固　定　資　産　評　価　基　準

改正　昭和39年１月28日自治省告示第　３　号　昭和39年12月28日自治省告示第 158号
昭和40年12月28日自治省告示第 174号　昭和41年10月21日自治省告示第 142号
昭和42年12月25日自治省告示第 180号　昭和44年12月27日自治省告示第 201号
昭和46年12月28日自治省告示第 236号　昭和47年12月28日自治省告示第 304号
昭和48年７月23日自治省告示第 124号　昭和50年12月22日自治省告示第 252号
昭和53年11月８日自治省告示第 190号　昭和56年12月１日自治省告示第 218号
昭和57年12月28日自治省告示第 244号　昭和59年12月25日自治省告示第 214号
昭和62年12月23日自治省告示第 191号　平成２年12月25日自治省告示第 203号
平成５年11月22日自治省告示第 136号　平成８年９月３日自治省告示第 192号
平成８年10月24日自治省告示第 242号　平成８年12月24日自治省告示第 289号
平成10年３月16日自治省告示第 87 号　平成11年５月18日自治省告示第 132号
平成11年９月14日自治省告示第 198号　平成12年１月28日自治省告示第 12 号
平成12年９月１日自治省告示第 217号　平成12年12月28日自治省告示第 306号
平成14年７月９日総務省告示第 409号　平成14年12月６日総務省告示第 656号
平成16年１月27日総務省告示第 105号　平成17年１月４日総務省告示第 １ 号
平成17年３月７日総務省告示第 239号　平成17年３月16日総務省告示第 295号
平成17年８月11日総務省告示第 886号　平成17年11月18日総務省告示第1289号
平成17年12月16日総務省告示第1345号　平成18年12月27日総務省告示第 684号
平成19年３月30日総務省告示第 195号　平成19年10月２日総務省告示第 551号
平成19年12月28日総務省告示第 719号　平成20年８月11日総務省告示第 435号
平成20年９月22日総務省告示第 535号　平成20年12月16日総務省告示第 680号
平成21年４月１日総務省告示第 225号　平成21年12月25日総務省告示第 577号
平成22年12月24日総務省告示第 441号　平成23年６月27日総務省告示第 230号
平成23年11月28日総務省告示第 493号　平成24年７月27日総務省告示第 286号
平成26年６月26日総務省告示第 217号　平成26年11月28日総務省告示第 421号
平成28年４月１日総務省告示第 145号　平成29年６月16日総務省告示第 197号
平成29年11月22日総務省告示第 390号　平成30年７月２日総務省告示第 229号
令和２年６月16日総務省告示第 191号　令和２年11月６日総務省告示第 322号
令和５年６月30日総務省告示第 247号　令和５年11月15日総務省告示第 385号
令和８年６月26日総務省告示第 239号　令和８年11月18日総務省告示第 413号

自治省告示第百五十八号

地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第三百八十八条第一項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を、次のように定め、昭和三十九年度分の固定資産税から適用する。

昭和三十八年十二月二十五日

自治大臣　早川　　崇

固定資産評価基準

目次

第１章　土地
第１節　通則
第２節　田及び畑
第２節の２　市街化区域農地
第２節の３　勧告遊休農地

第３節　宅地
第４節　削除
第５節　鉱泉地
第６節　池沼
第７節　山林
第８節　牧場
第９節　原野
第10節　雑種地
第11節　その他
第12節　経過措置
第２章　家屋
第１節　通則
第２節　木造家屋
第３節　非木造家屋
第４節　経過措置
第３章　償却資産
第１節　償却資産
第２節　取替資産の評価の特例
第３節　鉱業用坑道の評価の特例

第１章　土地

第１節　通則

一　土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によつて行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たつては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであつても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

(1)　田
(2)　畑
(3)　宅地
(4)　削除
(5)　鉱泉地
(6)　池沼
(7)　山林
(8)　牧場
(9)　原野
(10)　雑種地

二　地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登記されている土地については登記簿に登記されている地積によるものとし、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登記簿に登記されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。

2　登記簿に登記されている土地の現況の地積が登記簿に登記されている地積よりも大きいと認められ、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適当であると認められる場合においては、当該土地の地積は、現況の地積によることができるものとする。

3　国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行つている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登記されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登記されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における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適当であると認められるものについては、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。この場合において、地籍調査後登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

三　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２節　田及び畑

一　田及び畑の評価

田及び畑（第２節の２及び第２節の３に定めるものを除く。）の評価は、各筆の田及び畑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田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、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、田及び畑以外のもの（以下この節において「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、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当該田及び畑を宅地等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を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

二　評点数の付設

1　評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によつて付設するものとする。

(1)　田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。

(2)　状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。

(3)　標準田又は標準畑について、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

設するものとする。

(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ものとする。

2　状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむ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区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

3　標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、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、一の田又は畑を選定するものとする。

4　標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によつて、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1)　売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。

(2)　当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均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（0.55）を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。

(3)　(2)によつて標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の２の(1)によつて標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5　各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、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」（別表第１の１）又は「畑の比準表」（別表第１の２）により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によつて各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によつて、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三　評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1　評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「田又は畑の指定市町村表」（別表第２）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2　指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。

(1)　指定市町村の長は、二の３によつて選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準田又は標準畑を基準田又は基準畑として選定するものとする。

(2)　指定市町村の長は、二の４によつて指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3)　総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該指定市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4)　総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出するものとする。

ア　(2)によつて、指定市町村の長が報告した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求める。

イ　指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ　アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の田又は畑の評価見込額を算出する。

エ　ウによつて算出した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。

(5)　(4)によつて総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町

村における田又は畑の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3　指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

(1)　都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、２と同様の方法によつて、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するに当たつては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価（２の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2)　総務大臣は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3)　総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4)　都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4　天災その他特別の事情がある場合の取扱い

天災その他特別の事情により、指定市町村以外の市町村の長が３の(1)に定める２と同様の方法によつて行うとされるもののうち、２の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いて２の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、２の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

第２節の２　市街化区域農地

市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の２第１項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の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求めた価額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を控除した価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

ただし、田園住居地域内市街化区域農地（地方税法附則第19条の２第１項に規定する田園住居地域内市街化区域農地をいう。）の評価については、上記によつて求めた価額に、当該土地の地積に応じて、「田園住居地域内市街化区域農地補正率表」（別表第２の２）の補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

第２節の３　勧告遊休農地

勧告遊休農地(地方税法附則第17条の３第１項に規定する勧告遊休農地をいう。)の評価については、第２節によつて求めた田又は畑の価額を第２節二４(2)に規定する割合で除して求めた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

