

新 旧 対 照 表

(注) 下線を付した部分が改正部分である。

改 正 後	改 正 前
<p style="text-align: center;">第 1 章 総 則</p> <p>(基準年利率)</p> <p>4 - 4 第 2 章以下に定める財産の評価において適用する年利率は、別に定めるものを除き、<u>年数又は期間に応じ、日本証券業協会において売買参考統計値が公表される利付国債に係る複利回りを基に計算した年利率(以下「基準年利率」という。)</u>によることとし、その基準年利率は、<u>短期(3年未満)、中期(3年以上7年未満)及び長期(7年以上)に区分し、各月ごとに別に定める。</u></p> <p style="text-align: center;">第 2 章 土地及び土地の上に存する権利 第 1 節 通則</p> <p>(土地の評価上の区分)</p> <p>7 土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。</p> <p>なお、市街化調整区域(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 7 条((<u>区域区分</u>))第 3 項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。)以外の都市計画区域(同法第 4 条((定義))第 2 項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。)で市街地的形態を形成する地域において、<u>40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地(40 - 3((生産緑地の評価))に定める生産緑地を除く。)</u>、<u>40 - 2((広大な市街地農地等の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地(40 - 3 に定める生産緑地を除く。)</u>、<u>49((市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林、49 - 2((広大な市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林、58 - 3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野、58 -</u></p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 総 則</p> <p>(基準年利率)</p> <p>4 - 4 第 2 章以下に定める財産の評価において適用する年利率は、別に定めるものを除き、<u>3.0%(以下「基準年利率」という。)</u>とする。</p> <p style="text-align: center;">第 2 章 土地及び土地の上に存する権利 第 1 節 通則</p> <p>(土地の評価上の区分)</p> <p>7 土地の価額は、次に掲げる地目の別に評価する。ただし、一体として利用されている一団の土地が 2 以上の地目からなる場合には、その一団の土地は、そのうちの主たる地目からなるものとして、その一団の土地ごとに評価するものとする。</p> <p>なお、市街化調整区域(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 7 条((<u>市街化区域及び市街化調整区域</u>))第 3 項に規定する「市街化調整区域」をいう。以下同じ。)以外の都市計画区域(同法第 4 条((定義))第 2 項に規定する「都市計画区域」をいう。以下同じ。)で市街地的形態を形成する地域において、<u>40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地(40 - 2((生産緑地の評価))に定める生産緑地を除く。)</u>、<u>49((市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林、58 - 3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野又は 82((雑種地の評価))の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか 2 以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団と</u></p>

改正後	改正前
<p>4(<u>広大な市街地原野の評価</u>)の本文の定めにより評価する市街地原野又は82(<u>雑種地の評価</u>)の本文の定めにより評価する宅地と状況が類似する雑種地のいずれか2以上の地目の土地が隣接しており、その形状、地積の大小、位置等からみてこれらを一団として評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとする。</p> <p>地目は、課税時期の現況によって判定する。</p> <p>(1)~(10) (省略)</p> <p>(注) (省略)</p> <p>(評価単位)</p> <p>7-2 土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価することとし、土地の上に存する権利についても同様とする。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 田及び畑</p> <p>田及び畑(以下「農地」という。)は、一枚の農地(耕作の単位となっている一区画の農地をいう。以下同じ。)を評価単位とする。</p> <p>ただし、36-3(<u>市街地周辺農地の範囲</u>)に定める市街地周辺農地、<u>40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地</u>、<u>40-2((広大な市街地農地等の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地</u>及び<u>40-3((生産緑地の評価))に定める生産緑地</u>は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(3) 山林</p> <p>山林は、一筆(地方税法(昭和25年法律第226号)第341条((固定資産税に関する用語の意義)第10号に規定する土地課税台帳又は同条第11号に規定する土地補充課税台帳に登録された一筆をいう。以下同じ。))の山林を評価単位とする。</p> <p>ただし、<u>49((市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林</u>及び<u>49-2((広大な市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林</u>は、利用の単位となっている一団の山林を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(4) 原野</p>	<p>して評価することが合理的と認められる場合には、その一団の土地ごとに評価するものとする。</p> <p>地目は、課税時期の現況によって判定する。</p> <p>(1)~(10) (同左)</p> <p>(注) (同左)</p> <p>(評価単位)</p> <p>7-2 土地の価額は、次に掲げる評価単位ごとに評価することとし、土地の上に存する権利についても同様とする。</p> <p>(1) (同左)</p> <p>(2) 田及び畑</p> <p>田及び畑(以下「農地」という。)は、一枚の農地(耕作の単位となっている一区画の農地をいう。以下同じ。)を評価単位とする。</p> <p>ただし、36-3(<u>市街地周辺農地の範囲</u>)に定める市街地周辺農地、<u>40((市街地農地の評価))の本文の定めにより評価する市街地農地</u>及び<u>40-2((生産緑地の評価))に定める生産緑地</u>は、それぞれを利用の単位となっている一団の農地を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(3) 山林</p> <p>山林は、一筆(地方税法(昭和25年法律第226号)第341条((固定資産税に関する用語の意義)第10号に規定する土地課税台帳又は同条第11号に規定する土地補充課税台帳に登録された一筆をいう。以下同じ。))の山林を評価単位とする。</p> <p>ただし、<u>49((市街地山林の評価))の本文の定めにより評価する市街地山林</u>は、利用の単位となっている一団の山林を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(4) 原野</p>

