

固定資産評価実施要領

第1 土地の評価

令和6年度

大阪市財政局税務部課税課
(固定資産税(土地)グループ)

目 次

第 1 土地の評価

1 土地評価の基本

- (1) 地目別評価法 1
- (2) 地目の認定 1
- (3) 地積の認定 4
- (4) 評価の単位 4
- (5) 地上権等が設定されている土地の評価 5

2 宅 地

- (1) 宅地の評価 6
- (2) 用途地区の区分 6
- (3) 主要な街路の選定 7
- (4) 標準宅地の選定 8
- (5) 基準宅地の選定 8
- (6) 路線価の付設 8
- (7) 各筆の評点数の付設 9
- (8) 評点 1 点当たりの価額の決定 9
- (9) 生産緑地地区内の宅地の評価 9

3 一 般 農 地

- (1) 一般農地の評価 11
- (2) 状況類似地区の区分 11
- (3) 標準田又は標準畑の選定 11
- (4) 基準田又は基準畑の選定 11
- (5) 標準田又は標準畑の評点数の付設 12
- (6) 各筆の田又は畑の評点数の付設 12
- (7) 評点 1 点当たりの価額の決定 12

4 生産緑地地区内農地

- (1) 生産緑地地区内農地 13
- (2) 生産緑地地区内農地の評価 13

5 市街化区域農地

- (1) 市街化区域農地 14

(2)	市街化区域農地の評価	14
(3)	基本価額の算出方法	14
(4)	造成費相当額	19
6	地目転用農地	
(1)	地目転用農地	20
(2)	地目転用農地の評価	20
7	雑種地	
(1)	雑種地の評価方法	21
(2)	遊園地等の用地の評価	21
(3)	鉄軌道用地の評価	21
(4)	ゴルフ場の用地の評価	23
(5)	その他の雑種地の評価	23
8	土地区画整理事業施行地等	
(1)	土地区画整理事業施行地区内の土地の評価	27
(2)	土地改良事業施行地区内の土地の評価	27
9	画地計算法	
(1)	画地計算法	29
(2)	画地の認定	29
(3)	用語の意義	30
(4)	奥行価格補正割合法	34
(5)	側方路線影響加算法	34
(6)	二方路線影響加算法	35
(7)	三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法	35
(8)	不整形地の評点算出法	36
(9)	無道路地の評点算出法	36
(10)	間口が狭小な宅地の評点算出法	37
(11)	奥行が長大な宅地の評点算出法	37
(12)	がけ地等の評点算出法	37
(13)	所要の補正	37
(14)	その他	49
10	本実施要領により難しい場合の評価	50
11	経過措置	51

(別表)

別表 1	田の比準表	54
別表 2	畑の比準表	56

(付表)

付表 1	奥行価格補正率表	60
付表 2	側方路線影響加算率表	61
付表 3	二方路線影響加算率表	61
付表 4 - 1	形状補正率表	61
付表 4 - 2	不整形地補正率表	62
付表 5	間口狭小補正率表	62
付表 6	奥行長大補正率表	63
付表 7	がけ地補正率表	63
付表 8	通路開設補正率表	63

【参考資料】

画地計算例	64
-------	----

第1 土地の評価

1 土地評価の基本

(1) 地目別評価法

土地の評価は、地目別に行うものとされており、本市においては次のとおり区分する。

ア 宅地

イ 田及び畑

(ア) 一般農地（(イ)、(ウ)、(エ)を除く農地）

(イ) 生産緑地地区内農地

(ウ) 市街化区域農地

(エ) 地目転用農地

ウ 雑種地

(2) 地目の認定

ア 地目の認定方法

土地の地目は、賦課期日現在の土地の現況及び利用目的によって認定する。

なお、部分的に僅少の差異が存する場合は、土地全体としての状況を観察して認定する。

イ 地目の認定基準

(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をいう。

また、現に建物が建築されていない土地であっても、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、原則として宅地とする。

なお、具体的な認定については次のとおりとする。

A テニスコート及びプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。

B ドーム型野球場は、その全部を一団として宅地とする。

C 遊園地、運動場、野球場（前記Bの野球場を除く。）、ゴルフ場、ゴルフ練習場、自動車教習所及び飛行場については、次のとおりとする。

(A) 主たる利用が建物敷地で、建物敷地以外がその付随的なものに過ぎないと認められる場合は、その全部を一団として宅地とする。

(B) 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過ぎないと認められる場合には、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し得る状況にあるものは、原則として、これを区分して宅地とする。

D 競艇場については、事務所、観覧席、その他の施設で永久的設備と認め

られる建物の敷地及びその付属地は宅地とし、その他は雑種地とする。

- E ガスタンク敷地及び石油タンク敷地は、宅地とする。
- F 高架下にある土地（鉄道又は軌道（以下「鉄軌道」という。）の高架下にあるものを除く。）で建物の敷地については、宅地とする。
- G 海産物を乾燥する場所の区域内に永久的設備と認められる建物がある場合には、その敷地の区域内に属する部分を宅地とし、その他は雑種地とする。
- H 工場又は営業場に接続する物干場又はさらし場は宅地とし、その他は雑種地とする。
- I 火葬場の用地は、その構内に建物の設備がある場合には構内全部を宅地とし、建物の設備のない場合には雑種地とする。

(イ) 田及び畑

農地とは、耕作の用に供される土地をいい、肥培管理（耕うん、整地、播種、かんがい、排水、施肥、農薬の散布、除草等）を行って農作物を栽培する土地をいい、田と畑に区分される。

田とは、農耕地で用水を利用して耕作する土地

畑とは、農耕地で用水を利用しないで耕作する土地をいうものである。

なお、田は、耕地の形態がかんがい設備、すなわち、たん水設備（畦畔等）及びこれに用水を提供し得る設備（用水源、用水路等）を有し、かつ、当該設備がかんがいし得る常態にあること、また、耕地の利用状態が、たん水を必要とする作物（水稻、れんこん、ひえ、わさび、くわい等）を栽培することを常態とする耕地をいう。

なお、具体的な認定については次のとおりとする。

- A 田畑輪換の土地については、用水の設備がとり除かれぬ限り、原則として田とする。
- B 牧草栽培地は、畑とする。
- C 耕作地の区域内にある小作人小屋又は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し、その他は農地とする。
- D 農地法（昭和27年法律第229号）第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する土地については、農地（田又は畑）とする。
- E 一時休耕の場合を除き、全く耕作がなされず1年以上にわたって放置され、雑草等が生育し、肥培管理がされていないと認められる場合は農地とせず、雑種地とする。
- F 現況が盛土又は整地され、かつ盛土等によって形質が著しく変化し、農地として利用することが客観的にみて困難と認められるものは、雑種地とする。

(ウ) 雑種地

宅地、田、畑のいずれにも該当しない土地をいう。

なお、具体的な認定については次のとおりとする。

- A 鉄塔敷地及び変電所敷地は、雑種地とする。ただし、建物内に存する変電所敷地は宅地とする。
- B 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は、雑種地とする。
- C 高架下にある土地のうち、次に該当する部分は雑種地とする。
- (A) 駐車場用地（自転車駐輪場、周壁又はこれに類するものを有しないもので、簡単な板塀、金網等で囲ってあるものを含む。）
 - (B) 資材置場の用に供する土地
 - (C) 児童遊園地
- D 雑種地のうち鉄軌道用地とは、鉄軌道による運送の用（以下単に「運送の用」という。）に供する土地をいい、具体的には次のものをいう。
- (A) 線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
 - (B) 停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備又はプラットホーム・積卸場の用に供する土地
 - (C) (A)又は(B)の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの
 - (D) (A)から(C)の土地のうち工事中のもので、工事完了後も引き続き(A)から(C)の用に供するもの
ただし、工事用の仮住宅、倉庫、資材置場等の用に供する土地については、現況に応じて地目認定を行うこととする。
 - (E) 鉄軌道の高架下にある土地
 - (F) 運送の用に供する施設が除去された土地（廃線敷等）については、現況又は周辺土地の利用状況、廃線後の利用目的等を勘案して地目の認定を行う。
- E 鉄軌道用地のうち、複合利用鉄軌道用地とは次のものをいう。
- (A) 複合利用建物（運送の用に供する部分と鉄軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分を有する建物をいう。）の敷地である鉄軌道用地（(B)に該当するものを除く。）
 - (B) 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用にのみ供する建物をいう。以下同じ。）があるものその他人工地盤等の上を運送以外の用に供するもの又は鉄軌道用地で近接する土地にある複合利用建物等の一部がその上部にあるもの
 - (C) 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用にのみ

供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの
((A)に該当するものを除く。)

- F 複合利用建物に該当するかどうかについては、次によるものとする。
- (A) 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。
 - (B) 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。
 - a 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たする一団の部分）で床面積が 10 平方メートル以下のもの
 - b プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分
 - (C) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が 250 平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(3) 地積の認定

原則として登記簿に登記されている土地については登記地積によるものとし、登記簿に登記されていない土地については現況地積による。

なお、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）による土地区画整理事業又は土地改良法（昭和 24 年法律第 195 号）による土地改良事業の施行に係る土地については、原則として法令又は規約の定めるところによって、仮換地、一時利用地、その他仮に使用し収益することができる土地の指定があった土地については、その指定地積をもって現況地積とみなすこととし、これらの換地処分の公告があった日又は換地計画の認可の公告があった日以後については、当該公告地積による。

ただし、各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、登記地積又は指定地積若しくは公告地積が現況地積よりも大きいと認められる場合においては、当該土地の地積は現況地積によるものとし、現況地積が登記地積又は指定地積若しくは公告地積よりも大きいと認められ、かつ、登記地積又は指定地積若しくは公告地積によることが著しく不相当であると認められる場合においては、当該土地の地積は現況地積によることができる。

「現況地積による」場合とは、不動産登記の地積更正の登記申請手続きに準じ、地積測量図及び土地の境界に係る隣接地所有者の承諾書等に基づき当該地積によることが適当と認められる場合とする。

(4) 評価の単位

土地の評価は、原則として土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された 1 筆を単位として行う。

ただし、「9 画地計算法」を適用して評価する土地については、9 (2)に規定する画地を単位とする。

また、鉄軌道の用に供する土地については、7 (3)による。

(5) 地上権等が設定されている土地の評価

地上権、借地権等が設定されている土地については、これらの権利が設定されていない土地として評価する。

2 宅 地

(1) 宅地の評価

宅地の評価は、各筆について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の価額を求める方法による。

各筆の評点数は、原則として、市街地宅地評価法（主として市街地的形態を形成する地域における宅地の評価方法）によって付設することとし、その順序はおおむね次のとおりとする。

- ア すべての宅地について、利用状況の類似する地域ごとに用途地区を区分し、さらに状況の類似する地域を区分する。
- イ 各状況が類似する地域から主要な街路を選定する。
- ウ 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、売買実例価額から適正な時価を評定し、主要な街路の路線価を付設する。
- オ 主要な街路の路線価を基礎とし、街路の状況、公共施設等の接近の状況等を総合的に考慮して、主要な街路以外の街路の路線価を付設する。
- カ 路線価を基礎とし、画地計算法を適用して各筆の宅地の評点数を付設する。

(2) 用途地区の区分

すべての宅地について、宅地の利用状況を基準として、次に定める用途地区に区分し、さらにその区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分する（区分した地域を「状況類似地域」という。）。

ア 商業地区

主として商業用宅地が連続する地区をいい、これをさらに次のとおり区分する。

(ア) 高度商業地区Ⅰ

容積率の高い地区（主として都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める商業地域内でおおむね容積率700パーセント以上の地域）にあつて、銀行、商社等の高層（主として8階建て以上）の大型オフィスビル、店舗が街区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区

(イ) 高度商業地区Ⅱ

都心又は副都心にあつて、中高層（主として6階建て以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、若しくは中高層の事務所が連たんする高度業務地区、又は店舗と事務所が混在する高度複合商業地区

(ウ) 繁華街地区

各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、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

(エ) 普通商業地区

都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が 600 パーセント未満）、近隣商業地域内、あるいは、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国・府道等）沿いに中低層（主として 5 階建て以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ）、繁華街地区と比較して資本投下量が少ない地区

イ 住宅地区

主として住宅用宅地が連続する地区をいい、これをさらに次のとおり区分する。

(ア) 普通住宅地区

主として都市計画法で定める第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域及び準工業地域内において、主として居住用家屋が連続している地区

(イ) 併用住宅地区

商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第 1 種住居地域、第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国・府道等）沿いにおいて戸建て住宅が混在する小規模の店舗、事務所等の低層利用の建物を中心にマンション等の中層の建物も混在する地区

ウ 工業地区

主として工業用宅地が連続する地区をいい、これをさらに次のとおり区分する。

(ア) 大工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が 9,000 平方メートルを超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（3 画地以上）している地区、あるいは単独で 3 ヘクタール以上の敷地規模のある画地によって形成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、一画地の平均規模が 9,000 平方メートル以上の団地は大工場地区に該当する。

(イ) 中小工場地区

主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が 9,000 平方メートル程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区

(3) 主要な街路の選定

主要な街路は、各状況類似地域ごとに、価格事情及び街路の状況等が標準的な街路から選定する。

(4) 標準宅地の選定

標準宅地は、各状況類似地域内の主要な街路に沿接する宅地のうち、その位置、形状、間口、奥行並びに利用状況が当該状況類似地域において標準的なものを選定する。

ただし、区を単位として最高となる路線価を付設することとなる街路が存する状況類似地域においては、当該街路に沿接する宅地のうちの一つ（以下「区最高路線価地」という。）を標準宅地として選定する。

(5) 基準宅地の選定

区最高路線価地のうち、路線価が最高のものを基準宅地として選定する。

(6) 路線価の付設

ア 路線価の意義

路線価とは、街路に沿接する標準的な宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて当該街路に付設した評点数をいう。

なお、路線価のうち、主要な街路に付設する路線価を標準路線価といい、また、この標準路線価のうち、区において最高となるものを区最高路線価、市において最高となるものを基準路線価という。

イ 標準路線価の付設

標準路線価は、標準宅地の適正な単位地積当たり時価に基づいて付設する。

「適正な単位地積当たり時価」とは、当該標準宅地が当該用途地区の標準奥行を有する整形の普通地であるとした場合における適正な単位地積当たり時価をいうものであり、標準宅地の適正な単位地積当たり時価は次によって付近売買宅地の正常売買価格から評定する。

(ア) 売買宅地と標準宅地の位置及び利用上の便等の比較

(イ) 基準宅地及び区最高路線価地との評価の均衡並びに標準宅地相互間の評価の均衡

ウ 一般路線価の付設

一般路線価は、標準路線価、基準路線価及び区最高路線価を基礎とし、これらに沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等の相違を総合的に考慮して次により付設する。

この場合、固定資産評価員が定める「大阪市土地価格比準表」を活用する。

なお、路線価の付設にあたっては、次の点に留意すること。

(ア) 路線価は、原則としてすべての街路に付設すること。

なお、街路に準ずるもの（通路、広場及び公園その他これらに類するもの）で必要がある場合には、これらにも路線価を付設する。

「必要がある場合」とは、路線価を付設しないことにより、無道路地となる場合等付近宅地と特に均衡を失する場合をいう。

- (イ) 路線価は、原則として1街路を単位として付設すること。
- (ウ) 1街路について、価格事情に相当の格差があり、2以上の異なった路線価を付設することが適当と認められる場合は、その状況に応じてそれぞれ異なった路線価を付設すること。
- (エ) 1街路の両側において価格事情に相当の格差があり、同一の路線価とすることが不適当と認められる場合は、街路の両側のそれぞれに路線価を付設すること。

