

令和 6 年度

京都市固定資産評価要綱
(土地編)

京都市

目 次

第 1 節	通 則	・ ・ ・ ・ ・	1
第 2 節	宅 地	・ ・ ・ ・ ・	2
第 3 節	田及び畑	・ ・ ・ ・ ・	4
第 4 節	市街化区域農地	・ ・ ・ ・ ・	6
第 5 節	山 林	・ ・ ・ ・ ・	6
第 6 節	削 除	・ ・ ・ ・ ・	8
第 7 節	池 沼	・ ・ ・ ・ ・	8
第 8 節	牧 場	・ ・ ・ ・ ・	8
第 9 節	原 野	・ ・ ・ ・ ・	8
第 1 0 節	雑種地	・ ・ ・ ・ ・	8
第 1 1 節	その他	・ ・ ・ ・ ・	1 1
第 1 2 節	経過措置	・ ・ ・ ・ ・	1 4
第 1 3 節	施行細目の委任	・ ・ ・ ・ ・	1 5
別表 1	画地計算法	・ ・ ・ ・ ・	1 6
附表 1	奥行価格補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 2
附表 2	側方路線影響加算率表	・ ・ ・ ・ ・	2 3
附表 3	二方路線影響加算率表	・ ・ ・ ・ ・	2 3
附表 4	不整形地補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 3
附表 5	通路開設補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 5
附表 6	無道路地補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 5
附表 7	間口狭小補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 5
附表 8	奥行長大補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 5
附表 9	がけ地補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 0	地下障害物補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 1	段差補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 2	水路補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 3	都市計画施設予定地補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 4	規模補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 6
附表 1 5	市街化調整区域内宅地規模補正率表	・ ・ ・ ・ ・	2 7
附表 1 6	景観地区規制補正率表（円通寺）	・ ・ ・ ・ ・	2 7
別表 2	宅地の比準表	・ ・ ・ ・ ・	2 8
附表 1	奥行による比準割合表	・ ・ ・ ・ ・	2 8
附表 2	形状等による比準割合表	・ ・ ・ ・ ・	2 8
附表 3	その他の比準割合表	・ ・ ・ ・ ・	3 0
附表 4	道路幅員による比準割合表	・ ・ ・ ・ ・	3 1

別表 3	田の比準表	・ ・ ・ ・ ・	3 2
別表 4	畑の比準表	・ ・ ・ ・ ・	3 4
別表 5	造成費相当額の控除額（率）表	・ ・ ・ ・ ・	3 6
別表 6	山林の比準表	・ ・ ・ ・ ・	3 7
別表 7	砂防指定地に指定された山林の補正率表	・ ・ ・ ・ ・	3 8
別表 8	雑種地等に係る総合比準割合表	・ ・ ・ ・ ・	3 9
別表 9	小規模な鉄道施設を有する建物	・ ・ ・ ・ ・	4 0
別表 1 0	複合利用鉄軌道用地に係る総合比準率表	・ ・ ・ ・ ・	4 0
別表 1 1	造成費に相当する額の加算額表	・ ・ ・ ・ ・	4 1

第1節 通 則

1 意 義

この京都市固定資産評価要綱（土地編）は、地方税法（以下「法」という。）第388条第1項の規定により総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき定めたものであり、土地の評価は本評価要綱に基づき行うものとする。

2 土地評価の基本

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って行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、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っても、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) 宅地
- (2) 田
- (3) 畑
- (4) 山林
- (5) 池沼
- (6) 牧場
- (7) 原野
- (8) 雑種地

3 地積の認定

土地の地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積（以下「登記地積」という。）によるものとし、登記簿に登録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) 登記簿に登録されている土地の登記地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合は、現況の地積によるものとする。
- (2) 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記地積よりも大きいと認められ、かつ、登記地積によることが著しく不相当であると認められる場合は、現況の地積によるものとする。
- (3) 法第343条第7項の規定により、同項に規定する仮換地等又は仮使用地についてみなし課税を行う場合は、当該仮換地等又は仮使用地として使用又は収益することができる部分の地積によるものとする。
- (4) 一筆の土地の一部に、法第348条第2項から第9項までの規定により固定資産税を課することができない部分（以下「非課税部分」という。）がある場合は、当該非課税部分の地積を（1）から（3）までの規定により求めた地積から控除するものとする。

4 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。

5 土地の評価額の算出方法

各筆の土地の評価額は、当該土地の地目の別にそれぞれ次節以下の方法によって算出するものとする。この場合において、各筆の評価額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が100円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てるものとする。

第2節 宅地

1 宅地の評価

宅地の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点1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。

2 評点1点当たりの価額

評点1点当たりの価額は、1円とする。ただし、総務大臣から通知された宅地の提示平均価額に基づいて市長が決定すべき価額がこれと異なるときは、その価額とする。

3 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、宅地の所在する地域の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域に所在する宅地については「市街地宅地評価法」により、主として市街地的形態を形成するに至らない地域に所在する宅地については「その他の宅地評価法」によって、それぞれ次に定めるところにより付設するものとする。

(1) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数は、次によるものとする。

ア 用途地区の区分

市街地的形態を形成する地域を、宅地の利用状況を基準として、商業地区、住宅地区、工業地区及び観光地区に区分する。この場合において、商業地区にあつては繁華街、高度商業地区Ⅱ、普通商業地区Ⅰに、住宅地区にあつては普通住宅地区（Ⅰ、Ⅱ）、併用住宅地区に、工業地区にあつては大工場地区、中小工場地区（Ⅰ、Ⅱ）に、それぞれ区分する。

イ 標準宅地の選定

アによっ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（以下「状況類似地域」という。）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、標準宅地として選定する。

ウ 基準宅地の選定

標準宅地のうち、最高の路線価を付設することとなる主要な街路に沿接する標準宅地を、基準宅地として選定する。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

宅地の売買実例価額から、次の方法により標準宅地の適正な時価を評定する。

- (ア) 売買の行われた宅地（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）によっ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）によって標準宅地の適正な時価を評定する場合にあっては、総務大臣の示した基準宅地の適正な時価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。

オ 主要な街路の路線価の付設

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、当該標準宅地が「画地計算法」（別表１）を適用すべきものであるときは、当該主要な街路に付設する路線価は、エにより評定した当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮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。

カ その他の街路の路線価の付設

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、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。

キ 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。

(2) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数は、次によるものとする。

ア 集団地区及び散在地区の区分

市街地的形態を形成するに至らない地域を、宅地の利用状況を基準として、集団地区及び散在地区に区分する。

イ 状況類似地区の区分

アによって区分した各地区を、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の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（以下「状況類似地区」という。）ごとに区分する。

ウ 標準宅地の選定

イによって区分した状況類似地区ごとに、当該地区の道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区において標準的なものと認められるものを、標準宅地として選定する。

エ 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価は、（１）エに定めるところにより評定する。

オ 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設する。この場合において、標準宅地が「宅地の比準表」（別表２）を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の評点数は、エにより評定した当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮に当該標準宅地の位置に「宅地の比準表」を適用する必要がある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。

カ 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の評点数を基礎とし、「宅地の比準表」を適用して付設するものとする。

第３節 田及び畑

１ 田及び畑の評価

田及び畑（第４節及び第１１節８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１点当たりの価額に乗じて田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、介在田及び介在畑（農地法第４条第１項及び第５条第１項の規定により宅地又は宅地に比準する土地（以下この節において「宅地等」という。）への転用の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であると認められるものをいう。）については、後記第４節又は第１０節に定めるところによりその価額を求めるものとする。

２ 評点１点当たりの価額

評点１点当たりの価額は、１円とする。ただし、京都府知事から通知された田又は畑の提示平均価額に基づいて市長が決定すべき価額が、これと異なるときは、その価額とする。

３ 評点数の付設

各筆の田及び畑の評点数は、次の方法により付設するものとする。

（１）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、町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町の区域はこれらを合わせ、町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。

(2) 標準田又は標準畑の選定

(1) によって区分した状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況が当該地区において標準的なものと認められる一の田又は畑を選定し、これを標準田又は標準畑とする。

(3) 基準田又は基準畑の選定

標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況が市内において上級と認められ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。

