

第1章 土地

第1節 通則

一 土地の評価の基本

土地の評価は、次に掲げる土地の地目の別に、それぞれ、以下に定める評価の方法によって行うものとする。この場合における土地の地目の認定に当たっては、当該土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に僅少の差異の存するときであっても、土地全体としての状況を観察して認定するものとする。

- (1) 田
- (2) 畑
- (3) 宅地
- (4) 削除
- (5) 鉱泉地
- (6) 池沼
- (7) 山林
- (8) 牧場
- (9) 原野
- (10) 雑種地

二 地積の認定

各筆の土地の評価額を求める場合に用いる地積は、次に掲げる場合を除き、原則として、登記簿に登録されている土地については登記簿に登録されている地積によるものとし、登記簿に登録されていない土地については現況の地積によるものとする。

- 1 登記簿に登録されている土地の登記簿に登録されている地積が現況の地積よりも大きいと認められる場合における当該土地の地積は、現況の地積によるものとする。
- 2 登記簿に登録されている土地の現況の地積が登記簿に登録されている地積よりも大きいと認められ、かつ、登記簿に登録されている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、現況の地積によることができるものとする。
- 3 国土調査法（昭和26年法律第180号）による地籍調査（以下「地籍調査」という。）を行っている市町村において当該市町村の一部の地域について地籍調査後の地積が登記簿に登録されている場合には、地籍調査後の地積が登記簿に登録されている土地（以下「地籍調査後登記土地」という。）で当該市町村における他の土地との評価の均衡上当該地積によることが特に不相当であると認められるものについては、地籍調査前の当該土地の登記簿に登録されていた地積によるものとする。この場合において、地籍調査後

登記土地について分筆が行われた場合における当該土地の地積は、分筆前の当該土地に係る地籍調査前の地積を地籍調査後の分筆に係る土地の地積の割合によりあん分して求めるものとし、地籍調査後登記土地について合筆が行われている場合における当該土地の地積は、合筆前の土地の地籍調査前の地積を合算して求めるものとする。

三 地上権等が設定されている土地の評価

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

第2節 田及び畑

一 田及び畑の評価

田及び畑（第2節の2に定めるものを除く。）の評価は、各筆の田及び畑について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の田及び畑の価額を求める方法によるものとする。ただし、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項の規定により、田及び畑以外のもの（以下この節において「宅地等」という。）への転用に係る許可を受けた田及び畑並びにその他の田及び畑で宅地等に転用することが確実と認められるものについては、沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況その他宅地等としての利用上の便等からみて、転用後における当該田及び畑とその状況が類似する土地の価額を基準として求めた価額から当該田及び畑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ものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の田及び畑の評点数は、次によって付設するものとする。

- (1) 田又は畑の別に状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準田又は標準畑を選定するものとする。
- (3) 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ものとする。
- (4) 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ものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる田又は畑の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区

分するものとする。

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、一の田又は畑を選定するものとする。

4 標準田又は標準畑の評点数の付設

標準田又は標準畑の評点数は、次によって、田又は畑の売買実例価額から評定する当該標準田又は標準畑の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買の行われた田又は畑（以下「売買田畑」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買田畑の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における田又は畑の正常売買価格であるので、売買田畑が市街地の近郊に所在するため、売買田畑の売買実例価額が田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買田畑の正常売買価格は、田又は畑として利用する場合における当該田又は畑の売買価額を基準として求めるものとする。

(2) 当該売買田畑と標準田又は標準畑の地形、土性、水利、利用上の便否等の相違を考慮し、(1)によって求められた当該売買田畑の正常売買価格から標準田又は標準畑の正常売買価格を求め、これに農地の平均10アール当たり純収益額の限界収益額（面積差10アールの農業経営相互間の純収益の差額をいう。）に対する割合(0.55)を乗じて標準田又は標準畑の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によって標準田又は標準畑の適正な時価を評定する場合においては、基準田又は基準畑（三の2の(1)によって標準田又は標準畑のうちから選定した基準田又は基準畑をいう。）との評価の均衡及び標準田又は標準畑相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の田又は畑の評点数の付設

