

大阪市土地評価事務処理要領

平成30年 4 月

契約管財局用地部審査課

目 次

	頁
第1章 土地評価に関する基本的事項	
第1条 趣旨	3
第2条 用語の定義	3
第3条 土地評価の単位	4
第4条 土地の面積	4
第5条 土地評価の原則	5
第6条 公示価格等との均衡	5
第7条 鑑定評価書の徴取	5
第8条 鑑定評価格との調整	5
第2章 標準地比準評価法	
第9条 定義	6
第10条 評価土地の確認	6
第11条 資料の収集及び整理	6
第12条 評価の手順	6
第13条 用途的地域の大分類	6
第14条 同一状況地域の区分の場合の留意事項	7
第15条 用途的地域の分類	7
第16条 標準地の選定方法	7
第17条 地域要因の把握並びに分析	8
第18条 取引事例比較法による標準地の評価	8
第19条 取引事例の選択	8
第20条 事情補正	8
第21条 時点修正	8
第22条 準用規定	9
第23条 標準地の評価格からの比準	9
第24条 多数画地評価の場合の路線価格の付設	9
第3章 画地補正及び特別補正	
第25条 用語の定義	10
第26条 画地補正の基本方針	11
第27条 中間画地	11
第28条 角地等画地	11
第29条 画地補正の特例	11
第30条 特別補正	12
附則（施行期日、経過措置、市外等の土地の評価）	13

大阪市土地評価事務処理要領

平成4年6月30日決裁

平成14年4月1日改正

平成20年4月1日改正

平成27年4月1日改正

平成30年4月1日改正

第1章 土地評価に関する基本的事項

(趣旨)

第1条 本市が取得、処分及び賃貸借する土地の評価については、別に定めがあるもののほか、この要領に定めるところによる。

(用語の定義)

第2条 この要領において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 価格形成要因 土地の価格は、土地の効用及び相対的稀少性並びに土地に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずるものであるから、これら三者に影響を与え、これらを動かしこれらを規定するものをいう。価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。
- (2) 一般的要因 一般経済社会における土地のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。
- (3) 地域要因 一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する土地の価格の形成に一般的な影響を与える要因をいう。
- (4) 個別的要因 土地に個性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。本市は更に次の2つに細分化している。
 - ア 個別的要因1 個別的要因のうち、個別的要因2を除いたもので、街路条件、交通・接近条件、環境条件、行政的条件、その他の条件による個性をいう。
 - イ 個別的要因2 個別的要因のうち、間口、奥行、形状等その土地のみが有する画地条件及び特別の事情による個性をいう。
- (5) 同一需給圏 一般に評価土地と代替関係が成立して、その価格の形成について相互に影響を及ぼすような関係にある土地の存在する圏域をいう。

それは、近隣地域を含んでより広域的であり、近隣地域と相関関係にある類似地域等の存する範囲を規定するものである。

- (6) 用途的地域 用途的な観点から区分した地域をいう。都市計画法上の用途地域とは異なる。
- (7) 近隣地域 評価土地の属する用途的地域であって、ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、評価土地の価格の形成に関して直接に影響を与えるような特性を持つものである。
- (8) 類似地域 同一需給圏内にあって、近隣地域の特性と類似する特性を有する地域であり、その地域に属する土地は、特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを持つものである。
- (9) 同一状況地域 ある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりのある地域で価格水準が同程度の地域をいう。区分された地域内の土地からみればそれぞれが近隣地域であり、地域概念としては近隣地域と同じである。
- (10) 状況類似地区 同一状況地域の概念を更に細分化したもので、個別的要因 1 が同一とみなされる範囲をいう。
- (11) 標準地 近隣地域の価格水準を代表する土地で、その地域内において、個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地をいう。
- (12) 路線価格 標準地の価格に個別的要因 1 の補正を行った価格をいう。なお、2 以上の街路に接面している場合で路線価格の一番高いものを原則として正面路線価格、その他は側面路線価格又は裏面路線価格という。
- (13) 補正価格 路線価格に画地補正して算定した価格をいう。
- (14) 個別価格 補正価格に特別補正して算定した価格をいう。

(土地評価の単位)

第3条 土地の価格は、次の各号の一に該当する土地（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、一体的な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

(土地の面積)

第4条 土地の価格を求める場合は、原則として実測面積を用いる。

(土地評価の原則)