改正後	改正前
<p>原野は、一筆の原野を評価単位とする。</p> <p>ただし、58 - 3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野及び 58 - 4((広大な市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野は、利用の単位となっている一団の原野を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(5)~(7) (省略)</p> <p>(注) (省略)</p>	<p>原野は、一筆の原野を評価単位とする。</p> <p>ただし、58 - 3((市街地原野の評価))の本文の定めにより評価する市街地原野は、利用の単位となっている一団の原野を評価単位とする。この場合において、(1)の(注)に定める場合に該当するときは、その(注)を準用する。</p> <p>(5)~(7) (同左)</p> <p>(注) (同左)</p>
<p>第2節 宅地及び宅地の上に存する権利</p>	<p>第2節 宅地及び宅地の上に存する権利</p>
<p>(容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価)</p> <p>20 - 5 容積率(建築基準法第52条((容積率))に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の異なる2以上の地域にわたる宅地の価額は、15((奥行価格補正))から前項までの定めにより評価した価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。この場合において適用する「容積率が価額に及ぼす影響度」は、14 - 2((地区))に定める地区に応じて下表のとおりとする。</p> <p>(式) (省略)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積率が価額に及ぼす影響度 (省略)</p> <p>(注)1~3 (省略)</p>	<p>(容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価)</p> <p>20 - 5 容積率(建築基準法第52条((延べ面積の敷地面積に対する割合))に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の異なる2以上の地域にわたる宅地の価額は、15((奥行価格補正))から前項までの定めにより評価した価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。この場合において適用する「容積率が価額に及ぼす影響度」は、14 - 2((地区))に定める地区に応じて下表のとおりとする。</p> <p>(式) (同左)</p> <p style="padding-left: 2em;">容積率が価額に及ぼす影響度 (同左)</p> <p>(注)1~3 (同左)</p>
<p>(広大地の評価)</p> <p>24 - 4 その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条((定義))第12項に規定する開発行為(以下本項において「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの(22 - 2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているもの(その宅地について、経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものであると認められるものをいう。)を除く。以下「広大地」という。)の価額は、原則として、次に</p>	<p>(広大地の評価)</p> <p>24 - 4 その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で都市計画法第4条((定義))第12項に規定する開発行為(以下本項において「開発行為」という。)を行うとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの(22 - 2((大規模工場用地))に定める大規模工場用地に該当するものを除く。以下「広大地」という。)の価額は、原則として、次に掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。</p>

改正後	改正前
<p>掲げる区分に従い、それぞれ次により計算した金額によって評価する。</p> <p>(1) その広大地が路線価地域に所在する場合 <u>その広大地の面する路線の路線価に、15((奥行価格補正))から 20 - 5((容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めに代わるものとして次の算式により求めた広大地補正率を乗じて計算した価額にその広大地の地積を乗じて計算した金額</u></p> $\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \frac{\text{広大地の地積}}{1,000 \text{ m}^2}$ <p>(2) その広大地が倍率地域に所在する場合 <u>その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額を14((路線価))に定める路線価として、上記(1)に準じて計算した金額</u></p> <p>(注) 1 (省略) 2 <u>本項(1)の「その広大地の面する路線の路線価」は、その路線が2以上ある場合には、原則として、その広大地が面する路線の路線価のうち最も高いものとする。</u></p> <p>3 <u>本項によって評価する広大地は、5,000 m²以下の地積のものとする。したがって、広大地補正率は0.35が下限となることに留意する。</u></p> <p>4 (省略)</p> <p>(セットバックを必要とする宅地の評価) 24 - 6 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物</p>	<p>(1) その広大地が路線価地域に所在する場合 <u>次の算式により計算した数値を15((奥行価格補正))に定める補正率として、15から20 - 5((容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価))までの定めによって計算した金額(算式中の「公共公益的施設用地となる部分の地積」とは、その広大地について経済的に最も合理的であると認められる開発行為を行うとした場合に公共公益的施設用地となる部分の地積をいうことに留意する。)</u></p> $\frac{\text{広大地の地積} - \text{公共公益的施設用地となる部分の地積}}{\text{広大地の地積}}$ <p>(2) その広大地が倍率地域に所在する場合 <u>その広大地が標準的な間口距離及び奥行距離を有する宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額を14((路線価))に定める路線価とし、かつ、その広大地が14 - 2((地区))に定める普通住宅地区に所在するものとして、上記(1)に準じて計算した金額</u></p> <p>(注) 1 (同左) 2 <u>開発行為を行うとした場合において、その開発行為完了後に建築される建築物の敷地内に存することとなる公園、緑地等その建築物の敷地を構成する部分の地積及び開発行為完了後に有償譲渡することができる見込まれる購買施設等の用に供される土地の地積は、算式中の「公共公益的施設用地となる部分の地積」から除くものとする。したがって、その広大地について経済的に最も合理的であると認められる開発行為が中高層の集合住宅等を建築することを目的とするものである場合には、公共公益的施設用地となる部分の地積が生じないことがあることに留意する。</u></p> <p>3 <u>本項(1)の算式により計算した数値は、小数点以下2位未満を四捨五入して求める。</u></p> <p>4 (同左)</p> <p>(セットバックを必要とする宅地の評価) 24 - 6 建築基準法第42条第2項に規定する道路に面しており、将来、建物</p>