各筆の田又は畑の評点数は、標準田又は標準畑の単位地積当たり評点数に「田の比準表」（別表第1の1）又は「畑の比準表」（別表第1の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する。この場合において、市町村長は、田又は畑の状況に応じ、必要があるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、田又は畑の状況からみて、「田の比準表」又は「畑の比準表」によって各筆の田又は畑の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「田の比準表」又は「畑の比準表」の例によって、当該田又は畑の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、田又は畑の提示平均価額に田又は畑の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によって付設した各筆の田又は畑の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「田又は畑の指定市町村表」（別表第2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあっては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあっては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。

(1) 指定市町村の長は、二の3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一の標準田又は標準畑を基準田又は基準畑として選定するものとする。

(2) 指定市町村の長は、二の4によって指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3) 総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準田又は標準畑の適正な時価、当該指定市町村の田又は畑の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準田又は標準畑の適正な時価及び田又は畑の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4) 総務大臣は、次により、指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、指定市町村の長が報告した標準田又は標準畑（基準田又は基準畑を含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあっては、調整後の価額）と当該標準田又は標準畑の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の田又は畑をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なる認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における田又は畑の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の田又は畑の評価見込額を算出する。

エ ウによって算出した各地区の田又は畑の評価見込額を合計して当該指定市町村の田又は畑の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によって総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によって算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における田又は畑の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2と同様の方法によって、市町村の田又は畑の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の田又は畑の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準田又は基準畑の適正な時価を検討するに当たっては、指定市町村の基準田又は基準畑の適正な時価（2の(3)によって、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2) 総務大臣は、(1)によって算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があった場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

第2節の2 市街化区域農地

市街化区域農地（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第19条の2第1項に規定する市街化区域農地をいう。）の評価については、沿接する道路の状況、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の価額を基準として求めた価額から当該市街化区域農地を宅地に転用する場合において通常必要と認められる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ものとする。

第3節 宅地

一 宅地の評価

宅地（本節四及び五に定めるものを除く。）の評価は、各筆の宅地について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の宅地の価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、市町村の宅地の状況に応じ、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によつて、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によつて付設するものとする。ただし、市町村の宅地の状況に応じ必要があるときは、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地についても、「市街地宅地評価法」によつて各筆の宅地の評点数を付設することができるものとする。

(一) 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「市街地宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1) 市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分し、当該各地区について、その状況が相当に相違する地域ごとに、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ものとする。

(2) 標準宅地について、売買実例価額から評定する適正な時価を求め、これ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し、これ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ものとする。

(3) 路線価を基礎とし、「画地計算法」（別表第3）を適用して、各筆の宅地の評点数を付設するものとする。

2 標準宅地の選定

標準宅地は、次により選定するものとする。

(1) 宅地の利用状況を基準とし、市町村の宅地を商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区（温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区等をいう。）等に区分する。この場合において必要に応じ、商業地区にあっては繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区等に、住宅地区にあっては高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区等に、工業地区にあっては大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に、それぞれ区分するものとする。

(2) (1)によつて区分した各地区を、街路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分し、当該地域の主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものを選定するものとする。

3 路線価の付設

路線価は、主要な街路及びその他の街路の別に、それぞれ、次により付設するものとする。

(1) 主要な街路について付設する路線価は、当該主要な街路に沿接する標準宅地の単位地積当たりの適正な時価に基づいて付設するものとする。この場合において、標準宅地が「画地計算法」を適用すべきものであるときは、当該標準宅地の沿接する主要な街路に付設する路線価は、当該標準宅地の適正な時価に基づき、仮りに当該標準宅地の位置に「画地計算法」を適用する必要がない宅地があるものとした場合における当該宅地の単位地積当たりの適正な時価を算出し、これに基づいて付設するものとする。

標準宅地の適正な時価は、次によって、宅地の売買実例価額から評定するものとする。

ア 売買が行われた宅地（以下「売買宅地」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求める。

イ 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、アによって求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定する。

