

令和 6 年度

京都市固定資産評価要領
(土地編)

京都市

目 次

第1節	通 則	
1	土地の評価の要領	1
2	現況による評価	1
3	地目の認定	1
4	地積の認定	4
5	土地の評価の方法	5
第2節	宅地の評価	
1	宅地の評価の仕組み	7
2	評価の方法	8
3	基準宅地の選定	8
4	地域及び地区の区分	8
5	標準宅地の選定	1 2
6	適正な時価の評定及び評点数の付設	1 3
7	画地の認定方法及び留意事項	1 6
8	画地計算法	1 6
9	宅地の比準表	4 0
第3節	田及び畑の評価	
1	評価の仕組み	4 4
2	状況類似地区の区分	4 4
3	標準田又は標準畑の選定	4 4
4	標準田又は標準畑の適正な時価の評定及び評点数の付設	4 5
5	各筆の田又は畑の評点数の付設	4 5
第4節	市街化区域農地の評価	
1	市街化区域農地の評価の仕組み	4 6
2	市街化区域農地の範囲	4 6
3	評価の方法	4 6
4	基本価額の求め方	4 7
5	造成費相当額の求め方	4 8
第5節	介在田及び介在畑の評価	
1	介在田及び介在畑の範囲	5 0
2	介在田及び介在畑の把握方法	5 0

3	評価の方法	5 1
第 6 節	山林の評価	
1	山林の評価の仕組み	5 2
2	状況類似地区の区分	5 2
3	標準山林の選定	5 3
4	標準山林の適正な時価の評定及び評点数の付設	5 3
5	各筆の山林の評点数の付設	5 4
第 7 節	介在山林の評価	
1	介在山林の範囲	5 5
2	評価の方法	5 5
第 8 節	池沼、牧場、原野及びその他の雑種地の評価	
1	評価の方法	5 7
2	評価上の留意点	5 9
第 9 節	ゴルフ場等用地の評価	
1	ゴルフ場等用地の範囲	6 1
2	評価の方法	6 1
第 1 0 節	鉄軌道用地の評価	
1	鉄軌道用地の範囲	6 5
2	複合利用鉄軌道用地の範囲	6 5
3	複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価の方法	6 7
4	複合利用鉄軌道用地の評価の方法	6 9
第 1 1 節	その他	
1	その他の土地の評価の原則	7 3
2	私道の用に供されている土地の評価	7 3
3	単独での利用が著しく困難な土地の評価	7 3
4	高架下の土地の評価	7 4
5	特別緑地保全地区内の土地の評価	7 5
6	生産緑地地区内の土地の評価	7 5
7	農業用施設の用に供する土地の評価	7 7
8	砂防指定地に指定された山林の評価	8 0
9	勧告遊休農地の評価	8 0

第 1 2 節	据置年度における土地の評価	
1	評価替えの対象	8 1
2	評価の方法	8 2
第 1 3 節	用語の意義	
1	宅地	8 4
2	田及び畑	8 6
3	山林	8 8

第1節 通 則

1 土地の評価の要領

土地の評価は、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いて定めた京都市固定資産評価要綱（以下「要綱」という。）に基づいて行うものとするが、適正な評価の均衡を確保するため、具体的な評価に当たっては、以下の要領により取り扱うものとする。

2 現況による評価

土地の評価に当たっては、原則として土地の状況を実地に調査し、当該土地の賦課期日現在における現況により評価するものとする。

3 地目の認定

要綱第1節2各号に掲げる地目は、次に掲げる基準を基礎として認定するものとする。

(1) 一般的な基準

ア 宅 地 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地（風致あるいは樹木の生育地、通路等を含む。）

イ 田 農耕地で用水を利用して耕作する土地

ウ 畑 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地（果樹園、茶畑、桑畑、花畑等を含む。）

エ 山 林 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地（雑木林、竹林、芝草山、岩石山等を含む。）

オ 池 沼 かんがい用水でない水の貯溜地（堀、養魚池、水車溝、蓮池、ダム建設による水没地等を含む。）

カ 牧 場 獣畜を放牧する土地

キ 原 野 耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地

ク 雑種地 以上のいずれにも該当しない土地で次に掲げる土地

(ア) ゴルフ場等の用地

要綱第10節2に掲げる土地

(イ) 鉄軌道用地

要綱第10節3に掲げる土地

(ウ) その他の雑種地

鉄塔敷地、水路敷地、資材置場、稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地

(2) 特殊な場合の基準

ア 宅 地

(ア) 現に建物が建築されていない土地であっても、次に例示するとおり、土地全体としての状況、使用実態等からみて客観的に建物の敷地の用に供されるものであることが明らかな場合は、宅地とする。ただし、市街化調整区域内の土地で、整地されているものの長期間放置され、雑草が生い茂っているような場合は、雑種地とする。

a 建物新築の基礎工事に着手している場合

b 土地が整地され、道路、電気、水道、排水設備などが整備されている場合

c いわゆる分譲宅地のように道路、側溝などで区画されているような場合

(イ) 耕作地の区域内にある農具小屋等の敷地は、その建物が永久的設備と認められるものに限り、宅地とする。

(ウ) 建物の防風のために竹木を栽植した土地は、宅地とする。

(エ) 建物の利用を主とする一団の土地で建物敷地以外の部分が建物に付随する庭園にすぎないと認められるときは、その全部を一団として宅地とする。

(オ) ガスタンク敷地又は石油タンク敷地は、宅地とする。

(カ) 工場又は営業所に接続する物干し場又はさらし場は、宅地とする。

(キ) 宅地に接続するテニスコート、プール等の敷地は、宅地とする。

(ク) 工場敷地内の公害防止のための緑地は、道路、溝渠その他によって判然と区分され、宅地以外の地目と認定することが特に適当であると認められるものを除いて、工場敷地として建物の維持又は効用を果たすために必要な土地と一般的にみられるので、宅地とする。

イ 田及び畑（農地）

(ア) 田、畑輪換（隔年利用）の土地は、用水の設備が取り除かれない限り、原則として田とする。

(イ) 杞柳（かわやなぎ）を田に栽植し、田の設備をそのまま存置する土地は、田とし、田の設備を廃止した土地は畑とする。山林又は原野に杞柳を栽植した土地は、畑とする。

(ウ) 水田農業確立対策に伴い、稲から永久性作物に転作された場合には(ア)、(イ)にかかわらず畑とする。

(エ) 竹林は、竹をとることが目的である場合は山林とするが、たけのこの採取が主な目的となっていて肥培管理が行われている場合は、畑とする。

(オ) 牧草栽培地は、畑とする。

(カ) 休耕している田又は畑の地目は、一時休耕のような場合を除き、全く耕作がなされず、長期（おおむね3年程度）にわたって放置され、雑草等が生育し、田又は畑に復元し得ないような状態にある場合には、雑種地とする。

(キ) 田又は畑が一時転用される場合において、当該期間終了後速やかに田又は畑に復元されることが客観的に確実であると認められるときには、一時的に田又は畑以外の用途に供されていても、田又は畑とする。

ウ 雑種地

- (ア) 遊園地、ゴルフ場、運動場、野球場、テニスコート、プール等のように、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその付随的なものにすぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝渠その他により建物敷地として判然と区分されている状況にあるものは、これを区分して宅地とする。
- (イ) 水力発電のための水路及び排水路は、雑種地とする。
- (ウ) 高圧線の下での土地で他の目的に使用することができない区域にある土地は、雑種地とする。
- (エ) 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。
- (オ) 木場（木ぼり）の区域内の土地は、建物が無い限り雑種地とする。
- (カ) 競馬場内の土地については、事務所、観覧席、厩舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその付属地は宅地とし、馬場は雑種地とする。また、その他の土地は、現況に応じて認定する。
- (キ) 陶器かまどの設けられた土地は、永久的設備と認められる雨覆いがある場合は宅地とし、その設備がない場合は雑種地とする。

エ その他

- (ア) 牧畜のために使用する建物の敷地、牧草栽培地及び林地等で牧場地域内にあるものは、すべて牧場とする。
- (イ) 家庭菜園等、建物敷地内にあるような小規模なもので、それだけを区別して畑として取り扱うことが適当でないものは宅地とする。
- (ウ) 温室、畜舎等農業施設の用に供する土地については、次表によって認定するものとする。

農業施設の態様		地 目	備 考	
温室 の 用 に 供 す る 土 地	農家の敷地内に所在する場合	宅 地	農家住宅の床面積の10倍以下の場合は住宅用地とする。	
	農家の敷地外に所在する場合	内部で耕作している場合	田、畑	内部において箱や鉢等を用い作物を栽培している場合は、地表が砂利若しくはコンクリート等で覆われていることその他耕地として容易に復旧できない状況にあるときを除き、田又は畑とする。ただし、農地法による転用の届出が済んでいる土地又は同法による許可を得ている土地は宅地又は雑種地とする。
		内部で耕作していない場合	田、畑 又は 雑種地	

畜舎の用に供する土地	農家の敷地内に所在する場合		宅地	農家住宅の床面積の10倍以下の場合は、住宅用地とする。
	農家の敷地外に所在する場合	家屋として認定される場合	宅地	
		家屋として認定されない場合	雑種地	
	牧場内に所在する場合		牧場	

(注) 「畜舎」とは、牛舎、豚舎、鶏舎及びその他これらに類する家畜等の飼育舎をいう。

(エ) 水耕栽培、礫耕栽培の用に供する土地は、当該施設がビニール、ゴム等の比較的簡易な構造のもので、容易に耕地に復旧できるときは田又は畑とし、地表が砂利、コンクリート等で覆われていることその他耕地として容易に復旧できない状況にあるとき、又は農地法による農地の転用の届出が済んでいるとき、若しくは許可を得ているときは、家屋と認定できる建物の内部に存するものは宅地とし、他は雑種地とする。

ただし、農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設（以下「高度化施設」という。）の設置について、同法第43条第1項の規定による届出が受理され、高度化施設の用に供されることとなった土地は田又は畑とする。

(オ) 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に係る土地については、次のとおり認定するものとする。

- a 仮換地の指定がされていない土地については、従前の土地について賦課期日における現況により認定する。
- b 仮換地の指定があった土地については、原則として、当該指定後の仮換地の賦課期日における現況により認定する。ただし、仮換地指定後においても従前の土地について使用又は収益し、仮換地を使用又は収益していない場合は、上記aによるものとする。
- c 仮使用地について使用又は収益できることとなった場合又は保留地の取得があった場合に、当該仮使用地又は保留地の賦課期日における現況により認定する。

4 地積の認定

評価に当たって用いる土地の地積は、要綱第1節3に定めるところにより、認定するものであるが、その具体的な取扱いについては、以下のとおり行うものとする。

(1) 登記地積が現況の地積よりも著しく大きいと明らかに認められる場合又は現況の地積が登記地積よりも著しく大きいと明らかに認められる場合における手続については、

「地積の認定に関する取扱いについて」（令和3年3月25日付け行税資第43号市税事務所固定資産税室各課長宛て税務部資産税課長通知）に定めるところにより行うものとする。

- (2) 土地区画整理法による土地区画整理事業又は土地改良法による土地改良事業に係る土地について、法第343条第7項に規定する仮換地等の指定又は仮使用地があり、当該仮換地等又は仮使用地について使用し、又は収益することができる場合は、当該地積をもって現地積とする。この場合において、仮換地等又は仮使用地の地積は、仮換地指定明細書又は保留地明細書等により、その指定地積をもって現況地積と認定する。

5 土地の評価の方法

(1) 適正な時価

土地の評価は、基準年度に係る賦課期日における適正な時価によるものとする。

ただし、基準年度の翌年度（第2年度）及び基準年度の翌々年度（第3年度）の賦課期日において、法第349条第2項から第6項までの規定又は法附則第19条の2第2項の規定による事情がある土地の評価は、当該土地に類似する土地の基準年度の適正な時価に比準して評価するものとする。

適正な時価は、売買実例価額から求める正常な条件のもとに成立する取引価格（正常売買価格）に基づいて評定するものとされている。ただし、平成6年度の評価替えから、宅地の評価に当たっては、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、国土利用計画法施行令による都道府県地価調査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（要綱第12節1）。

なお、「正常売買価格」の評定に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 正常売買価格は、自由な取引によって通常成立すると認められる適正な価格とする。

(ア) 田又は畑の正常売買価格とは、当該土地を田又は畑として利用する場合における価格とする。この場合、特殊作物を栽培する畑及び果樹等を植栽する畑については、特殊作物又は果樹等を栽培することによって得られる特別の収益を考慮しないものとする。

(イ) 山林の正常売買価格とは、当該土地を山林として利用する場合における価格とする。この場合、山林の評価は、山林の素地の価格を求めるものであるから、立木の価格は含まないものである。

イ 地上権、貸借権、小作権等の権利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ものとして評定するものとする。

ウ 建物その他の定着物がある土地については、これらのものがないものとして評定するものとする。

(2) 単位地積当たり評点数等の表示単位

評点数の付設又は評価額の算定に当たり、その基礎となる単位地積当たり評点数又は単位地積当たり評価額の表示単位は、次によるものとする。

ア 宅地及び宅地に比準して評価する土地は、1平方メートル当たりとする。

イ 田、畑、山林及びこれらの地目の土地に比準して評価する土地は、1,000平方メートル当たりとする。

(3) 単位地積当たり評点数等の端数処理

ア 路線価又は標準宅地の単位地積当たり評点数の付設に当たっては、上位3桁までの評点数を求めることとし、4桁以下の端数は切り捨てるものとする。

イ 標準田、標準畑及び標準山林の単位地積当たり評点数は、1点未満の端数を切り捨てるものとする。

ウ 各筆の土地の単位地積当たり評点数又は単位地積当たり評価額及び総評点数又は評価額に1点未満又は1円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

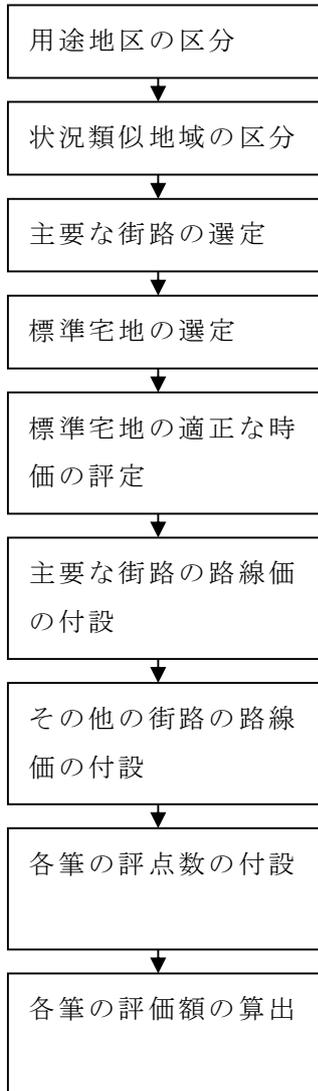
(4) 土地の評価額の端数処理

各筆の土地の評価額を算出する場合において、各筆の土地の評価額に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。

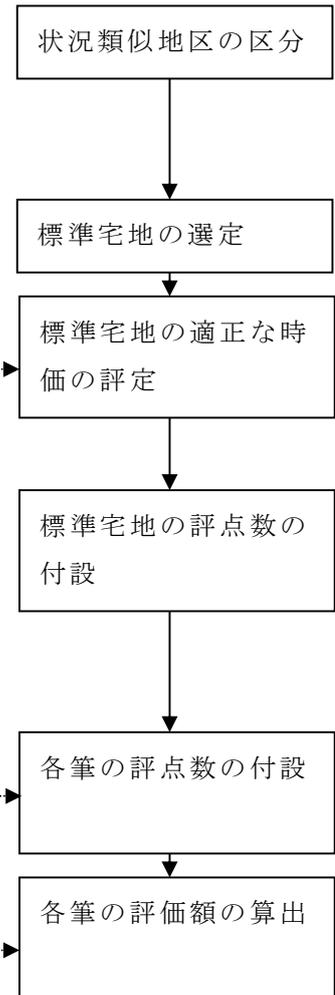
第2節 宅地の評価

1 宅地の評価の仕組み

<市街地宅地評価法>



<その他の宅地評価法>



基準宅地の選定

正常売買価格
1節5(1)

画地計算法
要綱別表1

宅地の比準表
要綱別表2

評点1点当たりの価額
(1点=1円)

2 評価の方法

宅地の評価は、市街地宅地評価法適用地域又はその他の宅地評価法適用地域ごとに、次の方法によって行うものとする。

(1) 市街地宅地評価法適用地域に係る宅地の評価の方法

市街地宅地評価法を適用する地域の宅地の評価は、次の順序によって行うものとする。

ア 宅地の現況の利用状況により用途地区を区分する。

イ アにより区分した用途地区ごとに、状況類似地域（要綱第2節3（1）イに規定する状況類似地域をいう。以下同じ。）に区分する。

ウ 状況類似地域ごとに、主要な街路を選定し、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。

エ 標準宅地について、適正な時価を評定する。

オ 標準宅地の適正な時価に基づいて、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する。

カ 主要な街路の路線価に比準して、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。

キ 各筆の宅地について、路線価を基礎とし、「画地計算法」（要綱別表1）を適用して評点数を付設する。

(2) その他の宅地評価法適用地域に係る宅地の評価の方法

その他の宅地評価法を適用する地域の宅地の評価は、次の順序によって行うものとする。

ア 宅地の現況の利用状況により、集団地区又は散在地区に区分する。

イ アにより区分した地区ごとに、状況類似地区（要綱第2節3（2）イに規定する状況類似地区をいう。以下同じ。）に区分する。

ウ 状況類似地区ごとに、標準宅地を選定する。

エ 標準宅地について、適正な時価を評定する。

オ 標準宅地の適正な時価に基づいて、当該標準宅地の評点数を付設する。

カ 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について評点数を付設する。

3 基準宅地の選定

要綱第2節3（1）「ウ 基準宅地の選定」による。

4 地域及び地区の区分

(1) 評価法適用地域の区分

評価法適用地域の区分は、次の基準により主として市街地的形態を形成している地域については「市街地宅地評価法」（路線価方式）を適用する地域に、主として市街地的形態を形成するに至らない地域については、「その他の宅地評価法」（標準宅地

比準方式)を適用する地域に区分する。

ア 「市街地宅地評価法」を適用する地域

市街化区域及び市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域並びに今後の発展が認められる幹線道路の沿道等の地域等宅地の適正な時価を算定する場合に画地の形状等の相違により価額に与える影響が著しい地域

イ 「その他の宅地評価法」を適用する地域

村落又は市街地の周辺地区で、画地の形状等の相違により価額に与える影響が少ない地域

(2) 用途地区の区分

ア 市街地宅地評価法適用地域における用途地区の区分

用途地区の区分は、市街地を宅地の利用状況が類似している地区に区分するものとし、次に掲げる基準により判別するものとする。

なお、都市計画法に基づき定める都市計画の用途地域(以下「用途地域」という。)については、価格調査基準日(令和5年1月1日)時点において判断するものとする。

(ア) 商業地区 … 主として商業店舗の連続する地区

a 繁華街

各種小売店舗が連たんする著名な商業地又は飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区

b 高度商業地区Ⅱ

都市内の容積率の高い地区(主として都市計画において指定されている容積率が600パーセント以上の商業地域)にあって、中高層(主として6階建以上)の百貨店、専門店舗、金融機関その他の商業施設が連続する地区若しくは事務所等が連続する高度業務地区又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区

c 普通商業地区Ⅰ

中低層(主として5階建以下)の店舗、事務所その他の商業施設が連続する商業地区及び主に日用品を中心としたアーケード商店街である地区(高度商業地区Ⅱ又は繁華街と比較して資本投下量が少ない地区に限る。)

(イ) 住宅地区 … 主として住宅用宅地が連続している地区

a 併用住宅地区

住宅又は住宅利用に適した未利用地等が混在するが、小規模の店舗又は事務所(低層利用の建物が多い)等の建物を中心にマンション等の中層建物がある地区

b 普通住宅地区Ⅰ

良好な住居の環境が維持されている地区

c 普通住宅地区Ⅱ

主として居住用家屋が連続している地区又は居住用家屋及び店舗、事務所そ

の他の商業施設が混在する地区

(ウ) 工業地区 … 主として工業用宅地の連続する地区

a 中小工場地区Ⅰ

敷地規模が9,000平方メートル程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設その他の工業施設が集中している地区

b 中小工場地区Ⅱ

住宅が混在し、敷地規模が9,000平方メートル程度までの大小様々な規模の工場、倉庫その他の工業施設が多い地区

c 大工場地区

敷地規模が9,000平方メートルを超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設その他の工業施設が集中(3画地以上)している地区(一画地の平均規模が9,000平方メートル以上の工業団地及び流通団地等を含む。)又は単独で30,000平方メートル以上の敷地規模のある画地(以下「特定大規模工場用地」という。)によって形成される地区

(エ) 観光地区 … 花街地区、酒場、旅館、飲食店その他の観光客向けの商業施設が多い地区、門前仲見世地区、名勝地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

イ 用途地区の判別及び区分における留意点

用途地区の判別は、市街地における宅地の利用状況を街路又は街区ごとに観察し、その用途が連続して類似している街路又は街区は合わせて一の用途地区に区分するものとし、街路又は街区の一部に利用状況の異なる宅地がある場合には、当該街路又は街区の比較的多数の画地の利用状況によって、その用途地区を判別するものとする。

また、用途地区の区分に当たっては、都市計画における用途地域等の区分、都市計画法、建築基準法その他の法令等による土地の利用及び建築に係る制限等を受ける地域の区分等、価格事情に及ぼす影響範囲を十分考慮して行うものとする。このうち、都市計画における用途地域は、建築等の土地の利用に一定の制限を加えることによって都市の環境を維持し、機能を高めようとする制度であり、将来到達すべき目標及びそれを達成するための土地等の利用規制の手段である。したがって、現実の利用状況によって判定する固定資産評価上の用途地区と必ずしも一致するものではないが、用途地区の区分に当たっては、都市計画の用途地域も参考にする必要がある。

ウ その他の宅地評価法適用地域における集団地区及び散在地区の区分

集団地区及び散在地区の区分は、宅地の利用状況が類似している地区に区分するものとし、次に掲げる基準により判別するものとする。

(ア) 集団地区

宅地が集団的に所在し、相当連続している地区

(イ) 散在地区

宅地が点在し、連続度が低い地区

(3) 状況類似地域（状況類似地区）の区分

ア 市街地宅地評価法適用地域における状況類似地域の区分

(2) のアによって区分した用途地区を、更に街路の状況、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状況類似地域ごとに区分する。

この区分に当たっては、次に掲げる判別内容を総合的に考慮し、価格形成要因がおおむね同等と認められる地域ごとに区分するものとする。

(ア) 街路の状況

街路の状況による区分とは、道路が宅地価格に及ぼす影響の程度によって行うもので、道路交通上の利用の便否、すなわち道路交通人口の質と量によって決定されるものである。交通量の種別及び多少による宅地の価格に及ぼす影響力は用途地区によって異なり、一般的には次のとおりである。

用途地区	宅地価格に及ぼす影響力
商業地区	車両交通量が少なく、徒歩交通量が多いほど強くなる。
住宅地区	交通量が比較的少ないほど強くなる。
工業地区	車両交通量が多いほど強くなる。

道路が宅地の価格に影響を与えている要素は、道路の系統、連続性、幅員、構造、勾配、曲折度、街路修景等によって構成されることから、おおむね次のとおり区分するものである。

a 幹線街路

(a) 通過交通主体街路…他の市町村の区域にわたる交通量が主たる交通量を占める街路

(b) 通過局地併用街路…他の市町村の区域にわたる交通量及び本市内の区域内における交通量が主たる交通量を占める街路

b 区画街路

(a) 地域内交通主体街路…本市内の一部の区域において比較的連続性の高い街路

(b) 単なる区画街路…本市内の一部の区域において比較的連続性の低い街路

(c) 行き止まり街路…街路の一端においてのみ他の街路に接続している街路

(イ) 公共施設等の接近の状況

各種交通機関の駅、停留所その他の交通施設、官公署、学校、病院、公園その他の公共施設及び娯楽街、銀行証券街、商店街等の諸施設が接近していることにより、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分する。

