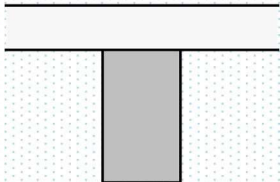
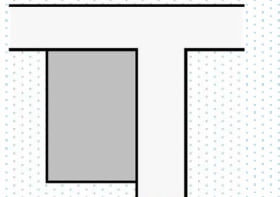
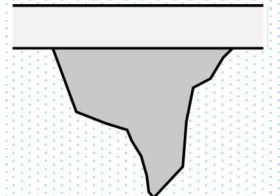


土地及び土地の上に存する権利の 評価明細書の記載のしかた

【目次】

- 路線価図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
 - 土地及び土地の上に存する権利の評価明細書・・・・・・・・・・ 2
 - 土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表・・・・・・・・ 3
 - 記載例 1 「1つの道路に接している土地」・・・・・・・・・・ 5
- 
- 記載例 2 「2つの道路（正面と側面）に接している土地」・・・・・・・・ 7
- 
- 記載例 3 「不整形地」・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 
- （参考）倍率表による評価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

令和5年9月

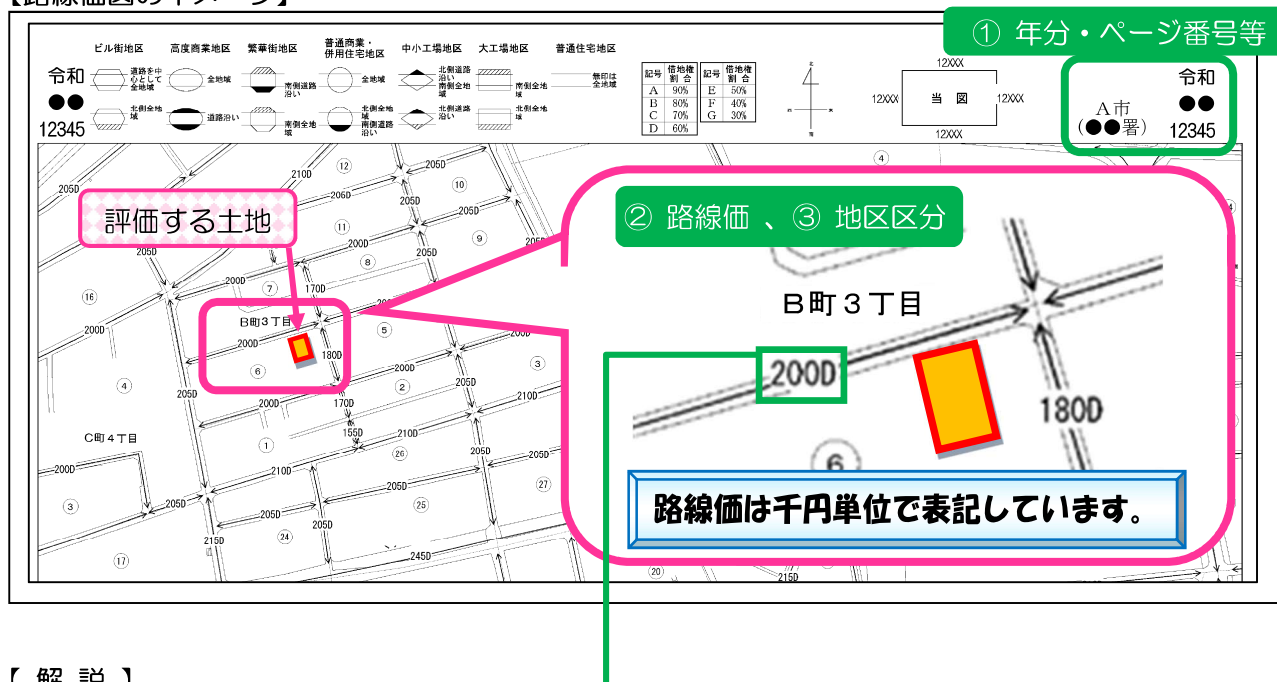


税務署 この社会あなたの税がいきている

○ 路線価図

評価する土地の「路線価」は「路線価図」で確認します。

【路線価図のイメージ】



【解説】

① 年分・ページ番号等

路線価図の年分、ページ番号、所轄税務署名を表示しています。

② 路線価

評価する土地が面している道路に「200D」と表示されており、1㎡当たりの路線価が200千円であることを示しています。

【参考】借地権割合

路線価の記号「D」は借地権割合が60%であることを示しています。

借地権割合は、貸宅地等を評価する際に使用します。

記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

③ 地区区分

評価する土地が面している道路の路線価は印がないため、「普通住宅地区」となります。

地区区分は、各種補正率（3～4ページ）を確認する際に使用します。



「路線価図」は、国税庁ホームページの「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」【<https://www.rosenka.nta.go.jp>】に掲載しています。

