

売払物件の評価基準

奥州市普通財産売払要領（以下「要領」という。）第4条第1項ただし書きの規定による基準は、次のとおりとする。

第1 評価の対象とする売払物件（以下「対象売払物件」という。）

- (1) 要領第3条第2項第3号から第7号までのいずれかに該当するもの
- (2) 前号のほか、当基準を適用することが適当であると市長が認めたもの

第2 対象売払物件の評価の方法

(1) 対象売払物件が土地の場合

ア 地目の判断

登記上の一筆を単位とし、「奥州市土地評価事務取扱要領」の認定基準に基づき評価のための地目（以下「評価地目」という。）を判断する。

イ 使用する面積

測量の結果による面積を使用する。ただし、評価地目が山林等の場合は、登記上の面積を使用できるものとする。

ウ 評価額の算定

評価額は1平方メートル当たりの価格（以下「単価」という。）に面積を乗じて算定するものとし、単価の求め方及び算定の過程で生じた1円未満の端数の処理方法は次のとおりとする。

(ア) 単価の求め方

次のいずれかによるものとする。ただし、要領第3条第2項第6号又は第7号に該当する場合は、別表1「単独で利用することが困難な市有地等の評価額の算定方法」によるものとする。この場合に、評価地目が宅地又は介在雑種地のときは、別表2「不整形宅地の評価額の算定方法」を適用する。

a 市が近傍の類似した土地を国、他の地方公共団体その他公共団体へ売払った事例の価格

b 評価地目による固定資産の評価に基づく額。ただし、評価地目が宅地又は介在雑種地のときは、これを10分の7で除した額とする。

借地権がある場合は、算定年度の前年分の岩手県財産評価基準書（国税庁）における「借地権割合」を適用する。

(イ) 算定の過程で生じた1円未満の端数の処理方法

別表3「算定の過程で生じた1円未満の端数の処理方法」のとおりとする。

(2) 対象売払物件が建物の場合

固定資産の評価に基づく額によるものとする。

- (3) 前2号によりがたい場合においては、市長が適当と認めた方法によることができるものとする。

別表1 単独で利用することが困難な市有地等の評価額の算定方法

評価地目	算定方法
宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産の評価に基づく額を10分の7で除した額 ・不整形宅地の評価額の算定方法適用
介在雑種地	<ul style="list-style-type: none"> ・介在雑種地の比準割合適用 ・固定資産の評価に基づく額を10分の7で除した額 ・不整形宅地の評価額の算定方法適用
田、畑	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産の評価に基づく額
山林、原野	<ul style="list-style-type: none"> <固定資産税路線価地区内> <ul style="list-style-type: none"> ・介在雑種地とみなす <固定資産税路線価地区外> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産の評価に基づく額
雑種地	<ul style="list-style-type: none"> <固定資産税路線価地区内> <ul style="list-style-type: none"> ・介在雑種地とみなす <固定資産税路線価地区外> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産の評価に基づく額 <公共の用に供する道路に該当しない私道> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産の評価に基づく額

別表2 不整形宅地の評価額の算定方法

算定式

$$\text{単 価} = \left[\frac{\text{固定資産の評価に基づく額}}{\div 70\%} - \left[\begin{array}{l} \text{造成・} \\ \text{有益費等} \\ \text{相当額} \end{array} \right] \right] \times \left[1 - \text{借地権割合} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{需給関係} \\ \text{による} \\ \text{修正率} \end{array} \right]$$

<上記算定式について>

※ 造成・有益費等相当額

算定年度の前年分の岩手県財産評価基準書（国税庁）（以下「基準書」という。）における「宅地造成費の金額表」の「整地費」の額を準用する。

算定の対象が国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号）第5条第1項第5号に規定する河川等の機能を失った土地で、当該土地の取得を希望する払下願出人（当該払下願出人の親族等を含む。）がすでに自己所有地と一体利用している場合に適用する。ただし、当該払下願出人が造成等を行っていないことが明らかな場合を除く。

※ 借地権割合

基準書の「借地権割合」を準用する。

※ 需給関係による修正率

国有財産評価基準（平成13年3月30日付け財理第1317号財務省理財局長通知）第3章、第3、1、(1)、ロ、(ハ)における修正率を準用する。

別表3 算定の過程で生じた1円未満の端数の処理方法

算定の過程（下の式の下線部分）で生じた1円未満の端数は切り捨てる。

$$\text{単価} = \left[\frac{\text{固定資産の評価に基づく額} - \text{造成・有益費等相当額}}{\underline{\div 70\%}} \right] \times \left[1 - \text{借地権割合} \right] \times \text{需給関係による修正率}$$

$$\text{評価額} = \text{単価} \times \text{面積}$$