ウ イによって標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の2の(1)によって標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮する。

(2) その他の街路について付設する路線価は、近傍の主要な街路の路線価を基礎とし、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との間における街路の状況、公共施設等の接近の状況、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付設するものとする。

4 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、路線価を基礎とし、「画地計算法」を適用して付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「画地計算法」の附表等について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

(二) 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設

1 「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設の順序

「その他の宅地評価法」による宅地の評点数の付設は、次によるものとする。

(1) 状況類似地区を区分するものとする。

(2) 状況類似地区ごとに標準宅地を選定するものとする。

(3) 標準宅地について、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ものとする。

(4) 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の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、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宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分するものとする。

3 標準宅地の選定

標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選定するものとする。

4 標準宅地の評点数の付設

標準宅地の評点数は、次によって、宅地の売買実例価額から評定する当該標準宅地の適正な時価に基づいて付設するものとする。

(1) 売買宅地の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買宅地の正常売買価格を求めるものとする。

(2) 当該売買宅地と標準宅地の位置、利用上の便等の相違を考慮し、(1)によって求められた当該売買宅地の正常売買価格から標準宅地の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によって標準宅地の適正な時価を評定する場合においては、基準宅地（三の2の(1)によって標準宅地のうちから選定した基準宅地をいう。）との評価の均衡及び標準宅地相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の宅地の評点数の付設

各筆の宅地の評点数は、標準宅地の単位地積当たり評点数に「宅地の比準表」（別表第4）により求めた各筆の宅地の比準割合を乗じ、これに各筆の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、宅地の状況に応じ、必要があるときは、「宅地の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、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（二によって付設した各筆の宅地の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決

定するものとする。この場合において、提示平均価額は、道府県庁所在の市及び東京都特別区（以下本節において「指定市」という。）にあっては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市の長に通知するものによるものとし、指定市以外の市町村にあっては、指定市の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して指定市の宅地の提示平均価額を算定するものとする。

(1) 指定市の長は、「市街地宅地評価法」を適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあっては最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地を、「その他の宅地評価法」のみを適用して各筆の宅地の評点数を付設している場合にあっては単位地積あたりの適正な時価が最高である標準宅地を、基準宅地として選定するものとする。

(2) 指定市の長は、二の(一)の3によって付設した路線価及び評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価並びに二の(二)の4によって評定した標準宅地（基準宅地を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3) 総務大臣は、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価（基準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）について検討し、次いで、当該指定市の長が評定した標準宅地の適正な時価（標準宅地の適正な時価に基づいて付設した路線価を含む。以下同様とする。）及び当該指定市の宅地の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市の長が評定した基準宅地の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準宅地の適正な時価及び宅地の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4) 総務大臣は、次により、指定市の宅地の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2)によつて、指定市の長が報告した路線価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあっては、調整後の路線価）又は標準宅地（基準宅地含む。）の適正な時価（(3)によつて、これに所要の調整を加えた場合にあっては、調整後の価額）と当該街路の前年度の路線価又は当該標準宅地の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市の宅地をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、路線価の異なる地域又は状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる地域又は状況類似地区は、これらを合わせ、一の地域又は一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における宅地の前年度の評価額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の宅地の評価見込額を算出する。

エ ウによって算出した各地区の宅地の評価見込額を合計して当該指定市の宅地の総評価見込額を算出する。

(5) (4)によって、総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市の長が固定資産評価基準によって算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市における宅地の評価方法の内容を検討し、必要があると認められるときは、当該指定市における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市以外の市町村について、2と同様の方法によって、市町村の宅地の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該市町村の宅地の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準宅地の適正な時価を検討するに当たっては、指定市の基準宅地の適正な時価（2の(3)によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2) 総務大臣は、(1)によって算定した指定市以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があつた場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

四 農業用施設の用に供する宅地の評価

農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）内又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）内に存する農業用施設（農業振興地域の整備に関する法律第3条第3号又は第4号に規定する施設をいう。以下本節において同じ。）の用に供する宅地の評価は、付近の農地の価額を基準として求めた価額に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加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市街化調整区域内に存する農業用施設の用に供する宅地（農用地区域内に存するものを除く。）で、当該宅地の近傍の土地との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、本節一から三までにより評価するものとする。