改正後

の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。ただし、その宅地が24-4((広大地の評価))に定める広大地に該当する場合には、本項の定めは適用しないものとする。

(算式) (省略)

(文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価)

24-8 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第27条第1項に規定する重要文化財に指定された建造物、同法第56条の2の2第1項に規定する登録有形文化財である建造物及び文化財保護法施行令(昭和50年政令第267号)第4条第3項第1号に規定する伝統的建造物(以下本項、83-3((文化財建造物である構築物の敷地の用に供されている土地の評価))、89-2((文化財建造物である家屋の評価))及び97-2((文化財建造物である構築物の評価))において、これらを「文化財建造物」という。)である家屋の敷地の用に供されている宅地の価額は、それが文化財建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額から、その価額に次表の文化財建造物の種類に応じて定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。

なお、文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地(21((倍率方式))に定める倍率方式により評価すべきものに限る。)に固定資産税評価額が付されていない場合には、文化財建造物である家屋の敷地でないものとした場合の価額は、その宅地と状況が類似する付近の宅地の固定資産税評価額を基とし、付近の宅地とその宅地との位置、形状等の条件差を考慮して、その宅地の固定資産税評価額に相当する額を算出し、その額に倍率を乗じて計算した金額とする。

文化財建造物の種類	控除割合
重要文化財	0.7
登録有形文化財	0.3
伝統的建造物	0.3

(注) 文化財建造物である家屋の敷地とともに、その文化財建造物である家屋と一体をなして価値を形成している土地がある場合には、その土地の価額は、本項の定めを適用して評価することに留意する。したが

改正前

の建替え時等に同法の規定に基づき道路敷きとして提供しなければならない部分を有する宅地の価額は、その宅地について道路敷きとして提供する必要がないものとした場合の価額から、その価額に次の算式により計算した割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。

(算式) (同左)

(新設)

改正後	改正前
<p><u>って、例えば、その文化財建造物である家屋と一体をなして価値を形成している山林がある場合には、この通達の定めにより評価した山林の価額から、その価額に本項の文化財建造物の種類に応じて定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</u></p> <p>(貸宅地の評価)</p> <p>25 宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) <u>借地権の目的となっている宅地の価額は、11((評価の方式))から 22 - 3((大規模工場用地の路線価及び倍率))まで、24((私道の用に供されている宅地の評価))、24 - 2((土地区画整理事業施行中の宅地の評価))、<u>24 - 4((広大地の評価))及び 24 - 6((セットバックを必要とする宅地の評価))から 24 - 8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))までの定めにより評価したその宅地の価額</u> (以下この節において「<u>自用地としての価額</u>」という。)から 27((借地権の評価))の定めにより評価したその借地権の価額(同項のただし書の定めに該当するときは、同項に定める借地権割合を 100 分の 20 として計算した価額とする。25 - 3((土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価))において 27 - 6((土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価))の定めにより借地権の価額を計算する場合において同じ。)を控除した金額によって評価する。</u></p> <p>(2)~(5) (省略)</p> <p style="text-align: center;">第3節 農地及び農地の上に存する権利</p> <p>(農地の分類)</p> <p>34 農地を評価する場合、その農地を 36((純農地の範囲))から 36 - 4((市街地農地の範囲))までに定めるところに従い、次に掲げる農地のいずれかに分類する。</p> <p>(1)~(4) (省略)</p> <p>(注)1 上記の農地の種類と 農地法、 農業振興地域の整備に関する法律、 都市計画法との関係は、基本的には、次の通りとなる。</p> <p>イ 農地法との関係</p> <p>(1) 農用地区域内にある農地</p>	<p>(貸宅地の評価)</p> <p>25 宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 借地権の目的となっている宅地の価額は、11((評価の方式))から 22 - 3((大規模工場用地の路線価及び倍率))まで、24((私道の用に供されている宅地の評価))、24 - 2((土地区画整理事業施行中の宅地の評価))、<u>24 - 4((広大地の評価))、24 - 6((セットバックを必要とする宅地の評価))及び 24 - 7((都市計画道路予定地の区域内にある宅地の評価))の定めにより評価したその宅地の価額</u> (以下この節において「<u>自用地としての価額</u>」という。)から 27((借地権の評価))の定めにより評価したその借地権の価額 (同項のただし書の定めに該当するときは、同項に定める借地権割合を 100 分の 20 として計算した価額とする。25 - 3((土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価))において 27 - 6((土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価))の定めにより借地権の価額を計算する場合において同じ。)を控除した金額によって評価する。</p> <p>(2)~(5) (同左)</p> <p style="text-align: center;">第3節 農地及び農地の上に存する権利</p> <p>(農地の分類)</p> <p>34 農地を評価する場合、その農地を 36((純農地の範囲))から 36 - 4((市街地農地の範囲))までに定めるところに従い、次に掲げる農地のいずれかに分類する。</p> <p>(1)~(4) (同左)</p> <p>(注)1 上記の農地の種類と 農地法、 農業振興地域の整備に関する法律、 都市計画法との関係は、基本的には、次の通りとなる。</p> <p>イ 農地法との関係</p> <p>(1) 農用地区域内にある農地</p>