(ウ) 家屋の疎密度

家屋の連続している程度、平家建、2階建及び中高層建物の連続の状況並びに敷地面積の広狭の状況を判別し、それぞれの状況が相当に相違すると認められる地域に区分する。

(エ) その他の宅地の利用上の便等

上下水道施設の有無、日照の良否、排水の良否、台地、傾斜地、地盤軟弱等の状況を検討し、宅地の価格が受ける影響の程度に応じて区分を行う。上下水道施設の有無は、配水区域図及び公共下水道区域図を参考にして調査する。

また、都市計画法、建築基準法その他の法令等による土地の利用及び建築に係る制限等又は新幹線、高速道路等による騒音、振動等により、宅地の価格に対する影響がある一定の広がりを持つ地域がある場合、これを他の地域から区分することが適当である。この場合、特に商業地区においては、都市計画により指定された容積率が宅地の価格に与える影響に留意する。

イ その他の宅地評価法適用地域における状況類似地区の区分

(2) ウによって区分した集団地区又は散在地区について、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の宅地の利用上の便等について、次に掲げる判別内容を総合的に考慮して、おおむね状況が類似していると認められる状況類似地区ごとに区分する。

この場合、状況類似地区は、原則として、町の区域を単位として区分するものとする。ただし、一の町の区域の状況が隣接する町の区域の状況と類似していると認められるときは、これらの町の区域を合わせて一の状況類似地区とし、一の町の区域のうちで状況が相違すると認められるときは、これを区分して一の状況類似地区に区分するものとする。

(ア) 道路の状況

道路の系統、連続性、幅員、構造、勾配並びに交通量の種別及び多少等によって、おおむね状況が類似していると認められる地区ごとに区分する。

(イ) 公共施設等の接近の状況

各種交通機関の駅、停留所その他の交通施設、官公署、学校、病院、公園その他の公共施設及び商店街等の諸施設が、宅地の価格に与える影響力の範囲を判定し、状況が異なる地点の区分を行うものとする。

(ウ) 家屋の疎密度

家屋の連たんしている程度を判定し、それぞれの状況が類似すると認められる地区に区分する。

(エ) その他の宅地の利用上の便等

ア(エ)の「市街地宅地評価法」適用地域に掲げる方法に準じて区分するものとする。

5 標準宅地の選定

(1) 市街地宅地評価法適用地域における標準宅地の選定

ア 主要な街路の選定

主要な街路は、各街路に路線価を付設する際の比準元になるものであり、4(3)アによって区分した状況類似地域ごとに、街路の状況等及び価格事情からみて、当

該地域の宅地評価の指標となる街路を選定するものとする。

この場合、当該地域の宅地のうちに地価公示法に基づく標準地（以下「地価公示地点」という。）又は国土利用計画法施行令に基づく京都府基準地（以下「地価調査地点」という。）の所在する街路があるときは、できるだけ当該街路のうちから選定するものとする。ただし、当該街路がその状況類似地域内の宅地評価の指標として適当でないと認められる場合は、この限りでない。

イ 標準宅地の選定

標準宅地は、主要な街路に沿接する宅地のうちから、その街路の属する用途地区と同一の用途に供されている宅地で、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一の宅地を選定するものとする。

この場合、主要な街路に沿接する宅地のうちに地価公示地点又は地価調査地点があるときは、できるだけ当該地点のうちから選定するものとする。ただし、当該地点がその状況類似地域内の宅地評価の指標として適当でないと認められる場合は、この限りでない。

(2) その他の宅地評価法適用地域における標準宅地の選定

標準宅地は、4（3）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一の宅地を選定するものとする。

この場合、当該地区の宅地のうちに地価公示地点又は地価調査地点があるときは、できるだけ当該地点のうちから選定するものとする。ただし、当該地点がその状況類似地区内の宅地評価の指標として適当でないと認められる場合は、この限りでない。

6 適正な時価の評定及び評点数の付設

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価については、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日（価格調査基準日、令和6年度は令和5年1月1日）現在における地価公示法による地価公示価格、国土利用計画法施行令による京都府地価調査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（以下「地価公示価格等」という。）を活用して評定するものとする。

(2) 市街地宅地評価法適用地域における路線価の付設

ア 主要な街路の路線価の付設

主要な街路の路線価は、当該標準宅地の単位地積当たりの地価公示価格等から不動産鑑定評価において個別的要因の相違による格差修正率の適用されない標準的画地の価格（以下「標準価格」という。）を求め、さらに仮に当該標準宅地の位置に「画地計算法」（要綱別表1）を適用する必要がある宅地があるものとした場合の価格を算出し、その7割をもって付設するものとする。

具体的には、次に掲げる方法のとおりである。

(ア) 当該標準宅地に係る不動産鑑定評価における標準的画地が、「画地計算法」の各

種補正率及び加算率の適用を受けない画地である場合

当該標準価格の7割とする。

- (イ) 当該標準宅地に係る不動産鑑定評価における標準的画地が、「画地計算法」の各種補正率及び加算率の適用を受ける画地である場合

当該標準宅地に係る不動産鑑定評価上の標準的画地に「画地計算法」を適用した場合に得られる各種補正率及び加算率を相乗した数値を求め、当該標準価格をその求めた数値で除（標準化補正）して得た値の7割とする。

- イ その他の街路の路線価の付設

その他の街路の路線価は、前記アによって付設した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。

具体的には、地域の地価形成要因を数量化した「京都市土地価格比準表」、「京都市細街路等に係る建築制限等に基づく価格補正率表」及び「京都市通路等に係る土地利用規制に基づく価格補正率表」（以下「土地価格比準表等」という。）を活用し、主要な街路の路線価に当該主要な街路とその他の街路との間における各種の価格形成要因等の相違の程度に応じて求められる格差率を乗じて、各街路の路線価を付設するものとする。ただし、土地価格比準表等に反映されていない他の要因について路線価の算定上必要な場合は、不動産鑑定士の意見を参考にして、当該格差率を補正することができるものとする。

また、この路線価の付設に当たっては、次の点に留意するものとする。

- (ア) 宅地の価格事情は、繁華街等市街地の中心部から周辺に向かって逡減するものであるが、中心付近では急激に逡減し、周辺では徐々に逡減するのが一般的傾向である。中心部の高度商業地等においては、一つの街路においてもそれに沿接する宅地の価格に相当の格差がある場合があり、このような場合は一つの街路に二つ以上の路線価を付設して評価の均衡を保つ必要がある。
- (イ) 街路の幅員がかなり大きくその両側の状況が異なっている場合等、街路の両側で価格事情が異なっているような場合には、両側に別の路線価を付設することができる。
- (ウ) 路線価は公道のみでなく私道にも付設することが適当である。また、街路以外の専用通路、路地、広場等についても評価の均衡上必要がある場合には付設して差し支えない。
- (エ) 都市計画法、建築基準法その他の法令等による土地の利用及び建築に係る制限等又は新幹線、高速道路等による騒音、振動等により、宅地価格に対する影響がある一定の広がりを持つ地域がある場合、これを他の地域から区分して路線価を付設することが適当である。
- (オ) 隣接市との境界付近の街路の路線価は、当該隣接市との協議のうえ、相互の評価の均衡に配慮して付設するものとする。

(3) その他の宅地評価法適用地域における標準宅地の単位地積当たり評点数の付設

標準宅地の単位地積当たり評点数は、当該標準宅地の単位地積当たりの地価公示価格等から不動産鑑定評価において個別的要因の相違による格差修正率の適用されない標準的画地の標準価格を求め、さらに仮に当該標準宅地の位置に「宅地の比準表」(要綱別表2)を適用する必要がない宅地があるものとした場合の価格を算出し、その7割をもって付設するものとする。

具体的には、次に掲げる方法のとおりである。

ア 当該標準宅地に係る不動産鑑定評価における標準的画地が、「宅地の比準表」の各種比準割合の適用を受けない画地である場合

当該標準価格の7割とする。

イ 当該標準宅地に係る不動産鑑定評価における標準的画地が、「宅地の比準表」の各種比準割合の適用を受ける画地である場合

標準価格に係る不動産評価上の標準的画地に「宅地の比準表」を適用した場合に得られる各種比準割合を相乗した数値を求め、当該標準価格をその求めた数値で除(標準化補正)して得た値の7割とする。

(4) 各筆の宅地の評点数の付設

ア 市街地宅地評価法適用地域における宅地の評点数の付設

要綱第2節3(1)「キ 各筆の宅地の評点数の付設」による。

イ その他の宅地評価法適用地域における宅地の評点数の付設

要綱第2節3(2)「カ 各筆の宅地の評点数の付設」による。

ウ 宅地の評点数付設における経過措置

価格調査基準日から令和5年7月1日時点までの間に標準宅地等の価格が下落したと認める場合は、4(3)によって区分した状況類似地域又は状況類似地区ごとに、京都府地価調査価格及び不動産鑑定士による鑑定評価を活用して最も適切である修正率(1.00以下)を判断し、これを標準宅地の価格調査基準日現在の価格に乗じて修正するものとする。この場合、側方又は二方の影響加算を受ける宅地については、その正面路線が属する状況類似地域の修正率を適用するものとする。

なお、修正率については、状況類似地域又は状況類似地区ごとの標準宅地について、次の方法により求めた下落率をもって最も適切であると判断するものとする。

(ア) 標準宅地が地価公示及び京都府地価調査との共通地点である場合

「令和5年京都府地価調査価格」÷「令和5年地価公示価格」

(イ) 標準宅地が京都府地価調査とのみ共通地点である場合

「令和5年京都府地価調査価格」(ただし標準化補正後の額)÷「令和5年1月1日時点の標準宅地の標準価格」

(ウ) 標準宅地がア又はイ以外の場合

不動産鑑定士の鑑定による「価格調査基準日から令和5年7月1日までの時点修正率」

7 画地の認定方法及び留意事項

(1) 画地の認定方法

一画地は、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をもって認定することを原則とする。

ただし、数筆の宅地について、その形状及び利用状況等からみて一体をなしていると認められる場合は、その数筆をもって一画地（これを「合画」という。）とし、また、一筆の宅地について、その形状及び利用状況等からみて一体をなしていると認められる部分に区分できる場合は、その一筆を区分したそれぞれの部分をもって一画地（これを「分離評価」という。）とする。

合画及び分離評価の例示は、次のとおりである。

ア 数筆の宅地にわたり1棟又は数棟の建物が存在し、一体として利用されている場合

（例）ビル敷地

イ 1筆ごとに1棟又は数棟の建物があるがその全体が一体として利用されている場合

（例）建物の多い工場敷地

ウ 数筆の宅地で、建物の有無又はその所在の位置に関係なく、塀その他の囲いにより、一体として利用されていると認められる場合

（例）原材料置場等のある広い工場敷地

エ 一筆の宅地が塀等で仕切られて、それぞれが別途に一体として利用されている場合

（例）事務所建物敷地と隣接する時間貸し駐車場

(2) 画地の認定に当たっての留意点

(1)により、画地の認定を行うに当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 画地の認定を行う場合、特に所有者及び筆界のいかんを問題としないものであり、多数の所有者が共同経営する事業所等として使用する場合等のときも、一体的に利用しているときは合画するものとする。

イ 「評価の均衡上必要がある場合」として、特に問題となるのは、相続等により実際の利用状況と無関係に分割登記がなされる場合であるが、利用の状況から、分割して評価することが均衡を失すると認められる場合も当然含まれるものである。

ウ 合画の場合の各筆の評価は、数筆一画地として画地計算して得た当該画地の単位地積当たり評点数に、各筆の地積を乗じて算出するものとする。

(3) 「画地計算法」及び「宅地の比準表」の適用上の留意点

「画地計算法」及び「宅地の比準表」の適用に当たっては、画地ごとに、間口、奥行、形状、街路等の状況を確認し、かつ画地相互間の均衡を十分考慮するものとし、計算方法、適用する補正率等に誤りや漏れがないよう留意するものとする。

8 画地計算法

(1) 画地計算法の意義

画地計算法とは、路線価を基礎として、当該路線に沿接する各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を画地計算法の

各種補正率及び加算率を適用する必要のない画地（これを「標準画地」という。）のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

(2) 画地計算法の種類及び適用区分

画地計算法には、以下に示す種類があり、それぞれの画地の立地条件及び形状に応じて適用するものである。

ア 街路との接面の状況及び画地の形状

(ア) 路線に接していない画地（無道路地）

無道路地評点算出法 → 通路開設補正率、無道路地補正率、奥行距離に応じて奥行価格補正率

(イ) 路線に接している画地

a 不整形な画地（不整形地）

(a) 袋地以外の不整形地

不整形地評点算出法 → 不整形地補正率、奥行及び間口距離並びにその比率に応じて奥行価格補正率、間口狭小補正率、奥行長大補正率又は間口2メートル未満補正率、路線との接面関係に応じてb(b)又は(c)を併用

(b) 袋地（要綱別表1の7に定める袋地をいう。）

無道路地評点算出法 → 通路開設補正率、無道路地補正率、奥行距離に応じて奥行価格補正率

(c) 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。）

奥行価格補正割合法 → 奥行距離に応じて奥行価格補正率

b 整形な画地

(a) 一方において路線に接する画地（普通地）

奥行価格補正割合法 → 奥行距離に応じて奥行価格補正率

(b) 正面と側方が路線に接する画地（角地又は準角地）

側方路線影響加算法 → 側方路線影響加算率

(c) 正面と裏面が路線に接する画地（二方路線地）

二方路線影響加算法 → 二方路線影響加算率

(d) 三方又は四方において路線に接する画地（三方又は四方路線地）

三方又は四方路線影響加算法 → 路線ごとに(b)及び(c)を併用

イ 奥行・間口の状況（不整形地、無道路地、袋地及び通路沿いの土地を除く。）

(ア) 標準画地に比べて奥行が長大又は短小な画地

奥行価格補正割合法 → 奥行価格補正率

(イ) 間口に対して奥行が長大な画地（奥行長大地）

間口狭小地又は奥行長大地評点算出法 → 奥行長大補正率

(ウ) 間口の狭小な画地（間口狭小地）

間口狭小地又は奥行長大地評点算出法 → 間口狭小補正率

ウ その他の状況

(ア) 間口が2メートル未満の宅地（不整形地、無道路地、袋地及び通路沿いの土地を除く。）

間口が2メートル未満の宅地の評点算出法 → 間口2メートル未満補正率（0.60）

(イ) がけ地（傾斜地）等のある宅地

がけ地のある宅地の評点算出法 → がけ地補正率

(ウ) 地下障害物により利用制限を受ける宅地

地下障害物上の宅地の評点算出法 → 地下障害物補正率

(エ) 高圧線下の宅地

高圧線下の宅地の評点算出法 → がけ地補正率

(オ) 段差のある宅地

段差のある宅地の評点算出法 → 段差補正率

(カ) 水路に接する宅地

水路に接する宅地の評点算出法 → 水路補正率

(キ) 都市計画施設予定地の宅地

都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法 → 都市計画施設予定地補正率

(ク) 大規模な宅地

大規模な宅地の評点算出法 → 規模補正率

(ケ) 市街化調整区域内において建築制限を受ける宅地

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

→ 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

→ 43条2項補正率（0.90）

(コ) 景観規制（円通寺眺望空間保全区域内）の補正を要する宅地

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

→ 景観地区規制補正率

(サ) 土砂災害特別警戒区域内に存する宅地

土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法

→ 土砂災害特別警戒区域補正率（0.70）

(シ) その他の補正を要する宅地

その他の評点算出法

→ その他の補正率

(3) 画地計算における端数処理等の方法

路線価に乗ずる補正率が2以上ある場合は、上記(2)ウ(ア)から(シ)までに掲げる各補正率を連乗し小数点第3位以下を切り捨てて求めた数値に、それ以外の補正率を連乗し、連乗結果小数点第7位以下を切り捨てるものとする。

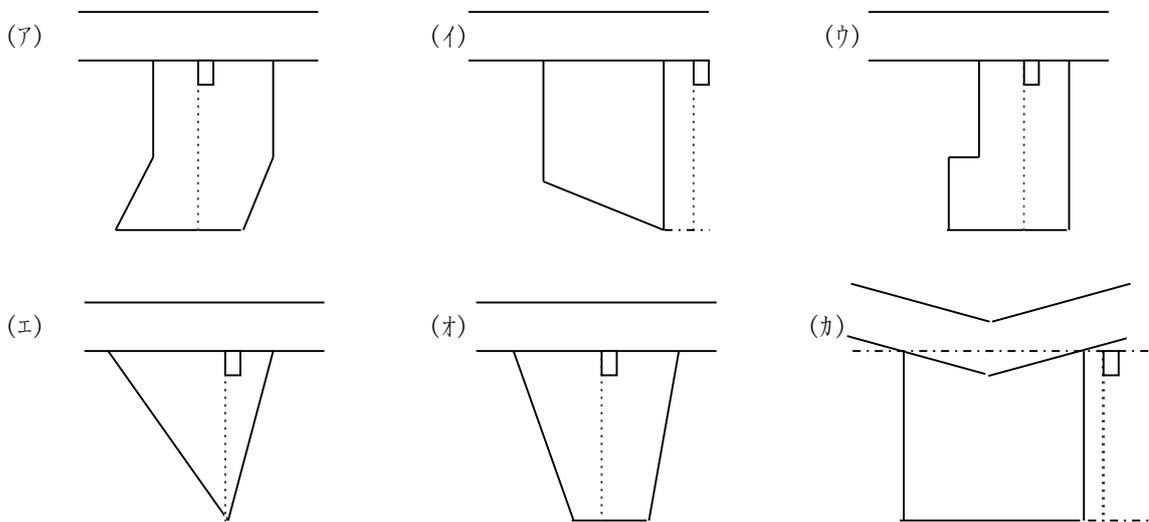
次に、路線価に上記の連乗結果を乗じて単位地積当たり評点数を算出し、これに地積を乗じて評点数を算出する。この単位地積当たり評点数及び評点数の算出に当たっての端数処理は第1節5(3)ウに定めるところによる。また、側方路線影響加算法等の加算率がある場合の各基本単位地積当たり評点数及び加算単位地積当たり評点数の算出に当たっての端数処理もこれと同様とする。

(4) 奥行価格補正割合法

奥行価格補正割合法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 当該画地の奥行距離とは、画地の形状にかかわらず、正面路線からの垂線による画地の最深部までの距離とする。ただし、不整形地にあつては、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とする。

イ 正面路線からの垂線による画地の最深部までの距離とは、次の図例のとおりである。



(算式)

単位地積当たり評点数 = 路線価 × 奥行価格補正率

評 点 数 = 単位地積当たり評点数 × 地積

(例題1)

普通商業地区Iにおける路線価(略号:S.V.)100,000点の普通地の場合

				<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">S.V. 100,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↑</td> <td style="text-align: center;">20m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">←</td> <td style="text-align: center;">↔</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↓</td> <td style="text-align: center;">35m</td> </tr> </table>	S.V. 100,000		↑	20m	←	↔	↓	35m
S.V. 100,000												
↑	20m											
←	↔											
↓	35m											
	(路線価)	{ 奥行35mの奥行価格補正率 }										
① 1㎡当たり評点数	=	100,000 ×	0.97									
	=	97,000										
			(地積㎡)									
② 評 点 数	=	97,000 ×	(20×35)									
	=	67,900,000										

(5) 側方路線影響加算法

側方路線影響加算法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 側方路線影響加算法でいう正面路線とは、路線価の高い方の街路をいい、側方路線とは、路線価の低い方の街路をいうものであるが、両者の路線価が同一である場合は、画地の街路に接する部分の多い方（間口の広い方）の街路を正面路線とする。ただし、路線価の低い方の街路であっても、当該画地が2メートル以上接している街路が当該低い方の街路であるとき、当該画地の価格水準を考慮して付設したものであるとき又は付近の画地との均衡上必要なときなどの場合には、当該街路を正面路線とする。

なお、原則として、それぞれを正面路線とした場合の画地計算を行い、単位地積当たり評点が高くなる路線を正面路線とするものとする。

イ 正面路線と側方路線の用途地区が異なる場合において、側方路線影響加算評点数を算出する際の奥行価格補正率及び側方路線影響加算率等は、正面路線の用途地区による補正率及び加算率等によるものとする。

ウ 側方路線影響加算評点数を算出する側方路線とは、正面路線と側方路線の交差角度が150度程度までのものとする。

エ 側方路線の幅員が4メートル未満で、路線種が細街路・通路の場合は、原則適用しない。

オ 大工場地区内にある一画地の地積がおおむね5万平方メートル以上の工場用地及び特定大規模工場用地については、画地の規模が大きいため、側方路線による影響が極めて小さいと認められるので、側方路線影響加算法を適用しないものとする。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正面 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補正率} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{側方 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補正率} \times \text{加算率} \end{array} \right] \\ \text{評点} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

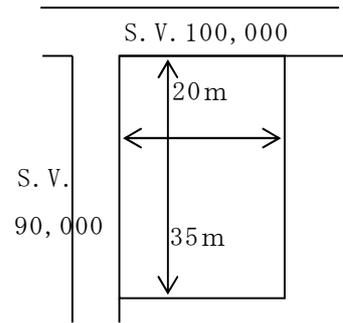
(例題2)

普通商業地区Iにおける正面路線価100,000点、側方路線価90,000点の角地の場合

$$\text{①基本1m}^2\text{当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{正面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行35mの奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

$$\text{②加算1m}^2\text{当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{奥行20mの奥行} \\ \text{価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] = 90,000 \times (1.00 \times 0.08) = 7,200$$

$$\begin{aligned}
 \text{③ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= \text{①} \quad \text{②} \\
 &= 97,000 + 7,200 \\
 &= 104,200 \quad (\text{地積 m}^2) \\
 \text{④ 評 点 数} &= 104,200 \times (20 \times 35) \\
 &= 72,940,000
 \end{aligned}$$

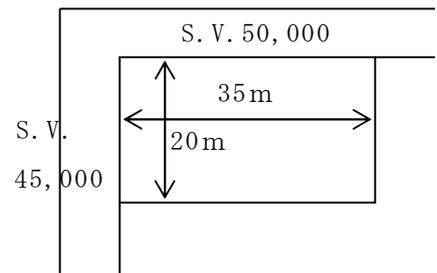


(例題 3)

普通商業地区 I における正面路線価 50,000 点、側方路線価 45,000 点の準角地の場合

$$\begin{aligned}
 \text{① 基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正 面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 20m の奥} \\ \text{行 価 格 補 正 率} \end{array} \right] \\
 &= 50,000 \times 1.00 = 50,000 \\
 \text{② 加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{側 方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 35m の奥} \\ \text{行 価 格 補 正 率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] \\
 &= 45,000 \times (0.97 \times 0.04) = 1,746
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{③ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= \text{①} \quad \text{②} \\
 &= 50,000 + 1,746 \\
 &= 51,746 \quad (\text{地積 m}^2) \\
 \text{④ 評 点 数} &= 51,746 \times (20 \times 35) \\
 &= 36,222,200
 \end{aligned}$$



(6) 二方路線影響加算法

二方路線影響加算法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ア 正面路線の認定の方法は、側方路線影響加算法と同様とする。
- イ 正面路線と裏路線の用途地区が異なる場合において、二方路線影響加算評点数を算出する際の奥行価格補正率及び二方路線影響加算率等は、裏路線の用途地区による補正率及び加算率等によるものとする。
- ウ 裏路線の幅員が4メートル未満で、かつ路線種が細街路・通路の場合は、原則適用しないものとする。
- エ 大工場地区内にある一画地の地積がおおむね5万平方メートル以上の工場用地及び特定大規模工場用地については、画地の規模が大きいため、二方路線による影響が極めて小さいと認められるので、二方路線影響加算法を適用しないものとする。

(算 式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正 面 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{裏 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ \text{評 点 数} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(例題 4)

普通商業地区 I における正面路線価 100,000 点、普通住宅地区 I における裏路線価 90,000 点の二方路線地の場合

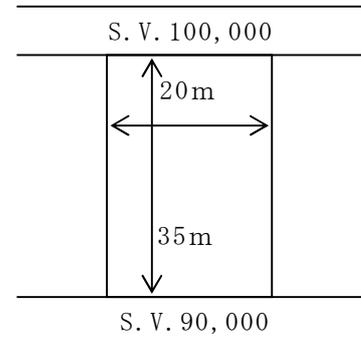
$$\text{①基本 1 m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{正 面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 35m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

$$\text{②加算 1 m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{裏} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 35m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] = 90,000 \times (0.93 \times 0.02) = 1,674$$

$$\begin{aligned} \text{③ 1 m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{(①)} + \text{(②)} \\ &= 97,000 + 1,674 \\ &= 98,674 \end{aligned}$$