国税庁ホームページ
財産評価基準書
路線価図・評価倍率表
(トップページ)



土地の評価には「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」（以下「評価明細書」といいます。）を使用します。なお、評価明細書の以下の部分は、評価する土地の情報や路線価図に基づいて記載します。

地 目	宅地
地 積	240 m ²
間 口 距 離	12m
奥 行 距 離	20m
利 用 区 分	自用用地

所在地番	A市B町3丁目100
住居表示	A市B町3-6-1
所有者・使用者	国税 太郎
所有者等の住所	A市B町3-6-1

大阪 局(所) ●● 署 ●● 年分 12345 ページ

(住居表示)		(A市B町3-6-1)		住 所 (所在地)		A市B町3-6-1		住 所 (所在地)		A市B町3-6-1	
所 在 地 番		A市B町3丁目100		所有 者 氏 名 (法人名)		国税 太郎		使用 者 氏 名 (法人名)		国税 太郎	
地 目		地 積		路 線		地 形 図 及 び 参 考 事 項					
宅 地 山 林 田 畑 雑 種 地 ()		240 m ²		正 面 側 方 側 方 裏 面 200,000 円 円 円 円							
間口距離		12 m	利用 区 分	自 用 地 私 道 借 地 権 貸 宅 地 貸 家 建 借 地 権 借 地 権 転 賃 借 地 権		地 区 区 分		ビル街地区 普通住宅地区 高度商業地区 中小工場地区 繁華街地区 大工場地区 普通商業・併用住宅地区			
奥行距離		20 m									

用地	1 一路線に面する宅地 (正面路線価)	(奥行価格補正率)	(1㎡当たりの価額)	円	A
	2 二路線に面する宅地 (A)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)	円	B
	3 三路線に面する宅地 (B)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)	円	C
	4 四路線に面する宅地 (C)	[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1㎡当たりの価額)	円	D
	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	(間口狭小補正率) (奥行長大補正率)	(1㎡当たりの価額)	円	E
	5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの)	不整形地補正率※	(1㎡当たりの価額)	円	F

	10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3	(1㎡当たりの価額)	円	L
評価額の 自用地の	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号)	地積	総額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地積)	M
	() 円	㎡	円	

○ 土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表

評価明細書の各種補正率は「土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表」(以下「調整率表」といいます。)により確認します。

なお、具体的な計算方法は5ページ以降の記載例で説明しています。

土地及び土地の上に存する権利の評価についての調整率表 (平成31年1月分以降用)

① 奥行価格補正率表							
地区区分 奥行距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98
16 " 20 "	0.93					0.99	0.99
20 " 24 "	0.94					1.00	1.00
24 " 28 "	0.95				0.97		
28 " 32 "	0.96		0.98		0.95		
32 " 36 "	0.97		0.96	0.97	0.93		
36 " 40 "	0.98		0.94	0.95	0.92		
40 " 44 "	0.99		0.92	0.93	0.91		
44 " 48 "	1.00		0.90	0.91	0.90		
48 " 52 "		0.99	0.88	0.89	0.89		
52 " 56 "		0.98	0.87	0.88	0.88		
56 " 60 "		0.97	0.86	0.87	0.87		
60 " 64 "		0.96	0.85	0.86	0.86	0.99	
64 " 68 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98	
68 " 72 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97	
72 " 76 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96	
76 " 80 "		0.92	0.81	0.82			
80 " 84 "		0.90	0.80	0.81	0.82	0.93	
84 " 88 "		0.88		0.80			
88 " 92 "		0.86			0.81	0.90	
92 " 96 "	0.99	0.84					
96 " 100 "	0.97	0.82					
100 "	0.95	0.80			0.80		

② 側方路線影響加算率表			③ 二方路線影響加算率表	
地区区分	加算率		地区区分	加算率
	角地の場合	準角地の場合		
ビル街	0.07	0.03	ビル街	0.03
高度商業、繁華街	0.10	0.05	高度商業、繁華街	0.07
普通商業・併用住宅	0.08	0.04	普通商業・併用住宅	0.05
普通住宅、中小工場	0.03	0.02	普通住宅、中小工場	0.02
大工場	0.02	0.01	大工場	0.02

④ 不整形地補正率を算定する際の地積区分表			
地区区分	A	B	C
高度商業	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

