

令和6基準年度 厚木市固定資産（土地） 評価事務取扱要領

この要領は、地方税法第388条第1項による「固定資産評価基準」（昭和38年12月25日自治省告示第158号）に基づいて、厚木市内に存する固定資産（土地）を適正かつ均衡に評価するための評価事務の取扱いについて定めたものである。



第1節 通則	P 1
第1 基本的事項	
第2 地目の認定等	
第3 地積の認定	
第2節 宅地	P 5
第1 評価方法フロー	
第2 評価方法の概要	
第3 市街地宅地評価法	
第4 その他の宅地評価法	
第5 路線価の附設	
第6 市街地宅地評価法適用土地及び基準年度	
第3節 一般農地	P 17
第1 評価フロー	
第2 評価の基本	
第3 評価の方法	
第4 勧告遊休農地	
第4節 市街化区域農地	P 20
第1 評価の基本	
第2 評価の方法	
第3 生産緑地地区指定農地	
第5節 宅地等介在農地（介在田・介在畑）.....	P 24
第1 評価の基本	
第2 評価の方法	
第6節 一般山林	P 25
第1 評価フロー	
第2 評価の基本	
第3 評価の方法	
第7節 市街化区域山林	P 27
第1 評価の基本	
第2 評価の方法	

第8節 鉱泉地・池沼・牧場・原野	P 29
第1 鉱泉地	
第2 池沼	
第3 牧場	
第4 原野	
第9節 雑種地	P 31
第1 ゴルフ場等の用地	
第2 鉄軌道用地	
第3 その他の雑種地	
第10節 農業用施設の用に供する土地	P 37
第1 評価の基本	
第2 評価の方法	
第3 地目認定の指標	
第11節 砂防指定地	P 42
第1 砂防指定地	
第2 評価の方法	
第12節 土地区画整理事業施行地	P 43
第1 土地区画整理事業の流れ	
第2 評価の方法	
第13節 造成費	P 45
第1 基本的事項	
第2 造成費相当額の区分及び積算根拠	
第3 造成費相当額	
第14節 画地計算法	P 46
第1 画地の認定	
第2 画地計算の適用区分	
第3 計測の方法	
第4 適用の方法	
第5 特別補正	
第6 土地評価に使われる用語	
別表	P51

第1節 通則

第1 基本的事項

厚木市における土地の評価は、固定資産評価基準及び本取扱要領により行うものとする。

第2 地目の認定等

1 土地評価における地目の定義

地目の認定に当たっては、不動産登記事務取扱手続準則に定められている地目の定義に準じて認定するものとする。

2 地目の種類

(1) 宅地

ア 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすため必要な土地、すなわち、建物敷地のみ限定されず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、現況把握を行い宅地と認定する。

なお、新築建物の基礎工事に着手し、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認定する。

イ 宅地内に存する小規模な家庭菜園で、それだけを区別して農地として取扱うことが客観的に適切ではないと判断される場合には、敷地全体を宅地として評価する。

ウ 宅地に隣接する自己用駐車場は、宅地として評価する。

エ ゴルフ場のクラブハウス及び隣接する駐車場敷地、ガスタンク敷地、工場敷地内の駐車場は、宅地として評価する。

オ 市街化調整区域内にある農具小屋、豚舎、牛舎等（温室は除く。）の農業用施設（家屋として認定されている場合）の敷地は、宅地として評価する。

(2) 田・畑（農地）

ア 農地とは、耕作の用に供される土地として、肥培管理（耕うん、整地、播種、灌漑、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する田又は畑をいう。

※ 耕作とは、土地に労資を加え、いわゆる肥培管理を行って作物を栽培することであるが、何らかの事情で、現在は、一時的に耕作されていない状態の土地であっても、正常な状態のもとにおいては、本来耕作されているはずであり、耕作するつもりになれば、いつでも簡単に耕地として復旧できるようなもの、いわゆる休耕地は、現に耕作されているとはいえなくても、農地として取り扱うものとする。

※ 「田」とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地

※ 「畑」とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地

イ 果樹等永年性作物を植栽している場合においては、「畑」とする。

ウ 畦畔よりも盛土されていたら、「畑」とする。

エ 休耕農地は、一時休耕のような場合を除き、全く耕作がなされず長期（概ね3年

間程度)にわたって放置され、雑草等が成育し、農地に復元することが困難な状態にある場合には、「雑種地」とする。

オ 農作物栽培高度化施設の底面とするために、農業委員会に届け出て農地をコンクリート等で覆い、当該施設において農作物を栽培する場合は、農地として評価する。
(令和3年度から導入)

(3) 鉱泉地

鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地

(4) 山林

ア 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地

イ 竹木の生育していない鉱山又は岩石山等

※市街化区域の山林を次により区分するものとする。

(ア) 1号山林…傾斜度5度未満

(イ) 2号山林…傾斜度5度以上10度未満

(ウ) 3号山林…傾斜度10度以上15度未満

(エ) 4号山林…傾斜度15度以上

(5) 牧場

ア 獣畜を放牧する土地

イ 牧畜のため使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域にある土地は、通常、牧場とする。

(6) 原野

耕作の方法によらないで、雑草、灌木類の生育する土地

(7) 池沼

灌漑用水でない水の貯溜池をいうものである。(自然のもの、人工のものであるかを問わない。)

(8) 雑種地

ア ゴルフ場用地

クラブハウス及びクラブハウスと一画地をなしている駐車場敷地は宅地とし、明らかに別画地の駐車場は、宅地比準の雑種地として評価する。

イ 鉄軌道用地

鉄道の駅舎、付属施設及び線路の敷地

ウ その他の雑種地

(ア) 本来は農地であるが、数年間にわたって管理がされず、容易に農地に復元できない土地

(イ) 駐車場、資材置場、宅地造成完了地、プレハブ建築物等の仮設的建物の敷地、運動場、テニスコート、変電所敷地等これに類する土地

(ウ) 私道(公衆用道路と認定するものは除く)、ゴミ集積所、稲荷・鎮守等の敷地、調整池、防火水槽・汚水処理槽の敷地、遊水池、送配電用の鉄塔敷地

エ 市街化調整区域内にある農具小屋、豚舎、牛舎等(温室は除く。)の農業用施設(家屋として認定されない場合)の敷地は、雑種地として評価する。

(9) ため池

耕地灌漑用の用水貯溜池

(10) 用悪水路

灌漑用水又は悪水排泄用の水路

(11) 墓地

人の遺骸、又は遺骨を埋める土地

墓地、埋葬等に関する法律における墓地で、許可を受けた区域（火葬場、牛馬等の遺骸埋葬地を除き、永代供養料等の金銭を徴する場合を含む。）

(12) 河川敷

河川の用に供する土地

土地が災害等によって河川の水面下に沈んだ場合は、事実状況を調査し、社会通念にしたがって判断する。

(13) 境内地

宗教法人が専らその本来の用に供する、宗教法人法第3条第2号から第7号に掲げる土地（宗教法人の所有に属していないものを含む。）

(14) 水道用地

専ら給水の目的で敷設する水道の水源池、貯水池、水道線路に要する土地

(15) 保安林

森林法に基づき農林水産大臣が保安林として指定した土地

(16) 井溝

田畝又は村落の間にある通水路

(17) 公園

公衆の遊楽のために供する土地

(18) 堤

防水のために築造した堤防

(19) 公衆用道路

所有者が何ら制限を設けなくて、広く不特定多数の利用に供される土地（林道、農道、作業道等を問わない。）

3 認定基準日

地目の認定は、固定資産税の賦課期日である1月1日（地方税法第359条）現在の利用状況によって行うものとする。

4 現況主義

(1) 土地評価上の地目（課税地目）は、現況の地目によるものとする。

(2) 登記簿上の地目と課税地目が一致しない場合においても現況による地目認定をするものとする。

5 土地全体で認定

(1) 原則として、土地の評価は一筆ごとに行うが、隣接する土地において、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ときは、その認定について、留

意して取り扱うものとする。

- (2) 土地の現況及び利用目的に重点を置いてこれを認定しなければならないものであり、部分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、一般の社会通念に照らして、客観的に妥当と認められる地目を認定するものとする。

ただし、一筆の土地が相当の規模で二つ以上の全く別個の用途に利用されている場合には、これらの利用状況に応じて区分し、それぞれに地目を定めることができる。

第3 地積の認定

- 1 地積は、原則として登記簿に登記されている地積とする。

ただし、登記簿に登記されている地積による課税が著しく不相当であると認められる場合においては、別に定める地積の認定によるものとする。

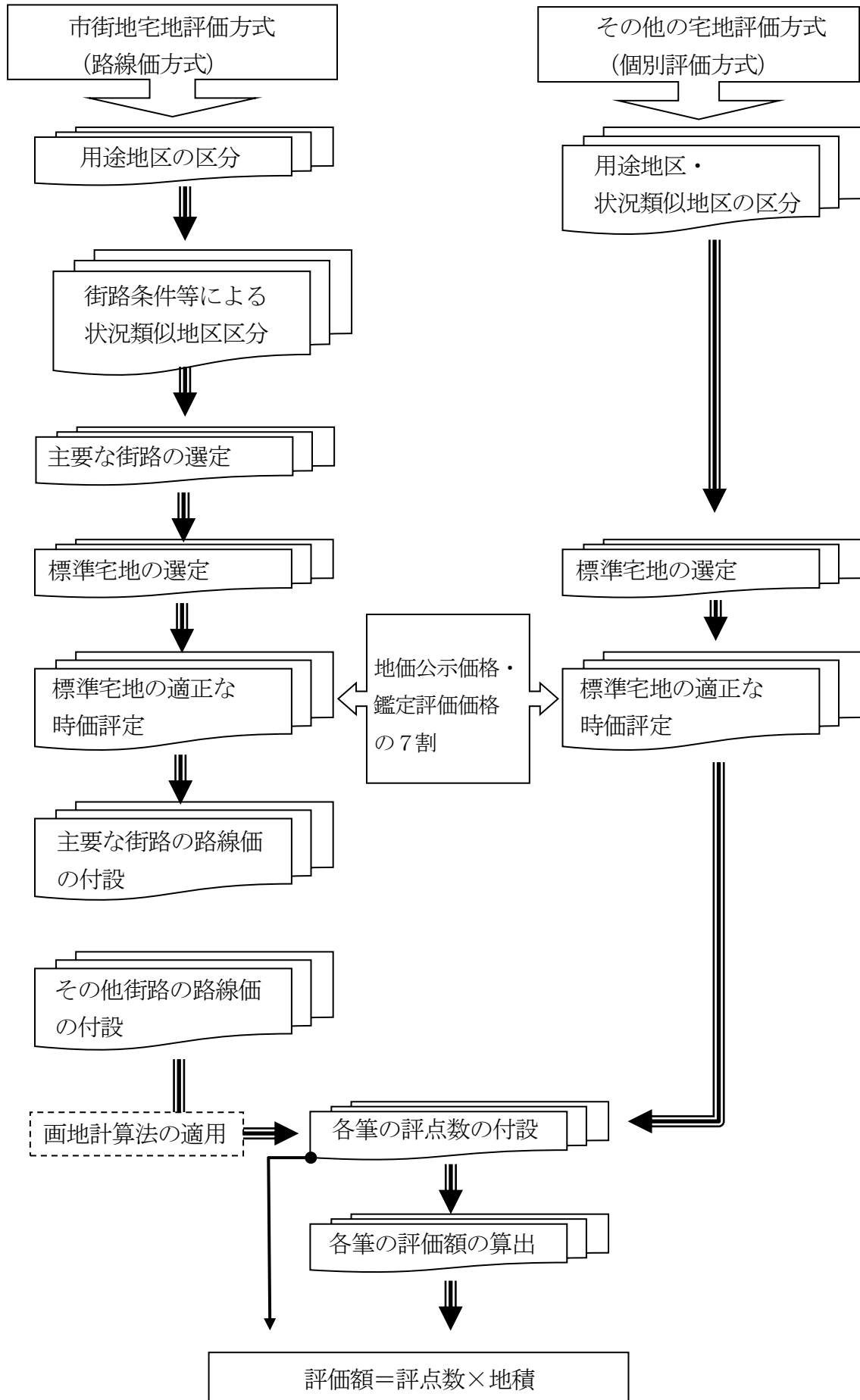
- 2 一筆の土地を異なる二つ以上の課税地目とする場合の各地積の認定は、新規に分割評価をする部分は現況地目の地積により、他方の地目の地積は登記簿より除して認定する。

ただし、登記簿の地積と現況の地積が著しく異なる場合は、各地目の地積の比率に基づき、登記簿の地積をあん分して差し支えない。それぞれの合計の地積は、登記簿に登記されている地積に一致するものとする。

- 3 一部非課税の場合には、2と同様の方法による。

第2節 宅地

第1 評価方法フロー



第2 評価方法の概要

1 土地の評価方法は、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」に区分される。

「市街地宅地評価法」とは、主として市街地的形態を形成する地域に適用し、街路ごとに1㎡当たりの価格を表す路線価を付設するもので、この路線価に基づいて、所定の「画地計算法」を適用し、各筆の評点数を求めるものとする。

また、その適用地域の決定に当たっては、価格形成要因となる街路の状況・公共施設等の接近状況・家屋の疎密度・その他、宅地の利用上の便等を基本とする。

※ 基準年度ごとの適用地域については、第6（16ページ）参照。

※ 「その他の宅地評価法」は、市街地的形態を形成するに至らない地域について適用し、上記基準により利用状況が概ね類似していると思われる地域を区分し、これらの地域ごとに選定した標準的な宅地の1㎡当たりの価格に基づいて評価基準（画地計算法）を準用し、各筆の評点数を求めるものとする。

2 市街地宅地評価法（路線価方式）により評価される地目

(1) 宅地及び宅地比準の雑種地

(2) 市街化区域農地、宅地介在山林、宅地等介在農地

※ 上記以外の地目は、市街地宅地評価法適用地域であっても、その評価は、その他の宅地評価法で行う。

3 その他の宅地評価法（標準宅地比準方式）（個別評価方式）により評価される地目

(1) 評価基準（画地計算法）地目

ア 市街化区域

宅地、農地、宅地介在山林、雑種地

イ 市街化調整区域

宅地、宅地比準雑種地、宅地等介在農地

(2) 評価基準（画地計算法）の非準用地目

市街化調整区域の農地、鉱泉地、山林（市街化区域の山林も含む。）、牧場、原野、池沼、宅地比準以外の雑種地、ゴルフ場、鉄軌道

第3 市街地宅地評価法

1 用途地区の区分

用途地区は、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、宅地の利用状況が共通な地域を区分する。

この用途地区の区分は、都市計画法第8条第1項の用途地域を基本に現地調査を行った上、行うものとする。

高度商業地区Ⅱ	容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内で概ね容積率600%以上の地域）にあって、中高層（主に6階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売商業地区若しくは事務所等が連たんする高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区
普通商業地区	都市計画法で定める商業地域（概ね容積率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（国県道等）沿いに中低層（主に5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区
併用住宅地区	商業地区の周辺部（主に都市計画法で定める近隣商業地域内）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（国県道等）沿いにあって戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区
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
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9000㎡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
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9000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区等
集団地区	市街化調整区域で、交通機関、下水道施設等の都市基盤が概ね整備された地区
村落地区	市街化調整区域で、上記集団地区と比較し都市基盤整備状況が劣る地区

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、1によって区分した用途地区を、更に街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地利用上の便等からみて相当に相違する地区ごとに区分する。（一般的には、宅地の価格事情からみて相互の価格差が2割程度の地区ごとに選定することとなる。）

(1) 街路状況による区分

街路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、道路交通上の利便性、即ち道路交通人口の質と量によって決定される。

(2) 公共施設等の接近状況による区分

公共施設等の接近状況による区分とは、駅・バスターミナル等の交通施設、公園緑地、運動場等の公共空地、学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設、病院、保健所、診療所等の医療施設、保育所等社会教育施設、繁華街及び映画館等の歓楽施設等の諸施設が接近していることによる、宅地の価格への影響の程度に応じて決定される。

(3) 環境等の状況による区分

家屋の疎密度、上下水道施設の普及状態、ガス設備等の有無、自然環境の良否、防火保安度の状態等の諸点において、その程度により決定される。

3 主要な街路の選定

街路とは、通常、道路の一部である交差点から交差点までをいうものであり、このうち主要な街路は、各街路に路線価を付設する際の拠点となるものである。

主要な街路は、2で区分した状況類似地区につき1箇所を選定し、それ以外の街路はすべてその他の街路とする。

なお、主要な街路の選定に当たっては、次の点に考慮して選定する。

- (1) 当該状況類似地区内において、街路の状況等及び価格事情が標準的で、宅地評価の指標となる街路
- (2) 地価公示法に基づく標準地及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地の所在する街路
- (3) 原則として、人や自動車等が通り抜けできるような標準的な連続性の街路

4 標準宅地の選定

標準宅地は、主要な街路に路線価を付設する際の拠点となるものであり、これを選定することによって、基準宅地及び標準宅地間の評価の均衡を確保するものである。

また、選定基準は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、奥行、間口、形状等その画地条件が当該地区において標準的なものとする。

- (1) 沿接している主要な街路以外の街路に接していない宅地
- (2) 形状が正方形又は矩形である宅地
- (3) 間口が土地の所在する用途地区からみて適度な広さである宅地
- (4) 奥行が宅地の所在する用途地区からみて適度な広さである宅地
- (5) 間口と奥行との釣り合いがとれている宅地
- (6) その他、がけ地補正等の補正を必要としない宅地
- (7) 適正な時価の評定に判断を誤らせる要素のない土地
 - ア その主要な街路の所在する用途地区と同一用途に供されている宅地
 - イ その宅地の上に存する家屋の規模、程度等がその街路で標準的な宅地
 - ウ 精通者に適正な時価について意見を求めるとき等において、私情の入る恐れのない宅地

ない宅地

(8) 地価公示法に基づく地価公示地及び国土利用計画法に基づく都道府県調査地は、原則として標準宅地に選定する。

ただし、同一状況類似宅地内に複数の標準地又は基準地がある場合は、他の標準宅地との評価の均衡に留意して、それらのうちの一つを標準宅地に選定する。

5 基準宅地の選定

(1) 4で選定した標準宅地のうち、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を基準宅地とする。

(2) 令和6基準年度における基準宅地は、中町二丁目ダイヤプラザビルとする。

6 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定は、不動産鑑定士による土地鑑定評価価格（地価公示法に基づく標準地価格及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地価格を含む。）に基づき評定する。

7 路線価の付設

第5 路線価の付設（12ページ）参照

8 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設する。

第4 その他の宅地評価法

1 標準宅地比準方式

(1) 用途地区の区分

地域的にみて類似性の強い要素を基準として、市街地宅地評価法に準じて用途を区分する。

(2) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度、その他の宅地利用上の便等を総合的に考慮し行う。

(3) 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区内の各筆の評点数を付設する際の基準となるものである。この標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものと認められるものを選定する。

(4) 標準宅地の評点数の付設

標準宅地が選定されると、当該標準宅地の適正な時価に基づき評点数を付設することとなる。

ア 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、不動産鑑定士による土地鑑定評価価格（地価公示法に基づく標準地価格及び国土利用計画法に基づく都道府県基準地価格を含む。）に基づき評

定する。

イ 標準宅地の評点数は、(3)によって選定した標準宅地を適正な時価に基づいて付設する。

(5) 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、(4)イで求めた適正な時価を基礎とし、「画地計算法」を準用して付設する。

