

厚木市廃道路敷地売払価格算定基準

(目的)

第1条 この基準は、市の普通財産のうち、地形狭長等の売払いを予定している特異な形状を有する廃道路敷地（以下「売払地」という。）について、土地の特性を考慮した算定の基準（道路用地の取得に伴う残地の売払いに関する要綱（平成13年4月1日施行）の対象地を除く。）を定め、売払価格の適正化と算定事務の円滑化を図ることを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この基準は、売払地のうち、その土地と隣接する土地の所有者が払下げを申請したもので、かつ、売払地のみでは単独利用することが困難であって、隣接地と一体利用することにより、土地利用の機能を発揮し得る廃道路敷地の売払価格の算定に適用する。

(算定方法)

第3条 売払地の売払単価は、次により算定するものとする。

(1) 売払地と土地の立地状況及び一体利用される払下げ申請者の所有地の現況地目等が類似する附近地価公示地、県基準地又は鑑定評価地（以下「地価公示地等」という。）の1㎡当たりの価格（以下「地価公示価格等」という。）を基に、売払地と地価公示地等との固定資産税路線価等の格差率により基本価格を設定する。

基本価格 = 地価公示価格等 × 格差率

(2) 売払単価は、基本価格に廃道路敷地としての減価率0.5を乗じて算定するものとし、土地の形状等によって別表に掲げる補正率を、又はその他相当の特殊事由が認められる場合に限り、別途補正率を乗じることができるものとする。

売払単価 = 基本価格 × 減価率0.5 × 減価補正率

(3) 市街化調整区域内において、一体利用地が複数の土地利用に区分される場合等については、土地利用の性質、形状等を勘案し、最も妥当な区分を適用し、算定するものとする。

(4) 特殊事由による補正率は、売払地の普通財産に至る経過、土地の形状及び交渉経緯等において、特にやむを得ないと認められる事由が発見された場合等に限り適用するものとする。

(5) 補正率の適用について、条件が重複する場合は、原則として、高い逓減率を採用するものとする。

(6) 本基準に基づき適用する補正率は、国が定める国有財産評価基準等、公的土地評価の算定に適用する汎用性の高い補正率を準用し、

売払地の個別具体の特殊事由を勘案し適用するものとする。

2 前項の規定によりがたい場合には、不動産鑑定評価等を基に、公的
土地評価の算定方法のうち、最も妥当な方法を採用し、売払単価を算定
することができるものとする。

(留意事項)

第4条 原則として、基準とする地価公示価格等は、売払地の地域性等
を勘案し、規範性の高い地価公示価格を採用する。

2 2箇所以上の基本価格の採用が可能かつ妥当なときは、2箇所以上
の基本価格の平均価格を基本価格とする。

3 格差率は、小数点以下第4位を切り捨てて算定する。

4 基本価格の算定に当たり、時点修正率を乗じることができるものと
し、修正率は、小数点以下第4位を切り捨てて算定する。

5 売払単価の端数処理は、100円未満を切り捨てて算定する。

附 則

この要領は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成22年4月1日から施行する。

別表

がけ地補正率

がけ地地積	0.1 以上	0.2 以上	0.3 以上	0.4 以上	0.5 以上
総地積	0.2 未満	0.3 未満	0.4 未満	0.5 未満	0.6 未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
がけ地地積	0.6 以上	0.7 以上	0.8 以上	0.9 以上	
総地積	0.7 未満	0.8 未満	0.9 未満		
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55	

面積過少による補正率

区分 面積	商業地域	工業地域	住宅地域 ・その他
5 m ² 未満	0.90	0.90	0.90
10 m ² 未満	0.90	0.90	0.90
15 m ² 未満	0.90	0.90	0.90
20 m ² 未満	0.90	0.90	0.90
25 m ² 未満	0.95	0.90	0.90
30 m ² 未満	0.95	0.90	0.90
35 m ² 未満		0.95	0.95
40 m ² 未満		0.95	0.95
45 m ² 未満		0.95	0.95
50 m ² 未満		0.95	0.95