⑤ 不整形地補正率表						
地区区分 地積 割合	高度商業、繁華街、 普通商業・併用住宅、中小工場			普通住宅		
	A	B	C	A	B	C
10%以上	0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99
15% "	0.98	0.99	0.99	0.96	0.98	0.99
20% "	0.97	0.98	0.99	0.94	0.97	0.98
25% "	0.96	0.98	0.99	0.92	0.95	0.97
30% "	0.94	0.97	0.98	0.90	0.93	0.96
35% "	0.92	0.95	0.98	0.88	0.91	0.94
40% "	0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92
45% "	0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90
50% "	0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87
55% "	0.80	0.87	0.90	0.75	0.78	0.83
60% "	0.76	0.84	0.86	0.70	0.73	0.78
65% "	0.70	0.75	0.80	0.60	0.65	0.70

⑥ 間口狭小補正率表							
地区区分 間口距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97					1.00	0.97
16 " 22 "	0.98						0.98
22 " 28 "	0.99						0.99
28 "	1.00						1.00

⑦ 奥行長大補正率表							
地区区分 奥行距離 間口距離	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
2以上3未満	1.00		1.00		0.98	1.00	1.00
3 " 4 "			0.99		0.96	0.99	
4 " 5 "			0.98		0.94	0.98	
5 " 6 "			0.96		0.92	0.96	
6 " 7 "			0.94		0.90	0.94	
7 " 8 "			0.92			0.92	
8 "			0.90			0.90	

⑧ 規模格差補正率を算定する際の表				⑨ がけ地補正率表			
イ 三大都市圏に所在する宅地				ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地			
地区区分 地積㎡	記号	普通商業・併用住宅 普通住宅		地区区分 地積㎡	記号	普通商業・併用住宅 普通住宅	
500以上1,000未満	㉔	0.95	25	1,000以上3,000未満	㉕	0.90	100
1,000 " 3,000 "		0.90	75	3,000 " 5,000 "		0.85	250
3,000 " 5,000 "		0.85	225	5,000 "		0.80	500
5,000 "		0.80	475				

⑩ 特別警戒区域補正率表				
特別警戒区域の範囲 総地積	補正率			
0.10以上	0.10以上	0.90		
0.40 "	0.40 "	0.80		
0.70 "	0.70 "	0.70		

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）

局(所)

署

年分

ページ

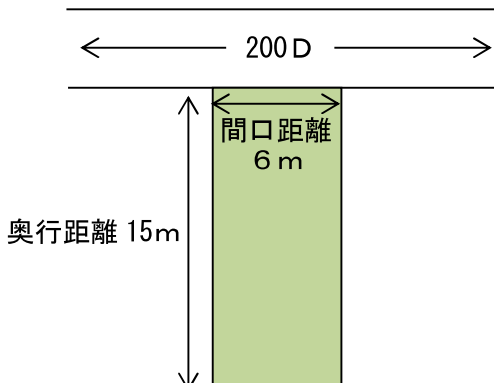
(住居表示) ()		所在地番		所有者 (所在地) 氏 名 (法人名)		使用者 (所在地) 氏 名 (法人名)		地形図及び参考事項	
地 目 宅 地 山 林 田 雑 種 地 畑 ()		地 積 m ²		路 線 価 正 面 側 方 側 方 裏 面 円 円 円 円 円					
間口距離 m		利用区分		自用地 貸家建付地 貸家建付地 借地権		私道 貸家建付地 転賃 借地権		地区区分 ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区	
奥行距離 m									
自 用 地	1 一路線に面する宅地 (正面路線価)	円 ×		(奥行価格補正率)				(1 m ² 当たりの価額) 円 A	
	2 二路線に面する宅地 (A)	円 + ()		[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1 m ² 当たりの価額) 円 B	
	3 三路線に面する宅地 (B)	円 + ()		[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1 m ² 当たりの価額) 円 C	
	4 四路線に面する宅地 (C)	円 + ()		[側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率)		[側方・二方 路線影響加算率]		(1 m ² 当たりの価額) 円 D	
平 方 メ ー ト ル	5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×		(間口狭小補正率)		(奥行長大補正率)		(1 m ² 当たりの価額) 円 E	
	5-2 不 整 形 地 (AからDまでのうち該当するもの)	円 ×		不整形地補正率※				(1 m ² 当たりの価額) 円 F	
当 た り	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの)	円 ×		規模格差補正率※				(1 m ² 当たりの価額) 円 G	
	7 無 道 路 地 (F又はGのうち該当するもの)	円 × (1 - 0.)		(※)				(1 m ² 当たりの価額) 円 H	
り	8-1 がけ地等を有する宅地 (AからHまでのうち該当するもの)	円 ×		(南、東、西、北) (がけ地補正率)				(1 m ² 当たりの価額) 円 I	
10 私 道 (AからKまでのうち該当するもの)		円 × 0.3						(1 m ² 当たりの価額) 円 L	
自 用 地 の 額	自用 1 平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうちの該当記号)	円		地 積 m ²		総 額 (自用 1 m ² 当たりの価額) × (地 積)		円 M	