2 個別評価方式

(1) 個別評価方式について

価格形成要因の相違により、近傍の標準的な宅地から比準し、所要の補正により各筆の評点数を算出することが適当でない判断される敷地（大規模工場敷地、大型店舗敷地、大規模住宅団地などの広大な敷地及び駅舎敷地と一体利用されている店舗敷地、鉄軌道敷地内の鉄道車両工場の敷地など）については、市場取引上、独自の価格形成要因が含まれる可能性があることが予想されるため、それらの形成要因を個々に反映した「個別評価方式適用土地」として別に区分して適正な時価を算出する。

(2) 評価フロー

ア (1)に規定する個別評価方式の適用土地の選定

イ 個別評価土地の適正な時価の評定

類似する規模、用途等における売買実例、地価公示価格、地価調査価格並びに不動産鑑定における標準規模、用途に対する統一的な個性率を反映させ評価評定を実施する。

ウ 評点数付設

エ 個別評価の評点数の付設

「個別評価方式」は、評価の対象となる画地の、標準的な利用における規模、用途に対する個性の価格（奥行・間口・形状・規模等を反映したもの）を求めるものであるため、評定した対象地の価格に画地計算法を適用することなく（奥行・不整形等の補正を入れない）、当該土地の評点数とする。

(3) 令和6基準年度個別評価法適用土地

	名 称	所 在 地	用途地区	鑑定面積 (標準規模)	状況類似 番 号
1	相模ゴム工業(株)	元 町	中小工場	13,917.91 (10,000)	0901
2	ソニーグループ(株) 厚木寮	旭町4丁目	普通住宅	45,410.73 (20,000)	0902
3	ソニーグループ(株) 厚木テクノロジー センター	旭町4丁目	大工場	113,530.94 (20,000)	0903
4	グレースジャパン(株)	金 田	大工場	30,082.32 (20,000)	0904
5	三菱ふそう トラック・バス	下依知	大工場	51,691.62 (20,000)	0905
6	(株)ニッキ	上依知	大工場	73,003.50 (30,000)	0906

7	日本フルハーフ(株)	上依知	大工場	115,450.12 (30,000)	0907
8	そりだハイツ	妻田北1丁目	普通住宅	25,382.00 (10,000)	0908
9	厚木中央自動車学校	及川	普通住宅	11,202.59 (3,000)	0909
10	(株)リコー厚木営業所	下萩野	大工場	83,028.64 (20,000)	0911
11	萩野運動公園	中萩野	村落	8,700.00 (10,000)	0912
12	UR都市機構鳶尾団地	鳶尾3丁目	普通住宅	57,865.65 (20,000)	0913
13	日立Astemo(株) 厚木第二工場	飯山南3丁目	大工場	151,195.23 (10,000)	0914
14	飯山モータープール	飯山	集団	55,043.00 (10,000)	0915
15	ネポン(株)厚木工場	上古沢	中小工場	77,298.48 (10,000)	0916
16	日立Astemo(株) 厚木工場(第1地区)	恩名4丁目	大工場	154,795.45 (20,000)	0917
17	アンリツ(株)	恩名5丁目	大工場	97,375.05 (20,000)	0918
18	三井不動産ロジスティクスパーク厚木II	愛甲	大工場	24,990.95 (10,000)	0919
19	毛利台ハイツ	毛利台1丁目	普通住宅	13,734.89 (5,000)	0920
20	マルマテクニカ(株)	小野	中小工場	20,766.60 (10,000)	0921
21	日産テクニカル センター	岡津古久	大工場	1,221,700.00 (10,000)	0922
22	NTT厚木研究開発 センタ	森の里若宮	大工場	128,470.18 (10,000)	0923
23	(株)富士通研究所	森の里若宮	大工場	42,750.04 (10,000)	0924
24	UR都市機構岡田団地	岡田1丁目	普通住宅	25,263.75 (3,000)	0925
25	ソニーグループ(株) 厚木第2テクノロジー センター	岡田4丁目	大工場	28,478.89 (20,000)	0926
26	ケーアンドイー(株) 厚木機材センター	中依知	村落	36,246.91 (10,000)	0928
27	日産自動車(株)先進技 術開発センター	森の里青山	大工場	76,169.00 (10,000)	0929
28	シモハナ物流(株)	棚沢	村落	32,703.40 (20,000)	0930
29	AOI七沢リハビリ テーション病院	七沢	集団	50,296.53 (20,000)	0931
30	ミツミ電機(株) 厚木営業所	酒井	大工場	40,889.04 (20,000)	0932

31	TAA横浜厚木ヤード	岡田4丁目	中小工場	14,113.00 (10,000)	0934
32	ロンコプロフィット マート厚木	三田	村落	35,198.46 (20,000)	0935
33	ジャペル(株)神奈川支店	三田	村落	23,900.25 (20,000)	0936

※No.29については、県所有のため、非課税（令和6年度現在）。

第5 路線価の付設

1 路線価とは単位地積当たりの価格をいうものであり、主要な街路及びその他街路に付設する。

- (1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。
- (2) その他の街路について付設する路線価は、当該路線と状況を一にする主要な街路の路線価を基礎とし、相互における街路の状況、公共施設等との接近の状況、家屋の疎密度、その他利便性等の相違を、総合的に考慮して付設するものとする。

2 付設基準

路線価の付設に当たっての基準は、次のとおりとする。

- (1) 道路法第3条に規定された道路
- (2) 私道で、次の基準を満たし建築基準法上の道路と規定された道路
 - ア 都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等による幅員4m以上の道路
 - イ 建築基準法施行日（昭和25年11月23日）現在、すでに存在した幅員4m以上の道路
 - ウ 道路位置指定を受けた幅員4m以上の道路
 - エ 幅員4m未満の道路のうち、建築基準法施行日以前から建築物が建ち並んでいて、幅員1.8m以上4m未満の道路で市長の指定する道路（二項道路）
- (3) その他、幅員1.8m以上の通路、路地、水路、広場等で、路線価の付設が相当と認められるもの

※ 二項外道路、幅員1.8m未満の道路等に路線価を付設する場合は、建築基準法上の制限等を考慮し、必要により、程度に応じた減額補正率を適用する。

3 路線価付設の留意点

- (1) 原則として、路線は行き止まりでない道路の交差点から交差点までを一単位とする。
また、同一路線の両側で土地の価格事情に格差があると認められる場合は、路線を二重に付設する。
- (2) 価格事情に相当の格差がある場合、評価の均衡上一つの街路に二つ以上の路線を付設する。
- (3) 路線価を付設する路線は、本来、街路に沿接する宅地の評価を予定するものであるから、路線価は、公道のみならず私道にも付設することが適当である。
また、街路以外の通路、路地、水路、広場等道路としての形態をなしている部分に

についても、評価の均衡上必要がある場合には付設する。

- (4) 同一系統の連続した道路が隣接市町村との境界である場合、又は筆境が隣接市町村と接している場合は、隣接市町村と調整協議を行い、路線価を付設する。

4 その他街路の比準方法

比準項目については、次のとおりとする。

なお、主要街路との格差率については街路条件等調査に基づき作成した土地価格比準表の通り、価格形成要因の差異を適切に反映させるものとする。(別表第4「土地価格比準表」を参照)

(1) 街路条件

ア 道路幅員

(ア) 現地調査を基本に、官地(非課税地)部分を対象に、道路の中心線に対し、垂直に計測(10cm単位)、始点から終点間の最小幅員をその路線の幅員とする。

ただし、道路拡幅工事や区画整理事業等の道路改良事業による整備済若しくは着手中(評価替え年度内に整備予定路線を含む)路線については、原則、計画幅員とする。

(イ) 道路幅員の計測において、道路側溝、ガードレール等の防護施設部は、原則として幅員の中に含めるものとする。ただし、道路の形態において、法敷きや、車両の通行、歩行に極端に支障がある場合は、幅員に含めない。

イ 歩道

両側歩道、片側歩道、歩道なしに区分する。ただし、工場系の用途地区では歩道が価格に影響を与える要素が薄いため、比準項目に含めない。

ウ 舗装の有無

次のとおり区分する。

(ア) 舗装有り…アスファルト、コンクリート舗装等により整備されている場合

(イ) 未舗装…砂利道等上記以外のもの

エ 道路種別

国道・県道・市道・私道・その他に区分する。

※ 市道は、建築基準法第42条第1項1～5号道路、第2項道路、法定外道路に区分する。

※ その他は、法定外公共物(里道、青道、農用地利用のための農道、公団上の道路、二線引き畦畔)と歩行者専用道路に区分する。

オ 連続性

次のとおり区分する。

(ア) 通抜可…対象路線の始点から終点において小型自動車程度の車両が通り抜けることが可能な場合(両端接続道路)

(イ) 通抜不良…階段状道路(一部区間でも階段状が存する場合も含む)、車止めのある道路、狭小幅員が2.5m未満の道路。又は接続する一方又は両端の道路が、小型自動車の通り抜けが不可能な道路(接続先の道路が幅員2.5m未満、階段状道路等)

- (㊦) 転回可能袋路…行き止まりの道路（袋路）で、小型自動車が適当な区間若しくは終端に1箇所以上の方向転換ができる空間がある道路
- (㊧) 転回不能袋路…(㊦)以外の行き止まり道路及び現況、道路形態の無い公団上の道路

(2) 交通・接近状況

公共施設等の接近状況においては、小田急線本厚木駅・愛甲石田駅から路線の中心点までの道路上の距離により比準する。

(3) 環境条件

環境条件の規定は、小田急線・東名高速道路からの接近性、上下水道の整備状況等の影響に比準する。

(4) 行政的条件

行政的条件は、用途地区、基準容積率等により比準率を設けるものとする。

(5) その他特殊な個別的条件

上記(1)～(4)において、格差を設けてもなお、価格の均衡及び適正な評価が得られない特別な状況がある場合は、その他の補正を設けるものとする。

5 路線の取扱い

(1) 画地計算法における扱い

角地等において、正面路線以外にも路線価を付設した道路に接する場合は、側方、二方、三方路線等としての加算対象となるが、その加算対象の路線が次の場合、加算不適用とすることがある。

ア 当該画地との高低差等が著しく、物理的に利用困難であると判断される場合

イ 開発道路等で、道路敷の所有権が市に移管されない私道の場合（非課税扱いではあるが、その利用について私権による制限があるため。）。

ただし、その開発道路と同一区域内の角地については、側方加算路線とする。

ウ その他宅地評価法を適用している地区において、主要路線にのみ路線価を付設した場合、その主要路線の交差部（角地）においては、側方路線の加算適用はない。（同一地区内の他の角地は、側方加算がなされないため均衡を図る。）

また、上記の区域で市街地宅地評価法が適用された場合、年度により画地計算法に相違が生じるが、正面路線番号の変更により対応する。

6 付設方法

付設時期を明確にするため、各基準年度で使用する路線番号を次のとおり区分する。

(1) 評価コード

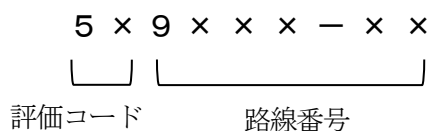
評点数マスタから評点を呼び出すために、路線番号の頭に付けている2桁のコードをいう。2次開発で桁数の変更を行い、評価コードの頭1桁が1以上なら路線価、0なら状況類似のコードと分類化した。

平成9年度からの課税計算プログラムでは、市街地宅地評価法の場合は、評価コードの頭1桁で基準年度を判断し、路線価移行前年までの課税計算においては、正

面路線のみの計算をする。

(2) 基準年度の区分・評価計算

- ア 評価コードの頭が「1」→ 平成6年度評価替え以前の路線
※路線番号が1～5で始まる
- イ 評価コードの頭が「2」→ 平成9年度評価替えの路線
平成9年度から側方・二方加算を開始
※路線番号が6で始まる
- ウ 評価コードの頭が「3」→ 平成12年度評価替えの路線
平成12年度から側方・二方加算を開始
※路線番号が7で始まる
- エ 評価コードの頭が「4」→ 平成15年度評価替えの路線
平成15年度から側方・二方加算を開始
※路線番号が8で始まる
- オ 評価コードの頭が「5」→ 平成18年度評価替えの路線
平成18年度から側方・二方加算を開始
※路線番号が9で始まる
- カ 評価コードの頭が「6」→ 令和6年度評価替えの路線
令和6年度から側方・二方加算を開始
※路線番号が9で始まる



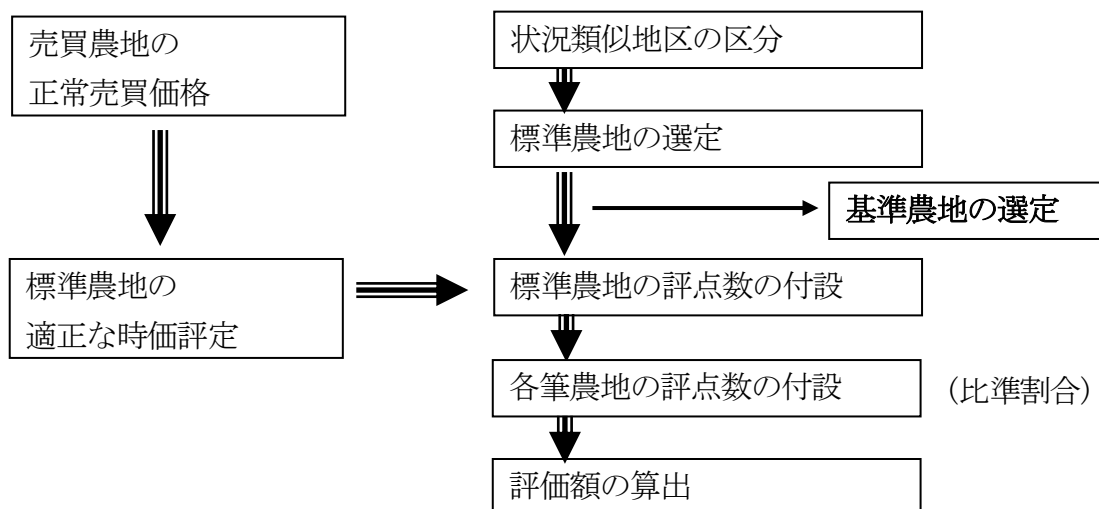
第6 市街地宅地評価法適用土地及び基準年度

基準年度	適用地域
—	旧市街地の松枝、元町、東町、厚木町、寿町、水引、栄町、中町、泉町、幸町、旭町、田村町、吾妻町、厚木字戸室境、上依知の一部（内陸工業団地）
昭和63年度	王子、鳶尾、宮の里、毛利台、愛甲の一部（愛甲石田駅周辺と愛甲原住宅）、恩名・温水の一部（国道沿い）、相川の流通団地（上落合・下津古久・長沼 各々の一部）、緑ヶ丘
平成3年度	南町、田村町・旭町5丁目（住居表示による編入分）妻田西・妻田北・戸室・恩名・温水・長谷・愛名・船子・愛甲・岡田の一部、森の里（一部その他宅地評価法有）、国道129号線・国道246号線・国道412号線・県道相模原大磯線・県道横浜伊勢原線・県道酒井金田線・市道辻戸室線の各沿線
平成6年度	金田・下依知・中依知の市街化区域、妻田西・妻田南・林・戸室・恩名・温水・長谷・船子・愛甲・酒井の一部、岡田全域

平成9年度	妻田東・妻田南・妻田北・飯山・温水・酒井・長沼・下津古久・上落合の市街化区域、長谷・愛名・船子の一部、戸田の市街化区域及び国道129号線沿線
平成12年度	及川・三田・棚沢・下荻野・まつかげ台の市街化区域、中荻野国道412号線(現道)沿線、上荻野の一部、温水西全域、七沢の県道伊勢原津久井線、国道412号線(バイパス)沿線
平成15年度	上依知・中依知・下依知・山際・関口・下川入の市街化区域、愛名の市街化区域、愛名・小野・岡津古久の県道相模原大磯線沿線、林・及川・飯山の県道厚木清川線沿線
平成18年度	上荻野の国道412号線沿線
令和6年度	酒井の一部（区画整理地）

第3節 一般農地

第1 評価フロー



第2 評価の基本

一般農地の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。

(算定式)

- ◆ 各筆の田及び畑の評点数×評点1点当たりの価額＝各筆の田及び畑の価額
評点1点当たりの価額は、1円

第3 評価の方法

市街化調整区域内及び生産緑地地区内の土地に適用する。

1 評価の順序

各筆の評点数の付設は、次の順序によって行う。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。
- (3) 標準田又は標準畑について、適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- (4) 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設する。

(算定式)

- ◆ 標準田（畑）の単位地積当たりの評点数×各筆の比準割合
＝各筆田（畑）の単位地積当たり評点数

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、農地の生産力に影響を及ぼす要因のうち、地勢、土性、水利等の要因を総合的に考慮して、概ねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在

する地区ごとに区分するものとする。

この場合において、状況類似地区は小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の地区はこれらを合わせ、小字の区域内においてその状況が著しく異なると認められるときは、その当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

※ 状況類似地区の区分は、神奈川県都市計画基礎調査図（10,000分の1の町丁図界図）で表示する。

令和6基準年度田は、101箇所区分

令和6基準年度畑は、194箇所区分

3 標準田又は標準畑の選定

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うちから、各一つを選定する。

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

(1) 標準田又は標準畑の適正な時価の評定

売買田畑の売買実例価額から求める正常売買価格を基礎として、農地の平均10アール当たりの純収益額の限界収益額に対する割合（55%）を乗じて求めることとされている。

しかし、本市においては、田又は畑の売買実例が少なく、これを基に適正な時価を評定することは困難であり、また、評価の均衡を考慮した場合も問題があると考えられることから、地価公示価格、地価調査価格の変動割合、並びに県が示す基準田又は基準畑の市町村間の調整案等を総合的に考慮して、標準田又は標準畑の適正な時価を評価評定するものとする。

(算定式)

$$\begin{aligned} \blacklozenge \quad & \text{標準田畑の正常売買価格} \times \text{農地の限界収益修正率} 0.55 \\ & = \text{標準田畑の適正な時価} \rightarrow \text{標準田畑の評点数} \end{aligned}$$

※ 令和6基準年度における基準田は、愛甲字佃1877とする。

※ 令和6基準年度における基準畑は、関口字北原912-1とする。

(2) 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の単位地積当たりの評点数は、上記(1)によって評定した適正な時価に基づいて付設する。

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に「田の比準表」「畑の比準表」により求めた各筆の比準割合を乗じ、これに地積を乗じて付設する。

6 比準割合

令和6基準年度比準田又は比準畑は、標準田又は標準畑に対して比準項目である「日

照の状況」、「農地の傾斜」、「耕うん難易」等について優劣はないものと認められるので、比準割合は1.0として計算するものとする。

第4 勧告遊休農地（平成29年度から適用）

1 勧告遊休農地について

勧告遊休農地とは、農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があった農地をいい、「勧告」の対象となる遊休農地は、農業振興地域内にある遊休農地に限られる。

（平成28年度の税制改正で、耕作が放棄されている農地が再生されるべく、課税強化により導入。）

2 評価方法

勧告遊休農地の評価は、一般農地の評価方法により当該価額を算定し、その価額を農地の限界収益修正率で割り戻して求める方法による。

（算定式）

$$\begin{aligned} & \blacklozenge \text{ 一般農地としての評価額} \div \text{農地の限界収益修正率 (0.55)} \\ & = \text{勧告遊休農地としての評価額} \end{aligned}$$

第4節 市街化区域農地

第1 評価の基本

市街化区域農地の評価は、原則として、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価額を基準として求めた価額から、宅地転用する場合に通常必要と認められる造成費相当額を控除し、その価額を求める方法によるものとする。