第３節　宅地

一　宅地の評価

宅地（本節四及び五に定めるものを除く。）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。

二　評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

(一)　「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

１　「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1)　市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、その主要な街路に沿接する宅地のうちから標準宅地を選定するものとする。

(2)　標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これに基づいて当該標準宅地の沿接する主要な街路について路線価を付設し、これに比準して主要な街路以外の街路（以下「その他の街路」という。）の路線価を付設するものとする。

(3)　路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第３）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

２　標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

(1)　宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において、必要に応じ、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区等に、住宅地区にあつては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。

(2)　(1)によつて区分した各地区を、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の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

３　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、次により付設するものとする。

(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。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計

算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

標準宅地の適正な時価は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア　売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ　当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ　イによつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の２の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

(2)　その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して付設するものとする。

４　各筆の宅地の評点数の付設

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ものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(二)　「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

１　「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1)　状況類似地区を区分するものとする。

(2)　状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。

(3)　標準宅地について、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ものとする。

(4)　標準宅地の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

２　状況類似地区の区分

状況類似地区は、宅地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

３　標準宅地の選定

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ものとする。

４　標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によつて、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1)　売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求めるものとする。

(2)　当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定するものとする。

(3)　(2)によつて標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の２の(1)によつて標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

５　各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第４）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

三　評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

１　評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本節において「指定市」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあつては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

２　指定市の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市の宅地の提示平均価額を算定するものとする。

(1)　指定市の長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあつては単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。

(2)　指定市の長は、二の（一）の３によつて付設した路線価及び評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価並びに二の（二）の４によつて評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3)　総務大臣は、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価（基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）について検討し、次いで、当該指定市の長が評定した標準宅地の適正な時価（標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）及び当該指定市の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4)　総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

ア　(2)によつて、指定市の長が報告した路線価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の路線価）又は標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価

（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。

イ　指定市の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ　アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。

エ　ウによつて算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市の宅地の総評価見込額を算出する。

(5)　(4)によつて、総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3　指定市以外の市町村の提示平均価額の算定

(1)　都道府県知事は、指定市以外の市町村について、２と同様の方法によつて、市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するに当たつては、指定市の基準宅地の適正な時価（２の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2)　総務大臣は、(1)によつて算定した指定市以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3)　総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4)　都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4　天災その他特別の事情がある場合の取扱い

(1)　天災その他特別の事情により、指定市の長が、２の(2)による報告を行うことができない場合、総務大臣は、１の規定にかかわらず、指定市を変更することができる。

(2)　天災その他特別の事情により、指定市以外の市町村の長が３の(1)に定める２と同様の方法によつて行うとされるもののうち、２の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いて２の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、２の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

四　農業用施設の用に供する宅地の評価

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８条第２項第１号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第７条第１

項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（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う。以下本節において同じ。）の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に当該宅地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を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、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（農用地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、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

五　生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第３条第１項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第２条第１号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に当該宅地を当該農地等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を加えた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、生産緑地法第８条第１項ただし書に規定する行為に係る宅地で、生産緑地地区の区域外に存する宅地との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるもの又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

第４節　削除

第５節　鉱泉地

一　鉱泉地の評価

鉱泉地の評価は、当該鉱泉地の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。ただし、新たに鉱泉地となつた土地又は上記の方法によつて評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉地については、当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によつて当該鉱泉地の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

二　こ渇した鉱泉地等の評価の特例

こ渇した鉱泉地又は未利用の鉱泉地については、一によつて求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

第６節　池沼

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つてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額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、附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ものとする。

第７節　山林

一　山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に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。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によつて評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二　評点数の付設

１　評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によつて付設するものとする。

(1)　状況類似地区を区分するものとする。

(2)　状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。

(3)　標準山林について、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ものとする。

(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ものとする。

２　状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林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区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

３　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、一の山林を選定するものとする。

４　標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によつて、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1)　売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。

(2)　当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によつて求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。

(3)　(2)によつて標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（三の２の(1)によつて標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間

の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5　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」（別表第７の１）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ものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によつて各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によつて、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三　評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1　評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によつて付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「山林の指定市町村表」（別表第７の２）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2　指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。

(1)　指定市町村の長は、二の３によつて選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するもののうちから一の標準山林を基準山林として選定するものとする。

(2)　指定市町村の長は、二の４によつて指定市町村の長が評定した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3)　総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準山林の適正な時価、当該指定市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4)　総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。

ア　(2)によつて、指定市町村の長が報告した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。

イ　指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するもの

とするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ　アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。

エ　ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該指定市町村の山林の総評価見込額を算出する。

(5)　(4)によつて総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3　指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

(1)　都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によつて、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価（2の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2)　総務大臣は、(1)によつて算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3)　総務大臣は、(2)によつて都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4)　都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

4　天災その他特別の事情がある場合の取扱い

天災その他特別の事情により、指定市町村以外の市町村の長が3の(1)に定める2と同様の方法によつて行うとされるもののうち、2の(2)による報告を行うことができない場合、都道府県知事は当該報告をすることができない市町村を除いて2の(3)による所要の調整を行うことができるものとし、当該報告をすることができない市町村については、2の(2)による報告が行われ次第、当該報告をすることができない市町村を除いて行われた市町村間との評価の均衡を考慮するものとする。

第8節　牧場

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つてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村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、附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ものとする。

第9節　原野

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つてその価額を求める方法によ

るものとする。ただし、市町村内に原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附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ものとする。

第10節　雑種地

一　雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつてその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附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ものとする。

二　ゴルフ場等用地の評価

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。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費（当該ゴルフ場等用地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ものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用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ものとする。

三　鉄軌道用地の評価

１　次に掲げる鉄道又は軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、２に定めるものを除き、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つてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、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ものとする。

(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、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地

(3)　(1)又は(2)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もの

２　鉄軌道用地のうち複合利用鉄軌道用地の評価は、次の(1)から(3)までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」（別表第７の３）に該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は第３節に定める方法によるものとする。

(1)　複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

ア　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をいう。以下本節及び別表第７の３において同じ。）の敷地である鉄軌道用地（イに該当するものを除く。）

イ　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（複合利用建物又

は運送以外の用にのみ供する建物をいう。以下同じ。）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

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（アに該当するものを除く。）

(2)　複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。

ア　原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ　次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ｱ)　運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分）で床面積が10平方メートル以下のもの

