東京都土地評価事務処理要領

東　　京　　都

東京都土地評価事務処理要領

昭和63年３月31日付62財用評第30号
（昭和63・４・１施行）財務局長決定
平成６年５月11日一部改正
（６財用評第76号）

第一章　土地評価に関する基本的事項

（趣旨）

第１条　この要領は、土地評価に関する基本的な事項について処理の原則を決めることにより、事業の円滑な遂行と適正な損失補償の確保を図ることを目的とする。

（土地評価の原則）

第２条　土地の正常な取引価格は、次の各号により評価するものとする。

一　評価方法は、原則として路線価式評価法又は標準地比準評価法によるものとする。

二　路線価、標準地等の評価格は、取引事例比較法により土地価格形成要因を比較考慮して算定するものとする。ただし取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

三　前号の評価格を決定するときは、別表１の式により算定するものとし、公示価格又は基準地価格を規準とするものとする。

四　各画地の価格は、前二号により算定した当該地域の標準的な土地と土地価格形成要因を比較考慮して算定するものとする。

五　評価単位は、一筆を単位として評価する。この場合において連続して所有者及び使用者を同じくし、かつ、同一使用目的に供されている二筆以上の土地並びに借地権の目的となっている土地は、その範囲をもって一画地とみなすものとする。

六　土地の評価上使用する面積は、原則として実測面積による。

（用途的地域の区分）

第３条　評価に係る地域を用途的観点から別表２の用途的地域に区分するものとする。

（土地評価の手順）

第４条　土地評価の手順は、次により行うものとする。

一　用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。

二　評価方法の適用

前条により分類した対象地について、次の評価方式のいずれが最適かについて検討して適用する。

(1)　路線価式評価法

(2)　標準地比準評価法

三　評価対象地等の確認

評価対象地及び取引事例地に係る所有権及び所有権以外の権利の種類、内容等について、確認するものとする。

四　路線価の設定又は標準地を評価する。

五　前号の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

（同一状況地域の区分の場合の留意事項）

第５条　同一状況地域は、次の各号に掲げるものに配慮して区分するものとする。

一　地勢及び地盤

二　道路、鉄道、河川、水路及び公園

三　街区及び集落

四　土地利用の状況

五　市町村、大字、字等の境界

六　都市計画法の地域地区等

七　駅勢圏及び通学区域

（取引事例比較法による評価）

第６条　取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

一　近隣地域（評価対象地を含む同一状況地域をいう。）及び類似地域（近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。）から多数の取引事例を収集する。

