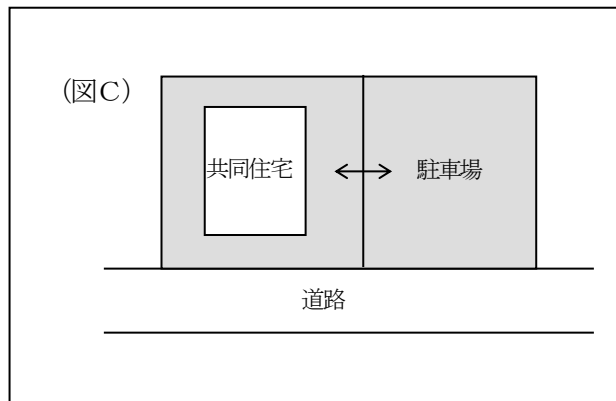
- ※ 街路と当該土地との高低差が平均2m以上あって、容易にその街路を利用できない場合。ただし、勝手口等により利用している場合は適用するものとする。
- ※ 街路と当該土地との間に水路幅員が1m以上あって、容易にその街路を利用できない場合
- ※ 当該街路が課税対象となる私道（現況地目）である場合

(4) 画地の認定

画地とは、土地の利用状況に着目した区分の単位である。住宅の敷地の用に供されている一画地の土地は、通常、道路、壁、垣根、溝等によって他の土地と区分するが、このような明確な境界がない場合は、土地の実態によって認定を行うものとする。画地の認定は、通常は一筆の土地をもって一画地となるが、図Aのように一筆の土地が、居宅と月極駐車場のよう複数の利用に供されている場合は、各々を一つの画地として認定する。また、図Bのように数筆の土地にわたって一戸の住宅が存在するなど数筆の土地が一体として利用されているような場合は、これらを合わせて一画地とする。



さらに、図Cのように一筆の土地を共同住宅と駐車場に利用され、それぞれの間にフェンスが設けられているような場合(フェンスには開口部があり両土地への往来は自由に行える場合)は、一部他の利用者があっても主に当該駐車場が共同住宅の居住者のためのものであれば二つの部分をあわせて一画地とすることができる。ただし、駐車



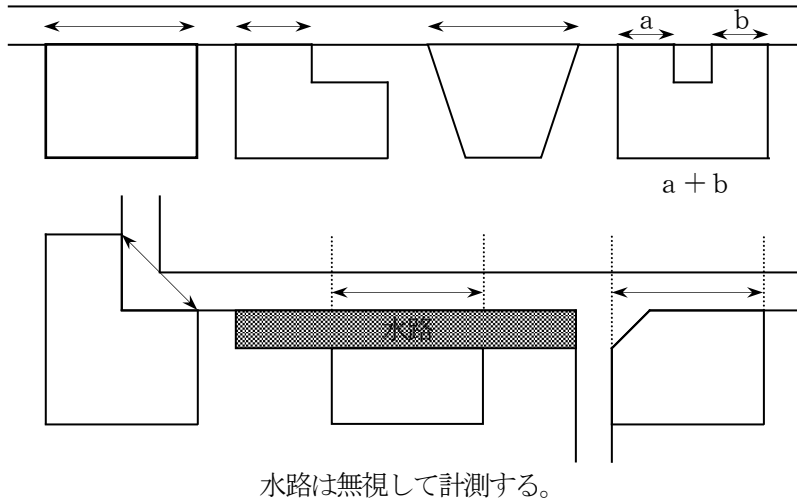
台数が共同住宅の戸数を大きく上回る等、他の利用者が多数いるような場合は、各々を一画地として評価を行うものとする。

原則 一筆一画地	地目	所有者	利用状況	認定
	同一	同一	同一	一画地
	同一	同一	異なる	原則別画地
	異なる	同一	同一	原則一画地
	異なる	同一	異なる	原則別画地
	異なる	異なる	同一	原則一画地
	同一	異なる	同一	原則一画地
同一	異なる	異なる	原則別画地	

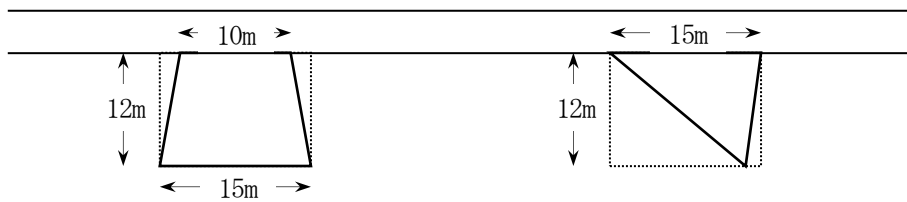
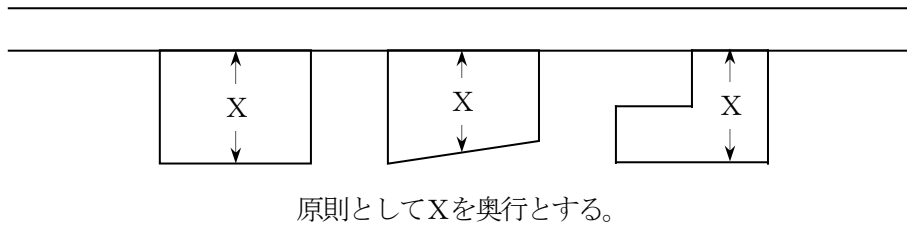
(5) 画地の測定等

① 間口、奥行距離の測定基準

(間口)



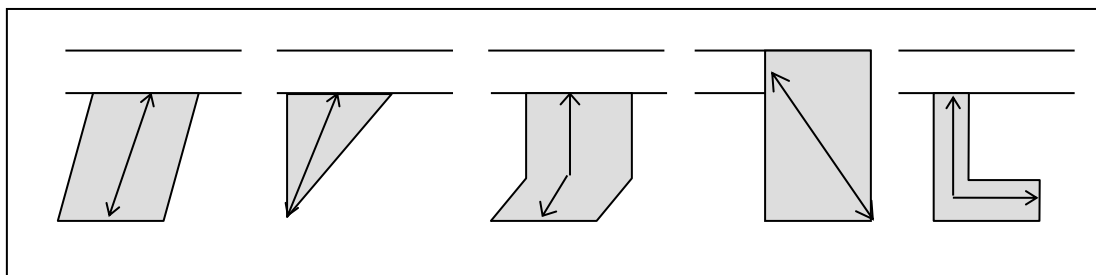
(奥行)



$\frac{\text{画地地積}}{\text{決定間口}} = \frac{150\text{m}^2}{10\text{m}} = 15\text{m} \dots \text{①}$
$\text{想定奥行} = 12\text{m} \dots \text{②}$
$\text{①} > \text{②} \text{より、決定奥行は、②の} 12\text{m}$

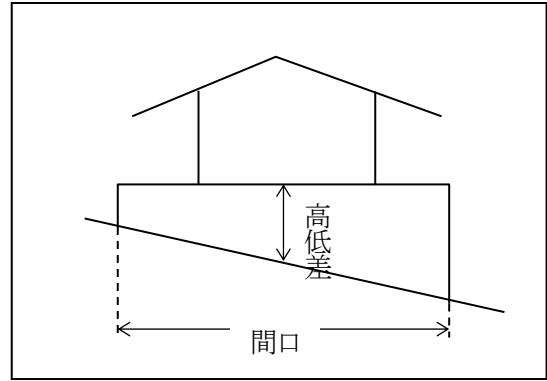
$\frac{\text{画地地積}}{\text{決定間口}} = \frac{90\text{m}^2}{15\text{m}} = 6\text{m} \dots \text{①}$
$\text{想定奥行} = 12\text{m} \dots \text{②}$
$\text{①} < \text{②} \text{より、決定奥行は、①の} 6\text{m}$

なお、周辺宅地価格との均衡上止むを得ない場合は、下記測定方法によることもできる。



② 街路高低差補正における高低差の測定基準

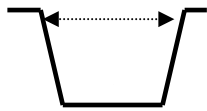
高低差は間口の間中で平均的な高低差を測定する。



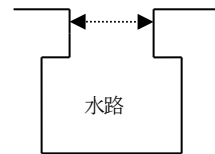
③ 水路補正適用にあたっての水路幅員の測定基準

(ア) (垂直方向) 水路を計測する地点において、水路の上方、開口している端部分を計測する。

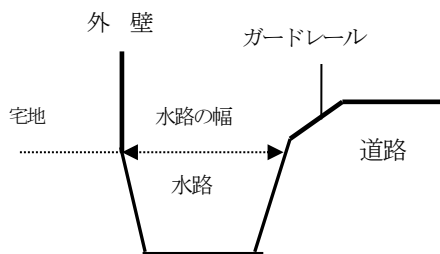
<水路の開口部へゆくにつれて幅が広がる形態>



<水路の開口部が底より狭い形態>

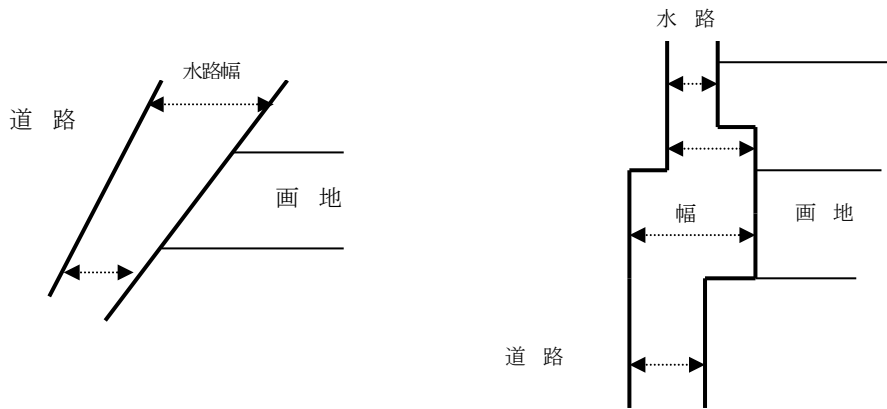


<道路と水路の境界にガードレールがある形態>





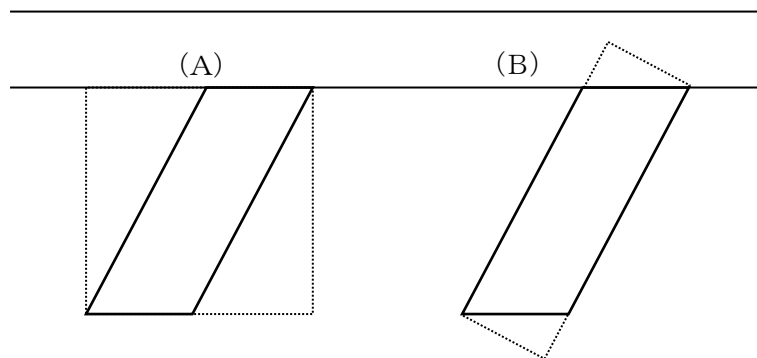
(イ) (水平方向) 一定の長さの範囲内で、広狭の差が著しい場合、標準的な部分を計測する。