第5条 土地の評価は、一般的要因、地域要因及び個別的要因からなる価格形成要因の把握及び分析に努め、原則として評価手法は標準地比準評価法による。

- 2 評価土地が単独又は個別的要因1を同じくする数画地の場合は、当該位置に個別的要因2が標準的な画地を標準地として想定し、その評価格を路線価格として、個別的要因2の補正のみにより評価土地の評価格を求める。
- 3 評価土地の近隣地域又は同一需給圏内の類似地域（以下「近傍類地」という。）に本市の評価事例（以下「本市事例」という。）がある場合における標準地の評価格は、原則として本市事例から取引事例比較法により求めるものとする。
- 4 近傍類地に本市事例がない場合における標準地の評価格は、取引事例から取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とする。
- 5 第7条の規定により不動産鑑定業者に鑑定評価を求めた場合は、鑑定評価によって求められた価格を本市の土地評価格とすることができる。
- 6 前項の規定により本市の土地評価格を決定した場合にあっては、その評価土地の価格変動率について不動産鑑定業者に意見を求めることにより、その評価格に対して価格時点までの補正を行うことができる。

(公示価格等との均衡)

第6条 土地の評価にあたっては、地価公示法による公示価格又は国土利用計画法による府基準地価格と次の各号により規準する。ただし、第5条第6項の規定により価格算定を行う場合を除く。

- (1) 評価土地に類似する公示地又は府基準地（以下「公示地等」という。）を選択する。
- (2) 公示地等のそれぞれの価格形成要因を分析、把握し、評価土地の価格形成要因と公示地等のそれとを比較検討することにより公示地等の価格と評価土地の価格との間に均衡を保たせる。
- (3) 公示地等と評価土地を比較するときは、取引事例比較法の手法を準用して行う。

(鑑定評価書の徴取)

第7条 土地の評価にあたっては、原則として不動産鑑定業者に鑑定評価を求める。

(鑑定評価格との調整)

第8条 自ら評価した価格と、前条の規定により求めた鑑定評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定評価を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、自ら評価した価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、適正な評価格を求めるよう努める。

第2章 標準地比準評価法

(定義)

第9条 標準地比準評価法とは、評価土地の位置する近隣地域に標準地を設定し、標準地の評価格を求め、次に標準地の評価格から個別的要因の比較を行い、評価土地の評価格を求める手法をいう。

(評価土地の確認)

第10条 評価土地を評価するにあたっては、評価作業に係る処理計画を策定したうえで評価土地を物的に確認するとともに、所有権及び所有権以外の権利の種類、内容等についても確認資料を用いて照合すること等により明瞭に確認する。

(資料の収集及び整理)

第11条 土地の評価に必要な次の各号に掲げる資料についての収集及び整理は、土地評価の作業に十分活用しうるように適切かつ合理的な計画に基づき豊富に秩序正しく行う。

- (1) 確認資料 登記簿謄本又は登記事項証明書、土地の図面、写真、所在地に関する地図等
- (2) 要因資料 価格形成要因に照応する資料
- (3) 事例資料 取引事例、収益事例、造成事例等

(評価の手順)

第12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。

- (1) 用途的地域を地域の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) 標準地の評価格から個別的要因の比較を行い各画地の評価格を求める。

(用途的地域の大分類)

第13条 評価土地等の属する地域を地域的特性により次のとおり大分類する。

- (1) 宅地地域 住居、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域をいう。
- (2) 宅地見込地地域 農地地域等の他の種別の地域から宅地地域へと転換しつつある地域をいう。
- (3) 農地地域、林地地域、その他の地域 (説明省略)

(同一状況地域の区分の場合の留意事項)

第14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。ただし、単独画地の評価の場合にはより細分化して、多数画地の評価の場合にはより広範化して、それぞれ把握する。

- (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) 区、町等の境界
- (6) 都市計画法の地域地区等
- (7) 駅勢圏及び小中学校の通学区域

(用途的地域の分類)

第15条 宅地地域を次のとおり分類する。

用途的地域の分類

大 分 類	中 分 類	小分類 (価格案算定上の地域区分)
宅 地 域	住 宅 地 域	普 通 住 宅 地 域
		住 工 混 在 地 域
		住 商 混 在 地 域
		住 商 工 混 在 地 域
		中 高 層 共 同 住 宅 地 域
		中 高 層 共 同 住 宅 混 在 地 域
	商 業 地 域	高 度 業 務 商 業 地 域
		繁 華 街
		高 度 小 売 商 業 地 域
		普 通 商 業 地 域
		小 売 店 舗 飲 食 店 舗 混 在 地 域
	工 業 地 域	一 般 小 売 商 業 地 域
		日 用 品 店 舗 等 地 域
		内 陸 型 工 業 地 域
		臨 海 型 工 業 地 域