二　収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。

三　選択された取引事例の価格を別表１の算定式へ適用し、算定価格を求める。

四　事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

（取引事例地の選択）

第７条　取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

一　事情補正率が３０パーセント程度以内で、適正に補正できること

二　取引時期が２年程度以内であること

三　個別的要因の比較が容易であること

四　画地の面積が著しく相違していないこと

五　敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること

六　違法な取引に係る不動産でないこと

（事情補正）

第８条　取引事例に次の各号に掲げる特殊な事情が存する場合は、適正に補正するものとする。

一　投機目的の取引

二　中間利益の取得を目的とした業者間又は系列会社間における取引

三　場所的限定がある事業を営むことを前提とした取引

四　宅地造成業者等が事業の必要上からした過大な額の取引

五　過大な造成費が考慮された取引

六　売買手数料、登記料、立退料等土地の対価以外のものが含まれている取引

七　買主又は売主の不動産に関する知識や情報の不足により生じた過大又は過小な額の取引

八　金融ひっ迫、倒産等のため緊急を要した取引

九　知人、親類等の間で行った恩恵的な取引

十　調停、競売等により価格決定された取引

十一　その他減価又は増価すべき特殊な事情による取引

（時点修正）

第９条　取引事例の取引の時点が価格時点と異なるときは、次の各号に掲げるもののうち妥当と認められる変動率を基に適正に定めた率により補正するものとする。

一　近隣地域又は類似地域内の公示価格の対前年変動率

二　近隣地域又は類似地域内の国土利用計画法施行令（昭和４９年政令第３８７号）第９条に規定する基準地の標準価格の対前年変動率

三　都道府県別又は市町村別の用途別の公示価格又は標準価格の対前年変動率

四　財団法人日本不動産研究所調査に係る用途地域別市街地価格指数並びに田畑及び山林素地の価格の対前年変動率

五　全国農業会議所調査に係る田畑の価格の対前年変動率

六　類似不動産の取引価格の推移に基づく変動率

七　不動産鑑定業者等が適正と認める変動率

（不動産鑑定評価格との調整）

第10条　評価に当たっては、別に不動産鑑定業者に鑑定評価を求めることができる。この鑑定評価格と次章以降により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定を行った不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、次章以降により求めた評価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、適正な評価格を求めるよう努めるものとする。

（公示価格等との均衡）

第11条　公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地等の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

2．公示価格と標準地等の評価格を比較するときは、別表1の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。

3．近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地等の評価格について前2項に準じて比較を行うものとする。

第二章　路線価式評価法

（評価の手順）

第12条　路線価式評価法によって土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

一　用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。

二　各同一状況地域内の街路を、画地条件以外の個別的要因において評価格が同一とみなされる範囲に区分し、その区分された街路の片側又は両側に標準画地を設定する。

三　標準画地を評価する。

四　標準画地の評価格をもって、当該街路に路線価を付設する。

五　路線価を基礎として、各画地の評価格を求める。

（同一状況地域の区分）

第13条　同一状況地域の区分については、第5条の規定を準用するものとする。

（街路の区分）

第14条　街路の区分は、地勢の状況、街路の幅員、舗装の有無、系統及び連続性、諸施設への接近の度合、利用状況等を総合的に勘案して行うものとする。

（標準画地）

第15条　標準画地は、画地の個別的要因に次条の加算又は減価すべき要因が認められない一方路の画地を想定するものとする。

（各画地の評価）

第16条　各画地の価格を路線価から比準して評価する場合には、次の画地条件の加算又は減価を考慮するものとする。

一　加算の場合

ア　側　道　加　算

角地若しくは二方、三方又は四方の道路に接しているときは、側道によって生ずる利用度の増加分について別に定める率を標準として加算する。この場合、側道の優劣、道路付きの状況、画地の面積に応じ適正に定めるものとする。

イ　地　盛　加　算

付近の土地に比較して特に地盛りを行っているときは、地盛りによって生ずる価値の増加分を加算する。この場合の加算額は、当該土地の地盛りに要する費用相当額を標準とする。

ウ　水面利用加算

河川、運河又は海の水面に接し、けい船施設若しくは荷役機械等を利用し又は利用が可能なことにより、その価値が増加していると認められるときは当該価値の増加分を加算する。この場合の加算率は、河川又は運河に接する場合には水深及び護岸等の状況並びにその地域の土地の利用状況等に応じて適正に定めるものとする。ただし、水面の利用について特別の事情を有する場合には、その事情に応じて補正することができる。

エ　公共空地加算

公園、河川等の公共空地に接していることにより、その価値が増加していると認められるときは、当該価値の増価分を加算する。この場合の加算率は、公共空地の広狭及び接面の状況並びにその地域の土地の利用状況等に応じて適正に定めるものとする。

オ　その他の加算

アからエまでに掲げる場合のほか、加算すべき特別の事情があると認められるとき

は、その事情に応じて加算する。

二　減価の場合

ア　奥　行　逓　減

画地の路線からの奥行の深浅により価値の減少分を減価する。この場合の標準の減価率は、別表３の奥行価格逓減率表による。

イ　無道路地域価

道路に全く接しない画地（以下「無道路地」という。）については、無道路地であることにより生ずる価値の減少分を減価する。

ウ　地　盛　減　価

付近の土地に比較して、特に地盛りを行う必要があるときは、地盛りのないことにより生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価額は、当該土地の地盛りに要する費用相当額を標準とする。

エ　道　路　減　価

道路等の用に供されていることにより、その価値が減少していると認められるときは、そのために生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価率は、次によるものとする。

（ア）公道の用に供されているときは、９０パーセントとする。ただし、公道の用に供されている場合であっても所有権者の道路編入又は工事施工の承諾がない場合は、編入の経緯及び現況等を考慮して定めるものとする。