(地積 m²)

$$\begin{aligned} \text{④ 評 点 数} &= 98,674 \times (20 \times 35) \\ &= 69,071,800 \end{aligned}$$



(7) 三方又は四方路線影響加算法

(三方路線の算式 A)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正 面 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{側 方 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ &+ \left[\begin{array}{l} \text{裏 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ \text{評 点 数} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(例題 5)

普通商業地区 I における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点、裏路線価 80,000 点の三方路線地の場合

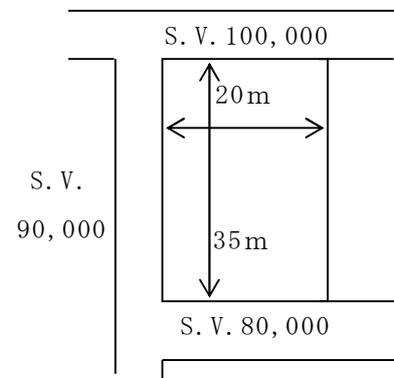
$$\text{①基本 1 m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{正 面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 35m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

$$\textcircled{2} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 20\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\ = 90,000 \times (1.00 \times 0.08) = 7,200$$

$$\textcircled{3} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{裏} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 35\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\ = 80,000 \times (0.97 \times 0.05) = 3,880$$

$$\textcircled{4} \text{ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \begin{array}{l} \text{(①)} \quad \text{(②)} \quad \text{(③)} \\ = 97,000 + 7,200 + 3,880 \\ = 108,080 \end{array}$$

$$\textcircled{5} \text{評点} \quad \text{数} = \begin{array}{l} \text{(地積 m}^2\text{)} \\ = 108,080 \times (20 \times 35) \\ = 75,656,000 \end{array}$$



(三方路線の算式 B)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正面 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補正率} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{側方 奥行価格} \quad \text{側方路線影響} \\ \text{路線価} \times \text{補正率} \times \text{加算率} \end{array} \right] \\ &+ \left[\begin{array}{l} \text{側方 奥行価格} \quad \text{側方路線影響} \\ \text{路線価} \times \text{補正率} \times \text{加算率} \end{array} \right] \\ \text{評点} \quad \text{数} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(例題 6)

普通商業地区 I における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点及び 80,000 点の三方路線地の場合

$$\textcircled{1} \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{正面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 35\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \\ = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

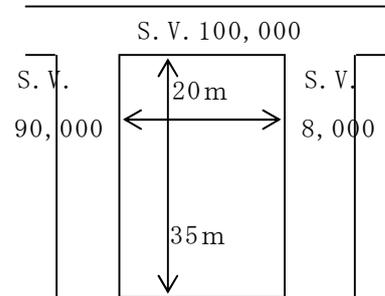
$$\textcircled{2} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 20\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right] \\ = 90,000 \times (1.00 \times 0.08) = 7,200$$

$$\left[\begin{array}{l} \text{側方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 20\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加算率} \end{array} \right]$$

$$\textcircled{3} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = 80,000 \times (1.00 \times 0.08) = 6,400$$

$$\begin{aligned} \textcircled{4} \text{ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= 97,000 + 7,200 + 6,400 \\ &= 110,600 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{5} \text{ 評 点 数} &= 110,600 \times (\text{地積 m}^2) \\ &= 77,420,000 \end{aligned}$$



(四方路線の算式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \left[\begin{array}{l} \text{正 面 奥行価格} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \end{array} \right] + \left[\begin{array}{l} \text{側 方 奥行価格} \quad \text{側方路線影響} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ &+ \left[\begin{array}{l} \text{側 方 奥行価格} \quad \text{側方路線影響} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ &+ \left[\begin{array}{l} \text{裏 奥行価格} \quad \text{二方路線影響} \\ \text{路線価} \times \text{補 正 率} \times \text{加 算 率} \end{array} \right] \\ \text{評 点 数} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(例題 7)

普通商業地区 I における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点及び 70,000 点、裏路線価 80,000 点の四方路線地の場合

$$\textcircled{1} \text{基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{正 面} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 35\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] = 100,000 \times 0.97 = 97,000$$

$$\textcircled{2} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{側 方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 20\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] = 90,000 \times (1.00 \times 0.08) = 7,200$$

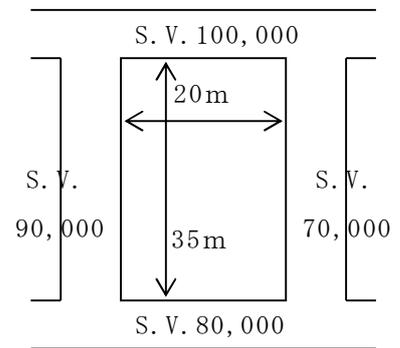
$$\textcircled{3} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{側 方} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 20\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{側方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] = 70,000 \times (1.00 \times 0.08) = 5,600$$

$$\textcircled{4} \text{加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} = \left[\begin{array}{l} \text{裏} \\ \text{路線価} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行 } 35\text{m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{二方路線影響} \\ \text{加 算 率} \end{array} \right] = 80,000 \times (0.97 \times 0.05) = 3,880$$

$$\begin{aligned}
 \text{⑤ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= \text{①} \quad \text{②} \quad \text{③} \quad \text{④} \\
 &= 97,000 + 7,200 + 5,600 + 3,880 \\
 &= 113,680
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{⑥ 評 点 数} &= 113,680 \times (20 \times 35) \\
 &= 79,576,000
 \end{aligned}$$

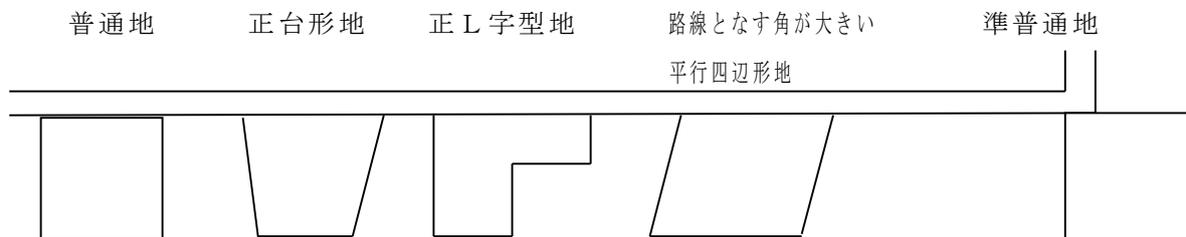
(地積 m²)



(8) 不整形地評点算出法

不整形地評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 不整形地補正は、画地の形状が悪いことによって画地の全部が宅地として十分に利用できないという利用上の制約を受けるための減価補正であることから、下記に例示する形状に類似する画地及び大工場地区に存する画地については、原則として当該補正は適用しないものとする。ただし、当該画地の利用状況及び規模等から、当該補正を適用しないことにより付近の宅地の評価との間に著しい不均衡が生じる場合は、当該補正を適用して差し支えないものとする。



イ 不整形地の補正率はウに定める場合を除き、次の(ア)又は(イ)の方法により求めた補正率のうち、小さい方の補正率とする。

なお、当該不整形地の補正率は、小数点第3位以下を切り捨てるものとし、その下限は0.60である。

(ア) 「蔭地割合」等による補正率

蔭地割合等により「不整形地補正率表」(要綱別表1附表4)から求めた補正率とする。ただし、当該画地の間口距離(当該画地が2系統以上の街路に接する場合は正面路線の間口距離とする。)に「間口狭小補正率表」(要綱別表1附表7)の適用があるときには、当該不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た率とする。

なお、蔭地割合とは、想定整形地の地積から当該不整形地の地積を差し引いて求めた「蔭地」の地積を、当該想定整形地の地積で除して得た割合をいう。

(イ) 「間口狭小補正率表」及び「奥行長大補正率表」(要綱別表1 附表8)による補正率

後記(10)の方法により求めた補正率(間口狭小補正率及び奥行長大補正率ともに適用される場合は、これらを相乗して得た率)とする。ただし、当該画地が2系統以上の街路に接する場合は正面路線の間口距離及び奥行距離により適用するものとする。

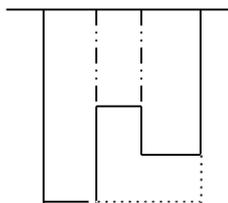
ウ 当該不整形地に係るすべての間口が2メートル未満で、かつ、路線価の付設に当たって建物等が建築できないことによる影響を考慮していない場合は、要綱別表1の10に定める「間口2メートル未満補正率」(0.60)に前記イ(ア)(ただし書を除く。)により求めた不整形地補正率を乗じた結果の率をもって不整形地の補正率とする。

エ 想定整形地は、当該画地全体を囲む、正面路線に接する矩形又は正方形の土地をいうものであるが、具体的には、正面路線に接する画地の両端を結ぶ直線及び当該直線からの垂線によって当該画地の全体を囲む矩形又は正方形のうち、その面積が最小となる形状の土地とする。

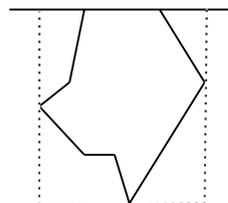
オ 奥行価格補正割合法の適用に当たって、要綱別表1の7(3)アからウまでに掲げる方法のうち、イの方法によることを原則とするが、次の図例を参考として他の方法によって判断しても差し支えないものとする。また、ウの方法(不整形地に近似する整形地を求め、その近似整形地について評点数を求める)場合は、奥行距離が想定整形地と同じになるように近似整形地を考えるものとする。

なお、いずれの方法による場合であっても、不整形地補正率による補正を行うものであるが、ウの方法によった場合の蔭地割合については、その想定整形地の地積から当該近似整形地の地積を差し引いて得た数値を当該不整形地に係る「蔭地」の地積とみなして求める。

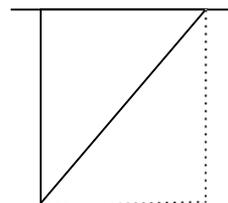
(ア) アの方法



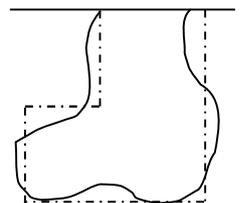
(イ) イの方法



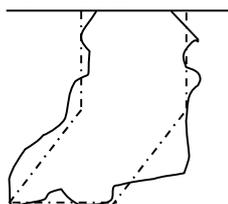
(ウ) イの方法



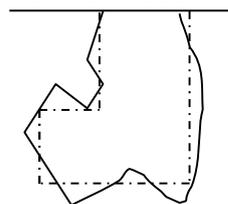
(エ) ウの方法



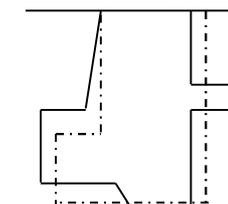
(オ) ウの方法



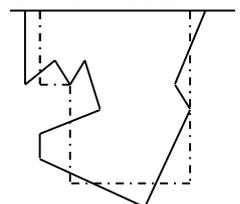
(カ) ウの方法



(キ) ウの方法



(ク) ウの方法



{ _____ : 不整形地 : 想定整形地 }
 { : 整形地に区分 : 近似整形地 }

カ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても不整形地補正率により補正する。

(アの方法の算式)

区分整形地の単位地積当たり評点数 = 路線価 × 奥行価格補正率 × 不整形地補正率 × 区分整形地の地積

評 点 数 = 区分整形地ごとの単位地積当たり評点数の合計

* 上記の算式は、下記の各区分地の地積による加重平均の算式を展開したものである。

$$\frac{(\text{路線価} \times \text{区分地の奥行価格補正率} \times \text{区分地の地積} + \dots) \times \text{不整形地補正率} \times \text{全体の地積}}{\text{全体の地積} (= \text{区分地の地積の合計})}$$

(イ又はウの方法の算式)

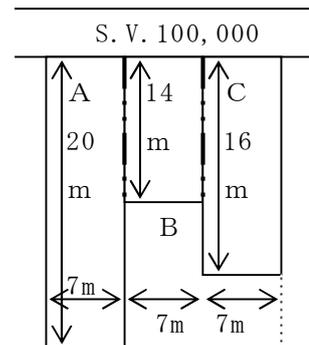
単位地積当たり評点数 = 路線価 × (奥行価格補正率 × 不整形地補正率)

評 点 数 = 単位地積当たり評点数 × 地積

(例題 8)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の不整形地の場合 (アの方法による)

$$\begin{aligned}
 & \left\{ \begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right\} (\text{地積}) \left\{ \begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right\} \\
 \cdot \text{ 蔭地割合} &= (20 \times 21 - 350) \div 420 \times 100 \\
 &= 0.167 = 17\% \text{ (小数点第 3 位以下切上げ)}
 \end{aligned}$$



① 区分整形地ごとの単位地積当たり評点数

a 区分整形地 A の単位地積当たり評点数

$$\begin{aligned}
 & (\text{路線価}) \left\{ \begin{array}{l} \text{奥行 20m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right\} \left\{ \begin{array}{l} \text{蔭地割合 17\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right\} \left\{ \begin{array}{l} \text{区分整形地} \\ \text{A の地積} \end{array} \right\} \\
 &= 100,000 \times 1.00 \times 0.98 \times 140 \\
 &= 13,720,000
 \end{aligned}$$

b 区分整形地Bの単位地積当たり評点数

$$\begin{aligned}
 & \left(\begin{array}{c} \text{奥行 14m の奥} \\ \text{路線価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{陰地割合 17\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{区分整形地} \\ \text{B の地積} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times 1.00 \times 0.98 \times 98 \\
 &= 9,604,000
 \end{aligned}$$

c 区分整形地Cの単位地積当たり評点数

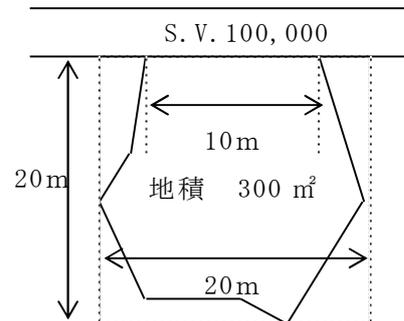
$$\begin{aligned}
 & \left(\begin{array}{c} \text{奥行 16m の奥} \\ \text{路線価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{陰地割合 17\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{区分整形地} \\ \text{C の地積} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times 1.00 \times 0.98 \times 112 \\
 &= 10,976,000
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{②評点} & \quad \text{数} = \text{(A評点 a)} \quad \text{(B評点 b)} \quad \text{(C評点 c)} \\
 &= 13,720,000 + 9,604,000 + 10,976,000 \\
 &= 34,300,000
 \end{aligned}$$

(例題9)

普通商業地区Iにおける路線価100,000点の不整形地の場合(イの方法による)

$$\begin{aligned}
 & \text{計算上の奥行距離} = \frac{\text{(地積 m}^2\text{)}}{\text{(間口距離)}} \\
 &= \frac{300}{10} \\
 &= 30\text{m} > 20\text{m} \\
 & \left(\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right) \text{(地積)} \quad \left(\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right) \\
 \cdot \text{陰地割合} &= \frac{(20 \times 20 - 300)}{400} \times 100 \\
 &= 25\%
 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned}
 \text{① 1 m}^2\text{ 当たり評点数} &= \left(\begin{array}{c} \text{奥行 20m の奥} \\ \text{路線価} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{行価格補正率} \end{array} \right) \left(\begin{array}{c} \text{陰地割合 25\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times (1.00 \times 0.96) \\
 &= 96,000
 \end{aligned}$$

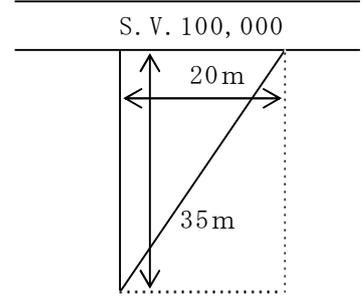
$$\begin{aligned}
 \text{②評点} & \quad \text{数} = \text{(地積 m}^2\text{)} \\
 &= 96,000 \times 300 \\
 &= 28,800,000
 \end{aligned}$$

(例題 10)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の不整形地の場合 (イの方法による)

(地積 m^2) (間口距離)

$$\begin{aligned} \cdot \text{計算上の奥行距離} &= (20 \times 35 \times 1/2) \div 20 \\ &= 17.5\text{m} < 35\text{m} \end{aligned}$$



$\left[\begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right]$ (地積) $\left[\begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right]$

$$\cdot \text{蔭地割合} = (700 - 350) \div 700 \times 100 = 50\%$$

(路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行 17.5m の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{蔭地割合 50\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right]$

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 1\text{m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= 100,000 \times (1.00 \times 0.80) \\ &= 80,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \text{ 評 点 数} &= 80,000 \times 350 \\ &= 28,000,000 \end{aligned}$$

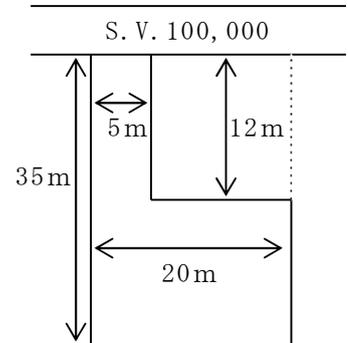
(地積 m^2)

(例題 11)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の不整形地の場合 (イの方法による)

(地積 m^2) (間口距離)

$$\begin{aligned} \cdot \text{計算上の奥行距離} &= (20 \times 35 - 15 \times 12) \div 5 \\ &= 104\text{m} > 35\text{m} \end{aligned}$$



$\left[\begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right]$ (地積) $\left[\begin{array}{l} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right]$

$$\begin{aligned} \cdot \text{蔭地割合} &= (700 - 520) \div 700 \times 100 \\ &= 0.257 = 26\% \text{ (小数点第 3 位以下切上げ)} \end{aligned}$$

$\left[\begin{array}{l} \text{蔭地割合 26\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{間口 5m の間} \\ \text{口狭小補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{奥行長大} \\ \text{補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{間口 5m の間} \\ \text{口狭小補正率} \end{array} \right]$

$$\cdot \text{補正率候補の比較} \quad 0.97 \times 0.97 > 0.92 \times 0.97$$

(路線価) $\left[\begin{array}{l} \text{奥行 35m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right]$ $\left[\begin{array}{l} \text{不整形地補正率} \\ 0.92 \times 0.97 = 0.8924 = 0.89 \end{array} \right]$

$$\begin{aligned} \textcircled{1} 1\text{m}^2 \text{ 当たり 評点数} &= 100,000 \times (0.97 \times 0.89) \\ &= 86,330 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \text{ 評 点 数} &= 86,330 \times 520 \\ &= 44,891,600 \end{aligned}$$

(地積 m^2)

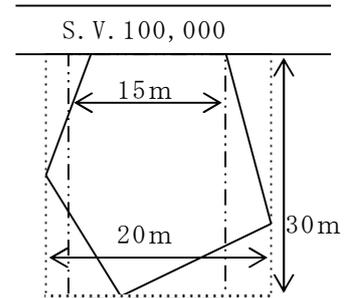
(例題 1 2)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の不整形地の場合 (ウの方法による)

$$\begin{aligned} & \left[\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{c} \text{近似地} \\ \text{の地積} \end{array} \right] \quad \left[\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right] \\ \cdot \text{ 蔭地割合} &= (20 \times 30 - 15 \times 30) \div 600 \times 100 \\ &= 25 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{(路線価)} \times \left[\begin{array}{c} \text{奥行 30m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{蔭地割合 25\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right] \\ &= 100,000 \times (1.00 \times 0.96) \\ &= 96,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② 評 点 数} &= \text{(地積 m}^2\text{)} \times \text{① 評 点 数} \\ &= 15 \times 30 \times 96,000 \\ &= 43,200,000 \end{aligned}$$

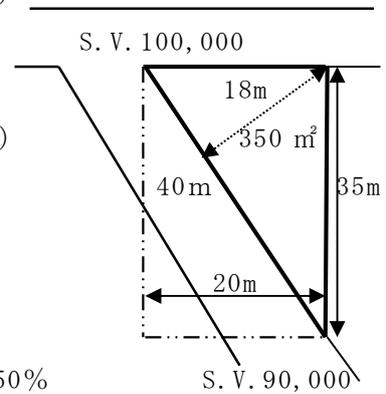


(例題 1 3)

普通商業地区 I における正面路線価 100,000 点、側方路線価 90,000 点の不整形地の場合 (イの方法による)

$$\begin{aligned} & \text{(地積)} \quad \text{(正面間口距離)} \\ \cdot \text{ 計算上の奥行距離 (正面路線から)} &= 350 \text{ m}^2 \div 20 \\ &= 17.5 \text{ m} < 35 \text{ m} \\ & \text{(地積)} \quad \text{(側方間口距離)} \\ \cdot \text{ 計算上の奥行距離 (側方路線から)} &= 350 \text{ m}^2 \div 40 \\ &= 8.75 \text{ m} < 18 \text{ m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \left[\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right] \quad \text{(地積)} \quad \left[\begin{array}{c} \text{想定整形} \\ \text{地の地積} \end{array} \right] \\ \text{蔭地割合} &= ((35 \times 20) - 350) \div (35 \times 20) \times 100 = 50 \% \end{aligned}$$



— 線 不整形地
- - - - - 線 想定整形地

$$\begin{aligned} \text{① 基本 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{(路線価)} \times \left[\begin{array}{c} \text{奥行 17.5m の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{蔭地割合 50\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right] \\ &= 100,000 \times (1.00 \times 0.80) \\ &= 80,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② 加算 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{(路線価)} \times \left[\begin{array}{c} \text{奥行 8.75m の} \\ \text{奥行価格補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{蔭地割合 50\% の} \\ \text{不整形地補正率} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{側方加算} \\ \text{影響加算率} \end{array} \right] \\ &= 90,000 \times (0.97 \times 0.80) \times 0.08 \end{aligned}$$

$$= 5,587$$

$$\text{(①) (②)}$$

$$\text{③ } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = 80,000 + 5,587$$

$$= 85,587$$

$$\text{(地積 m}^2\text{)}$$

$$\text{④ 評 点 数} = 85,587 \times 350$$

$$= 29,955,450$$

(9) 無道路地評点算出法

無道路地評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 無道路地の「路線に接している部分のない画地」とは、当該画地が路線価を付設している路線と直接に接している部分がない位置関係にあるものをいう。

イ 「その利用上最も合理的であると認められる路線」とは、当該画地において実際に使用している路線とする。

ウ 「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通路部分の距離」とは、当該画地において実際に使用している専用通路部分の距離（ただし、専用通路部分において路線から画地に至る直線距離）とし、これが不明な場合は当該路線から当該画地に至る最短距離とする。

エ 路線価を付設するに当たって、建築物が建築できないことによる影響を考慮した場合は、無道路地補正率は適用しない。

(算 式)

単位地積当たり評点数 = 路線価 × (奥行価格補正率 × 通路開設補正率 × 無道路地補率)

評 点 数 = 単位地積当たり評点数 × 地積

(例題 1 4)

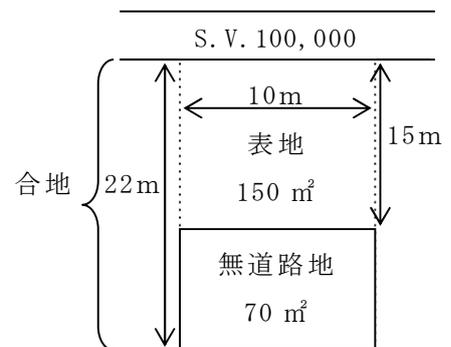
普通商業地区 I における路線価 100,000 点の無道路地の場合（路線が一般街路の場合）

$$\text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評点数} = 100,000 \times \left(\begin{array}{c} \text{奥行 22m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{表地奥行 15m の} \\ \text{通路開設補正率} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{無道路地} \\ \text{補 正 率} \end{array} \right)$$

$$= 48,000$$

$$\text{② 評 点 数} = 48,000 \times \begin{array}{c} \text{(地積 m}^2\text{)} \\ 70 \end{array}$$

$$= 3,360,000$$



(10) 間口狭小地又は奥行長大評点算出法

間口狭小地又は奥行長大評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 当該画地の間口とは、画地の路線に接する部分をいうものであり、間口距離とは、間口の長さをいうものである。ただし、間口が折線の場合には、間口の両端の距離を間口距離とみなすことができるものとする。