エ 加重平均して算出した計算上の路線価の付設

次の図のように一画地に沿接する路線価が2以上あるときは、その延長距離により加重平均して算出した計算上の路線価を適用する。



オ その他

路線価は、1,000点未満を切り捨てる。

(7) 各筆の評点数の付設

各筆の評点数は、路線価を基礎として「9画地計算法」を適用して付設する。

(8) 評点1点当たりの価額の決定

評点1点当たりの価額は、宅地の提示平均価額に宅地の総地積を乗じ、これをその付設総評点数で除して得た額に基づいて市長が定める。

(9) 生産緑地地区内の宅地の評価

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項の規定により定められた生産緑地地区（以下「生産緑地地区」という。）の区域内に存する宅地の評価は、当該生産緑地地区の区域内に存する同法第2条第1号に規定する農地等の価額を基準として求めた価額に「当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額」を加えた価額によってその価額を求めることとする。ただし、同法第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、前記の方法によって評価することが適当でない

と認められるもの又は同法第 14 条の規定により行為の制限が解除された宅地については、この限りではない。

なお、「当該宅地を当該農地等から転用する場合において通常必要と認められる造成費相当額」については、5(4)の表に定める額とする。

3 一般農地

(1) 一般農地の評価

一般農地の評価は、各筆について評点数を付設し、当該評点数に評点1点当たりの価額を乗じて各筆の価額を求める方法による。

各筆の評点数は、次によって付設する。

- ア 田又は畑の別に状況類似地区を区分する。
- イ 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定する。
- ウ 標準田又は標準畑について、売買実例価額から評定する適正な時価に基づいて評点数を付設する。
- エ 標準田又は標準畑の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の田又は畑の評点数を付設する。

(2) 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等を総合的に考慮し、おおむね状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとし、その順序はおおむね次のとおりとする。

- ア 地勢による区分
山間部と平坦部に区分する。
- イ 土性による区分
砂土地帯（砂土及び砂壤土地帯）、壤土地帯、殖土地帯（殖土及び殖壤土地帯）に区分するものとし、農地集団ごとに1から3か所について土壤調査を行って判別する。
- ウ 水利による区分
水利費の多少、かんがいの便否よりみて状況が類似している地区に区分する。
- エ 田面の乾湿による区分
田についてのみ、田面の状態、裏作の可否、裏作品種の制約等により乾田地帯、半湿田地帯、湿田地帯、湛水田（沼田）地帯に区分する。

(3) 標準田又は標準畑の選定

標準田又は標準畑は、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから選定する。

(4) 基準田又は基準畑の選定

前項によって選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて、上級に属するものうちから、基準田又は基準畑をそれぞれ1か所ずつ選定する。

(5) 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、当該田又は畑をそれぞれ田又は畑として利用する場合の正常売買価格を基準とした適正な時価に、農地の平均 10 アール当たり純収益額の限界収益額(面積差 10 アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。)に対する割合 (0.55) を乗じて得た額に基づいて付設する。

なお、これらの売買実例価額がない場合、基準田又は基準畑については、固定資産評価基準(昭和 38 年 12 月 25 日自治省告示第 158 号)(以下「評価基準」という。)第 1 章別表第 2「田又は畑の指定市町村表」に掲げる大阪府の指定市町村の基準田又は基準畑の価額との均衡を考慮して評点数を付設し、標準田又は標準畑については、当該標準田又は標準畑の日照、かんがい、排水、面積、形状その他を勘案し、基準田又は基準畑の価額に比準した評点数に基づいて評点数を付設する。

(6) 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(1,000 平方メートル(10 アール))当たり評点数に「田の比準表」(別表 1)又は「畑の比準表」(別表 2)により求めた各筆の田又は畑の比準割合を乗じ、これに各筆の田又は畑の地積を乗じて付設するものとし、その順序はおおむね次のとおりとする。

ア 当該田又は畑が属する状況類似地区の標準田又は標準畑の日照の状況、田面の乾湿、耕うんの難易、農地の傾斜等の各項目の状況を基準とし、別表 1 及び別表 2 に定める比準表により標準田又は標準畑に対する比準割合を求める。

ただし、本市の気候条件、立地条件、地勢等を鑑み、次の比準項目について状況類似地区内の農地を同一条件とみなし、考慮しない。

(ア) 田・・・田面の乾湿、耕うんの難易

(イ) 畑・・・農地の傾斜、保水・排水の良否、耕うんの難易

この場合、比準割合を求める計算の各段階ごとに小数点以下第 3 位(パーセント表示の場合は、小数点以下第 1 位)未満を四捨五入し、最終比準割合においては、小数点以下第 2 位(パーセント表示の場合は、整数値)未満を四捨五入する。

イ この比準割合を標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に乗じて、当該田又は畑の単位地積当たり評点数を求める。

(7) 評点 1 点当たりの価額の決定

評点 1 点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをそれぞれ各筆の田又は畑の付設評点数を合計した総評点数で除して得た額に基づいて市長が定める。

4 生産緑地地区内農地

(1) 生産緑地地区内農地

都市計画法第8条第1項第14号の規定による生産緑地地区の区域内にある農地をいう。また、生産緑地法第10条の2第1項に規定する特定生産緑地(以下「特定生産緑地」という。)に指定された地区にある農地についても同様に取り扱う。

なお、生産緑地の指定から30年経過後、特定生産緑地として指定されなかった農地、特定生産緑地の指定の期限が延長されなかった農地、または特定生産緑地の指定の解除が行われた地区にある農地については生産緑地地区内農地から除くものとする。

(2) 生産緑地地区内農地の評価

生産緑地地区内農地の評価は、「3 一般農地」の評価の方法によって、その価額を求める。

5 市街化区域農地

(1) 市街化区域農地

地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）（以下「法」という。）附則第 19 条の 2 第 1 項に規定する農地であり、都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域内の農地で、次の農地を除いたものをいう。

ア 生産緑地地区内の農地

イ 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、緑地又は墓園の区域内の農地で、同法第 55 条第 1 項の規定による都道府県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都道府県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

ウ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第 1 号）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

エ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区の区域内の農地

オ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）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

カ 法第 348 条の規定により固定資産税を課されない農地

(2) 市街化区域農地の評価

市街化区域農地の評価は、沿接する街路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地としての利用上の便等からみて、当該市街化区域農地とその状況が類似する宅地（以下「類似宅地」という。）の価額を基準として求めた価額（以下「基本価額」という。）から当該市街化区域農地を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額を控除した価額によって、その価額を求める方法による。

この場合において基本価額は、当該市街化区域農地の所在する地域の状況に応じ、「9 画地計算法」によることが適切であると認められる地域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」に準ずる方法により、その他の地域に所在する市街化区域農地については、評価基準第 1 章第 3 節二（二）に定める「その他の宅地評価法」に準ずる方法により求める。

(3) 基本価額の算出方法

基本価額は、次の算出方法によって求める。

ア 類似宅地の選定

市街化区域農地の評価は、状況の類似する宅地の価額を基準として行うものとされているので、それぞれの市街化区域農地の評価にあたっては、必ず類似

宅地を選定する。

「状況の類似する」とは、沿接する街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等土地の価額に影響を及ぼす諸条件並びに土地の価格事情を総合的に考慮してその状況が類似していることをいうものであるが、類似宅地の選定にあたっては次の点に留意すること。

- (ア) 類似宅地は、近傍宅地と同意義ではなく必ずしも近傍である必要はないが、できるだけ近傍宅地から選定することが望ましいものであること。
- (イ) 類似宅地と市街化区域農地との比準関係は、その沿接路線価に集約的にあらわれることになるが、さらにさかのぼればそれぞれ標準宅地から比準して路線価が付設されているので、原則として類似宅地は同一状況類似地域内から選定すること。
- (ウ) 区画形状の類似した宅地から選定することが望ましいものであること。
- (エ) 類似宅地からの比準経過の説明が容易な宅地を選定するものであること。また、不整形地等はできるだけ避けるものであること。
- (オ) 類似宅地は、市街化区域農地の各筆ごとに選定されるものであるが、その選定にあたっては、状況の類似する市街化区域農地が集団的に所在し、類似宅地が近傍に少ない場合等にあつては、同一の宅地が相当筆の市街化区域農地の類似宅地として重複して選定されることとなっても差し支えないものであること。

ただし、幹線沿いと裏地沿いのもの等状況の類似している程度によりできるだけ細分して選定することが望ましいものであるから、相当広範囲内の農地について同一類似宅地を選定する場合は、状況が類似しているかどうか慎重に選定する必要があるものであること。

イ 市街地宅地評価法に準じて算出する基本価額の算出方法

- (ア) 原則として市街化区域農地の基本価額は、「9 画地計算法」の例により求めるが、次に定める事項について市街化区域農地の評価の特例を設ける。

A 補正率適用上の用途地区区分の特例

市街化区域農地の基本価額の算出にあたって適用する各補正率は、原則として当該市街化区域農地が属する宅地の用途地区の補正率による。

ただし、当該市街化区域農地が属する宅地の用途地区が大工場地区又は中小工場地区であるものにあつては、普通住宅地区の補正率を適用する。

B 側方路線影響加算法等の適用除外

市街化区域農地に沿接する側方路線及び背面路線があるものについては、側方路線影響加算法、二方路線影響加算法、三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法の適用は行わない。

C 不整形地の評点算出法の特例

市街化区域農地について不整形地評点算出法の適用を行う場合の不整

形地補正率は、その面積規模に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によって補正することができる。

面積規模	補正率
660m ² 未満	70%以上
660m ² 以上	80%以上

ただし、特に著しく不整形であるため評価の均衡上必要があるときは、さらに10パーセント以内の評点数を控除することができる。

D 無道路地の評点算出法の特例

無道路地である市街化区域農地の評点数の算出方法は、関係路線価を基礎として、「9 画地計算法」を適用して算出することとする。

なお、「関係路線価」については、次による。

(A) 無道路地の関係路線価の認定基準

原則として最も至近距離にある路線（等距離に二つの路線がある場合は路線価水準の高い方の路線）に付設された路線価による。

ただし、当該無道路地である市街化区域農地の利用上の便、立地条件、付近土地の利用状況等を総合的に勘案して、より密接な関連を有すると認められる路線のある場合については、その路線価によることができるものとし、近接する無道路地相互間の評価の均衡上必要である場合であっても、「最も至近距離にある路線に付設された路線価」以外の路線価によることができる。

なお、評価上採用する間口距離及び奥行距離の測定は、前記により認定された関係路線価付設路線との距離による。

(B) 無道路地の関係路線価の調整補正

評価の均衡上必要があり、次に該当する場合に限り、関係路線価の調整補正（以下「農地路線価調整補正」という。）をすることができる。

- a 関係する付近の路線価のうち一方の路線価の水準が他方の路線価の水準を30パーセント超えている場合
- b 高い方の路線価を関係路線価とする場合

農地路線価調整補正率は、次の算式により算出するものであること。
(算式)

$$\text{農地路線価調整補正率} = \frac{\frac{R_1 + R_2}{2}}{R_1}$$

ただし、 $R1 > 1.8 \times R2$ となる場合にあつては、

$$\frac{\frac{1.8 \times R2 + R2}{2}}{R1}$$

とする。

算出した割合は、小数点以下第3位未満の端数を切り捨てる。

記号：

$R1$ = 関係路線価 (ただし、 $R2 \times 1.3$ より大)
$R2$ = 関連路線価

E その他

- (A) 市街化区域農地の評点数の算出にあつては、9(13)「ソ 道路との間に高低差のある土地の評価」を適用しない。
- (B) 市街化区域農地の評価にあたり宅地の評価方法の例により評価する際に用いる路線価は、宅地の評価にあたり付設した路線価によるものであるが、既に路線価が付設されている街路に隣接する街路又は土地区画整理事業が施行済の地域内にある街路等で新たに路線価を付設することが適当であると認められるものについては、新たに路線価を付設することができる。

(イ) 市街化区域農地のうち9(13)ウ(ア)に該当し、建築基準法上建築が不可能な土地については、9(13)ウ(イ)の「さらに20パーセント以内の評点数を控除」を適用する。

ウ その他の宅地評価法に準じて算出する基本価額の算出方法

(ア) 適用対象

- A 農地が集団的に所在する地域内に所在する市街化区域農地で、画地計算法を適用することが適当でない地域に所在するものについては、(イ)に定める方法によって基本価額の算出を行う。
- B 「画地計算法を適用することが適当でない地域」とは、農地が集団的に所在する地域のうち市街地的形態を十分形成するに至っていない地域で、街路の整備状況が十分でなく相当規模にわたり価格事情が類似していること等の事情により、画地計算法以外の方法によって評価の均衡が確保できる地域をいう。

なお、原則として街路に沿接する市街化区域農地の基本価額の算出は前記イにおいて定める市街地宅地評価法に準ずる方法による。

(イ) 算出の方法

- A おおむね状況が類似していると認められる市街化区域農地の所在する地区(価格事情の類似した地区)ごとに状況類似地区を設定する。
- B 一つの状況類似地区内の各筆の市街化区域農地の基本価額は、類似宅地から比準する価額(状況類似地区内の標準的な市街化区域農地の価額)であり、状況類似地区を単位として選定された類似宅地の価額を基準として

算定する「単位地積当たり類似宅地比準基本価額」に後記Eに定める「市街化区域農地の補正」によって求めた各筆の補正割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて算定する。

「単位地積当たり類似宅地比準基本価額」とは、類似宅地から比準する状況類似地区内の標準的な市街化区域農地の価額であり、当該地区内の各筆の基本価額を算定する場合において基本となる価額をいうものである。

(算式)

各筆の基本価額＝単位地積当たり類似宅地比準基本価額×補正割合×地積

C 類似宅地は、原則として状況類似地区内に宅地がある場合にあつては、その中で位置、形状等が標準的なものを選定し、当該状況類似地区内に宅地が所在しない場合にあつては、近傍の宅地の中で位置、形状等が標準的なものを選定する。

D 各状況類似地区を単位とする「単位地積当たり類似宅地比準基本価額」の算定にあつては、類似宅地の価額を基準として類似宅地と状況類似地区内の標準的な市街化区域農地の沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、その他の宅地としての利用上の便等を総合的に勘案して算定するものとし、類似宅地の価額の算定について「9 画地計算法」による奥行価格補正割合法等の補正及び側方路線影響加算法等の加算がある場合にあつては、これらの補正又は加算の状況に留意して比準する。

E 市街化区域農地の補正

市街化区域農地の補正は面積規模及び形状等により行うものとし、具体的には次のとおりとする。

(A) 面積補正

面積規模	補正率
50 m ² 未満	90%
100 m ² 未満	95%
150 m ² 未満	100%
330 m ² 未満	95%
600 m ² 未満	90%
1,300 m ² 未満	85%
1,300 m ² 以上	80%

(B) 形状等による補正

前記イ(7)Cに定める「不整形地の評点算出法の特例」による補正方法及び「9 画地計算法」において定める各評点算出法は、「その他の宅地

評価法に準ずる評価方法」により評価する市街化区域農地についても準用して補正を行うものである。

(C) その他

一つの状況類似地区内の市街化区域農地相互間に道路が沿接するものと沿接しないものがある等その状況の相違がある場合で、評価の均衡上必要があると認められる場合にあつては、その相違の状況により別に 10 パーセント以内の評点数を控除することができる。

(4) 造成費相当額

基本価額から控除する単位地積当たり造成費相当額は、次表に定める額とする。

ただし、市街化区域農地の基本価額から造成費相当額を控除した額が基本価額に 0.5 を乗じて得た額未満となる場合は、造成費相当額は基本価額に 0.5 を乗じて得た額とする。