また、厚木市は、三大都市圏の特定市に該当し、特定市街化区域農地として取り扱うものとする。

(1) 市街化区域内農地の範囲

市街化区域内農地は、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のうち、次に掲げるものを除く。

- ア 都市計画法第8条第1項第14号に掲げる生産緑地地区内の農地
- イ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による県知事の指定を受けたもの又は、同法59条第1項から第4項までの規定による建設大臣若しくは県知事の、許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
- ウ 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

第2 評価の方法

- 1 類似宅地の選定（宅地の状況類似区分と同じ）
- 2 類似宅地の価格を基準とした各筆の評価額の算出

画地計算法	宅地比準法
奥行価格逓減割合法 側方路線影響加算法 二方路線影響加算法 不整形地、無道路地、がけ地 間口が狭小な宅地等評点算出法	奥行価格補正割合法 不整形地、無道路地、がけ地 間口が狭小な宅地等評点算出法

3 造成費相当額の控除

(1) 評価の順序

ア 類似宅地を選定し、その単位当たり価額を基準として、宅地の評価法に準じて市街化区域農地の基本価額を求める。

イ 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単位当たり造成費相当額を求める。

ウ アによって求めた額からイの単位当たり造成費を控除して、市街化区域農地の単位当たり価額を求め、市街化区域農地の地積を乗じて評価額を算出する。

(算出式)

- ◆ 市街化区域農地の基本価額 - 単位当たり造成費相当額
= 市街化区域農地の単位当たり価額
- ◆ 市街化区域農地単位当たり価額 × 地積 = 評価額

(2) 類似宅地の選定

類似宅地の選定に当たっては、第2節「宅地」の「第3市街地宅地評価法」と「第4その他の宅地評価法」との適用区分により選定する。

(3) 「市街地宅地評価法」に準ずる場合

市街地宅地評価法に準じて評価額を求める場合は、当該市街化区域農地が最も影響を受けている近傍の路線価額を基本価額とする。(第2節「宅地」第3を参照)

(4) 「その他の宅地評価法」に準ずる場合

その他の宅地評価法に準じて評価額を求める場合は、状況類似地区内の標準宅地の価額を基本価額とする。(第2節「宅地」第4を参照)

(5) 造成費の算定

第13節「造成費相当額」を参照

第3 生産緑地地区指定農地

1 生産緑地地区指定農地の評価

平成4年度以降、原則としてすべての市街化区域農地が宅地並み課税となるが、保全する農地として生産緑地地区に指定された区域内的の農地は、一般農地並みの課税とする。

2 生産緑地地区制度の意義

市街化区域内にある農地等の生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度である。

3 生産緑地地区内における行為の規制

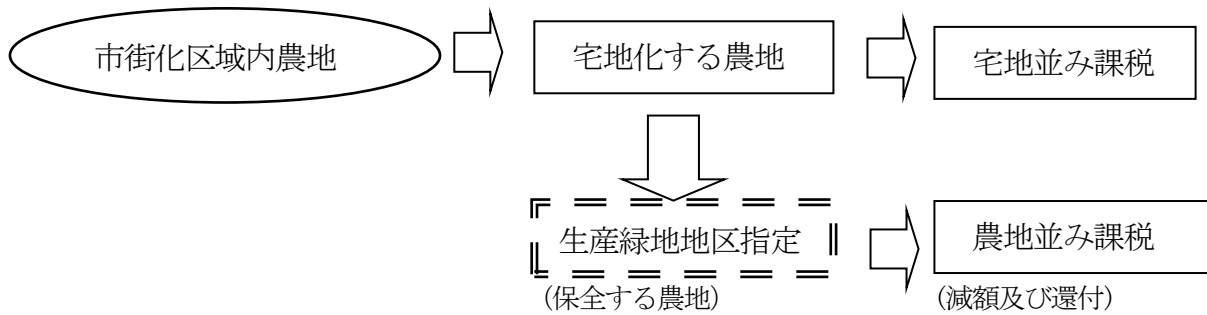
住宅、事務所等の建築や、そのための宅地造成はできない。

ただし、以下の建築物で生活環境の悪化をもたらすおそれがないものに限り、市町村長の許可を受け、建築を行うことができる。

※ビニールハウス・温室、畜舎・農機具等収納施設・種苗貯蔵施設・休憩所・ライスセンター、一定の要件を満たす製造、加工施設、直売所及び農家レストラン等
以上の建築物の敷地となる生産緑地については、農業用施設として評価をする。

4 課税の減額、還付について

新たに生産緑地地区に指定された農地については、地方税法附則第29条の2及び第29条の3の規定により、当該年度から固定資産税及び都市計画税について、一般農地並み課税とし、宅地並み課税との差額を減額、還付する。



5 課税の軽減措置について

生産緑地指定が解除され、都市計画変更の告示を以って賦課期日を迎えた農地又は生産緑地に指定されてから30年が経過し、特定生産緑地に指定されなかった農地は、新たに特定市街化区域農地となり、地方税法附則第19条の3第1項により宅地並み課税に対して一定期間（4年間）軽減措置が適用される。

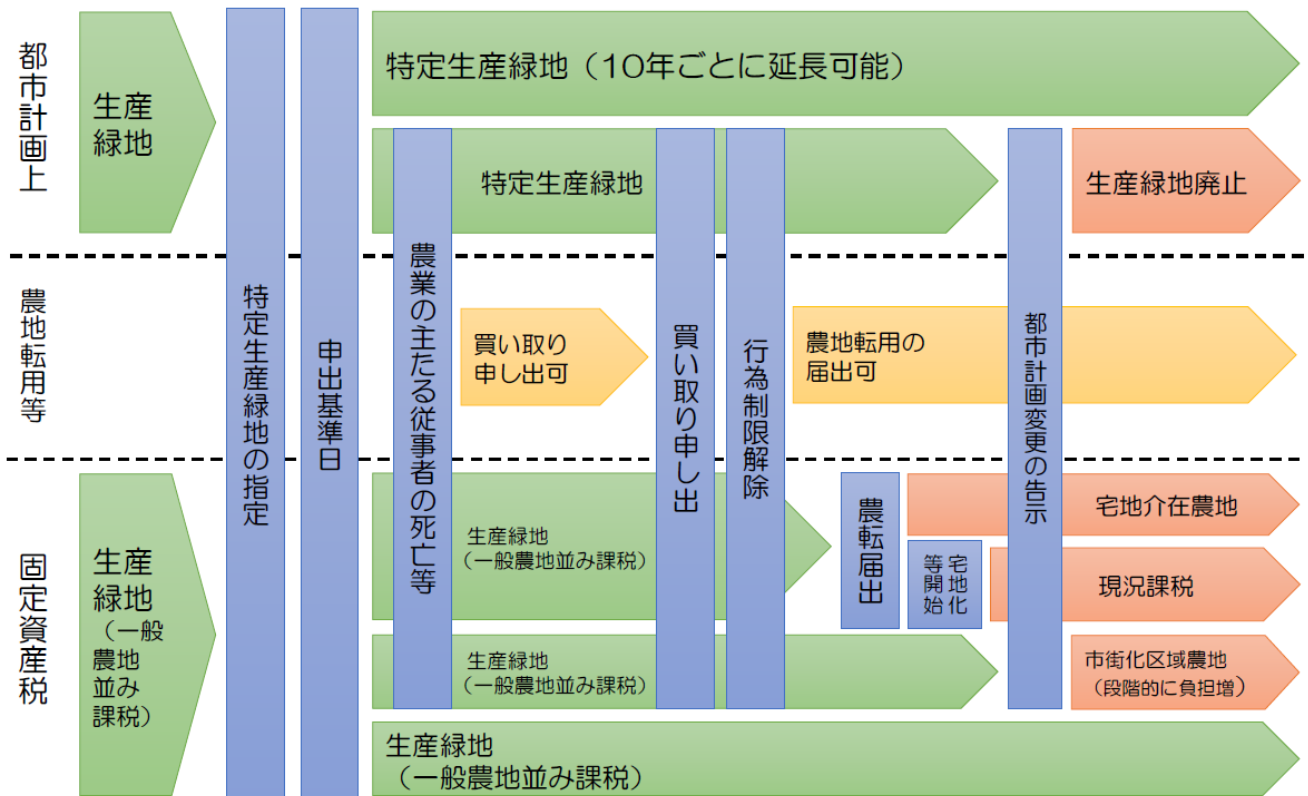
軽減措置（課税標準額に次の率を乗じる）

年度	初年度目	2年度目	3年度目	4年度目
率	0.2	0.4	0.6	0.8

6 特定生産緑地制度について

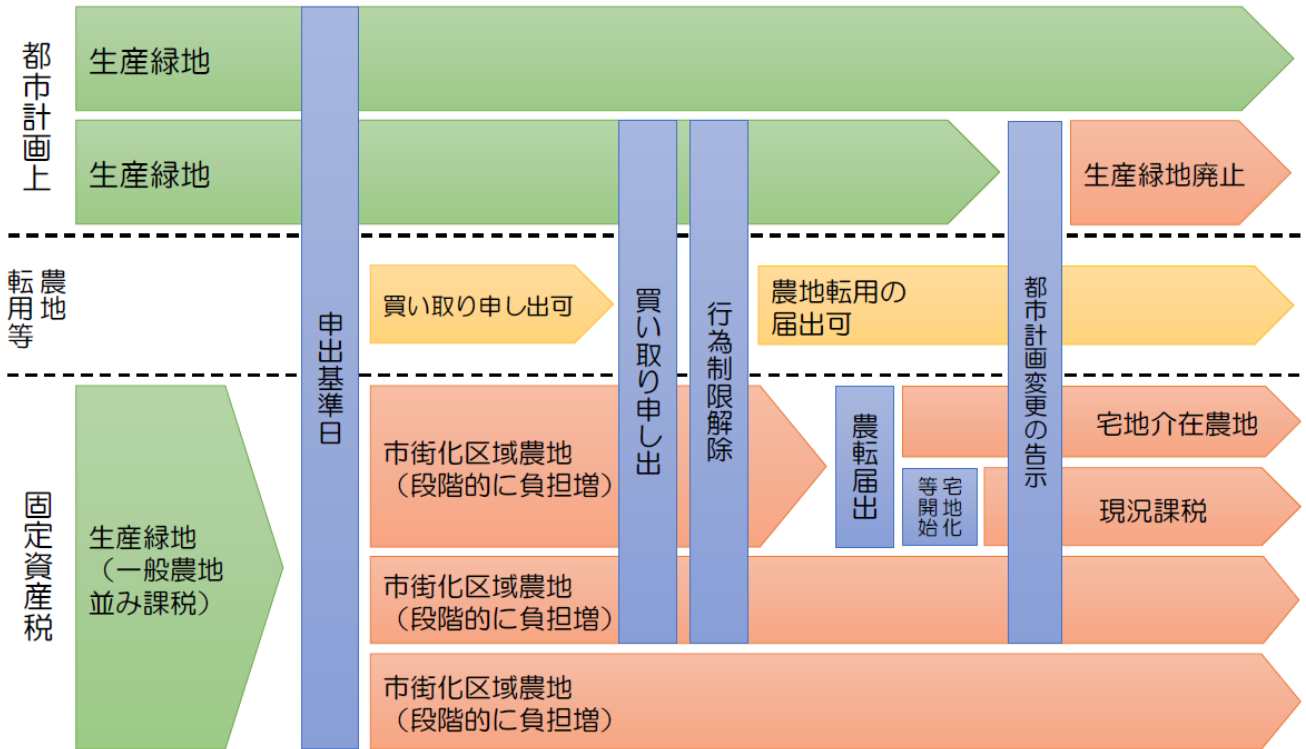
特定生産緑地制度とは、生産緑地の都市計画決定後 30 年経過後も引き続き 10 年間生産緑地を農地として管理することが義務付けられる制度。この制度に指定された農地は、引き続き一般農地として評価することとなる。

特定生産緑地の指定を受ける場合



特定生産緑地に指定しない生産緑地は、30年を経過した時点で翌年度課税から上記5のとおり新たに特定市街化区域農地となる。

特定生産緑地の指定を受けない場合
(指定したが申出基準日以前に解除した場合も含む)



第5節 宅地等介在農地（介在田・介在畑）

第1 評価の基本

宅地等介在農地とは、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、宅地等への転用の届出・許可を受けた土地で、その後の賦課期日時点においても転用に着手していない土地をいう。

実質的にはすでに宅地等としての潜在的価値を有しているが、宅地とするには造成が必要であるため、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から、通常必要と認められる造成費相当額を控除した額によって、そ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 第4節「市街化区域農地」の評価の方法に準ずる。
- 2 転用目的が駐車場等の場合は、雑種地を前提とする価額となることから、その価額は、宅地との比準割合によって評価するものとする。
(第9節「雑種地」 第3「その他雑種地」2(1)を参照)
- 3 造成費相当額について
第13節「造成費相当額」を参照

(算定式)

- ◆ 宅地等介在農地の基本価額—造成費相当額=介在農地の単位当たりの価額
介在農地の単位当たりの価額×地積=評価額
- ※ 基本価額が造成費相当額の2倍を下回る場合は、基本価額×0.5×地積

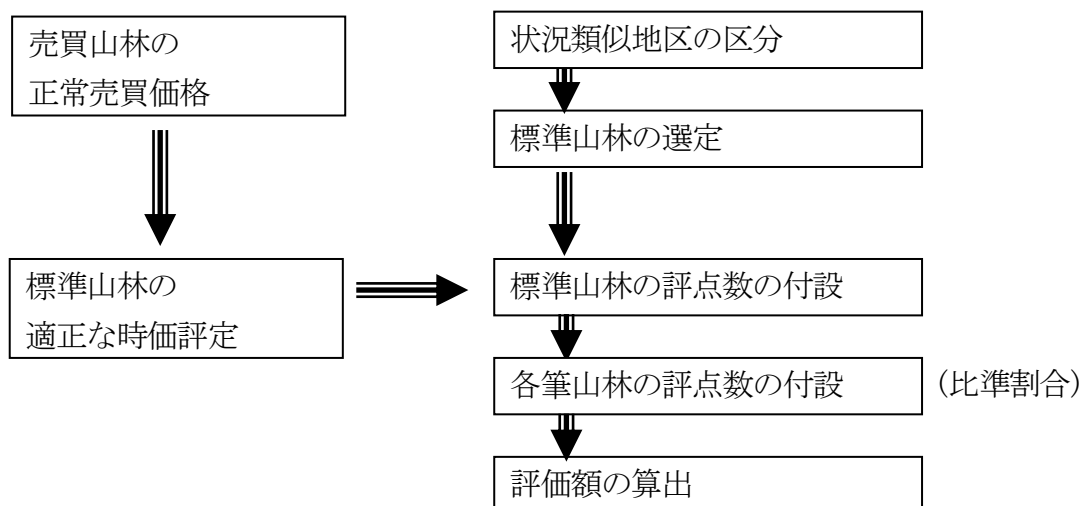
※ 基本価額について

区分	転用目的	基本価額
市街化区域	宅地	1.0
	雑種地	1.0
市街化調整区域	宅地	1.0
	雑種地	0.5（雑種地比準割合）

- 4 一時転用の場合や、市街化調整区域（又は農用地区域及び市街化区域内の生産緑地）において、転用目的のうち農業用施設等農地の価格を基準として評価することが妥当な場合は、この評価によらず一般農地の評価で扱うものとする。
- 5 転用の見込みがなく転用取消し申請が受理された場合は、再度転用する際、新たに手続きを行う必要があることから、一般農地の評価とする。

第6節 一般山林

第1 評価フロー



第2 評価の基本

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。

(算定式)

- ◆ 各筆の山林の評点数×評点1点当たりの価額＝各筆の山林の価額
評点1点当たりの価額は、1円

第3 評価の方法

市街化調整区域内の山林及び市街化区域内であっても傾斜度が5度以上の山林（2号山林、3号山林、4号山林）に適用する。

- 1 評価手順として、各筆の評点数の付設は、次の順序によって行う。
 - (1) 状況類似地区を区分する。
 - (2) 状況類似地区ごとに標準山林の選定をする。
 - (3) 標準山林について、適正な時価に基づいて評点数を付設する。
 - (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設する。

(算定式)

- ◆ 標準山林の単位地積当たり評点数 × 各筆の比準割合
＝各筆山林の単位地積当たり評点数

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、山林の生産力の諸要素（地勢、土層、林産物の搬出の便等）に着目し、おおむねその状況が類似する地区ごとに区分するものとする。

この場合において、状況類似地区は小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の地区はこれらを合わせ、小字の区域内にお

いてその状況が著しく異なると認められるときは、その当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

※ 状況類似地区の区分は、神奈川県都市計画基礎調査図（10,000分の1の町丁図境界図）で表示する。

※ 令和6基準年度は、101箇所にて区分

3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区内のすべての山林の評価上の基準となるものであり、山林の適正な評価水準や市内又は市町村間の山林の評価の均衡の確保に資するものである。

この標準山林は、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。

4 基準山林の選定

上記3で選定した標準山林のうちから、山林の生産力が上級に当たる標準山林を基準山林として一つ選定する。

※ 令和6基準年度における基準山林は、下荻野字吾妻1818とする。

5 標準山林の評点数の付設

(1) 標準山林の適正な時価の評定

本市においては、林業経営等を目的とした山林の売買実例が少なく、多くが他用途への転用や投機を目的とした実例であるため、売買実例価格から適正な時価を評定することは困難であり、また、評価の均衡を考慮した場合も問題があると考えられることから、地価公示価格、地価調査価格の変動割合並びに県が示す基準山林の市町村間の調整案等を総合的に考慮して標準山林の適正な時価を評価評定するものとする。

(2) 標準山林の評点数の付設

標準山林の単位地積当たりの評点数は、標準山林の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設する。

6 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に「山林の比準表」により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設する。

7 比準割合

令和6基準年度比準山林は、標準山林に対して、比準項目である「標高差」、「道路との関係」等の比準割合は1.0として計算するものとする。

第7節 市街化区域山林

第1 評価の基本

市街化区域内の山林で、その位置、形態、利用状況及び価格事情等からみて、一般山林の評価方法によることが評価の均衡上、不相当と認められるものについて、付近の宅地等の価額に比準してその価額を求めるものとする。

第2 評価の方法

市街化区域内の傾斜度5度未満の山林（1号山林）に適用し、次の順で行う。

- 1 類似宅地の選定（宅地の状況類似区分と同じ）
- 2 類似宅地の価格を基準とした筆ごとの評価額の算出

画地計算法	宅地比準法
奥行価格逓減割合法	奥行価格補正割合法
側方路線影響加算法	不整形地、無道路地、がけ地
二方路線影響加算法	間口が狭小な宅地等評点算出法
不整形地、無道路地、がけ地	
間口が狭小な宅地等評点算出法	

- 3 造成費相当額の控除

(1) 評価の順序

ア 類似宅地を選定し、その単位当たり価額を基準に、宅地の評価法に準じて市街化区域山林の基本価額を求める。

イ 当該市街化区域山林を宅地転用する場合に通常必要と認められる単位当たり造成費相当額を求める。

ウ アによって求めた額からイの単位当たり造成費を控除して、市街化区域山林の単位当たり価額を求め、市街化区域山林の地積を乗じて評価額を算出する。

(算定式)

$$\begin{aligned} \blacklozenge & (\text{市街化区域山林の基本価額} \times 0.4) - \text{単位当たり造成費相当額} \\ & = \text{市街化区域山林の単位当たり価額} \end{aligned}$$

$$\blacklozenge \text{市街化区域山林単位当たり価額} \times \text{地積} = \text{評価額}$$

※ 基本価額が造成費相当額の2倍を下回る場合は、基本価額 \times 0.5 \times 地積

(2) 類似宅地の選定

第2節「宅地」市街地宅地評価法とその他の宅地評価法との適用区分により選定する。

(3) 「市街地宅地評価法」に準ずる場合

当該市街化区山林が最も影響を受けている近傍の路線価額を基本価額とする。(第2節「宅地」第3を参照)

