

魚津市告示第60号

魚津市固定資産評価事務取扱要領（土地）の一部改正について
魚津市固定資産評価事務取扱要領（平成30年魚津市告示第50号）の一部を
次のように改正する。

令和6年3月29日

魚津市長 村椿 晃

改正後	改正前																		
<p>目次 (略)</p> <p>第1章 通則</p> <p>1. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) - (3) (略)</p> <p>(4) 一般的な認定基準</p> <p>①-⑤ (略)</p> <p>⑥池沼 <u>灌漑</u> (かんがい) 用水でない水の貯水池</p> <p>⑦-⑨ (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>第2章 宅地の評価</p> <p>1. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) 用途地区の区分</p> <p>①・② (略)</p> <p>③当市における用途地区</p> <p>当市における用途地区は、固定資産評価基準に基づき、当市の利用状況等を総合的に勘案した結果、次のとおりとする。</p>	<p>目次 (略)</p> <p>第1章 通則</p> <p>1. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) - (3) (略)</p> <p>(4) 一般的な認定基準</p> <p>①-⑤ (略)</p> <p>⑥池沼 <u>灌漑</u> (かんがい) 用水でない水の貯水池</p> <p>⑦-⑨ (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>第2章 宅地の評価</p> <p>1. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) 用途地区の区分</p> <p>①・② (略)</p> <p>③当市における用途地区</p> <p>当市における用途地区は、固定資産評価基準に基づき、当市の利用状況等を総合的に勘案した結果、次のとおりとする。</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>大区分</th> <th>中区分</th> <th>小区分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業地区</td> <td>普通商業地区</td> <td>都市計画法(昭和43年法律第100号)で定める商業地域若しくは近隣商業地域内又は住居地域若しくは準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区</td> </tr> <tr> <td>住宅地区</td> <td>併用住宅地区</td> <td>商業地区の周辺部(主として都市計画法で定める商業地域又は近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗、事務所等が混在する地区</td> </tr> </tbody> </table>	大区分	中区分	小区分	商業地区	普通商業地区	都市計画法(昭和43年法律第100号)で定める商業地域若しくは近隣商業地域内又は住居地域若しくは準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区	住宅地区	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商業地域又は近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗、事務所等が混在する地区	<table border="1"> <thead> <tr> <th>大区分</th> <th>中区分</th> <th>小区分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業地区</td> <td>普通商業地区</td> <td>都市計画法で定める商業地域や近隣商業地域内、あるいは住居地域、準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区</td> </tr> <tr> <td>住宅地区</td> <td>併用住宅地区</td> <td>商業地区の周辺部(主として都市計画法で定める商業地域や近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗や事務所等が混在する地区</td> </tr> </tbody> </table>	大区分	中区分	小区分	商業地区	普通商業地区	都市計画法で定める商業地域や近隣商業地域内、あるいは住居地域、準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区	住宅地区	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商業地域や近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗や事務所等が混在する地区
大区分	中区分	小区分																	
商業地区	普通商業地区	都市計画法(昭和43年法律第100号)で定める商業地域若しくは近隣商業地域内又は住居地域若しくは準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区																	
住宅地区	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商業地域又は近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗、事務所等が混在する地区																	
大区分	中区分	小区分																	
商業地区	普通商業地区	都市計画法で定める商業地域や近隣商業地域内、あるいは住居地域、準工業地域内の幹線道路(国県道等)沿いに中低層の店舗、事務所等が連たんする地区																	
住宅地区	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商業地域や近隣商業地域内)あるいは、第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域内の幹線道路沿いに、戸建住宅、店舗併用住宅、小規模の店舗や事務所等が混在する地区																	

改正後			改正前		
	(略)	(略)		(略)	(略)
工業地区	家内工業地区	主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域、 <u>第1種住居地域又は第2種住居地域</u> 内で、主として家内工業を営む建物の敷地が、300㎡程度までの工場が集中している地区	工業地区	家内工業地区	主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域 <u>又は第1種住居地域、第2種住居地域</u> 内で、主として家内工業を営む建物の敷地が、300㎡程度までの工場が集中している地区
	(略)	(略)		(略)	(略)
	大工場地区	<ul style="list-style-type: none"> 主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域又は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、研究開発施設等が建ち並ぶ地区 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 1画地の平均規模が9,000㎡以上の工業団地、流通業務団地等 		大工場地区	<ul style="list-style-type: none"> 主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、<u>工業専用地域</u>内で敷地規模が9,000㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が建ち並ぶ地区 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 1画地の平均規模が9,000㎡以上の工業団地、流通業務団地等
(略)		(略)	(略)		(略)

(2) (略)