（イ）私道（公道及び専用通路以外のもの。）の用に供されているときは、私道の幅員、連続性、所有権者等の多寡及び道路位置指定の有無等を考慮して定めるものとする。

（ウ）専用通路（以下「通路」という。）の用に供されているときは、通路の幅員、長短及び法令基準の適否並びに通路が接面する道路の路線価と当該通路を利用する宅地との価格差等を考慮して定めるものとする。

オ　高圧線下の減価

特別高圧架空電線路の直下にあり又はこれに近接しているときは、そのため生ずる価値の減少分を次により減価する。

（ア）市街地及びこれに準ずる地域等において当該電線路のために建築制限を受けているときは、土地の利用状況、制限の内容その他の事情に応じて減価する。

（イ）（ア）以外の場合には、建築制限の有無及びその内容、土地の利用状況その他の

事情に応じて減価する。ただし、当該電線路により土地の利用が妨げられないと認められるときは、減価しない。

カ　その他の減価

面積が著しく広大若しくは過小な土地、三角地、間口狭小地、間口に比し著しく奥行の深い土地、袋地、不整形地若しくは傾斜地等であるとき又は公法上の制約、規制等宅地として利用条件が劣るときは、これらによって生ずる価値の減少分を減価する。この場合の減価率は、それぞれ当該画地の実情に応じて適正に定めるものとする。

2．次に掲げる場合は、前項の規定にかかわらず次により評価した価格で評価することができる。

ア　画地の一部（主として画地の前面部分）を取得する場合で、取得する部分の単位面積当たりの価格（買収線により奥行短小、面積過小、不整形等となるときは、これらによる減価は考慮しないものとする。）が当該画地の単位面積当たりの価格をこえるときは、取得する部分の価格

イ　画地の一部（主として画地の背面部分）を取得する場合で、取得する部分の利用価値（買収線により無道路地、面積過小、不整形等となるときは、これらによる利用価値の低下は考慮しないものとする。）が当該画地の平均的利用価値より相当低いと判断されるときは、当該画地の現状及び当該画地に対して取得する部分が占める位置、割合等を総合的に比較考慮して当該画地の価格を適正に修正した価格

第三章　標準地比準評価法

（評価の手順）

第17条　標準地比準評価法によって土地を評価するときは、第12条の規定を準用する。

（同一状況地域の区分）

第18条　同一状況地域の区分については、第５条の規定を準用するものとする。

（標準地の選定方法）

第19条　標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的とみとめられる一の画地とするものとする。

2．前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」（昭和５０年５０国土地第４号国土庁土地局地価調査課長通達）別添１土地価格比準表、別添３林地価格比準表及び別添４農地価格比準表（以下「比準表」という。）の用途的

地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行った比準表の個別的要因とするものとする。

（標準地の評価格からの比準）

第20条　標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

2．比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するよう不動産鑑定業者等の意見により補正できるものとする。

（農地地域等内の建物敷地の評価）

第21条　農地地域、林地地域及び見込地地域内にあって建物等の敷地の用に供されている土地は、当該土地の近傍の建物等の敷地の用に供されていない農地、林地等の正常な取引価格に当該土地を建物等の敷地とするために通常要する費用を加算して得た額を標準として評価するものとする。

（評価の特例）

第22条　画地の一部を取得する場合の評価は、第16条第２項の規定を準用するものとする。

別　表　　1

1　取引事例比較法

M×C×T×H×S×N

M　1平方メートル当たりの取引価格　取引事例の価額のうち土地に係る部分を取引面積で除して得た価格

C　事情補正率　事例地の取引価格に影響を及ぼしていると認められる特殊な事情が存する場合における当該事情に係る補正率

T　時点修正率　事例地の取引の時点から価格時点までの土地価格の変動率

H　建付減価補正率　取引価格が建付減価していると認められる場合の当該建付減価に係る補正率

S　標準化補正率　取引事例地が近隣地域にある場合にあっては当該近隣地域の標準地の個別的要因、類似地域にある場合にあっては当該類似地域の標準地の個別的要因と取引事例地の個別的要因を比較して求めた格差率