(4) 「その他の宅地評価法」に準ずる場合

状況類似地区内の標準宅地の価額を基本価額とする。(第2節「宅地」第4を参照)

- (5) 造成費の算定
第13節「造成費」第3を参照

第8節 鉱泉地・池沼・牧場・原野

第1 鉱泉地

1 評価の基本

鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の価格の変動状況を勘案して鉱泉地の評価を行う。

2 鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、基準年度と前基準年度における価額の割合を前基準年度の価額に乗じて評価額を求める。

※ 鉱泉地の鉱泉を利用している温泉地に存する宅地とは、当該鉱泉地を利用している温泉旅館や宿舎等を指す。

(算定式)

◆ 令和6年度鉱泉地評価額

= 基準年度の前年度（令和5年度）鉱泉地の価額 × 変動率

◆ 変動率

$$= \frac{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の当該基準年度(令和6年度)の価額}}{\text{当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地の宅地の前基準年度(令和3年度)の価額}}$$

※ 鉱泉地対象物件は、七沢に5筆、飯山に1筆ある。

第2 池沼

1 評価の基本

池沼の評価は、池沼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ものとする。ただし、売買実例価額がない場合には、池沼の位置、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。

※ 池沼とは、自然や人工のものとは問わず、水の貯留地をいうもので堀、養魚池（食用、観賞用）、蓮池、ダム建設による水没地等をいう。

第3 牧場

1 評価の基本

牧場の評価は、牧場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ものとする。ただし、売買実例価額がない場合には、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、付近の土地の価額に比準して、その価額を求める。

2 牧場の評価

当市においては売買実例地がないため、固定資産評価基準解説（市町村における運用実例）による「当該牧場用地が、市街化区域にある場合は、市街化区域農地の取扱いに準じて、また市街化調整区域内にある場合は、付近の畑の価額に比準して評価額

を求める。」の通りに近傍地比準方式を採用し評価するものとする。

(算定式)

◆ 価額 = 前基準年度価額 × 上昇率

※ 上昇率は、付近の畑の令和6年度価額の令和3年度価額に対する割合。

第4 原野

1 評価の基本

原野の評価は、原野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ものとする。ただし、売買実例価額がない場合は、原野の位置、利用状況等を考慮し、付近の農地の価額に比準してその価額を求める。

2 原野の評価

当市においては売買実例地がないため、下記の通り付近の農地の価格に比準して評価する。

(1) 状況類似地区を区分する。

状況類似地区の区分は、神奈川県都市計画基礎調査図（10,000分の1の町丁図界図）で表示する。

※ 令和6基準年度は、29箇所区分

(2) 状況類似ごとに価額を付設する。

※ 価額は、状況類似地区ごとの付近の農地の平均価額とする。

第9節 雑種地

第1 ゴルフ場等の用地

1 ゴルフ場等の用地

ゴルフ場等の用地とは、ゴルフ場、遊園地、運動場、野球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。）の用に供する土地をいい、「これらに類似する施設とは、テニスコート、プール及び比較的広範な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供する土地等をいう。

2 ゴルフ場用地等の評価

(1) ゴルフ場用地の評価の方法

本市においては、土地の取得後に価格事情に変動が生じることから、不動産鑑定士による意見価格により時価を算定し、これを基に評価するものとする。

なお、周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（本厚木カンツリークラブ）については、近傍宅地の評価額を基に評価し、ミニゴルフ場については近傍ゴルフ場の意見価格から比準し評価するものとする。

■丘陵コース（丘陵地域ないしは山岳のすそ野に造られたコース）に適用

（算定式）

- ◆ 市街地近郊ゴルフ場以外のゴルフ場の評価額 = {(山林の時価×宅地の評価割合) + (コース造成費×宅地の評価割合)} × 位置利用状況補正
 - ・ 宅地の評価割合……70%
 - ・ コース造成費………1,000円/㎡(通達)

該当ゴルフ場…厚木国際カントリー倶楽部・大厚木カントリー倶楽部・中津川カントリークラブ・高松山ゴルフ場

■林間コース（平野部に造られたコースで、厚木市においては周辺地域の大半が宅地化されている市街地近郊ゴルフ場）に適用

（算定式）

- ◆ {(近傍宅地の評価額×潰地以外の土地の割合) - (宅地造成費×宅地の評価割合) + (コース造成費×宅地の評価割合)} × 位置利用状況補正
 - ・ 近傍宅地の評価額… 28,000円/㎡（調整区域）
58,000円/㎡（市街化区域）
 - ・ 潰地以外の土地の割合… 60% ・ 宅地の評価割合…70%
 - ・ 宅地造成費… 13,400円/㎡(雑種地の造成費相当額を基とした額)
 - ・ コース造成費……… 840円/㎡(通達)

該当ゴルフ場…本厚木カンツリークラブ

(2) ゴルフ場用地以外の評価

ゴルフ場用地以外の評価方法は、ゴルフ場用地の評価方法に準じて評価するものとする。

第2 鉄軌道用地

鉄軌道用地は、単体利用鉄軌道用地（以下、鉄軌道用地）と、複合利用鉄軌道用地に区分され、それぞれについて評価する。

1 鉄軌道用地

鉄軌道用地とは、次の土地をいう。

- (1) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地。
- (2) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗淨設備又は乗降場、積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他もっぱら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の用地として併用する土地を除く。）
- (3) 上記(1)(2)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もの。

2 評価の方法（鉄軌道用地）

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。

この「沿接する土地の価額」の基本的な考え方は、沿接する各筆の地目別の平均的な単位地積当たりの価額を求め、それに対応する鉄軌道用地の地積をそれぞれの額に乘じ、最終的にそれらを合算する方法とされている。

本市においては、市街地宅地評価法適用地域においては、鉄軌道用地の形状等からして各筆、地目ごとの単位地積を求めることは、実益に乏しいため、沿接する土地の平均的な評価額（路線価額）を基に、それに対応する鉄軌道用地の地積を乗ずる方法とする。

(1) 評価の順序

ア 当該鉄軌道をその沿接する土地の状況、価額の相違等に基づき、状況類似地区として区分する。

※ 令和6基準年度の状況類似地区は、18箇所

イ それぞれ区分された状況類似地区ごとに、市街化宅地評価法地区においては隣接する路線価格、その他の宅地評価法地区においては隣接する各筆の地目別価格と各々の沿接距離を求める。

ウ 各路線並びに各筆の1㎡当たりの価格に、それぞれの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。）を当該状況類似地区内の鉄軌道用地に沿接する土地の価額とする。

（算定式）

◆ 価額＝加重平均価額 × 1 / 3

加重平均価額＝(A 1 × B 1 + A 2 × B 2 + …) ÷ 沿接総延長距離

A 1・A 2…は、各路線（各筆）の㎡当たりの価額

B 1・B 2…は、各路線（各筆）の沿接距離

3 複合利用鉄軌道用地

複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 複合利用建物（運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分を有する建物。）の敷地である鉄軌道用地で下記(2)以外のもの。
- (2) 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等があるもの、その他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの。
- (3) 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ供する建物があるもの、その他当該土地を運送以外の用に供するもので上記(1)以外のもの。

※ 本市においては、本厚木駅、愛甲石田駅が上記(1)、高架下利用地が上記(3)に該当。

4 評価の方法（複合利用鉄軌道用地）

複合利用鉄軌道用地の評価は、評価単位ごとに、地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積で按分し、それぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその評価額を求める。

(1) 評価単位

ア 上記3(1)に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物の敷地ごとに行うものとする。

イ 上記3(2)に掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

ウ 上記3(3)に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

※ 本市においては、上記アは2箇所（本厚木駅、愛甲石田駅）、上記ウは9箇所に区分する。

(2) 地積の按分

複合利用鉄軌道用地の地積を按分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあつては床面積、建物以外にあつてはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は、当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

(3) 価額の算出

ア 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む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求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、上記2の例により求めるものとする。

イ 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の付近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、必要に応じて当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して価額を求めるものとする。

付近の土地の価額からの比準率は次のとおりとする。

複合利用鉄軌道用地の区分	比準率
複合利用建物等の敷地	0.95
鉄軌道の高架下	0.75

第3 その他の雑種地

1 評価の基本

その他の雑種地（ゴルフ場等の用に供される土地及び鉄軌道用地以外の土地）の評価は、当該雑種地の位置、その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。

なお、具体的な評価方法については、（第2節「宅地」）の取扱いに準じて評価する。

2 雑種地の区分

(1) 宅地の価額に比準した価格で評価する雑種地

市街化区域内に所在する雑種地については、周辺の地目のほとんどが宅地であることや、利用価値も高いことなどから、宅地価額に比準した価格で評価する。

また、市街化調整区域内に所在する雑種地は、建築規制などにより土地利用に制限があることから、不動産鑑定士の意見書に基づき宅地との比準割合を5割で評価する。

(2) 周辺の地目（一般農地・一般山林・原野）の価額に比準して評価する雑種地

市街化調整区域内に所在する雑種地で、全く耕作等がなされず長期にわたって放置され、雑草等が生育し、容易に農地等に復元し得ないような土地（雑種地）については、利用価値も低いものと考えられるため、当該土地の現況に応じて、付近の農地、山林、原野のいずれかの価額に比準した価格で評価する。

なお、高圧線等の鉄塔敷地については、その公益性に着目し、市街化調整区域内に存する場合には、価格の均衡を考慮し、農地（畑比準）の価額に比準して評価するものとする。（平成18年度より適用）

(3) その他の方法により評価する雑種地

私道、ごみ集積所、防火水槽、汚水処理施設等の宅地に介在する公益性の高い雑種地及び稲荷、鎮守等の宗教性の高い雑種地については、法的制限等により他の地目への転用が困難であるため、付近の宅地価格に一定の率を乗じて評価する。

3 宅地比準の雑種地の評価

地目CD CD名称	造成費CD (造成費)	評価内容
075 宅地介在雑種地	701 (5,400円)	放置残土若しくは放置ゴミ等により、宅地化に多少の造成を要する土地 [段差50cm以下] その他宅地見込み地として認定するのに多少の造成を必要とする土地
075 宅地介在雑種地	702 (9,200円)	市街化区域内に存する旧耕作荒廃地（耕作放棄農地） [段差100cm以下]
075 宅地介在雑種地	703 (13,400円)	市街化区域内の平坦地に存する概ね3割程度が山林化（荒廃）した土地 [段差150cm以下] 市街化区域内に存する鉄塔敷地、電話等中継施設、その他公益事業用地
075 宅地介在雑種地	704 (17,600円)	市街化区域内に存する傾斜地で概ね3割程度が山林化（荒廃）した土地 [段差150cm超] 市街化区域内に存する宅地造成中の傾斜地で宅地化するのに困難な土地
075 宅地介在雑種地	705 (6分の1)	専用通路・個人の目的のみに利用される通路敷き30㎡未満の未利用地に対して適用可 ※評価額＝基本評点×1/6×地積
075 宅地介在雑種地	706 (10分の1)	公益専用通路・稲荷・鎮守地・調整池・遊水池・貯水池・汚水処理槽地（ため池）・防犯灯等分筆されているゴミ集積所及び防火水槽12.5㎡未満の未利用地に対して適用可 ※評価額＝基本評点×1/10×地積
075 宅地介在雑種地	なし (10分の10)	造成不要な雑種地（駐車場・資材置場等）・宅地造成が完了しているか、造成の必要のない土地・駐車場、資材置場、プレハブ建築物等の仮設的建物の敷地・運動場・テニスコート

造成費CD701～704

(算定式)

◆ 評価額＝（基本評点－造成費）×地積

※ 基本評点が造成費の2倍を下回る場合は、基本評点×0.5×地積

4 宅地以外の地目（農地、山林、原野）を比準した雑種地の評価（市街化調整区域）

地目CD CD名称	評価内容
710 雑種地（田比準）	本来田であるが長期に渡り荒廃等（耕作放棄農地）
720 雑種地（畑比準）	本来畑であるが長期に渡り荒廃等（耕作放棄農地） 鉄塔敷地、電話中継施設、その他公益事業用地
750 雑種地（山林比準）	本来山林であるが長期に渡り荒廃等、砂利採取場の跡地
760 雑種地（原野比準）	通常考えられない

(算定式)

◆ 評価額＝標準地価格×特別補正×地積

5 市街化調整区域の宅地比準の雑種地の評価
宅地価格の50%として評価

(算定式)

◆ 評価額＝（単位評点×0.5×特別補正－造成費）×地積

第10節 農業用施設の用に供する土地

第1 評価の基本

市街化調整区域（又は農用区域及び市街化区域内の生産緑地）にある宅地、雑種地として認定した農業用施設の用に供する土地については、公法上の利用制限による標準宅地との価格水準の格差を適正に反映して評価を行うものとする。

※ 農業用施設とは、農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいい、農用区域とは、同法第8条第2項第1号に規定する農用区域をいう。

※ 市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、下記の方法によって求めた価額によることが適当でないと認められるものについては、通常の宅地の評価方法による。

なお、同一画地内で農業用施設評価と通常の宅地の評価が混在する場合（敷地内で既存宅地と非既存宅地が混在している場合等）、通常の宅地の評価をしている土地について、用途変更の際に整地や開発許可等の手間を要することを鑑みて、周辺の通常の宅地と比べ0.70の宅地比準割合を採用する。（既存宅地の農業用施設補正0.70を適用）

第2 評価の方法

付近の農地の価額又は当該生産緑地地区内の農地の価格を基準として求めた価額に、当該宅地等を農地から転用する場合において、通常必要と認められる造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を加えて、その価額を求める方法によるものとする。

(算定式)

◆ 付近の農地の基本価額＋造成費相当額＝単位当たり価額
単位当たり価額×地積＝評価額

※ 「造成費相当額」は、畑の造成費を適用する。

第3 地目認定の指標

所 在	農 業 用 施 設 の 態 様		地 目
農業用施設が農家の敷地内に存する場合	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 (住宅用地)
農業用施設が農家の敷地外に存する場合	施設が家屋として認定される場合	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	宅 地 (農業用施設)
	施設が家屋として認定されない場合	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 (農業用施設)
牧場に所在する場合	牧場内の牧草栽培地等と一体に牧場として認定		牧 場

※ 全体として地目認定する場合、既存宅地要件のある宅地部分との評価の差異について考慮すること。

※ 農業用施設に該当するか否かは、「農業振興地域制度に関するガイドライン」の「第6 農業用施設用地例（法第3条第4号該当施設）」（次項）を参照すること。

農業振興地域制度に関するガイドライン

第6 農業用施設用地例（法第3条第4号該当施設）

該当するもの	該当しないもの
<p>【生産施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○育苗関係施設 <ul style="list-style-type: none"> ・育苗(苗供給)施設 ・種苗貯蔵施設 ○栽培関係施設 <ul style="list-style-type: none"> ・園芸栽培施設(温室(床面がコンクリート敷のものを含む)及び植物工場(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)等で管理施設を含む) ・果樹棚 ・果樹園管理施設 ・きのこ栽培施設 ・球根等冷蔵施設 ・球根乾燥貯蔵施設 ・訪花昆虫増殖施設 ・花粉開やく貯蔵施設 ・定置配管施設(水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設) ・給水施設 ・軌条式・索道式連搬施設 ・無人航空機発着場(充電設備を含む) ○病害虫・鳥獣害防止関係施設 <ul style="list-style-type: none"> ・病害虫防除施設 ・鳥獣害防止施設 ○飼養関係施設 (養牛、養豚、養鶏など) <ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、鶏舎 ・管理舎(看視舎) ・サイロ ・乾草舎 ・飼料調製室 ・運動場 ・家畜用水施設 ・電気導入施設 ・育すう施設 ・分娩室 ・薬浴施設 ・家畜人工授精施設 ・ふ卵施設 ・パドック、給水(塩)施設、避難舎 (養蚕) <ul style="list-style-type: none"> ・蚕室 ・上ぞく収繭室 ・催育施設 ・蚕種採取施設 ・桑苗供給施設 	<p>家畜市場 家畜診療施設 ペット、観賞用動物飼育施設 乗馬施設 養魚施設</p> <p>乾繭施設、貯繭施設</p>
<p>【調製・貯蔵、流通関連施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○調製・貯蔵関係施設 <ul style="list-style-type: none"> ・穀類共同乾燥調製貯蔵施設(ライスセンター、カントリーエレベーター) ・乾燥施設 	<p>農産物包装処理出荷施設 (ダンボール、パックの製造)</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・米品質改善管理センター ・米穀倉庫 ・青果物貯蔵施設(予冷、常温、低温、冷凍等) ・保冷貯卵施設 ・特産物選別調製施設 ・さとうきび集中脱葉施設 ○集出荷関係施設 <ul style="list-style-type: none"> ・選果場 ・集荷場 ・集出荷所(集送センター) ・選果包装施設 ・集出荷(集乳・集卵)施設 ・繭集出荷施設 ○農業生産資材等保管施設 <ul style="list-style-type: none"> ・農業生産用資材庫(肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設等) ・貯桑庫 	
<p>【格納施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農機具格納庫 ・農機具収納舎 	農機具修理施設
<p>【加工・販売施設】 ※</p> <ul style="list-style-type: none"> ○製造(加工)施設 <ul style="list-style-type: none"> ・もち加工施設 ・果汁(びん詰、缶詰)製造施設 ・果実酒醸造施設 ・漬物製造施設 ・野菜加工施設 ・い草加工施設 ・製茶施設 ・食肉(鶏)処理加工施設 ・アイスクリーム、チーズ、バター製造施設 ○販売施設 <ul style="list-style-type: none"> ・農畜産物販売施設 <p>【加工品・料理等提供施設】 ※</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家レストラン 	
<p>【ふん尿処理、堆肥製造、農業廃棄物処理施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業廃棄物処理施設(もみがら処理施設等) ・家畜ふん尿処理施設 ・堆肥化処理施設(堆肥舎、堆肥盤) ・堆肥貯蔵施設 ・堆きゅう肥舎 	排水処理等公害対策施設
<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農用地又は農業用施設に附帯して設置される休憩所、駐車場、便所、更衣所、水飲・手洗場等 ・営農飲雑用水施設 ・市民農園関係施設☆(温室、農産物調製施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設(休憩施設、東屋、 	<p>宿泊施設 講習施設</p>

パーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗場、便所等)、農機 具収納施設、堆肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場(廃棄された農産 物等の処理施設)、施設に附帯する駐車場、駐輪場、管理施 設)	
---	--

(注1) 規定する農業用施設は、個人利用施設であると共同利用施設であると問わないが、主としてその農業者又はその農業者の構成する団体が管理利用する施設でないものはなじまない。

(注2) 農業者が開設し、来場者が農作物の収穫を行う農園(いわゆる観光農園)は、農業経営の一つの形態であることから、当該農園を管理利用するために必要な施設についても、農業用施設に該当する。