評価明細書や調整率表については、国税庁ホームページの「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」
【<https://www.rosenka.nta.go.jp>】に掲載しています。

国 税 庁 ホーム ページ
財 産 評 価 基 準 書
路 線 価 図 ・ 評 価 倍 率 表
(計算明細書・調整率表)



○ 記載例 1 「1つの道路に接している土地」



地目	宅地
地積	90m ²
間口距離	6m
奥行距離	15m
地区区分	普通住宅地区
利用区分	自用地区

(注) 路線価は千円単位です。

手順1 「基本的な事項」の記載

評価する土地の地目、地積、間口距離、奥行距離、路線価図で確認した地区区分等を記載します。
この土地は、1つの道路に接しており、その路線価は200千円ですので、「路線価」の「正面」欄に「200,000」と記載します。

手順2 奥行価格補正

【奥行価格補正率】

この土地は普通住宅地区にあり、奥行距離は15mですので、奥行価格補正率は1.00になります。

① 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85
4以上6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98

手順3 間口狭小補正・奥行長大補正

評価する土地の間口距離が一定以下である場合や、間口距離に対する奥行距離の比率が一定以上である場合は、手順2で計算した1m²当たりの価額に間口狭小補正率と奥行長大補正率を乗じて評価額を計算します。

【間口狭小補正率】

この土地は普通住宅地区にあり、間口距離が6mですので、間口狭小補正率は0.97になります。

⑥ 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離m	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
4未満	—	0.85	0.90	0.90	0.90	0.80	0.80
4以上6未満	—	0.94	1.00	0.97	0.94	0.85	0.85
6 " 8 "	—	0.97		1.00	0.97	0.90	0.90
8 " 10 "	0.95	1.00			1.00	0.95	0.95

【奥行長大補正率】

この土地は普通住宅地区にあり、
奥行距離15m ÷ 間口距離6m = 2.5
となり、奥行長大補正率は0.98になります。

⑦ 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	ビル街	高度商業	繁華街	普通商業・併用住宅	普通住宅	中小工場	大工場
2以上3未満	1.00		1.00		0.98	1.00	1.00
3 " 4 "			0.99		0.96	0.99	
4 " 5 "			0.98		0.94	0.98	

手順4 評価額の計算

手順3で求めた1m²当たりの価額に地積を乗じて、土地全体の評価額を計算します。

【評価明細書の記載例】

手順1

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				大阪 局(所) ●● 署 ●● 年分 12345 ページ	
(住居表示)	(A市B町3-6-2)	所在地番	A市B町3丁目200	所有者	氏名 (法人名) A市B町3-6-1 国税 太郎
住 所 (所在地)	A市B町3-6-1			住 所 (所在地)	A市B町3-6-1
氏 名 (法人名)	国税 太郎			氏 名 (法人名)	国税 太郎
地 目	地 積	正 面	側 方	側 方	裏 面
宅 地 山林 雑種地 田 畑 ()	90 m ²	200,000 円	円	円	円
間口距離	6 m	利用区分	自用地 私 貸家建付地 貸家建付地 転貸借地 権 供地権 ()	地区区分	ビル街地区 普通住宅地区 高度商業地区 中小工場地区 繁華街地区 大工場地区 普通商業・供用住宅地区
奥行距離	15 m	地形図及び参考事項			

手順2

目	1 一路線に面する宅地 (正面路線価) (奥行価格補正率)	(1 m ² 当たりの価額) 円	A
	200,000 円 × 1.00	200,000	
用	2 二路線に面する宅地 (A) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1 m ² 当たりの価額) 円	B
	円 + (円 × . × 0.)		
地	3 三路線に面する宅地 (B) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1 m ² 当たりの価額) 円	C
	円 + (円 × . × 0.)		
	4 四路線に面する宅地 (C) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率]	(1 m ² 当たりの価額) 円	D
	円 + (円 × . × 0.)		