(ｲ)　プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

ウ　運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(3)　複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次のアの評価単位ごとに行い、イにより複合利用鉄軌道用地の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あん分し、ウにより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価額を求める方法によるものとする。

ア　評価単位

(ｱ)　(1)アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物（(2)アただし書により一棟の建物とみなされたものを含む。）の敷地ごとに行うものとする。

(ｲ)　(1)イ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)　(1)ウ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。

イ　複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん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。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものについては、(2)イ及びウの例によるものとする。

ウ　運送の用に供する部分又は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つ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、１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附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。

第11節　その他

一　砂防指定地の評価

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から当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて当該価額の２分の１を限度とする価額を減額してその価額を求める方法によるものとする。ただし、当該土地の地積が特定できない場合には、この限りでない。

二　特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第１項に規定する特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第５条第１項､近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和42年法律第103号）第６条第１項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。）内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の２分の１に相当する価額によつて、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」（別表第３）の「がけ地補正率表」（附表７）を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によつてその価額を求める方法によるものとする。

三　大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地（おおむね20万平方メートル以上のものに限る。以下「大規模工場用地」という。）の評価は、用途地区、第３節二（一）２(2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」（別表第７の４）により求めた補正率によつて、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

四　保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の２分の１に相当する価額によつて、その価額を求める方法によるものとする。

第12節　経過措置

一　宅地の評価において、第３節二（一）３(1)及び第３節二（二）４の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の１月１日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示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等を活用することとし、これらの価格の７割を目途として評定するものとする。この場合において、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等を活用するに当たつては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行うものとする。

二　令和９年度の宅地の評価においては、市町村長は、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、第３節一から三まで及び本節一によつて求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えることができるものとする。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、市町村長は、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの間に第３節一から三まで及び本節一によつて求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求めるものとする。

１　宅地の価額の修正は、次によるものとする。

(1)　宅地の価額の下落状況を把握する。

(2)　宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

２　宅地の価額については、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及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、令和８年１月１日から令和８年７月１日までの下落状況を把握するものとする。

３　宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1)　第３節二（一）に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

①　宅地の区分は、第３節二（一）２(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

②　①の区分ごとに、第３節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が２によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2)　第３節二（二）に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

①　宅地の区分は、第３節二（二）２に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不適当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

②　①の区分ごとに、第３節一から三まで及び本節一によつて求めた価額に、市町村長が２によつて把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三　鉱泉地の評価において用いる当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額及び前基準年度における価額は、第３節及び本節一によつて求めた評価額とする。

別表第１の１　田の比準表

１　各筆の田の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の田の各項目の数値は、該当する「標準田の状況」欄に対応する「比準田の状況」欄の数値によるものとする。
〔算式〕　比準割合＝（1.00＋日照の状況＋田面の乾湿）×（1.00＋面積＋耕うんの難易）×災害

２　比準割合は、一枚の田（耕作の単位となつている一枚の田をいう。以下同様とする。）ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の田を二枚以上に区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によつて加重平均して、当該筆の田の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の田が得られる場合には、当該一枚の田について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	標準田の状況＼比準田の状況	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	判定基準
日照の状況	よく日があたる	0	－0.03	－0.06	－0.09	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によつて太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によつて判定するものとする。 よく日があたる‥‥夏期における日照時間がおおむね９時間以上のとき 多少日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね５時間以上９時間未満のとき かなり日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね３時間以上５時間未満のとき はなはだしく日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね３時間未満のとき
	多少日かげになる	＋0.03	0	－0.03	－0.06	
	かなり日かげになる	＋0.06	＋0.03	0	－0.03	
	はなはだしく日かげになる	＋0.10	＋0.07	＋0.03	0	

項目	標準田の状況＼比準田の状況	地下水位の低い乾田	地下水位の高い乾田	半湿田	湿田	たん水田	沼田	田面の乾湿
田面の乾湿	地下水位の低い乾田	0	－0.02	－0.05	－0.08	－0.11	－0.15	田面の乾湿は、おおむね次の基準によつて判定するものとする。 地下水位の低い乾田‥‥地下水が地表からおおむね50センチメートル以内にない田 地下水位の高い乾田‥‥地下水が地表からおおむね50センチメートル以内にある田 半湿田‥‥乾田と湿田の中間の状況の田 湿田‥‥年間を通じて常に湿潤な田 たん水田‥‥年間を通じて常に地表に水のある田 なお、地下水とは、地表に極めて近い部分に常時停滞している水（いわゆる宙水）をいう。
	地下水位の高い乾田	＋0.02	0	－0.03	－0.06	－0.09	－0.13	
	半湿田	＋0.05	＋0.03	0	－0.03	－0.06	－0.10	
	湿田	＋0.09	＋0.06	＋0.03	0	－0.03	－0.07	
	たん水田	＋0.12	＋0.10	＋0.07	＋0.03	0	－0.04	
	沼田	＋0.17	＋0.15	＋0.11	＋0.08	＋0.05	0	

項目	標準田の状況＼比準田の状況	694㎡以上	297㎡以上694㎡未満	99㎡以上297㎡未満	99㎡未満	
面積	694㎡以上	0	－0.03	－0.10	－0.20	
	297㎡以上694㎡未満	＋0.03	0	－0.07	－0.18	
	99㎡以上297㎡未満	＋0.11	＋0.08	0	－0.11	
	99㎡未満	＋0.25	＋0.21	＋0.13	0	

項目	標準田の状況＼比準田の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によつてようやくできる	耕うんの難易
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	－0.07	－0.16	－0.22	耕うんの難易は、農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
	機械耕、畜力耕ができる	＋0.07	0	－0.10	－0.17	
	人力耕であればできる	＋0.19	＋0.11	0	－0.08	
	人力耕によつてようやくできる	＋0.29	＋0.20	＋0.08	0	

項目	標準田の状況＼比準田の状況	ない	ややある	相当にある	はなはだしい	災害
災害	ない	1.00	0.90	0.80	0.70	災害の程度は、おおむね、過去５年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
	ややある	1.11	1.00	0.89	0.78	
	相当にある	1.25	1.13	1.00	0.88	
	はなはだしい	1.43	1.29	1.14	1.00	

別表第１の２　畑の比準表

１　各筆の畑の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の畑の各項目の数値は、該当する「標準畑の状況」欄に対応する「比準畑の状況」欄の数値によるものとする。