五 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に相当する額を加えた価額によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、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の区域外に存する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又は同法第14条の規定により生産緑地地区内における行為の制限が解除された宅地については、本節一から三までにより評価するものとする。

第4節 削除

第5節 鉱泉水

一 鉱泉水の評価

鉱泉水の評価は、当該鉱泉水の基準年度の前年度の価額に当該鉱泉水の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額の前基準年度における価額に対する割合を乗じて求める方法によるものとする。ただし、新たに鉱泉水となった土地又は上記の方法によって評価することが適当でないと市町村長が判断した鉱泉水については、当該鉱泉水の鉱泉を利用する温泉地と状況が類似する温泉地に係る鉱泉水の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。また、湯温又はゆう出量等に急激な変化が生じたことにより、当該基準年度の前年度における価額を基礎として求めた価額が適当でないと認められるときは、必要に応じ、当該価額に増減する額を加算し、又は控除した後の価額によって当該鉱泉水の基準年度の価額を求める方法によるものとする。

二 こ濁した鉱泉水等の評価の特例

こ濁した鉱泉水又は未利用の鉱泉水については、一によって求めた価額を、その実情に応じ、減額して評価するものとする。

第6節 池沼

池沼の評価は、池沼の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に池沼の売買実例価額がない場合においては、池沼の位置、形状、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第7節 山林

一 山林の評価

山林の評価は、各筆の山林について評点数を付設し、当該評点数を評点一点当たりの価額に乗じて各筆の山林の価額を求める方法によるものとする。ただし、宅地、農地等のうちに介在する山林及び市街地近郊の山林で、当該山林の近傍の宅地、農地等との評価の均衡上、上記の方法によって評価することが適当でないと認められるものについては、当該山林の附近の宅地、農地等の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 評点数の付設

1 評点数の付設の順序

各筆の山林の評点数は、次によって付設するものとする。

- (1) 状況類似地区を区分するものとする。
- (2) 状況類似地区ごとに標準山林を選定するものとする。
- (3) 標準山林について、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ものとする。
- (4) 標準山林の評点数に比準して、状況類似地区内の各筆の山林の評点数を付設するものとする。

2 状況類似地区の区分

状況類似地区は、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、おおむねその状況が類似していると認められる山林の所在する地区ごとに区分するものとする。この場合において、状況類似地区は、小字の区域ごとに認定するものとし、相互に当該状況が類似していると認められる小字の区域は、これらを合わせ、小字の区域内において当該状況が著しく異なると認められるときは、当該状況が異なる地域ごとに区分するものとする。

3 標準山林の選定

標準山林は、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから、一の山林を選定するものとする。

4 標準山林の評点数の付設

標準山林の評点数は、次によって、山林の売買実例価額から評定する当該標準山林の適正な時価に基づいて付設するものとする。

- (1) 売買の行われた山林（以下「売買山林」という。）の売買実例価額について、その内容を検討し、正常と認められない条件がある場合においては、これを修正して、売買山林の正常売買価格を求めるものとする。この場合における正常売買価格は、山林として利用する場合における山林の正常売買価格であるので、売買山林が市街地の近郊等に所在するため、売買山林の売買実例価額が、山林として利用する場合にお

る当該山林の売買価額を超える額であると認められる場合における当該売買山林の正常売買価格は、原則として、山林として利用する場合における当該山林の売買価額を基準として求めるものとする。

(2) 当該売買山林と標準山林の位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の相違を考慮し、(1)によって求められた当該売買山林の正常売買価格から標準山林の適正な時価を評定するものとする。

(3) (2)によって標準山林の適正な時価を評定する場合においては、基準山林（三の二の(1)によって標準山林のうちから選定した基準山林をいう。）との評価の均衡及び標準山林相互間の評価の均衡を総合的に考慮するものとする。

