

京都市不動産評価事務取扱要綱

(昭和63年 6 月15日施行)

(目 的)

第 1 条 この要綱は、京都市公有財産規則第 5 条の規定による不動産の評価に関し、必要な事項を定めるものとする。

(評価委員会に諮問する不動産)

第 2 条 京都市不動産評価委員会（以下「評価委員会」という。）には、不動産の価格について調査、審議及び評定を諮問するものとする。

(不動産評価の価格)

第 3 条 評価委員会に諮問する不動産の価格は、正常な取引価格とする。

2 前項の場合において、当該土地に移転すべき建物その他の物件があるときは当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

(不動産評価の単位)

第 4 条 土地の正常な取引価格は、次の各号のいずれかに該当する土地（以下「画地」という。）を単位として評価するものとする。ただし、当該土地の形状等から一体的に利用することが困難なものは、一体的に利用が可能な範囲をもって画地とするものとする。

(1) 一筆の土地（次号に該当するものを除く。）

(2) 所有者及び使用者をそれぞれ同じくし、かつ、同一の用途又は同一の利用目的に供されている一団の土地

2 建物及び工作物（以下「建物等」という。）の正常な取引価格は、1 棟を単位として評価するものとする。ただし、小規模な附属建物等は本体と併せて評価する。

(標準地比準評価法)

第 5 条 標準地比準評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

(1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。

(2) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。

(3) 標準地を評価する。

(4) 標準地の評価から比準して各画地の評価格を求める。

(同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第 6 条 同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分するものとする。

(1) 地勢及び地盤

(2) 道路、鉄道、河川、水路及び公園

(3) 街区及び集落

(4) 土地利用の状況

(5) 市町村、大字、字等の境界

(6) 都市計画法の地域地区等

(7) 駅勢圏及び通学区域

(標準地の選定方法)

第 7 条 標準地は、同一状況地域において個別要因がおおむね標準的と認められる一の画地とするものとする。

2 前項の個別要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」(昭和50年 50 国土第 4 号国土庁土地局地価調査課長通達)別添 1 土地価格比準表、別添 3 林地価格比準表及び別添 4 農地価格比準表の用途別地域ごとの個別的要因とするものとする。

(標準地等の評価)

第 8 条 標準地及び建物等の評価額は、評価委員会に諮問して求めるものとする。

(路線価式評価法)

第 9 条 路線価式評価法によって土地を評価するときは、第 5 条、第 6 条、第 8 条の規定を準用するものとする。

(評価委員会への諮問)

第 10 条 評価委員会には、評価議案を作成し諮問するものとする。

(取引事例の選択)

第 11 条 評価議案に採用する取引事例の選択にあたっては、近隣地域(評価対象地を含む同一状況地域をいう。)及び類似地域(近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。)から多数の取引事例を収集し、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

- (1) 取引事例が概ね 2 年以内のものであること。
- (2) 個別的要因の比較が容易であること。
- (3) 画地の面積が著しく相違していないこと。
- (4) 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること。
- (5) 違法な取引に係る不動産でないこと。
- (6) 適正に補正することが困難な、特殊な事情に係る取引でないこと。

(不動産鑑定評価書の徴取)

第 12 条 建物等においては、不動産鑑定評価書の価格を基に評価議案書を作成することができる。

2 建物等の評価方法は原則として原価法による。ただし、収益を考慮する必要があると認められる場合は、収益還元法その他の方法を用い総合的に判断する。

(評価額)

第 13 条 評価委員会に諮問する評価額は、平方メートル当たりの額とし、次の端数処理を行うものとする。

評価額の範囲	処理方法
10万円/㎡以上の場合	1,000円未満を四捨五入
10万円/㎡未満で 1万円/㎡以上の場合	100円未満を四捨五入
1万円/㎡未満の場合	10円未満を四捨五入

(価格時点)

第 14 条 評価委員会に諮問する評価額の価格時点は、当該土地の評価に係る評価委員会が開催された日の属する月の 1 日とする。

(再評価)

第 15 条 評価委員会が評定した評価額の有効期間は、次の各号のとおりとする。ただし、再評価をすべき直近の評価委員会において評定された評価額について、行財政局財政担当局長から再評価を依頼した局長に対する通知があるまでの間は、従来の評価額は、なお効力を有するものとする。

- (1) 評価委員会に諮問する土地が都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域に所在する土地 - 6 箇月
- (2) 前号以外の土地 - 1 年間
- (3) 建物等土地以外の不動産 - 2年間

(付議省略)

第 16 条 京都市公有財産規則第 5 条第 1 項ただし書に規定する「市長が特別の理由がある場合と認めるとき」により評価委員会への付議を省略できる場合は、次の各号に掲げる場合とする。

- (1) 法令又は本市の決定等により、当該不動産の評価額又は評価の方法が定められている場合
- (2) 判決、調停等又は土地収用委員会の裁決により、当該不動産の価格が確定した場合
- (3) 京都市土地開発公社が先行取得した土地又は京都市住宅供給公社が取得した土地を取得する場合（当該土地の価格が評価委員会の評価に基づき算定されているものに限る。）
- (4) 京都市の公共事業施行に伴う損失補償基準により、建物又は工作物等土地以外の不動産を取得補償する場合
- (5) 標準地比準評価法によって土地を評価する場合における標準地以外の土地
- (6) 寄付受納にかかる評価のうち、寄付内容が非篤志者判定基準に該当する場合
- (7) 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく先行取得等緊急に土地の評価が必要な場合
- (8) 国及び他の地方公共団体等の不動産を取得するに当たって、国及び他の地方公共団体等の行う評価により取得する必要がある場合
- (9) 特殊な評価条件のもとに評価する必要がある、不動産鑑定評価書等価格決定の根拠が必要な場合
- (10) 建物等土地以外の不動産を取得する場合において評価額が認められない場合
- (11) その他行財政局財政担当局長がやむを得ない理由があると認める場合

(行財政局財政担当局長協議)

第 17 条 前条の規定により評価委員会への付議を省略して不動産の取得価格を定めようとするときは、あらかじめ行財政局財政担当局長に協議するものとする。ただし、前条第 1 号から第 6 号までに掲げる場合は、この限りでない。

(準用規定)

第 18 条 この要綱は不動産を売払い、交換し、又は譲与する場合に準用する。

(補 則)

第 19 条 この要綱の実施に関し必要な事項は、行財政局財政担当局長が定める。

附 則

この要綱は、昭和 63 年 6 月 15 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 3 年 1 月 30 日から実施する。

附 則

1 この要綱は、平成 4 年 4 月 1 日から実施する。

2 この要綱の施行の日前に改正前の京都市不動産評価事務取扱要綱の規定により行われた評価は、平成 6 年 3 月 31 日限り、効力を失うものとする。

附 則

この要綱は、平成 7 年 7 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 16 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 23 年 6 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、平成 30 年 11 月 1 日から実施する。

附 則

この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から実施する。