※ 加工・販売施設及び加工品・料理等提供施設については、農業振興地域制度に関するガイドラインの第2の4の(3)に掲げる事項に留意すること。

☆ 市民農園整備促進法(平成2年法律第44号)第2条第2項第2号の市民農園施設

第11節 砂防指定地

第1 砂防指定地

砂防指定地とは、砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定する土地をいう。

第2 評価の方法

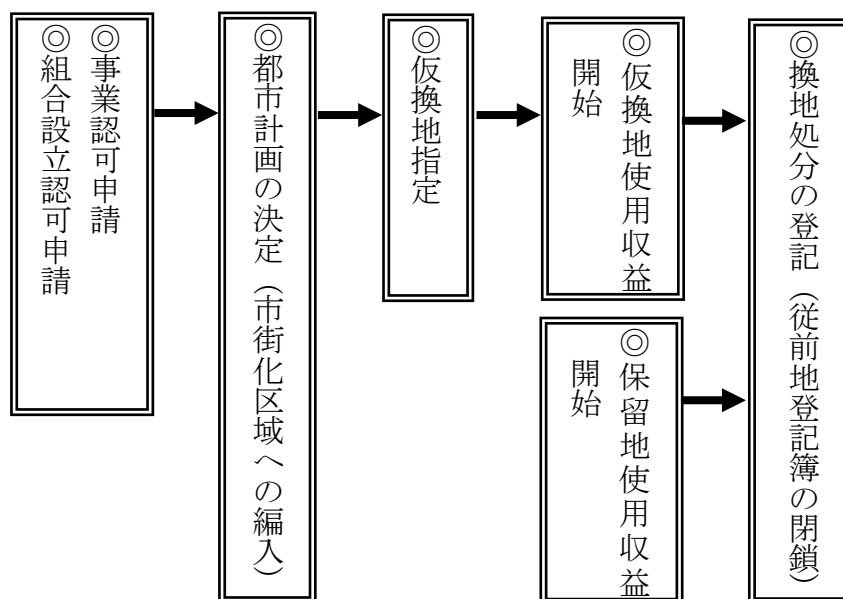
- (1) 指定地と認定された場合には、土砂の崩壊及び流失を防止するため、一定の行為が禁止又は制限を受けるため、一般的には価格が低くなる事情にあることから、平成9年度評価替えから減価補正を適用するものとする。
- (2) 砂防指定地に指定された土地のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に、当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用して、その価額を求める。

(算定式)

- ◆ 評価額＝当該山林が砂防指定地として指定されていないとした場合の山林の価額
× 1/2 (補正率)

第12節 土地区画整理事業施行地

第1 土地区画整理事業の流れ



第2 評価の方法

各年の賦課期日（1月1日）が事業のどの段階にあるのかに注意し、段階に応じた評価方法を採用する。

1 仮換地指定～使用収益開始前の評価

- (1) 納税義務者・・・登記簿上の所有者
- (2) 課税地積・・・登記簿上の地積
- (3) 課税地目・・・賦課期日時点の従前地現況地目
- (4) 画地計算・・・賦課期日時点の要因による

仮換地指定されただけの段階では、土地の評価及び課税は一般的な原則どおり取扱う。通常は、仮換地の使用収益開始までの間は、現地の工事等の進捗に関わらず、この時点の評価を継続させる。ただし、基準年度に行う状況類似地区の見直し、補正の項目や対象、内容の見直しについては新基準年度に対応させた評価を行う。

2 使用収益開始後の評価

- (1) 納税義務者・・・仮換地指定通知に記載された従前地の所有者
保留地の場合は保留地権利登録台帳に記載された使用収益権者
- (2) 課税地積・・・仮換地地積
- (3) 課税地目・・・賦課期日時点の仮換地の現況地目
- (4) 画地計算・・・賦課期日時点の要因による
- (5) 地番表記・・・街区番号および画地番号による

使用収益開始時は、土地の区画・形質に著しい変化が生じているため、据置年度でも評価替えを行う（地方税法第349条第2項第1号に規定する地目の変換等の特別な事情がある場合に該当する。）。なお、仮換地に対しての課税に切り替わるため、従前

地は非課税にする。地番の表記については、街区番号及び画地番号が既存筆の地番と重複しないように注意を払う。

3 換地処分後における評価

土地区画整理法第103条第4項の規定による換地処分公告後の評価については、表示登記の内容に基づき、現況の地目及び形状に応じた評価を行う。

4 住宅用地の取扱い

換地に関わる既存の住宅用地において、当該地域内での建替えを目的に家屋の取壊しがされた場合は、仮換地後の土地を従前の土地と同一の敷地としてみなすものとする。

5 市街化区域への編入

市街化区域に編入された筆には翌年度から都市計画税を課税する。編入後の農地（田・畑）については、市街化区域農地（田・畑）評価となるため、評価額が上昇するが、地方税法附則第29条の5を適用し、固定資産税及び都市計画税を市街化区域編入後1年目から3年目までは10分の9に相当する税額、4年目は3分の2に相当する税額を申告に基づき免除することができる。（免除の規定は計画的な宅地化が行われる予定の農地に限る。）生産緑地に指定された場合は、生産緑地の評価に準ずる。

山林については市街化区域に編入されたとしても免除の規定はない。一般山林か宅地介在山林かは通常の判断基準による。

第13節 造成費

第1 基本的事項

市街化区域農地、市街化区域山林及びその他の雑種地の評価に当たり、その現況及び立地条件から判断して、造成が必要と認められるものについては、当該土地の状況に応じて、通常必要と認められる造成費相当額を控除した価格により評価する。

第2 造成費相当額の区分及び積算根拠

(1) 区分

造成費相当額の区分については、当該土地の現況及び正面道路との段差に応じて、総務省内かんの「一定規模、形状の農地を宅地に転用するために要する標準的造成費（見込み）について」に示されている高さを参考に4種類に区分し適用する。

50 c m以下	50 c m超100 c m以下
100 c m超150 c m以下	150 c m超

(2) 積算根拠

当該土地に係る造成費相当額については、本市の公共施設整備に係る標準的な造成費（純工事費）を算出し、その価格の7割（地価公示価格に対する固定資産評価割合）とした額とする。

(算定式)

$$\blacklozenge \text{ 公共施設整備に係る標準的造成費設計見積額} \times 7 \text{ 割} = \text{造成費相当額}$$

第3 造成費相当額

現 況	対象地目	造成費（円）
50 c m以下の段差 多少の造成で宅地化できるもの	市街化畑 宅地介在畑 宅地介在雑種地 農業用施設田 農業用施設畑	5,400
50 c m超100 c m以下の段差 市街化に存する旧耕作荒廃地	市街化田 宅地介在田 宅地介在山林 宅地介在雑種地	9,200
100 c m超150 c m以下の段差 市街化に存する平坦地で山林化（荒廃）した土地	宅地介在雑種地	13,400
150 c m超の段差 市街化に存する傾斜地で山林化（荒廃）した土地	宅地介在雑種地	17,600

※ 宅地化に必要な1㎡あたりの造成費に対して盛土高（段差）に応じて適用するものとする。（令和6～8年度）

第14節 画地計算法

第1 画地の認定

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。一画地は原則として土地（補充）台帳に登録された一筆の宅地によるものとする。

ただし、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、一体をなしていると認められる、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ものとする。

第2 画地計算の適用区分

画地状況		計算手法の種類	適用補正率の種類
奥行	普通地	奥行価格補正割合法	奥行価格補正率
	奥行短小な画地		奥行価格補正率
	奥行／間口		奥行長大補正率
間口	間口狭小な画地		間口狭小補正率
形状	不整形地	不整形地評点算出法	特別補正対応
街路	角地	側方路線影響加算法	側方路線影響加算率
	裏路線のある画地	二方路線影響加算法	二方路線影響加算率
	三方に路線のある画地	側方路線影響加算法 二方路線影響加算法	側方路線影響加算率 二方路線影響加算率
	四方に路線のある画地		
	無道路地	無道路地の評点算出法	特別補正対応
その他	がけ地等	がけ地等の評点算出法	

第3 計測の方法

土地の形状（間口）の計測は、次の図面を使用するものとする。

- 1 法務局所管の地積測量図（登記済通知書添付）
 - 2 地番現況図又は公図
 - 3 農地転用、建築確認届出の測量図
- ※ 分割課税の場合には、現地測量図

第4 適用の方法

- 1 奥行価格補正割合法

宅地の価格は、道路からの奥行の長短により漸減され、別表第2に定める用途地区別の割合により補正率を適用する。

(算定式)

$$\blacklozenge \text{ 評価額} = \text{路線価格} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{地積}$$

2 側方路線影響加算法

正面と側方に路線がある画地は、一方においてのみ路線に接する画地に比べ利用価値は高く、価格も高くなることから、その利用価値増加分を加算するものとする。

このような画地については、別表第2に定める加算率を適用して加算をする。なお、側方路線の奥行価格補正率及び加算率は、正面路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び加算率を適用するものとする。

(算定式)

$$\begin{aligned} \blacklozenge \text{ 評価額} &= \text{正面路線価格} \times \text{奥行価格補正率} = A \\ &\quad \text{側方路線価格} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方加算率} = B \\ &\quad (A+B) \times \text{地積} \end{aligned}$$

3 二方路線影響加算法

正面と裏面の二つの路線に接している画地（二方路線地）は、一方においてのみ路線に接している画地に比べ利用価値が高く、価格も高くなることから、その利用価値増加分を加算するものとする。このような画地については、別表第2に定める加算率を適用して加算をする。

なお、二方路線の奥行価格補正率及び加算率は、二方路線の属する用途地区の奥行価格補正率及び加算率を適用する。

昭和62年度までは、正面路線の属する用途の奥行価格補正率及び加算率を適用。

(算定式)

$$\begin{aligned} \blacklozenge \text{ 評価額} &= \text{正面路線価格} \times \text{奥行価格補正率} = A \\ &\quad \text{二方路線価格} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方加算率} = B \\ &\quad (A+B) \times \text{地積} \end{aligned}$$

4 不整形地評点算出法

不整形地の価格は、整形地と比較した場合には評価が低くなるため、奥行価格補正割合法等により計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（別表附表4）によって求めた補正率を乗じて、当該不整形地の基本評点数を求めるものとする。なお、平成21年度から蔭地割合方式を採用し、計測結果に応じて補正率を適用している。

※後述の無道路地評点算出法を使用かつ造成費控除がない画地には、不整形地補正を適用しない。

5 無道路地評点算出法

無道路地とは、その土地の所有の形態において、路線に接することができない画地を言う。一般的にその無道路地の利便性において支障があることから、補正を適用する。

無道路地の評価は、現に利用している路線の路線価に「奥行価格補正率」（別表第2）、「通路開設補正率」（別表第2）及び「無道路地補正率（0.60）」（別表第2）を乗じて、当該無道路地の基本評点数を求めるものとする。

(算定式)

◆ 無道路地の評点数 = 正面路線価 × 無道路地補正率 × 地積

※無道路地補正率 = 奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補正率

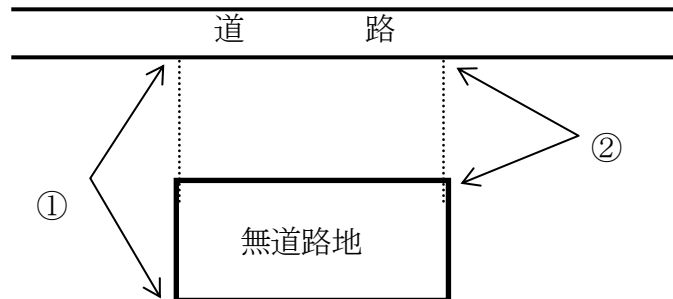
※ 奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たっての奥行の計測方法は、下図のとおりとする。

(1) 奥行価格補正率を求める場合

道路から無道路地の遠い奥行き①までの奥行を測定し、距離に応じた補正の割合を求める。

(2) 通路開設補正率

道路から無道路地の近い奥行き②までの奥行を測定し、距離に応じた補正の割合を求める。



6 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、「間口狭小補正率」（別表第2）又は「奥行長大補正率」（別表第2）によって求めた補正率によるものとする。

7 その他

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、当該画地の総面積に対するがけ地部分と通常の用途に供することができない部分の面積の割合を求め、別表第2「がけ地補正率表」により補正を行う。

第5 特別補正

評価基準による補正、通達による補正及び市町村長による所要の補正（特別補正対応）として、次の補正を適用する。（別表第2参照）

評価基準による補正			通達による補正		市町村長による所要の補正														
					画地条件に関するもの					環境条件に関するもの					規制・制限等に関するもの				
不整形地補正	がけ地補正	無道路地補正	都市計画施設補正	日照障害補正	接面道路高低差補正	水路介在補正	地質・地盤補正	方位格差補正	騒音・振動補正	住環境補正	悪臭補正	土壌汚染補正	高圧線下補正	地下障害物補正	急傾斜地補正	土砂災害特別警戒区域補	通路狭小補正	限定宅地補正	既存宅地の農業用施設補
○	○	○	○	-	○	○	-	-	○	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○

※ 住環境補正…固定資産評価基準における「いみ施設補正」をいう。

第6 土地評価に使われる用語

1 道路（路線）

道路とは、道路法第3条に規定する高速自動車国道、一般国道、都道府県道、市町村道及び地方税法348条第2項第5号に規定する「公共の用に供する道路」をいう。

2 路線価

路線価とは、街路に沿接する標準的な土地の単位地積（1㎡）当たりの価格を表示したものをいい、画地計算の基礎となる評点となる。

3 正面路線

角地や二方路線地等においては、路線価格の高い路線を正面路線とする（固定資産評価基準別表第3画地計算法4側方路線影響加算法の項で定義）。路線価格が同じ場合は、間口の大きい方とする。ただし、路線価格が近似する場合で、現実の利用状況から適当であると判断される場合は、間口の小さい方を正面路線とすることがある。

4 側方路線

角地又は準角地において、側方の間口が接する路線をいう。

5 二方路線

正面と裏面に間口がある場合、裏面の間口が接する路線をいう。

6 間口

画地の路線に接する部分をいう。

7 間口長

間口の長さをいう。なお、間口が折線の場合には、間口の両端の直線距離を間口長とみなすことができる。

8 奥行

- (1) 奥行1（旧奥行(平成8年度以前)）間口の中心点から、画地の最深部の中心点までを結ぶ距離。ただし、袋地（はたざお地）は、間口の midpoint から画地の最深部までの距離をいう。
- (2) 奥行2（平成9年度以降）正面路線に対して垂直的な距離。ただし、不整形地については、想定整形地の奥行距離か、その不整形地の面積をその間口で割った数値のどちらか小さい方とする。
- 9 普通地（正形地）
一辺の路線に接する矩形の画地又はこれに準ずる画地をいう。
- 10 準普通地
一辺の一部が路線に接する矩形の画地又はこれに準ずる画地をいう。
- 11 標準画地
用途地区内の画地で、路線に直角に接し、その平均的利用価値が最高とみなされる矩形（長方形）のものをいう。
- 12 三角地（平成8年度まで）
一辺が路線に接する三角地の画地又はこれに準ずる画地をいう。
 - (1) 底角…三角地において路線に接する二つの角をいう。
 - (2) 対角…三角地において路線に接する辺の対角をいう。
- 13 逆三角地（平成8年度まで）
頂点の一つが路線に接する三角地の画地又はこれに準ずる画地をいう。
- 14 角地
二つの異なる系統の路線が交差する角に位置し、当該二路線いずれにも接している画地をいう。
- 15 準角地
一系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している画地をいう。
- 16 袋地
路線に直に接する通路部分と、これに連続する宅地の主体部分とからなる袋状の画地をいう。
- 17 L字形地（逆L字形）
外側二長辺のいずれか一辺が路線に接するL字形地（逆L字形）の画地又はこれに準ずるものをいう。
- 18 不整形地
原則として、普通地、準普通地、三角地、正台形地、正L字形地及び路線となす角が大きい平行四辺形地等を除いたもので、路線に一辺又は数辺が接する多辺整形の画地をいう。（平成9年度からは、三角地を含む扱い。）
- 19 画地と路線のなす角
画地の奥行測定線と路線に接する辺とがなす角をいう。
- 20 無道路地
路線に接しない画地をいう。
- 21 がけ地
がけ地とは、画地の一部又は全部が傾斜している画地をいう。

別 表

第1 正面路線の間口・奥行計測

1 間口計測	．．．．．	P 52
2 奥行計測	．．．．．	P 53
3 計測数値	．．．．．	P 54
4 開発等（袋路地）に伴う間口・奥行計測	．．．．．	P 55
5 側方路	．．．．．	P 57
6 二方路	．．．．．	P 57
7 三方路	．．．．．	P 57
8 四方路	．．．．．	P 57

第2 令和6基準年度補正一覧表

1 評価基準による補正	．．．．．	P 58
2 通達による補正	．．．．．	P 62
3 市長の行う所要の補正	．．．．．	P 62
4 判断事例・計測方法	．．．．．	P 65

第3 年度別造成費一覧表．．．．． P 70

第4 土地価格比準表．．．．． P 71

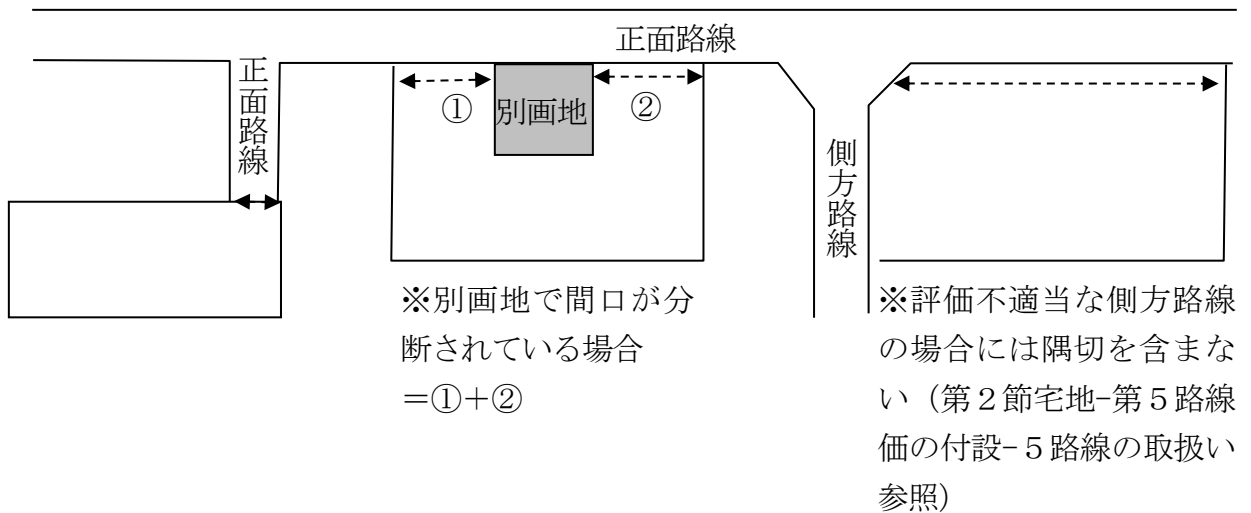
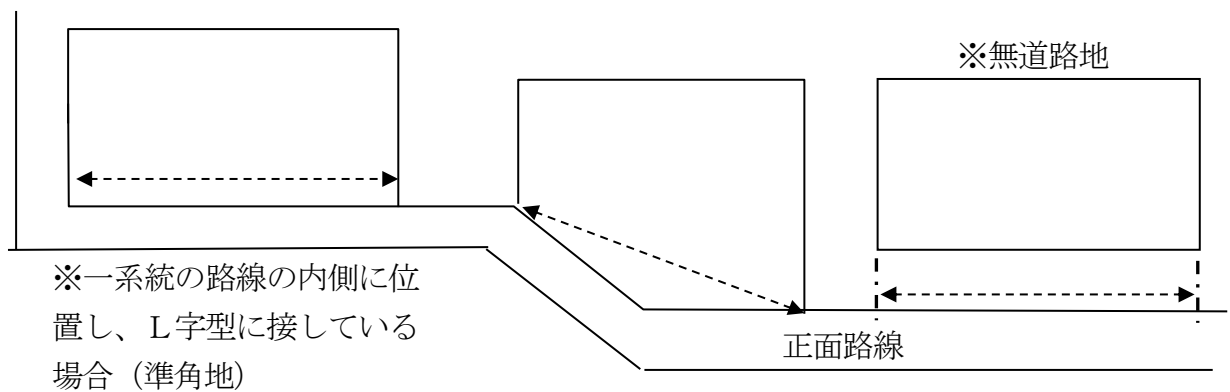
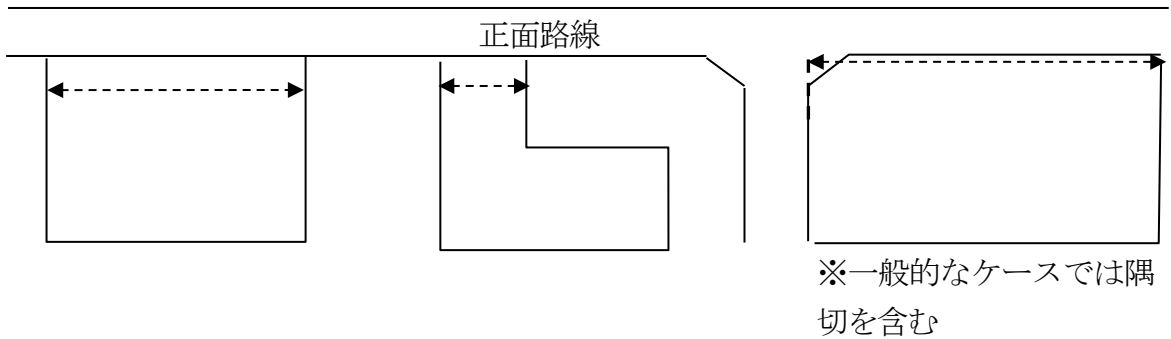
第1 正面路線の奥行・間口計測