なお、上記「ただし書」は、角地、準角地及びこれらと路線との接面の状況が類似する画地については適用しないものとする。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数を算出する際には、当該側方路線又は裏路線を正面路線とみなして求めた間口狭小補正率及び奥行長大補正率を適用して算出する。

(算式)

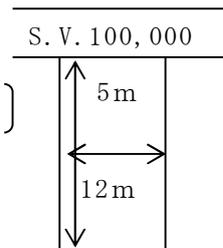
$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \text{路線価} \times \text{奥行価格補正率} \times (\text{間口狭小補正率} \times \text{奥行長大補正率}) \\ \text{評点} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(例題 1 5)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の間口狭小地の場合

$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{（路線価）} \left[\begin{array}{l} \text{奥行 12m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{間口狭小} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \\ &= 100,000 \times (1.00 \times 0.97) \\ &= 97,000 \end{aligned}$$

(地積 m²)



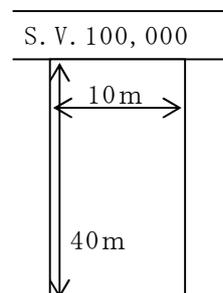
$$\begin{aligned} \text{② 評点} &= 97,000 \times (5 \times 12) \\ &= 5,820,000 \end{aligned}$$

(例題 1 6)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の奥行長大の場合

$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{（路線価）} \left[\begin{array}{l} \text{奥行 40m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{奥行長大} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \\ &= 100,000 \times (0.93 \times 0.98) \\ &= 91,140 \end{aligned}$$

(地積 m²)



$$\begin{aligned} \text{② 評点} &= 91,140 \times (10 \times 40) \\ &= 36,456,000 \end{aligned}$$

(11) 間口が 2 メートル未満の宅地の評点算出法

間口が 2 メートル未満の宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、（４）から（７）までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。

ウ 路線価を付設するに当たって、建築物が建築できないことによる影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

エ 当該補正は、次に掲げる土地に対して適用しないものとする。

（ア）都市計画区域外の土地

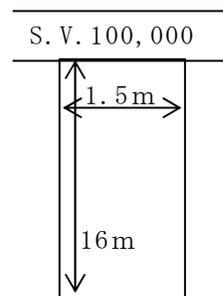
（イ）無道路地及び袋地

（ウ）路地状部分のみによって路線に接している間口1.5メートル以上2メートル未満の路地状部分を有する画地で建築基準法第43条第2項2号の規定に基づく許可に係る基準第3-9の規定により建築物の建替えが許可された画地

（例題 17）

普通商業地区Ⅰにおける路線価 100,000 点の間口が 2 m 未満の宅地

$$\begin{aligned}
 \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{（路線価）} \times \left(\begin{array}{l} \text{奥行 16m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{間口 2 m 未満} \\ \text{補正率} \end{array} \right) \\
 &= 100,000 \times (1.00 \times 0.60) \\
 &= 60,000 \quad \text{（地積 m}^2\text{）} \\
 \text{② 評 点 数} &= 60,000 \times (1.5 \times 16) \\
 &= 1,440,000
 \end{aligned}$$



（12）がけ地のある宅地の評点算出法

がけ地等のある宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、（４）から（10）までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についてもがけ地補正率により補正する。

ウ がけ地等の補正は、画地の一部又は全部について、宅地として使用することのできない程度の傾斜（がけ地、^{のり}法面）があるなど、通常の利用に供することができないものと認められる部分を有する画地に適用する。

エ 路線価を付設するに当たって、がけ地等の影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

（算 式）

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×がけ地補正率）

評 点 数 ＝ 単位地積当たり評点数×地積

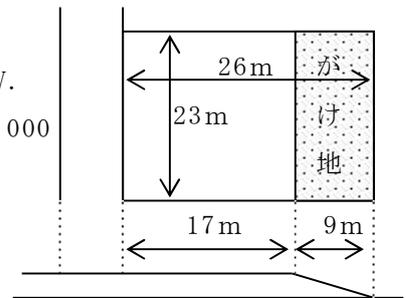
(例題 18)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の場合

・ がけ地部分の割合 = (23 × 9) ÷ (23 × 26) = 0.346...

$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \text{ (路線価) } \left[\begin{array}{l} \text{奥行 26m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{がけ地} \\ \text{補正率} \end{array} \right] \\ &= 100,000 \times (1.00 \times 0.85) \\ &= 85,000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② 評 点 数} &= \text{ (地積 m}^2 \text{) } \text{ S. V. } \\ &= 85,000 \times (23 \times 26) \text{ } 100,000 \\ &= 50,830,000 \end{aligned}$$



(13) 地下障害物上の宅地の評点算出法

地下障害物上の宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、(4) から (10) までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても地下障害物補正率により補正する。

ウ 地下障害物補正率は、一体的利用が行われている一画地のうちに占める地下障害物部分の地積割合に応じて、「地下障害物補正率」を適用して求める。

エ 「鉄道に係る地下障害物」とは、鉄道事業者が鉄道施設を設置して営業する第一種鉄道事業に係るもの及び第三セクター等の他者が設置した鉄道施設を使用して営業する第二種鉄道事業に係るものをいい、事業が公営であるか否かを問わないものである。

オ 「高速道路等に係る地下障害物」とは、旧阪神高速 8 号京都線稲荷山トンネルに係るものをいう。

(算 式)

単位地積当たり評点数 = 路線価 × (奥行価格補正率等 × 地下障害物補正率)

評 点 数 = 単位地積当たり評点数 × 地積

(例題 19)

普通商業地区 I における路線価 100,000 点の場合

・ 利用制限部分の割合 = (5 × 7) ÷ (15 × 20) = 0.116...

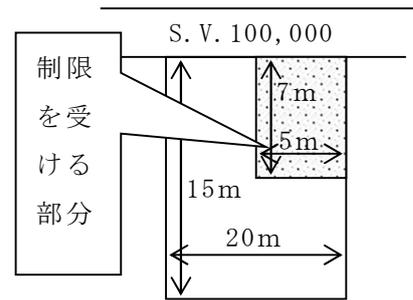
$$\text{ (路線価) } \left[\begin{array}{l} \text{奥行 15m の奥} \\ \text{行価格補正率} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{地下障害} \\ \text{物補正率} \end{array} \right]$$

$$\textcircled{1} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり 評 点 数} = 100,000 \times (1.00 \times 0.90)$$

$$= 90,000 \quad (\text{地積 m}^2)$$

$$\textcircled{2} \text{ 評 点 数} = 90,000 \times (15 \times 20)$$

$$= 27,000,000$$



(14) 高圧線下の宅地の評点算出法

高圧線下の宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ア 評点数の補正は、(4) から (10) までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。
- イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。
- ウ 「高圧線直下から一定の影響範囲の画地」とは、「電気設備に関する技術基準を定める省令」第29条及び第48条の公式解釈として公表された「電気設備の技術基準の解釈」第97条及び第106条の趣旨から、次の表の左欄に掲げる使用電圧の区分に応じ、同表の右欄に掲げる距離以内にある画地をいうものとする。

35,000 ボルト以下	高圧線から片側 3 m (両側で 6 m) 以内
35,000 ボルト超 95,000 ボルト以下	高圧線から片側 4 m (両側で 8 m) 以内
95,000 ボルト超	高圧線から片側 5 m (両側で 10 m) 以内

- エ 当該補正率は、ウにより求めた当該画地の総地積に対する高圧送電線の通過により制限を受ける部分の一体的利用が行われている一画地のうちに占める地積の割合を、「がけ地補正率表」(附表9)に適用して求めるものとする。

(算 式)

$$\text{単位地積当たり評点数} = \text{路線価} \times (\text{奥行価格補正率等} \times \text{がけ地補正率})$$

$$\text{評 点 数} = \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積}$$

(15) 段差のある宅地の評点算出法

段差のある宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ア 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、段差が正面路線との間にある場合は、基本単位当たり評点数を、加算路線との間にある場合は当該加算単位当たり評点数を、それぞれの段差の程度に応じた補正率により補正する。
- イ 路線価を付設するに当たって、段差の影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×段差補正率）

評 点 数 ＝単位地積当たり評点数×地積

(16) 水路に接する宅地の評点算出法

水路に接する宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、水路が正面路線との間にある場合は、基本単位当たり評点数を、加算路線との間にある場合は当該加算単位当たり評点数を、それぞれの水路の幅員に応じた補正率により補正する。

イ 路線価を付設するに当たって、水路の影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

ウ 側方又は裏路線に接する水路の幅員が1メートル以上の場合は、原則として側方又は二方路線影響加算を行わないものとする。ただし、当該水路を利用している付近の宅地との評価の均衡上、特に加算の必要がある場合は、この限りでない。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×水路補正率）

評 点 数 ＝単位地積当たり評点数×地積

(17) 都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法

都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、(4)から(10)までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。

ウ 路線価を付設するに当たって、都市計画施設予定地に定められたことの影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

エ 当該補正の対象となる都市計画施設予定地は、都市計画法第11条第1項各号に掲げる都市計画施設のうち、原則として、市街化区域で、その容積率が300%以上の地域における道路、公園の予定地とする。この場合において、当該容積率の判定は、当該画地の正面路線価の評定において、土地価格比準表を適用するに当たり基準容積率を算定する際に用いた指定容積率によるものとする。

オ 都市計画施設予定地補正率は、一体的利用が行われている一画地のうちに占めるエに定める都市計画施設予定地部分の地積割合に応じて、「都市計画施設予定地補正率」を適用して求める。

カ 次に該当する土地に対しては、当該補正を適用しないものとする。

(ア) 第11節2(2)アただし書の規定により宅地として評価する私道

- (イ) 土地区画整理法第2条第4項に規定する土地区画整理事業施行地区内で従前地課税をしている土地
- (ウ) 土地改良法第2条第2項の規定による土地改良事業の施行地域内の土地
- (エ) 河川法第6条第1項に規定する河川区域内の土地
- (オ) 実質的に建築制限を伴わない都市計画施設予定地

(算式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \text{路線価} \times (\text{奥行価格補正率等} \times \text{都市計画施設予定地補正率}) \\ \text{評点} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(18) 大規模な宅地の評点算出法

大規模な宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

- ア 評点数の補正は、(4)から(10)までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。
- イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。
- ウ 次に該当する場合は、原則として当該補正を適用しないものとする。この場合において、容積率の判定は、本節(17)エの基準によるものとする。
 - (ア) 当該画地の地積がその標準宅地の標準的画地の地積に相当する場合
 - (イ) 当該画地の正面路線の容積率が500%以上である場合

(算式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評点数} &= \text{路線価} \times (\text{奥行価格補正率等} \times \text{規模補正率}) \\ \text{評点} &= \text{単位地積当たり評点数} \times \text{地積} \end{aligned}$$

(19) 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

- ア 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の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。
 - (ア) 評点数の補正は、(4)から(10)までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。
 - (イ) 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。
 - (ウ) 路線価を付設するに当たって、上記の事情による影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。
 - (エ) 次に該当する土地に対しては、当該補正率を適用しないものとする。
 - a 無道路地、袋地及び通路沿いの土地
 - b 間口が2メートル未満の土地
- イ 市街化調整区域内宅地規模補正率の適用に当たっては、次の点を留意するものとする。

(ア) 当該画地に建つ家屋が住宅である場合の「非補正面積」とは、当該画地に建つ家屋の住居（人が居住して日常生活に用いる部分をいい、一の家屋内に独立生活区画が二以上設けられている場合は、当該二以上の独立生活区画をそれぞれ住居とする。）1戸当たり、400㎡とする。ここで、独立生活区画とは、人の居住のために区画された家屋の一部分で、次に掲げる要件（当該家屋内に共用の炊事場及び便所が設けられているときは、cに掲げる要件を除く。）に該当するものをいう。

- a 当該部分が構造上独立的に区画されていること。
- b 当該部分ごとに専用の出入口を有するものであること。
- c 当該部分ごとに炊事場及び便所を有するものであること。

(イ) 当該画地に建つ家屋が非住宅又は居住部分の割合が4分の1未満の併用住宅である場合の「非補正面積」とは、当該画地に建つ全ての非住宅の1階床面積（1階床面積より広い面積の上階がある家屋の場合は、最も広い上階の床面積）の合計を建ぺい率で除して求めた面積若しくは400㎡のいずれか大きい方の面積とする。

(ウ) 当該画地に建つ家屋が併用住宅（居住部分の割合4分の1未満のものを除く。）である場合の「非補正面積」とは、当該画地に建つ併用住宅1構当たり、1階床面積（1階床面積より広い面積の上階がある家屋の場合は、最も広い上階の床面積）を建ぺい率で除して求めた面積若しくは住居（人が居住して日常生活に用いる部分をいい、一の家屋内に独立生活区画が二以上設けられている場合は、当該二以上の独立生活区画をそれぞれ住居とする。）の数に400㎡を乗じて求めた面積のいずれか大きい方の面積とする。

ここで、独立生活区画の意義は、上記（ア）により定めるところによる。

(エ) 当該画地に建つ家屋が住宅、非住宅及び併用住宅混在している場合、それぞれの用途の家屋ごとに（ア）、（イ）、（ウ）により求めた面積の合計を「非補正面積」とする。

(オ) 一つの画地で市街化区域と市街化調整区域を含む画地については、市街化区域部分の地積が（ア）、（イ）、（ウ）又は（エ）により求めた面積より大きい場合は、（ア）、（イ）、（ウ）又は（エ）に関わらず、市街化区域部分の地積を「非補正面積」とする。

一つの画地で市街化区域と市街化調整区域を含む画地である場合、「非補正面積」の算定に用いる建ぺい率には、市街化区域の建ぺい率を使用することとする。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×限定宅地等補正率×市街化調整区域内宅地規模補正率×43条2項補正率）

評 点 数 ＝単位地積当たり評点数×地積

(20) 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宅地の補正は、規制を受ける部分の一体的利用が行われている一画地の平均標高が100.2mを超える画地に適用する。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×景観地区規制補正率表（円通寺））

評 点 数 ＝単位地積当たり評点数×地積

(21) 土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法

土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、（４）から（10）までに掲げる方法により求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法により補正する。

イ 側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。

ウ 路線価を付設するに当たって、土砂災害特別警戒区域の影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

エ 画地の一部が土砂災害特別警戒区域に指定された画地に補正を適用するに当たっては、当該画地の全部について補正を適用するものとする。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×（奥行価格補正率等×土砂災害特別警戒区域補正率）

評 点 数 ＝単位地積当たり評点数×地積

(22) その他の評点算出法

その他の補正の適用を受ける宅地の評点算出法の適用に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 評点数の補正は、（４）から（10）に掲げる方法より求めた画地の単位地積当たり評点数を、当該評点算出法に係る補正率により補正する。

イ 原則として、側方路線影響加算法又は二方路線影響加算法を適用すべき画地にあつては、その加算単位当たり評点数についても当該補正率により補正する。ただし、補正の必要があると認められる要因が正面路線との間のみにある場合は、当該基本単位当たり評点数を、加算路線との間のみにある場合は当該加算単位当たり評点数を、それぞれ当該補正率により補正するものとする。

ウ 路線価を付設するに当たって、上記の事情による影響を考慮した場合は、当該補正を適用しない。

エ 上記に掲げる事情が重複する場合であっても、1割を限度として補正するものとする。

オ 低湿地又は地盤軟弱地にある画地に対する補正については、これらによる影響の

ため、外観上、通常の利用ができないと認められるものに適用することとし、例えば、特殊基礎等を施すことにより、現に建築物の敷地の用に供されている画地については、当該補正を適用しないものとする。

カ 「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」に係る補正を適用しようとする場合には、あらかじめ固定資産評価員に合議するものとする。

(算式)

単位地積当たり評点数＝路線価×(奥行価格補正率等×その他補正率)

評点 数＝単位地積当たり評点数×地積

9 宅地の比準表

(1) 宅地の比準方法

宅地の比準表とは、標準宅地の単位地積当たり評点数を基礎として、当該標準宅地が所在する状況類似地区内の各画地について、それぞれの画地の奥行、間口、街路との状況等が宅地の価格に及ぼす影響を、宅地の比準表における各種の比準割合の適用を行う必要のない画地(これを「標準画地」という。)のこれらの状況との比較において計量しようとするものである。

なお、この評価方法は、本節4(1)のとおり「村落又は市街地の周辺地区で、画地の形状等の相違により価額に与える影響が少ない地域」に適用することを前提とするものである。

(2) 各筆の宅地の評点数の算出方法

各筆の宅地の評点数の算出に当たっては、次の点に留意するものとする。

ア 各筆の宅地の評点数の算出は、比準割合表(要綱別表2附表1～4)によって求めた各種の比準割合を、これに対応する本節8の画地計算法における各種の評点算出法等の算式に当てはめて行うものとする。ただし、適用できる比準割合は、比準割合表に掲げるものに限るものとし、画地計算法にあっても比準割合表にない補正については適用できないものである。

この場合において、画地計算法における「路線価」については「標準宅地の単位地積当たり評点数」に読み替えるものとし、画地計算法における各種の「補正率」及び「加算率」については対応する比準割合表における各種の「比準割合」に読み替えるものとする。

なお、比準割合表における各種の「比準割合」と画地計算法における各種の「補正率」及び「加算率」との対応関係については、下表のとおりとする。

比準割合表		画地計算法における補正率又は加算率
奥行による比準割合		奥行価格補正割合における奥行価格補正率
形状等による比準割合	不整形地	不整形地評点算出法における不整形地補正率
	間口狭小地	間口狭小地評点算出法における間口狭小補正率
	奥行長大	奥行長大評点算出法における奥行長大補正率
その他の比準割合	角地、準角地	側方路線影響加算法における側方路線影響加算法
	二方路線地	二方路線影響加算法における二方路線影響加算率
	無道路地、袋地	無道路地評点算出法における通路開設補正率と無道路地補正率との相乗値
	間口が2メートル未満の宅地	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（0.60）
	がけ地	がけ地のある宅地の評点算出法におけるがけ地補正率
	高圧線下の宅地	高圧線下の宅地の評点算出法におけるがけ地補正率
	景観規制（円通寺）を受ける宅地	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における景観地区規制補正率（円通寺）
	市街化調整区域内において建築制限を受ける宅地	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 43条2項補正率（0.90）（注）
	土砂災害特別警戒区域内の宅地	土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法における土砂災害特別警戒区域補正率（0.70）
	上水道がないもの	
	下水道がないもの	
	正面街路の道路幅員	
	その他	その他の評点算出法におけるその他の補正率

（注）43条第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ため、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。

イ 比準割合表の適用に係る端数処理の方法については、本節8（3）の画地計算法における方法に同じとする。

ウ 比準割合表の適用に当たって、用語の定義等については、特に断わりのない限り、本節8の画地計算法に同じであるが、特に次の点に留意するものとする。

(ア) 「角地、準角地及び二方路線地に係るその他の比準割合」による加算については、要綱別表1の4及び5の各ただし書と同様の趣旨から、評価の均衡上必要な場合に限るものとする。

(イ) 「無道路地に係るその他の比準割合」については、本節8(9)ア中「路線」とあるのを「道路(高速道路等を除く。)」と読み替えて適用するものとする。

(ウ) 「間口が2メートル未満の宅地に係るその他の比準割合」については、当該画地の道路(高速道路等を除く。)と接する間口がすべて2メートル未満である場合限り適用するものとする。ただし、この場合、当該画地について、形状等による比準割合は適用しないものとする。

エ その他の比準割合の適用に当たっては、仮に「宅地の比準表」を適用する必要がないものとした場合の標準宅地の単位地積当たり評点数に、その影響が考慮されている場合や比準宅地の立地条件等により均衡上考慮する必要がない場合は、当該画地に適用しないものとする。

オ 要綱別表2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」に係るその他の比準割合を適用する画地は、下記の表の左欄に掲げる比準項目の区分に応じ、同表の右欄に掲げる地域に存する画地とする。

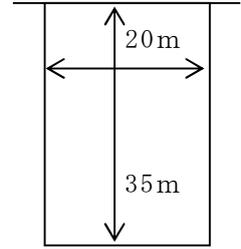
なお、「上水道がないもの」及び「下水道がないもの」に係るその他の比準割合については、当該画地の存する状況類似地区における標準宅地の単位地積当たり評点数にこれらの要素が反映されていない場合限り適用するものとする。

上水道がないもの	(ア) 左京区岩倉木野町及び静市市原町の一部の地域のうち、上水道が敷設されていない地域 (イ) 西京区大枝西長町、大原野北春日町、同南春日町及び同石作町の標高150メートル以上に存する地域のうち、本市又は隣接する市の上水道が敷設されていない地域
下水道がないもの	左京区大原井出町、同上野町、同古知平町、同勝林院町、同草生町、同野村町、同来迎院町、岩倉木野町、同長谷町、静市市原町、同静原町、鞍馬本町、同貴船町及び同二ノ瀬町の一部の地域のうち、本市の下水道が敷設されていない地域
正面街路の道路幅員	左京区岩倉長谷町、同木野町、同上蔵町、同村松町、一乗寺松原町、同水掛町、同葉山町、同庵野町、北白川地藏谷町、同瓜生谷町、静市野中町及び同市原町の一部の地域

(例題 2 0)

専用住宅が連たんしている状況類似地区（集団地区）における標準宅地の単位地積当たり評点数が 10,000 点で、形状等による比準割合の適用がない場合

$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \left[\begin{array}{c} \text{標準宅地の単位} \\ \text{地積当たり評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{35m の奥行に} \\ \text{よる比準割合} \end{array} \right] \\ &= 10,000 \times 0.95 \\ &= 9,500 \quad (\text{地積 m}^2) \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{② 評 点 数} &= 9,500 \times (20 \times 35) \\ &= 6,650,000 \end{aligned}$$

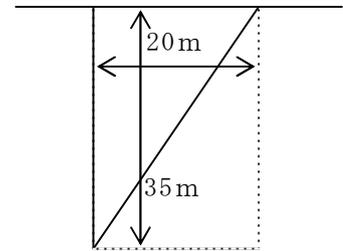
(例題 2 1)

専用住宅が連たんしている状況類似地区（集団地区）における標準宅地の単位地積当たり評点数が 10,000 点で、形状等による比準割合の適用がある場合

(地 積 m²) (間口距離)

$$\begin{aligned} \cdot \text{計算上の奥行距離} &= (20 \times 35 \times 1/2) \div 20 \\ &= 17.5 \text{ m} < 35 \text{ m} \end{aligned}$$