(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、次に定めるところにより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。

ア 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。

イ 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便等の相違を考慮し、アによっ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利益の差額をいう。）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。

ウ イによっ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、京都府知事の示した基準田又は基準畑の適正な時価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3）又は「畑の比準表」（別表4）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。

第4節 市街化区域農地

1 市街化区域農地の評価

市街化区域農地（法附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。以下同じ。）の評価は、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他の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（以下「類似宅地」という。）の単位地積当たり価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」という。）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単位地積当たり造成費に相当する額（以下「造成費相当額」という。）を控除し、これに各筆の地積を乗じてその価額を求める方法によるものとする。

2 評価の方法

各筆の市街化区域農地の評価は、次の方法によって行うものとする。

（1）類似宅地の選定

市街化区域内に所在する宅地のうちから、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他の宅地としての利用上の便等、土地の価格に影響を及ぼす諸条件を総合的に考慮して当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地を選定する。

（2）基本価額の算定

類似宅地の単位地積当たり価額を基準とし、当該市街化区域農地が宅地であった場合における価格に影響を及ぼす諸条件の相違を考慮して、第2節3に定める宅地の評価方法（市街地宅地評価法又はその他の宅地評価法）に準じる方法により、各筆の市街化区域農地ごとにその基本価額を求めるものとする。

（3）造成費相当額の算定

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相当額は、市街化区域農地の状況区分に応じ「造成費相当額の控除額（率）表」（別表5）により求めるものとする。

（4）評価額の算出

各筆の市街化区域農地の評価額は、基本価額から造成費相当額を控除して各筆の単位地積当たり価額を求め、これに各筆の地積を乗じて算出するものとする。

第5節 山 林

1 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1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、介在山林（宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地又はその近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものをいう。）については、当該山林の付近の宅地、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。

2 評点1点当たりの価額

評点1点当たりの価額は、1円とする。ただし、京都府知事から通知された山林の提示平均価額に基づいて市長が決定すべき価額がこれと異なるときは、その価額とする。

3 評点数の付設

各筆の山林の評点数は、次の方法により付設するものとする。

(1) 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、町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町の区域はこれらを合わせ、町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。

(2) 標準山林の選定

(1)によって区分した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が当該地区において標準的なものと認められる一の山林を選定し、これを標準山林とする。

(3) 基準山林の選定

標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況が市内において上級と認められ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。

(4) 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次に定めるところにより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。

ア 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。

イ 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、アによって求められた当該売買山林の正常売買価格を基礎とし、標準山林の適正な時価を評定するものとする。

ウ イによって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、京都府知事の示した基準山林の適正な時価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 6）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。

第 6 節 削 除

第 7 節 池 沼

池沼の評価は、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、「雑種地等に係る総合比準割合表」（別表 8）により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ものとする。

第 8 節 牧 場

牧場の評価は、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、「雑種地等に係る総合比準割合表」（別表 8）により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ものとする。

第 9 節 原 野

原野の評価は、原野の位置、その利用状況等を考慮し、「雑種地等に係る総合比準割合表」（別表 8）により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ものとする。

第 10 節 雑種地

1 雑種地の評価

雑種地の評価は、本節 2 及び 3 に掲げる土地を除き、雑種地の位置、形状、利用状況等を考慮し、「雑種地等に係る総合比準割合表」（別表 8）により付近の土地の価額に比準して求めた価額から「造成費相当額の控除額（率）表」（別表 5）による造成費相当額を控除してその価額を求める方法によるものとする。ただし、造成費相当額は、付近の宅地との均衡上、控除する必要があるものに限り適用するものとする。

2 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場その他これに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団地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の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、付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。

3 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「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っ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、「当該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、価額等の相違に基づいて区分し、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。

ア 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

イ 停車場建物、転車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸し場の用に供する土地

ウ ア又はイの土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）又は保線区、検車区、運転区、車掌区、電力区、信号通信区その他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、次のアからウ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9）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2節に定める方法により行うものとする。

ア 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「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9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。以下「複合利用建物敷地」という。）

(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若しくは運送以外の用にのみ供する建物（以下「複合利用建物等」という。）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（以下「鉄軌道上部空間利用土地」という。）

(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。以下「鉄軌道高架下利用土地」という。）

イ 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。

a 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とする。）で床面積が10平方メートル以下のもの

b 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、そのすべての部分を運送の用に供する建物とみなす。

ウ 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案分し、（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

a 複合利用建物敷地の評価は、当該建物（イ（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。

b 鉄軌道上部空間利用土地の評価は、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。

c 鉄軌道高架下利用土地の評価は、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案分

複合利用鉄軌道用地の地積を案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、建物にあっては床面積、建物以外にあっ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など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、イ（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

a 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、（1）の例により求めるものとする。

- b 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、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定めた「複合利用鉄軌道用地に係る総合比準率表」（別表 10）を適用してその価額を求めるものとする。

なお、付近の宅地と利用用途の類似性が認められ、かつ評価上著しい不均衡が認められる場合は、その他の比準率を適用することができるものとする。

第 11 節 その他

次に掲げる土地の評価は、第 2 節から前節までの規定にかかわらず、それぞれ本節 1 から 8 までに規定する方法によるものとする。

1 私道の用に供されている土地の評価

私道の用に供されている土地の評価は、地目は原則として雑種地とし、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。

(1) 市街地宅地評価法適用地域の場合

市街地宅地評価法適用地域に存する私道の用に供されている土地の評価は、当該私道に付設された路線価に 10 分の 1 を乗じてその価額を求めるものとする。この場合において、当該私道に路線価が付設されていないときは、付近の路線価に 100 分の 7 を乗じてその価額を求めるものとする。

(2) その他の宅地評価法適用地域の場合

その他の宅地評価法適用地域に存する私道の用に供されている土地の評価は、当該土地の存する状況類似地区における標準宅地の単位地積当たり評点数に 10 分の 1 を乗じてその価額を求めるものとする。

2 単独での利用が著しく困難な土地の評価

面積が過小又は形状が極端な帯状であるため、単独での利用が著しく困難であり、かつ、その立地条件から周囲の土地との一体利用が見込まれない土地については、地目は原則として雑種地とし、その評価は、当該土地の存する地域の区分に応じ、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。ただし、当該土地の面積が過小又は形状が極端な帯状であっても、田、畑又は山林に比準して評価することが適当と認められる場合は、第 10 節 1 に定める方法により行うものとする。

(1) 市街地宅地評価法適用地域の場合

市街地宅地評価法適用地域に存する単独での利用が著しく困難な土地の評価は、当該土地が接する路線（当該土地が無道路地であるときにあっては、当該土地を利用するに当たり最も合理的と認められる路線）に付設された路線価に 10 分の 1 を乗じてその価額を求めるものとする。

(2) その他の宅地評価法適用地域の場合

その他の宅地評価法適用地域に存する単独での利用が著しく困難な土地の評価は、

当該土地の存する状況類似地区における標準宅地の単位地積当たり評点数に10分の1を乗じてその価額を求めるものとする。

3 高架下の土地の評価

高架道路の下の土地を店舗、事務所その他の家屋の敷地又は駐車場等に使用している場合における当該土地の評価は、地目はそれぞれ宅地又は雑種地とし、付近の宅地の2分の1に相当する価額によってその価額を求めるものとする。

4 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区（近畿圏の保全区域の整備に関する法律第6条第1項の規定による特別緑地保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。）内の土地は、緑地保全の見地から樹木の伐採、建築物の新築等に対する規制が行われているため、当該特別緑地保全地区内の土地の評価は、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。ただし、ゴルフ場、料亭等地方交付税法施行令第1条各号に掲げるものの用に供する土地については、これらの方法は適用しない。

- (1) 山林については、特別緑地保全地区に指定さ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ってその価額を求めるものとする。
- (2) 宅地については、特別緑地保全地区に指定されていないとした場合の価額に、画地の総地積に対する樹木の生育している部分（当該樹木の生育している部分のうち、専ら観賞用に植栽された庭木等が存するいわゆる庭園に係る部分を除く。）の地積の割合に応じ「がけ地補正率表」（別表1附表9）を適用して得られる補正率を乗じた価額によってその価額を求めるものとする。