改正後	改正前
<p>(ロ) 甲種農地(農地法第4条第2項第1号ロに掲げる農地のうち市街化調整区域内にある農地法施行令第1条の12に規定する農地。以下同じ。)</p> <p>(ハ)～(ト) (省略)</p> <p>ロ及びハ (省略)</p> <p>2 (省略)</p> <p>(<u>広大な市街地農地等の評価</u>)</p> <p>40-2 前2項の市街地周辺農地及び市街地農地が宅地であるとした場合において、24-4((<u>広大地の評価</u>))に定める広大地に該当するときは、その市街地周辺農地及び市街地農地の価額は、前2項の定めにかかわらず、24-4の定めに基づいて評価する。ただし、市街地周辺農地及び市街地農地を24-4の定めによって評価した価額が前2項の定めによって評価した価額を上回る場合には、前2項の定めによって評価することに留意する。</p> <p>(注) 本項の適用を受ける農地が市街地周辺農地である場合には、24-4の定めに基づいて評価した価額の100分の80に相当する金額によって評価することに留意する。</p> <p>(生産緑地の評価)</p> <p>40-3 (省略)</p> <p>(貸し付けられている農地の評価)</p> <p>41 耕作権、永小作権等の目的となっている農地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 耕作権の目的となっている農地の価額は、37((<u>純農地の評価</u>))から40-2((<u>広大な市街地農地等の評価</u>))までの定めにより評価したその農地の価額(以下この節において「<u>自用地としての価額</u>」という。)から、42((耕作権の評価))の定めにより評価した耕作権の価額を控除した金額によって評価する。</p> <p>(2)～(4) (省略)</p> <p style="text-align: center;">第4節 山林及び山林の上に存する権利</p>	<p>(ロ) 甲種農地(農地法第4条第2項第1号ロに掲げる農地のうち市街化調整区域内にある農地法施行令第1条の4の5に規定する農地。以下同じ。)</p> <p>(ハ)～(ト) (同左)</p> <p>ロ及びハ (同左)</p> <p>2 (同左)</p> <p>(新設)</p> <p>(生産緑地の評価)</p> <p>40-2 (同左)</p> <p>(貸し付けられている農地の評価)</p> <p>41 耕作権、永小作権等の目的となっている農地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) 耕作権の目的となっている農地の価額は、37((<u>純農地の評価</u>))から40((<u>市街地農地の評価</u>))までの定めにより評価したその農地の価額(以下この節において「<u>自用地としての価額</u>」という。)から、42((耕作権の評価))の定めにより評価した耕作権の価額を控除した金額によって評価する。</p> <p>(2)～(4) (同左)</p> <p style="text-align: center;">第4節 山林及び山林の上に存する権利</p>

改 正 後	改 正 前
<p>(市街地山林の評価)</p> <p>49 市街地山林の価額は、その山林が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額から、その山林を宅地に転用する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛り又は土止めに要する費用の額がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を控除した金額に、その山林の地積を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p>ただし、その市街地山林の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある山林の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価することができるものとし、その倍率が定められている地域にある市街地山林の価額は、その山林の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p><u>なお、その市街地山林について宅地への転用が見込めないと認められる場合には、その山林の価額は、近隣の純山林の価額に比準して評価する。</u></p> <p>(注) 1 「その山林が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額」は、その付近にある宅地について11((評価の方式))に定める方式によって評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その宅地とその山林との位置、形状等の条件の差を考慮して評価する。</p> <p>2 「その市街地山林について宅地への転用が見込めないと認められる場合」とは、その山林を本項本文によって評価した場合の価額が近隣の純山林の価額に比準して評価した価額を下回る場合、又はその山林が急傾斜地等であるために宅地造成ができないと認められる場合をいう。</p> <p>(広大な市街地山林の評価)</p> <p>49 - 2 前項本文及びただし書の市街地山林が宅地であるとした場合において、24 - 4((広大地の評価))に定める広大地に該当するときは、その市街地山林の価額は、前項の定めにかかわらず、24 - 4の定めに基づいて評価する。<u>ただし、その市街地山林を24 - 4の定めによって評価した価額が前項本文及びただし書の定めによって評価した価額を上回る場合には、前項の定めによって評価することに留意する。</u></p> <p>(保安林等の評価)</p>	<p>(市街地山林の評価)</p> <p>49 市街地山林の価額は、その山林が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額から、その山林を宅地に転用する場合において通常必要と認められる1平方メートル当たりの造成費に相当する金額として、整地、土盛り又は土止めに要する費用の額がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める金額を控除した金額に、その山林の地積を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p>ただし、その市街地山林の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに、その地域にある山林の売買実例価額、精通者意見価格等を基として国税局長の定める倍率を乗じて計算した金額によって評価することができるものとし、その倍率が定められている地域にある市街地山林の価額は、その山林の固定資産税評価額にその倍率を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p>(注) <u>その山林が宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額は、その付近にある宅地について11((評価の方式))に定める方式によって評価した1平方メートル当たりの価額を基とし、その宅地とその山林との位置、形状等の条件の差を考慮して評価するものとする。</u></p> <p>(新 設)</p> <p>(保安林等の評価)</p>