盛土の高さ	造成費相当額
30cm 以下	6,700円
90cm 以下	11,600円
150cm 以下	16,600円
210cm 以下	23,500円
270cm 以下	30,300円
270cm 超	32,900円

なお、「造成費相当額」については、市街化区域農地の地盤の硬軟、造成の難易等を考慮し、20 パーセント以内で増額又は減額することができる。

また、道路面より高い位置にある市街化区域農地については、高さに関わらず、前記の表の「盛土の高さ 30cm 以下」の造成費相当額を控除する。

6 地目転用農地

(1) 地目転用農地

農地法(昭和27年法律第229号)第4条第1項又は第5条第1項の規定により、宅地等への転用の許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用されることが確実と認められるものをいう。

なお、「その他の田及び畑で宅地等に転用されることが確実と認められるもの」とは、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内の農地で、農地法第4条第1項第8号又は第5条第1項第7号に規定する転用の届出があったもの並びに市街地としての立地条件及び付近地の宅地造成の状況により宅地造成が容易と認められる地域に所在する農地で、農業者以外の者が所有し、「〇〇建設用地」の表示がなされる等外形的にも近く宅地等に転用されることが確実と認められるものをいうものであること。

また、「転用されることが確実と認められる農地」の認定については、前記のとおり限定的に運用するものであるが、現況が盛土又は整地され、かつ盛土等によって形質が著しく変化し、農地として利用することが客観的にみて困難と認められるものについては、利用用途が明確になるまでの間は雑種地として評価する。

(2) 地目転用農地の評価

地目転用農地の評価は、「5 市街化区域農地」の評価の方法によって、その価額を求める。

7 雑種地

(1) 雑種地の評価方法

雑種地は、付近の土地の価額に比準してその価額を求めることを基本とし、その利用状況に応じて、次のとおり分類し、その分類ごとに定めた評価の方法によって価額を求める。

- ア 遊園地、運動場、野球場その他これらに類似する施設の用に供する土地（以下「遊園地等の用地」という。）
- イ 鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）
- ウ ゴルフ場の用に供する土地（以下「ゴルフ場の用地」という。）
- エ 前記アからウ以外の雑種地（以下「その他の雑種地」という。）
 - (ア) 私有道路の用に供する土地（以下「私有道路の用地」という。）
 - (イ) 史跡等として指定された土地で何の用途にも供されていない土地
 - (ウ) 貯水池を利用した貯木場の用に供する土地（以下「貯木場の用地」という。）
 - (エ) 一定の開発行為に伴い設置される公園等の用に供されている土地
 - (オ) (ア)から(エ)以外のその他の雑種地

(2) 遊園地等の用地の評価

ア 遊園地等の用地

遊園地等の用地には、テニスコート、プールを含める。

イ 遊園地等の用地の評価

遊園地等の評価は、次に定める方法によって、その価額を求める。

- (ア) 「9画地計算法」によることが適切であると認められるものについては、「市街地宅地評価法」に準ずる方法によってその価額を求める。
- (イ) (ア)により難しいものについては、当該遊園地等の用地の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（利用価値、状況等において最も比準すべき適当な土地）の単位地積当たり価額を基準としてその価額を求める。

(3) 鉄軌道用地の評価

ア 鉄軌道用地の評価

鉄軌道用地の評価は、イに定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、原則として、同一鉄道路線ごとの町・丁目内の鉄軌道用地を単位として、当該鉄軌道用地の両側に沿接する路線の路線価をその延長距離により加重平均して求めた額により求めるものとする。

イ 複合利用鉄軌道用地の評価

複合利用鉄軌道用地の評価は、原則として次の(ア)の評価単位ごとに行い、

(イ)により複合利用鉄軌道用地の地積を運送の用に供する部分の面積と運送以外の用に供する部分の面積であん分し、(ウ)によりそれぞれの地積に対応する価額を算出し、これらの価額を合算してその価額を求める方法によるものとする。ただし、ウに該当する建物の敷地については、地目は宅地とし、その評価は2(1)に定める方法によるものとする。

(ア) 評価単位

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

B 1(2)イ(ウ)E(B)に掲げる鉄軌道用地の評価は、人工地盤等が設置されている場合には、当該人工地盤等をその上の利用状況等に応じて区分し、その区分した部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。また、近接する土地にある複合利用建物等の一部が鉄軌道用地の上部にある場合には、当該部分を地表面に水平投影した範囲ごとに行うものとする。

C 1(2)イ(ウ)E(C)に掲げる鉄軌道用地の評価は、当該土地の利用状況等に応じて当該土地を区分し、その区分した土地ごとに行うものとする。

(イ) 複合利用鉄軌道用地の地積のあん分

複合利用鉄軌道用地の地積をあん分する場合において、運送の用に供する部分と運送以外の用に供する部分のそれぞれの面積の算定は、建物にあっては床面積、建物以外にあってはその面積を用いて行うものとする。

ただし、建物の屋上が、駐車場に利用される等運送以外の用に供されている場合は当該部分の面積を運送以外の用に供する部分の面積に算入し、運送の用に供されている場合は当該部分の面積を運送の用に供する部分の面積に算入する。

この場合において、運送の用に供する部分とみなすものについては、1(2)イ(ウ)F(B)及び(C)の例によるものとする。

(ウ) 運送の用に供する部分又は運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額の算出

A 運送の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によって求めるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、アにより求めるものとする。

B 運送以外の用に供する部分に相当する地積に対応する価額は、複合利用鉄軌道用地の付近の土地の価額に比準して求めるものとする。この場合において、当該土地の利用状況、形状及び利用上の阻害要因の状況などを考慮して、高架下のみを利用している土地は0.8、それ以外の土地

は1.0の比準割合を乗じて価額を求めるものとする。

ウ 小規模な鉄道施設を有する建物

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

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

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

(4) ゴルフ場の用地の評価

ゴルフ場の用地の評価は、次の評価の方法により求めた価額から当該ゴルフ場の用地を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（市街化区域農地の造成費相当額に準ずる額）を控除した価額によって、その価額を求める。

- ア 「9 画地計算法」によることが適切であると認められるものについては、「市街地宅地評価法」に準ずる方法によってその価額を求める。
- イ アにより難しいものについては、当該雑種地の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（利用価値、状況等において最も比準すべき適当な土地）の単位地積当たり価額を基準としてその価額を求める。

(5) その他の雑種地の評価

ア 私有道路の用地の評価

私有道路の用地の評価は、次に定める方法によってその価額を求める。

- (ア) 公共用道路に準ずる道路（次表の区分1の私有道路）については、その価額を「0」とする。
- (イ) その他の道路（次表の区分2の私有道路）については、付近の土地の価額の10分の1に相当する価額によって、その価額を求める。

「付近の土地の価額」は、次に定める方法により求める。

A 当該私有道路に路線価が付設されている場合は、当該路線価によってその価額を求める。

ただし、私有道路に2以上の路線価が付設されている場合は、延長距離により加重平均して求めた額とする。

B 当該私有道路に路線価が付設されていない場合は、当該私有道路に沿接する宅地の単位地積当たり価額との均衡を考慮して正面又は側方若しくは背面路線価によって、その価額を求める。

C 「9 画地計算法」における一切の補正・加算は行わない。

なお、間口距離は、当該私有道路の幅員とし、奥行距離は当該私有道路の総延長距離とする。

条 件	私有道路の区分	
	1 公共用道路に準 ずる道路	2 その他の道路
一の公道から他の公道へ通じていること	×	×
道路幅員がおおむね1.8m以上あること	×	×
他人に有料で貸し付けたり、利用料の徴収を行っていないこと	○	×
建ぺい率、容積率の算定における敷地面積に算入されていないこと	○	○
社会通念上通行に支障を生じると考えられる時間について一般人の通行を禁止し、若しくは制限していないこと	○	○
通行を禁止する表示物を設けていないこと	○	○
門扉、さく又はこれに類する通行の障害物はないこと	○	○
物資集積場、車両置場、荷さばき場、物品販売場等として使用していないこと	○	○

「○」:必要条件 「×」:不必要条件

イ 史跡等として指定された土地で何の用途にも供されていない土地の評価

「史跡等として指定された土地」とは、文化財保護法第109条第1項の規定により史跡、名勝又は天然記念物として指定された土地をいい、何の用途にも供されていない土地については、その価額を「0」とする。

ウ 貯木場の用地の評価

貯木場の用地の評価は、次に定める方法により求めた価額のうち、低い価額によって、その価額を求める。

(ア) 貯木場の用地の評価は、当該貯木場に沿接する土地の価額の10分の3に相当する価額によってその価額を求める。

「当該貯木場に沿接する土地の価額」は、当該貯木場に沿接する路線の路線

価をその延長距離により加重平均して求めた額によってその価額を求める。

- (イ) 「市街地宅地評価法」に準ずる方法により求めた価額から、さらに当該貯木場の用地を宅地等に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額（市街化区域農地の造成費相当額に準ずる額）を控除した価額によって、その価額を求める。

エ 一定の開発行為に伴い設置される公園等の用に供されている土地の評価

「一定の開発行為」とは、都市計画法第 29 条に規定する開発行為のうち、開発区域内に複数の敷地を配置し、建築物を建築することを目的とする開発行為をいう。

「公園等の用に供されている土地」とは、上記の開発行為に伴い設置される同法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 25 条第 6 号又は第 7 号に規定する公園、緑地及び広場（以下「公園等」という。）の用に供されている土地で、当該公園等の面積が建ぺい率及び容積率の算定における敷地面積に算入されていないものをいう。

当該公園等の用に供されている土地については、付近の土地の価額の 10 分の 1 に相当する価額によって、その価額を求める。

「付近の土地の価額」は次に定める方法により求める。

- (ア) 「9 画地計算法」によることが適切であると認められるものについては、「市街地宅地評価法」に準ずる方法によってその価額を求める。

なお、「9 画地計算法」における一切の補正・加算は行わない。

- (イ) (ア)により難しいものについては、当該公園等の用に供されている土地の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（利用価値、状況等において最も比準すべき適当な土地）の単位地積当たり価額を基準としてその価額を求める。

なお、上記公園等の用に供されている土地のうち、不特定多数の人の利用に供していると認められるものについては、その価額を「0」とする。

オ 前記アからエ以外のその他の雑種地の評価

前記アからエ以外のその他の雑種地の評価は、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価に基づいてその価額を求める方法によるが、売買実例がない場合及び売買実例価額を基準として評価することが著しく困難であると認められる場合においては、次に定める方法によって、その価額を求める。

- (ア) 「9 画地計算法」によることが適切であると認められるものについては、「市街地宅地評価法」に準ずる方法によってその価額を求める。

- (イ) (ア)により難しいものについては、当該雑種地の位置、形状、利用状況等を考慮し、付近の土地（利用価値、状況等において最も比準すべき適当な土地）の単位地積当たり価額を基準としてその価額を求める。

なお、宅地等に転用する場合において造成費が必要であると認められる場合にあつては、前記(ア)又は(イ)により求めた価額から、さらに宅地等に転用する場合に

において通常必要と認められる造成費に相当する額（市街化区域農地の造成費相当額に準ずる額）を控除することができる。

8 土地区画整理事業施行地等

(1) 土地区画整理事業施行地区内の土地の評価

土地区画整理事業施行地区内の土地については、次によって評価する。

ア 仮換地等（仮換地及び仮使用地（保留地を含む。））が未だ指定されていない地域の土地については、登記簿又は土地補充課税台帳に登記又は登録されている土地について評価する。

イ 仮換地の指定等（仮換地の指定のほか、仮使用地（保留地を含む。）の使用許可、換地処分公告を含む。）があった土地については、原則として、仮換地等で評価する。

ただし、仮換地等の指定済であるが、仮換地等を使用収益できないため、従前地を使用収益している場合は、登記簿又は土地補充課税台帳に登記又は登録されている土地（従前地）で評価することができる。

なお、仮換地等の指定もれとなっている場合については、当該施行工区の平均減歩率相当評点数を控除する。

(2) 土地改良事業施行地区内の土地の評価

土地改良事業施行地区内の土地については、土地区画整理事業施行地区内の土地の評価に準じて評価する。

(参考) 土地区画整理事業施行地区内における評価方法

仮換地等の指定	事 例	評価方法
指定済	仮換地等を使用収益している場合	仮換地等 評価
	仮換地等と従前地の双方とも使用収益している場合	
	仮換地等の使用収益に何らの支障はないが、本人の意思により従前地を使用収益している場合	
未指定	原地を使用収益している場合	原地 評価
	原地が公共の用に供されたため、使用収益できない場合	
	原地が公共の用に供され使用収益できないため、仮換地等の指定まで暫定的に仮使用地を与えられたもの	仮使用地 評価

なお、仮換地の指定がなされたにもかかわらず、土地区画整理法第 99 条第 2 項の規定により、仮換地について使用し、又は収益を開始することができる日が仮換地の指定日とは別に定められており、当該使用し、又は収益を開始することができることとなった日が未到来の場合は、従前地を評価する。

また、保留地について使用し、又は収益を開始することが出来る日が別に定められており、当該使用し、又は収益を開始することができることとなった日が未到来の場合は、保留地を評価する。

9 画地計算法

(1) 画地計算法

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

- ア 奥行価格補正割合法
- イ 側方路線影響加算法
- ウ 二方路線影響加算法
- エ 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法
- オ 不整形地の評点算出法
- カ 無道路地の評点算出法
- キ 間口が狭小な宅地の評点算出法
- ク 奥行が長大な宅地の評点算出法
- ケ がけ地等の評点算出法
- コ 所要の補正

(2) 画地の認定

各筆の宅地の評点数は、一画地の宅地ごとに画地計算法を適用して求める。この場合において、一画地は、原則として、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録された一筆の宅地による。ただし、一筆の宅地又は隣接する二筆以上の宅地について、その形状、利用状況等からみて、これを一体をなしていると認められる部分に区分し、又はこれらを合わせる必要がある場合においては、その一体をなしている部分の宅地ごとに一画地とする。

このただし書に該当するものとしては、次のような場合等がある。

- ア 隣接する二筆以上の宅地にまたがり、一個又は数個の建物が存在し、一体として利用されている場合
 - 例 ビル敷地
- イ 隣接する二筆以上の宅地について、それらの筆ごとに一個又は数個の建物があり、建物が一体として利用されている場合
 - 例 母屋の他、倉庫・納屋・離れ等のある農家住宅、建物の多い工場敷地
- ウ 隣接する二筆以上の宅地について、建物の有無又は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場合
 - 例 原材料置場等のある広い工場敷地、別荘
- エ 隣接する二筆以上の宅地について、一体として利用されている場合
 - 例 駐車場、ガスタンク敷地
- オ 一筆の宅地について、一体として利用されていない場合
 - 例 1戸建貸家の集団、居宅及び店舗

(3) 用語の意義

ア 間口距離

画地の路線に接する部分の長さをいうものである。ただし、間口が折線又は曲線になっているもの（角地又は準角地とみなされる画地は除く。）については、その両端の距離を間口距離とする。