5 生産緑地地区内の土地の評価

生産緑地法第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区内の土地は、同法第8条第1項各号に掲げる行為の制限を受けるため、当該生産緑地地区内の土地の評価は、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。

- (1) 宅地については、当該生産緑地地区内に存する生産緑地法第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「造成費に相当する額の加算額表」（別表11）によって求めた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ってその価額を求めるものとする。ただし、同法第10条の2に規定する特定生産緑地の指定を受けない宅地及び同法第14条の規定により生産緑地地区における行為の制限が解除された宅地等、生産緑地地区外の宅地との評価の均衡上、上記の方法によっ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、この方法は適用しない。
- (2) 宅地に比準する土地については、生産緑地地区内に存する付近の宅地に比準してその価額を求めるものとする。
- (3) 田又は畑（（2）に該当するものを除く。）において、生産緑地法第10条の2に

規定する特定生産緑地の指定を受けない田又は畑等については、第４節「市街化区域農地」に定める方法を適用してその価額を求めるものとする。それ以外の田又は畑については、第３節「田及び畑」に定める方法（同節１のただし書を除く。）を適用してその価額を求めるものとする。

（４）山林については、第５節「山林」に定める方法（同節１のただし書を除く。）を適用してその価額を求めるものとする。

（５）田、畑又は山林に比準する土地については、生産緑地地区内に存する付近の田、畑又は山林に比準してその価額を求めるものとする。

6 農業用施設の用に供する土地の評価

農業振興地域の整備に関する法律第８条第２項第１号に規定する農用地区域内又は都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域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号及び第４号に掲げる施設に該当する施設をいう。）の用に供する土地の評価は、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。

（１）宅地については、付近の田又は畑の価額を基準として求めた価額に「造成費に相当する額の加算額表」（別表１１）によって求めた当該宅地を田又は畑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ってその価額を求めるものとする。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、上記の方法によっ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、この方法は適用しない。

（２）農業用施設の用に供する雑種地及び農業用施設を建築することを目的に農地法第４条第１項又は第５条第１項の規定による転用許可を受けた田又は畑については、付近の農業用施設の用に供する宅地に比準してその価額を求めるものとする。

（３）田又は畑（（２）に該当するものを除く。）については、第３節「田及び畑」に定める方法（同節１のただし書を除く。）を適用してその価額を求めるものとする。

7 砂防指定地の評価

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価額に、当該山林の地積に対する砂防指定地の面積の割合に応じ、「砂防指定地に指定された山林の補正率表」（別表７）を適用して求めた率を乗じてその価額を求めるものとする。ただし、本節４（１）に定める方法により評価した特別緑地保全地区内の山林については、この規定は適用しないものとする。

8 勧告遊休農地の評価

勧告遊休農地（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３節１によって求めた田又は畑の価額を第３節３（４）イに規定する割合

で除して求めた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

第 1 2 節 経過措置

1 標準宅地の価格評定における地価公示価格等の活用

宅地の評価において、第 2 節 3 (1) エ及び第 2 節 3 (2) エ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 日の地価公示法による地価公示価格及び不動産鑑定士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。

2 令和 6 年度における宅地等の価格の修正

令和 6 年度の宅地の評価においては、令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの間に標準宅地の価格が下落したと認める場合には、第 2 節及び本節 1 によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加えるものとする。

なお、市街化区域農地等宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地（以下「宅地評価土地」という。）の評価についても、令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの間に第 2 節及び本節 1 によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価格が下落したと認める場合には、当該土地の価格を次に掲げる方法により修正した価格によって求めるものとする。

(1) 宅地及び宅地評価土地（以下この節において「宅地等」という。）の価格の修正は、次によるものとする。

ア 宅地の価格の下落状況を把握する。

イ 宅地等を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

(2) 宅地の価格については、国土利用計画法施行令による京都府地価調査及び不動産鑑定士による鑑定評価等を活用し、令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの下落状況を把握するものとする。

(3) 宅地等の区分及び修正率の適用は、次に掲げる宅地の評価方法の区分に応じ、次に定めるところによるものとする。

ア 市街地宅地評価法の適用地域

(ア) 宅地等の区分は、第 2 節 3 (1) アに規定する用途地区の単位を基本とする

が、用途地区内の宅地の減価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當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。

(イ) (ア) の区分ごとに、第 2 節及び本節 1 によって求めた価格に、(2) によっ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。

イ その他の宅地評価法の適用地域

(ア) 宅地等の区分は、第 2 節 3 (2) イに規定する状況類似地区の単位とする。

(イ) (ア) の区分ごとに、第 2 節及び本節 1 によって求めた価格に、(2) によっ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。

第 13 節 施行細目の委任

本評価要綱の実施に関し必要な事項は、行財政局税務部長が定める。

別表 1 画地計算法

1 画地計算法

各筆の画地計算は、一画地の宅地ごとに、路線価を基礎とし、画地の立地条件及び形状に応じ、以下に掲げる画地計算の方法を適用して行うものとする。

2 画地の認定

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従って、また、奥行が著しく短くなるに従っ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、当該路線の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）によって求めた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。

4 側方路線影響加算法

正面と側方が 2 系統の路線に接している画地（以下「角地」という。）及び正面と側方が 1 系統の路線に接しその路線の屈折部の内側に位置している画地（以下「準角地」という。）の価額は、側方路線（原則として路線価の低い方の街路をいう。以下同じ。）の影響により、正面路線（原則として路線価の高い方の街路をいう。以下同じ。）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、角地及び準角地については、当該画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）により求めた側方路線影響加算率によって補正した単位地積当たり評点数を加算して、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。ただし、当該画地に接する側方路線が次のいずれかに該当する場合においては、評価の均衡上、加算の必要があると認められるものを除いて、側方路線影響加算法を適用しないものとする。

（1）行止りの路線

（2）幅員が 2 メートル未満の路線

（3）当該画地との間に高低差等のある路線で、利用価値の増加が認められないもの

5 二方路線影響加算法

正面と裏面が路線に接している画地（以下「二方路線地」という。）の価額は、裏路

線（原則として路線価の低い方の街路をいう。以下同じ。）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、当該画地の正面路線から計算した単位地積当たり評点数に、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）により求めた二方路線影響加算率によって補正した単位地積当たり評点数を加算して、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。ただし、当該画地に接する裏路線が次のいずれかに該当する場合においては、評価の均衡上、加算の必要があると認められるものを除いて、二方路線影響加算法を適用しないものとする。

- （１）行止りの路線
- （２）幅員が２メートル未満の路線
- （３）当該画地との間に高低差等のある路線で、利用価値の増加が認められないもの

6 三方又は四方路線影響加算法

三方において路線に接している画地又は四方において路線に接している画地は、当該画地の状況により、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。

7 不整形地評点算出法

- （１）形状が不整形な画地（本表8に定める無道路地及び通路沿いの土地（建築基準法上の道路に該当しない通路等に係る土地補正率を適用して評価した土地をいう。以下同じ。）を除く。以下「不整形地」という。）の価額については、形状が整形な画地（以下「整形地」という。）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っ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）によって求めた不整形地補正率を乗じてそ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。ただし、路地状部分のみによって路線に接している不整形地で、当該路地状部分の幅員が、次の表の左欄に掲げる路地状部分の長さの区分に応じ同表の右欄に掲げる数値未満のもの（以下「袋地」という。）については、建築規制の観点から路線に接している部分のない画地とみなし、本表8に定める「無道路地評点算出法」を適用してその評点数を求めるものとする。

なお、袋地にあっても、「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可に係る基準」第3-9に適合するとして建築の許可を受けた画地又は京都市建築基準条例第5条第4項の規定に基づき建築制限の適用を除外する認定を受けた画地については、無道路地評点算出法を適用しないものとする。

20メートル以下のもの	2メートル
20メートルを超え35メートル以下のもの	(※)
35メートルを超えるもの	4メートル

※ $(\text{路地状部分の延長距離} - 20 \text{メートル}) \div 0.15 \text{メートル} \times 0.01 + 2 \text{メートル}$ で求められる値。