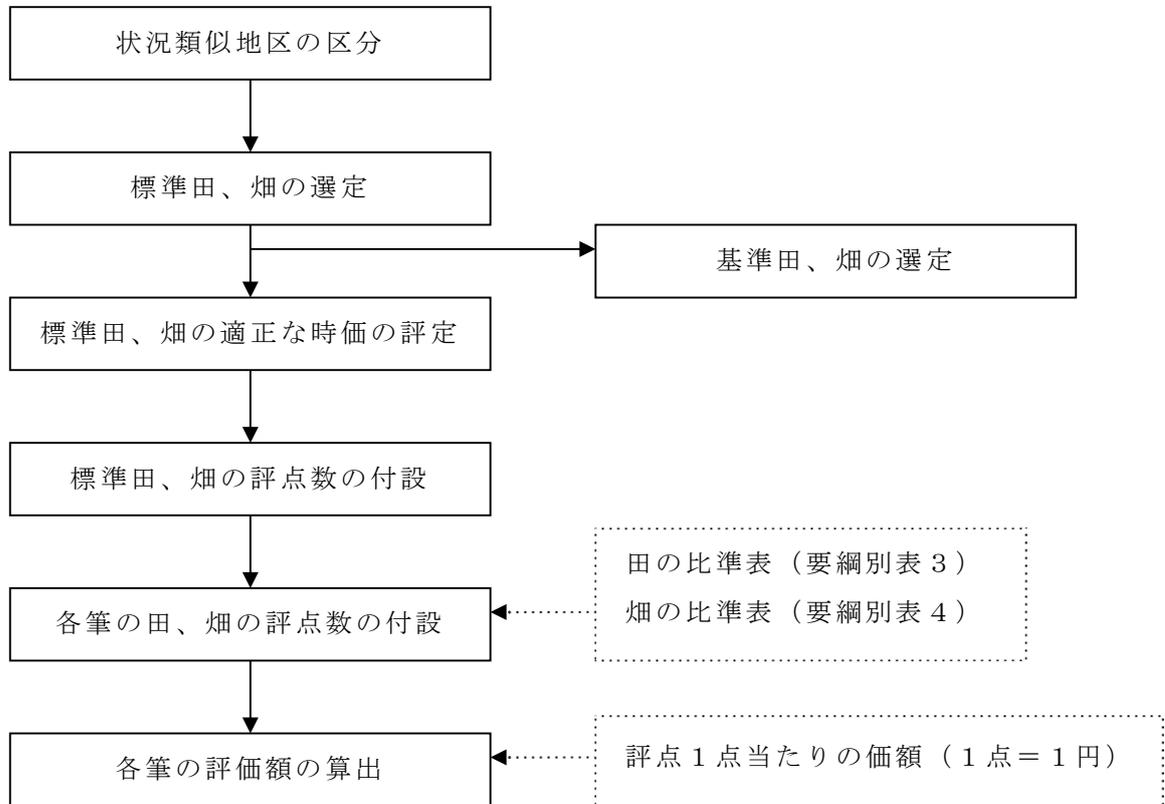
$$\begin{aligned} \text{① } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たり評点数} &= \left[\begin{array}{c} \text{標準宅地の単位} \\ \text{地積当たり評点数} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{17.5m の奥行} \\ \text{による比準割合} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{c} \text{形状等によ} \\ \text{る比準割合} \end{array} \right] \\ &= 10,000 \times 1.00 \times 0.72 \\ &= 7,200 \quad (\text{地積 m}^2) \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} \text{② 評 点 数} &= 7,200 \times 350 \\ &= 2,520,000 \end{aligned}$$

第3節 田及び畑の評価

1 評価の仕組み



2 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、田又は畑ごとに、地勢、土性、水利、その他田又は畑の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件等を総合的に考慮して、当該田又は畑について状況が類似すると認められる地区ごとに区分するものとする。具体的には、「田の比準表」（要綱別表3）又は「畑の比準表」（要綱別表4）に示す比準項目以外の諸条件について、その状況が類似している地区に区分することを主眼とする。ただし、状況類似地区の区域は、原則として、町の区域を単位として区分するものとする。

この場合において、一の町の区域の状況が隣接する町の区域の状況と類似していると認められるときは、これらの町の区域を合わせて一の状況類似地区とし、また、一の町の区域内において状況が著しく異なると認められる場合は、これをそれぞれの状況類似地区に区分するものとする。

3 標準田又は標準畑の選定

要綱第3節3「（2）標準田又は標準畑の選定」による。

4 標準田又は標準畑の適正な時価の評定及び評点数の付設

(1) 適正な時価の選定

標準田又は標準畑の適正な時価は、地形、土性、水利、利用上の便否その他の田又は畑の価額に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の相違、精通者価格等の相違等から、基準田又は基準畑並びに標準田又は標準畑相互間の均衡を総合的に考慮して当該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に対する割合0.55を乗じて評定するものとする。

(注) 標準田又は標準畑の適正な時価の評定に当たって適用する農地の平均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)に対する割合による修正は、農地の売買が、一般に農業経営を可能とする程度の規模の農地を単位として行われることが皆無に近く、10アールないし15アール程度の農地を単位とするいわゆる切り売り、買い足しの形で行われることが通常であり、したがって、買受農業経営者にとっては、当該買い足しに伴う耕作面積の拡大によって農業経営の効率を増進する事情にあり、農地の売買実例価額はかかる実態を前提としているために、これに所要の修正を加える必要があるところから定められているものである。

(2) 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数は、(1)によって求めた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。

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を基礎とし、「田の比準表」(要綱別表3)又は「畑の比準表」(要綱別表4)を適用して付設するものであるが、更に評価の均衡上補正する必要があると認められる場合には、均衡補正率を乗じ、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、比準割合は、各条件の連乗結果小数点第3位以下を切り捨てて求めるものとする。

(算式)

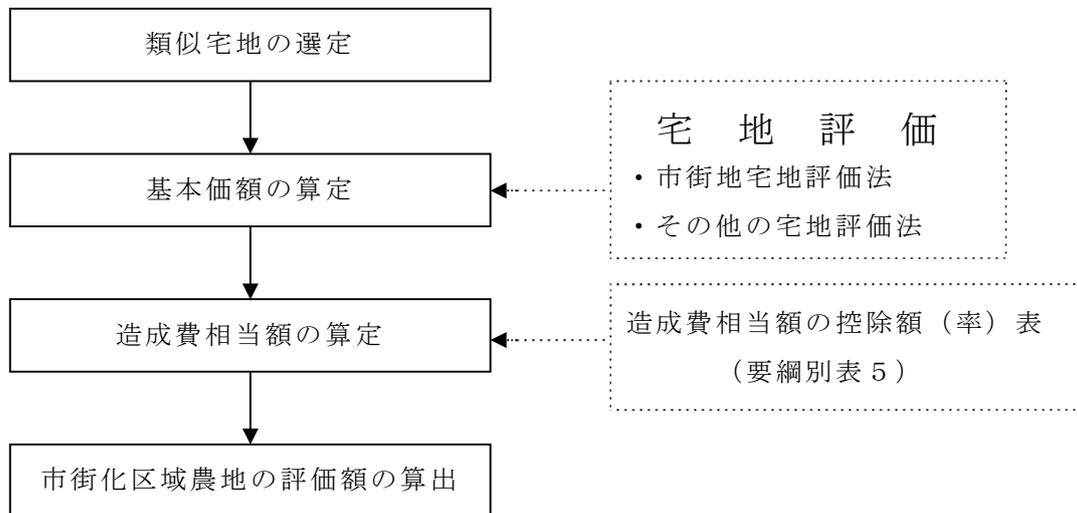
比 準 割 合 = 自然条件×経済条件×災害条件
<小数点第3位以下切捨て>

単位地積当たり評点数 = (標準地の単位地積当たり評点数×比準割合)×均衡補正率
<()内及び計算結果小数点以下切捨て>

評 点 数 = 単位地積当たり評点数×地積÷1,000

第4節 市街化区域農地の評価

1 市街化区域農地の評価の仕組み



2 市街化区域農地の範囲

市街化区域農地とは、法附則第19条の2第1項に規定する農地をいう。したがって、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する農地であっても、次に掲げる農地は市街化区域農地以外の農地として取り扱い、その評価は、前節「田及び畑の評価」に定めるところにより行うものとする。

- (1) 都市計画法第8条第1項第14号に規定する生産緑地地区の区域内の農地のうち、指定の告示の日から起算して30年を経過していないもの
- (2) 生産緑地法第10条の2に規定する特定生産緑地に指定された農地
- (3) 生産緑地法第10条の3の規定により特定生産緑地の指定の期限が延長された農地
- (4) 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設として定められた公園又は緑地の区域内の農地で、同法第55条第1項の規定による知事の指定を受けたもの又は同法第59条第1項から第4項までの規定による国土交通大臣若しくは知事の認可若しくは承認を受けた同法第4条第15項に規定する都市計画事業に係るもの
- (5) 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項に規定する歴史的風土特別保存地区の区域内の農地
- (6) 都市緑地法第12条に規定する特別緑地保全地区の区域内の農地
- (7) 文化財保護法第109条第1項の規定による文部科学大臣の指定を受けた史跡、名勝又は天然記念物である農地
- (8) 法第348条の規定により固定資産税を課されない農地

3 評価の方法

市街化区域農地の評価の方法は、宅地の評価方法に準じる方法によるものとする。すなわち、主として市街地的形態を形成している地域内に所在する市街化区域農地につい

ては、「市街地宅地評価法」に準じる方法により、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市街化区域農地については「その他の宅地評価法」に準じる方法によるものとする。

具体的には、本節4以下に掲げる方法により、評価するものであり、その算式を示すと次のとおりである。

(算式)

$$\begin{aligned} \text{基本価額} &= \text{類似宅地の単位地積当たり価額} \quad \langle \text{円未満切捨て} \rangle \\ \text{単位地積当たり評価額} &= \text{基本価額} - \text{造成費相当額} \\ \text{評価額} &= \text{単位地積当たり評価額} \times \text{地積} \end{aligned}$$

4 基本価額の求め方

各筆の市街化区域農地の基本価額は、次に定めるところにより求めるものとする。

(1) 「市街地宅地評価法」準用地域の市街化区域農地

ア 類似宅地の選定

類似宅地は、市街化区域内に所在する宅地のうち、当該市街化区域農地が通常使用すべき街路に沿接する宅地又は当該市街化区域農地が所在する状況類似地域内の街路に沿接する宅地の中から、当該市街化区域農地に区画及び形状が最も類似する宅地を選定するものとする。

イ 基本価額の算出

当該市街化区域農地の基本価額は、アにより選定した類似宅地の単位地積当たり価額とし、具体的には、類似宅地の評価額算出の基礎とした路線価（当該市街化区域農地が通常使用すべき街路等と類似宅地が沿接する街路との間において価格形成要因に相違が認められる場合は、土地価格比準表等を用いて類似土地が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を介して修正した路線価）を基礎とし、当該市街化区域農地の形状等に応じ、第2節8に定めるところにより「画地計算法」（要綱別表1）を適用して求めた単位地積当たり評点数によるものとする。

なお、市街化区域農地については、造成費控除方式を採用することから、画地計算法を適用するに当たっては、第2節8（15）の「段差のある宅地の評点算出法」（要綱別表1の14）は、適用しないものとする。

(2) 「その他の宅地評価法」準用地域の市街化区域農地

ア 類似宅地の選定

類似宅地は、市街化区域内に所在する宅地のうち、当該市街化区域農地が所在する状況類似地区又はこれを価格差に応じて区分した地域に存在する宅地の中から、当該市街化区域農地に区画及び形状ができるだけ類似する宅地を選定するものとする。

イ 基本価額の算出

当該市街化区域農地の基本価額は、アにより選定した類似宅地の単位地積当たり価額とし、具体的には、類似宅地の評価額算出の基礎とした標準宅地の単位地積当

たり評点数（当該標準宅地に仮に「宅地の比準表」を適用する必要がないものとした場合の単位地積当たり評点数）を基礎とし、当該市街化区域農地の形状等に応じ、第2節9に定めるところにより「宅地の比準表」（要綱別表2）を適用して求めた単位地積当たり評点数によるものとする。

5 造成費相当額の求め方

(1) 造成費の範囲

基本価額から控除する造成費は、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であるが、通常必要と認められる造成費の範囲は、土砂購入費、土盛整地費、擁壁費及び法止、土止費をいうものとする。

(2) 通常必要と認められる造成費相当額について

通常必要と認められる造成費相当額とは、市街化区域農地の評価上、通常必要と認められる造成費であり、評価額中に含まれている造成費相当額をいうものである。

造成費相当額は、「造成費相当額の控除額（率）表」（要綱別表5）を適用して控除するものであり、造成の難易区分に応じ、造成費がおおむね同一と認められる地域ごとに一定の金額により定めるものとし、基本価額が当該造成費相当額の2倍以下の市街化区域農地については、基本価額に50パーセントを乗じて求める方法によるものとする。

(算式)

$$\text{造成費相当額} = \text{基本価額} \times 0.5 \quad \text{〈円未満切り上げ〉}$$

(3) 造成の難易区分

造成の難易区分の判定は、原則として一街区単位に行うものとし、市街化区域農地と道路又は付近の宅地との高低差及び地勢条件等を中心に、当該街区内における一般的な市街化区域農地の状況に応じて、次の表に掲げるところにより区分するものとする。

なお、同一街区内にあっても付近の宅地の開発状況又は街区の傾斜状況から一律に一定のランクに区分することが適当でない認められる場合については、適宜ランクの異なる市街化区域農地のグループごとに区分するものとする。

造成の難易区分認定基準表

造成難易区分	地域の概要	区分記号
比較的容易と認められる市街化区域農地	通常、おおむね50センチメートル未満程度の盛土又は削土及び擁壁が必要と認められる地域	1
普通程度と認められる市街化区域農地	通常、おおむね1メートル前後の盛土又は削土及び擁壁が必要と認められる地域	2・3
困難と認められる市街化区域農地	通常、おおむね1.5メートル以上の盛土又は削土及び擁壁が必要と認められる地域	4

特に困難と認められる市街化区域農地	上記のうち、相当ながけ地又は山間部等極めて造成が困難と認められる地域	5
-------------------	------------------------------------	---

(注1) 傾斜地等盛土(削土)の高さと擁壁の高さが異なると想定される地域にあっては、いずれか高い方により認定の基準とすること。

(注2) 擁壁の高さについては、地盤内の部分を除いた高さを想定すること。

(注3) 区分記号は、課税支援システムに使用する造成費サインを示す。

第5節 介在田及び介在畑の評価

1 介在田及び介在畑の範囲

介在田及び介在畑の意義は、要綱第3節1ただし書に規定するとおりであるが、具体的には、次に掲げるものを介在田又は介在畑として取り扱うものとする。

- (1) 農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による宅地等への転用の許可を受けた田又は畑
- (2) 田及び畑以外に転用することについて、農地法第4条第1項又は第5条第1項の規定による許可を受けることを要しない田又は畑で、次に掲げるもの
 - ア 耕作以外の用に供するため土地収用法その他の法律によって収用され、又は使用された田又は畑
 - イ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内にある田又は畑で、農地法第4条第1項第7号又は第5条第1項第6号の届出がされたもの
 - ウ 地方税法施行規則附則第8条に規定する田又は畑
 - エ その他農地法の規定による権利移動及び転用に係る制限を受けない田又は畑
- (3) その他宅地等に転用することが確実と認められる田又は畑

2 介在田及び介在畑の把握方法

介在田及び介在畑の把握は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 許可又は届出のあった田又は畑
 - ア 1(1)及び(2)イの転用の許可又は届出の受理がされた田又は畑については、農業委員会において調査し、転用許可書又は転用届出受理通知書(控)等により把握する。
 - イ アにより把握した田又は畑について、転用の目的等を当該許可書又は通知書(控)等の内容を精査し、宅地等に転用することとされているものについては、介在田又は介在畑とする。

なお、市街化区域以外にあって、転用の目的が植林等であるなど宅地等以外の用に供することとなっているものについては、その現況によりそれぞれ地目の認定を行うものとする。
- (2) 1(2)に掲げるもので、転用の届出を必要としない田又は畑
 - 1(2)に掲げるもので、転用の届出を必要としない田又は畑については、宅地等として利用するために取得等があったことを登記済通知書等で把握する。また、1(2)エの認定に当たっては、その事実を農業委員会に確認するものとする。

なお、市街化区域以外にあって、宅地等以外の用に供するものについては、その現況によりそれぞれ地目の認定を行う。
- (3) 1(3)の田又は畑
 - 1(3)に掲げる田又は畑については、実地調査等によって把握し、現況や所有の

実態からみて、宅地等への転用が明らかであると認められるものを限定的に認定するものとする。

「その他宅地等への転用が明らかであると認められるもの」とは、転用の許可又は届出が必要であるにもかかわらず、当該許可を受けず、又は当該届出をせずに現に宅地化のための土盛り若しくは整地が当該田又は畑の全部又は一部において行われている等宅地等への転用が客観的に確実と認められる状態になっているものをいい、耕作がなされずに放置されている場合や土盛りがなされている場合でも、それが一時的な休耕状態であるものや土壌改良のための土盛りである場合には、これに含まれないものである。

3 評価の方法

介在田及び介在畑は、現況においては田又は畑の形態をなしていても、すでに宅地等としての潜在的要素を備え、実質的には宅地等としての価値を有していると考えられるものである。したがって、農地としての農作物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、宅地等との間で不均衡を生ずることとなるので、その評価は、所在する地域の状況や転用の目的に応じ、それぞれ次に定めるところにより行うものとする。

(1) 市街化区域内の介在田又は介在畑

第4節「市街化区域農地の評価」に定める方法により評価する。

(2) 市街化区域以外の介在田又は介在畑

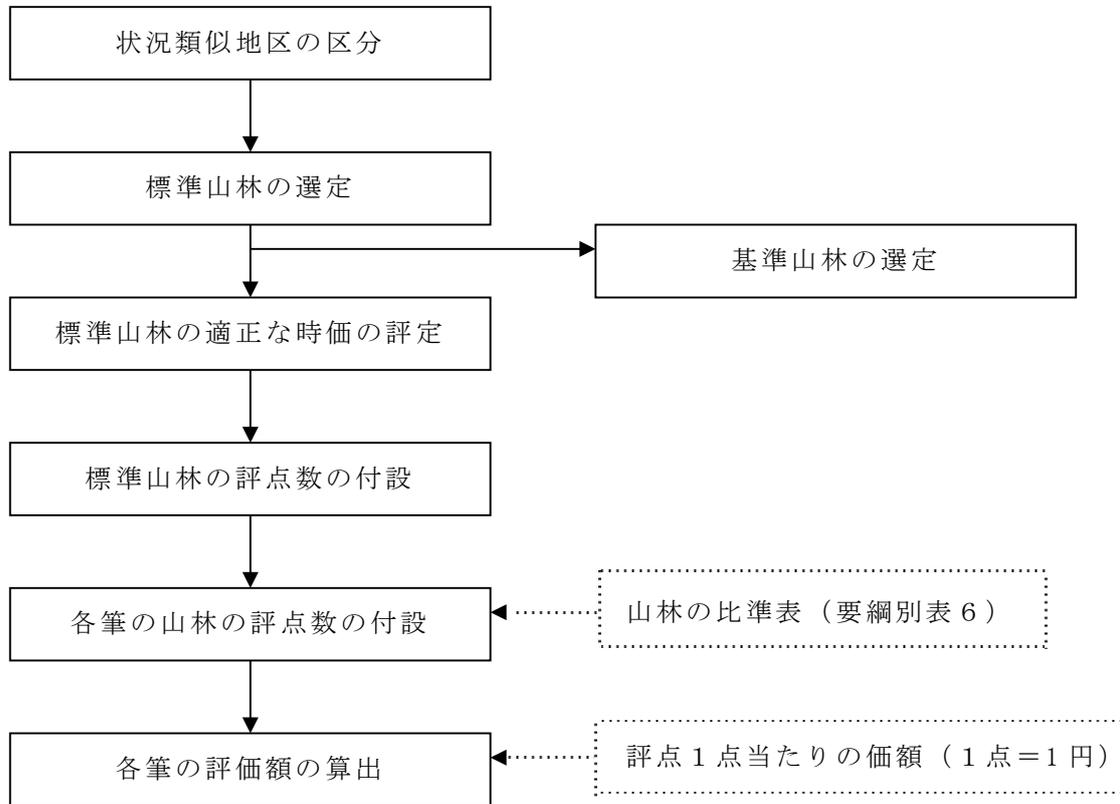
第8節「池沼、牧場、原野及びその他の雑種地の評価」に定める方法により、その転用目的の地目に応じて評価する。この場合において、「雑種地等に係る総合比準割合表」（要綱別表8）中、「雑種地」とあるのは「介在田又は介在畑」と、「類似土地」とあるのは「類似土地又は転用目的の地目」と読み替えて適用するものとする。

なお、宅地化の規制を受ける市街化調整区域内の雑種地との評価の均衡から、市街化調整区域内の介在田又は介在畑について転用後に宅地として利用されることが明らかな場合には、「雑種地等に係る総合比準割合表」（要綱別表8）における宅地化規制率は、適用しないものとする。

* 田又は畑の転用目的が農業用施設用地である場合には、第11節6及び7が優先するものであることに留意すること。

第6節 山林の評価

1 山林の評価の仕組み



2 状況類似地区の区分

状況類似地区の区分は、地勢、土層、林産物の搬出の便その他の山林の価格に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件等を総合的に考慮して、おおむねその状況が類似すると認められる地区ごとに区分するものとする。

区分に当たっては、山林地帯を地形により区分し、次に土層、林産物の搬出の便等の相違を勘案して地形区分に所要の修正を行い、おおむね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。

状況類似地区は、原則として、町の区域を単位として区分するものとする。この場合、一の町の状況が隣接する町の区域と類似していると認められる場合は、これらの町の区域を合わせて一の状況類似地区とし、また、一の町の区域内において状況が著しく異なると認められるときは、これをそれぞれの状況類似地区に区分するものとする。具体的には、次のとおりである。

(1) 地形による区分

ア 河川、道路等に囲まれた地形面に区切る。

イ 町界及び旧字界を基礎として、状況類似地区が原則として町単位となるよう地形面を区分あるいはまとめて区分する。

ウ 傾斜角度の多様な地形面については、おおむね15度から40度までの傾斜部分と、40度以上の傾斜部分とに区分する。

エ 一の地形面で、傾斜方向が異なっている部分があるときは、北面とそれ以外の部分とに稜線をもって区分するものとする。

オ 上記までの方法で画定した地形面を実地に照合した結果、著しく相違する場合は、所要の修正を行う。

(2) 土層及び林産物搬出の便による修正

ア 土層の相異は、樹種によってほぼ判別することができるので、特に区域を区分する必要があるときは、針葉樹と広葉樹との区分及び樹界を参考として判別し、(1)により区分した地域の修正を行う。

イ (1)及び上記アにより区分した地域内の中央部と幹線又は支線道路までの距離及び搬出道路の良否により、搬出条件が特に異なると認められる場合は、その実態により所要の補正を行って区分する。

ウ (1)及び(2)によって区分された状況類似地区の中で、標高、最寄りの集落への距離等の経済条件からみて、他の地域に比して価格事情が同等と認められる一連の地区がある場合は、一の状況類似地区として差し支えないものとする。

(3) 旧賃貸価格による概括区分

山林地帯は、他の地目に比して地積が膨大であることから、あらかじめ旧賃貸価格の類似する筆を概括区分し、ある程度の見通しを立てる手段とすることも差し支えないものとする。ただし、この方法を用いるときは、旧賃貸価格設定時の価格条件と現状における価格条件の相違に注意するとともに、この方法が地形区分による状況類似地区区分の補助的手段であることに留意して適用する必要がある。

(4) その他による区分

上記(1)、(2)及び(3)による区分のほか、都市計画法、森林法その他の法令等による利用上の制限があることにより、地域的に山林の価格事情に影響を及ぼすと認められる場合は、当該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、おおむね当該地区の中央部に位置し、地形要素、土層要素及び林産物の搬出条件が標準的な一筆の土地を選定することを原則とし、人工林で同一の樹種が植林されている地区では、樹木の育成状況が中庸と認められる標準山林を選定しても差し支えないものとする。

4 標準山林の適正な時価の評定及び評点数の付設

(1) 適正な時価の評定

標準山林の適正な時価は、位置、地形、土層、林産物の搬出の便その他の山林の価

格に影響を及ぼす自然的及び経済的諸条件の相違並びに精通者価格等の相違等から、基準山林及び標準山林相互間の均衡を総合的に考慮して評定するものとする。

(2) 標準山林の評点数の付設

標準山林の単位地積当たり評点数は、標準山林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。

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を基礎とし、「山林の比準表」（要綱別表6）を適用して付設するものであるが、更に評価の均衡上補正する必要があると認められる場合には、均衡補正率を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。

(算式)

単位地積当たり評点数 = (標準地の単位地積当たり評点数×比準割合) ×均衡補正率
< () 内及び計算結果小数点以下切捨て >

評 点 数 = 単位地積当たり評点数×地積÷1,000

第7節 介在山林の評価

1 介在山林の範囲

介在山林とは、要綱第5節1のただし書に規定するとおりであるが、具体的には、市街地又はその近郊に所在する山林で次に掲げる山林とする。ただし、市街化区域以外に所在する山林で農地等に介在するものについては、介在山林には含めないものとし、前節「山林の評価」に定める方法により評価するものとする。

- (1) 宅地又は市街化区域農地等（市街化区域内に存する介在田又は介在畑を含む。以下「市街化区域農地等」という。）のうちに介在する山林で、立地条件や価格事情等からみて前節に定める山林として評価することが適当でないと認められるもの
- (2) 市街地又はその近郊に所在し、単に林地としての形態をとどめているにすぎないと認められる山林
- (3) 宅地造成中の山林及び宅地転用が外形的にみて明らかな山林