(標準地の選定方法)

第16条 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とする。

- 2 前項の個別的要因は、別に定める「土地価格の比準について」(以下「比準について」という。)の用途的地域ごとの個別的要因1及び第3章に定める評価額の補正要因項目とする。
- 3 標準地は実在する画地を選定することが望ましいが、標準地を設定したい位置に適当な画地が存在しない場合には、標準的な画地を想定して標準地とする。

(地域要因の把握並びに分析)

第17条 第15条の規定により分類される用途的地域（住宅地域、商業地域、工業地域）の地域要因の具体的な把握及び分析は、「比準について」により行う。

- 2 比準表に定められた格差率が当該地域間格差の実態に適合していないと認められる場合に限り適正に補正することができる。
- 3 前項による補正については、不動産鑑定業者の意見等により行う。

(取引事例比較法による標準地の評価)

第18条 第5条第4項の規定により標準地の評価を行う場合の評価額は、取引事例比較法により求めた価格（以下「比準価格」という。）を基準とするが、取引事例比較法は次の手順により行う。

- (1) 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域若しくは必要やむを得ない場合には近隣地域の周辺の地域から多数の取引事例を収集する。
- (2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。
- (3) 選択された取引事例から「比準について」により評価し価格を求める。
- (4) 事例ごとに比準した価格を比較考量して比準価格を求める。

(取引事例の選択)

第19条 取引事例の選択にあたっては、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。

- (1) 投機的取引であると認められるものでないこと
- (2) 事情補正のある事例は原則として採用しないものとし、やむを得ず採用する場合は、事情補正率が30パーセント程度以内で、適正に補正できること
- (3) 取引時期が2年程度以内であること
- (4) 地域要因及び個別的要因の比較が容易であること
- (5) 画地の面積が著しく相違していないこと
- (6) 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
- (7) 違法な取引に係る不動産でないこと

(事情補正)

第20条 取引事例に特殊な事情が存する場合は、適正に補正する。

- 2 前項の補正は、不動産鑑定業者の意見等により行う。

(時点修正)

第21条 取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正する。

- (1) 近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率
- (2) 近隣地域又は類似地域内の府基準地価格の対前年変動率
- (3) 区別用途別の公示価格又は府基準地価格の対前年平均変動率
- (4) 一般財団法人日本不動産研究所調査に係る市街地価格指数
- (5) 類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率
- (6) 不動産鑑定業者が適正と認める変動率

(準用規定)

第22条 第18条から第21条の規定は、第5条第3項の規定により本市事例から取引事例比較法により価格を求める際の本市事例の選択の場合について準用する。この場合において、第2章中「取引事例」とあるのは「本市事例」と読み替えるものとする。

(標準地の評価価格からの比準)

第23条 標準地の評価価格からの比準は、「比準について」を用いて、標準地の個別的要因1と各画地の個別的要因1を比較して路線価格を求める。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して路線価格を求めることができる。

- 2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように適正に補正して路線価格を求めることができる。
- 3 前2項の補正は、不動産鑑定業者の意見等により行う。
- 4 前3項の規定により求めた路線価格からの個別的要因2の補正については、第3章の画地補正及び特別補正により行う。
- 5 前4項の規定によらず、個別的要因の格差率について不動産鑑定業者の意見を求めた場合は、標準地の評価価格からの比準はその意見により行うことができる。

(多数画地評価の場合の路線価格の付設)

第24条 一斉買収や一斉売却の場合などで、ある時点で価格を固定し、街路ごとに路線価格を付設する場合は、第16条により同一状況地域ごとに標準地を選定（又は想定）し、その標準地と個別的要因1が異なる状況類似地区ごとにその地区において個別的要因2が標準的な画地を選定（又は想定）し、それぞれの評価価格をもって当該状況類似地区の路線価格として付設する。