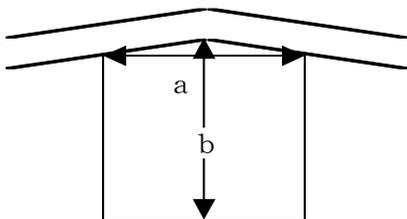
また、隅切りのある画地の場合は、隅切りのないものとした場合の間口距離による。

イ 奥行距離

原則として各画地の中線の距離を測定したものをいうものであり、当該画地の形状等によっては、間口の midpoint から画地の最深部までの距離として差し支えない。

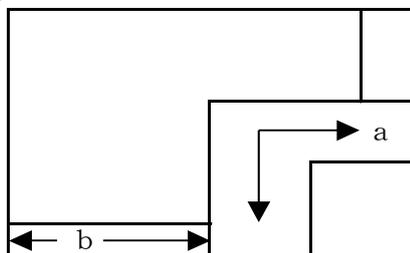
なお、具体的には、次の例によることとする。

(ア)



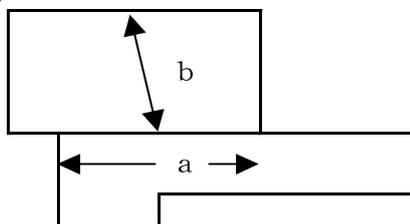
本例のような場合は、間口距離は間口の両端の距離（ a ）とし、奥行距離は（ b ）によること。

(イ)



本例のような場合は、間口距離は街路沿接部分の距離（ a ）とし、奥行距離は奥行の長い方の距離（ b ）によること。

(ウ)



本例のような場合は、間口距離は街路沿接部分の距離（ a ）とし、奥行距離は中線の距離（ b ）によること。

ウ 間口距離及び奥行距離の測定

各画地ごとに地籍図又は地積測量図等に基づいて間口距離及び奥行距離を測定するが、この場合、1センチメートル未満の端数は切り捨てることとする。

エ 路線価の種類

(ア) 正面路線価

画地が2以上の路線に接している場合、原則としてその評点数算出の基礎

となる路線価のうち最高の路線価をいう。

ただし、最高の路線価によることが評価の均衡上適当でないと認められる場合には、最高の路線価以外の路線価を正面路線価とすることができる。

なお、角地等で沿接する路線価がすべて同一である場合にあっては、原則として最も評点数の高くなるものを正面路線価とする。

(イ) 側方路線価

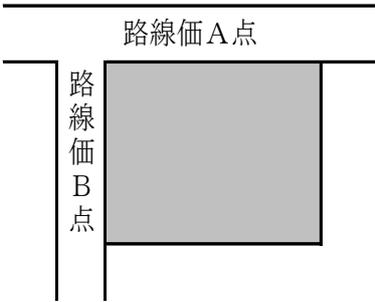
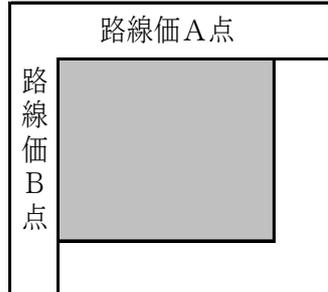
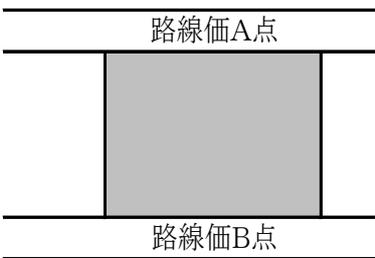
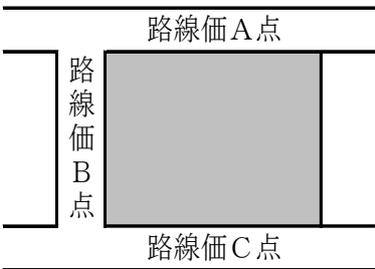
角地、準角地、三方路線地及び四方路線地において、正面路線からみて側方の間口が接する路線に付設された路線価をいう。

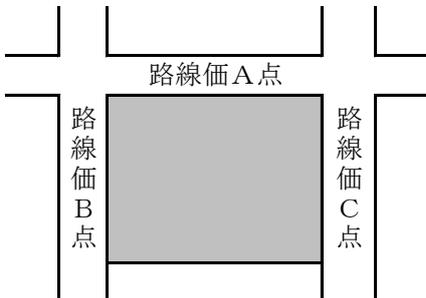
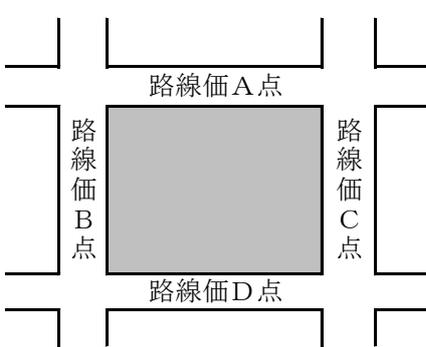
(ウ) 背面路線価

二方路線地、三方路線地及び四方路線地において、正面路線からみて裏側の間口が接する路線に付設された路線価をいう。

(事 例)

路線価の条件 (A点 > B点 > C点 > D点)

区分	事 例	画地計算の方法
角地		<p>基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 側方路線価B点</p>
準角地		<p>基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 側方路線価B点</p>
二方路線地		<p>基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 背面路線価B点</p>
三方路線地		<p>基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 側方路線価B点 背面路線価C点</p>

区分	事 例	画地計算の方法
三方路線地		基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 側方路線価B点 側方路線価C点
四方路線地		基本 …… 正面路線価A点 加算 …… 側方路線価B点 側方路線価C点 背面路線価D点

オ 画地の種類

(ア) 整形地

矩形の画地及びこれに準ずる画地をいう。

(イ) 不整形地

整形地以外で形状の不整形な画地をいう。

(ウ) 間口狭小地、奥行長大

付表5又は付表6において適用される補正率が100%以外の画地をいう。

(エ) 普通地

一方が路線に接する画地をいう。

(オ) 角地

二つの異なる系統の路線の交差する角に位置し、当該二路線のいずれにも接している画地をいう。

(カ) 準角地

一系統の路線の屈折部の内側に位置し、当該路線にL字形に接している画地をいう。

(キ) 二方路線地

二つの路線にはさまれた画地をいう。

(ク) 三方路線地

三つの異なる系統の路線が形成する二つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(ケ) 四方路線地

四つの異なる系統の路線が形成する四つの交差する角に位置し、当該路線のいずれにも接する画地をいう。

(コ) 無道路地

路線に全く接しない画地をいう。

(ク) がけ地

画地の一部又は全部が傾斜地で土盛、削土又は土止め加工等の手段を講じなければ通常の用に供することができない画地をいう。

(4) 奥行価格補正割合法

宅地の価額は、道路からの奥行が長くなるにしたがって、又、奥行が著しく短くなるにしたがって漸減するものであるので、すべての土地について、路線価に当該画地の奥行距離に応じ、「奥行価格補正率表」（付表1）によって求めた奥行価格補正率を乗じて当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに地積を乗じてその評点数を求める。

(5) 側方路線影響加算法

ア 角地

(ア) 角地の価額は、側方路線の影響により普通地の価額より高くなるものであるので、当該角地の正面路線価から求めた単位地積当たり評点数に側方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに地積を乗じてその評点数を求める。

この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、側方路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を、「側方路線影響加算率表」（付表2）によって求めた側方路線影響加算率によって補正する評点数による。

(イ) 側方路線影響加算法は、すべての角地に適用する。

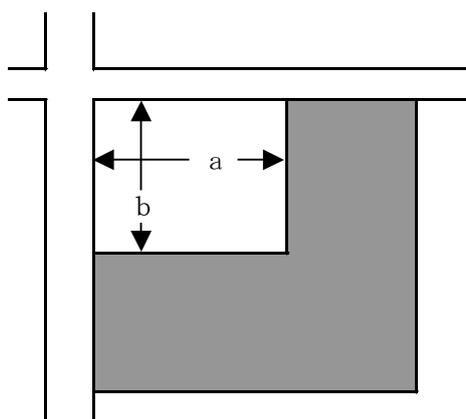
ただし、次のいずれかに該当する場合については、付近の土地との均衡上、特に必要がある場合を除き、本加算法の適用は行わない。

A 側方路線の幅員がおおむね4メートル未満の場合

B 側方路線が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条における道路以外の場合

C 側方路線に接する間口がおおむね2メートル未満の場合

D 次の例のような、当該画地の角にあたる部分のいずれか一方が2メートル以上欠けている場合（この場合は二方路線影響加算法を適用する。）



a、bいずれか一方が2メートル以上の場合には側方路線影響加算法ではなく、二方路線影響加算法による。

E 側方路線が袋小路の場合

F 本加算法を適用することが適当でないと認められる場合

イ 準角地

準角地の価額は、角地に準ずる方法により評点数を求める。

(6) 二方路線影響加算法

ア 二方路線地の価額は、背面路線の影響により普通地の価額より高くなるものである。当該二方路線地の正面路線価から求めた単位地積当たり評点数に二方路線影響加算率によって補正する単位地積当たり評点数を加算して単位地積当たり評点数を求め、これに地積を乗じてその評点数を求める。

この場合において、加算すべき単位地積当たり評点数は、背面路線を正面路線とみなして計算した単位地積当たり評点数を、「二方路線影響加算率表」(付表3)によって求めた二方路線影響加算率によって補正する評点数による。

なお、正面路線と背面路線で属する用途地区が異なる場合には、それぞれの路線の属する用途地区に係る奥行価格補正率、間口狭小補正率、奥行長大補正率及び二方路線影響加算率を適用する。

イ 二方路線影響加算法は、すべての二方路線地に適用する。

ただし、次のいずれかに該当する場合には、付近の土地との均衡上、特に必要がある場合を除き、本加算法の適用は行わない。

- (ア) 背面路線の幅員がおおむね4メートル未満の場合
- (イ) 背面路線が建築基準法第42条における道路以外の場合
- (ウ) 背面路線に接する間口がおおむね2メートル未満の場合
- (エ) 背面路線が袋小路の場合
- (オ) 本加算法を適用することが適当でないと認められる場合

(7) 三方又は四方において路線に接する画地の評点算出法

三方又は四方において路線に接する画地は、側方路線影響加算法及び二方路線影響加算法を併用して当該画地の単位地積当たり評点数を求め、これに地積を乗

じて評点数を求める。

(8) 不整形地の評点算出法

不整形地の価額は、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ことから、整形地の価額よりも一般的に低くなるものであるので、計算上の奥行又は実際奥行のいずれかの奥行により奥行価格補正割合等によって計算した単位地積当たり評点数を求め、これに地積を乗じて評点数を求める。

なお、「単位地積当たり評点数」を求める場合に付近の土地との均衡上必要があるときは、計算上の奥行と実際奥行との奥行価格補正率の差、不整形の程度（近似整形地との格差、想定整形地との格差（評価基準別表第3附表4による蔭地割合））、位置及び地積を考慮し、その状況に応じて不整形度を判断し、「形状補正率表」（附表4-1）により求めた補正率によってその評点数を補正する。

この場合において、当該画地が「間口狭小補正率表」（附表5）、「奥行長大補正率表」（附表6）の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と形状補正率を乗じた結果の率及び形状補正率のうち、補正率の小なる率（下限0.60）の「不整形地補正率表」（附表4-2）における直近下位（同率を含む。）の不整形地補正率を乗じて評点数を求める。

ただし、ある程度不整形な画地であっても家屋の建築等が通常の状態において行い得る等、不整形地の評点算出法の適用を行うことが付近の土地との評価の均衡を失すると認められる場合には、これを適用しない。

(9) 無道路地の評点算出法

原則として、当該無道路地を利用する場合において、その利用上最も合理的であると認められる路線の路線価に「奥行価格補正率表」（附表1）によって求めた補正率、「通路開設補正率表」（附表8）によって求めた補正率及びその無道路地の近傍の宅地との均衡を考慮して定める無道路地補正率（下限0.60）を乗じて1平方メートル当たり評点数を求め、これに当該無道路地の地積を乗じてその評点数を求める。

なお、奥行価格補正率及び通路開設補正率の適用に当たっての奥行のとり方は次の図による。



- (10) 間口が狭小な宅地の評点算出法
間口が狭小な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、「間口狭小補正率表」（付表 5）によって求めた補正率によってその評点数を補正する。
- (11) 奥行が長大な宅地の評点算出法
奥行が長大な画地（不整形地及び無道路地は除く。）については、「奥行長大補正率表」（付表 6）によって求めた補正率によって、その評点数を補正する。
- (12) がけ地等の評点算出法
がけ地等で、通常の用途に供することができないものと認定される部分を有する画地については、当該画地の総地積に対するがけ地部分等通常の用途に供することができない部分の割合によって、「がけ地補正率表」（付表 7）を適用して求めた補正率によって、その評点数を補正する。
- (13) 所要の補正
- ア 都市計画法等により建築制限を受けている土地の評価
「都市計画法等により建築制限を受けている土地」とは、都市計画法に規定する都市計画施設の区域内、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に規定する指定区域内及び市街地開発事業の施行区域内にある土地並びに文化財保護法第 109 条第 1 項に基づき史跡、名勝又は天然記念物（以下「史跡等」という。）として指定された土地で、現に建築制限を受けているものをいう。
都市計画法その他の法律等（建築基準法附則第 5 項を除く。）の規定により現に建築制限を受けている土地を評価する場合は、建築制限の影響の程度（当該土地の総地積に対する建築制限を受ける部分の地積の割合）及び当該地域における土地の利用度等に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によってその評点数を補正することができる。
ただし、大深度地下の公共的使用に関する特別措置法（以下「大深度法」という。）の適用を受けた土地については、補正を適用しない。

(ア) 建築制限の影響の程度が明確な場合

制限を受ける 地積の割合 付近の 土地の利用度	20%未満	20%以上 40%未満	40%以上 60%未満	60%以上 80%未満	80%以上
	主として高層建物が 連たんしている 地域	90%以上	85%以上	80%以上	75%以上
主として中層建物が 連たんしている 地域	95%以上	90%以上	85%以上	80%以上	75%以上
その他の地域	95%以上	91%以上	87%以上	83%以上	80%以上

(イ) 建築制限の影響の程度が不明確で(ア)によることが困難な場合

付近の土地の利用度	補正率
主として高層建物が連たんしている地域	80%
主として中層建物が連たんしている地域	85%
その他の地域	87%

なお、「付近の土地の利用度」の区分については、原則として、容積率のみで判断するものではなく、地域の現況及び利用状況の動向により行うものとし、具体的には次による。

「主として高層建物が連たんしている地域」とは、おおむね容積率が 600 パーセント以上で、現況において既に 6 階建て以上の建物で地域を構成、あるいは構成しつつある地域を、「主として中層建物が連たんしている地域」とは、おおむね容積率が 300 パーセント以上 500 パーセント以下で、現況において既に 3 階建て以上 5 階建て以下の建物で地域を構成、あるいは構成しつつある地域を、「その他の地域」とは、おおむね容積率が 200 パーセント以下で、現況が 2 階建て程度の低層建物で地域を構成している地域をいう。

イ 建築線指定を受けている土地の評価

建築基準法附則第 5 項の規定にいう建築線指定を受け、現に建築制限を受けている土地を評価する場合は、次の算式により求めた補正率によって補正することができる。

(ア) 船場地区

(算式)

$$\text{補正率} = \frac{\text{建築制限を受けている地積} \times 10\% + \text{建築制限を受けていない地積}}{\text{総地積}} \times 100 (\%)$$

(イ) 船場地区以外の地区

(算式)

$$\text{補正率} = \frac{\text{建築制限を受けている地積} \times 20\% + \text{建築制限を受けていない地積}}{\text{総地積}} \times 100(\%)$$