1 間口計測（開発等の区域外）

画地の正面路線に接する部分…

←-----→ 間口計測箇所

例)

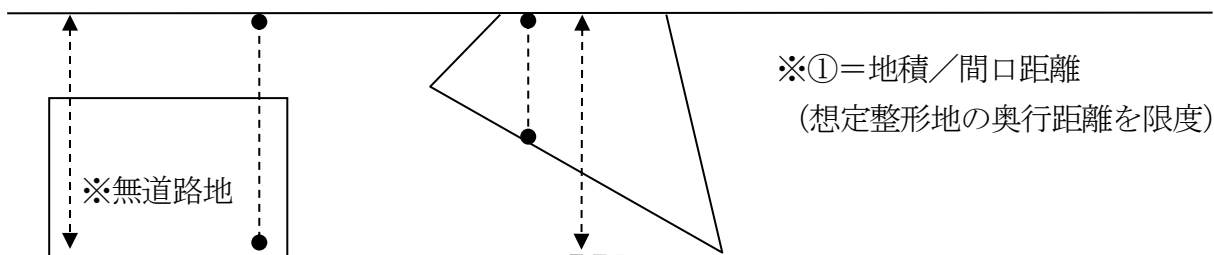
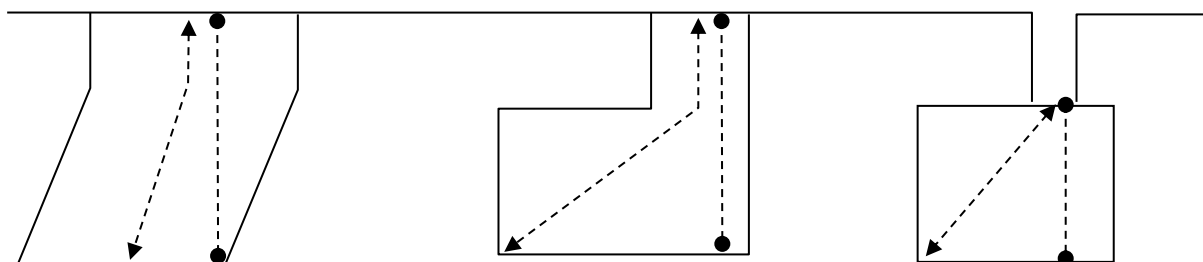
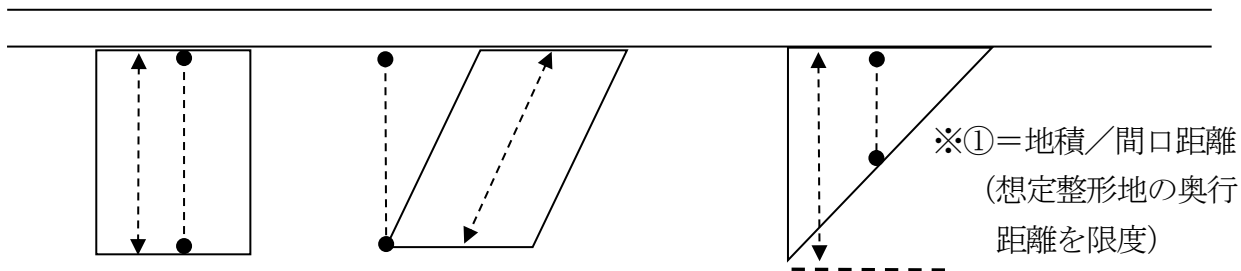
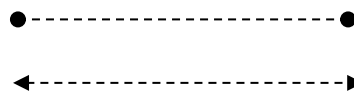


2 奥行計測（開発等の区域外）

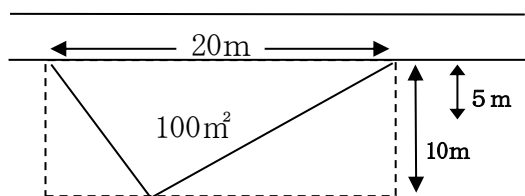
(1) 間口からの奥行

ア 奥行 ① …間口に対して垂直的な距離

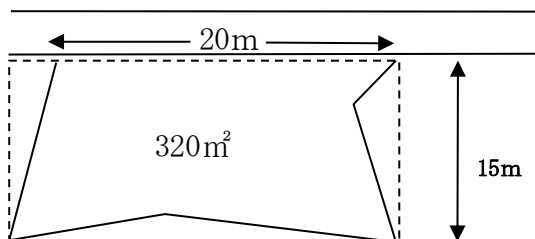
イ 奥行 ② …間口中点から画地の最深距離



(2) 奥行の平均値を使用するケース



想定整形地の奥行距離＝10m
 奥行平均値使用＝ $100\text{m}^2 / 20\text{m} = 5\text{m}$
 $10\text{m} > 5\text{m}$
 奥行距離は 5 m



想定整形地の奥行距離＝15m
 奥行平均値使用＝ $320\text{m}^2 / 20\text{m} = 16\text{m}$
 $15\text{m} < 16\text{m}$
 奥行距離は 15m

(3) 注意点

ア 平成8年度までの奥行距離は奥②の欄、平成9年度以降の奥行距離は奥①欄に入力する。(平成8年度までは、従来方法で測定した奥行距離で課税計算をし、平成9年度以降価格は、従来方法を踏まえた数値から算出するため、両方のデータを残しておく。)

イ 間口・奥行の取扱いについては、多種多様なケースが想定されるため、市域単位で整合の図れた評価をするものとする。

3 計測数値

分筆等による計測（国土調査図、農地転用届、建築確認等による測量図を含む）。

間口、奥行等の評価に用いる数値は、次のとおり計測するものとする。

(1) 地積測量図がある場合

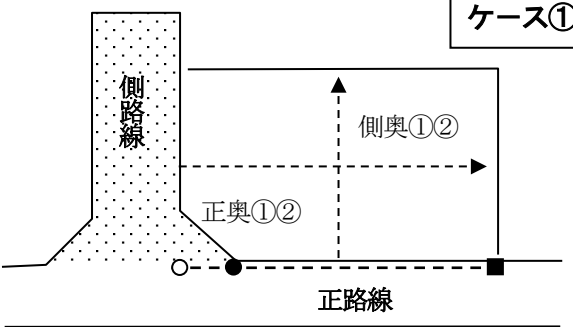
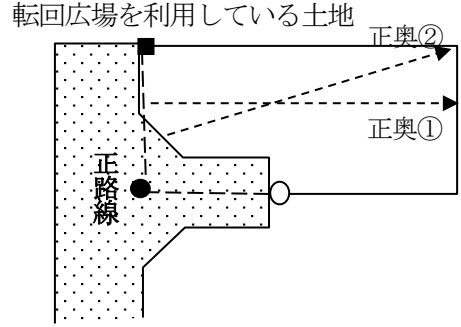
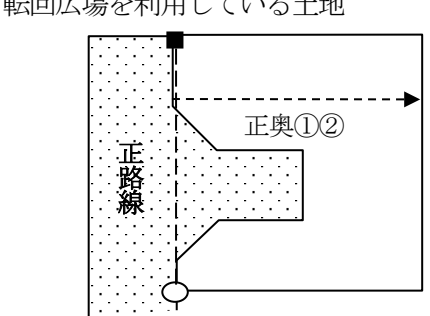
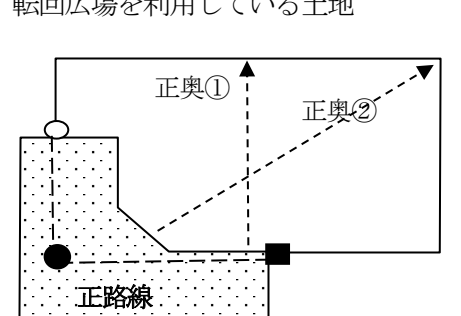
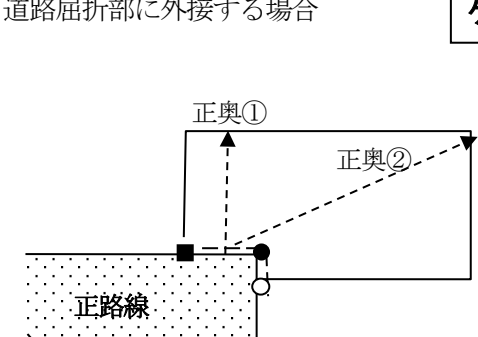
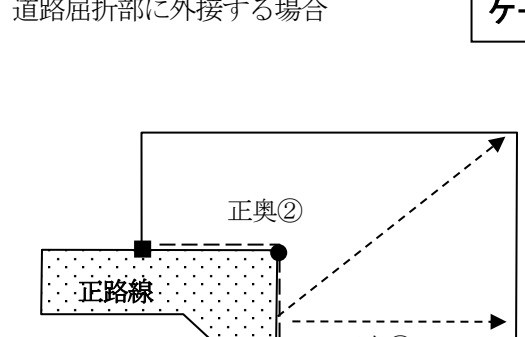
座標データを固定資産評価システムに入力し、算出した数値とする。

(2) 地積測量図がない場合

固定資産評価システムの地番図データから算出した数値とする。

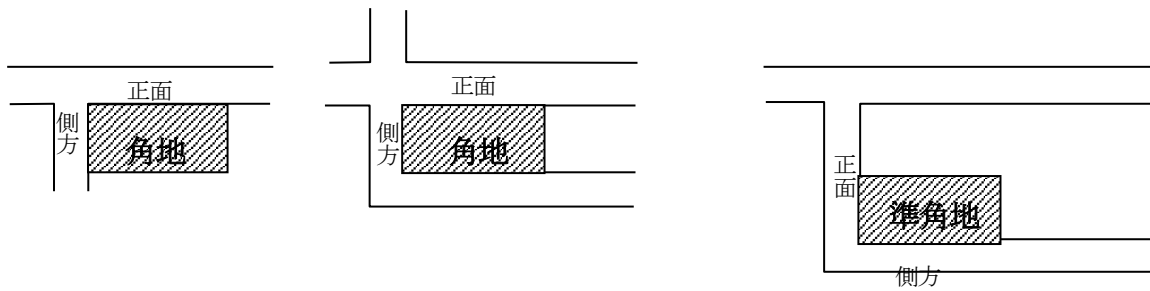
ただし、地番図と現況の形状が著しく不整合な土地や、進入路（専用通路敷）を利用した土地などは、状況に応じて公図の活用や現地による実測を行うこと。

4 開発等（袋地）に伴う奥行・間口計測

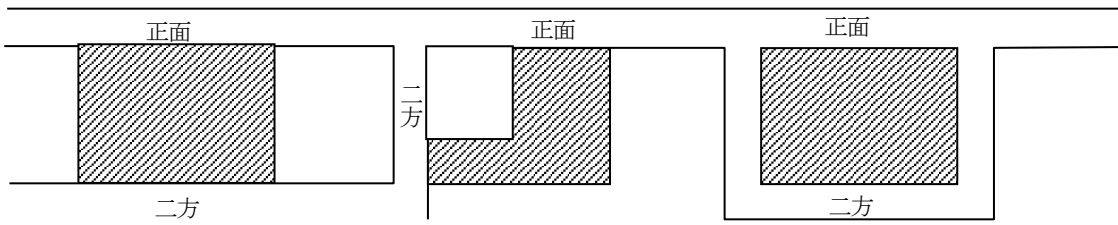
<p style="text-align: right;">ケース①</p>  <p>※間口…側路線が人的非課税道路若しくは所有者の権利がある道路の場合には隅切を含み、側方加算する。(○～■) 所有権がない道路の場合には、隅切を含まず、側方加算もしない。(●～■)</p>	<p style="text-align: right;">ケース②</p> <p>転回広場を利用している土地</p>  <p>※間口… ■～●と○～●で長い方とする。 ※奥行①…間口辺の長い方からの垂線距離 ※奥行②…間口中心部から画地の最深部</p>
<p>転回広場を利用している土地</p> <p style="text-align: right;">ケース③</p>  <p>※間口…■～○の直線距離とする。</p>	<p>転回広場を利用している土地</p> <p style="text-align: right;">ケース④</p>  <p>※間口…■～●と○～●で長い方とする。 ※奥行…ケース②に準ずる</p>
<p>道路屈折部に外接する場合</p> <p style="text-align: right;">ケース⑤</p>  <p>※間口…■～●と○～●で長い方とする。 ※奥行①…間口中心部から画地の最深部までとする。 ※奥行②…ケース②に準ずる</p>	<p>道路屈折部に外接する場合</p> <p style="text-align: right;">ケース⑥</p>  <p>※間口…■～●と○～●で長い方とする。 ※奥行…ケース②に準ずる</p>

<p>側方加算する土地</p> <p>ケース⑦</p> <p>※間口…正面は■～○、側方は○～●の直線距離とする。</p> <p>※側方奥行…接道部の垂線距離</p>	<p>側方加算する土地</p> <p>ケース⑧</p> <p>※間口、奥行…ケース②に準ずる（図の場合、正面間口は●～○、側方間口は○～□）</p> <p>※側方奥行…接道部の垂線距離</p>
<p>道路が画地の内側に入っている場合</p> <p>ケース⑨</p> <p>※間口…侵入している部分の最長の辺</p> <p>※奥行①…間口中心部から画地最深部</p> <p>※奥行②…間口中心から垂線距離</p>	<p>道路屈折部に内接する場合</p> <p>ケース⑩</p> <p>※間口… ■～■の直線距離とする。</p> <p>※奥行①…想定整形地の間口○～○の接道部からの垂線距離</p> <p>※奥行②…接道部中心から画地の最深部（図の場合は奥行①と同じになる）</p>
<p>道路屈折部に外接する場合</p> <p>ケース⑪</p> <p>※間口… ■～■の直線距離とする。</p> <p>※奥行①…想定間口中心から垂線距離 接道部からの垂線距離でもよい</p> <p>※奥行②…想定間口中心から画地の最深部</p>	<p>種別の違う路線に跨る土地</p> <p>ケース⑫</p> <p>※間口…正面路線接道部の距離</p> <p>※正面奥行①…間口中心から垂線距離</p> <p>※正面奥行②…間口中心から画地の最深部</p> <p>※側方奥行…接道中心部から画地の最深部</p> <p>●…私道 □…市道</p>

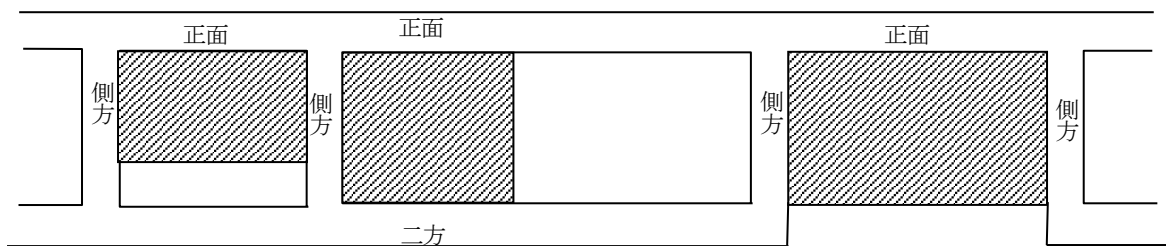
5 側方路



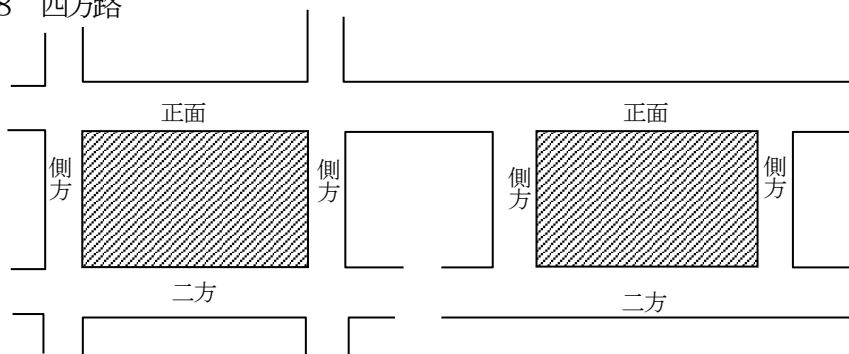
6 二方路



7 三方路



8 四方路



第2 令和6基準年度補正一覧表

1 評価基準（画地計算法）による補正

不整形地補正

内容	画地の形状が不整形であることから、画地の全地積を十分に利用できないという制約に対する減価補正		
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法		
対象土地	画地の形状が悪い宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く） ※ 平成9年度から、用途区分別に一定以上の大きさの画地には補正を適用しないよう面積要件を定めていたが、平成21基準年度から廃止。		
補正方法	不整形地補正率表（評価事務取扱基準別表附表4）の「蔭地割合方式による場合の不整形地補正率表」を適用		
	用途 不整形度	普通商業地区 併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区	普通住宅地区 集団地区 村落地区
	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

がけ地（潰れ地）補正

内容	敷地全体を有効に活用できないことに対する減価補正				
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法				
対象土地	がけ地及び法（のり）で通常の用に供することができない部分を有する宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く）				
補正方法	がけ地等の利用できない部分の全体に対する割合で補正 評価事務取扱基準別表附表7の補正率表を適用				
	がけ地地積 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
	補正率	0.95	0.90	0.85	0.80
	がけ地地積 総地積	0.50以上 0.60未満	0.60以上 0.70未満	0.70以上 0.80未満	0.80以上 0.90未満
	補正率	0.75	0.70	0.65	0.60
	がけ地地積 総地積	0.90以上			
	補正率	0.55			