(3) 主要な街路の選定及び標準宅地の選定

①標準宅地の選定の意義

標準宅地は、「主要な街路」に路線価を付設するために選定されるものであり、「その他の街路」の路線価との均衡を図り、ひいては状況類似地域内の評価の均衡及び状況類似地域間の均衡を確保しようとするものである。

②-③ (略)

(4) 路線価の付設

① (略)

②路線価の付設対象

路線価は、次の各号に掲げるものに付設する。

ア. (略)

(2)・(3) (略)

(3) 主要な街路の選定及び標準宅地の選定

①標準宅地の選定の意義

標準宅地は、「主要な街路」に路線価を付設するために選定されるものであり、「その他の街路」の路線価との均衡を図り、しいては状況類似地域内の評価の均衡及び状況類似地域間の均衡を確保しようとするものである。

②-③ (略)

(4) 路線価の付設

① (略)

②路線価の付設対象

路線価は、次の各号に掲げるものに付設する。

ア. (略)

改正後	改正前
<p>イ. 現に公共の用に供されていると認められる道路で、ア以外のもの（以下「私道等」という。）</p> <p>③路線価の区分</p> <p>状況類似地域内の路線価付設対象路線について、路線の物理的状況等に応じて適正に区分するものとし、<u>路線区分の原則は、次の各号に掲げるとおりとする。</u></p> <p>ア. <u>道路の交差点から交差点を一単位とする。</u></p> <p>イ. <u>価格要因の相違が認められず、街路ごとに路線を設定することが評価を煩雑にする場合には、2街路以上に1路線付設する。</u></p> <p>ウ. <u>宅地の状況が1街区の間で相違すると認められるときは、上記の規定にかかわらず、1街区を2以上の路線に区分し、又は1街区に2つの路線を付設（二重路線）することができる。</u></p> <p>④－⑤ （略）</p> <p>(5) （略）</p> <p>3. （略）</p> <p>第3章 農地の評価</p> <p>1. 一般農地</p> <p>一般農地である田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について標準地比準方式によって評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて、各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。この場合、主として地勢、土性、水利、その他自然的及び経済的諸条件について検討して状況類似地区を区分のうえ、<u>更に</u>利用の便、収量、日照等を総合的に判断して評価するものとする。</p> <p>2. 宅地等介在農地</p> <p>宅地等介在農地と分類される土地は、外見上農地としての形態を留めているが、実質的には宅地等としての潜在的価値を有していると考えられ、これを農地と同等に生産力条件に着目して評価することは不合理であり、かつ宅地等との間に不均衡を生ずることとなるため、宅地等介在農地として評価を行うものである。宅地等介在農地として評価する時点は原則として農地法（昭和27年法律第229号）の転用の許可を受けた時点である。</p>	<p>イ. 現に公共の用に供されていると認められる道路で、ア以外のもの（以下私道等という。）</p> <p>③路線価の区分</p> <p>状況類似地域内の路線価付設対象路線について、路線の物理的状況等に応じて適正に区分するものとする。</p> <p>ア. <u>路線区分の原則</u></p> <p>(ア) <u>道路の交差点から交差点を一単位とする。</u></p> <p>(イ) <u>価格要因の相違が認められず、街路ごとに路線を設定することが評価を煩雑にする場合には、2街路以上に1路線付設する。</u></p> <p>(ウ) <u>宅地の状況が1街区の間で相違すると認められるときは、上記の規定にかかわらず、1街区を2以上の路線に区分する、又は1街区に2つの路線を付設（二重路線）することができる。</u></p> <p>④－⑤ （略）</p> <p>(5) （略）</p> <p>3. （略）</p> <p>第3章 農地の評価</p> <p>1. 一般農地</p> <p>一般農地である田及び畑の評価は、各筆の田及び畑について標準地比準方式によって評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて、各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。</p> <p>この場合、主として地勢、土性、水利、その他自然的及び経済的諸条件について検討して状況類似地区を区分のうえ、<u>さらに</u>利用の便、収量、日照等を総合的に判断して評価するものとする。</p> <p>2. 宅地等介在農地</p> <p>宅地等介在農地と分類される土地は、外見上農地としての形態を留めているが、実質的には宅地等としての潜在的価値を有していると考えられ、これを農地と同等に生産力条件に着目して評価することは不合理であり、かつ宅地等との間に不均衡を生ずることとなるため、宅地等介在農地として評価を行うものである。宅地等介在農地として評価する時点は原則として農地法の転用の許可を受けた時点である。</p>