- (2) 不整形地評点算出法を適用する場合において、当該画地の正面路線に「間口狭小補正率表」(附表7)及び「奥行長大補正率表」(附表8)の適用があるときは、次に掲げる率のうちいずれか小なるもの(下限0.60)を乗じて単位地積当たり評点数を求めるものとする。ただし、当該画地のすべての間口が2メートル未満である場合には、間口狭小補正率に代えて本表10に定める間口が2メートル未満の宅地の評点算出法における「間口2メートル未満補正率」を用いるものとする。

ア 奥行長大補正率と間口狭小補正率を乗じたもの(小数点第3位切捨て)

イ 不整形地補正率と間口狭小補正率を乗じたもの(小数点第3位切捨て)

- (3) 奥行価格補正割合法の適用に当たっては、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って求めるものとする。

ア 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 不整形地の地積をその間口距離で除して得た距離を計算上の奥行距離として評点数を求める。

ウ 整形地に近似する整形地を求め、その近似整形地について評点数を求める。

- (4) (3)イの方法によって、その画地に奥行価格補正率表(附表1)及び奥行長大補正率表(附表8)を適用するときは、当該画地の正面路線からの垂線による当該画地の最深部までの距離を限度として当該画地の地積をその間口距離で除して得た数値のいずれか小さいものを両補正率表の適用に当たっての奥行距離とする。

8 無道路地評点算出法

路線に接している部分のない画地(以下「無道路地」という。)又は袋地については、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、当該路線に接する土地と当該無道路地とを合わせた画地の奥行距離(袋地にあつては路線から画地の最深部までの垂線距離)に応じ「奥行価格補正率表」(附表1)によって求めた奥行価格補正率、当該無道路地において利用上最も合理的であると認められる専用通路部分(袋地にあつては路地状部分)の距離(以下「表地奥行距離」という。)に応じ「通路開設補正率表」(附表5)によって求めた通路開設補正率及び「無道路地補正率表」(附表6)を適用して求めた無道路地補正率を乗じて単位地積当たり評点数を求め、これに当該無道路地又は袋地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。

9 間口狭小地又は奥行長大地評点算出法

間口が狭小な画地又は奥行が長大な画地(不整形地、無道路地、袋地及び通路沿いの土地は除く。)については、本表3から6までに掲げる方法によって求めた単位地積当たり評点数に、当該画地の形状に応じ、それぞれ「間口狭小補正率表」(附表7)又は「奥行長大補正率表」(附表8)によって求めた間口狭小補正率又は奥行長大補正率を乗

じてそ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。

10 間口が2メートル未満の宅地の評点算出法

路線に接する間口がすべて2メートル未満の画地（不整形地、無道路地及び袋地は除く。）については、建築規制による減価を考慮し、本表3から6までに掲げる方法によって求めた単位地積当たり評点数に、本表8の無道路地評点算出法の無道路地補正率に準じて定める「間口2メートル未満補正率」（0.60）を乗じて、その評点数を補正するものとする。ただし、この場合、当該画地について、本表9に定める「間口狭小地又は奥行長大地評点算出法」は、適用しないものとする。

11 がけ地のある宅地の評点算出法

がけ地（傾斜地）等で通常の用途に供することができないと認めら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のできない部分の地積の割合によって、「がけ地補正率表」（附表9）を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

12 地下障害物上の宅地の評点算出法

鉄道又は高速道路等に係る地下障害物により利用制限を受け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利用制限を受ける部分の地積の割合によって、「地下障害物補正率表」（附表10）を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

13 高圧線下の宅地の評点算出法

高圧送電線（以下「高圧線」という。）が通過する画地（高圧線直下から一定の影響範囲の画地をいう。）については、使用電圧によって一定の利用制限を受けるので、当該画地の総地積に対する高圧線の通過により制限を受ける部分の地積の割合を「がけ地補正率表」（附表9）に適用して求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、当該補正率を適用するのは、電圧7千ボルトを超える特別高圧架空電線が通過する画地に限るものとする。

14 段差のある宅地の評点算出法

路線より低い位置又は高い位置にあるため、当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上、補正の必要があると認められる画地については、当該路線との高低差（以下「段差」という。）の程度に応じ、「段差補正率表」（附表11）により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。この場合において、路線より高い位置にある画地に対して当該補正率を適用するのは、商業地区及び観光地区内の画地に限るものとする。

15 水路に接する宅地の評点算出法

路線と画地との間に水路があるため、当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上、補正の必要があると認められる画地については、「水路補正率表」（附表１２）により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。ただし、水路の幅員がおおむね１メートル未満の場合又は暗渠等で利用上支障がない場合は、当該補正率を適用しないものとする。

16 都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法

画地の一部又は全部が都市計画法第１１条第１項各号に掲げる都市計画施設の予定地に定められた画地で、当該路線に沿接する他の画地に比してその利用価値が著しく減少していると認められるものについては、当該画地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合に応じ、「都市計画施設予定地補正率表」（附表１３）により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

17 大規模な宅地の評点算出法

一般に大規模な画地の価額は、その総額が大きくなるために市場性が減退して単価が低くなる傾向にあるので、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が大規模な画地については、当該画地の地積に応じ、「規模補正率表」（附表１４）により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。

18 市街化調整区域内において建築制限を受ける宅地の評点算出法

都市計画法第７条第１項に規定する市街化調整区域内（以下「市街化調整区域」という。）内に存する宅地については、建築規制による減価を考慮し、次に掲げる方法により求める「限定宅地等補正率」、「市街化調整区域内宅地規模補正率」及び「４３条２項補正率」を乗じて、その評点数を補正するものとする。

- （１）市街化調整区域内に存する宅地で、次に掲げる宅地に該当しないもの（以下「限定宅地等」という。）は、既存建築物の敷地ではないため、建替えが認められないなどの都市計画法上の建築制限を受けることから、「限定宅地等補正率」（０．８０）を乗じて、その評点数を補正するものとする。

ア 改正（平成１２年法律第７３号による改正をいう。）前の都市計画法第４３条第１項第６号ロに該当することについて、市長の確認（確認制度は平成１３年５月で廃止）を受け、現在、建築物の敷地の用に供されている宅地

イ 市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「線引き」という。）時（本市においては、昭和４６年１２月２８日）にすでに宅地であり、現在まで継続して建築物の敷地の用に供されている宅地（アの宅地を除く。）

ウ 線引き前に旧住宅地造成事業に関する法律による認可を受けて開発された住宅団地内の宅地

エ 地区計画の区域内で建築物の敷地の用に供されている宅地

オ 都市計画法第34条第11号に規定する条例で指定した土地の区域内に存し、同法第29条第1項又は同法第43条第1項の許可を受け、現在、建築物の敷地の用に供されている宅地

- (2) 市街化調整区域内に存する宅地のうち、都市計画上の建築制限により、当該画地上に存する家屋の規模に比して画地規模が大きいものについては、家屋の敷地として有効に活用できる部分と、有効に活用できない部分とが生じることから、家屋の敷地として有効に活用できる部分の地積（以下「非補正面積」という。）の当該画地全体の地積に対する割合（以下「非補正部分割合」という。）に応じて、「市街化調整区域内宅地規模補正率表」（附表15）を適用して得られる補正率を乗じて、その評点数を補正するものとする。
- (3) 市街化調整区域内に存する宅地であって建築基準法第43条第2項の規定による認定又は許可を必要とするものについては、一定の制限を受けることから、「43条2項補正率」（0.90）を乗じて、その評点数を補正するものとする。

19 景観規制（円通寺眺望空間保全区域内）を受ける宅地の評点算出法

円通寺眺望空間保全区域内で建築制限を受ける画地については、規制による減価を考慮し、その程度に応じ「景観地区規制補正率表（円通寺）」（附表16）により求めた補正率によって、その評点数を補正するものとする。ただし、当該画地が受ける規制の内容と標準宅地が受ける規制の内容に明らかな差異がある場合に限る。

20 土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法

「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」第9条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」に指定された画地については、災害によって被る損失及び建築規制による減価を考慮し、指定された区域に応じて、「土砂災害特別警戒区域補正率」（0.70）を適用して求めた補正率によってその評点数を補正するものとする。