〔算式〕　比準割合＝（1.00＋日照の状況＋農地の傾斜＋保水・排水の良否）×（1.00＋面積＋耕うんの難易）×災害

２　比準割合は、一枚の畑（耕作の単位となつている一枚の畑をいう。以下同様とする。）ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、一筆の畑を二枚以上に区分して利用しているときは、原則として、一枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によつて加重平均して、当該筆の畑の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる一枚の畑が得られる場合には、当該一枚の畑について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	よく日があたる	多少日かげになる	かなり日かげになる	はなはだしく日かげになる	判定基準
日照の状況	よく日があたる	0	－0.04	－0.08	－0.12	日照の状況は、畑の中央部において、山、樹木、建物等のひ蔭物によつて太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね、次の基準によつて判定するものとする。 よく日があたる‥‥夏期における日照時間がおおむね９時間以上のとき 多少日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね５時間以上９時間未満のとき かなり日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね３時間以上５時間未満のとき はなはだしく日かげになる‥‥夏期における日照時間がおおむね３時間未満のとき
	多少日かげになる	＋0.04	0	－0.04	－0.08	
	かなり日かげになる	＋0.09	＋0.04	0	－0.04	
	はなはだしく日かげになる	＋0.14	＋0.09	＋0.05	0	

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	な　い	緩やかな傾斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾斜	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の程度により判定するものとする。この場合において、傾斜角度が５度程度までは傾斜がないものとし、はなはだしく急な傾斜とは、傾斜角度が20度程度をこえる場合をいうものとする。
農地の傾斜	な　い	0	－0.05	－0.09	－0.14	
	緩やかな傾斜	＋0.05	0	－0.04	－0.09	
	急な傾斜	＋0.10	＋0.04	0	－0.05	
	はなはだしく急な傾斜	＋0.16	＋0.10	＋0.06	0	

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	極めて良好	普通	やや不良	極めて不良	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付可能な作物の種類の多寡を考慮して判定するものとする。
保水・排水の良否	極めて良好	0	－0.05	－0.11	－0.18	
	普通	＋0.05	0	－0.07	－0.14	
	やや不良	＋0.13	＋0.08	0	－0.08	
	極めて不良	＋0.22	＋0.16	＋0.08	0	

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	694㎡以上	297㎡以上694㎡未満	99㎡以上297㎡未満	99㎡未満
面積	694㎡以上	0	－0.03	－0.10	－0.20
	297㎡以上694㎡未満	＋0.03	0	－0.07	－0.18
	99㎡以上297㎡未満	＋0.11	＋0.08	0	－0.11
	99㎡未満	＋0.25	＋0.21	＋0.13	0

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によつてようやくできる	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	－0.07	－0.16	－0.22	
	機械耕、畜力耕ができる	＋0.07	0	－0.10	－0.17	
	人力耕であればできる	＋0.19	＋0.11	0	－0.08	
	人力耕によつてようやくできる	＋0.29	＋0.20	＋0.08	0	

項目	標準畑の状況＼比準畑の状況	な　い	ややある	相当にある	はなはだしい	災害の程度は、おおむね、過去５年間の災害の回数、災害による減収の状況等を考慮して判定するものとする。
災害	な　い	1.00	0.90	0.80	0.75	
	やや大きい	1.11	1.00	0.89	0.83	
	相当に大きい	1.25	1.13	1.00	0.94	
	はなはだしい	1.33	1.20	1.07	1.00	

別表第２　田又は畑の指定市町村表

（田）

都道府県名	市町村名
北海道	勇払郡　厚真町
青森県	つがる市
岩手県	花巻市
宮城県	遠田郡　美里町
秋田県	大仙市
山形県	酒田市
福島県	伊達郡　桑折町
茨城県	桜川市
栃木県	芳賀郡　芳賀町
群馬県	高崎市
埼玉県	熊谷市
千葉県	香取郡　多古町
東京都	八王子市
神奈川県	平塚市
新潟県	新潟市
富山県	下新川郡　入善町
石川県	能美市
福井県	南条郡　南越前町
山梨県	南アルプス市
長野県	松本市
岐阜県	大垣市
静岡県	袋井市
愛知県	安城市
三重県	伊賀市

都道府県名	市町村名
滋賀県	東近江市
京都府	南丹市
大阪府	貝塚市
兵庫県	小野市
奈良県	磯城郡　田原本町
和歌山県	橋本市
鳥取県	鳥取市
島根県	大田市
岡山県	加賀郡　吉備中央町
広島県	安芸高田市
山口県	山口市
徳島県	阿南市
香川県	三豊市
愛媛県	伊予市
高知県	高岡郡　四万十町
福岡県	朝倉市
佐賀県	小城市
長崎県	佐世保市
熊本県	上益城郡　益城町
大分県	宇佐市
宮崎県	都城市
鹿児島県	姶良郡　湧水町
沖縄県	石垣市

（畑）

都道府県名	市 町 村 名
北　海　道	空知郡　　上富良野町
青　森　県	青森市
岩　手　県	北上市
宮　城　県	大崎市
秋　田　県	横手市
山　形　県	米沢市
福　島　県	西白河郡　　矢吹町
茨　城　県	桜川市
栃　木　県	下野市
群　馬　県	高崎市
埼　玉　県	深谷市
千　葉　県	茂原市
東　京　都	武蔵村山市
神 奈 川 県	海老名市
新　潟　県	新潟市
富　山　県	富山市
石　川　県	加賀市
福　井　県	大野市
山　梨　県	甲州市
長　野　県	塩尻市
岐　阜　県	不破郡　　垂井町
静　岡　県	掛川市
愛　知　県	西尾市
三　重　県	亀山市

都道府県名	市 町 村 名
滋　賀　県	野洲市
京　都　府	木津川市
大　阪　府	岸和田市
兵　庫　県	豊岡市
奈　良　県	宇陀市
和 歌 山 県	伊都郡　　かつらぎ町
鳥　取　県	東伯郡　　北栄町
島　根　県	雲南市
岡　山　県	加賀郡　　吉備中央町
広　島　県	尾道市
山　口　県	美祢市
徳　島　県	吉野川市
香　川　県	三豊市
愛　媛　県	西条市
高　知　県	高岡郡　　四万十町
福　岡　県	朝倉市
佐　賀　県	伊万里市
長　崎　県	雲仙市
熊　本　県	上益城郡　　甲佐町
大　分　県	豊後大野市
宮　崎　県	東諸県郡　　国富町
鹿 児 島 県	肝属郡　　錦江町
沖　縄　県	中頭郡　　中城村