なお、補正率の端数処理は、小数点以下切捨てとする。

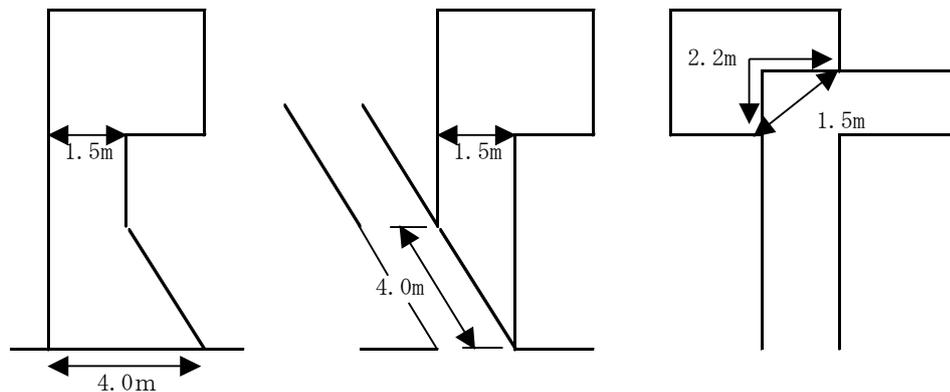
ウ 建築基準法上建築が不可能な土地の評価

(ア) 「建築基準法上建築が不可能な土地」とは、次に該当する場合のものをいう。

A 建築基準法第 42 条における道路以外を正面路線とする土地

B 間口距離が 2 メートル未満の土地等

なお、「間口距離が 2 メートル未満の土地」については、次の例の土地を含める。



(イ) 建築基準法上建築が不可能な土地については、建築が可能な付近の類似する土地との均衡を考慮して、次により評価する。

A 当該土地が一定の地域にわたる場合は、建築が可能な付近の類似する土地との均衡を考慮して、路線価を付設する。

B 路線価付設に際し考慮しがたい場合は、20 パーセントの評点数を控除することができる。

当該土地の利用状況等を考慮し、さらに 20 パーセント以内の評点数を控除することができる。

エ 地区計画等により建築制限を受けている土地の評価

(ア) 「地区計画等により建築制限を受けている土地」とは、地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画及び集落地区計画により建築制限を受けている土地をいう。

(イ) 建築基準法第 68 条の 2 の規定にいう地区計画等の区域内の土地については、壁面の位置の制限等の建築制限及び容積率制限等の緩和を考慮して、土地の価額に影響があると認められる場合は、次に定める算式により求めた補

正率によって補正することができる。

(算式)

$$\text{補正率} = \left[1 - \frac{\text{建築可能地積} - \text{壁面制限を受けない地積}}{\text{建築可能地積 (地積} \times \text{建ぺい率)}} \times 20\% \right] \times 100 (\%)$$

なお、補正率の端数処理は、小数点以下切捨てとする。

(ウ) いわゆる「セットバック誘導型地区計画」の区域内の土地については、前記「ア 都市計画法等により建築制限を受けている土地の評価」を適用する。

オ 容積率の異なる地域にわたる土地の評価

容積率の異なる地域にわたる土地については、正面路線に接する部分の容積率に対する他の部分の容積率の割合（以下「他の部分の容積率の割合」という。）及び当該土地の面積に対する他の部分の面積の割合（以下「他の部分の面積の割合」という。）に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によって補正する。

ただし、次のいずれかに該当するものについては補正を適用しない。

- (ア) 普通住宅地区・中小工場地区・大工場地区に存する土地
- (イ) 正面路線に接する部分の容積率が他の部分の容積率よりも低い土地
- (ウ) 地区計画等（※）の指定により指定容積率を上回る容積率が適用される土地

※地区計画等とは、地区計画、都市再生特別地区、特定街区及び高度利用地区をいう。

他の部分の 容積率の割合 / 他の部分の 面積の割合	40%未満	40%以上 60%未満	60%以上
	10%未満	96%	97%
10%以上 20%未満	92%	93%	95%
20%以上 30%未満	88%	89%	93%
30%以上 40%未満	84%	86%	91%
40%以上 50%未満	80%	83%	89%
50%以上 60%未満	76%	80%	87%
60%以上 70%未満	70%	77%	85%
70%以上	66%	74%	83%

カ 端画地の評価

- (ア) 「端画地」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

A 地積が10平方メートル未満の土地

B 奥行距離が2メートル未満の土地

C 画地幅が2メートル未満の土地

なお、「画地幅」については、平均的な画地幅（面積を奥行距離で除して求めた距離）による。

(イ) 端画地については、当該土地の利用状況等を考慮し利用価値が著しく低下していると認められる場合に限り、40パーセントの評点数を控除することができる。

(ウ) 隣接している土地と一体利用され端画地とならない場合は、補正することができない。

また、前記「ウ 建築基準法上建築が不可能な土地の評価」による補正との重複適用はできない。

キ 大規模画地の評価

大規模画地とは、10,000㎡を超える画地をいう。大規模画地については、その画地の存する地区区分及び面積に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によって補正する。

面積	地区区分		普通商業地区	普通住宅地区	中小工場地区
			併用住宅地区		大工場地区
10,000㎡超	11,000㎡未満		99%	98%	-
11,000㎡以上	12,000㎡未満		99%	96%	-
12,000㎡以上	13,000㎡未満		99%	96%	-
13,000㎡以上	14,000㎡未満		98%	96%	-
14,000㎡以上	15,000㎡未満		98%	95%	-
15,000㎡以上	16,000㎡未満		98%	95%	-
16,000㎡以上	17,000㎡未満		96%	95%	-
17,000㎡以上	18,000㎡未満		96%	95%	-
18,000㎡以上	19,000㎡未満		96%	95%	-
19,000㎡以上	20,000㎡未満		96%	94%	-
20,000㎡以上	22,000㎡未満		95%	94%	-
22,000㎡以上	24,000㎡未満		95%	94%	-
24,000㎡以上	26,000㎡未満		95%	93%	-
26,000㎡以上	28,000㎡未満		94%	93%	-
28,000㎡以上	30,000㎡未満		94%	93%	-
30,000㎡以上	35,000㎡未満		93%	93%	-
35,000㎡以上	40,000㎡未満		93%	91%	-
40,000㎡以上	45,000㎡未満		91%	91%	-

45,000	m ² 以上	50,000	m ² 未滿	91%	90%	-
50,000	m ² 以上	55,000	m ² 未滿	91%	90%	97%
55,000	m ² 以上	60,000	m ² 未滿	90%	90%	97%
60,000	m ² 以上	65,000	m ² 未滿	90%	89%	97%
65,000	m ² 以上	70,000	m ² 未滿	90%	89%	97%
70,000	m ² 以上	75,000	m ² 未滿	89%	89%	97%
75,000	m ² 以上	80,000	m ² 未滿	89%	89%	95%
80,000	m ² 以上	85,000	m ² 未滿	89%	89%	95%
85,000	m ² 以上	90,000	m ² 未滿	89%	88%	95%
90,000	m ² 以上	95,000	m ² 未滿	88%	88%	95%
95,000	m ² 以上	100,000	m ² 未滿	88%	88%	95%
100,000	m ² 以上	105,000	m ² 未滿	88%	88%	93%
105,000	m ² 以上	110,000	m ² 未滿	88%	88%	93%
110,000	m ² 以上	115,000	m ² 未滿	88%	88%	93%
115,000	m ² 以上	120,000	m ² 未滿	88%	86%	93%
120,000	m ² 以上	125,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
125,000	m ² 以上	130,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
130,000	m ² 以上	135,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
135,000	m ² 以上	140,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
140,000	m ² 以上	145,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
145,000	m ² 以上	150,000	m ² 未滿	86%	86%	93%
150,000	m ² 以上	155,000	m ² 未滿	86%	86%	91%
155,000	m ² 以上	160,000	m ² 未滿	86%	86%	91%
160,000	m ² 以上	165,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
165,000	m ² 以上	170,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
170,000	m ² 以上	175,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
175,000	m ² 以上	180,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
180,000	m ² 以上	185,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
185,000	m ² 以上	190,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
190,000	m ² 以上	195,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
195,000	m ² 以上	200,000	m ² 未滿	85%	85%	91%
200,000	m ² 以上	250,000	m ² 未滿	85%	85%	89%
250,000	m ² 以上	300,000	m ² 未滿	85%	85%	87%
300,000	m ² 以上	400,000	m ² 未滿	85%	85%	85%
400,000	m ² 以上	500,000	m ² 未滿	85%	85%	83%

500,000 m ² 以上	85%	85%	80%
---------------------------	-----	-----	-----

ク 高圧線の下にある土地の評価

- (ア) 高圧線（電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）第2条に規定する特別高圧の電線をいう。）の下にある土地については、通常の用途に供することができない部分があるためその利用価値が著しく低下していると認められるため、その面積に占める高圧線のある部分（「電気設備の技術基準の解釈」第97条及び106条に規定する離隔距離の範囲内とする。）の投影面積の割合（「投影面積割合」という。）に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によって、その評点数を補正することができる。

投影面積割合	10%未満	10%以上 30%未満	30%以上 50%未満	50%以上 70%未満	70%以上 90%未満	90%以上
補正率	100%	95%	85%	75%	65%	55%

なお、電圧その他の事情により、極度に利用上の障害がある場合にあつては、さらに10パーセント以内の評点数を控除することができる。

- (イ) 「電圧その他の事情」とは、次に該当するものをいう。

- A 電圧の高さ
- B 地表から電線までの距離
- C 土地に占める電線の位置
- D 地積
- E 地役権その他の用益権の設定契約の内容
- F その他

- (ロ) 「極度に利用上の障害がある場合」の判定にあつては、都市計画法の用途地域、地区、建築基準法の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）、建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）及び周辺土地の標準的な利用状況等を考慮すること。

ケ 地下障害物により利用制限を受けている土地の評価

- (ア) 「地下障害物」とは、次に該当するものをいう。

- A 地下鉄道構築物
- B 上水道施設
- C 公共下水道施設
- D 堤防護岸タイロッド
- E 地中電線路

- (イ) 地下障害物により利用制限を受けている土地について、当該障害物により価額に影響があると認められる場合は、当該土地の面積に占める地下障害物のある部分の投影面積の割合（「投影面積割合」という。）に応じて、次に定

める補正率表により求めた補正率によって、その評点数を補正することができる。

ただし、大深度法の適用を受けた土地については、補正を適用しない。

投影面積 割合	20%未満	20%以上 40%未満	40%以上 60%未満	60%以上 80%未満	80%以上
補正率	94%以上	88%以上	82%以上	76%以上	70%以上

コ 高架下にある土地の評価

(ア) 高架下を建物の敷地等他の用と併用している場合における高架下にある土地は、高架下以外の土地に比して、高さ制限等構造上の制約、騒音、振動等により著しく利用価値が低下していると認められるため、高架下にある土地の評価については、本来の価額の2分の1に相当する価額によってその価額を求める。

(イ) 本規定は、道路の高架下にある土地について適用する。

サ 日照被害土地の評価

(ア) 日照被害土地とは、次のA又はBに該当する土地で当該土地が他の土地にある建築物により日照障害の影響を受け、その影響により他の土地に比して価格事情に著しい格差が生じていると認められる土地をいう。

A 前記2(2)イに定める住宅地区に存する土地

B Aに定める住宅地区以外の地区に存する土地で、都市計画法第8条第1項第1号に規定する第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域及び公有水面埋立法に基づく埋立区域を除く準工業地域に存する土地

(イ) 日照被害土地が、次表A欄に定める地域に存する場合において、同表B欄に定める中高層の建築物（建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいう。）により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該日照被害土地の中心点の同表C欄に定める平均地盤面からの水平面の高さにおける日影時間が同表D欄に定める時間以上であるときは、同表E欄に定める補正率を適用する。

A 地域	B 日照障害の原因となっている中高層の建築物	C Bの建築物の平均地盤面からの高さ	D 日影時間	E 補正率
第1種中高層住居専用地域 ・ 第2種中高層住居専用地域	高さ10mを超える建築物	4m	4時間	90%
			6時間	80%
準工業地域 (公有水面埋立法に基づく埋立区域を除く)	同上	6.5m	5時間	90%
			6.5時間	80%
上記以外の地域	同上	4m	5時間	90%
			6.5時間	80%

シ 歩道橋に沿接する土地の評価

原則として、当該土地の間口距離の2分の1以上が歩道橋に沿接する土地について、当該歩道橋によって沿接街路の有効幅員、街路の連続性、日照、通風及び景観等において価額に影響があると認められる場合は、当該土地と歩道橋との間の地表部分の距離に応じて、次に定める補正率表により求めた補正率によって、その評点数を補正することができる。

当該土地と歩道橋との間の地表部分の距離	1.5m 超	1.0m 超 1.5m以下	1.0m以下
補正率	94%以上	92%以上	90%以上

ス 岸壁又は栈橋を有する土地の評価

5.5メートル以上の水深を有する公有水面に接する岸壁又は栈橋を有し、水際線を利用できる土地の評価については、その評点数については3パーセントを加算する。

セ 堤外地の評価

堤防又は防潮堤の外にある土地（「堤外地」という。）は、堤内地に比して、河川法（昭和39年法律第167号）又は港湾法（昭和25年法律第218号）による建築制限、冠水の危険性等により利用価値が低下していると認められるため、堤外地の評価については、次に定める補正率表により求めた補正率によ

て補正することができる。

堤外地の地域区分	補正率
(ア) 河川法及び港湾法の重複適用区域並びに港湾法の適用区域	70%
(イ) (ア)以外で河川法の適用区域	30%

なお、(ア)の区域とは、おおむね此花、港、大正、住之江区における大阪港周辺部並びに各河川の河口付近に存する港湾区域をいう。また、(イ)の区域とは、おおむね大和川流域に存する河川区域をいう。

ソ 道路との間に高低差のある土地の評価

道路との間に高低差がある土地で、宅地として利用上支障があると認められるものについて、路線価の付設にあたってその状況を考慮することができない場合は、付近の土地との均衡を考慮し、その高低差に応じて、20パーセント以内の評点数を控除することができる。

なお、土地と道路との間に、使用者等において人為的に高低差を設けているものについては、適用できないものである。

タ 土壤汚染土地の評価

(ア)「土壤汚染土地」とは、次に掲げる区域又は地域（以下(イ)において「区域等」という。）の指定を受けている土地をいう。

A 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条第1項の指定に係る区域（要措置区域）又は同法第11条第1項の指定に係る区域（形質変更時要届出区域）

B 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年大阪府条例第6号）第81条の8第1項の指定に係る区域（要措置管理区域）又は同条例第81条の12第1項の指定に係る区域（要届出管理区域）

C ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）第29条第1項に規定するダイオキシン類土壤汚染対策地域

(イ) 土壤汚染土地を評価する場合は、次の算式により求めた補正率によって補正することができる。

なお、補正率の算出にあたって、土壤汚染土地が都市計画法に定める工業専用地域又は臨港地区（以下「工業専用地域等」という。）に存する場合には、区域等のうち工業専用地域等に存する部分の地積を区域等の指定を受けていない地積として扱うこととする。

また、区域等の一部について、汚染の除去の措置により区域等の指定の事由がなくなると認められる場合には、当該汚染の除去の措置が講じられた部分の地積を区域等の指定を受けていない地積として扱うこととする。

A 前記 2 (2) に定める商業地区又は住宅地区に存する土地
(算式)

$$\text{補正率} = \frac{\text{区域等の指定を受けている地積} \times 80\% + \text{区域等の指定を受けていない地積}}{\text{総地積}} \times 100(\%)$$

B 前記 2 (2) に定める工業地区に存する土地
(算式)

$$\text{補正率} = \frac{\text{区域等の指定を受けている地積} \times 90\% + \text{区域等の指定を受けていない地積}}{\text{総地積}} \times 100(\%)$$