21 その他の評点算出法

次に掲げる宅地で、当該路線に沿接する他の画地との評価の均衡上、補正の必要があると認められるものについては、以上に掲げる画地計算の方法を適用して算出した評点数から、利用価値の減少する程度に応じて、その1割以内の評点数を控除した評点数によるものとする。

- (1) 公衆便所又は横断歩道橋の設置により、著しい影響を受ける宅地
- (2) 低湿地又は地盤軟弱地にあるため、著しい影響を受ける宅地
- (3) 騒音又は振動により、著しい影響を受ける住宅地区内の宅地
- (4) その他特別の事情により、著しい利用価値の減少が認められる宅地

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Ⅱ	繁華街地区	普通商業地区 Ⅰ、併用住宅 地区、観光地 区	普通住宅地 区（Ⅰ、Ⅱ） 中小工場地区 Ⅱ	中小工場 地区Ⅰ	大工場 地区
4 未満	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	0.90	0.90
6 以上 8 未満	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 以上 10 未満	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 以上 12 未満	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 以上 14 未満	0.99	1.00	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
24 以上 28 未満						
28 以上 32 未満		0.95				
32 以上 36 未満	0.93					
36 以上 40 未満	0.92					
40 以上 44 未満	0.91					
44 以上 48 未満	0.90	0.91	0.90	1.00	1.00	
48 以上 52 未満	0.88	0.89	0.89			
52 以上 56 未満	0.87	0.88	0.88			
56 以上 60 未満	0.86	0.87	0.87			
60 以上 64 未満	0.85	0.86	0.86			0.99
64 以上 68 未満	0.84	0.85	0.85			0.98
68 以上 72 未満	0.83	0.84	0.84			0.97
72 以上 76 未満	0.82	0.83	0.83			0.96
76 以上 80 未満	0.81	0.82				
80 以上 84 未満	0.90	0.80	0.81			0.82
84 以上 88 未満	0.88		0.80			
88 以上 92 未満	0.86			0.81	0.90	
92 以上 96 未満	0.84					
96 以上 100 未満	0.82					
100 以上	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Ⅱ 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業地区Ⅰ 併用住宅地区 観光地区	0.08	0.04
普通住宅地区(Ⅰ、Ⅱ) 中小工場地区(Ⅰ、Ⅱ)	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Ⅱ 繁華街地区	0.07
普通商業地区Ⅰ 併用住宅地区 観光地区	0.05
普通住宅地区(Ⅰ、Ⅱ) 中小工場地区(Ⅰ、Ⅱ)	0.02
大工場地区	0.02

附表 4 不整形地補正率表

地区区分 地積区分 蔭地割合	高度商業地区Ⅱ、繁華街地区、普通商業地区Ⅰ、併用住宅地区、中小工場地区Ⅰ、観光地区		普通住宅地区(Ⅰ、Ⅱ)、中小工場地区Ⅱ	
	A	B	A	B
10%未満	1.00	1.00	1.00	1.00
10%以上 20%未満	0.98	0.99	0.96	0.97
20%以上 30%未満	0.96	0.97	0.92	0.94
30%以上 40%未満	0.92	0.95	0.88	0.91
40%以上 50%未満	0.87	0.91	0.82	0.87
50%以上 60%未満	0.80	0.87	0.72	0.79
60%以上	0.70	0.80	0.60	0.70

(注1)「蔭地割合」＝(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

* 演算結果小数点第3位以下切上げ

(注2) 地積区分は以下の表によるものとする。

地積区分 地区区分	A	B
高度商業Ⅱ	1,000㎡未満	1,000㎡以上
中小工場Ⅰ	3,500㎡未満	3,500㎡以上
上記以外の地区(大工場を除く)	500㎡未満	500㎡以上

(注3) 蔭地割合方式によらない場合には、当該画地が所在する用途地区の標準的な画地の形状・規模から不整形の程度を判断して、次の表により不整形地補正率を定める。

地区区分 地積区分 不整形の程度	高度商業地区Ⅱ、繁華街地区、 普通商業地区Ⅰ、併用住宅地区、 中小工場地区Ⅰ、観光地区		普通住宅地区（Ⅰ、Ⅱ）、 中小工場地区Ⅱ	
	A	B	A	B
普 通	1.00	1.00	1.00	1.00
わずかに不整形	0.98	0.99	0.96	0.97
やや不整形	0.96	0.97	0.92	0.94
少し不整形	0.92	0.95	0.88	0.91
不 整 形	0.87	0.91	0.82	0.87
相当に不整形	0.80	0.87	0.72	0.79
極端に不整形	0.70	0.80	0.60	0.70

※地積区分は注2の地積区分と同じ。

(注4) 蔭地割合によらない場合の適用基準

下記のいずれかに該当する画地について、付近の土地との評価の均衡上、蔭地割合方式における想定整形地から求めた不整形地補正率が適切でないと判断される場合は、蔭地割合によらない場合の補正率表を適用して求めた補正率を不整形地補正率とすることができる。

ア 登記地積による場合と地図地積による場合とで、蔭地割合が大きく異なる場合で登記地積によることが適切でないと判断される場合

イ 画地の二辺以上において道路と沿接していることにより、宅地としての利用上の制約が緩和されていると判断される場合

ウ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにもかかわらず接面街路との傾きによって蔭地割合が大きくなる場合

エ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにも関わらず、画地の一部に帯状（概ね幅が2m未満のものを除く。）、角状その他はみ出し、又は欠けている部分があることにより蔭地割合が大きき場合

なお、適用においては、画地の一部が欠ける場合、その位置が接面道路に近いほど利用の制約が大きくなることに留意すること。

オ 上記のほか、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、利用状況等から通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないと判断される場合

附表 5 通路開設補正率表

表地奥行距離	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

附表 6 無道路地補正率表

利用上最も合理的であると認められる路線の種別	補正率
下記以外（通路等を除く）	0.60
細街路等	0.80

附表 7 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Ⅱ	繁華街 地区	普 通 商 業 地 区Ⅰ、併用住 宅地区、観光 地区	普通住宅地区 (Ⅰ、Ⅱ)、 中小工場地区 Ⅱ	中小工場 地区Ⅰ	大工場 地区
4 未 満	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4 以上 6 未 満	0.94	1.00	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			0.97
16 以上 22 未 満						0.98
22 以上 28 未 満						0.99
28 以上						1.00

附表 8 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 繁華街地区 普通商業地区 I 併用住宅地区 観光地区	普通住宅地区 (I、II) 中小工場地区 II	中小工場地区 I	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	

附表 9 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 10 地下障害物補正率表

制限を受ける部分の地積 総 (1 画 地) 地 積	0.10 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.80 未満	0.80 以上
補 正 率	0.90	0.80	0.70

附表 11 段差補正率表

路線との段差の距離	路線より低い画地	路線より高い画地
1メートル以上 2メートル未満	0.95	-----
2メートル以上	0.90	0.95

附表 12 水路補正率表

水路の幅員	補 正 率
1メートル以上 2メートル未満	0.95
2メートル以上 3メートル未満	0.90
3メートル以上	0.80

附表 13 都市計画施設予定地補正率表

該当 (施設予定地) 地積 総 (1 画 地) 地 積	0.10 以上 0.30 未満	0.30 以上 0.60 未満	0.60 以上
補 正 率	0.90	0.80	0.70

附表 14 規模補正率表

画 地 規 模	中小工場地区 I	その他の地区	大工場地区
7,500 m ² 以上 10,000 m ² 未満	0.95	-----	-----
10,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	0.90	0.95	
50,000 m ² 以上 75,000 m ² 未満		0.90	0.95
75,000 m ² 以上 100,000 m ² 未満			0.90
100,000 m ² 以上 250,000 m ² 未満			0.85
250,000 m ² 以上			0.80