別表第２の２　田園住居地域内市街化区域農地補正率表

地　積	補　正　率
300㎡未満	1.00
300㎡以上	$\frac{\text{地積}\times 0.50+150}{\text{地積}}$

別表第３　画地計算法

１　画地計算法

各筆の宅地の評点数は、各筆の宅地の立地条件に基づき、路線価を基礎とし、次に掲げる画地計算法を適用して求めた評点数によつて付設するものとする。

(1)　奥行価格補正割合法　　(2)　側方路線影響加算法

(3)　二方路線影響加算法　　(4)　不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

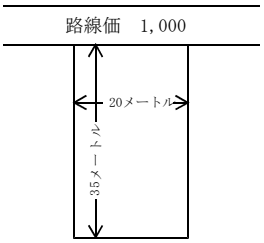
２　画地の認定

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。この場合において、一画地は、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によるものとする。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。

３　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つて、また、奥行が著しく短くなるにしたがつ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」（附表１）によつ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１　普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例



１平方メートル当たり評点数＝1,000（路線価）×0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）

＝970

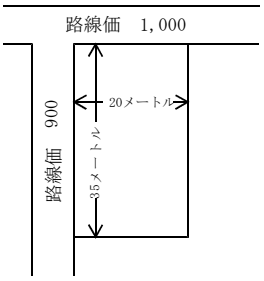
評点数＝970（１平方メートル当たり評点数）×(20×35)（地積）

＝679,000

４　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つ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」（附表２）によつて求めた側方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題２　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点の場合の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数＝1,000（正面路線価）×0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）

＝970

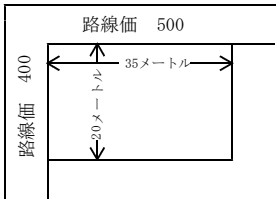
(2) 加算１平方メートル当たり評点数＝900（側方路線価）×1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率）×0.08（側方路線影響加算率）

＝72

(3) １平方メートル当たり評点数 = (1) 970 + (2) 72
= 1,042

(4) 評点数 = (１平方メートル当たり評点数) 1,042 × (地積) (20×35)
= 729,400

例題３　普通商業地区における正面路線価 500点、側方路線価 400点の準角地（一系統の路線の屈折部の内側に位置する例題図のような画地をいうものとする。）の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数 = (正面路線価) 500 × (奥行20メートルの場合の奥行価格補正率) 1.00
= 500

(2) 加算１平方メートル当たり評点数 = (側方路線価) 400 × (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) 0.97 × (側方路線影響加算率) 0.04
= 16

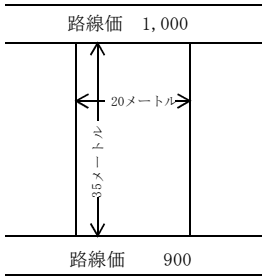
(3) １平方メートル当たり評点数 = (1) 500 + (2) 16
= 516

(4) 評点数 = (１平方メートル当たり評点数) 516 × (地積) (35×20)
= 361,200

5　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ので、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たり評点数に、二方路線影響加算率によつ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、裏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「二方路線影響加算率表」（附表３）によつて求めた二方路線影響加算率によつて補正する評点数によるものとする。

例題４　普通商業地区における正面路線価 1,000点、裏路線価 900点の場合の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数 = (正面路線価) 1,000 × (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) 0.97
= 970

(2) 加算１平方メートル当たり評点数 = (裏路線価) 900 × (奥行35メートルの場合の奥行価格補正率) 0.97 × (二方路線影響加算率) 0.05
= 44

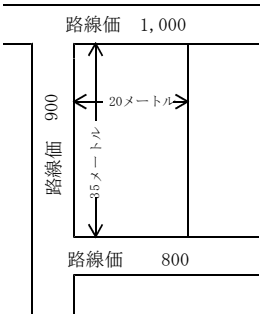
(3) １平方メートル当たり評点数 = (1) 970 + (2) 44
= 1,014

(4) 評点数 = (１平方メートル当たり評点数) 1,014 × (地積) (20×35)
= 709,800

6　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５　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点、裏路線価 800点の場合の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数
＝1,000（正面路線価）× 0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）
＝970

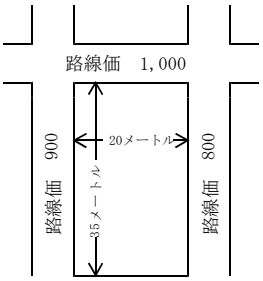
(2) 側方路線加算１平方メートル当たり評点数
＝900（側方路線価）× 1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率）× 0.08（側方路線影響加算率）
＝72

(3) 二方路線加算１平方メートル当たり評点数
＝800（裏路線価）× 0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）× 0.05（二方路線影響加算率）
＝39

(4) １平方メートル当たり評点数
＝970 (1) ＋ 72 (2) ＋ 39 (3)
＝1,081

(5) 評点数
＝1,081（１平方メートル当たり評点数）×(20×35)（地積）
＝756,700

例題６　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点及び 800点の場合の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数
＝1,000（正面路線価）× 0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）
＝970

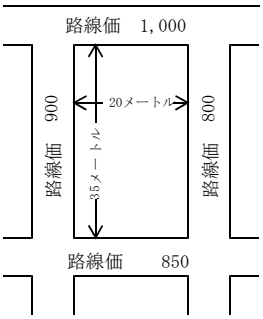
(2) 側方路線加算１平方メートル当たり評点数
＝900（側方路線価）× 1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率）× 0.08（側方路線影響加算率）
＝72

(3) 側方路線加算１平方メートル当たり評点数
＝800（側方路線価）× 1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率）× 0.08（側方路線影響加算率）
＝64

(4) １平方メートル当たり評点数
＝970 (1) ＋ 72 (2) ＋ 64 (3)
＝1,106

(5) 評点数
＝1,106（１平方メートル当たり評点数）×(20×35)（地積）
＝774,200

例題７　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点及び 800点、裏路線価 850点の場合の計算例



(1) 基本１平方メートル当たり評点数 ＝1,000（正面路線価） × 0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率）
＝970

(2) 側方路線加算１平方メートル当たり評点数 ＝900（側方路線価） × 1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率） × 0.08（側方路線影響加算率）
＝72

(3) 側方路線加算１平方メートル当たり評点数 ＝800（側方路線価） × 1.00（奥行20メートルの場合の奥行価格補正率） × 0.08（側方路線影響加算率）
＝64

(4) 二方路線加算１平方メートル当たり評点数 ＝850（裏路線価） × 0.97（奥行35メートルの場合の奥行価格補正率） × 0.05（二方路線影響加算率）
＝41