無道路地補正

内容	対象の土地を利用する上で、公道に接していないことにより法的規制や不利益を受けることに対する減価補正				
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法				
対象土地	公道上、直接道路に接していない画地に含まれる宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く）が、その利用状況において、公道に至る通路敷が確保されていない、又は不明な状況にある場合。 補正の適用は、周辺の土地所有者、実際の利用形態について調査し、判断すること。（無道路地補正率表は0.6を適用）				
補正方法	①奥行価格補正率×②通路開設補正率×③無道路地補正率＝無道路地補正率 ①現行の奥行価格補正率表適用 ②通路開設補正率（評価基準別表附表8の補正率表を適用）				
	奥行 （近い奥行）	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
	補正率	0.90	0.80	0.70	0.60
	③無道路地補正率＝0.6とする				

(国税庁 財産評価基本通達)
 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離		高度商業地区Ⅱ	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区 集団地区	中小工場地区	大工場地区			
4 未満		0.90	0.90	0.90	0.85	0.85			
4 以上	6 未満	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90			
6 以上	8 未満	0.94	0.95	0.95	0.93	0.93			
8 以上	10 未満	0.96	0.97	0.97	0.95	0.95			
10 以上	12 未満	0.98	0.99	1.00	0.96	0.96			
12 以上	14 未満	0.99	1.00		0.97	0.97			
14 以上	16 未満	1.00			0.98	0.98			
16 以上	20 未満				0.99	0.99			
20 以上	24 未満				1.00	1.00	1.00		
24 以上	28 未満							0.97	
28 以上	32 未満							0.95	
32 以上	36 未満							0.97	0.93
36 以上	40 未満							0.95	0.92
40 以上	44 未満							0.93	0.91
44 以上	48 未満			0.91				0.90	
48 以上	52 未満		0.99	0.89				0.89	
52 以上	56 未満	0.98	0.88	0.88					
56 以上	60 未満	0.97	0.87	0.87					
60 以上	64 未満	0.96	0.86	0.86	0.99				
64 以上	68 未満	0.95	0.85	0.85	0.98				
68 以上	72 未満	0.94	0.84	0.84	0.97				
72 以上	76 未満	0.93	0.83	0.83	0.96				
76 以上	80 未満	0.92	0.82						
80 以上	84 未満	0.90	0.81	0.82	0.93				
84 以上	88 未満	0.88	0.80	0.81	0.90				
88 以上	92 未満	0.86							
92 以上	96 未満	0.84							
96 以上	100 未満	0.82							
100 以上		0.80				0.90	0.80		

側方路線加算率表

用途地区 区分 側方種別	高度商業地区Ⅱ	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区 集团地区 中小工場地区	大工場地区
角地	0.10	0.08	0.03	0.02
準角地	0.05	0.04	0.02	0.01

二方路線加算率表

用途地区 区分	高度商業地区Ⅱ	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区 集团地区 中小工場地区 大工場地区
	0.07	0.05	0.02

間口狭小補正率表

地区区分 間口距離	高度商業地区Ⅱ	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区 集团地区	中小工場地区	大工場地区
4 未満	0.85	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上 6 未満	0.94	0.97	0.94	0.85	0.85
6 以上 8 未満	0.97	1.00	0.97	0.90	0.90
8 以上 10 未満	1.00		1.00	0.95	0.95
10 以上 16 未満			1.00	1.00	0.97
16 以上 22 未満				0.98	
22 以上 28 未満		0.99			
28 以上				1.00	1.00

奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	高度商業地区Ⅱ 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 村落地区 集团地区	中小工場地区	大工場地区
2 未満	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	

2 通達による補正

都市計画施設補正

内容	道路、公園等の都市計画施設予定地となることにより生じる建築規制等に対する減価補正			
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法			
対象土地	都市計画決定され、都市計画法による建築制限など、利用上の制約を受ける土地。市街化・市街化調整区域の宅地及び宅地比準土地（雑種地の75-705、706を除く）を含む画地に対して適用。			
補正方法	通達に記載の補正率を適用			
	制限地積／総地積	30%未満	60%未満	60%以上
	補正率	0.90	0.80	0.70

3 市町村長が行う所要の補正

(1) 画地条件に関するもの

接面道路高低差補正

内容	公道と宅地等との高低差による利便性の低下に対する減価補正				
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法				
対象土地	道路との高低差が存する宅地比準評価の土地（雑種地の75-705、706を除く）正面、側方、二方の各々の路線において該当する場合に適用する。 道路に対し、高い土地及び低い土地を対象。 ・高低差が不均一な場合は、対象画地の中間地点で高低差を計測 ・物理的に利用不可と判断される路線は、接道対象とはしない				
補正方法	用途 道路との段差	高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	大工場地区 中小工場地区 集団地区 村落地区
	1.5m以上 3.0m未満	0.95	0.98	0.99	1.00
	3.0m以上 4.5m未満	0.90	0.95	0.97	0.99
	4.5m以上 6.0m未満	0.85	0.90	0.95	0.97
	6.0m以上	0.80	0.85	0.90	0.95

水路介在補正

内容	一定基準以上の水路があり、利便性が低下することに対する減価補正				
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法				
対象土地	幅員1m以上の開渠の水路を介在する宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く）。正面、側方、二方の各々の路線が該当する場合に対象とする。				
補正方法	用途	高度商業地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	大工場地区 中小工場地区 集団地区 村落地区
	補正率	0.90	0.92	0.95	0.98

(2) 環境条件に関するもの

騒音・振動補正

内容	鉄軌道、高速道路による騒音、振動等の影響に対する減価補正			
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法			
対象土地	小田急線、東名高速道路および新東名高速道路に近接する宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く）。画地の一部が適用範囲に入る場合には、画地内全ての土地が対象。			
補正方法	対象施設敷地の外側からの距離 (法面を含む)	併用住宅地区	普通住宅地区 集団地区 村落地区	
	補正率	25m以内	0.95	0.90
		50m以内	0.98	0.95

住環境補正（環境阻害補正（旧いみ施設補正））

内容	生活上の環境面において危険又は嫌悪感を覚える公共、公益施設に近接している宅地等に対する減価補正			
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法			
対象施設	衛生プラント（長谷）・変電所（三田・長谷）に近接する宅地比準評価の土地（雑種地の75 - 705、706を除く）。画地の一部が適用範囲に入る場合には、画地内全ての土地が対象。			
補正方法	対象施設敷地の外側からの距離 (法面を含む)	併用住宅地区	普通住宅地区 集団地区 村落地区	
	補正率	25m以内	0.95	0.90
		50m以内	0.98	0.95

(3) 法令上の規制等に関するもの

高压線補正

内容	実質的な建築制限等のため、土地利用に制約を受けることに対する減価補正		
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法		
対象土地	高压線下の土地として、分筆又は地積が確定されている土地 ただし、高压線を設置している会社が所有している土地及び高压線を利用している事業所の土地は除く。		
補正方法	区 分	対象地目	補正率
	市街化区域	全地目	0.70
	市街化調整区域	宅地及び宅地比準の土地	0.70
		ゴルフ場	0.80
		その他	0.90

地下障害物補正

内容	実質的な建築制限のため、土地利用に制約を受けることに対する減価補正
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法
対象土地	地下障害物（西部用水、圏央道トンネル等）上の筆として分筆及び地上権設定がされている宅地比準評価の土地
補正方法	補正率＝一律 0.95

急傾斜地補正

内容	掘削、盛土などの行為をする際に知事の許可を要するなど制限を受けることに対する減価補正（全地目に適用）
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法
対象土地	急傾斜地崩壊危険区域内全ての土地
補正方法	補正率＝一律 0.95

土砂災害特別警戒区域補正

内容	災害リスク等や実質的な建築制限等のため、土地利用に制約を受けることに対する減価補正
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法
対象土地	土砂災害特別警戒区域にかかる宅地比準評価の土地
補正方法	補正率 土砂災害特別警戒区域のみ 0.70 急傾斜地補正との重複箇所 0.65 ※画地ではなく、筆に対して一律に効かせる。

通路狭小補正

内容	公道との接道間口が建築基準法第 43 条第 1 項の規定（2 m 以上）を満たしていない土地に対する減価補正
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法
対象土地	接道間口が 2 m 未満の宅地比準評価の土地（市街化調整区域の雑種地及び市街化区域の雑種地の 75 - 705、706 除く） 実測間口や周辺土地の所有形態を検討の上、適用。
補正方法	補正率＝一律 0.80

限定宅地補正

内容	市街化調整区域における既存宅地以外の土地の法的規制に対する減価補正										
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法										
対象土地	市街化調整区域の課税地目が宅地で既存宅地以外の土地										
補正方法	<table border="1"> <thead> <tr> <th>宅地の種類</th> <th>補正率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>既存宅地</td> <td>1.00</td> </tr> <tr> <td>分家住宅等</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>沿道サービス等</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>その他の宅地</td> <td>0.80</td> </tr> </tbody> </table>	宅地の種類	補正率	既存宅地	1.00	分家住宅等	0.90	沿道サービス等	0.90	その他の宅地	0.80
宅地の種類	補正率										
既存宅地	1.00										
分家住宅等	0.90										
沿道サービス等	0.90										
その他の宅地	0.80										

既存宅地の農業用施設補正

内容	市街化調整区域において、既存宅地要件のある農業用に供する施設用地に対する減価補正（敷地内で既存宅地と非既存宅地が混在している場合に限る）
対象評価法	市街地宅地評価法、その他の宅地評価法
対象土地	市街化調整区域内にある農業用に供する施設用地で、同一画地内で既存宅地と非既存宅地が混在しており、評価方法も農業用施設と通常の宅地で混在している場合のうち、課税地目が宅地となっている土地
補正方法	補正率＝一律 0.70

4 判断事例・計測方法

補正箇所の計測に当たっては、現地計測又は固定資産評価システム（地番図、地積測量図、航空写真等）により行うものとする。

(1) 不整形地補正

ア 蔭地割合方式による不整形補正（平成 21 年度から適用）

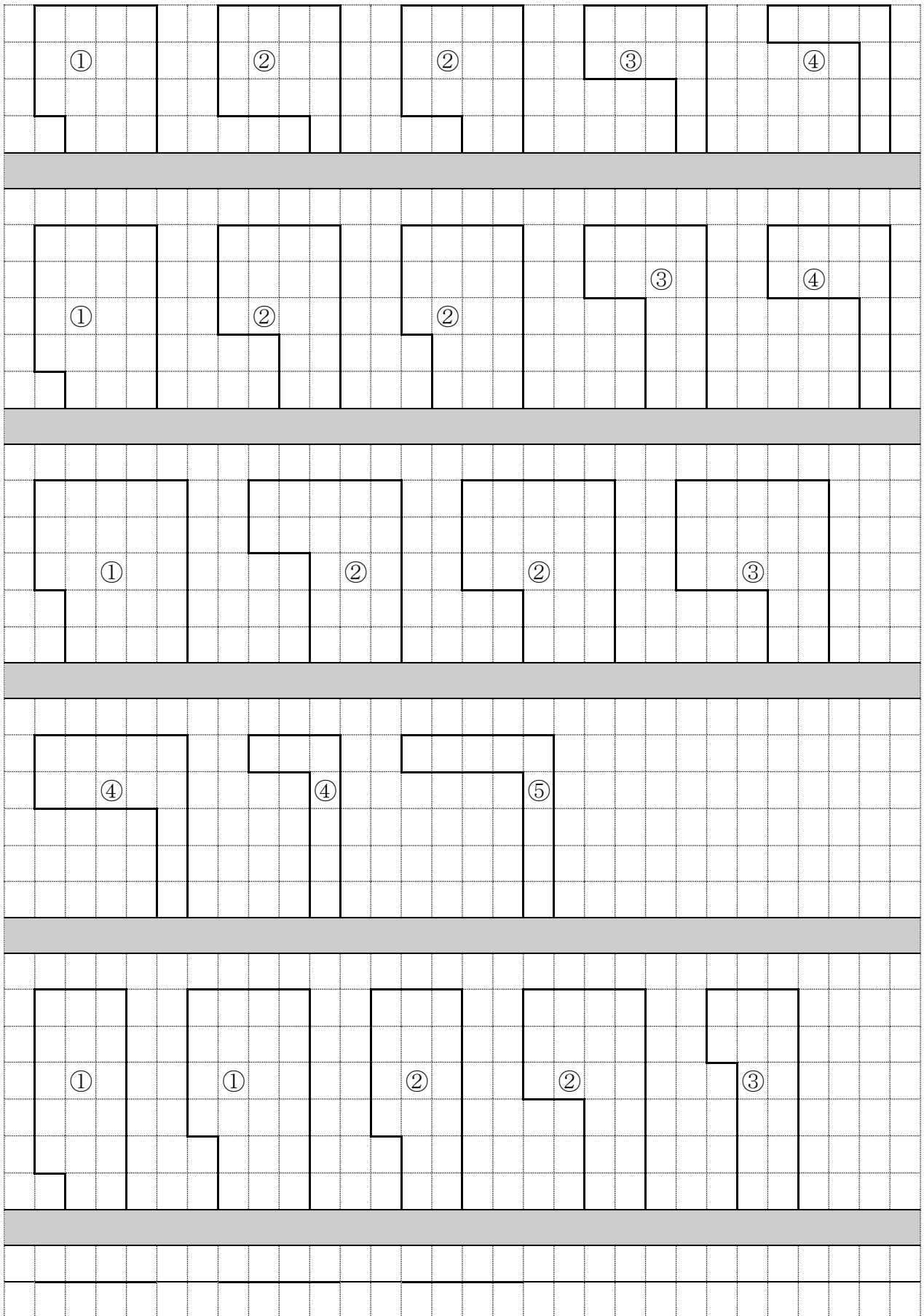
固定資産評価システムにより想定整形地の地積を算出し、評価対象画地の地積との比率から蔭地割合を算出して、補正率を適用する。

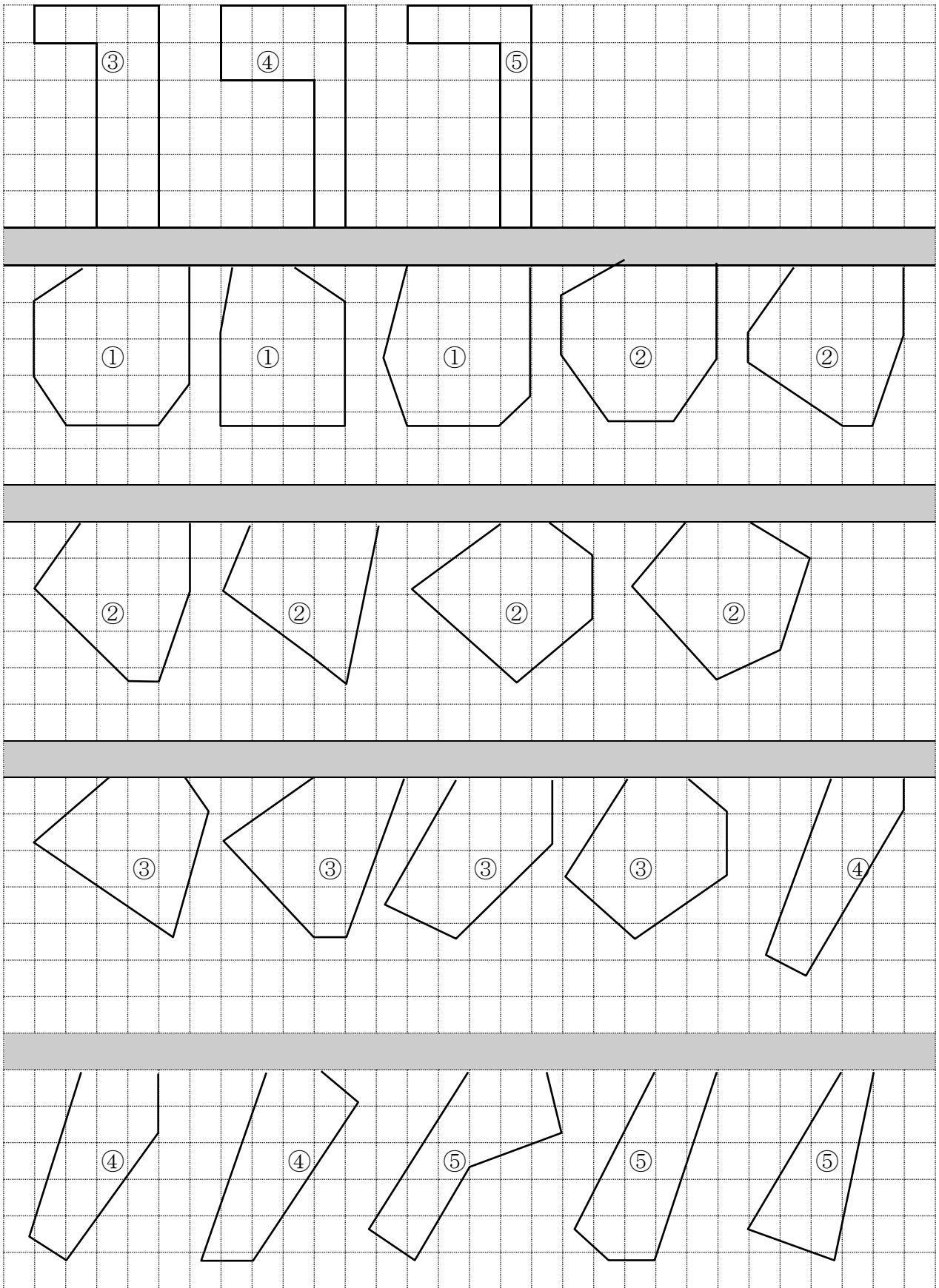
イ 蔭地割合方式によらない不整形地補正（平成 20 年度まで適用）

次の例を参考とし不整形度を判断して、補正率を適用する。

蔭地割合方式によらない不整形地の事例

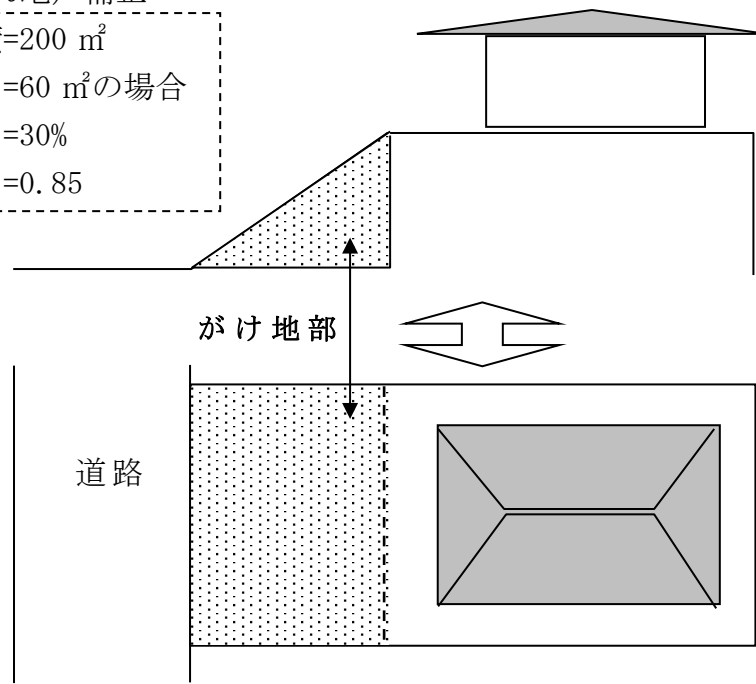
① = 【普通】 ② = 【やや不整形】 ③ = 【不整形】 ④ = 【相当に不整形】 ⑤ = 【極端に不整形】