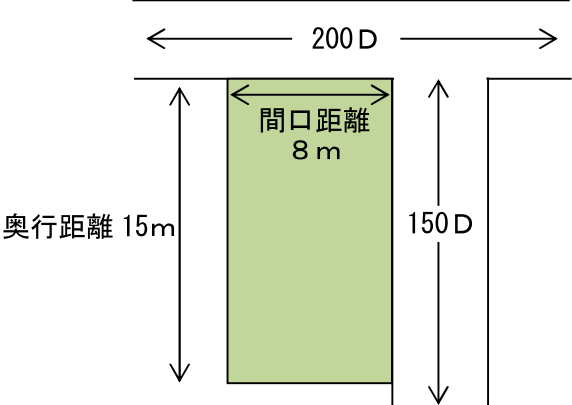
手順3

5-1	間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率)	(1 m ² 当たりの価額) 円	E
	200,000 円 × (0.97 × 0.98)	190,120	
平	5-2 不 整 形 地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※	(1 m ² 当たりの価額) 円	F
方	円 × 0.		
メ	※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) m × m = m ² (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) (m ² - m ²) ÷ m ² = %		
し	(不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) [不 整 形 地 補 正 率 (①、②のいずれか低い率、0.6を下限とする。)]		
ト	0. × . = 0. ① (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) = 0. ②		
ル	6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※	(1 m ² 当たりの価額) 円	G
	円 × 0.		
当	※規模格差補正率の計算 (地積 (A)) (B) (C) (地積 (A)) (小数点以下2位未満切捨て) { (m ² × +) ÷ m ² } × 0.8 = 0.		
た	7 無 道 路 地 (F又はGのうち該当するもの) (※)	(1 m ² 当たりの価額) 円	H
	円 × (1 - 0.)		
り	※割合の計算 (0.4を上限とする。) (正面路線価) (通路部分の地積) (F又はGのうち 該当するもの) (評価対象地の地積) (円 × m ²) ÷ (円 × m ²) = 0.		
の	8-1 かげ地等を有する宅地 [南、東、西、北] (AからHまでのうち該当するもの) (かげ地補正率)	(1 m ² 当たりの価額) 円	I
	円 × 0.		
価	8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※	(1 m ² 当たりの価額) 円	J
	円 × 0.		
額	※かげ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) [南、東、西、北] (特別警戒区域補正率表の補正率) (かげ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × 0. = 0.		
	9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入))	(1 m ² 当たりの価額) 円	K
	円 × (1 - 0.)		
	10 私 道 (AからKまでのうち該当するもの)	(1 m ² 当たりの価額) 円	L
	円 × 0.3		

手順4

用地の価額の	自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうち該当記号)	地 積	総 額 (自用地1 m ² 当たりの価額) × (地 積)
(E)	190,120 円	90 m ²	17,110,800 円 M

○ 記載例2「2つの道路（正面と側面）に接している土地」



地目	宅地
地積	120㎡
間口距離	8m
奥行距離	15m
地区区分	普通住宅地区
利用区分	自用地

(注) 路線価は千円単位です。

手順1 「基本的な確認事項」の記載

評価する土地の地目、地積、間口距離、奥行距離、路線価図で確認した地区区分等を記載します。

【正面路線の判定】

2つの道路に接している土地を評価する場合、各道路からの奥行距離に対する奥行価格補正率を乗じた後の価格の高い方が正面路線になります。

この土地の場合、

$200,000 \times 1.00$ （普通住宅地区における奥行距離15mの奥行価格補正率）＝200,000…①

$150,000 \times 0.97$ （普通住宅地区における奥行距離 8mの奥行価格補正率）＝145,500…②

となり、①>②であるため200千円の道路が正面路線になります。

したがって、「路線価」の「正面」欄に「200,000」、「側方」欄に「150,000」と記載します。

手順2 奥行価格補正

手順1 のとおり、正面路線価は200,000円、奥行価格補正率は1.00になります。

手順3 側方路線影響加算

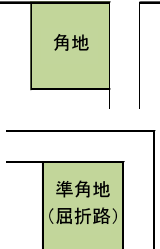
手順1 のとおり、側方路線価は150,000円、奥行価格補正率は0.97になります。

【側方路線影響加算率】

この土地は普通住宅地区にあり、道路の状況から角地に該当するため、側方路線影響加算率は0.03になります。

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
ビ ル 街	0.07	0.03
高度商業、繁華街	0.10	0.05
普通商業・併用住宅	0.08	0.04
普通住宅、中小工場	0.03	0.02
大 工 場	0.02	0.01

【角地と準角地】



手順4 評価額の計算

手順3で求めた1㎡当たりの価額に地積を乗じて、土地全体の評価額を計算します。

【評価明細書の記載例】

手順1

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				大阪 局(所) ●● 署 ●● 年分 12345 ページ		
(住居表示)	(A市B町3-6-3)	住 所 (所在地)	A市B町3-6-1		住 所 (所在地)	A市B町3-6-1
所在地番	A市B町3丁目300	所有者 氏 名 (法人名)	国税 太郎		使用者 氏 名 (法人名)	国税 太郎
地 目	山林 田 雑種地 畑 ()	地 積 ㎡	正 面 路 線 価 200,000 円	側 方 路 線 価 150,000 円	側 方 路 線 価 円	裏 面 路 線 価 円
間口距離	8 m	利用区分	自用地 貸宅地 貸家建付地 借地権	私道 貸家建付地 転貸借地権	地区区分	ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区
奥行距離	15 m	借地権	普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区			