④ 不整形地の判断基準

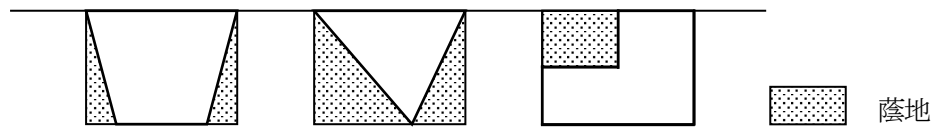
想定整形地とは、正面路線に面する評価対象画地を囲む矩形（直角長方形）又は正方形の土地をいう。想定整形地は、蔭地割合が最小となるように想定する。

[想定整形地]



この場合、面積の小さい(B)が想定整形地となる。

[蔭地割合の算出方法]



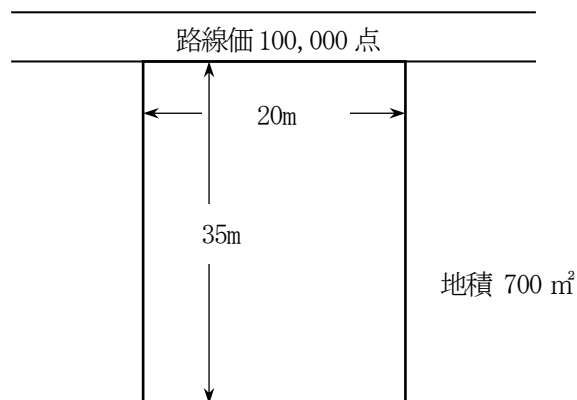
$$\text{蔭地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象画地の地積}}{\text{想定整形地の地積}} \times 100$$

### 3. 画地計算法の具体的算定例

#### (1) 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って、また、奥行が著しく短くなるにしたがって、漸減するものであるので、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」によって求めた当該画地の奥行価格補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

(例題) 普通商業地区における路線価 100,000 点の場合の計算例



単位地積当たり評点数

$$= 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

(正面路線価) (奥行価格補正率)

評点数

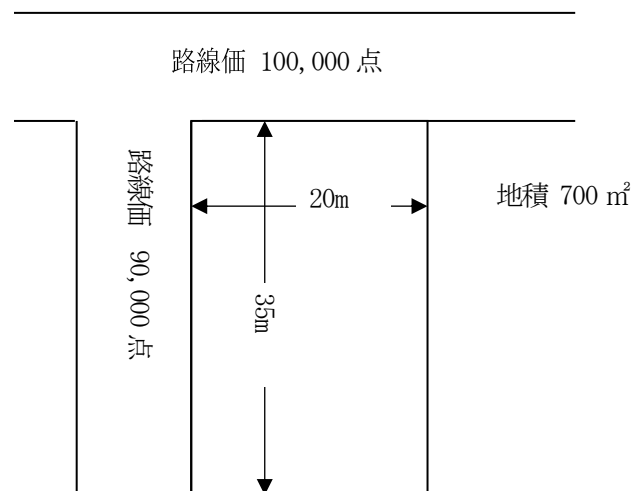
$$= 97,000 \times 700 = 67,900,000$$

(地積)

(2) 側方路線影響加算法

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ので、角地については、当該角地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに当該画地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。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」によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。なお、側方路線影響加算率等を求めるにあたっては、側方路線の属する用途地区に基づく補正率を適用する。

(例題) 普通商業地区における正面路線価 100,000 点 側方路線価 90,000 点の場合の計算例



単位地積当たり評点数

$$= 100,000 \times 0.97 = 97,000 \dots \textcircled{1}$$

(正面路線価) (奥行価格補正率)

加算単位地積当たり評点数

$$= 90,000 \times 1.00 \times 0.08 = 7,200 \dots \textcircled{2}$$

(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

単位地積当たり評点数

$$= \textcircled{1} + \textcircled{2} = 104,200$$

評点数

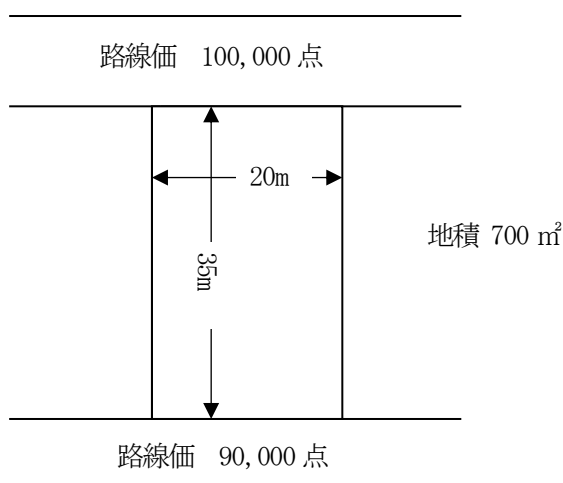
$$= 104,200 \times 700 = 72,940,000$$

(地積)

(3) 二方路線影響加算法

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。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り評点数に、二方路線影響加算率によって補正する単位地積当り評点を加算して単位地積当り評点数を求め、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り評点数を「二方路線影響加算率表」によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数によるものとする。なお、二方路線影響加算率等を求めるにあたっては、原則として裏路線の属する用途地区に基づく補正率を適用する。

(例題) 普通商業地区における正面路線価 100,000 点、普通住宅地区における裏路線価 90,000 点の場合の計算例

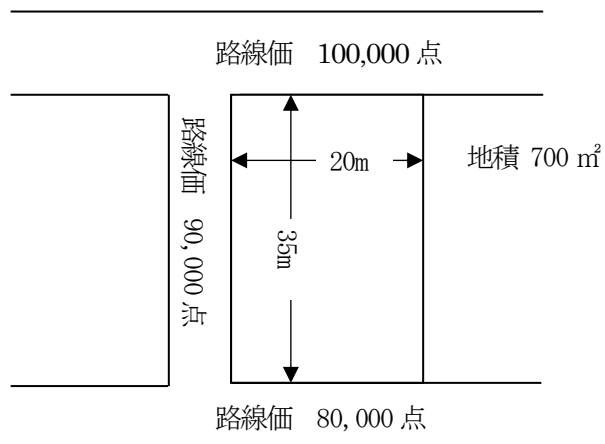


基本単位地積当り評点数
= 100,000 × 0.97 = 97,000 …①
(正面路線価) (奥行価格補正率)
加算単位地積当り評点数
= 90,000 × 0.96 × 0.02 = 1,728 …②
(二方路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)
単位地積当り評点数
= ①+② = 98,728
評点数
= 98,728 × 700 = 69,109,600
(地積)

(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。

(例題) 普通商業地区における正面路線価 100,000 点、  
普通住宅地区における側方路線価 90,000 点、  
普通住宅地区における裏路線価 80,000 点の場合の計算例



基本単位地積当たり評点数

$$= 100,000 \times 0.97 = 97,000 \dots \textcircled{1}$$

(正面路線価) (奥行価格補正率)

加算単位地積当たり評点数

$$= 90,000 \times 1.00 \times 0.03 = 2,700 \dots \textcircled{2}$$

(側方路線価) (奥行価格補正率) (側方路線影響加算率)

加算単位地積当たり評点数

$$= 80,000 \times 0.96 \times 0.02 = 1,536 \dots \textcircled{3}$$

(二方路線価) (奥行価格補正率) (二方路線影響加算率)

単位地積当たり評点数

$$= \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} = 101,236$$

評点数

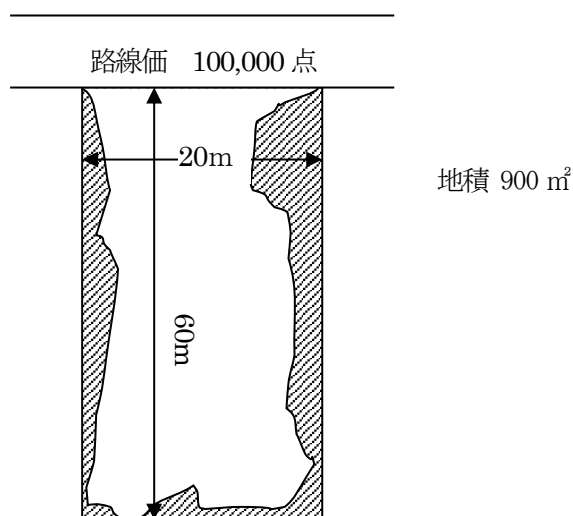
$$= 101,236 \times 700 = 70,865,200$$

(地積)

(5) 不整形地の評点算出法

不整形地の価額については、整形地に比して一般的に低くなるものであるので、奥行価格補正割合等によって計算した単位当たり評点数に、不整形の程度又は蔭地割合の程度に応じ「不整形地補正率表」によって求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位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」、「奥行長大補正率表」の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と不整形地補正率を乗じた結果の率及び不整形地補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）を乗じて評点数を求める（評価基準別表第3画地計算法7）ものとする。