N　地域要因の格差率　取引事例地が類似地域にある場合において、近隣地域の地域要因と当該類似地域の地域要因を比準表を用い比較して求めた格差率

（標準様式）

事例地番号	所在及び地番	取引時点	(a) 取引価格	(b) 事情補正	(c) 時点修正	(d) 建付減価補正	(e) 標準化補正	(f) 地域格差	算定価格 (a)×(b)×(c)×(d)×(e)×(f)	比準価格

2．収益還元法

(1)　宅地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R　1平方メートル当たり宅地の純収益　1年を単位として、土地及び建物等の賃貸収入から諸経費を控除し、さらに建物等に属する純収益の部分を控除し、土地の面積で

除して求める。

賃貸収入は、賃料、敷金等の一時金の償却額及び運用益その他の収入の合計額とする。

諸経費は、減価償却費、維持管理費、公租公課、損害保険料その他の経費の合計額とする。

建物等に属する純収益の部分は、建物等の現在価格に期待利回り（年利率７パーセントを標準とする。）を乗じて得た額とする。

r　還元利回り　年利率５パーセントを標準とする。

（標準様式）

事例地番号	所在及び地番	建物及びその敷地			(d) 建物に帰属する純収益	(e) 土地に帰属する純収益 (c)−(d)	(f) 敷地面積	(g) 土地の還元利回り	(h) 標準化補正	(i) 地域格差	算定価格 (e)÷(f)÷(g)×(h)×(i)	収益価格
		(a) 総収益	(b) 総費用	(c) 純収益 (a)−(b)								

(2)　農地地域内の土地

$$\frac{R}{r}$$

R　１平方メートル当たり平均純収益　１年を単位として、農業粗収入から農業経営費を控除し、土地の面積で除して求める。

農業粗収入は、農産物の販売収入、自家消費分相当額その他の収入の合計額とする。

農業経営費は、種苗費、肥料費、諸材料費、水利費、防除費、建物費、農機具費、畜力費、雇用労働費、自家労働費、賃料料金、公租公課その他の経費の合計額とする。

r　還元利回り　年利率４パーセントを標準とする。

（標準様式）

(a) 粗収入	(b) 農業経営費	(c) 純収益 (a)−(b)	(d) 還元利回り	収益価格 (c)÷(d)

(3) 林地地域内の土地

$$\frac{Au + Dn_1(1+r)^{u-n_1} + \cdots - \{C_1(1+r)^{u-1} + \cdots Cu\}}{(1+r)^u - 1} - V$$

Au　1平方メートル当たり伐期収入　当該地方の慣行伐期時における立木材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

Dn_1 …　1平方メートル当たり間伐収入　間伐収穫材積に現在山元立木価格を乗じて得た額を土地の面積で除して求める。

u　慣行伐期令　当該地方の慣行伐期令を調査し、森林法の地域森林計画において定める標準伐期令を参考として定める。

n_1 …　間伐年　植林より間伐までの年数

C_1 …　Cu　1平方メートル当たり造林費　当該森林の造林に要する新植費、補植費、下刈、つる切り、伐除等の手入費その他の経費の合計額を土地の面積で除して求める。

V　1平方メートル当たり管理資本　当該森林の経営上投下される森林組合費、森林火災保険料、森林見回り費等の年間経費の合計額を土地の面積で除した後、管理資本還元率（年利率4パーセントを標準とする。）で除して算定する。

r　還元利回り　年利率4パーセントを標準とする。

（標準様式）

(a) 伐期収入	(b) 間伐収入の後価合計	(c) 造林費の後価合計	(d) 差引額 (a)+(b)−(c)	(e) 収益還元率 $(1+r)^u-1$	(f) 管理資本費	収益価格 (d)÷(e)−(f)	備考
							r＝ u＝

3．原　価　法

(1) 宅地地域内の土地（(2)に該当する場合を除く。）

G＋D

G　1平方メートル当たり素地価格　当該近隣地域内の素地の取得価額を取得面積で除して求める。

D　1平方メートル当たり造成工事費等　当該近隣地域内の土地の造成に要する標準的な1平方メートル当たりの工事費及び付帯費用

（標準様式）

事例地番	所在及び地番	素地価格 (a)						(b) 造成工事費等	算定価格 (a)+(b)	積算価格
		事例価格	事情補正	時点修正	標準化補正	地域格差	標準地の素地価格			

