

令和7年分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

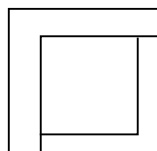
1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (メートル)	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			
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			1.00	1.00	0.98	0.98		
16 " 20 "	0.93		0.99	0.99						
20 " 24 "	0.94	1.00	1.00	1.00			1.00			
24 " 28 "	0.95									
28 " 32 "	0.96							0.97	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
52 " 56 "	0.98				0.87	0.88		0.88	0.99	
56 " 60 "	0.97				0.86	0.87		0.87		
60 " 64 "	0.96	0.85	0.86	0.86	0.98					
64 " 68 "	0.95	0.84	0.85	0.85	0.97					
68 " 72 "	0.94	0.83	0.84	0.84	0.96					
72 " 76 "	0.93	0.82	0.83	0.83						
76 " 80 "	0.92	0.81	0.82	0.82	0.93					
80 " 84 "	0.90	0.80	0.81							
84 " 88 "	0.88		0.80							
88 " 92 "	0.86									
92 " 96 "	0.99			0.81	0.90					
96 " 100 "	0.97			0.84						
100 "	0.95			0.82						

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
ビル街地区	0.07	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.10	0.05
普通商業・併用住宅地区	0.08	0.04
普通住宅地区 中小工場地区	0.03	0.02
大工場地区	0.02	0.01

(注) 準角地とは、次図のように一系統の路線の屈折部の内側に位置するものをいう。



3 二方路線影響加算率表

地区区分	加算率
ビル街地区	0.03
高度商業地区 繁華街地区	0.07
普通商業・併用住宅地区	0.05
普通住宅地区 中小工場地区 大工場地区	0.02

4 間口狭小補正率表

地区区分 間口距離 (メートル)	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
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					
8 " 10 "	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
10 " 16 "	0.97						
16 " 22 "	0.98						
22 " 28 "	0.99						
28 "	1.00						1.00

5 奥行長大補正率表

地区区分 奥行距離 間口距離	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
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	

6 不整形地補正率表

(1) 地積区分表

地区区分 \ 地積区分	A	B	C
高度商業地区	1,000㎡未満	1,000㎡以上 1,500㎡未満	1,500㎡以上
繁華街地区	450㎡未満	450㎡以上 700㎡未満	700㎡以上
普通商業・併用住宅地区	650㎡未満	650㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
普通住宅地区	500㎡未満	500㎡以上 750㎡未満	750㎡以上
中小工場地区	3,500㎡未満	3,500㎡以上 5,000㎡未満	5,000㎡以上

(2) 不整形地補正率表

地区区分 \ 地積区分 かげ地割合	高度商業地区、繁華街地区、 普通商業・併用住宅地区、中小工場地区			普通住宅地区		
	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

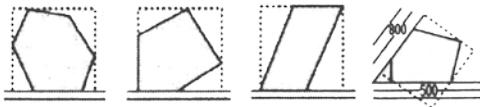
(注)

1 不整形地補正率の算出方法

- イ 評価する不整形地（以下「評価対象地」という。）の地区及び地積の別を上記「(1)地積区分表」に当てはめ、A、B又はCのいずれの地積区分に該当するかを判定する。
- ロ 評価対象地の画地全域を囲む正面路線に面するく形又は正方形の土地（以下「想定整形地」という。）の地積を算出し、次の算式により「かげ地割合」を算出する。

$$\text{「かげ地割合」} = \frac{\text{想定整形地の地積} - \text{評価対象地の地積}}{\text{想定整形地の地積}}$$

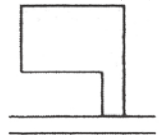
(参考) 想定整形地の取り方の具体例



- ハ イの地積区分とロの「かげ地割合」を上記「(2)不整形地補正率表」に当てはめ、不整形地補正率を求める。
- ニ 「4 間口狭小補正率表」に定める間口狭小補正率の適用がある評価対象地については、ハで求めた不整形地補正率に間口狭小補正率を乗じて得た数値をその評価対象地の不整形地補正率とする（ただし、この場合の不整形地補正率の下限は60%である。）。