(例題) 普通商業地区における路線価100,000点の場合の計算例



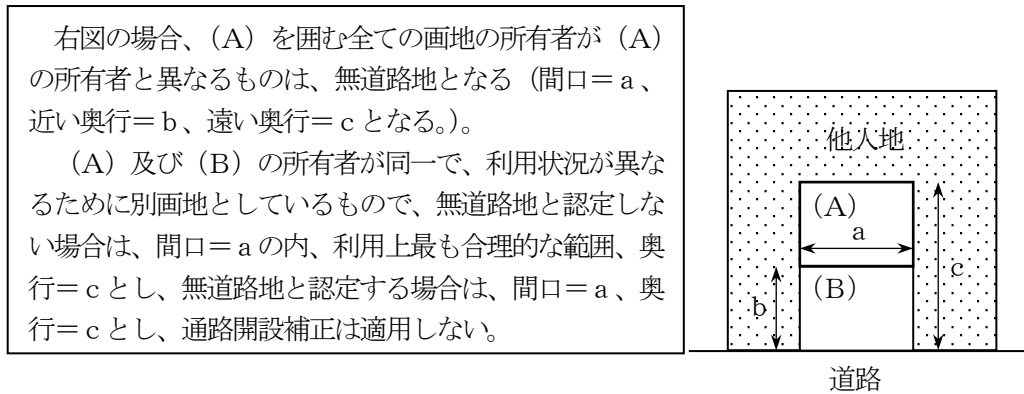
計算上の奥行距離	=	900	÷	20	=	45m
		(地積)		(間口)		
		=	45	<	60	
				(想定整形地の奥行)		
蔭地割合	=	(1,200 - 900)	÷	1,200	×	100
		(想定整形地地積)		(地積)		(想定整形地地積)
		=	25%			
単位地積当たり評点数	=	100,000	×	0.91	×	0.96
		(正面路線価)		(奥行価格補正率)		(不整形地補正率)
		=	87,360			
評点数	=	87,360	×	900		
				(地積)		
		=	78,624,000			

(6) 無道路地の評点算出法

路線に接している部分のない画地（以下「無道路地」という。）については、街路から当該画地への事実上の通行が可能であるとしても、宅地としての利用上の制約によって、その価値は低下していると一般的に考えられるので、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、当該路線に接する土地と当該無道路地とをあわせた画地の奥行距離に応じ「奥行価格補正率表」によって求めた補正率、当該無道路地において利用上最も合理的であると認められる通路部分の距離に応じ「通路開設補正率表」によって求めた補正率、及び「無道路地補正率表」による補正率（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。

無道路地評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

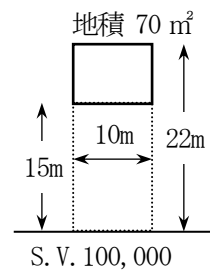
- ① 無道路地の「路線に接している部分のない画地」とは、当該画地が道路に直接に接している部分がない位置関係にあるものをいう。



- ② 「その利用上最も合理的であると認められる路線」とは、当該画地において事実上使用している路線又は最短距離にある路線とする。
- ③ 「当該無道路地において利用上最も合理的であると認められる通路部分の距離」とは、当該画地において事実上使用している通路部分の距離（ただし、通路部分において路線から画地に至る直線距離）又は当該路線から当該画地に至る最短距離とする。

(例題) 普通商業地区における路線価 100,000 点の無道路地

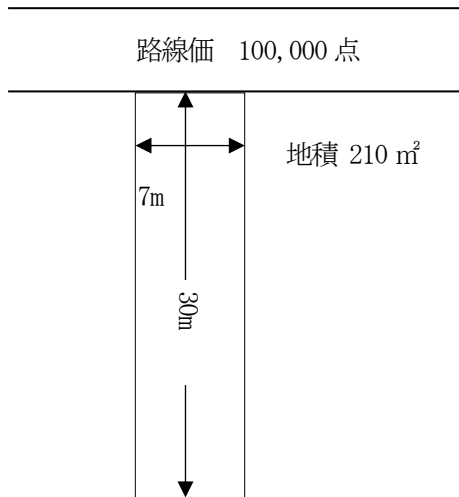
単位地積当たり評点数	=	100,000	×	1.00	×	0.80	×	0.60
		(正面路線価)		(奥行価格補正率)		(通路開設補正率)		(無道路地補正率)
		= 48,000						
評点数	=	48,000	×	70				
		(地積)						
		= 3,360,000						



(7) 間口が狭小な宅地等の評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、それぞれ間口距離に応じた「間口狭小補正率表」又は間口に対する奥行の割合に応じた「奥行長大補正率表」によって求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

(例題) 普通住宅地区における路線価 100,000 点の場合の計算例



単位地積当たり評点数

$$= 100,000 \times 0.95 \times 0.94 \times 0.97 = 86,621$$

(正面路線価) (奥行価格補正率) (奥行長大補正率) (間口狭小補正率)

評点数

$$= 86,621 \times 210 = 18,190,410$$

(地積)



(8) がけ地等の補正

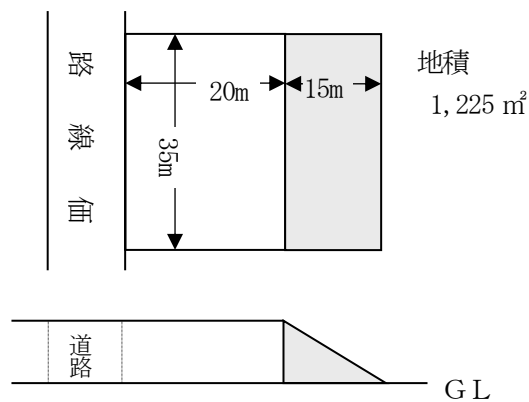
がけ地等とは、画地の一部又は全部が傾斜しており、庭等の通常の用に供することが物理的にできない部分をいい、勾配が概ね30度を超える斜面で、地表面からの高低差が平均2mを超えるものとする。

がけ地等の通常の用に供することのできない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等の部分の地積の割合によって、「がけ地補正率表」を適用して求めた補正率により、その評点数を補正するものとする。

がけ地等の補正は、現に利用されている宅地の状態において、他の一般の宅地に比し、利用上の制限があるということで評価上考慮されるものであり、土盛、削土又は土止加工費に要する標準経費の多寡を基準としたものではなく、通常の用に供することができないと認められる部分を有する画地に適用する。

なお、庭等宅地の景観を高める利用が行われている場合及び出入口等の利用がある場合は、当該補正を適用しないこととする。また画地全体ががけ地等で通常の用途に供することができない場合は、必要に応じ雑種地として評価を行う。

(例題) 普通商業地区における路線価100,000点の場合の計算例



(例14) 普通商業地区における路線価100,000点の場合の計算例

がけ地部分の割合	=	$(15 \times 35) \div 1,225 \times 100$
	=	42.8%
単位地積当たり評点数	=	$100,000 \times 0.97 \times 0.80$
		(正面路線価) (奥行価格補正率) (がけ地補正率)
	=	77,600
評点数	=	$77,600 \times 1,225$
		(地積)
	=	95,060,000

(9) その他の補正率

(1)～(8)のほか宅地の価格に影響を与えると認められる次の各事項に該当する土地については、評価基準第1章第3節二(一)4に基づく所要の補正として、それぞれ補正率を定める。

所要の補正とは、評価の均衡を図るため宅地の状況に応じ、必要があると認められる場合に、「画地計算法」の附表等について、(1)～(8)以外の補正を加えて適用することであり、具体的には価格の低下等の原因が画地の個別的要因によること、また、その影響が局地的であること等の理由から、その価格事情を路線価の付設又は状況類似地域の設定によって評価に反映させることはできない場合で、その価格事情が特に著しい影響があると認められる場合に限って、個々の画地ごとに特別の価格事情に見合った補正を行うことである。

#### 4. 別表・補正率表

##### (1) 画地計算法による補正率表（市街地宅地評価法）

番号	補正率の名称	備考
1	奥行価格補正率	附表 1
2	奥行長大補正率	附表 6
3	間口狭小補正率	附表 5
4	側方路線影響加算率	附表 2
5	二方路線影響加算率	附表 3
6	不整形地補正率	附表 4
7	通路開設補正率	附表 9
8	無道路補正率	
9	がけ地補正率	附表 7
10	高低差補正率	
11	水路補正率	
12	横断歩道橋補正率	
13	高圧線下補正率	
14	私道補正率	
15	面積過大地補正率	
16	雑種地補正率	
17	地下阻害物補正率	
18	環境影響施設補正率	
19	土砂災害特別警戒区域補正率	

##### (2) 宅地の比準表（その他の宅地評価法）

番号	比準の名称	備考
①	奥行による比準割合	
②	形状による比準割合	
③	間口・奥行による比準割合	
④	街路状況による比準割合	
⑤	街路関係による比準割合	
⑥	その他補正による比準割合	

##### (3) その他の地目の補正率表

番号	補正率の名称	備考
ア	砂防指定地山林に対する補正率	

##### (4) 合併にともなう経過措置

番号	補正率の名称	備考
㊦	農業施設用地に関する補正率	
㊧	建築不可補正率	
㊨	市街化農地宅地化補正率	

(1) 画地計算法による補正率表（市街地宅地評価法）

1. 奥行価格補正率

奥行距離 (m)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区	集団村落地区
4未満	0.90	0.90	0.85	0.85	0.90
4以上6未満	0.92	0.92	0.9	0.90	0.92
6以上8未満	0.95	0.95	0.93	0.93	0.95
8以上10未満	0.97	0.97	0.95	0.95	0.97
10以上12未満	0.99	1.00	0.96	0.96	1.00
12以上14未満	1.00	1.00	0.97	0.97	1.00
14以上16未満	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00
16以上20未満	1.00	1.00	0.99	0.99	1.00
20以上24未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
24以上28未満	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00
28以上32未満	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95
32以上36未満	0.97	0.93	1.00	1.00	0.95
36以上40未満	0.95	0.92	1.00	1.00	0.90
40以上44未満	0.93	0.91	1.00	1.00	0.90
44以上48未満	0.91	0.90	1.00	1.00	0.90
48以上52未満	0.89	0.89	1.00	1.00	0.85
52以上56未満	0.88	0.88	1.00	1.00	0.85
56以上60未満	0.87	0.87	1.00	1.00	0.85
60以上64未満	0.86	0.86	0.99	1.00	0.85
64以上68未満	0.85	0.85	0.98	1.00	0.85
68以上72未満	0.84	0.84	0.97	1.00	0.85
72以上76未満	0.83	0.83	0.96	1.00	0.85
76以上80未満	0.82	0.83	0.96	1.00	0.85
80以上84未満	0.81	0.82	0.93	1.00	0.85
84以上88未満	0.80	0.82	0.93	1.00	0.85
88以上92未満	0.80	0.81	0.90	1.00	0.85
92以上96未満	0.80	0.81	0.90	1.00	0.85
96以上100未満	0.80	0.81	0.90	1.00	0.85
100以上	0.80	0.8	0.90	1.00	0.85