2 評価の方法

(1) 具体的な評価の方法

介在山林の具体的な評価は、原則として、宅地の価額に比準する方法によるものとし、当該山林の付近の状況が類似する宅地の単位地積当たり評点数を基礎とし、当該山林を宅地に転用した場合における造成費相当額等を総合した比準割合（30%～100%）を乗じて単位地積当たり評価額を求め、これに当該山林の地積を乗じて評価額を算出するものとする。

この場合、類似宅地の単位地積当たり評点数とは、おおむね宅地に囲まれた地域に所在するものにあつては当該山林と状況が類似する付近の宅地について、市街化区域内でおおむね農地等に囲まれた地域に所在するものにあつては当該山林と状況が類似する付近の市街化区域農地等について、それぞれ評価額算出の基礎とした路線価（当該山林が通常使用すべき街路等と類似宅地が沿接する街路との間において価格形成要因に相違が認められる場合は、土地価格比準表等を用いて類似宅地が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を介して修正した路線価）又は標準宅地の単位地積当たり評点数（当該標準宅地に仮に「宅地の比準表」を適用する必要がないものとした場合の単位地積当たり評点数）とする。

(2) 比準割合の適用

介在山林の単位地積当たり評点数の算出に用いる比準割合は、0.30から0.10の範囲とするが、その適用に当たっては、原則として、一山を単位として、おおむね次に掲げる表に定めるところにより判定するものとする。

なお、それぞれの区分の中位にあると認められる場合又は付近の土地との均衡上必要と認められる場合にあつては、0.30から0.10の範囲内で、それぞれ適当な率を定めるものとする。

介在山林の区分	比準割合
公道に接続しており、かつ、立地条件、価格事情、規模等からみて、単に林地としての形態をとどめているにすぎないと認められる平地林	0.30
公道に接続しているが多少傾斜度がみられる山林及び公道に接続していないが宅地、農地等のうちに介在する平地林	0.20
公道に接しないで宅地、農地等のうちに介在する小規模な傾斜林	0.10

(注) 公道とは、市街地宅地評価法適用地域にあつては、路線価の付設されている街路を、その他の宅地評価法適用地域にあつては、建築基準法第42条各項に規定する道路（同法第43条第2項に掲げるものを除く。）をいうものとする。

(算式)

単位地積当たり評価額 = 類似宅地の単位地積当たり評点数 × 比準割合 × 宅地の評点
1点当たり価額

評 価 額 = 単位地積当たり評価額 × 地積

第8節 池沼、牧場、原野及びその他の雑種地の評価

1 評価の方法

池沼、牧場、原野及び第1節3(1)ク(ウ)に掲げるその他の雑種地(以下「雑種地等」という。)の評価は、当該土地に類似する土地の価額を基礎とし、当該土地と類似土地との位置、形状、利用状況等を考慮し、かつ、付近の他の地目相互間の均衡を十分考慮して評価するものとし、具体的には、次に定めるところにより行うものとする。

(1) 類似土地の選定

おおむね、町ごとにその地域の土地の状況を把握し、当該土地に類似する土地(当該土地の評価額を算出する際の基礎となる土地。以下「類似土地」という。)を選定する。

(2) 類似土地が宅地又は市街化区域農地である場合(宅地比準土地)の評価

ア 総合比準割合表の適用

当該土地の位置、利用状況等に応じ、要綱別表8の「雑種地等に係る総合比準割合表」(以下「総合比準割合表」という。)から適用すべき比準率、均衡補正率及び宅地化規制率(以下「比準率等」という。)を求める。

なお、均衡補正率は、その他総合的に見て均衡上必要と認められる場合に適用するものとする。

イ 基本価額の算出

(ア) 「市街地宅地評価法」準用地域の雑種地等

当該地域における雑種地等の基本価額は、(1)において選定した類似土地の単位当たり価額に当該土地と類似土地との格差を比準して求めた価額とし、具体的には、類似土地の評価額算出の基礎とした路線価(当該雑種地等が通常使用すべき街路等と類似土地が沿接する街路との間において価格形成要因に相違が認められる場合は、土地価格比準表等を用いて類似土地が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を介して修正した路線価)を基礎とし、第2節8に定める「画地計算法」(要綱別表1)を適用して求めた各種補正率及び加算率並びにアで求めた比準率等を適用して求めるものとする。

(イ) 「その他の宅地評価法」準用地域の雑種地等

当該地域における雑種地等の基本価額は、(1)において選定した類似土地の単位当たり価額に当該土地と類似土地との格差を比準して求めた価額とし、具体的には、類似土地の評価額算出の基礎とした標準宅地の単位地積当たり評点数(仮に「宅地の比準表」を適用する必要があるものとした場合の単位当たり評点数)を基礎とし、第2節9に定める「宅地の比準表」(要綱別表2)を適用して求めた各種比準割合及びアで求めた比準率等を適用して求めるものとする。

ウ 造成費相当額の求め方

第4節5に定める方法に準じて求めるものとする。

エ 評価額の算出

各筆の評価額は、イで求めた基本価額からウで求めた造成費相当額を控除して当該筆の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算出するものとする。

(市街地宅地評価法準用地域の宅地比準土地の算式)

$$\begin{aligned} \text{基本価額} &= \text{類似土地の単位地積当たり価額の基礎となる路線価} \times \\ &\quad (\text{「画地計算法」による各種補正率及び加算率} \times \text{比準率} \\ &\quad \text{等}) \times \text{宅地の評点 1 点当たり価額} \\ &< () \text{内計算結果小数点第 7 位以下切捨て} > \end{aligned}$$

$$\text{単位地積当たり評価額} = \text{基本価額} - \text{造成費相当額}$$

$$\text{評価額} = \text{単位地積当たり評価額} \times \text{地積}$$

(その他の宅地評価法準用地域の宅地比準土地の算式)

$$\begin{aligned} \text{基本価額} &= \text{類似土地の単位地積当たり価額の基礎となる標準宅地の単} \\ &\quad \text{位地積当たり評点数} \times (\text{「宅地の比準表」による各種比準} \\ &\quad \text{割合} \times \text{比準率等}) \times \text{宅地の評点 1 点当たり価額} \\ &< () \text{内計算結果小数点第 7 位以下切捨て} > \end{aligned}$$

$$\text{単位地積当たり評価額} = \text{基本価額} - \text{造成費相当額}$$

$$\text{評価額} = \text{単位地積当たり評価額} \times \text{地積}$$

* 「画地計算法」又は「宅地の比準表」による各種補正率又は比準割合のうち第 2 節 8 (2) ウのその他の状況による補正に当たる補正率又は比準割合を適用する土地にあっては、比準率等は、当該その他の状況による補正に当たる補正率又は比準割合と連乗して適用（連乗結果小数点第 3 位以下切捨て）するものとする。

(3) 類似土地が田、畑、山林又はこれらの地目の土地に比準して評価する土地である場合（農地山林比準土地）の評価

ア 当該土地の位置、形状、利用状況等に応じ、「総合比準割合表」から適用すべき比準率を求める。

イ 類似土地の単位地積当たり評点数（類似土地の評価額算出の基礎とした標準地の単位地積当たり評点数）に、アで求めた比準率を乗じて、当該土地の単位地積当たり評価額を算出し、これに当該土地の地積を乗じて評価額を算出するものとする。

(農地山林比準土地の算式)

$$\begin{aligned} \text{単位地積当たり評価額} &= \text{類似土地の単位地積当たり評点数} \times \text{比準率} \times \text{田、畑又は山} \\ &\quad \text{林の評点 1 点当たり価額} \\ &< () \text{内計算結果小数点第 3 位以下切捨て} > \end{aligned}$$

$$\text{評価額} = \text{単位地積当たり評価額} \times \text{地積} \div 1,000$$

2 評価上の留意点

- (1) 宅地比準土地については、造成費控除方式を採用することから、基本価額の算定において、原則として第2節8(15)の「段差のある宅地の評点算出法」(要綱別表1の14)は適用しないものとする。ただし、付近の宅地との評価の均衡上必要なときは、造成費相当額の控除に替えて、段差のある宅地の評点算出法を適用しても差し支えないものとする。
- (2) 宅地比準の雑種地のうち、遊園地、運動場、駐車場、ゴルフ練習場、自動車練習場その他の特定の利用目的を有する土地(整地された土地等を含む。)で、実質的に宅地と同等と認められる土地については、造成費相当額を控除しないものとする。ただし、山林を転用し一部の樹木を残したまま稼働しているような発電施設用地や耕作放棄地等に発電施設が設置された土地で道路との高低差が存在する場合などについては、標準的な土地利用に当たっては更なる費用が生じるため、必要に応じて造成費相当額を控除できるものとする。
- (3) 市街化調整区域に存する雑種地等に適用する宅地化規制率は、市街化調整区域における開発及び建築に係る規制を考慮して設けたものであるので、市街化調整区域内に所在する宅地に比準する雑種地等に限って適用するものとする。ただし、次に掲げる土地については、「画地計算法」の各種補正率及び加算率又は「宅地の比準表」の比準割合の適用によって同種の規制に対する補正が適用されること、又は特に開発及び建築に係る規制を考慮する必要がないことから、宅地化規制率を適用しないものとする。

無道路地、袋地、細街路等に接する土地及び通路沿いの土地

- (4) 市街化区域に存する雑種地に適用する宅地化規制率は、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できないことが明らかになっている土地であって、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、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。)について適用するものとする。ただし、路線価又は標準宅地の単位地積当たり評点数を付設するに当たって、建築物を建築し、その敷地として利用できないことによる影響を考慮した場合は、当該補正を適用しないものとする。
- (5) 宅地化規制率を適用する土地は、間口2メートル未満補正率(要綱別表1の10)及び限定宅地等補正率(要綱別表1の18)又はこれらに係る比準割合(要綱別表2附表3)を適用しないものとする。
- (6) 宅地比準の池沼については、基本価額の算定において、「画地計算法」の各種補正率及び加算率又は「宅地の比準表」の比準割合を適用しないものとする。また、宅地比準土地の池沼のうち、以下の土地については、総合比準割合表にかかわらず、次の比準率を用いる。

ア 開発許可等にあたり設置された調整池：比準率0.10

イ 養魚池、工場敷地内の貯水池その他の特定の利用目的を有するもの：比準率

1.00

(7) 発電施設用地については、周辺が農地・山林の場合であっても、その状況は施設利用を目的として一定の整備（土盛、切土、整地等の粗造成）がされた土地をいう点において宅地に概ね類似すると考えられるので、原則として宅地比準とする。ただし、土地の位置、利用状況等から評価の均衡上必要がある場合（画地内に多くの竹木を残したまま、土地の一部のみに発電施設が設置された場合等。）は、類似土地を農地又は山林として差し支えない。

なお、この場合の比準率は1.00とする。

(8) 「田又は畑」、「山林」を類似土地とする「その他の雑種地」について、荒ぶ地等放置されたままの土地など「類似土地」の利用よりも劣る土地については類似する土地が「田又は畑」の場合、比準率は0.90、「山林」の場合、比準率は0.95とする。

(9) 均衡補正率は、総合的に見て均衡上必要と認められる場合に限り適用するものであり、具体的には、京都市固定資産評価審査委員会が法第433条第1項に規定する審査の決定において総合的に見て均衡上補正を行う必要があると認めた土地又はこれと同程度に均衡上補正を行う必要があると認められる土地について適用するものとする。

第9節 ゴルフ場等用地の評価

1 ゴルフ場等用地の範囲

要綱第10節2に掲げる「ゴルフ場等用地」とは、ゴルフ場その他これに類似する施設の用に供する一団の土地をいい、原則として次に定める範囲の土地をいうものとする。

(1) ゴルフ場用地

ゴルフ場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。）をいい、「ゴルフ場」とは、原則として、ホール数が9ホール以上であり、かつ、コースの平均延長距離が、1ホール当たりおおむね150メートル以上の施設をいうものとする。したがって、本節のゴルフ場用地には、9ホール未滿及びコースの平均延長距離が150メートル未滿のゴルフ場、ゴルフ練習場の用に供する土地は含まれないものとする。

(2) ゴルフ場以外のゴルフ場等用地

ゴルフ場以外の遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する一団の土地をいうもので、「その他これらに類似する施設」とは、テニスコート、プール、スキー場、スケート場、発電施設等比較的広汎な土地を造成して各種の催物的な事業の用に供される土地をいう。

2 評価の方法

(1) ゴルフ場用地

ゴルフ場用地の評価は、原則として、当該ゴルフ場を開設するに当たり要した当該ゴルフ場用地の取得価額と当該ゴルフ場用地の造成費の合計額を基準とし、当該ゴルフ場の位置、利用状況等及び付近の土地の価額との均衡を併せて考慮してその価額を求める方法によるものとし、具体的な評価は、以下の方法により行うものとする。

ア ゴルフ場用地の取得価額の算定方法

「ゴルフ場を開設するに当たり要したゴルフ場用地の取得価額」は、次の方法により算定した額によるものとする。

なお、ここで「宅地の評価割合」とは、市内における宅地の評価額の地価公示価格等に対する割合をいうものであり、当該割合は、宅地の評価について当分の間地価公示価格等の7割程度を目途とするものと定められたことから、当分の間7割とする。

(ア) ゴルフ場のうち次の(イ)に該当するゴルフ場以外のゴルフ場（「取得価額を用いるゴルフ場」）にあつては、当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額（立木の価額、補償費（移転補償費、離作補償費等）、登記に要する費用、公租公課等を除く。）に、「宅地の評価割合」を乗じて得た額

(イ) ゴルフ場用地の取得後において価格事情に変動があつたことにより、当該ゴルフ場用地の取得に要した費用の額を用いることが適当でないゴルフ場又はその取得に要した費用の額が不明なゴルフ場（「取得価額を用いないゴルフ場」）にあつては、

次の a 又は b のいずれかの額

a 次の b に該当するゴルフ場以外のゴルフ場にあつては、開発を目的とした近傍の山林に係る売買実例価額等を基準として求めた額に「宅地の評価割合」を乗じて得た額

b その周辺地域の大半が宅地化されているゴルフ場（以下「市街地近郊ゴルフ場」という。）にあつては、次の算式により算定した額

（算式）

$$\begin{aligned} &= \boxed{\text{ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額}} \times \boxed{\text{ゴルフ場用地の地積}} \\ &\times \boxed{\text{潰れ地以外の土地の割合}} \\ &- \boxed{\text{山林に係る宅造費}} \times \boxed{\text{宅地の評価割合}} \end{aligned}$$

注1 「ゴルフ場の近傍の宅地の単位地積当たりの評価額」に、第2節8「都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法」（要綱別表1の16）や「大規模な宅地の評点算出法」（要綱別表1の17）が適用されている場合において、当該評価額は、仮にこれらの算出法の適用がない場合の単位地積当たりの評価額とする。

2 市街化区域内に所在し、又は市街化区域に囲まれているゴルフ場については、原則として、市街地近郊ゴルフ場として扱うものとする。

3 「潰れ地以外の土地の割合」とは、ゴルフ場用地を宅地に造成することとした場合において公共用地その他宅地以外の用途に供されることとなることが見込まれる土地以外の土地の地積の当該ゴルフ場用地の総地積に対する割合をいい、通常平均的なものとして60パーセントとする。

4 「山林に係る宅造費」とは、ゴルフ場と同一規模の山林を宅地に造成することとした場合において通常必要とされる造成費をいい、原則として、山林に係る平均的宅地造成費（1平方メートル当たり9,930円）を基準として求めるものとするが、実情に応じてこれと異なる額によることができるものとする。

5 実際の取得価額又は造成費用を用いて評価する場合の「取得価額」又は「造成費」は、おおむね賦課期日前1年以内に取得されたもの又は造成されたものとする。

イ ゴルフ場用地の造成費の算定方法

ゴルフ場用地の造成費は、当該ゴルフ場のコースに係る造成費（設計費並びに直接工事費のうち伐採工事、伐根処理工事、表土採集敷均し工事、切盛土工事、造成工事（ティーグラウンド、フェアウェイ、ラフ、バンカー及びパッティング・グリーンに係る造成工事をいう。）、測量工事及びヘビー・ラフ整地工事に係る経費の合計額をいい、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になるものに係る経費を除く。）に「宅地の評価割合」を乗じて求めるものとする。

この場合において、当該ゴルフ場の造成後において価格事情に変動があるとき、又はその造成費が不明のときは、原則として、ゴルフ場のコースに係る平均的造成費（丘陵コースにあつては、1平方メートル当たり1,000円、林間コースにあつて

は、1平方メートル当たり840円)を基準として求めた額(実情に応じ、これと異なる額によることができるものとする。)に「宅地の評価割合」を乗じて当該ゴルフ場用地の造成費を求めるものとする。

ウ ゴルフ場の位置、利用状況等による補正

ゴルフ場用地の評価において考慮すべきこととされているゴルフ場の位置、利用状況等による補正は、ゴルフ場相互間の評価の均衡上必要と認められる場合等において、当該ゴルフ場の立地条件及びコースや施設の良否等の施設の内容並びに年間の利用者数、利用料金その他の利用状況等を考慮して、「位置、利用状況等による補正率算定表」により行うものとする。

エ 評価額の算出

各筆のゴルフ場用地の評価額は、ゴルフ場ごとに、その評価方法の適用区分ごとに次の算式によって算出するものとする。

(ア) 単位地積当たり評価額の算出

a 取得価額を用いる場合

単位地積当たり評価額＝

[(ゴルフ場用地の1㎡当たり取得価額×宅地の評価割合)

+ (ゴルフ場のコースに係る1㎡当たり造成費×宅地の評価割合)]

×位置、利用状況等による補正率

b 取得価額を用いない場合

(a) 次の(b)に該当するゴルフ場以外のゴルフ場

単位地積当たり評価額＝

[(ゴルフ場の近傍の山林の1㎡当たり時価×宅地の評価割合)

+ (ゴルフ場のコースに係る1㎡当たり造成費×宅地の評価割合)]

×位置、利用状況等による補正率

(b) 市街地近郊ゴルフ場

単位地積当たり評価額＝

[(ゴルフ場の近傍の宅地の1㎡当たり評価額①×潰地以外の土地の割合②

－同一規模の山林の宅地造成に係る1㎡当たり費用③×宅地の評価割合)

+ (丘陵コース：1㎡当たり1,000円又は林間コース：1㎡当たり840円×宅地の評価割合)]

×位置、利用状況等による補正率

①：区画道路等の公共用地の整備された状況類似地域(地区)又は用途地区内の宅地

②：通常平均的なものとして60パーセントとする。

③：1㎡当たり9,930円を基準として算定

(イ) 評価額の算出

評価額 = 単位地積当たり評価額 × 地積

(2) ゴルフ場以外のゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地のうち、その施設が比較的広大で、かつ、原則として平坦地以外の地域にあり、付近の土地と独立して評価することが適当であると認められる土地については(1) ゴルフ場用地の評価方法に準じた評価の方法による。この場合において、ゴルフ場用地の評価における「ゴルフ場の位置、利用状況等による補正」については適用しないものとし、当該補正に替えてゴルフ場以外のゴルフ場等用地の利用状況等を総合的に勘案して、施設用地ごとに「利用状況等による補正率」を別途定めるものとする。

(3) (1) 及び (2) 以外

上記以外の土地については、第8節に定めるその他の雑種地として評価するものとする。

〈位置、利用状況等による補正率算定表〉

補 正 率 算 定 基 準					
ゴルフ場利用税 (A)		1日平均利用人員 (B)		1ホール当たり距離 (C)	
税 率 (円)	指数	利用人員 (人)	指数	距 離 (m)	指数
800 未満	80	50 未満	80	250 未満	80
800 以上 900 未満	90	50 以上 100 未満	90	250 以上 300 未満	90
900 以上 1000 未満	100	100 以上 150 未満	100	300 以上 350 未満	100
1000 以上 1100 未満	110	150 以上 200 未満	110	350 以上 400 未満	110
1100 以上	120	200 以上	120	400 以上	120
指数の合計		補正率		(注) 1 ここていうゴルフ場利用税の税率とは、京都府府税条例第45条の2第1項に規定する税率によるものとする。 2 当該補正率は、A、B、Cの三つの指数の合計により求めるものとする。	
270 未満		0.80			
270 以上 280 未満		0.85			
280 以上 290 未満		0.90			
290 以上 300 未満		0.95			
300 以上 310 未満		1.00			
310 以上 320 未満		1.05			
320 以上 330 未満		1.10			
330 以上 340 未満		1.15			
340 以上		1.20			

第10節 鉄軌道用地の評価

1 鉄軌道用地の範囲

鉄軌道用地の範囲を総じていえば、鉄道又は軌道の運行に直接的にかかわる線路敷地その他いわゆる現業部門の施設用地に限定されているところであり、当該鉄軌道の経営、管理及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社又は営業所の建物敷地等は含まれないものである。具体的には、次に掲げる土地を鉄軌道用地と認定するものとする。

(1) 線路敷の用に供する土地

ア 工場の敷地内にあるものを除き、鉄道事業法又は軌道法の規定の適用を受ける鉄軌道事業に供せられている線路敷地は、鉄軌道用地とする。

イ 索道事業の用に供されている土地は、鉄軌道用地としない。

(2) 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

(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、運転区、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

現業従業員の詰所等に付属して設けられている食堂、浴場、理髪室等で詰所建物と同一建物内にある場合又は鉄道構内において線路敷地等と境界が判然としない状態で設置されている場合は、これらの施設に係る土地部分も鉄軌道用地として取り扱うことができるものとする。

2 複合利用鉄軌道用地の範囲

要綱第10節3(2)アに定める複合利用鉄軌道用地の認定については、次の点に留意して行うものとする。

(1) 要綱第10節3(2)ア(ア)に定める複合利用建物敷地について

複合利用建物に該当するかどうかは、要綱第10節3(2)イに定めるところにより判断するものであるが、具体的には、次に定めるところにより行うものとする。

ア 次に掲げるものは、運送の用に供する部分として取り扱う。

(ア) プラットホームの一部である店舗その他の商業施設（床面積10平方メートル以上のものを含む。）の用に供する部分

「プラットホームの一部である」とは、物理的にプラットホームに附合していることをいい、プラットホームに隣接しており、プラットホームから出入りできるに過ぎないものやプラットホームに接続している跨線橋の内部にあるものはこれに含まれない。

(イ) 改札内の通路(階段、エスカレーター、エレベーターを含む。)の用に供する部分（商業等施設内の通路は除く。）

(ウ) 占有床面積が10平方メートル以下の店舗、事務所その他の商業施設（ただし、

当該商業施設が連たんしており、一団の占有床面積が10平方メートルを超える場合を除く。)の用に供する部分

(エ) 切符売場(みどりの窓口、定期券売場を含む。)、出札口、遺失物取扱所、運行案内所その他鉄道利用者が鉄道利用上必要な施設の用に供する部分

(オ) 駅長室、駅務室、駅職員のための更衣室、休憩室その他駅としての機能を維持するために通常必要な施設(職員の福利厚生にかかわるものを除く。)の用に供する部分

(カ) その他鉄道の運行に直接かかわる施設(車庫、車両検査修繕施設、運転保安施設等)の用に供する部分

イ 次に掲げるもの(一団の占有床面積が10平方メートル以下のものを除く。)は、運送以外の用に供する部分として取り扱う。

(ア) 店舗、事務所その他の商業施設(プラットホームの一部であるものを除き、次に掲げるものを含む。)の用に供する部分

a 観光案内所

b 美術館及び博物館

c 旅行業営業所(外観上、当該駅を利用する乗客のための切符売場以外の用に供されていないと認められる部分を除く。)

d レンタカー又はレンタサイクルの事務所及び車輛置場

e コインロッカー及び手荷物一時預かり所

(イ) 駐車場及び駐輪場の用に供する部分

(ウ) 改札外通路(階段、エスカレーター、エレベーターを含む。)、遊歩道、広場等(専ら純粋な鉄道利用者の移動の用に供される部分及び当該施設の利用者が使用する目的で設置されたものと認められない部分を除く。)