(2) 最近造成された一団地の宅地

（G＋D＋I）÷S

G　素地の取得価額　開発区域全体の素地の取得価額

D　造成工事費等　当該開発区域の造成に要する工事費及び公共施設負担金の合計額とする。この場合の工事費は、測量調査費、設計費、道路築造費、排水工事費等の直接工事費及び運搬費、準備費、仮設費、現場管理費等の間接工事費とする。

I　付帯費用　通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額

S　宅地面積　開発区域内の有効宅地部分の総面積

（標準様式）

(a) 素地取得価額	(b) 造成工事費及び付帯費用	(c) 合計額 (a)+(b)	(d) 有効宅地面積	積算価格 (c)÷(d)

(3) 農地地域内の土地及び林地地域内の土地

(1)又は(2)に準ずる。

(4) 宅地見込地地域内の土地

$$\{Lf - D(1+nc) - Lfi\} \div (1+n'c) \div (1+r)^{m}$$

L　1平方メートル当たり転換後造成後の更地価格　想定上の開発区域内における宅地開発後の標準的な画地の更地価格を類似の宅地開発地の取引事例等により算定する。

f　有効宅地化率　想定上の開発区域の規模、自然的条件、公共施設の整備水準等を考慮して作成した想定開発図による有効宅地化率を基に類似の宅地開発地の有効宅地化

率を参考にして定める。

D　1平方メートル当たり造成工事費等　当該開発区域の想定上の開発設計及び想定開発図を基に造成に要すると見込まれる工事費に公共施設負担金を加え、開発区域全体の面積で除して求める。

n　工事等の期間　造成工事費等の支払時から宅地販売時までの標準的な所要月数

c　月当たり投下資本収益率　月利率1パーセントを標準とする。

i　付帯費用割合　通常必要とされる販売費、一般管理費その他の経費の合計額が転換後造成後の更地価格に占める割合であって、想定上の開発区域の規模、開発期間等を考慮して適正に定める。

n'　素地取得等の期間　素地取得時から宅地販売時までの標準的な所要月数

r　年利率　6パーセントを標準とする。

m　熟成までの期間　評価時点から素地取得までの期間とする。当該開発区域の位置、自然的条件、都市発展の動向等を斟酌して求める。

（標準様式）

転換後の更地価格			造成工事費等の後価額			付帯費用				(j)	(k)	(p)		
(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地化率	(d) 算定価格 (a)×(b)	(e) 造成工事費等	(f) 投下資本収益率 1＋nc	(g) 算定価格 (e)×(f)	(a) 転換後の更地価格	(b) 有効宅地化率	(h) 付帯費用割合	(i) 算定価格 (a)×(b)×(h)	造成原価 (d)−(g)−(i)	前価係数 1＋n'c	熟成度修正 $(1+r)^m$	積算価格 (j)÷(k)÷(p)	備考
														n＝ c＝ n'＝ r＝ m＝

(5)　農地見込地地域内の土地及び林地見込地地域内の土地

(4)に準ずる。

別表　2

用　途　的　地　域

宅地地域 （居住、商業活動、工業生産活動等の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域）	住宅地域 （居住の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域）	優良住宅地域	敷地が広く、街区及び画地が整然とし、植生と眺望、景観等が優れ、建築の施工の質の高い建物が連たんし、良好な近隣環境を形成する等居住環境の極めて良好な従来から名声の高い地域
		標準住宅地域	敷地の規模及び建築の施工の質が標準的な住宅を中心として形成される居住環境の良好な地域
		混在住宅地域	比較的狭小な戸建住宅及び共同住宅が密集する地域又は住宅を主として店舗、事務所、小工場等が混在する地域
		農家集落地域	農家等で集落を形成している地域又は市街地的形態を形成するに至らない戸建住宅地域
		別荘地域	高原、湖畔、海浜等自然環境の良好な場所にあって、主として、避暑、避寒、保養又はレクリェーション等に利用される住宅が現に存し、又は建てられることが予定される地域
	商業地域 （商業活動の用に供される建物等の敷地の用に	高度商業地域	大都市の都心又は副都心にあって、広域的商圏を有し、比較的大規模な中高層の店舗、事務所等が密集している地域
		準高度商業地域	高度商業地域に次ぐ商業地域であって、広域的商圏を有し、店舗、事務所等が連たんし、商業地としての集積の程度が高い地域