手順2

1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 200,000 円 × (奥行価格補正率) 1.00	(1㎡当たりの価額) 円	A
200,000	200,000	

手順3

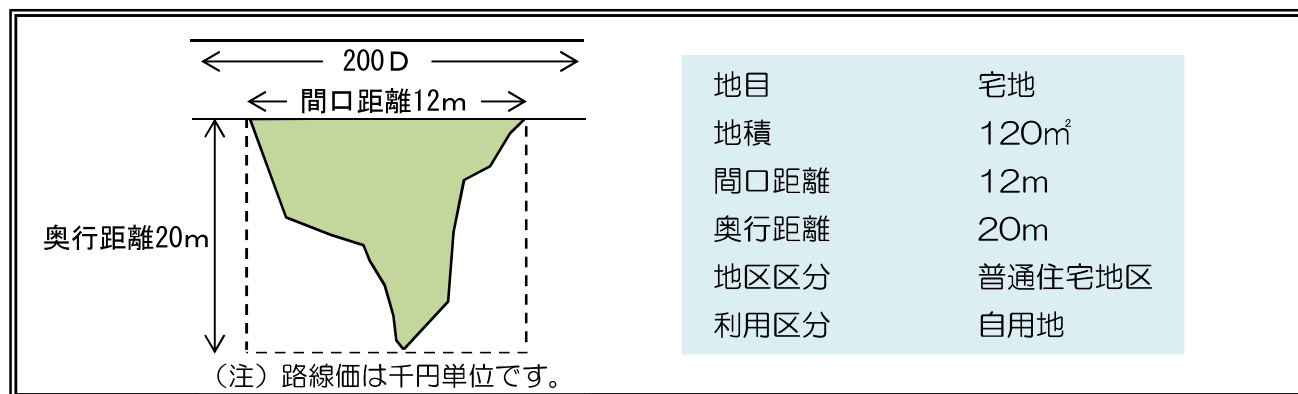
2 二路線に面する宅地 (A) (側方・裏面 路線価) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率) 200,000 円 + (150,000 円 × 0.97 × 0.03)	(1㎡当たりの価額) 円	B
204,365	204,365	

3 二路線に面する宅地 (B) (側方・裏面 路線価) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率) 円 + (円 × . × 0.)	(1㎡当たりの価額) 円	C
4 四路線に面する宅地 (C) (側方・裏面 路線価) (奥行価格補正率) (側方・二方 路線影響加算率) 円 + (円 × . × 0.)	(1㎡当たりの価額) 円	D
5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率) 円 × (. × .)	(1㎡当たりの価額) 円	E
5-2 不 整 形 地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ 円 × 0. ※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) m × m = m ² (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かけ地割合) (㎡ - ㎡) ÷ ㎡ = % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) [不 整 形 地 補 正 率] 0. × . = 0. ① (①、②のいずれか低い率、0.6を下限とする。) (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) = 0. ② } 0. _____	(1㎡当たりの価額) 円	F
6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ 円 × 0. ※規模格差補正率の計算 (地積 (A)) (B) (C) (地積 (A)) (小数点以下2位未満切捨て) { (㎡ × +) ÷ ㎡ } × 0.8 = 0.	(1㎡当たりの価額) 円	G
7 無 道 路 地 (F又はGのうち該当するもの) (※) 円 × (1 - 0.) ※割合の計算 (0.4を上限とする。) (正面路線価) (通路部分の地積) (F 又は G のうち 該当するもの) (評価対象地の地積) (円 × ㎡) ÷ (円 × ㎡) = 0.	(1㎡当たりの価額) 円	H
8-1 がけ地等を有する宅地 [南 、 東 、 西 、 北] (AからHまでのうち該当するもの) (がけ地補正率) 円 × 0.	(1㎡当たりの価額) 円	I
8-2 上砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ 円 × 0. ※がけ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) (南、東、西、北) (特別警戒区域補正率表の補正率) (がけ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × 0. = 0.	(1㎡当たりの価額) 円	J
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入)) 円 × (1 - 0.)	(1㎡当たりの価額) 円	K
10 私 道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3	(1㎡当たりの価額) 円	L

手順4

自用地1平方メートル当たりの価額 (AからLまでのうち該当記号) (B)	地 積 120 ㎡	総 額 (自用地1㎡当たりの価額) × (地 積) 24,523,800 円	M
204,365 円			