(エ) 当該鉄軌道の経営、管理及び関連開発事業部門等に係るいわゆる本社、支社又は営業所等の用に供する部分

(オ) 居住の用に供する部分

(カ) その他鉄道の運行に直接かかわらない施設の用に供する部分

ウ 自由通路その他の運送の用に供する部分及び運送以外の用に供する部分のいずれとも判断できない部分については、いずれの部分の床面積にも含めないことができる。

エ 地下駅への出入り口のみが建物の地階及び1階部分にある場合については、複合利用建物には該当しないものとして取り扱う。

(2) 要綱第10節3(2)ア(イ)に定める鉄軌道上部空間利用土地について

具体的には、線路敷やプラットホームの上部に運送以外の用に供する部分を有する跨線橋や建物等が存在するものがこれに該当し、その区分の考え方や床面積の取扱いについては、(1)の例に準じて取り扱う。

(3) 要綱第10節3(2)ア(ウ)に定める鉄軌道高架下利用土地について

高架下に運送以外の用にのみ供する建物がある場合は、要綱第10節3(2)イ

(ウ)の規定は適用されないため、その床面積等が250平方メートル未満であっても、鉄軌道高架下利用土地となり、本節4に定める評価方法によって評価することとなる。

なお、高架下が複合利用建物の敷地となっている場合は、鉄軌道高架下利用土地ではなく、要綱第10節3(2)ア(ア)に定める複合利用建物敷地に該当するものとして取り扱う。

3 複合利用鉄軌道用地以外の鉄軌道用地の評価の方法

鉄軌道用地(要綱第10節3(2)アに定める複合利用鉄軌道用地を除く。)の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額を基礎として、次に掲げる方法によるものとする。

(1) 評価の手順

ア 鉄軌道用地を地域により区分する。

イ アによって区分した地域ごとに、鉄軌道用地を沿接する土地の実態により、地区を区分する。

ウ 地区を区分した鉄軌道用地ごとに、その沿接する土地から標準地を選定する。

エ 地域別に、区分した鉄軌道用地に沿接する土地から単位地積当たり平均評価額を算出する。

オ エにより算出した地域別単位地積当たり平均評価額の3分の1の額を基礎として各筆の評価額を算出する。

(2) 鉄軌道用地の地域による区分

鉄軌道用地の地域による区分は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の地目及び価額の相違を総合的に考慮して、おおむね町の区域を単位として行うものとする。この場合において、本節3による地区の区分は、1地域当たり最大4区分までになるように地域を区分するものとする。

(3) 鉄軌道用地の地区による区分

鉄軌道用地の地区による区分は、(2)により区分した地域の鉄軌道用地を、当該鉄軌道用地の両側面に沿接する土地の状況を調査して次により行うものとする。

ア 地目による区分

鉄軌道用地に沿接する土地の現況による地目を調査して、それぞれの地目ごとに区分する。

イ 価額による区分

アにより地目別に区分した地区を、宅地については、状況が相当に相違する地区の区域に、農地及び山林については、状況類似地区の区域に、その他の土地については、価額の相違により、それぞれ区分する。

(4) 標準地の選定

標準地は、(3)により区分した鉄軌道用地の地区ごとに、当該鉄軌道用地に沿接する土地のうちから単位地積当たり評価額が中庸と認められる土地を選定するものと

する。ここでいう「鉄軌道用地に沿接する土地」とは、鉄軌道用地に直接に接している各画地又は各筆の土地をいい、当該沿接する土地が道路である場合には、道路を隔てた向かいの土地をいうものとする。ただし、沿接する土地が河川等の場合で、川向かいの土地の価額の影響を受けないと認められる場合は、当該川向かい等の土地は、沿接する土地に含めないものとする。

(5) 地域別単位地積当たり平均評価額の算出

地域別単位地積当たり平均評価額は、(2)により区分した地域の鉄軌道用地を単位として、(4)において選定したそれぞれの標準地の単位地積当たり評価額に、当該鉄軌道用地の両側で沿接する土地に接する部分の総延長距離を1とした場合の各標準地の選定に係る地区の沿接する土地に接する部分の延長距離の占める割合を乗じて得た額を合算して求めるものとする。この場合において、地域別単位地積当たり平均評価額は、1平方メートル当たりの評価額を求めるものとする。

なお、標準地の単位地積当たり評価額に第2節8(17)の「都市計画施設予定地に定められた宅地の評点算出法」(要綱別表1の16)及び第2節8(21)の「土砂災害特別警戒区域内に存する宅地の評点算出法」(要綱別表1の20)が適用されている場合において、当該評価額は、仮にこの算出法の適用がない場合の単位地積当たりの評価額とする。

(6) 各筆の評価額の算出

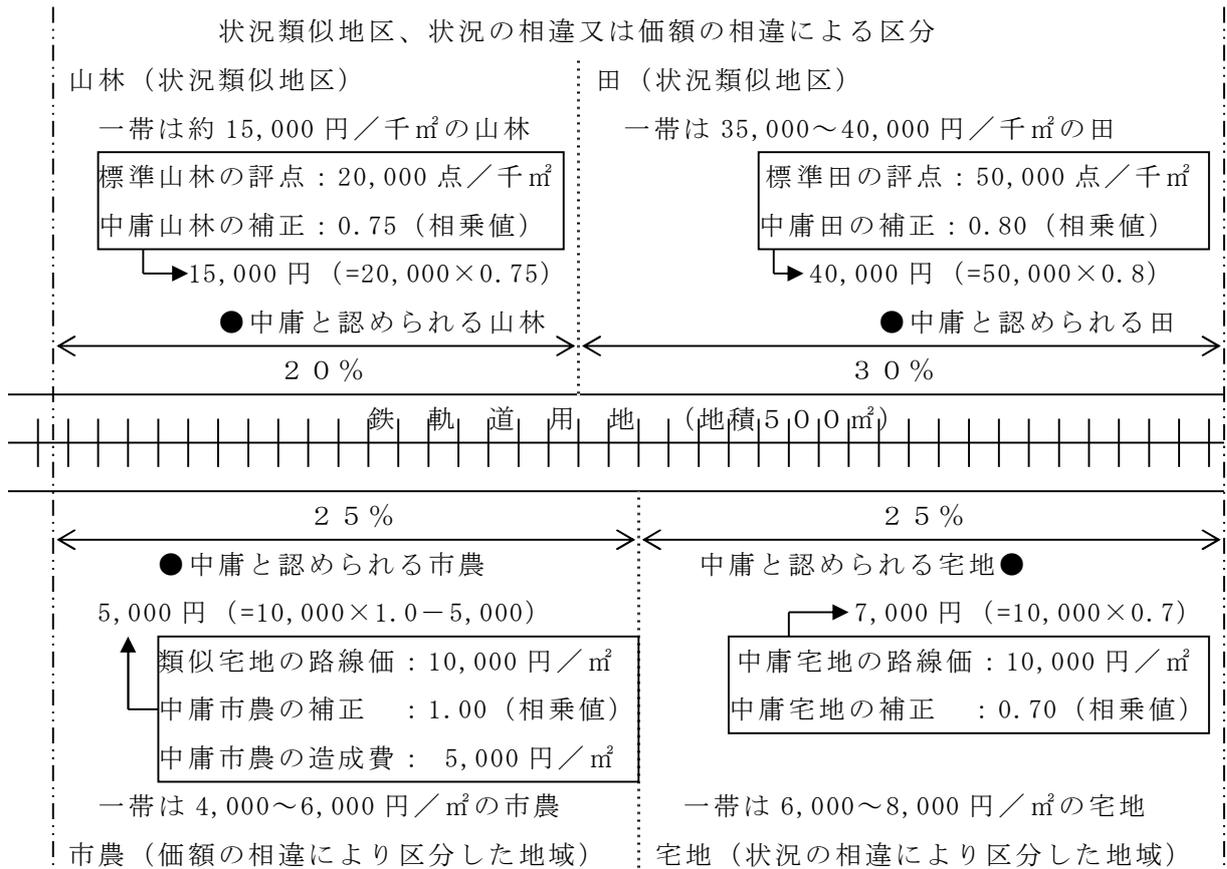
各筆の鉄軌道用地の評価額は、(5)によって算出した当該鉄軌道用地の地域別単位地積当たり平均評価額に0.33を乗じて得た額に、各筆の地積を乗じて求めるものとする。

(算式)

$$\text{単位地積当たり評価額} = \text{地域別単位地積当たり平均評価額} \times 0.33$$

$$\text{評価額} = \text{単位地積当たり評価額} \times \text{地積}$$

(計算例) 町界及び地目による区分



① 地域別単位地積当たり平均評価額 (1 m² 当たり) の算出

評価額 (路線価等 × 補正割合 - 造成費) × 接地割合

山林	15,000 (20,000 × 0.75)	× 0.2 ÷ 1,000 =	3... a
田	40,000 (50,000 × 0.80)	× 0.3 ÷ 1,000 =	12... b
市農	5,000 (10,000 × 1.00 - 5,000)	× 0.25 =	1,250... c
宅地	7,000 (10,000 × 0.70)	× 0.25 =	1,750... d
a + b + c + d =			3,015 円

② 当該鉄軌道用地の単位地積当たり評価額の算出

$$3,015 \text{ 円} \times 0.33 = 994 \text{ 円}$$

③ 当該鉄軌道用地の評価額の算出

$$994 \text{ 円} \times 500 \text{ m}^2 = 497,000 \text{ 円}$$

4 複合利用鉄軌道用地の評価の方法

(1) 複合利用鉄軌道用地の評価単位

複合利用鉄軌道用地の評価単位については、要綱第10節3(2)ウ(ア)に定めるところにより行うものであるが、この場合において、当該部分が1筆の土地の一部である場合は、当該部分を分離し、2筆以上の土地にまたがっている場合は、これらを合わせて一の評価単位として取り扱うものとする。

なお、鉄軌道高架下利用土地が貸し付けられている場合は、その貸し付けられている面積をもって、評価単位とすることができる。

(2) 複合利用鉄軌道用地の評価の方法

複合利用鉄軌道用地の評価は、要綱第10節3(2)ウ(イ)及び(ウ)に定めるところにより行うものであるが、具体的には、次の手順により行うものとする。

なお、アの計算式において、運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分のいずれに該当するかの判断及びそれぞれの床面積等の算定については、要綱第10節3(2)ウ(イ)及び本節2(1)アからウまでに定めるところにより行うものとする。

ア 宅地等割合の算出

一の評価単位ごとに当該土地の運送以外の用に供する部分の割合（以下「宅地等割合」という。）を次の計算式により求める。

（算式）

$$\text{宅地等割合} = \frac{\text{運送以外の用に供する部分の床面積等}}{\text{運送の用に供する部分の床面積等} + \text{運送以外の用に供する部分の床面積等}}$$

＜計算結果小数点第3位以下切捨て＞

（注）「床面積等」は、運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分の面積に算入した部分の面積であり、建物にあって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面積を含むものをいい、建物以外にあってはその部分の面積をいう。

イ 基本価額の算出

一の評価単位ごとに当該土地の運送の用に供する部分の評価の基礎となる単位地積当たり価額（以下「運送の用に供する部分の基本価額」という。）及び運送以外の用に供する部分の評価の基礎となる単位地積当たり価額（以下「運送以外の用に供する部分の基本価額」という。）をそれぞれ求める。

（ア）運送の用に供する部分の基本価額は、本節3に定める方法により求める。

（イ）運送以外の用に供する部分の基本価額は、当該土地が宅地であったと仮定した場合において適用すべき正面路線価（その他の宅地評価法適用地域にあっては、当該土地の存する状況類似地区における標準宅地の1平方メートル当たり評点数）に「複合利用鉄軌道用地に係る総合比準率表」（要綱別表10）を適用して求めた比準率を乗じてその価額を求める。

なお、当該土地が鉄軌道高架下利用土地以外の場合で、当該土地のうち、運送以外の用に供する部分に相当する地積の占める割合が5割を超える場合及び建物を区分したことにより当該土地が評価上区分された同一路線価から比準する隣接土地が当該条件に該当する場合において、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は、類似土地により認定した画地の奥行形状による減価率を限度として、その他の比準率を適用することができる。

(算式)

運送以外の用に供する部分の基本価額 = 正面路線価又は標準宅地の1㎡当たり評点数×その他の比準率×路線の接面状況による比準率×利用状況による比準率
<乗算ごとに小数点以下切捨て>

ウ 複合利用鉄軌道用地の価額の算出

(ア) 一の評価単位ごとにイにより求めたそれぞれの部分の基本価額に地積を乗じ、さらにアにより求めた宅地等割合を1から減じたもの又は宅地等割合を乗じて、それぞれの部分に対応する価額を求める。

(イ) (ア) で求めたそれぞれの部分に対応する価額を合算し、当該土地の価額を算出する。

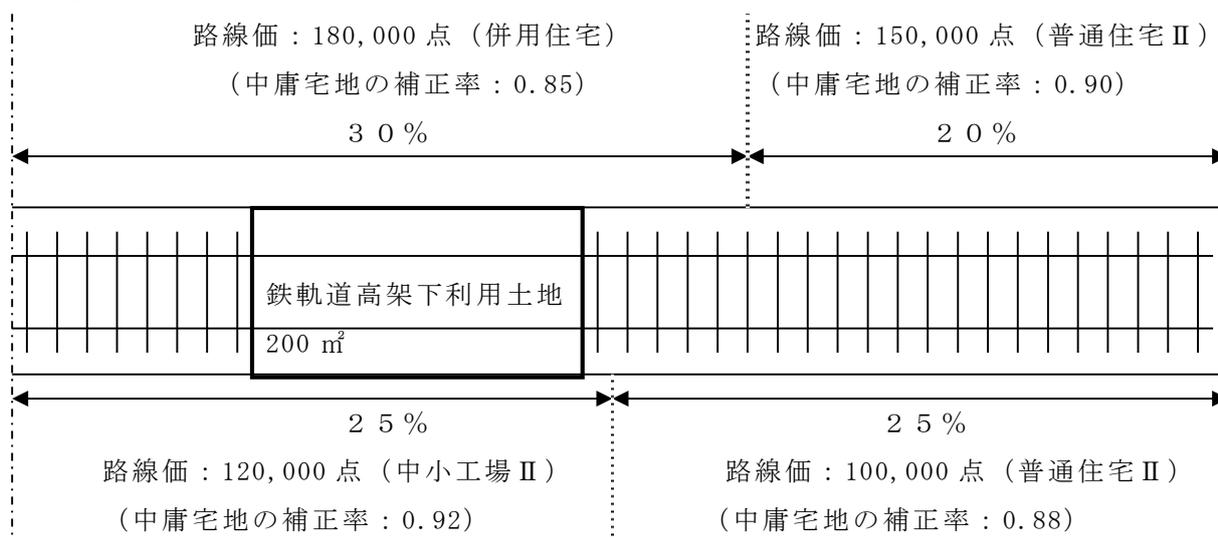
(算式)

運送の用に供する部分の価額 = 運送の用に供する部分の基本価額×評価地積×(1-宅地等割合)
<乗算ごとに小数点以下切捨て>

運送以外の用に供する部分の価額 = 運送以外の用に供する部分の基本価額×評価地積×宅地等割合
<乗算ごとに小数点以下切捨て>

評価額 = 運送の用に供する部分の価額 + 運送以外の用に供する部分の価額

(計算例)



鉄道高架下利用土地の運送の用に供する部分の床面積等：200㎡、運送以外の用に供する部分の床面積等：200㎡、正面路線に対する奥行距離：8m、間口距離：25m

	路線価	× 補正割合	× 接地割合	
第 1 比準地基礎額	180,000	× 0.85	× 0.30	= 45,900・・・ a
第 2 比準地基礎額	150,000	× 0.90	× 0.20	= 27,000・・・ b
第 3 比準地基礎額	120,000	× 0.92	× 0.25	= 27,600・・・ c
第 4 比準地基礎額	100,000	× 0.88	× 0.25	= 22,000・・・ d

運送の用に供する部分の基本価額
 = (a + b + c + d) × 0.33
 = (45,900 + 27,000 + 27,600 + 22,000) × 0.33
 = 40,425 円

運送以外の用に供する部分の基本価額
 = 180,000 × 1.0 × 1.0
その他の比準率 路線の接面状況による比準率
利用状況による比準率
 × 0.8 = 144,000

宅 地 等 割 合 = 200 m² / (200 m² + 200 m²) = 0.50

運送の用に供する部分の価額 = 40,425 × 200 m² × (1 - 0.50)
< 乗算ごとに小数点以下切捨て >

運送以外の用に供する部分の価額 = 144,000 × 200 m² × 0.50
< 乗算ごとに小数点以下切捨て >

評 価 額 = 4,042,500 + 14,400,000

第11節 その他

1 その他の土地の評価の原則

本節2から9までに掲げる土地の評価は、それぞれ要綱第11節1から8までに定める方法により行うものであるが、具体的な取扱いについては、それぞれ以下に定める点に留意して行うものとする。

2 私道の用に供されている土地の評価

(1) 「私道」の意義

私道とは、法第348条第1項の規定及び平成5年11月12日付け助役通達「地方税法第348条第2項の規定により固定資産税を課することができない道路を構成する固定資産について」により固定資産税を課することができないとされた道路以外の道路をいうものとする。

(2) 地目の認定

ア 1筆の全部が私道の用に供されている土地は、原則として雑種地と認定する。ただし、やむを得ない事情がある場合には、宅地と認定しても差し支えないものとする。

イ 1筆の一部が私道の用に供されている土地は、所有者から地積測量図等の提出がなされ、私道の用に供されている部分の地積が明らかとなった場合で、これを区分することが適当と認められるときは、当該私道部分を区分して、アにより認定するものとする。

(3) 評価の方法

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。

ア 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。

イ 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（仮に標準宅地に「宅地の比準表」を適用する必要がないものとした場合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 単独での利用が著しく困難な土地の評価

(1) 単独での利用が著しく困難な土地の認定

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とは、次の各号に掲げる要件に該当する土地をいうものとする。

- ア 当該土地の所在する用途地区内の標準的な使用状況等からみて宅地の補完的利用すらできないと認められる規模の土地
- イ 形状が帯状でその間口又は最大幅が極端に狭い土地
- ウ 奥行が極端に短い土地
- エ 境界確定のため、額縁状に分割された残地
- オ アからエまでに該当しない土地で利用価値がアからエと同等と認められるもの

(2) 適用に当たっての留意点

ア この評価方法は、単独では宅地の補完的利用すらできない土地をその対象とするものであることから、隣接する宅地等との一体的な活用がされている場合は、画地の認定において当該宅地等と合わせて一画地とし、第2節等に定める方法により評価するものである。

イ (1) アの要件に該当するか否かの判断に当たっては、当該土地の規模、形状及び立地条件（建築協定等の行政的条件及び繁華性等の経済的条件を含む。）から規模が過小である土地の最小利用単位と考えられる自動販売機等としての利用が可能であるか否かを基準にするものとする。

したがって、面積が過小であっても次に掲げるような土地については、この評価方法の適用対象にはならないものである。

(ア) 繁華街地区、高度商業地区Ⅱ、普通商業地区Ⅰ又は併用住宅地区内にある土地（無道路地及び袋地を除く。）

(イ) 整形で一定以上の間口を有し、当該土地が接面する街路の状況、当該土地に係る公法上の規制その他当該土地の立地条件等から自動販売機置場、プロパンガス庫、駐車場、通路等としての利用がされている土地又はこれらの利用が見込まれる土地

4 高架下の土地の評価

高速道路等の高架道路の下に存する土地（以下「高架下の土地」という。）の土地の評価は、次に掲げるところにより取り扱うものとする。

(1) 地目の認定

高架下の土地が他の用途に供されていない場合は高架上の用途により、高架下の土地が他の用途に供されている場合は当該高架下の土地の用途により認定するものとし、具体的には、次のとおりである。

ア 高架下の土地が他の用途に供されていない場合

高架上が道路であり、かつ、本節2(1)に定める「私道」に該当する場合は、要綱第11節1に定めるところにより評価する。

イ 高架下の土地が他の用途に供されている場合

高架下の土地が、事務所、倉庫、駐車場等、道路以外の用途に供されている場合は、高架上の利用状況にかかわらず、高架下の土地の利用状況により店舗、事務所、倉庫その他の家屋の敷地は宅地、駐車場等はその他の雑種地とする。

(2) 評価の方法

ア 高架下の土地が他の用途に供されていない場合

高架上が道路であって、かつ当該道路が「公共の用に供する道路」に該当しない場合は、本節1「私道の用に供されている土地の評価」に定めるところにより評価するものとする。

イ 高架下の土地が他の用途に供されている場合

高架下の土地が他の用途に供されている土地は、利用上の制限等を考慮して、付近の宅地の価額の2分の1に相当する額によって評価するものとする。

5 特別緑地保全地区内の土地の評価

要綱第11節4に定める特別緑地保全地区内の土地の評価に当たっては、次に掲げるところにより取り扱うものとする。

(1) 地目の認定

特別緑地保全地区内の土地の地目は、その現況により宅地又は山林と認定するものとする。

(2) 評価の方法

特別緑地保全地区内の土地の評価は、その地目に応じ要綱第11節4(1)及び(2)に定めるところにより行うものとするが、宅地については、路線価又は標準宅地の単位地積当たり評点数を付設するに当たって、その影響を考慮した場合は、当該補正を適用しないものとする。

6 生産緑地地区内の土地の評価

生産緑地地区（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をいう。）内の土地の評価は、次に掲げるところにより取り扱うものとする。

(1) 地目の認定

地目の認定は、当該土地の現況により行うものとし、温室、畜舎等の用に供する土地にあっては、第1節3(2)エ(ウ)により認定するものとする。

(2) 評価の方法

ア 宅地

(ア) 生産緑地地区内の宅地の評価は、当該生産緑地地区内に存在する田、畑又は山林に係る標準地の単位地積当たり評点数（価額）を基礎とし、第3節「田及び畑の評価」又は第6節「山林の評価」に定める方法により当該宅地が田、畑又は山林であったと仮定して算出した価額に造成費相当額を加算して単位地積当たり価額を求め、これに当該宅地の地積を乗じてその価額を求めるものとする。

(イ) 造成費相当額については、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いうもので、第4節5に規定する「造成の難易区分認定基準表」における造成の難易に応じて、「造成費に相当する額の加算額表」（要綱別表11）により求めるものとする。

(ウ) 当該宅地を田又は畑から転用する場合において、通常、造成費相当額の加算が必要と認められない場合には、当該宅地の価額の算出において当該造成費相当額を加算しないこともできる。

(エ) 次に掲げる宅地については、本節の評価方法は、適用せず、第2節「宅地の評価」に定める方法により評価するものとする。

- a 生産緑地指定の告示の日から起算して30年を経過する日までに、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宅地、同法第10条の3の規定により特定生産緑地の指定の期限が延長されなかった宅地及び同法第10条の6の規定により特定生産緑地の指定の解除が行われた宅地
- b 生産緑地法第14条の規定により行為制限が解除された宅地
- c 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

(算式)

$$1,000 \text{ m}^2 \text{ 当たり 価額} = (\text{標準地の単位地積当たり評点数} \times \text{比準割合}) \times \text{均衡補正率} \\ \times \text{田又は畑の評点1点当たり価額} + \text{造成費相当額} \times 1,000 \\ < () \text{ 内及び計算結果小数点以下切捨て} >$$

$$\text{評 価 額} = 1,000 \text{ m}^2 \text{ 当たり 価額} \times \text{地積} \div 1,000$$

イ 宅地に比準する雑種地及び農林漁業用施設を建築することを目的に転用届を受けた田又は畑

当該生産緑地地区内に存在する付近の宅地に比準することとし、その評価は当該雑種地等を宅地と仮定して前記アの評価方法を適用する方法によることとする。ただし、その比準する宅地が前記ア（エ）に該当する場合は、本節の評価方法は適用せず、第4節「市街化区域農地の評価」又は第8節「池沼、原野、牧場及びその他の雑種地の評価」に定める方法により評価するものとする。

ウ 田又は畑（イに掲げるものを除く。）

生産緑地指定の告示の日から起算して30年を経過する日までに、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、同法第10条の3の規定により特定生産緑地の指定の期限が延長されなかった田又は畑及び同法第10条の6の規定により特定生産緑地の指定の解除が行われた田又は畑については、第4節「市街化区域農地の評価」に定める方法により評価するものとする。それ以外の次に掲げる田又は畑については、第3節「田又は畑の評価」に定める方法により評価するものとする。