改正後	改正前
<p>50 森林法（昭和26年法律第249号）その他の法令の規定に基づき土地の利用又は立木の伐採について制限を受けている山林（次項の定めにより評価するものを除く。）の価額は、45（（評価の方式））から49-2（（広大な市街地山林の評価））までの定めにより評価した価額（その山林が森林法第25条（（指定））の規定により保安林として指定されており、かつ、倍率方式により評価すべきものに該当するときは、その山林の付近にある山林につき45から49-2までの定めにより評価した価額に比準して評価した価額とする。）から、その価額にその山林の上に存する立木について123（（保安林等の立木の評価））に定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。 （注）（省略）</p>	<p>50 森林法（昭和26年法律第249号）その他の法令の規定に基づき土地の利用又は立木の伐採について制限を受けている山林の価額は、その山林について45（（評価の方式））に定める方式によって評価した価額（その山林が森林法第25条（（指定））の規定により保安林として指定されており、かつ、倍率方式により評価すべきものに該当するときは、その山林の付近にある山林につき45（（評価の方式））に定める方式により評価した価額に比準して評価した価額とする。）から、その価額にその山林の上に存する立木について123（（保安林等の立木の評価））に定める割合を乗じて計算した金額に相当する金額を控除した金額によって評価する。 （注）（同左）</p>
<p>（緑地保全地区内にある山林の評価）</p> <p>50-2 都市緑地保全法（昭和48年法律第72号）第3条に規定する緑地保全地区（首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号に規定する近郊緑地特別保全地区及び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2項に規定する近郊緑地特別保全地区を含む。以下本項、58-5（（緑地保全地区内にある原野の評価））及び123-2（（緑地保全地区内にある立木の評価））において「緑地保全地区」という。）内にある山林（林業を営むために立木の伐採が認められる山林で、かつ、純山林に該当するものを除く。）の価額は、45（（評価の方式））から49-2（（広大な市街地山林の評価））までの定めにより評価した価額から、その価額に100分の80を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</p>	<p>（新設）</p>
<p>第5節 原野及び原野の上に存する権利</p>	<p>第5節 原野及び原野の上に存する権利</p>
<p>（広大な市街地原野の評価）</p> <p>58-4 前項の市街地原野が宅地であるとした場合において、24-4（（広大地の評価））に定める広大地に該当するときは、その市街地原野の価額は、前項の定めにかかわらず、24-4の定めに基づいて評価する。ただし、市街地原野を24-4の定めによって評価した価額が前項の定めによって評価した価額を上回る場合には、前項の定めによって評価することに留意する。</p>	<p>（新設）</p>
<p>（緑地保全地区内にある原野の評価）</p>	<p>（新設）</p>

改正後	改正前
<p>58 - 5 <u>緑地保全地区内にある原野の価額は、57((評価の方式))から 58 - 4((広大な市街地原野の評価))までの定めにより評価した価額から、その価額に 100 分の 80 を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</u></p> <p style="text-align: center;">第 10 節 雑種地及び雑種地の上に存する権利</p> <p>(ゴルフ場の用に供されている土地の評価)</p> <p>83 <u>ゴルフ場の用に供されている土地</u> (以下「ゴルフ場用地」という。) の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。 (1)及び(2) (省 略)</p> <p>(遊園地等の用に供されている土地の評価)</p> <p>83 - 2 遊園地、運動場、競馬場その他これらに類似する施設 (以下「遊園地等」という。) の用に供されている土地の価額は、原則として、82((雑種地の評価))の定めを準用して評価する。 ただし、その規模等の状況から前項に定めるゴルフ場用地と同様に評価することが相当と認められる遊園地等の用に供されている土地の価額は、前項の定めを準用して評価するものとする。この場合において、同項の(1)に定める造成費に相当する金額については、49((市街地山林の評価))の定めにより国税局長が定める金額とする。</p> <p>(文化財建造物である構築物の敷地の用に供されている土地の評価)</p> <p>83 - 3 <u>文化財建造物である構築物の敷地の用に供されている土地の価額は、82((雑種地の評価))の定めにより評価した価額から、その価額に 24 - 8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))に定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</u> なお、<u>文化財建造物である構築物の敷地とともに、その文化財建造物である構築物と一体をなして価値を形成している土地がある場合には、その土地の価額は、24 - 8 の(注)に準じて評価する。</u></p> <p style="text-align: center;">第 3 章 家屋及び家屋の上に存する権利</p> <p>(家屋の評価)</p>	<p style="text-align: center;">第 10 節 雑種地及び雑種地の上に存する権利</p> <p>(ゴルフ場の用に供する土地の評価)</p> <p>83 <u>ゴルフ場の用に供する土地</u> (以下「ゴルフ場用地」という。) の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。 (1)及び(2) (同 左)</p> <p>(遊園地等の用に供する土地の評価)</p> <p>83 - 2 遊園地、運動場、競馬場その他これらに類似する施設 (以下「遊園地等」という。) の用に供する土地の価額は、原則として、82((雑種地の評価))の定めを準用して評価する。 ただし、その規模等の状況から前項に定めるゴルフ場用地と同様に評価することが相当と認められる遊園地等の用に供する土地の価額は、前項の定めを準用して評価するものとする。この場合において、同項の(1)に定める造成費に相当する金額については、49((市街地山林の評価))の定めにより国税局長が定める金額とする。</p> <p>(新 設)</p> <p style="text-align: center;">第 3 章 家屋及び家屋の上に存する権利</p> <p>(家屋の評価)</p>