なお、補正率の端数処理は、小数点以下切捨てとする。

チ その他特別な事情により価額に影響のある土地の評価

騒音、振動、湿潤及び地盤軟弱等、土地の価額に影響を及ぼす特別な事情がある土地については、当該事情による影響のない付近の類似する土地との均衡を考慮して次により評価する。

(ア) 当該影響が一定地域にわたる場合は、当該地域を他と区分する等その影響の程度を考慮して路線価を付設する。

(イ) 当該影響について路線価付設に際し考慮しがたい場合は、その影響の程度に応じて 20 パーセント以内の評点数を控除することができる。

ただし、騒音、振動、湿潤及び地盤軟弱等が複合しており、当該影響の程度が特に著しいと認められる場合に限り、さらに 10 パーセント以内の評点数を控除することができる。

(ウ) 前記アからタまでの項目を原因として、さらに重ねて本項で適用することはできないものであること。

ツ 地目等別の所要の補正の適用の可否

市街地宅地評価法及び同法に準ずる方法により評価する場合における地目等の別における所要の補正の適用の可否は次のとおりである。

所要の 補正項目	宅地		農地			雑種地								
	右記以外	生産緑地地区内の宅地	一般農地	生産緑地地区内農地	市街化区域農地	地目転用農地	遊園地等の用地	鉄軌道用地	ゴルフ場の用地	その他				
										私有道路の用地	史跡等の用地	貯木場の用地	公園等の用地	その他
(1) 都市計画法	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(2) 建築線	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(3) 建築制限	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(4) 地区計画等	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(5) 容積率複数	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(6) 端画地	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(7) 大規模画地	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(8) 高圧線	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(9) 地下障害物	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(10) 高架下	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(11) 日照被害	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(12) 歩道橋沿接	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(13) 水際加算	○	—	—	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○
(14) 堤外地	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(15) 高低差	○	—	—	×	×	×	×	—	×	×	×	×	×	×
(16) 土壌汚染	○	—	—	○	○	○	○	—	○	×	×	○	×	○
(17) その他	騒音	○	—	—	○	○	○	—	×	×	×	×	×	○
	振動	○	—	—	○	○	○	—	×	×	×	×	×	○
	湿潤	○	—	—	×	×	○	—	×	×	×	×	×	×
	地盤軟弱	○	—	—	×	×	○	—	×	×	×	×	×	×
その他	○	—	—	○	○	○	—	×	×	×	×	×	○	

(注)

- 「○」：適用可 「×」：適用不可 「—」：適用外
- 「史跡等の用地」とは、文化財保護法第 109 条第 1 項の規定により史跡、名勝又は天然記念物として指定された土地をいい、何の用途にも供されていない土地をいう。

テ 評点算出法及び所要の補正の併用の可否

項目	評点算出法					所要の補正																	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	
評点算出法	A 不整形地	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	B 無道路地	○	○	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	C 間口狭小	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	D 奥行長大	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	E がけ地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
所要の補正	F 都市計画法	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	G 建築線	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	H 建築制限	○	×	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	I 地区計画等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	J 容積率複数	○	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	K 端画地	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	L 大規模画地	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	M 高圧線	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	N 地下阻害物	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○
	O 高架下	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	×
	P 日照被害	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	Q 歩道橋沿接	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
	R 水際加算	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	S 堤外地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○
	T 高低差	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	U 土壌汚染	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
V その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	

(注)

「○」:併用可 「×」:併用不可

(14) その他

評価計算における評点数の端数計算は、計算の各段階ごとに1点未満を切り捨て、最終評点数においては、1,000点未満の端数を切り捨てる。

10 本実施要領により難しい場合の評価

本実施要領により評価することが著しく困難な場合、又は他の土地との均衡上適正を欠くと認められる場合は、固定資産評価員の決裁を経て、土地の現況に応じて適宜の評価方法により評価することができる。

11 経過措置

(1) 宅地の評価において、前記2(6)イの標準宅地の適正な単位地積当たりの時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示価格及び不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途として評定する。この場合において、不動産鑑定士による鑑定評価から求められた価格等を活用するに当たっては、全国及び都道府県単位の情報交換及び調整を十分に行う。

(2) 令和6年度の宅地の評価においては、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に標準宅地等の価額が下落したと認める場合には、前記2(1)から(8)まで及び前記11(1)によって求めた評価額に次に掲げる方法により修正を加える。

なお、市街化区域農地その他の宅地の価額を評価の基礎として価額を求めることとされている土地の評価についても、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの間に前記2(1)から(8)及び前記11(1)によって求めた当該土地とその状況が類似する宅地の価額が下落したと認める場合において当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正したときは、当該修正した価額を基礎として求める。

ア 宅地の価額の修正は、次による。

(ア) 宅地の価額の下落状況を把握する。

(イ) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

イ 宅地の価額については、国土利用計画法施行令（昭和49年政令第387号）による都道府県地価調査及び不動産鑑定士による鑑定評価等を活用し、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの下落状況を把握する。

ウ 宅地の区分及び修正率の適用は、次による。

(ア) 宅地の区分は前記2(2)に規定する状況類似地域を単位とする。

(イ) (ア)の区分ごとに、前記2(1)から(8)まで及び前記11(1)によって求めた評価額に、前記イによって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

別 表

別表1 田の比準表

- 1 各筆の田の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の田の数値(%)は、該当する「標準田の状況」欄に対応する「比準田の状況」欄の数値によるものとする。

$$(\text{算式}) \quad \text{比準割合}(\%) = (100(\%) + \text{日照の状況}(\%) + \text{田面の乾湿}(\%)) \times (100(\%) + \text{面積}(\%) + \text{耕うんの難易}(\%)) \times \text{災害}(\%)$$

- 2 比準割合は、1枚の田(耕作の単位となっている1枚の田をいう。以下同様とする。)ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、1筆の田を2枚以上に区分して利用しているときは、原則として1枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して当該筆の田の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる1枚の田が得られる場合には、当該1枚の田について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	比準田の状況					判定基準		
	標準田の状況	よく日があたる (%)	多少日かげになる (%)	かなり日かげになる (%)	甚だしく日かげになる (%)			
日照の状況	よく日がある	0	-3	-6	-9	日照の状況は、田の中央部において山、樹木、建物等の庇陰物によって、太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。		
	多少日かげになる	+3	0	-3	-6	よく日があたる…………… 夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき		
	かなり日かげになる	+6	+3	0	-3	多少日かげになる…………… 夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる……… 夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき		
	甚だしく日かげになる	+10	+7	+3	0	甚だしく日かげになる……… 夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき		
項目	比準田の状況							
	標準田の状況	地下水位の低い乾田 (%)	地下水位の高い乾田 (%)	半湿田 (%)	湿田 (%)	たん水田 (%)	沼田 (%)	
田面の乾湿	地下水位の低い乾田	0	-2	-5	-8	-11	-15	田面の乾湿は、おおむね次の基準によって判定するものとする。 地下水位の低い乾田……… 地下水が地表からおおむね50cm以内でない田
	地下水位の高い乾田	+2	0	-3	-6	-9	-13	地下水位の高い乾田……… 地下水が地表からおおむね50cm以内にある田
	半湿田	+5	+3	0	-3	-6	-10	半湿田…………… 乾田と湿田の中間の状況の田
	湿田	+9	+6	+3	0	-3	-7	湿田…………… 年間を通じて常に湿潤な田
	たん水田	+12	+10	+7	+3	0	-4	たん水田…………… 年間を通じて常に地表に水のある田
	沼田	+17	+15	+11	+8	+5	0	なお、地下水とは、地表に極めて近い部分に常時停滞している水(いわゆる宙水)をいう。

項目	比準田 の状況	694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満	判 定 基 準
	標準田 の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
面積	694 m ² 以上	0	-3	-10	-20	
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	+3	0	-7	-18	
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	+11	+8	0	-11	
	99 m ² 未満	+25	+21	+13	0	
項目	比準田 の状況	機械耕、畜 力耕が容 易にでき る	機械耕、畜 力耕が容 易にでき る	人力耕であ ればでき る	人力耕によ ってよう やくでき る	耕うんの難易は、農道の状態、田の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
	標準田 の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
耕うんの難易	機械耕、畜 力耕が容 易にでき る	0	-7	-16	-22	
	機械耕、畜 力耕が容 易にでき る	+7	0	-10	-17	
	人力耕であ ればでき る	+19	+11	0	-8	
	人力耕によ ってよう やくでき る	+29	+20	+8	0	

項目	比準田 の状況	な い	ややある	相 当 に あ	甚 だ しい	判 定 基 準
	標準田 の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
災害	な い	100	90	80	70	災害はおおむね過去5年間の災害の回数、災害による減収の程度等を考慮して判定するが、その基準は次のとおりである。 5年間平均 な い……… 0～10%未満の減収程度をいう ややある……… 10～20%未満の減収程度をいう 相当にある……… 20～40%未満の減収程度をいう 甚だしい……… 40%以上の減収程度をいう
	ややある	111	100	89	78	
	相 当 に あ	125	113	100	88	
	甚 だ しい	143	129	114	100	

別表2 畑の比準表

- 1 各筆の畑の比準割合は、次の算式によって求めるものとする。この場合において、各筆の畑の数値(%)は、該当する「標準畑の状況」欄に対応する「比準畑の状況」欄の数値によるものとする。

$$(\text{算式}) \quad \text{比準割合}(\%) = (100(\%) + \text{日照の状況}(\%) + \text{農地の傾斜}(\%) + \text{保水・排水の良否}(\%)) \times (100(\%) + \text{面積}(\%) + \text{耕うんの難易}(\%)) \times \text{災害}(\%)$$

- 2 比準割合は、1枚の畑(耕作の単位となっている1枚の畑をいう。以下同様とする。)ごとに、この比準表を適用して求めるものとする。この場合において、1筆の畑を2枚以上に区分して利用しているときは、原則として、1枚ごとに求めた比準割合をそれぞれの面積によって加重平均して、当該筆の畑の比準割合を求めるものとするが、中庸と認められる1枚の畑が得られる場合には、当該1枚の畑について求めた比準割合によることができるものとする。

項目	標準畑の状況	比準畑の状況				判定基準
		よく日があたる (%)	多少日かげになる (%)	かなり日かげになる (%)	甚だしく日かげになる (%)	
日照の状況	よく日がある	0	-4	-8	-12	日照の状況は、畑の中央部において山、樹木、建物等の庇陰物によって、太陽光線が遮へいされる状況により、おおむね次の基準によって判定するものとする。 よく日があたる…………… 夏期における日照時間がおおむね9時間以上のとき 多少日かげになる…………… 夏期における日照時間がおおむね5時間以上9時間未満のとき かなり日かげになる……… 夏期における日照時間がおおむね3時間以上5時間未満のとき 甚だしく日かげになる……… 夏期における日照時間がおおむね3時間未満のとき
	多少日かげになる	+4	0	-4	-8	
	かなり日かげになる	+9	+4	0	-4	
	甚だしく日かげになる	+14	+9	+5	0	
項目	標準畑の状況	比準畑の状況				判定基準
		ない (%)	緩やかな傾 (%)	急な傾斜 (%)	甚だしく急な傾斜 (%)	
農地の傾斜	ない	0	-5	-9	-14	農地の傾斜は、農地自体の傾斜の程度により判定するものとする。この場合において、傾斜角度が5度程度までは傾斜がないものとし、甚だしく急な傾斜とは、20度程度を超える場合をいうものとする。
	緩やかな傾	+5	0	-4	-9	
	急な傾斜	+10	+4	0	-5	
	甚だしく急な傾斜	+16	+10	+6	0	
項目	標準畑の状況	比準畑の状況				判定基準
		極めて良好 (%)	普通 (%)	やや不良 (%)	極めて不良 (%)	
保水・排水の良否	極めて良好	0	-5	-11	-18	保水・排水の良否は、乾湿の状況、作付け可能な作物の種類が多寡を考慮して判定するものとする。
	普通	+5	0	-7	-14	
	やや不良	+13	+8	0	-8	
	極めて不良	+22	+16	+8	0	

項目	比準畑の状況	694 m ² 以上	297 m ² 以上 694 m ² 未満	99 m ² 以上 297 m ² 未満	99 m ² 未満	判定基準
	標準畑の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
面積	694 m ² 以上	0	-3	-10	-20	
	297 m ² 以上 694 m ² 未満	+3	0	-7	-18	
	99 m ² 以上 297 m ² 未満	+11	+8	0	-11	
	99 m ² 未満	+25	+21	+13	0	
項目	比準畑の状況	機械耕、畜力耕が容易にできる	機械耕、畜力耕ができる	人力耕であればできる	人力耕によってやることができる	判定基準
	標準畑の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
耕うんの難易	機械耕、畜力耕が容易にできる	0	-7	-16	-22	耕うんの難易は、農道の状態、畑の形状、障害物の有無、土性の状態等を総合的に考慮して判定するものとする。
	機械耕、畜力耕ができる	+7	0	-10	-17	
	人力耕であればできる	+19	+11	0	-8	
	人力耕によってやることができる	+29	+20	+8	0	

項目	比準畑の状況	ない	ややある	相当にある	甚だしい	判定基準
	標準畑の状況	(%)	(%)	(%)	(%)	
災害	ない	100	90	80	75	災害はおおむね過去5年間の災害の回数、災害による減収の程度等を考慮して判定するが、その基準は次のとおりである。 5年間平均 ない…… 0～10%未満の減収程度をいう ややある…… 10～20%未満の減収程度をいう 相当にある…… 20～40%未満の減収程度をいう 甚だしい…… 40%以上の減収程度をいう
	ややある	111	100	89	83	
	相当にある	125	113	100	94	
	甚だしい	133	120	107	100	

付 表

付表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区	
	I	II						
4未満	90%	90%	90%	90%	90%	85%	85%	
4以上 6未満	92	92	92	92	92	90	90	
6以上 8未満	93	94	95	95	95	93	93	
8以上 10未満	94	96	97	97	97	95	95	
10以上 12未満	95	98	99	99	100	96	96	
12以上 14未満	96	99	100	100		97	97	
14以上 16未満	97	100	100	100	100	98	98	
16以上 20未満	98					99	99	
20以上 24未満	99					100	100	
24以上 28未満	100					97	97	
28以上 32未満						95	95	
32以上 36未満						96	97	93
36以上 40未満						94	95	92
40以上 44未満						92	93	91
44以上 48未満		90	91	90				
48以上 52未満		99	88	89	89			
52以上 56未満		98	87	88	88			
56以上 60未満	97	86	87	87				
60以上 64未満	96	85	86	86	99			
64以上 68未満	95	84	85	85	98			
68以上 72未満	94	83	84	84	97			
72以上 76未満	99	93	82	83	83	96		
76以上 80未満	98	92	81	82				
80以上 84未満	97	90	80	81	82	93		
84以上 88未満	96	88		80				
88以上 92未満	95	86	80	81	82	90		
92以上 96未満	94	84						
96以上 100未満	92	82						
100以上	90	80						

付表2 側方路線影響加算率表

地区区分	加算率	
	角地の場合	準角地の場合
高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ） 繁華街地区	10 %	5 %
普通商業地区 併用住宅地区	8	4
普通住宅地区 中小工場地区	3	2
大工場地区	2	1

付表3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ） 繁華街地区	7 %
普通商業地区 併用住宅地区	5
普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	2

付表4-1 形状補正率表

地区区分 不整形度	高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ）、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区
普通	100 %	100 %
やや不整形	95	90
不整形	85	80
相当に不整形	80	70
極端に不整形	70	60