(5) １平方メートル当たり評点数 ＝970 (1) ＋ 72 (2) ＋ 64 (3) ＋ 41 (4)
＝1,147

(6) 評点数 ＝1,147（１平方メートル当たり評点数） ×(20×35)（地積）
＝802,900

７　不整形地、無道路地、間口が狭小な宅地等評点算出法

不整形地（三角地及び逆三角地を含む。以下同様とする。）、無道路地（路線に接しない画地をいう。以下同様とする。）、間口が狭小な宅地等については、その形状等に応じ、次によつて評点数を求めるものとする。

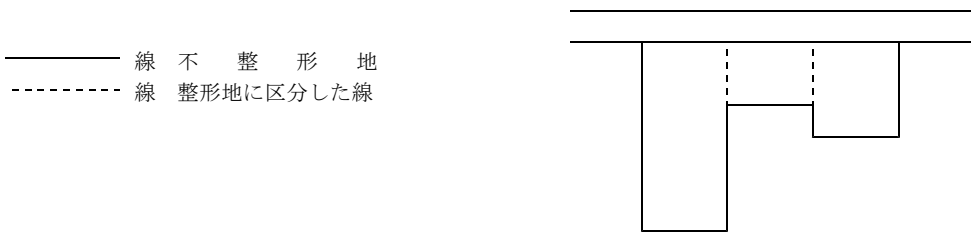
(1)　不整形地の評点算出法

①　不整形地の価額については、整形地に比して一般に低くなるものであるので、奥行価格補正割合法等によつて計算した単位当たり評点数に「不整形地補正率表」（附表４）によつて求めた不整形地補正率を乗じて当該不整形地の単位地積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」（附表５）、「奥行長大補正率表」（附表６）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ものとする。

②　なお、奥行価格補正割合法の適用に当たつては、その画地の不整形の程度、位置及び地積の大小に応じ、次のいずれかの方法によつて求めることとする。

ア　次の図の例のように、不整形地を区分して整形地が得られるときは、その区分して得られた整形地について評点数を求める。



イ　次の図のような不整形地については、不整形地の地積をその間口距離で除して得た計算上の奥行距離を基礎として評点数を求める。

$$\text{奥行距離} = \frac{300}{10}$$

切り張り

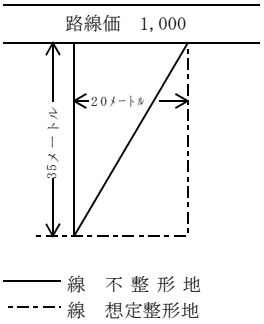
$$= 30(\text{メートル})$$

ウ　次のような不整形地については、これに近似する整形地について評点数を求める。

線　不整形地
線　近似整形地

切り張り

例題８　普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例

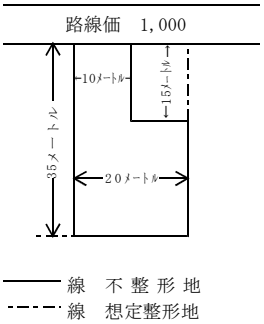


本図の場合においては、面積は350平方メートルであり、間口距離は20メートルであるから、平均的な奥行距離は17.5メートルである。想定整形地面積は 700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.80である。

(1) 1平方メートル当たりの評点数＝1,000（路線価）× 1.00（奥行価格補正率）× 0.80（不整形地補正率）
＝800

(2) 評点数＝800（1平方メートル当たり評点数）×(20×35× $\frac{1}{2}$)（地積）
＝280,000

例題９　普通商業地区における路線価 1,000点の場合の計算例

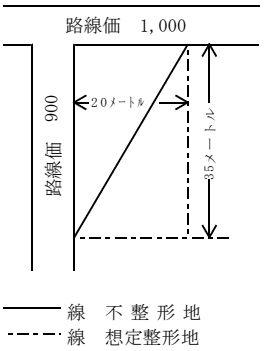


本図の場合においては、面積は550平方メートルであり、間口距離は10メートルであるから、平均的な奥行距離は55メートルであるが、想定整形地の奥行が35メートルであるから、この場合は35メートルとする。想定整形地面積は 700平方メートルであるから、不整形地補正率は0.96である。

(1) 1平方メートル当たりの評点数＝1,000（路線価）× 0.97（奥行価格補正率）× 0.96（不整形地補正率）
＝931

(2) 評点数＝931（1平方メートル当たり評点数）×550（地積）
＝512,050

例題10　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点の場合の計算例



本図の場合においては、例題２にならつて計算した評点数について例題８にならつて補正を行うものである。

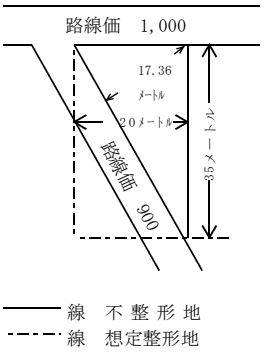
(1) 基本１平方メートル当たり評点数 ＝1,000（正面路線価） × 1.00（奥行価格補正率）
＝1,000

(2) 加算１平方メートル当たり評点数 ＝900（側方路線価） × 0.99（奥行価格補正率） × 0.08（側方路線影響加算率）
＝71

(3) １平方メートル当たり評点数 ＝(1,000（(1)） ＋ 71（(2)）) × 0.80（不整形地補正率）
＝857

(4) 評点数 ＝857（１平方メートル当たり評点数） ×(20×35× $\frac{1}{2}$)（地積）
＝299,950

例題11　普通商業地区における正面路線価 1,000点、側方路線価 900点の場合の計算例



本図の場合においては、例題２にならつて計算した評点数について例題８にならつて補正を行うものである。

(1) 基本１平方メートル当たり評点数 ＝1,000（正面路線価） × 1.00（奥行価格補正率）
＝1,000

(2) 加算１平方メートル当たり評点数 ＝900（側方路線価） × 0.97（奥行価格補正率） × 0.08（側方路線影響加算率）
＝70

(3) １平方メートル当たり評点数 ＝(1,000（(1)） ＋ 70（(2)）) × 0.80（不整形地補正率）
＝856

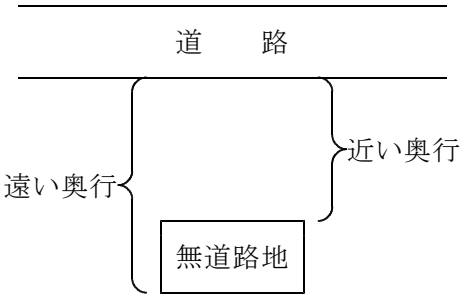
(4) 評点数 ＝856（１平方メートル当たり評点数） ×(20×35× $\frac{1}{2}$)（地積）
＝299,600