改正後	改正前
<p>89 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額(地方税法第381条((固定資産課税台帳の登録事項))の規定により家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された<u>基準年度の価格又は比準価格をいう。以下この章において同じ。</u>)に別表1に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p>(文化財建造物である家屋の評価)</p> <p>89-2 文化財建造物である家屋の価額は、それが文化財建造物でないものとした場合の価額から、その価額に24-8((文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価))に定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</p> <p><u>なお、文化財建造物でないものとした場合の価額は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に掲げる金額によるものとする。</u></p> <p>(1) <u>文化財建造物である家屋に固定資産税評価額が付されている場合</u> その文化財建造物の固定資産税評価額を基として前項の定めにより評価した金額</p> <p>(2) <u>文化財建造物である家屋に固定資産税評価額が付されていない場合</u> その文化財建造物の再建築価額(課税時期においてその財産を新たに建築又は設備するために要する費用の額の合計額をいう。以下同じ。)から、経過年数に応ずる減価の額を控除した価額の100分の70に相当する金額 (注)「経過年数に応ずる減価の額」は、再建築価額から残存価額(再建築価額に0.1を乗じて計算した価額)を控除した価額に、その文化財建造物の残存年数(建築から朽廃までの期間に相当する年数)のうち<u>に占める経過年数(建築時期から課税時期までの期間に相当する年数)の割合を乗じて計算することに留意する。</u></p> <p>(附属設備等の評価)</p> <p>92 附属設備等の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 門、塀等の設備 門、塀、外井戸、屋外じんかい処理設備等の附属設備の価額は、その附属設備の再建築価額から経過年数に応ずる減価の額を控除した価額を基とし、家屋の価額との均衡を考慮して評価する。</p>	<p>89 家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額(地方税法第381条((固定資産課税台帳の登録事項))の規定により家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録された<u>基準年度の価格又は比準価格をいう。</u>)に別表1に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。</p> <p>(新設)</p> <p>(附属設備等の評価)</p> <p>92 附属設備等の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。</p> <p>(1) (同左)</p> <p>(2) 門、塀等の設備 門、塀、外井戸、屋外じんかい処理設備等の附属設備の価額は、その附属設備の再建築価額(課税時期においてその財産を新たに建築又は設備するために要する費用の額の合計額をいう。以下同じ。)から経過年数に応</p>

改正後	改正前
<p>(3) (省略)</p> <p>(貸家の評価)</p> <p>93 貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。</p> $\frac{89((\text{家屋の評価})) - 89 - 2((\text{文化財建造物である家屋の評価})) \text{又は前項の定めにより評価したその家屋の価額}(A)}{94((\text{借家権の評価})) \text{に定める借家権割合}} \times \frac{26((\text{貸家建付地の評価})) \text{の(2)の定めによるその家屋に係る賃貸割合}}{1}$ <p>(借家権の評価)</p> <p>94 借家権の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。ただし、この権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。</p> $\frac{89((\text{家屋の評価})) - 89 - 2((\text{文化財建造物である家屋の評価})) \text{又は} 92((\text{付属設備等の評価})) \text{の定めにより評価したその借家権の目的となっている家屋の価額}}{\times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}}$ <p>(1)及び(2) (省略)</p> <p style="text-align: center;">第4章 構築物</p> <p>(文化財建造物である構築物の評価)</p> <p>97 - 2 文化財建造物である構築物の価額は、前項の定めにより評価した価額から、その価額に $24 - 8((\text{文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価}))$ に定める割合を乗じて計算した金額を控除した金額によつ</p>	<p>ずる減価の額を控除した価額を基とし、家屋の価額との均衡を考慮して評価する。</p> <p>(3) (同左)</p> <p>(貸家の評価)</p> <p>93 貸家の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。</p> $\frac{89((\text{家屋の評価})) \text{又は前項の定めにより評価したその家屋の価額}(A)}{94((\text{借家権の評価})) \text{に定める借家権割合}} \times \frac{26((\text{貸家建付地の評価})) \text{の(2)の定めによるその家屋に係る賃貸割合}}{1}$ <p>(借家権の評価)</p> <p>94 借家権の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。ただし、この権利が権利金等の名称をもって取引される慣行のない地域にあるものについては、評価しない。</p> $\frac{89((\text{家屋の評価})) \text{又は} 92((\text{付属設備等の評価})) \text{の定めにより評価したその借家権の目的となっている家屋の価額}}{\times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合}}$ <p>(1)及び(2) (同左)</p> <p style="text-align: center;">第4章 構築物</p> <p>(新設)</p>