改正後	改正前
<p>評価については、宅地等介在農地の所在により「市街地宅地評価法」および「その他の宅地評価法」の評価方法に準じ求めた基準となる価格から、当該宅地等介在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（造成費相当額）を控除して求めるものとする。ただし、基本価額の<u>2分の1</u>が造成費相当額より小さい場合は、基本価額の<u>2分の1</u>を固定資産評価額とするものとする。</p>	<p>評価については、宅地等介在農地の所在により「市街地宅地評価法」および「その他の宅地評価法」の評価方法に準じ求めた基準となる価格から、当該宅地等介在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（造成費相当額）を控除して求めるものとする。ただし、基本価額の<u>1/2</u>が造成費相当額より小さい場合は、基本価額の<u>1/2</u>を固定資産評価額とするものとする。</p>
<p>3. (略)</p>	<p>3. (略)</p>
<p>第4章 農業用施設用地</p>	<p>第4章 農業用施設用地</p>
<p>1. 農業用施設用地の地目の認定について</p>	<p>1. 農業用施設用地の地目の認定について</p>
<p>農用区域や市街化調整区域に存在する農業用施設用地の地目の認定は、次によるものとする（平成11年9月29日付け自治評第40号自治省税務局資産評価室長通知）。</p>	<p>農用区域や市街化調整区域に存在する農業用施設用地の地目の認定は、次によるものとする（平11.9.29自治評第40号自治省税務局資産評価室長通知）。</p>
<p>(略)</p>	<p>(略)</p>
<p>2. 農業用施設用地の評価</p>	<p>2. 農業用施設用地の評価</p>
<p>農業用施設の用に供する宅地の評価は、該当地区の農地の価額を基準として求めた価額に造成費相当額を加えたものとし、当該地区の宅地評価額の<u>2分の1</u>が造成費相当額より小さい地区においては、宅地評価額の<u>2分の1</u>を固定資産評価額とするものとする。</p>	<p>農業用施設の用に供する宅地の評価は、該当地区の農地の価額を基準として求めた価額に造成費相当額を加えたものとし、当該地区の宅地評価額の<u>1/2</u>が造成費相当額より小さい地区においては、宅地評価額の<u>1/2</u>を固定資産評価額とするものとする。</p>
<p>第5章・第6章 (略)</p>	<p>第5章・第6章 (略)</p>
<p>第7章 池沼の評価</p>	<p>第7章 池沼の評価</p>
<p>池沼の評価は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、<u>付近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p>	<p>池沼の評価は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、<u>附近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p>
<p>第8章 牧場の評価</p>	<p>第8章 牧場の評価</p>
<p>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、市内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、<u>付近</u>の土地の価格に比準してその価格を求める方法によるものとする。</p>	<p>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、<u>市町村</u>内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、<u>附近</u>の土地の価格に比準してその価格を求める方法によるものとする。</p>
<p>第9章 原野の評価</p>	<p>第9章 原野の評価</p>
<p>原野の評価は、原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、<u>付近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p>	<p>原野の評価は、原野の位置、形状、利用状況等を考慮し、<u>附近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p>
<p>第10章 雑種地の評価</p>	<p>第10章 雑種地の評価</p>

改正後	改正前
<p>1. (略)</p> <p>2. ゴルフ場等用地の評価 ゴルフ場等用地の評価は、ゴルフ場の近傍山林の時価にゴルフ場の造成費を加算し、これに宅地の評価割合（7割）、<u>位置・利用状況等</u>による補正を乗じて求めるものとする（平成11年9月1日付け自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知）。</p> <p>(略)</p> <p>3. 鉄軌道用地の評価</p> <p>(1) (略)</p> <p>①鉄軌道用地の定義 ア. 線路敷（工場の敷地内にあるものは<u>除く。</u>）の用に供する土地。 イ・ウ (略)</p> <p>② (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>①複合利用鉄軌道用地の定義 ア・イ (略)</p> <p>ウ. 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へ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（アに該当するものを除く。）<u>。なお、魚津市ではウのみ該当する。</u></p> <p>② (略)</p> <p>4. その他の雑種地の評価 その他の雑種地は、土地の利用状況を考慮し、<u>付近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p> <p>第11章 その他の補正</p> <p>1. (略)</p> <p>(1) 砂防指定地の評価（評価基準第1章第11節一） 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、当該土地における一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）の禁止<u>又は</u>制限の</p>	<p>1. (略)</p> <p>2. ゴルフ場等用地の評価 ゴルフ場等用地の評価は、ゴルフ場の近傍山林の時価にゴルフ場の造成費を加算し、これに宅地の評価割合（7割）<u>や位置・利用状況等</u>による補正を乗じて求めるものとする（平11.9.1自治評第37号自治省税務局資産評価室長通知）。</p> <p>(略)</p> <p>3. 鉄軌道用地の評価</p> <p>(1) (略)</p> <p>①鉄軌道用地の定義 ア. 線路敷（工場の敷地内にあるものは<u>除く</u>）の用に供する土地。 イ・ウ (略)</p> <p>② (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>①複合利用鉄軌道用地の定義 ア・イ (略)</p> <p>ウ. 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へ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（アに該当するものを除く。） <u>なお、魚津市ではウのみ該当する。</u></p> <p>② (略)</p> <p>4. その他の雑種地の評価 その他の雑種地は、土地の利用状況を考慮し、<u>附近</u>の土地の価額に比準してその価額を求めるものとする。</p> <p>第11章 その他の補正</p> <p>1. (略)</p> <p>(1) 砂防指定地の評価（評価基準第1章第11節一） 砂防法第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、当該土地における一定の行為（立木伐採、土地の形状変更、工作物設置等）の禁止<u>または</u>制限の程度に応じて定めた2</p>