※色付け部分は、木津川市が行う所要の補正

※集団村落地区は、主として調整区域で路線価方式を導入する地域に適用する。

2. 奥行長大補正率

奥行距離／間口距離	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区	集団村落地区
2未満	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2以上3未満	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98
3以上4未満	0.99	0.96	0.99	1.00	0.96
4以上5未満	0.98	0.94	0.98	1.00	0.94
5以上6未満	0.96	0.92	0.96	1.00	0.92
6以上7未満	0.94	0.90	0.94	1.00	0.90
7以上8未満	0.92	0.90	0.92	1.00	0.90
8以上	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90

3. 間口狭小補正率

間口距離(m)	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区	集団村落地区
2未満	0.80	0.80	0.75	0.75	0.80
2以上4未満	0.90	0.90	0.80	0.80	0.90
4以上6未満	0.97	0.94	0.85	0.85	0.90
6以上8未満	1.00	0.97	0.90	0.90	0.90
8以上10未満	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00
10以上16未満	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00
16以上22未満	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00
22以上28未満	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00
28以上	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

4. 側方路線影響加算率

	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区	大工場地区	集団村落地区
角地	0.08	0.03	0.02	0.02
準角地	0.04	0.02	0.01	0.01

5. 二方路線影響加算率

	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	集団村落地区
加算率	0.05	0.02	0.02

6. 不整形地補正率

蔭地割合	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	集団村落地区
10%未満	1.00	1.00	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.96	0.98	0.98
20%以上 30%未満	0.96	0.92	0.96	0.96
30%以上 40%未満	0.92	0.88	0.92	0.92
40%以上 50%未満	0.87	0.82	0.87	0.87
50%以上 60%未満	0.80	0.72	0.80	0.80
60%以上	0.70	0.60	0.70	0.70

7. 通路開設補正率

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

8. 無道路補正率

	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区 大工場地区	集団村落地区
補正率	0.60	0.60	0.60	0.60

9. がけ地補正率

がけ地地積／総地積	補正率
10%以上 20%未満	0.95
20%以上 30%未満	0.90
30%以上 40%未満	0.85
40%以上 50%未満	0.80
50%以上 60%未満	0.75
60%以上 70%未満	0.70
70%以上 80%未満	0.65
80%以上 90%未満	0.60
90%以上	0.55

## 10. 高低差補正率

正面路線より低い位置又は高い位置にある宅地に適用する。画地と街路に高低差があれば、当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上補正の必要があると認められる画地については、当該路線との高低差の程度に応じ、「高低差補正率表」により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

高低差のある宅地の評点算出法の適用に当たっては、側方又は二方路線と当該画地との間に2.0 m以上の高低差がある場合かつ勝手口等に利用していない場合で、利用価値の増加が認められないものについては、側方及び二方路線影響加算を行わないものとする。

高低差	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区 集団村落地区 大工場地区
2 m以上4 m未満	0.90	0.95
4 m以上6 m未満	0.85	0.90
6 m以上	0.80	0.85

## 11. 水路補正率

正面路線と画地との間に水路があるため、当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上、補正の必要があると認められる画地については、当該路線と接する水路幅の程度に応じ、「水路補正率表」により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。ただし、その全てが暗渠等で利用上支障がない場合や間口のおおむね半分以上が暗渠となっている場合は、当該補正率を適用しないものとする。また、水路に接する宅地の評点算出法の適用に当たっては、側方又は二方路線に接する水路の幅員が1 m以上の場合は、原則として側方及び二方路線影響加算を行わないものとする。

水路幅員	全用途地区
1 m未満	1.00
1 m以上2 m未満	0.95
2 m以上4 m未満	0.90
4 m以上	0.85

## 1.2. 横断歩道橋補正率

接面街路に歩道橋が設置されている、かつ現に居住用の家屋（専用住宅又は併用住宅）が建っている宅地に対して適用する。当該補正については、歩道橋が設置されていることによる接面道路との一体利用の不便さ及び歩道橋歩行者の視野に入ることによるプライバシーの阻害等により、当該街路に沿接する他の画地との評価の均衡上補正の必要があると認められる画地について適用し、「横断歩道橋補正率表」により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

	全用途地区
補正率	0.95

## 1.3. 高圧線下補正率

高圧送電線（以下「高圧線」という。）下にある宅地及び宅地比準地を対象地とする。高圧線が通過する画地（高圧線直下から一定の影響範囲の画地をいう。）については、一定の制限を受けるため、当該画地の総地積に対する高圧線の通過により制限を受ける部分の地積の割合を「高圧線下補正率表」に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。「高圧線の通過により制限を受ける部分の地積」の算定は、地役権設定がされている土地で、当該地役権設定部分の面積によるものとする。

通過面積割合	全用途地区
50%未満	0.85
50%以上	0.70



#### 1 4. 私道補正率

道路として利用されている土地のうち公共の用に供されている場合以外のいわゆる私道部分の土地については、「私道補正率表」による補正率によって、その評点数を補正するものとする。私道の用に供されている土地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ① 私道部分が他の利用部分と分かれている土地であることとする。
- ② 他の補正と併用しないものとする。

	全用途地区
補正率	0.10

#### 1 5. 面積過大地補正率

標準宅地に比較して過大な宅地を対象地とする。面積過大地を標準的な規模の画地に画地割りして利用する場合、潰地等が生ずることによる減価補正として「面積過大地補正率表」に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。面積過大補正率の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ① 全ての宅地について、一律に適用する補正率ではない。宅地に適用する場合はまず標準宅地の状況等を考慮すること。
- ② 住宅用地は課税標準の特例により税負担が軽減されることから適用不可とする。
- ③ 商業地、工業・工場地等の場合は画地全体が有効利用されていない、又は有効利用が見込めない土地について適用可能とする。
- ④ 併用住宅用地は、周辺の商業地等との価格水準を考慮して判断する。
- ⑤ 通路開設補正、無道路補正、がけ地補正、高低差補正、水路補正、横断歩道橋補正、高圧線下補正、私道補正、地下障害補正、環境影響施設補正との併用はしないものとする。

宅地の場合

画地面積	宅地
1,000 m <sup>2</sup> 未満	—
1,000 m <sup>2</sup> 以上 5,000 m <sup>2</sup> 未満	0.90
5,000 m <sup>2</sup> 以上	0.85

次の地目については、面積要件に関わらない地目補正として適用するものとする。

宅地並雑種地の場合は、雑種地補正率を併用する。特定市街化農地の場合は、造成費の控除を併用する。

宅地介在農地の場合は、造成費を控除しない。

宅地並雑種地、宅地介在農地、特定市街化農地の場合

画地面積	雑種地・農地
—	0.80

#### 16. 雑種地補正率

市街化	補正率
市街化区域	0.80
調整区域	0.60
関電高圧線鉄塔用地	0.20

※市街地にある関西電力の高圧送電線鉄塔用地については、他の補正率と併用しないものとする。

#### 17. 地下障害物補正率

公共下水道等の地下障害物上にある宅地に対して、地下障害物が設置されているために、建築制限等を受けることによる減価補正として、「地下障害物補正率表」に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

	普通商業地区 併用住宅地区 普通住宅地区 集団村落地区	中小工場地区 大工場地区
補正率	0.95	—

#### 18. 環境影響施設補正率

墓地及び自動車専用道等に隣接する土地については、当該施設が隣接する土地よりも後に建設されたことにより宅地への減価を及ぼすと考えられる場合には、「環境影響施設補正率」に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。環境影響施設に隣接する全ての土地について一律に適用する補正率ではないことに留意する。

	普通商業地区 併用住宅地区 普通住宅地区 集団村落地区	中小工場地区 大工場地区
補正率	0.90	—

### 19. 土砂災害特別警戒区域補正率

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）」第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域に指定された区域を含む画地については、開発行為や建築行為に対して一定の制限が加えられるため、画地の総地積に対する土砂災害特別警戒区域に指定された区域の地積の割合に応じた補正率によって補正を行う。対象地は宅地及び宅地比準地とし、補正適用の基準日は「基準年度の賦課期日」とする。

指定地割合	補正率
50%以上	0.70
50%未満	0.80

(2) 宅地の比準表 (その他の宅地評価法)

① 奥行による 比準割合	家屋の連たん度が低いとき (村落地区)	比準宅地の状況	奥行が 36m 以内の場合	奥行が 36mを 超える場合
		標準宅地の状況		
		奥行が 36m 以内の場合	1. 0 0	0. 9 5
		奥行が 36m を超える場合	1. 0 5	1. 0 0

② 形状による 比準割合	蔭地割合 <table border="1"> <tr> <td>10%未満</td> <td>10%以上 20%未満</td> <td>20%以上 30%未満</td> <td>30%以上 40%未満</td> <td>40%以上 50%未満</td> <td>50%以上 60%未満</td> <td>60%以上</td> </tr> <tr> <td>1. 0 0</td> <td>0. 9 6</td> <td>0. 9 2</td> <td>0. 8 8</td> <td>0. 8 2</td> <td>0. 7 2</td> <td>0. 6 0</td> </tr> </table>							10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上	1. 0 0	0. 9 6	0. 9 2	0. 8 8	0. 8 2	0. 7 2	0. 6 0
	10%未満	10%以上 20%未満	20%以上 30%未満	30%以上 40%未満	40%以上 50%未満	50%以上 60%未満	60%以上														
	1. 0 0	0. 9 6	0. 9 2	0. 8 8	0. 8 2	0. 7 2	0. 6 0														
注) 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) 蔭地割合方式によらない場合の不整形補正率の適用にあつては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地形状・規模からみて、不整形度 (「普通」から「極端不整形」まで) を判断して、次表により不整形補正率を定めることができるものとする。																					
	普通	やや不整形	不整形	相当不整形	極端不整形																
	1. 0 0	0. 9 0	0. 8 0	0. 7 0	0. 6 0																