改正後	改正前
<p data-bbox="174 188 344 220"><u>て評価する。</u></p> <p data-bbox="461 264 801 331">第5章 果樹等及び立竹木 第1節 果樹等</p> <p data-bbox="152 376 479 408">(幼齡樹の費用現価の額)</p> <p data-bbox="147 418 1115 596">106 102((幼齡樹の標準価額))の「費用現価」は、果樹等の植樹の時期から課税時期を含む年の前年までに投下した苗木代、肥料代、薬剤費、労賃費(自家労賃費相当額を含む。)資本利子(その果樹等のために投下した資本利子を含む。)及び雑費の額を、それぞれその投下した時期から課税時期を含む年の前年までの<u>企業物価指数</u>を用いて再評価した価額の合計金額による。</p> <p data-bbox="152 641 448 673">(平均収穫量等の意義)</p> <p data-bbox="147 683 913 715">109 前項の算式中の「平均収穫量の価額」等は、次による。</p> <p data-bbox="174 715 456 746">(1) 平均収穫量の価額</p> <p data-bbox="201 753 1115 963">平均収穫量の価額は、平均収穫量に単位当りの出荷価額を乗じて計算した金額による。この場合における平均収穫量及び出荷価額は、標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)の課税時期の属する年の前4年間の各年の収穫量および出荷価額(各年の収穫時期から課税時期の属する年の前年までの<u>企業物価指数</u>を用いて再評価した後の価額とする。)の平均値を基として計算した金額による。</p> <p data-bbox="174 970 542 1002">(2) 肥料代その他の経費の額</p> <p data-bbox="201 1008 1115 1110">肥料代その他の経費の額は、課税時期の属する年の前年の出荷時期以前1年間における標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)にかかる次に掲げる費用の額の合計額による。</p> <p data-bbox="201 1117 448 1149">イ~ヘ (省略)</p> <p data-bbox="201 1155 1115 1334">ト 償却費の額(農業用減価償却資産(農業用建物および役牛馬を含み、果樹等を除く。)の取得価額を取得の時期から課税時期の属する年の前年までの<u>企業物価指数</u>を用いて再評価した価額を基として、定率法により計算した1年分の償却費の額とする。この場合の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数による。)</p> <p data-bbox="201 1340 394 1372">チ (省略)</p> <p data-bbox="174 1378 344 1410">(3) 資本利子</p> <p data-bbox="228 1417 1115 1439">資本利子の額は、標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)から生</p>	<p data-bbox="1451 264 1792 331">第5章 果樹等及び立竹木 第1節 果樹等</p> <p data-bbox="1142 376 1469 408">(幼齡樹の費用現価の額)</p> <p data-bbox="1137 418 2105 596">106 102((幼齡樹の標準価額))の「費用現価」は、果樹等の植樹の時期から課税時期を含む年の前年までに投下した苗木代、肥料代、薬剤費、労賃費(自家労賃費相当額を含む。)資本利子(その果樹等のために投下した資本利子を含む。)及び雑費の額を、それぞれその投下した時期から課税時期を含む年の前年までの<u>卸売物価指数</u>を用いて再評価した価額の合計金額による。</p> <p data-bbox="1142 641 1438 673">(平均収穫量等の意義)</p> <p data-bbox="1137 683 1904 715">109 前項の算式中の「平均収穫量の価額」等は、次による。</p> <p data-bbox="1164 715 1447 746">(1) 平均収穫量の価額</p> <p data-bbox="1191 753 2105 963">平均収穫量の価額は、平均収穫量に単位当りの出荷価額を乗じて計算した金額による。この場合における平均収穫量及び出荷価額は、標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)の課税時期の属する年の前4年間の各年の収穫量および出荷価額(各年の収穫時期から課税時期の属する年の前年までの<u>卸売物価指数</u>を用いて再評価した後の価額とする。)の平均値を基として計算した金額による。</p> <p data-bbox="1164 970 1532 1002">(2) 肥料代その他の経費の額</p> <p data-bbox="1191 1008 2105 1110">肥料代その他の経費の額は、課税時期の属する年の前年の出荷時期以前1年間における標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)にかかる次に掲げる費用の額の合計額による。</p> <p data-bbox="1191 1117 1438 1149">イ~ヘ (同左)</p> <p data-bbox="1191 1155 2105 1334">ト 償却費の額(農業用減価償却資産(農業用建物および役牛馬を含み、果樹等を除く。)の取得価額を取得の時期から課税時期の属する年の前年までの<u>卸売物価指数</u>を用いて再評価した価額を基として、定率法により計算した1年分の償却費の額とする。この場合の耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令に規定する耐用年数による。)</p> <p data-bbox="1191 1340 1384 1372">チ (同左)</p> <p data-bbox="1164 1378 1335 1410">(3) 資本利子</p> <p data-bbox="1218 1417 2105 1439">資本利子の額は、標準となるべき果樹畑にある成熟樹(壮年期)から生</p>