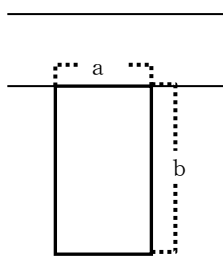
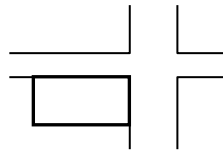
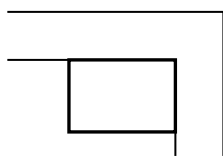
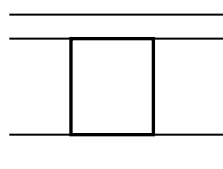
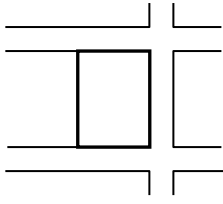
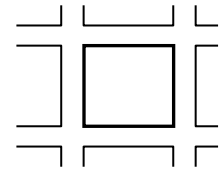
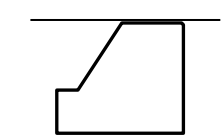
- 2 前項の規定により評価する場合は、同一状況地域ごとの標準地を代表標準地、その代表標準地と個別的要因1が異なる状況類似地区ごとの個別的要因2が標準的な画地を標準地とし、それぞれの標準地は代表標準地から個別的要因1の比較によりその評価価格を求める。
- 3 前2項の規定により評価することができる地域は、用途的地域が明確で、単純な形状

の小規模画地が多い地域に限るものとし、この場合でも地域内の大規模な画地は別途評価することもできる。

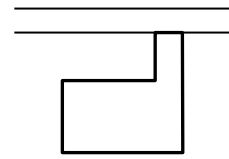
第3章 画地補正及び特別補正

(用語の定義)

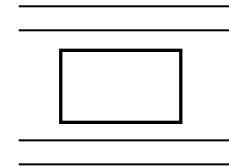
第25条 この章において、次に掲げる用語の定義は次の各号の定めるところによる。

- | | | | |
|----------|---|----|---|
| (1) 間口 | 画地が街路に接する正面の幅をいう。
(1図のaの部分) | 1図 |  |
| (2) 奥行 | 画地の表から奥までの長さをいう。
(1図のbの部分) | | |
| (3) 中間画地 | 一方のみ街路に接する画地
(1図の画地) | | |
| (4) 角地 | 正面及び一方の側面が街路に接する画地
(2図の画地) | 2図 |  |
| (5) 準角地 | 一系統の街路の屈曲部に接する画地
(3図の画地) | 3図 |  |
| (6) 二方路地 | 正面及び裏面が街路に接する画地
(4図の画地) | 4図 |  |
| (7) 三方路地 | 正面及び二方の側面又は正面・裏面及び一方の側面が街路に接する画地
(5図の画地) | 5図 |  |
| (8) 四方路地 | 画地の四面が街路に接する画地
(6図の画地) | 6図 |  |
| (9) 不整形地 | 整形な画地に対する言葉で地形の複雑な画地 (7図の画地等) | 7図 |  |

- (10) 袋地 街路と狭い間口の通路的土地で接続して 8 図
いる画地（8 図の画地）



- (11) 無道路地 他人の土地に囲まれ、街路に接しない画 9 図
地（9 図の画地）



（画地補正の基本方針）

第26条 画地補正は、第27条から第29条の規定により行うことを基本方針とする。ただし、減価要因項目の補正にかかる標準地を選定した場合等、評価土地の属する地域の状況に応じて必要と認める場合は、その地域の状況に応じて補正することができる。

- 2 前項ただし書により補正を行う場合は、国土交通省（旧国土庁）の土地価格比準表又は不動産鑑定業者の意見等により適正に行う。

（中間画地）

第27条 中間画地については、原則として次の減価要因項目に該当する画地補正項目の補正率を乗じ、次式により補正価格を求める。

$$\text{補正価格} = \text{路線価格} \times \begin{matrix} \text{（ 減 価 要 因 項 目 ）} \\ \text{間 口 狭 小} \\ \text{奥 行 短 小} \\ \text{奥 行 価 格 通 減} \\ \text{奥 行 長 大} \\ \text{不 整 形 地} \\ \text{地 積（過小・過大）} \end{matrix}$$