	供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	普通商業地域	高度商業地域、準高度商業地域、近隣商業地域及び郊外路線商業地域以外の商業地域であって、都市の中心商業地域及びこれに準ずる商業地域で、店舗、事務所等が連たんし、多様な用途に供されている地域
		近隣商業地域	主として近隣の居住者に対する日用品の販売を行う店舗等が連たんしている地域
		郊外路線商業地域	都市の郊外の幹線道路（国道、都道府県道等）沿いにおいて、店舗、営業所等が連たんしいる地域
	工業地域 工業生産の用に供される建物等の敷地の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	大工場地域	標準的な敷地の規模が30,000平方メートル程度の大規模な工場が立地する地域
		中小工場地域	標準的な敷地の規模が 3,000平方メートル程度の中小規模の工場が立地する地域
農地地域 農業生産活動のうち耕作の用に供されることが自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	田地地域		大部分の土地が水田として利用されている地域
	畑地地域		大部分の土地が畑地として利用されている地域
林地地域 林業生産活動のうち、木竹の生育に供されることが	都市近郊林地地域		都市の近郊にある地域で、宅地化の影響を受けている地域
	農村林地地域		農家集落の周辺にある地域で、いわゆる「さとやま」とよばれ、一般に農業を主に林業を兼業している農家の多い地域

自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域	林業本場林地地域		林業経営を主とする林家の多い地域又は地方の有名林業地で、有名林業地としての銘柄の用材又はこれに準ずる用材を生産している地域
	山村奥地林地地域		農家集落への距離等の交通接近条件の劣る地域で、林家は少なく、かつ、散在している地域
見込地地域 宅地地域、農地地域及び林地地域に他の地域から転換しつつある地域	宅地見込地地域	大中規模開発地域	周辺の宅地化率が低く、道路等も未整備で、相当規模で、宅地開発をすることが合理的と判断される地域
		小規模開発地域	市街地に近接し、宅地への転換度合いが高く、小規模開発で宅地化が可能と判断される地域
	農地見込地地域		農地地域以外の地域から農地地域へと転換しつつある地域
	林地見込地地域		林地地域以外の地域から林地地域へと転換しつつある地域
その他の地域			宅地地域、農地地域、林地地域及び見込地地域以外の地域（鉱泉地、池沼、牧場、原野等）