改正後	改正前
<p>ずる所得を得るために要する農業用固定資産(農業用建物及び役牛馬を含み、果樹畑及び果樹等を除く。)の取得価額を取得の時期から課税時期の属する年の前年までの<u>企業物価指数</u>を用いて再評価した価額と課税時期の属する年の前年におけるその成熟樹(壮年期)の存する果樹畑の価額との合計額に107((年数))に定める年数に応ずる基準年利率を乗じて計算した金額による。この場合における果樹畑の価額は、37((純農地の評価))の定めにより評価したその農地の価額とする。</p>	<p>ずる所得を得るために要する農業用固定資産(農業用建物及び役牛馬を含み、果樹畑及び果樹等を除く。)の取得価額を取得の時期から課税時期の属する年の前年までの<u>卸売物価指数</u>を用いて再評価した価額と課税時期の属する年の前年におけるその成熟樹(壮年期)の存する果樹畑の価額との合計額に基準年利率を乗じて計算した金額による。この場合における果樹畑の価額は、37((純農地の評価))の定めにより評価したその農地の価額とする。</p>
(4) (省 略)	(4) (同 左)
第2節 立竹木	第2節 立竹木
(保安林等の立木の評価)	(保安林等の立木の評価)
<p>123 森林法その他の法令に基づき伐採の禁止又は制限を受ける<u>立木</u>(<u>次項の定めにより評価するものを除く。</u>)の価額は、113((森林の主要樹種の立木の評価))、117((森林の主要樹種以外の立木の評価))又は前項の定めにより評価した価額から、その価額に、それらの法令に基づき定められた伐採関係の区分に従い、それぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。</p>	<p>123 森林法その他の法令に基づき伐採の禁止又は制限を受ける<u>立木の価額</u>は、113((森林の主要樹種の立木の評価))、117((森林の主要樹種以外の立木の評価))又は前項の定めにより評価した価額から、その価額に、それらの法令に基づき定められた伐採関係の区分に従い、それぞれ次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価する。</p>
(表) (省 略)	(表) (同 左)
(緑地保全地区内にある立木の評価)	(新 設)
<p>123-2 <u>緑地保全地区内にある立木</u>(<u>林業を営むために伐採が認められる立木を除く。</u>)の価額は、113((森林の主要樹種の立木の評価))、117((森林の主要樹種以外の立木の評価))又は122((森林の立木以外の立木の評価))の定めにより評価した価額から、その価額に100分の80を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。</p>	
第7章 無体財産権	第7章 無体財産権
第9節 営業権	第9節 営業権
(営業権の評価)	(営業権の評価)
<p>165 営業権の価額は、次の算式によって計算した価額と課税時期を含む年の前年の所得の金額(営業権の価額が相当高額であると認められる著名な営</p>	<p>165 営業権の価額は、次の算式によって計算した価額と課税時期を含む年の前年の所得の金額(営業権の価額が相当高額であると認められる著名な営</p>

改 正 後	改 正 前
業権については、その所得の金額の3倍の金額)とのうちいずれか低い金額に相当する価額によって評価する。	業権については、その所得の金額の3倍の金額)とのうちいずれか低い金額に相当する価額によって評価する。
$\text{平均利益金額} \times 0.5 - \text{企業者報酬の額} \\ - \text{総資産価額} \times \text{営業権の持続年数 (原則として、10年とする。)} \text{に} \\ \text{応ずる基準年利率} = \text{超過利益金額}$	$\text{平均利益金額} \times 0.5 - \text{企業者報酬の額} \\ - \text{総資産価額} \times \text{基準年利率} = \text{超過利益金額}$
$\text{超過利益金額} \times \frac{\text{上記の営業権の持続年数}}{\text{に} \text{応ずる} \text{基準年利率} \text{による} \text{複利年金現価率}} = \text{営業権の価額}$	$\text{超過利益金額} \times \frac{\text{営業権の持続年数 (原則と} \\ \text{して、10年とする。)} \text{に} \text{応} \\ \text{ずる基準年利率による複利} \\ \text{年金現価率}} = \text{営業権の価額}$
(平均利益金額等の計算)	(平均利益金額等の計算)
166 前項の「平均利益金額」等については、次による。	166 前項の「平均利益金額」等については、次による。
(1) 平均利益金額	(1) 平均利益金額
平均利益金額は、課税時期の属する年の前年(法人にあっては、課税時期直前に終了した事業年度とする。)以前3年間の所得の金額を基とし、次の算式によって計算した金額(その金額が、その年の前年の所得の金額を超える場合には、その年の前年の所得の金額とする。)とする。この場合における「所得の金額」は、(2)に定める金額とする。	平均利益金額は、課税時期の属する年の前年(法人にあっては、課税時期直前に終了した事業年度とする。)以前3年間の所得の金額を基とし、次の算式によって計算した金額(その金額が、その年の前年の所得の金額を超える場合には、その年の前年の所得の金額とする。)とする。この場合における「所得の金額」は、(2)に定める金額とする。
$\frac{\text{課税時期の属する年の前年} \quad \times \quad \text{課税時期の企業} \\ \text{1年間の所得の金額} \quad \quad \quad \text{物価指数}}{\dots\dots (1)}$	$\frac{\text{課税時期の属する年の前年} \quad \times \quad \text{課税時期の卸売} \\ \text{1年間の所得の金額} \quad \quad \quad \text{物価指数}}{\dots\dots (1)}$
$\frac{\text{課税時期の属する年の前々} \quad \times \quad \text{課税時期の企業} \\ \text{年1年間の所得の金額} \quad \quad \quad \text{物価指数}}{\dots\dots (2)}$	$\frac{\text{課税時期の属する年の前々} \quad \times \quad \text{課税時期の卸売} \\ \text{年1年間の所得の金額} \quad \quad \quad \text{物価指数}}{\dots\dots (2)}$
$\text{課税時期の属する年の前々年平均の} \underline{\text{企業物価指数}}$	$\text{課税時期の属する年の前々年平均の} \underline{\text{卸売物価指数}}$

改 正 後	改 正 前
$\frac{\text{課税時期の属する年の前々々年 1 年間の所得の金額} \times \text{課税時期の企業物価指数}}{\text{課税時期の属する年の前々々年平均の企業物価指数}} \dots\dots (3)$	$\frac{\text{課税時期の属する年の前々々年 1 年間の所得の金額} \times \text{課税時期の卸売物価指数}}{\text{課税時期の属する年の前々々年平均の卸売物価指数}} \dots\dots (3)$
$\{(1) + (2) + (3)\} \times \frac{1}{3} = \text{平均利益金額}$	$\{(1) + (2) + (3)\} \times \frac{1}{3} = \text{平均利益金額}$
(2)~(4) (省略)	(2)~(4) (同左)