③ 間口・奥行による 比準割合	間口	間口距離	比準宅地の状況	8m以上	6m以上 8m未満	4m以上 6m未満	4m未満
			標準宅地の状況				
			8m以上	1. 0 0	0. 9 7	0. 9 4	0. 9 0
			6m以上 8m未満	1. 0 3	1. 0 0	0. 9 7	0. 9 4
			4m以上 6m未満	1. 0 6	1. 0 3	1. 0 0	0. 9 7
	4m未満	1. 1 0	1. 0 6	1. 0 3	1. 0 0		
	奥行	奥行/間口	4 倍未満	1. 0 0	奥行短小	10m以上	1. 0 0
			4 倍以上 6 倍未満	0. 9 8		8m以上 10m未満	0. 9 7
			6 倍以上 8 倍未満	0. 9 5		6m以上 8m未満	0. 9 5
			8 倍以上 9 倍未満	0. 9 2		4m以上 6m未満	0. 9 2
9 倍以上			0. 9 0	4m未満		0. 9 0	

注：不整形地については、「間口距離・奥行/間口・奥行短小」の各補正率を乗じた結果の率と「間口距離・奥行短小・不整形地」の各補正率を乗じた結果の率のうち補正率の小なる率 (下限 0.6) を用いる。  
無道路地については、間口距離・奥行/間口・奥行短小補正と併用しない。

④ 街路状況による 比準割合	比準宅地の状況 標準宅地の状況	国道	5m以上 (府道含む)	4m以上 5m未満	3m以上 4m未満	2m以上 3m未満	1m以上 2m未満
	国道	1.00	0.95	0.91	0.86	0.82	0.73
	5m以上 (府道含む)	1.05	1.00	0.95	0.90	0.86	0.76
	4m以上 5m未満	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.80
	3m以上 4m未満	1.16	1.11	1.05	1.00	0.95	0.84
	2m以上 3m未満	1.22	1.17	1.11	1.06	1.00	0.89
	1m以上 2m未満	1.36	1.31	1.25	1.19	1.13	1.00
	1m未満……無道路地とする 袋小路……隣接道路の比準割合×0.95 無道路地……市街地宅地評価法と同じ補正率 ※(注) 比準宅地の道路幅員については、標準的な幅員とする。						

⑤ 街路関係による 比準割合	角地	1.02	側方路の幅員が3m未満の場合は、適用しない。
	準角地	1.01	
	二方路	1.02	二方路の幅員が3m未満の場合は、適用しない。

⑥ その他補正による 比準割合	がけ地補正	市街地宅地評価法と同じ補正率
	高圧線下補正	市街地宅地評価法と同じ補正率
	私道補正	市街地宅地評価法と同じ補正率 (間口・奥行補正と併用しない)
	水路補正	市街地宅地評価法と同じ補正率
	奥行100m以上による補正	0.90
	面積過大地補正	市街地宅地評価法と同じ補正率
	雑種地補正	市街地宅地評価法と同じ補正率
	土砂災害特別警戒区域補正	市街地宅地評価法と同じ補正率

(3) その他の地目の比準表・補正率表

ア. 砂防指定地山林に対する補正率

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があることによる減価補正として、「砂防指定地山林に対する補正率表」に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。なお、補正適用の基準日は「基準年度の賦課期日」とする。

対象	補正率
砂防指定地の山林	0.50

(4) 合併にともなう経過措置

㊦ 農業施設用地に関する補正率（旧木津町）

(対象地) 宅地比準される農業倉庫等の敷地

(内 容) 農業用倉庫等の敷地以外の使用が法的に規制されていることによる減価補正

(適 用) 電気・水道・擁壁の有無及び建築規制を各1項目とし、項目の合計数で当該画地の補正とする。

コード	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	集団村落地区	村落散在地区
1	—	0.70	—	0.70	0.70
2	—	0.49	—	0.49	0.49
3	—	0.34	—	0.34	0.34
4	—	—	—	0.24	0.24

※ 合併時に入力済みの物件にのみ継続して適用し、木津川市では新規に適用しない。

㊧ 建築不可補正率（旧木津町）

(対象地) 市街化調整区域内にある宅地で、建築物の建築が困難、又は建築確認が受けられないことが明らかな土地

(内 容) 建物敷地以外の用途としか使用できないための減価補正

(適 用) 申請により建築不可補正として下記補正率を適用する。

コード	集団村落地区	村落散在地区
1	0.50	0.50

※ 合併時に入力済みの物件にのみ継続して適用し、木津川市では新規に適用しない。

㊨ 市街化農地宅地化補正率

当該補正率は、(15)面積過大地補正率にある面積要件に関わらない地目補正(宅地介在農地、特定市街化農地)として適用されている補正と読み替えることとする。

## 第3節 田及び畑

### 第1 評価上の分類

田及び畑（以下「農地」という。）は地方税法及び評価基準に基づき、次の4種類に分類し、第2以下に定める方法により価額を求める。

#### 1. 市街化区域農地（地方税法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地）

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

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地
- (2) 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、緑地又は墓地の区域内の農地で、同法第1項の規定によると同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項に規定する都市計画事業に係るもの
- (3) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）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
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地
- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名称又は天然記念物である農地
- (6) 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. 一般農地

農地のうち宅地等介在農地、市街化区域農地及び勧告遊休農地を除いたものをいい、都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地は、市街化区域農地以外の農地（一般農地）とする。

#### 3. 宅地等介在農地

宅地等介在農地とは次に掲げるものをいう。

- (1) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定により、農地以外のもの（「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた農地
- (2) 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農地で宅地等への転用が確実と認められる農地
- (3) その他の農地で宅地等への転用が確実と認められる農地

#### 4. 勧告遊休農地

農地法第36条第1項の規定による勧告があったもの（地方税法附則第17条の3第1項）

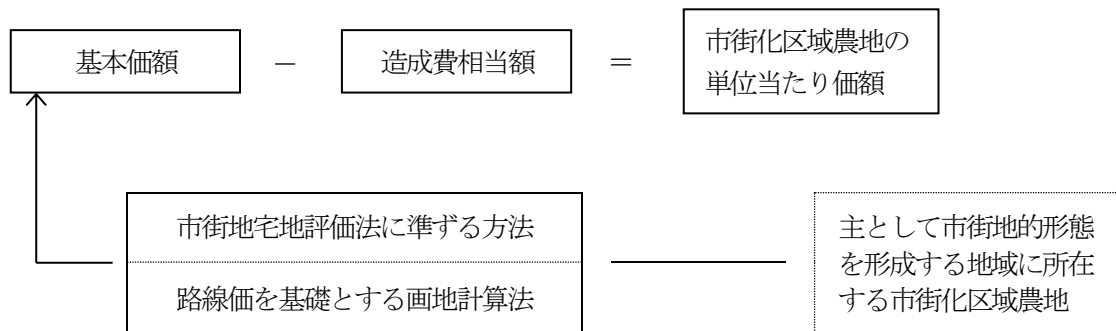


## 第2 市街化区域農地

### 1. 評価の基本

市街化区域農地の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地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、市街地宅地評価法で求めた価額(以下「基本価額」という。)から、当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額(以下「造成費相当額」という。)を控除して求めた単位当たり価額に地積を乗じて求める。

なお、概略を図示すると以下の通りである。



### 2. 評価の方法

#### (1) 評価にあたっての留意事項

##### ① 画地の認定

市街化区域農地を市街地宅地評価法に準ずる方法(画地計算法)により評価する場合における画地の認定は、宅地の場合と異なり、一筆一評価とする。しかし、例外的に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市街化区域農地ごとを一画地とする。

##### ② その他

市街化区域農地を市街地宅地評価法に準ずる方法により評価する場合は、当該農地が接する街路に付設された路線価を基礎に画地計算法を適用するが、街路に接しない農地については、無道路地評点算出法を適用する。

##### ③ 土地区画整理事業施行区域内において、登記地目が農地で、現況農地の場合

土地区画整理事業施行区域内において、登記地目が農地で、現況が農地として適切な肥培管理が行われている場合は、「畑」と認定し、市街化区域農地として課税とする。

土地区画整理事業施行区域内：兜台、相楽台、木津川台、州見台、梅美台、城山台、加茂町駅東、  
加茂町駅西、山城町棚倉駅前地区

(2) 基本価額の求め方

基本価額とは、類似宅地の価額を基準として求めた価額をいい、市街化区域農地の評価額の基本とされるべき価額であり、造成費相当額を控除する前の単位当たり価額である。この基本価額の求め方は、原則として市街地宅地評価法に準ずる方法による。

(3) 造成費相当額

造成費相当額とは、市街化区域農地が宅地に転用されたとした場合において宅地造成に最小限必要とされる造成費（造成費の範囲は、一般的には土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止・土止費をいう。）に宅地の売買実例価額又は地価公示価格等に対する宅地の評価額の割合を乗じて求めた評価上の造成費である。造成費相当額の判定は、各市街化区域農地の付近にある宅地の利用状況及び河川、水路、その他の排水施設の程度、又は道路の位置等を考慮し、土盛又は切土の高さによる。なお、造成費相当額が基本価額の 50%を超えるものは、造成費相当額は基本価額の 50%にとどめる。

3. 価額の算出

(1) 単位当たり価額の算出

市街化区域農地の単位当たり価額は、市街地宅地評価法で求めた基本価額から造成費相当額を控除して求める。

(2) 価額の算出

(1) で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

### 第3 一般農地

#### 1. 評価の基本

一般農地の評価は、標準農地の価額に比準して、その価額を求める方法による。

#### 2. 評価の方法

一般農地の評価方法は、状況が類似する地区（以下「状況類似地区」という。）ごとに区分し、状況類似地区ごとに標準農地を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点を付設する。また、その他の農地については、標準農地に比準して評価を行う。

##### (1) 状況類似地区の区分

状況類似の区分は、一般農地（田、畑別）の特性、即ち地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。なお、状況類似地区の区分にあたっては、特に次の点に留意して行うものとする。