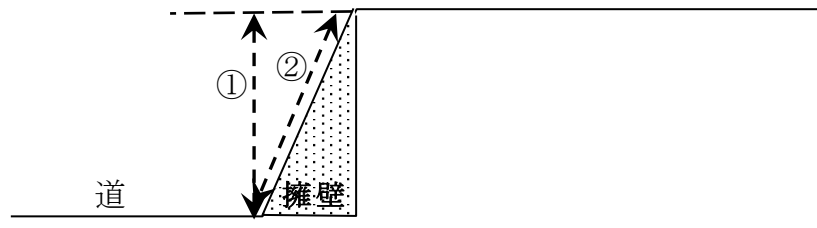


(2) がけ地 (潰れ地) 補正

全体画地面積=200 m²
 がけ地部分 =60 m²の場合
 潰れ地割合 =30%
 補正率 =0.85



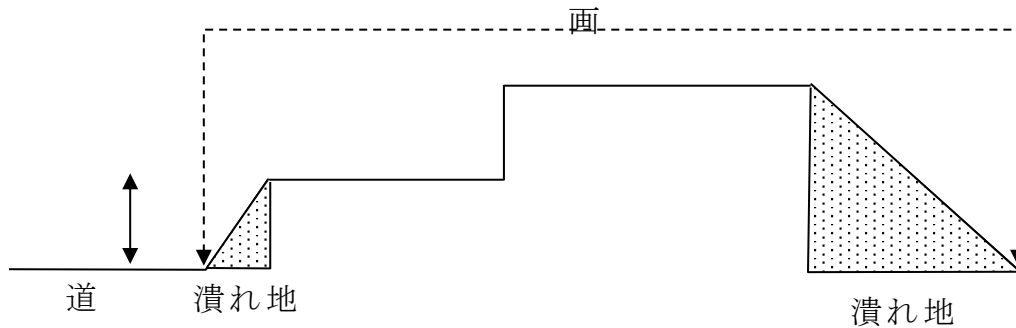
(3) 接面道路高低差補正



※ 原則的には、①で計測。

ただし、土地の利用状況により①で計測することが困難な場合には、②で計測しても差し支えない。

(4) がけ地補正・接面道路高低差補正併用

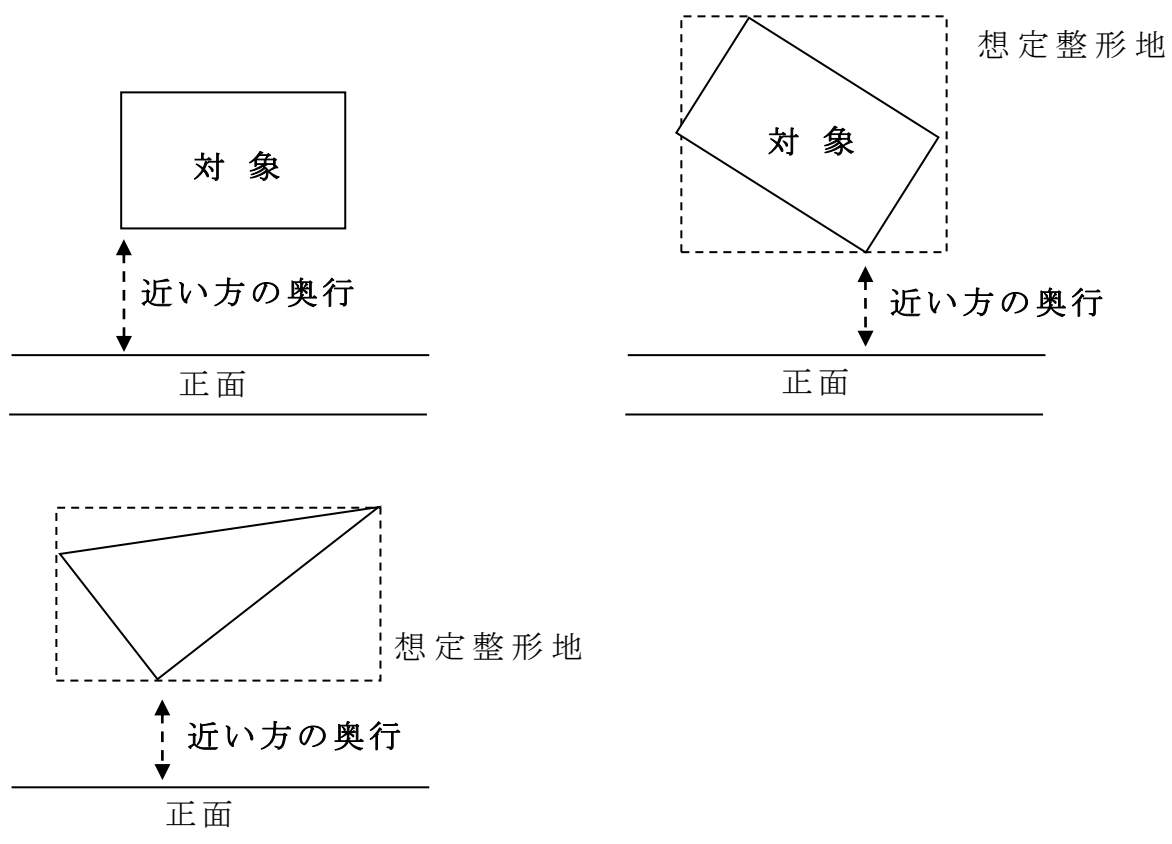


※ がけ地補正は2箇所、接面道路高低差補正は道路側の潰れ地。

(5) 無道路地補正

通路開設補正の奥行計測

※画地計測上の奥行とは別の概念なので注意



第3 造成費一覧表

年度	田		畑		山林	
	路線価	状況類以	路線価	状況類以	路線価	状況類以
63	3,800	3,800	1,900	1,900	3,900	3,900
03	4,300	4,300	2,300	2,300	4,400	4,400
06	10,400	10,400	6,600	6,600	10,400	10,400
09	10,400	10,400	6,700	6,700	10,400	10,400
12	10,100	10,100	6,200	6,200	10,100	10,100
15	9,300	9,300	5,700	5,700	9,300	9,300
18	8,200	8,200	5,000	5,000	8,200	8,200
21	7,700	7,700	4,700	4,700	7,700	7,700
24	7,700	7,700	4,700	4,700	7,700	7,700
27	7,800	7,800	4,600	4,600	7,800	7,800
30	7,700	7,700	4,600	4,600	7,700	7,700
03	8,600	8,600	5,000	5,000	8,600	8,600
06	9,200	9,200	5,400	5,400	9,200	9,200

年度	雑種地 (75-703)		雑種地 (75-702)		雑種地 (75-701)	
	路線価	状況類以	路線価	状況類以	路線価	状況類以
63	5,000	5,000	3,800	3,800	1,900	1,900
03	6,000	6,000	4,300	4,300	2,300	2,300
06	14,400	14,400	10,400	10,400	6,600	6,600
09	14,500	14,500	10,400	10,400	6,700	6,700
12	14,100	14,100	10,100	10,100	6,200	6,200
15	13,100	13,100	9,300	9,300	5,700	5,700
18	11,700	11,700	8,200	8,200	5,000	5,000
21	10,900	10,900	7,700	7,700	4,700	4,700
24	11,000	11,000	7,700	7,700	4,700	4,700
27	11,200	11,200	7,800	7,800	4,600	4,600
30	11,100	11,100	7,700	7,700	4,600	4,600
03	12,700	12,700	8,600	8,600	5,000	5,000
06	13,400	13,400	9,200	9,200	5,400	5,400

年度	雑種地 (75-704)		雑種地 (75-705)		雑種地 (75-706)	
	路線価	状況類以	路線価	状況類以	路線価	状況類以
63	7,000	7,000	0.25	0.25	0.10	0.10
03	7,800	7,800	0.25	0.25	0.10	0.10
06	19,500	19,500	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
09	19,500	19,500	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
12	19,000	19,000	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
15	17,600	17,600	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
18	16,000	16,000	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
21	15,200	15,200	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
24	15,400	15,400	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
27	15,400	15,400	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
30	15,000	15,000	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
03	16,700	16,700	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1
06	17,600	17,600	6分の1	6分の1	10分の1	10分の1

第4 土地価格比準表

高度商業

【道路幅員】

主要街路		その他街路													
		0m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m
以上	未満	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m	
0m	2m	0	3	6	9	10	13	15	16	17	20	22	26	28	30
2m	3m	-3	0	2	6	7	9	11	12	13	16	18	21	24	26
3m	4m	-5	-2	0	3	4	7	9	10	11	13	15	19	21	23
4m	5m	-9	-5	-3	0	1	3	5	6	7	10	12	15	17	19
5m	6m	-9	-6	-4	-1	0	2	4	5	6	8	11	14	16	18
6m	7m	-11	-8	-6	-3	-2	0	2	3	4	6	8	11	13	15
7m	8m	-13	-10	-8	-5	-4	-2	0	1	2	4	6	9	11	13
8m	10m	-14	-11	-9	-6	-5	-3	-1	0	1	3	5	8	10	12
10m	12m	-15	-12	-10	-7	-6	-4	-2	-1	0	2	4	7	9	11
12m	15m	-17	-14	-12	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	5	7	9
15m	18m	-18	-15	-13	-10	-10	-8	-6	-5	-4	-2	0	3	5	7
18m	22m	-20	-18	-16	-13	-12	-10	-8	-7	-6	-5	-3	0	2	4
22m	26m	-22	-19	-17	-15	-14	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-2	0	2
26m		-23	-21	-19	-16	-15	-13	-12	-11	-10	-8	-6	-4	-2	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【歩道】

主要街路	その他街路		
	両側	片側	なし
両側	0	-1	-3
片側	1	0	-2
なし	3	2	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】

データ屈折値	0m	150m	750m	750m<
格差率	0	0	-12	-12

※リニア比準表によって算出

【基準容積率】

データ屈折値	0%	100%	200%	240%	300%
格差率	-13	-13	-13	-10	-6
データ屈折値	360%	400%	500%	600%	600%<
格差率	-3	0	6	10	10

普通商業

【道路幅員】

主要街路		その他街路													
		0m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m
以上	未満	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m	
0m	2m	0	3	6	9	10	13	15	16	17	20	22	26	28	30
2m	3m	-3	0	2	6	7	9	11	12	13	16	18	21	24	26
3m	4m	-5	-2	0	3	4	7	9	10	11	13	15	19	21	23
4m	5m	-9	-5	-3	0	1	3	5	6	7	10	12	15	17	19
5m	6m	-9	-6	-4	-1	0	2	4	5	6	8	11	14	16	18
6m	7m	-11	-8	-6	-3	-2	0	2	3	4	6	8	11	13	15
7m	8m	-13	-10	-8	-5	-4	-2	0	1	2	4	6	9	11	13
8m	10m	-14	-11	-9	-6	-5	-3	-1	0	1	3	5	8	10	12
10m	12m	-15	-12	-10	-7	-6	-4	-2	-1	0	2	4	7	9	11
12m	15m	-17	-14	-12	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	5	7	9
15m	18m	-18	-15	-13	-10	-10	-8	-6	-5	-4	-2	0	3	5	7
18m	22m	-20	-18	-16	-13	-12	-10	-8	-7	-6	-5	-3	0	2	4
22m	26m	-22	-19	-17	-15	-14	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-2	0	2
26m		-23	-21	-19	-16	-15	-13	-12	-11	-10	-8	-6	-4	-2	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【歩道】

主要街路	その他街路		
	両側	片側	なし
両側	0	-1	-3
片側	1	0	-2
なし	3	2	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】※リニア比準表によって算出

周辺型	データ屈折値	0m	150m	600m	1200m	1200m<
	格差率		6	6	0	-8

幹線型	データ屈折値	0m	600m	2400m	3000m	3000m<
	格差率		6	6	0	-2

本厚木近接型	データ屈折値	0m	150m	750m	750m<
	格差率		0	0	-12

【基準容積率】

データ屈折値	0%	100%	200%	240%	300%
格差率	-10	-10	-10	-8	-5
データ屈折値	360%	400%	500%	500%<	
格差率	-2	0	5	5	

併用住宅

【道路幅員】

主要街路		その他街路													
		0m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m
以上	未満	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	10m	12m	15m	18m	22m	26m	
0m	2m	0	3	6	9	10	13	15	16	17	20	22	26	28	30
2m	3m	-3	0	2	6	7	9	11	12	13	16	18	21	24	26
3m	4m	-5	-2	0	3	4	7	9	10	11	13	15	19	21	23
4m	5m	-9	-5	-3	0	1	3	5	6	7	10	12	15	17	19
5m	6m	-9	-6	-4	-1	0	2	4	5	6	8	11	14	16	18
6m	7m	-11	-8	-6	-3	-2	0	2	3	4	6	8	11	13	15
7m	8m	-13	-10	-8	-5	-4	-2	0	1	2	4	6	9	11	13
8m	10m	-14	-11	-9	-6	-5	-3	-1	0	1	3	5	8	10	12
10m	12m	-15	-12	-10	-7	-6	-4	-2	-1	0	2	4	7	9	11
12m	15m	-17	-14	-12	-9	-8	-6	-4	-3	-2	0	2	5	7	9
15m	18m	-18	-15	-13	-10	-10	-8	-6	-5	-4	-2	0	3	5	7
18m	22m	-20	-18	-16	-13	-12	-10	-8	-7	-6	-5	-3	0	2	4
22m	26m	-22	-19	-17	-15	-14	-12	-10	-9	-8	-6	-5	-2	0	2
26m		-23	-21	-19	-16	-15	-13	-12	-11	-10	-8	-6	-4	-2	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【歩道】

主要街路	その他街路		
	両側	片側	なし
両側	0	-1	-2
片側	1	0	-1
なし	2	1	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】※リニア比準表によって算出

周辺型	データ屈折値	0m	150m	600m	1200m	1200m<
	格差率		6	6	0	-8

幹線型	データ屈折値	0m	600m	1800m	3000m	9000m	9000m<
	格差率		4	4	0	-4	-10

本厚木近接型	データ屈折値	0m	150m	750m	750m<
	格差率		0	0	-12

既成市街地型・開発団地型

データ屈折値	0m	200m	800m	1600m	3200m	4800m	4800m<
格差率	14	14	8	4	0	-4	-4

【基準容積率】

データ屈折値	0%	100%	200%	240%	300%
格差率	-10	-10	-10	-8	-5
データ屈折値	360%	400%	500%	500%<	
格差率	-2	0	5	5	

普通住宅

【道路幅員】

主要街路		その他街路											
		0m 2m	2m 3m	3m 4m	4m 5m	5m 6m	6m 7m	7m 8m	8m 10m	10m 12m	12m 15m	15m 18m	18m
0m	2m	0	3	6	9	10	11	12	13	14	14	14	14
2m	3m	-3	0	2	6	7	8	9	10	11	11	11	11
3m	4m	-6	-3	0	3	4	5	6	7	8	8	8	8
4m	5m	-8	-6	-3	0	1	2	3	4	5	5	5	5
5m	6m	-9	-6	-4	-1	0	1	2	3	4	4	4	4
6m	7m	-10	-7	-5	-2	-1	0	1	2	3	3	3	3
7m	8m	-11	-8	-5	-3	-2	-1	0	1	2	2	2	2
8m	10m	-12	-9	-6	-4	-3	-2	-1	0	1	1	1	1
10m	12m	-12	-10	-7	-4	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0
12m	15m	-12	-10	-7	-4	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0
15m	18m	-12	-10	-7	-4	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0
18m		-12	-10	-7	-4	-4	-3	-2	-1	0	0	0	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【歩道】

主要街路	その他街路		
	両側	片側	なし
両側	0	-1	-2
片側	1	0	-1
なし	2	1	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】※リニア比準表によって算出

周辺型	データ屈折値	0m	200m	800m	1600m	1600m<
	格差率		6	6	0	-4

幹線型	データ屈折値	0m	600m	1800m	3000m	9000m	9000m<
	格差率		4	4	0	-4	-10

本厚木近接型	データ屈折値	0m	200m	800m	800m<
	格差率		0	0	-6

既成市街地型・開発団地型

データ屈折値	0m	200m	800m	1600m	3200m	4800m	4800m<	
格差率		14	14	8	4	0	-4	-4

【公共下水道】

主要街路	その他街路	
	処理区域内	処理区域外
処理区域内	0	-2
処理区域外	2	0

中小工場

【道路幅員】

主要街路		その他街路										
		0m 3m	3m 4m	4m 6m	6m 8m	8m 10m	10m 12m	12m 15m	15m 18m	18m 25m	25m 30m	30m
0m	3m	0	6	13	15	16	18	19	20	22	25	27
3m	4m	-6	0	7	9	10	11	12	23	16	18	20
4m	6m	-11	-6	0	2	3	4	5	6	8	10	13
6m	8m	-13	-8	-2	0	1	2	3	4	6	8	10
8m	10m	-14	-9	-3	-1	0	1	2	3	5	7	9
10m	12m	-15	-10	-4	-2	-1	0	1	2	4	6	8
12m	15m	-16	-11	-5	-3	-2	-1	0	1	3	5	7
15m	18m	-17	-12	-6	-4	-3	-2	-1	0	2	4	6
18m	25m	-18	-13	-8	-6	-5	-4	-3	-2	0	2	4
25m	30m	-20	-15	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-2	0	2
30m		-21	-17	-11	-9	-8	-7	-6	-6	-4	-2	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】※リニア比準表によって算出

データ屈折値	0m	400m	1200m	1600m	4000m	4000m<
格差率	2	2	0	-1	-3	-3

大工場

【道路幅員】

主要街路		その他街路										
		0m 3m	3m 4m	4m 6m	6m 8m	8m 10m	10m 12m	12m 15m	15m 18m	18m 25m	25m 30m	30m
0m	3m	0	6	13	15	16	18	19	20	22	25	27
3m	4m	-6	0	7	9	10	11	12	23	16	18	20
4m	6m	-11	-6	0	2	3	4	5	6	8	10	13
6m	8m	-13	-8	-2	0	1	2	3	4	6	8	10
8m	10m	-14	-9	-3	-1	0	1	2	3	5	7	9
10m	12m	-15	-10	-4	-2	-1	0	1	2	4	6	8
12m	15m	-16	-11	-5	-3	-2	-1	0	1	3	5	7
15m	18m	-17	-12	-6	-4	-3	-2	-1	0	2	4	6
18m	25m	-18	-13	-8	-6	-5	-4	-3	-2	0	2	4
25m	30m	-20	-15	-9	-8	-7	-6	-5	-4	-2	0	2
30m		-21	-17	-11	-9	-8	-7	-6	-6	-4	-2	0

【舗装】

主要街路	その他街路	
	舗装	未舗装
舗装	0	-3
未舗装	3	0

【道路種別】

主要街路	その他街路					
	国道	県道	市道	敷民	私道	その他
国道	0	0	0	0	-2	-2
県道	0	0	0	0	-2	-2
市道	0	0	0	0	-2	-2
敷民	0	0	0	0	-2	-2
私道	2	2	2	2	0	0
その他	2	2	2	2	0	0

【連続性】

主要街路	その他街路			
	通り抜け可	通り抜け不良	転回可能袋路	転回不能袋路
通り抜け可	0	-2	-9	-10
通り抜け不良	2	0	-7	-8
転回可能袋路	10	8	0	-1
転回不能袋路	11	9	1	0

【階段状道路】

主要街路	その他街路	
	該当	該当しない
該当	0	5
該当しない	-5	0

【建築基準法上の道路】

主要街路	その他街路		
	1項道路	2項道路	法外道路
1項道路	0	0	-20
2項道路	0	0	-20
法外道路	25	25	0

【最寄り駅への接近性】※リニア比準表によって算出

データ屈折値	0m	400m	1200m	1600m	4000m	4000m<
格差率	2	2	0	-1	-3	-3