また、「5 奥行長大補正率表」に定める奥行長大補正率の適用がある評価対象地については、選択により、不整形地補正率を適用せず、間口狭小補正率に奥行長大補正率を乗じて得た数値によって差し支えない。

したがって右図のような不整形地については、①不整形地補正率を適用して評価する方法、②間口狭小補正率と奥行長大補正率を適用して評価する方法のいずれかを選択して評価することができる。



2 不整形地補正率を求める上での留意事項

- イ 大工場地区にある不整形地については、原則として不整形地補正を行わないが、地積がおおむね9,000㎡程度までのものについては、「(1)地積区分表」及び「(2)不整形地補正率表」に掲げる中小工場地区の区分により不整形地としての補正を行って差し支えない。
- ロ 次の図のような帯状部分を有する不整形地又はこれに類似するものについては、帯状部分「A」とその他の部分「B」とに分割し、それぞれについて奥行価格補正等の画地調整を行って評価し、不整形地としての減額は行わない。

図1

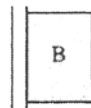
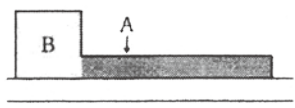


図2



7 規模格差補正率

(1) 三大都市圏に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
記号		㊸	㊹
地積㎡			
500以上	1,000未満	0.95	25
1,000 "	3,000 "	0.90	75
3,000 "	5,000 "	0.85	225
5,000 "		0.80	475

(2) 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
記号		㊸	㊹
地積㎡			
1,000以上	3,000未満	0.90	100
3,000 "	5,000 "	0.85	250
5,000 "		0.80	500

8 かけ地補正率表

かけ地の方位 がけ地積 総地積	南	東	西	北
0.10以上	0.96	0.95	0.94	0.93
0.20 "	0.92	0.91	0.90	0.88
0.30 "	0.88	0.87	0.86	0.83
0.40 "	0.85	0.84	0.82	0.78
0.50 "	0.82	0.81	0.78	0.73
0.60 "	0.79	0.77	0.74	0.68
0.70 "	0.76	0.74	0.70	0.63
0.80 "	0.73	0.70	0.66	0.58
0.90 "	0.70	0.65	0.60	0.53

9 特別警戒区域補正率表

特別警戒区域の地積 総地積	補正率
0.10以上	0.90
0.40 "	0.80
0.70 "	0.70

(注)「8 かけ地補正率表」に定めるかけ地補正率の適用がある場合においては、この表により求めた補正率にかけ地補正率を乗じて得た数値を特別警戒区域補正率とする（ただし、最小値は、0.50とする。）。

10 容積率の異なる2以上の地域にわたる宅地の評価

$$\text{控除割合} = \left[1 - \frac{\text{容積率の異なる部分の各部分に適用される容積率にその各部分の地積を乗じて計算した数値の合計}}{\text{正面路線に接する部分の容積率} \times \text{宅地の総地積}} \right] \times \text{容積率が価額に及ぼす影響度(※)}$$

※ 容積率が価額に及ぼす影響度

地区区分	影響度
高度商業地区、繁華街地区	0.8
普通商業・併用住宅地区	0.5
普通住宅地区	0.1

11 都市計画道路予定地の区域内にある宅地の補正率表

地区区分 容積率 地積割合	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		
	700%未満	700%以上	300%未満	300%以上 400%未満	400%以上 500%未満	500%以上	200%未満	200%以上 300%未満	300%以上
30%未満	0.88	0.85	0.97	0.94	0.91	0.88	0.99	0.97	0.94
30%以上60%未満	0.76	0.70	0.94	0.88	0.82	0.76	0.98	0.94	0.88
60%以上	0.60	0.50	0.90	0.80	0.70	0.60	0.97	0.90	0.80

(注) 1 地積割合は、評価する宅地の総地積に対する都市計画道路予定地の部分の地積の割合である。
2 容積率は、指定容積率と基準容積率のうちいずれか小さい方による。