- ① 耕地整理地区及び谷戸、丘陵、盆地等の地勢を十分考慮する。
- ② 状況類似地区内においては、日照、土壌、かんがい、排水等の自然条件が著しく相違しない。
- ③ 状況類似地区内の各一般農地は、通作距離、耕うんの難易等の経済的条件が著しく相違しない。
- ④ 飛地的な小群の一般農地にあつては、付近の状況類似地区内に含めることができる。

##### (2) 標準農地の選定

標準農地は、状況類似地区ごとに日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから、一つの田又は畑を選定する。

##### (3) 標準農地の適正な時価の評定

###### ① 標準農地の正常売買価格の評定

標準農地の適正な時価は、近傍類似の正常売買価格を基準とし、売買農地と標準農地との地形、土性、水利、利用上の便否、その他農地の価額に影響を及ぼす自然的、経済的な条件の相違及び土地精通者価格の格差を考慮して評定する。

###### ② 標準農地価格の評定

標準農地の適正な時価は、前①により評定した標準農地の正常売買価格に自治大臣が定める農地の平均1,000 m<sup>2</sup>当たり純収益額の限界収益額に対する割合を乗じて求める。

#### 3. 価額の算出

標準農地の単位当たり価額に、比準割合と各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第4 宅地等介在農地

### 1. 評価の基本

宅地等介在農地の評価は、土地の位置、利用状況を考慮し、付近の土地の価格に比準してその価格を求める方法を基本とする。具体的には市街化区域の土地区画整理事業地内に存する土地は、優良な宅地を供給することを目的に開発整備された土地であり、かつ登記地目も「宅地」として存している土地については、現況を農地として認定する場合、宅地等介在農地として評価を行うこととする。

土地区画整理事業施行区域内：兜台、相楽台、木津川台、州見台、梅美台、城山台、加茂町駅東、  
加茂町駅西、山城町棚倉駅前地区

### 2. 評価の方法

宅地等介在農地の評価方法は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地としての利用上の便等からみて当該宅地等介在農地とその状況が類似する画地の価格を基準として、市街地宅地評価法で求める。ただし、もともと宅地として造成された土地であることを鑑み、造成費相当額の控除は行わないものとする。

### 3. 価額の算出

#### (1) 単位当たり価額の算出

市街化区域内の宅地等介在農地の単位当たり価格は、市街地宅地評価法に準じて求める。

#### (2) 価額の算出

(1) で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

価額 = 単位当たり価額 × 地積

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第5 勧告遊休農地

### 1. 評価の基本、及び評価の方法

農地法第36条第1項の規定による勧告があった遊休農地を勧告遊休農地という。勧告遊休農地の評価は、評価基準第1章第2節に規定する方法により田又は畑の価額を算定し、その価額を同第2節24(2)に規定する「農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合」（平成30年度の評価替えにおいて0.55）で除して求める方法による。地目は遊休農地（田）、遊休農地（畑）とする。

## 2. 価額の算出

### (1) 単位当たり価額の算出

従前の農地の単位地積当たりの価額に、限界収益額 (0.55) で除して求める。

### (2) 価額の算出

(1) で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第4節 山 林

### 第1 評価上の分類

山林は、次の2種類に分類し、第2以下に定める方法により価額を求める。

#### 1. 一般山林

後記以外の山林

#### 2. 市街化区域山林 (宅地介在山林)

### 第2 一般山林

#### 1. 評価の基本

一般山林の評価の基本は、標準山林の価額に比準して、その価額を求める方法による。

#### 2. 評価の方法

評点数の付設の順序は、市内全域において標準山林を選定し、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。次に、標準山林の評点数に比準して、各筆の山林の評点数を付設する。

##### (1) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。

##### (2) 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一つの山林を選定する。

##### (3) 標準山林の適正な時価の評定

標準山林の適正な時価は、売買山林の正常売買価格を基準とし、売買山林と標準山林との位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違及び土地精通者価格の較差を考慮し、かつ、基準山林 (標準山林から地勢、土層、林産物の搬出の便等からみて上級に属する一つの標準山林) 及び標準山林相互間の評価の均衡を図り評定する。

### 3. 価額の算出

標準山林の単位当たり価額に、比準割合と各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第3 市街化区域山林（宅地介在山林）

### 1. 評価の基本

市街化区域に存し、かつ市街地的形態を形成する地域に所在する山林は、宅地介在山林とする。

### 2. 評価の方法

評価方法は、宅地介在山林としての標準山林に比準して、その価額を求める方法による。

評価方法は、一般山林の手順に準ずる。

### 3. 価額の算出

宅地介在山林としての標準山林の単位当たり価額に、比準割合と各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第5節 池沼

### 1. 評価の基本

一般農地や一般山林の評価方法に準じ、池沼の評価は、標準池沼の価額に比準して、その価額を求める方法による。

### 2. 評価方法

池沼の評価方法は、状況類似地区ごとに区分及び標準池沼を選定し、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて価額を求める。ただし、池沼の売買実例がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（農地、山林）の価額に比準して価額を求める。

#### (1) 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、位置、利用状況等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。

#### (2) 標準池沼の選定

標準池沼は、状況類似地区ごとに位置、利用状況等の状況からみて比較的多数所在する池沼のうちから、一つの池沼を選定する。

#### (3) 標準池沼の適正な時価の評定

標準池沼の適正な時価は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（農地、山林）の価額に比準して価額を求める。類似の正常売買価格を比較考慮し、標準池沼相互間の評価の均衡を図り評価する。

### 3. 価額の算出

標準池沼の単位当たり価額に、比準割合と各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第6節 原野

### 1. 評価の基本

原野の評価は当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準して、その価額を求める方法による。

### 2. 評価の方法

原野は、当該原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、状況が類似する地区ごとに付近の土地（農地、山林）の価額に比準して評価する。

### 3. 価額の算出

2. で求めた単位当たり価額に、比準割合と各筆の地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{比準割合} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。



## 第7節 雑種地

### 第1 評価上の分類

雑種地とは、第2節から第6節に定める土地以外のすべての土地をいうものであるが、雑種地は、その利用状況が多岐にわたるため、その状況に応じ、次によって分類し、第2以下に定める方法により価額を求める。

#### 1. ゴルフ場の用に供する土地

ゴルフ場の用に供す土地とは、次の施設の用に供する土地のうち、クラブハウス等の敷地で評価上その地目が「宅地」と認定された土地を除く一団の土地をいう。

#### 2. 鉄軌道用地

鉄軌道用地に供する土地で、次に掲げるものをいう。

- (1) 線路敷の用に供する土地。ただし、工場の敷地内にあるものを除く。
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積降場の用に供する土地。ただし、百貨店及び店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。
- (3) 前各号の土地に接する土地で変電所、車庫、倉庫(資材置場を含む。)、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供する土地

#### 3. 私道

公衆用道路とならない道路

#### 4. 土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地

土地区画整理事業施行区域内にて、登記地目が農地以外で適切な肥培管理が行われている場合

#### 5. その他の雑種地

鉄塔敷地、水路敷地、資材置場、不毛地、砂地、土取場跡及び駐車場(建物敷地と一体利用の場合を除く。)その他これらに準ずる土地

### 第2 ゴルフ場等の用に供する土地

#### 1. 評価の基本

ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設(以下ゴルフ場等という。)の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するにあたり要した当該土地の取得価額、当該ゴルフ場等の造成費(当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。)

を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法による。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは、附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額による。(評価基準第1章第10節二)

## 2. 評価の方法

本市におけるゴルフ場用地は、市街地近郊のゴルフ場としての位置付けから「宅地比準方式」若しくは、不動産鑑定士等に鑑定評価を依頼し、ゴルフ場等の標準地単価を求めて評価を行う。

なお、ゴルフ場等のうちでクラブハウス等建物の敷地を宅地として評価することが適当であると認められる場合においては当該建物の敷地について宅地として評価を行う。

## 3. 価額の算出

2で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

# 第3 鉄軌道用地

## 1. 評価の基本

鉄軌道用地の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法による。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求める。(評価基準第1章第10節三)

## 2. 評価の方法

### (1) 沿接する土地の価額の求め方

鉄軌道用地に沿接する土地の価額は、原則として、各筆単位又は価格の水準単位に区分し、その区分した沿接地の単位当たりの価額にそれぞれ沿接距離を乗じたものを合算し、これを沿接距離の総延長で除して求めた額(以下「加重平均価額」という。)による。また、沿接する地目が同一で価格差が少ない場合には、標準的な路線価等を選定し、比準地とすることもできる。

### (2) 鉄軌道用地の単位当たり評点

前(1)により求めた沿接する土地の加重平均価額の3分の1(1円未満切り捨て)をもって各鉄軌道用地の単位当たり価額とする。

### 3. 価額の算出

鉄軌道用地の各筆の価額は、前2.(2)で求めた鉄軌道用地に沿接する土地の単位当たり価額に、地積を乗じて価額を求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第4 私道

### 1. 評価の基本

私道の評価は、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法を基本とする。ただし、私道に係る正常売買価格が把握できる場合は、私道の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法による。

### 2. 評価の方法

私道の評価方法は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近状況、その他宅地としての利用上の便等からみて私道とその状況が類似する画地の価額を基準として、市街地宅地評価法で求めた路線価又はその他の宅地評価法で求めた地区単価の1割相当額に地積を乗じて求める。なお、奥行価格補正、間口狭小補正、奥行長大補正等の各種補正は適用しない。

### 3. 価額の算出

#### (1) 単位当たり価額の算出

私道の単位当たり価額は、市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法に準じて求める。

#### (2) 価額の算出

(1)で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第5 土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地

### 1. 評価の基本

土地区画整理事業施行区域内における肥培管理地の評価は、同区域内にて登記地目が農地以外で、適切な肥培管理が行われている場合に適用する。

土地区画整理事業施行区域内：兜台、相楽台、木津川台、州見台、梅美台、城山台、加茂町駅東、加茂町駅西、山城町棚倉駅前地区

## 2. 評価の方法

登記地目が農地以外の「宅地」、「雑種地」等の場合で、現況が肥培管理されていることが確認された場合には、雑種地として評価する。評価方法は、市街地宅地評価法による路線価に、雑種地としての補正率を乗じて求める。