非補正部分割合	右以外		建築基準法第2項に算入する 建築物の敷地、 基地、宅地の 標準価格（第2条第2項） を算出する場合、 第43条第1項の 規定による場合 は、当該建築物 の敷地、基地、 宅地の標準価 格（第2条第2 項）を算出さ るべきである。	
	既存建築物の敷地、 基地、宅地の 標準価格（第2 条第2項）を算 出する場合、 第43条第1項 の規定による場 合は、当該建物 物の敷地、基地 、宅地の標準価 格（第2条第2 項）を算出さる べきである。	限（当該土地等 の標準価格）を 算出する場合、 第43条第1項の 規定による場合 は、当該土地等 の標準価格（第 2条第2項）を 算出されるべき である。	建築物の敷地、 基地、宅地の 標準価格（第2 条第2項）を算 出する場合、 第43条第1項 の規定による場 合は、当該建物 物の敷地、基地 、宅地の標準価 格（第2条第2 項）を算出さる べきである。	限（当該土地等 の標準価格）を 算出する場合、 第43条第1項 の規定による場 合は、当該土地 等の標準価格（ 第2条第2項） を算出されるべ きである。
0	0 . 5 5	0 . 6 9	0 . 6 2	0 . 7 7
10%未満	0 . 6 0		0 . 6 4	
10%以上 20%未満	0 . 6 4			
20%以上 30%未満	0 . 6 8			
30%以上 40%未満	0 . 7 2	0 . 7 2		
40%以上 50%未満	0 . 7 6	0 . 7 6		
50%以上 60%未満	0 . 8 0	0 . 8 0		
60%以上 70%未満	0 . 8 4	0 . 8 4	0 . 8 4	
70%以上 80%未満	0 . 8 8	0 . 8 8	0 . 8 8	0 . 8 8
80%以上 90%未満	0 . 9 2	0 . 9 2	0 . 9 2	0 . 9 2
90%以上 100%未満	0 . 9 6	0 . 9 6	0 . 9 6	0 . 9 6
100%	1 . 0 0	1 . 0 0	1 . 0 0	1 . 0 0

* 一つの画地で市街化区域と市街化調整区域にまたがる画地については、市街化区域側はすべて非補正面積となる。

平均標高	1 0 0 . 2 m 超、1 0 2 . 2 m 未滿	1 0 2 . 2 m 以上
補正率	0 . 8 0	0 . 7 0

平均標高	1 0 2 . 2 m以上
補正率	0 . 9 7

- 27 -

別表２ 宅地の比準表

１ 宅地の比準方法

各筆の宅地の比準は、一画地の宅地ごとに、標準宅地の単位地積当たり評点数を基礎とし、画地の立地条件及び形状に応じ、本表に定めるところにより行うものとする。

２ 画地の認定

画地の認定は、別表１「２ 画地の認定」に定めるところにより行うものとする。

３ 各筆の宅地の評点数の算出

各筆の宅地の評点数は、当該宅地の所在する状況類似地区の状況並びに２により認定した画地の立地条件及び形状に応じ、標準宅地に「宅地の比準表」を適用する必要があるものとした場合における当該標準宅地の単位地積当たり評点数に、次に掲げる各種の比準割合表（附表１～４）を適用して求めた当該画地の比準割合を乗じて、その単位地積当たり評点数を求め、これに当該宅地の地積を乗じてその評点数を求めるものとする。ただし、「その他の比準割合表」（附表３）のうち、上水道がないもの、下水道がないもの及び正面街路の道路幅員に係る比準割合については、宅地が連続している状況類似地区（集団地区）にあって、当該要因により相当の価格差が生じている地域に限り適用するものとする。

附表１ 奥行による比準割合表

画地の 状況類似 地区の状況	奥行距離	２８ｍ以下	２８ｍ超 ３６ｍ以下	３６ｍ超 ４８ｍ以下	４８ｍ超
集団地区		１．００	０．９５	０．９０	０．８５
散在地区		１．００	１．００	０．９５	０．９５

附表２ 形状等による比準割合表

１ 不整形地に係る比準割合表

地積区分 不整形の程度	５００㎡未満	５００㎡以上
普通	１．００	１．００
わずかに不整形	０．９６	０．９７
やや不整形	０．９２	０．９４
少し不整形	０．８８	０．９１

不 整 形	0 . 8 2	0 . 8 7
相当に不整形	0 . 7 2	0 . 7 9
極端に不整形	0 . 6 0	0 . 7 0

留意事項

下記のいずれかに該当する画地について、付近の土地との評価の均衡上、蔭地割合方式における想定整形地から求めた不整形地補正率が適切でないと判断される場合は、蔭地割合によらない場合の補正率表を適用して求めた補正率を不整形地補正率とすることができる。

ア 登記地積による場合と地図地積による場合とで、蔭地割合が大きく異なる場合で登記地積によることが適切でないと判断される場合

イ 画地の二辺以上において道路と沿接していることにより、宅地としての利用上の制約が緩和されていると判断される場合

ウ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにもかかわらず接面街路との傾きによって蔭地割合が大きくなる場合

エ 通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないにも関わらず、画地の一部に帯状（概ね幅が2 m未満のものを除く。）、角状その他はみ出し、又は欠けている部分があることにより蔭地割合が大きい場合

なお、適用においては、画地の一部が欠ける場合、その位置が接面道路に近いほど利用の制約が大きくなることに留意すること。

オ 上記のほか、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、利用状況等から通常の整形地と比較して、宅地としての利用上の制約が大きくないと判断される場合

2 間口狭小地に係る比準割合表

間口距離	4 m 未満	4 m 以上 6 m 未満	6 m 以上 8 m 未満	8 m 以上
比準割合	0 . 9 0	0 . 9 4	0 . 9 7	1 . 0 0

3 奥行長大地に係る比準割合表

奥行距離÷間口距離	4 未満	4 以上 5 未満	5 以上 6 未満	6 以上
比準割合	1 . 0 0	0 . 9 4	0 . 9 2	0 . 9 0

附表 3 その他の比準割合表

状況類似地区 画地の状況 立地条件等	集 団 地 区	散 在 地 区
角地	0.03	-----
準角地	0.02	-----
二方路線地	0.02	-----
無道路地、袋地	通路開設補正率（別表 1 附表 5） ×無道路地補正率（別表 1 附表 6）	
間口が 2 メートル未満の画地	一律に 0.60	
がけ地	がけ地補正率（別表 1 附表 9）	
高圧線下の画地	がけ地補正率（別表 1 附表 9）	
市街化調整区域において建築制限を受ける画地	限定宅地等補正率（0.80）	
	市街化調整区域内宅地規模補正率（別表 1 附表 15）	
	43 条 2 項補正率（0.90）（注 2）	
土砂災害特別警戒区域内の宅地	土砂災害特別警戒区域補正率（0.70）	
上水道がないもの（注 1）	0.85	-----
下水道がないもの（注 1）	0.90	-----
正面街路の道路幅員（注 1）	道路幅員による比準割合表（附表 4）により求めた率	-----
その他	0.90 以上	

（注 1）上記のうち、上水道がないもの、下水道がないもの及び正面街路の道路幅員による比準割合については、宅地が連続している状況類似地区（集団地区）にあって、当該要因により相当の価格差が生じている地域に限り適用する。

（注 2）43 条 2 項補正率について、建築基準法第 43 条第 2 項の規定に基づく認定・許可を必要とすることから減価補正をしているものであるもので、市街化調整区域に限らず、市街化区域においても適用するものとする。

附表４ 道路幅員による比準割合表

比準宅地 標準宅地	6.0m以上	5.0m以上 6.0m未満	4.0m以上 5.0m未満	3.0m以上 4.0m未満	2.0m以上 3.0m未満	2.0m未満
6.0m以上	1. 0 0	0. 9 8	0. 9 6	0. 9 1	0. 8 6	0. 8 1
5.0m以上 6.0m未満	1. 0 2	1. 0 0	0. 9 8	0. 9 3	0. 8 8	0. 8 3
4.0m以上 5.0m未満	1. 0 4	1. 0 2	1. 0 0	0. 9 5	0. 9 0	0. 8 5
3.0m以上 4.0m未満	1. 1 0	1. 0 8	1. 0 5	1. 0 0	0. 9 5	0. 9 0
2.0m以上 3.0m未満	1. 1 6	1. 1 4	1. 1 1	1. 0 6	1. 0 0	0. 9 5
2.0m未満	1. 2 3	1. 2 0	1. 1 8	1. 1 2	1. 0 6	1. 0 0