5 各筆の山林の評点数の付設

各筆の山林の評点数は、標準山林の単位地積当たり評点数に「山林の比準表」（別表第7の1）により求めた各筆の山林の比準割合を乗じ、これに各筆の山林の地積を乗じて付設するものとする。この場合において、市町村長は、山林の状況に応じ、必要があるときは、「山林の比準表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

市町村長は、平坦部に所在する山林等で、「山林の比準表」によって各筆の山林の比準割合を求めることが困難なものがあるときは、「山林の比準表」の例によって、最寄集落までの距離、沿接する道路の状況等の要素による林産物の搬出の便等を考慮のうえ、当該山林の比準表を作成して、これを適用するものとする。

三 評点一点当たりの価額の決定及び提示平均価額の算定

1 評点一点当たりの価額の決定

評点一点当たりの価額は、山林の提示平均価額に山林の総地積を乗じ、これをその付設総評点数（二によって付設した各筆の山林の評点数を合計した総評点数をいう。）で除して得た額に基づいて市町村長が決定するものとする。この場合において、提示平均価額は、「山林の指定市町村表」（別表第7の2）に掲げる市町村（以下本節において「指定市町村」という。）にあつては、総務大臣が算定し、都道府県知事及び指定市町村の長に通知するものによるものとし、指定市町村以外の市町村にあつては、指定市町村の提示平均価額を参考として都道府県知事が算定し、市町村長に通知するものによるものとする。

2 指定市町村の提示平均価額の算定

総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して、指定市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。

(1) 指定市町村の長は、二の3によって選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものの中から一の標準山林を基準山林として選定するものとする。

(2) 指定市町村の長は、二の 4 によって指定市町村の長が評定した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価その他の総評価見込額の算定において必要な事項を総務大臣に報告するものとする。

(3) 総務大臣は、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について検討し、次いで、当該指定市町村の長が評定した標準山林の適正な時価、当該指定市町村の山林の評点付設の状況等を検討するものとする。この場合において、その検討の結果に基づき、市町村間の評価の均衡上必要があると認めるときは、指定市町村の長が評定した基準山林の適正な時価について所要の調整を行い、これを基準として、標準山林の適正な時価及び山林の付設評点数について所要の調整を行うものとする。

(4) 総務大臣は、次により、指定市町村の山林の総評価見込額を算出するものとする。

ア (2) によつて、指定市町村の長が報告した標準山林（基準山林を含む。）の適正な時価（(3) によつて、これに所要の調整を加えた場合にあつては、調整後の価額）と当該標準山林の前年度の評価額との割合を求める。

イ 指定市町村の山林をアの割合が同様であると認められる地区ごとに区分する。この場合において、当該割合が同様であると認められる地区は、状況類似地区ごとに認定するものとするが、相互に当該割合が同様であると認められる状況類似地区は、これらを合わせ、一の状況類似地区内で当該割合が異なると認められる地区があるときは、当該割合が異なる地区ごとに区分する。

ウ アの割合が同様であると認められる地区ごとに、当該地区における山林の前年度の評価額の合計額に当該割合を基準として求めた割合を乗じて当該地区の山林の評価見込額を算出する。

エ ウによつて算出した各地区の評価見込額を合計して当該指定市町村の山林の総評価見込額を算出する。

(5) (4) によつて総務大臣が算定した総評価見込額と当該指定市町村の長が固定資産評価基準によつて算定した総評価額の見込額が相違する場合においては、総務大臣は、当該指定市町村における山林の評価方法の内容を検討し、必要があると認めるときは、当該指定市町村における総評価額の見込額を基礎として総評価見込額を修正するものとする。

3 指定市町村以外の市町村の提示平均価額の算定

(1) 都道府県知事は、指定市町村以外の市町村について、2 と同様の方法によつて、市町村の山林の総評価見込額を算出し、これをその総地積で除して当該指定市町村の山林の提示平均価額を算定するものとする。この場合において、市町村長が評定した基準山林の適正な時価を検討するに当たっては、指定市町村の基準山林の適正な時価（2 の (3) によつて、総務大臣が所要の調整をした場合においては、調整後の価額）との均衡を考慮するものとする。