## 3. 価額の算出

### (1) 単位当たり価額の算出

市街地宅地評価法に準じて求める。

### (2) 価額の算出

(1) で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第6 その他の雑種地

### 1. 評価の基本

その他の雑種地の評価は、土地の位置、利用状況等を考慮し、付近の土地の価額に比準してその価額を求める方法を基本とする。

### 2. 評価の方法

#### (1) 画地認定

その他の雑種地を市街地宅地評価法により評価する場合における画地の認定は、宅地の場合同様の取扱いとする。具体的には、一画地の認定は、原則として一筆の雑種地とするが、一筆又は隣接する二筆以上の雑種地について、その形状・利用状況等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雑種地ごとに一画地とする。

### 3. 価額の算出

#### (1) 単位当たり価額の算出

市街地宅地評価法に準じて求める。

#### (2) 価額の算出

(1) で求めた各筆の単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第8節 農業用施設用地

### 第1 評価上の分類

#### 1. 農業用施設の範囲

農業用施設用地とは、農用地区域内においては、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第3条第3号又は第4号に規定する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地をいうものであり、市街化調整区域内においては、上記の農用地区域内の農業用施設に該当する施設の敷地及びその維持効用を果たすために必要な土地をいう。

なお、農業用倉庫については、農地法第4条第1項第8号等の届出のあるものとする。

#### ○ 農業振興地域の整備に関する法律

第3条 この法律において「農用地等」とは、次に掲げる土地をいう。

- 一 耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のために採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地（以下「農用地」という。）
- 二 木竹の生育に供され、併せて耕作又は養畜の業務のために採草又は家畜の放牧の目的に供される土地（農用地を除く。）
- 三 農用地又は前号に掲げる土地の保全又は利用上必要な施設の用に供される土地
- 四 耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（前号の施設を除く。）で、農林水産省令で定めるものの用に供される土地

#### ○ 農業振興地域の整備に関する法律施行規則（昭和44年9月26日農林省令第45号）

第1条 農業振興地域の整備に関する法律（以下「法」という。）第三条第四号の農林水産省令で定める農業用施設は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室（床面がコンクリート敷のものを含む。）、植物工場（閉鎖された空間において生育環境を制御して農産物を安定的に生産する施設をいう。）、農産物集出荷施設、農産物調製施設、農産物貯蔵施設その他これらに類する農畜産物の生産、集荷、調製、貯蔵又は出荷の用に供する施設
  - 二 堆肥舎、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資材の貯蔵又は保管（農業生産資材の販売の事業のための貯蔵又は保管を除く。）の用に供する施設
  - 三 耕作又は養畜の業務を営む者が設置し、及び管理する次に掲げる施設
- イ 主として、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び当該施設が設置される市町村の区域内若しくは農業振興地域内において生産される農畜産物（ロ及びハにおいて「自己の生産する農畜産物等」という。）を原料又は材料として使用する製造又は加工の用に供する施設

- ロ 主として、自己の生産する農畜産物等又は自己の生産する農畜産物等を原料若しくは材料として製造され若しくは加工されたもの（ハにおいて「自己の生産する農畜産物等加工品」という。）の販売の用に供する施設
- ハ 主として、自己の生産する農畜産物等もしくは自己の生産する農畜産物等加工品又はこれらを材料として調理されたものの提供の用に供する施設
- 四 廃棄された農産物又は廃棄された農業生産資材の処理の用に供する施設（第三十八条において「農業廃棄物処理施設」という。）
- 五 農用地又は前各号に掲げる施設に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所

## 2. 地目の認定

農業用施設用地の地目認定については、一般的に下表の通りとする。

（自治省税務局資産評価室長通知（平成 11 年 9 月 29 日付け自治評第 40 号「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」）より一部抜粋）

農業用施設の所在	農業用施設の態様	地目認定
農業用施設が農家の敷地にある場合	施設が家屋か否かにかかわらず、全体として地目認定	宅 地
農業用施設が農家の敷地外にある場合	施設が家屋として認定される場合（※1）	
	施設の内部で耕作が行われている（注）	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	宅 地
	施設が家屋として認定されない場合（※2）	
	施設の内部で耕作が行われている	農 地
	施設の内部で耕作が行われていない	雑 種 地

（※1）「家屋として認定される場合」

例えば、基礎コンクリート、骨組鉄骨屋根及び周壁ガラス張りの農業用温室等

（※2）「家屋として認定されない場合」

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は、特にその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場合を除いては家屋に該当しない。

(注)「施設の内部で耕作が行われている」かどうかの判断

土地に労費を加え肥培管理（耕うん、整地、かんがい、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。

### 3. 農業用施設用地に該当する土地

- (1) 登記地目に関わらず、農用地域域内で上記農業用施設が存する土地及び市街化調整区域内（農用地区域を除く。）で上記農業用施設が存する土地
- (2) 生産緑地地区内の宅地。なお、生産緑地地区内の宅地のうち行為制限が解除された土地等については通常の宅地評価を行う。

## 第2 評価の基本

農業用施設用地に該当する土地の評価は、近傍の農地価額（近傍の農地の固定資産評価額）に造成費（当該農業用施設用地を農地から転用する場合に通常必要と認められる造成費相当額）を加算してその価額を求める方法を基本とする。

また、生産緑地地区内の宅地の評価は、近傍の農地等の価額に比準してその価額を求める方法を基本とする。

## 第3 評価の方法

### 1. 農業用施設の用に供している宅地

近傍の農地価額（近傍の農地の固定資産評価額）の算定にあたっては、本市の市街化調整区域内の一般農地（田、畑）における個別の単価を採用する。

### 2. 農業用施設の用に供している雑種地

農業用施設の用に供している雑種地は、同用途の用に供している宅地に比準して求める。

### 3. 生産緑地地区内の宅地

近傍の農地等の価格の算定にあたっては、市街化調整区域農地を求める方法に準じて求める。

## 第4 価額の算出

### 1. 単位当たり価額の算出

#### (1) 農業用施設の用に供している宅地

農業用施設の用に供している宅地の単位当たり価額は、近傍の農地価格に造成費相当額を加算して求める。

#### (2) 農業用施設の用に供している雑種地

農業用施設の用に供している宅地の単位当たり価額の求め方と同じとする。

#### (3) 生産緑地地区内の宅地

生産緑地地区内の宅地の単位当たり価額は、近傍の農地等の価格に比準して求める。

## 2. 価額の算出

(1) で求めた単位当たり価額に地積を乗じて求める。

$$\text{価額} = \text{単位当たり価額} \times \text{地積}$$

※ 乗じた後、少数点未満を切り捨てる。

## 第9節 その他

### 第1 土地区画整理事業施行地等

土地区画整理法による土地区画整理地区内において、使用収益が停止された土地の地目は、従前の土地に対応する土地が仮換地指定等により使用収益が可能になるまでの間、使用収益が停止される直前の賦課期日の現状により認定された従前の土地の地目による。また、従前の土地に対応する土地が仮換地指定等により使用収益が可能になった場合の地目は、使用収益が可能になった日以降、到来する賦課期日における当該使用収益が可能となった土地の現況により地目を認定する。なお、ここでいう使用収益の停止とは、土地区画整理法第99条第1項の規定により、仮換地等により使用収益が可能となる土地に対して、従前の土地に対してなされる使用収益の停止に限るものであって、既に仮換地指定等がなされ使用収益が可能であるにかかわらず単に使用収益をしていない土地は含まないものとする。

## 第10節 課税標準の特例

### 第1 住宅用地に対する特例

#### 1. 住宅用地の特例

専ら人の居住の用に供する家屋（以下「専用住宅」という。）又はその一部を人の居住の用に供する家屋（居住部分の床面積の当該家屋の全床面積に対する割合が4分の1以上であるもの（以下「併用住宅」という。））の敷地の用に供されている土地で次に掲げるものに対して課する固定資産税の課税標準は、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とするものとされている（地方税法349の3の2第1項、令52の11）。

- ① 専用住宅である家屋の敷地の用に供されている土地……当該土地の全部（家屋の床面積の10倍を限度とする。）



- ② 併用住宅である家屋の敷地の用に供されている土地……当該家屋の区分及び当該家屋の居住部分の割合に応じた一定の率を当該土地の面積（床面積の10倍を限度とする。）に乗じて得た面積に相当する土地

## 2. 住宅用地の認定

### (1) 住宅の認定

- ③ 家屋が住宅に該当するか否かの判断は、家屋の構造及び使用の状況により1個の家屋ごとに行うもので、この場合、原則として1棟の家屋をもって1個の家屋とされるものであるが、付随的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、1個の家屋に含める。
- ④ 「人の居住の用に供する」とは、特定の者が継続して居住の用に供することをいう。この場合、賦課期日において現に人が居住していない家屋についても、当該家屋（併用住宅にあっては、当該家屋のうち居住部分）がその構造から判断して居住以外の用に供されるものでないと認められる場合、例えば、貸家で賦課期日現在完成はしているが借家人が入居していないような場合等は住宅に含めるものである。
- ⑤ 住宅であるかどうかは、通常はその構造によって判断することになるであろうが、たとえ構造上住宅に該当する家屋であってもこれを店舗や工場として使用している場合等はもちろん住宅とはならず、展示用のモデルハウス等も構造上住宅と何ら変わらなくとも住宅とは認められない。家屋が住宅であるか否かについては、次の例によるものとする。

#### 《 住宅の判定 》

##### 1. 住宅として取り扱うもの

- (a) 下宿、寄宿舎、寮及び社宅
- (b) 独身寮の管理人室
- (c) 住宅と別棟の付属建物（物置、納屋、浴室及び勉強部屋等）
- (d) 住宅用家屋で空家のもの（当該家屋が構造上住宅と認められ居住用以外の用に供されるものでないことが明確な場合に限る。）