○ 記載例3「不整形地」



手順1 「基本的な確認事項」の記載

評価する土地の地目、地積、間口距離、路線価図で確認した地区区分等を記載します。
この土地は、1つの道路に接しており、その路線価は200千円ですので、「路線価」の「正面」欄に「200,000」と記載します。

手順2 奥行価格補正

不整形地の地積を間口距離で割り、評価するに当たっての「計算上の奥行距離」^(注)を求めます。
(注) 評価する土地の全域を囲む、正面路線に面する正方形又は長方形の土地（以下「想定整形地」といいます。）の奥行距離を限度とします。
この土地の場合、
計算上の奥行距離 = 地積120m² ÷ 間口距離12m = 10m (< 想定整形地の奥行距離20m)
となり、奥行距離を10mとして評価しますので、奥行価格補正率は1.00になります。

手順3 不整形地補正

【地積区分】

「④不整形地補正率を算定する際の地積区分表」で地積区分（A～C）を判定します。
この土地は普通住宅地区にあり、地積が120m²ですので、地積区分は「A」になります。

【かげ地割合】

次の計算式によって、「かげ地割合」を計算します。

$$\text{かげ地割合} = \frac{\text{想定整形地の地積}240\text{m}^2 \text{ (注)} - \text{不整形地の地積}120\text{m}^2}{\text{想定整形地の地積}240\text{m}^2 \text{ (注)}} = 50\%$$

(注) 想定整形地の地積 = 間口距離12m × 奥行距離20m = 240m²

【不整形地補正率】

「⑤不整形地補正率表」で、地積区分とかげ地割合に対応する不整形地補正率を確認します。
この土地は、地積区分がAでかげ地割合は50%ですので、不整形地補正率は0.79になります。

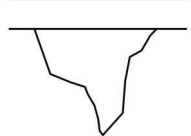
④ 不整形地補正率を算定する際の地積区分表					⑤ 不整形地補正率表								
地積区分		A	B	C	地区区分 地積 区分 かげ 地割合		高度商業・繁華街、 普通商業・併用住宅、中小工場			普 通 住 宅			
地区区分							A	B	C	A	B	C	
高 度 商 業	1,000㎡未満	1,000㎡以上	1,500㎡未満	1,500㎡以上	10%以上		0.99	0.99	1.00	0.98	0.99	0.99	
繁 華 街	450㎡未満	450㎡以上	700㎡未満	700㎡以上									
普通商業・併用住宅	650㎡未満	650㎡以上	1,000㎡未満	1,000㎡以上									
普 通 住 宅	500㎡未満	500㎡以上	750㎡未満	750㎡以上									
					40% "		0.90	0.93	0.97	0.85	0.88	0.92	
					45% "		0.87	0.91	0.95	0.82	0.85	0.90	
					50% "		0.84	0.89	0.93	0.79	0.82	0.87	

手順4 評価額の計算

手順3で求めた1 m²当たりの価額に地積を乗じて、土地全体の評価額を計算します。

【評価明細書の記載例】

手順1

土地及び土地の上に存する権利の評価明細書（第1表）				大阪 局(所) ●● 署 ●● 年分 12345 ページ	
所在地番 (住居表示) (A市B町3-6-4)	所有者 (所在地) A市B町3-6-1 (氏名) 国税 太郎 (法人名)	使用者 (所在地) A市B町3-6-1 (氏名) 国税 太郎 (法人名)			
地目 宅地 山林雑種地 ()	地積 120 m ²	路線価 正面 200,000円 側方 円 側方 円 裏面 円		地形図及び参考事項 	
間口距離 12 m	利用区分 自用 貸宅地 貸家建付地 借地権 ()	地区区分 ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区	普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区		
奥行距離 10 m					

手順2

1 一路線に面する宅地 (正面路線価) 200,000円 × (奥行価格補正率) 1.00	(1 m ² 当たりの価額) 円	A
2 二路線に面する宅地 (A) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)	(1 m ² 当たりの価額) 円	B
3 三路線に面する宅地 (B) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)	(1 m ² 当たりの価額) 円	C
4 四路線に面する宅地 (C) [側方・裏面 路線価] (奥行価格補正率) [側方・二方 路線影響加算率] 円 + (円 × . × 0.)	(1 m ² 当たりの価額) 円	D
5-1 間口が狭小な宅地等 (AからDまでのうち該当するもの) (間口狭小補正率) (奥行長大補正率) 円 × (. × .)	(1 m ² 当たりの価額) 円	E