(注) 大工場地区の宅地については、必要に応じて、中小工場地区の補正率を準用することができるものとする。

付表4-2 不整形地補正率表

地区区分 区分	高度商業地区（Ⅰ・Ⅱ）、 繁華街地区、普通商業地区、 併用住宅地区、中小工場地区	普通住宅地区
A	100 %	100 %
B	95	90
C	85	80
D	80	70
E	70	60
F	60	

(注) 大工場地区の宅地については、必要に応じて、中小工場地区の補正率を準用することができるものとする。

付表5 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離(m)	高度商業地区		繁華街地区	普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区
	Ⅰ	Ⅱ					
4未満	80 %	85 %	90 %	90 %	90 %	80 %	80 %
4以上 6未満	85	94	100	97	94	85	85
6以上 8未満	90	97		100	97	90	90
8以上 10未満	95	100		100	95	95	
10以上 16未満	97			100	97		
16以上 22未満	98			98			
22以上 28未満	99			99			
28以上	100			100			

付表6 奥行長大補正率表

奥行距離 間口距離	地区区分		高度商業地区 I	高度商業地区 II 繁華街地区 普通商業地区 併用住宅地区	普通住宅地区	中小工場地区	大工場地区	
	2 未満			100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
2 以上 3 未満					98			
3 以上 4 未満					99	96	99	
4 以上 5 未満					98	94	98	
5 以上 6 未満					96	92	96	
6 以上 7 未満					94	90	94	
7 以上 8 未満					92		92	
8 以上					90		90	

付表7 がけ地補正率表

がけ地地積	0.1以上	0.2以上	0.3以上	0.4以上	0.5以上
総地積	0.2未満	0.3未満	0.4未満	0.5未満	0.6未満
補正率	95 %	90 %	85 %	80 %	75 %
がけ地地積	0.6以上	0.7以上	0.8以上	0.9以上	/
総地積	0.7未満	0.8未満	0.9未満		
補正率	70 %	65 %	60 %	55 %	

付表8 通路開設補正率表

奥行 (前地奥行)	10m以下	10m超 20m以下	20m超 30m以下	30m超
補正率	90 %	80 %	70 %	60 %

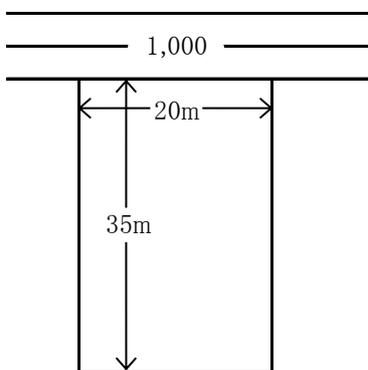
画 地 計 算 例

※この画地計算例は一例であり、全ての画地に当てはまるものではありません。

画地計算例

1 奥行価格補正割合法

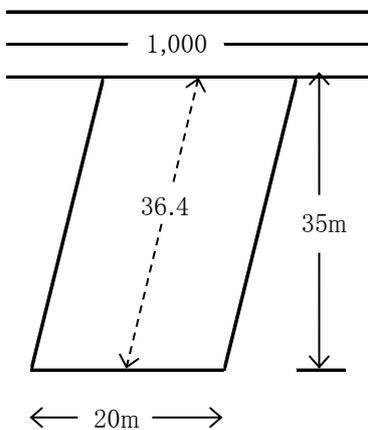
ア



普通商業地区			
地積	700	m ²	
奥行価格補正率	35 m	0.97	
単位地積当たり評点数	(路線価)	(補正率)	
	1,000,000	× 0.97	= 970,000
総評点数	970,000	× (地積)	700m ² = 679,000,000

(注) 評価計算における評点数の端数計算は、計算の各段階ごとに1点未満を切り捨て、最終評点数においては、1,000点未満の端数を切り捨てる。
(以下同じ。)

イ



普通商業地区		
地積	700	m ²
奥行価格補正率	36.4 m	0.95

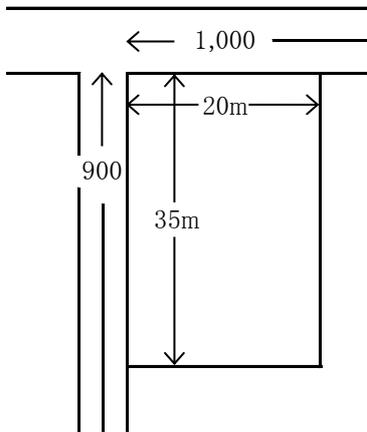
本例のようにほぼ整形のものについては、整形地として取扱い、中線の長さ (36.4 m) を奥行として計算を行う。

単位地積当たり評点数	(路線価)	(補正率)	
	1,000,000	× 0.95	= 950,000

総評点数	950,000	× (地積)	700m ² = 665,000,000
------	---------	--------	---------------------------------

2 側方路線影響加算法

ア



普通商業地区

地積 700 m²

奥行価格補正率(基本) 35 m 0.97

奥行価格補正率(側方) 20 m 1.00

側方路線影響加算率(角地) 0.08

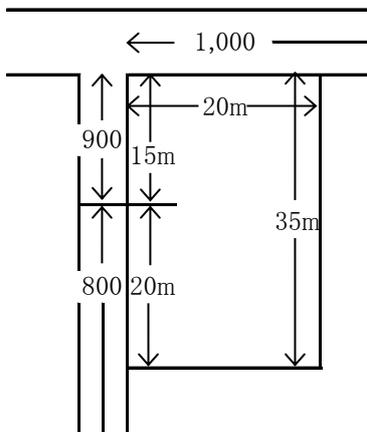
基本単位地積当たり評点数 $\frac{1,000,000}{700} \times \frac{0.97}{1.00} = 970,000$

加算単位地積当たり評点数 $\frac{900,000}{700} \times 0.08 = 72,000$

単位地積当たり評点数 $970,000 + 72,000 = 1,042,000$

総評点数 $1,042,000 \times 700 = 729,400,000$

イ



普通商業地区

地積 700 m²

奥行価格補正率(基本) 35 m 0.97

奥行価格補正率(側方) 20 m 1.00

側方路線影響加算率(角地) 0.08

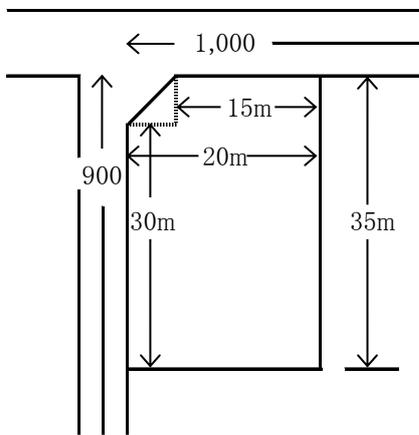
1画地に接する路線価が2以上あるときは、その延長距離の加重平均で計算上の側方路線価を算出する。(1,000点未満は切り捨てる。以下同じ)

計算上の側方路線価

$$\frac{900,000 \times 15m + 800,000 \times 20m}{35m} = 842,857 \longrightarrow 842,000$$

基本単位地積当たり評点数	(正面路線価)	(補正率)	
	1,000,000	× 0.97	= 970,000
加算単位地積当たり評点数	(側方路線価)	(加算率)	
	842,000	× 0.08	= 67,360
単位地積当たり評点数	970,000 + 67,360 = 1,037,360		
総 評 点 数	(地積)		
	1,037,360	× 700m ²	= 726,152,000

ウ



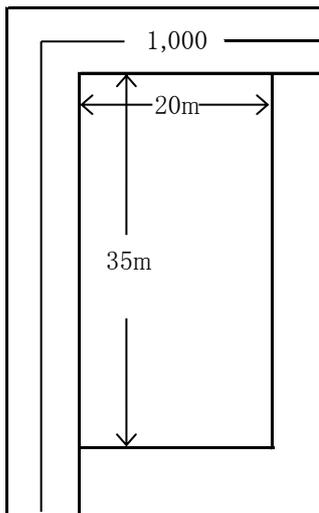
普通商業地区

地 積	687.50	m ²
奥行価格補正率(基本)	35 m	0.97
奥行価格補正率(側方)	20 m	1.00
側方路線影響加算率(角地)		0.08

本例のように隅切りのある角地については、隅切りのないものとして単位地積当たり評点数を算出するものとする。

基本単位地積当たり評点数	(正面路線価)	(補正率)	
	1,000,000	× 0.97	= 970,000
加算単位地積当たり評点数	(側方路線価)	(加算率)	
	900,000	× 0.08	= 72,000
単位地積当たり評点数	970,000 + 72,000 = 1,042,000		
総 評 点 数	(地積)		
	1,042,000	× 687.50 m ²	= 716,375,000

エ



普通商業地区

地積 700 m²

本例のような準角地で、沿接する路線価が同一である場合には、原則として評点数の高くなるものを正面路線価とする。

奥行価格補正率(基本) 20 m 1.00

奥行価格補正率(側方) 35 m 0.97

側方路線影響加算率(準角地) 0.04

基本単位地積当たり評点数 (正面路線価) (補正率)
 $1,000,000 \times 1.00 = 1,000,000$

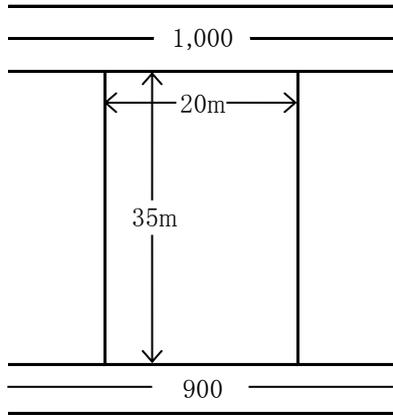
加算単位地積当たり評点数 (側方路線価) (補正率) (加算率)
 $1,000,000 \times 0.97 \times 0.04 = 38,800$

単位地積当たり評点数 $1,000,000 + 38,800 = 1,038,800$

総評点数 (地積)
 $1,038,800 \times 700\text{m}^2 = 727,160,000$

3 二方路線影響加算法

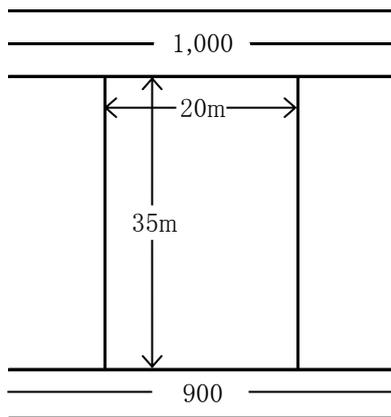
ア



普通商業地区			
地積	700	m ²	
奥行価格補正率(基本・背面)	35	m	0.97
二方路線影響加算率			0.05

基本単位地積当たり評点数	(正面路線価)	(補正率)	
	1,000,000	× 0.97	= 970,000
加算単位地積当たり評点数	(背面路線価)	(補正率)	(加算率)
	900,000	× 0.97	× 0.05 = 43,650
単位地積当たり評点数	970,000	+ 43,650	= 1,013,650
総評点数	1,013,650	× (地積)	700m ² = 709,555,000

イ



普通商業地区(正面)

普通住宅地区(背面)

地 積 700 m²

本例のような二方路線地で、正面路線と背面路線で属する用途地区が異なる場合には、それぞれの路線の属する用途地区に係る各補正率及び加算率を適用する。

奥行価格補正率(基本) 35 m 0.97

奥行価格補正率(背面) 35 m 0.93

二方路線影響加算率 0.02

基本単位地積当たり評点数 $(\text{正面路線価}) \times (\text{補正率})$
 $1,000,000 \times 0.97 = 970,000$

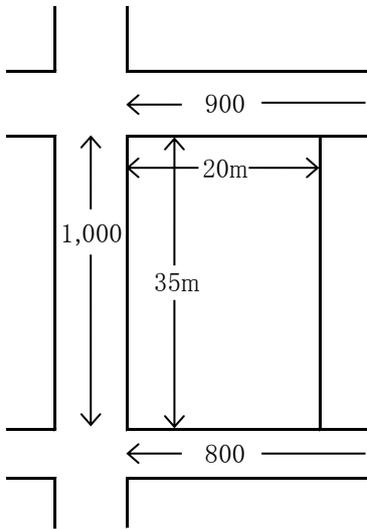
加算単位地積当たり評点数 $(\text{背面路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $900,000 \times 0.93 \times 0.02 = 16,740$

単位地積当たり評点数 $970,000 + 16,740 = 986,740$

総 評 点 数 (地積)
 $986,740 \times 700\text{m}^2 = 690,718,000$

4 三方において路線に接する画地の評点算出法

ア



普通商業地区

地積 700 m²

本例の場合は、正面路線からみて他の2路線はいずれも側方になるので、側方路線影響加算を行う。

奥行価格補正率(基本) 20 m 1.00

奥行価格補正率(側方) 35 m 0.97

側方路線影響加算率(角地) 0.08

基本単位地積当たり評点数 $(\text{正面路線価}) \times (\text{補正率})$
 $1,000,000 \times 1.00 = 1,000,000$

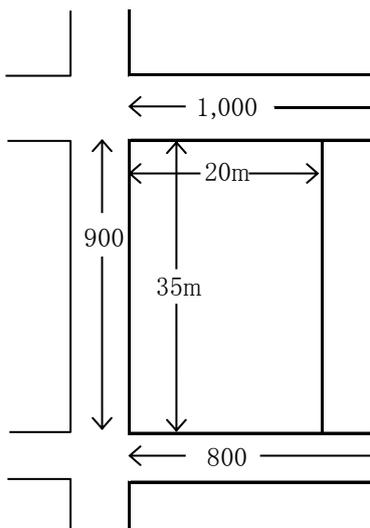
加算単位地積当たり評点数 $(\text{側方路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $900,000 \times 0.97 \times 0.08 = 69,840$

$(\text{側方路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $800,000 \times 0.97 \times 0.08 = 62,080$

単位地積当たり評点数 $1,000,000 + 69,840 + 62,080 = 1,131,920$

総評点数 $1,131,920 \times (\text{地積})$
 $1,131,920 \times 700\text{m}^2 = 792,344,000$

イ



普通商業地区

地積 700 m²

本例の場合は、正面路線からみて他の2路線の1つは側方であり、他は背面となるので、側方路線影響加算法並びに二方路線影響加算法を併用する。

奥行価格補正率(基本・背面) 35 m 0.97

奥行価格補正率(側方) 20 m 1.00

側方路線影響加算率(角地) 0.08

二方路線影響加算率 0.05

基本単位地積当たり評点数 (正面路線価) (補正率)
 $1,000,000 \times 0.97 = 970,000$

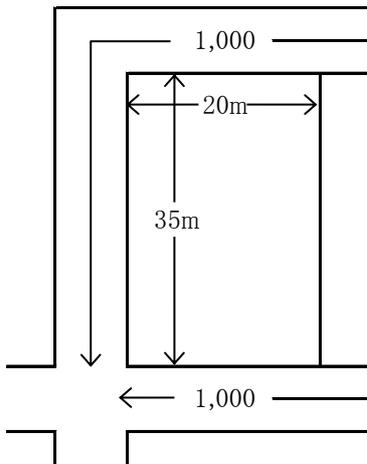
加算単位地積当たり評点数 (側方路線価) (加算率)
 $900,000 \times 0.08 = 72,000$