##### 2. 住宅として取り扱わないもの

- (a) 展示用モデルハウス
- (b) 簡易宿泊所又はホテル等の室を臨時的に居住の用に供しているもの

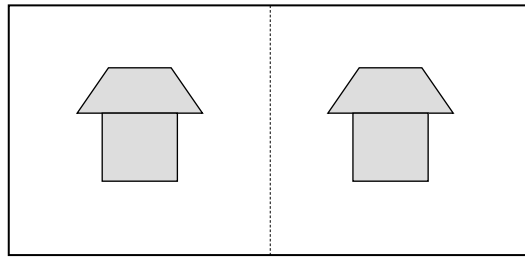
(c) 会社等の会館等

(d) 当該家屋の新築時は「専用住宅」又は「併用住宅」であったものを、改築・改装をする・しないにかかわらず、居住用以外の用に供するものに、その利用状況を変更したものの

(2) 敷地の認定

① 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいうものであり、住宅の建設予定地及び住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地ではなく、賦課期日において現に住宅の存する土地をもって住宅の敷地の用に供されている土地とする。

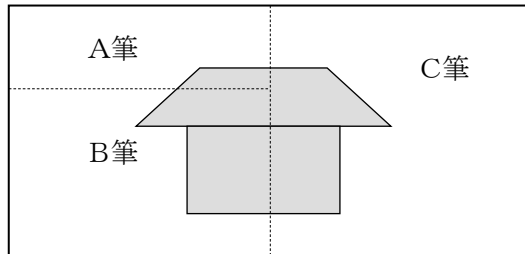
(例1) 1筆の土地を2個の住宅用地に区分する場合



----- 住宅用地の境界、(塀、垣根等)

② 一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。この場合、住宅の敷地に使用されている土地が1筆の土地の一部である場合

(例2) A、B、C筆全体を1住宅用地とする場合



----- 筆の境界

は、当該部分のみをもって一画地とし(例1参照)、数筆の土地にわたり1個の住宅が存する等数筆の土地が一体として利用されているような場合(例2参照)には、その数筆をもって一画地と認定する。

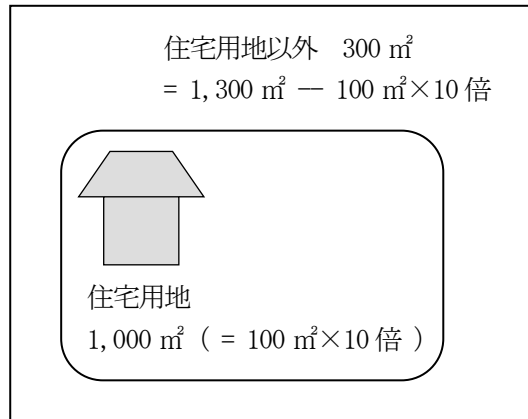
③ 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の建築面積に応じて区分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。

(3) 住宅用地の範囲

① 専用住宅の場合

専用住宅の敷地の用に供されている土地は原則として住宅用地となる。例外的に、専用住宅の敷地の用に供されている土地の面積がその家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、その土地のうち10倍の面積に相当する土地を住宅用地とし、10倍を超える面積に相当する部分は、住宅用地以外の土地として取り扱われ（例3参照）（地方税法施行

(例3) 土地の総面積 1,300 m<sup>2</sup>  
専用住宅の床面積 100 m<sup>2</sup>の場合



令第52の11第2項第1号)、この部分については住宅用地の特例措置の適用はない。

(注) この場合、具体的にどこが住宅用地であるかを特定する必要はない。

このように、敷地が家屋の床面積の10倍を超える面積である場合においては、敷地全体として計算された評価額を基礎として、それぞれの面積比によって税額計算することとなる（昭和48年4月26日自治省固定資産税課長内かん）。

② 併用住宅の場合

次の表の左欄に掲げる家屋の区分及び同表の中欄に掲げる当該家屋に係る居住部分の割合の区分に応じ、同表の右欄に掲げる率を当該土地の面積（その面積が当該家屋の床面積の10倍の面積を超える場合には、当該10倍の面積とする。）に乗じて得た面積に相当する土地とされる（令52の11②II）。

家屋		居住部分の割合	率
イ	ロに掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ロ	地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

この場合も住宅用地については、敷地のうちどの部分というように特定することとするものではなく、敷地全体の面積のうち一定面積を住宅用地の特例対象とする取扱いになるものである。なお、耐火建築物とは、主要構造部を耐火構造とした建築物とし地上階数は、当該建築物の階数（建築基準

法施行令第2条第1項第8号に定めるところにより算定した階数をいう。) から地階 (同令第1条第2号に規定する地階をいう。) の階数を控除した階数とされている (令52の11③)。

(例4) 併用住宅 (2階建) で土地の面積500 m<sup>2</sup>、建物の床面積200 m<sup>2</sup> (うち居住部分80 m<sup>2</sup>)

<1>家屋の種類 前表のイ

<2>居住部分の割合  $\frac{80}{200}$  …… 前表の率 0.5

したがって、住宅用地の面積 = 500 m<sup>2</sup> × 0.5 = 250 m<sup>2</sup>

(例5) 併用住宅 (6階建、耐火建築物) で土地の面積1,200 m<sup>2</sup>、建物の床面積800 m<sup>2</sup>

(うち居住部分450 m<sup>2</sup>)

<1>家屋の種類 前表のロ

<2>居住部分の割合  $\frac{450}{800}$  …… 前表の率 0.75

したがって、住宅用地の面積 = 1,200 m<sup>2</sup> × 0.75 = 900 m<sup>2</sup>

## 第2 住宅用地の認定に係る特例

住宅用地の認定については、前述「第1住宅用地に対する特例 2. 住宅用地の認定」によるものであるが、既存の住宅が取り壊され更地となっている住宅建設予定地又は既存の住宅に代えて新たな住宅を建設中の土地で次の要件をすべて満たすものについては、住宅用地として認定する。

- (ア) 当該土地が、当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地であったこと。
- (イ) 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われるものであること。
- (ウ) 当該土地において、住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、住宅の建設工事が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。なお、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該家屋の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合には、この限りではない。
- (エ) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と、当該年度に係る賦課期日における土地の所有者が、原則として同一であること。
- (オ) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該住宅の所有者と、当該年度に係る賦課期日における住宅の所有者が、原則として同一であること。

### 1. 取扱いにあたっての留意事項

- (1) 土地、又は住宅の所有は、個人、法人を問わない。
- (2) 建替え前と建替え後で住宅の態様が異なっても問題はない。  
(一戸建て → 賃貸共同住宅)
- (3) 上記要件(イ)の「同一の敷地」とは、建替え前の敷地が建替え後の敷地の一部となる場合を含む。  
この場合、建替え後の敷地のうち、建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地と認定する。
- (4) 上記要件(ウ)(エ)の「原則として同一であること」とは、以下のような所有権の変更が生じた場合も該当する。
  - ③ 所有者の配偶者、直系親族
  - ④ 所有者の持分を含む共有

### 2. 特例要件に該当しないと判明した場合等の取扱いについて

所有権の移転や、完成した家屋が住宅以外の建物である等、上記要件に該当しないことが判明した場合又は当該年度の翌年度に係る賦課期日までに住宅が完成しなかった場合については、特例措置の要件を満たさないため、その事実が判明したことに基づき、当該年度分の固定資産税及び都市計画税の評価の修正を速やかに行う。

### 第3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく除去等の勧告を受けた「特定空き家等」の敷地の用に供する土地について

#### 1. 特定空家

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第2号）第1条中地方税法第349条の3の2第1項の改正規定及び附則第17条第3項の規定が、平成27年5月26日から施行された。

これに伴い、地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外する。

#### 2. 管理不全空家

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号。以下「空家法改正法」という。）の施行に伴い、空家法改正法による改正後の地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項及び空家法改正法附則第6条の規定が、令和5年12月13日から施行された。

これに伴い、地方税法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法改正法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）第13条第2項の規定により所有者等（空家法第5条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外する。

# 様式

**様式 1** 課税地積変更申出書

**様式 2** 住宅用地申告書

**様式 3** 住宅建替え中の住宅用地に対する課税標準の特例措置適用申告書

令和 年 月 日

課税地積変更申出書

木津川市長 宛て

所有者 住 所

氏 名

㊞

連絡先

— —

この度、下記の土地について地積測量を行った結果、実測面積は登記簿に記載されている面積より小さいことが判明しました。  
 つきましては、固定資産税の課税面積を実測面積に変更くださるよう申出します。  
 なお、その根拠資料として下記の図面等を提出します。

記

1. 物件

所在地番	登記面積 (㎡)	実測面積 (㎡)	備考
木津川市			

2. 添付書類

- ・ 位置図
- ・ 地積測量図（不動産登記規則第77条に規定するもの）



住宅用地申告書

令和 年 月 日

木津川市長 宛て

私の所有している宅地のうち、次の土地は、住宅用家屋の敷地として使用しているので  
地方税法第384条第1項及び市税条例第74条の規定により申告します。

なお、万一記載内容と現況が異なるときは、遡って現況に応じた税額修正が行われたり、  
あるいは税金の追加納付が必要となる場合があることについて、了承しました。

申告者(納税義務者)

個人番号(法人番号)

住所(所在地)

氏名(名称)

印

	所在地	地積	うち住宅用地
土地	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

上の土地に所在する家屋	所有者	家屋番号	種類・用途	構造	延床面積	居住部分床面積	備考
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	

住宅建替え中の住宅用地に対する課税標準の特例措置適用申告書

令和 年 月 日

木津川市長 宛て

住宅建替え中の住宅用地に対する課税標準の特例措置の適用を受けたいので、  
次のとおり申告します。

なお、万一記載内容と現況が異なるときは、遡って現況に応じた税額修正が行われたり、  
あるいは税金の追加納付が必要となる場合があることについて、了承しました。

申告者(納税義務者)

個人番号(法人番号)

住所(所在地)

氏名(名称)

印

	所在地	地積	うち住宅用地
土地	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	木津川市	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

上の土地に建っていた家屋	所有者	家屋番号	種類・用途	構造	延床面積	居住部分床面積	取り壊し年月日
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
新たに建てる家屋	所有者 (前所有者との続柄)	家屋番号	種類・用途	構造	延床面積	居住部分床面積	工事着手年月日 完成予定年月日
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
			専用住宅 その他( )	木造 その他( )	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	