12 耕作権割合表（東京国税局管内に所在する農地の評価用）

「耕作権」の価額を評価する場合における「耕作権割合」は、次表に掲げる農地の区分に従い、それぞれ次に掲げる割合による。

農地の区分	耕作権割合
純農地	100分の50
中間農地	
市街地周辺農地	市街地周辺農地及び市街地農地の耕作権の価額は、その農地が転用される場合に通常支払われるべき離作料の額、その農地の付近にある宅地に係る借地権の価額等を参酌して評価するが、100分の35を乗じて計算した価額により評価しても差し支えない。
市街地農地	

13 市街地農地等の評価に係る宅地造成費（東京国税局管内に所在する土地の評価用）

「市街地農地」、「市街地周辺農地」、「市街地山林」及び「市街地原野」の評価をする場合における宅地造成費の金額は、平坦地と傾斜地の区分によりそれぞれ次に掲げる金額による。

(1) 平坦地の宅地造成費

工 事 費 目		造 成 区 分	金 額
整 地 費	整 地 費	整地を必要とする面積1平方メートル当たり	800円
	伐 採・ 抜 根 費	伐採・抜根を必要とする面積1平方メートル当たり	1,100円
	地 盤 改 良 費	地盤改良を必要とする面積1平方メートル当たり	2,100円
土 盛 費		他から土砂を搬入して土盛りを必要とする場合の土盛り体積1立方メートル当たり	7,800円
土 止 費		土止めを必要とする場合の擁壁の面積1平方メートル当たり	83,600円

（留意事項）

- 「整地費」とは、①凹凸がある土地の地面を地ならしするための工事費又は②土盛工事を要する土地について、土盛工事をした後の地面を地ならしするための工事費をいう。
- 「伐採・抜根費」とは、樹木が生育している土地について、樹木を伐採し、根等を除去するための工事費をいう。したがって、整地工事によって樹木を除去できる場合には、造成費に本工事費を含めない。
- 「地盤改良費」とは、湿田など軟弱な表土で覆われた土地の宅地造成に当たり、地盤を安定させるための工事費をいう。
- 「土盛費」とは、道路よりも低い位置にある土地について、宅地として利用できる高さ（原則として道路面）まで搬入した土砂で埋め立て、地上げする場合の工事費をいう。
- 「土止費」とは、道路よりも低い位置にある土地について、宅地として利用できる高さ（原則として道路面）まで地上げする場合に、土盛りした土砂の流出や崩壊を防止するために構築する擁壁工事費をいう。

(2) 傾斜地の宅地造成費

傾 斜 度	金 額
3 度超 5 度以下	22,900 円／㎡
5 度超 1 0 度以下	27,400 円／㎡
1 0 度超 1 5 度以下	42,600 円／㎡
1 5 度超 2 0 度以下	60,000 円／㎡
2 0 度超 2 5 度以下	66,500 円／㎡
2 5 度超 3 0 度以下	73,300 円／㎡

（留意事項）

- 「傾斜地の宅地造成費」の金額は、整地費、土盛費、土止費の宅地造成に要するすべての費用を含めて算定したものである。
なお、この金額には、伐採・抜根費は含まれていないことから、伐採・抜根を要する土地については、「平坦地の宅地造成費」の「伐採・抜根費」の金額を基に算出し加算する。
- 傾斜度3度以下の土地については、「平坦地の宅地造成費」の額により計算する。
- 傾斜度については、原則として、測定する起点は評価する土地に最も近い道路面の高さとし、傾斜の頂点（最下点）は、評価する土地の頂点（最下点）が奥行距離の最も長い地点にあるものとして判定する。
- 宅地への転用が見込めないと認められる市街地山林については、近隣の純山林の価額に比準して評価する（財産評価基本通達49）こととしている。したがって、宅地であるとした場合の価額から宅地造成費に相当する金額を控除して評価した価額が近隣の純山林に比準して評価した価額を下回る場合には、経済合理性の観点から宅地への転用が見込めない市街地山林に該当するので、その市街地山林の価額は、近隣の純山林に比準して評価する。

（注） 比準元となる具体的な純山林は、評価対象地の近隣の純山林、すなわち、評価対象地からみて距離的に最も近い場所に所在する純山林とする。