（注１）本表に定めるもののほか、必要に応じ用途的地域を定めることができるものとする。

（注２）宅地見込地の判定は、（イ）から（ヌ）の事項を総合的に考慮して行うものとする。

（イ）母都市の人口、世帯数及び住宅建設の動向

（ロ）母都市への企業の進出の状況

（ハ）周辺の宅地開発の分布状況及び開発後の宅地の利用状況

（ニ）母都市の都心までの距離

（ホ）最寄鉄道駅までの距離

（ヘ）幹線道路までの距離

（ト）小学校及び中学校までの距離

（チ）地勢、地盤等の状況

（リ）開発行為の許可の可能性及び採算性

（ヌ）その他開発に伴い必要となる事項

別 表　3

奥　行　価　格

奥　行	A　率	B　率	C　率	奥　行	A　率	B　率	C　率
15m以下	100.0%	%	%	39m以下	88.0%	94.9%	99.4%
16　〃	99.5			40　〃	87.5	94.6	99.2
17　〃	99.0			41　〃	87.0	94.3	99.0
18　〃	98.5			42　〃	86.5	94.0	98.8
19　〃	98.0			43　〃	86.0	93.7	98.6
20　〃	97.5			44　〃	85.5	93.4	98.4
21　〃	97.0			45　〃	85.0	93.1	98.2
22　〃	96.5	100.0		46　〃	84.5	92.8	98.0
23　〃	96.0	99.7		47　〃	84.0	92.5	97.8
24　〃	95.5	99.4		48　〃	83.5	92.2	97.6
25　〃	95.0	99.1		49　〃	83.0	91.9	97.4
26　〃	94.5	98.8		50　〃	82.5	91.6	97.2
27　〃	94.0	98.5		51　〃	82.0	91.3	97.0
28　〃	93.5	98.2		52　〃	81.5	91.0	96.8
29　〃	93.0	97.9		53　〃	81.0	90.7	96.6
30　〃	92.5	97.6		54　〃	80.5	90.4	96.4
31　〃	92.0	97.3		55　〃	80.0	90.1	96.2
32　〃	91.5	97.0		56　〃	79.5	89.8	96.0
33　〃	91.0	96.7		57　〃	79.0	89.5	95.8
34　〃	90.5	96.4		58　〃	78.5	89.2	95.6
35　〃	90.0	96.1		59　〃	78.0	88.9	95.4
36　〃	89.5	95.8	100.0	60　〃	77.5	88.6	95.2
37　〃	89.0	95.5	99.8	61　〃	77.0	88.3	95.0
38　〃	88.5	95.2	99.6	62　〃	76.5	88.0	94.8

（注）　1　A　率　標準画地が比較的小さく、表地と奥地との価値の差が比較的大きい地域
B　率　標準画地が比較的大きく、表地と奥地との価値の差が比較的小さい地域
C　率　標準画地が著しく大きい地域に適用する。
2　奥行が著しく短小な画地について、必要と認めるときは、別に定めるところによ
3　奥行が著しく長大な画地について、必要と認めるときは、本表の逓減率適用後さ

逓　　減　　率　　表

奥　行	A　率	B　率	C　率	奥　行	A　率	B　率	C　率
63m以下	76.0%	87.7%	94.7%	87m以下	68.2%	82.3%	92.3%
64　〃	75.5	87.4	94.6	88　〃	68.0	82.2	92.2
65　〃	75.0	87.1	94.5	89　〃	67.8	82.1	92.1
66　〃	74.5	86.8	94.4	90　〃	67.6	82.0	92.0
67　〃	74.1	86.5	94.3	91　〃	67.4	81.9	91.9
68　〃	73.7	86.2	94.2	92　〃	67.2	81.8	91.8
69　〃	73.3	85.9	94.1	93　〃	67.0	81.7	91.7
70　〃	72.9	85.6	94.0	94　〃	66.8	81.6	91.6
71　〃	72.5	85.3	93.9	95　〃	66.6	81.5	91.5
72　〃	72.1	85.0	93.8	96　〃	66.4	81.4	91.4
73　〃	71.7	84.7	93.7	97　〃	66.3	81.3	91.3
74　〃	71.3	84.5	93.6	98　〃	66.2	81.2	91.2
75　〃	71.0	84.3	93.5	99　〃	66.1	81.1	91.1
76　〃	70.7	84.1	93.4	100　〃	66.0	81.0	91.0
77　〃	70.4	83.9	93.3	101　〃	65.9	80.9	90.9
78　〃	70.1	83.7	93.2	102　〃	65.8	80.8	90.8
79　〃	69.8	83.5	93.1	103　〃	65.7	80.7	90.7
80　〃	69.6	83.3	93.0	104　〃	65.6	80.6	90.6
81　〃	69.4	83.1	92.9	105　〃	65.5	80.5	90.5
82　〃	69.2	82.9	92.8	106　〃	65.4	80.4	90.4
83　〃	69.0	82.7	92.7	107　〃	65.3	80.3	90.3
84　〃	68.8	82.6	92.6	108　〃	65.2	80.2	90.2
85　〃	68.6	82.5	92.5	109　〃	65.1	80.1	90.1
86　〃	68.4	82.4	92.4	110m以上	65.0	80.0	90.0

に適用する。
に適用する。

り、補正することができる。
らに補正することができる。

昭和63年4月1日施行
平成6年5月11日一部改正

東京都土地評価事務処理要領

編集発行　東京都財務局財産運用部管理課
ＴＥＬ　03(5321)1111　(代)
内線26-651,26-654