（角地等画地）

第28条 角地等画地については、前条の規定に基づいた減価要因項目の補正後に、次の加算要因項目に該当する画地補正項目の補正率を乗じ、次式により補正価格を求める。

$$\text{補正価格} = \text{路線価格} \times \text{減価要因項目補正率} \times \text{加算要因項目補正率}$$

（加算要因項目） 角地 準角地 二方路 三方路 四方路

（画地補正の特例）

第29条 評価土地がその属する地域の標準的画地規模に比べ非常に大きい場合は、次により画地補正することができる。

- (1) 開発法という分割利用することが合理的と認められる場合は、標準的画地規模割に

要する取付道路等の潰地を計算して、規模として奥行価格通減に代えて減価する。

ア 道路を取り付けることによる地域要因の変動に伴う価格上昇を考慮すること。

イ 評価土地の接面路線価格と、標準画地割したときの各画地の価額（角地等の画地条件をも考慮する。）の総額を全面積で除した価額との関連を考慮すること。

(2) 開発法という一体利用をすることが合理的と認められる場合はマンション等の敷地としての市場性等を考慮し、規模として増減価する。

2 前項により規模として増減価する場合で、他の減価要因項目又は加算要因項目がある場合は、規模等として一括補正することができる。

3 一宅地を形成しない過小地等2以上の増減価要因項目に該当し、その項目のみでの確に補正表現できない場合は、形状等として一括補正することができる。

4 住宅地域の場合で、評価土地の間口（正面）が接道する方位の補正については用途的地域及び画地規模に留意し、適正に補正する。

5 袋地については、通路部分と有効宅地部分に区分して計算する。

（特別補正）

第30条 特別の事情がある土地については、必要に応じて補正価格を次の各号に定めるところにより補正する。ただし、道路減価については原則として当該道路の路線価格を補正する。

(1) 道路減価

評価土地が道路の用に供されているものであるときは、当該道路について、建築基準法上の分類により、適正に減価する。

(2) 解体撤去費

評価土地の上に建物等が存する場合で、それらを取り壊すことが最有効使用と認められる場合は当該建物等の解体撤去に係る費用等を加減する。

なお、解体撤去に係る費用等については、建物の解体による発生材料の価格から取壊し、除去、運搬等に必要な経費を控除した額を考慮して適正に算定した額とする。

(3) 増分価値配分額

評価土地に隣接する土地の所有者に対して売払い処分等する場合で、隣接土地と併合することにより、併合後の一体地の評価額が評価土地、隣接土地それぞれの評価額を合算したものよりも高くなると認められるときは、その差額を適正に配分して増分価値配分額として加算するものとする。

(4) その他の補正

第1号から第3号までに掲げる場合のほか、加算し又は減価すべき特別の事情があると認められるときは、その事情に応じて適正に補正する。

附 則

(施行期日)

1 この要領は、平成4年7月1日から施行する。

(廃止)

2 大阪市土地評価事務要領（昭和57年3月31日決裁）は廃止する。

(経過措置)

3 施行期日前に事業着手したものについては、当分の間、大阪市土地評価事務要領の別表の補正率を適用できる。

(市外等の土地の評価)

4 市外に存する土地及び宅地道路以外の土地の評価については、本要領、国土庁の土地価格比準表、及び不動産鑑定評価基準に準拠して行う。

附 則

(施行期日)

1 この改正要領は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 施行期日前に事業着手したものについては、当分の間、旧大阪市土地評価事務処理要領を適用することができる。

(市外等の土地の評価)

3 市外に存する土地及び宅地道路以外の土地の評価については、本要領、旧国土庁（現在の国土交通省）の土地価格比準表、及び不動産鑑定評価基準に準拠して行う。

附 則

(施行期日)

1 この改正要領は、平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 施行期日前において既に金額提示を行っているなど、改正前の大阪市土地評価事務処理要領（以下「旧要領」という。）を適用しなければ事業遂行上支障となる特別の事情があるものについては、平成21年3月31日までの期間に限り、旧要領を適用することができる。

(市外等の土地の評価)

3 市外に存する土地及び宅地道路以外の土地の評価については、本要領、国土交通省（旧国土庁）の土地価格比準表、及び不動産鑑定評価基準に準拠して行う。

附 則

(施行期日)

- 1 この改正要領は、平成27年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行期日前において既に金額提示を行っているなど、改正前的大阪市土地評価事務処理要領（以下「旧要領」という。）を適用しなければ事業遂行上支障となる特別の事情があるものについては、平成28年3月31日までの期間に限り、旧要領を適用することができる。

(市外等の土地の評価)

- 3 市外に存する土地及び宅地道路以外の土地の評価については、本要領、国土交通省（旧国土庁）の土地価格比準表、及び不動産鑑定評価基準に準拠して行う。

附 則

(施行期日)

- 1 この改正要領は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 施行期日前において既に金額提示を行っているなど、改正前的大阪市土地評価事務処理要領（以下「旧要領」という。）を適用しなければ事業遂行上支障となる特別の事情があるものについては、平成31年3月31日までの期間に限り、旧要領を適用することができる。

(市外等の土地の評価)

- 3 市外に存する土地及び宅地道路以外の土地の評価については、本要領、国土交通省（旧国土庁）の土地価格比準表、及び不動産鑑定評価基準に準拠して行う。