(2)　無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、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奥行価格補正率表（附表１）によつて求めた補正率、通路開設補正率表（附表９）によつて求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限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。

※　奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たつての奥行のとり方は下図によるものと

する。



(3)　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「間口狭小補正率表」（附表５）又は「奥行長大補正率表」（附表６）によつて求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。この場合において、画地の地積が大きい場合等にあつては近傍の宅地の価格との均衡を考慮し、それぞれの補正率表に定める補正率を修正して適用するものとする。

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、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によつて、「がけ地補正率表」（附表７）を適用して求めた補正率によつて、その評点数を補正するものとする。

附表１　奥行価格補正率表

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

附表２　側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区 併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

附表３　二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ） 繁華街地区	0.07
普通商業地区 併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 家内工業地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

附表４　不整形地補正率表

地区区分／蔭地割合	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街地区、普通商業地区、併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
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

（注１）　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。

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

（注２）　不整形地補正率表を運用するに当たつて、画地の地積が大きい場合等にあつては、近傍の宅地の価額との均衡を考慮し、不整形地補正率を修正して適用するものとする。

（注３）　蔭地割合方式によらない場合の不整形地補正率の適用に当たつては、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模からみて、不整形度（「普通」から「極端に不整形」まで）を判断して、次の表により、不整形地補正率を定めることができるものとする。

地区区分／不整形度	高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街地区、普通商業地区、併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区 家内工業地区
普通	１．００	１．００
やや不整形	０．９５	０．９０
不整形	０．８５	０．８０
相当に不整形	０．８０	０．７０
極端に不整形	０．７０	０．６０

附表５　間口狭小補正率表

地区区分 / 間口距離(メートル)	高度商業地区Ⅰ	高度商業地区Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
4未満	0.80	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上　6未満	0.85	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6以上　8未満	0.90	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8以上　10未満	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10以上　16未満	0.97					1.00	0.97
16以上　22未満	0.98						0.98
22以上　28未満	0.99						0.99
28以上	1.00						1.00

附表６　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Ⅰ	高度商業地区Ⅱ 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区 家内工業地区	中小工場地区	大工場地区
２未満	1.00	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	

附表７　がけ地補正率表

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	0.50以上0.60未満
補正率	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75

がけ地地積 / 総地積	0.60以上0.70未満	0.70以上0.80未満	0.80以上0.90未満	0.90　以上
補正率	0.70	0.65	0.60	0.55

附表８　削　除

附表９　通路開設補正率表

奥　行 （近い奥行）	１０m以下	１０m超 ２０m以下	２０m超 ３０m以下	３０m超
補正率	０．９	０．８	０．７	０．６

別表第４　宅地の比準表

１　各筆の宅地の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、各筆の宅地の「奥行による比準割合」の数値は、該当する「状況類似地区の状況」ごとの「標準宅地の状況」欄に対応する「比準宅地の状況」欄の数値によるものとする。

〔算　式〕

比準割合＝奥行による比準割合×形状等による比準割合×その他の比準割合

２　各筆の宅地の比準割合は、一画地の宅地ごとに、附表１を適用して求めるものとする。この場合において、一画地は、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によるものとする。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。

附表１

<table>
<tr><td>項目</td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合</td><td>奥行が 64 メートルをこえる場合</td></tr>
<tr><td rowspan="5">奥行による比準割合</td><td rowspan="5">商店が相当連たんしているとき</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．９０</td><td>０．８５</td><td>０．８０</td></tr>
<tr><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．８９</td><td>０．８４</td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>１．１１</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td><td>０．８９</td></tr>
<tr><td>奥行が 48 メートルをこえ 64 メートル以内の場合</td><td>１．１８</td><td>１．１２</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td></tr>
<tr><td>奥行が 64 メートルをこえる場合</td><td>１．２５</td><td>１．１９</td><td>１．１３</td><td>１．０６</td><td>１．００</td></tr>
<tr><td>奥行による比準割合</td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>奥行が 48 メートルをこえる場合</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">専用住宅が相当連たんしているとき</td><td>奥行が 28 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．９０</td><td>０．８５</td><td></td></tr>
<tr><td>奥行が 28 メートルをこえ 36 メートル以内の場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td><td>０．９５</td><td>０．８９</td><td></td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえ 48 メートル以内の場合</td><td>１．１１</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td>０．９４</td><td></td></tr>
<tr><td>奥行が 48 メートルをこえる場合</td><td>１．１８</td><td>１．１２</td><td>１．０６</td><td>１．００</td><td></td></tr>
<tr><td>奥行による比準割合</td><td>状況類似地区の状況</td><td>比準宅地の状況
標準宅地の状況</td><td>奥行が 36 メートル以内の場合</td><td>奥行が 36 メートルをこえる場合</td><td colspan="3" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">家屋の連たん度が低いとき</td><td>奥行が 36 メートル以内の場合</td><td>１．００</td><td>０．９５</td></tr>
<tr><td>奥行が 36 メートルをこえる場合</td><td>１．０５</td><td>１．００</td></tr>
<tr><td>形状等による比準割合</td><td colspan="7">標準宅地と比準宅地の形状等の相違に応じ、次に掲げる率の範囲内において適宜その加減すべき率を求め、これを1.00に加減して求めるものとする。この場合において、例えば、標準宅地が整形地で比準宅地が不整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00より減じ、標準宅地が不整形地で比準宅地が整形地である場合等においては、次に掲げる率を1.00に加えるものとする。
(1) 不整形地にあつては　0.40
(2) 奥行距離の間口距離に対する割合が４以上の場合にあつては　0.10
(3) 間口距離が８メートル未満の場合にあつては　0.10</td></tr>
<tr><td>その他の比準割合</td><td colspan="7">比準宅地又は標準宅地が角地、二方路線地等である場合、その沿接する道路の状況が相違する場合等で必要があるときは、その相違を考慮し、実情に応じ適宜比準割合を求めるものとする。</td></tr>
</table>

附表２　削　除

別表第５　　削　除
別表第６及び附表　　削　除

別表第７の１　山林の比準表

各筆の山林の比準割合は、次の算式によつて求めるものとする。この場合において、岩石地、崩壊地等を含む山林については、その実情に応じ、当該比準割合を補正するものとする。

〔算　式〕

比準割合＝（「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」に応ずる比準割合）±比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正