手順3

5-2 不整形地 (AからDまでのうち該当するもの) 不整形地補正率※ 200,000円 × 0.79	(1 m ² 当たりの価額) 円	F
※不整形地補正率の計算 (想定整形地の間口距離) (想定整形地の奥行距離) (想定整形地の地積) 12 m × 20 m = 240 m ² (想定整形地の地積) (不整形地の地積) (想定整形地の地積) (かげ地割合) (240 m ² - 120 m ²) ÷ 240 m ² = 50 % (不整形地補正率表の補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0.79 × 1.00 = 0.79 ① (奥行長大補正率) (間口狭小補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 1.00 × 1.00 = 1.00 ② [不整形地補正率 (①、②のいずれか低い率、0.6を下限とする。)] 0.79	158,000	
6 地積規模の大きな宅地 (AからFまでのうち該当するもの) 規模格差補正率※ 円 × 0.	(1 m ² 当たりの価額) 円	G
※規模格差補正率の計算 (地積 (A)) (B) (C) (地積 (D)) (小数点以下2位未満切捨て) { (m ² × +) ÷ m ² } × 0.8 = 0.		
7 無道路地 (F又はGのうち該当するもの) (※) 円 × (1 - 0.) ※割合の計算 (0.4を上限とする。) (F又はGのうち 該当するもの) (評価対象地の地積) (正面路線価) (通路部分の地積) (円 × m ²) ÷ (円 × m ²) = 0.	(1 m ² 当たりの価額) 円	H
8-1 かげ地等を有する宅地 [南、東、西、北] (AからHまでのうち該当するもの) (かげ地補正率) 円 × 0.	(1 m ² 当たりの価額) 円	I
8-2 土砂災害特別警戒区域内にある宅地 (AからHまでのうち該当するもの) 特別警戒区域補正率※ 円 × 0.	(1 m ² 当たりの価額) 円	J
※かげ地補正率の適用がある場合の特別警戒区域補正率の計算 (0.5を下限とする。) [南、東、西、北] (特別警戒区域補正率表の補正率) (かげ地補正率) (小数点以下2位未満切捨て) 0. × 0. = 0.		
9 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地 (AからJまでのうち該当するもの) (控除割合 (小数点以下3位未満四捨五入)) 円 × (1 - 0.)	(1 m ² 当たりの価額) 円	K
10 私道 (AからKまでのうち該当するもの) 円 × 0.3	(1 m ² 当たりの価額) 円	L

手順4

自用評価額の (F)	158,000 円	地積 120 m ²	総額 (自用1 m ² 当たりの価額) × (地積) 18,960,000 円	M
-----------------	-----------	--------------------------	--	---

不整形地の評価額の求め方は、土地の形状等によって異なります。
詳細は、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】の「質疑応答事例」に掲載しています。

国税庁ホームページ
(質疑応答事例)



(参考) 倍率表による評価

路線価が定められていない地域の土地の評価は「倍率表」を使用します。

【倍率表のイメージ】

令和●●年分		倍 率 表		1頁	
① 町又は大字名		② 適用地域名		③ 倍率等	
音順 町（丁目）又は大字名		適 用 地 域 名		固定資産税評価額に乗ずる倍率等	
				宅地	田 畑 山林 原野 牧場 池沼
あ ●● 1～3丁目		市街化区域		路線 比準	比準 比準 比準 比準 比準 比準
		市街化調整区域		路線 中 38中 60中 35中 35	— —
●● 1～5丁目		市街化区域		路線 比準 比準 比準 比準	— —
		市街化調整区域		— —	— —
		1 県道●●線沿い		路線 中 48中 89	— — — —
		2 上記以外の地域		路線 中 40中 72	— — — —
き ●● 1～4丁目		全域		40 1.1 純 30純 59純 22純 22	— —

【解 説】

- ① 町又は大字名
市区町村ごとに町（丁目）又は大字名を五十音順に記載しています。
- ② 適用地域名
町（丁目）又は大字名ごとに区域や区分を記載しています。
評価する土地がどの地域に所在するかによって、倍率等が異なります。
- ③ 倍率等
固定資産税評価額に乗ずる倍率等を記載しています。

地目	倍率等	評価額の計算方法 ^{(注)2}
宅地	1.1	固定資産税評価額 × 1.1
田	中38 ^{(注)1}	固定資産税評価額 × 38
畑	中60 ^{(注)1}	固定資産税評価額 × 60
山林	中35 ^{(注)1}	固定資産税評価額 × 35

(注) 1 「中」は、中間農地・中間山林・中間原野を、「純」は純農地・純山林・純原野をいいます。
2 固定資産税評価額は、固定資産税納税通知書や課税説明細書等で確認することができます。
固定資産税評価額に関するご不明点は、各市区町村にご確認ください。

【路線価図における表記】