(背面路線価) (補正率) (加算率)
 $800,000 \times 0.97 \times 0.05 = 38,800$

単位地積当たり評点数 $970,000 + 72,000 + 38,800 = 1,080,800$

総評点数 (地積)
 $1,080,800 \times 700\text{m}^2 = 756,560,000$

ウ



普通商業地区

地積 700 m²

本例の場合は、沿接する路線価がすべて同一であるので、原則として最も評点数の高くなるものを正面路線価とする。

奥行価格補正率(基本) 20 m 1.00

奥行価格補正率(側方) 35 m 0.97

側方路線影響加算率(角地) 0.08

側方路線影響加算率(準角地) 0.04

基本単位地積当たり評点数 $(\text{正面路線価}) \quad (\text{補正率})$
 $1,000,000 \times 1.00 = 1,000,000$

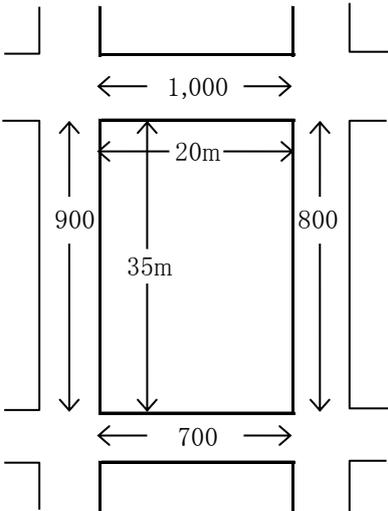
加算単位地積当たり評点数 $(\text{側方路線価}) \quad (\text{補正率}) \quad (\text{加算率})$
 $1,000,000 \times 0.97 \times 0.08 = 77,600$

$(\text{側方路線価}) \quad (\text{補正率}) \quad (\text{加算率})$
 $1,000,000 \times 0.97 \times 0.04 = 38,800$

単位地積当たり評点数 $1,000,000 + 77,600 + 38,800 = 1,116,400$

総評点数 (地積)
 $1,116,400 \times 700\text{m}^2 = 781,480,000$

5 四方において路線に接する画地の評点算出法



普通商業地区
地積 700 m²

奥行価格補正率(基本・背面) 35 m 0.97
 奥行価格補正率(側方) 20 m 1.00
 側方路線影響加算率(角地) 0.08
 二方路線影響加算率 0.05

基本単位地積当たり評点数 $(\text{正面路線価}) \times (\text{補正率})$
 $1,000,000 \times 0.97 = 970,000$

加算単位地積当たり評点数 $(\text{側方路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $900,000 \times 1.00 \times 0.08 = 72,000$

$(\text{側方路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $800,000 \times 1.00 \times 0.08 = 64,000$

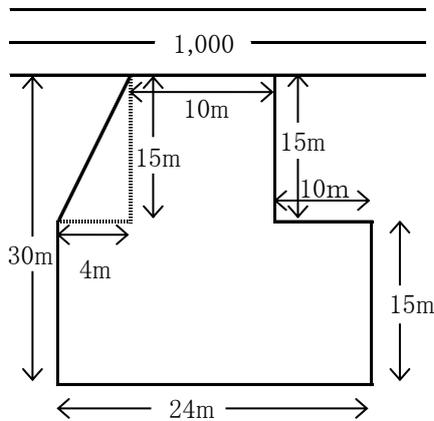
$(\text{背面路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{加算率})$
 $700,000 \times 0.97 \times 0.05 = 33,950$

単位地積当たり評点数 $970,000 + 72,000 + 64,000 + 33,950 = 1,139,950$

総評点数 $1,139,950 \times (\text{地積})$
 $1,139,950 \times 700\text{m}^2 = 797,965,000$

6 不整形地の評点算出法

ア



普通商業地区

地積 540 m²

実際の奥行 30 m 1.00

計算上の奥行 $\frac{540 \text{ m}^2}{10 \text{ m}} = 54 \text{ m}$

本例の場合は、計算上の奥行による方法を適用する。

奥行価格補正率 54 m 0.88

陰地割合 $\frac{720 \text{ m}^2 - 540 \text{ m}^2}{720 \text{ m}^2} = 0.25$

本例の不整形地補正率を求めるにあたっては、計算上の奥行により88%の補正（実際の奥行ならば1.00）となること、評価基準別表第3附表4（陰地割合）による不整形地補正率は0.96であること、不整形の程度、位置、地積の大きさ及び付近の土地との均衡を考慮して、不整形度を「やや不整形」と判断し、形状補正率は、95%となる。

ただし、この場合において、当該土地が間口狭小補正率表、奥行長大補正率表の適用があるときは、間口狭小補正率、奥行長大補正率、両補正率を乗じた結果の率、間口狭小補正率と形状補正率を乗じた結果の率及び形状補正率のうち、補正率の小なる率（下限60%）の不整形地補正率表（附表4-2）における直近下位（同率を含む。）の補正率によるものとする。

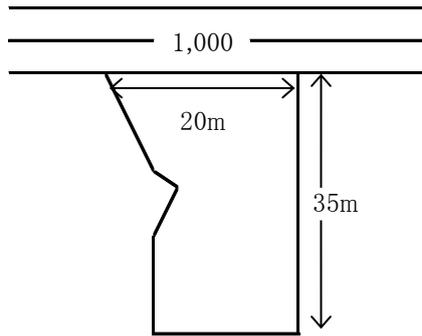
なお、本例の場合は間口狭小補正率については100%（10m）となり、奥行長大補正率については96%（54m/10m=5.4）となるため、結果として、不整形地補正率は95%となる。

不整形地補正率 0.95

単位地積当たり評点数 $(\text{路線価}) \times (\text{補正率}) \times (\text{不整形地補正率}) = 1,000,000 \times 0.88 \times 0.95 = 836,000$

総評点数 $(\text{地積}) \times \text{単位地積当たり評点数} = 836,000 \times 540 \text{ m}^2 = 451,440,000$

イ



普通商業地区			
地積	580 m ²		
実際の奥行	35 m	0.97	
計算上の奥行	$\frac{580 \text{ m}^2}{20 \text{ m}} = 29.0 \text{ m}$		1.00

本例の場合は、実際の奥行による方法を適用する。

奥行価格補正率 35 m 0.97

蔭地割合 $\frac{700 \text{ m}^2 - 580 \text{ m}^2}{700 \text{ m}^2} = 0.17$

本例の不整形地補正率を求めるにあたっては、実際の奥行により97%の補正（計算上の奥行ならば1.00）となること、評価基準別表第3附表4（蔭地割合）による不整形地補正率は0.98であること、不整形の程度、位置、地積の大きさ及び付近の土地との均衡を考慮して、不整形度を「やや不整形」と判断し、形状補正率は95%とする。

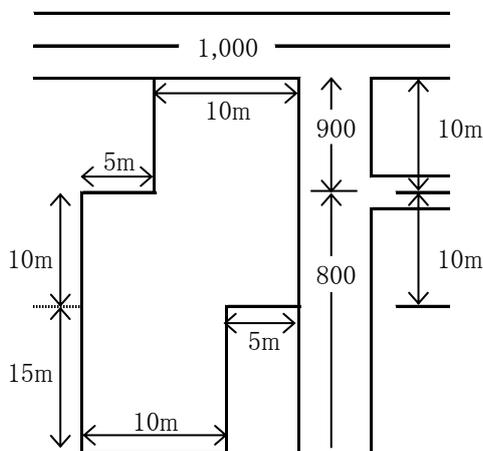
なお、本例の場合は間口狭小補正率については100%（20m）となり、奥行長大補正率については100%（ $35\text{m}/20\text{m} \div 1.7$ ）となる。

形状補正率 0.95

単位地積当たり評点数 (路線価) × (補正率) × (形状補正率) = 921,500
 $1,000,000 \times 0.97 \times 0.95 = 921,500$

総評点数 (地積)
 $921,500 \times 580 \text{ m}^2 = 534,470,000$

ウ



普通商業地区			
地積	400 m ²		
○基本評点数			
実際の奥行	35 m	0.97	
計算上の奥行	$\frac{400 \text{ m}^2}{10 \text{ m}} = 40 \text{ m}$		0.93

本例の場合は、計算上の奥行による方法を適用する。

奥行価格補正率 40 m 0.93

$$\text{蔭地割合} = \frac{525\text{m}^2 - 400\text{m}^2}{525\text{m}^2} = 0.23$$

本例の不整形地補正率を求めるにあたっては、計算上の奥行により93%の補正（実際の奥行ならば0.97）となること、評価基準別表第3附表4（蔭地割合）による不整形地補正率は0.96であること、不整形の程度、位置、地積の大きさ及び付近の土地との均衡を考慮して、不整形度を「やや不整形」と判断し、形状補正率は95%とする。

なお、本例の場合は間口狭小補正率については100%（10m）となり、奥行長大補正率については98%（40m/10m=4.0）となるため、結果として、不整形地補正率は95%となる。

不整形地補正率 0.95

基本単位地積当たり評点数 $\frac{\text{(正面路線価)} \times \text{(補正率)}}{1,000,000} = 930,000$

○ 加算評点数

実際の奥行 15 m 1.00

計算上の奥行 $\frac{400\text{m}^2}{20\text{m}} = 20\text{m}$ 1.00

本例の場合は、計算上の奥行による方法を適用する。

奥行価格補正率 20 m 1.00

側方路線影響加算率(角地) 0.08

計算上の側方路線価

$$\frac{900,000 \times 10\text{m} + 800,000 \times 10\text{m}}{20\text{m}} = 850,000$$

加算単位地積当たり評点数 $\frac{\text{(側方路線価)} \times \text{(加算率)}}{850,000} = 68,000$

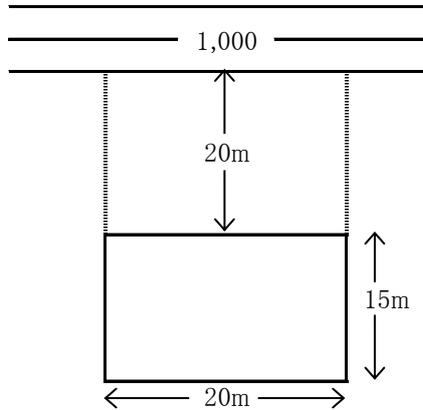
不整形地補正前の基本単位地積当たり評点数 930,000 + 68,000 = 998,000

不整形地補正後の単位地積当たり評点数 $998,000 \times \text{(不整形地補正率)} = 948,100$

総評点数 $948,100 \times \text{(地積)} = 379,240,000$

7 無道路地の評点算出法

ア



普通商業地区
 地積 300 m²
 奥行価格補正率
 (前地と当該地の合計奥行距離により求める。)
 35 m 0.97
 通路開設補正率 (前地の奥行距離により求める。)
 20 m 0.80
 無道路地補正率 0.60

無道路地補正前の
 基本単位地積当たり評点数

$$(路線価) \quad (補正率) \quad (通路開設補正率)$$

$$1,000,000 \times 0.97 \times 0.80 = 776,000$$

単位地積当たり評点数

$$(無道路地補正率)$$

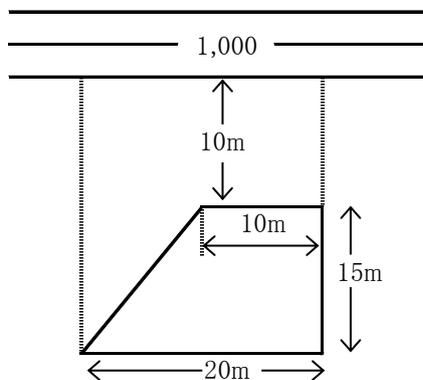
$$776,000 \times 0.60 = 465,600$$

総評点数

$$(地積)$$

$$465,600 \times 300\text{m}^2 = 139,680,000$$

イ



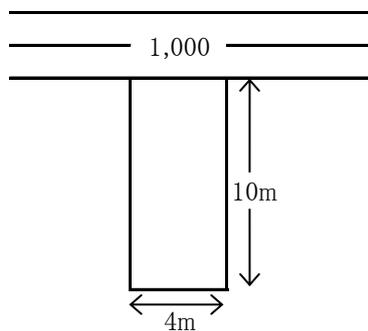
普通商業地区
 地積 225 m²
 奥行価格補正率
 (前地と当該地の合計奥行距離により求める。)
 25 m 1.00
 通路開設補正率 (前地の奥行距離により求める。)
 10 m 0.90
 無道路地補正率 0.60

$$\text{陰地割合} = \frac{300\text{m}^2 - 225\text{m}^2}{300\text{m}^2} = 0.25$$

無道路地が不整形地である本例の場合における不整形地補正率を求めるにあたっては、評価基準別表第3附表4（陰地割合）による不整形地補正率は0.96であること、不整形の程度、位置、地積の大きさ及び付近の土地との均衡を考慮して、不整形度を「やや不整形」と判断し、形状補正率は95%とする。

無道路地、不整形地補正前の 基本単位地積当たり評点数	(路線価)	(通路開設補正率)	
	1,000,000	× 0.90	= 900,000
単位地積当たり評点数	900,000	(無道路地補正率) × 0.60	(形状補正率) × 0.95 = 513,000
総評点数	513,000	(地積) × 225 m ²	= 115,425,000

8 間口が狭小な宅地の評点算出法



普通商業地区

地積 40 m²

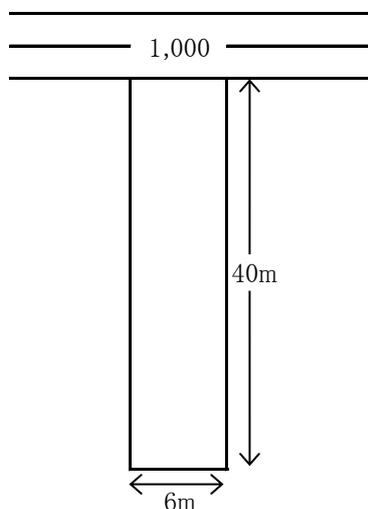
奥行価格補正率 10 m 0.99

間口狭小補正率 4 m 0.97

単位地積当たり評点数 (路線価) (補正率) (間口狭小補正率)
1,000,000 × 0.99 × 0.97 = 960,300

総評点数 (地積)
960,300 × 40 m² = 38,412,000

9 奥行が長大な宅地の評点算出法



普通商業地区

地積 240 m²

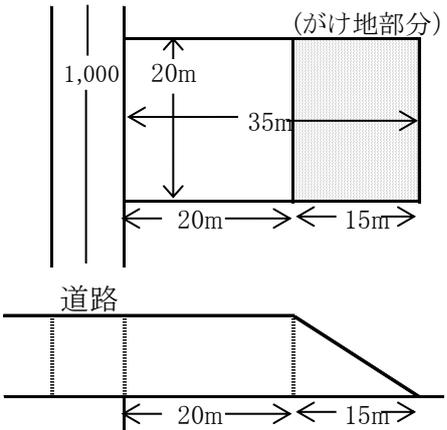
奥行価格補正率 40 m 0.93

奥行長大補正率 $\frac{40m}{6m} \div 6.6$ 0.94

単位地積当たり評点数 (路線価) (補正率) (奥行長大補正率)
1,000,000 × 0.93 × 0.94
= 874,200

総評点数 (地積)
874,200 × 240 m² = 209,808,000

10 がけ地等の評点算出法



普通商業地区			
地積	700 m ²		
奥行価格補正率	35 m	0.97	
がけ地補正率			
	$\frac{\text{がけ地 } 300 \text{ m}^2}{\text{総地積 } 700 \text{ m}^2} \div$	0.42	0.80

単位地積当たり評点数 $1,000,000 \times \begin{matrix} \text{(路線価)} \\ \text{(補正率)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{(がけ地補正率)} \\ \text{(地積)} \end{matrix} = 776,000$
 総評点数 $776,000 \times 700 \text{ m}^2 = 543,200,000$