(ア) 生産緑地地区内の田又は畑のうち、指定の告示の日から起算して30年を経過していないもの

- (イ) 生産緑地法第10条の2に規定する特定生産緑地に指定された田又は畑
- (ウ) 生産緑地法第10条の3の規定により特定生産緑地の指定の期限が延長された田又は畑

エ 山林

第6節「山林の評価」に定める方法により評価するものとする。

オ 田、畑又は山林に比準する土地

当該生産緑地地区内で当該土地の付近に存在する田、畑又は山林に比準することとし、その評価は第8節に定める方法によるものとする。ただし、この場合の比準率は、「雑種地等に係る総合比準割合表」（要綱別表8）にかかわらず、原則として1.00を適用するものとする。

7 農業用施設の用に供する土地の評価

(1) 用語の意義

この項において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

ア 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号）

農用地等として利用すべき土地の区域をいう。

イ 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）

次の（ア）又は（イ）に該当するもの（農用地区域又は市街化調整区域内に存するものに限る。）をいい、具体的には次に例示するとおりである。

（ア）農用地（耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地をいう。）又は木竹の育成に供され、併せて耕作又は養畜の業務のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地の保全又は利用上必要な施設（同条第3号）

（イ）耕作又は養畜の業務のために必要な農業用施設（（ア）に掲げるものを除く。）で農林水産省令で定めるもの（同条第4号）

* 農業用施設の例示

＜第3条第4号に該当するもの＞

米 麦：育苗（苗供給）施設、農機具格納庫、カントリーエレベータ、ライスセンター、麦乾燥施設、^{もみ}がら処理加工施設、堆肥舎、米品質改善管理センター、米穀倉庫、もち加工施設（当該施設を設置し、及び管理する農業者が自ら生産した農畜産物（以下「自作農畜産物」という。）であるもち米を利用して製造するものに限る。）

果 樹：選荷場、集荷場、低温貯蔵庫、常温貯蔵庫、予措施設、農機具格納庫、訪花昆虫増殖施設、花粉開葯貯蔵施設、堆肥舎、育苗（苗供給）施設、定置配管施設（水源施設、揚水施設、送水施設、薬剤調合施設等）、軟条式・索道式運搬施設、果樹棚、柿の脱渋施設、夜蛾防除施設、果樹園管理施設、果汁（びん詰、^{かん}罐詰）製造施設（自

作農畜産物である果実を利用して製造するものに限る。)、果実酒醸造施設(自作農畜産物である果実を利用して醸造するものに限る。)

野菜: 温室、温室管理施設(集中管理棟、ボイラー室、ポンプ室、石油タンク、高圧受変電施設、貯水槽、薬液調合槽等)、農機具格納庫、堆肥製造施設(堆肥舎、堆肥盤)、定置配管施設、育苗(苗供給)施設、集出荷所(集送センター)、貯(冷)蔵施設、予冷施設、農業生産用資材庫、冷凍施設、塩蔵施設、選果包装施設、乾燥施設、れき耕施設、溶液栽培施設、きのこ栽培施設、漬物製造施設(自作農畜産物である野菜を利用して製造するものに限る。)、野菜加工施設(自作農畜産物である野菜を加工するものに限る。)

特産物: 育苗(苗供給)施設、種苗貯蔵施設、集出荷貯蔵施設、選別調製施設(①荒茶製造、こんにやく荒粉製造、みつまたこうぞの叩解・除渣、香料・薬用・染料作物の蒸熱のための施設、②乾燥施設)、堆肥製造貯蔵施設、農機具収納舎、定置配管施設、給水施設、集中脱葉施設、加工施設(自作農畜産物である特産物を加工するものに限る。)

花き: 育苗(苗供給)施設、定置配管施設、農機具格納庫、温室(管理施設を含む。)、球根等冷蔵施設、球根乾燥貯蔵施設、集出荷施設

養蚕: 稚蚕用蚕室、壮蚕用蚕室、上蔟収繭室、繭集出荷施設、堆厩肥舎、貯桑庫、農機具格納庫、定置配管施設、桑苗供給施設、催青施設、蚕種採取施設

畜産: 畜舎(鶏舎)、管理舎(看視舎)、サイロ、乾草舎、飼料調整室、堆肥舎、堆肥盤、運動場、肥料庫(乾燥庫)、家畜用水施設、電気導入施設、集出荷(集乳・集卵)施設、農機具格納庫、家畜ふん尿処理施設、保冷貯卵施設、育すう施設、分娩室、薬浴施設、家畜人工授精施設、ふ卵施設、パドック、給水(塩)施設、避難舎、食肉(鶏)処理加工施設(自作農畜産物である食肉又は鶏肉を処理及び加工するものに限る。)、アイスクリーム・チーズ・バター製造施設(自作農畜産物である牛乳その他の畜乳を利用して製造するものに限る。)

市民農園施設: 温室、農産物調整施設、農産物貯蔵施設、農作業準備休養施設(休憩施設、東屋、バーゴラ、ベンチ、更衣所、水飲・手洗所、便所等)、農機具収納施設、堆肥舎、肥料倉庫、ゴミ置場(廃棄された農産物等の処理施設)、上記の施設に付帯する駐車場、駐輪場、管理施設

植物工場: 植物工場

その他: 病虫害防除施設、多目的恒温恒湿貯蔵施設、営農飲雑用水施設、農

作業準備休養施設、農舎、肥料倉庫、農機具用燃料貯蔵施設、農業廃棄物処理施設（ふん尿処理を除く。）、農産物販売施設（農業者が設置するものに限る。）、農用地等に附帯して設置される休憩所、駐車場及び便所、農家レストラン

＜第3条第4号に該当しないもの＞

米 麦：精米所

養 蚕：乾繭施設、貯繭施設

畜 産：家畜市場、家畜診療施設、ペット・観賞用動物飼育施設、乗馬施設

市民農園施設：宿泊施設、講習施設

その他：農産物包装処理出荷施設（ダンボール、パックの製造）、排水処理等公害対策施設、農機具修理施設、養魚施設

（2）地目の認定

地目の認定は、当該土地の現況により行うものとし、具体的には、第1節3（2）エ（ウ）により認定するものとする。

（3）評価の方法

ア 宅地

（ア）農業用施設の用に供する宅地（以下「農業用施設用地」という。）の評価は、付近に存在する田又は畑に係る標準地の単位地積当たり評点数（価額）を基礎とし、第3節「田及び畑の評価」に定める方法により当該宅地が田又は畑であったと仮定して算出した価額に造成費相当額を加算して単位地積当たり価額を求め、これに地積を乗じてその価額を求めるものとする。

（イ）造成費相当額については、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いうもので、第4節5に規定する「造成の難易区分認定基準表」における造成の難易に応じて、「造成費に相当する額の加算額表」（要綱別表11）により求めるものとする。

（ウ）当該宅地を田又は畑から転用する場合において、通常、造成費相当額の加算が必要と認められない場合には、当該宅地の価額の算出において当該造成費相当額を加算しないこともできる。

（エ）市街化調整区域内に存する農業用施設用地（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、こ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、本節の評価方法は適用せず、第2節「宅地の評価」に定める方法により評価するものとする。

（算式）

$$\begin{aligned} 1,000 \text{ m}^2 \text{ 当たり価額} &= (\text{標準地の単位地積当たり評点数} \times \text{比準割合}) \times \text{均衡補正率} \\ &\quad \times \text{田又は畑の評点1点当たり価額} + \text{造成費相当額} \times 1,000 \\ &\quad < () \text{ 内及び計算結果小数点以下切捨て} > \end{aligned}$$

$$\text{評 価 額} = 1,000 \text{ m}^2 \text{ 当たり価額} \times \text{地積} \div 1,000$$

イ 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転用許可を受けた田又は畑

付近の農業用施設用地に比準することとし、その評価は当該雑種地等を宅地と仮定して前記アの評価方法を適用する方法によることとする。ただし、その比準する農業用施設用地が前記ア（エ）に該当する場合は、本節の評価方法は適用せず、第5節「介在田及び介在畑の評価」又は第8節「池沼、原野、牧場及びその他の雑種地の評価」に定める方法により評価するものとする。

ウ 田又は畑（イに掲げるものを除く。）

第3節「田又は畑の評価」に定める方法により評価するものとする。

8 砂防指定地に指定された山林の評価

砂防指定地に指定された山林の評価は、要綱第11節7の規定により行うものとするが、下記の点に留意するものとする。

- (1) 当該山林の地積に対する砂防指定地の面積の割合は、基準年度に係る賦課期日現在、砂防指定地台帳明細表に記載された割合により判断するものとする。したがって、字又は地番により指定されるものについては、当該山林の全てが砂防指定地に指定されている（指定割合100%）ものとする。
- (2) 線指定のされている山林で分筆又は合筆があった場合は、分筆又は合筆の状況により、分筆又は合筆後の各土地の指定割合を決定するものとする。

9 勧告遊休農地の評価

勧告遊休農地の評価は、要綱第11節8の規定により行うものとするが、下記の点に留意するものとする。

- (1) 勧告遊休農地の評価の対象となるものは、要綱第3節1の田及び畑として地目認定されている土地のうち、農地法第36条第1項の規定による勧告があった遊休農地である。

したがって、賦課期日現在において、田及び畑以外の地目として認定した土地に勧告があった場合、勧告遊休農地としては評価せず、賦課期日現在の地目として評価を行う。

第12節 据置年度における土地の評価

固定資産税の価格は、法第349条の規定により原則として基準年度の価格を3年間据え置くこととされているが、同条第2項から第6項まで及び法附則第19条の2第2項の規定により、次に掲げる事情がある場合においては、第2年度又は第3年度（以下「据置年度」という。）においても評価替えを行うものである。

1 評価替えの対象

据置年度において評価替えの対象となる要件は、当該年度の賦課期日における事情変更の要因が土地自体に内在する物理的要因であることである。したがって、事情変更の要因が付近に公共施設等ができたことによる地価の値上がり等の外在的要因（行政的要因を含む。）である場合には、評価替えの対象とならないものである。

例えば、鉄軌道用地について、基準年度において沿接土地が市街化区域農地であったが第2年度において沿接土地が全部宅地に地目変換した場合には、据置年度の評価替えの対象とはならないものである。

評価替えの対象となる事情変更は以下のとおり。

(1) 地目の変換その他これに類する特別の事情が存在する場合

ア 地目の変換（登記地目が変更されたもののほか、事実上地目が変更されたものを含む。）又は評価方法の変更を伴う利用状況等の変更（要綱第10節3（1）に定める方法により評価する鉄軌道用地から要綱第10節3（2）アに定める複合利用鉄軌道用地となる場合及びその逆の場合を含む。）

イ 分筆又は合筆

ウ 一筆の土地の一部について課税されることとなった場合又は課税されなくなった場合

エ 浸水、土砂の流入、隆起、陥没、地すべり、埋没等による土地の区画又は形質の著しい変化及びその復旧

オ 土地区画整理事業又は土地改良事業に基づく土地の区画又は形質の変更

カ 地積の更正

キ 画地の認定の変更を必要とする土地の利用状況の明らかな変化

(2) 市町村の廃置分合又は境界変更

(3) 次の農地に係る一般農地（要綱第3節に定める方法により評価する農地）から市街化区域農地（要綱第4節に定める方法により評価する農地）への地目の変換

ア 生産緑地指定が廃止された生産緑地地区内の田又は畑

イ 生産緑地指定の告示の日から起算して30年を経過する日までに、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かった田又は畑

ウ 同法第10条の3の規定により特定生産緑地の指定の期限が延長されなかった田又は畑

- エ 同法第10条の6の規定により特定生産緑地の指定の解除が行われた田又は畑
- (4) 生産緑地指定に伴う市街化区域農地から一般農地への地目の変換
 - (5) 農地転用に伴う一般農地又は市街化区域農地から介在農地（要領第5節に定める方法により評価する農地）への地目の変換
 - (6) 新たに固定資産税を課することとなる場合

2 評価の方法

据置年度における土地の評価は、評価替え対象土地について、次に掲げる方法により、当該土地に類似する土地の基準年度の価格に比準する価格（当該土地が市街化区域農地である場合は、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地の当該年度分の価格に比準する価格）を求めることによって行うものとする。

- (1) 類似土地が市街地宅地評価法適用地域の宅地又は宅地に比準して評価する土地である場合

当該土地の比準評価は、類似土地の評価額算出の基礎とした路線価（当該土地が通常使用する街路と類似土地が沿接する街路との間において価格形成要因に相違が認められる場合は、土地価格比準表等を用いるなどにより、類似土地が属する状況類似地域の主要な街路の路線価を介して修正した路線価）を基礎として、それぞれ当該土地の地目の別に前節までの評価方法により行うものとする。

なお、近隣に適切な類似土地がないため、据置年度に、新たに状況類似地域及び標準宅地を設定して、基準年度時点の鑑定価格に基づいて主要な街路の路線価及びその他の街路の路線価を設定することが妥当な場合、当該土地の価格は、当該土地が通常使用する街路の新たな路線価を基礎として、当該土地の地目の別に前節までの評価方法により行うものとする。

- (2) 類似土地がその他の宅地評価法適用地域の宅地又は宅地に比準して評価する土地である場合

当該土地の比準評価は、類似土地の評価額算出の基礎とした標準宅地の単位地積当たり評点数（当該標準宅地に仮に「宅地の比準表」を適用する必要があるものとした場合の単位地積当たり評点数）を基礎として、それぞれ当該土地の地目の別に前節までの評価方法により行うものとする。

なお、近隣に適切な類似土地がないため、据置年度に、新たに状況類似地区及び標準宅地を設定して、基準年度時点の鑑定価格に基づいて標準宅地の価格を設定することが妥当な場合、当該土地の価格は、新たな標準宅地の単位地積当たり評点数（当該標準宅地に仮に「宅地の比準表」を適用する必要があるものとした場合の単位地積当たり評点数）を基礎として、当該土地の地目の別に前節までの評価方法により行うものとする。

- (3) 類似土地が田、畑、山林又はこれらの土地に比準して評価する土地である場合

当該土地の比準評価は、類似土地の評価額算出の基礎とした標準地の単位地積当たり評点数を基礎として、それぞれ当該土地の地目の別に前節までの評価方法により行

うものとする。

- (4) 土地区画整理事業等により仮換地の指定等があった場合は、当該仮換地の評価は、仮換地の指定後の賦課期日現在の現況により、類似土地の基準年度価格から比準して評価するものとする。

例えば、市街地宅地評価法適用地域の土地について仮換地に指定があった場合には、当該仮換地がその類似土地の状況類似地域に属するものとし、土地価格比準表等を適用して当該状況類似地域の主要路線の路線価から当該仮換地が沿接する街路に「仮の路線価」を付設し、当該「仮の路線価」を基礎に画地計算法を適用して当該仮換地の価格を求める。この場合において、当該仮換地に沿接する街路が、工事中のため完成していないときは、当該仮換地は無道路地として画地計算法を適用する必要がある。

仮に、仮換地が属する状況類似地域（直近の基準年度において区分した状況類似地域）の全体が事業によって大きく変化している等のため当該仮換地と同一の状況類似地域内から類似土地を選定できないときは、最寄りの状況類似地域から類似土地を選定せざるを得ないこととなるが、この場合、当該仮換地は、選定した類似土地の属する状況類似地域に属するものとして「仮の路線価」を付設し価格を求めることとなる。

このようにして求めた価格が当該仮換地の比準価格であり、当該比準価格と仮換地に係る類似土地の価格との間に存在する一切の格差率が、当該仮換地の比準評価における比準率として把握されたものである。

なお、仮換地の指定等により評価替えを行った年度以降の年度において工事が施工された場合で、当該年度が評価の据置年度に当たる場合は、当該仮換地等について工事の施工による区画又は形質の変更等があることによる評価替え以外は、工事の施工による状況変化に伴う評価替えは、行うことができないものである。

第13節 用語の意義

1 宅 地

用 語	意 義
状況類似地区	田、畑、山林及びその他の宅地評価法適用地域の宅地の評価に当たり、価格事情がほぼ同等と認められる地区ごとに区分することとされており、この区分された地区をいう。
状況類似地域	市街地宅地評価法適用地域の宅地の評価に当たり、価格事情が相当に相違する地域ごとに区分することとされており、この区分された地区をいう。
街路	通常、道路の一部である交差点から交差点までをいう。
街区	街路によって囲まれた一団の宅地をいう。
路線価	街路に沿接する標準的な画地の1平方メートル当たりの価格をいう。
細街路	次のいずれかに該当する街路をいう。 (1) 建築基準法第42条の規定による道路（同法第43条第2項の認定又は許可の規定に基づく指定農道及び京都市建築基準条例第43条の5の規定により市長が指定した特定通路を含む。以下同じ。）に該当しない街路で、次のいずれかに該当する街路 ア 「建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく認定に係る基準」のうち、道の基準（道の権利者の承諾に関する基準を除く。）に適合する街路 イ 建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可の実績を有する敷地に沿接する街路（許可の基準を満たす街路の部分に限る。） ウ 「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」で規定する基準時又は適用時に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上の街路（建築物で覆われたトンネル路地奥の街路を除く。） エ その他上記ア、イ及びウに類する状況にある街路
通路	(2) 建築指導課が公開する指定道路図において道路種別が未判定の道で、幅員1.8m以上4m未満の行き止まり街路 次のいずれかに該当する街路をいう。 (1) 建築基準法第42条の規定による道路に該当しない街路で、細街路の項第1号に該当しない街路 (2) 建築指導課が公開する指定道路図において道路種別が未判

画地	<p>定の道で、幅員 1.8 m 未満の街路</p> <p>一仕切りの宅地をいい、利用上区画された一部分の土地であつて、その上の建築物とともに一体的なものを構成している土地経済の 1 単位であり、所有権の単位を表示する筆と対比される。</p>
標準画地	<p>画地計算法の奥行価格補正率、各種加算率及び補正率の適用を行う必要のない画地をいう。</p>
矩形	<p>長方形をいう。</p>
段差	<p>画地と当該画地の接面街路との高低差をいう。</p>
溝渠	<p>給水又は排水のため、水を通ずるように掘ったものの総称</p>
専用通路と私道	<p>専用通路…一画地の宅地内に存在するが、建物の敷地以外の部分で建物への連絡の用に供されている土地をいい、樹木の成育地、庭園等とあいまって当該敷地の維持又は効用を果たすと認められるものをいう。</p> <p>私道…国又は地方公共団体が法律に基づき築造し管理している道路（いわゆる「公道」）以外の通行の用に供される私有地をいい、土地評価の観点からは、そのうち、法第 348 条第 2 項第 5 号に規定する「公共の用に供する道路」に該当するものを除いたものになる。</p> <p>したがって、両者の相違は、専用通路は宅地の一部として宅地の効用増を図るものであるから宅地として評価されるのに対し、私道は、主たる利用形態として通行の用に供するものであるから雑種地として評価されるという点にある。</p>

2 田及び畑

用語	意義
作土	土壌の表層にあって、耕うんによってかくはんされ、その下層に比し膨軟となっている部分をいう。
種類	土壌を構成している鉱質粒径の大小によって区分された理学的組織の割合に基づく土壌の種類別をいう。
埴土	粘土の含有量が 50 パーセント以上の土壌で、その指感は、粘りけのある粘土が主な感じがして、触感がなめらかなものをいう。
壤土	粘土の含有量が 25 パーセントから 37.5 パーセントまでの土壌で、その指感は、砂と粘土との割合が半々の感じで、指で丸めたときによく固められるが粗感を与えるものをいう。
砂土	粘土の含有量が 12.5 パーセント以下の土壌で、その指感は、粗い感じがして、手があまり汚れず、固まりにくく、半分以上砂の感じがするものをいう。
埴壤土	粘土の含有量が 37.5 パーセントから 50 パーセントまでの土壌をいう。
砂壤土	粘土の含有量が 12.5 パーセントから 25 パーセントまでの土壌をいう。
粗砂土	砂土の中で特に粒の粗いものをいう。
腐植土	腐植物含有量が 20 パーセント以上の土壌で、非常に軽くふわふわしており真黒色を呈しているものをいう。
黒泥土	土壌成分中、有機物含有量が 50 パーセント以上の土壌で、構成植物を識別することのできない程度に分解が進んでいるものをいう。
泥炭	ヨシ、スゲ等の水沢植物が分解し、まだ植物繊維の構造をとどめているものをいう。
亜泥炭	主として、多少腐植化した植物残体が自然に集積してできた土壌で、その有機含有量が土砂の混入等により 50 パーセント以下のものをいう。
重粘土	乾くと極めて硬い塊となり、湿るとはなはだしく粘るものをいう。
不良火山性土	シラス、アカホヤ、オンヅ、ミソツチ、ボラ、コラ等のような、作物の生育に有害な作用をする火山噴出物をいう。
乾田	滞水層の位置が非常に深く、非かんがい期間を通じて土壌表面からの水分の蒸発によって作土の水分含量が常に実験室において定められている野外容水量（毛管現象によって含有される容水量の限界）以下の含水状態にあって、作土は乾いており、足を踏み入れても絶対に水がしみ出ることがない水田をいう。

用語	意義
湿田	滞水層の位置が非常に浅く、年間を通じて表層が最大容水量（土壌粒子の間隙に水が完全に含有されている状態）に近い含水状態にあり、常にじめじめして足を踏みいれると水が溢れ出る水田をいい、一般的に裏作ができないものをいう。
半湿田	乾田と湿田の中間性状の水田であって、非かんがい期間中のある時期だけ湿田状態にあり他の時期は乾田状態にあるもの、又は非かんがい期間を通じて滞水層の位置が比較的浅いかあるいは表層が重粘で透水性が不良で、土壌表面からの水分の蒸発によって失われる水分は絶えず毛管上昇水によって十分補われ、作土の水分含量は最大容水量以下で実験室において定められている野外容水量以上の状態にある水田で、作土に手を触れた感じは湿っていて、田面に足を踏みいれると水がしみ出ることの多い水田をいう。
たん水田	年間を通じて常に地表に水のある水田をいう。
沼田	年間を通じてたん水状態にある水田で、舟に乗って田植をし、役家畜を入れることができないような水田をいう。
地下水	地質学的にいわれる井戸水やはるかに下層の深い所にある真の地下水をいうのではなくて、地上に非常に近い部分に常時停滞している水、いわゆる宙水をいう。
青立ち	稲が不稔状態にあり青いままのものをいう。山際など冷水の出る所によく見受けられる。
れき 礫	直径2センチメートル以上の岩石の小片又は小塊をいう。
不良土層	盤層、砂礫層、不良火山性土層及び泥炭層等をいい、犁底盤を含まないものとする。
盤層	作物の根をおこすことができない土壌の固まった硬い層をいう。
犁底盤	水田の耕うん過程において、作土直下に生じる硬層をいう。
車道	農用車両が運行できる道路をいう。
歩道	農用車両が通行できない道路をいう。
土性区分図	土壌の種類を明らかにした地図
水耕栽培	土壌を使用せず、栄養分を溶解した水溶液で植物を栽培する耕作方法
礫耕栽培	きれいな砂礫に培養液を加えて植物を栽培する耕作方法

3 山 林

用 語	意 義
表 土	土層の表面に近い部分が多量の腐植を含むために黒褐色を呈し、褐色の下層土と明らかに区別し得るか、又は著しく膨軟で空隙に富み、固くて緻密な下層土と区別される層をいう。
全 土 層	人頭大ないし、拳大以下の岩石片や岩石の風化物の堆積したもので、鍬やスコップでたやすく掘ることのできる層をいう。割れ目に乏しい大きな岩盤や鍬やスコップをたやすく入れ得ないほどに固結した砂や粘土の層は含まないものとする。
グ ラ イ 層	地下水の停滞する場合などで青灰色に染色された土壌の層をいう。
グ ラ イ 斑	地下水の停滞する場合などで青灰色に染色された土壌の斑点をいう。
新第3紀以降の 軟 質 頁 岩	第3紀層のうち比較的新しい時代の堆積物又は洪積層の堆積物等で、まだ十分固結するに至らないやわらかい泥質物をいう。時代区分は地質図によるものとする。
幹 線 道 路	自動車道路（幅員2.5メートル以上）をいう。
支 線 道 路	幹線道路以外の道路をいう。簡易索道等の一時的搬出施設は含まないものとする。

(注) 埴土、砂土及び地下水については田及び畑の項を参照すること。