(2) 総務大臣は、(1) によつて算定した指定市町村以外の市町村の提示平均価額及びその算定の基礎について報告するよう都道府県知事に求めることができる。

(3) 総務大臣は、(2)によって都道府県知事から報告を受けた提示平均価額及びその算定の基礎について検討し、市町村間の評価の均衡上必要があるときは、提示平均価額について所要の修正を行うよう関係都道府県知事に通知するものとする。

(4) 都道府県知事は、(3)による総務大臣の通知があった場合においては、関係市町村の提示平均価額について所要の修正を行うものとする。

第8節 牧場

牧場の評価は、牧場の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に牧場の売買実例価額がない場合においては、牧場の位置、土性、地形等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第9節 原野

原野の評価は、原野の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に原野の売買実例価額がない場合においては、原野の位置、その利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

第10節 雑種地

一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。

二 ゴルフ場等用地の評価

ゴルフ場、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（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。以下「ゴルフ場等用地」という。）の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該ゴルフ場等用地の取得価額に当該ゴルフ場等用地の造成費（当該ゴルフ場等用地の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該ゴルフ場等用地の取得後若しくは造成後において価額事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。

三 鉄軌道用地の評価

1 次の掲げる鉄道又は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（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、2に定めるものを除き、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額によってその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。

(1) 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

(2) 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

(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、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

2. 鉄軌道用地のうち複合利用軌道鉄軌道用地の評価は、次の(1)から(3)までに定めるところによるものとする。ただし、「小規模な鉄道施設を有する建物」（別表第7の3）に該当する建物の敷地について、地目は宅地とし、その評価は第3節に定める方法によるものとする。

(1) 複合利用鉄軌道用地とは、次に掲げるものをいう。

ア 複合利用建物（運送の用に供する部分と鉄道又は軌道による運送以外の用（以下単に「運送以外の用」という。）に供する部分を有する建物をいう。以下本節及び別表第7の3において同じ。）の敷地である鉄軌道用地（イに該当するものを除く。）

イ 鉄軌道用地でその上部に設置された人工地盤等の上に複合利用建物等（複合利用建物又は運送以外の用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

ウ 鉄軌道の高架下にある鉄軌道用地で、当該土地に運送以外の用のみ供する建物があるものその他当該土地を運送以外の用に供するもの（アに該当するものを除く。）

(2) 複合利用建物に該当するかどうかについては、次に定めるところによるものとする。

ア 原則として一棟の建物ごとに判断するものとする。ただし、利用状況や形状等からみて当該建物を区分することができる場合には、これを区分し、当該区分された部分をそれぞれ一棟の建物とみなす。

イ 次の部分については、運送の用に供する部分とみなす。

(ア) 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分（運送以外の用に供する部分が連たんする場合には、当該連たんする一団の部分）で床面積が10平方メートル以下のもの

(イ) プラットホームの一部で運送以外の用に供する部分

ウ 運送の用に供する部分を有する建物のうち運送以外の用に供する部分の合計床面積が250平方メートル未満の建物は、そのすべてを運送の用に供する建物とみなす。

(3) 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。

ア 評価単位

- (ア) (1) アに掲げる鉄軌道用地の評価は、当該建物（(2) アただし書き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。
- (イ) (1) イ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。
- (ウ) (1) ウ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参入し、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参入する。

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、(2) イ及びウの例によるものとする。

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

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

第11節 その他

一 砂防指定地の評価

砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定に基づき指定された土地（以下「砂防指定地」という。）のうち山林の評価は、当該土地が砂防指定地として指定されていないとした場合の価額に当該土地における行為の禁止又は制限の程度に応じて定めた2分の1を限度とする補正率を適用してその価額を求める方法によるものとする。ただし、平成21年度から平成23年度までの各年度における評価に限り、上記の方法により難いと市町村長が判断した場合には、この限りではない。

二 特別緑地保全地区内の土地の評価

都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項に規定する特別緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法