（注）道路幅員は、それぞれの画地の正面街路における標準的な幅員をもって判定するものとする。

別表 3 田の比準表

- 1 各筆の田の比準割合は、次の算式によっ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。

$$\begin{aligned} \text{比準割合（％）} = & \left(100 + \text{日照の状況} + \text{田面の乾湿} \right) < \text{自然条件} > \\ & \times \left(100 + \text{面積} + \text{耕うんの難易} \right) < \text{経済条件} > \\ & \times \text{災害} \end{aligned}$$

- 2 比準割合は、1枚の田（耕作の単位となっている1枚の田をいう。以下同じ。）ごとに、この比準表を用いて求めるものとする。この場合において一筆の田を2枚以上に区分して利用しているときは、原則として1枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によっ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1枚の田が得られる場合には、当該1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。ただし、中庸と認められる1枚の田が得られないとき、又は必要あるときは、当該筆について総合的に考慮して求めた比準割合によることができるものとする。

項 目		比準田の状況 標準田の状況		よく日が	多少日か	かなり日	はなはだ	
				当たる	げになる	かげにな	しく日か	
		評 点 項 目		記号	ア	イ	ウ	エ
自然条件	日照	よく日が当たる	A	0 %	－ 3 %	－ 6 %	－ 9 %	
		多少日かげになる	B	＋ 3	0	－ 3	－ 6	
		かなり日かげになる	C	＋ 6	＋ 3	0	－ 3	
		はなはだしく日かげになる	D	＋10	＋ 7	＋ 3	0	
	状況	日照の状況は田の中央部において、山、樹木、建物等によっ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って判断するものとする。 よく日があたる…夏季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…夏季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…夏季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…夏季における日照時間がおおむね 3 時間未満のとき						
田面の	比準田の状況 標準田の状況		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
	評 点 項 目	記号	ア	イ	ウ	エ	オ	カ
	地下水位の低い乾田	A	0 %	－ 2 %	－ 5 %	－ 8 %	－11%	－15%
	地下水位の高い乾田	B	＋ 2	0	－ 3	－ 6	－ 9	－13
	半湿田	C	＋ 5	＋ 3	0	－ 3	－ 6	－10
	湿田	D	＋ 9	＋ 6	＋ 3	0	－ 3	－ 7
		たん水田	E	＋12	＋10	＋ 7	＋ 3	0

件	乾	沼田	F	+17	+15	+11	+8	+5	0
	湿	田面の乾湿は、おおむね次の基準によっ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50cm以内でない田 地下水位の高い乾田…地下水が地表からおおむね50cm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。							
	経済条件	面積積	比準田の状況 標準田の状況		694㎡ 以上	694㎡ 未満	297㎡ 未満	99㎡ 未満	
			評価項目	記号	ア	イ	ウ	エ	
			694㎡以上	A	0%	－3%	－10%	－20%	
			694㎡未満	B	+3	0	－7	－18	
			297㎡未満	C	+11	+8	0	－11	
99㎡未満			D	+25	+21	+13	0		
耕うんの難易	耕うんの難易	比準田の状況 標準田の状況		機械耕が容易にできる	機械耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によってようやくできる		
		評価項目	記号	ア	イ	ウ	エ		
		機械耕が容易にできる	A	0%	－7%	－16%	－22%		
		機械耕ができる	B	+7	0	－10	－17		
		人力耕であればできる	C	+19	+11	0	－8		
		人力耕によってようやくできる	D	+29	+20	+8	0		
		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。							
災害条件	災害	比準田の状況 標準田の状況		ない	ややある	相当にある	はなはだしい		
		評価項目	記号	ア	イ	ウ	エ		
		ない	A	100%	90%	80%	70%		
		ややある	B	111	100	89	78		
		相当にある	C	125	113	100	88		
		はなはだしい	D	143	129	114	100		
		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。							

別表４ 畑の比準表

- １ 各筆の畑の比準割合は、次の算式によっ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。

$$\text{比準割合（％）} = \left(100 + \text{日照の状況} + \text{畑の傾斜} + \text{保水排水の良否} \right) \times \left(100 + \text{面積} + \text{耕うんの難易} \right) \times \text{災害}$$

- ２ 比準割合は、１枚の畑（耕作の単位となっている１枚の畑をいう。以下同じ。）ごとに、この比準表を用いて求めるものとする。この場合において一筆の畑を２枚以上に区分して利用しているときは、原則として１枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によっ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１枚の畑が得られる場合には、当該１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。ただし、中庸と認められる１枚の畑が得られないとき、又は必要あるときは、当該筆について総合的に考慮して求めた比準割合によることができるものとする。

項 目	比準畑の状況		よく日が 当たる	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
	標準畑の状況	記 号	ア	イ	ウ	エ
自然条件	日照の状況	評 点 項 目				
		よく日が当たる	A	０％	－４％	－８％
		多少日かげになる	B	＋４	０	－４
		かなり日かげになる	C	＋９	＋４	０
		はなはだしく日かげになる	D	＋１４	＋９	＋５
	畑の傾斜	日照の状況は畑の中央部において、山、樹木、建物等によっ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って判断するものとする。 よく日があたる…夏季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…夏季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…夏季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…夏季における日照時間がおおむね３時間未満のとき				
		標準畑の状況	な い	緩やかな傾 斜	急な傾斜	はなはだしく急な傾 斜
		評 点 項 目	記 号	ア	イ	ウ
		ない	A	０％	－５％	－９％
		緩やかな傾斜	B	＋５	０	－４
		急な傾斜	C	＋１０	＋４	０
		はなはだしく急な傾斜	D	＋１６	＋１０	＋６
		畑の傾斜は、畑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、				

件	保 水 排 水 の 良 否	傾斜角度が 20 度程度を超える場合をいうものとする。					
		比準畑の状況		極めて良好	普 通	やや不良	極めて不良
		標準畑の状況					
		評 点 項 目	記号	ア	イ	ウ	エ
		極めて良好	A	0 %	－ 5 %	－ 1 1 %	－ 1 8 %
		普 通	B	＋ 5	0	－ 7	－ 1 4
		やや不良	C	＋ 1 3	＋ 8	0	－ 8
		極めて不良	D	＋ 2 2	＋ 1 6	＋ 8	0
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。							
経 済 条 件	面 積	比準畑の状況		6 9 4 m ²	6 9 4 m ²	2 9 7 m ²	9 9 m ²
		標準畑の状況		以 上	未 満	未 満	未 満
		評 点 項 目	記号	ア	イ	ウ	エ
		6 9 4 m ² 以上	A	0 %	－ 3 %	－ 10%	－ 20%
		6 9 4 m ² 未満	B	＋ 3	0	－ 7	－ 18
		2 9 7 m ² 未満	C	＋ 11	＋ 8	0	－ 11
		9 9 m ² 未満	D	＋ 25	＋ 21	＋ 13	0
	耕 う ん の 難 易	比準畑の状況		機械耕が容易にできる	機械耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によってようやくできる
		標準畑の状況					
		評 点 項 目	記号	ア	イ	ウ	エ
		機械耕が容易にできる	A	0 %	－ 7 %	－ 16%	－ 22%
		機械耕ができる	B	＋ 7	0	－ 10	－ 17
		人力耕であればできる	C	＋ 19	＋ 11	0	－ 8
		人力耕によってようやくできる	D	＋ 29	＋ 20	＋ 8	0
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。							
災 害 条 件	災 害	比準畑の状況		な い	ややある	相当にある	はなはだしい
		標準畑の状況					
		評 点 項 目	記号	ア	イ	ウ	エ
		な い	A	1 0 0 %	9 0 %	8 0 %	7 5 %
		や や あ る	B	1 1 1	1 0 0	8 9	8 3
		相 当 に あ る	C	1 2 5	1 1 3	1 0 0	9 4
		はなはだしい	D	1 3 3	1 2 0	1 0 7	1 0 0
		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。					