「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」（メートル）	50未満	50以上100未満	100以上150未満	150以上200未満	200以上250未満	250以上300未満	300以上350未満	350以上400未満	400以上450未満	450以上500未満	500以上550未満	550以上600未満	600以上650未満	650以上700未満	700以上750未満	750以上800未満	800以上	（備考）　搬出地点は、林産物が通常搬出される支線道路（支線道路がなく直接幹線道路に搬出されるときは幹線道路）の地点によるものとする。
比準割合	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20	
「比準山林の中央部とその搬出地点との標高差」－「標準山林の中央部とその搬出地点との標高差」（メートル）	−50未満	−50以上−100未満	−100以上−150未満	−150以上−200未満	−200以上−250未満	−250以上−300未満	−300以上−350未満	−350以上−400未満	−400以上−450未満	−450以上−500未満	−500以上−550未満	−550以上−600未満	−600以上−650未満	−650以上−700未満	−700以上−750未満	−750以上−800未満	−800以上	
比準割合	1.00	1.05	1.11	1.18	1.25	1.33	1.43	1.54	1.67	1.82	2.00	2.22	2.50	2.86	3.33	4.00	5.00	

比準山林と標準山林の搬出道路の距離の相違による補正	（１）　比準山林の支線道路（幹線道路以外の道路で牛馬車又はそりの通行できる道路並びに管流路をいう。）の距離が、標準山林の支線道路の路線より ア　長い場合は、距離の差が１キロメートルをこえるごとに0.02を減じ イ　短かい場合は、距離の差が１キロメートルをこえるごとに0.02を加える。 （２）　比準山林の幹線道路（幅員 2.5メートル以上の自動車道、森林鉄道、固定施設としての軌道及び筏流路をいう。）の距離が標準山林の幹線道路の距離より ア　長い場合は、距離の差が４キロメートルをこえるごとに0.02を減じ イ　短かい場合は、距離の差が４キロメートルをこえるごとに0.02を加える。	（備考） 支線道路の距離は、当該山林の搬出地点から幹線道路（幹線道路がないときは、林産物の主要集荷地）までの距離によるものとする。 幹線道路の距離は、当該山林の林産物が通常搬出される幹線道路の地点から林産物の主要集荷地までの距離によるものとする。

別表第７の２　山林の指定市町村表

都道府県名	市町村名
北海道	足寄郡　足寄町
青森県	十和田市
岩手県	花巻市
宮城県	登米市
秋田県	由利本荘市
山形県	最上郡　金山町
福島県	東白川郡　棚倉町
茨城県	常陸大宮市
栃木県	鹿沼市
群馬県	甘楽郡　下仁田町
埼玉県	秩父市
千葉県	夷隅郡　大多喜町
東京都	西多摩郡　奥多摩町
神奈川県	南足柄市
新潟県	村上市
富山県	氷見市
石川県	七尾市
福井県	福井市
山梨県	山梨市
長野県	佐久市
岐阜県	郡上市
静岡県	浜松市
愛知県	豊田市
三重県	松阪市

都道府県名	市町村名
滋賀県	甲賀市
京都府	船井郡　京丹波町
大阪府	河内長野市
兵庫県	美方郡　新温泉町
奈良県	吉野郡　川上村
和歌山県	有田郡　有田川町
鳥取県	八頭郡　八頭町
島根県	安来市
岡山県	苫田郡　鏡野町
広島県	廿日市市
山口県	山口市
徳島県	那賀郡　那賀町
香川県	仲多度郡　まんのう町
愛媛県	西条市
高知県	吾川郡　仁淀川町
福岡県	八女市
佐賀県	嬉野市
長崎県	大村市
熊本県	菊池市
大分県	竹田市
宮崎県	日南市
鹿児島県	曽於市
沖縄県	国頭郡　国頭村

別表第７の３　小規模な鉄道施設を有する建物

複合利用建物のうち運送の用に供する部分が次の表に定める基準に該当するもの（運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物を除く。）を「小規模な鉄道施設を有する建物」とする。

当該建物の延べ床面積	運送の用に供する部分の合計床面積等
50,000㎡以上	2,500㎡未満
40,000㎡以上50,000㎡未満	2,000㎡未満
30,000㎡以上40,000㎡未満	1,500㎡未満
20,000㎡以上30,000㎡未満	1,000㎡未満
10,000㎡以上20,000㎡未満	500㎡未満
5,000㎡以上10,000㎡未満	250㎡未満
2,000㎡以上 5,000㎡未満	100㎡未満
2,000㎡未満	50㎡未満

（注）「運送の用に供する部分の合計床面積等」には、建物の屋上部分及び建物がその上にある人工地盤等の下の部分のうち、運送の用に供する部分の面積を含む。

別表第７の４　大規模工場用地規模格差補正率表

比準宅地の面積（平方メートル）／標準宅地の面積（平方メートル）	20万	20万超25万以下	25万超30万以下	30万超40万以下	40万超50万以下	50万超60万以下	60万超70万以下	70万超80万以下	80万超90万以下	90万超100万以下	100万超120万以下	120万超140万以下	140万超160万以下	160万超180万以下	180万超200万以下	200万超
20万	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82	0.81	0.80
20万超25万以下	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83	0.82
25万超30万以下	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.87	0.86	0.85	0.84	0.83
30万超40万以下	1.06	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96	0.95	0.94	0.93	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87	0.86	0.85
40万超50万以下	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.98	0.97	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88	0.87
50万超60万以下	1.11	1.09	1.07	1.04	1.02	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89
60万超70万以下	1.12	1.10	1.08	1.06	1.03	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.93	0.92	0.91	0.90
70万超80万以下	1.14	1.11	1.09	1.07	1.05	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92	0.91
80万超90万以下	1.15	1.13	1.10	1.08	1.06	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93	0.92
90万超100万以下	1.16	1.14	1.12	1.09	1.07	1.05	1.03	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.94	0.93
100万超120万以下	1.18	1.15	1.13	1.11	1.08	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95	0.94
120万超140万以下	1.19	1.17	1.14	1.12	1.10	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96	0.95
140万超160万以下	1.20	1.18	1.16	1.13	1.11	1.08	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98	0.96
160万超180万以下	1.22	1.20	1.17	1.15	1.12	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99	0.98
180万超200万以下	1.23	1.21	1.19	1.16	1.14	1.11	1.10	1.09	1.07	1.06	1.05	1.04	1.02	1.01	1.00	0.99
200万超	1.25	1.23	1.20	1.18	1.15	1.13	1.11	1.10	1.09	1.08	1.06	1.05	1.04	1.03	1.01	1.00