(昭和 41 年法律第 101 号) 第 5 条第 1 項、近畿圏の保全区域の整備に関する法律 (昭和 42 年法律第 103 号) 第 6 条第 1 項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下「特別緑地保全地区」という。) 内の土地のうち山林の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額の 2 分の 1 に相当する価額によって、宅地等の評価は、当該土地が特別緑地保全地区として定められていないとした場合の価額に、当該土地の総地積に対する樹木の生育している部分の地積の割合に応じて、「画地計算法」(別表第 3) の「がけ地補正率表」(附表 7) を適用した場合に得られる補正率を乗じた価額によってその価額を求める方法によるものとする。

三 大規模工場用地の評価

大工場地区に所在する工場用地のうち大規模な工場用地として利用される土地(おおむね 20 万平方メートル以上のもに限る。以下「大規模工場用地」という。)の評価は、用途地区、第 3 節二(一)2)にいう地域等の区分を適切に行い、規模による価格の格差を反映させる方法によるものとする。

ただし、規模の異なる大規模工場用地が連たんする場合等、さらに価格の格差を反映させる必要がある場合には、「大規模工場用地規模格差補正率表」(別表第 7 の 4)によって求めた補正率によって、標準宅地の価格の補正を行い評価額を求める方法によるものとする。この場合において、市町村長は、大規模工場用地の状況に応じ、必要があるときは、「大規模工場用地規模格差補正率表」について、所要の補正をして、これを適用するものとする。

四 保安空地等の評価

法令の規定に基づいて、公共の危害防止のために著しく広大な土地を保安上保有すべきことを義務づけられている者の所有する土地で総務大臣が定めるものの評価は、附近の類似の土地の価額の 2 分の 1 に相当する価額によって、その価額を求める方法によるものとする。

第 12 節 経過措置

一 宅地の評価において、第 3 節二(一)3(1)及び第 3 節二(二)4 の標準宅地の適正な時価を求める場合には、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の 1 月 1 日の地価公示法(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又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用することとし、これらの価格の 7 割を目途として評定するものとする。この場合において、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補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ものとする。

二 平成 21 年度の宅地の評価においては、市町村長は、平成 20 年 1 月 1 日から平成 20 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、第 3 節一から三まで及び本節一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ことができるものとする。

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、市町村長は、平成20年1月1日から平成20年7月1日までの間に第3節一から三まで及び本節一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は、当該宅地の価額を次に掲げる方法により修正した価額を基礎として求めるものとする。

1 宅地の価額の修正は、次によるものとする。

- (1) 宅地の価額の下落状況を把握する。
- (2) 宅地を区分し、その区分ごとに修正率を適用する。

2 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又は不動産鑑定士補による鑑定評価等を活用し、平成20年1月1日から平成20年7月1日までの下落状況を把握するものとする。

3 宅地の区分及び修正率の適用については、次に掲げる地域の区分によるものとする。

(1) 第3節二(一)に基づき市街地宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(一)2(1)に規定する商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等（これらを必要に応じ、更に繁華街、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、普通商業地区、高級住宅地区、普通住宅地区、併用住宅地区、大工場地区、中小工場地区、家内工業地区等に区分した場合には、当該区分した後の地区。以下これらを「用途地区」という。）を基本とするが、市町村長は、用途地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、用途地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、用途地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

(2) 第3節二(二)に基づきその他の宅地評価法により評点数を付設する地域

① 宅地の区分は、第3節二(二)2に規定する状況類似地区（以下「状況類似地区」という。）を基本とするが、市町村長は、状況類似地区内の宅地の価額の下落状況に幅があり、状況類似地区ごとに修正率を適用することが不相当であると認める場合には、状況類似地区を更に区分することができる。

② ①の区分ごとに、第3節一から三まで及び本節一によって求めた価額に、市町村長が2によって把握した下落状況からみて最も適切であると判断した修正率を乗じる。

三 鉱泉地の評価において用いる当該鉱泉地の鉱泉を利用する温泉地に存する宅地の基準年度における価額及び前基準年度における価額は、第3節及び本節一によって求めた評価額とする。