別表 5 造成費相当額の控除額（率）表

（1 平方メートル当たり）

造成の難易区分	造成費相当額（率）		基本価額の一定額
	基本価額が一定額以上	基本価額が一定額未満	
比較的容易と認められる市街化区域農地	円 6, 9 0 0	基本価額の 5 0 %	円 1 3, 8 0 0
普通程度と認められる市街化区域農地	1 5, 2 0 0	基本価額の 5 0 %	3 0, 4 0 0
困難と認められる市街化区域農地	2 1, 3 0 0	基本価額の 5 0 %	4 2, 6 0 0
特に困難と認められる市街化区域農地	3 7, 6 0 0	基本価額の 5 0 %	7 5, 2 0 0

（備考）

- 1 造成費相当額は、市街化区域農地の造成の難易区分に応じ本表を適用して控除する。
- 2 造成費相当額が基本価額の 5 0 パーセント以上となる場合は、基本価額に 5 0 パーセントを乗じて得た額とする。
- 3 介在田及び介在畑（第 3 節）、池沼（第 7 節）、牧場（第 8 節）、原野（第 9 節）及びその他の雑種地（第 1 0 節 1）を評価するに当たって本表を用いる場合は、本表中「市街化区域農地」とあるのを、それぞれ「介在田」、「介在畑」、「池沼」、「牧場」、「原野」又は「その他の雑種地」と読み替えて適用し、その具体的な取扱いは、京都市固定資産評価要領（以下「要領」という。）第 4 節 5 又は同第 8 節 1（2）ウに定めるところによるものとする。
- 4 河川法の適用により当該土地単独では建築物を建築し、その敷地として利用することが出来ないことが明らかである市街化区域農地（無道路地、袋地、細街路等に接する市街化区域農地及び通路沿いの市街化区域農地を除く。）については、宅地に転用する場合の開発及び建築に係る規制を考慮して宅地化規制率を適用するものとする。

別表 6 山林の比準表

標準地の等級	比 準 率 (%)		標準地の等級	比 準 率 (%)	
－ 比準地の等級	A	B	－ 比準地の等級	A	B
1	8 8	9 2	－ 1	1 1 2	1 0 6
2	7 7	8 6	－ 2	1 2 7	1 1 5
3	6 8	7 9	－ 3	1 4 2	1 2 5
4	6 0	7 3	－ 4	1 6 0	1 3 2
5	5 4	6 8	－ 5	1 8 0	1 4 2
6	4 7	6 2	－ 6	2 0 2	1 5 1
7	4 2	5 8	－ 7	2 2 7	1 6 3
8	3 7	5 3	－ 8	2 5 1	1 7 3
9	3 2	4 9	－ 9	2 8 2	1 8 5
1 0	2 9	4 5	－ 1 0	3 1 3	2 0 7
1 1	2 6	4 1	－ 1 1	3 5 0	2 1 8
1 2	2 3	3 8	－ 1 2	3 8 7	2 2 5
1 3	1 9	3 5	－ 1 3	4 3 2	2 4 1
1 4	1 8	3 1	－ 1 4	4 7 9	2 4 4
1 5	1 5	2 8	－ 1 5	5 2 8	2 6 0
1 6 以上	1 5	2 8	－ 1 6 以上	－ 1 5 を超える等級数の 1 等級につき、5 0 を 5 2 8 に加える。	－ 1 5 を超える等級数の 1 等級につき、1 0 を 2 6 0 に加える。

(備考)

- 1 この比準表において、「標準地又は比準地の等級」とは、旧賃貸価格をいう。
- 2 この比準表は、標準山林と 5 0 等級を超える場合とそれ以下の場合とに区分して適用し、比準率 A は、当該状況類似地区の標準地の等級が 5 0 等級以下の場合に、比準率 B は、当該状況類似地区の標準地の等級が 5 1 等級以上の場合に、それぞれ適用する。
- 3 それぞれの比準率は、1, 0 0 0 を超えることができない。

別表 7 砂防指定地に指定された山林の補正率表

指定面積割合	補正率
0 % 超 2 0 % 以下	0 . 9 0
2 0 % 超 4 0 % 以下	0 . 8 0
4 0 % 超 6 0 % 以下	0 . 7 0
6 0 % 超 8 0 % 以下	0 . 6 0
8 0 % 超	0 . 5 0

別表 8 雑種地等に係る総合比準割合表

1 池沼、牧場、原野及びその他の雑種地の評価方法

池沼、牧場、原野及びその他の雑種地の評価は、1画地の土地ごとに、当該土地に類似する土地の価額を基礎とし、当該土地の位置、形状、利用状況等に応じ、本表に定めるところにより行うものとする。

2 画地の認定

画地の認定は、別表1「2 画地の認定」に定める方法に準じて行うものとする。

3 各筆の土地の評価額の算出

各筆の土地の評価額は、類似土地及び当該土地の地目並びに2により認定した画地の位置、形状、立地状況等に応じ、類似土地の単位地積当たり評価額に、次に掲げる総合比準割合表を適用して求めた比準率等を乗じて求めた額から「造成費相当額の控除額（率）表」（別表5）により求めた造成費相当額を控除して単位地積当たり評価額を求め、これに当該土地の地積を乗じてその評価額を求めるものとする。

ただし、宅地化規制率を適用する場合は、均衡補正率は適用できないものとする。

類似土地	地 目		比 準 率	規模補正率	均衡補正率	宅地化規制率
宅 地 又は 市街化区域農地	池 沼	無道路地の場合	0. 1 0	0. 9 0 (注1)	0. 8 0 以上 (宅地化 規制率を 適用する 場合は、 適用しない。)	0. 5 5 (注2)
		間口2メートル未満の場合	0. 2 0			
		上記以外の場合	0. 3 0			
	原野又は牧場		0. 8 0			
	その他の雑種地		1. 0 0			
田又は畑	池 沼		0. 8 0	0. 9 0 (注1)	0. 8 0 以上 (宅地化 規制率を 適用する 場合は、 適用しない。)	0. 5 5 (注2)
	原野又は牧場		0. 9 0			
	その他の雑種地		0. 9 0			
			1. 0 0			
山 林	池 沼		0. 9 0			
	原野又は牧場		0. 9 5			
	その他の雑種地		0. 9 5			
			1. 0 0			

(注1) 規模補正率は、市街化調整区域又は都市計画区域外に所在する「その他の宅地評価法」適用地域の「その他雑種地」で当該地域における一画地の地積が2万㎡以上の土地に適用する。

(注2) 宅地化規制率については、類似土地が宅地又は市街化区域農地である原野、牧場及びその他の雑種地（(2)の土地については、その他の雑種地であるものに

限る。)のうち、次に掲げる土地について適用する。

- (1) 市街化調整区域内に存する土地（無道路地、袋地、細街路等沿いの土地及び通路沿いの土地を除く。）
- (2) 市街化区域内に存する土地で、河川法の適用により当該土地単独では建築物の建築し、その敷地として利用することが出来ないことが明らかである土地であつて、かつ、基準年度に係る賦課期日現在において建築物の敷地でないもの（無道路地、袋地及び通路沿いの土地及び現に建築物の敷地の用に供されているものを除く。）

別表9 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10 複合利用鉄軌道用地に係る総合基準率表

種別	基準率の求め方	
路線の接面状況による基準率	当該土地の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を一の路線価のみから基準することが複合利用鉄軌道用地の評価上著しく均衡を失すると認められる場合において、当該土地が接する二以上の路線価から基準した価格を加重平均して求めた率	
利用状況による基準率	当該土地が鉄軌道高架下利用土地である場合	0.80
	上記以外の場合	1.00

(注) 鉄軌道高架下利用土地には、複合利用建物敷地は含まない。

別表 1 1 造成費に相当する額の加算額表

(1 平方メートル当たり)

造成の難易区分	造成費相当額
比較的容易と認められる生産緑地地区内の宅地又は農業用施設の用に供する宅地	円 6, 1 0 0
普通程度と認められる生産緑地地区内の宅地又は農業用施設の用に供する宅地	1 4, 4 0 0
困難と認められる生産緑地地区内の宅地又は農業用施設の用に供する宅地	1 8, 9 0 0
特に困難と認められる生産緑地地区内の宅地又は農業用施設の用に供する宅地	2 8, 5 0 0