改正後	改正前
<p>程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。</p> <p>① (略)</p> <p>②評価方法</p> <p>ア. 全筆が指定を受けているもの</p> <p>課税地積を減価評価の対象とする。登記地積、課税地積、計測地積の一致・不一致にかかわらず、単価×課税地積に補正率0.5を乗じたものを評価額とするものとする。</p> <p>(略)</p> <p>イ. (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 指定地分の計測地積のみ提示されているもの</p> <p>① (略)</p> <p>②指定地面積が登記地積(課税地積)より小さいもの</p> <p>課税地積と指定地分の計測地積から指定地割合(パーセント)を按分計算により算出し、砂防地指定部分を減価評価の対象とするものとする。</p> <p>(略)</p> <p>ウ. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>① (略)</p> <p>②補正の方法</p> <p>接面道路に歩道橋等が設置されている宅地の中で、歩道橋等が設置されていることにより接面街路との一体的利用の障害が認められる土地については、状況により無道路補正(0.6)又は路線価を不採用することにより補正を行うものとする。</p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) <u>土砂災害特別警戒区域</u></p> <p>①補正の対象</p>	<p>分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。</p> <p>① (略)</p> <p>②評価方法</p> <p>ア. 全筆が指定を受けているもの</p> <p>課税地積を減価評価の対象とする。登記地積、課税地積、計測地積の一致・不一致にかかわらず、単価×課税地積に補正率0.5を乗じたものを評価額とするものとする。</p> <p>(略)</p> <p>イ. (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 指定地分の計測地積のみ提示されているもの</p> <p>① (略)</p> <p>②指定地面積が登記地積(課税地積)より小さいもの</p> <p>課税地積と指定地分の計測地積から指定地割合(%)を按分計算により算出し、砂防地指定部分を減価評価の対象とするものとする。</p> <p>(略)</p> <p>ウ. (略)</p> <p>2. (略)</p> <p>(1) (略)</p> <p>① (略)</p> <p>②補正の方法</p> <p>接面道路に歩道橋等が設置されている宅地の中で、歩道橋等が設置されていることにより接面街路との一体的利用の障害が認められる土地については、状況により無道路補正(0.6)もしくは、<u>路線価</u>を不採用することにより補正を行うものとする。</p> <p>(2) (略)</p>

改正後	改正前
<p><u>全部又は一部が土砂災害特別警戒区域（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」をいう。以下同じ。）に指定された宅地及び宅地比準土地を含む画地について、土地の利用制限等の影響を評価に反映させるための補正を行うものとする。</u></p> <p>②補正の方法</p> <p><u>全部又は一部が土砂災害特別警戒区域に指定された宅地及び宅地比準土地を含む画地の評価額に対し一律0.8を乗じて補正を行うものとする。</u></p> <p><u>(4)</u> (略)</p> <p><u>(5)</u> (略)</p> <p>① (略)</p> <p>②補正の方法</p> <p>当該土地に地目は雑種地とし、近傍地比準方式を採用し、比準元の地目について、土地の位置・利用状況等を考慮したうえ、十分に現地調査を行い決定するものとする。</p> <p><u>(6)</u> (略)</p> <p>①補正の対象</p> <p>雑種地（宅地批准）として評価している、駐車場、資材置場、私有道路又は<u>ゴミステーション</u>に対して補正するものとする。</p> <p>② (略)</p> <p>(7) (略)</p>	<p>(3) (略)</p> <p><u>(4)</u> (略)</p> <p>① (略)</p> <p>②補正の方法</p> <p>当該土地に地目は雑種地とし、近傍地比準方式を採用し、比準元の地目に関して、土地の位置・利用状況等を考慮したうえ、十分に現地調査を行い決定するものとする。</p> <p><u>(5)</u> (略)</p> <p>①補正の対象</p> <p>雑種地（宅地批准）として評価している、駐車場、資材置場、私有道路、<u>ゴミステーション</u>に対して補正するものとする。</p> <p>② (略)</p> <p>(7) (略)</p>

附 則

この告示は、令和6年4月1日から施行する。